



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

kapalı yerleşmelerde üretim ve..

Doktora Tezi

füsun çizmeci

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
KÜTÜPHANE VE DOKÜMANTASYON
DAİRE BAŞKANLIĞI

Yer No (DDC): R151-1278

Kayıt No 6128
Geldiği Yer Fen Bil. Enst.
Tarih 27/10/08
Fiyat 7.55
Fatura No
Analiz No 42
Ek

25507020399330004

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

1X-151

KAPALI YERLEŞMELERDE
ÜRETİM VE TÜKETİM SÜRECİ
(İstanbul Örneği)

Yüksek Mimar Fusun ÇİZMECİ

FBE Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında
Hazırlanan

DOKTORA TEZİ

Tez Savunma Tarihi : 20 Mayıs 2008

Tez Danışmanı

Jüri Üyeleri

: Prof. Hakkı ÖNEL (YTÜ)

: Prof. Dr. İhsan BİLGİN (Bilgi Univ.)

: Prof. Dr. Aydın UĞUR (Bilgi Univ.)

: Prof. Cengiz BAYÜLGEN (Bahçeşehir Univ.)

: Prof. Dr. Emre Aysu (YTÜ)

İSTANBUL, 2008

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ŞEKİL LİSTESİ	iv
ÇİZELGE LİSTESİ	vi
ÖNSÖZ	vii
ÖZET	viii
ABSTRACT	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Konusu	1
1.2 Problem Tanımı ve Araştırma Soruları	4
1.3 Araştırma Yöntemi	6
1.4 Araştırmanın Kapsamı	8
2. POSTMODERN DÖNEMİN KAVRAMSAL ARKA PLANI	10
2.1 “Postmodern” Kavramı	10
2.2 Postmodern Döneme İlişkin Kuramlar	10
3. POSTMODERN DÖNEMDE ÜRETİM SÜRECİNİN DEĞİŞEN BAĞLAMİ... ..	14
3.1 Modern Dönemde Üretim Süreci – Fordist Üretim	15
3.2 Postmodern Dönemde Üretim Süreci – Postfordist Üretim	17
3.3 Küreselleşme ve “Hizmet Sektörü”nün Ortaya Çıkışı	19
4. POSTMODERN DÖNEMDE TÜKETİM SÜRECİNİN DEĞİŞEN BAĞLAMİ ..	22
4.1 Modern Dönemde Tüketim	24
4.2 Postmodern Dönemde Tüketim	27
4.3 Postmodern Dönemde Tüketicileri Sınıflandırma Aracı Olarak “Yaşam Tarzı” ..	32
4.4 Postmodern Dönemde Yükselen Tüketici Grubu; “Yeni Orta Sınıf”	36
5. POSTMODERN BİR YERLEŞME FORMATI: KAPALI YERLEŞMELER	38
5.1 Kapalı Yerleşmelere Yönelik Kavramsal Yaklaşımlar	39
5.2 Kapalı Yerleşmelerin Üretim ve Tüketim Süreci	43
5.3 Benzerlikleri ve Farklılıkları Bağlamında Kapalı Yerleşmeler	48
6. METODOLOJİ	57
6.1 Araştırmanın Örneklem Kümesinin ve Değişkenlerin Belirlenmesi	58
6.2 İlişkisel Yaklaşım	65
6.3 İlişkisel Katmanlaştırma Modeli	67
6.4 Bertin Grafikleri ile Analiz Sonuçlarının Görsel Temsili	73

7.	ANALİZ SONUÇLARI.....	79
8.	SONUÇLAR.....	132
	KAYNAKLAR.....	140
	EKLER	147
	Ek 1 Araştırma Kapsamında İncelenen Kapalı Yerleşmeler	148
	Ek 2 Araştırma Kapsamında İncelenen Kapalı Yerleşmelerin Konumları.....	150
	ÖZGEÇMİŞ	151

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 6.1. Yerleşmelerin yapım yıllarına göre dağılımı.....	60
Şekil 6.2. Yerleşmelerin konumları ile m ² -fiyatlar arasındaki ilişki-ilk mütakabiliyet haritası70	
Şekil 6.3. M ² -fiyatlar açısından benzer konumların sınıflandırılmasına yönelik dendrogram. 71	
Şekil 6.4. Konumları ile m ² -fiyatlar arasındaki ilişki son mütakabiliyet haritası.....	73
Şekil 7.1. Şişli ilçesinin Fulya mahallesinde yer alan Selenium Twins Yerleşmesi	87
Şekil 7.2. Eyüp ilçesinde İstanbulzen Yerleşmesi.....	87
Şekil 7.3 Sarıyer ilçesinde Mare Negro Yerleşmesi.....	88
Şekil 7.4 Küçük Çekmece ilçesinde Olimpiakent Yerleşmesi	89
Şekil 7.5. Silivri ilçesinde Sunflower yerleşmesi	90
Şekil 7.6 Kadıköy - Ataşehir Mahallesinde Cumbba Home Yerleşmesi	92
Şekil 7.7 Beşiktaş ilçesinde Levent Loft yerleşmesinin kesiti	95
Şekil 7.8 Küçük Çekmece ilçesinde Avrupa Konutları yerleşmesi.....	97
Şekil 7.9 Silivri ilçesinde Kınalı Evler yerleşmesi	98
Şekil 7.10 Büyükçekmece ilçesinde Ardıçlı Göl Evleri	100
Şekil 7.11 Ümraniye’de My Town yerleşmesi.....	101
Şekil 7.12 Ümraniye ilçesinde İstanbul Palace yerleşmesi	102
Şekil 7.13 Silivri ilçesinde Sunflower yerleşmesi	112
Şekil 7.14 Ümraniye ilçesinde İdealist Kent yerleşmesi	113
Şekil 7.15 Eyüp ilçesinde Doğa Meşe Park Evleri.....	113
Şekil 7.16 Kadıköy ilçesinde yer alan apartmanlardan oluşan Arte Verde Yerleşmesi	114
Şekil 7.17 Şişli ilçesinde yer alan Selenium Panaroma.....	115
Şekil 7.18 Rose Marine Yerleşmesi	119
Şekil 7.19 Kadıköy ilçesinde inşa edilen Incity yerleşmesi reklamı	122
Şekil 7.20 Silivri ilçesinde yer alan Chantua yerleşmesi reklamı	123
Şekil 7.21 Silivri ilçesinde yer alan Chantua yerleşmesi reklamı	123
Şekil 7.22 Şişli ilçesinde inşa edilen Terrace Fulya yerleşmesi reklamı.....	124
Şekil 7.23 Selenium Twins yerleşmesinin reklamı	125
Şekil 7.24 Sarıyer’de inşa edilen İstanbulblue yerleşmesinin reklamı	125
Şekil 7.25 Eyüp ilçesinin Göktürk beldesinde inşa edilen Yeshill yerleşmesinin reklamı. ...	126
Şekil 7.26 Küçükçekmece ilçesinde Olimpiakent yerleşmesinin reklamı	127
Şekil 7.27 Büyükçekmece’de yer alan Alkent 2000 yerleşmesinin reklamı	128
Şekil 7.28 Küçükçekmece ilçesinde yer alan Avrupa Konutları’nın reklamı	128
Şekil 7.29 Ümraniye ilçesinde yer alan Greenium yerleşmesinin reklamı	129

Şekil 7.30 Silivri ilçesinde inşa edilen Sealybria yerleşmesinin reklamı	130
Şekil 7.31 Ümraniye ilçesinde inşa edilen Lidya Flats yerleşmesi	130

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 6.1 M ² -satış fiyatı değişkenin değer aralıkları.....	60
Çizelge 6.2 Arsa büyüklüğü değişkenin değer aralıkları.....	61
Çizelge 6.3 Konut sayısı değişkenin değer aralıkları	61
Çizelge 6.4 Yapı tipi değişkeni ve oranları	62
Çizelge 6.5 Seçenek sayısı değişkenin değer aralıkları.....	62
Çizelge 6.6 Reklam sloganları.....	64
Çizelge 6.7 Yerleşmelerin konumları ile m ² -fiyatları arasındaki ilişki	69
Çizelge 6.8 Müttekabiliyet ve kümeleme analizinden elde edilen satır/sütun permutasyonları	74
Çizelge 6.9 Konum ile m ² -fiyatları arasındaki ilişkiyi gösteren Bertin grafiği.....	75
Çizelge 7.1 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile m ² -satış fiyatları arasındaki ilişki.....	80
Çizelge 7.2 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile alansal büyüklükleri arasındaki ilişki.	85
Çizelge 7.3 Yerleşmelerin ilçe ya da belde sınırlarında yer alması.....	91
Çizelge 7.4 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile plan alternatifleri arasındaki ilişki....	94
Çizelge 7.5 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile konut sayıları arasındaki ilişki.	99
Çizelge 7.6 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile yapımcıları arasındaki ilişki.	104
Çizelge 7.7 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile yapı tipleri arasındaki ilişki.....	110
Çizelge 7.8 Kapalı yerleşmelerin konut tipleri ile yapımcı profilleri arasındaki ilişki.	116
Çizelge 7.9 Kapalı yerleşmelerin konumları ile reklam sloganları arasındaki ilişki.....	120

ÖNSÖZ

Geriye dönüp baktığımda doktora çalışması, zaman zaman stresli zaman zaman da keyifli, ancak uzun ve yorucu bir süreçti. Bu süreçte beni en çok bunaltan “daha bitmedi mi” ya da “ne zaman bitecek” soruları oldu, artık bu sorulara cevap verebileceğim için mutluyum. Bu mutluluğumu, tez süresince yanımda olan ve çeşitli aşamalarda bana destek olanlarla paylaşmak ve onlara teşekkür etmek istiyorum.

Tez çalışmam süresince anlayışı ve desteği için tez danışmanım Prof.Hakkı Önel’e, eleştiri ve önerileri ile araştırmama katkı sağlayan tez izleme komitesi üyeleri Prof.Dr.İhsan Bilgin ve Prof.Dr.Aydın Uğur’a teşekkür ederim.

Araştırma görevlisi olarak çalışmaya başladığım ilk günden itibaren kendisinden çok şey öğrendiğim, konut piyasası konusundaki bilgi birikimi ile tezime önemli katkılar sağlayan Y.Doç.Dr. Candan Çınar’a teşekkür borçluyum. Çalışmamın hemen her aşamasında bıkip usanmadan sorularımı yanıtlayan, yazdığım metinleri okuyup değerlendiren ve bilimsel bir çalışmanın nasıl yapılması gerektiği konusunda yol gösteren Y.Doç.Dr.Almula Köksal’a müteşekkirim. Tezimin ilk bölümlerini okuyup, ufuk açıcı eleştirileri ve eğlenceli notları ile tezime önemli katkılar sağlayan Dr. Ela Çil’e de teşekkür etmek istiyorum, yazdığı yorumları tezim süresince masamdan ayırmadım.

Analiz aşamasında elimde verilerle bu işin altından nasıl kalkacağımı bilemez bir halde kapılarını çaldığım Prof. Dr. Murat Güvenç ve Dr.Eda Yücesoy’a çok şey borçluyum. Tezimde kullandığım ilişkisel katmanlaştırma modelini onlar sayesinde öğrendim. Başım her sıkıştığında danışacağım birileri olduğunu bilmenin rahatlığı ile doktora çalışmamın keyfine varmamı sağladıkları için kendilerine çok teşekkür ederim, onlar olmasaydı bu tezi tamamlayamazdım.

Bilim dalındaki iş yükümü üstlenerek çalışmama daha çok vakit ayırmamı sağlayan, kahve sohbetlerimizde tezimle ilgi soru ve sorunlarıma birlikte çözüm ürettiğimiz sevgili arkadaşım Ar.Gör. Tuğçe Ercan’a teşekkür ederim. Özellikle çalışmamın son dönemlerinde takıldığım yerlerde imdadıma yetişen sevgili arkadaşım Y.Doç. Dr.Sevgül Limoncu’ya ilgi ve katkısı için çok teşekkür ederim. Tezimin her aşamasında burada sayamayacağım kadar büyük emeği olan İbrahim Yöreş’e minnettarım.

Altı yıl süren tez çalışmam süresince bana katlanan, sabırla İngilizce okumalarıma yardım eden kardeşim Yasemin’e, hayatımın her döneminde olduğu bu süreçte de maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen, “doktoram bitince” sözünü dinlemekten bıkmalarına rağmen anlayış gösteren anneme ve babama çok ama çok teşekkür ederim.

ÖZET

Postmodern dönemde piyasaların yapısını belirleyen temel karakteristiklerden biri; üretim ve tüketim örüntülerinde yaşanan çeşitliliktir. Üretim ve tüketim örüntülerindeki çeşitliliğin, postmodern konut piyasasına nasıl yansıdığı bu çalışmanın temel problemini oluşturmaktadır. Bu problem, postmodern konut piyasasına özgü ürünler olan kapalı yerleşmeler üzerinden tartışılmaktadır. Bu anlamda kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiği sorusuna yanıt aranmakta ve kapalı yerleşmelere ilişkin bir tipolojinin oluşturulması hedeflenmektedir.

Kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğini sorgulamak ve tipolojik sonuçlar elde etmek amacıyla İstanbul kentinde inşa edilmiş 98 kapalı yerleşme üzerinde bir alan çalışması yapılmıştır. Alan çalışmasında Bourdieu'nun öncülüğünü yaptığı "**ilişkisel yaklaşım**"a bağlı olarak Lebart tarafından geliştirilen "**ilişkisel katmanlaştıma modeli**"nden yararlanılmıştır. İlişkisel katmanlaştırma modeli, değişkenler arasındaki anlamlı ilişkilerin, benzerlik ve karşıtların ortaya çıkarılmasına, bununla birlikte benzerliklerin sınıflandırılmasına, karşıtlıkların ise ayrıştırılmasına olanak sağlamaktadır. Dolayısıyla ilişkisel katmanlaştırma, a priori bir sınıflandırma yapmak yerine benzerlik ve karşıtları keşfederek ilişkisel çözümlemeye dayalı bir tipoloji geliştirme olanağı sunmaktadır.

Analiz sonuçlarının sunumunda, Bertin tarafından geliştirilen grafik yönteminden yararlanılmıştır. Bu yöntem kapalı yerleşmelerin nitel ve nicel özellikleri arasındaki benzerliklerin ve farklılıkların ölçeğe bağlı okunmasına imkan sağlamaktadır.

Kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğinin belirlenmesi, postmodern konut piyasasında üretim ve tüketim örüntülerinde yaşanan dönüşümü de anlamlandıracaktır.

Anahtar kelimeler: Kapalı yerleşmeler, postmodern konut piyasası, üretim ve tüketim örüntülerinde çeşitlilik, ilişkisel katmanlaştıma

PRODUCTION AND CONSUMPTION PROCESS IN THE GATED COMMUNITIES

(İstanbul as an example)

ABSTRACT

Throughout postmodern history, one of the characteristic sign which has determined market structure, is the variety of production and consumption pattern. How the variety of production and consumption pattern reflect the housing market is the main problem of this study. This problem is to be discussed relative to gated community which is the special production of housing market. In this sense, this study is replying to how the gated community varied and also with this study to develop a typology for the gated communities is aimed.

Case study on the 98 numbers of gated community built in İstanbul, is done for how prove the gated community variety and to get the result of typology. In the analysis process, draw benefit from "releational stratification model" developing by Lebart according to "releational approach" pioneer by Bourdieu. In conjunction with the "releational stratification model" discovering the similarity, the opposition and the meaningful relationship between variables, it achieves categorizing the similarity, and analyzing the oppositions.

Instead of categorize as an a priori, the releational stratification achieves typology while discovering the similarity and the oppositions oriented with releational analysis.

In the presentation of analyse results, benefits by Bertin graphics which is visual presentation method. This method, achieves reading the similarity and the oppositions between characteristics of gated community's qualitatives and quantitatives related to scale.

To determine how prove the gated community variety, will give meaning to transformation realized at the production and consumption pattern in postmodern housing market.

Keywords: Gated community, housing market in postmodern history, variation in production and consumption pattern, relational stratification

1. GİRİŞ

1.1 Araştırmanın Konusu

Yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren toplumsal hayatın hemen her alanında yaşanan gelişmeler “*postmodern*” kavramı ile anlamlandırılmıştır. Postmodern kavramı, modern dönemden tamamen farklı bir süreci tariflememekle birlikte, toplumsal yapıdaki dönüşüme vurgu yaparak, modernin devamı niteliğinde olan yeni bir dönemi betimlemektedir.*

Postmodern dönemde yaşanan dönüşüm, ekonomik anlamda krize giren ve işlerliğini yitiren piyasa düzeninin, bu krizi aşmak amacıyla modern dönemde olduğundan farklı bir biçimde örgütlenmesi sonucunda gerçekleşmiştir (Bell,1995; Jameson, 2005). Öyle ki; modern dönemde, koşullarını “*ölçek ekonomisi*”nin belirlediği piyasalar, postmodern dönemde “*kapsam ekonomisi*” tarafından yönlendirilmeye başlamış, (Kumar, 2004), bu da üretim ve tüketim örüntülerinin farklılaşmasına neden olmuştur.

Modern dönemde, ölçek ekonomisinin belirleyici olduğu piyasa koşullarında üreticilerin temel hedefi, standart hale getirdikleri ürünlerden çok sayıda üretmek ve bu ürünleri dünya üzerinde pek çok noktaya ulaştırarak pazar paylarını, dolayısıyla kar oranlarını arttırmak olmuştur. Standart hale getirilmiş ürün dünyanın neresinde pazarlanırsa pazarlansın, tüketicilerin özellikleri ne olursa olsun genellikle aynı biçimde arz edilmiştir.** Bu durum, istikrarlı piyasa koşullarının ve standart tüketim kalıplarının varlığı sayesinde yirminci yüzyılın son çeyreğine kadar varlığını sürdürmüştür (Yentürk, 1993). Ancak yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren piyasaların standart ucuz mala doymuş olması ve tüketim kalıplarının çeşitlenmesi, piyasaları ölçek ekonomisinin değil, kapsam ekonomisinin yönlendirmeye başlamasına neden olmuştur.

* Postmodern, yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren popüler ve bilimsel yayınlarda en çok kullanılan kavramlardan biri olmakla birlikte içeriği konusunda en çok tartışılan kavramlardan da biri olmuştur. Postmodern, kimi yazarlarca modernin devamı niteliğinde olan bir süreci ifade ederken (Yentürk, Jameson, Lash ve Urry, Weber, Tönnies, Simmel), kimi yazarlarca modernden tamamen farklı bir sürece işaret etmekte, kimi yazarlarca ise bir süreç değil, sadece bir durumu (Lyotard, Harvey) betimlemektedir. Postmodern kavramının içeriği ve bu kavrama yüklenen anlamlar ikinci bölümde tartışılacaktır. Bu çalışma kapsamında postmodern kavramının toplumsal yapıda önemli dönüşümlere işaret etmekle birlikte modernden tamamen farklı bir süreci tanımlamadığı görüşü benimsenmiştir.

** Modern dönemde AEG, Ford, Coca-Cola, Marlboro ve benzeri firmalar tarafından üretilen ürünler sunulmuş biçimi ve özellikleri açısından arz edildikleri coğrafyanın ekonomik, sosyal ve kültürel dinamiklerinden bağımsız olarak piyasaya sürülmüştür. Ancak yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren pazarlama stratejilerinden reklam sloganlarına, ürünlerin içeriğinden biçimine kadar pek çok özelliği arz edildikleri coğrafyaya ve bu ürünleri tüketen hedef kitleye göre farklılaşmaya başlamıştır (Rutherford, 2000).

Kapsam ekonomisine dayanan piyasa koşullarında üretim süreci, tüketim kalıplarındaki değişime, diğer bir deyişle tüketim tercihlerinin çeşitlenmesine bağlı olarak gelişmiştir. Bu nedenle de postmodern piyasa, literatürde “talep odaklı” ya da “tüketici odaklı” piyasa olarak adlandırılmıştır. Talep ya da tüketici odaklı piyasa düzeninde üreticiler ürünün niteliğine önem vermeye başlamışlar, farklı gereksinim ve beklentileri karşılamak amacıyla ürün çeşitliliğini artırma yoluna gitmişler, dolayısıyla hedef kitlelerini genişleterek pazar paylarını büyütmeyi amaçlamışlardır.* Diğer yandan ürün çeşitliliğinin artırılması, tüketimin manipüle edilmesine ve tüketim eylemine neden olacak farklı gereksinimlerin yaratılmasına zemin hazırlamıştır. Bu anlamda tüketici taleplerinin çeşitlenmesi, ürün çeşitliliğinin artmasına, ürün çeşitliliğinin artması da farklı tüketim gereksinimlerinin doğmasına neden olmuştur.

Postmodern dönemde ürün çeşitliliğinin artması, tüketim tercihlerini belirleyen değerlerin de dönüşmesine neden olmuştur. Ürünün “kullanım değeri” ve “değişim değeri” (Marx) ile birlikte “**kimlik değeri**” (Weber, Bourdieu) de tüketim tercihlerini belirleyen önemli bir değer olarak varlık göstermeye başlamıştır.** Postmodern dönemde kimlik değerinin önem kazandığı ürünler piyasada dolaşan semboller haline gelmiştir ve bu semboller tüketicilerin toplumsal konumunu ve kimliğini oluşturmaya ve temsil etmeye başlamıştır. Diğer bir deyişle postmodern dönemde satın alınan tüketim malları, sadece bir gereksinimi karşılayan ve maddi değeri olan nesneler değildir, kendilerine atfedilen semboller aracılığı ile bireye toplumsal kimlik oluşturma olanağı sağlayan ürünlerdir.***

Postmodern dönemde bireylerin tüketim tercihlerine bağlı olarak elde ettikleri toplumsal kimlikler farklı “yaşam tarzları”na işaret etmektedir. Yaşam tarzı, postmodern dönemde sınıf ya da sosyal tabaka gibi bir sınıflandırma aracı olarak kullanılmaya başlamıştır. Modern

* Postmodern dönemde tüketim, modern dönemde olduğu gibi üretim sürecinin nihai sonucu olarak değil, aksine üretim sürecini yönlendiren bir olgu olarak önem kazanmaya başlamıştır. Bu da piyasanın “tüketici odaklı” ya da “talep odaklı piyasa” olarak adlandırılmasına neden olduğu gibi toplumun da “tüketim toplumu” (Baudrillard, 2004) olarak nitelenmesine yol açmıştır. Modern dönemde üretim ve tüketim süreci üçüncü bölümde, postmodern dönemde üretim ve tüketim sürecinin dönüşümü dördüncü bölümde ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

** Tüketim mallarının kullanım ve değişim değeri, Marx’ın geliştirdiği, onu referans alan modern ekonomi kuramlarının, ürünün tüketilmesine neden olan olguları açıklarken sıkça kullandıkları kavramlardır. Ancak postmodern dönemde tüketim mallarının çeşitlenmesi ile birlikte ürünün kullanım değeri ve değişim değeri yanında “kimlik değeri” de tüketim eylemini anlamdiren önemli bir unsur olarak değerlendirilmeye başlamıştır.

*** Örneğin bir gazete; yazılarının içeriği, pazarlama sloganları, logosu ve benzeri özellikleri ile muhafazakar bir eğilim taşıyorsa, muhafazakarlık sembolü olarak değerlendirilir ve bu gazeteyi tüketen kişi de, gelir düzeyi ne olursa olsun muhafazakar bir birey olarak yorumlanabilir. Dolayısıyla postmodern dönemde tüketilen ürünler üzerinden tüketicinin kimliğine dair bir okuma yapmak mümkün olmaktadır (Barthes, 1999). Bu konu dördüncü bölümde ele alınacaktır.

dönemde bireylerin üretim sürecindeki rollerine, dolayısıyla ekonomik sermayelerine göre yapılan toplumsal sınıflandırma pratiği postmodern dönemde geçerliliğini yitirmeye başlamıştır, bu dönemde bireyi artık sadece ekonomik sermayesine bağlı sınıfsal katmanlar aracılığı ile tanımlamak olanaksız hale gelmiştir. Bourdieu, postmodern dönemde bireylerin toplumsal yaşamdaki konumlarını belirlemek amacıyla ekonomik sermaye dışında “*kültürel sermaye*” ve “*sosyal sermaye*”^{*} olmak üzere iki farklı sermaye türü daha tanımlamıştır. Bireylerin farklı sermaye tür ve oranlarına sahip olmaları; farklı tüketim tercihlerine ve bununla birlikte farklı yaşam tarzlarına sahip olmaları anlamına gelmektedir.

Postmodern dönemde yaşam tarzını belirleyen en temel ürünlerden biri konuttur. Öncü’nün (2005) ifadesi ile konut yaşam tarzının belirleyici ve ayrıştırıcı ögesi haline gelmiştir. Postmodern dönemde konut artık sadece barınma gereksinimini karşılayan ve/veya yatırım amaçlı satın alınan bir ürün olmaktan çıkmış, bireyin toplumsal kimliğini –toplumsal konumunu- sergilendiği bir “*vitrin*”e (Gürbilek, 2001) dönüşmüş, bireyin yaşam tarzının bir göstergesi haline gelmiştir. Bu dönüşümün izlerini “*sadece konut değil, farklı yaşam tarzları*” sundukları iddiası ile pazarlanan ve postmodern konut piyasasına özgü ürünler olan “**kapalı yerleşmeler**” (*gated communities*)^{**} üzerinden sürmek mümkündür.

Kapalı yerleşmeler, sadece bireylerin özel yaşamlarını sürdürdüğü konut alanlarından ibaret değildir, yerleşme sakinlerinin gündelik yaşamdaki gereksinimlerini karşılamaya yönelik spor tesisleri, alışveriş mekanları, yüzme havuzları, parklar, bahçeler, çocuk oyun alanları, restoranlar ve benzeri sosyal donatı alanlarını da içeren, dolayısıyla kamusal gereksinimleri yerleşme sakinleri için özelleştiren, kent merkezinde ya da kentin periferisinde birbirinden kopuk olarak konumlanmış, güvenlik bariyerleri (*duvarlar, kapılar, kameralar, güvenlik görevlileri, vb*) ile kentten ve kentin diğer sakinlerinden ayrılmış yaşam alanlarıdır.

Bu çalışma önceki dönemlerden farklı bir barınma konsepti olan kapalı yerleşmelerin üretim ve tüketim sürecine odaklanmıştır. Kapalı yerleşmeler, çeşitlenen tüketici taleplerine cevap verebilmek amacı ile farklı yaşam tarzlarına uygun farklı konut seçenekleri sunma arayışında olan bir piyasa ortamına işaret etmekte, postmodern dönemde çeşitlenen üretim ve tüketim örüntülerinin izlerini taşımaktadır.

* Kültürel sermaye, bireyin eğitim düzeyi, eğitim süresi, sahip olduğu diploma ve sertifikaları içerirken, sosyal sermaye, bireyin sosyal ilişki ağlarını, üye olduğu kurum ve kuruluşları içermektedir.

** Kapalı yerleşmeler, sadece Türkiye’ye özgü bir konut modeli değildir, yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren küresel bir yerleşme modeli olarak dünyanın farklı coğrafyalarında yer alan büyük kentlerde yaygınlaşmıştır. Kapalı yerleşmeler çok farklı kavramlarla adlandırılmıştır, ancak yaygın olarak “*gated community*” kavramı kullanılmaktadır.

1.2 Problem Tanımı ve Araştırma Soruları

Problem Tanımı

Postmodern dönemde piyasaların yapısını belirleyen temel karakteristiklerden biri; üretim ve tüketim örüntülerinde yaşanan çeşitliliktir. Üretim ve tüketim örüntülerindeki çeşitliliğin, postmodern konut piyasasına nasıl yansıdığı bu çalışmanın temel problemini oluşturmaktadır. Bu problem, postmodern konut piyasasına özgü ürünler olan kapalı yerleşmeler üzerinden tartışılacaktır. Bu anlamda kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiği sorusuna yanıt aranmakta ve kapalı yerleşmelere ilişkin bir tipolojinin oluşturulması hedeflenmektedir.

Kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğinin belirlenmesi, yerleşmelerin üretildiği ve tüketildiği postmodern konut piyasasında yaşanan dönüşümü anlamlandırmamıza olanak sağlayacaktır.

Araştırma Soruları

Kapalı yerleşmelerin postmodern dönemde farklılaşan tüketici tercihlerine yanıt olarak nasıl bir çeşitlilik arayışına girdiğini anlamak amacıyla öncelikle çeşitliliği yaratan unsurları değerlendirmek gerekmektedir.

Kapalı yerleşmeler, yere bağımlı ürünlerdir*. Bu özellik, yapı sektörünün diğer ürünleri için de geçerlidir ve yapı sektörünü diğer sektörlerden ayırt eden temel unsurlardan biri olarak değerlendirilmektedir. Yere bağımlılık, yerleşmelerin kentsel mekandaki konumlarının, diğer bir deyişle inşa edildikleri arsanın, üretim sürecini koşullayan temel unsurlardan biri haline gelmesine neden olmaktadır. O halde öncelikle kapalı yerleşmeler, inşa edildikleri arsaların konumlarına bağlı olarak değerlendirilmelidir. Kapalı yerleşmeler hem kent merkezinde hem de kentin periferisinde üretilen bir yerleşme modelidir. Kentin periferisinde inşa edilen yerleşmelerle kent içinde inşa edilen yerleşmelerin nasıl bir farklılık göstermektedir. Kentin periferisinde inşa edilen yerleşmeler ve kent içinde inşa edilen yerleşmeler olarak iki ayrı yerleşme tipi belirlemek mümkün müdür? Yoksa kent içinde ya da kentin periferisinde inşa edilen yerleşmeler kendi içlerinde de çeşitlenmekte midir? Özetle kapalı yerleşmelerin kentsel konumlarının çeşitlilik yaratmadaki rolü sorgulanmalıdır.

* Yapıların yerle olan bağımlı ilişkisi yapı sektörünü diğer sektörlerden ayıran en önemli etkenlerden biridir. Yer, yani yapının inşa edildiği coğrafi konum tasarım sürecinden başta olmak üzere üretim faaliyetlerinin tamamını etkilemektedir.

Kapalı yerleşmeler üst-orta gelir grubu tarafından talep edilen yerleşmelerdir. Görece gelir düzeyi yüksek bu kesimin talep ettiği yerleşmelerin satış fiyatlarının nasıl bir çeşitlilik gösterdiği, kapalı yerleşmelerin fiyatları ile kentsel konumları arasında bir ilişki olup olmadığı araştırılmalıdır.

Yerleşmelerin inşa edildiği arsaların konumları ile birlikte arsaların büyüklüğü de sorgulanması gereken bir konudur. Yerleşmelerin inşa edildiği arsaların büyüklükleri nasıl bir değişkenlik göstermektedir? Arsa büyüklüğü ile arsanın kentsel mekandaki konumu arasında bir ilişki var mıdır?

Kentin merkezinde ya da periferisinde yer alan arsalarda inşa edilen kapalı yerleşmeler, tek seferde çok sayıda konutun inşa edildiği büyük ölçekli projelerdir. Bu anlamda kapalı yerleşmelerin konut sayısı açısından nasıl bir çeşitlilik gösterdiği, konut sayısı ile yerleşmelerin kentsel konumları arasında bir ilişki olup olmadığı da sorgulanmalıdır.

Birden fazla konutun inşa edildiği kapalı yerleşmelerde, konutlar farklı yapı tiplerinden – apartman, tek ev, vb- oluşmaktadır. Kapalı yerleşmelerin yapı tipleri açısından nasıl farklılaştığı, belirli bölgelerde belirli yapı tiplerinin mi üretildiği, diğer bir deyişle yerleşmelerin kentsel konumları ile yapı tipleri arasında bir ilişki olup olmadığı gibi sorulara yanıt aranmalıdır.

Kapalı yerleşmelerin yapımını farklı nitelikteki sermaye grupları üstlenmektedir. Kapalı yerleşmelerin yapımını üstlenen aktörlerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiği araştırmanın önemli sorularından biridir. Yapımcı tipleri yerleşmelerin kentsel konumları arasında bir ilişki var mıdır? Diğer bir deyişle farklı yapımcı tiplerinin yerleşme inşa etmek için tercih ettiği belirli bölgeler var mıdır? Diğer yandan yapımcıların niteliği ile yapı tipleri arasındaki ilişki olup olmadığı da sorgulanması gereken konulardan biridir.

Kapalı yerleşmelerin yapımcıları çeşitlenen tüketim tercihlerine ve farklı nitelikteki hane halklarının beğeni ve eğilimlerine cevap verebilmek amacıyla farklı konut tipleri / plan alternatifleri sunmaktadır. Konut tipleri açısından kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiği de sorgulanmalıdır.

Çeşitlenen tüketici tercihlerine hitap edebilecek farklı nitelikte yerleşmeler üreten yapımcılar, ürettikleri yerleşmeleri pazarlamak amacı ile reklam kampanyaları düzenleyip, kitle iletişim araçları yardımı ile bu reklamları yayınlarlar. Reklamlar, potansiyel tüketici kitlelerini manipüle etmeyi hedefleyen çarpıcı sloganlar içermektedir. Bu sloganların yerleşmelerin hangi özelliklerine gönderme yaptığı, yerleşme çeşitliliğinin reklam sloganlarına nasıl yansıdığı

araştırmanın son sorusunu oluşturmaktadır. Bu soru aynı zamanda üreticilerin, tüketici tercihlerindeki çeşitlenmeyi nasıl algıladıklarını da göstermektedir.

1.3 Araştırma Yöntemi

Kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğinin sorgulandığı ve kapalı yerleşmelere yönelik tipolojik bir çalışmanın hedeflendiği bu çalışmada, Bourdieu'nun öncülüğünü yaptığı “**ilişkisel yaklaşım**”a bağlı olarak Lebart tarafından geliştirilen “**ilişkisel katmanlaştırma modeli**”nden yararlanılmıştır. İlişkisel katmanlaştırma modeli, sayısal verilerle anlamlı iletişim kurma imkanı sağlayan (Güvenç,2007) keşifsel çözümleme yöntemlerinden “*mütekabiliyet analizi*” (correspondence analyse) ile “*kümeleme analizi*”nin (cluster analyse) birlikte kullanıldığı bir analiz yöntemidir. Bu model, değişkenler arasındaki anlamlı ilişkilerin, benzerlik ve karşıtların ortaya çıkarılmasına, bununla birlikte benzerliklerin sınıflandırılmasına, karşıtlıkların ise ayrıştırılmasına olanak sağlamaktadır. Dolayısıyla ilişkisel katmanlaştırma, a priori bir sınıflandırma yaparak değil, benzerlik ve karşıtları keşfederek ilişkisel çözümlemeye dayalı bir tipoloji geliştirme olanağı sunmaktadır.

Kapalı yerleşmelere ilişkin tipolojik çalışma, toplumsal uzamda eyleyicilerin eğilim ve tercihleri ile ürünler arasındaki anlamlı ilişkilerin –benzerliklerin ve karşıtlıkların, dışsallıkların ve içselliklerin- yorumlanmasını, diğer bir deyişle ilişkisel bir katmanlaştırma yapılmasını gerektirmektedir. İlişkisel katmanlaştırma modeli, görünür benzerliklerin ve farklılıkların yanında ilk bakışta görünmeyen ancak kapalı yerleşme üreticilerinin ve tüketicilerinin eğilim ve tercihleri ile ürünler -yerleşmeler- arasında var olan örtük ilişkiler ağının irdelenmesi sonucu anlamlı bir sınıflandırma yapma imkanı sunmaktadır.

İlişkisel katmanlaştırma yönteminden yararlanılan bu çalışmada, İstanbul kentinde 1990 yılından itibaren inşa edilen 98 kapalı yerleşme araştırmanın örneklem kümesini oluşturmaktadır. Kapalı yerleşmeler yirminci yüzyılın sonlarından itibaren dünyanın farklı coğrafyalarında yer alan büyük kentlerde yaygınlaşmaya başlamıştır. Kapalı yerleşmelerin inşa edildiği kentlerin ortak özelliği küresel ekonomiye eklemlenme çabası içerisinde olmaları ve küresel ekonominin yeni odakları haline gelmeye başlamalarıdır. İstanbul kenti de bu anlamda kapalı yerleşmelerin yoğun olarak üretildiği büyük kentlerle benzerlik göstermektedir. İstanbul’da inşa edilen kapalı yerleşmelerin kısa sürede üst ve üst orta sınıfın konut talebinin önemli bir bölümünü karşılar hale gelmesi ve kentin mekansal yapısını etkileyecek yoğunluğa ulaşması, araştırma alanı olarak bu kentin seçilmesinde etkili olmuştur.

Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin belirlenmesinde, tipolojik çalışmanın doğası gereği yerleşmeler arasında bir sınıflandırma yapılacağı için verilerine eksiksiz olarak ulaşılabilecek yerleşmelerin seçilmesine özen gösterilmiştir. Buna paralel olarak pazarlama süreçleri ile ilgili verilere gereksinim duyulduğundan kitle iletişim araçlarını –internet, televizyon, dergi ve gazeteler- etkin bir şekilde kullanarak pazarlanan yerleşmeler tercih edilmiştir. Diğer yandan elde edilen sonuçların kentin sadece belirli bir bölgesine özgü olmaması amacıyla seçilen yerleşmelerin kentin farklı bölgelerinde inşa edilmiş olmasına dikkat edilmiştir.

Yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğini araştırmak amacıyla 9 değişken belirlenmiştir. Bu değişkenler; yerleşmelere, konutlara ve yapımcılara ilişkin özellikleri tanımlamaktadır. Yerleşmelerin kentsel konumları (ilçe-belde-mahalle), m²-satış fiyatları, yapım yılları, alansal büyüklüğü (arsa alanı), konut sayısı, yapı tipleri, konut seçenekleri / plan alternatifleri, yapımcı firmalar, pazarlama imajları (reklam sloganları). Bu değişkenlere ilişkin veriler çeşitli kaynaklardan toplanmıştır:

- Web-sitelerinden; yapımcı firmalar tarafından her bir yerleşme için özel olarak hazırlanan ve konutların satışı sona erinceye kadar aktif olan internet sayfalarından,
- Broşürlerden; yapımcı firmalar tarafından hazırlanan pazarlama broşürlerinden,
- Reklamlardan; gazete ve dergilerde yayınlanan reklamlardan,
- Yetkili kişi ve ilgili birimlerle yapılan görüşmelerden; yerleşmelerin satış ofisleri, mimarları, yapımcıları, site yöneticileri ile telefonla ve/veya yüzyüze yapılan görüşmelerden elde edilmiştir.

Sonuç olarak; kapalı yerleşmelere ilişkin tipolojinin oluşturulması amacıyla İstanbul’da inşa edilen 98 yerleşme seçilmiş, bu yerleşmelerin nitel ve nicel özelliklerini ifade eden 9 değişken tanımlanmış ve bu değişkenler *ilişkisel yaklaşıma* bağlı olarak Lebart tarafından geliştirilen *ilişkisel katmanlaştırma modeli* ile analiz edilmiştir.

Analiz sonuçlarının sunumunda, Bertin tarafından geliştirilen görsel temsil yönteminden yararlanılmıştır. “*Bertin grafikleri*” olarak adlandırılan bu temsil biçimi, mütekabiliyet analizi ve kümeleme analizi gibi bazı çok boyutlu istatistik yöntemlerinin sonuçları ile açık, doğru ve hatasız bir “*iletişim*” kurma imkanı sağlamaktadır. Bu anlamda Bertin grafikleri kapalı yerleşmelerinin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğinin sorgulandığı bu araştırma da değişkenler arasındaki benzerliklerin ve farklılıkların ilişkisel bir bağlamda kolayca algılanmasını sağlayacaktır.

1.4 Araştırmanın Kapsamı

Bu çalışmada, postmodern konut piyasasına özgü bir ürün olan kapalı yerleşmelerin üretim ve tüketim süreci konu edilmiştir. Çalışmanın ilk bölümü giriş bölümüdür. Giriş bölümünde problem tanımı ve araştırma soruları belirlenmiş, soruların nasıl yanıtlanacağına değinilmiştir.

Kapalı yerleşmeler, “postmodern” konut piyasasına özgü ürünler olarak nitelendirilmiştir. Ancak “postmodern”in anlamsal açıdan üzerinde fikir birliği sağlanmış bir kavram olmaması ve bu kavramı tanımlamaya yönelik birbirinden farklı kuramsal çalışmaların bulunması, ikinci bölümde postmodern kavramının tartışılmasını gerekli kılmıştır. Bu bölümün amacı postmodern kavramını yeniden tanımlamak değildir, postmodern sözcüğüne yönelik kavramsal yaklaşımlardan hangisinin benimsendiğini ifade etmektir.

Kapalı yerleşmeler, postmodern dönemde değişen üretim ve tüketim örüntülerine bağlı olarak ortaya çıkmış bir yerleşme modelidir. Üretim ve tüketim örüntülerindeki değişimin izlerini sürmek, bu yerleşme modelini anlamlandırmak açısından önemlidir. Çalışmanın üçüncü bölümünde modern dönemden postmoderne geçişle birlikte üretim örüntülerinin nasıl değiştiği, dördüncü bölümde ise modern dönemden postmoderne geçişle birlikte tüketim örüntülerinin nasıl değiştiği ele alınmıştır. Üçüncü ve dördüncü bölüm, postmodern dönemde üretim ve tüketim örüntülerindeki değişimin postmodern konut piyasasına ve kapalı yerleşmelere nasıl yandığının sorgulandığı bu çalışmanın teorik arka planını oluşturmaktadır.

Beşinci bölümde öncelikle kapalı yerleşmeleri postmodern bir barınma anlayışı olarak değerlendiren kavramsal yaklaşımlar ele alınmış, daha sonra postmodern konut piyasasına özgü ürünler olarak kapalı yerleşmelerin üretim ve tüketim süreçleri irdelenmiştir. Son olarak da küresel ölçekte yaygınlaşan bu yerleşmeler benzerlik ve farklılıkları bağlamında tartışılmış ve kapalı yerleşmelere ilişkin literatürde yer alan tipolojik çalışmalar incelenmiştir.

Altıncı bölümde araştırmanın örneklem kümesini oluşturan kapalı yerleşmeler tanımlanmış ve bir tipoloji kurgulamak amacıyla kapalı yerleşmeleri sınıflandırmaya yardımcı olacak değişkenler belirlenmiştir. Daha sonra tipolojik çalışmanın temelini oluşturan *ilişkisel yaklaşım* ve bu yaklaşıma dayanarak geliştirilmiş *ilişkisel katmanlaştırma modeli* (Lebart) irdelenmiştir. Son olarak bu araştırmanın analiz sonuçlarının görsel olarak ifade edilmesini sağlayan Bertin tarafından geliştirilen grafik yöntemi ele alınmıştır.

Yedinci bölümde kapalı yerleşmelerin üretildiği ve tüketildiği konut piyasasında eyleyicilerin eğilim ve tercihleri ile ürünler arasındaki benzerlik ve karşıtlıklardan yola çıkarak betimlenen anlamlı ilişkiler, grafikler yardımı ile görselleştirilmiş, analiz sonuçları olarak maddeler

halinde sunulmuş, araştırma sorularına somut yanıtlar aranmaya çalışılmıştır.

Sekizinci bölümde tez kapsamında analiz çalışmasının sonuçları değerlendirilmiş, postmodern dönemde çeşitlenen tüketici taleplerini karşılamak amacıyla kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiği tipolojik olarak değerlendirilmiş ve bu çeşitliliği yaratan unsurlar tartışılmıştır.

2. POSTMODERN DÖNEMİN KAVRAMSAL ARKA PLANI

Postmodern kavramını tartışmak ve postmodern döneme ilişkin yeni bir söylem üretmek bu araştırmanın kapsamını aşmaktadır. Ancak postmodern anlamsal açıdan üzerinde fikir birliği sağlanmış bir kavram değildir, dolayısıyla postmodern döneme ilişkin çok farklı kuramlar üretilmiştir. Bu anlamda araştırmayı yönlendiren postmodern kuramlarına kısaca değinmek, sonraki bölümlerde postmodern üretim ve tüketim süreçleri üzerine yapılan tartışmaları anlamlandırmak açısından gerekli görülmüştür.

2.1 “Postmodern” Kavramı

“*Postmodern*” kavramı, yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren toplumsal hayatın farklı alanlarında yaşanan değişim ve dönüşümü ifade etmektedir. Ancak bu değişim ve dönüşüm sürecinin, farklı alanlardan bakılarak farklı şekillerde yorumlanması postmodern kavramına farklı anlamların yüklenmesine neden olmuştur.

Postmodern kavramı, genellikle bir süreç ya da bir olgu olarak “modern” ile kurduğu ilişki üzerinden anlamlandırılmıştır. Diğer bir deyişle postmodern kavramına “*yüklenen anlam ne olursa olsun, belli bir modernlik düşüncesine gönderme yapmak*” zorunda kalmıştır (Kumar, 2004). Charles Jencks ve Ihab Hassan, postmodern kavramının, modern dönemin sona ermesiyle başlayan yeni bir dönemi ifade ettiği görüşünü benimsemişlerdir (Kumar, 2004). François Lyotard (1984) ve David Harvey (1997), postmodern kavramının, yeni bir dönemi değil, sadece yeni bir durumu tanımladığını ileri sürmüşlerdir. Fredric Jameson, postmodern kavramının, modern döneme hakim olan ekonomik yapının evrilmesiyle başlayan yeni bir döneme işaret ettiğini dile getirmiş ve postmodern dönemin modern dönemle süreklilik arz etmeyen farklı yönlerine dikkat çekmiştir. Daniel Bell (1985) ise postmodern kavramının, modernin devamı niteliğinde olan bir dönemi tanımladığını ileri sürmüş, toplumsal yapıdaki kapsamlı değişimler nedeniyle toplumun eski kavramlarla tanımlanamayacağını ve eski kuramlar aracılığı ile değerlendirilemeyeceğini iddia etmiştir (Kumar, 2004).

2.2 Postmodern Döneme İlişkin Kuramlar

Charles Jencks, postmodern kavramını, modern dönemin sona ermesiyle başlayan yeni bir dönemi ifade etmek için kullanmıştır, bu anlamda postmoderni dönemsellik ifade eden bir kavram olarak kabul etmiştir. Jencks (1999), postmodern dönemin, dünya düzeninde ve

toplumsal hayatta yaşanan kapsamlı dönüşümleri ifade ettiğini, dolayısıyla “*kültürel ve toplumsal örgütlenmede yeni bir çağ*”ın başlangıcına işaret ettiğini dile getirmiştir. Mimarlık tarihçisi olması nedeniyle postmodern dönemi mimarlık ve şehircilik disiplini üzerinden tartışmış, modern mimariyi hem kent yaşamına hem de bireylerin yaşamına olumsuz etkileri nedeniyle eleştirmiştir.* Jencks’e göre modern mimarinin öncülerinden Le Corbusier tarafından tasarlanan ve modern mimarinin önemli örneklerinden sayılan, alt gelir grubunun yaşadığı Pruitt Igoe konut bloklarının yaşanılmaz hale geldiği gerekçesiyle yıkıldığı tarih**; modern dönemin sona erip, postmodern dönemin başladığı sembolik bir tarih olarak değerlendirilmelidir (Harvey, 1993).

Ihab Hassan da benzer bir biçimde postmoderni yeni bir dönem olarak tanımlamış, modern dönem ile postmodern dönem arasındaki farklılıkların altını çizerek, birbirlerinden ayrıştıkları noktaları ortaya çıkarmaya çalışmıştır. Hassan, postmodern dönemde yeni düzenin yaratılmasında, medya ve enformasyon teknolojilerinin etkili olduğunu ifade etmiştir (Kumar, 2004).

Lyotard ise, Hassan ve Jencks’ten farklı olarak modernin yerini postmodernin aldığı görüşünü reddetmiş, postmoderni modernin bir parçası olarak görmüştür. Ancak Lyotard’a göre postmodern bir dönemi değil, bir ruh halini ya da zihinsel durumu ifade etmektedir. Lyotard postmoderni, II. Dünya Savaşı sonrası kapitalizmin evrilmesiyle birlikte ortaya çıkan geç kapitalizmin kültürel mantığının şekillendirdiği bir durumu tanımlamak için kullanmıştır. Bu anlamda postmodern, “modern”den katı bir kopuşa işaret etmediği görüşünü benimsemiştir.*** Lyotard’ın kapitalist sistemde yaşanan değişikliklerin yansıması ve sonucu olarak ortaya çıkan yeni bir toplumsal düzen olarak değerlendirdiği postmodern durum, modern dönemdeki toplumsal düzenden önemli ölçüde ayrılmaktadır (Kumar, 2004).

Jameson da modern dönemi tekelci kapitalizm aşaması ile postmodern dönemi ise II.Dünya Savaşı sonrası geç kapitalizm aşaması ile ilişkilendirmiştir. Postmodern, Jameson’ın kültürel bir dönemeç olarak adlandırdığı bir evredir ve endüstrileşme sonrası “*tüketim toplumu*” ya da

* Jencks, modern mimariyi “komşuluk ve topluluk yaşamına kayıtsız kalmakla, insanların tercihlerine tepeden bakmakla” suçlamıştır. Buna karşın “tek düze bir üslup yaratmak” yerine bireylerin tercihlerini dikkate alarak çeşitlilik yaratma potansiyeli nedeniyle postmoderni desteklemiştir (Kumar, 2004).

** 15 Temmuz 1972 (Harvey, 1993, s.54).

*** Oysa modern dönem geleneksel düzenden, feodal toplum yapısından kopuşa işaret etmiş ve modern kavramı gelenekselle olan karşıtlığı üzerinden tanımlanmıştır. Weber, Tönnies ve Simmel gibi pek çok kuramcının da dile getirdiği gibi modern, geleneksel toplum düzeninin ekonomik ve yönetsel anlamda rasyonelleşmesini ve kurumsallaşmasını içermektedir (Featherstone, 1996).

“gösteri toplumu” olarak adlandırılan yeni bir toplumsal yaşamla ve ekonomik düzenle ilişkilendirmek için kullandığı dönemleştirici bir kavramdır (Jameson,2005), Lyotard’ın ifade ettiği gibi sadece bir durum değildir.

Jameson gibi Lash ve Urry de postmodern kültürü, geç kapitalizmin kültürel mantığı olarak kabul etmişlerdir. 19. yüzyıl sonundan yirminci yüzyılın son çeyreğine kadar kapitalist sistemin “örgütlü kapitalizm” olarak adlandırılmasına dayanarak yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren gelişen ve geç kapitalizm olarak da adlandırılan kapitalist sistemi örgütsüz kapitalizm olarak yeniden tanımlamışlardır. Her ikisi de geç ya da örgütsüz kapitalizm konusunda yaptıkları araştırmalarda önceki toplumsal yapılardan belirli ölçüde farklılaşan bir durum içerisinde olduğumuzu ileri sürmüşlerdir. Örgütsüz kapitalizmi çözülüp dağılmakta olan bir sistemi ya da düzensizliği anlatmak amacıyla değil, kapitalizmin yeni koşullar altında farklı bir yapılanma içerisinde olduğunu ifade etmek için kullanmışlardır. Örgütsüz kapitalizm, bir anlamda ulus-devletlerin yönettiği istikrar ortamının sona erdiğini, rekabetin küresel boyuta taşındığını ima etmektedir. Örgütsüz kapitalizm, örgütlü kapitalizmin bütün katı yönlerini, yani ulus-devletlerin sınırlarının ve toplumsal sınıf farklılıklarının çözüldüğü bir düzeni tanımlamaktadır (Kumar,2004).

Postmodernizm üzerine yazan önemli kuramcılardan bir olan Bell, yirminci yüzyılın sonlarından itibaren dönüşüm geçiren toplumsal yapıyı ifade etmek için “post” ön ekini, “endüstri” kelimesinin önünde kullanarak, bu dönemde toplumsal yapıyı biçimlendiren en önemli dinamiklerden birinin endüstriyel alanda özellikle de üretim sisteminde yaşanan gelişmeler olduğunu vurgulamış ve yeni toplumsal yapıyı “endüstri sonrası toplum” –*post-industrial society*- kavramı ile açıklamıştır. Diğer bir deyişle Bell, on sekizinci yüzyıl sonlarından itibaren Endüstri Devrimi’nin biçimlendirdiği toplumsal yapının “endüstri toplumu” olarak ifade edilmesine paralel bir anlayıştan yola çıkarak yirminci yüzyıl sonlarından itibaren değişen toplumsal yapıyı “endüstri sonrası toplum” (*post-industrial society*) kavramı ile tanımlamış ve endüstriyel alandaki bir takım gelişmeler çerçevesinde bu dönemdeki toplumsal düzeni biçimlendirenin “*enformasyon devrimi*” olduğu iddia etmiştir. Bu nedenle endüstri sonrası toplum aynı zamanda “*enformasyon toplumu*”dur ve endüstri toplumundan sonra gelmektedir (Bell, 1995).

Bell’e göre endüstri toplumu mal üretimine dayanan bir toplum iken, endüstri sonrası toplum hizmet ve enformasyon üreten bir toplumdur. Bell’in bu görüşünü paylaşan Kumar (2004) da tarihte ilk kez bu dönemde küresel bir ekonomiden söz etmenin mümkün olduğunu, çünkü tarihte ilk kez yeryüzünde anında paylaşılan bir enformasyon ağının var olduğunu ifade

etmiştir. Küresel ekonomik düzenin yeni aktörleri olan çok uluslu şirketler bu enformasyon ağı sayesinde dünyaya yayılmış bir girişim kimliği kazanmışlardır. Küresel ölçekteki bu girişimler için enformasyon sağlayan araçlar –bilgisayar, internet, uydu, vb- en az mal ve hizmet üreten işgücü ve fabrikalar kadar değerli hale gelmişlerdir (Kumar, 2004).

Bocock da postmodern dönemde, kapitalizmin dünyada egemen üretim ve tüketim modeli olmaya devam ettiği görüşünü benimsemiştir. Bununla birlikte kapitalizmin kendi içinde bir dönüşüm süreci geçirdiğinin yadsınamaz bir gerçek olduğunu kabul etmiş ve bu dönüşümlerin postmodernizm olarak adlandırılabilir yeni bir evreye geçildiğine işaret ettiğini dile getirmiştir. Bocock postmodern olarak adlandırılan bu yeni evrede süreçlerinde tamamen yeni bir üretim ve tüketim modeline geçilmediğini, ancak üretim ve tüketim süreçlerinde kapsamlı bir dönüşümün yaşandığını belirtmiştir. Bocock'a göre "*postmodern, bazı trendleri ve bir dönemle (modern dönem) diğeri (postmodern dönem) arasındaki farklılıkları vurgulamaya yarayan analitik, kuramsal bir kavramdır*" (Bocock, 1997, s.85).

Bu araştırma kapsamında, postmodern, Lyotard'ın aksine dönemsellik içeren bir kavram olarak yorumlanmış, Jencks ve Hassan'ın aksine, modern dönemin devamı niteliğinde olan bir süreç olarak değerlendirilmiştir. Bocock, Bell, Jameson, Lash ve Urry'in ifade ettiği gibi kapitalizmin geçirdiği evrim sürecinin bir sonucu olarak postmodern dönemde üretim ve tüketim süreçlerinde kapsamlı değişimlerin yaşandığı görüşü benimsenmiştir. Postmodern dönemde tüketim önemli bir eylem olarak üretim sürecinin önemli bir parçası haline gelmiş, tüketim alışkanlıkları üretim sürecini yönlendirmeye başlamıştır.

3. POSTMODERN DÖNEMDE ÜRETİM SÜRECİNİN DEĞİŞEN BAĞLAMI

“Üretimin sürekli olarak devrimci biçimde değiştirilmesi, bütün toplumsal ilişkilerin kesintisiz biçimde altüst edilmesi, hiç bitmeyen bir belirsizlik ve çalkalanma, bunlar burjuva çağını kendinden önceki bütün dönemlerden ayırt eder. Sabit, donmuş bütün ilişkiler, bunlara eşlik eden bütün saygıdeğer fikir ve düşüncelerle birlikte tarih sahnesinden süprülür gider; yeni oluşanlar ise daha kemikleşmeden kadük hale gelir. Katı olan her şey buharlaşır, kutsal olan herşey saygısızca kirletilir ve insanlar nihayet yaşamlarının gerçek koşulları ve öteki insanlarla ilişkileri üzerine uyanık bir bilinçler düşünmeye zorlanırlar. “ / Marx & Engels (Harvey, 1997).

Marx ve Engels’in metni, üretim sistemindeki değişime eleştirel gözle bakmaktadır. Ancak söz konusu metin bu çalışma için daha önemli bir olguya işaret etmektedir; üretim sistemindeki değişimin toplumsal yaşamı nasıl derinden etkilediğini çarpıcı bir biçimde gözler önüne sermektedir. Üretim sürecindeki değişim hemen her dönemde toplumsal yapıda dönüşümlere neden olmuştur. Çalışmanın bu bölümünde, postmodern dönemdeki toplumsal dönüşümün arka planının anlaşılması amacıyla, üretim sürecinin değişen yapısının tartışılması hedeflenmiştir.

Modern dönemde de, postmodern dönemde de üretim süreci, kapitalist sistemin egemenliği altındadır, ancak birbirinden farklı yapılara sahiptir. Modern dönemde üretim süreci “örgütlü kapitalizm” çerçevesinde şekillenirken, postmodern dönemde “geç kapitalizm” ya da “örgütsüz kapitalizm”in mantığına bağlı olarak biçimlenmiştir (Lash ve Urry, 1987). Bu anlamda modern dönemin üretim sistemi fordist olarak adlandırılırken, postmodern dönemin üretim sistemi post-fordist olarak adlandırılmıştır. Bu bölümde fordist üretim sürecinden post-fordist üretim sürecine geçiş, nedenleri ile birlikte aktararak, postmodern dönemde üretim sürecinde yaşanan dönüşüm irdelenecektir.

Postmodern dönemde üretim sürecinde yaşanan dönüşümün irdelenmesi, postmodern piyasanın ve postmodern dönemdeki toplumsal yapının anlamlandırılmasını sağlayacaktır. Bu anlamda üretim sürecindeki dönüşümü anlamak, postmodern piyasanın bir ürünü olan kapalı yerleşmelerin üretim ve tüketim örüntülerinin nasıl biçimlendiğini sorgulayan bu çalışma için önem arz etmektedir.

3.1 Modern Dönemde Üretim Süreci – Fordist Üretim

Modern dönemin egemen üretim biçimi fordizmdir. Fordizm, genel olarak üretimin tüm aşamalarının firma bünyesinde toplandığı ve emir komuta zincirine göre organize edildiği bir üretim modelidir. Bu model, üretim sürecinin kurumsallaştığı, farklı endüstriler halinde yapıldığı, buna bağlı olarak da üretimin kendine özgü mekanlarda diğer bir deyişle fabrikalarda gerçekleştiği bir süreci temsil etmektedir.

Fordist model, fabrika bünyesinde hareketli bir üretim hattı etrafında kurgulanmıştır. Üretim hattı, tek tip bir ürün üretmek üzere tasarlanmış makinelerle donatılmıştır. Makineler, hareketli üretim hattında hammaddenin işlenerek, hattın sonuna geldiğinde bir ürüne dönüşmesini sağlamaktadır. Bu hat boyunca makineleri kullanan işçiler sabit bir konuma sahiptir ve dar anlamda tanımlanmış, rutin işleri vardır.* Bu anlamda sürecin verimli bir şekilde işlemesi için nitelikli işgücüne ihtiyaç duyulmamaktadır (Yentürk, 1993).**

Fordist üretim modelinde nitelikli işgücüne ihtiyaç duyulmayışının diğer bir nedeni de, üretim sürecinde çalışanların söz hakkının ve sorgulama yetkisinin olmamasıdır. Çünkü süreç önceden planlanmaktadır ve kararlar imalatın başlamadan önce alınmaktadır. İşçinin üretim sürecinde inisiyatif sahibi olması değil, verilen görevi yerine getirmesi beklenmektedir. Bir başka deyişle, üretim, üretim öncesi ve üretim sonrası birimler birbirinden koparılmıştır, organizasyonun yapısı bu birimler arasında dikey haberleşme, merkezi denetim ve kontrol esasına dayanmaktadır.

Sürecin önceden planlandığı bu sistem, ürünün standartlaşmasını da olanaklı kılmış, bu anlamda kitlesel üretimin koşullarını da hazırlamıştır. Amaç, daha çok insan çalıştırıp, daha çok üretip, ürün başına düşen maliyeti azaltarak karlılığa ulaşmaktır. Örneğin; on kişi on parça ürün üretiyorsa, kişi sayısı yüze çıkarılarak, kayan üretim hattının da katkısıyla, yüz kişinin yüz elli kalem üretebilmesi sağlanmıştır.

Çok sayıda üretmek, ancak bu ürünlerin tüketilebileceği geniş ve istikrarlı piyasaların var olması durumunda mümkün olabilmiştir (Yentürk, 1993). Böyle bir piyasa yapısının olmaması stokların üreticilerin elinde kalmasına, firmaların zarar etmesine neden olacaktır. Fordist üretim modelinin işlerliğini koruması için istikrarlı piyasa koşullarının yanısıra standart

* Her bir işçinin sürekli aynı işi yaptığı bu organizasyon biçimi, işçiler üzerinde bezginlik yaratması ve niteliksel yoksulluğa neden olması bağlamında sıkça eleştirilmiştir (Sennett, 1999).

** Üretimin nitelikli işgücü gerektirmeyen yapısı, o zamana kadar kırsal alanda tarımla uğraşan nüfusun fabrikalarda çalışmak amacıyla kente göç etmelerine neden olmuştur.

tüketim kalıplarının var olması da gereklidir. Aksi halde değişen tüketim alışkanlıkları stoktaki ürünlerin firmanın elinde kalmasına sebep olacaktır. Modern dönemde bu istikrarlı piyasa ortamı sağlanmış, standart tüketim kalıpları varlığını sürdürmüş ve fordist üretim sistemi, 1970'lere kadar egemen üretim sistemi olma özelliğini korumuştur (Taymaz,1993).

Ancak yetmişli yıllarda yaşanan ekonomik krizler piyasadaki istikrarın bozulmasına ve fordizmin işlerliğini kaybetmesine neden olmuştur. Ancak fordizmin işlerliğinin kaybetmesinin tek nedeni yaşanan ekonomik kriz değildir (Yentürk,1993). Sistemin kendi içsel sorunları da fordizmin yetmişli yıllardan itibaren egemen üretim sistemi olma özelliğini kaybetmesinde önemli rol oynamıştır.

Piyasalarda istikrarın bozulması ile birlikte, arz ve talep dengesi de bozulmuştur. Fordist üretim sistemine bağlı olarak yüksek stoklarla çalışan firmaların stokları ellerinde kalmıştır. Sistem, "eldeki stoklara bağlı olarak arz yönlü çalıştığından talepteki değişimlerden iyice kopmuştur" (Yentürk,1993). Firmalar talepteki değişimi fark etmiş olsalar bile, sadece ürettikleri ürün için kullanılabilen, özel makinelerden oluşan bir üretim hattına sahip oldukları için yapabilecekleri fazla bir şey olamamıştır. Üretim hattındaki makinelerin oldukça pahalı olması da sistemin her talep değişikliğine uyum sağlamasını imkansız hale getirmiştir (Taymaz,1993).

Talebin düzenli ve istikrarlı olması sağlanmış olsaydı da fordist üretimin kendi yapısından kaynaklanan sorunlar çözülmüş olmayacaktı. Bu sorunların en önemlilerinden biri; üretim hattı üzerindeki boş bekleme süreleridir. Süreç her ne kadar planmışsa da, işlerin üretim hattının bazı bölgelerinde yoğunlaşması, bazı bölgelerinde işçilerin boş bekleme süreleri engellenememiştir. Çünkü tüm işlerin sürelerinin eşit olmasına imkan yoktur. İşçiler, zamanlarının belli bir bölümünü iş yaparak değil, kendisinden bir önceki işlemde geçerek gelecek malı bekleyerek geçirmektedirler. Boş bekleme zamanları sektörlerde ciddi vakit kayıplarına neden olmakta ve verimi düşürmektedir. Örneğin; Amerika'da otomobil üretiminde toplam çalışma süresinin %25'i gibi çok önemli bir kısmının boş bekleme süresi olduğu dile getirilmektedir (Yentürk,1993).

Fordist sistemin yapısından kaynaklanan diğer bir sorun ise; kalite kontrolünün üretim sürecinin tüm aşamalarında değil, sadece nihai üründe yapıyor olması, dolayısıyla hatalı ürün oranının artmasıdır. Hata, üretim aşamasında fark edilse bile işçilerin herhangi bir söz hakkı olmadığı için hatanın düzeltilmesi genellikle mümkün olamamaktadır.

Fordizmin kendi yapısından kaynaklanan sorunlar kuşkusuz burada dile getirilenlerden daha fazla olabilir. Ancak burada ele alınan sorunlar, fordist üretim sisteminin niçin dönüştüğünü, anlamak için yeterli olacaktır.

Kısaca yirminci yüzyılın son çeyreğine kadar işlerliğini koruyan fordist üretim, 1970'li yıllardan sonra piyasadaki istikrarın bozulması kitlesel olarak üretilenlerin kitlesel olarak tüketilememesi sonucu krize girmiştir. Krizin aşılması bilgisayar, bilişim ve iletişim teknolojilerindeki gelişmelerin de yardımı ile fordist üretim biçiminin piyasanın arz ve talep dengesine cevap esnek bir örgütsel yapıya doğru evrilmesi ile post-fordist olarak adlandırılan üretim sürecinin gelişimi ile gerçekleşmiştir.

3.2 Postmodern Dönemde Üretim Süreci – Postfordist Üretim

Post-fordist üretim sistemi literatürde, *esnek* üretim sistemi, *esnek* uzmanlaşma veya *esnek* birikim gibi içerisinde *esnek* kelimesini barındıran farklı kavramlarla ifade edilmektedir. Esnek sözcüğünün sözlükteki anlamı; “bir dış gücün etkisi altında biçim değişikliklerine uğradıktan sonra, etkinin kalkmasıyla eski biçimini alabilme özelliği” olarak belirtilmiştir (TDK).

David Harvey(1993)'e göre esnek üretim sistemi içerisinde dört farklı esneklikten söz etmek mümkündür:

- *İşgücünün Esnek Kullanımı*; üretim sürecinde bir işçinin eğitilerek birden fazla işte görev alır hale getirilmesini ifade etmektedir.
- *İşgücü Piyasalarının Esnekliği*; firmanın işgücünü sürekli bünyesinde barındırmaması, üretim sürecinin gerektirdiği aşamada, üretimin ölçeğinin gerektirdiği kadar işgücü kullanması anlamına gelmektedir. Üretim sürecinin bazı bölümleri alt yükleniciler ya da part-time çalışan işçiler tarafından gerçekleştirildiği için işgücünün bir sektörden diğerine sürekli olarak yer değiştirmesi de olasıdır. İşgücü piyasalarındaki esneklik firmalar için maliyeti düşüren bir unsur haline gelmiştir.
- *Üretim Sürecinin Esnekliği (Coğrafi Hareketlilik)*; gelişen enformasyon teknolojilerinin de yardımıyla parça üretiminden montaj sürecine kadar üretim sürecinin farklı aşamalarının dünyanın çeşitli yerlerine yayılabilme imkanıdır.

- *Devlet Politikalarının Esnekliği*; devletin sürecin işleyişine engel olabilecek kurumlara (sendika vb.) yönelik desteğini azaltması, düzenleyici rolünü sınırlandırarak sermayenin bir sektörden diğerine akışına destek olmasıdır.

Üretim modeline adını veren esneklik kavramının kapsamı sınıflandırıldığında, esnek liğin ürüne yönelik değil, daha çok sürece yönelik olduğu saptamasında bulunulabilir. Esnek üretim süreci, yetmişli yıllardan itibaren istikrarın bozulduğu, belirsizlik ortamının arttığı pazarlara uyum sağlayabilecek ve tüketicilerin değişen taleplerine göre kısa sürede dönüşebilecek bir esnekliğe sahiptir. Bu anlamda fordist üretimin aksine el emeğinden çok beyin gücüne bağımlı bir üretim sistemidir. Çünkü değişen tüketici taleplerine bağlı olarak kısa sürede, üretilen bir üründen tamamen farklı bir ürün üretilmesi söz konusu olabilmektedir. Bu da ancak bilgi ve enformasyon tekniklerini etkin bir biçimde kullanılabilen, ürün geliştirme, kaliteyi artırma ve benzeri konularda nitelikli işgücü sayesinde mümkün olabilmektedir (Uğur,1993). Üretim sürecinin her aşamasında işgücünün katılım ve katkısı önemlidir, çok yönlü haberleşme ağı, dikey ve yatay bilgi akışı tüm çalışanların karar alma süreçlerinde var olabilmesini sağlamaktadır.

Esnek üretim sistemi, “*tam zamanında*” üretim sistemi olarak da bilinmektedir, sadece talep olan maldan, talep olduğu zaman ve talep miktarı kadar üretim yapmaya olanak tanımaktadır. Esnek üretim sürecinde, belirli sürede değişen talebe göre üretim yapabilmek için otomasyon teknolojileri ile donatılmış, farklı malları aynı anda üretebilme kapasitesine sahip makineler kullanılmaktadır, dolayısıyla esnek üretim, fordist üretim sisteminin, standart bir ürüne göre organize edilmiş üretim hattının aksine, genel amaçlı, programlanabilir makinelerle kurgulanan bir organizasyondur.

Kitlesel üretim olarak da adlandırılan fordist üretim sürecinde niceliğe önem verilmiş, standart hale getirilmiş bir üründen çok sayıda üretmek hedeflenmiştir. Esnek üretim süreci olarak adlandırılan post-fordist üretim sürecinde ise tüketim kalıplarındaki değişime bağlı olarak ürün çeşitliliğini arttırmak hedeflenmiş, dolayısıyla esnek üretimde ürünün niceliği değil, niteliği önem kazanmıştır. Kitlesel üretim ve esnek üretim arasındaki bu fark, her iki üretim sürecinin de birbirine taban tabana zıt modeller olduğu anlamını taşımamaktadır. Esnek üretim de bir kitlesel üretim biçimidir, ancak esnek üretim sürecinde talebe göre organize edilmiş daha küçük partilerden oluşan bir kitlesel üretim söz konusudur.

Bu bağlamda esnek üretim süreçlerinde ölçek ekonomilerinin yerini kapsam ekonomilerinin

aldığı söylenebilir. Kapsam ekonomisinde talebe duyarlı üretim, ölçek ekonomisinde olduğu gibi vasıfsız işgücü ile gerçekleştirilemez. Kapsam ekonomilerinde esnek uzmanlaşma çok önemlidir. Hem makinelerin hem de işgücünün vasıflı olmasını ve esnek kullanımını gerektirir. Esnek uzmanlaşma zanaatkarlık niteliklerini değerli kılar ve aynı zamanda her düzeyden işçinin işbirliğini sistemin verimli çalışması açısından önemlidir (Kumar, 2004).

Üretim süreçlerinin tümü tek bir firma bünyesinde toplanmamıştır. Aksine küreselleşen dünya düzeninde iletişim teknolojilerinin de gelişmesiyle, firmalar yerel bağlamlarının dışına çıkarak, çok uluslu işletmeler haline gelmişlerdir. Üretim süreçleri parçalanarak dünyanın çeşitli yerlerine dağılmıştır. Üretim sürecindeki bu parçalı yapı 1980 sonrası küresel ekonominin geliştiği, istihdam yapılarında değişikliklerin yaşandığı ve yeni bir sektörün - hizmet sektörünün- ortaya çıktığı bir döneme işaret etmektedir ve bu dönem “küreselleşme” kavramı ile tanımlanmaktadır.

3.3 Küreselleşme ve “Hizmet Sektörü”nün Ortaya Çıkışı

Küreselleşme kavramı ilk olarak üretim sürecindeki gelişmelere bağlı olarak değişen piyasa koşullarını ifade etmek için kullanılmıştır, diğer bir deyişle Uğur’un (1993) da dile getirdiği gibi “*yeni ekonomik düzeni*” açıklamak için kullanılmıştır*. Uğur (1993), küreselleşme sürecini, ekonomik etkinliklerin bir çok ülkeyi aynı anda kapsayacak biçimde ulusaşırı hale gelmesi olarak açıklamıştır. Ancak küreselleşme sürecini ülkeler ya da ulus-devletlerden bağımsız, organizasyonel yapıları dünyanın çeşitli yerlerine dağılmış firmaların dünya çapındaki ekonomik etkinlikleri olarak tanımlamak daha açıklayıcı olacaktır.

İlk olarak ekonomik ortamda yaşanan gelişmelerden yola çıkılarak kullanılan bir kavram olan küreselleşme, 1990’lardan itibaren; kültürel süreçler ile siyasal talepleri de kapsayan ve evrensel bir entegrasyona gönderme yapan bir içerik kazanmıştır. Giddens, bu süreci; “*uzak yerleşimlerin birbiri ile ilişkilendirildiği yerel oluşumların millerce ötedeki olaylarla biçimlendirildiği dünya çapındaki toplumsal ilişkilerin yoğunlaşması*” olarak açıklamıştır (Aslanoğlu,1996).

* Doksanlı yıllardan itibaren ise küreselleşme kavramı sadece ekonomik etkinlikleri değil, kültürel süreçler ile siyasal talepleri de kapsayan ve neredeyse evrensel entegrasyona gönderme yapan bir içerik kazanmıştır (Uğur,1993).

Friedman'a göre, küreselleşme "*bir sistemin giderek artan sayıda insanı giderek çeşitlenen biçimlerde aynı anda etkilemesi*"dir (Friedman,1999, 49). Braudel'de bu sistemi öncelikle ekonomik sistem olarak yorumlamış ve yeryüzündeki bazı kentleri bu sisteme hakim olan ve bu sistemi yönlendiren kentler olarak tanımlamıştır. Sassen ise bu gelişmeyi, ekonomik faaliyetlerin "*uzamsal yayılması ile küresel bütünleşmenin biraraya gelmesi sonucunda büyük kentlere yeni stratejik roller biçilmesi*" (Castells, 2005,515) şeklinde tanımlayarak söz konusu kentleri "küresel kent"ler olarak adlandırmıştır.

Cohen, postmodernist dönemdeki esnek üretim sürecinin yapısına vurgu yaparak, küresel kentleri, ekonomik yeniden yapılanma sürecinde ulus-devletlerin işlevini yitirmeye başladığı bir dönemde "*yeni uluslararası işbölümünün merkezleri*" olarak tanımlamıştır (Öktem, 2005,27). Sassen'de bu anlamda yeni uluslararası işbölümünün, endüstriyel üretimin gelişmiş ülkelerden gelişmekte olan ülkelere taşınmasının, hatta farklı ülkelere dağılmasının finans ve hizmet faaliyetlerinin küresel ölçekte gelişmesini sağladığını ifade etmiştir. Friedman (1999), üretim sürecinin farklı coğrafyalara dağılımını açıklarken, endüstri devrimi sonrası modern dönemde buharlı gemi, demiryolu gibi ulaşım olanaklarının ve telefon, telgraf gibi iletişim olanaklarının gelişimi ile birlikte büyük boydan orta boya inen dünyanın, küreselleşme sürecinde havayolu taşımacılığı ile ulaşım hızının artması ve internet teknolojileri ile her an her yerde olabilmenin sağlanması sonucu orta boydan küçük boya indiğini dile getirmektedir. Bu bağlamda piyasanın küresel ölçekte genişleyen yapısını yönetme gereksinimi doğmuş, bu gereksinim de "küresel kentler" in doğmasına neden olmuştur (Sassen,1996). Diğer bir deyişle Sassen küresel kentlerin ortaya çıkışını üretim sürecindeki dönüşümlerle ve postfordist üretim bağlamında piyasaların yeniden yapılanması ile açıklamıştır.

Küresel kent tanımlarından da anlaşılacağı gibi bu kentlerin küresel ekonomiye entegrasyonu, endüstriyel üretim faaliyetlerinden ziyade farklı endüstriyel üretim faaliyetlerinin yürütülebilmesi, üretim sürecinin organize edilmesi ve yönetilmesi için gerekli hizmetlerin üretimi ile gerçekleşmektedir. Castells'in (2005) ifadesi ile, "*küresel ekonomi şirket ağlarının sarmal haline gelmiş faaliyetlerini koordine edebilecek, yenileyebilecek, yönetebilecek komuta ve kontrol merkezleri etrafında örgütlenmiştir*". Castells'in komuta ve kontrol merkezleri olarak söz ettiği, postfordist üretim örgütlenmesinde yeni bir sektör olarak ortaya çıkan "hizmet sektörü"dür. Küresel ekonomi genişleyip yeni piyasaları bünyesine kattıkça, sisteme dahil olan yeni birimleri, bu birimler arasında sürekli değişen bağlantıların koşullarını yönlendirmek için gerekli "hizmet"lerin üretimini de örgütleyen bir sektör oluşur. Hizmet sektörü üründen çok üretim sürecine yatırım yapan bir sektördür. Hizmet sektörü,

finans, emlak, danışmanlık, hukuk, reklam-tanıtım, pazarlama, halkla ilişkiler, güvenlik, araştırma-geliştirme ve benzeri hizmetleri üreten istihdam alanı olarak tanımlanabilir. Hizmet sektörü küresel kentlerde -dünyanın önde gelen metropollerinde- istihdamdaki en büyük artışın gözlendiği, yatırım oranlarının en yüksek olduğu sektördür.

Soja (1995) yeni dünya düzeninin metropollerini “postmetropolis” kavramını kullanarak tanımlayarak metropollerin bu süreç içerisinde yaşadığı dönüşümü vurgulamak istemiştir. Soja’ya göre “bu dönüşümler özgün yerlerde özgün biçimler almakla birlikte genel süreçlerdir”. Yeni kentleşme süreçleri daha karmaşık yollarla eskisine eklemlenmekte ve onu mekansal olarak yeniden biçimlendirmektedir. Üretim yapısının esnekleşmesi, iletişim ve bilgi akış ağlarının oluşması, hizmet sektörünün üretim ekonomisinin önüne geçmesine neden olmuştur. Bu bağlamda imalat sektöründe istihdam azalırken hizmet sektöründe istihdam artmaktadır. Postmodern dönemin küreselleşen ekonomik düzeni içinde hizmet sektörü en dinamik sektör haline gelirken hizmet sektörü çalışanları, yani “yeni orta sınıf” olarak adlandırılan kesim de dönemin en önemli aktörleri haline gelirler.

Küresel ekonomik düzenin çalışanları olarak “yeni orta sınıf”, küreselleşen dünyadaki gelişmelere ayak uydurabilecek, iyi eğitim almış, pek çoğunun yurtdışında öğrenim görmüş, gelir düzeyi yurtdışındaki meslektaşlarına yaklaşmış bir kesimdir, Bali’nin (2004) deyişiyle “yeni seçkinler sınıfı”dır.

4. POSTMODERN DÖNEMDE TÜKETİM SÜRECİNİN DEĞİŞEN BAĞLAMI

Ekonomik üretim modelleri ve bu modellerin nitelikleri, hemen her dönemde tüketiminde içinde olduğu toplumsal yaşamın dinamikleri üzerinde belirleyici bir güce sahip olmuştur. Ancak modern dönemde diğer bir deyişle endüstrileşme sürecinde Weber ve Veblen dışında çok az kuramcı tüketim konusuna ilgi göstermiştir (Warde, 1992). Modern dönemin araştırmacıları genellikle üretim süreci ile ilgilenmişler, tüketimi üretimin sonucunda gerçekleşen bir eylem olarak kabul etmişlerdir. Çünkü onlara göre sadece üretim değer yaratan bir süreçtir, tüketim ise bu değer harcanması ya da yok edilmesi anlamını taşımaktadır (Odabaşı, 2004). Diğer bir deyişle kitlesel olarak üretilen ürünlerin kitlesel olarak tüketilmesi fordist üretim sisteminin işlerliğini koruması için olmazsa olmaz koşul olduğundan tüketimin neredeyse sadece nicelik açısından önemli bir değer haline gelmiştir.

Fakat yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren postmodernleşme süreci ile birlikte üretim üzerine odaklanan piyasa koşulları değişmeye, tüketimin ön plana çıkmaya başlaması ile birlikte bu durumda değişmiştir. Postmodern kuramcılar tüketim olmadan üretimin, üretim olmadan da tüketimin olamayacağı görüşünü savunarak, üretim ve tüketimin birlikte değerlendirilmesi gerektiğini iddia etmişlerdir (Odabaşı, 2004). Dolayısıyla postmodern dönemde üretim ve tüketim bir bütünün parçaları ve ekonomik sistemin temel taşları olduğu görüşü yaygınlaşmıştır.

Tüketim, kavramsal açıdan farklı dönemlerde farklı biçimlerde tanımlanabilmektedir. Warde'ye (1992) göre bu farklılıkları ayırt etmenin yolu tüketimin işlevlerinin belirlenmesidir. Tüketimi işlevsel kılan sahip olduğu üç değerdir ve bu anlamda tüketim alışkanlıklarını belirleyen üç farklı değer vardır. Bunlar "değişim değeri", "kullanım değeri" ve "kimlik değeri"dir.

Ekonomistler tüketim kavramı ile bir malın satın alınmasını ifade ederler. Bu anlamda asıl ilgilendikleri malın **değişim değeri** yani fiyatıdır. Bir mal ya da hizmetten yararlanma ile elde edilen ise **kullanım değeri**dir. Kullanım değeri bağlamında tüketim ihtiyaç ve isteklerin tatminini içermektedir. Ekonomik literatürde pek yer almamış ama sosyologların –Weber, Bourdieu, vb.- özellikle postmodern dönemde ilgisini çeken tüketim eyleminin diğer değeri **kimlik değeri**dir. Kimlik değeri, tüketimin sosyal iletişim sağlama, tüketicinin sosyal bir çevreye dahil olup olamayacağını belirleme işlevine sahiptir (Warde, 1992).

Bu değerler, farklı gereksinimleri karşılamakta, farklı derecelerde elde edilebilmekte ve birbirlerine indirgenememektedir. Tüketiciler kullanım değeri, değişim değeri ya da kimlik

değeri peşinde olabilirler. Bunların tümü bir kerede aynı tüketim eylemi içinde tatmin edilebilmektedir. Örneğin satın alınan konut başını sokacak bir yuva gereksinimini tatmin ederken, gerektiğinde para ile değiştirilebilecek bir yatırım aracı olması bağlamında da bir tatmin sağlamaktadır. Bunun dışında konutun konumu, mekan standartları ve benzeri özellikleri, sosyo-ekonomik açıdan kullanıcılarının bir statü grubuna dahil olmalarını sağlayabilmektedir (Warde, 1992).

Modern dönemde genel olarak tüketimin kullanım değeri ve değişim değeri üzerinde durulurken, postmodern dönemde bu iki değere ek olarak kimlik değeri ön plana çıkmıştır. Postmodern dönemde tüketim malları piyasada dolaşan sembollerdir ve bu semboller tüketicinin kimliğini ve toplumsal konumunu oluşturmada önemli rol oynamaktadır. O halde postmodern dönemde tüketimi basit ve tek boyutlu düşünmek olanaksızdır. *“Tüketim sadece emek gücünün yeniden üretimine katkıda bulunan, hane içinde ortaya çıkan bir şey değildir; ne malların dağıtımına indirgenebilir ne de basitçe bir tercih ve haz alanı olarak ele alınabilir”* (Warde, 1992).

Öyle ki postmodern dönemde tüketim kavramı, Keynesçi ya da Marxçı ekonomik kuramlar yerine Max Weber'in geliştirdiği sosyal statü kavramı ile açıklanmıştır (Bocock, 1997). Weber'in kuramına göre ekonomik sınıfların yanı sıra sosyal statü gruplarının oluşturduğu toplumsal tabakalar da bireylerin tüketim alışkanlıklarını belirlemektedir. Weber'in görüşlerini benimseyen sosyolog Peter Saunders'e göre gelişmiş kapitalist toplumlarda sınıfsal yapının üretim değil, tüketim yani piyasa ilişkileri tarafından belirlenmektedir (Argın, 1992).

Bu bağlamda bu bölümde ilk olarak bireyin fordist üretim sürecindeki rolüne bağlı olarak sosyo-ekonomik yapısının biçimlendirdiği ve değişim değeri ile kullanım değerinin ön planda olduğu modern tüketim anlayışının dinamikleri incelenecektir. Daha sonra ise postmodern tüketim anlayışı ele alınacaktır. Warde'nin (1992) dile getirdiği gibi postmodern dönemde bireyin tüketim alışkanlıklarının, üretim sürecindeki rolünden okunabileceğini varsaymak artık mümkün değildir. Dolayısıyla postmodern tüketim süreci değerlendirilirken sadece arz odaklı değil, talebin de göz önüne alındığı piyasa koşulları bağlamında bir değerlendirme yapılacaktır, kimlik değerinin ön plana çıktığı tüketim davranışı konu edilecektir. Son olarak ise postmodern dönemde tüketimin kimlik değerinin ön plana çıkmasına paralel olarak farklılaşan yaşam tarzları ve bu dönemde gerek farklılaşan yaşam tarzları gerekse üretim sürecindeki rolleri ile toplumsal gelişmelerin önemli aktörleri haline gelen “yeni orta sınıf” tartışılacaktır.

4.1 Modern Dönemde Tüketim

Modern dönemin hakim üretim biçimi fordist üretim, mesleki faaliyetlerin kurumsallaşmasına öncülük ederek çalışma ve özel yaşama alanlarının birbirinden ayrılmasını sağlamıştır. Modern dönemde fabrikalar üretimin yapıldığı alanlar, konutlar ise özel yaşamın geçtiği alanlar olarak işlevlendirilmiştir. Buna bağlı olarak işveren tarafından belirlenen ve bireyin mesleki faaliyetlerini sürdürdüğü zaman dilimi olarak tanımlanan çalışma zamanı ve bireyin çalışma zamanı dışında kalan, özel yaşamını sürdürdüğü, tüketim faaliyetlerini gerçekleştirdiği süreyi ifade eden boş zaman ayrımı da yapılmıştır. Dolayısıyla modern dönemde üretimin yer ve zamanı ile tüketimin yer ve zamanı ayrılmıştır, bu anlamda tüketimin üretimden arta kalan zamana, diğer bir deyişle özel alana bırakılan ikincil öneme sahip bir olgu olduğu görülmektedir (Odabaşı, 2004). Kapitalizm mantığına göre zaman; kar, faiz ya da ücret yaratıyorsa değerlidir, yoksa boşa harcanmış bir süredir (Argın, 1992).

Modern dönemde ekonomi bilimi, tüketimi, “bireyin ihtiyaçlarını karşılamak üzere mal ve hizmet satın alması” olarak tanımlamıştır. Dolayısıyla ekonomi bilimi açısından bakıldığında tüketimin doğrudan bireyin geliri ve satın alınan mal ya da hizmetin fiyatı ile ilgili olduğu görüşü hakimdir (Kıray,2005).

Modern kapitalizmin analizi için entelektüel ve eleştirel bir temel oluşturmaya çalışan Karl Marx (1818-1883) da üretim modeli olarak endüstriyel kapitalizmin, ayırt edici özelliğinin “tüketim malları” üretmek olduğunu dile getirmiştir. Ancak Marx’a göre endüstriyel kapitalizm, bu malların tüketiminden çok üretim süreci ilgilenmektedir (Bocock,1997). Endüstriyel kapitalizmin odağında üretimin nasıl daha rasyonel hale getirilebileceği, nasıl daha çok mal üretilebileceği, nasıl daha çok kar edilebileceği gibi konular yer almaktadır. Diğer bir deyişle endüstriyel üretim sürecinde bir malın tüketilmesi; o maldan kar edilmesi ve malın üretimine devam edilebilmesi anlamına gelmektedir. Bocock bu durumu besin maddeleri örneği üzerinden açıklamıştır; “*besin maddelerinin, toptancı, perakendeci, üretici ve çiftçiye kar sağlayabilecek bir fiyattan satın alabilecek güçte olanlar tarafından tüketilebileceğini*” (Bocock, 1997:16). ifade etmiştir. O halde endüstriyel kapitalizmin üretim sürecinin ve ürünün niteliği ile ilgilendiğini, talebin de niteliğinden çok niceliğine odaklandığını söylemek mümkündür.

Amerikalı otomobil üretici Henry Ford’un seri üretim yoluyla ürettiği otomobiller, endüstriyel üretim için bir dönüm noktası olması kadar tüketimin yaygınlaşmasını sağlaması, tüketimin niceliğini arttırması bakımından da bir dönüm noktası olmuştur. Ford otomobil fabrikasındaki üretimin mantığı, standart hale getirilmiş bir malın –otomobilin-, seri üretim bandı üzerinde

çok sayıda üretilmesi prensibine dayanmaktadır. Kitlesel üretim süreci olarak da tanımlanan bu model çok sayıda üretilen malın kitlesel olarak tüketimini de olanaklı kılmıştır.

Ford'un getirdiği en önemli yeniliklerden biri üretim bandında daha çok işçi çalıştırıp, daha çok üreterek, ürün başına düşen maliyeti azaltmak suretiyle satış fiyatlarını düşürerek işçilerin bile satın alabileceği otomobiller üretmek olmuştur. Ayrıca Ford, piyasanın canlanması, üretilen ürünlerin tüketilebilmesi için işçilerin ücretlerini arttırmış ve mesai saatlerini düzenleyerek işçilere alışveriş için boş zaman yaratmıştır.* Bir başka deyişle Ford, işçilerin, kitlesel üretimle üretilen ve gittikçe daha büyük miktarlarda piyasaya sürülmeye başlanan ürünleri tüketmek için yeterli gelire ve boş zamana sahip olmalarını hedeflemiştir (Harvey, 1997). Dolayısıyla fordizm en düşük gelir düzeyine sahip ücretli işçi sınıfını da tüketim sürecinin içine çekmeyi planlamıştır.

Fordist üretim sürecinin aktörleri yaşamlarını sürdürebilmek için üretmek ve ürettiklerinden elde ettikleri gelir sayesinde yine yaşamlarını sürdürebilmek için tüketmek zorunda olan bireylerdir. Fordist üretim sürecinde bireylerin tüketim alışkanlıklarını endüstriyel üretim sürecinde aldıkları rol ve bu role bağlı olarak elde ettikleri gelir belirlemiştir. Modern dönemde pazarlama yöntemleri özellikle reklam kampanyalarında gelir düzeyi, iş kolu ve bununla ilgili tüketim ve harcama modellerinin göz önüne alınması nüfusun da kategorileştirilmesine neden olmuştur. Modern pazarlamacılık yöntemleri tüketici gruplarını sosyo-ekonomik kategorilere ayırtmak suretiyle hedef kitleler belirleyerek, tüketim mallarının uygun hedef kitleye ulaşmasını sağlamaya çalışmıştır (Bocock, 1997).

Bu bağlamda modern dönemde tüketim aynı zamanda bireylerin kendilerini diğer gelir gruplarından ayırt edebilme imkanı sağlayan bir eylem biçimi olmuştur. Kıray'a (2005) göre herhangi bir toplumda her fert aynı biçimde tüketmemektedir. Tüketim, bir toplumda var olan sosyo-ekonomik sınıflara göre farklılaşmaktadır (Bocock, 1997).

Tüketim ile sosyo-ekonomik sınıflar arasındaki bağlamsal ilişkiye ilk dikkat çekenlerden biri Thornstein Veblen'dir. Veblen, 1912 yılında yayınlanan ve günümüzde bir klasik olarak kabul edilen eseri "The Theory of Leisure Class" adlı eserinde tüketimin amacının sadece biyolojik gereksinimlerin karşılanması olmadığını dile getirmiştir. Veblen'e göre tüketim,

* Harvey'e (1997) göre rekabet koşulları Ford'un kısa vadede amacına ulaşmasını engellemiştir. Ford, kısa zaman içerisinde işçi çıkarmak ve ücretleri düşürmek zorunda kalmıştır. Ancak tüm bu olumsuz gelişmeler Birinci Dünya Savaşı sonrası Fordizmin hakim üretim modeli haline gelmesini engelleyememiştir. Aksi takdirde ulus-devletlerin tüm güçlerini savaş sonrası koşulları düzeltmek için seferber ettiği bir dönemde çok sayıda insan için kısa sürede pek çok gereksinimin karşılanması pek mümkün olmayacaktı.

gereksinimlerin karşılanması yanında tüketicinin ait olduğu sınıfsal statüyü göstermek gibi aynı derecede önemli olan diğer bir işleve sahiptir (Kıray, 2005). Tüketimin amacı yüksek değişim değeri yoluyla itibar kazanmak olabilmektedir. Veblen bu durumu “gösterişçi tüketim”^{*} kavramını geliştirerek açıklamıştır (Featherstone, 1996).

Veblen çalışmasında gösterişçi tüketimi, kişinin mevki ve statüsünü korumasının bir yolu olarak tanımlamıştır. Veblen’e göre toplumda en düşük gelire sahip kesim bile, gösterişçi tüketimden vazgeçememektedir. Hatta çoğu zaman statü arzusu, fiziksel gereksinimlerle yarışır hale gelebilmektedir. Kısacası Veblen, tüketimin statü arzusunu karşılamaya hizmet eden sembolik yönünün, tüketimin biyolojik ya da maddi yönüne egemen olmaya başladığını göstermek için çaba harcamıştır (Buğra, 2000).

Tüketim gösteriş konusu haline gelince alt sınıflar üst sınıfların tüketim alışkanlıklarını taklit etmeye, tüketimi üst sınıflar gibi olabilmenin aracı, tüketim mallarını da sınıf atlayabilmenin göstergesi olarak kullanmaya başlamışlardır. Modern dönemin endüstrileşmiş toplumlarında toplumsal tabakalaşmanın en önemli özelliklerinden biri tabakalar arasında düşey hareket olanağının olmasıdır. Kıray’a (2005) göre “*endüstriyel kapitalizmin yeni değerleri ve ticaretin gelişimi ile birlikte varlık birikimi hacminin ve hızının değişmesi düşey harekete elverişli bir toplumsal tabakalaşmaya yol açmıştır*”. Endüstrileşmiş toplumlarda statü doğuştan gelmemekte, bireysel çaba ve rekabet ile yaşam süresi içerisinde elde edilmektedir (Kıray, 2005).

Bu durum bitip tükenmeyen farkedilir olma savaşına yol açmıştır. Çünkü orta ve alt orta kesimlerle işçi sınıfının büyük bir bölümü daha yüksek statüye sahip grupların tüketim alışkanlıklarını taklit ettikçe üst gelir grupları tüketim kalıplarını değiştirmek zorunda kalmışlardır. Diğer bir deyişle üst sınıfların statü işareti olan ürünlerin alt sınıflar tarafından tüketilmesi, üst sınıfların önceki toplumsal mesafeyi yeniden inşa etmek için yeni mallara yatırım yapmak zorunda kalmaları ile tüketim bir köşe kapmaca oyununa dönüşmektedir (Featherstone, 1996). Featherstone’un köşe kapmaca oyunu olarak nitelendirdiği modern dönemin tüketim alışkanlıkları yirminci yüzyılın son çeyreğine kadar toplumsal yaşamda

* Veblen, Kuzey Amerika’da endüstriyel kapitalizmin gelişimi ile birlikte imalat ve ticaret yaparak büyük servetler kazanan yeni zengin orta sınıf üzerinde bir araştırma yapmış, bu grubun üyelerini incelemiştir. Araştırmanın sonucunda yeni zengin orta sınıfı Avrupa’daki üst sınıfların yaşam tarzını taklit etmeye çalışan yeni bir aristokrasi sınıfı olarak değerlendirmiştir. Veblen’e göre Kuzey Amerika’daki yeni zengin orta sınıf taklit ettikleri grupların aksine zenginliklerini gösterişli bir tüketim şekli ile sergileme ihtiyacı duymaktaydılar. bu araştırmalar sonucu Veblen bugün bile hala geçerliliğini koruyan “gösterişçi tüketim” (conspicuous consumption) kavramını geliştirmiştir (Bocock, 1997).

geçerliliğini sürdürmüştür. Ancak kapitalist sistemin evrimi, fordist üretim biçiminde yaşanan dönüşümler tüketim oyununu farklı bir formata taşımıştır. Argın'a (1992b) göre postmodern olarak adlandırılan bu dönemde post-fordist üretim biçimlerinin gelişimi ile ortaya çıkan en önemli değişim tüketim süreçlerinin toplumsal yaşamda en az üretim süreçleri kadar etkin bir rol üstlenmeleri ile yaşanmıştır. Bu bakımdan üretim ilişkileri çerçevesinde şekillenen sınıfsal mücadelelerin yerini, tüketim ilişkileri çerçevesinde şekillenen sınıflar-üstü sosyal statü mücadeleleri almaya başlamıştır.

4.2 Postmodern Dönemde Tüketim

Postmodern dönem gelişen kapitalist düzene paralel olarak fordist üretim biçiminden post-fordist üretim biçimine geçilmesiyle üretimin yapısında ortaya çıkan değişim tüketim alışkanlıklarına da yansımıştır. Modernizm üretim sürecini toplumsal yaşamın merkezine yerleştirmiş, tüketim de dahil olmak üzere geri kalan herşey üretim sürecine bağlı olarak gelişmiştir. Buna karşın postmodernizm üretim ve tüketimin bir bütünün iki yarısı olduğunu, birinin diğerinden sonra gelen bir eylem olmadığını, ikisinin bir arada düşünülmesi gerektiğini savunmaktadır (Odabaşı, 2004). Diğer bir deyişle postmodernizm tüketimi üretim sürecinin merkezine yerleştirmiştir ve tüketimi üretim kadar hatta üretimden daha önemli kabul etmektedir.

Postmodern dönemde tüketimin önem kazandığı görüşünün benimsenmesi üretimin önemini kaybedeceği anlamına gelmemelidir. Kuşkusuz üretimin toplumsal yaşamdaki etkin rolünü kaybedeceğini iddia eden kuramcılar da vardır. Örneğin, Marx tarafından geliştirdiği fikirlerin işlerliğini kaybettiğine inanan Gorz, postmodern dönemde teknolojik gelişmeler ve robotlaşma ile çalışmanın kendiliğinden yok olacağını ileri sürmüştür (Argın,1992a). Ancak bu pek mümkün görünmemektedir. Çünkü bireyler hala tüketmek için çalışmak, üretmek zorundadırlar. Esas olan tüketim sürecini öngörmeden yapılan üretimin postmodern piyasa koşullarında başarı şansının olamayacağıdır. Diğer bir deyişle tüketimin, toplumsal yaşamın odağına yerleştiği postmodern dönemde üretim süreci tüketici taleplerine bağlı olarak işlemeye başlamıştır. Öyle ki modern dönemde toplumsal bir kimlik edinme, üretim sürecindeki rollere bağlı gerçekleşirken, postmodern dönemde tüketim kalıplarına bağlı olarak gerçekleşmeye başlamıştır (Bocock, 1997).

Modern dönemde tüketim kalıpları bireyin kimlik duygusunu oluşturan unsurlar değildir, bireyler üretim sürecinde üstlendikleri roller ve bu rollere bağlı olarak elde ettikleri gelirler kapsamında toplumsal yaşamda birer kimlik kazanmışlardır. Endüstriyel üretim sürecinde yer

almak ya da diğ er bir deyişle yaşamı s urd rme  amacıyla mesleki bir faaliyette bulunmak modern bireyin yaşamının odak noktasını oluşturmuştur. Ancak yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren bu durum değişmiş, bireyler iş yaşamı dışındaki rollerine, önceki nesillerin iş yaşamındaki rollerine verdikleri kadar önem vermeye başlamışlardır. Bireyler artık yaşamlarını sürdürebilmek için değil, t k tim mallarına sahip olabilmek için çalışmaya başlamışlardır (Bocock, 1997).

T k tim mallarına sahip olmak, bireylerin yaşamının önemli bir parçası haline gelince hem ekonomik refah dönemlerinde hem de ekonomik kriz dönemlerinde kapitalizmin geçerliliğini koruyan önemli bir mekanizmaya d n m şt r. Ekonomik refah dönemlerinde t k tim olgusu kişinin refah düzeyini göstermesi açısından önemli iken, kriz dönemlerinde ise t k tim mallarına ulaşılacak günlerin sabırla beklenmesini sağlamıştır (Bocock, 1997).

Postmodern dönemde ürünlerin üretim ve t k timinin bir kültür matrisi içinde değerlendirilmesi gerekmektedir (Douglas & Isherwood, 1980). Artık  r nlerin sadece bireylerin gereksinimleri ile ilişkilendirilebilecek kullanım değerine sahip faydalar olduğu görüşü geçerli değildir. Baudrillard geliştirdiği meta-gösterge teorisi ile, t k timin sadece kullanım değerlerini ifade eden maddi bir fayda olarak değil, herşeyden önce göstergelerin t k tilmesi olarak anlaşılması gerektiğini vurgulamıştır (Featherstone, 1996, 144). Diğer bir deyişle Baudrillard'a göre postmodern dönemde t k tim, semboller ve göstergelerin t k timi olarak değerlendirilmelidir. Barthes da t k tim mallarının birer gösterge olduğunu ve postmodern dönemde bireylerin bu nesnelere karşı bir tür okuma etkinliği çerçevesinde yaklaştığını dile getirmiştir. Örneğin otomobil sahibinin statüsünü, giysi giyen kişinin konformizmini ya da eksantrikliğini okumaya olanak sağlamaktadır (Barthes, 1999).

O halde postmodern dönemde satın alınan t k tim malları sadece bir gereksinimi karşılayan ve maddi değeri olan nesneler değildir, bir anlam ileten o sırada bireyin kim olmayı amaçladığını sergilemesine hizmet eden nesnelerdir. T k tim, ürünlere atfedilen semboller aracılığı ile bireye bir kimlik oluşturma olanağı sağlayan bir eylem haline gelmiştir (Bocock, 1997). Bu noktada önemli olan bireylerin kendi kimliklerini dışa vurmak için mi yoksa belirli bir amaç doğrultusunda kendilerine kimlik oluşturmak için mi t k ttikleri sorusudur. Baudrillard (1997), t k ticilerin sahip oldukları kimlikleri dışa vurmak için değil, kendilerine kimlik oluşturmak için t k ttiklerini savunmaktadır. Bu anlamda da t k tim duyguların yönlendirdiği bir hareket değildir, aksine bilinçli bir şekilde tasarlanmış bir eylemdir.

Odabaşı'nın (2004) deyişi ile tüketim toplumsal yaşamda oynanan bir oyundur ve tüketim oyunu ile yaratılan anlamlar dünyası postmodern bireyin kim olduğunu sergilemesine imkan tanımaktadır. Riesmann, günümüzde en çok talep edilen şeyin paha biçilmez bir makine, bir servet ya da bir eser değil, toplumda itibarı olan bir kişilik olduğunu söylemiştir (Baudrillard, 1997).

Baudrillard'ın meta-gösterge teorisini benimseyen Bourdieu'ya göre de postmodern dönemde tüketimin en önemli özelliği sembolik öğeler içermesidir. Tüketim yalnızca ekonomik değil, toplumsal ve kültürel bir süreçtir. Tüketim kalıplarının sembolik öğeler içermesi, tüketim eyleminin gruplar arasındaki farklılıkları vurgulamak veya sürdürmek amacı ile, gruplar arasındaki sınırları çizmek, bazılarını gruba almak bazılarını da gruptan dışlamak biçiminde kullanılmasına neden olmuştur (Bocock, 1997). Örneğin bir kişi bir restorana gidip yemek yediğinde bu sadece onun karnını doyurma ihtiyacını karşılamak gibi maddi bir yarar sağlamaz, aynı zamanda seçtiği restoran kişinin beğenisini, gelir düzeyini ve toplumdaki konumunu ortaya koymak, toplumun diğer üyelerine mesaj göndermek gibi sembolik bir yararı vardır.

Baudrillard çağdaş toplumlarda tüketim araçlarının, tüketilen mal ve hizmet sisteminin bir işaret niteliği kazandığını öne sürmektedir, bir kişinin neyi, nerede ve nasıl yediği, giydiği ve satın aldığı nasıl biri olduğuna işaret etmekte, kişiliğini ortaya koymasına yardım etmektedir, ayrıca statü, mevki ve toplumsal konum kodudur. Dolayısıyla bu kodda toplum tarafından tanınma ihtiyacının ifadesi bulunmaktadır (Buğra, 2000). Baudrillard'a göre tüketimin bu anlamda olumsuz bir işlevi de vardır; tüketim sosyal bir ayrımcılık yaratır.

Postmodern koşullarda kimlikler sürekli değişim halindedir, bireyler bir altkültür heyecanından diğerine geçebilmektedirler, daha önce farklı kategorilerde yer almış olan bireyler farklı kimliklere bürünme çabasında olabilmektedirler. Postmodernizmde üst gelir grubunun tüketim alışkanlıklarını taklit etmek yerine, kendi tarzını bulma, eğlence, heyecan, insanın kendisi ve başkaları için çekici olması gibi konular en önemli yaşam kaygıları haline gelmekte ve tüketim kalıplarını etkilemektedir (Bocock, 1997).

O halde modern dönemden farklı olarak tüketim malları sadece ekonomik anlamda değişim değeri olan nesneler değildir. Tüketim malları daha çok semboller olarak piyasaya arz edilmektedirler (Bocock, 1997). Bu bağlamda ürünler işlevsel açıdan değil, sembolik açıdan gruplandırılmaktadırlar.

Baudrillard'a göre postmodern tüketim anlayışının iki temel özelliği vardır: İlki tüketim

pratiklerinin anlam kazandıkları ve toplumsal yaşamda herkesin algılayabileceği bir kodlama sistemi mevcuttur. Bu bağlamda tüketim kalıpları anlamlandırma ve iletişim aracı olarak hizmet etmektedirler. O halde tüketim kendi içerisinde belirli kuralları olan bir dil ile eşdeğerli bir yapıya sahiptir. İkincisi ise tüketim mallarının/göstergelerin sadece bir kodlama sistemi içerisinde anlamlı farklılıklar olarak değil, aynı zamanda bir hiyerarşi içinde toplumsal sınıflandırma ve farklılaşma sürecine hizmet eden nesneler olarak görülmesi gerekmektedir. (Baudrillard, 1997). Örneğin bir bireyin kullandığı otomobilin markası, konutunun konumu, kravatının markası üzerinden bireyin sosyal statüsü toplum tarafından okunabilmektedir.

Bourdieu ve Douglas & Isherwood malların toplumsal farklılıkları işaretlemesi ve böylece iletişim vasıtaları olarak iş görme yollarını incelemiştir. Douglas & Isherwood malların toplumsal ilişkilerde sınır çekmek amacıyla kullanıldıklarını dile getirmişlerdir (Featherstone, 1996:43). Buğra (2000) da benzer bir ifade ile tüketimin içirme ve dışlama aracı olduğunu ifade etmiştir.

Bourdieu'ya göre beğeni sınıflandırılma imkanı tanımaktadır. Tüketim tercihleri, ayırım yapmaya imkan verecek yargıları içerir, kaldı ki bunlar aynı zamanda bizim başkalarına ilişkin kendi beğeni yargımızı da tanımlamakta ve sınıflandırılabilir kılmaktadır. Tüketim tercihleri özgül meslek ve sınıf farklılıklarına eşlik etmektedir. Böylece toplum içerisinde tüketim tercihlerinin haritasını çizmek mümkündür (Featherstone, 1996).

Tüketim aslında bir anlamda kendini geliştirme, yenileme süreci olarak kabul edilmektedir. Kendini yenilemeyi, geliştirmeyi, kişisel değişimi vurgulayan mülkiyetin, ilişkilerin ve ihtirasların nasıl idare edileceği ve tatmin edici bir yaşamın nasıl inşa edileceği hakkında öğütler veren tüketim kültürü dergileri, gazeteleri, kitapları, tv ve radyo programları hemen her kesim için önem kazanmıştır (Featherstone, 1996).

Tüketimin toplumun hemen her kesimi için önemli bir hale gelmesi endüstriyel üretim ile post-endüstriyel üretim süreçleri arasındaki temel farkın kaynağını da oluşturmaktadır. Baudrillard'a göre geç kapitalizmin temel sorunu kar maksimizasyonu ya da üretim sürecinin rasyonelleştirilmesi değildir, aksine sınırsız üretkenlikle piyasaya sunulan ürünler ile tüketim süreci arasındaki ilişkidir. *"Üretim aşamasında üretim aygıtının değil, tüketim talebinin de, yalnızca fiyatların değil, aynı zamanda bu fiyata talep edecek olanın da denetlenmesi sistem açısından yaşamsal hale gelmiştir"* (Baudrillard, 1997:82). Bu bağlamda üretim odaklı modernizmin yerini tüketim odaklı postmodernizme bıraktığı söylenebilir.

Tüketim sürecinin dinamiklerinin ve tüketici taleplerinin önemli hale geldiği postmodern

dönemde üretim sürecinde sıralama değişmiştir. Modern dönemde sıralama üretim sonra pazarlama ve tüketim şeklinde iken, tüketim ve pazarlama üretimin önünde yer almaya başlamıştır. Mallar daha üretim kararının verildiği aşamada satın alınmalarını cazip hale getirecek imajlarla tasarlanmaya başlamıştır (Wernick, 1996).

Postmodern dönemde kitle iletişim araçlarının gelişim ve kullanımının yaygınlaşması ile birlikte reklamlar piyasanın en önemli araçlarından biri haline gelmiştir. Reklamların işlevi bir şeyleri satmaktır. Ancak postmodern dönemde reklamların bir ürünü satabilmesi, reklamın anlam yaratma gücüne bağlıdır. Reklamlar sadece satmaya çalıştıkları ürünlerin doğasında var olan nitelikleri tanıtmak yerine, bu ürünlerin potansiyel tüketici için bir şey ifade eder hale gelmesini sağlamaktadır. Postmodern tüketim anlayışına paralel olarak postmodern dönemde reklamlar bireyin toplumda yükselip alçalabileceği sinyaline göre kodlanmıştır (Williamson,2000,13). Bu tür kodlamalar asla kişisel değildir, tümü farklılaştırıcı, marjinal veya birleştiricidir. Yani reklamın anlamlandırmaları farklılıkların endüstriyel olarak üretimi ile ilgilidir (Baudrillard, 1997).

Reklam; belirli bir tüketim malına niçin gereksinim duyulması gerektiğini vurgulamakla yetinmez, hem ürünün tasarlanmış sembolik anlamını hem de o anlamın ifade etmeye yaradığı bütün ihtiyaçlar, istekler ve değerler yelpazesini devreye sokar. Reklamlar sadece metayı bir anlamla ilişkilendirecek etkili resimler ya da sözler değildir, aynı zamanda anlamı toplum tarafından anlaşılabilir bir kültürel kodlama sistemine yerleştirmek zorundadırlar (Wernick, 1996).

Ürünlerin kültürel bir kodlama sistemine yerleştirilmesi tüketim malları dünyasında ürün çeşitliğinin artmış olması ve aynı özellikte, aynı ihtiyaca cevap veren birden fazla ürün bulmanın olanaklı hale gelmesinden kaynaklanmaktadır*.

Bireyin postmodern piyasa ortamında çeşitlenen ürün kümesinden belirli ürünleri seçerek bunları toplumsal bir statü kazanmak amacı ile kimlik oluşturma sürecinde kullanması aynı zamanda bir **“yaşam tarzı”** oluşturmaya anlamına gelmektedir (Chaney, 1999). Dolayısıyla yaşam tarzını belirleyen tüketim örüntüleridir ve her yaşam tarzı toplumsal bir statüye, toplum içinde bireyin konumuna işaret etmektedir. Yaşam tarzlarının oluşumunda tüketilen ürünlerin sahip olduğu semboller önemli rol oynamaktadır.

* Üretici, pazardaki çok sayıda ürün içinden kendisinininkinin tercih edilmesi için, ürüne simgesel bir takım anlamlar yükleyerek satışı manipüle etme yoluna gitmekte ve bu anlamda kitle iletişim araçlarından yararlanılmaktadır.

4.3 Postmodern Dönemde Tüketicileri Sınıflandırma Aracı Olarak “Yaşam Tarzı”

“Yaşam tarzı” yirminci yüzyılın sonlarından itibaren metropol toplumlarının yaşamlarıyla ilgili sözlü ya da yazılı, popüler ya da bilimsel çeşitli yayınlarda kullanılan moda kavramlardan biri haline gelmiştir.* Bu kavram, popüler kültürün yayın organlarında, bireyin tüketim alışkanlıkları yoluyla bireysel beğenisini ve stil duygusunu ifade etmesi anlamında kullanılmaktadır. Ancak sosyal bilimcilere göre bu kavram çok daha derin anlamlara sahiptir. Öyle ki sosyal bilimler alanında yapılan pek çok araştırmaya dayanarak yirminci yüzyılın sonlarından itibaren postmodern metropollerde, Soja’nın (2002) deyişiyle “post-metropol”lerde, toplumsal yapının bireylerin yaşam tarzları üzerinden yeniden biçimlendiği öne sürülmektedir (Dangschats,1994).

Söz konusu araştırmalara bağlı olarak yaşam tarzının postmodern toplumlarda sosyal bir formasyon olarak tanımlanabileceği (Bourdieu,1984; Lutdke,1989; Schulze,1992) ve geçmiş dönemlerdeki klan, sınıf ya da sosyal tabaka gibi bir sınıflandırma aracı olarak değerlendirilebileceği yönünde tezler üretilmektedir. Dolayısıyla postmodern dönemde toplumsal sınıflandırma pratiğinin yaşam tarzı kriterleri tarafından yönlendirilebileceği iddia edilmektedir. Diğer bir deyişle metropollerde varolan farklı yaşam tarzları, toplumsal yapıyı sınıflandırırken sosyal dokuyu betimleyen önemli referans noktalarından biri haline dönüşmektedir (Michailow,1994).

Toplumsal yapının yaşam tarzlarına bağlı olarak sınıflandırılmasında bireyin tüketim alışkanlıkları değerlendirilmektedir. Bu aynı zamanda üretim odaklı modernizmden tüketim odaklı postmodernizme geçildiğinin de bir yansıması olarak kabul edilmektedir. Modern dönemde toplumsal yapı sınıflandırılırken, bireyin üretim sürecindeki hiyerarşik yapı içinde aldığı rol ve bu role bağlı olarak elde ettiği gelir kriteri olarak alınmış ve bu dönemde düşey olarak düzenlenmiş sosyal sınıflandırma kategorileri bireyleri kabaca alt, orta ve üst olmak üzere üç farklı sınıfa ayırmıştır. Çünkü modern dönemde bireylerin yaşamlarını şekillendiren, yaşam tarzlarını belirleyen iş yaşantıları olmuştur ve iş yaşantılarında üstlendikleri roller onlara toplumsal bir kimlik sağlamıştır. Ancak post-fordist üretim biçimi olarak adlandırılan postmodern üretim sürecindeki “esneklik” sadece üretim sürecinin değil, işgücü kullanımının

* Bourdieu (1984) ve onun görüşlerini benimseyen Richter (1994), Dangsschat (1994) ve Michailow (1994) gibi araştırmacılar yaşam tarzını postmodern dönemde toplumsal yapıyı sınıflandırma aracı olarak görmektedirler. Bocock (1997) tüketimin eyleminin temel hedefinin yaşam tarzı oluşturmak olduğunu ifade etmektedir. Chaney, (1999) ise yaşam tarzlarını toplumsal yaşantının bir parçası olarak görmektedir ve bireylerin kendilerini ya da başkalarını tanımlarken yaşam tarzlarından yararlandıklarını dile getirmektedir.

da “esnek” bir hale gelmesini ifade etmekte ve işgücünün uzmanlaşarak, farklı alanlarda bilgi ve beceriye sahip olmasını zorunlu kılmaktadır. Bireylerin iş yaşamlarındaki bu farklılaşma özel yaşamlarına da yansımakta, sınıfsal özelliklere bağlı olmayan farklı yaşam tarzlarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Odabaşı, 2004).

Yaşam tarzı kavramını ilk kullanan kuramcılardan olan Weber, yaşam tarzını bir statü grubunun tüketim kalıbı olarak tanımlamış ve yaşam tarzının bireyin sosyal statüsünü belirleme işlevine sahip olduğunu ileri sürmüştür. Sosyal statü grubu kavramı Weber’in geliştirdiği bir kavramdır. Statü grubu çeşitli şekillerde birlikte hareket eden bir grup olarak tanımlanmaktadır. Grup üyeleri ait oldukları sosyal grubun farklılığını koruyabilmek için, bazılarını gruba dahil ederken, bazılarını dışlayan sosyal mekanizmalar uygulamaktadırlar. Farklı statü gruplarının farklı yaşam tarzları vardır. Başka bir deyişle farklı yeme içme alışkanlıkları, farklı eğlenme kalıpları, kısacası farklı tüketim alışkanlıkları vardır. Bu alışkanlıklar statü grubunun kendi gözünde olduğu kadar diğerlerinin gözünde de, grubun üyelerini tanımlamaya, grubun sosyal ve kültürel saygınlığını korumaya yardımcı olmaktadır (Bocock, 1997).

Yaşam tarzlarının belirlenmesinde ekonomik koşullar önemli rol oynamaktadır. Ancak aynı gelir düzeyine sahip olsalar da bireyler farklı yaşamlar sürebilmekte, farklı yaşam tarzlarına sahip olabilmektedir. O halde yaşam tarzının tek belirleyicisi ekonomik koşullar değildir. Örneğin aynı mesleğe ve aynı gelir düzeyine sahip muhafazakar bir birey ile avangart bir bireyin yaşam tarzları farklı olabilmektedir.

Bireylerin sadece ekonomik sermayelerine göre sınıflandırılmayacağını savunan Bourdieu, sınıflandırma yapılırken farklı sermaye türlerinin de dikkate alınmasını öngören bir kuram geliştirmiştir. Bourdieu’nun geliştirdiği kurama göre ekonomik, kültürel ve sosyal olmak

üzere üç tür sermaye vardır.* Ekonomik sermaye sahip olunan maddi varlıklarla bireylerin gelirlerini kapsamaktadır. Kültürel sermaye ise bireylerin sahip olduğu kültürel gelişmişlik düzeyi, eğitim seviyesi, sanat bilgisi ve benzeri alanları kapsamaktadır. Sosyal sermaye ise bireylerin sosyal iletişim düzeyini ifade etmektedir. Bu üç sermaye tipi belirli sınıflarda belirli

* Bourdieu’nun ekonomik ve kültürel sermaye kavramları pek çok araştırmacı ve yazar tarafından sıkça kullanılmasına rağmen sosyal sermaye kavramı pek kullanılmamıştır. Buna nedeni diğer sermaye türlerine göre sosyal sermayenin ölçülmesinin zorluğu olabilir. Rudolf Richter, “Habitus von Lebenstilen in Stadt und Land” başlıklı makalesinde Bourdieu’nun sermaye türlerinden yola çıkarak Avusturya’daki sosyal grupları sınıflandırmış, bu sınıflandırma sonucunda kent ve kırsaldaki farklı yaşam tarzlarına dair bir tipoloji geliştirmiştir. (domestikler, bireysel eğilimliler, prensip sahibi olanlar, zevk düşkünleri, dindarlar, vb.)

miktarlarda bulunmaktadır.* Bourdieu'nun işaret ettiği çok önemli olgulardan biri de bireylerin sahip olduğu sermaye türlerinin oranlarının zaman içerisinde değişebileceği, iniş çıkışların olabileceğidir (Richter, 1994). Bourdieu'nun toplumsal yapıyı sermaye türlerine göre sınıflandırırken ekonomik sermaye dışında, sosyal ve kültürel sermayeyi dikkate alma çabası, postmodern dönemde toplumun sadece gelir düzeyine göre sınıflandırılmayacak kadar karmaşık bir yapıya sahip olduğuna işaret etmesi bakımından çok önemlidir. Bireylerin sahip olduğu sermaye türleri ve oranları tüketim davranışlarını belirlemekle birlikte yaşam tarzlarının kategorize edilmesine de imkan tanımaktadır.

Weber'e göre yaşam tarzı oluşturma'nın sosyal açıdan üç işlevi vardır:

- Yaşam tarzı bireyin sosyal açıdan tanınmasını, bir gruba ait olmasını sağlamaktadır.
- Yaşam tarzı bir bireyin ya da grubun diğer gruplar karşısında üstünlük kazanmasını sağlamaktadır.
- Yaşam tarzı bir grubun homojenliği için grup üyeleri arasında karşılıklı kıyaslama imkanı imkanı vermekte ve grup içerisinde sosyal aidiyet duygusu sağlamaktadır. Böylece grup toplumun diğer kesimleri içine almayı reddetmektedir. (Weber, 1956 – Dangshats, 1994).

Simmel de yaşam tarzına benzer işlevler yüklemiş, yaşam tarzı yaşamı idame ettirme, yaşamı yönetme biçimi olarak tanımlamıştır. Simmel'e göre yaşam tarzı oluşturma, diğer bir deyişle yaşamı biçimlendirme kaygısı özellikle büyük şehirlerde karşılaşılan bir olgudur. Kalabalık şehir yaşantısı bireylerin kendilerini sosyal çevrelerinden bağımsızlaştırma ve bireyselliklerini ön plana çıkarma çabalarına sahne olmaktadır. Büyük şehir yaşantısı kırsaldan farklı olarak bireylere sosyal yakınlık ve uzaklık ilişkisini bireysel ve durumsal olarak kurabilme olanağı sağlamıştır**. Kent içinde öteki olarak kabul ettiklerinin kalabalık içerisinde yanından geçip gitmesine izin veren birey, üst düzey işaretler veren veya kendisinin olmak istediği konumda bulunanlara ise yakın olmak için çaba göstermiştir (Dangschat, 1994).

* Örneğin Richter'e göre girişimcilerin ekonomik sermayesi fazla, sosyal sermayesi orta derece ve kültürel sermayeleri görece daha düşüktür. Entelektüellerin ekonomik sermayesi az olmakla bereber kültürel sermayeleri görece daha fazladır. Politikacılar ise sosyal sermayesi en fazla olan kesimlerdenidir.

** Simmel, kırsal alanı kastederek "muhit ne kadar küçükse bireyin -başkaları ile sınırlarını erecek- olan ilişkileri ne kadar sınırlanmış ise, o çevrenin bireyin faaliyetlerini ve yaşam tarzını o kadar sıkı biçimde denetlediğini" ifade etmiştir (Simmel, 2003/1). Kırsal alanda bireyin denetlenmesi o topluluğun gelenek ve göreneklere dayanarak yapılmaktadır. Ancak kırsalın tam tersine "kent, bireye komşularına karşı mutlak kayıtsızlık imkan" sunmaktadır. Kent yaşamındaki bu kayıtsızlık sadece komşulara değil, günlük yaşamdaki herkese karşı gösterilebilmektedir. Bu aynı zamanda bireyin "potansiyel etkileşim kaynağı kalabalıklardan kendini koruma biçimi"dir (Frisby, 2003).

Bu bağlamda Simmel'e göre şehirler büyüklükleri orantılı olarak kentlilerin bireyselleşme çabalarına sahne olmaktadır. Yaşam tarzları da bu bireyselleşme çabalarının ürünüdür ve bireylerin kendi tercihleridir (Dangsschat, 1994). Bensman ve Vidich'e göre *"yaşam tarzları yapay yaratılar ya da benimseyişlerdir. Yaşam tarzının sahibi de, onu kendi iradesi ile üstlenebileceğinin veya dışlayabileceğinin farkındadır"*. Voight (1994) da benzer bir ifade ile yaşam tarzının belirlenmesinde gönüllüğün çok önemli olduğunu, bir yaşam tarzını benimsemenin istemek ya da istememekle alakalı olduğunu savunuyor. Ancak yaşam tarzı bu kadar naif bir olgu değildir, aksine bireyin statü elde etme girişimine dayanan planlı bir çabadır. Simmel ve Voight'ın aksine Bourdieu* yaşam tarzının serbestçe / gönüllü olarak seçilebilir olduğu görüşüne karşı çıkar, ona göre yaşam tarzları yaşam koşullarının sistematik ürünüdür. Bourdieu'ya göre yaşam tarzı bireysel değildir, sosyo-kültürel bir işarettir. Bu işaret kapsamında ait olunan sosyal tabakayı ifade eden beğeniler vurgulanmaktadır (Dangsschat, 1994). Bourdieu'yu destekleyen Chaney'e göre yaşam biçimi; tüketim olanaklarının çok yaratıcı bir biçimde kullanılmasıdır. Bu anlamda yaşam tarzları bir dereceye kadar isteğe bağlı seçimlerdir. Ancak sosyo-ekonomik koşullar ve toplumsal dinamikler yaşam tarzı oluşturma sürecinde bireyi yönlendiren istekdışı baskılardır.

Tarzı olmak, tarz / stil sahibi olmak pozitif değerlendirmelerdir. İfade edilmek istenen bireyin tüketim alışkanlıklarına bağlı tutarlı bir beğeni düzeyine sahip olduğudur (Voight, 1994). Bu anlamda yaşam tarzları yaşam şeklini dışa vurmanın karakteristik ve algılanabilir ifadesidir. Toplum içinde bireyler yaşam tarzlarının taşıyıcılarıdır (Michailow, 1994).

Modern toplumlarda yaşayanların kendilerinin ya da başkalarının davranışlarını tanımlarken bir yaşam tarzı kavramından yararlanacaklardır. Yaşam tarzları, bireyleri birbirinden farklı kılan davranış kalıplarıdır. Yaşam tarzları bireylerin ne yaptığını, niçin yaptığını ve bunu yapmanın kendileri ve başkaları için ne anlama geldiğini anlatmaya yardımcı olmaktadır (Chaney, 1999)

Yaşam tarzı araştırmaları ilk olarak kullanıcıların alışkanlıklarını belirlemek üzere Şikago'daki bir reklam ajansı tarafından başlatılmıştır ve Şikago'daki bir üniversite ile işbirliği içinde geliştirilmiştir. Yaşam tarzları konusunda araştırma yapan ve yaşam tarzları tipolojileri geliştiren öncü kurum ise Sinus-Enstitüsü'dür. Sinus Enstitüsü, 1973 yılından beri bu alanda çalışmaktadır (Richter, 1994).

* Weber ve Simmel'in yaşam tarzı konusundaki çalışmalar konunun erken örnekleridir. Yaşam tarzı kavramının ön plana çıktığı yirminci yüzyılın son çeyreğindeki çalışmalara Bourdieu öncülük etmiştir.

Araştırmalar, yaşam tarzının durağan değil, değişken bir olgu olduğunu göstermiştir. Sinus Enstitüsü'nün 1980 yılında bir kent üzerinde yaptığı araştırmada 11 farklı yaşam tarzı belirlenirken, 1985 yılında aynı kentte yaptığı araştırmada 12 farklı yaşam tarzı belirlenmiştir. 1980 yılında yapılan araştırma sonucunda var olan yaşam tarzlarının bazılarının 1985 yılında yapılan araştırmada işlerliğini yitirdiği, yerlerine yeni yaşam tarzlarının ortaya çıktığı gözlenmiştir.

Ürünleri arz edenler, hızlı toplumsal dönüşümlerin yaşandığı postmodernleşme sürecinde, yaşam tarzlarının sürekli değiştiği, talebin farklılaştığı koşullarda piyasada varlık gösterebilmek için potansiyel tüketicilerin beklentileri ve gereksinimleri hakkında bilgi edinmek zorundadırlar. Talep farklılaştıkça ve bunu takiben pazarlar parçalandıkça üreticilerin hedef kitlelerini ve bu kitlelere yönelik pazarlama stratejilerini belirlemeleri önem kazanmıştır. Hedef kitlenin tanınması, toplumdaki farklı yaşam tarzlarının bilinmesi ile mümkün olabilmektedir. Bu nedenle de üreticiler tarafından kullanılmak üzere çeşitli araştırmacılar ve araştırma kurumları öncülüğünde düzenli aralıklarla yaşam tipolojileri oluşturulmaktadır. Aksi taktirde üretici avangart bir beğeniye hitap eden bir ürünü geleneksel işçi muhitinde pazarlamak gibi umarsız bir çabaya düşebilir ya da avangart bir beğeniye hitap eden ürünün reklamını rahatlığın ön plana çıkarıldığı bir dergide yayınlamak gibi beklediği sonuçları alamayacağı girişimlerde bulunabilir (Voight,1994).

Bu anlamda bu çalışma postmodern dönemde ekonomik, kültürel ve görece sosyal sermaye açısından yükselen sınıf olan “yeni orta sınıf”ın yaşam tarzlarını dikkate alarak kapalı konut yerleşimi arzını değerlendirmeye çalışacaktır.

4.4 Postmodern Dönemde Yükselen Tüketici Grubu; “Yeni Orta Sınıf”

On dokuzuncu yüzyılda üretim sürecinde yaşanan dönüşümler bir yandan tarım toplumunun mülk sahibi olmayan bireylerini işçi sınıfına dönüştürerek, bu sınıfın kapitalist düzenin aktörleri olarak piyasada varlık göstermelerine, diğer yandan da mülkiyet ilişkilerinin sermayenin denetimi altına girmesine neden olmuştur. Bu düzende mülkiyet sistemi ekonomik bir oluşumdur ve mülkiyet siyasal olarak ulus-devletler düzeyinde bölünmüş piyasalardan elde edilmektedir.

Ancak 1980’lerden itibaren piyasaya hakim olan kapitalizmin yeni liberal biçiminde mülkiyetin ulus-devletler düzeyindeki dağılımı çözülmeye başlamıştır. “*Bu yeni yapılanma mülkiyetin uyruksuzlaşması olarak okunabilir. Devletler düzeyinde mülkiyet ilişkilerinin*

değişimi sadece toplumsal zenginliğin sınıflar arasında yeniden dağılımına değil, aynı zamanda zenginliğin küresel düzeyde yeniden yapılanmasına neden olmuştur” (Köse, Karahanoğulları, 2005).

Yirminci yüzyılın ikinci yarısında Daniel Bell’in “Sanayi Sonrası Toplumun Gelişi” kitabında sanayileşmiş ülkelerde bir yandan ekonomik etkinliğin sanayiden hizmet sektörüne kaydığı, diğer yandan işgücü içindeki kol işçilerinin oranının beyaz yakalıları oranla azaldığı belirtilmektedir (Doğuç, 2005).

Postmodern dönemde gelişen bir sektör olan hizmet sektörü insanın fiziksel emeğinden çok zihinsel emeğine değer verir. İstihdam edilen bireyin yönetme ve işletme becerileri (Castells,2005), yaratıcılığı, karar verebilme yeteneği, öğrenebilen ve kendini sürekli geliştiren biri olma özellikleri çok önem kazanmıştır. Dolayısıyla bireyin eğitimi ve buna bağlı olarak nitelikleri çok önemlidir. Hizmet sektörünün eğitilmiş ve nitelik sahibi işgücü “yeni orta sınıf” olarak adlandırılmıştır.

“Yeni orta sınıflar temelde yirminci yüzyıl boyunca emek gücü ve istihdam yapısında ortaya çıkan genişleme ve farklılaşmanın, emek sürecinin örgütlenmesindeki ve ekonomik etkinliğin sektörel dağılımındaki dönüşümün ürünüdür” (Doğuç,2005).

Daniel Bell’e göre orta sınıfın önünü açan etmenlerden biri eğitim ve diplomaların önem kazanmasıdır. Hizmet sınıfının oluşumu giderek artan ölçüde hiyerarşik olarak sıralanmış niteliklerin (diploma, deneyim, teknoloji ve yabancı dil konusundaki bilgi düzeyi, vb) sonucudur (Doğuç,2005).

Wallerstein’a göre yeni orta sınıflar, ortaçağda ortaya çıkmış ve ne soylu ne de köylü olan burjuvayı niteleyen muğlaklık ve aykırılığı paylaşmaktadır. Bourdieu da bu grubun, insanları üretim kapasiteleri ile olduğu kadar tüketim kapasiteleri, yaşam biçimleri ve standartları ile değerlendirecek bir toplumsal dünya arzulayan yeni ekonominin ihtiyaç duyduğu yeniden yapılanmanın yol göstericisi olduğunu belirtir (Doğuç,2005).

5. POSTMODERN BİR YERLEŞME FORMATI: KAPALI YERLEŞMELER

Kapalı yerleşme konsepti, postmodern döneme özgü bir yerleşme modelidir. Bu model mekansal, sosyal ve ekonomik anlamda sınırların yaratıldığı ve bu sınırlar içerisinde konut birimleri ile birlikte yerleşme sakinlerinin gündelik yaşamda ihtiyaç duyabilecekleri çeşitli hizmet ve olanakların sunulduğu yeni bir barınma anlayışını tanımlamaktadır. Dolayısıyla bu konsept, sınır olgusu ve bu olgudan doğan olanaklar dünyası temelinde şekillenen bir yerleşme modelini ifade etmektedir.

Kapalı yerleşme konseptinin temelini mekansal sınırlar oluşturur, öyle ki diğer sınırların oluşması mekansal sınırların varlığına bağlıdır. Duvar, çit, kapı ve benzeri elemanlar, kapalı yerleşmeleri mekansal olarak sınırlandırmakta ve yerleşme sakinlerini fiziksel ve görsel olarak kentin geri kalanından ayıştırmaktadır. Bu ayrışma, güvenlik görevlileri ve güvenlik kameralarının denetimi ile pekiştirilerek, yerleşme sakinleri dışındakilerin girişinin engellendiği özelleşmiş alanların yaratılmasına imkan vermektedir.

Kapalı yerleşme konseptinde, yalnızca konut alanları değil, spor tesisleri, alışveriş mekanları, yüzme havuzları, parklar, bahçeler, çocuk oyun alanları, restoranlar ve benzeri sosyal donatı alanları da yer almaktadır. Ancak bu alanlar sadece yerleşme sakinlerinin kullanabileceği mekanlar olarak özelleştirilmiştir. Dolayısıyla yerleşme sakinleri gündelik ihtiyaçlarının pek çoğunu yerleşmenin mekansal sınırlarının dışına çıkmadan karşılayabilmekte ve toplumun geri kalanı ile karşılaşma ihtimalini en aza indirerek yaşamlarını sürdürebilmektedirler. Diğer bir deyişle mekansal sınırlara sahip kapalı yerleşmeler, sosyal anlamda da sınırların oluşmasına neden olmakta, sosyal bir ayrışma ve kutuplaşma yarattığı yönünde eleştirilere hedef olmaktadır (Roitman, 2005, Özgür, 2006).

Mekansal ve sosyal sınırlar üreten kapalı yerleşmeler ekonomik açıdan belirli bir gelir düzeyine sahip kesimlerin elde edebileceği konut alanlarıdır; özel sektör tarafından inşa edilen bu yerleşmelerin hedef kitlesini üst ve orta kesimden hanehalkları oluşturmaktadır. Dolayısıyla toplumun daha alt kesimleri için bu yerleşmeler ekonomik anlamda erişilmesi zor sınırlara sahiptir.

Diğer yandan ekonomik, sosyal ve mekansal sınırlar, kapalı yerleşmelere sembolik değerlerin atfedilmesine neden olmaktadır. Kapalı yerleşmeler, potansiyel tüketici kitlelerini manipüle etmek amacı “ayrıcalıklı bir yaşam tarzı”nın, “seçkin komşular”la birarada barınma imkanının, “prestijli bir yatırım”ın sembolü olarak gösterilmekte, bu da kapalı yerleşmelerin tüketiciler için toplumsal bir konum ya da statü elde etme aracına dönüşmesine neden

olmaktadır.

Mekansal, sosyal ve ekonomik sınırlar üzerinden tanımlanan, toplumsal yaşamda statü elde etme araçlarından biri olarak değerlendirilen kapalı yerleşmeler postmodern dönemde değişen üretim ve tüketim örüntülerinin biçimlendirdiği ürünlerdir ve postmodern döneme özgü bir barınma anlayışını temsil etmektedirler. Bu anlamda üçüncü ve dördüncü bölümde konu edilen “postmodern dönemde üretim ve tüketim örüntülerinin değişimi”, kapalı yerleşmelerin ortaya çıkışını ve gelişimini anlamlandırma olanağı sağlayacaktır.

Bu bölümde öncelikle kapalı yerleşmeleri postmodern bir barınma anlayışı olarak değerlendiren kavramsal yaklaşımlar ele alınacaktır, daha sonra postmodern konut piyasasına özgü ürünler olarak kapalı yerleşmelerin üretim ve tüketim süreçleri irdelenecektir. Son olarak da küresel ölçekte yaygınlaşan bu yerleşmeler benzerlik ve farklılıkları bağlamında tartışılacak, kapalı yerleşmelere yönelik tipolojik çalışmalara değinilecektir.

5.1 Kapalı Yerleşmelere Yönelik Kavramsal Yaklaşımlar

Kapalı yerleşmeler, yirminci yüzyılın sonlarından itibaren dünyanın farklı coğrafyalarında yer alan büyük kentlerde eş zamanlı olarak yaygınlaşmaya başlamıştır. Kapalı yerleşmelerin yaygınlaştığı kentler, farklı coğrafyalarda yer alsalar da küreselleşen ekonomik düzene eklemlenme çabaları bağlamında benzer özellikler göstermekte* ve “küresel kent” (Sassen, 1998) kavramı ile tanımlanmaktadır. Ekonomik anlamda yeni bir yapılanma içerisinde olan bu kentler mekansal olarak da yeniden yapılanmaktadır. Öyle ki küresel düzene eklemlenme çabaları küresel bir kent yaratma politikalarının oluşmasına, bu da kentsel mekanın yeni imar girişimleri ile dönüşmesine neden olmaktadır (Öktem,2005). Bu dönüşüm, Harvey (2008) tarafından “*kapitalist üretimin kendi imajına uygun bir coğrafyayı yeniden inşa etmesi*” olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla küresel kentler, yeni imar girişimlerinin** hız kazandığı, gayrimenkul yatırımlarının cazip hale geldiği kentlerdir. Bu anlamda küreselleşen ekonomik düzene eklemlenme sürecindeki kentlerde eş zamanlı olarak yaygınlaşan kapalı yerleşmeler

* Singapur, Abu-Dabi, Rio de Janeiro, Buenos Aires, Sao Paulo, Mexico City, İstanbul gibi kentler, farklı coğrafyalarda yer almalarına rağmen kapalı yerleşme modelinin eş zamanlı olarak yaygınlaştığı büyük kentlere örnek olarak gösterilebilir.

** Urry (2005), bu imar girişimlerini kentlerin “*üretim mekanından tüketim mekanına doğru evrilmesi*” olarak tanımlamaktadır, çünkü ağırlıklı olarak üretim faaliyetine değil tüketim eylemine yönelik mekanlar inşa edilmektedir. Küresel kent yaratma çabasıyla ortaya çıkan imar hareketleri kapsamında belirli akslarda ulusal ve uluslararası büyük şirketlerin genel merkezleri yükselmiş, tüketim ve boş zaman aktivite mekanları –alışveriş merkezleri, sinemalar, tiyatrolar, kültür merkezleri, turistik tesisler,vb-, karışık işlevli kompleksler ve kapalı yerleşmeler inşa edilmiştir.

“küresel bir yerleşme formatı” olarak tanımlanmaktadır (Glasze,2002 ve Becker, 2005).

Küresel ölçekte yaygınlaşan kapalı yerleşmeler tek seferde çok sayıda konutun ve bu konutlara ait sosyal donatı alanlarının inşa edildiği büyük ölçekli projelerdir. Bu büyüklüğün duvarlarla sınırlandırılması kapalı yerleşmelerin birbirinden ve kentin geri kalanından kopuk, adacıklar şeklinde konumlanmasına neden olmaktadır. Yerleşme sakinleri dışındakilere kapalı olan ve kente entegre olmayan, tam aksine kentin geri kalanı ile arasına sınır çeken bu yerleşmeler “*fragmanlara ayrılmış bir kentsel doku*” oluşmasına yol açmaktadır (Becker,2005).

Kentin fragmenter yapısı yeni bir olgu değildir, ancak kapalı yerleşmelerin duvarlarla birbirinden ve kentin geri kalanından ayrılmış büyük adacıklar biçiminde yaygınlaşması çok katmanlı fragmenter kent dokusunun giderek güçlenmesine ve belirginleşmesine sebep olmaktadır. Kentsel mekandaki bu ayrışma sosyal bir ayrışmayı da beraberinde getirmektedir. Kapalı yerleşmelerde barınma imkanı ile birlikte gündelik yaşamı idame ettirmek için gerekli hemen her tür hizmet ve olanağın sunulması yerleşme sakinlerinin toplumun diğer kesimlerine değmeden yaşamasına neden olmaktadır. Caldeira (1999), postmodern yaşam biçiminin ürünü olarak değerlendirdiği kapalı yerleşmeleri, benzer insanların yaşadığı homojen yaşam alanları yaratarak, kentin geri kalanından, farklı olandan uzak durma girişimi olarak yorumlamıştır. Kapalı yerleşmelerin homojen yaşam alanları yarattığı iddiası, bu yerleşmelerin ekonomik sermayeleri açısından üst ve üst orta gelir grubunun talep ettiği ya da talep edebildiği yerleşmeler olmasından kaynaklanmaktadır. Bu anlamda kapalı yerleşmelerin mekansal sınırları toplumu “varlık” ve “yokluk” ekseninde ikiye ayıran bir eşik olarak değerlendirilmiştir. Varlıklı kesimi içine alan yoksul kesimi de dışarıda bırakan bu sınırlar, kapalı yerleşmelerin “*varlık adacıkları*” (*Inseln des Wohlstands*)* olarak tanımlanmasına neden olmuştur (Becker, 2005).

Varlık adacıklarında ikamet eden postmodern dönemin varlıklı kesimi, gerek varlığın kaynağı gerek varlığın elde ediliş biçimi ve hızı açısından önceki dönemlerdeki varlıklı kesimden oldukça farklı bir yapıya sahiptir (Işık-Pınarcıoğlu, 2005). Bu farklılık, postmodern dönemde üretim örgütlenmesindeki dönüşümün ve istihdam yapısındaki değişimin sonucudur. Postmodern dönemde toplumsal hiyerarşideki basamakları çarpıcı bir hızla tırmanan ve

* Becker (2005), Karlsruhe Üniversitesi Şehircilik Enstitüsü’nde yaptığı bir çalışmada kapalı yerleşmeleri “varlık adacıkları” (*Inseln des Wohlstands*) kavramı ile tanımlamıştır. Bu kavram bazı kaynaklarda refah adacıkları olarak türkçeleştirilmiştir. Ancak yazarın varlık ve yokluk olguları üzerinden geliştirdiği bu kavramın “varlık adacıkları” olarak türkçeleştirilmesi daha doğru gözükmemektedir.

varlıklarını kısa sürede arttıran iyi eğitilmiş, çeşitli alanlarda uzmanlaşmış kesim “**yeni orta sınıf**” olarak adlandırılmıştır (Doğuç, 2005).

Bell (1985), yeni orta sınıfın yükselişini, postmodern piyasa düzeninde küreselleşen ekonomik etkinliğin sanayiden hizmet sektörüne kayması sonucu el emeğinden çok zihinsel emeğin değerli hale gelmesi ve buna bağlı olarak da eğitim düzeyinin ve diplomaların önem kazanması ile açıklamaktadır. Postmodern dönemde küreselleşen ekonomik düzenin önemli aktörleri haline gelen yeni orta sınıf aynı zamanda postmodern tüketim kültürüne ilişkin davranış normlarının gelişmesinde de öncü rol oynamıştır (Öncü, 1999). Postmodern tüketim kültüründe, tüketim malları piyasada dolaşan semboller haline gelmiştir ve bu semboller tüketicinin kimliğini ve toplumsal konumunu oluşturması ve temsil etmesi açısından önem kazanmıştır. Yeni orta sınıfın toplumsal bir kimlik edinmek amacıyla gerçekleştirdiği tüketim eylemi aynı zamanda bir “**yaşam tarzı oluşturma çabası**” olarak yorumlanmaktadır (Chaney).

Tam da bu noktada “konut değil yeni bir yaşam tarzı” sunduğu iddiası ile pazarlanan kapalı yerleşmeler, yeni orta sınıf için toplumsal konumlarına uygun yeni bir yaşam tarzı arayışının mekansal ifadesi haline gelmiştir. Dolayısıyla kapalı yerleşmeler, sadece barınma işlevini karşılayan ve /veya yatırım amacı ile satın alınan bir ürün değildir, aynı zamanda yeni orta sınıfın toplumsal hiyerarşide elde ettiği ayrıcalıklı statüsünü sergilediği bir “*vitrin*” (Gürbilek, 2001) niteliği kazanmıştır. Yeni orta sınıfın kapalı yerleşmelerden konut satın alması; toplumsal statüsüne uygun yeni bir yaşam tarzına sahip olması, Rob Shields’in deyişi ile “*yaşam tarzı alışverişinin gerçekleşmesi*” anlamına gelmektedir (Chaney, 1999). Ayrıcalıklı bir yaşam tarzı vaadi ile pazarlanan kapalı yerleşmeler yeni orta sınıf için yalıtılmış mekanlarda sadece “kendisi gibi olanlar”la bir arada yaşama imkanı sunmaktadır. Kapalı yerleşme sakini bu ayrıcalıklı dünyada yerini aldığı anda belirli bir statü grubuna ait olma ve bu statü grubu ile sosyal anlamda iletişime geçebilme imkanı da elde etmiş olmaktadır (Alver, 2007).

McKenzie (1994), ayrıcalıklı bir dünya vaat eden kapalı yerleşmeleri “*özelleştirme*” girişimi olarak yorumlamıştır. McKenzie’ye göre kapalı yerleşmelerde konut alanları ile birlikte sadece yerleşme sakinlerinin kullanabileceği sosyal donatı alanlarının yer alması, kamusal alanın da yerleşme sakinleri için özelleştirildiği anlamına gelmektedir. Kapalı yerleşmelerde kamusal alan ile birlikte merkezi ve yerel hükümet tarafından sağlanan kamusal hizmetler de - güvenliğin sağlanması, çöpün toplanması, park ve bahçelerin bakımı, yol, su, elektrik ve benzeri altyapı gereksinimlerinin sağlanması, vb- özelleştirilmiştir. Bu hizmetler özel kurum ve kuruluşlar tarafından sağlanmaktadır. Kapalı yerleşmelerin kamusal alan ve hizmetleri

özelleştirmesi, kentin yeni zenginlerinin kentin geri kalanı ile yani “öteki” olarak tanımlanan kesimlerle ilişki kurmadan hatta karşılaşmadan yaşamasına neden olmaktadır. Bu anlamda McKenzie, kentin periferisinde özelleşmiş adacıklar biçiminde ortaya çıkan bu yerleşmeleri, yeni orta sınıfın gerçekleşen ütopyası değerlendirmiş ve “**privatopia**” kavramı ile adlandırmıştır (McKenzie,1994).

McKenzie’nin “*private*” (özel) ve “*utopia*” (ütopya) kelimelerini birleştirdiği privatopia kavramı, kapalı yerleşmeleri altkentsel ikamete dair bir ütopyanın gerçekleşmesi olarak değerlendirmekte, bu anlamda kapalı yerleşme modelini Ebenezer Howard’ın “*bahçeşehir*”^{*} ütopyası ile ilişkilendirmektedir. Ancak “*privatopia*” kavramı kent içinde inşa edilen kapalı yerleşmeleri ihmal etmesi açısından eksik bir kavramlaştırma olarak değerlendirilebilir, çünkü kapalı yerleşmeler hem kentin merkezinde kent içi alanlarda hem de kentin periferisinde inşa edilmektedir.

İster kent içinde ister kent merkezinde inşa edilsin kapalı yerleşmelerin yaygınlaşmasının en önemli nedenlerinden birinin, artan suç oranları ve buna bağlı olarak güvenlik endişesi olduğu iddia edilmektedir (Glazse, 2002, Blakely -Synder,1997, Roitman,2005, McKenzie,2003). Alver de kapalı yerleşmelerin giderek artan bir hızla yaygınlaşmasında güvenlik sorunun önemli bir rol oynadığını dile getirmiş, güvenlik sorununun, “*toplumsal ilişkilerin, mekansal*

* Ebenezer Howard, kentlerde yaşanan bütün bu elverişsiz koşulların endüstrileşen kentlerin ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimden kaynaklandığını iddia etmiştir. Problemi; kentlerin yoğunlaşması ve kırsalın terk edilmesi olarak tanımlayan Howard, önerdiği bahçeşehir konseptiyle kent ve kırsal olumlu özelliklerini birleştiren üçüncü bir kutup yarattığını ileri sürmüştür. Bahçeşehir, kent dışında, kentin tüm olumsuzlarından uzakta, ancak endüstrileşme çağının yeni ürünü olan demiryolu sayesinde kentin nimetlerine bir o kadar yakın bir yerleşme kurgusu olarak geliştirilmiştir. Doğanın içinde, sağlıklı koşullarda inşa edilecek bu yerleşmelerin yaşam kalitesini artacağı gibi, sosyal tesisleri ile kentte yer alan kültürel aktivitelerin kırsala taşınmasını sağlayacağı düşünülmüştür (Bollerey, Fehl, Hartmann, 1990).

İngiltere kökenli bu model her zaman bir metafor olarak kalmış, hiçbir zaman Ebenezer Howard’ın kastettiği gibi uygulanamamıştır. Ancak altkentsel yerleşmelerin gelişiminde önemli bir rol oynamış, inşa edilen birçok bahçeşehir yerleşmesinin düşünsel ve mekansal altyapısı için model teşkil etmiştir. Öyle ki ilk bahçeşehir konseptleri; İngiltere’de Unwin ve Parker tarafından tasarlanan Letchworth Yerleşmesi ve Louis De Soissons tarafından tasarlanan Welywin Yerleşmesi Ebenezer Howard’ın bahçeşehir konseptinden yola çıkarak tasarlanmış yerleşmelerdir.

“19.yüzyılın ütopyası olan kendine yeten altkentler, 20. yüzyıl Avrupa kentleri ve özellikle de II. Dünya savaşı sonrası Amerikan kentlerinde ütopya olmaktan çıkmış, fordist üretim mantığı ile orta sınıf için inşa edilen yerleşmelere dönüşmüştür” (Kurtuluş, 2005/2). Orta sınıf bir yandan fordist üretimin işgücünü, diğer yandan da fordist ekonominin pazardaki potansiyel müşterisini oluşturmıştır. Altkentler, kentin kalabalığından sosyal ve kültürel çatışmalarından uzakta, planlı ve steril bir çevrede kendi sınıfının mensupları ile uyumlu bir yaşam sürdürme vaadi ile sunarken, sosyal devletinde desteği ile uzun vadeli kredi olanakları ev satın alabilme imkanı sunarak orta sınıf için bir yaşam idealine dönüşmüştür.

Özellikle 1920’lerden itibaren kent çeperinde inşa edilen altkentler Ebenezer Howard’ın “bahçeşehir” ütopyasının tam olarak olmasa da kısmen gerçekleştirilmiş bir versiyonu olmuştur. Altkentlerde görece daha iyi gelir düzeyine sahip olan orta sınıf bir yandan olumsuz kent yaşamından kaçarken diğer yandan da “öteki”nden yani alt sınıftan uzaklaşmıştır. Bu anlamda bazı kuramcılar kapalı yerleşmeleri altkentsel ikamet postmodern hali olarak yorumlanmışlardır, ancak bu yorumlar kent içinde yer alan kapalı yerleşmeleri göz ardı etmektedir.

organizasyonların, kent düzenlemesinin, hayat tarzlarının yeniden gözden geçirilmesini gerektirecek kadar öne çıktığını, kentsel ortamda yaşanan kargaşanın, gelir eşitsizliği gibi sorunların günümüz dünyasında çok fazla arttığını” ifade etmiştir (Alver,2007:101). Güvenlik tedbirlerinin hem yerleşme sakinleri hem de yerleşmeleri üreten ve pazarlayan aktörler açısından önemli bir ayrıcalığa işaret ettiğini dile getiren Pérouse ve Danış (2005), bu yerleşmeleri “**güvenlikli siteler**” olarak adlandırmayı tercih ettiklerini ifade etmişlerdir.

Farklı kavramsal yaklaşımlar, bu yerleşmelerin *güvenlikli siteler, güvenlikli konut kompleksleri, varlık adacıkları, refah adacıkları, kapılı yerleşmeler, özel siteler, kapalı konut alanları* gibi farklı isimlerle adlandırılmalarına neden olmuştur. Bu çalışmada “**kapalı yerleşme**” ismi tercih edilmiştir. Konut alanları yerine “yerleşme” sözcüğünün tercih edilmesi, sadece konut alanı değil, gündelik yaşamda gereksimin duyulan her türlü hizmet ve olanağın sunulduğu bir yerleşme modelini ifade etme çabasından kaynaklanmaktadır. Kapılı ya da güvenlikli yerine “kapalı” vurgusunun tercih edilmesi ise bu yerleşmelerin mekansal, sosyal ve ekonomik anlamda ayrılmaya neden olan sınırlara sahip olmasından ve bu sınırların yerleşme sakini olmayanları dışlayan bir yaşam alanı yaratılmasında önemli rol oynamasından kaynaklanmaktadır.

Farklı kavramlarla tanımlansalar da, farklı isimlerle adlandırılırsalar kapalı yerleşmeler postmodern bir barınma biçimi olarak değerlendirilmektedir. Postmodern döneme özgü yeni bir barınma anlayışı tanımlayan bu yerleşmeler aynı zamanda postmodern konut piyasasının ürünleridir ve hangi coğrafyada inşa edilmiş olurlarsa olsunlar üretim ve tüketim süreçleri açısından benzer özellikler göstermektedirler.

5.2 Kapalı Yerleşmelerin Üretim ve Tüketim Süreci

Yerleşme sakinleri için özel konut alanları yaratan kapalı yerleşme projeleri inşa edildikleri hemen her ülkede özel sektör tarafından üretilmektedir. Kamunun inşaat sektöründeki rolünün hala fazla olduğu ülkelerde* bile bu yerleşmelerin özel sektör girişimi olduğu söylenebilir. Bu anlamda söz konusu yerleşmeler konut piyasasında özel sektörün rolünün

* Örneğin, Singapur, kamunun inşaat sektöründe aktif olarak yer aldığı, dünyaca meşhur kamu evleri programı ile bilinen bir konut piyasasına sahiptir. Toplumun sadece % 20’si özel sektör tarafından inşa edilen konutlarda yaşamaktadır. Özel sektör tarafından inşa edilen evlerin çoğu da kapalı yerleşmelerden oluşmaktadır (Choon-Piew, P., 2007, From Public Housing to Private Neighborhoods: Gated Condominium Estates in Singapore, 4.International Conference of the Research Network, 5-8 Haziran,Paris). Türkiye’de ise yerleşmelerin tamamı özel sektör girişimidir, ancak bazı yerleşmelerde arsa sahibi Toplu Konut İdaresi olduğu için özel sektör-kamu işbirliğinden sözedilebilir. Ancak bu tür bir ortaklıkla üretilen projelerde süreci yönlendiren temel aktör yine özel sektördür.

arttığı bir sürecin ürünleri olarak değerlendirilmektedir. Diğer yandan kapalı yerleşmelerin küresel ölçekte yaygınlaşması yani dünyanın pek çok yerinde üretilen ve tüketilen bir yerleşme formatı haline gelmesi, ulusal ve uluslararası sermaye gruplarının kapalı yerleşme yatırımlarına ilgisinin artmasına neden olmuştur. Tek seferde çok sayıda konutun ve bu konutlara ait sosyal donatı alanlarının inşa edildiği kapalı yerleşme projelerinin yapımını genellikle büyük ölçekli sermaye grupları ya da farklı ölçekteki sermaye gruplarının güç birliği yaparak oluşturdukları konsorsiyumlar üstlenmektedir.

Ulusal ve uluslararası sermaye gruplarından oluşan yapımcılar, kapalı yerleşmelerin üretim sürecinin en etkili olan aktörleridir, arsanın temininden gerekli imar izinlerinin alınmasına, üretim sürecinde rol alacak aktörlerin belirlenmesinden yerleşme konseptinin geliştirilmesine, yerleşmeye yönelik pazarlama stratejilerinin geliştirilmesinden satış işlemlerine kadar pek çok aşamada rol almakta ya da bu süreçleri organize etmektedirler.

Sürecin organize edilmesi önemlidir, çünkü kapalı yerleşmeler büyük ölçekli projeler olduğundan farklı uzmanlık alanlarına sahip aktörlerin işbirliğini gerektirmektedir. Yapımcılar zaman zaman bu rollerin büyük bir kısmını üstlenseler* de proje geliştiriciler, fizibilite çalışması yapan uzmanlar, finans danışmanları, müteahhitler, proje yöneticileri, şantiye yöneticileri, mimarlar, mühendisler, malzeme üreticileri ve benzeri bir çok uzman kişi ve kurum kapalı yerleşmelerin üretiminde aktif olarak yer almaktadır. Bu anlamda kapalı yerleşmeler, uzmanlık alanlarının önem kazanmaya başladığı farklı aktörlerin sürece dahil olduğu postmodern bir üretim anlayışının izlerini taşımaktadır.

Postmodern dönemde kentin kendiliğinden gelişmiş dokusuna karşın planlanmış bir yaşam alanı yaratmanın, her türlü gereksinimin düşünülerek gerekli konfor koşullarını sağlayan mekanların oluşturulması, kısacası yerleşmelerin tasarlanmış bir ürün olması hem tüketici hem de üretici açısından önem kazanmaya başlayınca mimar da üretim sürecinin önemli aktörlerinden biri haline gelmiştir. Diğer yandan postmodern dönemde çeşitlenen tüketici tercihlerine yanıt vermek aynı yerleşme içerisinde farklı konut seçeneklerinin sunulması, konutların sosyal donatı alanları ile entegrasyonunun sağlanması açısından bu ölçekteki projelerin kurgulanmasında mimarın rolü önem kazanmaya başlamıştır.

Diğer yandan postmodern piyasaya özgü ürünler olan kapalı yerleşmeler tüketim aşamasının

* Bazı ülkelerde yapımcılar sürecin neredeyse tamamında rol alırken, bazı ülkelerde her bir aşama farklı uzmanlar tarafından gerçekleştirilmektedir. Örneğin Türkiye’de proje geliştirici, müteahhit, yatırımcı rolleri

önceden plandığı ve organize edildiği, diğer bir deyişle üretim ve tüketim süreçlerinin eş zamanlı olarak kurgulandığı bir sürecin ürünleridir. Dolayısıyla her projede aynı düzeyde olmasa da gerekli pazar araştırmalarının yapıldığı potansiyel tüketici kitlelerinin önceden öngörüldüğü ve potansiyel tüketiciyi manipüle etme yollarının sürecinden en başından tasarlandığı* bir üretim anlayışından söz etmek mümkündür. Bu da pazar araştırmaları, reklam ve pazarlama konusundaki uzmanların da en başından itibaren sürece dahil olmaları, farklılaşan tüketim alışkanlıklarına yönelik yerleşme “*konsept*”lerinin** geliştirilmesinde aktif olarak rol almaları anlamında gelmektedir.

Yerleşme “konsept”inin oluşturulması, kapalı yerleşme üretiminin en önemli aşamalarından biridir, genellikle yapımcı, reklam ve pazarlama uzmanları ile mimarın işbirliği sonucunda gerçekleştirilmektedir. Konseptin oluşturulması, farklılaşan tüketim alışkanlıkları ve çeşitlenen yaşam tarzlarına yönelik olarak tasarım kararlarının belirlenmesi, pazarlama stratejilerinin geliştirilmesi, reklam sloganlarının oluşturulması anlamına gelmektedir.

Kapalı yerleşme reklamları, tüketim mallarının piyasada dolaşan semboller haline geldiğinin ve bu sembollerin tüketici tarafından toplumsal bir kimlik edinme amaçlı kullanıldığının en önemli göstergelerinden biridir. Kapalı yerleşme reklamları bir hayal dünyası yaratıp, hayallerin alınıp satılmasına aracılık etmektedir. Reklamlar, konut satın almakla pek az kişinin erişebileceği hayal dünyasına adım atmanın mümkün olduğunu, bu hayal dünyasına sahip olmanın aynı zamanda ayrıcalıklı bir statüye sahip olmak anlamına geldiğini vurgulamaktadır.

Ayrıcalık iddiası taşıyan kapalı yerleşme reklamlarında, “*hayatı farklı yorumlayanlar*”, “*fark yaratmak isteyenler*”, “*seçkinlerin yaşam tercihi*”, “*seçkin komşularla birada yaşama imkanı*”, “*kalabalıkta kaybolmak yerine kendi seçimlerinin keyfini yaşamayı tercih edenler*”, “*birinci mevkide yerinizi alın*” gibi sloganlarla hayal dünyasının sembolik değerleri ön plana çıkarılmaktadır.

Ayrıcalık vaat eden hayal dünyasının potansiyel tüketici profilini üst orta sınıf oluştursa da, yerleşmelerin kolay ödeme koşullarına sahip olması, kredilendirme imkanları, karlı bir

arasında net ayrımların olmadığı proje örneklerinden söz etmek mümkündür (Gülümser, A., 2005, New Trend in Urbanization: Gated Communities in Istanbul, Yayınlanmamış Y.Lisans Tezi, İTÜ).

* Pazar araştırmalarının yapıldığı ve potansiyel tüketici kitlelerinin belirlendiği bu süreçte farklı teknikler ve yöntemler kullanılmaktadır. Hatta zaman zaman tüketicilerin de sürece dahil olduğu, onların fikirlerinden de yararlanıldığı yöntemler kullanılmaktadır.

** Bilgin (2006) “konsept” kavramının sadece kapalı yerleşmeler için değil postmodern dönemdeki tüm gayrimenkul yatırımları için ön plana çıkan bir kavram olarak değerlendiriyor.

yatırım olması ve kimi zaman da uygun fiyatlı olması reklamlarda sıkça vurgulanan konulardan biridir. “*Daire fiyatına villa*”, “*yatırımınızı katlayın*”, “*doğru yatırım*” gibi sloganlar hayal dünyasına sahip olmanın ekonomik boyutunu vurgulamaktadır.

Reklamlarda hayal dünyasını oluşturan en önemli unsurlardan biri yerleşmelerin sosyal donatı alanları özellikle boş zaman aktivite mekanlarıdır. Çünkü bu mekanlar kapalı yerleşmeleri konut piyasasının diğer ürünlerinden farklı kılan unsurların başında yer almaktadır. Boş zaman aktivite mekanları kimi zaman tatil imgeleri ile birleştirilerek tatil tadında bir yaşam imajı sunulmaktadır. Boş zaman aktivite mekanları ile kastedilen genellikle spor tesisleri, havuzlar, çocuk oyun parkları, yürüyüş yolları, sosyal klüpler, sağlıklı yaşam merkezleri ve benzeri alanlardır, ancak golf, yelken, binicilik gibi sporlara elverişli alanları içeren daha uç örneklerle raslamak da mümkündür.

Reklamlardaki hayal dünyasının gerçekte yüzleşmeyi sevdiği noktalardan biri de yerleşmenin kentsel konumudur, yerleşmenin kent içinde ya da periferisinde yer almasına göre konuma yapılan vurgu da değişmektedir. Kent içindeki yerleşmelerde; kentin olanaklarına yakın olmak, kent merkezinin prestijli konumu ve benzeri nitelikler vurgulanırken, kentin periferisinde kentin karmaşasından, gürültüsünden, kirliliğinden uzak olmak ama aynı zamanda kente ve kentin olanaklarına erişimin kolay olması, doğa ile başbaşa bir yaşam imkanı yaratıldığı, çocuk yetiştirmek için elverişli koşullar olduğu vurgulanmaktadır.

Kapalı yerleşme reklamlarında yatırımcılara hatta mimarlara da değinilmektedir. Yatırımcıların genellikle daha önce yaptıkları projelere gönderme yapılarak deneyimleri ön plana çıkarılmaya çalışılmaktadır. Mimarlar ise hayal dünyasının tasarlanmış bir ürün olduğunu kanıtlayan aktörler olarak reklamlarda yer almaktadır.

Kapalı yerleşme reklamlarını hedef kitlelere ulaştırmak için çok farklı araçlardan yararlanılmaktadır. Gazete ve dergiler kapalı yerleşme reklamlarının sıkça yer aldığı yayın organlarındadır. Özellikle gazetelerin hafta sonu eklerinde ve dekorasyon dergileri başta olmak üzere üst ve üst orta gelir grubuna yönelik tüm dergilerde kapalı yerleşme reklamlarına rastlamak mümkündür. Kapalı yerleşmelerle birlikte televizyon da reklam araçlarından biri olarak kullanılmaya başlamıştır. Hatta yapımcıların sponsorluğunu üstlendiği popüler televizyon programları bile bulunmaktadır. Hemen her yerleşmenin konutların satışı sürecinde aktif olan ve sürekli güncellenen, hatta inşaat sürecinin de izlenebildiği –belirli saat ve aralıklarla konan şantiye fotoğrafları sayesinde- internet sayfası bulunmaktadır. Fuarlar da hem yapımcı firmaların hem de bu firmaların ürettiği yerleşmelerin potansiyel tüketicilerle

buluşmasını sağlayan organizasyonlardır, fuarlarda yerleşmeler için özel olarak hazırlanmış broşürler dağıtılmakta, elektronik ortamda sunumlar yapılmaktadır. Diğer yandan yapımcılar inşaat sürecinin belirli dönemlerinde şantiyede tanıtım toplantıları organize etmektedir. Bu toplantılar reklam kampanyalarının önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Çoğunlukla yemekli olan bu toplantılarda maket üzerinden kurgulanan hayal dünyasının reklamı yapılmakta, hatta maket üzerinden satışlar gerçekleştirilmektedir. Ayrıca bu toplantılarda dekorasyonu da dahil olmak üzere tamamlanmış örnek daireler potansiyel tüketiciler tarafından gezilebilmektedir.

Yerleşmenin adının konması da pazarlama stratejilerinin bir parçasıdır ve konseptin geliştirildiği bu evrenin önemli bir adımıdır. Yerleşmenin ismi, konseptin kurgulanmasında ön plana çıkan değerlere atıf yapacak şekilde belirlenmektedir. Genellikle yerleşmenin konumuna, konumun avantajlarına, yerleşim kararlarına, yapımcı firmaya, yapı türüne – residence, villa, vb- doğaya, modern ya da geleneksel olana vurgu yapan isimler tercih edilmektedir. Almondhill (Acıbadem), Beykoz Konakları (Beykoz) ve benzeri yerleşmeler kentsel konumun ön plana çıkarıldığı yerleşme isimleridir. Sun Lakes (California), Seaview Park (California), Walnut Hollow (Colorado), Yeshill (Göktürk), Sunflower (Silivri) ve benzeri yerleşmeler doğaya vurgu yapan yerleşme isimleridir. Antrium (Ant Yapı), İstanbul Evleri (Han Yapı) yapımcı firmaların vurguyu kendilerine çekmeye çalıştığı isimlerdir. Deniz kıyısında tatil köyü formatında tasarlanan bir yerleşme olan Seaside (Florida), yerleşme kurgusunun isme yansıdığı örneklerden biridir. İstanbulzen (Göktürk), Ginza Residence (Büyük Çekmece), uzakdoğu felsefelerinin moda olduğu toplumsal yaşamın izlerini taşıyan yerleşme isimleridir.

Diğer yandan proje ile bire bir örtüşmeyen ancak pazarlama stratejileri doğrultusunda dolaylı imgelere sahip isimler de kullanılmaktadır. Örneğin, “Ataköy Konakları” (İstanbul) adını alan bir proje apartmanlardan oluşmaktadır, ancak “konak” kavramının belirli bir dönemde belirli statüdeki ailelerin ikamet alanını, aynı zamanda geçmişe ya da geleneksel dünyaya duyulan özlemi vurguladığı için tercih edildiği düşünülebilir. King Farm (Washington), kırsal bir yerleşmeden çok kentsel bir yerleşme kurgusuna sahip olmasına rağmen kırsal yaşama gönderme yapan bir isimle pazarlanmıştır. “Cumbba Home” (İstanbul) adı ile pazarlanan bir yerleşme, geleneksel olan ile modern olanı birarada yaşatma hayalinin ürünü olarak değerlendirilebilir. Geleneksel mimarinin önemli öğelerinden biri olan cumba kelimesi “modernleştirilerek” sanki yabancı dilde bir sözcükmüş gibi cumbba kelimesine dönüştürülmüştür. “Mashattan” (İstanbul) adlı yerleşme gökdelenlerden oluştuğu için ve Maslak da inşa edildiği için; gökdelenlerden oluşan bir imaj ile zihinlerde yer eden

Manhattan ile Maslak kelimelerinin kombinasyonu ile Mashattan adını almıştır, bu isim konuma, yapı türüne ama yanı zamanda dolaylı olarak modern olana, batılı olana bir gönderme niteliği taşımaktadır. Bu anlamda hayallerin alınıp satıldığı ya da imajların pazarlandığı postmodern piyasalarda yerleşmelerin isimleri yaratılan hayal dünyasının izlerini taşımaktadır.

Yerleşmenin isminin, pazarlama stratejilerinin, reklam kararlarının, yerleşme kurgusunun belirlendiği konsept çalışması ile birlikte birlikte satış stratejileri de belirlenmektedir. Satış işlemi gerçekleştirilecek birimler, satış fiyatı, ödeme koşulları, kredilendirme konusunda tüketicilerin yönlendirileceği kurumlar çoğunlukla inşaat faaliyetleri başlamadan belirlenmektedir. Bu da tüketim ya da talep odaklı olarak nitelenen postmodern piyasa koşullarını ifade eden önemli unsurlardan biridir.

Sonuç olarak kapalı yerleşmeler postmodern konut piyasasına özgü ürünlerdir. Yerleşmelerin üretim ve tüketim süreçleri birbirini izleyen iki ayrı süreç biçiminde değil, postmodern dönemde çeşitlenen tüketici tercihlerine yanıt verebilmek amacıyla eş zamanlı olarak planlanması gereken süreçler biçiminde değerlendirilmektedir. Bu anlamda kapalı yerleşmelerin üretildiği ve tüketildiği konut piyasası “talep odaklı” ya da “tüketici odaklı” olarak adlandırılan bir yapıya sahiptir.

5.3 Benzerlikleri ve Farklılıkları Bağlamında Kapalı Yerleşmeler

Seksenli yıllarda Amerika’da ortaya çıkan kapalı yerleşmeler kısa süre içerisinde Avrupa, Afrika ve Asya’daki ülkelerin büyük kentlerinde yaygınlaşmıştır. Kapalı yerleşmelerin inşa edildiği kentler; küreselleşen ekonomik sisteme entegre olmaya çalışan ve bu sistem içerisinde stratejik roller üstlenmeye başlayan bölgelerdir. Bu anlamda kapalı yerleşmelerin coğrafi konumlarını bulundukları ülkelerin ulus-devlet olarak gelişmişlik düzeyine bağlı olarak değil, bulundukları kentlerin küresel ekonomi ile bütünleşme derecelerine bağlı olarak değerlendirmek gerekmektedir (Kurtuluş,2005a).

Bu bölümde farklı coğrafyalarda inşa edilmiş kapalı yerleşme projeleri incelenecek, daha sonra benzerlik ve farklılıkları açısından kapalı yerleşmeleri sınıflandırmaya yönelik tipolojik çalışmalar ele alınacaktır.

Farklı Coğrafyalarda Yer Alan Kapalı Yerleşme Projeleri

Kapalı yerleşmelerin ilk örneklerinden biri 1980'li yılların başında Florida'nın kuzeyinde inşa edilen "Seaside" yerleşmesidir (Blakely, Synder, 1997). Seaside yerleşmesi, "The Truman Show" filminin sahnesi olarak kullanılmış ve bu yerleşme film sayesinde daha geniş kitlelerin ilgi odağı haline gelmiştir. Seaside, Florida kentinin sahil şeridinde tatilköyü formatında tasarlanmış bir yerleşmedir ve genellikle ikinci konut olarak kullanılmaktadır. Seaside yerleşmesi, hastaneden postaneye, restorandan alışveriş merkezine çeşitli sosyal donatı alanlarını bünyesinde barındırmaktadır. Sadece orta sınıfa mensup beyaz Amerikalıların yaşadığı bir yerleşme olması sebebiyle sosyal bir ayrılmaya neden olduğu gerekçesiyle eleştirilmektedir. Ancak tüm eleştirilere rağmen Seaside, kapalı yerleşme formatının yaygınlaşmasına öncülük etmiş bir modeldir. Öyle ki 1990'ların sonlarına gelindiğinde sadece Seaside'in çevresinde iki yüze yakın kapalı yerleşmenin inşa edildiği gözlemlenmiştir.

Kapalı yerleşmelerin yaygınlaştığı bölgelerden biri de Latin Amerika ülkelerinden Arjantin'dir* (Glazse, 2002). Arjantin'de 1990'lı yıllardan itibaren ülke ekonomisini olumsuz yönde etkileyen gelişmeler yaşanmış ve bu gelişmeler ekonomik krizlere zemin hazırlamıştır. Uygulanan neoliberal politikalar ülke ekonomisinin düzelmesini sağlayamamış, aksine gelir dağılımında eşitsizliklere, işsizliğin ve yoksulluğun artmasına neden olmuştur. 2001 yılında Arjantin'de yoksulluk sınırında yaşayan hanehalklarının oranı % 28 iken 2003 yılında bu oran % 42,6'ya çıkmıştır. Hanehalklarının neredeyse yarısının yoksulluk sınırında yaşaması ve yoksulluk sınırında yaşayan hanehalklarının sayısının giderek artması toplumda gerginliklerin ve suç oranlarının da artmasına neden olmuştur. Roitman (2005), istatistiksel verilere dayanarak 1980 yılı ile 2000 yılı arasında suç oranlarının % 376 arttığını dile getirmiştir.** Suç oranlarındaki artış rağmen, başta güvenlik hizmeti olmak üzere kamu hizmetlerinin büyük bir kısmında ekonomik kriz nedeniyle aksaklıklar yaşanmış, diğer bir deyişle kamusal otoriteler sorumlulukları altındaki hizmetleri gerektiği gibi sunamamıştır. Bu sorun iş merkezleri, alışveriş merkezleri, eğlence merkezleri gibi kamusal alanlarda ve konut alanlarında özel güvenlik hizmetlerinden yararlanma yoluna gidilmesine neden olmuştur.

Arjantin'de yaşanan ekonomik kriz sadece toplumun büyük bir kesiminin yoksullaşmasına

* Arjantin'de inşa edilen kapalı yerleşmeler, "barrios cerrados" ya da "privados" olarak adlandırılmışlardır. İspanyolca'dan Türkçe'ye çevrildiğinde "barrios" altkent, "cerrados" ise kapalı anlamına geldiğinden "barrios cerrados" kapalı altkentler olarak, "privados" ise özel alanlar olarak adlandırılabilir (Glazse, 2002).

** Suç ve şiddet oranlarının artması, kapalı yerleşmelerin tercih edilmesinin en önemli sebebi olarak görülmektedir (Blakely & Snyder, 1997; Cbrales Barajas & Canosa Zamora, 2002; Caldeira, 2000; Carvalho, 1997; Landman, 2002; Low, 2000; Rovira Pinto, 2002; Svampa, 2001).

neden olmakla kalmamış, gelir dağılımındaki dengenin bozulması alt ve üst gelir grupları arasındaki uçurumu da arttırmıştır. 2003 yılı istatistiklerine göre Arjantin’de en zenginin en fakirden 24 kat daha fazla kazandığı tespit edilmiştir (Roitman,2005). Bu bağlamda Arjantin’de gelir düzeyi yüksek kesim güvenlik sorununa çözüm getiren kapalı yerleşmeleri tercih etmeye başlamış, kentte gelir düzeyi yüksek kesim ile gelir düzeyi düşük kesimin yaşam alanları birbirinden ayrılmıştır. Arjantin’de kapalı yerleşme talebinin artmasında, suç oranlarının, yoksulluğun, sosyal farklılıkların artması gibi toplumsal yaşam koşullarının olumsuzluğu dışında finansal durumu iyileşen bir kesimin bireysel koşullarının da etkili olduğu ileri sürülmektedir. (Roitman, 2005). Arjantin örneği üzerinden kapalı yerleşmelerin hem bireysel iradeye hem de toplumsal koşullara bağlı olarak kentsel mekanda bir ayrılmaya neden olduğu iddia edilmektedir.

Arjantin’de kapalı yerleşmelerin ilk ortaya çıktığı bölge, 1990’lı yıllardan itibaren küreselleşen ekonomik düzene eklemlenmeye çalışan Arjantin’in başkenti Buenos Aires kentidir. Buenos Aires, Carlos Menem’in ülkeye başkanlık ettiği, Menemismus yılları olarak adlandırılan dönemde hızlı ve spekülative dönüşümlere sahne olmuştur. Bu dönemde Arjantin pesosunun Amerikan doları karşısında konvertibilitesinin belirlenmesi ile özelleştirme süreci başlamış, tüketim ve boş zaman mekanlarının inşası ile gayrimenkul piyasası gelişmiş, devlet özel sektörün gelişimini desteklemek amacı ile yıllardır hizmet verdiği faaliyet alanlarından çekilmiştir. Yerli ve yabancı yatırımcılardan oluşan özel sektör, devletin çekildiği alanlarda hizmet vermek üzere piyasaya dahil olmuştur. Özel sektör genellikle bütün küresel kentlerde olduğu gibi otoyol, iş merkezi, alışveriş merkezi, otel, sinema ve konut yerleşmelerinin inşasında aktif olarak rol almıştır. Buenos Aires’de ekonomik faaliyetlerin özelleşmesinin üst ve üst orta sınıflar lehine gerçekleşmesi bu kesimin barınma alanlarının da özelleşmesine yol açmıştır (Becker, 2005). Bu bağlamda Becker (2005), Buenos Aires kentinin 1990’lı yıllardan itibaren “özelin mantığı” ile parça parça dönüştüğü tezini geliştirmiştir. Varlıklı kesim toplumsal yaşamın her alanında var olurken, yoksul kesim ise toplumsal yaşamın tüm alanlarında yok olmaya başlamıştır. Dolayısıyla toplumsal yaşam küreselleşme sürecinin varlıklı kesimini oluşturan “yeni orta sınıf” için özelleştirilmiştir. Diğer bir deyişle yeni orta sınıfın talep ettiği kapalı yerleşmeler içerisi ve dışarısı olmak üzere iki kutup yaratmıştır, içeride paraya sahip olan, dışarıda ise paraya muhtaç olan toplumsal kesimler yer almaktadır.

Gayrimenkul yatırımcıları Buenos Aires’in kuzeyinde yer alan, altyapı donanımlarının yetersiz olduğu büyük arazileri ucuza satın alarak, bu alanlarda öncelikle altyapı yatırımlarını tamamlayarak yeni konut alanları inşa etmişlerdir. Kısa süre içinde kentin kuzeyinde kırk bin

kişinin ikamet ettiği yerleşmeler ortaya çıkmıştır. Bu yerleşmeler çocuk yuvalarından okullara, alışveriş merkezlerinden spor komplekslerine, restoranlardan sosyal klüplere kadar hane halklarının gündelik yaşamda ihtiyaç duyabilecekleri pek çok kompleksi bünyelerinde barındıran özel adacıklardır (Becker, 2005).

Gerhard ve Warnke (2002) de Washington'da inşa edilen kapalı yerleşmeleri inceledikleri çalışmalarında bu yerleşme modelini “özelleşme” olgusu ile açıklamışlardır. Gerhard ve Warnke tarafından yayınlanan “*Semiotik des suburbanen Städtebaus in USA*” (USA’de Altkentleşmenin Semiyolojisi) adlı çalışma dilbilim ve göstergebilim yardımı ile bir tür kent okuması olarak değerlendirilmektedir. Gerhard ve Wandke’nin çalışması, Washington DC’nin periferisinde otuzar yıl ara ile inşa edilmiş, Greenbelt (1937), Colombia (1967) ve King Farm (1997) isimli üç yerleşme üzerinden altkentsel ikamet ve bu ikamet biçiminin süreç içerisindeki gelişimini irdelemekte ve altkentsel ikamet geldiği son noktayı kapalı yerleşme modeli ile ifade etmektedir. Greenbelt yerleşmesi*, homojen ve ortak bir yaşam dünyası sunması, çevresi ile ilişki kurması bağlamında “kollektivizm” kavramı ile ilişkilendirilmiş, toplu ulaşım imkanının yaygınlaşması ile birlikte özellikle orta sınıf ailelere kentin karmaşasından uzak, yeşiller içinde planlı bir yerleşme inşa etme girişimi olarak değerlendirilmiştir. Colombia yerleşmesi** “bireyselleşme” kavramı ile ilişkilendirilmiş, feminist hareket, homoseksüel hareket ve benzeri bireyselleşme hareketlerinin artması, bireysel araç kullanımının yaygınlaşması sonucunda belirli kesimler için kentin periferisinde sağlıklı doğa koşullarında müstakil tek evlerden oluşan bir yerleşme inşa etme girişimi olarak değerlendirilmiştir. King Farm yerleşmesi*** ise ilk iki yerleşme gibi kentin periferisinde inşa edilmekle beraber kapalı yerleşme niteliğinde olup ve “özelleşme” kavramı ile ilişkilendirilmiştir. Hem özel sektör girişimi olması hem de yeni orta sınıf için özelleşmiş alanlar yaratması açısından bu yerleşmenin iki tür özelleşmeyi temsil ettiği dile getirilmiştir (Gerhard ve Warnke, 2002). Kent içinde inşa edilen yerleşmeleri göz ardı etse de kapalı yerleşme modelini “özelleşme” olgusunun biçimlendirdiği bir ikamet alanı olarak tanımlaması

* Greenbelt Yerleşmesi 1937 yılında federal hükümet tarafından sübvansé edilmiş bir bahçeşehir yerleşmesidir. Dönemin devlet başkanı Roosevelt’in sağlıklı ekonomik ortamda sağlıklı bir kent planlaması geliştirme çabası sonucunda üretilmiştir.

** Colombia Yerleşmesi Kennedy döneminde kamu tarafından değil, özel sektörde faaliyet gösteren şehircilik konusunda uzmanlaşmış yapımcı firmalar tarafından inşa edilmiştir.

*** King Farm, kredi imkanlarından faydalanılarak özel sektörde faaliyet gösteren büyük ölçekli konut üretimi yapan firmalar tarafından 1997 yılında inşa edilmeye başlamış, 2007 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. King Farm Yerleşmesi bir şehircilik faaliyetinden çok talebe göre biçimlenmiş ticari bir girişim olarak tanımlanabilir ve “yeni orta sınıf”ın düşük gelir gruplarından ayrılmış özel yaşam adacıkları şeklinde geliştirilmiş bir yerleşme olma özelliği taşımaktadır.

açısından önemli bir çalışmadır.

Ortadoğu'ya bakıldığında ise Arap yarımadasının petrol zengini devletlerinde, özellikle Suudi Arabistan'da da çok sayıda kapalı yerleşmenin inşa edildiği görülmektedir. Buradaki kapalı yerleşmelerin genel özellikleri Kuzey Amerika'daki kapalı yerleşmelerden farklı değildir, tek farkları ortaya çıkma nedenleridir. “*Compound*” olarak tanımlanan yerleşmeler Avrupa ve Kuzey Amerika ülkelerinden gelen yabancı işgücü için inşa edilmiştir. Suudi devletlerin kapalı ve güvenli yerleşmeler yaratmak suretiyle batılı iş adamlarının Suudi toplumu ile temasını azaltarak, olası kültürel etkileşimi engelleme çabasında oldukları iddia edilmektedir (Glazse, 2002). Dolayısıyla bu yerleşmeler Suudi Arabistan Devleti'nin dini inançları ve kültürel yapısı farklı olan, diğer bir deyişle “öteki” olarak tanımlanan yabancılarla Suudi halkı arasına duvarlar inşa etme çabasının bir ürünüdür. Diğer ülkelerden farklı olarak Suudi Arabistan'da kapalı yerleşmeler kamu tarafından teşvik edilmiştir.

Diğer bir Ortadoğu devleti olan Suriye'ye bakıldığında Lübnan kentinde de kapalı yerleşme projelerinin hızla yaygınlaştığı görülmektedir. Lübnan'da kapalı yerleşmelerin gelişimi iki evrede incelenmektedir. İlk kapalı yerleşmeler 1980'li yıllarda inşa edilmiştir. İç savaş nedeni ile başta güvenlik olmak üzere kamusal hizmetlerin zayıflaması halkı güvenli konut alanı arayışına itmiştir. Ancak savaş sırasında inşa edilen kapalı yerleşmelerin tek nedeninin güvenlik endişesi olduğunu söylemek doğru olmaz. Savaş sırasında Hristiyan askerlerinin kontrolü altındaki bölgelerde askerlerle, yapı yüklenicileri ve güvenli konut alanı arayışında olan Lübnan halkı arasında ortak çıkar ilişkisi üzerine kurulu bir işbirliği gerçekleştirilmiştir. Diğer bir deyişle kapalı yerleşmelerin yapımı hem arz edenin hem talep edenin hem de askerlerin kazançlı çıkmasına neden olmuştur. Yapı yüklenicileri bu durumdan kazançlı çıkmıştır, çünkü askerler kamusal otorite üzerinde söz sahibi olunca yapım faaliyetleri yüklenicilerin istediği gibi devam etmiştir. Askerler gayrimenkul projeleri başarılı olunca satıştan kar elde etmiş, talep eden kesim de güvenli bir yaşam alanına sahip olmuştur (Glazse, 2002). Beyrut'ta kapalı yerleşme üretiminin ikinci evresi ise 1990'lı yıllara gerçekleşmiştir. Savaşın şiddetinin azalması ile kamusal düzen yeniden kurulmuş, liberal anlayışın hakim olduğu hükümet tarafından yapılan planlamaya göre çok sayıda arazi imara açılmıştır. Bu bağlamda inşaat yapmak özel sektör yatırımcıları için cazip hale gelmiştir. Kısa sürede Beyrut'ta çok sayıda kapalı yerleşme inşa edilmiş ve bu yerleşmeler “*küresel yaşam tarzı adaları*” olarak pazarlanmıştır (Glazse, 2002).

Avrupa ülkelerinde de kapalı yerleşme formatının yaygınlaştığı görülmektedir. Raposo ve Wehrhahn (2000), Madrid'de 1980'lerden sonra ortaya çıkan kapalı yerleşmeleri

diktatörlüğün sona ermesi ile birlikte toplumsal yapıdaki dönüşümün yansıması olarak değerlendirmişler, hızlı toplumsal dönüşümlerin ve güvensizlik ortamının bu yerleşme modelinin yaygınlaşmasında etkili olduğunu dile getirmişlerdir.

Almanya'daki kapalı yerleşmelerin ilk örneklerinden biri Arkadien yerleşmesidir. Bu yerleşme, UNESCO tarafından koruma altına alınan Postdam meydanında Havel nehri kıyısında yaklaşık 30 dönümlük arsa üzerinde, 1998 yılında inşa edilmiştir ve 43 lüks konuttan oluşmaktadır. Kaliforniyalı bir mimarlık ofisi olan Moore-Ruble-Yudell tarafından tasarlanan yerleşme Alman basınında "Berlin'in Beverly Hills'i" olarak lanse edilmiştir. Konutların metrekare fiyatı yaklaşık 3000 ile 7500 euro arasındadır ve Berlin ortalamasının oldukça üzerindedir, hatta bu yerleşmedeki konutlar Berlin'deki en pahalı konutlardır* (Glazse, 2002). Yerleşmenin tamamı duvarla sınırlandırılmıştır. Bununla birlikte duvara hareket algılayıcı mekanizmalar, video kameralar ve alarm tesisatı yerleştirilmiştir ve bekçiler tarafından da denetlenmektedir. Gün içerisinde üç, geceleri de iki bekçi yerleşmenin güvenliğinden sorumludur. Ayrıca bakım, onarım, alışveriş ve benzeri hizmetler de sitenin görevlileri tarafından sağlanmaktadır.

Afrika'nın pek çok büyük şehrinde de sosyo-ekonomik ve politik elitin büyük bir kısmı kapalı yerleşmelerde ikamet etmektedir. "Security villages" olarak adlandırılan bu yerleşmelerin ortaya çıkmasındaki en büyük neden güvenlik endişesi olarak değerlendirilmektedir.

Kapalı Yerleşmeleri Sınıflandırmaya Yönelik Tipolojik Çalışmalar

Kapalı yerleşmelerin benzerliklerini ve farklılıklarını anlamaya yönelik ilk çalışma 1997 yılında Edward Blakely ve Mary Gill Snyder** tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu çalışma aynı zamanda kapalı yerleşmeler üzerine yapılmış ilk ve en kapsamlı çalışmalardan biridir. Yazarlar, "*Fortress Amerika – Gated communities in USA*" (*Amerika Kalesi: USA'deki Kapalı Yerleşmeler*) isimli bu çalışmalarında Amerika'da inşa edilen kapalı yerleşmelerin gelişim sürecini inceledikten sonra bu yerleşmelere yönelik bir tipoloji hazırlamışlardır. Blakely ve Snyder kapalı yerleşme tipolojisini oluştururken; *yerleşmenin kapalı olmasının nedenleri*,

* Arkadien yerleşmesi, diğer kapalı yerleşme örneklerinin aksine başarılı bir satış grafiğine sahip değildir. Bu konutlara beklenen talep gerçekleşmemiştir. 2000 yılına kadar konutların sadece yarısı satılabilmektedir. Berlin'deki konut arzının fazla olması, fiyatların çok yüksek olması ve yerleşmenin aidat gibi yan maliyetlerinin yüksek olması ve yerleşmenin kent merkezine uzaklığı talebin azlığının nedenleri olarak kabul edilmektedir.

** Edward Blakely ve Mary Gill Snyder şehir planlama uzmanlarıdır.

kullanılan güvenlik araçları, yerleşmenin yaşayanlara sunduğu olanaklar ve yerleşme sakinlerinin nitelikleri olmak üzere dört parametre kullanmışlardır. Bu parametrelere bağlı yaptıkları analiz çalışması sonucunda kapalı yerleşmeleri “yaşam tarzı toplulukları”, “prestij toplulukları” ve “güvenlik toplulukları” olarak sınıflandırmışlardır.

Yaşam tarzı toplulukları; ortak sosyal alan düzenlemelerinin, boş zaman aktivite mekanlarının ön plana çıktığı yerleşmelerdir. Yaşam tarzı toplulukları, komşuları ile ortak bir paylaşıma girebilecekleri güvenli bir yaşam düşleyen ve bir kimlik arayışında olan hane halkları tarafından tercih edilmektedir. Bu anlamda emeklilerin ikamet ettiği yerleşmeler, golf toplulukları ve yeni alt kentsel kasabalar olmak üzere üç alt kategoriden oluşmaktadır. Bu yerleşmelerde sosyal donatı alanları çok önemlidir, ortak bir paylaşım imkanı sağlayarak topluluk duyarlılığı yaratma işlevine hizmet etmektedir (Blakely, Synder, 1997).

Prestij toplulukları; zenginlik ve statü imajının ön plana çıktığı yerleşmelerdir. Bu yerleşmeler zengin ya da ünlü hane halklarının kapalı kapılar ardında görünmeden yaşamalarına olanak sağlamaktadır. Prestij toplulukları olarak adlandırılan yerleşmelerde genellikle ortak mekanlar ve boş zaman aktivitelerinin gerçekleştirilebileceği alanlar yer almamaktadır, dolayısıyla komşularla ilişkiler ve bir cemaat duyarlılığı yaratma çabası bu tip yerleşmelerde görülmemektedir. Prestij toplulukları, zengin ve ünlülerin yerleşmeleri, ayrıcalıklı orta sınıfların yerleşmeleri ve iyi bir gelir düzeyine sahip genç profesyonellerin yerleşmeleri olmak üzere üç alt kategoriden oluşmaktadır. Bu yerleşmeler görkemli kapılar ve süslü duvarlarla kentin geri kalan ayrılmıştır ve özel güvenlik görevlileri tarafından korunmaktadır. Bu yerleşmeler hane halklarının özelleşme ve güvende olma endişesini yansıtmaktadır ve bu nedenle adeta birer tapınak biçiminde inşa edilmişlerdir. Yerleşme sakinleri prestij elde etmek ve kendileri gibi insanlarla yaşamak amacıyla bu tip yerleşmelerde yaşamayı tercih etmektedirler (Blakely, Synder, 1997).

Güvenlik Toplulukları; kentin koasundan, trafikten, hırsızlık ve madde bağımlılığı gibi olumsuz koşullardan kaçan hane halklarının ikamet ettiği yerleşmelerdir. Bu nedenle korku teması üzerine şekillenmiş yerleşmelerdir. Kapılar, duvarlar ve bariyerler yerleşmenin en önemli unsurlarıdır. Blakely ve Snyder, bu yerleşmeleri “kentsel tepeler” (city perches), “altkentsel tepeler” (suburban perches) ve “barikatlı tepeler” olarak üç alt kategoriye ayırmıştır. Güvenlik topluluklarında gelir düzeyi arttıkça güvenlik önlemlerinin de arttığı belirtilmiştir. Kentsel ve altkentsel tepeler kent içinde yer alan konumlarına göre isimlendirilen “barikatlı tepeler”in tam bir kapalı yerleşme modeli olmadığı ancak yaya ve araç girişinin sınırlandırıldığı yerleşmeler oldukları ifade edilmiştir. (Blakely, Synder, 1997).

Blakely ve Synder'in kapalı yerleşme tipolojisi, yerleşme sakinlerinin nitelikleri ve sunulan olanak ve hizmetler –güvenlik, spor aktiviteleri, komşuluk, vb- bağlamında bir sınıflandırmadır.

Kapalı yerleşme tiplerini belirlemeye yönelik diğer bir çalışma da Grant ve Mittelsteadt'in 2004 yılında yayınladıkları "*Types of gated communities*" (kapalı yerleşme tipleri) adlı çalışmadır. Grant ve Mittelsteadt, Blakely ve Snyder'in tipoloji çalışmasından yola çıkarak Kanada'da yer alan kapalı yerleşmelere ilişkin bir tipoloji geliştirmiştir. Grant ve Mittelsteadt, Blakely ve Snyder'in tipoloji oluştururken kullandığı dört parametreyi - yerleşmenin kapalı olmasının nedenleri, kullanılan güvenlik araçları, yerleşmenin yaşayanlara sunduğu olanaklar ve yerleşme sakinlerinin nitelikleri- geliştirerek "ayrıcalık", "konum", "boyut" ve "politik bağlam" olmak üzere dört yeni parametre daha eklemişler ve toplam sekiz parametre üzerinden yeni bir analiz çalışması yapmışlar, Kanada'daki kapalı yerleşmeleri sekiz farklı tipe ayırmışlardır: "dekoratif girişler", "duvarla çevrilmiş parseller", "faux-gated girişler", "barikatlı yollar", "kısmi olarak kapatılmış yollar", "tam kapalı yollar", "sınırlı alanda sınırlı giriş imkanı", "bekçili alanda sınırlı giriş imkanı". Grant ve Mittelsteadt'in tipolojisi kapalılık özelliğine göre sınıflandırılan yerleşmelerin sınırları, yaya ve araç ulaşımının sınırlılıkları ve güvenlik özelliği üzerine ayrıntılı bilgiler içermektedir. Dolayısıyla Grant ve Mittelsteadt'in geliştirdiği tipoloji yerleşmenin kapalılık özelliği üzerinden yapılmış bir sınıflandırmadır.

Benzer bir sınıflama İstanbul'da inşa edilen kapalı yerleşmeler üzerinden yapılmıştır. Kurtuluş tarafından 2005 yılında yayınlanan "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler: Beykoz Konakları Örneği" isimli çalışmada yerleşmelerin dışa kapalılık özelliği değerlendirilerek İstanbul'da inşa edilen yerleşmelerin üç farklı tipten oluştuğu ileri sürülmüştür. Kurtuluş'a göre birinci tip kapalı yerleşmeler dışa kapalılık özelliği çok sert olmayan altkent niteliği taşıyan yerleşmelerdir. Bu tip yerleşmelerin sosyal donatı alanları çevre sakinleri tarafından da kullanılmaktadır. İkinci tip yerleşmeler de dışa çok katı bir şekilde kapalı değildir, ancak altkent niteliği taşımamaktadır, aksine kentin prestijli mekanlarında inşa edilmiştir. Üçüncü tip yerleşmeler ise dışa radikal bir biçimde kapalı sıkı güvenlik önlemleri ile denetlenen yerleşmelerdir*. Diğer yandan Kurtuluş'un sınıflandırması her bir yerleşme tipi için yerleşme sakinlerini ve yerleşmelerin fiyatlarını da değerlendirmektedir.

* Kurtuluş birinci tip yerleşmelere Bahçeşehir'i, ikinci tip yerleşmelere Acarkent'i, üçüncü tip yerleşmelere ise Kemer Country ve Beykoz Konakları'nı örnek göstermiştir.

Sonuç olarak kapalı yerleşmeler, yerleşme formatı olarak benzer özellikler göstermektedir. Öyle ki bu yerleşmeler tek seferde birden çok konutun ve bu konutlara ilişkin sosyal donatı alanlarının inşa edildiği büyük ölçekli bir girişimlerdir, yerleşmeler duvarlarla çevrelenmiş, güvenlik önlemleri ile giriş çıkışlar kontrol altına alınmıştır, özel sektör tarafından üretilmişlerdir, inşa edildiği kentlerde mekansal ve sosyal bir ayrışmaya neden olmaktadır, varlıklı kesimin ikamet alanlarıdır. Ancak postmodern piyasada çeşitlenen tüketici talepleri bağlamında format olarak birbirine benzeyen bu yerleşmelerin belirli nitelikleri –yapı tipi, arsa büyüklüğü, vb- açısından çeşitlilik gösterdiği görülmektedir. Bu çalışma kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğini sorgulamaktadır.

6. METODOLOJİ

Postmodern dönemde piyasaların yapısını belirleyen temel karakteristiklerden biri; üretim ve tüketim örüntülerinde yaşanan çeşitliliktir. Üretim ve tüketim örüntülerindeki çeşitliliğin, postmodern konut piyasasına nasıl yansıdığı bu çalışmanın temel problemini oluşturmaktadır. Bu problem, postmodern konut piyasasına özgü ürünler olan kapalı yerleşmeler üzerinden tartışılacaktır. Bu anlamda kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiği sorusuna yanıt aranmakta ve kapalı yerleşmelere ilişkin bir tipolojinin oluşturulması hedeflenmektedir.

Kapalı yerleşmelere yönelik tipolojinin oluşturulmasında, Bourdieu'nun öncülüğünü yaptığı “**ilişkisel yaklaşım**”a bağlı olarak Lebart tarafından geliştirilen “**ilişkisel katmanlaştırma modeli**”nden yararlanılmıştır. İlişkisel katmanlaştırma modeli, sayısal verilerle anlamlı iletişim kurma imkanı sağlayan (Güvenç,2007) keşifsel çözümleme yöntemlerinden *mütekabiliyet analizi* (correspondence analyse) ile *kümeleme analizinin* (cluster analyse) birlikte kullanıldığı bir analiz yöntemidir. Bu model, değişkenler arasındaki anlamlı ilişkilerin, benzerlik ve karşıtların ortaya çıkarılmasına, bununla birlikte benzerliklerin sınıflandırılmasına, karşıtlıkların ise ayrıştırılmasına olanak sağlamaktadır. Dolayısıyla ilişkisel katmanlaştırma, a priori bir sınıflandırma yaparak değil, benzerlik ve karşıtları keşfederek ilişkisel çözümlemeye dayalı bir tipoloji geliştirme olanağı sunmaktadır.

Kapalı yerleşmelerin üretildiği ve tüketildiği piyasa ortamı, postmodern döneme özgü bir ürün olan kapalı yerleşmelerin nitel (*kentsel konumları, yapı tipleri, vb*) ve nicel (*arsa büyüklükleri, konut sayıları, vb*) özellikleri ile, üreticilerin ve tüketicilerin; Bourdieu'nun deyişiyle eyleyicilerin*, eğilim, yatkınlık, beğeni ve tercihleriyle var oldukları toplumsal bir uzamı tanımlamaktadır. Kapalı yerleşmelere ilişkin tipolojik çalışma, toplumsal uzamda eyleyicilerin eğilim ve tercihleri ile ürünler arasındaki anlamlı ilişkilerin –benzerliklerin ve karşıtlıkların, dışsallıkların ve içselliklerin- yorumlanmasını, diğer bir deyişle ilişkisel bir katmanlaştırma yapılmasını gerektirmektedir. İlişkisel katmanlaştırma modeli, görünür benzerliklerin ve farklılıkların yanında ilk bakışta görünmeyen ancak kapalı yerleşme üreticilerinin ve tüketicilerinin eğilim ve tercihleri ile ürünler -yerleşmeler- arasında var olan örtük ilişkiler ağının irdelenmesi sonucu anlamlı bir sınıflandırma yapma imkanı

* Ünal'a (2004) göre Bourdieu bilinçli bir şekilde özne yerine “eyleyici” (agents) kavramını kullanmaktadır. Eğer eylem gündelik yaşamdaki bir davranışı ifade etseydi aktör sözcüğünü kullanmak yeterli olabilirdi. Ancak bireyin “psikolojik yapısı ve amaca dair (iradi) eylem yeteneği” de ifade edilmek istendiğinden “eyleyici” sözcüğü tercih edilmiştir. Toplumsal eyleyiciler, eğilimleri, tercihleri, zevk ve beğeni kalıpları, ürettikleri ve tükettikleri ile toplumsal uzamda var olan birey ya da birey gruplarıdır.

sunmaktadır.*

Bu bölümde öncelikle araştırmanın örneklem kümesini oluşturan kapalı yerleşmeler tanımlanmış ve bir tipoloji kurgulamak amacıyla kapalı yerleşmeleri sınıflandırmaya yardımcı olacak değişkenler belirlenmiştir. Daha sonra tipolojik çalışmanın temelini oluşturan *ilişkisel yaklaşım* ve bu yaklaşıma dayanarak geliştirilmiş *ilişkisel katmanlaştırma modeli* (Lebart) irdelenmiştir. Son olarak bu araştırmanın analiz sonuçlarının görsel olarak ifade edilmesini sağlayan, güçlü temsil kabiliyetine sahip ve kolay bir okuma imkanı sunan *Bertin grafikleri* ele alınmıştır.

6.1 Araştırmanın Örneklem Kümesinin ve Değişkenlerin Belirlenmesi

Kapalı yerleşmeler, yirminci yüzyılın sonlarından itibaren dünyanın farklı coğrafyalarında yer alan büyük kentlerde** yaygın olarak üretilen bir yerleşme formatıdır. Kapalı yerleşmelerin üretildiği kentlerin hemen hepsinin ortak özelliği küresel ilişki ağlarının odak noktalarında yer almalarıdır. Bu anlamda kapalı yerleşmelerin, küresel düzene eklemlenmeye çalışan İstanbul kentinde de doksanlı yıllardan itibaren büyük bir hızla yaygınlaşması şaşırtıcı bir gelişme değildir.

İstanbul kentinde üretilen kapalı yerleşmelerin kısa sürede üst ve üst orta sınıfın konut talebinin önemli bir bölümünü karşılar hale gelmesi ve kentin mekansal yapısını etkileyecek yoğunluğa ulaşması, araştırma alanı olarak bu kentin seçilmesinde etkili olmuştur.

İstanbul kentinde 1990 yılından itibaren inşa edilen 98 kapalı yerleşme*** araştırmanın örneklem kümesini oluşturmaktadır. Tipolojik çalışmanın doğası gereği yerleşmeler arasında bir sınıflandırma yapılacağı için verilerine eksiksiz olarak ulaşılacak yerleşmelerin seçilmesine özen gösterilmiştir. Buna paralel olarak pazarlama süreçleri ile ilgili verilere

* Örneğin kapalı yerleşmelerin yapımcıları ile inşa ettikleri ürünlerin coğrafi konumları arasında anlamlı bir ilişki olup olmadığına bakıldığında, ilk bakışta çok sayıda ve farklı özellikteki yapımcının kentin hemen her alanında yerleşme ürettiği sonucuna varılabilir. Bu yanlış değil, ancak eksik bir sonuçtur, ilişkisel çözümleme modeli yardımı ile belirli yapımcı tiplerinin kentin belirli bölgelerinde daha yoğun bir üretim gerçekleştirdiği keşfedilebilir. Dolayısıyla yerleşmelerin coğrafi konumları ile yapımcılar arasında anlamlı bir ilişki olduğu tespit edilmiştir.

** Bu kentler Sassen (1996) tarafından “küresel kentler” olarak tanımlanmaktadır. Harvey’e (2008) göre küresel kentler, “kapitalist üretimin kendi imajına uygun bir coğrafyayı sürekli yeniden inşa etmesi”ni simgeleyen mekanlardır. Küreselleşme kapitalist uzam üretimi sürecinin yeni bir aşaması, küresel kentler de kapitalist üretimin yeni odaklarıdır. Diğer bir deyişle bazı kentler dünya ekonomisi içinde çok önemli rekabet unsurları haline gelmiştir. Bu kentlere örnek olarak Rio de Janeiro, Buenos Aires, Mexico City, Sao Paulo, ve benzeri kentler gösterilebilir.

*** Bu yerleşmelerin bir kısmının inşaatı tamamlanmıştır, bir kısmının ise 2009 sonunda tamamlanması hedeflenmektedir.

ulaşabilmek amacıyla kitle iletişim araçlarını –internet, televizyon, dergi ve gazeteler- etkin bir şekilde kullanarak pazarlanan yerleşmeler tercih edilmiştir. Diğer yandan elde edilen sonuçların kentin sadece belirli bir bölgesine özgü olmaması amacıyla seçilen yerleşmelerin kentin farklı bölgelerinde inşa edilmiş olmasına dikkat edilmiştir.

Kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğini araştırmak amacıyla 9 değişken belirlenmiştir. Bu değişkenler; yerleşmelere, konutlara ve yapımcılara ilişkin özellikleri tanımlamaktadır:

1. Yerleşmelerin kentsel konumları (ilçe-belde-mahalle)
2. Yerleşmelerin m²-satış fiyatları
3. Yerleşmelerin yapım yılı
4. Yerleşmelerin alansal büyüklüğü (arsa alanı)
5. Yerleşmelerin konut sayısı
6. Yerleşmelerdeki yapı tipleri
7. Yerleşmelerdeki konut seçenekleri / plan alternatifleri
8. Yapımcı firmalar
9. Yerleşmelerin pazarlama imajları (reklam sloganları)

Yerleşmelerin Kentsel Konumları

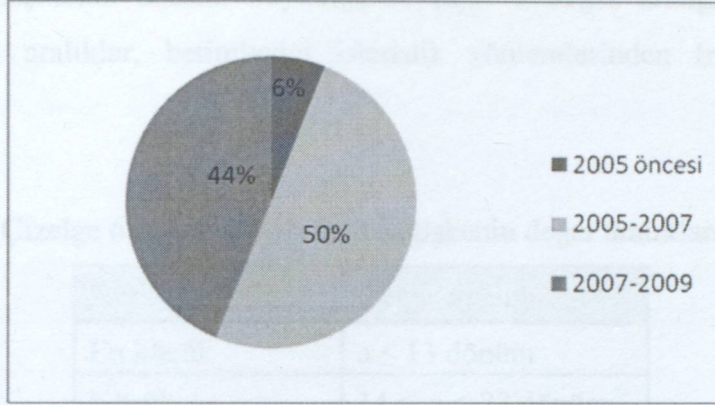
Seçilen kapalı yerleşmelerin % 50'si Anadolu Yakası'nda, % 50'si Avrupa Yakasında yer alırken, % 45'i ilçe belediyesi sınırları içerisinde, % 55'i belde belediyesi sınırları içerisinde inşa edilmiştir*. Bu yerleşmelerin bir kısmı İstanbul kentinin önemli merkezleri olan; Şişli, Beşiktaş, Kadıköy, Üsküdar, Sarıyer gibi ilçelerde, bir kısmı ise kentin periferisinde yer alan ve yirminci yüzyılın sonlarından itibaren gelişen Büyükçekmece, Küçükçekmece, Ümraniye, Kartal, Pendik, Tuzla, Silivri ilçelerinde ve bu ilçelere bağlı beldelerde konumlanmıştır.

Yerleşmelerin Yapım Yılları

Seçilen kapalı yerleşmelerin % 56'sının inşaatı tamamlanmış, kullanım süreci başlamıştır, % 44'ünün ise 2009 yılında tamamlanması hedeflenmektedir. Yerleşmelerin % 6'sı 2005 yılı öncesi, % 50'si 2005-2007 yılları arasında inşa edilmiştir, geri kalan % 44'ü da 2008-2009

* Analiz, 2008 öncesi ilçe ve belde sınırları dikkate alınarak yapılmıştır.

yılları arasında tamamlanacaktır. Kapalı yerleşmelerin yapım yıllarına ilişkin veriler kapalı yerleşme üretiminin giderek arttığını göstermektedir (Şekil 6.1).



Şekil 6.1. Yerleşmelerin yapım yıllarına göre dağılımı

Yerleşmelerin m²-Satış Fiyatları

Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin m²-satış fiyatları 600\$ ile 7200\$ arasında değişmektedir, fiyat bilgileri 2007 yılı sonuna aittir. 98 yerleşmenin m²-satış fiyatları, 7 değer aralığında tanımlanmıştır (Çizelge 6.1). Bu aralıklar, betimleyici istatistik yöntemlerinden frekans dağılımı ile belirlenmiştir.

Çizelge 6.1 m²-satış fiyatı değişkeninin değer aralıkları

m ² -satış fiyatı	Değer aralığı
En yüksek	3392 \$ ve üzeri
Yüksek	2601 \$ ile 3391 \$ arasında
Orta yüksek	2280 \$ ile 2600 \$ arasında
Orta	1871 \$ ile 2279 \$ arasında
Orta düşük	1700 \$ ile 1870 \$ arasında
Düşük	1501 \$ ile 1699 \$ arasında
En düşük	1500 \$ ve altı

Yerleşmelerin Alansal Büyüklükleri (Arsa Büyüklükleri)

Alansal büyüklük açısından en küçük yerleşme 3,5 dönüm, en büyük yerleşme ise 7000 dönümdür. 98 yerleşmenin alansal büyüklükleri (a), 7 değer aralığında tanımlanmıştır (Çizelge 6.2). Bu aralıklar, betimleyici istatistik yöntemlerinden frekans dağılımı ile belirlenmiştir.

Çizelge 6.2 Arsa büyüklüğü değişkeninin değer aralıkları

Arsa büyüklüğü	Değer aralığı
En küçük	$a \leq 13$ dönüm
Küçük	$14 \leq a \leq 23$ dönüm
Orta küçük	$24 \leq a \leq 41$ dönüm
Orta	$42 \leq a \leq 77$ dönüm
Orta büyük	$78 \leq a \leq 110$ dönüm
Büyük	$111 \leq a \leq 247$
En büyük	$a \geq 248$ dönüm

Yerleşmelerin Konut Sayıları

Örneklem kümesini oluşturan 98 yerleşme konut sayıları açısından farklılık göstermektedir. Yerleşmeler, en az 33 konuttan, en fazla 4000 konuttan oluşmaktadır. Yerleşmelerin konut sayıları (ks), 7 değer aralığında tanımlanmıştır (Çizelge 6.3). Bu aralıklar, betimleyici istatistik yöntemlerinden frekans dağılımı ile belirlenmiştir.

Çizelge 6.3 Konut sayısı değişkeninin değer aralıkları

Konut sayısı	Değer aralığı
En az	$ks \leq 104$
Az	$105 \leq ks \leq 162$
Orta az	$163 \leq ks \leq 222$
Orta	$223 \leq ks \leq 319$
Orta fazla	$320 \leq ks \leq 436$
Fazla	$437 \leq ks \leq 820$
En fazla	$ks \geq 821$

Yapı Tipleri

Yerleşmeler, tek ev, ikiz ev, blok, apartman ya da residence* gibi farklı yapı tiplerinden oluşmaktadır. Ancak bazı yerleşmelerde farklı yapı tipleri birarada yer almaktadır. Örneğin aynı yerleşmenin bir kısmı apartmanlardan bir kısmı ise tek evlerden oluşabilmektedir, bunlar “farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeler” olarak adlandırılmıştır (Çizelge 6.4).

Çizelge 6.4 Yapı tipi değişkeni ve oranları

Yapı Tipi	Oranı
Tek evlerden oluşan yerleşmeler	% 4
İkiz evlerden oluşan yerleşmeler	% 4
Bloklardan oluşan yerleşmeler	% 8
Apartmanlardan oluşan yerleşmeler	% 43
Residence’lardan oluşan yerleşmeler	% 10
Farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeler	% 31

Konut Seçenekleri (Plan Alternatifleri)

Yerleşmeler, genellikle birden fazla plan alternatifi / konut seçeneği sunmaktadır, ancak tüm konutların aynı plan tipine göre geliştirildiği yerleşmeler de mevcuttur. Plan alternatifleri; konut biriminin arsa içindeki konumuna, bulunduğu kata, büyüklüğüne, oda sayısına ve benzeri özelliklere göre farklılaşmaktadır. 98 yerleşmeye ilişkin plan alternatifleri (pa), 5 değer aralığında tanımlanmıştır (Çizelge 6.5). Bu aralıklar, betimleyici istatistik yöntemlerinden frekans dağılımı ile belirlenmiştir.

Çizelge 6.5 Seçenek sayısı değişkeninin değer aralıkları

Seçenek Sayısı	Değer aralığı
En az	$pa \leq 4$
Az	$5 \leq pa \leq 6$
Orta	$7 \leq pa \leq 8$
Fazla	$9 \leq pa \leq 13$
En fazla	$pa \geq 14$

* Residence’lar genellikle çok katlı yapılar olarak tasarlanmıştır ve her türlü hizmetin (yemek servisi, uyandırma servisi, bebek bakımı, oda temizliği, alışveriş, vb) sunulduğu yapı tipleridir.

Yapımcı Türleri

Yapımcılar, arsasının temininden yerleşme konseptinin kurgulanmasına, projelerin tasarlanmasından uygulanmasına, konutların pazarlanmasından satışına, hatta kullanım aşamasında sitenin yönetimine kadar sürecin pek çok aşamasında rol alabilmektedir. Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan 98 kapalı yerleşme, farklı nitelikteki yapımcılar tarafından inşa edilmiştir:

- 1980 öncesinde kurulmuş, inşaat firmaları
- 1980-1990 yılları arasında kurulmuş inşaat firmaları
- 1990-2000 yılları arasında kurulmuş inşaat firmaları
- 2000 sonrası kurulmuş inşaat firmaları
- 2000 sonrası oluşturulan küçük müteahhit konsorsiyumları
- 1990-2000 yılları arasında kurulmuş, yapı malzemesi üreten firmalar
- 2000 sonrası kurulmuş yapı malzemesi üreten firmalar
- 1980 öncesi kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar
- 1980-1990 yılları arasında kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar
- 1990-2000 yılları arasında kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar
- 2000 sonrası kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar
- 1990-2000 arası kurulmuş gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)
- 2000 sonrası kurulmuş gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)

Pazarlama İmajları (Reklam Sloganları)

Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan 98 kapalı yerleşmenin pazarlama imajlarına (reklam sloganlarına) ilişkin veriler, gazete, dergi ve televizyonlarda yayınlanan reklamlardan, firmaların broşürlerinden ve internet sayfalarından elde edilmiştir. Çeşitli kaynaklardan elde edilen kapalı yerleşme reklamları, sloganların vurgusu dikkate alınarak farklı başlıklar altında kategorize edilmiştir (Çizelge 6.6).

Çizelge 6.6 Reklam sloganları

REKLAM SLOGANLARI
EKONOMİK BOYUTA VURGU YAPAN SLOGANLAR
Karlı bir yatırım Ödeme kolaylığı Uygun fiyat
SOSYAL BOYUTA VURGU YAPAN SLOGANLAR
Ayrıcalıklı bir yaşam Nitelikli bir yaşam Farklı olma Modern olma Yeni bir yaşam tarzı Aile yaşamı Çocuklu aile Komşuluk imkanı
YERLEŞMENİN NİTELİĞİNE VURGU YAPAN SLOGANLAR
Merkezi konum Merkezi noktalara kolay erişim Kentin olumsuzluklarından uzak Kolay ulaşım Semtın niteliği Manzara Doğa ile iç içe
KONUTUN NİTELİĞİNE VURGU YAPAN SLOGANLAR
Konut tipi Müstakil ev Özel bahçe Özel havuz Esnek mekan
ORTAK ALANLARA VURGU YAPAN SLOGANLAR
Boş zaman aktivite mekanları Otel ve tatil imgesi Açık alan düzenlemesi Kreş imkanı

Yukarıda tanımlanan 8 değişkene ilişkin veriler çeşitli kaynaklardan toplanmıştır:

- Web-sitelerinden; yapımcı firmalar tarafından her bir yerleşme için özel olarak hazırlanan ve konutların satışı sona erinceye kadar aktif olan internet sayfalarından,
- Broşürlerden; yapımcı firmalar tarafından hazırlanan pazarlama broşürlerinden,
- Reklamlardan; gazete ve dergilerde yayınlanan reklamlardan,
- Yetkili kişi ve ilgili birimlerle yapılan görüşmelerden; yerleşmelerin satış ofisleri, mimarları, yapımçıları, site yöneticileri ile telefonla ve/veya yüzyüze yapılan görüşmelerden elde edilmiştir.

Sonuç olarak; kapalı yerleşmelere ilişkin tipolojinin oluşturulması amacıyla İstanbul'da inşa edilen 98 yerleşme seçilmiş, bu yerleşmelerin nitel ve nicel özelliklerini ifade eden 9 değişken tanımlanmış ve bu değişkenler *ilişkisel yaklaşıma* bağlı olarak Lebart tarafından geliştirilen *ilişkisel katmanlaştırma modeli* ile analiz edilmiştir*.

6.2 İlişkisel Yaklaşım

İlişkisel yaklaşım, toplumsal gerçekliği anlamamanın ve anlamlandırmanın ancak bağıntısal düşünmekle ve ilişki ağlarını çözümlemekle mümkün olabileceğini savunmaktadır. İlişkisel yaklaşımın öncülüğünü yapan ve bu yaklaşımın gelişiminde önemli rol oynayan araştırmacılardan biri Fransız sosyolog Pierre Bourdieu'dur. Bourdieu, konut piyasası** da dahil olmak üzere farklı alanlarda yaptığı pek çok araştırmada dünyayı, ilişkisel ve inşa edilmiş bir yer olarak tanımlamaktadır (Bourdieu,2002 ve Löfgren,2007). Bourdieu araştırmalarında, sosyal bilimlerin ürettiği teorilerin ya da yaklaşımların temelini oluşturan; özne ve nesne, toplum ve birey, teori ve pratik, yapı ve eylem gibi temel karşıtlıkları /ikilikleri- aşmaya ve ilişkisel bir örüntü oluşturmaya çalışır***, çünkü ona göre bu karşıtlıklar ayrılmaz bir ilişki içerisindedir (Ünal, 2007).

İlişkisel yaklaşım, araştırma sürecinde ikili bir okuma yapmayı gerektirmektedir. Birinci okuma; toplumu, "*dışarıdan anlaşılan, eklemlenmeleri maddi olarak gözlemlenebilen, ölçülen*

* Analiz sürecinde istatistik programlarından SPSS 13.0 kullanılmıştır.

** Bourdieu, 2002 yılında yayınlanan "Der Einzige und sein Eigenheim" adlı çalışmasında konut piyasasını, konut üretimini ve tüketici tercihlerini irdelemiştir.

*** Bourdieu'nun sosyal bilimlerdeki karşıtlıklara itirazı, Marx ve Weber karşıtlığı ile ilişkilendirilerek de açıklanmıştır. Marx, bireyden çok topluma yönelmiştir, bireysel bilinç ve iradelerden bağımsız, nesnel ilişkileri algılamayı amaçlayan yapısalcı bir yaklaşım benimsemiştir. Weber ise bireyden hareketle topluma odaklanmıştır. Bourdieu ise ikisinden hareketle bütüncül bir teoriye ulaşmak amacı ile hem toplumu bir bütün olarak ele alır hem de toplumun içinde var olan bireyi gözden kaçırmaz, yani sosyal yapı ile bireysel eylemi dengede tutan, sosyal yaşamın özne ve nesnel boyutunun ayrılmaz bir biçimde birbirine bağlı olduğunu savunan bir yaklaşımı benimser (Ünal, 2004).

ve haritalandırılabilen nesnel bir yapı olarak ele almaktadır". İkinci okuma ise "eyleyicilerin görme biçimlerini ve yorumlarını, toplumsal dünyanın gerçekliğinin vazgeçilmez bir bileşeni olarak kabul etmektedir. Toplumun nesnel bir yapısı vardır, ama aynı zamanda Schoupenhauer'in deyişi ile tasarım ve irade de toplumu biçimlendiren önemli unsurlardan biridir " (Wacquant,2003).

Bu ikili okuma, Bourdieu'nun nesnelcilik ve öznelcilik ikiliğini aşma, iki yaklaşıma da eleştirel gözle bakarak, bu iki yaklaşımı birbiri ile ilişkilendirme çabasının ürünüdür. Dolayısıyla Bourdieu'nun ilişkisel yaklaşımının temelini, öznelci ve nesnelci yaklaşımlara karşı geliştirdiği eleştirel tutum şekillendirmektedir.

Nesnelci yaklaşım sosyal dünyada olup bitenleri, "bireyleri dışlayarak, toplumsal olayların gerçekleşmesinde bireylerin eylemlerini yönlendiren motivasyonları göz ardı ederek incelemektedir. Sosyal olgu ve olayları pasif bir biçimde kaydetme anlayışını benimsemekte, öznelci ve onların davranışlarından bağımsız olarak bütün insan davranışlarını yönlendiren dış koşulları, yani nesnel yasaları araştırmaktadır (Ünal, 2004). Diğer bir deyişle nesnelci yaklaşımlarda bir kurallar bütününe yönetilen davranışlar, değerler veya tavırların düzenli olarak tekrarlanan örnekleri esas alınarak eyleyicilerin bireysel deneyimleri ihmal edilmektedir. Çünkü nesnelci yaklaşımı benimseyen bir araştırmacı dolaysız deneyimlerden kopuşun gerekliliğine inanmakta ve toplumsal yaşamla ilgili birincil tecrübeleri –eyleyicilerin gündelik yaşamdaki deneyimlerini- paranteze almaktadır. Bunun sonucunda nesnelci yaklaşımda bireyler; kurumların veya rollerin pasif ürünleri olarak betimlenmektedir. Dolayısıyla nesnelci yaklaşım, eyleyicilerin davranışlarını sadece dış güçlerin yarattığı etkinin sonucu olarak açıklama eğilimindedir. Bourdieu'nun eleştirisi de tam bu noktada anlam kazanmaktadır; Bourdieu, eyleyicilerin mekanik bir biçimde kurallara uyan ve rollerini oynayan robotlarmış gibi sürece dahil edilmesine karşı çıkmaktadır (Tatlıcan ve Çeğin,2007).

Bourdieu, nesnelci yaklaşım gibi öznelci yaklaşımı da toplumsal gerçekliğin algılanmasında aynı ölçüde yetersiz bulmaktadır. Öznelci yaklaşım nesnelci yaklaşımın tersine sosyal dünyada olup bitenleri, bireylerin kendi eylemlerine vermiş oldukları anlamdan hareketle incelemektedir (Ünal,2004). Bireye odaklanan öznelciliğin temel problemi, toplumsal olayların niçin ve hangi ilkeye göre gerçekleştiğini açıklayamamasıdır (Tatlıcan& Çeğin,2007). Özneler ne tamamen serbestçe biçimlenmiş eyleyicilerdir, ne de toplumsal strüktürlere asılı kuklalar. Onlar daha çok –kendileri olmak için- algılarını, düşüncelerini, hislerini, davranışlarını ve değer yargılarını yapılandıran toplumsal strüktürleri

içselleştirmişlerdir (Lars,Schmitt,2006).

Bourdieu'ya göre nesnelcilik ve öznelcilik arasındaki keskin karşıtlık bilimsel çalışmalarda paradokslara neden olmaktadır. Nesnel bir tutumun benimsenip öznel tutumun göz ardı edilmesi ne kadar hatalı ise öznelci bir bakış açısının benimsenip nesnelliğin dikkate alınmaması da bir o kadar hatalıdır (Tatlıcan, Çeğin,2007:312). Araştırmacılar bu iki kutuptan (nesne-özne) birini seçmek zorunda kalmamalıdır, çünkü toplumsal gerçeklik bağıntılardan oluşmaktadır.

Bu bağlamda kapalı yerleşme tipoloji oluşturulurken, eyleyicilerin eğilim, tercih ve beğenileri ile ürünler arasındaki ilişki ağlarını çözümlemeye ve bağıntısal düşünmeye imkan veren ilişkiyel yaklaşım benimsenmiş ve ilişkiyel yaklaşıma bağlı olarak Lebart tarafından geliştirilen ilişkiyel katmanlaştırma modeli kullanılmıştır.

6.3 İlişkiyel Katmanlaştırma Modeli

İlişkiyel katmanlaştırma modeli Lebart tarafından geliştirilmiştir. Bu model, sayısal verilerle anlamlı iletişim kurma imkanı sağlayan (Güvenç,2007) keşifsel çözümleme yöntemlerinden *mütekabiliyet analizi* (correspondence analyse) ile *kümeleme analizinin*(cluster analyse) birlikte kullanıldığı bir analiz yöntemidir. Mütekabiliyet analizi ve kümeleme analizi birbirinden farklı yaklaşımlara sahip yöntemlerdir, ancak özellikle tipolojik çalışmalarda bu iki yöntemin birbirini tamamlayacak şekilde kombine edilmesi önemli avantajlar sağlamaktadır. Karmaşık ve kapsamlı veri setlerinin betimlenmesinde ve yorumlanmasında bu iki analiz yönteminin birlikte kullanımı keşifsel / ilişkiyel çözümlemenin başarısını arttırmaktadır.

Bu bölümde öncelikle mütekabiliyet analizine ilişkin temel prensiplere değinilmiş, daha sonra mütekabiliyet analizinin kümeleme analizi ile birlikte kullanımına, diğer bir deyişle ilişkiyel katmanlaştırma modeline ilişkin temel prensiplerin tartışılması hedeflenmiştir.

Mütekabiliyet analizi, ilk olarak 1960'lı yıllarda Fransız matematikçi Jean-Paul Benzécri tarafından geliştirilmiştir. Fransız sosyolog Bourdieu'nun, 1982 yılında yayımlanan "Distinction" adlı çalışması bu yöntemin en bilinen uygulamalarından biridir. Bourdieu'nun çalışması sosyal bilimler açısından olduğu kadar mütekabiliyet analizinin gelişimi açısından

da önemli bir kaynaktır.* 1980'li yıllarda İngiltere'de Greenacre ve Lebart tarafından bu yöntem üzerine önemli çalışmalar yayınlanmıştır (Blasius, 2001). Mütakabiliyet analizi, özellikle 1990'lı yıllardan itibaren yaşam tarzı, eğitim, sağlık, reklam ve pazarlama gibi farklı alanlarda yapılan araştırmalarda kullanılmaya başlamıştır (Seidenstücker, 2002, Fichtner, 2005, Kassis ve Thommen, 2005, vb).

Mütakabiliyet analizi, karmaşık çapraz tablolarının analiz edilmesine olanak sağlamakta, bu anlamda karmaşık verilerin yorumlanmasında kullanılmaktadır (Blasius, 2001). Bu analiz yöntemi temel olarak çapraz tablolardaki satır ve sütun değişkenleri arasındaki ilişkiyi tanımlayarak, değişkenler arasındaki benzerlik ve karşıtlıkları görünür kılmaktadır.

Mütakabiliyet analizinin ayırt edici özelliği, satır ve sütun değişkenleri arasındaki benzerlik ve karşıtlıkları keşfetme sürecinde, *“a priori tanım ve ikilemlere başvurmak zorunda kalmadan bağlam bağımlı ilişkisel katmanlaştırma yoluna giderek veri tabanı içerisinden türeyen, ilişkisel kategorileri betimleme”* imkanı sunmasıdır (Güvenç, 2005).

Mütakabiliyet analizinin temel kavramlarından biri “profil” kavramıdır (Löfgren, 2007). Benzerlik ve farklılıklarına göre kategorize edilen satır ve sütun değişkenleri birer profil tanımlamaktadır. Her bir satır ve sütun profili, iki boyutlu bir uzam tanımlayan mütakabiliyet haritasında** tek bir nokta aracılığı ile temsil edilmektedir. Diğer bir deyişle bu analiz yönteminde *“satır ve sütun profilleri nokta profillere dönüştürülerek indirgenmektedir. Nokta profilin mütakabiliyet haritasındaki konumu, temsil ettiği profilin yapısına bağlıdır. Benzer profiller birbirine komşu, karşıt profiller birbirine uzak noktalarda temsil edilmektedir”* (Güvenç, 2005).

Bu anlamda mütakabiliyet analizinin sonucu, satır ve sütun profilleri arasındaki ilişkiyi görsel olarak temsil etme becerisine sahip iki boyutlu bir koordinat sistemidir. Satır ve sütun profillerini –gruplar ve özellikleri- temsil eden noktalar arasındaki metrik uzaklık; benzerlik ve farklılıkları ifade etmektedir. Noktaların birbirine yakın olması; özellik ve grupların birbirine benzediklerini, noktaların birbirinden uzak olması; özellik ve grupların birbirine

* Bourdieu'nun sosyal bilimler alanında yaptığı çalışmalar ve onun sosyolojik yaklaşımı üzerine ayrıntılı bir çalışma olan “Ocak ve Zanaat” adlı kitapta “Distinction” sözcüğü “Ayrım” olarak Türkçe'ye çevrilmiştir (Çeğin, Göker, Arlı, 2007). Bourdieu bu çalışmada, marksist teoride olduğu gibi bireyleri sadece ekonomik sermayelerine göre sınıflandırmak yerine, sahip oldukları ekonomik, kültürel ve sosyal sermayelerine göre değerlendirerek, diğer bir deyişle tüketim alışkanlıklarını, beğeni kalıplarını, kökenlerini, eğitim durumlarını ve benzeri özelliklerini dikkate alarak bireylerin toplumsal konumlarının betimlenmesinin anlamlı olacağını dile getirmektedir. Bu harita üzerinden toplumsal konumların birbirleri ile ilişkilerinin ve farklılıklarının okunmasına imkan sağlamıştır.

** Mütakabiliyet haritası, Bourdieu'nun sosyal bilimlere kazandırdığı biplot türü haritalardandır.

karşıt olduklarını ifade etmektedir (Seidenstücker,2002).

Değişkenler arasındaki ilişkiyi, benzerlik ve karşıtlıkları keşfetme yöntemi olarak tanımlanan mütekabiliyet analizi, bu çalışma kapsamında kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile m²-satış fiyatları arasındaki nasıl bir ilişki olduğu sorusundan yola çıkarak örneklenebilir. Mütekabiliyet tablosunda (Çizelge 6.7) kapalı yerleşmelerin kentsel konumları –ilçeler- satır profillerini, m²-satış fiyatı aralıkları ise sütun profillerini temsil etmektedir. Sütun profillerini oluşturan m²-fiyatlar, yedi değer aralığında temsil edilmektedir:

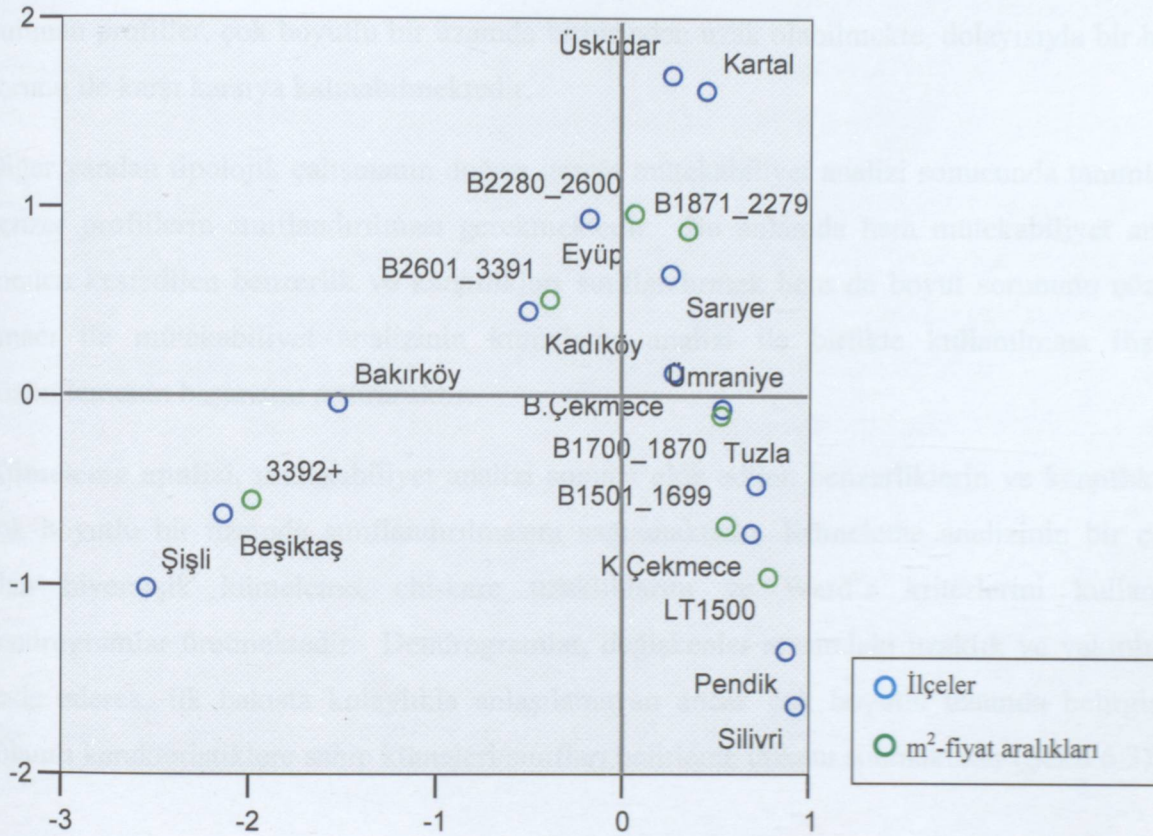
1. **En düşük:**1500\$’dan ucuz olan yerleşmeler
2. **Düşük:** 1501\$ ile 1699\$ arasında olan yerleşmeler
3. **Orta düşük:** 1700\$ ile 1870\$ arasında olan yerleşmeler
4. **Orta:** 1871\$ ile 2279\$ arasında olan yerleşmeler
5. **Orta yüksek:** 2280\$ ile 2600\$ arasında olan yerleşmeler
6. **Yüksek:** 2601\$ ile 3391\$ arasında olan yerleşmeler
7. **En yüksek:** 3392\$’dan daha pahalı olan yerleşmeler

Çizelge 6.7 Yerleşmelerin konumları ile m²-fiyatları arasındaki ilişki

m ² -fiyat İlçeler	1500-	B1501_1699	B1700_1870	B1871_2279	B2280_2600	B2601_3391	3392+	Toplam
Bakırköy	0	0	0	0	0	1	1	2
Beşiktaş	0	0	0	0	0	0	3	3
B.Çekmece	3	1	4	3	2	2	1	16
Eyüp	0	0	2	0	5	2	1	10
Kadıköy	0	2	0	2	3	3	3	13
Kartal	0	0	0	2	0	0	0	2
K.Çekmece	0	2	2	0	0	0	0	4
Pendik	3	1	1	0	0	0	0	5
Sarıyer	1	0	0	1	1	1	0	4
Silivri	3	1	0	0	0	0	0	4
Şişli	0	0	0	0	0	1	5	6
Tuzla	1	1	0	1	0	0	0	3
Ümraniye	6	3	6	3	4	2	0	24
Üsküdar	0	0	0	1	1	0	0	2
Toplam	17	11	15	13	16	12	14	98

Çizelgenin ilk satırı Bakırköy ilçesinde iki yerleşme bulunduğunu, bu yerleşmelerden birinin m²-satış fiyatının 3392 \$’dan daha yüksek olduğunu, diğerinin ise 2601\$ ile 3391\$ arasında olduğunu göstermektedir. İkinci satır ise Beşiktaş ilçesinde üç yerleşmenin yer aldığını, bu

yerleşmelerin üçünün m^2 -satış fiyatının 3392\$'dan daha yüksek olduğunu göstermektedir. Diğer satırlarda da diğer ilçelerde bulunan kapalı yerleşmelerin sayısı ve m^2 -fiyatları yer almaktadır. Ancak bu çizelge üzerinden kapalı yerleşmelerin kentsel konumlarına ve m^2 -fiyatlarına ilişkin daha detaylı bir yorum yapmak çok mümkün değildir. Daha detaylı bir yorum için; mütekabiliyet çizelgesindeki verilerin mütekabiliyet haritasındaki temsilleri üzerinden ilişkisel bir okuma yapılabilir (Şekil 6.2).



Şekil 6.2. Yerleşmelerin konumları ile m^2 -fiyatları arasındaki ilişkiyi gösteren ilk mütekabiliyet haritası

Yerleşmelerin konumları ile m^2 -satış fiyatları arasındaki ilişkiyi gösteren mütekabiliyet haritası (Şekil 6.2), mütekabiliyet tablosundan anlaşılması çok da kolay olmayan bazı ilişkilerin çözümlenmesine olanak sağlamaktadır, diğer bir deyişle bazı ilçelerin m^2 -satış fiyatları açısından benzer özellikler gösterdiğini, bazılarının ise birbirine karşıt olduğunu betimlemektedir. Örneğin, mütekabiliyet haritasında birbirine yakın konumda bulunan Beşiktaş ve Şişli, m^2 -satış fiyatı 3392\$'dan daha pahalı -en pahalı- yerleşmelerin bulunduğu ilçelerdir. Dolayısıyla kentin önemli merkezleri olan Beşiktaş ve Şişli ilçelerinin, m^2 -satış fiyatları açısından benzer özellikler gösterdiği yorumu yapılabilmektedir. Pendik ve Silivri ilçelerinin de m^2 -fiyatlar açısından birbirine benzer özellikler gösterdiği, her iki ilçede de m^2 -

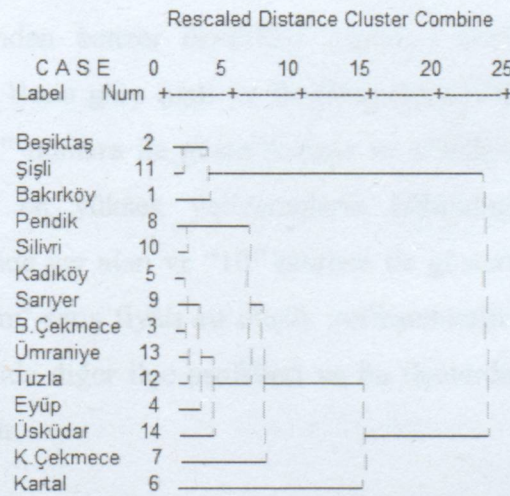
satış fiyatı 1500\$'dan daha düşük yerleşmelerin yer aldığı, ancak Beşiktaş ve Şişli ile tam bir karşıtlık içerdiği harita üzerinden algılanmaktadır.

Benzerlik ve karşıtlıkları belirleme sürecinde mütekabiliyet haritasının başarısı yadsınamaz, ancak bu haritanın en önemli handikapı, sonuçları iki boyutlu bir uzamda temsil edebilmesidir. İki boyutlu uzamda benzerlik ve karşıtların betimlenmesi zaman zaman aldatıcı sonuçlara neden olabilmektedir. Öyle ki iki boyutlu bir uzamda birbirine yakın konumda bulunan profiller, çok boyutlu bir uzamda birbirinden uzak olabilmekte, dolayısıyla bir boyut sorunu ile karşı karşıya kalınabilmektedir.

Diğer yandan tipolojik çalışmanın doğası gereği mütekabiliyet analizi sonucunda tanımlanan benzer profillerin sınıflandırılması gerekmektedir. Bu anlamda hem mütekabiliyet analizi sonucu keşfedilen benzerlik ve karşıtlıkları sınıflandırmak hem de boyut sorununu çözmek amacı ile mütekabiliyet analizinin kümeleme analizi ile birlikte kullanılması ilişkisel çözümlemenin başarısını arttıracaktır.

Kümeleme analizi, mütekabiliyet analizi sonucu elde edilen benzerliklerin ve karşıtlıkların çok boyutlu bir uzamda sınıflandırılmasını sağlamaktadır. Kümeleme analizinin bir çeşidi olan hiyerarşik kümeleme, chi-kare uzaklıklarını ve Ward's kriterlerini kullanarak dendrogramlar üretmektedir. Dendrogramlar, değişkenler arasındaki uzaklık ve yakınlıkları ifade ederek, ilk bakışta kolaylıkla anlaşılamayan ancak çok boyutlu uzamda belirgin ve anlamlı karakteristiklere sahip kümeleri/sınıfları belirleme imkanı sunmaktadır (Şekil 6.3).

Dendrogram using Ward Method



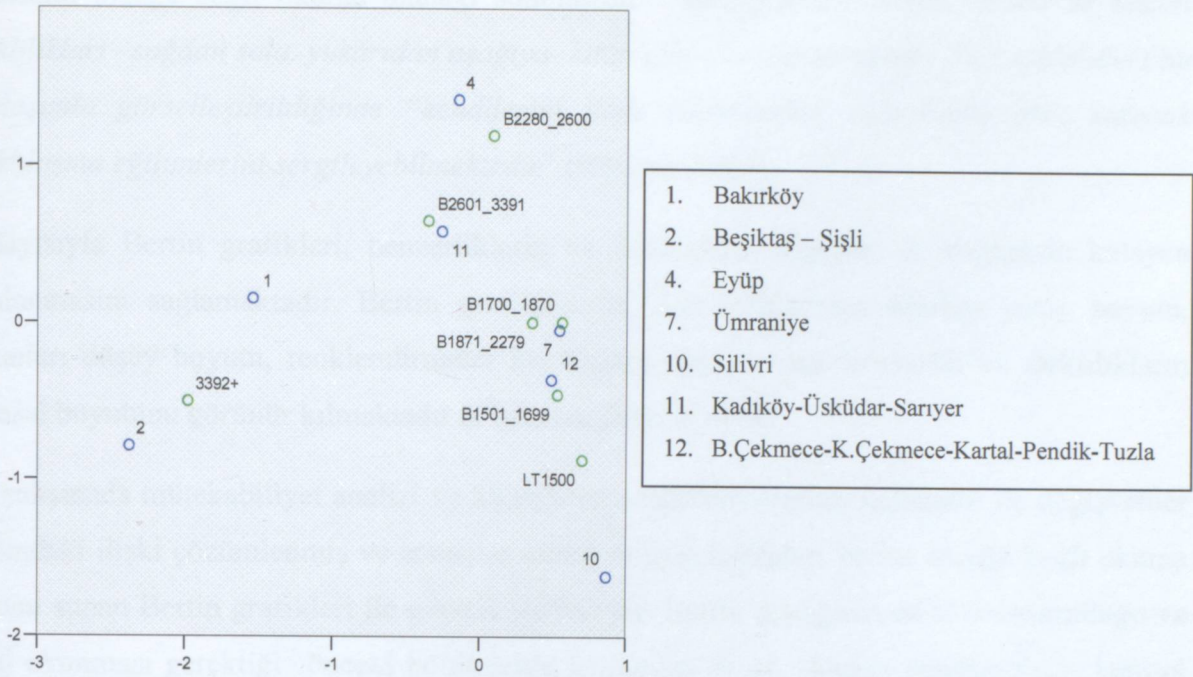
Şekil 6.3. M^2 -fiyatlar açısından benzer konumların sınıflandırılmasına yönelik dendrogram

Örneğin, Şekil 6.3'deki dendrogram, m^2 -satış fiyatları açısından Beşiktaş ve Şişli ilçelerinin birbirlerine benzediklerini ve bir küme oluşturdıklarını, Silivri ilçesinin ise başka bir küme oluşturduğunu göstermektedir. Yeni oluşan kümeler / sınıflar, yeni ilçe profillerini dolayısıyla yeni satır profillerini tanımlamaktadır. Mütakabiliyet haritası (Şekil 6.2), birbirine yakın profillerin m^2 -satış fiyatları açısından benzer özellikler sergilediğini, uzak olanların da karşıt özellikler sergilediğini göstermektedir, ancak mütakabiliyet haritası hangi ilçelerin birleşip bir profil/sınıf oluşturacağını çok net ifade etmemektedir. Bu noktada kümeleme analizi, mütakabiliyet analizini tamamlayan bir yöntem olarak kullanılmakta, kümeleme analizi sonucu elde edilen dendrogramlar sayesinde sınıflandırma sorunu çözümlenmektedir.

Diğer yandan kümeleme analizi sayesinde boyut sorunu da çözümlenmektedir. Öyle ki Şekil 6.2'de Pendik ve Silivri ilçelerinin yakınlıkları, bu ilçelerin m^2 -satış fiyatları açısından benzer özelliklere sahipmiş gibi görünmelerine neden olmaktadır, ancak bu benzerlik temsili iki boyutlu olmasından kaynaklanmaktadır. Mütakabiliyet ve kümeleme analizlerinin birlikte kullanımı sonucu Pendik ve Silivri ilçelerinin çok boyutlu uzamda birbirlerine yakın olmadıkları, dolayısıyla benzer özellikler sergilemedikleri ortaya çıkmıştır (Şekil 6.3). Bu anlamda iki analiz yönteminin birlikte kullanımı benzer ve karşıt profilleri keşfetme ve sınıflandırma yeteneği çok yüksek bir model oluşturmaktadır.

Benzerliklerin sınıflandırılması tamamlanıncaya kadar mütakabiliyet analizi ve kümeleme analizinin bir kaç kere tekrarlanması gerekebilir. İşlemler sona erdiğinde mütakabiliyet haritasının son durumu da elde edilmiş olur.

Mütakabiliyet analizi ve kümeleme analizi sonucunda elde edilen son mütakabiliyet haritası m^2 -satış fiyatları açısından benzer özellikler gösteren yerleşmeleri görsel olarak temsil etmektedir (Şekil 6.4). Buna göre Şişli ve Beşiktaş ilçeleri benzer özellikler gösterdiği için tek bir küme olarak, "2" numara ile gösterilmiştir ve 3392\$'dan daha pahalı olan, diğer bir deyişle m^2 -satış fiyatı en yüksek yerleşmelerin bulunduğu ilçeleri temsil etmektedir. Haritanın diğer bölgesinde yer alan ve "10" numara ile gösterilen Silivri ise 1500\$'dan daha ucuz, diğer bir deyişle m^2 -satış fiyatı en düşük yerleşmelerin bulunduğu bir konumu temsil etmektedir. Benzer şekilde diğer ilçe profilleri ve bu ilçelerdeki yerleşmelerin m^2 -fiyatlarını yorumlamak mümkündür.



Şekil 6.4. Yerleşmelerin konumları ile m²-satış fiyatları arasındaki ilişkiyi gösteren son mütekabiliyet haritası

Mütekabiliyet haritası, değişkenler arasındaki benzerlik ve karşıtlıkları tespit etme imkanı sunmasına karşın, benzerlik ve farklılıkların oransal boyutunu gizlemektedir. Diğer bir deyişle mütekabiliyet haritası profil farklarını ölçeğe bağlı okumaya imkan vermemektedir. Bu bağlamda bu çalışmada mütekabiliyet ve kümeleme analizi birlikte kullanılarak analiz sonuçları elde edildikten sonra, sonuçların görsel sunumu mütekabiliyet haritası yerine Bertin grafikleri ile yapılmıştır.

6.4 Bertin Grafikleri ile Analiz Sonuçlarının Görsel Temsili

Bertin grafikleri*, mütekabiliyet analizi ve kümeleme analizi gibi bazı çok boyutlu istatistik yöntemlerinin sonuçları ile açık, doğru ve hatasız bir “iletişim” kurma imkanı sağlamaktadır.

Bertin grafikleri, Pierre Bourdieu’nun sosyal bilimlere tanıttığı mütekabiliyet haritalarının – biplot tipi haritaların- yol açabileceği yanlış anlama risklerini bertaraf etmektedir. Bertin grafiklerini mütekabiliyet haritalarından ayırt eden en önemli özellik; bu grafiklerin, profil

* Bu grafik yöntemi, 1960’lı yıllarda J. Bertin tarafından geliştirilmiştir. Bertin grafikleri ile detaylı bilgi için; Bertin, J., (1983), Semiology of Graphics: Diagrams Networks Maps, The University of Wisconsin Press.

farklarını ölçeğe bağlı okuma olanağı sunmasıdır^{**}. Bertin grafiklerinde “*profil ve hacim farklılıkları –sağdan sola, yukarıdan aşağıya- kitap gibi okunabilmektedir. Veri tabloları bu yaklaşımla görselleştirildiğinde “kendilerini ifade edebilmekte, aksi halde gizli kalacak farklılaşma eğilimlerini sergileyebilmektedir”* (Güvenç, 2007).

Dolayısıyla Bertin grafikleri, benzerliklerin ve farklılıkların ilişkisel bir bağlamda kolayca algılanmasını sağlamaktadır. Bertin grafiklerinde, veri tablolarının satırları yatay boyutu, sütunları dikey boyutu, renklendirmeler ise üçüncü boyutu yani benzerlik ve farklılıkların oransal boyutunu görünür kılmaktadır (Chauchat,Risson,1998).

Bu çalışmada mütekabiliyet analizi ve kümeleme analizinin birlikte kullanımı ile değişkenler arasındaki ilişki çözümlenmiş ve sonuçlar mütekabiliyet haritaları yerine ölçeğe bağlı okuma imkanı sunan Bertin grafikleri ile görselleştirilmiştir. Bertin grafiğinin nasıl oluşturulduğu ve nasıl okunması gerektiği önceki bölümlerde kullanılan örnek –kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile m²-fiyatları arasındaki ilişki- üzerinden ele alınacaktır.

Çizelge 6.8 Mütekabiliyet ve kümeleme analizi sonucu elde edilen satır/sütun permutasyonları

İlçe Profilleri	3392+ en pahalı	2601_3391 pahalı	2280_2600 orta pahalı	1871_2279 orta	B1501_1699 ucuz	1700_1870 orta ucuz	1500- en ucuz	Toplam
1.	57,1	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,2
2.	7,1	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
3.	21,4	33,3	31,3	30,8	18,2	0,0	5,9	19,4
4.	7,1	16,7	31,3	0,0	0,0	13,3	0,0	10,2
5.	7,1	16,7	12,5	46,2	45,5	46,7	41,2	30,6
6.	0,0	16,7	25,0	23,1	27,3	40,0	35,3	24,5
7.	0,0	0,0	0,0	0,0	9,1	0,0	17,6	4,1
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(1:Beşiktaş-Şişli, 1:Bakırköy, 3:Üsküdar-Kadıköy-Sarıyer, 4:Eyüp, 5:B.Çekmece-K.Çekmece-Kartal-Tuzla-Pendik, 6:Ümraniye, 7:Silivri)

Bertin grafikleri; “*mütekabiliyet ve kümeleme analizi sonucu elde edilen orjinal verilere/skorlara sadık kalmakta, orjinal verilerin satır ve sütun permutasyonları*

^{**} Karmaşık ilişkiler ağını bildik tablolardan okumak zordur; veriler sütun toplamı üzerinden standardize edildiğinde ölçek, ölçek duyarlı standardize edildiğinde profil farkları değerlendirme dışı kalmaktadır.

Çizelge 6.9 örneği üzerinden Bertin grafiği okuma adımları:

1. Bertin grafiğinin satır ve sütunları, analiz edilen değişkenleri tanımlamaktadır. Bu örnekte satırlar ilçe profillerini, sütunlar ise m^2 -fiyat aralıklarını göstermektedir. Diğer bir deyişle satırlar konum değişkenini, sütunlar ise m^2 -fiyat değişkenini temsil etmektedir.
2. Bertin grafiğinde, analiz sonucunda benzer özellikler gösterdiği tespit edilen satır değişkenleri aynı satırda gösterilerek bir satır profili tanımlamakta, benzer özellikler gösterdiği tespit edilen sütun değişkenleri aynı sütunda gösterilerek bir sütun profili tanımlamaktadır. Bu örnekte m^2 -fiyatlar açısından benzer özelliğe sahip ilçeler, bir profil tanımlamakta ve aynı satırda yer almaktadır. Örneğin ilk satır Beşiktaş ve Şişli ilçelerinin m^2 -fiyatlar açısından benzer özelliklere sahip olduğunu ifade etmektedir. Buna karşın ikinci satırdaki Bakırköy ilçesi, başka herhangi bir ilçe ile benzerlik göstermediğinden tek başına temsil edilmektedir.
3. Bertin grafiğinin son sütunu, her bir satır değişkeninin oransal büyüklüğünü betimlemektedir. Bu örnekte grafiğin son sütunu, her bir ilçe profilinde yer alan yerleşmelerin oransal büyüklüğünü ifade etmektedir. Örneğin araştırmanın örneklem kümesini oluşturan 98 kapalı yerleşmenin % 9,2'si Beşiktaş ve Şişli ilçelerinde yer almaktadır. Buna karşın 98 kapalı yerleşmenin % 30,6'sı Büyük Çekmece, Küçük Çekmece, Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinde yer almaktadır. Dolayısıyla Bertin grafiği üzerinden kapalı yerleşmelerin oransal dağılımını da okumak mümkündür ve bu örnekte yeşil renk ile temsil edilmiştir.
4. Bertin grafiği, satır ve sütun değişkenleri arasındaki ilişkiyi ölçeğe bağlı okuma imkanı sunmaktadır. Örneğin Beşiktaş ve Şişli, m^2 -fiyatı 3392\$'dan daha pahalı olan -en pahalı- yerleşmelerin **en yoğun** (%57,1) olduğu, m^2 -fiyatı 2601\$ ile 3391\$ arasındaki -pahalı - yerleşmelerin ise **yoğun** (% 8,3) olduğu ilçelerdir. Diğer bir deyişle kapalı yerleşmelerin % 9,2'sinin bulunduğu Beşiktaş ve Şişli ilçelerinde, en pahalı kapalı yerleşmelerin %57,1'i, yani oldukça büyük bir kısmı yer almaktadır. Buna karşın Beşiktaş ve Şişli ilçelerinde m^2 -fiyatı en düşük, düşük, orta düşük, orta ve orta yüksek olan yerleşmeler bulunmamaktadır.

5. Bertin grafiği, satır ve sütun değişkenleri arasındaki benzerliklerin yanısıra karşıtlıkların ya da farklılıkların da ilk bakışta okunmasına imkan vermektedir. Birbirine karşıt olan ya da birbirinden çok farklı olan satır ve sütun değişkenleri grafik üzerinde birbirine en uzak konumlarda yer alacak şekilde temsil edilmektedir. Bu örnekte grafiğin ilk satırlarında m²-fiyatı en yüksek ve yüksek olan yerleşmelerin ağırlıklı olduğu ilçe profilleri temsil edilirken, son satırlarında m²-fiyatı en düşük ve düşük olan yerleşmelerin temsil edildiği görölmektedir. Aynı şekilde ilk sütunlarda en en yüksek ve yüksek fiyat aralıklarını ifade eden kategoriler temsil edilirken, son sürunlarda en düşük ve düşük fiyat aralıklarını ifade eden kategoriler temsil edilmektedir. Bu anlamda Çizelge 6.11'de Silivri ilçesi ile Beşiktaş ve şişli ilçeleri m²-satış fiyatları açısından karşıt iki ucu betimlemektedir.
6. Bertin grafiğinde renk kullanımı da ölçeğe bağlı temsil gücünü artırmaktadır. Çizelge 6.11'deki Bertin grafiğinde turuncu renk ile kapalı yerleşmelerin oransal dağılımı ifade edilmektedir ve bu dağılım her bir satır profili -ilçe profili- için ilişkisel bir düzlemde benzerlik ve karşıtlıkların okunmasına olanak sağlamaktadır. Koyu gri ise kapalı yerleşmelerin oransal dağılımı ile kıyaslayarak her bir satır -ilçe- profilinde ağırlıklı olarak temsil edilen m²-fiyat aralıklarını ifade etmektedir. Örneğin, Beşiktaş ve şişli ilçelerinde kapalı yerleşmelerin sadece %9,2'sinin yer almasına karşın m²-satış fiyatı en yüksek yerleşmelerin %57,2'sinin bulunduğu, yani Beşiktaş ve şişli ilçelerinde m²-satış fiyatı en yüksek yerleşmelerin ağırlıklı olarak temsil edildiğini renklerle de betimlenmektedir. Bu anlamda koyu griler her bir satır -ilçe- profilinde ağırlıklı olarak temsil edilen m²-fiyat aralıklarını ölçeğe bağlı olarak tanımlamaktadır, boyalı olmayan alanlar ise satır profilinde hiç temsil edilmeyen m²-fiyat aralıklarını ifade etmektedir.
7. Bertin grafiğinin sekizinci satırı ise sütun değişkenlerinin oransal dağılımını göstermektedir. Örneğin Çizelge 6.11'deki Bertin grafiği, m²-satış fiyatı en yüksek kapalı yerleşmelerin 14 tane, m²-satış fiyatı yüksek yerleşmelerin 12 tane, m²-satış fiyatı orta yüksek yerleşmelerin 16 tane, m²-satış fiyatı orta olan yerleşmelerin 13 tane, m²-satış fiyatı düşük yerleşmelerin 11 tane, m²-satış fiyatı orta düşük yerleşmelerin 15 tane, m²-satış fiyatı en düşük yerleşmelerin 17 tane olduğunu ve toplam 96 yerleşmenin bu analizde değerlendirildiğini göstermektedir.

Sonuç olarak; kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğini sorgulayan ve kapalı yerleşmelere ilişkin bir tipoloji oluşturmayı hedefleyen bu çalışmada ilişkisel katmanlaştırma modeli –mütekabiliyet analizi ve kümeleme analizinin tamamlayıcı kombinasyonu- (Lebart) yardımı ile analiz edilmiştir. Bu model, değişkenler arasında benzerlik ve karşıtlıkları betimleyerek ilişkisel bir çözümleme yapma imkanı sağlamıştır. Elde edilen tipolojik veriler sonuçlarla açık, doğru ve hatasız bir “iletişim” kurma imkanı sağlayan Bertin grafikleri ile görselleştirilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARI

...her toplumun her anında, bir toplumsal konumlar kümesi ile karşı karşıya kalırız. Bu küme, kendileri de bağıntısal olarak tanımlanan belli bir etkinlik ya da mal kümesine benzeşiklik (homologie) bağıntısı ile bağlanmıştır.

...bu formül; toplumsal konumlar, yatkınlıklar ve tavır almalar, yani toplumsal eyleyicilerin, pratiğin birbirinden çok farklı alanlarında yaptıkları tercihler arasındaki ilişkinin çözümlenmesinin uygun bir biçimde okunmasının ilk koşulunu dile getirir” (Bourdieu,2006, s:17).

Belirli bir zaman diliminde toplumsal yaşamın herhangi bir alanında yaşanan gelişmeleri anlamlandırmak için toplumsal eyleyicilerin eğilimleri, yatkınlıkları, tercihleri ve ürünler arasındaki benzeşiklik bağıntılarını keşfederek ilişkisel bir çözümleme yapmak, yukarıdaki alıntıda ifade edildiği üzere Bourdieu'nun öncülüğünü yaptığı **ilişkisel yaklaşımın** temelini oluşturmaktadır. Bu yaklaşıma bağlı olarak Lebart tarafından geliştirilen **ilişkisel katmanlaştırma modeli**, toplumsal uzamdaki ilişkilerin ve bu ilişkilere bağlı olarak benzerlik ve karşıtlıkların belirlenmesiyle ilişkisel bir çözümleme yapma imkanı sunmaktadır.

İlişkisel katmanlaştırma modeli, bu çalışmada postmodern döneme özgü ürünler olan kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğini sorgulamak ve bu yerleşmelere ilişkin bir tipoloji oluşturmak amacıyla kullanılmıştır. İlişkisel katmanlaştırma modeli, kapalı yerleşmelerin üretildiği ve tüketildiği konut piyasasında eyleyicilerin eğilim ve tercihleri ile ürünlerin nitel ve nicel özellikleri arasındaki benzerlik ve karşıtlıkların keşfedilmesini, buna bağlı yorumlanabilir anlamlı ilişkilerin açığa çıkarılmasını sağlamıştır*.

Kapalı yerleşmelerin üretildiği ve tüketildiği konut piyasasında eyleyicilerin eğilim ve tercihleri ile ürünler arasındaki benzerlik ve karşıtlıklardan yola çıkarak betimlebilen anlamlı ilişkiler, Bertin grafikleri yardımı ile görselleştirilmiş, analiz sonuçları olarak maddeler halinde sunulmuştur.

* Analiz sürecinde İstanbul'da 1990 sonrası inşa edilen 98 yerleşmeye ilişkin nitel ve nicel özellikleri tanımlayan 13 değişken belirlenmiştir. Bu değişkenler; yerleşmelerin kentsel konumları (ilçe-belde-mahalle), yerleşmelerin m²-satış fiyatları, yerleşmelerin yapım yılı, yerleşmelerin alansal büyüklüğü (arsa alanı), yerleşmelerin konut sayısı, yerleşmelerdeki yapı tipleri, yerleşmelerdeki konut seçenekleri / plan alternatifleri, yerleşmelerin maksimum konut büyüklükleri, yerleşmelerin minimum konut büyüklükleri, yerleşmelerin maksimum oda sayısı, yerleşmelerin minimum oda sayısı, yapımcı firmalar, yerleşmelerin pazarlama imajları (reklam sloganları) olarak bir önceki bölümde ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

1

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile m²-satış fiyatları arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Çizelge 7.1 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile m²-satış fiyatları arasındaki ilişki.

İLÇE KATEGORİLERİ	FİYAT / M ² (\$)							SIRA PAYLARI
	3392 \$ ve üzeri (en yüksek)	2601 \$ - 3391 \$ arası (yüksek)	2280 \$ - 2600 \$ arası (orta yüksek)	1871 \$ - 2279 \$ arası (orta)	1501 \$ - 1699 \$ arası (düşük)	1700 \$ - 1870 \$ arası (orta düşük)	1500 \$ ve altı (en düşük)	
BEŞİKTAŞ ŞİŞLİ	57.1	8.3						9.2
BAKIRKÖY	7.1	8.3						2.0
ÜSKÜDAR KADIKÖY SARIYER	21.4	31.3	31.3	30.8	18.2		5.9	19.4
EYÜP	7.1	16.7	31.3			13.3		10.2
B.ÇEKMECE K.ÇEKMECE KARTAL PENDİK TUZLA	7.1	16.7	12.5	46.2	45.5	46.7	41.2	30.6
ÜMRANİYE		16.7	25.0	23.1	27.3	40.0	35.3	24.5
SİLİVRİ					9.1		17.6	4.1
SIRA TOPLAMI	14	12	16	13	11	15	17	96
SÜTUN PROFİL TOPLAMI	100	100	100	100	100	100	100	100

Konutun, yerle olan ilişkisi, onu diğer sektörlerde üretilen ürünlerden farklı kılmaktadır. Hatta bu ilişki, konut üretiminin tam olarak kitleselleşememesinin en önemli nedenlerinden biri olarak gösterilmektedir. Konutun yere bağımlı bir ürün olması, üretim sürecinin en başından itibaren kentsel konuma yani arsaya bağımlı olduğu anlamına gelmektedir. Dolayısıyla

kentsel konum yani arsa, çeşitli açılardan üretim sürecini koşullayan ve biçimlendiren temel unsurlardan biridir. Kentsel konumun önemli etkilerinden biri arsa maliyetlerini belirlemesidir. Konuma göre farklılaşan arsa maliyetleri, yerleşme maliyetlerinin önemli bir bölümünü oluşturmakta ve satış fiyatlarını etkilemektedir.

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile m^2 -satış fiyatları arasındaki ilişkinin analizinden elde edilen sonuçlar Çizelge 7.1'de görsel olarak ifade edilmiş ve maddeler halinde açıklanmıştır. Çizelge 7.1'de yer alan grafiğin sütunları m^2 -fiyat kategorilerini*, satırları ise kapalı yerleşme arsalarının yer aldığı kentsel konumları ifade eden ilçe profillerini tanımlamaktadır.

- **Kentin merkezi noktalarında yer alan ilçelerde inşa edilen kapalı yerleşmelerin m^2 -satış fiyatları yüksektir.**

Çizelge 7.1'in ilk satırı, m^2 -satış fiyatları açısından Beşiktaş ve Şişli ilçelerinin birbirine benzer özellikler gösterdiğini ifade etmektedir. Toplam kapalı yerleşmelerin % 9,2'sinin bulunduğu bu ilçelerde, m^2 -satış fiyatı en yüksek -3392\$'dan *pahalı*- yerleşmelerin % 57,1'i, m^2 -fiyatı yüksek -2601\$ ile 3391\$ arasında- yerleşmelerin ise % 8,3'ü yer almaktadır. Dolayısıyla kentin birincil dereceden önemli merkezleri olan Beşiktaş ve Şişli ilçeleri, m^2 -fiyatı **en yüksek** yerleşmelerin **en yoğun**, m^2 -fiyatı yüksek yerleşmelerin ise *düşük* yoğunlukta temsil edildiği, diğer m^2 -fiyat aralığında yer alan yerleşmelerin ise hiç bulunmadığı bölgelerdir. Bu anlamda m^2 -fiyatı **en yüksek** -3392\$'dan *daha pahalı*- yerleşmelerin ağırlıklı olarak Beşiktaş ve Şişli ilçelerinde yer aldığı görülmektedir.

Beşiktaş ve Şişli, İstanbul genelinde merkezi iş alanlarının, eğitim kurumlarının, eğlence ve alışveriş mekanlarının en yoğun olduğu ilçelerdir ve bu anlamda kentteki ekonomik, sosyal ve kültürel ilişki ağlarının merkezi konumundadır. Kentte faaliyet gösteren ulusal ve uluslararası ölçekteki büyük sermaye gruplarının genel merkezleri de bu ilçelerde yer almaktadır. Diğer yandan boğaz köprüleri ile Anadolu ve Avrupa yakasını birbirine bağlayan kentin iki önemli ulaşım arteri -çevre yolları- bu ilçelerden geçmektedir. Dolayısıyla her iki ilçe de kullanıcılar açısından kentin sunduğu tüm olanaklardan faydalanma imkanına sahip cazibe ve prestij merkezleridir. Buna bağlı olarak da İstanbul kentinde üretilen m^2 -fiyatı en yüksek yerleşmeler Beşiktaş ve Şişli ilçelerinde yer almaktadır.

* Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin m^2 -satış fiyatları 600\$ ile 7200\$ arasında değişmektedir, fiyat bilgileri 2007 yılı sonuna aittir.

Çizelge 7.1'in ikinci satırı, kapalı yerleşmelerin % 2'sinin bulunduğu Bakırköy ilçesinde, m²-fiyatı yüksek -2601\$ ile 3391\$ arasında- yerleşmelerin % 8,3'ünün, m²-fiyatı en yüksek -3392\$'dan pahalı olan- yerleşmelerin ise % 7,1'inin yer aldığını ifade etmektedir. Dolayısıyla Bakırköy ilçesi, **en yoğun** olarak m²-fiyatı **yüksek** yerleşmelerin, **yoğun** olarak da m²-fiyatı **en yüksek** yerleşmelerin konumlandığı, diğer m²-fiyat aralığındaki yerleşmelerin ise hiç bulunmadığı bir bölgedir. Diğer bir deyişle Bakırköy ilçesinde ağırlıklı olarak m²-fiyatı **yüksek** ve m²-fiyatı **en yüksek** yerleşmelerin yer aldığı görülmektedir.

İstanbul kentinin eski yerleşim bölgelerinden biri olan Bakırköy, Beşiktaş ve Şişli kadar olmasa da kentin önemli merkezlerinden birisidir, hava alanına yakınlığı nedeniyle kent dışına erişimin, deniz yolu, karayolu ve raylı sistem alternatifleri ile de kent içinde hemen her noktaya erişimin kolay olduğu bir konumda yer almaktadır. Diğer yandan Bakırköy ilçesinde yer alan kapalı yerleşmeler, kentin kısmen daha planlı gelişmiş, kıyı şeridine paralel olarak konumlanmış Ataköy mahallesinde yer almaktadır. Kentsel konumunun avantajları Bakırköy ilçesinde üretilen kapalı yerleşmelerin satış fiyatlarının yüksek olmasına neden olmaktadır.

Çizelge 7.1'in üçüncü satırı, m²- satış fiyatları açısından Üsküdar, Kadıköy ve Sarıyer ilçelerinin birbirine benzer özellikler gösterdiğini ifade etmektedir. İstanbul'da üretilen kapalı yerleşmelerin % 19,4'ünün bulunduğu Üsküdar, Kadıköy ve Sarıyer ilçelerinde farklı m²-satış fiyatına sahip yerleşmeler yer almaktadır. Bu ilçelerde, m²-fiyatı en yüksek -3392\$'dan pahalı olan- yerleşmelerin %21,4'ü, m²-fiyatı yüksek -2601\$ ile 3391\$ arasında olan- yerleşmelerin %33,3'ü, m²-fiyatı orta yüksek -2280\$ ile 2600\$ arasında olan- yerleşmelerin %31,3'ü, orta -1871\$ ile 2279\$ arasında olan- kategorideki yerleşmelerin %30,8'i, m²-fiyatı düşük -1501\$ ile 1699\$ arasında olan- yerleşmelerin %18,2'si, m²-fiyatı en düşük -1500\$'dan daha düşük olan- yerleşmelerin %5,9'u yer almaktadır. Dolayısıyla kentin eski yerleşim bölgelerinden olan Üsküdar, Kadıköy ve Sarıyer ilçelerinde, m²-fiyatı **yüksek** yerleşmeler **en yoğun**, m²-fiyatı **orta yüksek** ve **orta** kategorideki yerleşmeler **yoğun**, m²-fiyatı **en yüksek** yerleşmelerin ise **orta yoğunluktadır.**

- **Kentin merkezi noktalarına yakın bölgelerde de kapalı yerleşmelerin m²-satış fiyatları görece yüksektir.**

Çizelge 7.1'in dördüncü satırı, İstanbul'da inşa edilen kapalı yerleşmelerin % 10,2'sinin Eyüp ilçesinde bulunduğunu göstermektedir. Eyüp ilçesinde m²-fiyatı en yüksek -3392\$'dan daha pahalı olan- yerleşmelerin %7,1'i, m²-fiyatı yüksek -2601\$ ile 3391\$ arasında olan-

yerleşmelerin %16,7'si, m²-fiyatı orta yüksek -2280\$ ile 2600\$ arasında olan- yerleşmelerin %31,3'ü, m²-fiyatı orta düşük -1700\$ ile 1870\$ arasında olan- yerleşmelerin %13,3'ü yer almaktadır. Diğer bir deyişle Eyüp; m²-fiyatı **orta yüksek** yerleşmelerin **en yoğun**, m²-fiyatı **yüksek** yerleşmelerin **yoğun**, m²-fiyatı **orta düşük** yerleşmelerin ise **orta yoğunlukta** olduğu, en pahalı yerleşmelerin ise düşük bir oranda temsil edildiği bir ilçedir.

Hem yeni gelişmekte olan bir bölge olması hem de kentin periferisinde yer almasına rağmen m²-satış fiyatı görece yüksek yerleşmelerin bu bölgede yer alması ilk bakışta çelişkili bir durummuş gibi algılanmaktadır. Ancak daha dikkatli incelendiğinde ilçenin kuzeyinde Karadeniz sahil şeridinin ve kentin ormanlık alanlarının, güneyinde ise kentin önemli merkezlerinden Beşiktaş ve Şişli ilçelerinin yer aldığı, bu anlamda hem kentin sunduğu olanaklara hem de kentin doğal güzelliklerine çok yakın ayrıcalıklı bir konuma sahip olduğu görülmektedir. İlçenin ayrıcalıklı konumu, ilçede yerleşme fiyatlarının görece yüksek olmasını açıklamaktadır.

- **Kent merkezinden uzaklaşıp periferiye doğru gidildikçe, kapalı yerleşmelerin m²-satış fiyatları düşmektedir.**

Çizelge 7.1'in beşinci satırı, kapalı yerleşmelerin m²- satış fiyatları açısından Küçük Çekmece, Büyük Çekmece, Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinin birbirine benzer özellikler gösterdiğini ifade etmektedir. İstanbul'da inşa edilen kapalı yerleşmelerin % 30,6'sı Küçük Çekmece, Büyük Çekmece, Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinde yer almaktadır. Her fiyat kategorisinden yerleşmenin bulunduğu bu ilçelerde m²-fiyatı **orta düşük** yerleşmelerin **en yoğun** olduğu, **orta**, **düşük** ve **en düşük** yerleşmelerin ise **yoğun** olduğu görülmektedir.

Bunun temel nedeni, söz konusu ilçelerin kentin yeni gelişmekte olan bölgeleri olması, dolayısıyla nüfus yoğunluğunun ve arsa fiyatlarının daha düşük olduğu alanlar olmasıdır. Diğer yandan bu ilçelerin kent merkezine görece uzak noktalarda yer alması ve kent merkezine erişimin genellikle otoyol bağlantıları ile sağlanıyor olması da, m²-satış fiyatlarının orta ve ortadan daha düşük olmasını açıklamaktadır.

Çizelge 7.1'in altıncı satırı, İstanbul'da inşa edilen kapalı yerleşmelerin % 24,5'inin Ümraniye ilçesinde bulunduğunu göstermektedir. Bu anlamda Ümraniye ilçesi kapalı yerleşmelerin en yoğun olarak yer aldığı bölgeyi temsil etmektedir. Ümraniye ilçesinde m²-fiyatı en düşük -1500\$'dan **düşük** olan- yerleşmelerin %35,3'ü, m²-fiyatı orta düşük -1700\$ ile 1870\$ arasında olan- yerleşmelerin %40'ı, m²-fiyatı düşük -1501\$ ile 1699\$ arasında

olan- yerleşmelerin %27,3'ü, orta m^2 -fiyatı 1871\$ ile 2279\$ arasında olan- kategorideki yerleşmelerin %23,1'i, m^2 -fiyatı orta yüksek -2280\$ ile 2600\$ arasında olan- yerleşmelerin %25'i, m^2 -fiyatı yüksek -2601\$ ile 3391\$ arasında olan- yerleşmelerin %16,7'si yer almaktadır. Ümraniye ilçesinde **orta ucuz** yerleşmeler **en yoğun**, **en ucuz** yerleşmeler **yoğun**, **ucuz** yerleşmeler ise orta **yoğunlukta** yer alırken, orta, orta pahalı ve pahalı yerleşmeler düşük bir oranda temsil edilmektedir. Diğer bir deyişle Ümraniye ilçesinde m^2 -fiyatı en yüksek yerleşmeler dışında her fiyat kategorisinden yerleşme bulunmakta, ancak ağırlıklı olarak m^2 -satış fiyatı ortadan daha düşük olan yerleşmeler yer almaktadır.

- **Kentin en merkezi noktaları ile en periferide bulunan noktaları m^2 -satış fiyatları açısından birbirleri ile tam bir karşıtlık içerisindedir. Kentin en merkezi noktalarında ağırlıklı olarak m^2 -satış fiyatı en yüksek yerleşmeler yer alırken, kentin en periferisinde ağırlıklı olarak m^2 -satış fiyatı en düşük yerleşmeler yer almaktadır.**

Çizelge 7.1'in yedinci satırı, kapalı yerleşmelerin %4,1'inin bulunduğu Silivri ilçesini temsil etmektedir. Kent merkezlerine görece en uzak konumda bulunan ve sayfiye bölgesi özelliği taşıyan Silivri ilçesinde m^2 -fiyatı **en düşük** -1500\$'dan daha düşük olan- yerleşmeler **en yoğun**, m^2 -fiyatı **düşük** -1501\$ ile 1699\$ arasında olan- yerleşmeler **yoğun** olarak yer alırken, diğer m^2 -fiyat aralığında yer alan yerleşmeler hiç bulunmamaktadır. Bu anlamda kentin en periferisinde bulunan Silivri ilçesi, m^2 -satış fiyatları açısından kentin en merkezi noktalarında yer alan Beşiktaş ve Şişli ilçesi ile tam bir karşıtlık içerisindedir, dolayısıyla grafiğin ilk ve son satırları m^2 -fiyatlar açısından zıt iki kutubu temsil etmektedir.

Sonuç olarak, kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile m^2 -satış fiyatları arasındaki anlamlı bir ilişki vardır; kent merkezlerinde ağırlıklı olarak m^2 -satış fiyatı yüksek yerleşmeler yer alırken, kentin periferisine gidildikçe m^2 -satış fiyatlarının düştüğü gözlemlenmektedir.

2

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile alansal büyüklükleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Çizelge 7.2 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile alansal büyüklükleri arasındaki ilişki.

İLÇE KATEGORİLERİ	ARSA ALANI						
	13 dönüm ve altı (en küçük)	14 - 23 dönüm arası (küçük)	111 - 247 dönüm arası (büyük)	24 - 41 dönüm arası (orta küçük)	78-110 dönüm arası (orta büyük)	42 - 77 dönüm arası (orta)	248 dönüm ve üzeri (en büyük)
BEŞİKTAŞ ŞİŞLİ ÜSKÜDAR KADIKÖY EYÜP	78.6	57.1	23.1	35.7	20.0	14.3	14.3
BAKIRKÖY	7.1		7.7				
SARIYER			7.7		13.3	7.1	
ÜMRANIYE	7.1	28.6	38.5	21.4	20.0	42.9	14.3
B.ÇEKMECE K.ÇEKMECE KARTAL PENDİK TUZLA	7.1	14.3	23.1	42.9	46.7	28.6	50.0
SİLİVRİ						7.1	21.4
SIRA TOPLAMI	14	14	13	14	15	14	14
SÜTUN PROFİL TOPLAMI	100	100	100	100	100	100	100

Kapalı yerleşmeler, çok sayıda konutun tek seferde inşa edildiği büyük ölçekli projelerdir. Kapalı yerleşmelerin büyük ölçekli projeler olması her zaman büyük arsalarda inşa edildikleri anlamına gelmemektedir; yerleşmeler kimi zaman görece küçük arsalarda düşeyde gelişirken,

kimi zaman büyük arsalarda yatayda gelişmektedir*. Yerleşmelerin yatayda gelişmesi ya da düşeyde yükselmesi bir tercihten çok inşa edildikleri bölgenin koşullarına bağlı bir durumdur, diğer bir deyişle kapalı yerleşmelerin alansal büyüklükleri, kentsel konumları ile ilişkilidir.

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile alansal büyüklükleri arasındaki ilişkinin analizinden elde edilen sonuçlar Çizelge 7.2'de görsel olarak ifade edilmiş, maddeler halinde yorumlanmıştır. Çizelge 7.2'de yer alan grafiğinin sütunları alansal büyüklük kategorilerini – arsa büyüklüklerini-, satırları ise kapalı yerleşme arsalarının yer aldığı kentsel konumları ifade eden ilçe profillerini tanımlamaktadır.

- **Kentin merkezi konumlarında yer alan ilçelerde ağırlıklı olarak küçük arsalar üzerinde inşa edilmiş kapalı yerleşmeler yer almaktadır.**

Çizelge 7.2'nin ilk satırı, yerleşmelerin alansal büyüklükleri (a) açısından Beşiktaş, Şişli, Kadıköy, Üsküdar ve Eyüp ilçelerinin birbirine benzer özellikler gösterdiğini ifade etmektedir. Kapalı yerleşmelerin % 34,7'sinin bulunduğu bu ilçelerde, en küçük $-a \leq 13$ dönüm- yerleşmelerin %78,6'sı, küçük $-14 \leq a \leq 23$ dönüm- yerleşmelerin %57,1'i, orta küçük $-24 \leq a \leq 41$ dönüm- yerleşmelerin %35,7'si, büyük $-111 \leq a \leq 247$ dönüm- yerleşmelerin %23'ü, orta büyük $-78 \leq a \leq 110$ dönüm- yerleşmelerin %20'si, orta $-42 \leq a \leq 77$ dönüm- ve en büyük $-a \geq 248$ dönüm- yerleşmelerin %14,3'ü yer almaktadır. Bu anlamda Beşiktaş, Şişli, Kadıköy, Üsküdar ve Eyüp, alansal büyüklük açısından **en küçük** yerleşmelerin **en yoğun**, **küçük** yerleşmelerin **yoğun**, **orta küçük** yerleşmelerin ise **orta yoğunlukta** olduğu, diğer alansal büyüklük kategorilerinin ise düşük bir oranda temsil edildiği ilçelerdir.

Beşiktaş, Şişli, Üsküdar ve Kadıköy ilçeleri kentin eski yerleşim bölgeleri olmakla birlikte aynı zamanda iş alanları, alışveriş ve eğlence mekanları açısından önemli bölgelerdir. Merkezi konumları nedeniyle söz konusu ilçeler İstanbul'un nüfus yoğunluğu en fazla olan ilçeleri arasındadır. Bu anlamda İstanbul'da arsa sıkıntısının da en yoğun yaşandığı bölgelerdir. Dolayısıyla bu ilçelerde inşa edilen kapalı yerleşmeler genellikle görece küçük arsalarda inşa edilmiş, imar koşullarının izin verdiği ölçüde düşeyde yükselerek belli bir yoğunluğa ulaşmayı hedeflemişlerdir (Şekil 7.1). İlk profildeki tek istisna Eyüp ilçesidir. Ancak Eyüp,

* Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan kapalı yerleşmelerin alansal büyüklükleri 3,5 dönüm ile 7000 dönüm arasında değişmektedir.

kentin en önemli merkezi iş alanlarından Beşiktaş ve Şişli ilçelerine çok yakın bir konumda bulunması nedeniyle pek çok açıdan bu ilçelere benzer özellikler sergilemektedir. Eyüp ilçesinde inşa edilen kapalı yerleşmeler de diğer ilçelerde olduğu gibi görece küçük arsalarda yer almaktadır, ancak imar koşullarındaki farklılık nedeniyle bu ilçelerdeki kadar yüksek yapılardan oluşmamaktadır (Şekil 7.2).



Şekil 7.1. Şişli ilçesinin Fulya mahallesinde yer alan 42 dönüm arsa alanına sahip (orta küçük) Selenium Twins Yerleşmesi (www.ascioğlu.com)



Şekil 7.2. Eyüp ilçesinde 10 dönümlük bir arsada inşa edilen “İstanbulzen” isimli kapalı yerleşme.

- Alansal büyüklük açısından merkez ve çeper arasında kalan ilçeler geçiş bölgeleridir; arsa büyüklükleri çeşitlilik göstermektedir, ancak geçiş bölgelerinde de merkezden uzaklaştıkça kapalı yerleşme arsalarının büyüklüğünün arttığı belirlenmiştir.

Çizelge 7.2'nin ikinci satırı, kapalı yerleşmelerin %2'sinin yer aldığı Bakırköy ilçesini temsil etmektedir. Bakırköy ilçesi ikincil derece de öneme sahip kent merkezlerinden biridir. Bakırköy ilçesinde arsa alanı büyük $-111 \leq a \leq 247$ dönüm- yerleşmelerin % 7,7'si, arsa alanı en küçük $-a \leq 13$ dönüm- yerleşmelerin ise % 7,1'i yer almaktadır. Dolayısıyla Bakırköy ilçesinde arsa alanı **büyük** yerleşmeler **en yoğun**, arsa alanı **en küçük** yerleşmeler de **yoğun** olarak yer almaktadır.

Çizelge 7.2'nin üçüncü satırı, kapalı yerleşmelerin %4,1'inin yer aldığı Sarıyer ilçesini temsil etmektedir. Sarıyer ilçesi de ikincil derece de öneme sahip kent merkezlerinden biridir. Sarıyer ilçesinde arsa alanı büyük $-111 \leq a \leq 247$ dönüm- yerleşmelerin % 7,7'si, orta büyük $-78 \leq a \leq 110$ dönüm- yerleşmelerin ise % 13,3'ü, orta $-42 \leq a \leq 77$ dönüm- yerleşmelerin ise %7,1'i yer almaktadır. Dolayısıyla Sarıyer ilçesinde arsa alanı **orta büyük** yerleşmeler **en yoğun**, arsa alanı **büyük** yerleşmeler **yoğun**, orta kategorideki yerleşmelerde **orta yoğunlukta** yer almaktadır (Şekil 7.3).



Şekil 7.3 Sarıyer ilçesinde 227 dönüm (büyük) arsada inşa edilen Mare Negro Yerleşmesi
(www.sinpas.com.tr)

Çizelge 7.2'nin dördüncü satırı, kapalı yerleşmelerin %24,5'inin yer aldığı Ümraniye ilçesini temsil etmektedir. Kapalı yerleşmelerin en yoğun olduğu Ümraniye ilçesinde, arsa alanı en küçük $-a \leq 13$ dönüm- yerleşmelerin % 7,1'i, arsa alanı küçük $-14 \leq a \leq 23$ dönüm- yerleşmelerin %28,6'sı, arsa alanı büyük $-111 \leq a \leq 247$ dönüm- yerleşmelerin %38,5'i, arsa alanı orta küçük $-24 \leq a \leq 41$ dönüm- yerleşmelerin %21,4'ü, arsa alanı orta büyük $-78 \leq a \leq 110$ dönüm- yerleşmelerin %20'si, arsa alanı orta $42 \leq a \leq 77$ dönüm- olan yerleşmelerin %42,9'u, arsa alanı en büyük $-a \geq 248$ dönüm- yerleşmelerin %14,3'ü yer almaktadır. Bu anlamda Ümraniye ilçesinde arsa alanı **orta** olan yerleşmeler **en yoğun**, arsa alanı **büyük** yerleşmeler **yoğun**, arsa alanı **küçük** yerleşmeler **orta yoğunluktadır**.

- **Kent merkezinden uzaklaşıp, kentin periferisine doğru gidildikçe, yerleşmelerin arsa büyüklükleri artmaktadır.**

Çizelge 7.2'nin beşinci satırı, Büyük Çekmece, Küçük Çekmece, Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinin yerleşmelerin arsa büyüklükleri açısından birbirine benzediğini göstermektedir. Kapalı yerleşmelerin %30,6'sının yer aldığı bu ilçelerde arsa alanı en küçük $-a \leq 13$ dönüm- yerleşmelerin % 7,1'i, arsa alanı küçük $-14 \leq a \leq 23$ dönüm- yerleşmelerin %14,3'ü, arsa alanı büyük $-111 \leq a \leq 247$ dönüm- yerleşmelerin %23,1'i, arsa alanı orta küçük $-24 \leq a \leq 41$ dönüm- yerleşmelerin %42,9'u, arsa alanı orta büyük $-78 \leq a \leq 110$ dönüm- yerleşmelerin %46,7'si, arsa alanı orta $42 \leq a \leq 77$ dönüm- olan yerleşmelerin %28,6'sı, arsa alanı en büyük $-a \geq 248$ dönüm- yerleşmelerin %50'si yer almaktadır. Bu anlamda Büyük Çekmece, Küçük Çekmece, Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinde arsa alanı **en büyük** olan yerleşmeler **en yoğun**, arsa alanı **orta büyük** yerleşmeler **yoğun**, arsa alanı **orta küçük** yerleşmeler **orta yoğunlukta** yer almaktadır (Şekil 7.4).



Şekil 7.4 Küçük Çekmece ilçesinde 1000 dönümlük bir arsada (en büyük) inşa edilmiş Olimpiakent Yerleşmesi

Çizelge 7.2'nin altıncı satırı, kapalı yerleşmelerin %4,1'inin yer aldığı Silivri ilçesini temsil etmektedir. Silivri ilçesinde arsa alanı en büyük $-a \geq 248$ dönüm- yerleşmelerin %21,4'ü, arsa alanı orta $42 \leq a \leq 77$ dönüm- olan yerleşmelerin %7,1'i yer almaktadır. bu anlamda Silivri arsa alanı **en büyük** yerleşmelerin **en yoğun**, arsa alanı **orta büyük** yerleşmelerin **yoğun** olarak yer aldığı, diğer alansal büyüklük kategorilerine sahip yerleşmelerin ise hiç bulunmadığı bir ilçedir (Şekil 7.5).

Silivri ilçesinde ağırlıklı olarak arsa alanı en büyük yerleşmelerin yer alması; ilçenin İstanbul'un periferisinde, nüfusun görece düşük olduğu ve arsa üretmenin görece kolay olduğu, sayfiye bölgesi olma özelliğini sürdüren bir konumda bulunmasından kaynaklanmaktadır.



Şekil 7.5. Silivri ilçesinde 923 dönüm (en büyük) arsada inşa edilen Sunflower yerleşmesi
(www.sunflower.com.tr)

Sonuç olarak kent merkezinde inşa edilen kapalı yerleşmeler küçük arsalarda inşa edilirken, kentin periferisine gidildikçe arsa büyüklüklerinin arttığı belirlenmiştir. Diğer bir deyişle alansal büyüklük açısından kentin merkezi noktaları ile çeperleri birbirine karşıt özellikler göstermektedir. Bu anlamda kentin en periferisinde yer alan Silivri ilçesi ile Beşiktaş, Şişli, Kadıköy, Üsküdar ve Eyüp ilçeleri tam bir karşıtlık içerisindedir. Beşiktaş, Şişli, Kadıköy, Üsküdar ve Eyüp ilçelerinde yer alan kapalı yerleşmeler görece küçük arsalarda inşa edilirken, Silivri ilçesinde yer alan kapalı yerleşmeler görece büyük arsalarda inşa edilmiştir.

Kapalı yerleşmelerin ilçe ya da belde belediyesinde yer alması ile alansal büyüklüğü arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Çizelge 7.3 Kapalı yerleşmelerin ilçe ya da belde belediyesi sınırlarında yer alması ile alansal büyüklükleri arasındaki ilişki.

İLÇE-BELDE KATEGORİLERİ	ARSA ALANI						
	13 dönüm ve altı (en küçük)	14 - 23 dönüm arası (küçük)	111 - 247 dönüm arası (büyük)	24 - 41 dönüm arası (orta küçük)	78-110 dönüm arası (orta büyük)	42 - 77 dönüm arası (orta)	248 dönüm ve üzeri (en büyük)
BEŞİKTAŞ-m ŞİŞLİ-m ÜSKÜDAR-m KADIKÖY-m EYÜP-b	78.6	57.1	23.1	35.7	20.0	14.3	34.7
BAKIRKÖY-m ÜMRANİYE-m	14.3	15.4	6.7	6.7	7.1		6.1
KARTAL-m K.ÇEKMECE-m		7.7	21.4	6.7	7.1		6.1
PENDİK-m SARIYER-m		7.1	7.7	26.7	14.3		8.2
TUZLA-m					7.1		1.0
B.ÇEKMECE-b ÜMRANİYE-b	7.1	35.7	46.2	42.9	33.3	50.0	36.7
PENDİK-b TUZLA-b SİLİVRİ-m SİLİVRİ-b				18.7	7.1	35.7	7.1
SIRA TOPLAMI	14	14	13	14	15	14	98
SÜTUN PROFİL TOPLAMI	100	100	100	100	100	100	100

Kapalı yerleşmelerin bir kısmı ilçe belediyesi sınırları içinde yer alırken, bir kısmı ilçe belediyelerine bağlı belde belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Belde belediyeleri, ilçe belediyelerine göre genellikle daha esnek imar koşullarına sahiptir, üst ölçekli planlardan bağımsız olarak kendi imar koşullarını kendileri üretebilmektedir. Bununla birlikte belde

belediyeleri 1980'lerden sonra yeni gelişen, düşük yoğunluğa sahip olan ve arsa üretiminin görece kolay olduğu bölgelerdir. Bu anlamda ilçe belediyesi sınırlarında yer alan kapalı yerleşmeler ile belde belediyelerinde yer alan kapalı yerleşmeler alansal büyüklükleri açısından farklı özellikler göstermektedir (Çizelge 7.3). İlçe belediyeleri, tabloda mahalle olarak ifade edilmiş ve "m" harfi ile gösterilmiş, belde belediyeleri ise "b" harfi ile gösterilmiştir.

- İlçe belediyesi sınırlarında; orta ve ortadan daha küçük arsa alanına sahip yerleşmeler "ağırlıklı" olarak yer almaktadır.

Çizelge 7.3'ün ilk beş satırında yer alan yerleşmeler ilçe belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve ağırlıklı olarak küçük arsa alanlarına sahiptir.

Çizelge 7.3'ün ilk satırında; Beşiktaş, Şişli, Kadıköy ve Üsküdar ilçe belediyelerinin sınırları içerisindeki kapalı yerleşmelerin alansal büyüklükler açısından benzer özellikler gösterdiği ifade edilmektedir. Bu ilçeler, arsa alanı **en küçük** yerleşmelerin **en yoğun**, arsa alanı **küçük** yerleşmelerin ise **yoğun** olarak yer aldığı bölgelerdir (Şekil 7.6). İlk profilde Eyüp ilçesinin beldelerinde inşa edilen yerleşmeler istisnai bir duruma işaret etmektedir, bu durumu açıklamak için Eyüp ilçesi özelinde daha detaylı bir araştırma yapılması gerekmektedir



Şekil 7.6 Kadıköy Ataşehir Mahallesi'nde 4,5 dönüm arsada inşa edilen Cumbba Home Yerleşmesi (www.cumbba.com)

Çizelge 7.3'ün ikinci satırında yerleşmelerin alansal büyüklükleri açısından birbirine benzer özellikler gösteren Bakırköy ve Ümraniye ilçelerinin mahalleleri temsil edilmektedir. Bakırköy ve Ümraniye ilçe belediyelerinde ağırlıklı olarak **en küçük** ve **büyük** arsa alanlarına sahip yerleşmeler yer almaktadır.

Çizelge 7.3'ün üçüncü satırında yerleşmelerin alansal büyüklükleri açısından birbirine benzer özellikler gösteren Kartal ve Küçük Çekmece ilçelerinin mahalleleri temsil edilmektedir. Bu ilçelerde arsa alanı **orta küçük** yerleşmeler **en yoğun**, **büyük** ve **en büyük** yerleşmeler ise **yoğun** olarak temsil edilmektedir.

Çizelge 7.3'ün dördüncü satırında yerleşmelerin alansal büyüklükleri açısından birbirine benzer özellikler gösteren Pendik ve Sarıyer ilçelerinin mahalleleri temsil edilmektedir. Bu ilçelerde arsa alanı **orta küçük** yerleşmeler **en yoğun**, **büyük** yerleşmeler ise **yoğun** olarak yer almaktadır.

Çizelge 7.3'ün beşinci satırında Tuzla ilçesinin mahalleleri temsil edilmektedir. Tuzla ilçe belediyesi sınırları içerisinde sadece arsa alanı **orta** olan yerleşmeler yer almaktadır.

- **Belde belediyesi sınırlarında; orta ve ortadan daha büyük arsa alanına sahip yerleşmeler “ağırlıklı” olarak yer almaktadır.**

Çizelge 7.3'ün altıncı satırında yerleşmelerin alansal büyüklükleri açısından birbirine benzer özellikler gösteren Büyük Çekmece ve Ümraniye beldeleri temsil edilmektedir. Büyük Çekmece ve Ümraniye beldelerinde arsa alanı **orta olan** yerleşmeler **en yoğun**, **orta küçük**, **büyük** ve **en büyük** yerleşmeler ise **yoğun** olarak yer almaktadır.

Çizelge 7.3'ün yedinci satırında yerleşmelerin alansal büyüklükleri açısından birbirine benzer özellikler gösteren Silivri, Pendik, Tuzla beldeleri ile Silivri ilçesinin mahalleleri temsil edilmektedir. Bu profilde, sadece arsa alanı **en büyük** yerleşmeler yer almaktadır. Silivri mahalleleri istisna gibi görünse de kentin en periferisinde yer alan ilçelerden biri olması nedeniyle bu ilçenin mahallelerinin belde belediyelerine benzer özellikler göstermesi şaşırtıcı bir durum değildir.

Sonuç olarak; İstanbul'da ilçe belediyesi sınırlarında; farklı alansal büyüklüklere sahip yerleşmeler yer almakla birlikte, orta ve ortadan daha küçük arsa alanına sahip yerleşmeler ağırlıklı olarak yer almaktadır. Diğer yandan İstanbul'da belde belediyesi sınırlarında; farklı alansal büyüklüklere sahip yerleşmeler yer almakla birlikte, orta ve ortadan daha büyük arsa alanına sahip yerleşmeler ağırlıklı olarak yer almaktadır.

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile konut tipleri / plan alternatifleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Çizelge 7.4 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile plan alternatifleri (seçenekleri) arasındaki ilişki.

SEÇENEK SAYISI	13 TİP VE ÜZERİ	9-13 TİP	7-8 TİP	5-6 TİP	4 TİP VE ALTI	
İLÇE KATEGORİLERİ						
BEŞİKTAŞ	11.8	5.6				3.1
ŞİŞLİ KADIKÖY BAKIRKÖY	35.3	11.1	6.3	31.6	21.4	21.4
EYÜP TUZLA	5.9	33.3	6.3	5.3	14.3	13.3
ÜSKÜDAR ÜMRANİYE	22.5	27.8	56.3	15.8	17.9	26.5
PENDİK	5.9		12.5	5.3	3.6	5.1
B.ÇEKMECE	17.6	16.7	12.5	26.3	10.7	16.3
K.ÇEKMECE		5.6		10.5	3.6	4.1
SARIYER SİLİVRİ KARTAL			16.3	5.3	28.6	10.2
SIRA TOPLAMI	17	18	16	19	28	98
SÜTUN PROFİL TOPLAMI	100	100	100	100	100	100

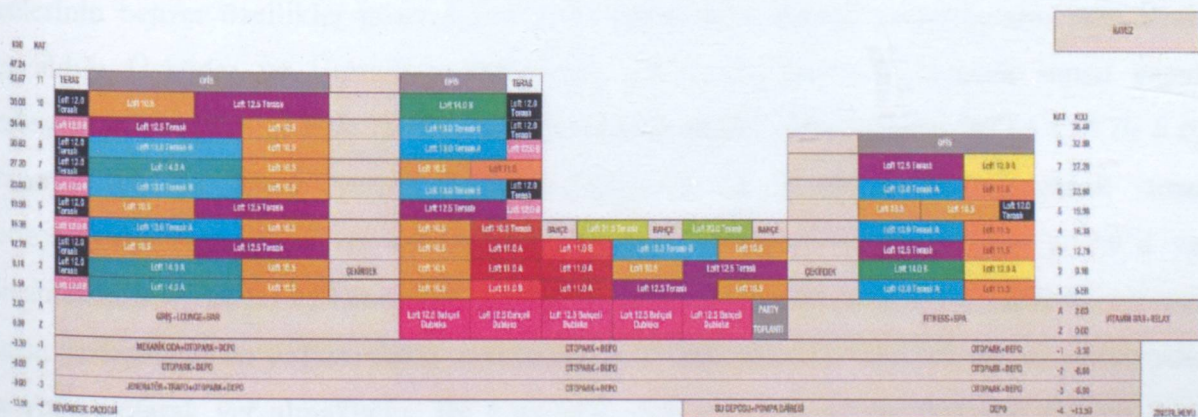
Kapalı yerleşmeler farklı yapıdaki ve büyüklükteki hane halklarının beğeni ve eğilimlerine cevap verebilmek amacıyla farklı konut tipleri / plan alternatifleri sunmaktadır. Plan alternatifleri; konut biriminin arsa içindeki konumuna, bulunduğu kata, büyüklüğüne, oda sayısına ve benzeri özelliklere göre çeşitlenmektedir.

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile plan alternatifleri (seçenekler) arasındaki ilişkinin analizinden elde edilen sonuçlar Çizelge 7.4’de görsel olarak ifade edilmiş, maddeler halinde yorumlanmıştır. Çizelge 7.4’de yer alan grafiğin sütunları seçeneklerin çeşitliliğini / sayısını, satırları ise kapalı yerleşmelerin yer aldığı kentsel konumları ifade eden ilçe profillerini tanımlamaktadır.

- Kentin merkezi konumlarında ağırlıklı olarak çok sayıda farklı seçenek / plan alternatifi sunan kapalı yerleşmeler yer almaktadır.

Çizelge 7.4'ün ilk satırı, kapalı yerleşmelerin %3,1'inin yer aldığı Beşiktaş ilçesini temsil etmektedir. Beşiktaş ilçesinde, *13 tip ve üzerinde* seçenek sunan kapalı yerleşmelerin %11,8'i, *9 ile 13 tip arasında* seçenek sunan yerleşmelerin ise %5,6'sı yer alırken, daha az seçenek sunan yerleşmeler hiç yer almamaktadır. Bu anlamda kentin en merkezi noktalarından biri olan ve farklı işlevlerle birlikte farklı nitelikteki hanehalklarını barındıran Beşiktaş, konut birimleri açısından **en fazla sayıda** -13 tip ve üzeri- seçenek sunan yerleşmelerin **en yoğun** olduğu, **fazla sayıda** -9 ile 13 tip arasında- seçenek sunan yerleşmelerin ise **yoğun** olduğu ilçedir.

Beşiktaş ilçesi, merkezi iş alanlarından finans merkezlerine, eğitim kurumlarından eğlence ve alışveriş merkezlerine kadar farklı işlevlerin birarada yer aldığı bir ilçe olması açısından demografik özellikleri bakımından da karmaşık bir yapıya sahiptir. Farklı yaş gruplarından, farklı ekonomik ve kültürel sermayeye sahip, hatta farklı etnik kökene sahip pek çok hanenin bir arada yaşadığı bir bölgedir. Bu anlamda Beşiktaş, konut birimleri açısından fazla sayıda seçenek sunan yerleşmelerin ise yoğun olduğu ilçedir (Şekil 7.7).



Şekil 7.7 Beşiktaş ilçesinde yer alan ve 16 farklı plan alternatifi sunan Levent Loft yerleşmesinin kesiti (www.leventloft.com).

Çizelge 7.4'ün ikinci satırı, sunulan seçenek sayısı açısından Şişli, Kadıköy ve Bakırköy ilçelerinin benzer özellikler gösterdiğini ifade etmektedir. Kapalı yerleşmelerin %21,4'ünün yer aldığı Şişli, Kadıköy ve Bakırköy ilçelerinde *13 tip ve üzerinde* seçenek sunan kapalı yerleşmelerin % 35,3'ü, *9 ile 13 tip arasında* seçenek sunan yerleşmelerin %11,1'i, *7 ile 8 tip arasında* seçenek sunan yerleşmelerin %6,3'ü, *5 ile 6 tip arasında* seçenek sunan yerleşmelerin %31,6'sı, *4 tip ve daha az* seçenek sunan yerleşmelerin ise %21,4'ü yer almaktadır. Kentin farklı işlevlerini ve farklı nüfus kitlelerini barındıran bu ilçelerde sunulan seçenek sayısının **en fazla** -13 tip ve üzeri- olduğu yerleşmelerin **en yoğun**, sunulan seçenek sayısının **az** olduğu yerleşmelerin ise **yoğun** olması anlamlı görünmektedir.

- **Kentin periferisine gidildikçe fazla ya da az seçenek / plan alternatifi sunan yerleşmelerin birarada yer aldığını ancak merkezden uzaklaştıkça seçenek sayısının azaldığı tespit edilmiştir.**

Çizelge 7.4'ün üçüncü satırı, sunulan seçenek sayısı açısından Eyüp ve Tuzla ilçelerinin benzer özellikler gösterdiğini ifade etmektedir. Kapalı yerleşmelerin %13,3'ünün yer aldığı Eyüp ve Tuzla ilçelerinde; *13 tip ve üzerinde* seçenek sunan kapalı yerleşmelerin % 5,9'u, *9 ile 13 tip arasında* seçenek sunan yerleşmelerin %33,3'ü, *7 ile 8 tip arasında* seçenek sunan yerleşmelerin %6,3'ü, *5 ile 6 tip arasında* seçenek sunan yerleşmelerin %5,3'ü, *4 tip ve daha az* seçenek sunan yerleşmelerin ise %14,3'ü yer almamaktadır. Eyüp ve Tuzla ilçelerinde **fazla sayıda** -9 ile 13 tip arasında- seçenek sunan yerleşmeler **en yoğun**, **en az sayıda** -4 tip ve daha az- seçenek sunan yerleşmeler ise **yoğun** olarak yer almaktadır.

Çizelge 7.4'ün dördüncü satırı, sunulan seçenek sayısı açısından Üsküdar ve Ümraniye ilçelerinin benzer özellikler gösterdiğini ifade etmektedir. Kapalı yerleşmelerin %26,5'inin yer aldığı Üsküdar ve Ümraniye ilçelerinde; *13 tip ve üzerinde* seçenek sunan kapalı yerleşmelerin % 23,5'i, *9 ile 13 tip arasında* seçenek sunan yerleşmelerin %27,8'i, *7 ile 8 tip arasında* seçenek sunan yerleşmelerin %56,3'ü, *5 ile 6 tip arasında* seçenek sunan yerleşmelerin %15,8'i, *4 tip ve daha az* seçenek sunan yerleşmelerin ise %17,9'u yer almamaktadır. Üsküdar ve Ümraniye ilçelerinde **orta** kategoride -7 ile 8 tip arasında- seçenek sunan yerleşmeler **en yoğun**, **fazla sayıda** -9 ile 13 tip arasında- seçenek sunan yerleşmeler ise **yoğun** olarak yer almaktadır. Bu kategoride tek istisna Üsküdar ilçesidir. Önemli kent merkezlerinden bir olmasına karşın konut tipleri açısından diğer kent merkezlerinden farklı davranmaktadır.

Çizelge 7.4'ün beşinci satırı, kapalı yerleşmelerin %5,1'inin yer aldığı Pendik ilçesini temsil etmektedir. Pendik ilçesinde 13 tip ve üzerinde seçenek sunan kapalı yerleşmelerin % 5,9'u, 5 ile 6 tip arasında seçenek sunan yerleşmelerin %5,3'ü, 4 tip ve daha az seçenek sunan yerleşmelerin ise %3,6'sı yer almaktadır. Bu anlamda Pendik ilçesinde **orta** kategoride -7 ile 8 tip arasında- seçenek sunan yerleşmeler **en yoğun** olarak yer almaktadır.

Çizelge 7.4'ün altıncı satırı, kapalı yerleşmelerin %16,3'ünün yer aldığı Büyük Çekmece ilçesini temsil etmektedir. Büyük Çekmece ilçesinde 13 tip ve üzerinde seçenek sunan kapalı yerleşmelerin % 17,6'sı, 9 ile 13 tip arasında seçenek sunan yerleşmelerin % 16,7'si, 7 ile 8 tip arasında seçenek sunan yerleşmelerin %12,5'i, 5 ile 6 tip arasında seçenek sunan yerleşmelerin %26,5'i, 4 tip ve daha az seçenek sunan yerleşmelerin ise %10,7'si yer almaktadır. Bu anlamda Büyük Çekmece ilçesinde **az sayıda** -5 ile 6 tip arasında- seçenek sunan yerleşmeler **en yoğun, en fazla sayıda** -13 tip ve üzerinde- seçenek sunan yerleşmelerin **yoğun** olarak yer aldığı görülmektedir.



Şekil 7.8 Küçük Çekmece ilçesinde inşa edilen beş farklı konut tipinin bulunduğu Avrupa Konutları yerleşmesi (www.avrupakonutlari.com).

Çizelge 7.4'ün yedinci satırı, kapalı yerleşmelerin %4,1'inin yer aldığı Küçük Çekmece ilçesini temsil etmektedir. Küçük Çekmece ilçesinde, 9 ile 13 tip arasında seçenek sunan yerleşmelerin % 5,6'sı, 5 ile 6 tip arasında seçenek sunan yerleşmelerin %10,5'i, 4 tip ve daha az seçenek sunan yerleşmelerin ise %3,6'sı yer alırken, 13 tip ve üzerinde ve 7 ile 8 tip arasında seçenek sunan yerleşmeler hiç yer almamaktadır. Bu anlamda Küçük Çekmece ilçesinde **az sayıda -5 ile 6 tip arasında-** seçenek sunan yerleşmeler **en yoğun, fazla sayıda -9 ile 13 tip arasında-** seçenek sunan yerleşmelerin **yoğun** olarak yer aldığı görülmektedir (Şekil 7.8).

- **Kentin periferisinde inşa edilen kapalı yerleşmelerde “ağırlıklı” olarak az sayıda seçenek sunulmaktadır.**

Çizelge 7.4'ün sekizinci satırı, Silivri, Sarıyer ve Kartal ilçelerinin seçenek sayısı açısından benzer özellikler gösterdiğini ifade etmektedir. Kapalı yerleşmelerin %10,2'sinin yer aldığı Silivri, Sarıyer ve Kartal ilçelerinde 7 ile 8 tip arasında seçenek sunan yerleşmelerin %6,3'ü, 5 ile 6 tip arasında seçenek sunan yerleşmelerin %5,3'ü, 4 tip ve daha az seçenek sunan yerleşmelerin ise %28,6'sı yer alırken, 13 tip ve üzerinde ve 9 ile 13 tip arasında seçenek sunan yerleşmeler hiç yer almamaktadır. Bu anlamda Silivri, Sarıyer ve Kartal ilçelerinde ağırlıklı olarak **en az sayıda -4 tip ve daha az-** seçenek sunan yerleşmelerin inşa edildiği görülmektedir. Sarıyer ilçesi kentin periferisinde olmakla birlikte önemli merkezlerinden ve eski yerleşimlerinden biridir. Ancak bu ilçede inşa edilen konutlar genellikle kıyı şeride yakın bölgelerde konumlanmış olup, ikinci konut olarak da kullanılmaktadır. Ayrıca büyük oranda civarda yer alan eğitim kurumlarında okuyan öğrenciler tarafından da tercih edilmektedir. Bu nedenle sayfiye özelliği gösteren Silivri ilçesi ile seçenek sayısı açısından benzer özellikler taşıması şaşırtıcı değildir (Şekil 7.9).



Şekil 7.9 Silivri ilçesinde yer alan ve tek konut tipinin bulunduğu Kınalı Evler yerleşmesi
(www.arslanholding.com.tr)

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile konut sayıları arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Çizelge 7.5 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile konut sayıları arasındaki ilişki.

İLÇE KATEGORİLERİ	KONUT SAYISI							SIRA PAYLARI
	320 - 436 arası (orta fazla)	437 - 820 arası (fazla)	821 ve üzeri (en fazla)	223 - 319 arası (orta)	163 - 222 arası (orta az)	104 ve altı (en az)	105 - 162 arası (az)	
B.CEKMECE K.CEKMECE	42.9	42.9	38.5	7.1	14.3			20.6
BAKIRKÖY			7.7	7.1				2.1
ÜMRANİYE	21.4	35.7	15.5	35.7	7.1	21.4	28.6	23.7
KARTAL PENDİK TUZLA SARIYER	7.1	14.3	7.7	28.6	21.4	7.1	14.3	14.4
SİLİVRİ	7.1			7.1	7.1		7.1	4.1
KADIKÖY	21.4	7.1	23.1		14.3	28.6		13.4
BEŞİKTAŞ ŞİŞLİ ÜSKÜDAR EYÜP			7.7	14.3	35.7	42.9	50.0	21.6
SIRA TOPLAMI	14	14	13	14	14	14	14	97
SÜTUN PROFİL TOPLAMI	100	100	100	100	100	100	100	100

Büyük ölçekli konut projeleri olan kapalı yerleşmelerin ölçekleri kentin yapısını domine edecek iriliktir (Bilgin,2006). Kapalı yerleşmelerin iriliği ile ifade edilmek istenen; çok sayıda hane halkının birarada ikamet etmesine olanak sağlayan çok sayıda konutun tek seferde inşa edilmesidir. Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmeler; en az 33,

en fazla 4000 konuttan oluşmaktadır. Analiz sonucunda yerleşmelerin konut sayılarının, yerleşmelerin yer aldığı kentsel konumlara göre farklılık gösterdiği, dolayısıyla kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile konut sayıları arasında anlamlı bir ilişki bulunduğu belirlenmiştir (Çizelge 7.5).

- **Kentin periferisi konut sayısı açısından çeşitlilik göstermekle birlikte ağırlıklı olarak konut sayısı orta ve daha fazla olan yerleşmeler yer almaktadır.**

Çizelge 7.5'in sütunları konut sayısı (ks) değişkenini, satırları ise ilçe profillerini temsil etmektedir. Grafiğin ilk satırı, Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece ilçelerinin konut sayıları açısından benzer özellikler gösterdiğini ifade etmektedir. Kapalı yerleşmelerin %20,6'sının bulunduğu Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece ilçelerinde konut sayısı orta fazla $-320 \leq ks \leq 436$ - olan yerleşmelerin % 42,9'u, konut sayısı fazla $-437 \leq ks \leq 820$ - olan yerleşmelerin % 42,9'u, konut sayısı en fazla $-ks \geq 821$ - olan yerleşmelerin %38,5'i, konut sayısı orta $-223 \leq ks \leq 319$ - olan yerleşmelerin %7,1'i, konut sayısı orta az $-163 \leq ks \leq 222$ - olan yerleşmelerin ise %14,3'ü yer almakta, konut sayısı az ve en az olan yerleşmeler ise hiç yer almamaktadır. Dolayısıyla Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece, konut sayısı **fazla** ve **orta fazla** olan yerleşmelerin **en yoğun** olduğu, konut sayısı **en fazla** yerleşmelerin ise **yoğun** olduğu ilçelerdir (Şekil 7.10).



Şekil 7.10 Büyükçekmece ilçesinde yer alan 371 (orta fazla) konut biriminden oluşan Ardıçlı Göl Evleri (www.eston.com.tr)

Kentin periferisinde yer alan ve 1980’li yıllardan itibaren gelişen Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece ilçelerinde yerleşmelerin ağırlıklı olarak büyük arsalar* üzerinde inşa edilmiştir. Büyük arsalar üzerinde inşa edilen yerleşmelerin konut sayısının da fazla olması anlamlı gözükmektedir.

Çizelge 7.5’in üçüncü satırı, kapalı yerleşmelerin %23,7’sinin yer aldığı Ümraniye ilçesini temsil etmektedir. Ümraniye ilçesi aynı zamanda kapalı yerleşmelerin en yoğun olarak yer aldığı bölgeyi ifade etmektedir. Ümraniye ilçesindeki yerleşmeler konut sayısı açısından çeşitlilik göstermektedir, öyle ki bu ilçede konut sayısı bağlamında her kategoriden yerleşme yer almaktadır (Şekil 7.11, Şekil 7.12). Ümraniye ilçesinde konut sayısı orta fazla $-320 \leq ks \leq 436$ - olan yerleşmelerin % 21,4’ü, konut sayısı fazla $-437 \leq ks \leq 820$ - olan yerleşmelerin % 35,7’si, konut sayısı en fazla $-ks \geq 821$ - olan yerleşmelerin % 15,4’ü, konut sayısı orta $-223 \leq ks \leq 319$ - olan yerleşmelerin 35,7’si, konut sayısı orta az $-163 \leq ks \leq 222$ - olan yerleşmelerin %7,1’i, konut sayısı en az $-ks \leq 104$ - olan yerleşmelerin % 21,4’ü, konut sayısı az $-105 \leq ks \leq 162$ - olan yerleşmelerin ise %28,6’sı yer almaktadır. Ümraniye, konut sayısı **fazla** ve **orta** olan yerleşmelerin **en yoğun** olduğu, konut sayısı **az** olan yerleşmelerin ise **yoğun** olduğu bir ilçedir. Kentin periferisinde yer alan Ümraniye ilçesi konut sayısı açısından çeşitlilik göstermektedir, nüfus yoğunluğunun ve arsa maliyetinin görece düşük olduğu bu ilçede arsanın büyüklüğüne ve imar koşullarına göre farklı ölçekteki yerleşmelerin inşa edilmesi mümkün olabilmektedir.



Şekil 7.11 Ümraniye’de yer alan 560 (fazla) konut biriminden oluşan My Town yerleşmesi

* Kentsel konumlarla yerleşmelerin alansal büyüklükleri arasındaki ilişki Çizelge 7.2’de temsil edilmektedir.



Şekil 7.12 Ümraniye ilçesinde yer alan ve 52 konut biriminden oluşan İstanbul Palace yerleşmesi (www.sinpas.com.tr)

Çizelge 7.5'in dördüncü satırı, Kartal, Pendik, Tuzla ve Sarıyer ilçelerinin konut sayısı açısından benzer özellikler gösterdiğini ifade etmektedir. Kapalı yerleşmelerin %14,4'ünün bulunduğu bu ilçeler konut sayısı açısından Ümraniye ilçesi gibi çeşitlilik göstermektedir. Kartal, Pendik, Tuzla ve Sarıyer ilçelerinde, konut sayısı orta fazla $-320 \leq ks \leq 436$ - olan yerleşmelerin % 7,1'i, konut sayısı fazla $-437 \leq ks \leq 820$ - olan yerleşmelerin % 14,3'ü, konut sayısı en fazla $-ks \geq 821$ - olan yerleşmelerin % 7,7'si, konut sayısı orta $-223 \leq ks \leq 319$ - olan yerleşmelerin 28,6'sı, konut sayısı orta az $-163 \leq ks \leq 222$ - olan yerleşmelerin %21,4'ü, konut sayısı en az $-ks \leq 104$ - olan yerleşmelerin % 7,1'i, konut sayısı az $-105 \leq ks \leq 162$ - olan yerleşmelerin ise %14,3'ü yer almaktadır. Kartal, Pendik, Tuzla ve Sarıyer, konut sayısı **orta** olan $-223 \leq ks \leq 319$ - yerleşmelerin **en yoğun**, **orta az** $-163 \leq ks \leq 222$ - olan yerleşmelerin ise **yoğun** olduğu, diğer konut sayısı kategorilerinin ise düşük bir oranda temsil edildiği ilçelerdir.

- **Kent merkezlerinde ağırlıklı olarak konut sayısı az olan yerleşmeler bulunmaktadır.**

Çizelge 7.5'in altıncı satırı, kapalı yerleşmelerin %13,4'ünün bulunduğu Kadıköy ilçesini temsil etmektedir. Kadıköy ilçesinde konut sayısı orta fazla $-320 \leq ks \leq 436$ - olan

yerleşmelerin %21,4'ü, konut sayısı fazla $-437 \leq ks \leq 820$ - olan yerleşmelerin %7,1'i, konut sayısı en fazla $-ks \geq 821$ - olan yerleşmelerin %23,1'i, konut sayısı orta az $-163 \leq ks \leq 222$ - olan yerleşmelerin %14,3'ü, konut sayısı en az olan yerleşmelerin % 28,6'sı yer almaktadır. Bu anlamda Kadıköy ilçesinde konut sayısı **en az** olan yerleşmeler **en yoğun**, konut sayısı **en fazla** olan yerleşmeler **yoğun**, konut sayısı **orta fazla** olan yerleşmeler ise **orta yoğunluktadır**.

Çizelge 7.5'in yedinci satırı, konut sayıları açısından benzer özellikler gösteren Beşiktaş, Şişli, Üsküdar ve Eyüp ilçelerini temsil etmektedir. Kapalı yerleşmelerin %21,6'sının bulunduğu Beşiktaş, Şişli, Üsküdar ve Eyüp ilçelerinde konut sayısı en fazla $-ks \geq 821$ - olan yerleşmelerin %7,7'si, konut sayısı orta $-223 \leq ks \leq 319$ - olan yerleşmelerin %14,3'ü, konut sayısı orta az $-163 \leq ks \leq 222$ - olan yerleşmelerin %35,7'si, konut sayısı en az olan yerleşmelerin % 42,9'u, konut sayısı az $-163 \leq ks \leq 222$ - olan yerleşmelerin % 50'si yer almaktadır. Bu anlamda Beşiktaş, Şişli, Üsküdar ve Eyüp ilçelerinde konut sayısı **az** olan yerleşmeler **en yoğun**, konut sayısı **en az** olan yerleşmeler **yoğun**, konut sayısı **orta az** olan yerleşmeler ise **orta yoğunluktadır**. Kentin merkezi noktalarını oluşturan Beşiktaş, Şişli ve Üsküdar ilçelerinde arsa alanlarının küçük olmasına bağlı olarak konut sayısı az olan yerleşmelerin ağırlıklı olması anlamlıdır. İlk bakışta Eyüp ilçesi istisna gibi görünse de bu ilçenin kentin merkezi noktalarına çok yakın olması sebebi ile arsa alanları açısından benzer özellikler gösterdiği gibi konut sayısı açısından da benzer özellikler göstermesi anlamlıdır.

- **Konut sayısı açısından tek istisnai durumu, kentin periferisinde yer alan ve sayfiye bölgesi özelliği gösteren Silivri ilçesi göstermektedir.**

Konut sayısı açısından tek istisnai durum Silivri ilçesinde görülmektedir. Çizelge 7.5'in beşinci satırı, kapalı yerleşmelerin %4,1'inin bulunduğu Silivri ilçesini temsil etmektedir. Silivri ilçesinde konut sayısı orta fazla $-320 \leq ks \leq 436$ - olan yerleşmelerin %7,1'i, konut sayısı orta $-223 \leq ks \leq 319$ - olan yerleşmelerin %7,1'i, konut sayısı orta az $-163 \leq ks \leq 222$ - olan yerleşmelerin %7,1'i, konut sayısı az $-163 \leq ks \leq 222$ - olan yerleşmelerin %7,1'i, yer almaktadır. Bu anlamda Silivri ilçesinde konut sayısı **orta fazla**, **orta**, **orta az** ve **az** olan yerleşmeler **eş değerli** olarak yer almaktadır.

Silivri ilçesinde alansal büyüklük açısından en büyük yerleşmelerin ağırlıklı olarak temsil edilirken, konut sayısı fazla olan yerleşmelerin değil, konut sayısı az, orta, orta az, orta fazla olan yerleşmelerin eş değerli olarak temsil edilmesi, ilçenin sayfiye niteliği göstermesinden kaynaklanmakta, bu nedenle ilçede düşük yoğunluklu yerleşmeler inşa edilmektedir.

6

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile yapımcıları arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Çizelge 7.6 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile yapımcıları arasındaki ilişki.

YAPIMCILAR		İLÇE KATEGORİLERİ						SIRA PAYLARI
	G.Y.O.	İnşaat Firması, 1990 +	İnşaat Firması, 1990 -	K. Mültehanlık Konsors. Farklı	Sektörler, 1990 - Farklı	Farklı Sektörler, 1990 + Farklı Sektör İşbirliği Yapı Matruçmeleri		
EYÜP SARIYER	46.7	12.5	11.5				13.5	
ÜMRANIYE	46.7	41.7	15.4	25.0	16.7		25.0	
KADIKÖY SİLİVRİ	6.7	25.0	26.9		16.7	6.7	17.7	
BESİKTAŞ SİSLİ		4.2	23.1			13.3	9.4	
BAKIRKÖY			3.8	25.0			2.1	
KARTAL PENDİK TUZLA		8.3		25.0	41.7	13.3	10.4	
ÜSKÜDAR B. ÇEKMECE K. ÇEKMECE		8.3	19.2	25.0	25.0	66.7	21.9	
SIRA TOPLAMI	15	24	26	4	12	15	96	
SÜTÜN PROFİL TOPLAMI	100	100	100	100	100	100	100	

Doksanlı yıllardan itibaren dünyanın pek çok kentinde olduğu gibi İstanbul'da da kapalı yerleşmelerin yaygınlaşması ve kapalı yerleşmelere olan talebin artması, konut piyasasının bu alanının pek çok yatırımcı için cazip hale gelmesine neden olmuştur. Ancak kapalı yerleşmelerin üretiminde tek tip bir yatırımcı profilinden söz etmek olası değildir. Postmodern dönemde üretilen ürünler ve bu ürünleri tüketen müşteri profilinde gözlemlenen çeşitlilik, postmodern döneme özgü ürünler olan kapalı yerleşmelerin yatırımını üstlenen aktörler üzerinden de okunabilir hale gelmiştir.

Kapalı yerleşmelerin yatırımını üstlenen aktörler, araştırmanın örneklem kümesini oluşturan 96 yerleşmenin yapımcıları üzerinden yapılan değerlendirme on üç farklı kategoride tanımlanmıştır:

1. 1980 öncesinde kurulmuş, inşaat firmaları
2. 1980-1990 yılları arasında kurulmuş inşaat firmaları
3. 1990-2000 yılları arasında kurulmuş inşaat firmaları
4. 2000 sonrası kurulmuş inşaat firmaları
5. 2000 sonrası oluşturulan küçük müteahhit konsorsiyumları
6. 1990-2000 yılları arasında kurulmuş, yapı malzemesi üreten firmalar
7. 2000 sonrası kurulmuş yapı malzemesi üreten firmalar
8. 1980 öncesi kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar
9. 1980-1990 yılları arasında kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar
10. 1990-2000 yılları arasında kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar
11. 2000 sonrası kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar
12. 1990-2000 arası kurulmuş gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)
13. 2000 sonrası kurulmuş gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)

Analiz sonucunda on üç yapımcı kategorisi benzerlik ve karşıtlıklarına bağlı olarak altı yatırımcı profiline indirgenmiştir:

1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları
2. 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları
3. 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları
4. Küçük müteahhit konsorsiyumları
5. 1990 öncesi kurulmuş farklı sektör firmaları
6. 1990 sonrası kurulmuş farklı sektör firmaları ve yapı malzemesi üreticileri

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile yapımcıları arasındaki ilişkinin analizinden elde edilen sonuçlar Çizelge 7.6'da görsel olarak ifade edilmiş, maddeler halinde yorumlanmıştır. Çizelge 7.6'de yer alan grafiğin sütunları yapımcı profillerini, satırları ise kapalı yerleşmelerin yer aldığı kentsel konumları ifade eden ilçe profillerini tanımlamaktadır.

- **Postmodern dönemde yeni bir aktör olarak konut piyasasına giren “gayrimenkul yatırım ortaklıkları”nın (GYO) ağırlıklı olarak İstanbul’un yeni gelişen konut alanlarında özellikle belde belediyelerinde yatırım yaptıkları görülmektedir.**

Çizelge 7.6’nın ilk iki satırı, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yapımını üstlendiği kapalı yerleşmelerin en yoğun olduğu bölgeleri; Eyüp, Sarıyer ve Ümraniye ilçelerini tanımlamaktadır. Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan kapalı yerleşmelerin % 38,5’i, yapımını gayrimenkul yatırım ortaklıklarının üstlendiği yerleşmelerin ise % 93,4’ü bu ilçelerde yer almaktadır.

Eyüp ve Ümraniye, kentsel konumları açısından birbirlerine uzak olmalarına karşın, benzer özelliklere sahip ilçelerdir. Bu ilçeler ve bu ilçelere bağlı beldeler, İstanbul genelinde kapalı yerleşme üretiminin en yoğun olduğu alanlardır. Öyle ki, araştırmanın örneklem kümesini oluşturan, 1990 sonrası İstanbul’da inşa edilmiş 98 kapalı yerleşmenin 24 tanesi Ümraniye ilçesinde, 10 tanesi Eyüp ilçesinde yer almaktadır. Diğer yandan her iki ilçenin gelişimi de 1990’lardan sonra başlamıştır ve her iki ilçe de kent merkezlerine uzak olmakla birlikte otoyol bağlantılarının gelişimi sayesinde merkezi noktalara erişimin görece kolay olduğu bir konumda bulunmaktadır. Bununla birlikte Eyüp ilçesinde inşa edilen kapalı yerleşmelerin tamamı, Ümraniye ilçesinde inşa edilen kapalı yerleşmelerin de % 83’ü belde belediyelerinde, diğer bir deyişle imar koşullarının esnek olduğu bölgelerde üretilmiştir. Esnek imar koşulları “gayrimenkul yatırım ortaklıkları”nın bu ilçelere ilgisini attıran nedenlerden biri olarak değerlendirilebilir.

“Gayrimenkul yatırım ortaklıkları”nın yapımını üstlendiği kapalı yerleşmelerin yoğun olduğu ilçelerden biri de Sarıyer’dir. Bu araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin sadece %4’ü Sarıyer ilçesinde bulunmaktadır. Hem kapalı yerleşme yoğunluğu hem de diğer özellikleri açısından Sarıyer, Ümraniye ve Eyüp’ten farklı özelliklere sahiptir. İstanbul’un eski yerleşim alanlarından biri olmasına rağmen, bu ilçede inşa edilen yerleşmeler yeni imara açılan Zekeriyaköy gibi ormanlık alanlarda ya da Rumeli Feneri gibi deniz kıyısında bulunan mahallelerdir. Bu anlamda “gayrimenkul yatırım ortaklıkları”nın sayfiye özelliği gösteren bu

bölgelere ilgi duyması anlamlı gözükmemektedir.

Diğer yandan “gayrimenkul yatırım ortaklıkları” çok düşük bir oranda -%6,7- olsa da Kadıköy ve Silivri ilçesinde de faaliyet göstermektedirler.

- **1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları ağırlıklı olarak 1950’lerden bu yana yap-sat modeliyle üretim yaptıkları kent merkezlerindeki kapalı yerleşmelerin yapımını üstlenmişlerdir.**

Çizelge 7.6’nın üçüncü ve dördüncü satırı, “1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları”nın ağırlıklı olarak rol aldığı ilçeleri temsil etmektedir. “1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları”nın yapımını üstlendiği yerleşmelerin en yoğun olduğu bölgeler; *Kadıköy, Beşiktaş, Şişli ve Silivri* ilçeleridir. Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin % 27,1’i, yapımını “1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları”nın üstlendiği yerleşmelerin % 50’si bu ilçelerde yer almaktadır.

Beşiktaş, Şişli ve Kadıköy ilçeleri, kentin önemli merkezleri olmakla birlikte, merkezi iş alanlarının da yoğunlaştığı bölgeler olmaları bağlamında benzer özelliklere sahiptirler. Bu bölgeler aynı zamanda 1950’lerden itibaren küçük ölçekli inşaat firmaları tarafından yap-sat ile üretilmiş muhitlerdir. 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmalarının bu ilçelerde yoğun olarak faaliyet göstermesi, bu firmaların 1950’lerden bu yana tüm dinamiklerine hakim oldukları bu bölgeleri tercih ettiklerini düşündürmektedir. Diğer bir deyişle Beşiktaş, Şişli ve Kadıköy inşaat firmalarının yap-sat sürecinden bu yana imar mevzuatlarına hakim oldukları, yerel ilişki ağları, siyasi otoritelerle bağlantılarının olduğu, çevre ve muhit sahibi oldukları bölgelerdir.

Silivri ise, diğer ilçelerden farklı olarak sayfiye yeri olma özelliğini sürdüren bir ilçedir. “1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları”nın Silivri’de inşa ettiği konutlar genellikle “ikinci konut” olarak kullanılmaktadır. Bu anlamda Silivri, 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmalarının yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren ikinci konut üretiminde yoğun olarak faaliyet gösterdikleri bir bölgedir. Dolayısıyla Silivri ilçesi de “1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları” için yeni bir alan değildir.

- 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları kentin farklı bölgelerinde faaliyet göstermektedir.

1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları ağırlıklı olarak -%41,7- Ümraniye ilçesinde faaliyet göstermektedir. Diğer yandan 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmalarının yapımını üstlendiği yerleşmelerin %12,5'i Eyüp ve Sarıyer ilçesinde, %25'i Kadıköy ve Silivri ilçesinde, %4,2'si Beşiktaş ve Şişli ilçesinde, %8,3'ü Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinde, % 8,3'ü de Büyük Çekmece, Küçük Çekmece ve Üsküdar ilçelerinde yer almaktadır.

- Kapalı yerleşmelerin büyük ölçekli projeler olması nedeniyle küçük müteahhitler, genellikle proje özelinde işbirliği yaparak, konsorsiyumlar oluşturarak bu projelerin yapımını üstlenmişlerdir. "Küçük müteahhit konsorsiyumları" ağırlıklı olarak yap-sat üretiminde rol aldıkları bölgelerde kapalı yerleşme üretimini sürdürmektedir.

Çizelge 7.6'nın beşinci satırı, küçük müteahhit konsorsiyumları'nın ağırlıklı olarak konut ürettiği Bakırköy ilçesini tanımlamaktadır. Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin % 2,1'i, yapımını "küçük müteahhit konsorsiyumları"nın üstlendiği yerleşmelerin % 25'i Bakırköy ilçesinde yer almaktadır.

Bakırköy'ün merkezinde, Florya, Yeşilköy, Yeşilyurt ve benzeri semtlerinde yap-sat modeli ile küçük ölçekli üretim yapan müteahhitler, kapalı yerleşme gibi büyük ölçekli bir üretim söz konusu olduğunda işbirliği yapma gereği duymuşlar ve bu amaçla sürekli olmayan konsorsiyumlar oluşturmuşlardır.

Diğer yandan "küçük müteahhit konsorsiyumları" Kartal, Pendik, Tuzla, Üsküdar, Büyük Çekmece, Küçük Çekmece ilçelerinde de faaliyet göstermektedirler.

- Farklı sektörlerde faaliyet göstermelerine karşın konut sektöründeki yatırımların artması ile birlikte bu sektörde faaliyet göstermeye başlayan firmalar ağırlıklı olarak kentin 1980'lerden sonra gelişen bölgelerinde inşa edilen kapalı yerleşmelerin yapımını üstlenmişlerdir.

Çizelge 7.6'nın altıncı satırı, "farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar"ın ağırlıklı olarak konut ürettiği Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerini temsil etmektedir. Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin % 101'i, yapımını "farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar"ın üstlendiği yerleşmelerin ise % 41,7'si bu ilçelerde yer almaktadır. "Farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar"ın ağırlıklı olarak bu ilçelere ilgi göstermesi, kentin

sanayi bölgeleri olarak gelişen bu ilçelerin genellikle söz konusu firmaların üretim faaliyetlerini sürdürdükleri bölgeler olmasından kaynaklanmaktadır.

Diğer yandan “farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar”ın yapımını üstlendiği kapalı yerleşmelerin %16,7’si Ümraniye ilçesinde, %16,7’si Kadıköy ve Silivri ilçesinde, %25’i Büyük Çekmece, Küçük Çekmece ve Üsküdar ilçelerinde yer almaktadır.

- “Farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların işbirliği sonucu oluşan konsorsiyumlar”ın ya da “inşaat sektörünün malzeme üretimi alanında faaliyet gösteren firmalar”ın yapımcılığını üstlendiği kapalı yerleşmeler kentin periferisinde yer almaktadır.

Çizelge 7.6’nın son satırı, “farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların işbirliği sonucu oluşan konsorsiyumlar”ın ya da “inşaat sektörünün malzeme üretimi alanında faaliyet gösteren firmalar”ın yapımcılığını üstlendiği kapalı yerleşmelerin en yoğun olduğu Büyük Çekmece, Küçük Çekmece ve Üsküdar ilçelerini tanımlamaktadır. Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin % 21,9’unun yer aldığı bu ilçelerde, “farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların işbirliği sonucu oluşan konsorsiyumlar”ın ya da “inşaat sektörünün malzeme üretimi alanında faaliyet gösteren firmalar”ın yapımcılığını üstlendiği kapalı yerleşmelerin % 66,7’si yer almaktadır. Bu firmaların ürettiği kapalı yerleşmeler genellikle kent merkezlerine uzak, yeni gelişmekte olan Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece ilçelerde yer almaktadır. Tek istisna gibi görünen Üsküdar ilçesidir. Ancak bu firmaların Üsküdar’da inşa ettiği yerleşmeler, orman içerisinde, manzaraya hakim, kentin sıkışık dokusundan farklı bir konumda yer alan Çengelköy ya da Kandilli gibi semtlerde bulunmaktadır.

Sonuç olarak; inşaat firmaları’nın ağırlıklı olarak kent merkezlerindeki ilçelerde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, salt işi inşaat olmayan farklı sektörlerde de faaliyet gösteren firmaların ve inşaat sektörünün malzeme üretimi alanında faaliyet gösteren firmaların ise ağırlıklı olarak kentin periferisinde yeni gelişen ilçelerde kapalı yerleşme ürettikleri söylenebilir. Diğer bir deyişle yeni gelişmekte olan bölgelerde yeni oluşumların ve postmodern dönemde ortaya çıkan yeni aktörlerin, kentin merkezini oluşturan eski yerleşim bölgelerinde ise ağırlıklı olarak eski firmaların ve eski aktörlerin üretim yaptığı söylenebilir.

7

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile yapı tipleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Çizelge 7.7 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile yapı tipleri arasındaki ilişki.

İLÇE KATEGORİLERİ	YAPI TİPLERİ				
	KIRILAN EV	FARKLI TİPLERİN BİRARADA YER ALMASI	BLOK	APARTMAN	RESİDENCE
KARTAL PENDİK TUZLA	50.0 25.0	10.0	11.5	7.1	10.2
SİLİVRİ	25.0 25.0	6.7			4.1
ÜMRANİYE	25.0 25.0	33.3	25.0	23.8	24.5
SARIYER		10.0		2.4	4.1
EYÜP		10.0	37.5	9.5	10.2
B.ÇEKMECE K.ÇEKMECE	25.0 25.0	23.3	12.5	26.7	20.4
KADIKÖY ÜSKÜDAR		1.3		26.2	30.0
BAKIRKÖY BEŞİKTAŞ ŞİŞLİ			12.5		70.0
SIRA TOPLAMI	4	30	8	42	10
SÜTUN PROFİL TOPLAMI	100	100	100	100	100

Kapalı yerleşmeler yapı tipleri açısından çeşitlilik göstermektedir. Yerleşmeler, tek ev, ikiz ev, blok, apartman ya da residence olmak üzere farklı yapı tiplerinden oluşmaktadır. Ancak bazı yerleşmelerde farklı yapı tipleri birarada yer alabilmektedir; aynı yerleşmenin bir kısmı apartmanlardan bir kısmı ise tek evlerden oluşabilmektedir, bunlar “*farklı yapı tiplerinin birarada yer aldığı yerleşmeler*” olarak adlandırılmıştır. Kapalı yerleşmelerin %43’ü apartmanlardan, % 31’i farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerden, %10’u residence’lerden, %8’i bloklardan, %4’ü ikiz evlerden, %4’ü tek evlerden oluşmaktadır.

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile yapı tipleri arasındaki ilişkinin analizinden elde edilen sonuçlar Çizelge 7.7’de görsel olarak ifade edilmiş, maddeler halinde yorumlanmıştır. Çizelge 7.7’deki grafiğin sütunları yapı tipi değişkenlerini, satırları yapı tiplerinin ilçe profillerine göre dağılımını ifade etmektedir. Çizelge 7.7, aynı zamanda yapı tiplerinin oransal dağılımını ifade etmektedir. Üretilen kapalı yerleşmelerin 4 tanesi ikiz evlerden, 4 tanesi tek evlerden, 30 tanesi bloklardan, 8 tanesi bloklardan, 42 tanesi apartmanlardan, 10 tanesi residence’lerden oluşmaktadır. Bu oranlara bağlı olarak apartmanlardan oluşan yerleşmelerin en yoğun olarak üretilen kapalı yerleşme tipi olduğu söylenebilir. Diğer yandan ikiz ve tek evlerden oluşan yerleşmeler en az üretilen kapalı yerleşme tipidir.

Şekil 7.13 Tuzla ilçesinde yer alan tek evlerden oluşan Silivri yerleşmesi

- **Tek evlerden ve/veya ikiz evlerden oluşan yerleşmeler sadece kentin periferisinde bulunmaktadır.**

Çizelge 7.7’nin ilk satırı, yapı tipleri açısından benzer özellikler gösteren Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerini tanımlamaktadır. Kapalı yerleşmelerin %10,2’sinin yer aldığı Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinde; ikiz evlerden oluşan yerleşmelerin % 50’si, tek evlerden oluşan yerleşmelerin % 25’i, farklı yapı tiplerinin birarada yer aldığı yerleşmelerin %10’u, bloklardan oluşan yerleşmelerin %12,5’i, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %7,1’i bulunurken, residence tipi yerleşmeler hiç bulunmamaktadır. Dolayısıyla Kartal, Pendik ve Tuzla ilçeleri, **ikiz evlerden** oluşan yerleşmelerin **en yoğun**, **tek evlerden** oluşan yerleşmelerin **yoğun**, **bloklardan** oluşan yerleşmelerin **orta yoğunlukta** olduğu bir profili temsil etmektedir.

Çizelge 7.7’nin ikinci satırı, kapalı yerleşmelerin %4,1’inin yer aldığı Silivri ilçesini tanımlamaktadır. Silivri ilçesinde, ikiz evlerden oluşan yerleşmelerin % 25’i, tek evlerden oluşan yerleşmelerin %25’i, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %6,7’si, bloklardan oluşan yerleşmelerin %12,5’i bulunmakta, blok, apartman ve residence’lerden

oluşan yerleşmeler hiç bulunmamaktadır. Bu anlamda Silivri, **tek ev** ve **ikiz evlerden** oluşan yerleşmelerin *en yoğun* olduğu, **farklı tiplerin birarada yer aldığı** yerleşmelerin ise *yoğun* olduğu bir ilçedir (Şekil 7.13).



Şekil 7.13 Silivri ilçesinde yer alan, tek ve ikiz evlerden oluşan Sunflower yerleşmesi (www.sunflower.com.tr).

- **Farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeler ağırlıklı olarak kentin periferisinde yer almaktadır.**

Çizelge 7.7'nin üçüncü satırı, kapalı yerleşmelerin %24,5'inin yer aldığı Ümraniye ilçesini tanımlamaktadır. Ümraniye ilçesinde; ikiz evlerden oluşan yerleşmelerin % 25'i, tek evlerden oluşan yerleşmelerin %25'i, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %33,3'ü, bloklardan oluşan yerleşmelerin %25'i, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %23,8'i bulunurken, residence tipi yerleşmeler hiç bulunmamaktadır. Bu anlamda Ümraniye, **farklı tiplerin birarada yer aldığı** yerleşmelerin *en yoğun* olduğu, **tek ev**, **ikiz ev** ve **bloklardan** oluşan yerleşmelerin *yoğun* olduğu bir ilçedir (Şekil 7.14).

Çizelge 7.7'nin dördüncü satırı, kapalı yerleşmelerin %4,1'inin yer aldığı Sarıyer ilçesini tanımlamaktadır. Sarıyer ilçesinde; farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %10'u, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %2,4'ü yer almakta, tek ev, ikiz ev, blok ve residence tipi yerleşmeler hiç bulunmamaktadır. Bu anlamda Sarıyer, **farklı tiplerin birarada yer aldığı** yerleşmelerin *en yoğun* olduğu ilçelerden biridir.



Şekil 7.14 Ümraniye ilçesinde yer alan farklı konut tiplerinin birarada yer aldığı İdealist Kent yerleşmesi (www.idealistkent.com)

- **Bloklardan oluşan yerleşmeler ağırlıklı olarak kent merkezine yakın bölgelerde yer almaktadır.**

Çizelge 7.7'nin beşinci satırı, kapalı yerleşmelerin %10,2'sinin yer aldığı Eyüp ilçesini tanımlamaktadır. Eyüp ilçesinde; farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %10'u, bloklardan oluşan yerleşmelerin % 37,5'i, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin % 9,5'i yer almakta, tek ev, ikiz ev ve residence tipi ise yerleşmeler hiç bulunmamaktadır. Bu anlamda kent merkezine yakın bir konumda bulunan Eyüp, **bloklardan oluşan yerleşmelerin en yoğun** olduğu ilçedir (Şekil 7.15).



Şekil 7.15 Eyüp ilçesinde blok tipinde inşa edilen Doğa Meşe Park Evleri (www.dogagm.com)

- Apartmanlardan oluşan yerleşmeler hem kent merkezinde hem de kentin periferisinde yer almaktadır.

Çizelge 7.7'nin altıncı satırı, kapalı yerleşmelerin %20,4'ünün yer aldığı Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece ilçelerini tanımlamaktadır. Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece ilçelerinde; tek evlerden oluşan yerleşmelerin %25'i, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %23,3'ü, bloklardan oluşan yerleşmelerin % 12,5'i, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %26,2'si yer almakta, ikiz ev ve residence tipi ise yerleşmeler hiç bulunmamaktadır. Bu anlamda Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece, **apartmanlardan oluşan yerleşmelerin en yoğun** olduğu, **ikiz evlerden oluşan yerleşmelerin yoğun** olduğu, **farklı tiplerin birarada yer aldığı** yerleşmelerin ise **orta yoğunlukta** olduğu bir ilçe profilini temsil etmektedir.

Diğer yandan Kadıköy ve Üsküdar ilçeleri de apartmanlardan oluşan yerleşmelerin yoğun olduğu bir ilçedir (Şekil 7.16), Kadıköy ve Üsküdar ilçelerinde de apartmanlardan oluşan yerleşmelerin % 26,2'si yer almaktadır. bununla birlikte apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %23,8'i Ümraniye ilçesinde, %7,1'i Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinde, %2,4'ü Sarıyer ilçesinde, % 9,5'i Eyüp ilçesinde yer almaktadır.



Şekil 7.16 Kadıköy ilçesinde yer alan apartmanlardan oluşan Arte Verde Yerleşmesi
(www.arteverde.com.tr)

- “Residence”lardan oluşan yerleşmeler sadece kent merkezinde yer almaktadır.

Çizelge 7.7’nin yedinci satırı, kapalı yerleşmelerin %15,3’ünün yer aldığı Kadıköy ve Üsküdar ilçelerini tanımlamaktadır. Kadıköy ve Üsküdar ilçelerinde; farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %3,3’ü, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %26,2’si, residence’lardan oluşan yerleşmelerin %30’u yer almakta, tek ev, ikiz ev ve bloklardan oluşan yerleşmeler ise hiç bulunmamaktadır. Bu anlamda Kadıköy ve Üsküdar **residence**’lardan oluşan yerleşmelerin *en yoğun* olduğu, **apartman**lardan oluşan yerleşmelerin ise *yoğun* olduğu bir ilçe profilini temsil etmektedir.

Çizelge 7.7’nin sekizinci satırı, kapalı yerleşmelerin %11,2’sinin yer aldığı Beşiktaş, Şişli ve Bakırköy ilçelerini tanımlamaktadır. Beşiktaş, Şişli ve Bakırköy ilçelerinde; farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %3,3’ü, bloklardan oluşan yerleşmelerin %12,5’i, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %4,8’i, residence’lardan oluşan yerleşmelerin ise %70’u yer almaktadır. Bu anlamda Beşiktaş, Şişli ve Bakırköy, **residence**’lardan oluşan yerleşmelerin *en yoğun* olduğu ilçe profilini temsil etmektedir (Şekil 7.17).



Şekil 7.17 Şişli ilçesinde yer alan Selenium Panaroma (www.ascioglu.com)

Sonuç olarak; tek ev ve ikiz evlerden oluşan yerleşmeler sadece kentin periferisinde, residence’lardan oluşan yerleşmeler ise sadece kent merkezlerinde yer almaktadır. Buna karşın farklı yapı tiplerinin birarada yer aldığı yerleşmeler ağırlıklı olarak kentin periferisinde, bloklardan oluşan yerleşmeler ağırlıklı olarak merkeze yakın bölgelerde, apartmanlar ise hem kent merkezinde hem de kentin periferisinde yer almaktadır.

Kapalı yerleşmelerin yapı tipleri ile yapımcı profilleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Çizelge 7.8 Kapalı yerleşmelerin konut tipleri ile yapımcı profilleri arasındaki ilişki.

YAPIMCI LAR	YAPI TİPLERİ					
	KIZ EV	TEK EV	FARKLI TİPLERİN BİRARADA YER ALMASI	BLOK	APARTMAN	RESİDENCE
GYO	50.0		23.3	37.5	7.5	15.6
KÜÇÜK MÜTEAHHİT KONSORSİYUMU	25.0			7.5		4.2
FARKLI SEKTÖRLER, 1990 +	25.0	25.0	6.7			4.2
İNŞAAT FİRMALARI, 1990 +	50.0		30.0	25.0	25.0	25.0
FARKLI SEKTÖR, 1990- YAPI MALZEMESİ ÜRETİCİLERİ			23.3	25.0	25.0	20.8
FARKLI SEKTÖR İŞBİRLİĞİ İNŞAAT FİRMALARI, 1990 -	25.0		16.7	12.5	35.0	30.2
SIRA TOPLAMI	4	8	30	4	40	10
SÜTUN PROFİL TOPLAMI	100	100	100	100	100	100

Kapalı yerleşme üretiminde tek bir yapı tipi ile özdeşleşen bir yapımcı profilinden söz etmek mümkün değildir, ancak analiz sonuçları bağlamında yapımcı profillerinin ağırlıklı olarak inşa ettiği yapı tiplerinden söz edilebilir.

Kapalı yerleşmelerin yapı tipleri ile yapımcı profilleri arasındaki ilişkinin analizinden elde edilen sonuçlar Çizelge 7.8’de görsel olarak ifade edilmiştir. Grafiğinin sütunları yapı tipi değişkenlerini, satırları yapımcı profillerini ifade etmektedir.

Çizelge 7.8, aynı zamanda her bir yapımcı profili tarafından üretilen yapı tiplerinin oransal büyüklüğünü de ifade etmektedir. Grafiğin son sütunu, kapalı yerleşmelerin % 15,6’sının gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) tarafından, %4,2’sinin küçük müteahhit konsorsiyumları tarafından, %4,2’sinin farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar tarafından, %25’inin 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları tarafından, % 20,8’inin 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları ve yapı malzemesi üreticileri tarafından, %30,2’sinin 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği tarafından üretildiğini göstermektedir. Bu dağılımın yapı tipleri açısından nasıl şekillendiği ise aşağıda maddeler halinde betimlenmiştir.

- **Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ağırlıklı olarak ikiz evlerden oluşan yerleşmeler üretmektedir.**

Çizelge 7.8’in birinci satırı, kapalı yerleşmelerin %15,6’sının yapımını üstlenen gayrimenkul yatırım ortaklarını (GYO) ifade etmektedir. GYO’ları, ikiz evlerden oluşan yerleşmelerin %50’sinin, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %23,3’ünün, bloklardan oluşan yerleşmelerin %37,5’inin, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %7,5’inin yapımını üstlenmişlerdir. Bu anlamda GYO’lar, **ikiz evlerden oluşan yerleşmeleri en yoğun, bloklardan oluşan yerleşmeleri yoğun, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeleri orta yoğunlukta** üreten bir yapımcı profilini temsil etmektedir.

Ağırlıklı olarak kentin yeni gelişmekte olan bölgelerinde faaliyet göstermeleri bağlamında GYO’ların, bu bölgelerde ağırlıklı olarak ikiz evlerden oluşan yerleşmeler üretmekleri anlamlı gözükmektedir.

- **Küçük müteahhit konsorsiyumları ağırlıklı olarak ikiz evlerden oluşan yerleşmeleri üretmektedir.**

Çizelge 7.8’in ikinci satırı, kapalı yerleşmelerin %4,2’sinin yapımını üstlenen küçük müteahhit konsorsiyumlarını ifade etmektedir. Küçük müteahhit konsorsiyumları ikiz evlerden oluşan yerleşmelerin %25’inin, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %7,5’inin yapımını üstlenmişlerdir. Bu anlamda küçük müteahhit konsorsiyumları, **ikiz evlerden oluşan**

yerleşmeleri *en yoğun*, **apartmanlardan** oluşan yerleşmeleri *yoğun* olarak üreten bir yapımcı profilini temsil etmektedir.

- **1990 sonrası kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren yapımcılar ağırlıklı olarak ikiz evlerden ve tek evlerden oluşan yerleşmeleri üretmektedir.**

Çizelge 7.8'in üçüncü satırı, kapalı yerleşmelerin %4,2'sinin yapımını üstlenen 1990 sonrası kurulmuş farklı sektörlerden yapımcıları ifade etmektedir. 1990 sonrası kurulmuş farklı sektörlerden yapımcılar, ikiz evlerden oluşan yerleşmelerin %25'inin, tek evlerden oluşan yerleşmelerin %25'inin, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %6,7'sinin yapımını üstlenmişlerdir. Bu anlamda 1990 sonrası kurulmuş farklı sektörlerden yapımcılar, **ikiz evlerden ve tek evlerden** oluşan yerleşmeleri *en yoğun*, **farklı tiplerin birarada yer aldığı** yerleşmeleri *yoğun* olarak üreten bir yapımcı profilini temsil etmektedir.

- **1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları ağırlıklı olarak tek evlerden oluşan yerleşmeleri üretmektedir.**

Çizelge 7.8'in dördüncü satırı, kapalı yerleşmelerin %25'inin yapımını üstlenen 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmalarını ifade etmektedir. 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları, tek evlerden oluşan yerleşmelerin %50'sinin, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %30'unun, bloklardan oluşan yerleşmelerin %25'inin, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %25'inin, residence'lerden oluşan yerleşmelerin %10'unun yapımını üstlenmişlerdir. Bu anlamda 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları, **tek evlerden** oluşan yerleşmeleri *en yoğun*, **farklı tiplerin birarada yer aldığı** yerleşmeleri *yoğun* olarak üreten bir yapımcı profilini temsil etmektedir.

- **1990 öncesi kurulmuş farklı sektörler faaliyet gösteren yapımcılar ve yapı malzemesi üreticileri ağırlıklı olarak bloklardan ve apartmanlardan oluşan yerleşmeleri üretmektedir.**

Çizelge 7.8'in beşinci satırı, kapalı yerleşmelerin %20,8'inin yapımını üstlenen 1990 öncesi kurulmuş farklı sektörlerden yapımcılar ve yapı malzemesi üreticilerini ifade etmektedir. 1990 öncesi kurulmuş farklı sektörlerden yapımcılar ve yapı malzemesi üreticileri, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %23,3'ünün, bloklardan oluşan yerleşmelerin %25'inin,

apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %25'inin, residence'lerden oluşan yerleşmelerin %10'unun yapımını üstlenmişlerdir. Bu anlamda 1990 öncesi kurulmuş farklı sektörlerden yapımcılar ve yapı malzemesi üreticileri, **bloklardan ve apartmanlardan oluşan yerleşmeleri en yoğun** (7.18), **farklı tiplerin birarada yer aldığı** yerleşmeleri **yoğun** olarak üreten bir yapımcı profilini temsil etmektedir.



Şekil 7.18 Doksanlı yıllardan önce kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların inşa ettiği yerleşmelere bir örnek; Rose Marine Yerleşmesi (www.rosemarine.com.tr).

- **1990 öncesi inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği tarafından ağırlıklı olarak residence'lardan oluşan yerleşmeleri üretilmektedir.**

Çizelge 7.8'in altıncı satırı, kapalı yerleşmelerin %30,2'sinin yapımını üstlenen 1990 öncesi inşaat firmalarını ve farklı sektörlerin işbirliğini ifade etmektedir. 1990 öncesi inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği tarafından, tek evlerden oluşan yerleşmelerin %25'inin, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %23,3'ünün, bloklardan oluşan yerleşmelerin %12,5'inin, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %35'inin, residence'lerden oluşan yerleşmelerin %80'inin yapımını üstlenmişlerdir. Bu anlamda 1990 öncesi inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği, **residencelerden oluşan yerleşmeleri en yoğun, apartmanlardan oluşan yerleşmeleri yoğun** olarak üreten bir yapımcı profilini temsil etmektedir.

Sonuç olarak, her bir yapımcı profilinin ağırlıklı olarak ürettiği bir yapı tipinden söz etmek mümkündür. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve küçük müteahhit konsorsiyumları ağırlıklı olarak ikiz evlerden oluşan yerleşmeleri, 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları ağırlıklı olarak tek evlerden oluşan yerleşmeleri, 1990 öncesi kurulmuş farklı sektörler faaliyet gösteren yapımcılar ve yapı malzemesi üreticileri ağırlıklı olarak bloklardan ve apartmanlardan oluşan yerleşmeleri üretmektedir, 1990 öncesi inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği ile de ağırlıklı olarak residence'lardan oluşan yerleşmeler üretilmektedir.

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile pazarlama imajları / reklam sloganları arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

Çizelge 7.8 Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile reklam sloganları arasındaki ilişki.

İLÇE KATEGORİLERİ	REKLAM SLOGANLARI	EKONOMİK BOYUT	KONUM	YERLEŞMENİN NİTELİĞİ	ORTAK ALANLAR	SOSYAL BOYUT	KONUTUN NİTELİĞİ
BAKIRKÖY KADIKÖY BEŞİKTAŞ ŞİŞLİ		42.1	32.3	16.7	22.2	9.5	25.0
SİLİVRİ		10.5	3.2			4.8	4.2
EYÜP		5.3	16.1	16.7		4.8	9.4
KARTAL PENDİK TUZLA B.ÇEKMECE K.ÇEKMECE		31.6	19.4	50.0	55.6	33.3	31.3
ÜSKÜDAR SARİYER			12.9				25.0
ÜMRANİYE		10.5	16.1	16.7	22.2	47.6	25.0
SİRA TOPLAMI		19	31	12	9	21	96
SÜTUN PROFİL TOPLAMI		100	100	100	100	100	100

Kapalı yerleşmelerle birlikte, İstanbul'da büyük ölçekli konut üretimi de yaygınlaşmıştır. Tek seferde çok sayıda konutun üretildiği kapalı yerleşme modelinde, konutların hedef kitleye duyurulması, tüketicilerin manipüle edilmesi önem kazanmıştır. Yapımcılar, reklam ve pazarlama sektörleri ile işbirliği yaparak hazırladıkları yerleşme reklamlarını kitle iletişim araçlarının yardımı ile potansiyel tüketicilere ulaştırmaya çalışmışlardır. Reklamlar genellikle gazetelerde, gazetelerin emlak ve haftasonu eklerinde, dekorasyon dergileri başta olmak üzere

farklı içeriklere sahip dergilerde, her bir yerleşme için özel olarak düzenlenmiş web sayfalarında, radyo ve televizyonlarda yayınlanmıştır.

Reklamlar, yerleşmenin konseptine uygun farklı sloganlar içermektedir. Sloganlar genellikle farklı temalara vurgu yapmakta (Çizelge 6.8), farklı hayal dünyaları yaratarak, hayallerin alınıp satılmasına aracılık etmektedir.

Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan 98 yerleşmeye ilişkin reklam sloganları toplanarak, ilişkisel katmanlaştırma yöntemi aracılığı ile irdelenmiştir. Bunun sonucunda reklam sloganları ile yerleşmelerin kentsel konumları arasında anlamlı bir ilişki tespit edilmiş ve bu ilişki çizelge 7.9'da görsel olarak ifade edilmiştir. Grafiğinin sütunları reklam sloganlarının vurguladığı temaları, satırları ise yerleşmelerin inşa edildiği kentsel konumları ifade etmektedir.

- **Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak ekonomik boyutun vurgulandığı kapalı yerleşmeler kentin merkezi noktalarında ya da en periferisinde yer almaktadır.**

Ekonomik boyutun vurgulandığı reklam sloganlarının % 42,1 i Beşiktaş, Şişli, Bakırköy ve Kadıköy ilçelerinde yer alan yerleşmeleri temsil etmektedir. Diğer bir deyişle kentin merkezi noktalarından Beşiktaş, Şişli, Kadıköy ve Bakırköy ilçelerinde yer alan yerleşmelerin reklam sloganlarında ağırlıklı olarak ekonomik boyuta vurgu yapılmaktadır.

Ekonomik boyuta vurgu yapan sloganlar, ödeme kolaylığını –kredi ve taksit olanaklarını-, uygun fiyat kampanyalarını ve ürünün karlı bir yatırım aracı olduğunu dile getirmektedir. Kentin merkezi noktalarında m²-satış fiyatlarının yüksek olması ödeme kolaylığının vurgulanmasını anlamlı kılmaktadır. Diğer yandan kentin merkezi noktalarında konut edinmenin karlı bir yatırım olarak değerlendirilmesi de anlamlı gözükmemektedir. Ancak m²-satış fiyatları yüksek olan bu bölgelerde uygun fiyattan bahsetmek ilk bakışta çelişkili gibi görünmektedir. Uygun fiyat ile, kentin merkezi noktalarında bu “nitelik”te *-kentin karmaşasından yalıtılmış, güvenli, yerleşme sakinlerine özel sosyal donatı alanları içeren, taksit ve kredi imkanının sunulduğu, ve benzeri-* bir konut için ödenecek bedelin çok da fazla olmadığı ifade edilmektedir. Kısacası ürünle konumu ve nitelikleri fiyatın aslında çok yüksek olmadığı dile getirilmektedir.

Örneğin Kadıköy ilçesinde yer alan Incity yerleşmesinin reklam sloganı olarak “ayrimenkul” ifadesinin seçilmesi, reklam metninde de “her şeyden önce değerine değer katan bir yatırım” olduğunun ifade edilmesi, kentin merkezi noktalarında ekonomik boyutun ön plana çıktığını göstermektedir (Resim 7.19).

ayrimenkul!

Projesini sizin şekillendireceğiniz Türkiye'nin ilk Loft daireleriyle, 24 saat açık spor kompleksiyle, bedeninizi ve ruhunuzu dinlendirebileceğiniz In Theraphy'siyle, Amerikan Deprem Şartnamesi'ne uygun projesiyle, benzersiz Japon Bahçesi'yle, lokasyonu, aynı kattaki dairelerin birbirine ortak duvarının olmayışı ve bloklar arası geniş mesafesiyle, yükseklerden sunduğu alabildiğine İstanbul manzarasıyla, her şeyden önce değerine değer katan yatırım özelliğiyle Incity diğer gayrimenkullerden ayrılır.

Şekil 7.19 Kadıköy ilçesinde inşa edilen Incity yerleşmesinin ekonomik boyutu ön plana çıkaran reklamı (Hürriyet gazetesi).

Ekonomik boyutun vurgulandığı reklam sloganlarının % 10,5'i kentin en periferisindeki Silivri ilçesinde yer alan yerleşmeleri temsil etmektedir. Diğer bir deyişle kentin en periferisindeki Silivri ilçesinde yer alan yerleşmelerin reklam sloganlarında da ağırlıklı olarak ekonomik boyuta vurgu yapılmaktadır. Silivri ilçesinde m²-fiyatların düşük olması ve bu bölgede yer alan konutların ikinci konut olarak kullanılması; uygun fiyat ve karlı yatırım gibi ekonomik boyuta gönderme yapan sloganların ön plana çıkmasına neden olmaktadır (Şekil 7.20 ve Şekil 7.21).

Bu anlamda yerleşmelerin m²-satış fiyatlarının en yüksek olduğu kentin merkezi noktaları ile m²-satış fiyatlarının en düşük olduğu kentin periferisindeki bölgelerde yer alan yerleşmelerin reklamlarında aynı temaya; ekonomik boyuta vurgu yapılmaktadır.



Şekil 7.20 Silivri ilçesinde yer alan Chantua yerleşmesinin uygun fiyat ve taksit imkanını ön plana çıkaran reklam sloganı (Milliyet emlak eki, 2006).

FİNANS PROFESÖRÜNDEN YATIRIM TAVSİYESİ!

Nasıl olsa en az 45 yıl önce, yatırım ve finans profesörüydüm. Bugüne kadar yaptığım en doğru yatırım ArtCANADIAN projelerinden ev almak olduğunu düşünüyorum. Yatırım tavsiyesi.

Çünkü birleşik aileler aradıkları yapıyı, Chantua'nın hayalimize kattığı keyif, konfor ve deprem güvenliğinin yanı sıra yatırım değeri olacak da en doğru proje olduğunu karar verdim. Yatırımınız K, bir seneye bile geçmeden aldığınız evler, 1000 değer kazandı.

Hem bizim için hem de çocuklarımız için Chantua Evleri, İstanbul'da yaşanacak en güzel yer.

Sen 1 yılın yatırım araçlarını karşılaştırması

	1 Ocak 2006	1 Ocak 2007	Oran
Türk Lirası	1.500 YTL	1.400 YTL	-6,6
Dolar	1.600 YTL	1.400 YTL	-12,5
İstanbul 100	20.540	17.440	-15,1
Avrula Borsası	20.400 YTL	18.000 YTL	-11,8
Chantua	100.000 YTL	112.000 YTL	+12,0

Bugün hayatınızın en akıllı yatırım fırsatı için siz de Chantua'ya gelin, daire bile almayacağınız fiyatlarla harika bir villa sahibi olun. Keyif ve güvenlik dolu bir yaşamı Aralık 2007'de başlayın.

%100 depozito güvencesi sağlayan ArtCANADIAN'ın Akıllı Daire Yapı Teknolojisi • Kilitli Rezervasyon • Harika • 20 adet Bahçe • Güvenlik Sistemleri • Kilitli Daire • Tavan • Isıtma • Havalandırma • Sanituar • Çamaşır • Akıllı Kilitli Yürme Makinesi • Fiyatı Mükemmel • Türk Harmanı • Sıcak Su • Mutfak • Oyun Salonu • Kütüphane • Bar • Antikler

Prof. Dr. Ergün Yener

aks
Banka kredisi imkanı
Hemen tapu teslimi.
T: 0212 343 91 60
www.artcanadian.com.tr

Şekil 7.21 Silivri ilçesinde yer alan Chantua yerleşmesinin yatırım değerini ön plana çıkaran reklamı (Milliyet emlak eki, 2006).

- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “konum”un vurgulandığı yerleşmeler kentin merkezi noktalarında ya da kentin merkezine yakın bölgelerde yer almaktadır.

Yerleşmelerin konumu vurgulanırken, inşa edildiği bölgenin kentin merkezi noktasında yer alması, kentin sunduğu tüm olanaklara yakın olması, kentten uzaklaşmadan kentin karmaşasından yalıtılmış güvenli bir alanda yaşama imkanı sunması dile getirilmektedir. Diğer yandan kent ve boğaz manzarası da konumun ayrıcalığına işaret eden olgulardan biridir.



Şekil 7.22 Şişli ilçesinde inşa edilen Terrace Fulya yerleşmesinin konumu ön plana çıkaran reklamı (Hürriyet Emlak Eki,2007).

Yerleşmelerin konumunu ön plana çıkaran reklam sloganlarının %32,3'ü Beşiktaş, Şişli, Bakırköy ve Kadıköy ilçelerindeki yerleşmeleri temsil etmektedir. Bu ilçelerdeki yerleşmelerin reklamlarından ekonomik boyuttan sonra ikinci vurgulanan olgu konumun ayrıcalığıdır. Örneğin Şişli ilçesinin Fulya mahallesinde inşa edilen Terrace Fulya yerleşmesi

“İstanbul’da yaşıyorum” sloganı ile İstanbul’da yaşıyorum diyebilmek için merkezi noktalarda yaşamak anlamına geldiğinin altını çizerken, “İstanbul’un merkezi Nişantaşı’nda, ...” cümlesi ile başlayan reklam metninde yerleşmenin merkezi konumunu ön plana çıkarmıştır (Şekil 7.22). Terrace Fulya yerleşmesinin reklamı aynı zamanda “doğru bir yatırım alternatifi” ifadesi ile ekonomik boyuta da gönderme yapmaktadır. Diğer yandan aynı ilçenin başka bir mahallesinde inşa edilen Selenium Panaroma yerleşmesinin hem ismi hem de reklam sloganları manzarayı ön plana çıkararak konuma vurgu yapmaktadır (Şekil 7.23).



Şekil 7.23 Selenium Twins yerleşmesinin konumu ön plana çıkaran reklamı (Hürriyet Gazetesi)

Kentin önemli merkezlerinden Sarıyer ve Üsküdar ilçelerinde yer alan yerleşmelerin reklamlarında da “konum”un ön plana çıktığı görülmektedir. (Çizelge 7.9’un beşinci satırı; %12,9). Çünkü bu ilçeler hem kentin önemli merkezlerindendir, hem de bu ilçelerde inşa edilen yerleşmeler deniz kıyısında ya da orman alanlarında konumlanmışlardır (Şekil 7.24).



Şekil 7.24 Sarıyer’de inşa edilen İstanblue yerleşmesinin reklamı (Hürriyet Gazetesi).

Kentin önemli merkezlerinden Beşiktaş ve Şişli ilçelerine yakın konumu ve Karadeniz kıyısına kadar uzanan ilçe sınırı nedeniyle Eyüp ilçesinde inşa edilen yerleşmelerin reklamlarında “konum”un vurgulanmasına neden olmuştur (Çizelge 7.9’un üçüncü satırı; %16,1).

- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “yerleşmenin nitelikleri”nin vurgulandığı kapalı yerleşmeler kentin periferisinde ya da kent merkezine yakın bölgelerde yer almaktadır.

Yerleşmenin niteliklerinin vurgulandığı reklam sloganlarının % 16,7’si Eyüp ilçesinde yer alan yerleşmeleri temsil etmektedir. Diğer bir deyişle kentin merkezi noktalarına yakın bir konumda bulunan Eyüp ilçesinde yer alan yerleşmelerin reklam sloganlarında ağırlıklı olarak yerleşmelerin nitelikleri vurgulanmaktadır.

Önüm arkam
sağım solum yeşil...

Dört tarafı yemyeşil... Hem de İstanbul'da... Adıyla özdeşleşen Yeshill Gökçe; zengin mimari dokusu, ağaçları, yapı kalitesi, şehire yakınlığı ve kısa süre sonra yapımı tamamlanacak otoban yolu ile son zamanların yükselen değeri Kemerburgaz Gökçe'nin kalbinde...

DAİRE TİPLERİ		Dubleks Daireler	
Normal Daireler		2+1	109 m ²
1+1	74 m ²	2+1	119 m ²
2+1	120 m ²	3+1	142 m ²
		3+1	154 m ²

Yeshill
GÖKÇE

Şekil 7. 25 Eyüp ilçesinin Gökçe beldesinde inşa edilen Yeshill yerleşmesinin reklamı.

Eyüp ilçesinin Karadeniz kıyısına yakın olması ve ormanlık bir alanda yer alması nedeniyle yerleşmenin doğa ile iç içe olması, kentten karmaşasında uzak ve güvenli bir yaşam alanı sunması ve benzeri nitelikleri ön plana çıkarılmıştır (Şekil 7.25). Yerleşmenin niteliği ile birlikte bu niteliğin yaratıcısı olan yapımcı ve mimarların da ön plana çıkarıldığı örneklerle rastlamak mümkündür.

Diğer yandan kentin periferisinde yer alan Kartal, Pendik, Tuzla, Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece ilçelerinde inşa edilen yerleşmelerin reklam sloganlarında da yerleşmenin niteliği ikinci önemli tema olarak işlenmiştir. (Çizelge 7.9'un dördüncü satırı; % 50 / Şekil 7.26).

50 bin ağaçla çevrili doğal yaşam...

Soyak Olimpiakent'te örnek daireleri mutlaka görmelisiniz.

Daire No	Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Özellikler
401 M	2,5	45.000.000	1+1, 100 m ² alan, 100 m ² balkon
402 M	2,5	45.000.000	1+1, 100 m ² alan, 100 m ² balkon
403 M	2,5	45.000.000	1+1, 100 m ² alan, 100 m ² balkon
404 M	2,5	45.000.000	1+1, 100 m ² alan, 100 m ² balkon
405 M	2,5	45.000.000	1+1, 100 m ² alan, 100 m ² balkon
406 M	2,5	45.000.000	1+1, 100 m ² alan, 100 m ² balkon
407 M	2,5	45.000.000	1+1, 100 m ² alan, 100 m ² balkon
408 M	2,5	45.000.000	1+1, 100 m ² alan, 100 m ² balkon
409 M	2,5	45.000.000	1+1, 100 m ² alan, 100 m ² balkon
410 M	2,5	45.000.000	1+1, 100 m ² alan, 100 m ² balkon

Daha iyi yaşamak için... www.soyak.com.tr 444 0 795

Şekil 7.26 Küçükçekmece ilçesinde inşa edilen Olimpiakent yerleşmesinin reklamı (Hürriyet gazetesi, 2008).

- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “ortak alanların”nin vurgulandığı kapalı yerleşmeler kentin periferisinde yer almaktadır.

Ortak alanları ön plana çıkaran reklam sloganlarının %55,6’sı Kartal, Pendik, Tuzla, Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece ilçelerinde inşa edilen yerleşmeleri temsil etmektedir. Kentin periferisinde yer alan ve görece büyük arsalarda inşa edilen bu yerleşmeler sosyal donatı alanları açısından zengin yaşam alanları yaratmaktadır. Bu nedenle bu ilçelerde yer alan yerleşmelerin reklam sloganlarında ortak alanlar ön plana çıkarılmaktadır (Şekil 7.27).



Şekil 7.27 Büyükçekmece’de yer alan Alkent 2000 yerleşmesinin reklamı(Skylife).

Bazı yerleşmelerin reklamlarında ortak alanların –sosyal donatı alanlarının- zenginliği tatil olgusuna gönderme yapılarak ifade edilmekte, tatil kavramı ile özdeşleşen yüzmek, spor yapmak gibi aktivitelerin yerleşme sakinleri için gündelik yaşamın bir parçası haline geleceği bir yaşam vaat edilmektedir (Şekil 7.28).



Şekil 7.28 Küçükçekmece ilçesinde yer alan Avrupa Konutları’nın reklamı (Hürriyet gazetesi)

- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “sosyal boyut”un vurgulandığı kapalı yerleşmeler kentin periferisinde yer almaktadır.

Sosyal boyutu ön plana çıkaran reklam sloganlarının %47,6’sı Ümraniye ilçesinde inşa edilen kapalı yerleşmeleri temsil etmektedir (Şekil 7.29). Ümraniye ilçesindeki kapalı yerleşmelerin reklam sloganlarında, seçkin komşulara sahip olma imkanı, farklı ve ayrıcalıklı bir dünyada yaşama şansı, modern olanlara özgü bir yaşam alanı gibi temalarla yerleşmenin sağlayacağı sosyal olanaklara ve sosyal imaja gönderme yapılmaktadır.



Şekil 7.29 Ümraniye ilçesinde yer alan Greenium yerleşmesinin sosyal boyutu ön plana çıkaran reklamı (Milliyet emlak eki)

Silivri ilçesinde yer alan yerleşmelerin reklam sloganlarında da sosyal boyut vurgusu (%4,8) önem kazanmıştır (Şekil 7.30). Şekil 7.27’de yer alan reklamda Sealybria yerleşmesinin “Avrupa sosyetesinin bile hayran bırakan bir yerleşme” olduğu dile getirilerek yerleşmenin belirli statüdeki insanların tercih ettiği bir yaşam alanı olduğu, dolaylı olarak da bu yerleşmede ikamet etmenin belirli bir sosyal statüye sahip olmakla eş anlamlı olduğu vurgulanmıştır.

Kartal, Pendik, Tuzla, Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece ilçelerinde yer alan yerleşmelerin reklam sloganlarında da sosyal boyut vurgusu (%33,3) önem kazanmıştır.



Şekil 7.30 Silivri ilçesinde inşa edilen Sealybria yerleşmesinin sosyal boyutu ön plana çıkaran reklamı (Hürriyet gazetesi)

- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “konutun niteliği”nin vurgulandığı kapalı yerleşmeler ağırlıklı olarak kentin periferisinde yer almaktadır.

Konutun niteliğini ön plana çıkaran reklam sloganlarının %75'i Ümraniye ilçesinde inşa edilen kapalı yerleşmeleri temsil etmektedir (Şekil 7.31). Konutun niteliği ile kastedilen farklı konut seçenekleri sunulması, konutun özel bahçe ya da havuza sahip olması, değişebilir esnek mekan kurgusu, müstakil ev imkanı, teknolojik olanaklar gibi özelliklerdir.



Şekil 7.31 Ümraniye ilçesinde inşa edilen Lidya Flats yerleşmesi (Hürriyet gazetesi)

Konutun niteliğini ön plana çıkaran reklam sloganlarının %25'i de Üsküdar ve Sarıyer ilçelerinde yer alan kapalı yerleşmeleri temsil etmektedir. Üsküdar ve Sarıyer, kentin merkezi noktalarında bulunmakla birlikte konutun niteliğini ön plana çıkaran reklam sloganlarının bu ilçelerde temsil ettiği yerleşmeler genellikle orman havzalarında ya da deniz kıyısında inşa edilmiştir, merkezde yer alan konutlardan çok periferide yer alan konutlara benzemektedir.

Bu anlamda her yerleşme için farklı olgulara –ekonomik boyut, sosyal boyut, yerleşmenin niteliği, konutun niteliği, ortak alanlar- gönderme yapan reklamlar hazırlanmış ve potansiyel tüketici kitleleri manipüle etmeye çalışılmıştır. Reklamlar sloganlarının gönderme yaptığı olgular irdelendiğinde bu olguların temel olarak yerleşmelerin inşa edildiği kentsel konumla ilişkili olduğu görülmüştür. Dikkat çekici olan bir nokta ekonomik boyut ile konutun niteliğinin birbirine zıt reklam vurguları olmasıdır, birarada yer almamalarıdır. Nitelikli bir konutun, fiyatı ya da yatırım değeri ile ilişkisinin bu kadar uzak durması şaşırtıcı bir durumdur. Bu durum konut piyasasında niteliğin henüz yeterince önemli bir olgu olarak görülmemesi ile açıklanabilir. Öyle ki yerleşme reklamlarının sadece % 4'ünde konutun niteliği vurgulanmıştır. Buna karşın yerleşme reklamlarının %17'sinde ekonomik boyut, % 32'sinde konum, % 12,5 yerleşmenin niteliği, % 9'unda ortak alanlar, % 22'sinde sosyal boyut vurgulanmıştır. O halde sırasıyla konuma, sosyal boyuta ve ekonomik boyuta yapılacak vurgunun, tüketiciyi manipüle edecek en önemli özellikler olarak görüldüğü söylenebilir.

8. SONUÇLAR

Kapalı yerleşmeler, postmodern dönemde dünyanın farklı coğrafyalarında yer alan büyük kentlerde yaygın olarak üretilen bir yerleşme formatıdır. Önceki dönemlerden farklı bir barınma anlayışı tanımlayan bu yerleşmeler, üretim ve tüketim örüntülerinde yaşanan çeşitlenmenin yapısal bir dönüşüme zorladığı postmodern piyasanın ürünleridir.

Postmodern piyasa düzeninde üreticiler, tüketim tercihlerindeki çeşitlenmeye bağlı olarak ürün çeşitliliğini artırma yoluna gitmişler, tüketim eylemine neden olacak farklı gereksinimler yaratarak tüketicileri manipüle etmeyi hedeflemişlerdir. Postmodern piyasalarda üretim ve tüketim süreçlerindeki çeşitlenmenin konut piyasasına nasıl yansıdığı bu çalışmanın temel problemini oluşturmaktadır. Bu problem İstanbul inşa edilen kapalı yerleşmeler üzerinden irdelenmiş, kapalı yerleşmelerin nasıl çeşitlendiği, çeşitliliği yaratan unsurların neler olduğunu araştırılmıştır.

Kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğini sorgulamak amacıyla, eyleyicilerin eğilim ve tercihleri ile ürünler arasındaki benzerliklerin ve karşıtlıkların, dışsallıkların ve içselliklerin- yorumlanmasını, diğer bir deyişle ilişkisel bir çözümleme yapılmasını sağlayan Lebart tarafından geliştirilen “*ilişkisel katmanlaştırma*” yönteminden yararlanılmıştır. İlişkisel katmanlaştırma sonucunda anlamlı ilişkiler -benzerlik ve farklılıklar- üzerinden kapalı yerleşme çeşitliliğini ifade eden tipolojik sonuçlar elde edilmiştir. Bu sonuçlar şu şekilde sıralanabilir:

1. Kapalı yerleşmelerin m²-satış fiyatları ile kentsel konumları arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Kapalı yerleşmelerin m²-satış fiyatları, kentsel konumlarına bağlı olarak farklılaşmaktadır:

- Kentin merkezi noktalarında yer alan ilçelerde inşa edilen kapalı yerleşmelerin m²-satış fiyatları yüksektir.
Beşiktaş, Şişli, Bakırköy, Kadıköy, Üsküdar, Sarıyer.
- Kentin merkezi noktalarına yakın bölgelerde inşa edilen kapalı yerleşmelerin m²-satış fiyatları görece yüksektir.
Eyüp.
- Kent merkezinden uzaklaşıp periferiye doğru gidildikçe, kapalı yerleşmelerin m²-satış fiyatları düşmektedir.
Büyüçekmece, Küçükçekmece, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Silivri.

Kentin en merkezi noktaları ile en periferide bulunan noktaları, m²-satış fiyatları açısından birbirleri ile tam bir karşıtlık içerisindedir. Kentin en merkezi noktalarında ağırlıklı olarak m²-satış fiyatı en yüksek yerleşmeler yer alırken, kentin en periferisinde ağırlıklı olarak m²-satış fiyatı en düşük yerleşmeler yer almaktadır.

2. Kapalı yerleşmelerin arsa büyüklükleri ile kentsel konumları arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Kapalı yerleşmelerin arsa büyüklükleri, kentsel konumlarına bağlı olarak çeşitlilik göstermektedir:

- Kentin merkezi konumlarında yer alan kapalı yerleşmeler “ağırlıklı” olarak küçük arsalar üzerinde inşa edilmiştir.
- Merkez ile periferi arasında kalan bölgeler geçiş bölgeleridir; arsa büyüklükleri çeşitlilik göstermektedir, ancak geçiş bölgelerinde de merkezden uzaklığına bağlı olarak kapalı yerleşme arsalarının büyüklüğünün arttığı belirlenmiştir.
- Kent merkezinden uzaklaşıp, periferiye doğru gidildikçe, yerleşmelerin arsa büyüklükleri artmaktadır.

Kent merkezinde inşa edilen kapalı yerleşmeler küçük arsalarda inşa edilirken, kentin periferisine gidildikçe arsa büyüklüklerinin arttığı belirlenmiştir. Diğer bir deyişle alansal büyüklük açısından kentin merkezi noktaları ile çeperleri birbirine karşıt özellikler göstermektedir.

Yerleşmelerin ilçe ve da belde belediyesi sınırlarında yer alması da arsa büyüklüğünü etkilemektedir:

- İlçe belediyesi sınırlarında; farklı alansal büyüklüklere sahip yerleşmeler yer almakla birlikte, orta ve ortadan daha küçük -3,5 dönüm ile 77 dönüm arasında- arsa alanına sahip yerleşmeler “ağırlıklı” olarak yer almaktadır.
- Belde belediyesi sınırlarında; farklı alansal büyüklüklere sahip yerleşmeler yer almakla birlikte, orta ve ortadan daha büyük -77 dönüm ile 7000 dönüm arasında- arsa alanına sahip yerleşmeler “ağırlıklı” olarak yer almaktadır.

Belde belediyeleri, ilçe belediyelerine göre genellikle daha esnek imar koşullarına sahiptir, üst ölçekli planlardan bağımsız olarak kendi imar koşullarını kendileri üretebilmektedir. Bununla

birlikte belde belediyeleri 1980'lerden sonra yeni gelişen bölgelerdir ve düşük yoğunluklu alanlar olduğu için arsa üretiminin görece kolay olduğu bölgelerdir.

3. Kapalı yerleşmelerin konut sayıları ile kentsel konumları arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Kapalı yerleşmelerin konut sayıları kentsel konumlarına bağlı olarak çeşitlilik göstermektedir:

- Kentin periferisinde yer alan yer yerleşmeler konut sayısı açısından çeşitlilik göstermekle birlikte “ağırlıklı” olarak konut sayısı orta ve daha fazla -223 konut birimi ile 4000 konut birimi arasında- olan yerleşmeler yer almaktadır.
- Kent merkezlerinde “ağırlıklı” olarak konut sayısı az olan -33 ile 222 konut birimi arasında- yerleşmeler bulunmaktadır.
- Kentin en periferisinde ise en az ve en çok konut birimine sahip yerleşmeler dışında hemen her kategoride konut sayısı bulunmaktadır.
(105 konut biriminden az, 427 birimden fazla konut sayısına sahip yerleşmeler en periferide yer almamaktadır).

Kentin merkezinde ağırlıklı olarak küçük arsalarda inşa edilen yerleşmeler, istisnalar olmakla birlikte düşeyde yükselerek belirli bir konut sayısına ulaşmayı hedeflemişlerdir. Kentin periferisinde büyük arsalarda inşa edilen yerleşmeler ise arsaya yayılarak az katlı çözümler önermişlerdir.

4. Kapalı yerleşmelerin konut tipleri (farklı konut planı alternatifleri) ile kentsel konumları arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Kapalı yerleşmelerin konut tipleri, kentsel konumlarına bağlı olarak çeşitlilik göstermektedir:

- Kentin merkezi konumlarında “ağırlıklı” olarak çok sayıda konut tipi / farklı plan alternatifleri -13 tip ve üzeri- sunan kapalı yerleşmeler yer almaktadır.
- Kentin periferisine gidildikçe fazla ya da az konut tipi / plan alternatifi -5 ile 13 tip arasında- sunan yerleşmelerin birarada yer aldığını ancak merkezden uzaklaştıkça seçenek sayısının azaldığı tespit edilmiştir.
- Kentin periferisinde inşa edilen kapalı yerleşmelerde “ağırlıklı” olarak az sayıda seçenek -4 tip ve daha az- sunulmaktadır.

5. Kapalı yerleşmelerin yapımcıları ile kentsel konumları arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Kapalı yerleşmelerin yapımını çok farklı nitelikte aktörler üstlenmektedir. Bu anlamda kapalı yerleşmelerin yapımını üstlenen aktörlerin de çeşitlendiğini söylemek mümkündür. Farklı nitelikteki aktörlerin kentin belirli noktalarında üretim faaliyetlerinin daha ağırlıklı olduğu belirlenmiştir:

- Postmodern dönemde yeni bir aktör olarak konut piyasasına giren “gayrimenkul yatırım ortaklıkları”nın (GYO) “ağırlıklı” olarak İstanbul’un yeni gelişen konut alanlarında özellikle belde belediyelerinde yatırım yaptıkları görülmektedir.
(En yoğun olarak Eyüp-Göktürk, Sarıyer-Zekeriyaköy, Ümraniye ve beldeleri)
- 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları ağırlıklı olarak 1950’lerden bu yana yap-sat modeliyle üretim yaptıkları kent merkezlerindeki kapalı yerleşmelerin yapımını üstlenmişlerdir.
(Beşiktaş, Şişli, Kadıköy, Silivri)
- 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları kentin farklı bölgelerinde faaliyet göstermektedir.
(En yoğun olarak Ümraniye, yoğun olarak Kadıköy, Silivri)
- Kapalı yerleşmelerin büyük ölçekli projeler olması nedeniyle küçük müteahhitler, genellikle proje özelinde işbirliği yaparak, konsorsiyumlar oluşturarak bu projelerin yapımını üstlenmişlerdir. “Küçük müteahhit konsorsiyumları” hemen her bölgede kapalı yerleşme üretimini sürdürmektedir.
- Farklı sektörlerde faaliyet göstermelerine karşın konut sektöründeki yatırımların artması ile birlikte bu sektörde faaliyet göstermeye başlayan firmalar “ağırlıklı” olarak kentin 1980’lerden sonra gelişen bölgelerinde inşa edilen kapalı yerleşmelerin yapımını üstlenmişlerdir.
(en yoğun olarak Kartal, Pendik, Tuzla)
- “Farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların işbirliği sonucu oluşan konsorsiyumlar”ın ya da “inşaat sektörünün malzeme üretimi alanında faaliyet gösteren firmalar”ın yapımcılığını üstlendiği kapalı yerleşmeler “ağırlıklı” olarak kentin periferisinde yer almaktadır.
(Büyüçekmece, Küçükçekmece, Üsküdar-Çengelköy/Kandilli)

İnşaat firmaları”nın ağırlıklı olarak kent merkezlerindeki ilçelerde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, salt işi inşaat olmayan farklı sektörlerde de faaliyet gösteren firmaların ve inşaat sektörünün malzeme üretimi alanında faaliyet gösteren firmaların ise ağırlıklı olarak kentin periferisinde yeni gelişen ilçelerde kapalı yerleşme ürettikleri söylenebilir. Diğer bir deyişle yeni gelişmekte olan bölgelerde yeni oluşumların ve postmodern dönemde ortaya çıkan yeni aktörlerin, kentin merkezini oluşturan eski yerleşim bölgelerinde ise ağırlıklı olarak eski firmaların ve eski aktörlerin üretim yaptığı söylenebilir.

6. Kapalı yerleşmelerin yapı tipleri ile kentsel konumları arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Kapalı yerleşmelerin yapı tipleri, kentsel konumlarına bağlı olarak çeşitlilik göstermektedir.

- Tek evlerden ve/veya ikiz evlerden oluşan yerleşmeler “sadece” kentin periferisinde bulunmaktadır.
- Farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeler “ağırlıklı” olarak kentin periferisinde yer almaktadır.
- Bloklardan oluşan yerleşmeler “ağırlıklı” olarak kent merkezine yakın bölgelerde yer almaktadır.
- Apartmanlardan oluşan yerleşmeler “hem” kent merkezinde “hem de” kentin periferisinde yer almaktadır.
- “Residence”lardan oluşan yerleşmeler “sadece” kent merkezinde yer almaktadır.

7. Kapalı yerleşmelerin yapı tipleri ile yapımcıları arasında anlamlı bir ilişki vardır.

Farklı yapımcı profillerinin ürettiği kapalı yerleşmeler yapı tipleri açısından çeşitlilik göstermektedir. Dolayısıyla kapalı yerleşme üretiminde tek bir yapı tipi ile özdeşleşen bir yapımcı profilinden söz etmek mümkün değildi, ancak analiz sonuçları bağlamında yapımcı profillerinin ağırlıklı olarak inşa ettiği yapı tiplerinden söz edilebilir.

- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ağırlıklı olarak “ikiz evler”den oluşan yerleşmeler üretmektedir.
- Küçük müteahhit konsorsiyumları ağırlıklı olarak “ikiz evler”den oluşan yerleşmeleri üretmektedir.

- 1990 sonrası kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren yapımcılar ağırlıklı olarak “ikiz evler”den ve “tek evler”den oluşan yerleşmeleri üretmektedir.
- 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları ağırlıklı olarak “tek evler”den oluşan yerleşmeleri üretmektedir.
- 1990 öncesi kurulmuş farklı sektörler faaliyet gösteren yapımcılar ve yapı malzemesi üreticileri ağırlıklı olarak “bloklar”dan ve “apartmanlar”dan oluşan yerleşmeleri üretmektedir.
- 1990 öncesi inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği tarafından ağırlıklı olarak “residence”lardan oluşan yerleşmeleri üretilmektedir.

8. İstanbul’da inşa edilen kapalı yerleşmelerin pazarlama imajları da farklılık göstermektedir.

- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “*ekonomik boyut*”un vurgulandığı kapalı yerleşmeler kentin merkezi noktalarında ya da en periferisinde yer almaktadır.
- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “*konum*”un vurgulandığı yerleşmeler kentin merkezi noktalarında ya da kentin merkezine yakın bölgelerde yer almaktadır.
- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “*yerleşmenin nitelikleri*”nin vurgulandığı kapalı yerleşmeler kentin periferisinde ya da kent merkezine yakın bölgelerde yer almaktadır.
- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “*ortak alanların*”nin vurgulandığı kapalı yerleşmeler kentin periferisinde yer almaktadır.
- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “*sosyal boyut*”un vurgulandığı kapalı yerleşmeler kentin periferisinde yer almaktadır.
- Reklam sloganlarında ağırlıklı olarak “*konutun niteliği*”nin vurgulandığı kapalı yerleşmeler ağırlıklı olarak kentin periferisinde yer almaktadır.

Reklamlar yapımcıların tüketim eğilimlerindeki çeşitlenmeyi nasıl algıladıklarını ve tüketicileri manipüle etme biçimlerini ifade etmektedir.

İlişkisel katmanlaştırma yöntemi ile elde edilen ve yukarıda maddeler halinde tanımlanan sonuçlar, kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğini ortaya çıkarmıştır. Kapalı yerleşme üretiminde çeşitliliği yaratan unsurları şu şekilde sıralayabiliriz:

- Kapalı yerleşme üretiminde çeşitliliği belirleyen en önemli unsurlardan biri kentin dinamikleridir. Özellikle merkez ve periferi ikiliği kapalı yerleşmelerin kentsel konumlarına göre farklılaşmasına neden olmaktadır.

Öncelikle kapalı yerleşmeler pek çok açıdan $-m^2$ -satış fiyatı, arsa büyüklüğü, konut sayısı, konut tipi, yapı tipi, vb- kentsel konumlarına bağlı olarak farklılaşmaktadır. Bunun temel nedenlerinden biri inşaat sektörünün diğer ürünlerinde olduğu gibi kapalı yerleşmelerin de yere bağımlı olmasıdır. Yere bağımlılık, kentsel konumun ya da arsanın üretim sürecini koşullayan temel unsurlardan biri haline gelmesine neden olmaktadır.

Kentsel konuma göre arsa maliyetleri değişkenlik göstermektedir; kentte daha fazla, periferide görece daha ucuz olan arsa maliyetleri yerleşmelerin m^2 -satış fiyatlarına yansımaktadır. Diğer yandan arsa üretiminin kent merkezinde periferiye göre daha zor olması da arsa maliyetlerini dolayısıyla yerleşmelerin dolayısıyla m^2 -satış fiyatlarına etkilemektedir.

Kentsel konuma göre imar koşulları da farklılaşmakta, genel olarak beldelerde üst ölçekli planlardan bağımsız, daha esnek imar koşulları hakim olmakta, kent merkezlerinde emsal yüksekken periferide görece daha düşük olmaktadır. Bu da yerleşmelerin arsa büyüklüklerinin, konut sayısının ve yapı tiplerinin kentsel konuma göre farklılaşmasına neden olmaktadır.

Kentsel konumun konut üretiminde belirleyici bir unsur olması konvansiyonel bir olgudur, postmodern döneme özgü değildir, ancak postmodern dönemde aynı yerleşme formatının farklılaşmasına neden olmaktadır.

- Kapalı yerleşme üretiminde çeşitliliği belirleyen bir diğer unsur da yapımcıların çeşitliliğidir. Post-modern dönemde üretilen ürünler ve bu ürünleri tüketen müşteri profilinde gözlemlenen çeşitlilik, post-modern döneme özgü ürünler olan kapalı yerleşmelerin yatırımını üstlenen aktörler üzerinden de okunabilir hale gelmiştir. Yapımcıların alışkanlıkları, eğilim ve tercihleri yerleşme ürettikleri bölgeleri de belirlemektedir. Genellikle yeni gelişmekte olan bölgelerde yeni oluşumların ve post-modern dönemde ortaya çıkan yeni aktörlerin, kentin merkezini oluşturan eski yerleşim bölgelerinde ise ağırlıklı olarak eski firmaların ve eski aktörlerin üretim yaptığı

söylenbilir. Bunun temel nedenlerinden biri; bu sektörde uzun yıllardır faaliyet gösteren yapımcıların imar mevzuatlarına hakim oldukları, yerel ilişki ağları, siyasi otoritelerle bağlantılarının olduğu, çevre ve muhit sahibi oldukları bölgeleri tercih etme eğiliminde olmalarıdır, sektöre yeni katılan yapımcıların ise daha esnek imar koşullarına sahip periferide yeni gelişmekte olan alanlarda faaliyet gösterme eğilimidir.

- Kapalı yerleşmelerin çeşitlenmesinde tüketim tercihlerinin farklılaşması da önemli bir rol oynamaktadır. Bu durum postmodern konut piyasasına özgü bir durumdur; artık üretim ve tüketim süreçleri birbirini izleyen iki ayrı süreç değildir. Kapalı yerleşmeler tüketim aşamasının önceden plandığı ve organize edildiği, diğer bir deyişle üretim ve tüketim süreçlerinin eş zamanlı olarak kurgulandığı bir sürecin ürünleridir.

Farklılaşan tüketim alışkanlıkları farklı yerleşme konseptlerinin tasarlanmasına neden olmaktadır. Konseptin oluşturulması, farklılaşan tüketim alışkanlıkları ve çeşitlenen yaşam tarzlarına yönelik olarak tasarım kararlarının belirlenmesi, pazarlama stratejilerinin geliştirilmesi, reklam sloganlarının oluşturulması anlamına gelmektedir. Reklamlar, postmodern konut piyasasının önemli araçlarından biri haline gelmiştir. Reklamlar üzerinden tüketicilerin nasıl manipüle edildiğini, yerleşme konseptlerinin nasıl farklılaştığını algılamak mümkündür. Reklamlarda ağırlıklı olarak yerleşmenin konumu, ekonomik ve sosyal boyut ön plana çıkarılmaktadır. Reklamlarda ekonomik boyutun vurgulanması konutun değişim değerine, değerli bir yatırım aracı olduğuna işaret ederken, “*seçkin komşularla yaşamı imkanı*”, “*ayrıcalıklı bir yaşam imkanı*” ve benzeri sloganlarla sosyal boyutun vurgulanması konutun postmodern dönemde sosyal bir statü elde etme aracı haline geldiğine işaret etmektedir. Kısacası kapalı yerleşme reklamları üzerinden tüketim sürecinin dönüştüğünü, farklı tüketim tercihlerinin ortaya çıktığını okumak mümkündür.

Kapalı yerleşmelerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğinin belirlenmesi ve çeşitliliği yaratan unsurların değerlendirilmesi üretim ve tüketim süreçlerinin eş zamanlı olarak kurgulanmaya başladığı postmodern konut piyasasındaki dönüşümü de ifade etmektedir.

KAYNAKLAR

- Alver, K., (2007), Steril Hayatlar – Kentte Mekansal Ayırışma ve Güvenlikli Siteler, Hece Yayınları, Ankara.
- Argın, Ş., (1992/a), “Boş Zamanın Toplumsal Anlamı Üzerine Notlar”, Birikim Dergisi, 43:29-41.
- Argın, Ş., (1992/b), “Marksizm ve Üretim-Tüketim”, Birikim Dergisi, 43:42-44.
- Aring, J., (1999), Suburbia-Postsuburbia-Zwischenstadt, Die Jüngere Wohnsiedlungsentwicklung im Umland der grossen Städte Westdeutschlands und Folgerung für die Regionale Planung und Steuerung, Hannover.
- Aring, J., Heckenroth, M., Heckemeier, M., T., K., Sigismund, M., (2001), “Wohnbauflächenbereitstellung und Projektentwicklung in Hamburg - Ein Beitrag zur Thematischen Entwicklungsplanung Wohnen (TEW)”, Proje no:20165, Empirica, Bonn.
- Aslanoğlu, R., (1996), “Globalleşme ve Dünya Kenti”, Toplum ve Bilim Dergisi, Bahar/69:110.
- Bali, R., (1999), “Çılgın Kalabalıktan Uzak”, Birikim Dergisi, 123:35-46.
- Bali, R., (2000), “Burası New York, Karşısı Üsküdar”, Birikim Dergisi, 131:72-90.
- Bali, R., (2002), Tarz-ı Hayattan Life Style’a, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Ballard, J.G., (2005), Milenyum İnsanları, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.
- Barthes, R., (1999), Göstergebilimsel Serüven, Kaf Yayınları, İstanbul.
- Baudrillard, J., (2004), Tüketim Toplumu, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.
- Bilgin, İ., (2006), Kent Üretimini ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesinde Güncel Eğilimler, Toplum ve Bilim Dergisi, 105:166-177.
- Becker, S., (2005), “Logik des Privaten” Fragmentierung in der argentinischen Stadt und Gesellschaft, Thesenpapier, Institut für Städtebau, Universität Karlsruhe, http://www.stba.uni-karlsruhe.de/03-projekte/03-stdteb_thes/these_sbeck.pdf.
- Bell, D., (1985), Die nachindustrielle Gesellschaft, Campus Verlag.
- Blakely, E. J., Synder, M.G, (1997), Fortress America – Gated Communities in the United States, Brookings Institution Press, Washington, D.C.
- Blandy, S., Lister, D., (2005), “Gated Communities: (Ne)Gating Community Development?”, Housing Studies, 20/2:287–301.
- Blasius, J. (2005), Korrespondenzanalyse, Oldenburg Verlag, München.
- Bocock, R., (1997), Tüketim, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Bollerey, F., Fehl, G., Hartmann, K., (1990), Im Grünen Wohnen-Im Blauen Planen, Christians Verlag, Hamburg.
- Bourdieu, P., (1987), Die Feinen Unterschiede – Kritik der Gesellschaftlichen Urteilkraft, Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main.
- Bourdieu, P., (2002), Der Einzige und sein Eigenheim, VSA Verlag, Hamburg.

- Bourdieu, P., Wacquant, L. J.D., (2003), *Düşünümsel Bir Antropoloji İçin Cevaplar*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Bourdieu, P., (2006), *Pratik Nedenler*, H. U. Tanrıöver (Çev), Hil Yayınları, İstanbul.
- Breckner, I., Matthiesen, U., Läßle, D., Pohlen, J., (2006), "Suburbanisierung im 21. Jahrhundert. Stadtregionale Entwicklungsdynamiken des Wohnens und Wirtschaftens", Sachstandbericht des DFG-Projektes, Hamburg.
- Buğra, A., (2000), *Devlet – Piyasa Karşıtlığının Ötesinde İhtiyaçlar ve Tüketim Üzerine Yazılar*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Caldeira, T.P.R., (1999), "Duvarlar İnşa Etmek -Sao Paulo'da Yeni Mekansal Ayrışma Yapısı", *Birikim Dergisi*, 123: 87-96.
- Calhoun, C., (2007), "Bourdieu Sosyolojisinin Ana Hatları", *Ocak ve Zanaat – Pierre Bourdieu Derlemesi*, s:77-130, Güney Çeğin, Emrah Göker, Alim Arli, Ümit Tatlıcan (Derl), İletişim Yayınları, İstanbul.
- Castells, M., (2005), *Ağ Toplumunun Yükselişi*, I. Cilt, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Chaney, D., (1999), *Yaşam Tarzları*, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Chauchat, J., H., Risson, A., (1998), "Bertin's Graphics and Multidimensionel Data Analysis", s:37-45, *Visualization of Categorical Data*, (ed; J.Blasius, M.Greenacre), Elsevier Academic Press, USA.
- Cohen, A.P., (1999), *Topluluğun Simgesel Kuruluşu*, Dost Yayınları, Ankara.
- Çınar, C., Çizmeci, F., Köksal, A., (2006), *The New Address Of Social Polarization In Istanbul: Gated Communities*, 42nd ISoCaRP Congress, 14-18 Eylül, İstanbul.
- Çizmeci, F., Çınar, C., (2007), "İstanbul Konut Piyasasında Kitlel Tüketime Şekillendirdiği Yeni Konut Yerleşimleri", *TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu*, 13-15 Eylül, İstanbul.
- Dangschats, J., (1994), "Segregation – Lebensstile im Konflikt, Soziale Ungleichheiten und Räumliche Disparitäten", s.426-445, *Lebensstile in den Städten. Konsepte und Methoden*, Leske & Budrich, Opladen-Germany.
- Dangsschat, J., Blasius, J., (1994), "Lebensstile in Städten – Zwischen Individualisierung und neuen Konflikten", s.13-24, *Lebensstile in den Städten. Konsepte und Methoden*, Leske & Budrich, Opladen-Germany.
- Debord, G., (2006), *Gösteri Toplumu*, Ayrıntı Yayınları, İstanbul.
- Hook, D. & Vrdoljak, M., (2002), "Gated communities, heterotopia and a "rights" of privilege: a heterotopology of South African security-park", *Geoforum*, 33:195-219.
- Doğuç, S., (2005), "Yeni Orta Sınıfların Gözünden Zenginlik ve Yoksulluk", *Toplum Bilim Dergisi*, 104: 73-91.
- Douglas, M., Isherwood, B., (1999), *Tüketime Antropolojisi*, E. A. Aytekin (Çev), Dost Yayınları, Ankara.
- Erder, S., (1996), *İstanbul'a Bir Kent Kondu – Ümraniye*, İletişim Yayınları, İstanbul.

Erder, S., (2002), Kentsel Gerilim (Enformel İlişki Ağları Alan Araştırması), Um:ag Yayınları, Ankara.

Featherstone, M., (1996), Postmodernizm ve Tüketim Kültürü, Mehmet Küçük (Çev), Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Fichtner, J., (2005), Zielgruppen- und Bedarfsforschung für eine integrative Wohnungs- und Sozialpolitik, Forschungsbericht, Bundesministerium für Bildung und Forschung, Frankfurt am Main.

Forsythe, P. J., (2007), "A Conceptual Framework for Studying Customer Satisfaction in Residential Construction", Construction Management and Economics, 25/2:171-182.

Friedman, T., (1999), Küreselleşmenin Geleceği – Lexus ve Zeytin Ağacı, Elif Özsayar (Çev), Boyner Yayınları, İstanbul.

Frisby, D., (2003), George Simmel-Modernitenin İlk Sosyoloğu, s:7-41, Modern Kültürde Çatışma, İletişim Yayınları, İstanbul.

Friedrich, J., (1995), Stadt-Soziologie, Leske + Budrich, Opladen, Germany.

Gerhard, U., Warnke, I., (2002), "Semi-yotik des Suburbanen Städtebaus in den USA", In: Wolkenkuckucksheim - Cloud-Cuckoo-Land, <http://www.tu-cottbus.de/BTU/Fak2/TheoArch/Wolke/deu/Themen/themen021.htm>.

Glazse, G., (2007), Bewachte Wohnkomplexe und "die europäische Stadt"-Eine Einführung, <http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Publikationen/Editorial>.

Glazse, G., (2002), "Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung, Opladen: Leske und Budrich, www.staff.uni-mainz.de/glasze/Publikationen/Jahrbuch-Glazse.pdf.

Graaf, V., "Fence me in - Leben und Wohnen hinter Mauern und Zäunen", Süddeutsche Zeitung, 23.09.1994.

Grant, J., Mittelsteadt, L., (2004), "Types of gated communities", Environment and Planning B: Planning and Design, 31:913-930.

Gürbilek, N., (2001), Vitrinde Yaşamak -1980'lerin Kültürel İklimi, Metis Yayınları, İstanbul.

Güvenç, M., (2004a), "İstanbul Nüfus Sayımları Haritalanabilir mi?", İstanbul Dergisi, 49:50-53.

Güvenç, M., (2004b), "1990-(2000) Döneminde İstanbul'un İstihdam Profiline Dönüşüm?", İstanbul Dergisi, 50:43-45.

Güvenç, M., (2005), "Toplumsal-Mekansal Farklılaşmayı Haritalamak: 1990 Sayımından Ankara Manzaraları", s.184-197, Cumhuriyet'in Ankarası, Tansı Şenyapılı (Ed), ODTÜ Geliştirme Vakfı Yayınları, Ankara.

Güvenç, M., (2007), "İstanbul 2010: Beyoğlu Yakasının İşyeri-Konut İlişkileri", Toplumsal Tarih Dergisi, 159:28-33.

Harvey, D., (1993), "Esneklik: Tehdit mi yoksa fırsat mı?", Toplum ve Bilim içinde, Bahar 56-61:83-92.

- Harvey, D., (1997), *Postmodernliğin Durumu*, Sungur Savran (Çev), Metis Yayınları, İstanbul.
- Häußermann, H., Siebel, W., (2001), *Soziale Entegrasyon und Etnische Schichtung; Zusammenhänge zwischen räumlicher und sozialer Integration*, www.schader-stiftung.de/docs/haussermann-siebel-gutachten.pdf.
- Hermann, R., *Brücke zwischen Ost und West*, Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 27.10.2003.
- Hofman, E., Halman, J. I. M., Ion, R., I., , (2007), "Variation in Housing Design: Identifying Customer Preferences", *Housing Studies*, 21:6, 929-943.
- Hui, C.M.E., Chau, C.K., Pun, L., Law, M.Y., , (2006), "Measuring the Neighboring and Environmental Effects on Residential Property Value: Using Spatial Weighting Matrix", *Building and Environment*, 42:2333-2343.
- İşık, O., Pınarcıoğlu, M., (2001), *Nöbetleşe Yoksulluk*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- İnal, T., (2002), *1980 Sonrasında İstanbul Metropolitan Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanları Ve Kentsel Gelişmeye Etkileri*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, (yayınlanmamış).
- Jameson, F., (2005), *Kültürel Dönemeç*, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Kassis, M., Thommen, W., (2005), *Familiäres Wohlbefinden zwischen Zeit, Raum und Freiwilligkeit*, Empirischer Forschungsbericht im Auftrag des Impulsprogramms Familie und Beruf, Basel.
- Kaya, A., (2007), "Pierre Bourdieu'nun Pratik Kuramının Kilidi: Alan Kavramı, Ocak ve Zanaat – Pierre Bourdieu Derlemesi, s:397-420, Güney Çeğini, Emrah Göker, Alim Arlı, Ümit Tatlıcan (Derl), İletişim Yayınları, İstanbul.
- Keyder, Ç., (2000a), *Arka Plan*, s.9-40, İstanbul Küresel ile Yerel Arasında, Metis Yayınları, İstanbul.
- Keyder, Ç., (2000b), *Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına*, s:171-191, İstanbul – Küresel ile Yerel Arasında, Çağlar Keyder (Derl), Metis Yayınları, İstanbul.
- Kıray, (2005), *Tüketim Normları Üzerine Karşılaştırmalı Bir Araştırma*, Nigan Bayazıt (Ed), Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Köse, A. H., Karahanoğulları, Y., (2005), *Türkiye'de Faktör ve Varlık Gelirlerinin Sınıfsal Temellerine İlişkin Gözlemler*, *Toplum ve Bilim Dergisi*, 104:22-47.
- Kumar, K., (2004), *Sanayi Sonrası Toplumdan Postmodern Topluma-Çağdaş Dünyanın Yeni Kuramları*, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Kurtuluş, H., (2005/ a), *İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği*, s:161-186, İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Kurtuluş, H., (2005/b), *Bir Ütopya Olarak Bahçeşehir*, s:77-126, İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Lebart, L., (1994), *Complementary Use of Correspondence Analysis and Cluster Analysis*, s:162-178, *Correspondence Analysis in the Social Sciences*, (ed:M.Greenacre, J.Blasius), Elsevier Academic Press, London.

- Lefebvre, H., (2007), Modern Dünyada Gündelik Hayat, Işın Gürbüz (Çev), Metis Yayınları, İstanbul.
- Leonard, L.I., Perkins, C.H., Thorns, D.C., (2004), "Presenting and creating home: the influence of popular and building trade print media in the construction of home", *Housing, Theory and Society*, 21:97-108.
- Lichtenberger, E., (1999), Die Privatisierung des öffentlichen Raum in USA, http://www.ocaw.ac.at/mitglieder/lichtenberger/pdf/KASTNER_Nr.230.pdf.
- Löfgren, K., (2007), Pierre Bourdieu, Mütekabiliyet analizi ve İstatistik Eğitimi, s:255-276, Ocak ve Zanaat – Pierre Bourdieu Derlemesi, Güney Çeğin, Emrah Göker, Alim Arlı, Ümit Tatlıcan (Derl), İletişim Yayınları, İstanbul.
- Mannarini, T., Tartaglia, S., Fedi, A., Greganti, K., (2006), "Image of Neighborhood, Self Image and Sense of Community", *Journal of Environmental Psychology*, 26:202-214.
- McKenzie, E., (1994), *Privatopia*, Yale University Press.
- McKenzie, E., (2005), Constructing The Pomerium in Las Vegas: A Case Study of Emerging Trends in American Gated Communities, *Housing Studies*, 20/2: 187-203.
- Menebröcker, N., Podding, B., (2004), Nachfrageorientierung in der Wohnungswirtschaft – Anwendung der Lebensstilforschung im Wohnungsmarkt, Universität Dortmund Fakultät Raumplanung.
- Michailow, M., (1994), Lebensstil und soziale Klassifizierung, zur Operationsweise einer Praxis sozialer Unterscheidung, s:27-46, *Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden*, Leske & Budrich, Opladen.
- Moser, W., Reicher, D., (2002), Was ist So Schön am Eigenheim-Lebensstilkonzept des Wohnens, *Berichte aus Energie und Umweltforschung, Haus der Zukunft*, Wien, http://www.hausderzukunft.at/download/endbericht_eigenheim_1702.pdf.
- Odabaşı, Y., Barış, G., (2002), *Tüketici Davranışı*, Mediacat Kitapları, İstanbul.
- Odabaşı, Y., (2004), *Postmodern Pazarlama – Tüketim ve Tüketici*, Mediacat Kitapları, İstanbul.
- Öktem, B., (2005), Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Rolü: Büyükdere-Maslak Aksı, s: 25-76, *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Öncü, A., (1999), "İdeal Ev Miteolojisi Sınırlarını Aşarak İstanbul'a Ulaştı", *Birikim Dergisi*, 123:26-34.
- Öncü, A., (2000), *İstanbulcular ve Ötekiler – Küresellik Çağında Orta Sınıf Olmanın Kültürel Kozmolojisi*, s:117-144, *İstanbul – Küresel ile Yerel Arasında*, Çağlar Keyder (Derl), Metis Yayınları, İstanbul.
- Öncü, A., Weyland, P., (2005), *Mekan, Kültür, İktidar – Küreselleşen Kentlerde Yeni Kimlikler*, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Pérouse, J., Danış, D., (2005), Zenginliğin Mekanda Yeni Yansımaları: İstanbul'da Güvenlikli Siteler, *Toplum ve Bilim Dergisi*, 104:92-123.
- Rasmussen, S. E., (1983), *London - The Unique City*, MIT Press.
- Richter, R., (1994), "Habitus von Lebensstilen in Stadt und Land", s.355-366, *Lebensstile in*

den Städten. Konsepte und Methoden, Leske & Budrich, Opladen-Germany.

Roitman, S., (2005), "Who Segregates Whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina", *Housing Studies* 20: 303-321.

Romig, Kevin, (2005), "The Upper Sonoran Lifestyle: Gated Communities in Scottsdale", *City & Community*, 4/1: 67-86.

Rutherford, P., (2000), *Yeni İkonalar – Televizyonda Reklam Sanatı*, M. K. Gerçekler (Çev), Yapı Kredi Yayınları, İstanbul.

Sassen, Saskia (1996): *Metropolen des Weltmarkts. Die neue Rolle der Global Cities*. Frankfurt am Main - New York.

Schmidt, A., (2004), *Die Untersuchung der Wohnform "Gated Communities"*, Diplomarbeit, Fachhochschule Nürtingen, Deutschland.

Schmitt, Lars, (2006), "Symbolische Gewalt und Habitus-Struktur-Konflikte / Entwurf Einer Heuristik zur Analyse und Bearbeitung von Konflikten", Working Paper No:2, Zentrum für Konfliktforschung, Philipps Universität, Magburg.

Seidenstücker, S., (2002), *Das Gesundheitsverhalten von Migranten in Deutschland - eine explorative Analyse*, Dissertation, Institut für Sportwissenschaft der Universität Stuttgart.

Senior, M., L., Webster, C., J., Blank, N.E., (2006), "Residential Relocation and Sustainable Urban Form: Statistical Analyses of Owner-Occupiers Preferences", *International Planning Studies*, 11:1,41-47.

Shamir, R., (2005), "Without Borders: Notes on Globalization as a Mobility Regime", *Sociological Theory*, 23/2:197-217.

Siebel, W., Wehrheim, J., (2003), *Öffentlichkeit und Privatheit in der überwachten Stadt*, www.nsl.ethz.ch/index.php/content/download/172/844/file.

Simmel, G., (2003/a), *Metropol ve Tinsel Hayat*, 85-102, *Modern Kültürde Çatışma, İletişim Yayınları*, İstanbul.

Simmel, G., (2003/b), *Moda Felsefesi*, 103-134, *Modern Kültürde Çatışma, İletişim Yayınları*, İstanbul.

Soja, E., (2002), *Postmetropolis Üzerine Altı Söylem*, s.285-306, *20.Yüzyıl Kenti*, İmge Yayınları, İstanbul.

Stokes, M., (2000), *Kültür Endüstrileri ve İstanbul'un Küreselleşmesi*, s.145-170, *İstanbul Küresel ile Yerel Arasında*, Metis Yayınları, İstanbul.

Tatlıcan, Ü., Çeğin, G., (2007), *Bourdieu ve Giddens: Habitus veya Yapının İkiliği*, s:303-366, *Ocak ve Zanaat – Pierre Bourdieu Derlemesi*, Güney Çeğin, Emrah Göker, Alim Arlı, Ümit Tatlıcan (Derl), İletişim Yayınları, İstanbul.

Taymaz, E., (1993), "Kriz ve Teknoloji", *Toplum ve Bilim içinde*, Bahar 56-61:5-41.

Uğur, A., (1993), "İletişim, işletmecilik ve örgüt sosyolojisinin ilk randevusu: Ağ tarzı örgüt modeli", *Toplum ve Bilim içinde*, Bahar 56-61:148-165.

Ünal, A.Z., (2004), *Sosyal Tabakalaşma bağlamında Pierre Bourdieu'nün Kültürel Sermaye Kuramı*, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, (yayınlanmamış).

Ünal, A. Z., (2007), Rahatsız Eden Bir Adamın Sosyolojisi, s:161-186, Ocak ve Zanaat – Pierre Bourdieu Derlemesi, Güney Çeğin, Emrah Göker, Alim Arli, Ümit Tatlıcan (Derl), İletişim Yayınları, İstanbul.

Voight, L., (1994), Verlockerung des Lebensstilbegriffs, s.59-78, Lebensstile in den Städten. Konsepte und Methoden, Leske & Budrich, Opladen.

Warde, A., (1992), “Üretim ve Tüketim İlişkisi Üzerine Notlar”, Birikim Dergisi, 43:45-53.

Weber, M., (2003), Şehir- Modern Kentin Oluşumu, Bakış Yayınları, İstanbul.

Wehrheim, J., (2000), “Kontrolle durch Abgrenzung – Gated Communities in den USA”, Arch+, 152/153:112-121.

Wernick, A., (1996), Promosyon Kültürü: Rekalm, İdeoloji ve Sembolik Anlatım, Bilim ve Sanat Yayınları, Ankara.

Williamson, J., (2001), Reklamın Dili - Reklamda Anlam ve İdeoloji, Ütopya Yayınları, Ankara.

Yentürk, N., (1993), “Postfordist Gelişmeler ve Dünya İktisadi İşbölümünün Geleceği”, Toplum ve Bilim içinde, Bahar 56-61:42-57.

Zinganel, M., (2000), “Architectur of Fear”, Real Crime-Architektur, Stadt und Verbrechen, Wien, http://www.derive.at/index.php?p_case=2&id_cont=296&issue_No=1.

Zinganel, M., (2003), - New Urbanism zwischen Agoraphobie und künstlichem Paradies, <http://www.derive.at>

EKLER

Ek 1 Araştırma Kapsamında İncelenen Kapalı Yerleşmeler

Ek 2 Araştırma Kapsamında İncelenen Kapalı Yerleşmeler Konumları

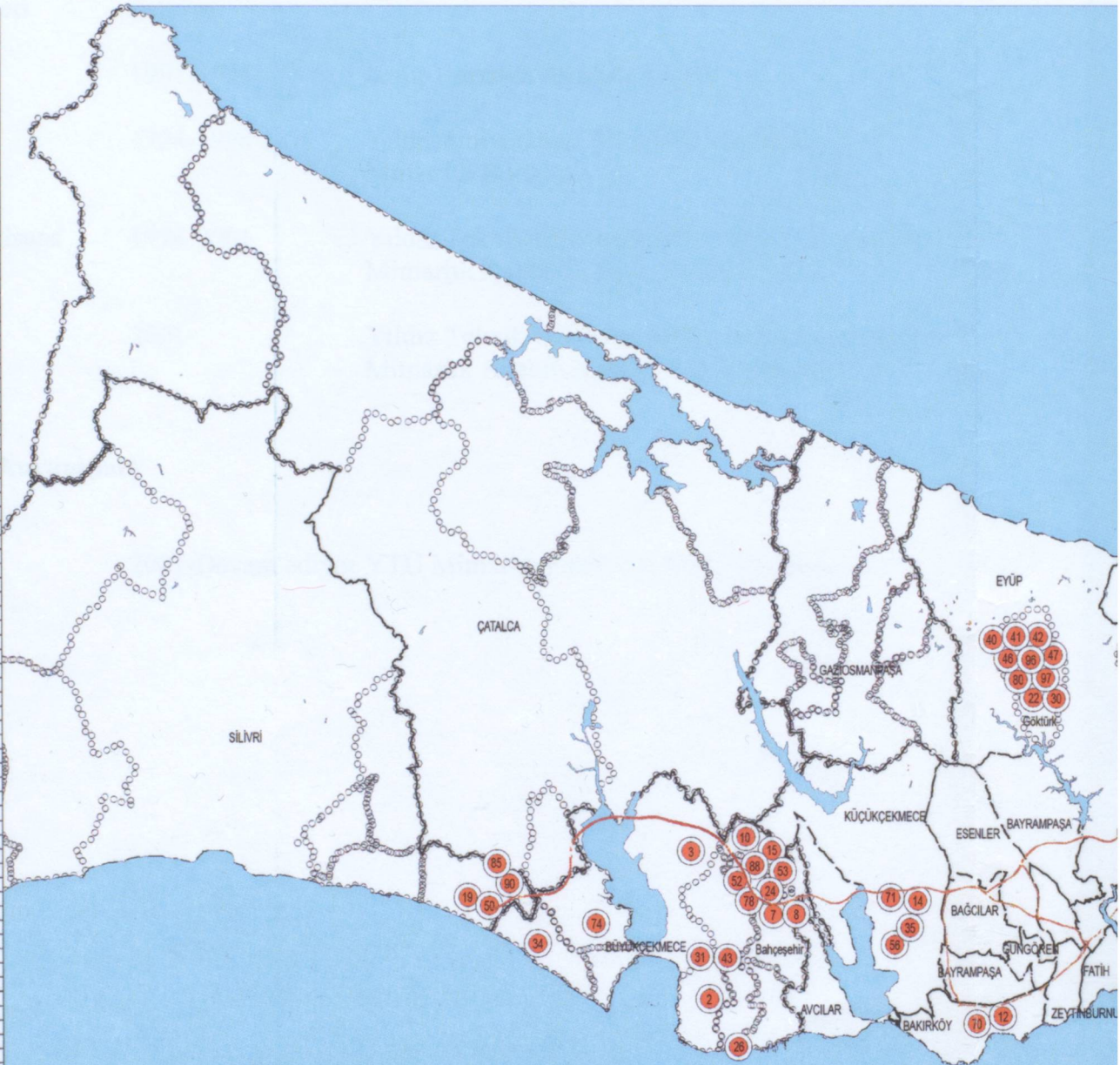
Ek 1 Araştırma Kapsamında İncelenen Kapalı Yerleşmeler

Sıra	Yerleşme	İlçe	Belde -Mahalle
1	Akkent Evleri	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
2	Aktel Residence	Büyükçekmece	Beylikdüzü Beldesi
3	Alkent 2000	Büyükçekmece	
4	Almondhill	Kadıköy	Acıbadem
5	Antrium Residence	Ümraniye	
6	Aqua Manors	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
7	Ardıçlı Evler	Büyükçekmece	Bahçeşehir Beldesi
8	Ardıçlı Göl Evleri	Büyükçekmece	Bahçeşehir Beldesi
9	Arkeon Evleri	Pendik	Kurtköy Mahallesi
10	Armina Evleri	Büyükçekmece	Bahçeşehir Beldesi
11	Arte Verde	Kadıköy	Acıbadem
12	Ataköy Konakları	Bakırköy	Ataköy Mahallesi
13	Avangarden	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
14	Avrupa Konutları	Küçükçekmece	Halkalı
15	Banu Evleri	Büyükçekmece	Bahçeşehir Beldesi
16	Bengisu Evleri	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
17	Bogaziçi Malikaneleri	Sarıyer	Zekeriyaköy
18	Central Life	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
19	Chantuna	Silivri	Çanta Beldesi
20	Cumbba Home	Kadıköy	Ataşehir
21	Dilman Towers	Kadıköy	Erenköy
22	Doğa Meşe Park Evleri	Eyüp	Göktürk Beldesi
23	Dora Park	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
24	Elitkent	Büyükçekmece	Bahçeşehir Beldesi
25	Elysium Life	Kartal	Samandıra Beldesi
26	Eston Deniz	Büyükçekmece	Yakuplu Beldesi
27	Eston Kandilli Evleri	Uskudar	Kandilli
28	Evidea	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
29	Flora Residence	Kadıköy	Kozyatağı
30	Forum	Eyüp	Göktürk Beldesi
31	Ginza Residence	Büyükçekmece	Gürpınar Beldesi
32	Gizli Bahçe Konakları	Tuzla	Aydınlı Mahallesi
33	Grenium Evleri	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
34	Güzelsehir	Büyükçekmece	Güzelce Beldesi
35	Ihlamur Evleri	Küçükçekmece	Halkalı
36	Incity	Kadıköy	Kozyatağı
37	İdealist Kent	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
38	İstanblue	Sarıyer	Rumeli Feneri
39	İstanbul Palace	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
40	İstanbulbis	Eyüp	Göktürk Beldesi
41	İstanbul-İstanbul	Eyüp	Göktürk Beldesi
42	İstanbulzen	Eyüp	Göktürk Beldesi
43	İsthanbul Evleri	Büyükçekmece	Beylikdüzü Beldesi
44	Kanyon	Beşiktaş	Levent
45	Kelebek Vadisi Evleri	Pendik	Kurtköy Mahallesi
46	Kemer Hill	Eyüp	Göktürk Beldesi
47	Kemer Life	Eyüp	Göktürk Beldesi
48	Kempinski Residence Astoria	Şişli	Mecidiyeköy
49	Kent Plus	Kadıköy	Ataşehir

Sıra	Yerleşme	İlçe	Belde -Mahalle
50	Kınalı Evler	Silivri	Çanta Beldesi
51	Konsept İstanbul	Pendik	Kurtköy Mahallesi
52	Koza Bahçeşehir	Büyükkçekmece	Bahçeşehir Beldesi
53	Koza Isparta Kule Evleri	Büyükkçekmece	Bahçeşehir Beldesi
54	Kozal	Kadıköy	Kozyatağı
55	Kuşu Evleri	Tuzla	Akfırat Beldesi
56	Lale Şehir Konakları	Küçükçekmece	Halkalı
57	Levent Loft	Beşiktaş	Levent
58	Lidyafıats	Ümraniye	Tasdelen Beldesi
59	Mare Negro	Sarıyer	Kilyos (Uskumru Ormanı)
60	Mashattan	Şişli	Maslak
61	Mavisu Residence	Kadıköy	Ataşehir
62	Mayavera	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
63	Meritlife Göl Konakları	Kadıköy	Ataşehir
64	Milenium Park	Tuzla	Akfırat (Tepeören) Beldesi
65	My Country	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
66	My Home	Uskudar	Cengelkoy
67	My Town	Ümraniye	
68	My Village	Kartal	Samandıra Beldesi
69	My World	Kadıköy	Ataşehir
70	Novus	Bakırköy	Ataköy Mahallesi
71	Olimpiakent	Küçükçekmece	Halkalı Mahallesi
72	Optimum	Ümraniye	Ömerli Beldesi
73	Rapsodi Evleri	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
74	Rose Marine	Büyükkçekmece	Mimarsinan Beldesi
75	Royal Park Residence	Pendik	Kurtköy Mahallesi
76	Rumeli Konakları	Sarıyer	Zekeriyaköy
77	Sample City	Ümraniye	Tasdelen Beldesi
78	Şehr-i Bahce	Büyükkçekmece	Bahçeşehir Beldesi
79	Selenium City	Beşiktaş	Etiler
80	Selenium Country	Eyüp	Göktürk Beldesi
81	Selenium Panorama	Şişli	Esentepe
82	Selenium Twins	Şişli	Fulya
83	Selvice Evler	Ümraniye	
84	Aqua City	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
85	Sealybria	Silivri	
86	Şişli Plaza	Şişli	
87	Şelale Space Center	Ümraniye	Tasdelen Beldesi
88	Spradon	Büyükkçekmece	Bahçeşehir Beldesi
89	Stargate	Kadıköy	Kozyatağı
90	Sunflower	Silivri	
91	Terra Portia Evleri	Ümraniye	Çekmeköy Beldesi
92	Terrace Fulya	Şişli	Fulya Mahallesi
93	Trend	Pendik	Kurtköy Mahallesi
94	Triadpark	Ümraniye	Sarıgazi Beldesi
95	Uphill Cort	Kadıköy	Ataşehir Mahallesi
96	Yamac Evler	Eyüp	Göktürk Beldesi
97	Yeshill	Eyüp	Göktürk Beldesi
98	Yeşilvadi Evleri	Ümraniye	İnkılap Mahallesi

Ek 2. Arastırma Kapsamında İncelenen Kapalı Yerleşmelerin Konumları

Sıra	Yerleşme
1	Altent Evleri
2	Altent Residence
3	Altent 2000
4	Almondhill
5	Aestium Residence
6	Aqua Manors
7	Ardıçlı Evler
8	Ardıçlı Göl Evleri
9	Arkeon Evleri
10	Armina Evleri
11	Arte Verde
12	Ataköy Konakları
13	Avangarden
14	Avrupa Konakları
15	Bano Evleri
16	Bengisu Evleri
17	Bogazici Mülkemleri
18	Central Life
19	Charisma
20	Cumbria Home
21	Dünya Towers
22	Doğa Mıgır Park Evleri
23	Dura Park
24	Elitkent
25	Elysium Life
26	Eston Deniz
27	Eston Kandilli Evleri
28	Evidea
29	Flora Residence
30	Forum
31	Günay Residence
32	Gülüş Bahçe Konakları
33	Grenium Evleri
34	Güneşlişir
35	İbrazim Evleri
36	İncir
37	İdealist Kent
38	İstanbul
39	İstanbul Palace
40	İstanbulus
41	İstanbul-İstanbul
42	İstanbulden
43	İstanbul Evleri
44	Kanyon
45	Kalebek Vadisi Evleri
46	Kemer Hill
47	Kemer Life
48	Kempinski Residence Astoria
49	Kent Plus
50	Kanah Evler
51	Konsept İstanbul
52	Kora Bahçeşehir
53	Kora İsparta Kule Evleri
54	Koral
55	Kuşlu Evleri
56	Lale Şehir Konakları
57	Levent Loft
58	Lidyalata
59	Mare Negro
60	Mashattan
61	Mavims Residence
62	Mayavera
63	Mentife Göl Konakları
64	Milenyum Park
65	My Country
66	My Home
67	My Town
68	My Village
69	My World
70	Nervus
71	Olimpiakent
72	Optimum
73	Rapsodi Evleri
74	Rose Marine
75	Royal Park Residence
76	Rumeli Konakları
77	Sample City
78	Şehit-i Bahce
79	Selenicum City
80	Selenicum Country
81	Selenicum Panorama
82	Selenicum Twins
83	Selvice Evler
84	Aqua City
85	Sealybia
86	Şişli Plaza
87	Şişli Space Center
88	Spradon
89	Stargate
90	Sunflower
91	Terra Perla Evleri
92	Terrace Pulys
93	Trend
94	Trindpark
95	Uphill Court
96	Yamac Evler
97	Yeshill
98	Yıldırım Evleri





2008 ÖNCESİ İLÇE SINIRLARI ESAS ALINMIŞTIR.

Legend

İdari Sınırlar (Alan)

İdariSınırlarAlanTip

BELEDİYE SINIRI

İL SINIRI

İLÇE SINIRI

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi 30.04.1976

Doğum yeri Fethiye

Lise 1991-1994 İzmir Bornova Anadolu Lisesi

Lisans 1994-1998 Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans 1998-2001 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı

Doktora 2001- Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı

Çalıştığı kurum(lar)

2001-Devam ediyor YTÜ Mimarlık Fakültesi Araştırma Görevlisi

