

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İSTANBUL'DA 1987-2007 DÖNEMİ İÇİN BİR KONUT TARİHİ ANLATISI

DOKTORA TEZİ

Zeynep ATAŞ

Mimarlık Anabilim Dalı

Mimari Tasarım Programı

OCAK 2013

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İSTANBUL'DA 1987-2007 DÖNEMİ İÇİN BİR KONUT TARİHİ ANLATISI

DOKTORA TEZİ

**Zeynep ATAŞ
(502052016)**

**Mimarlık Anabilim Dalı
Mimari Tasarım Programı**

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Arda İNCEOĞLU

OCAK 2013

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün **502052016** numaralı Doktora Öğrencisi **Zeynep ATAŞ**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**İSTANBUL’DA 1987-2007 DÖNEMİ İÇİN BİR KONUT TARİHİ ANLATISI**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Arda İNCEOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Arzu ERDEM**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Murat GÜVENÇ
İstanbul Şehir Üniversitesi

Doç. Dr. Nurbın Paker KAHVECİOĞLU
İstanbul Teknik Üniversitesi

Yrd. Doç. Dr. Eda ÜNLÜ YÜCESOY
İstanbul Şehir Üniversitesi

Teslim Tarihi : **12 Ekim 2012**

Savunma Tarihi : **28 Ocak 2013**

ÖNSÖZ

Öncelikle çalışmanın başından sonuna yapıcı eleştirileri, cesaret veren yorumları ve önerileriyle bana büyük destek olan danışmanım Arda İnceoğlu'na çok teşekkür ederim. *Bundan bir doktora tezi olur mu* sorusunu yönlendirdiğimizde *Olur tabi neden olmasın* cevabıyla başlayan süreçte güven dolu yorumları ve desteği için Arzu Erdem'e; çalışmanın başından sonuna önerdiği literatürle tezin altyapısını oluşturma sürecine büyük katkı sağlayan, geliştirdiği veri analizi yöntemlerini tereddütsüz paylaşarak çalışmanın şekillenmesinde büyük rol oynayan Murat Güvenç'e en içten teşekkürlerimi sunarım. Başta eleştiri ve yorumlarıyla tez sürecine katkıda bulunan Ahu Sökmenoğlu Sohtorik olmak üzere, tezin teknik altyapısının hazırlanmasında verdikleri destek için arkadaşlarım A. Buket Önem, N. Onur Sönmez ve Elvan Erginli'ye çok teşekkür ederim. Ayrıca arkadaşlarım Ozan Avcı, Aslıhan Şenel, Kerem Arslanlı, Müge Belek, Ali Aslan, Dilan Özkan, Batur Uğur, Melike Yetim, Anıl Salar ve Hüseyin Özgür'e süreç boyunca burada oldukları için minnettarım. *Dirsek dirseğe* çalışma arkadaşım Saygın Topatan'a ve son olarak da her zaman desteğiyle yanımda olan ailem Fatma, Mehmet, İpek, Mustafa Atas, dedem Bahattin Atas ve diğer ailem Birge Yıldırım ve Ekin Aytaç'a teşekkürlerimi ve sevgilerimi sunmak istiyorum.

Ekim 2012

Zeynep Atas

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR.....	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ	xiii
ÖZET.....	xv
SUMMARY	xix
1. GİRİŞ.....	1
2. BİR KONUT TARİHİ ANLATISI.....	7
3. YÖNTEM: CORRESPONDENCE ANALİZİ, LEBART'IN CA SINIFLAMA BİLEŞİK MODELİ VE BERTİN ÇİZELGELERİ İLE VERİ ÇÖZÜMLEME VE GÖRSELLEŞTİRME	17
4. İSTANBUL'DA 1987 SONRASI KONUT ÜRETİM SÜREÇLERİNE DAİR BİR KONUT TARİHİ ANLATISI	35
4.1 Arka Plan	35
4.1.1 1980 öncesi	36
4.1.2 1980 sonrası	43
4.1.2.1 1980'ler	43
4.1.2.2 1989 sonrası ve 2000'ler	52
4.2 İstanbul'da 1987-2007 Dönemi Sonrası İçin Bir Konut Tarihi Anlatısı.....	61
4.2.1 Genel dağılım haritası üzerinden konut tarihi anlatısı	62
4.2.2 Mekânsal dağılım haritası üzerinden zaman-mekânsal bir konut tarihi anlatısı	95
5.SONUÇLAR	131
KAYNAKLAR	137
EKLER	147
ÖZGEÇMİŞ	199

KISALTMALAR

AKP	: Adalet ve Kalkınma Partisi
ANAP	: Anavatan Partisi
CA	: Correspondence Analiz
CHP	: Cumhuriyet Halk Partisi
DSP	: Demokratik Sol Parti
DTP	: Demokrat Türkiye Partisi
DYP	: Doğru Yol Partisi
GOP	: Gaziosmanpaşa
GSMH	: Gayrisafi Milli Hâsıla
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KDV	: Katma Değer Vergisi
MHP	: Milliyetçi Hareket Partisi
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
RP	: Refah Partisi
SHP	: Sosyaldemokrat Halkçı Parti
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
TEFE	: Toptan Eşya Fiyat Endeksi
TKF	: Toplu Konut Fonu
TOKİ	: TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1: Genel dağılım tablosu: 1987-2007 yılları arası İstanbul'da konut için alınan yapı ruhsatlarının yapı sahipliğine göre dağılımı.....	17
Çizelge 3.2: Sıra toplamaları 1(sol) ve 100(sağ) tabanlarına indirgenmiş genel dağılım tablosu.....	19
Çizelge 3.3: Genel dağılım tablosunun Lebart'ın CA-sınıflama bileşik modeline göre sınıflanmasıyla oluşan kategoriler.	24
Çizelge 3.4: Genel dağılım tablosundan CA uygulaması sonucu elde edilen permuted correspondence tabloları; sıra toplamaları 100'e eşitlenmiş (sol), sütun toplamaları 100'e eşitlenmiş (sağ).....	26
Çizelge 3.5: Pozitif eğilimler işaretlenmiş permuted correspondence tablosu (sol) ve aynı tablonun köşegenleştirme uygulanarak yeniden sıralanmış hali (sağ).	26
Çizelge 3.6: Mekansal dağılım veri tablosundan üretilen permuted correspondence tablosu (sol) ve köşegenleştirme uygulanarak yeniden sıralanmış hali (sağ).	27
Çizelge 3.7: Sınıflandırılmış genel dağılım tablosu haritası kategori isimleri.....	30
Çizelge 3.8: Sınıflandırılmış genel dağılım haritası lejant kategorileri.	31
Çizelge 3.9: Mekânsal dağılım haritası kategori isimleri.	33
Çizelge 3.10: 2003 numaralı kategorinin açılımı.....	34
Çizelge 4.1: Gayrisafi Milli Hasıla-GSMH (%), Toplam Sermaye Hareketi-TSH (milyon \$), Toptan Eşya Fiyat Endeksi-TEFE (% değişim)	54
Çizelge 4.2: 1983 sonrası Türkiye Cumhuriyeti Hükümetleri.	66
Çizelge 4.3: 1941 sonrası kurulan kooperatif sayısı	69
Çizelge 4.4: Kredi sayısının yıllara dağılımına göre kooperatiflere kredi sağlayan kuruluşlar	70
Çizelge 4.5: Genel dağılım tablosu: 1987-2007 yılları arası İstanbul'da konut için alınan yapı ruhsatlarının yapı sahipliğine göre dağılımı.....	72
Çizelge 4.6: Yapı kullanma izinleri.....	72
Çizelge 4.7: 1984-1991 yıllarında TKF, SSK ve OYAK kredilerinin özel sektör toplam konut yatırımları içindeki payı ve net banka gayrimenkul kredilerine oranı. A: TKF'nin özel sektör toplam konut yatırımları içindeki payı B: TKF, SSK ve OYAK kredilerinin özel sektör toplam konut yatırımları içindeki payı C: TKF kredileri/ Net banka gayrimenkul kredileri	75
Çizelge 4.8: TOKİ tarafından kredi verilen konut birimi sayısının yıllara göre dağılımı	80

Çizelge 4.9: Konut kredisi miktarı ve toplam ihtiyaç kredileri içinde konut kredisi payı	89
Çizelge 4.10: Pendik'te nüfus.....	108

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1: “1987-2002 döneminde kooperatiflerin göreceli yoğunluğu” başlıklı anlatı parçasının ilişkisel çözümleme şeması.	13
Şekil 2.2: “Özel sektör eliyle konut üretiminin kent coğrafyasına dağılımının farklılaşması: Gaziosmanpaşa örneği” başlıklı anlatı parçasının ilişkisel çözümleme şeması.....	13
Şekil 3.1: Genel dağılım tablosu üzerinden üretilen “simetrik” correspondence haritası.	20
Şekil 3.2: Genel dağılım tablosu üzerinden üretilen “asimetrik” correspondence haritası.	20
Şekil 3.3: Genel dağılım tablosunun Lebart’ın CA-bileşik sınıflama modeli ile sınıflandırılmasının ardından üretilen correspondence haritası.	23
Şekil 3.4: Genel dağılım tablosu üzerinden oluşturulan Bertin çizelgesi.	28
Şekil 3.5: Mekânsal dağılım tablosu üzerinden üretilen Bertin çizelgesi.	29
Şekil 3.6: Genel dağılım haritası.	31
Şekil 3.7: 1997 yılı için mekânsal dağılım haritası.	34
Şekil 4.1: Kentin eski yerleşim merkezleri, birinci kuşak ve ikinci kuşak (kent çeperi ilçeler.	36
Şekil 4.2: Gerçek ücret serileri 1970-1998.....	46
Şekil 4.3: 1978 ve 1987 yıllarında 10 farklı gelir grubuna göre ücretin toplam gelirdeki payı.	47
Şekil 4.4: Gayrisafi Milli Hasıla-GSMH (% değişim).....	54
Şekil 4.5: Toplam sermaye hareketi (net) 1984-2007 (TCMB).....	55
Şekil 4.6: Genel dağılım haritası.	62
Şekil 4.7: Kronolojik farklılaşmalar.	63
Şekil 4.8: Konut tarihi anlatısı başlıkları-1.....	64
Şekil 4.9: Mekânsal dağılım haritası.....	96
Şekil 4.10: Konut tarihi anlatısı başlıkları-2.....	99
Şekil 4.11: Pendik 1982 hava fotoğrafı (üstte), Pendik 2012 hava fotoğrafı (altta).....	101
Şekil 4.12: Anadolu Hisarı 1982 hava fotoğrafı (üstte), Anadolu Hisarı 2012 hava fotoğrafı (altta).	102
Şekil 4.13: Beylikdüzü’nde kooperatifler eliyle yapılaşma	103

Şekil 4.14: Beylikdüzü'nde kooperatifler eliyle yapılaşma.....	103
Şekil 4.15: 1965-1985 yılları arasında nüfusun (sol), 1961-1987 yılları arasında sanayinin (sağ) ağırlık merkezinin desantralizasyonu	106
Şekil 4.16: Pendik.....	109
Şekil 4.17: Pendik'te yerleşim dokusu; 1982 (üstte) ve 2012(altta) hava fotoğrafları.....	110
Şekil 4.18: Göçmen konutları ve kooperatif yerleşimleri; 1982 (üstte) ve 2012(altta) hava fotoğrafları.	111
Şekil 4.19: Küçükçekmece'nin kent içi konumu.	115
Şekil 4.20: Küçükçekmece'nin 1982 ve 2012 hava fotoğrafları.....	116
Şekil 4.21: Küçükçekmece.....	118
Şekil 4.22: Küçükçekmece- Atölyeye konu olan Altınşehir, Ayazma, Kanarya ve Cennet Mahalleleri.	121
Şekil 4.23: Yıkım öncesi Ayazma.	122
Şekil 4.24: Yıkım sonrası Ayazma.....	122
Şekil 4.25: Gaziosmanpaşa'da küçük parseller üzerinde sıkışık yapılaşma (Şemsipaşa Mahallesi).....	124
Şekil 4.26: Halkalı'da (Küçükçekmece) büyük parsellerde yapılaşma.	124
Şekil 4.27: Gaziosmanpaşa ilçesi hava fotoğrafları; yukarıdan aşağıya 1946, 1966, 1982, 2012 yılları.....	126
Şekil 4.28: Gaziosmanpaşa.	128
Şekil 4.29: Zübeyde Hanım Mahallesi.....	129
Şekil 4.30: Sultançiftliği (üstte), 50. Yıl (ortada) ve Şemsipaşa (altta) mahalleri. ...	129
Şekil 4.31: Cumhuriyet Mahallesi	130
Şekil 4.32: Karayolları Mahallesi'nde, TOKİ TEM Avrupa Konutları.....	130

İSTANBUL'DA 1987-2007 DÖNEMİ İÇİN BİR KONUT TARİHİ ANLATISI

ÖZET

Bu tez, İstanbul'da 1987-2007 aralığında gerçekleşen konut üretim süreçlerine veri çözümleme ve görselleştirme yöntemleriyle elde edilen tespitler üzerinden ilişkisel çözümlemeler öneren bir konut tarihi anlatısıdır. 1987-2007 ve 1992-2007 yılları arasında kamunun, kooperatiflerin ve özel sektörün ilki İstanbul genelinde ikincisi de ilçeleri bazında konut üretimindeki paylarını gösteren iki farklı veri tablosundan üretilen harita ve çizelgelerden elde edilen tespitler, konut üretimi süreçlerinde kırılma, değişim ve dönüşümlerin gerçekleştiği tarihsel koordinatlara işaret ederler. Her bir olayın, farklı tarihsel koordinatlarda parçası olarak kabul edildikleri devingen ekonomik, siyasal, toplumsal, doğal, kentsel vb. ilişkiler ağı içerisinde irdelenmesi ve değerlendirilmesi ile oluşturulan parça tarihsel anlatıların bir araya getirilmesi ile bütünde İstanbul'da 1987-2007 dönemine dair olumsal ve açıklayıcı bir konut tarihi anlatısına ulaşılması hedeflenmiştir.

Konut tarihi anlatısı, keşifsel veri çözümleme ve görselleştirme yöntemi doğrultusunda ilişkisel araştırma ve değerlendirme üzerinden gelişir. Herhangi bir olguya dair veri tablosuna, tablonun içerdiği bilgiyi açığa çıkarmak üzere uygulanabilen veri çözümleme ve görselleştirme yöntemleri aracılığıyla o olguyla ilgili ana akım çizgisel bir tarihsel anlatıda gözden kaçabilecek olaylar, kırılmalar tespit edilebilmektedir. Bu tespitler, ilişkisel bir değerlendirmenin üzerinden gerçekleşeceği nirengi noktalarını sağlayarak çalışma için özgün bir altlık oluşturur. İlişkisel yaklaşım, "şey"leri, ortaya çıkışlarını tetikleyen süreçlerin somutlaşmış bir ifadesi ve yeni oluşumları tetikleyecek süreçler olarak potansiyelleri ile değerlendirmesi doğrultusunda anlatı içeriklerinin oluşumu sürecinde kullanılmaktadır. Bu doğrultuda gelişen çalışma, veri çözümleme ve görselleştirme yöntemleri ile tespit edilen herhangi bir olguya dair tarihsel olayları tetiklemiş olabilecek süreçlere, çok katmanlı ilişkiler ağı içerisinde ve olay özelinden hareketle özgün, ilişkisel bir açıklama getirilmesi üzerine bir araştırmadır. Olgunun farklı dönemlerine ait, olay özelinden hareketle oluşturulan anlatı parçalarının bir araya getirilmesiyle oluşturulan konut tarihi anlatısının esnek kurgusu doğrultusunda, keşifsel yönteminin bir getirisi olarak artan tespitler ile anlatı parçaların da sayısı artabileceği gibi ve dizilimi değişebilir. Konut üretimi süreçleri, bu tezin yazarının ilgi alanı olmalarının yanı sıra, ekonomik, siyasal ve toplumsal süreçlerle birbiri içine geçmişliği ve tarihsel sürekliliği açısından tezin çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Konut tarihinde gerçekleşen, yalnızca veri tablolarına bakılarak izlenmesi mümkün olmayan ve çizgisel tarihsel bir anlatıda gözden kaçabilecek kırılmaların yani değişim, dönüşüm ve bağlantıların tespit edilebilmesi amacıyla iki veri tablosunun Lebart'ın "CA sınıflama bileşik modeli" uygulanarak indirgenmeleri, Correspondence Analiz yöntemi ile çözümlenmeleri ve görselleştirilmeleri suretiyle haritalar ile Bertin çizelgeleri üretilmiştir. Olumsal ve açıklayıcı bir tarihsel anlatının gereği olarak anlatı, harita ve çizelgelerden elde edilen tespitlerin ekonomik, siyasi ve toplumsal süreçler içerisinde, olabilecek en geniş çerçevede olası ilişkilerin kurulması, nedenlerin irdelenmesi ile en uygun nedenler, etkenler grubunun ortaya çıkarılması üzerinden yapılır. Ekonomik, siyasal ve toplumsal yapının paralelinde konut üretiminde etkin aktörler ve ilişkilerinde meydana gelen değişim ve dönüşümün kentleşme

dinamikleri ve kent mekânına etkileri üzerinden konut üretimi süreçlerine dair ilişkisel bir çözümleme gerçekleşir.

Çalışma kapsamında Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) edinilen, İstanbul'da 1987-2007 yılları arasında özel sektör, kamu ve kooperatifler eliyle konut üretimi için alınan yapı ruhsatlarını "konut birimi" üzerinden gösteren 20 sıra ve 3 sütundan oluşan veri tablosu ile 1992-2007 yılları arasında yine bu üç aktör tarafından konut üretimi için alınan yapı ruhsatlarının İstanbul ilçelerindeki dağılımını "konut alanı-m²" üzerinden gösteren 908 sıra ve 3 sütunluk veri tablosu kullanılmıştır. İlk veri tablosu "Genel Dağılım Veri Tablosu", ikincisi ise "Mekânsal Dağılım Veri Tablosu" olarak adlandırılır.

Veri tablolarına, çapraz veri tablolarını 'harita' olarak adlandırılan görsellere ve birtakım sayısal istatistiklere çevirerek verinin içerdiği bilgiyi görünür kılan "Correspondence Analiz Yöntemi" uygulanmıştır. Tamamlayıcı olarak, correspondence analiz öncesi veri tablolarının indirgenmesi amacıyla Lebart'ın CA sınıflama bileşik metodu ve correspondence haritalarının okunurluğunu artırmak üzere Bertin çizelgeleri kullanılmıştır. Veri tabanlı harita ve çizelgelerden ulaşılan tespitler üzerinden gerçekleşen ilişkisel çözümleme doğrultusunda, İstanbul'da 1987 sonrasında gerçekleşen konut üretimi süreçlerine dair bir tarih anlatısı oluşturulmuştur. Konut tarihi anlatısının aynı zamanda başlıklarını oluşturan tespitler aşağıdaki gibidir:

Anlatının genel dağılım haritasından üretilen bölümü, haritada izlenen konut üretiminin aktörler arasında ağırlıklı dağılımındaki belirgin farklılaşma doğrultusunda 1987-2002 ve 2003-2007 dönemleri olmak üzere iki ana başlıkta irdelenir. Kooperatiflerin, genelinde konut üretiminde ağırlıklı aktör haline geldiği 1987-2002 dönemi kendi içinde beş ayrı alt başlıkta değerlendirilmektedir. Bunlardan ilki, 1987-1988'den 1989'a kooperatiflerin görece çok-yoğun üretime geçişidir. 1989 yılı tüm yıllar içerisinde kooperatifler eliyle konut üretiminin görece en yoğun gerçekleştiği yıl olarak dikkati çekmektedir. İkinci olarak 1990'lı yılların ilk yarısı, bu yılları karakterize eden dalgalı ekonomik büyüme döneminde kamunun konut üretimine dâhil olması üzerinden tek bir dönem olarak ele alınacaktır. Üçüncü tespit, 1998 yılında kooperatif üretimlerinin yeniden 1989'a yakın bir görece yoğunlaşma içine girmesidir. Dördüncü olarak, 1987-2002 aralığında özel sektör eliyle konut üretiminin yoğunlaştığı tek yıl olarak dikkati çeken 1999 yılı ele alınmıştır. 1998 yılında kooperatifler ve biraz da kamu eliyle ağırlıklı konut üretiminden birden ve bir yıllığına özel sektör ağırlıklı üretime geçilmiş ve sonrasında, 2000 yılında yeniden kooperatifler ve kamunun ağırlıklı olduğu üretim biçimine geri dönmüştür. Son olarak da, 1999 sonrası için yapılan literatür araştırması sırasında konut üretimi süreçlerinin ancak o bütünlük içerisinde açıklanabilmesi dolayısıyla siyasal, ekonomik ve toplumsal süreçler bakımından tek bir dönem olarak ele alınması uygun bulunan 2000-2002 aralığında kamunun konut üretiminde kooperatiflerin yanında belirgin varlığı üzerinde durulmuştur.

Kamu ve özel sektör eliyle konut üretiminin ağırlık kazandığı ve ikinci ana başlığı oluşturan 2003-2007 dönemi için ise üç ayrı alt başlık söz konusudur. 2003 yılında kamunun konut üretiminde 20 yıllık süreçte hiç olmadığı kadar ağırlık kazanması, 2003-2005 aralığında kamu ve yavaş yavaş özel sektörün katılımını açıklayan bir başlık ilk alt anlatıyı oluştururken, 2005 sonrasında özel sektörün son derece yoğun bir biçimde konut üretiminde hakim güç haline gelmesi ikinci alt başlık olarak ele alınır.

Anlatının mekânsal dağılım haritası üzerinden, 1992 sonrası konut üretiminin kent coğrafyasına zaman-mekânsal dağılımı doğrultusunda üretilen bölümü için üç alt başlık söz konusudur. İlk anlatı, kooperatifler eliyle konut üretiminin kent çeperinde yoğunluk göstermesini, kooperatif üretimlerinin 2002 öncesinde yoğunlaştığı

Beylikdüzü bölgesi ve Pendik, Kartal, Tuzla grubunda gerçekleşen kentsel süreçler üzerinden açıklar. İkinci anlatı, kamu eliyle konut üretiminin yoğunlaştığı Küçükçekmece’de gerçekleşen kentsel süreçler üzerinden kamu konut yatırımlarının doğasını, kamu-özel sektör ilişkisine de değinerek açıklar. Son anlatıda da, özel sektörün kendi içinde aktör bazında dönüşümünün mekânsal yansımalarıyla birlikte kent mekânının oluşumunun aktör bağlamında getirdiği kısıtlamalara/fırsatlara Gaziosmanpaşa örneği üzerinden değinilmiştir.

Çalışma sonucunda ilki İstanbul’da 1987 sonrası konut üretimi süreçleri, ikincisi de çalışmada kullanılan keşifsel yöntemle ilişkin iki grup değerlendirme yapılabilmektedir.

Çalışmanın konut tarihi açısından ulaştığı en önemli sonuç, İstanbul’da konut tarihinde 1980 sonrası dönemde ortaya çıkan belirgin dönemsel ayrışmadır: 2002 sonrası. 2002 sonrası, konut üretimi süreçlerine dâhil olan aktörlerin ve üretimin kente dağılımının farklılaşması ile kendini gösterir. Kent genelinde konut üretiminde ağırlıklı aktörün kooperatifler olduğu 1980’lerin ortalarından itibaren süregelen bir dönemin ardından 2002 yılı sonrası adeta neoliberal atılımla tetiklenen, kamu ve gittikçe artan özel sektör hâkimiyetiyle belirgin hale gelen yeni bir dönemin başlangıcıdır.

Konut tarihi açısından ulaşılan diğer sonuçlar, kamunun konut üretiminin aktörler arasındaki dağılımını belirleyici rolü ile ağırlıklı aktör bazında gerçekleşen dönüşümün üretimin kent coğrafyasına dağılımına doğrudan etkisi üzerinedir. Bu doğrultuda 2002 öncesi dönemde kamu desteğini arkasına alan kooperatiflerin, 2003 ve sonrasında ise neoliberal politikalar doğrultusunda kamu desteğinin yön değiştirmesiyle önce kamu sonra da özel sektörün (GYO’lar) konut üretiminde ağırlıklı aktörler haline gelmesi doğal bir sonuç olarak ortaya çıkar. Özellikle GYO’ların konut üretimine yoğun katılımı, 2003 yılından itibaren, özellikle de 2006 ve 2007’de kent çeperinde de özel sektör üretimlerinin ağırlıklı hale gelmesiyle sonuçlanmıştır.

Çalışma sonucunda ulaşılan ikinci grup değerlendirme, kullanılan veri çözümleme ve görselleştirme yönteminin beraberinde anlatı içeriğinin ilişkişel oluşum süreci üzerinedir.

Bu çalışmada ortaya konulan konut tarihi anlatısı doğrudan, üzerinden oluşturulduğu keşifsel yöntemin ürünüdür. Bu keşifsel yöntem doğrultusunda, herhangi bir olguya dair bir veri tablosunu oluşturan değişkenler arasındaki ilişkişel yapının keşfine olanak sağlayarak, o olguyla ilgili üst bir ilişkişel değerlendirmenin üzerinden kurgulanabileceği özgün bir altlık elde edilebilmektedir. Bu nirengi noktalarının oluşturduğu altlık üzerinden yapılanması doğrultusunda ancak konut tarihi anlatısı çizgisel değildir ve özgün olarak nitelendirilebilir.

Bireysel keşiflere imkân veren yöntem doğrultusunda bu tez kapsamında gerçekleştirilen çalışmaların tümü, ortaya konan haritalar, çizelgeler ve tarihsel anlatı, konut tarihine dair yepyeni keşiflere, yeni anlatıların üretilmesine olanak sağlayan birer başlangıca dönüşür. Haritalar ve çizelgelerden incelendikçe çoğaltılabilecek okumalar ve yorumlar anlatının zenginleşmesine olanak sağlar. Aynı zamanda esnek bir anlatı kurgusuna imkân veren yöntem, tarihsel anlatıyı süreklilik zincirinden kurtarıp keşifsel araştırma doğrultusunda çoğaltılabilecek anlatı parçalarının eklemlenebilmesi olasılığına açarak etkileşimli hale getirmektedir.

Ayrıca çalışma sonucunda konut üretimi süreçleri ve anlık oluşumların, en başta kabul edildiği gibi, ekonomik, siyasal, toplumsal, doğal, kentsel vb. ilişkiler ağı içerisinde var olagelen bir takım süreçlerin somutlaşmış ifadesi, fiziksel karşılığı ve yeni süreçlerin potansiyel tetikleyicisi olarak ortaya çıktığı görülmektedir.

A NARRATIVE FOR HOUSING HISTORY IN ISTANBUL BETWEEN 1987-2007

SUMMARY

This thesis proposes an explanatory and nonlinear historical narrative to the processes of housing development in Istanbul between 1987-2007 through relational analysis via data visualization.

Regarding housing development processes as a very part of a dynamic network of economic, politic, social, natural, urban etc. transactions, relational analysis is constructed on the basis produced by a method which explores historical processes of any phenomenon through analysis and visualization of data belonging to that same phenomenon in order to reveal features latent in the data. Maps and charts are produced from two sets of data in order to visualize certain relation networks and breaks in the history of housing development that are not quite perceptible looking at the data tables only or might be overlooked within linear historical narratives. Those breaks indicate certain historical coordinates through which thorough explorations within the network of economic, politic and social transactions take place in order to reveal possible influences, to propose here an alternative, nonlinear narrative to housing history as a collection of those several thorough analyses.

Two sets of data, a 20 rows by 3 columns cross-table on the share of state, private sector and housing cooperatives in housing development in Istanbul between 1987-2007 and a 908 rows by 3 columns cross-table on the share of state, private sector and housing cooperatives in housing development by 31 counties of Istanbul between 1992-2007 have been processed using Correspondence Analysis complemented by Lebart's Stratification Model. To avoid confusion, the 20 rows by 3 columns data set is called "General Distribution Table" while the 908 rows by 3 columns data set is called "Spatial Distribution Table".

Correspondence Analysis is a method for exploring cross-tabular data by converting them into graphic displays called maps in order to reveal the latent relational structure of the data introducing relativity as evaluation criteria. Before correspondence analysis is applied the data was processed using Lebart's relational stratification method which produces reduced data tables by classifying the data depending on the profile similarities to decrease the number of data to be analyzed. As human mind can process between 3 to 7 categories at the same time, classification becomes a must to decrease the number of data categories to this cognitive threshold (Güvenç and Kirmanoğlu 2009). The reduced data tables are the material for correspondence analysis which produces maps to be analyzed.

Maps, one visualizing yearly relative distribution of housing development between the actors and the other, relative distribution of housing by actors yearly on the urban geography have been produced via correspondence analysis applied on the reduced data sets.

Bertin tables which are produced with the "Permuted Correspondence Table" that is a product of correspondence analysis together with the maps, is necessary to overcome the quantitative representation problem of the correspondence maps.

Bertin tables are the supportive material assuring the certainty that correspondence maps lack (Güvenç and Kirmanoğlu 2009).

Through correspondence maps and Bertin tables it is made possible to see the breaks in the history of housing development, which formed the basis for relational explorations within the economic, political and social network. Relational analyses took place through historical coordinates of those breaks and changes in the history of housing development that are indicated by the maps. Historical narratives are constructed with the thorough exploration of those breaks within the network of economic, political and social transactions considering possible factors as economic condition, neoliberal politics and implementations, interest rates, capital inflow-outflow, the share of housing sector within the GDP, yearly WPI, political crises, decisions of central governments, their implementations, legal and administrative regulations, local government strategies, wars, natural disasters or any specific factor that might have stimulated them.

The breaks in the history of housing development which also constitute the sub-narrative topics are as follows:

The narrative produced out of the general distribution map consists of 7 sub-narratives which accumulate under two main topics. Through the discoveries from the general distribution map, the two main topics are “the period from 1987 to 2002” which characterized by general relative domination of housing cooperatives in housing development and “the period from 2003 to 2007” in which state, followed by private sector become the relatively dominant actors. The first main topic consists of five subtopics which are the relative domination of housing cooperatives throughout the period; 1989 as the most intense year for housing development by housing cooperatives; the introduction of state-led housing development in the first half of 1990s; 1998 as the second intense year for housing cooperatives; 1999 as the only private sector dominated year in the period. The second main topic consists of two subtopics which are listed as follows: The transformation of dominant actors in housing development from housing cooperatives to first state then private sector; the disappearance of housing cooperatives from housing sector after 2002.

The narrative on the spatiotemporal distribution of housing development in Istanbul produced out of the spatial distribution map consists of three main topics. Through the discoveries from the spatial distribution map, the three main topics are as follows: The relative accumulation of housing cooperatives-led housing development on the periphery; The state-led housing development in Küçükçekmece; The transformation within private sector and its reflections on the spatiotemporal distribution of housing development: the Gaziosmanpaşa case.

The collection of these topics and the relational analyses each offer proposes at the end, a narrative on the history of housing development in Istanbul after 1987.

This thesis puts forward striking results both for history of housing development and the use of data analysis and visualization method.

Three critical and interconnected results for the history of housing development have become obvious. The most critical result for the history of housing development is the introduction of a certain periodic differentiation in the literature of housing history. It is manifested clearly and certainly by the maps that at the end of the year 2002, a new period for housing development where state and private sector one after the other has become leading actors while housing cooperatives have lost their locomotive role, has begun stimulated by the neoliberal breakthrough corresponding to the changes in the economic and political scene. Besides the neoliberal politics and implementations to support private sector development, measures for economic stabilization such reducing the inflation rates influenced a

transformation in housing finance which in return had positive effects on the housing market. With the decrease in the inflation rates, a feasible investment environment for real estate investment trusts has been created together with an increase in demand by its effects on increasing the amount of consumer credits, especially the ones for housing.

Another critical result is state's role becoming obvious in influencing the composition of involving actors, thus the distribution of housing development to urban geography. Leading actors and geographical distribution of housing investment have been directed directly or indirectly by state through direct investments, financial aid and subventions, land provision like implementations complemented by legal and administrative regulations, under the influence of world economic conjuncture.

This brings us to the third result which is the direct reflection of actor-based transformation to distribution of housing development in urban geography, due to financial limitations, scale and organization requirements of production and as manifestations of path dependency. Maps clearly visualize the transformation of the pattern of actor domination in the urban geography by time. While there has been a relative domination of urban periphery by housing cooperatives until 2003 and a continuous relative state domination in a number of specific counties at the urban periphery, private sector dominates the old city center and its closest periphery. Private sector's inter-sectorial transformation in the 2000s, from small entrepreneur to real estate investment trust companies as the leading actor has reflected in the spatial pattern of production. While the oldest settlements and the closest periphery is continuously dominated by private sector (small entrepreneur) investments as a legacy of 1950s urban development processes, by 2003 private sector-intense housing development has become relatively dominant city wide including the periphery except for the state-investment-intense counties. In parallel to private sector domination, in the name of real estate investment trusts, at the urban periphery housing cooperatives domination has totally disappeared even from its once strongest "fortress"es.

As for the method, it should first be noted that it is the use of this method creating a peculiar basis for a historical narrative that could be alternative, nonlinear or original by any means.

While enabling the exploration of the latent relational structure of the data belonging to a certain phenomenon, data analysis and visualization provides peculiar reference points upon which relational analyses and nonlinear explanations to the historical processes of that certain phenomenon could be constructed. The mesmerizing part to the method is the activity of revealing what is already there but invisible to the eye and imperceptible to the mind. Thus a historical narrative based upon those revealed features has to be nothing but an alternative one.

The maps thus this work by-its-method offers an ongoing process of exploration. The discoveries which constitute the sub-titles of this historical narrative are only a limited number within an uncertain number of possible outcomes that the maps reveal. With each other mind browsing the maps new relation patterns will unfold to give way to new historical narratives, new articulations to enrich the existing one. As the narrative is constructed in a flexible way without a historical linearity, with the articulation of thorough relational analyses from different historical coordinates it gains an interactive nature open to new articulations.

1. GİRİŞ

Bu tez, İstanbul'da 1987-2007 aralığında gerçekleşen konut üretim süreçlerine veri çözümleme ve görselleştirme yöntemleriyle elde edilen tespitler üzerinden ilişkisel çözümlemeler öneren bir konut tarihi anlatısıdır. Anlatı, konut üretimi süreçlerine dair tespitleri, kırılmaları, değişimleri veya olayları, parçası oldukları devingen ekonomik, siyasi, toplumsal, doğal, kentsel vb. ilişkiler ağı içerisinde değerlendirmek suretiyle açıklar. 1987-2007 ve 1992-2007 yılları arasında kamunun, kooperatiflerin ve özel sektörün ilki İstanbul genelinde ikincisi de ilçeleri bazında konut üretimindeki paylarını gösteren iki farklı veri tablosundan üretilen harita ve çizelgelerden elde edilen tespitler, konut üretimi tarihinde kırılma, değişim ve dönüşümlerin gerçekleştiği tarihsel koordinatlara işaret ederler. Her bir olayın farklı tarihsel koordinatlarda, olası etken süreçlerin içerisinde derinlemesine araştırılması ile elde edilen parça anlatıların bir araya getirilmesi ile bütünde İstanbul'da 1987-2007 dönemine dair bir konut tarihi anlatısına ulaşılması hedeflenmiştir. Önerilen konut tarihi anlatısı, içeriği ve içeriğin oluşturulma süreci bakımından açıklayıcı ve olumsuzsalken, anlatı kurgusu bakımından çizgisel olmama niteliği taşır.

Çalışma yöntem olarak, "keşifsel" (Güvenç ve Kirmanoğlu, 2009, s.10) veri çözümleme ve görselleştirme yöntemleri temelinde ilişkisel araştırma üzerinden gelişir. Herhangi bir olguya ait veri tablosuna, tablonun içerdiği bilgiyi açığa çıkarmak üzere uygulanabilen veri çözümleme ve görselleştirme yöntemleri yoluyla o olguyla ilgili ana akım olayların yanı sıra genel süreçlere dair çizgisel bir tarihsel anlatıda gözden kaçabilecek olaylar, kırılmalar tespit edilebilmektedir. Bu tespitler, ilişkisel bir yaklaşımla anlatının içerik kurgusunun üzerinden yapılanacağı özgün altlığı oluşturur. İlişkisel yaklaşım, "şey"leri, ortaya çıkışlarını tetikleyen süreçlerin somutlaşmış bir ifadesi ve yeni oluşumları tetikleyecek süreçler olarak potansiyelleri ile değerlendirmesi doğrultusunda anlatı içeriklerinin oluşumu sürecinde kullanılmaktadır. Bu doğrultuda gelişen çalışma, veri çözümleme ve görselleştirme yöntemleri ile tespit edilen herhangi bir olguya dair tarihsel olayları tetiklemiş olabilecek süreçlere, çok katmanlı ilişkiler ağı içerisinde ve olay özelinden hareketle özgün, ilişkisel bir açıklama getirilmesi üzerine bir araştırmadır. Olgunun farklı dönemlerine ait, olay özelinden hareketle oluşturulan anlatı parçalarının bir araya getirilmesiyle oluşturulan konut tarihi anlatısının esnek kurgusu doğrultusunda,

keşifsel yönteminin bir getirisi olarak artan tespitler ile anlatı parçalarının sayısı artabileceği gibi dizilimi de değişebilir. Konut üretimi süreçleri, bu tezin yazarının ilgi alanı olmalarının yanı sıra, ekonomik, siyasal ve toplumsal süreçlerle birbiri içine geçmişliği ve tarihsel sürekliliği açısından tezin çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Konut tarihinde gerçekleşen, yalnızca veri tablolarına bakılarak izlenmesi mümkün olmayan kırılmaların, yani değişim, dönüşüm ve bağlantıların tespit edilebilmesi amacıyla iki veri tablosunun Lebart'ın "CA sınıflama bileşik modeli" ile indirgenmeleri, Correspondence Analiz yöntemi çözümlenmeleri ve görselleştirilmeleri doğrultusunda haritalar ile Bertin çizelgeleri üretilmiştir. Olumsal ve açıklayıcı bir tarihsel anlatının gereği olarak anlatı, harita ve çizelgelerden elde edilen tespitlerin ekonomik, siyasi ve toplumsal süreçler içerisinde, olabilecek en geniş çerçevede olası ilişkilerin kurulması, nedenlerin irdelenmesi ile en uygun nedenler, etkenler grubunun ortaya çıkarılması üzerinden yapılır. Ekonomik, siyasal ve toplumsal yapının paralelinde konut üretiminde etkin aktörler ve ilişkilerinde meydana gelen dönüşümün kentleşme dinamikleri ve kent mekânına etkileri üzerinden konut üretimi süreçlerine dair ilişkisel bir çözümleme gerçekleşir.

Çalışma kapsamında Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) edinilen, İstanbul'da 1987-2007 yılları arasında özel sektör, kamu ve kooperatifler eliyle konut üretimi için alınan yapı ruhsatlarını "konut birimi" üzerinden gösteren 20 sıra ve 3 sütundan oluşan veri tablosu ile 1992-2007 yılları arasında yine bu üç aktör tarafından konut üretimi için alınan yapı ruhsatlarının İstanbul ilçelerindeki dağılımını "konut alanı-m²" üzerinden gösteren 908 sıra ve 3 sütunluk veri tablosu kullanılmıştır.

İfade netliği açısından çalışma boyunca, İstanbul'da 1987-2007 yılları arasında özel sektör, kamu ve kooperatifler eliyle gerçekleşen konut birimi sayısını gösteren 20 sıra ve 3 sütunluk veri tablosu "Genel Dağılım Veri Tablosu", üzerinden oluşturulan haritalar "Genel Dağılım Haritası", diğer 908 sıra ve 3 sütunluk veri tablosu "Mekânsal Dağılım Veri Tablosu" ve üzerinden oluşturulan harita da "Mekânsal Dağılım Haritası" olarak adlandırılacaktır.

Genel dağılım tablosu ve genel dağılım haritası İstanbul genelinde kamu, kooperatifler ve özel sektör eliyle konut üretim süreçleriyle ilgili zamansal bilgi verirken, mekânsal dağılım tablosundan üretilen görseller araştırmayı İstanbul ilçeleri bazında zaman-mekânsal boyuta taşır.

Verilerin erişilebilirliği ve değerlendirme süreçlerinin sağlıklı gerçekleşebilmesi açısından çalışma için 1987-2007 arası dönem seçilmiştir. Genel dağılım tablosu verileri 1987 yılından, mekânsal dağılım tablosu verileri ise 1992 yılından

başlamaktadır. Veriler günümüze kadar gelmekle birlikte, 22.03.2008 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı kanun uyarınca İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yeni ilçelerin kurulması dolayısıyla ilçe sınırlarında meydana gelen değişiklik, mekânsal dağılım haritasında 2007 öncesi ile 2007 sonrasının karşılaştırılma olanağını ortadan kaldırdığından, çalışmaya 2007 yılı sonrası dönem dâhil edilmemiştir.

TÜİK'ten, 1987-2007 dönemine ait kamu, özel sektör ve kooperatifler eliyle konut üretimi yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri sayılarına ulaşılmıştır. Ancak yapı ruhsatlarının gösterdiği inşaatın başlanma tarihi bilgisini içeren verilerin kullanılması, ekonomik, politik ve toplumsal faktörlerin konut üretimine etkileri ve bir arada etkileşimlerinin açıklanmasını hedefleyen bu çalışmanın amacına uygun bulunmuştur.

Çalışmanın literatürde, tarihsel süreçlere dair veri analizi üzerinden ilişkisel çözümleme ve konut tarihi alanlarındaki çalışmaların arasında yer bulabileceği düşünülmektedir. Ekonomik, siyasal ve toplumsal süreçlerin kentleşme, konut ve kentsel arsa üretimine etkileri üzerine, bu teze de kaynak sağlayan son derece önemli çalışmalar mevcuttur. Bunların başında İlhan Tekeli'nin *The Development of Istanbul Metropolitan Area* ve konut üretimi süreçlerine dair farklı zamanlardaki yazılarının derlendiği *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek* kitapları gelir. Oğuz Işık ve M. Melih Pınarcıoğlu tarafından hazırlanan *Nöbetleşe Yoksulluk, Sultanbeyli Örneği* kitabı da bu konuda önemli literatür arasında sayılmalıdır. Tarihsel süreçlere dair veri analizi üzerinden ilişkisel çözümleme alanı Türkiye'de Murat Güvenç'in çalışmalarıyla öncülüğünü yaptığı gelişmekte olan bir alandır. Birçok çalışmada kullanılan ve veriyi ham haliyle görselleştiren grafik gösterimlerden farklı olarak, veri tablolarının içerdiği görünür olmayan bilgiyi ortaya çıkaran veri analizi yöntemleri, herhangi bir olgu üzerine üst çözümlemeler ve yorumlamalar için altlık oluşturarak keşifsel araştırmalara olanak sağlamaktadır. Murat Güvenç ve Hasan Kirmanoğlu tarafından hazırlanan *Türkiye Seçim Atlası 1950-2009* Türkiye'de 1950'den 2009 yılına kadar gerçekleşen tüm seçimlerin sonuç verilerinin analizi ve görselleştirilmeleri ile üretilen dört farklı ve birbirini tamamlayıcı harita ve çizelge üzerinden seçimlere dair sosyo-mekânsal çözümlemelerin gerçekleştiği, okuyucuya da kendi gözlemleri doğrultusunda ilişkisel keşif olanakları sağlayan bir çalışmadır. Murat Güvenç'in İstanbul'da göç dinamiklerini değerlendirdiği *Küreselleşme Bağlamında İstanbul'a Göç ve İstanbul'dan Göç*¹ ile Eda Ünlü Yücesoy ile ortak

¹ (Güvenç, 2010)

çalışmaları *İstanbul'un Yeni Zamanları: 1990 Sonrası İktisadi ve Sosyal Yapıda Değişme*² bu yöntem üzerinden oluşturulan çalışmalar arasındadır.

Konut üretiminin aktörler arasında zamansal ve mekânsal paylaşımı üzerinden konut üretimi süreçlerine veri analizi yöntemiyle ilişkisel çözümleme getirme iddiasını taşıyan bu tez, kendisine konut tarihi ve tarihsel süreçlere dair veri analizi üzerinden ilişkisel çözümleme alanlarında yer bulabilir. Yönteminin bir getirisi olarak hem konut üretimi tarihinde bir takım gizli kalmış süreçleri ve bunların mekânsal yansımalarını görünür kılan hem de okuyucuya da kendi gözlemleri ve ilgi alanı doğrultusunda, konut üretiminin ekonomik, siyasal, toplumsal ve mekânsal boyutlarına dair keşif ve ileri araştırma olanağı sağlayan çalışmanın, konut tarihi araştırmalarının yanına alternatif bir anlatı olarak eklenilebileceği düşünülmektedir.

Tezin birinci bölümü, çalışma kapsamında oluşturulan konut tarihi anlatısının yöntemi ile birliği, içeriği ve içeriğin oluşturulma süreci bağlamında ilişkisel değerlendirme boyutu ile açıklayıcı ve olumsal olma gereği üzerine bir değerlendirmedir. Konut üretim süreçlerinin, bir parçası olarak ele alındığı ekonomik, politik ve toplumsal ilişkiler ağı ile alışverişi ve çizgisel olmayan dinamikleri detaylandırılırken, bu süreçler içerisinden oluşturulan bir konut tarihi anlatısının temel öğelerini oluşturan olumsallık ve açıklayıcılık kavramlarına değinilir. Son olarak hem zamansal hem de zamansal ve bölgesel dönemlemenin, tarihsel anlatıyı oluşturacak açıklayıcı etken değişkenlerin neler olduğunun belirlenmesindeki ve anlatını iç tutarlılığının sağlanmasındaki önemi üzerinde durulur.

İkinci bölümde, konut tarihi anlatısının üzerinden kurulduğu altlığın elde edilme süreci ve bu doğrultuda kullanılan keşifsel veri çözümleme ve görselleştirme yöntemine dair bilgi verilmektedir. Buna göre, tez kapsamında kullanılan correspondence analiz yöntemi, Lebart'ın CA sınıflama bileşik modeli ve Bertin çizelgelerinin oluşturulması gibi veri indirgeme, çözümleme ve görselleştirme yöntemlerinin paralelinde, üretilen haritaların ve Bertin çizelgesinin nasıl okunabileceği, genel ve mekânsal dağılım tablolarının indirgenmesinden başlanarak adım adım anlatılmaktadır.

Üçüncü bölümde, haritalar ve çizelgelerden ulaşılan İstanbul'da konut üretim süreçlerine dair tespitlerin ekonomik, politik ve toplumsal süreçler içerisinde detaylı olarak irdelenip, oluşumlarını tetiklemiş olası etkenlerle açıklanması suretiyle konut tarihi anlatısı oluşturulmuştur. Süreçlere getirilen nedensel açıklamaların anlaşılabilmesi amacıyla öncelikli olarak "Arka Plan" başlığı altında 1980 öncesi ve

² (Güvenç ve Yücesoy, 2010)

1980 sonrası olmak üzere iki ana bölümde, bu dönemlerin ekonomik, politik ve toplumsal ortamı ile kentleşme dinamikleri ile ilgili bilgi verilmektedir. Arka Plan'ın ardından gelen 1987-2007 dönemine dair konut tarihi anlatısı iki ana bölümden oluşur. İlk bölüm, genel dağılım veri tablosundan elde edilen görsellerden ulaşılan tespitler üzerinden İstanbul genelindeki konut üretim süreçlerine açıklama getirirken, ikinci bölümde mekânsal dağılım veri tablosundan üretilen görsellerden ulaşılan tespitler üzerinden İstanbul'daki konut üretim süreçlerine dair zaman-mekânsal bir değerlendirme gerçekleştirilmektedir.

Çalışmanın dördüncü bölümü, İstanbul'da 1987 sonrası konut üretimi süreçlerine ve çalışmada kullanılan yöntemle ilişkin bir sonuç değerlendirmesi niteliğindedir. Bu doğrultuda, ilki çalışmanın konut tarihi açısından sonuçlarına ve ikincisi, kullanılan veri çözümleme ve görselleştirme yönteminin beraberinde anlatı içeriğinin ilişkisel oluşum sürecine dair olmak üzere iki grup değerlendirme gerçekleştirir.

2. BİR KONUT TARİHİ ANLATISI

Bu çalışma kapsamında, keşifsel bir veri çözümleme ve görselleştirme yöntemi doğrultusunda oluşturulan alternatif ve çizgisel olmayan bir konut tarihi anlatısı önerilmektedir. Yöntem, bir olguya ait verinin içerdiği ve çıplak gözle görülemeyecek bilgiyi görünür kılarak, veriyi oluşturan değişkenler arasındaki ilişkisel yapının keşfine olanak sağlar. Bu doğrultuda olguya dair ilişkisel değerlendirmelerin, anlatıların üzerinden kurgulandığı özgün nirengi noktaları elde edilebilmektedir. Bu tez kapsamında önerilen konut tarihi anlatısı, İstanbul'da 1987 sonrası konut üretimi süreçlerine dair böyle bir keşifsel çalışmanın sonucunda elde edilen özgün altlık üzerinden kurgulanan ilişkisel bir çözümlemedir.

İlişkisel yaklaşımın gereği olarak “şey”ler, ortaya çıkışlarını tetikleyen süreçlerin somutlaşmış bir ifadesi ve yeni oluşumları tetikleyecek süreçler olarak potansiyelleri ile değerlendirilir (Emirbayer, 1997). Şeylerin/girdilerin/oluşumların var olagelen süreçlerle ortaya çıkıp, sonra tetikledikleri başka süreçler içerisinde belki dönüşerek ya da yok olarak yeni şeyleri/girdileri/oluşumları ortaya çıkaran “alışveriş”lere (“transaction”) neden oldukları devingen bir sistem söz konusudur (Emirbayer, 1997, s. 286). Bu çalışma kapsamında oluşturulan konut tarihi anlatısı, konut üretimi süreçlerini birlikte etkileşerek var olduğu ve sürekli yeni etkileşimlerle devinimine katıldığı bu çok katmanlı ve karmaşık ekonomik, siyasi ve toplumsal ilişkiler ağının doğrudan parçası olarak ele alır. Bu ilişkisel düşünce sistemi içerisinde, konut üretiminin de dâhil olduğu fiziksel çevre oluşumları, çok girdili ve girdilerinin sürekli etkileşimleriyle ortaya çıkan ve sisteme dâhil olan yeni girdilerle genişlemeyi sürdürürken karmaşılaşarak olası yeni etkileşimlere açılan ilişkiler ağı içerisinde değerlendirilir.

Bu doğrultuda oluşturulan bir konut tarihi anlatısı doğası gereği olumsal ve açıklayıcı olmak durumundadır. Olumsal ve açıklayıcı bir tarih anlatısı, “ayrıntılı etken çözümlemesi” (Ricœur, 2009, s. 162) yani olabilecek en geniş çerçevede olası ilişkilerin kurulması, nedenlerin irdelenmesi ile en uygun nedenler, etkenler grubunun ortaya çıkarılması üzerinden yapılır.

Buna göre bu çalışma kapsamında konut tarihi anlatısı aşağıdaki süreçlerle oluşturulmuştur: Konut tarihinde kırılmaların gerçekleştiği tarihsel koordinatların

tespiti doğrultusunda 1987-2007 ve 1992-2007 yılları arasında kamunun, kooperatiflerin ve özel sektörün, ilki İstanbul genelinde ikincisi de ilçeleri bazında konut üretimindeki paylarını gösteren iki farklı veri tablosuna veri çözümleme ve görselleştirme yöntemleri uygulanmıştır. Üretilen harita ve çizelgelerden elde edilen tespitlerin ekonomik, siyasi ve toplumsal süreçler içerisinde, olabilecek en geniş çerçevede olası ilişkilerin kurulması, nedenlerin irdelenmesi ile en uygun nedenler, etkenler grubunun ortaya çıkarılması üzerinden ilişkisel araştırma ve çözümleme gerçekleşir. İlişkisel değerlendirme süreci doğrultusunda oluşturulan parça anlatıların bir araya getirilmesi ile bütünde, İstanbul'da 1987-2007 dönemine dair olumsal ve açıklayıcı bir konut tarihi anlatısına ulaşılması hedeflenmiştir.

Jeolojik, biyolojik, toplumsal, ekonomik, dilbilimsel vb. ilişkiler bütünü içerisinde herhangi bir yapılanma, ortaya çıkışını tetikleyen tarihsel süreçlerin vücut bulmuş halidir (Capra, 1997; De Landa, 2003). Bu karışımın, ilişkiler ağının doğrudan parçası olan insanın kendisini çevreleyen diğer tarihsel oluşumlarla etkileşmemesi olası değildir (De Landa, 2003). Bu etkileşimlerle ortaya çıkan yeni ve özgün bileşimlerdir ki gelecekteki yeni etkileşimlerin hammaddesi olurlar (De Landa, 2003). De Landa'nın (2003), 1000 yılından 2000 yılına uzanan ve jeoloji, biyoloji ve dil kuramları olmak üzere üç ayrı tarih anlatısıyla Batı'nın bin yıllık gelişiminin izini sürerek "çizgisel olmayan ve dengeden uzak bir tarihe dair imkânları araştıran" (De Landa, 2006, s. 12) *A Thousand Years of Nonlinear History* kitabında ortaya koyduğu tarihsel yaklaşım, çevredeki oluşumların, her birinin kendinden önce de var olan çeşitli fiziksel, sosyal, siyasal, ekonomik vb. oluşumların birbirleriyle etkileşimleri sonucunda büyüyerek ve karmaşıklılaşarak gelişen bir ilişkiler ağı içerisinde, tarihsel süreçlerle olageldiklerini kabul eder (De Landa, 2003). De Landa (2003), bu etkileşimlerin sonucu olarak ortaya çıkan her bir yeni oluşumun, girdi olarak dâhil olduğu sistemde yine kendinden önce var olan sistem elemanlarıyla etkileşerek yeni sistem girdilerinin oluşumunu tetiklediğini belirtir. Bir akış ve tetikleme sürekliliği söz konusudur (De Landa, 2003).

İlya Prigogine tarafından 1960'larda, termodinamikte ulaşılan sonuçların yalnızca kapalı sistemlerde geçerli olduğunun ortaya konması, termodinamikte devrim yaratırken "çizgisel olmama" ("nonlinearity") kavramı (De Landa, 2003, s. 14) felsefeden, ekonomiye ve sosyolojiye birçok bilim dalında yapısal değişikliklere neden olmuştur/olmaktadır (De Landa, 2006, s.10). Çizgisel olmama ve dinamik süreçler kavramları, bilimleri gerçek dünyanın, evrenin kararsızlığını, olasılıklara açık durumunu, dengesizliğini ve karmaşasını kabul etmeye, sürekli devinim içinde varlığını sürdüren bu çok katmanlı, etkileşimli ilişkiler ağının varlığını araştırma ve

açıklama süreçlerine dâhil etmeye götürmüştür (Capra, 1997; De Landa, 2003; Prigogine, 2004; Pulselli ve Tiezzi, 2009).

Gerçek dünyada olduğu gibi, sistemi ideal denge durumundan uzaklaştıracak bir girdinin, enerji akışının varlığında, ortaya çıkacak “mümkün tarihsel sonuçların” sayı ve çeşitliliği artarken, tek bir kararlılık halinden çoklu ve çeşitli karmaşıklık haline geçilir (De Landa, 2003). De Landa (2006), son derece dinamik olan böyle bir sistemde tarihsel oluşum süreçlerinin, “çizgisel olmayan katışımlar [bileşimsel]” (“nonlinear combinatorics”) (s.17) dediği, çizgisel olmayan ve beklenmedik olma olasılığı yüksek bileşimlere, yani alışılmamış ve bilinmeyen yeni yapıların oluşabilme ihtimaline açık süreçlere dönüştüğünü belirtir. Bugün her yeni eklenen, mevcut sistem girdileriyle etkileşen ve önceden var olan yapılarla birlikte varlığını ve devinimini sürdüren girdileriyle sistemin boyutları algı sınırlarının dışındadır.

Çok katmanlı ilişkiler sisteminin, De Landa’nın (2003) *A Thousand Years of Nonlinear History*’de anlattığı süreçler üzerinden örneklenirse daha iyi açıklanacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda, ilki fosil yakıtlarının ikincisi de elektriğin yoğun kullanımının getirdiği enerji birikimi ile gerçekleşen endüstri devrimleri olarak nitelendirilen (De Landa, 2003) iki dönemi içeren 1700-2000 yılları arasında gerçekleşen kentleşme süreçleri içerisinde “göç” olgusuna, ilişkiler sisteminin diğer yapılanmalarıyla etkileşimi üzerinden değinilecektir.

Çok girdili ilişkiler ağı içerisinde göç olgusu odağa alındığında, olgunun birçok sistem girdisinin birbiriyle etkileşimi sonucu oluşmuş ve birçok yeni girdiyi de eski sistem girdileriyle etkileşerek oluşturmuş olduğu görülür. Buna göre kırdan kente göç, kömürün yoğun kullanımının başlamasıyla madenlerde işgücüne gereksinim duyulması; kömürün kullanımıyla tetiklenen buhar teknolojisiyle işleyen fabrikalarda işgücüne duyulan gereksinim; bu fabrikalarda gerçekleşen çelik üretimiyle bağlantılı olarak gelişen icatlar ve paralelinde tarım teknolojilerindeki gelişmeyle birlikte tarımla uğraşan kırsal alanlarda işgücüne olan ihtiyacın azalması gibi ilişkisel bağlantılar içinde değerlendirilir. Bu durumda göç, madenlerden buharlı makinelere, fabrikalardan çelik imalatına, icatlara ve tarım teknolojilerine uzanan alakalı ilişkiler ağının bir parçası olarak ortaya çıkan bir girdi olarak ele alınmalıdır. Sisteme dâhil olan göç olgusu zamanla konut üretimi, demiryolları, banliyöleşme, yönetsel değişiklikler gibi yeni girdilerin sisteme katılımını tetiklemiştir. Dolayısıyla sistem, etkileşimlerle oluşan yeni girdilerin katılımı ve eski döngülerin onlarla etkileşerek oluşturduğu yani bileşimlerle giderek büyürken, yeni katılımlar ve yarattıkları “tetik-akış döngüsüyle” çok katmanlılığını koruyup karmaşıklılaşarak devinim içinde varlığını sürdürmektedir (De Landa, 2003, s.81).

Örneklemeye Türkiye’de 1940’lı yıllarda ilk kez ortaya çıkan ve mevcut sistem girdileriyle etkileşip dönüşürken süreçte yeni oluşumları tetikleyen gecekondu olgusu üzerinden devam edilebilir. 1940’ların başında var olmayan gecekondu, sanayileşme, kırdan kente göç, sermaye birikim süreçleri, üretim olanakları, toplumsal yapı gibi mevcut sistem girdilerin birbiriyle etkileşimi sonucu 1940’ların ortalarından itibaren sisteme dâhil olmuştur. Gecekonduyun ortaya çıkışı, “rüşvet, yasadışı güç kullanımı ya da mafyalaşma, kabul edilen meşruiyet kalıplarının dışına çıkışa popülist göz yummalar, meşru kabul edilen düzenin işleyişinde mekânda ve zamanda istisnalar ya da aflar ve nihayet yeni düzenlemelere gidilmesi” (Tekeli, 2009d, s.154) olarak çoğaltılabilecek yeni oluşumları tetikler. Mevcut sistemin gecekondu girdisiyle etkileşerek oluşturduğu yeni yapılanmalar, sistemi 1940 öncesine göre genişletirken karmaşıktırır. Sistem bir yandan karmaşıktırırken, bir yandan da bu karmaşıklık ve zenginliği daha da artıracak olası ve beklenmedik yeni etkileşimlere daha da açık hale gelir. Gecekonduyun ilk ortaya çıkışının ardından imar aflarından, daha yoğun gecekondu üretimine, gecekondu piyasasına, yapsatçı konut üretimine, kentsel gerilimden, değişen ekonomik yapının paralelinde günümüzde kentsel dönüşüm kadar uzanan dinamik ve etkileşimli bir süreç söz konusudur.

Örneklenen gecekondu üretimi süreçlerinin de parçası olduğu konut üretimi süreçlerinin çizgisel olmayan, çok katmanlı ve etkileşimli ekonomik, siyasal ve toplumsal ilişkiler ağı içerisinde değerlendirilmesi suretiyle oluşturulan bir konut tarihi anlatısı, olumsal ve açıklayıcı olmak durumundadır.

“Olumsal” (“contingent”) (Tekeli, 2011a, s. 3), olması mümkün fakat kesin olmayan, olası; koşullu var olan, varoluşu henüz belirli olmayan koşullara bağlı olan; şans eseri, kazara olan; yalnız belli şartlar altında doğru olan, evrensel doğruluk taşımak durumunda olmayan gibi anlamları içerir³. Evrensel geçerliliği olan yasalardan hareketle “zorunluyu ve kaçınılmazı” (Tekeli, 2011b) yani “yazgı”yı (Prigogine, 2004, s.15; Ricoeur, 2009, s.167) içeren determinizmin aksine etkileşim içinde olunabilecek her unsuru, rastlantıyı, olasılığı, kararsızlığı içeren olumsallık, tarihsel süreçlerde bilinmeze alan tanır.

³ “Birlikte Yazılan ve Öğrenilen Bir Tarihe Doğru” kitabında İlhan Tekeli tarafından kullanılan “olumsallık” kelimesinin İngilizce karşılığı “contingent” kelimesi için www.freedictionary.com adresinden ulaşılan tanımlardır.

Bir olguyu şekillendiren ve kendileri de değişime tabi olan etkenlerin neler olduklarını, hangi süreçlerle olguları yarattıklarını veya ilişkilerin yönünde değişikliklere sebep olduklarını ortaya çıkarmak (Tekeli, 2011c) olarak nitelenen açıklayıcılık, olumsuzluğun hemen yanında bu çalışma kapsamında oluşturulan konut tarihi anlatısının temel unsurlarındandır. Açıklama, tarihsel bir anlatı içerisinde bir araya getirilebilecek nedensellik ilişkilerinin kurulabilmesi doğrultusunda, bir oluşumda olası etken unsurların, olayların, ilişkilerin ayrıntılı çözümlenmesini gerektirir (Ricœur, 2009). Tarihçi, herhangi bir olayın akışında neden belli bir uygun etken veya etkenler kümesinin seçildiğini, “neden bir başkasının değil de bu nedenin belli bir olaylar akışının yeterli nedeni olarak ileri sürüldüğünü gerekçeleri” ile açıklamak durumundadır (Ricœur, 2009, s. 164). Herhangi bir olaya “ilişkin geçmişe dönük olasılıkları” ortaya koyan tarihçi, nedensellik ilişkilerini kurmak suretiyle, en uygun etken veya etkenleri ortaya çıkarmaya çalışır. Geçmişe yönelik olasılıkları barındıran “tarihsel nedenselliğin koruduğu olumsuzluk, tarihsel determinizmi içten kemirir” [Aron, 1986, s.207] (Ricœur, 2009, s. 166). Tarihsel determinizmin getirdiği, katı bir zorunluluk içeren yazgıya karşın olumsuzluk ve koruduğu belirsizlik, Aron’un (1986) belirttiği gibi “geleceğin karasızlığının” (s. 181) geçmişte de korunması olarak da değerlendirilebilir (Ricœur, 2009).

Çalışma kapsamında oluşturulan konut tarihi anlatısı, sayılar düzleminden elde edilen ve ilişkisel boyuta taşınan konut üretimi süreçlerine dair tarihsel tespitleri, bu ilişkisel bütün içerisinde değerlendirilmeye ve nedenlerle açıklamaya çalışılırken izlenen yöntem, yani anlatının literatür araştırması aşamasından kurgusuna kadar oluşturulma süreci bağlamında olumsal ve açıklayıcıdır.

Konut tarihi anlatısının etrafında şekillendiği ana ve alt unsurlar/başlıklar, sürecin henüz en başında, İstanbul’da 1987-2007 döneminde konut üretiminin kamu, özel sektör ve kooperatifler arasındaki paylaşımını gösteren iki veri tablosundan elde edilen harita ve çizelgeler ile açığa çıkan tespitlerden oluşmaktadır. Bu tespitler konut tarihinde bir takım kırılmalara, olaylara işaret ederler. Anlatı, bu tespitlerin ilişkiler boyutuna çekilmesi ile işaret ettikleri olayların iç içe geçmiş ekonomik, siyasal ve toplumsal süreçlerle değerlendirilmeleri sonucunda, birbiriyle etkileşime geçerek bu olayları tetiklemiş olabilecek olası etkenlerin araştırılması ve olayın uygun etkenler üzerinden açıklanması suretiyle oluşturulur.

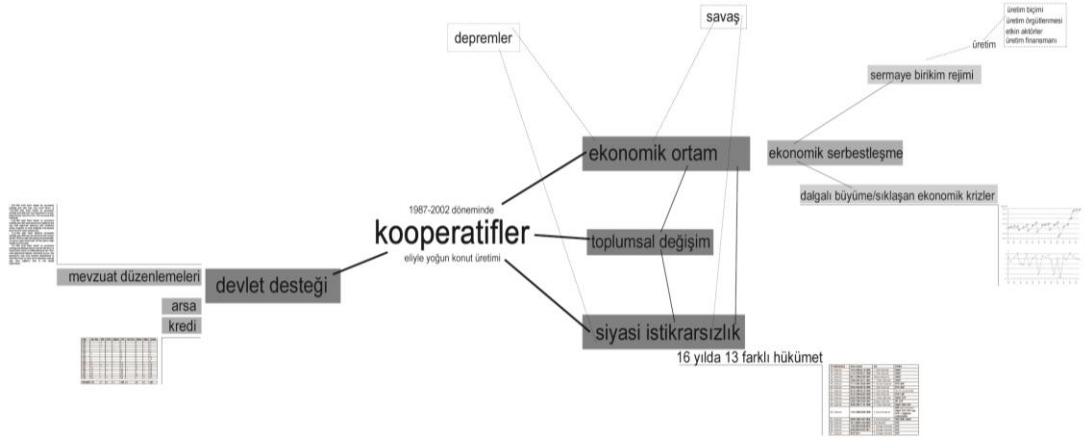
Bu doğrultuda oluşturulan bir tarih anlatısında yalnız tarihsel determinizmin getirdiği kesinlik ve genel geçerlilik içeren yasalarla hareket etmek olanaksızdır. Anlatının oluşturulma sürecinde elbette genelde geçerliliği olan ve sürekli benzer sonuçlar üretebilen (evrensel olarak doğru olma potansiyelini barındıran) birtakım olguların

varlığı fark edilerek göz önünde bulundurulmuştur. Ancak esas olarak, önceden bilinenin doğruluğunu ve geçerliliğini ispatlamaya çalışmaktan ziyade, konut tarihinde ortaya çıkan ve açıklanması gereken her bir olay için genel olduğu kadar dönemlerin koşulları özelinden neredeyse bir bilinmezden yola çıkılarak, olayı tetiklemiş olabilecek birçok etken üzerinden gelişen bir anlatı oluşturma yolu seçilmiştir.

Anlatı içeriklerinin ilişkisel değerlendirme ve oluşum sürecinin, çalışma kapsamında önerilen konut tarihi anlatısını oluşturan anlatı parçaları üzerinden örneklenerek daha iyi ortaya konulabileceği düşünülmektedir.

“1987-2002 yılları arasında İstanbul genelinde konut üretiminde kooperatiflerin görece belirginliği söz konusudur” tespiti genel dağılım haritası ve çizelgesinden ulaşılan tespitlerden bir tanesidir ve ekonomik, politik ve toplumsal süreçler içerisinde araştırılması gereken tarihsel bir koordinata işaret eder. Bu doğrultuda 1987-2002 döneminde GSMH artış hızı, enflasyon, gerçek ücret göstergeleri, sermaye hareketleri, krediler, faizler gibi ekonomik göstergelerin; ekonomik yapıdaki gerçekleşen değişimler, ekonomik krizler gibi genel ekonomik duruma dair süreçlerin; hükümetler, hükümet programları, uygulamaları, yasal ve yönetsel değişiklikler gibi siyasal süreçlerin; doğal afetlerin; toplumsal olayların; savaşlar, krizler gibi dış etkenlerin ve daha önceki dönemlerin kentleşme süreçlerinin araştırılması söz konusudur. Bu araştırma doğrultusunda kooperatiflerin, tüm bu ekonomik, siyasi, toplumsal, doğal, kentsel vb. ilişkiler ağı ile alış veriş süreci ve bununla bağlantılı kendi iç dinamikleri üzerinden, belirlenen dönemde konut üretiminde etkin olmalarına dair bir anlatı oluşturulabilmektedir. Şekil 2.1, “1987-2002 döneminin genelinde kooperatiflerin görece yoğunluğu” başlıklı anlatı parçasının, ilişkisel araştırma süreci sonucunda varılan içerik kurgusunu ortaya koyar.

Buna göre anlatıda, ayrıntılı etken çözümlemesi sonucunda, kooperatiflerin konut üretiminde 1987-2002 aralığında görece ağırlık kazanması, ekonomik serbestleşme sürecinde dalgalı ekonomik büyüme, sıklaşan ekonomik krizler ve dönüşen sermaye birikim rejimini kapsayan ekonomik ortam; siyasi istikrarsızlık ve belirsizlik ortamı; ekonomik ve siyasi istikrarsızlık ortamının etkisinde gerçekleşen toplumsal dönüşüm; tüm bunlara etki eden depremler ve Afganistan’daki savaş; devletin arsa ve kredi bağlamında maddi desteği ve mevzuat düzenlemeleri doğrultusunda kooperatifleri destekleme politikası etken süreçleri üzerinden açıklanmaktadır.



Şekil 2.1: “1987-2002 döneminde kooperatiflerin göreceli yoğunluğu” başlıklı anlatı parçasının ilişkisel çözümleme şeması.

Benzer şekilde, mekânsal dağılım haritası üzerinden oluşturulan “Özel sektör eliyle konut üretiminin kent coğrafyasına dağılımının farklılaşması: Gaziosmanpaşa örneği” başlıklı anlatının ilişkisel içerik kurgusu diğer bir örnek olarak Şekil 2.2’de görselleştirilmiştir. Buna göre, Gaziosmanpaşa’da konut üretiminin küçük girişimci ağırlıklı gelişmesi, yine ayrıntılı etken çözümlemesi sonrasında, sermaye birikim rejimi; kentsel rant oluşum süreçleri ile bağlantılı olarak imar hakkı artırımları, imar afları ve Gaziosmanpaşa’nın kent içindeki konumu; konumunun getirisi olarak göç ve hızlı kentleşme süreçleri ile etkileşimi gibi birbiriyle bağlantılı süreçler içerisinde açıklanır.



Şekil 2.2: “Özel sektör eliyle konut üretiminin kent coğrafyasına dağılımının farklılaşması: Gaziosmanpaşa örneği” başlıklı anlatı parçasının ilişkisel çözümleme şeması.

Çalışma kapsamında oluşturulan konut tarihi anlatısının ilişkisel kurgu boyutunun yanı sıra olumsal olma gereği ve niteliği üzerine “1998 yılında konut üretiminde kooperatiflerin göreceli yoğunluğu” başlıklı anlatı özel bir örnek oluşturmaktadır. Bu anlatı parçası, konut üretiminde genelde benzer etkileşimlerle benzer şekilde sonuçlanan örneğin, “yüksek faiz ortamında konut talep ve arzında düşüş yaşanması” gibi olayların genel geçerlilik taşımayabileceğinin, yani yasa olamayacağının görülmesi açısından anlatının oluşturulma sürecinde öğretici olmuştur. Sisteme bir anda dâhil olan yoğun bir “enerji akışı”nın (De Landa, 2006, s. 10) ekonomik, siyasal, toplumsal süreçler aksi bir durumun olması gerektiğine işaret etse bile konut üretim süreçlerini beklenmedik bir boyuta taşıyabilir. 1999 ekonomik krizi öncesinde ekonomik durgunluğun başladığı 1998 yılında konut üretiminde kooperatiflerin birden haritadaki ikinci en yoğun üretim durumuna geçişinin ardında 1998 yılı başından Kasım ayına kadar uygulanan ve toplu konut kredilerini %300 oranında artıran “İkinci Konut Hamlesi”nin olduğu tespit edilmiştir. Toplumsal, ekonomik ve siyasal süreçlerin ürünü olan böyle anlık ve yoğun bir enerjinin varlığı konut üretimi süreçlerini 1998 yılında beklenmedik bir yöne götürmüştür.

Bir olay ya da olaylar grubu ile tarihsel süreçler arasında açıklayıcı nedensellik ilişkilerinin sağlam kurulabilmesi açısından yazıma konu olan zaman aralığının dönemlere ayrılması gerekmektedir (Tekeli, 2011b; Zürcher, 2008). Tarihin dönemlere ayrılarak irdelenmesi, oluşumları kendi içinde bulundukları ekonomik, politik, kültürel koşullar içerisinde değerlendirebilmek üzere bir araçtır (Zürcher, 2008). Tekeli (2011b) dönemlemenin, etkileşimlerin incelenerek tarihsel anlatıyı oluşturacak açıklayıcı değişkenlerin neler olduğunun belirlenmesinde önemli olduğunu belirtir.

Çalışmanın Türkiye’de ve İstanbul’daki ekonomik, siyasi ve toplumsal süreçlere ve kentleşme dinamiklerine değinilen “Arka Plan” bölümü, 1980 öncesi ve 1980 sonrası olarak ikiye ayrılır. 1980 öncesi dönemin alt dönemlere ayrılması söz konusuysa çalışmanın geneli içindeki ağırlığı açısından tercih edilmemiştir. 1980 sonrası ekonomik, siyasi ve toplumsal süreçler açısından kendi içinde ortak özellikler gösteren 1980’ler ve 1989 sonrası olmak üzere iki bölüme ayrılması uygun bulunmuştur.

Genel ve mekânsal dağılım haritalarından elde edilen tespitler üzerinden konut tarihi anlatısının oluşturulduğu bölümde dönemleme, doğrudan tespitler üzerinden gerçekleşmektedir. Haritalarda izlenebilen konut üretimindeki etkin aktörün belirgin olarak farklılaşması tespiti doğrultusunda genel dağılım haritası üzerinden gerçekleşen tarihsel anlatı bölümü, 1987-2002 ve 2003-2007 olmak üzere iki farklı

döneme ayrılmıştır. Kooperatifler ağırlıklı konut üretiminden kamu ve özel sektör ağırlıklı konut üretimine geçiş ile kendini gösteren bu dönemsel farklılaşmanın aynı zamanda neoliberal politikaların uygulamalarında 2002 sonrasında meydana gelen dönüşümle örtüşmesi tesadüf değildir. Her iki ana dönem içerisinde de yine görsellerden elde edilen tespitler doğrultusunda alt dönemler oluşturulmuştur. Buna göre 1987-2002 dönemi altında, 1990'lı yılların ilk yarısı ve 2000-2002 dönemi ekonomik, siyasi olarak ortak alt-özellikler gösteren ve birlikte değerlendirilmesi gereken iki ayrı alt dönem olarak belirlenmiştir. 2003-2007 döneminde ise, ayrı alt başlıklar kullanılmamakla birlikte değerlendirmede haritalardan da belirgin olarak izlenebilen üç ayrı alt dönem söz konusudur: Konut üretiminde kamunun yoğunlaştığı 2003 yılı; kamu ve özel sektörün birlikte yoğunluk gösterdiği 2004-2005 yılları ve yalnız özel sektörün yoğunlaştığı 2005 sonrası dönem.

Genel dağılım haritasından farklı olarak mekânsal dağılım haritasından elde edilen tespitler ve bunların açıklanma süreci konut tarihi anlatısının zamansal olduğu kadar mekânsal olarak da kurgulanmasını beraberinde getirir. Dönemleme yine görsellerdeki tespitler doğrultusunda kendiliğinden şekillenmektedir. Ancak bu kez zaman içinde ortaya çıkan konut üretiminde mekânsal farklılaşma da dönemleme ile iç içe geçen bir değişken olarak etkindir. Tarih anlatısı, mekânsal harita üzerinden tespit edilen ve konut üretiminde belli bir aktörün belli bir zaman ve belli mekândaki göreceli yoğunlaşmasından hareketle elde edilen dönemleme ve bölgeleme ikilisi üzerinden kurgulanmıştır. Zamansal dönemleme ve mekânsal bölgeleme birbirini üretirken biri diğerinden bağımsız olarak var olmaz. Tarihsel bir anlatıda zamanın ve mekânın birbirinin simetriği olması yani birbirlerinden bağımsız olamayacakları olgusu (Tekeli, 2011c) burada yerini bulmaktadır.

Bu doğrultuda, mekânsal dağılım haritasından elde edilen tespitler üzerinden oluşturulan konut tarihi anlatısı zaman-mekânsal olarak üç ana bölüme ayrılmıştır. 1992-2001 aralığında kooperatiflerin kent çeperinde özellikle Beylikdüzü ve Kartal, Pendik, Tuzla ilçeler grubunda yoğunluk gösteriyor olması ilk bölümün konusunu oluşturmaktadır. 1997-2005 yılları arasında Küçükçekmece ilçesinde yoğunluk gösteren kamu eliyle konut üretimi ikinci bölümü oluştururken, 1992'den 2007'ye tüm yıllarda Gaziosmanpaşa ve çevresinde yoğunluk gösteren özel sektör eliyle konut üretiminin 2006-2007 döneminde kent geneline yayılması üçüncü ana bölümün konusunu oluşturur.

Tez kapsamında önerilen konut tarihi anlatısı, buraya kadar belirtilenler doğrultusunda, yani İstanbul'da 1987 sonrası konut üretim süreçlerine dair, belirtilen veri çözümleme ve görselleştirme yöntemi üzerinden elde edilen tespitlerin ilişkisel

bir yaklaşımla değerdendirilmesi sonucunda oluşturulan anlatı parçalarının birbirine eklenmesi suretiyle kurgulanır. Parçalı kurgu, tarihsel anlatıyı süreklilik zincirinden kurtarıp keşifsel araştırma doğrultusunda çoğaltılabilecek anlatı parçalarının eklenenebilmesi olasılığına açarak etkileşimli hale getirmektedir. Anlatı kurgusu aracılığıyla çizgisel bir tarih anlatısından farklılaşarak, çizgisel olmayan ve devinimi henüz oluş aşamasında içeren etkileşimli bir sisteme dönüşmektedir.

İstanbul'da 1987-2007 dönemine dair konut anlatısı öncesinde, bir sonraki bölümde, genel ve mekânsal dağılım haritaları ve çizelgelerinin oluşturulması için kullanılan yöntem ile bu görsellerin nasıl okunacakları üzerine bilgi verilecektir.

3. YÖNTEM: CORRESPONDENCE ANALİZİ, LEBART'IN CA SINIFLAMA BİLEŞİK MODELİ VE BERTİN ÇİZELGELERİ İLE VERİ ÇÖZÜMLEME VE GÖRSELLEŞTİRME

Çalışma kapsamında Türkiye İstatistik Kurumu'ndan (TÜİK) edinilen, İstanbul'da 1987-2007 yılları arasında özel sektör, kamu ve kooperatifler eliyle konut üretimi için alınan yapı ruhsatlarını "konut birimi" üzerinden gösteren 20 sıra ve 3 sütundan oluşan veri tablosu (Çizelge 3.1) ile 1992-2007 yılları arasında yine bu üç aktör tarafından konut üretimi için alınan yapı ruhsatlarının İstanbul ilçelerindeki dağılımını "konut alanı-m²" üzerinden gösteren 908 sıra ve 3 sütunluk veri tablosu (Ek A) kullanılmıştır. İstanbul'da 1987-2007 yılları arasında konut üretiminin irdelenmesi, bu veri tablolarının Lebart'ın "CA sınıflama bileşik modeli" ile indirgenmeleri ve Correspondence Analiz uygulanarak görselleştirilmeleriyle elde edilen haritalar ile Bertin çizelgeleri üzerinden gerçekleştirir.

Çizelge 3.1: Genel dağılım tablosu: 1987-2007 yılları arası İstanbul'da konut için alınan yapı ruhsatlarının yapı sahipliğine göre dağılımı

	KAMU	ÖZEL	KOOP	TOPLAM
1987	484	62592	15317	79393
1988	673	57012	12169	69854
1989	1324	44205	19402	64931
1990	3301	38734	8857	50892
1992	4443	39322	8118	51883
1993	5775	49958	12725	68458
1994	2862	52711	13544	69117
1995	6294	54960	15720	76974
1996	2630	47410	10717	60757
1997	2748	65799	11824	80371
1998	7981	64275	22539	94795
1999	1664	44637	3783	50084
2000	3538	29311	9375	42224
2001	4315	25241	5497	35053
2002	282	15061	2811	18154
2003	4585	22452	1395	28432
2004	7998	49451	2866	60315
2005	13534	90899	6902	111335
2006	6599	109412	2896	118907
2007	8469	117079	3529	129077
TOPLAM	89499	1080521	189986	1360006

İfade netliği açısından çalışma boyunca, İstanbul'da 1987-2007 yılları arasında özel sektör, kamu ve kooperatifler eliyle gerçekleşen konut birimi sayısını gösteren 20

sıra ve 3 sütunluk veri tablosu “Genel Dağılım Veri Tablosu”, üzerinden oluşturulan haritalar “Genel Dağılım Haritası”, diğer 908 sıra ve 3 sütunluk veri tablosu “Mekânsal Dağılım Veri Tablosu” ve üzerinden oluşturulan harita da “Mekânsal Dağılım Haritası” olarak adlandırılacaktır.

Correspondence analiz, çapraz veri tablolarını indirgeyerek ‘harita’ olarak adlandırılan görsellere ve birtakım sayısal istatistiklere çeviren bir faktör analiz yöntemidir (Greenacre ve Blasius, 1994; Güvenç ve Kirmanoğlu, 2009). Veri tablolarındaki sayısal içeriğe bakıldığında doğrudan algılanamayacak bilginin açığa çıkarılması amacıyla herhangi bir veri tablosuna uygulanabilir (Greenacre ve Blasius, 1994). Correspondence analiz ve benzeri veri görselleştirme yöntemlerinin öncelikli hedefi, veri tablolarını olduğu gibi, ham haliyle görselleştiren çoklu çubuk grafik (bar chart), pasta grafik (pie chart) gibi grafik gösterimlerden farklı olarak tablolardaki sıra ve sütunları oluşturan değişkenler arasındaki göreceli ilişkiyi görselleştirip, bilginin yorumlanmasını kolaylaştırmaktır (Greenacre, 1994).

Öncelikli olarak veri tablosundaki her bir değer birbiriyle karşılaştırılabilirliği amacıyla sıra veya sütunlardaki ham değerler ortak bir tabana indirgenir (Greenacre, 1994). Çizelge 3.2, Çizelge 3.1’deki değerlerin sıra toplamaları %100 tabanında olacak şekilde indirgenmesiyle oluşturulmuştur. Bir sırayı veya sütunu oluşturan ve toplamaları 100 olan değerler seti sıra-profilini veya sütun-profilini olarak adlandırılır (Greenacre, 1994). Bu durumda örneğin [%0.6 %79.8 %19.5] yüzdeler veya [0.006, 0.798, 0.195] oranlar seti, 1987 sıra-profilini oluşturmaktadır. Greenacre (1994) profilleri, koordinatlarıyla çok boyutlu bir uzayda nokta karşılığını bulan vektörlere benzetir. Buradan hareketle örneğin 1987 sıra-profilini, üç boyutlu bir uzayda, koordinatları 0.006, 0.798, 0.195 olan bir sıra-noktasına karşılık gelmektedir.

En alttaki sıra-profilini ortalama değer (average) profilidir. Ortalama değer profili referans alınarak hangi yıllarda hangi aktör eliyle konut üretiminin ortalama değerinin üstünde veya altında olduğu izlenebilmektedir. Örneğin 1992 yılında %8.6 ile kamu, %6.6’lık ortalama değer üzerine çıkarken, özel sektör %75.8 ile %78.4’lük özel sektör ortalama değerinin altında kalmıştır.

Correspondence haritalarını verilerin doğrudan görselleştirildiği diğer grafik gösterimlerden ayıran en temel özellik, her bir profilin kendine karşılık gelen profil-noktasının oluşumuna, yani correspondence haritasının üretimine katkısının toplam içindeki payı oranında gerçekleşmesidir (Greenacre, 1994). Sıra ve sütun-profilleri toplam içindeki ağırlıkları oranında correspondence haritasında temsil edilirler. Örneğin 1987-2007 arasındaki toplam konut üretiminin 78983’ünün gerçekleştiği

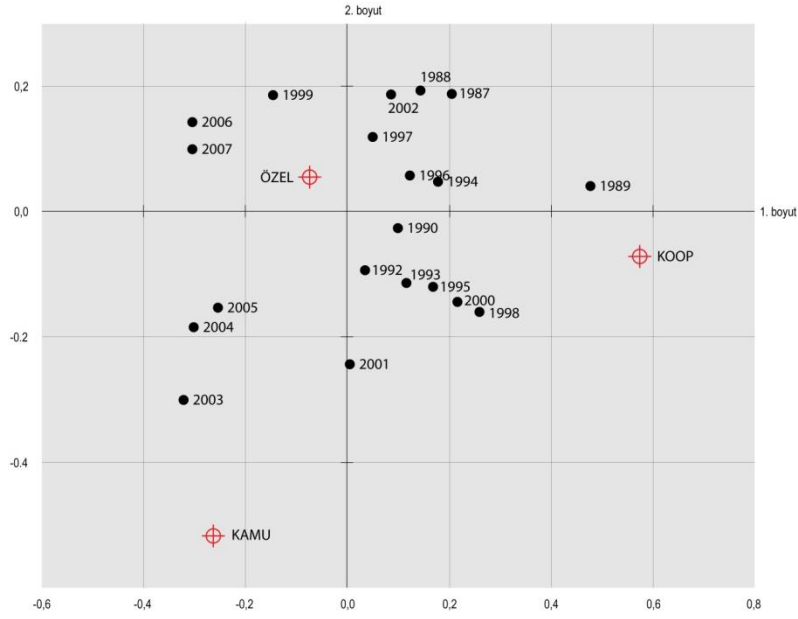
1987 yılı sıra-profil ile 18154'ünün gerçekleştiği 2002 yılı sıra-profilinin sıra-profil noktalarının oluşumuna katkısı toplam içindeki büyüklükleri oranında belirlenen ağırlık doğrultusunda sağlanır.

Çizelge 3.2: Sıra toplamaları 1(sol) ve100(sağ) tabanlarına indirgenmiş genel dağılım tablosu

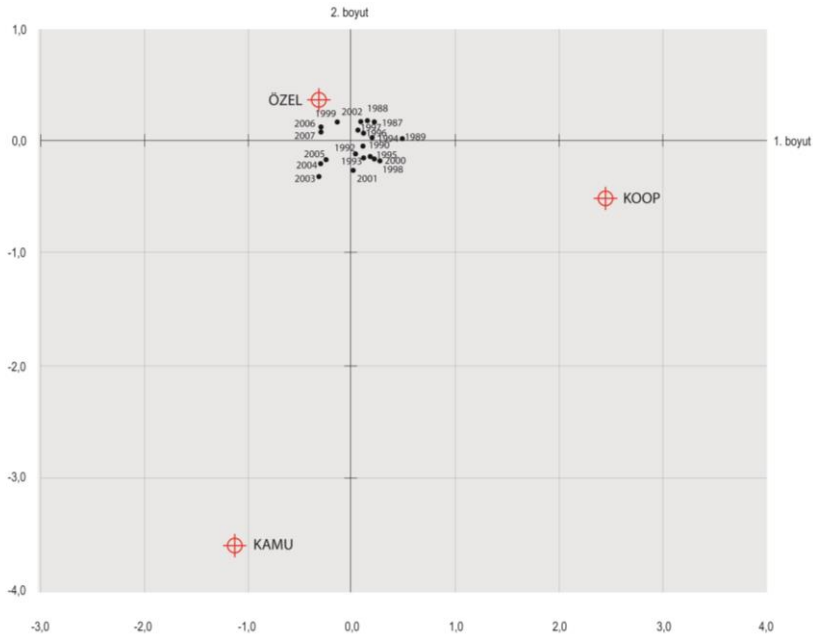
	KAMU	ÖZEL	KOOP	TOPLAM
1987	0,006	0,798	0,195	1
1988	0,010	0,816	0,174	1
1989	0,020	0,681	0,299	1
1990	0,065	0,761	0,174	1
1992	0,086	0,758	0,156	1
1993	0,084	0,730	0,186	1
1994	0,041	0,763	0,196	1
1995	0,082	0,714	0,204	1
1996	0,043	0,780	0,176	1
1997	0,034	0,819	0,147	1
1998	0,084	0,678	0,238	1
1999	0,033	0,891	0,076	1
2000	0,084	0,694	0,222	1
2001	0,123	0,720	0,157	1
2002	0,016	0,830	0,155	1
2003	0,161	0,790	0,049	1
2004	0,133	0,820	0,048	1
2005	0,122	0,816	0,062	1
2006	0,055	0,920	0,024	1
2007	0,066	0,907	0,027	1
ORTALAMA	0,067	0,784	0,148	1

	KAMU	ÖZEL	KOOP	TOPLAM
1987	0,6	79,8	19,5	100
1988	1,0	81,6	17,4	100
1989	2,0	68,1	29,9	100
1990	6,5	76,1	17,4	100
1992	8,6	75,8	15,6	100
1993	8,4	73,0	18,6	100
1994	4,1	76,3	9,6	100
1995	8,2	71,4	20,4	100
1996	4,3	78,0	17,6	100
1997	3,4	81,9	14,7	100
1998	8,4	67,8	23,8	100
1999	3,3	89,1	7,6	100
2000	8,4	69,4	22,2	100
2001	12,3	72,0	15,7	100
2002	1,6	83,0	15,5	100
2003	16,1	79,0	4,9	100
2004	13,3	82,0	4,8	100
2005	12,2	81,6	6,2	100
2006	5,5	92,0	2,4	100
2007	6,6	90,7	2,7	100
ORTALAMA	6,7	78,4	14,8	100

Sıra ve sütun-profilleri, koordinatları ve ağırlıkları doğrultusunda, çapraz veri tablolarındaki değişken sayısına bağlı olarak iki, üç, dört, beş veya daha fazla boyutlu uzaylarda konumlanırken, correspondence haritası Şekil 3.1 ve Şekil 3.2'de görüldüğü gibi iki boyutlu bir çıktıdır. Özellikle üç boyutun üzerindeki, hayal edilmesi oldukça güç bir uzayın ve bu uzaydaki nokta dağılımlarının algılanabilmesi için bu uzayda konumlanan sıra ve sütun-noktalarının her birine olabilecek en yakın konumdan geçen iki boyutlu bir düzleme ulaşmak suretiyle boyut indirgemesine gidilir (Greenacre, 1994). Correspondence haritasında görünen, bu ideal ve alt boyuttaki düzlem ile çok boyutlu bir uzaydaki 'gerçek' sıra ve sütun-noktaların bu düzlem üzerindeki izdüşümleri olan sıra ve sütun-noktalarıdır.



Şekil 3.1: Genel dağılım tablosu üzerinden üretilen “simetrik” correspondence haritası.



Şekil 3.2: Genel dağılım tablosu üzerinden üretilen “asimetrik” correspondence haritası.

Correspondence haritalarında sıra veya sütun-noktaların birbirine yakınlığı profil benzerliği anlamına gelirken, profillerin birbirinden farklılığı da haritalarda uzaklık olarak karşılığını bulur (Güvenç ve Kirmanoğlu, 2009). “İzlenmesi aksi halde zor bağlantı ve ilişkiler” sıra veya sütun-noktaların correspondence haritasında birbirlerine yakınlığı üzerinden yorumlanabilir (Güvenç ve Kirmanoğlu 2009, s. 11). Ancak üçten çok boyutlu tablolardan oluşturulan haritalarda yakın konumlanan

noktaların doğrudan profil benzerliğine işaret etmeyebileceği de belirtilmelidir (Chauchat ve Risson, 1998).

Correspondence analiz sonucunda bir asimetric harita ve sıra-noktalar haritası ile sütun-noktalar haritasının karşılaştırılmasıyla oluşan bir simetrik harita ortaya çıkar. Sıra ve sütun-nokta haritaları birbirinden farklı haritalar olmakla birlikte, birleşik haritanın, aralarında birleşik haritanın oluşturulmasını mümkün kılan temel bir sayısal ilişki, oran mevcuttur (Greenacre, 1994). Asimetric haritalarda sıra-noktalarının sütun-noktalarıyla olan uzaklık, yakınlık ilişkisi doğrudan görünen üzerinden yorumlanabilirken simetrik haritalarda sıra ve sütun-noktaları kesinlikle farklı uzaylardan birleşik haritaya yansıtılmıştır ve doğrudan yakınlıkları üzerinden yorum yapılamaz (Greenacre, 1994).

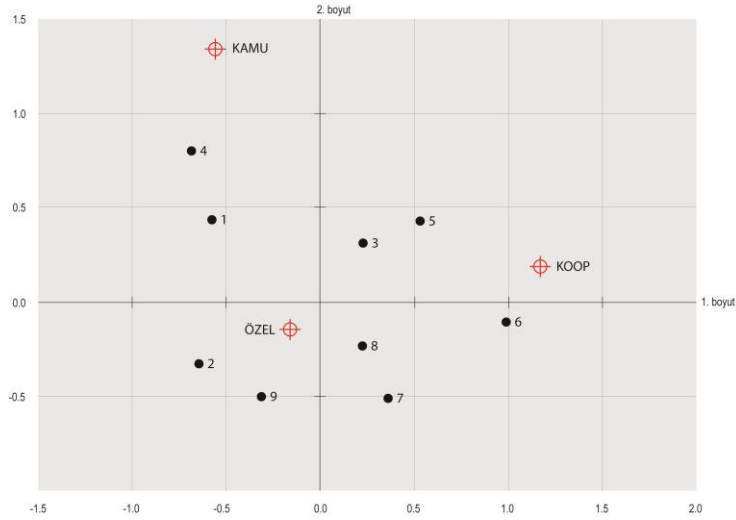
Çizelge 3.2’de $[1\ 0\ 0]$, $[0\ 1\ 0]$ ve $[0\ 0\ 1]$ olmak üzere bütün konut üretiminin sırasıyla özel sektör, kamu ve kooperatifler eliyle gerçekleştiği en uç uç durumu ifade eden ve “özel, “kamu” ve “koop” olarak adlandırılan üç sıra-profil, başka bir deyişle konut üretiminin sadece özel, sadece kamu ve sadece kooperatifler eliyle gerçekleştiği varsayılan üç hayali yıl profili oluşturulup sıra-nokta haritasına yansıtıldığında, sıra-noktalarıyla aynı uzayda konumlanan ve bütün sıra noktalarının olabileceği uzayın sınırlarını tanımlayan sütun-verteksleri (köşe noktaları) ortaya çıkar. Asimetric harita (Şekil 3.2) olarak adlandırılan bu haritada sıra-noktaları ile aynı uzayda var olan sütun-verteksleri arasında mesafe açısından profil benzerliği ilişkisi kurulabilir. Zaten sıra-nokta haritasındaki sütun-verteksleriyle, sütun profillerinden elde edilen sütun-nokta haritasındaki sütun-noktalar konumları yatay eksen ve dikey eksen farklı olmak üzere birbirine göre ölçekli olarak konumlanır (Greenacre, 1994). Başka bir deyişle sütun-verteksleri ile sütun-noktalarının göreceli konumları birbirinin aynıdır (Greenacre, 1994). Çoğu correspondence analiz uygulamasında, bu uygulamada da görülebileceği üzere Şekil 3.2’deki asimetric haritalarda sıra-noktaları haritanın çok küçük bir bölümünde sıkışık olarak konumlandığı için harita okunamamakta ve yorumlanamamaktadır (Greenacre, 1994). Dolayısıyla correspondence analizin yorumlanabilmesi için simetrik haritaya başvurulur.

Simetrik harita (Şekil 3.1), sıra-nokta haritasının üzerine sütun-nokta haritasının her iki eksen de ayrı ayrı ölçeklendirilerek yansıtılmasıyla elde edilir (Greenacre, 1994). Sıra-nokta ve sütun noktaları farklı uzaylardadırlar ve doğrudan birbirine yakınlıkları üzerinden profil olarak benzeştikleri yorumu yapılamaz. Ancak sıra ve sütun-noktalarının haritanın eksenleri üzerindeki konumlanmalarının (sağ-sol, yukarı-aşağı veya aynı çeyrekte yer almaları gibi) benzerliğine göre profil yakınlıkları ortaya çıkartılabilir (Greenacre, 1994). Örneğin 1989 sıra-noktası, “koop” sütun-

noktası ile harita eksenlerine göre benzer bir konum aldığından, 1989 yılında konut üretiminde kooperatiflerin “görelî yoğunlaşması” söz konusudur yorumu yapılabilmektedir.

Correspondence analizi her bir sıra-profildeki veriyi birbirine görelî olarak haritalara yansıttığından, haritalar yorumlanırken “çok/biraz/belirgin yönelme”, “haritanın sağında konumlanma”, “ile ilişkili olma”, “eğilimi olma”, “görelî yoğunlaşma”, “görelî seyrelme” gibi kesinliğı olmayan ifadeler kullanılır (Greenacre, 1994). “1989 yılında kooperatiflerin görelî yoğunlaşması” yorumundan “1989 yılında en fazla konut, kooperatifler tarafından üretilmiştir” gibi kesin bir sonucuna ulaşamaz. Çizelge 3.1 ve Çizelge 3.2 incelendiğinde 1989 yılında en fazla konut üretiminin 44205 konut birimi ile özel sektör tarafından gerçekleştirildiğı görülecektir. Hatta tüm yıllara ve üretim toplamına bakıldığında özel sektörün sürekli olarak en fazla konut üretimini gerçekleştirdiğı izlenir. Dolayısıyla buradan yapılacak çıkarım, 1989 yılı konut üretiminin kooperatifler ağırlıklı bir profil sergilediğı veya 1987’den 2007’ye kadar olan 20 yıllık süreçteki üretim performansı içerisinde kooperatiflerin 1989 yılındaki konut üretiminin “ayrıt edici niteliğı” (Güvenç ve Kirmanoğlu, 2009) olarak ortaya çıktığıdır. Çizelge 3.2’deki üretim yüzdelerine bakıldığında da 1989 yılında, kooperatiflerin %29,9 ile belirgin bir biçimde 20 yıllık kooperatif üretimlerinin ortalama değeri olan %15,9’u en fazla aştığı, özel sektör ve kamu üretimlerinin ise kendi ortalama üretim yüzdelerinin altında kaldığı görülür.

Çalışmada, genel dağılım veri tablosu üzerinden (Çizelge 3.1), biri veri tablosunun profil benzerliklerine göre indirgenmesi, diğeri indirgenmeden analiz edilmesi suretiyle birbirini destekler nitelikte iki correspondence haritası üretilmiştir. Şekil 3.1, veri tablosu indirgenmeden/sınıflandırılmadan oluşturulan correspondence haritasını, Şekil 3.3 de Genel Dağılım Veri Tablosunun Lebart’ın CA-sınıflama bileşik modeli ile profil benzerliklerine göre sınıflanması suretiyle üretilmiş correspondence haritasını göstermektedir. Haritaların yorumlanması sırasında sınıflandırma sonucu üretilen Şekil 3.2’deki genel dağılım haritasından bir zaman sıralaması olmaksızın aktörlerin konut üretiminde hangi yıllarda yoğunlaştıkları izlenebilirken, Şekil 3.1’deki haritadan bu yoğunlaşmaların kronolojik olarak nasıl farklılaştığı görülebilecektir.



Şekil 3.3: Genel dağılım tablosunun Lebart'ın CA-bileşik sınıflama modeli ile sınıflandırılmasının ardından üretilen correspondence haritası.

Correspondence haritalarında okunurluğun sağlanması “haritaların ölçeği, büyüklüğü ve içeriğinden bağımsız, bilişsel bir kavramdır. İnsan, aynı anda en çok 3-7 kategoriye işleyebilmekte ve bu eşik aşıldığında çizelgenin görsel iletişim yeteneği hızla azalmaktadır” (Güvenç ve Kirmanoğlu 2009, s. 12). Örneğin çalışmaya konu olan 20 kategorilik ve özellikle de 908 kategorilik veri tablosu gibi büyük veri tablolarının bilişsel eşiğe indirgenmesi correspondence haritasının okunurluğunu artırmaktadır (Güvenç ve Kirmanoğlu 2009). Lebart (1994), özellikle büyük veri tablolarında, correspondence analizin “sınıflama” (“classification”) (s. 162) ile birlikte birbirini tamamlayıcı nitelikte kullanımının hem veri tablolarının ardındaki ilişkisel yapının anlaşılmasını hem de sonuçların irdelenmesini kolaylaştırdığını belirtir.

İrdelenecek kategori sayısının indirgenmesinin getirdiği kolaylığın yanı sıra, correspondence haritasında bozulmalara neden olabilecek, çok uç değerler olarak eksene ve dolayısıyla ilişkisel olarak bağlı olduğu diğer noktaların dağılımına bu uç değerler doğrultusunda tesir edebilen yalnızca bir sıra veya sütun-nokta bulunması durumunda “uç değer duyarlılığı”nı azaltan sınıflama yönteminin correspondence analiz öncesinde uygulanması her iki yöntemin birlikte kullanımını destekler niteliktedir (Lebart, 1994, s. 165).

Veri tablolarının indirgenmesinde Lebart'ın “CA-sınıflama bileşik modeli kullanılır (Güvenç ve Kirmanoğlu 2009). Kategorilerin yani veri tablosundaki sıra profillerinin profil benzerliklerine göre sınıflanması suretiyle veri tablosu sadeleştirilir. “Sınıflama en az bilgi kaybıyla en geçerli kategorileri üretmeyi amaçlar” (Güvenç ve Kirmanoğlu 2009, s.14). Sınıflama sonucunda genel dağılım veri tablosu 20’den 9 kategoriye (Çizelge 3.4), mekânsal dağılım veri tablosu ise 908’ten 10 kategoriye indirgenmiştir

(Ek B). Şekil 3.3'teki correspondence haritası bu sınıflama süreci sonunda oluşturulmuştur ve üzerindeki kategoriler sınıflama sonrası oluşan Çizelge 3.3'teki 9 kategoridir. Buna göre örneğin, 3 numaralı kategoriye oluşturan 1990, 1992, 1993, 1995, 2000 ve 2001 yıllarındaki konut üretiminin üç aktör arasında göreceli yoğunluk dağılımının birbirine benzer özellik gösterdiği sonucuna ulaşılır.

Çizelge 3.3: Genel dağılım tablosunun Lebart'ın CA-sınıflama bileşik modeline göre sınıflanmasıyla oluşan kategoriler.

Kategori No	Yıl
1	2004
	2005
2	2006
	2007
3	1990
	1992
	1993
	1995
	2000
	2001
4	2003
5	1998
6	1989
7	1987
	1988
8	1994
	1996
	1997
	2002
9	1999

Sınıflama süreci sonrasında üretilen Şekil 3.3'teki correspondence haritası kategorilerden oluşan sıra-noktaların “kamu”, “özel” ve “koop” sütun-noktaları ile konum benzerlikleri üzerinden yorumlanabilir. Örneğin, “6 numaralı kategoriye oluşturan 1989 yılı konut üretimi kooperatifler ağırlıklı gerçekleşmiştir” şeklinde bir okuma yapılabilir. Benzer şekilde, genel dağılım veri tablosundan sınıflandırma yapılmadan üretilen Şekil 3.1'deki correspondence haritasından 2001, 2003, 2004 ve 2005 sıra-noktalarının birbiriyle yakın ve “kamu” sütun-noktasıyla benzer konumlanmaları dolayısıyla “2001, 2003, 2004 ve 2005 yıllarında kamu eliyle konut üretimi yoğun olarak gerçekleşmiştir” şeklinde bir yorum yapılabilir. Ancak özellikle sıra-noktaların sütun noktalarıyla konum benzerliklerinin 6 numaralı kategori veya 1989 yılı sıra-noktası gibi belirgin bir biçimde izlenemediği durumlarda ortaya çıkan muğlaklık dolayısıyla correspondence haritalarının sayısal farklılaşmalarını gösteren tablolara/çizelgelere başvurulmadan doğrudan irdelenmesi yanlış yorumlamaya neden olabilmektedir (Güvenç ve Kirmanoğlu, 2009). Özellikle üçten çok, dört, beş veya daha fazla boyutu olan veri tablolarındaki benzer profiller correspondence

haritalarında yan yana konumlanmakla birlikte, haritalarda yan yana konumlanan her nokta benzer bir profil sergiliyor demek değildir. Bunun nedeni, özellikle çok boyutlu bir veri tablosundan elde edilen correspondence haritalarında, ilk çok boyutlu temel uzayda birbirinden çok ayrı bölgelerde konumlanmış olabilecek sıra ve sütun-noktalarının, haritayı oluşturan alt boyutta ortak düzlemdeki izdüşümlerinin yan yana konumlanmış olma olasılığının bulunmasıdır.

Correspondence haritalarının muğlaklığına neden olan “sayısal temsil sorunu” Bertin çizelgeleri kullanılmak suretiyle aşılar (Güvenç ve Kirmanoğlu, 2009, s. 14). Bertin çizelgeleri, “veri tablolarındaki sayısal ve niteliksel farklılaşmayı” muğlaklığa yer vermeden yansıtan, correspondence analiz gibi çok boyutlu istatistik analiz yöntemlerinin sonuçlarının değerlendirilmesinde kullanılan görselleştirmelerdir (Güvenç ve Kirmanoğlu, 2009, s. 14; Chauchat ve Risson, 1998). Her bir hücredeki veriyi olduğu gibi gösteren veri tablolarından farklı olarak, Bertin çizelgeleri benzerlik ve farklılaşmaları ilk bakışta aktarmayı hedefler (Chauchat ve Risson, 1998). Correspondence analizin “Permuted Correspondence Tablosu” çıktısı Bertin çizelgelerinin üretilmesi için gerekli veriyi sağlar.

Çizelge 3.4, genel dağılım tablosunun indirgenmesinin ardından correspondence analiz uygulanmasıyla sıra ve sütun toplamalarına göre ayrı ayrı elde edilen “Permuted Correspondence Tablolarını” göstermektedir. Sütun toplamaları 100’e eşitlenmiş permuted correspondence tablosunda örneğin, her bir hücredeki değerlerin, son sütunda bulunan ortalama değeri aşma veya altında kalma miktarı “eğilim” (“tendency”) olarak adlandırılır (Bertin 2010, s. 225). Bertin (2010) eğilimi ortalamadan sapma olarak tanımlar. Hücre değerlerinin sıra toplam ortalama değerini aştığı durumlar pozitif eğilim, yoğunlaşma göstergeleri olarak alınmıştır. Her bir değer en son sütundaki ortalama değeri aştığı hücreler işaretlenip, işaretli alanlardan bir köşegen oluşacak ve tablonun sıra veya sütunlarının iç bütünlüğü bozulmayacak şekilde, Çizelge 3.5’deki gibi sıra-profiller ve sütun-profiller yeniden sıralandığında, “çizelge soldan sağa bir kitap gibi” okunabilir hale gelir (Güvenç ve Kirmanoğlu, 2009, s. 14).

Permuted correspondence tablosunun “düzenleme”/“sıralama” (“ordering”) suretiyle basitleştirilmesi işlemine “köşegenleştirme” denir (Bertin, 2010, s.168). Süreçte herhangi bir bilgi kaybı oluşmadığı gibi tabloyu oluşturan elemanlar arasındaki ilişkisellik boyutu korunmaktadır (Bertin, 2010). Örneğin Çizelge 3.5’ te kooperatifler sütunu için 6, 7, 8, 5 ve 3 numaralı kategorilerde sırasıyla %10.2, %14.5, %20.5, %11.9 ve %31.7 ile her bir sıranın, yıl grubunun yine

sırasıyla %4.8, %10.9, %16.8, %7.0 ve %23.9 olan toplam içindeki ortalama değeri aşmaktadır. Yoğunlaşmanın koyudan açığa tonlanarak ifade edilmesi ortalamayı aşma oranında gerçekleşir. Bu durum, belirtilen kategorileri oluşturan yıllarda, yani sırasıyla 1989, 1987, 1988, 1994, 1996, 1997, 2002, 1998, 1990, 1992, 1993, 1995, 2000 ve 2001 yıllarında kooperatif üretimlerinin görece olarak yoğunlaştığına işaret etmekte ve bu yılların açılımını gösteren correspondence haritasında (Şekil 3.1) birbirlerine yakın konumlanmalarını sayısal olarak desteklemekte, kesinleştirmektedir. Kooperatifler için ortalama değeri en fazla aşan 6 numaralı kategori ve benzer şekilde kamu için 4, özel sektör için de 2 numaralı kategoriler en koyu renkle ifade edilmiştir.

Çizelge 3.4: Genel dağılım tablosundan CA uygulaması sonucu elde edilen permuted correspondence tabloları; sıra toplamı 100'e eşitlenmiş (sol), sütun toplamı 100'e eşitlenmiş (sağ).

	KAMU	ÖZEL	KOOP	TOPLAM
1	12,5	81,8	5,7	100,0
2	6,1	91,3	2,6	100,0
3	8,5	73,0	18,5	100,0
4	16,1	79,0	4,9	100,0
5	8,4	67,8	23,8	100,0
6	2,0	68,1	29,9	100,0
7	0,8	80,7	18,5	100,0
8	3,7	79,2	17,0	100,0
9	3,3	89,1	7,6	100,0
ORTALAMA	6,6	79,4	14,0	100,0

	KAMU	ÖZEL	KOOP	Ortalama
1	24,1	13,0	5,1	12,6
2	16,8	21,0	3,4	18,2
3	30,9	22,0	31,7	23,9
4	5,1	2,1	0,7	2,1
5	8,9	5,9	11,9	7,0
6	1,5	4,1	10,2	4,8
7	1,3	11,1	14,5	10,9
8	9,5	16,7	20,5	16,8
9	1,9	4,1	2,0	3,7
TOPLAM	100,0	100,0	100,0	100,0

Çizelge 3.5: Pozitif eğilimler işaretlenmiş permuted correspondence tablosu (sol) ve aynı tablonun köşegenleştirme uygulanarak yeniden sıralanmış hali (sağ).

	KAMU	ÖZEL	KOOP	Ortalama
1	24,1	13,0	5,1	12,6
2	16,8	21,0	3,4	18,2
3	30,9	22,0	31,7	23,9
4	5,1	2,1	0,7	2,1
5	8,9	5,9	11,9	7,0
6	1,5	4,1	10,2	4,8
7	1,3	11,1	14,5	10,9
8	9,5	16,7	20,5	16,8
9	1,9	4,1	2,0	3,7
TOPLAM	100,0	100,0	100,0	100,0

	KOOP	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
6	10,2	1,5	4,1	4,8
7	14,5	1,3	11,1	10,9
8	20,5	9,5	16,7	16,8
5	11,9	8,9	5,9	7,0
3	31,7	30,9	22,0	23,9
1	5,1	24,1	13,0	12,6
4	0,7	5,1	2,1	2,1
9	2,0	1,9	4,1	3,7
2	3,4	16,8	21,0	18,2
ORTALAMA	100,0	100,0	100,0	100,0

Veri tablosunda koyudan açığa işaretli değerler genel eğilim doğrultusunda hızlı bir değerlendirme olanağı sağlayabilir. Ancak veri tablosunun grafik karşılığının üretilmesi, yani tüm içeriğinin tek bir görselde deşifre edilmesi, birçok kategorinin tek bakışta birbiriyle kıyaslanabilir hale gelmesi ve tüm değerlendirme ve okumaların tablodaki yüzdeli değerlerden farklılık gösteren mutlak üretim miktarları da göz önünde tutularak gerçekleştirilmesi açısından gerekli ve önemlidir (Bertin, 2010). Bu

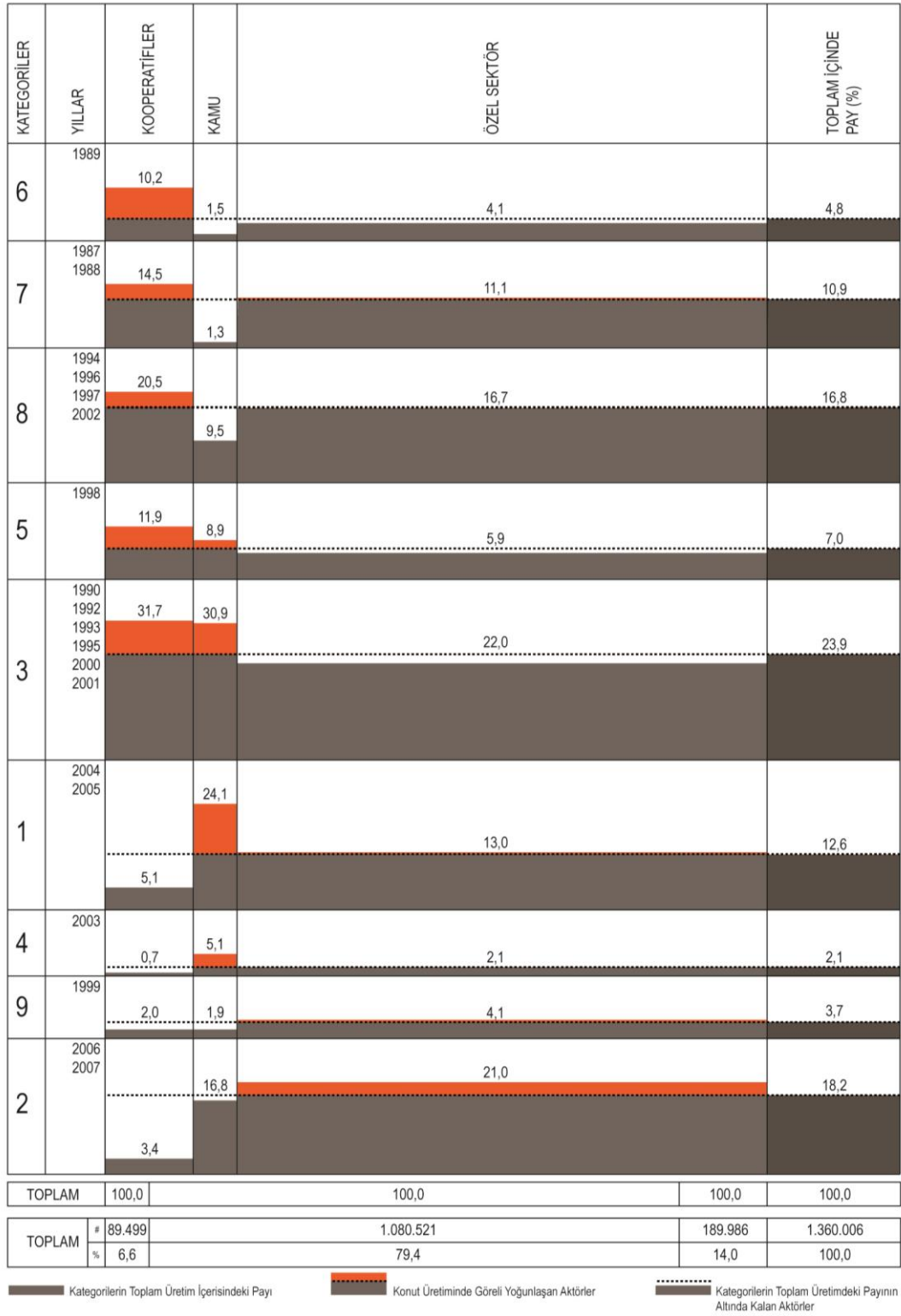
doğrultuda, genel dağılım veri tablosuna ait permuted correspondence tablosundan Şekil 3.4'deki "Bertin çizelgesi" olarak adlandırılan grafik tablo üretilmiştir. Benzer şekilde mekânsal dağılım veri tablosunun Lebart'ın CA-sınıflama bileşik modeli kullanılarak 908 sıradan 20 sıraya indirgenmesinin ardından, Correspondence Analiz uygulanmasıyla elde edilen Çizelge 3.6'daki permuted correspondence tablosundan üretilen Bertin çizelgesi de Şekil 3.5'da gösterilmektedir.

Çizelge 3.6: Mekansal dağılım veri tablosundan üretilen permuted correspondence tablosu (sol) ve köşegenleştirme uygulanarak yeniden sıralanmış hali (sağ).

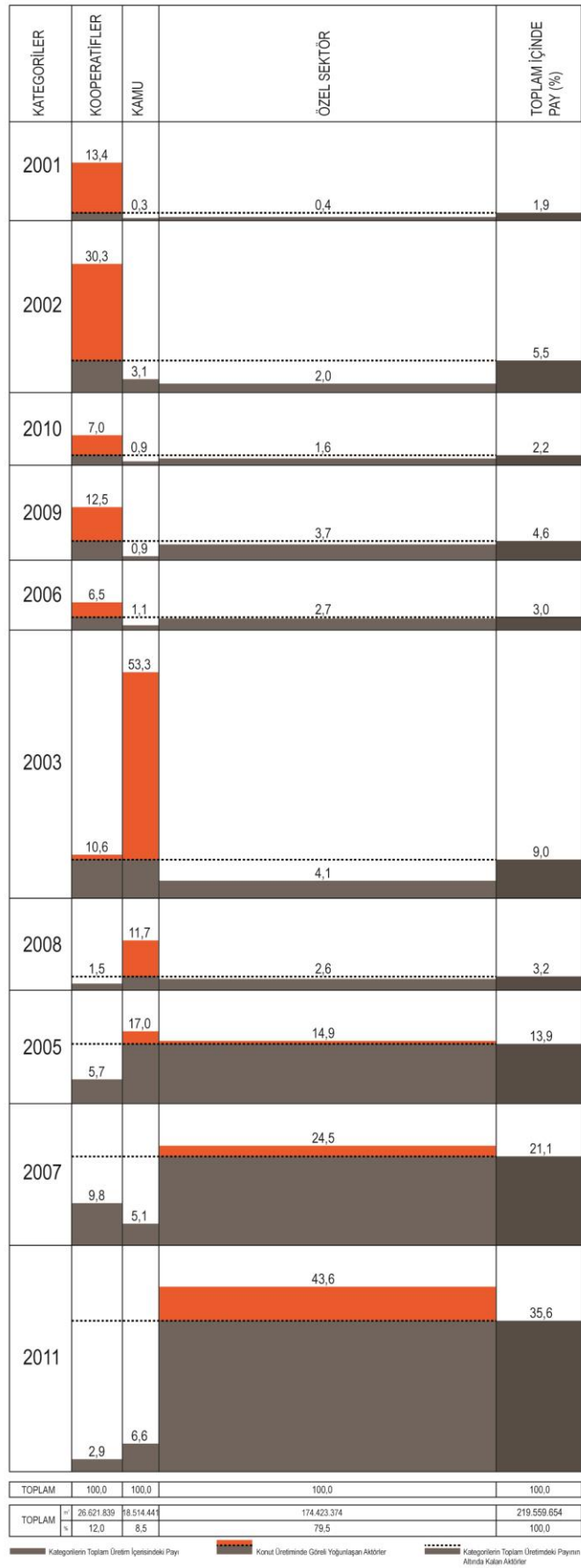
	KAMU	ÖZEL	KOOP	TOPLAM
2001	0,3	0,4	13,2	1,9
2002	3,1	2,0	30,3	5,5
2003	53,3	4,1	10,6	9,0
2005	17,0	14,9	5,7	13,9
2006	1,1	2,7	6,5	3,0
2007	5,1	24,5	9,8	21,1
2008	11,7	2,6	1,5	3,2
2009	0,9	3,7	12,5	4,6
2010	0,9	1,6	7,0	2,2
2011	6,6	43,6	2,9	35,6
ORTALAMA	100,0	100,0	100,0	100,0

	KOOP	KAMU	ÖZEL	TOPLAM
2001	13,2	0,3	0,4	1,9
2002	30,3	3,1	2,0	5,5
2010	7,0	0,9	1,6	2,2
2009	12,5	0,9	3,7	4,6
2006	6,5	1,1	2,7	3,0
2003	10,6	53,3	4,1	9,0
2008	1,5	11,7	2,6	3,2
2005	5,7	17,0	14,9	13,9
2007	9,8	5,1	24,5	21,1
2011	2,9	6,6	43,6	35,6
ORTALAMA	100,0	100,0	100,0	100,0

Çizelgede, mutlak üretim miktarının göz ardı edilmemesi amacıyla, sütun genişlikleri aktörlerin toplam üretimdeki paylarına oranlı olarak belirlenir (Bertin 2010). Böylece çizelge, gerçek üretim miktarına referans vermektedir. Örneğin özel sektörün üretim ortalamasının altında kaldığı yıllarda dahi mutlak üretim miktarı bazında diğer aktörlerden önde olduğu çizelgedeki genişliği üzerinden fark edilebilir. Pozitif eğilim yani ortalama değeri aşma, konut üretiminde görece yoğunlaşan aktörlere işaret eder ve koyu turuncu renkle işaretlenerek görselleştirilmiştir. Köşegenleştirme, çapraz tabloların görselleştirme süreci ve Bertin çizelgelerinin oluşturulması konusunda detaylı bilgiye Bertin'in (2010) *Semiology of Graphics: Diagrams, Networks and Maps* isimli kitabından ulaşılabilir.



Şekil 3.4: Genel dağılım tablosu üzerinden oluşturulan Bertin çizelgesi.



Şekil 3.5: Mekânsal dağılım tablosu üzerinden üretilen Bertin çizelgesi.

Sınıflandırılmış genel dağılım haritasında yer alan kategoriler, Bertin çizelgelerindeki pozitif eğilim oranlarına göre Çizelge 3.7’deki gibi adlandırılmıştır. Sınıflandırılmış genel dağılım correspondence haritası ve tamamlayıcı Bertin çizelgesinin üretilmesiyle birlikte her ikisi üzerinden; 6, 7, 8, 5 ve 3 numaralı kategorileri oluşturan yılların genelinde kooperatifler eliyle konut üretiminin görece olarak ağırlık kazandığı ancak esas olarak 1989 ve 1998 yıllarında belirgin olarak yoğunlaştığı; Kamu eliyle konut üretiminin 4 numaralı kategoriyi oluşturan 2003 yılında “görece çok yoğun” ve 1 numaralı kategoriyi oluşturan 2004 ve 2005 yıllarında “görece yoğun” olarak gerçekleşmesinin yanında kooperatiflerden az yoğun olmakla birlikte 5 ve 3 numaralı kategorileri oluşturan yıllarda da görünürlüğü olduğu; özel sektör eliyle konut üretiminin görece yoğunlaşmasının 2006 ve 2007 yıllarında gerçekleştiği ve 1999 yılında da gözle görülür bir şekilde özel sektör konut üretimlerinin görünürlüğü olduğu gibi tespitlere ulaşılabilmektedir.

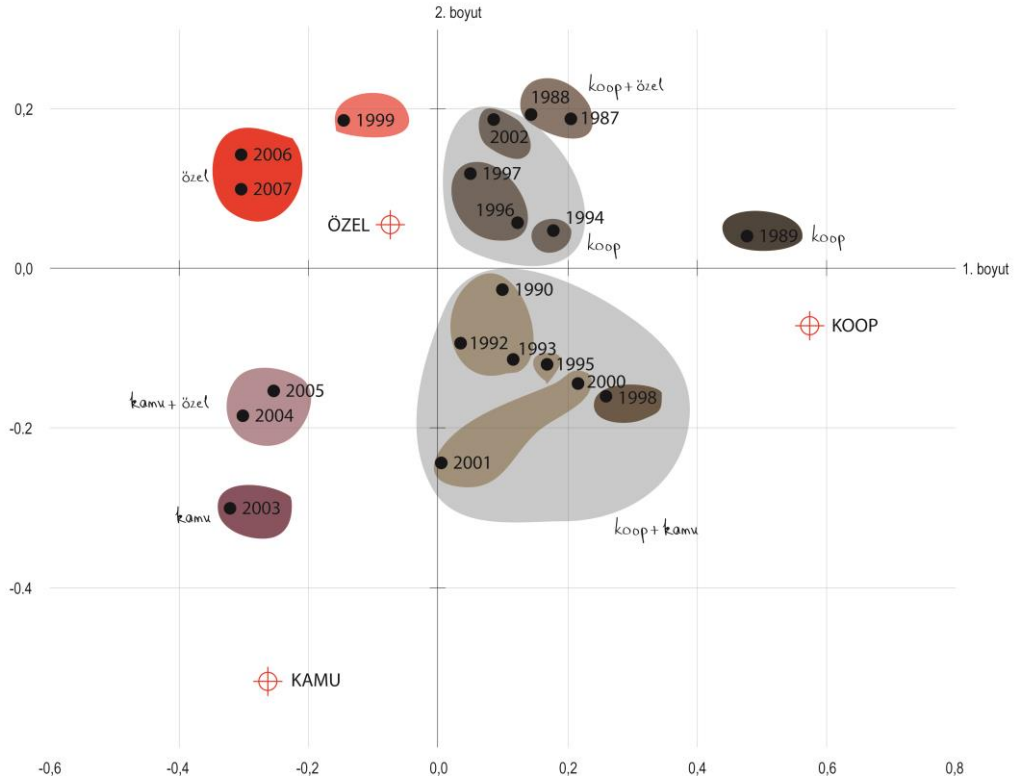
Çizelge 3.7: Sınıflandırılmış genel dağılım tablosu haritası kategori isimleri.

Kategori No	Yıl	Kategori Adı
6	1989	Kooperatifler-çok yoğun
7	1987	Kooperatifler
	1988	
8	1994	Kooperatifler
	1996	
	1997	
	2002	
5	1998	Kooperatifler-yoğun, Kamu
3	1990	Kooperatifler, Kamu
	1992	
	1993	
	1995	
	2000	
	2001	
1	2004	Kamu-yoğun
	2005	
4	2003	Kamu-çok yoğun
9	1999	Özel
2	2006	Özel-yoğun
	2007	

Sınıflandırılmış genel dağılım haritası ve Bertin çizelgesindeki tespitler, Çizelge 3.8’deki gibi lejant kategorilerine ayrılıp, Şekil 3.1’deki yılların açıkça görüldüğü genel dağılım haritası üzerinde bu kategorilere göre işaretlendiğinde, haritanın daha okunaklı bir hale geldiği izlenir (Şekil 3.6).

Çizelge 3.8: Sınıflandırılmış genel dağılım haritası lejant kategorileri.

Kategori No	Yıl	Kategori Adı
6	1989	Kooperatifler-çok yoğun
7	1987	Kooperatifler, Özel
	1988	
8	1994	Kooperatifler
	1996	
	1997	
	2002	
5	1998	Kooperatifler-yoğun, Kamu
3	1990	Kooperatifler, Kamu
	1992	
	1993	
	1995	
	2000	
	2001	
1	2004	Kamu-yoğun
	2005	
4	2003	Kamu-çok yoğun
9	1999	Özel
2	2006	Özel-yoğun
	2007	



Şekil 3.6: Genel dağılım haritası.

Buna göre, öncelikle kooperatifler eliyle konut üretiminin göreceli yoğunluğuna işaret eden ve yoğunluk arttıkça koyulaşan kahverengi ve tonlarından oluşan kümelenmelerin haritanın sağ tarafında yoğunlaştığı izlenmektedir. Haritanın üst

kısmına doğru konumlanan noktaların konut üretiminde özel sektörün görece ağırlık kazandığı yıllara, alt kısmına doğru konumlanan noktaların da kamunun görece ağırlık kazandığı yıllara işaret ettiği tespit edilir. Buradan hareketle haritanın birinci yani yatay boyutunun **kooperatifler/diğer** ayrımına, ikinci yani dikey boyutunun da **özel/kamu** ayrımına karşılık geldiği sonucuna ulaşılır. Noktalar haritanın sağında veya solunda konumlanmalarına göre “kooperatif” ya da “diğer”, üst ya da alt kısmında konumlanmalarına göre de “özel” veya “kamu” niteliği taşımaktadırlar. Örneğin haritanın sağ tarafında konumlanan yıllarda yukarıdan aşağıya doğru sırasıyla “kooperatif+özel”, “kooperatif”, “kooperatif+kamu” nitelikli kümelenmeler ortaya çıkarken, “kooperatif-çok yoğun” olarak nitelenen 1989 noktası haritanın orta ve en sağ kısımda konumlanmıştır. 1989 noktasının kooperatifler eliyle görece en yoğun konut üretiminin görüldüğü yıl olarak tespiti ile örneklendiği gibi haritanın sağ/sol, üst/alt uçlarına doğru taşınan niteliklerin yoğunlaşması söz konusudur. Genel dağılım haritası üzerinden gerçekleşen bu tespitler, üretimde yoğunlaşmanın kronolojik farklılaşması üzerine çıkarımlar da eklenerek dördüncü bölümde detaylandırılacaktır.

Aynı sınıflandırma ve analiz süreçleri sonucunda Şekil 3.5’deki Bertin çizelgesi oluşturulan mekânsal dağılım veri tablosunun haritalarının üretimi için gerekli olan lejant kategorileri de yine Bertin çizelgesi üzerinden elde edilir. Çizelge 3.9, sınıflandırılmış mekânsal dağılım tablosundan Şekil 3.5’deki Bertin çizelgesindeki bilgiler doğrultusunda üretilen lejant kategorilerini göstermektedir. Her üç sütun için de ortalama değerin aşıldığı, yani özel sektör, kamu ve kooperatifler eliyle konut üretiminin ayrı ayrı görece yoğunlaştığı kategoriler farklı renk gruplarıyla belirtilirken, yoğunlaşmanın dereceleri de renk gruplarının tonlanmasıyla ifade edilir. Buna göre kırmızı renk grubu özel sektör üretimlerinin görece yoğunlaştığı yıl-ilçe kategorisine işaret ederken koyu kırmızıdan açık kırmızıya değişen tonlaması da “görece çok yoğun”, “görece yoğun” ve “görece az yoğun” özel sektör konut üretiminin gerçekleştiği kategorileri gösterir. Aynı şekilde mor tonları kamu, kahverengi tonları da kooperatifler eliyle görece yoğun olarak gerçekleşen konut üretimine işaret etmektedir. Kategoriler Bertin çizelgesinde gösterilen pozitif eğilim oranlarına göre aşağıdaki gibi adlandırılmıştır:

Çizelge 3.9: Mekânsal dağılım haritası kategori isimleri.

Kategori No	Kategori Adı
2001	Kooperatifler-çok yoğun
2002	Kooperatifler-yoğun
2010	Kooperatifler
2009	Kooperatifler
2006	Kooperatifler
2003	Kamu-çok yoğun
2008	Kamu-yoğun
2005	Kamu, Özel Sektör
2007	Özel Sektör
2011	Özel Sektör-yoğun

Lejant kategorilerinin belirlenmesinin ardından ana tabloyu oluşturan 908 ilçe-yıl sırasının Bertin çizelgesindeki 10 kategoriden ait oldukları kategorinin altında yeniden sıralanarak deşifre edilmesiyle, 1992-2007 yılları arasındaki 16 yılın her biri için İstanbul konut üretimi yoğunluk haritası oluşturulabilir hale gelir (Ek B). Örneğin Çizelge 3.10, 2003 numaralı “Kamu-çok yoğun” kategorisini oluşturan ilçe-yıl grubunu göstermektedir. Bu kategorilerin her birini oluşturan ilçelerin 1992-2007 arasındaki ait oldukları yıla ait haritalarda lejantta belirlenen renklerde boyanması suretiyle “Mekânsal Dağılım Haritası” üretilmiştir.

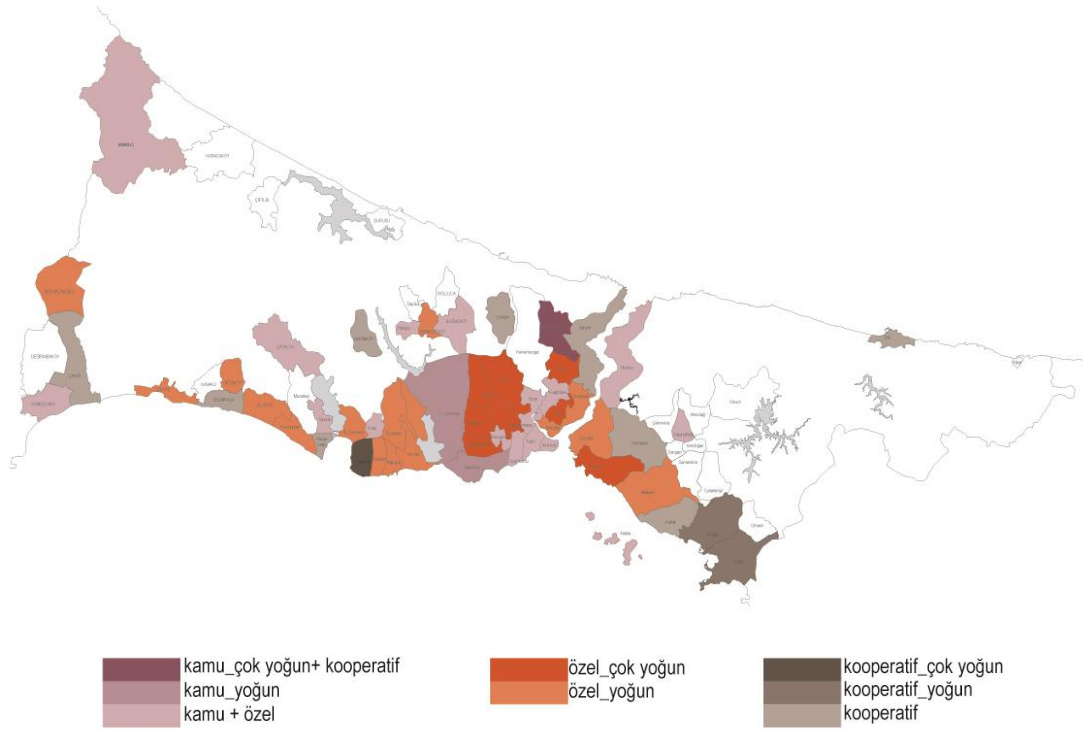
Şekil 3.7, lejant kategorileri üzerinden 1992-2007 arası 16 yıl için üretilen ve İstanbul’da konut üretiminin üç aktör arasında göreceli yoğunluk dağılımını gösteren 16 adet haritadan oluşan “Mekânsal Dağılım Haritası”nın 1997 yılı için oluşturulan bir örneğidir. Mekânsal dağılım haritasına Ek C’de ulaşılabilir.

Mekânsal dağılım haritası, 908 sıralı mekânsal dağılım veri tablosuna bakıldığında görülmesi, algılanması mümkün olmayan 1992-2007 yılları arasında hangi aktörün hangi yıllarda İstanbul’un hangi bölgelerinde göreceli olarak ağırlıklı konut üretiminde bulunduğu, hangi ilçelerin belli aktörlerce konut üretiminde ne kadar süreklilik gösterdiği gibi, veri tablosunun özünde içerdiği bilgiyi görünür hale getirerek üzerinden çeşitli tespitler ve okumalar yapılabilmesini mümkün kılmıştır.

Genel dağılım haritaları, mekânsal dağılım haritası ve çizelgelerden varılan ve konut tarihi anlatısının ekonomik, politik ve toplumsal süreçler içerisinde çok katmanlı olarak ve derinlemesine irdelenmek suretiyle üzerinden geliştirileceği tarihsel koordinatları, kırılma noktalarını belirleyen tespitlerin detaylandırılması ve konut tarihi anlatısı dördüncü bölümde gerçekleşecektir.

Çizelge 3.10: 2003 numaralı kategorinin açılımı.

Kategori No	Sıra No	İlçe-Yıl
2003	46	Arnavuköy_07
	95	Bahçeköy_97
	119	Bahçeşehir_06
	125	Bakırköy_04
	127	Bakırköy_06
	154	Beşiktaş_01
	251	Büyükkçekmece_92
	357	Esenler_04
	358	Esenler_05
	359	Esenler_06
	386	Eyüp_03
	448	Gümüşyaka_04
	494	Hadımköy_05
	525	Kadıköy_94
	527	Kadıköy_96
	555	Kartal_05
	575	Kavaklı_95
	605	Küçükçekmece_00
	606	Küçükçekmece_01
	608	Küçükçekmece_03
	609	Küçükçekmece_04
	610	Küçükçekmece_05
	619	Küçükçekmece_98
	644	Mimarsinan_93
	646	Mimarsinan_95
	725	Sarıyer_99
	733	Selimpaşa_07
	746	Silivri_04
	789	Şişli_06



Şekil 3.7: 1997 yılı için mekânsal dağılım haritası.

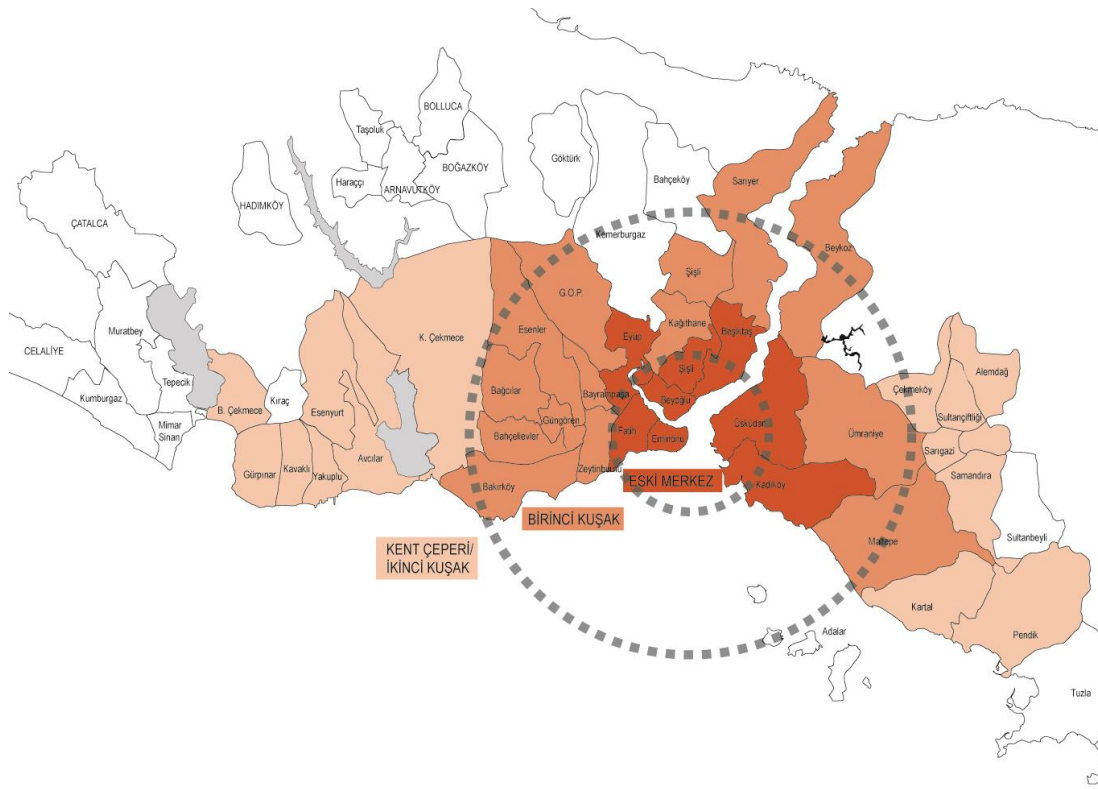
4. İSTANBUL'DA 1987 SONRASI KONUT ÜRETİM SÜREÇLERİNE DAİR BİR KONUT TARİHİ ANLATISI

4.1 Arka Plan

Genel ve mekânsal dağılım haritalarından elde edilen tespitler doğrultusunda 1987 sonrası dönemde kentsel arsa ve konut üretiminin zaman-mekânsal dinamiklerinin, parçası olduğu ekonomik, siyasi ve toplumsal süreçler üzerinden irdelenebilmesi açısından kentsel arsa ve konut üretimini haritalara konu olan dönemdeki durumuna getiren 1980 öncesinin ve 1980 sonrasında ekonomik, siyasi ve toplumsal gelişmeleri ile kentleşme süreçlerine değinilmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda çalışmanın bu bölümünde öncelikli olarak 1980 öncesinin ekonomik, siyasi ve toplumsal ortamı ile bu ortamın ürettiği kentleşme, kentsel arsa ve konut üretimi süreçlerinin anlatılmasının ardından 1980'li yıllar ile devam edilecektir. 1989 sonrası ve 2000'ler olarak adlandırılan üçüncü kısmında ülkeyi ekonomik, siyasi ve toplumsal olarak 1980'li yıllardan itibaren başlayarak ancak esas olarak 1990'lar ve 2000'li yıllarda etkisi altına alan neoliberal politikalar ve kentleşme süreçlerine yansımaları üzerinde durulacaktır. Dönem olarak haritaların kapsamına girdiğinden, bu dönemde gerçekleşen kentsel arsa ve konut üretimi süreçleri, haritalar ve çizelgelerden elde edilen tespitlerle dönemin neoliberal politikaları üzerinden irdelenmek ve açıklanmak üzere bu bölümün "İstanbul'da 1987-2007 Dönemi Sonrası için Bir Konut Tarihi Anlatısı" başlıklı kısmına bırakılmıştır.

İfade netliği açısından anlatı boyunca Eminönü, Fatih, Beyoğlu, Eyüp, Üsküdar ve Kadıköy "kentnin eski yerleşim merkezleri"; 1950 sonrası göçlerle hızlı kentleşmenin yaşandığı, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Esenler, Zeytinburnu, Güngören, Bağcılar, Bahçelievler, Maltepe ve Ümraniye gibi eski yerleşim merkezlerinin en yakın çevresinde bulunan ilçeler "birinci kuşak ilçeler"; Kartal, Pendik, Tuzla, Küçükçekmece, Bakırköy, Bahçeşehir, Esenyurt, Beylikdüzü bölgesi (Gürpınar, Kavaklı, Yakuplu), Avcılar, Büyükçekmece gibi ilçeler de kent çevresi veya ikinci kuşak ilçeler olarak adlandırılacaktır (Şekil 4.1).



Şekil 4.1: Kentin eski yerleşim merkezleri, birinci kuşak ve ikinci kuşak (kent çeperi ilçeler).

4.1.1 1980 öncesi

1929 ekonomik bunalımını takiben, tüm dünya ekonomilerinin serbest piyasa ekonomisinden denetimli ekonomiye geçişine paralel olarak Türkiye de, 1950’de ve 1970 ortalarında başarısızlıkla sonuçlanan ekonomik serbestleşme girişimleri ile kesintiye uğramakla birlikte, 1980’e kadar sürececek olan ve genel olarak kalkınmanın devlet korumasında ve denetiminde, dış etkilere kapalı, iç piyasaya dönük olarak gerçekleştiği devletçi-ithal ikameci bir ekonomik kalkınma modeline geçmiştir (Kazgan, 2009; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Gelişmekte olan ülkelerin sermaye birikim süreçleri hem sanayileşme hem de kentleşmenin aynı anda ve oranda gerçekleşmesine olanak tanımaz. Bu durum zorunlu olarak yatırım alanlarında kısıntılara neden olur (Tekeli, 2010d). Kentleşmenin yoğun olarak yaşanmadığı 1930-1950 arasında her iki alanda da yatırımlar mümkün olmuştur ancak, kente göçün ve kentleşme hızının büyük artış gösterdiği İkinci Dünya Savaşı sonrasındaki dönemde sanayileşme, devletin öncelikli yatırım alanı haline gelir (Tekeli, 2010d).

Özel sektörde sermaye birikiminin çok sınırlı olduğu, ekonomisinin hiçbir sanayi temeli olmayan ve “limondan una, dokumadan demir çeliğe” her şeyi ithal etmek durumunda olan Türkiye’de, Cumhuriyetin ilk yıllarından 1950’ye kadar olan

dönemde sanayileşme büyük ölçüde devlet eliyle gerçekleşir (Kazgan, 2009, s. 64). Özel imalat sanayinin “kabuğunu kırdığı” 1960’lı yıllara kadar Kamu İktisadi Teşebbüsleri (KİT’ler) sanayileşmenin bel kemiğini oluşturur (Kazgan, 2009, s. 72). 1950’den 1958 krizine kadar süren ekonomik serbestleşme döneminde dahi devletin düzenleyici hatta yatırımcı olarak rolü, 1980 sonrasında kıyaslanamayacak kadar büyüktür. Kazgan’ın (2009) belirttiğine göre, 1950’de toplam yatırımların %57’si özel sektör tarafından gerçekleşmekteyken, özel sektör yatırımlarında artış beklenen 1950’lerin sonunda bu oran %38’e düşer. Planlı ekonomiye geçilen 1960’lı yıllar boyunca ve hatta 1970’li yılların ortalarına kadar Türkiye, serbest ekonomiye geçerek uluslararası ekonomiye katılımı gündemine dahi getirmemiştir (Kazgan, 2009). Dolayısıyla 1980’lere kadar, genel olarak devletçi-ithal ikameci bir kalkınma politikasıyla, özellikle 1950 öncesi ve 1963-1974 arası planlı dönemde hızlı büyüme ve sanayileşme sağlanır (Kazgan, 2009).

İthal ikameci sistemde amaç, birbirini dengeleyen üretim ve tüketimin sağlandığı, dış etkilerden korunmuş bir iç piyasa oluşturmaktır (Boratav, 2009). İthal ikameci sanayileşmede devlet, ithalat sınırlamaları, yüksek döviz kuru ve yüksek gümrük vergileri gibi tedbirlerle (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005) bir yandan bitmiş ürün ithalatını düşürürken bir yandan da hem KİT’ler eliyle üretim için gerekli hammadde ve ara girdileri sağlayıp, hem de gerekli ara girdi ithalatını sanayici lehine kolaylaştıran uygulamalarla yerli özel sanayinin oluşmasını sağlar (Kazgan, 2009). Bu durum cumhuriyetin ilk dönemlerinden itibaren süregelen ulusal bir ekonomi için ulusal burjuvazi oluşturma projesinin bir uzantısı olarak görülebilir ve gerçekleşmesi ancak korumacı bir devlet politikası ile mümkündür (Kazgan, 2009; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Devletin sunduğu korunaklı ortamda üreten yerli sanayinin ürün arzını karşılayacak bir iç talebin sağlanması da, iç piyasa oluşumunda en az yerli sanayinin desteklenmesi kadar önemlidir. İç piyasada tüketim imkânlarının artırılmasının yolu, halkın alım gücünü artırıcı önlemleri almaktır. İthal ikameci bir ekonomide bu, gerçek ücretlerde artış ve sağlık hizmetleri, sendikal haklar, eğitim olanaklarının artırılması gibi refah devletine has uygulamalarla sağlanır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

1980 öncesinin Türkiye’sinde, girişimcinin üretebildiği, gelir düzeyi yüksek, çeşitli haklar ve sosyal imkânlarla donatılmış halkın tüketim olanaklarının arttığı ve devletin bu iç pazar ortamı sağlayıcı ve koruyucu bir rol üstlendiği “genel bir uzlaşmaya dayalı” bir sistem söz konusudur (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005, s. 120). Böyle bir sistemde, sanayicisinden, küçük girişimcisine ve ücretlisine, toplumun tüm kesimleri

birbirinden bağımsız var olmadığı gibi, varlıklarını ancak devletle ve birbirleriyle tam bir “uzlaşma” içerisinde olarak sürdürebilmektedirler (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Kentleşme açısından bakıldığında bu uzlaşma, korunmuş bir iç pazarda, “tekelci bir yapıda sanayileşmenin rantını” alan ve arazi rantına ihtiyaç ve ilgi duymayan büyük sermaye çevrelerinin, kentsel rantın, küçük sermaye ve örgütlediği diğer gruplar arasında dağılmasına imkân verdiği bir durum olarak ortaya çıkar (Tekeli, 2009b, s. 92). 1980’e kadar, ithal ikameci ekonomi politikaları doğrultusunda, devletin sunduğu korumacı ve karlı ortamda sanayi yatırımlarını gerçekleştiren büyük sermayenin uzak durduğu, devletin hemen hiçbir kaynak ayırmadığı ve 1960’lardaki imar afları ve Kat Mülkiyeti Kanunu gibi birkaç yasal düzenleme dışında müdahalede bulunmadığı kentleşme, küçük girişimcinin küçük sermayesiyle gerçekleşme olanağı bulur. Bu sebeptir ki, Türkiye’nin 1980 öncesi kentleşmesi, kentsel rantların, toplumun küçük arsa sahibinden, küçük girişimcisine ve vasıfsız işçisine geniş bir kesimi tarafından paylaşılması yoluyla kendi kendini finanse eden bir kentleşme biçimi olarak tanımlanır (Tekeli, 2009b; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Kentsel arsa ve konut üretimi süreçleri de 1980 öncesinin ekonomik, siyasal ve toplumsal ortamının ürettiği kentleşme dinamikleri çerçevesinde şekillenmektedir.

1980’li yılların başında, 1982 hava fotoğrafından, İstanbul’daki yapı stoku incelendiğinde, kentin Eminönü, Beyoğlu, Şişli, Eyüp, Fatih, Beşiktaş, Üsküdar, Kadıköy gibi eski merkezlerinde; Maltepe, Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinin E-5 karayolu üzerinde oluşan merkezlerinde, Ümraniye, Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa, Güngören, Esenler, Kağıthane, Bağcılar, Bahçelievler gibi kentin eski merkezlerine bitişik olarak gelişmiş birinci kuşak ilçelerin merkezlerinde; Beykoz, Sarıyer ilçelerinin sahil köyleri ile kent genelinde yerleşmiş sanayi tesisleri etrafında, küçük parseller üzerinde yasal olan veya olmayan tekil yapılaşma ile seyrek olmakla birlikte, büyük parsellerde 100-300 birimlik toplu konut üretimleri izlenir.

Kentsel arsa üretiminin küçük parseller halinde gerçekleşmesi ve kentin ağırlıklı olarak küçük parsellerin yapılaşmasıyla yoğunlaşarak “bir yağ lekesi” (Tekeli, 2009b, s. 88) gibi yayılması, 1980 öncesi dönemin sermaye birikim rejimi ile hukuki ve idari altyapısı paralelinde, gelişen üretim örgütlenmesi ve olanaklarının mümkün kıldığı yapsatçı ve gecekondü konut sunum biçiminin gereği ve ürünüdür.

Yapsatçı ve gecekondü konut sunum biçimi, konut üretimini ülkenin sermaye birikim süreciyle uyumlu hale getirmektedir (Tekeli, 2009b, 2010d). Başlangıçta oldukça yüksek bir birikim gerektiren bireysel konut üretiminden farklı olarak, hem gecekondü hem de yapsatçı üretimde üretimin sermaye biriktikçe gerçekleşebiliyor

oluşu ve arsa maliyetinin gecekonduda genelde işgal yoluyla yapım maliyetine, yapsatçı üretimde ise arsa sahibine üretilen konuttan pay vermek suretiyle başlangıç maliyetine dâhil olmayışı konut üretiminin ağırlıklı olarak bu iki biçimde gerçekleşmesinde en büyük etkindir (Tekeli, 2010a).

Yapsatçılık, küçük girişimcilerin hem talebi, hem de üretimin her aşamasını ağır sermaye birikim süreci paralelinde esnek olarak örgütleyebilmesi sayesinde, 1950'lerden itibaren, özellikle 1960'lar boyunca ve 1970'li yılların ortalarına kadar toplumun orta sınıfından üst sınıfına en geniş tabanına yayılan, kentin merkezi alanlarında gerçekleşen en yaygın yasal konut edinme biçimi olarak gelişir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Yapsatçı üretim sürecinin esnekliği, arsa edinme aşamasından, üretimin hem sermaye sağlama hem de işgücü kullanımındaki örgütlenmesine kadar yayılarak sağlanmakta ve üretim sürecini, ortamın ekonomik koşullarına uyumlu hale getirmektedir. Küçük girişimci arsa sahibiyle, herhangi bir başlangıç sermayesi ödemediği kentin merkezinde kalan küçük arsası üzerinden kat karşılığı anlaşır. Arsa sahibi, parayı değerlendirecek bir finans piyasasının yokluğunda ve enflasyonun yüksek olduğu bir ortamda arsasına karşılık konut edinecektir. Kent merkezinde rant her zaman yüksektir ancak, refah devletinin sunduğu olanaklar ve yüksek gelirle alım gücü artan nüfusun yarattığı konut talebi ile genişleyen pazarda, 1970'lerde %30'u hatta kentin bazı prestijli bölgelerinde %60'ı bulan toplam inşaat maliyeti içindeki arsa payı küçük girişimci için bir sorun oluşturmamaktadır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Bireysel kredi mekanizmalarının pek yaygın olmadığı bir ortamda, uygun koşullarda ödeme kolaylığı sağlayan yapsatçı, büyük bir talebi örgütleyebilmektedir (Tekeli, 2010a; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Yapsatçı, henüz üretmediği konutların satışı üzerinden elde ettiği sermaye ile inşaatı sürdürür. Böylelikle, arsayı herhangi bir bedel ödemediği edinen yapsatçı, üretim sürecini de aşamalar halinde, talebi örgütleyebildiği ölçüde sağlanan sermaye birikimi doğrultusunda gerçekleştirir. Üretim aşamasının taşere edilmesi de sermaye birikimine bağlı olarak harekete geçebilme esnekliği sağlamaktadır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Ayrıca kente yoğun göçle birlikte artan ucuz işgücü stoku da yapsatçıya sermaye akışı sağlandığında, taşeronun ulaşabileceği şekilde her an hazırdır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Böyle bir örgütlenmeyle, hızlı kentleşmeyle gelen kentsel rant toplumun geniş bir kesimine, arsa sahibinden girişimcisine, taşeronundan vasıfsız işçisine ve konut edinmeye çalışan orta gelirli kesimine kadar aktarılabilmiş ve kendi kendini finanse edebilen bir sisteme dönüşmüştür (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Kentin imara açılmamış alanlarında arsa alıp geliştirecek büyük sermayenin yokluğuyla birlikte mevcut ağır ve belirsiz sermaye birikimi süreçlerinde, yapsatçı eliyle konut üretimi yüksek arsa bedellerine rağmen kentin merkezi alanlarında gerçekleşmek durumundadır. Kentin merkezi alanlarında yer alan küçük parsellerde apartman üretiminin yanı sıra 07.02.1965 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 1960’lı yıllarda gerçekleşen imar afları ve imar hakkı artırımları sonucu yapsatçılık yık-yap-sat sürecine girer. Yasal veya yasallaştırılan konut stokunun yıkılıp yeniden yapılması suretiyle mevcut eski konut stokunun yenilenmesinin yanında, esas olarak imar hakkı artırımlarından kaynaklanan ranta el konulması söz konusudur.

Yapsatçı eliyle konut üretimi kentin bazı bölgelerinde yoğunluk göstermekle birlikte kent geneline yayılmıştır. 1970’lerin ortalarına kadar kent genelindeki yasal konut üretiminin genelinin yapsatçı üretim şeklinde gerçekleştiği (Tekeli, 1994a) düşünüldüğünde bu yolla üretilen apartmanların kentin genelinde yaygın olarak bulunması anlaşılabilir. Yine de yapsatçı konut sunum biçiminin özellikle Kadıköy bölgesinde Kadıköy ve Bostancı arasında ve Bakırköy bölgesinde Londra asfaltı ile kıyı şeridi arasında yoğun olarak gerçekleştiği söylenebilir (Tekeli, 1994a).

1978’de ekonomik kriz, 1980’de 24 Ocak ekonomik tedbirleri ve askeri darbe sonrasında daralan iç pazarda konuta olan talebin düşüşüyle birlikte krize giren yapsatçılık, özellikle 1980’lerin ortalarında ardı ardına çıkarılan imar aflarıyla yeniden yapılaşma sürecine giren eski gecekondu bölgelerinde varlığını sürdürür.

Yapsatçı konut sunumunun paralelinde, 1980 öncesinde en büyük miktarda konut arzını sağlayan ikinci mekanizma gecekondu üretimidir. Yapsatçı üretim gibi gecekondu üretimi de bir yandan kentleşmenin devlete maliyetini düşürürken diğer yandan konut üretimini ülkenin sermaye birikim süreçleri ile uyumlu hale getirir (Tekeli, 2010d). Türkiye’de, devlet en büyük toprak sahibidir ve topraklarının gecekonducular tarafından işgaline sessiz kalarak, 1950 sonrasında ortaya çıkan büyük konut ihtiyacını bir ölçüde finanse eder (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Kente köyünden yeni göçen bireyin, kentte arsa satın alması, arsanın çapını aldırması, konut projesi ürettirmesi ve gerekli izinleri aldıktan sonra inşaatı yaptırıp, oturma iznini de alarak bir konuta sahip olması, “kent bürokrasisiyle” bu şekilde bir ilişki kurması olası değildir (Tekeli, 2010d, s. 245). 1950 sonrası hızlı kentleşme sürecinde gecekondu, konut sorununa karşılık pratik ve kendiliğinden ortaya çıkan bir çözümdür (Tekeli, 2010d).

Gecekonduyun yasadışı olma durumu, hazine arazisi veya başka şahsa ait özel mülkiyet üzerinde olabildiği gibi gecekondu sahibine ait arsa üzerinde de gerekli izinler ve onaylar olmadan üretilmesi üzerinden tanımlanır (Pérouse, 2011).

1950'den sonra 1960'ların ortalarına kadar olan ilk kuşak gecekondu, çoğunlukla Hazine arazisinin işgali yoluyla üretilen, birinci elden barınma amaçlı yani yapımcı ve kullanıcısının bir olduğu konutlardır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Bu durumda arsa bedelsiz elde edilmekte ve genellikle kullanıcısı ve yakın çevresi tarafından imcece usulü üretilen gecekondu için herhangi bir işçilik maliyeti ortaya çıkmamaktadır. Çoğunlukla tek katlı olarak üretilen gecekonduların üretim süreci, ihtiyaca ve sermaye birikimine göre yeni bölümlerin eklenmesiyle süreklilik gösterir.

1965'e kadar olan dönemde, Hazine arazilerinin işgali dışında, gecekondu sunumunun gerçekleştiği küçük parsellerin üretimi, genellikle belediye sınırları dışında kalan büyük tarım arazilerinin bölünüp, her bir küçük parselin tapulandırılıp satılmasıyla gerçekleşir (Tekeli, 1994a). Tekeli (1994a), küçük parseller halinde arsa üretiminin ve gecekondulaşmanın kentte aşağıda belirtilen bölgelerde ve biçimlerde gerçekleştiğini belirtir:

Zeytinburnu, Gaziosmanpaşa ve Osmaniye (Bakırköy) 1950'lerden itibaren gelişen en büyük gecekondu yerleşimleridir. Şirinevler ve Bahçelievler'de 1953'te, henüz belediye sınırları dışındaki araziler Türkiye Kredili İnşaat Müessesesi, Amerikan Şirinevler Müessesesi ve Levent Yapı kooperatifi tarafından 96m²'lik parseller halinde bölünüp satılmıştır. Sağmalcılar (Bayrampaşa), Esenler, Güngören ve Kocasinan (Bağcılar) yine 1955 sonrasında küçük parsellerde gecekondulaşmanın gerçekleştiği merkezlerdir. Kağıthane'de 1957'de Menderes operasyonlarıyla evlerinden olan insanları yerleştirmek üzere belediye, köy ihtiyar heyeti ile anlaşarak büyük arazileri 62,5 metrekarelik parseller halinde satmıştır. Bu durum, yeni göçlerle birlikte yasa dışı yapılaşmayı da bölgeye çekmiştir. Çağlayan'da Harmantepe, Çeliktepe, Gültepe bölgeleri bu şekilde gelişen gecekondu alanlarıdır. Ayrıca yine Çağlayan'da (Kağıthane) 1959'a kadar köy ihtiyar heyeti tarafından arazilerin küçük arsalar halinde parsellenip yeni gelenlere veya evsizlere tahsis edildiği belirtilir. Benzer şekilde Kavacık'ta (Beykoz) ve Çengelköy'de (Üsküdar) arazilerin yine Türkiye Kredili İnşaat Müessesesi tarafından küçük parseller halinde bölünüp satılması suretiyle konut üretimi gerçekleştirilmiştir (Tekeli, 1994a).

Arazilerin küçük parsellere ayrılması yoluyla 1953'te, tahmini olarak 153.000 parsel üretilmişken, 1961'de yine aynı yola 700.000 ila 1.000.000 parsel arasında bir arsa üretiminin gerçekleştiği tahmin edilmektedir (Tekeli, 1994a). Bu süreçte

Haydarpaşa'dan İzmit'e, Sirkeci'den Silivri'ye tarım arazileri, arazi spekülörleri tarafından küçük parsellere bölünüp satılmıştır (Sayar, 1953).

1965 sonrasında, belediye sayısının artırılmasıyla birlikte sınırlarının da genişletilmesini içeren birtakım yasal düzenlemelerle tarım arazilerinin küçük parsellere bölünüp ayrı ayrı tapulandırılması ve satılması mümkün olmayınca küçük arsa üretimi yine belediye sınırları dışında, bu kez hisseli tapu yoluyla (Tekeli, 1994a), arazilerin parsellenip tek tapu üzerinden farklı hissedarlara satılmasıyla devam eder. Hisseli tapuda, bir arazinin hisse sahiplerinin kimler olduğu ve ne kadar bir alana sahip oldukları tapu üzerinde belirli olmakla birlikte, her bir hissedarın arazideki payı ayrı ayrı tapuya tescilli değildir (Soydan, 2011b). Bu yolla ve doğrudan gecekondular inşa edilmek üzere özellikle 1970'lerde ortalama büyüklüğü 200-300 m² civarında olan arsalar üretilmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Tekeli (1994a), hisseli tapuyla ifrazın kent geneline dağılımının aşağıdaki gibi gerçekleştiğini belirtir:

Hisseli tapuyla kayıtlı parsel boyutları, Halkalı'da (Küçükçekmece) 120 m², Bağcılar'da 100 m², Esenler de 150-200 m² arasında değişmektedir. 1980 öncesinde, hisseli tapu ifrazının en yoğun olduğu ilçeler 4450 ha ile o zaman Pendik, Tuzla, Maltepe ve Sultanbeyli'yi de içine alan Kartal ve 2138 ha ile Küçükçekmece, Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören'i de içine alan Bakırköy'dür. Eyüp (50 ha), Beyoğlu (85ha), Beşiktaş(25 ha) gibi kentin merkezi ilçelerinde hisseli ifraz yok denecek kadar az olan hisseli ifrazın Kartal ve Bakırköy gibi kentin çeperinde kalan, dolayısıyla boş arazilerin yoğun olduğu yerler olarak nitelendirilen (Tekeli, 1994a) ilçelerde yoğunlaşması dikkat çekicidir.

1940'ların sonlarından itibaren kentin eski yerleşim merkezleri ve en yakın çeperinden başlayarak, küçük parsellerin birbirine eklenmesiyle hızlıca yayılan kent, 1970'lere gelindiğinde, artık bu alanlardan taşıp, özellikle 1973 yılında açılan Boğaziçi Köprüsü ve bağlantı yollarıyla birlikte erişebilirliği artan, boş ve ucuz arazilerin daha yoğun olarak bulunduğu kent çeperinde yoğunlaşmaya başlamıştır.

1950'ler boyunca bireysel olarak doğrudan ve birinci elden barınma ihtiyacı doğrultusunda üretilen gecekondularda, 1960'ların sonları ve 1970'lerde, 1948'den bu yana çıkarılan imar afları ile 1964'te gerçekleşen imar artırımlarının etkisiyle apartmanlaşma eğilimi başlar (Ekinci, 1995; Tekeli, 2010a). Özellikle 12.09.1963 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 327 sayılı Kanun ile 31.12.1962 tarihinden önce yapılmış olan gecekonduların bulunduğu bölgelere herhangi bir kullanma izni aranmaksızın bir defalığına mahsus olmak üzere belediye

hizmet ve tesislerinden faydalanma hakkı vermiştir. Ekinci (1995), popülist politikaların beraberinde gelen imar aflarının yanında özellikle bu kanunun, belediye hizmeti de sağlayarak gecekondulu alanlarını güvence altına alıp, apartmanlaşması ve ticari hale gelmesinde önemli bir yeri olduğu görüşündedir.

Gecekondunun 1970'lerde ticarileşmesinin iki boyutu vardır. İlki arsa üretimi sürecinin, ikincisi de inşaat sürecinin piyasalaşmasıdır. 1965 sonrasında doğrudan gecekondulu inşa edilmek üzere üretilen ve hisseli tapu ile satılan arsalar, "ticari ve mafyavari ilişkiler" çerçevesinde oluşan arsa edinme sürecinin göstergeleridir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005, s. 52). Gecekondunun ticarileşmesinin ikinci boyutu olan inşaat sürecinin piyasalaşması da kullanıcı-konut sahibi ile yapımcının artık ayrışması ile kendini gösterir. 1945'lerden itibaren süregelen imece benzeri ittifaklar 1970'lerden sonra yerini çoğunlukla ticari ittifaklara bırakır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). 1970'lerde gecekondulu artık bir "meta" haline gelmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005, s. 52).

Kentin yapsatıcı ve gecekondulu üretimleriyle küçük parsellerde yoğunlaşması sürerken, artan konut talebinin kentin yine merkezi alanlarında, küçük parsellerin aralarında kalan nispeten büyük parsellerde gerçekleşen küçük çaplı toplu konut üretimleri de yine dönemin sermaye birikim süreçleri sonucunda ortaya çıkan kooperatifler eliyle gerçekleşmektedir. Büyük çaplı inşaat deneyimi ve teknolojisi, örgütlenme becerisi ve gerekli sermaye birikiminin ancak 1980'lerden sonra sağlanabilmesi, bu dönemde küçük çaplı da olsa toplu konut üretimini sınırlamıştır.

4.1.2 1980 sonrası

4.1.2.1 1980'ler

1980'ler, dünya genelindeki ekonomik serbestleşme eğiliminin paralelinde, devletin, 1980 öncesi toplumun tüm kesimlerinin dâhil olabildiği bir gelir dağılım sistemiyle uzlaşma içerisinde olduğu bir ortam sağlayan ithal ikameci-korumacı politikalarının ve refah devletine özgü uygulamalarının sonlanmaya başladığı bir geçiş dönemidir. Boratav (2009) tarafından "sermayenin karşı saldırısı" (s. 145) dönemi olarak nitelendirilen 1980-1988 arasında, korumacı politikaların esas olarak halk kesimi üzerinden çekildiği, yerli sanayici için ise ancak hafifletildiği söylenmelidir (Boratav, 2009). Devlet, 1980'lerden başlayarak, ancak esas olarak 1990 sonrasında, 1980 öncesinin ekonomik serbestleşme dönemleriyle kıyaslanamayacak ölçüde ekonomiden çekilir ve özelleştirmeler yoluyla tasarrufundaki bir kısım hizmetler ve

kurumların tasfiyesiyle küçülmeye başlar (Boratav, 2009; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005; Kazgan, 2009; Sönmez, 1992; Tekeli, 2009b).

1970'lerin ortalarına gelindiğinde dünya genelinde 1973 petrol krizinin etkisiyle hem enerji ve hammadde üretiminde tıkanmaların, hem de pazarlarda daralmayla birlikte ölçek ekonomisinin gerektirdiği üretim arzını karşılayacak talep eksikliğinin sebep olduğu kapasite kullanım sorunları, üretim sektöründe karlılığı düşürür (Boratav, 2009; Keskinok, 2006; Sönmez, 1992). Kapitalizmin hâkim üretim biçiminin girdiği bu krizle birlikte merkez ülkelerde, ucuz işgücü doğrultusunda çevre ülkelere aktarılan endüstriyel üretimin yerini esnek üretim biçimleri olarak adlandırılan, küreselleşen üretimin ve mal hareketlerinin beraberinde pazarların komuta ve kontrol işlevlerinin gerçekleştiği ulus aşırı şirket merkezleri ile yüksek karlılık olanağına sahip ileri kurumsal hizmetler ve finans sektörü almaya başlar (Brenner ve Keil, 2010; Harvey 2012; Sassen, 2010). Bu sektörel dönüşümün, finans piyasalarında ve telekomünikasyon alanında para transferini kolaylaştıran gelişmelerin (Chomsky, 2010) paralelinde bir yandan da üretim sektörünün sermaye için çekici bir yatırım alanı olmaktan çıkmasıyla birlikte uluslararası finans piyasalarında değerlendirilmek üzere mali sermaye birikimi yaşanır (Keskinok, 2006). Kapitalizmin yeni konfigürasyonunda hem küresel olarak yayılan üretim, mal hareketleri ve pazarlarının tek merkezden kontrolü ve yönetilmesi hem de paranın herhangi bir engel olmaksızın ve çok kısa zamanlarda dünyanın herhangi bir ekonomisine transferinin sağlanabilmesi için dünya ekonomisinin sınırlar olmaksızın tek parça halinde işleyebilmesi, yani ulus-devletlerin uyguladığı ayrıcalık ve kısıtların kaldırılması gerekmektedir. Dolayısıyla 1970'lerin ikinci yarısından itibaren dünya genelinde hâkim olan ekonomik serbestleşme ortamını tetikleyen, kapitalizmin bu yeni konfigürasyonunun gerektirdiği serbest ekonomik ortam ve en karlı sermaye piyasası veya sabit yatırım ortamını bulmak üzere serbest dolaşım imkânı arayan sıcak paradır⁴ (Keskinok, 2006, s. 61).

Dünyada gelişen ekonomik konjonktürün paralelinde, 1980'lerin Türkiye'sinde ekonomik serbestleşme ortamını hazırlayan ve devletin korumacı politikalarına özellikle emekçi kesim açısından son veren iki büyük uygulama, 24 Ocak Kararları

⁴ Sıcak para, ekonomilere hızla girebilen ve hızla çıkabilen dış kaynak, kendisine "spekülatif veya faiz/kur arbitrajı arayan sermaye hareketleri" olarak tanımlanır (Boratav, 2011, s.120). Arbitraj, TCMB'nin terimler sözlüğünde herhangi bir menkul kıymetin, dövizin veya malın bir piyasadan alınıp diğer bir piyasada satılarak (kıymetler birbiri ile değiştirilerek) risksiz bir şekilde kar edilmesi işlemi olarak tanımlanmaktadır (<http://www.tcmb.gov.tr/yeni/iletisimgm/sozluk.htm#arbitraj>).

ve ardından gelen 12 Eylül askeri darbesidir. Bu iki olay, 1980'lerin önceki dönemden hem ekonomik hem de toplumsal açıdan kopuşunun en önemli adımları olarak nitelendirilir (Sönmez, 1992).

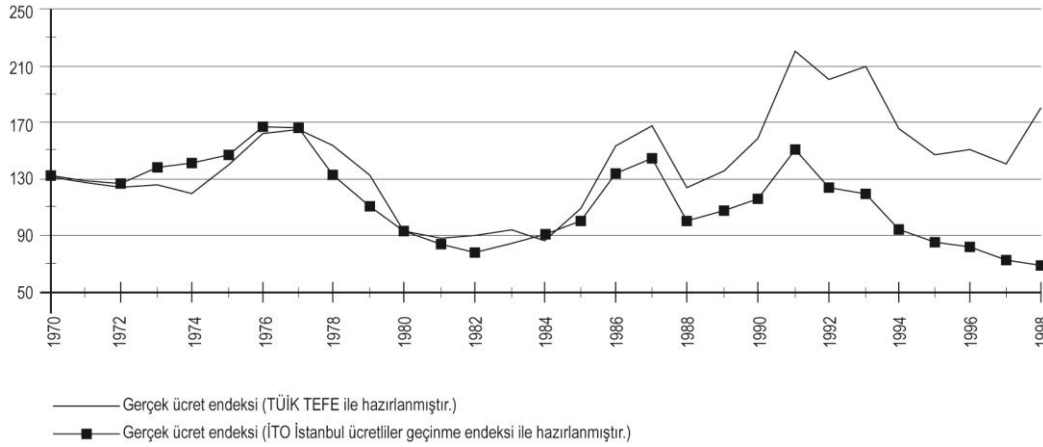
24 Ocak kararlarının iki temel unsuru vardır; ilki, ihracatın ekonomik kalkınmada öncelikli hale gelmesi ve ikincisi, iç piyasada ve dışa karşı serbestleşme doğrultusunda, küresel sermayenin ülke ekonomisine girişini ve yerli sermaye ile birlikte güçlenmesini sağlayacak koşulların oluşturulmasıdır (Boratav, 2009).

İhracatın artırımına yönelik olarak kararlar, dönemin iktidarlarının, ihracatın yüksek işgücü maliyeti dolayısıyla mümkün olamadığı görüşü paralelinde, 1978 ekonomik kriziyle birlikte daralan iç pazarda karlılığı düşen büyük yerli sermayenin lehine ve emekçi grubun aleyhine bir takım düzenlemeler içerir (Boratav, 2009). 1970'lerin sonlarında emekçi kesim, ulus devletin sağladığı korumacı ortamda grev, toplu sözleşme hakkı ve diğer sendikal haklarla güçlenmiş olarak, karlılığını yeniden sağlamak üzere ücretlerde indirim gitmeye çalışan büyük sermayeye karşı direnebilmektedir. Siyasi olarak gerçekleştirilemeyen, 12 Eylül darbesiyle askeri olarak, tüm bu sendikal haklarının dört yıl boyunca yasaklanması, ücretlerinin düşürülmesi ve sonraki yıllarda da denetim altına alınması suretiyle sağlanarak 24 Ocak Kararları pekiştirilir (Boratav, 2009). İşçi kesimin ücret indirimlerinin paralelinde, memur ücretlerinde ve tarımda taban fiyat uygulamalarında da benzer oranda düşüşler söz konusudur (Boratav, 2009).

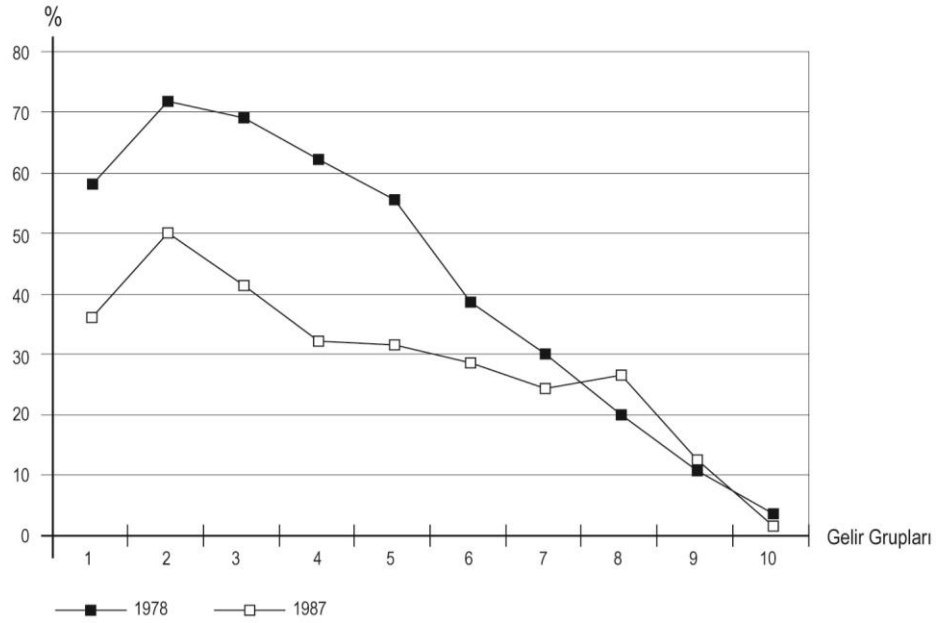
24 Ocak Kararları, denetimli ve düşük ücretler ile zayıflatılan sendikal faaliyetlerin yanı sıra Kamu İktisadi Teşebbüsleri (KİT'ler) tarafından sağlanan temel mallardaki sübvansiyonların kaldırılması ve sosyal harcamalarda kısıntıya gidilmesi gibi devletin küçülmesini öngören kararlarıyla da halk kitlesini ekonomik ve politik olarak güçsüzleştirirken, dışa açılma politikaları kapsamında içerdiği devalüasyonlar, yüksek döviz kuru, vergi iadesi gibi güçlü ihracat teşvikleri ve düşen işgücü maliyeti ile yerli sermayeyi destekler (Boratav, 2009; Sönmez, 1992). Bir yandan da aynı durum, ucuz işgücü arayan yabancı yatırımcılar için de çekici bir unsurdur.

Boratav (2009), kendi finans kurumlarına sahip büyük üretici sermayeyi dışarıda tutarak, aslında bu teşvikler ve 1980'ler boyunca hakim olan yüksek faiz politikasıyla desteklenenlerin, doğrudan ihracata yönelik üretim yapan sanayici değil, ihracatı gerçekleştiren ticari sermaye ile gelişen finans piyasalarının paralelinde, sanayiciye verilen kredilerin faiz gelirinden geçinen gruplar ve finans kurumları olduğunu belirtir (Boratav, 2009).

Gelir bölüşümündeki yeni dengelerle birlikte toplumsal yapıda büyük bir dönüşüm gerçekleşmeye başlar. Toplumun gittikçe fakirleşen veya yeni zenginleşen kesimlerini 1970'lerin sonlarına ve 1980'lere ait ücret göstergelerinden izlemek mümkündür. 1977 sonrasında büyük bir düşüşün izlendiği reel ücretler, 24 Ocak 1980 ekonomik tedbirleriyle 1980'lerin sonlarına kadar düşük seviyelerde seyretmiştir (Şekil 4.2). 1978/1979 ile 1988 arasında ücretlerdeki gerileme toptan eşya fiyatlarına göre %29 olurken, tüketici fiyatlarına göre %32'dir. İlki, iş gücünün işverene maliyetindeki gerilemenin ifadesiyken ikincisi, işçinin alım gücündeki düşüşü gösterir (Boratav, 2009). Yine aynı zaman aralığında, örgütlü finans kesimi gelirleri ve faiz gelirlerinin toplam mili gelir içerisindeki payının arttığı gözlemlenir (Boratav, 2009). 1978 ve 1987 yıllarındaki ücret gelirlerinin toplam gelir içindeki payını gösteren Şekil 4.3'teki karşılaştırmalı grafikte on gelir grubunun sekizinde 1987'de, 1978'e göre bir düşüş izlenirken, 8 ve 9 numaralı yüksek gelir gruplarındaki artış dikkat çekicidir. Tüm bu veriler, 1980 sonrası politikaların ürettiği, örgütlü finans kesiminin yeni profesyonel, beyaz yakalı, yüksek ücretlileriyle gelişen finans piyasasında yüksek faiz gelirlerinden geçinen yeni zenginlerine ve beraberinde toplumda daha önce görülmemiş bir "gelir kutuplaşması"na işaret etmektedir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005, s. 108).



Şekil 4.2: Gerçek ücret serileri 1970-1998 (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005, s.124)



Şekil 4.3: 1978 ve 1987 yıllarında 10 farklı gelir grubuna göre ücretin toplam gelirdeki payı (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005, s.139).

O halde 1980'ler, emek gelirlerinin düştüğü ve ücretli kesimin gitgide zayıfladığı, üretici sermayeye kıyasla, ticari ve mali sermaye ile faiz gelirinden kazanan grupların, sürdürülen ekonomi politikalarıyla gelir bölüşümünde daha avantajlı bir konuma geldiği ve paralelinde toplumsal yapıda büyük dönüşümün başladığı bir dönemdir (Boratav, 2009). 1980 öncesinde, toplumun tüm kesimlerine yayılan geniş tabanlı uzlaşma, üst sınıflar ile düşük hatta orta gelir grupları arasında giderek büyüyen gelir uçurumuyla birlikte yerini, sınıfların çeşitlendiği, farklılıkların daha belirgin hale geldiği, her sınıfın kendi içine kapandığı bir ortama bırakır (Boratav, 2009; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Böyle bir toplumsal dönüşümün paralelinde, kentleşme süreçleri de, 1980 sonrası neoliberal politikaların etkisinde esas uygulamaları 1990 sonrasında ve 2000'lerde izlenebilecek kökten bir değişim/dönüşüm sürecine girer (Tekeli, 2009b; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). 1980 öncesinde küçük girişimciler tarafından sürdürülen ve geniş bir toplumsal tabana yayılabilmiş bir kentsel rant paylaşımı modeliyle adeta kendi kendini finanse eden kentleşme süreçleri, yeni aktörlerin katılımıyla, 1980 öncesi dönemde oluşmuş kurum ve ilişkilerin değişmesi ve yeniden tanımlanması suretiyle dönüşmeye başlar (Tekeli, 2009b; Işık ve Pınarcıoğlu 2005). Işık ve Pınarcıoğlu (2005) 1980 sonrasının kentleşme süreçlerinde kentsel ranttan pay almak suretiyle var olmaya çalışan ve ekonomik alanda kaybettiklerini emlak piyasasından karşılamaya çalışan alt ve orta gelir grupları ile kendini tamamen

soyutlamak suretiyle kent dışına taşınan üst sınıflar arasındaki gelir kutuplaşmasının yarattığı toplumsal dönüşüm ve ayrışma eğilimlerinin etken olduğunu belirtir.

1970'lerin ortalarından başlayarak 1980'ler boyunca dünyada ve Türkiye'de, petrol krizi ve dönemin ekonomi politikalarıyla daralan pazarda sanayi sektöründeki karlılığın düşmesi ve beraberinde büyük sermayeyi kentsel alana çekmek konusunda yürütülen devlet politikasıyla, büyük sermaye ile küçük sermaye arasında, 1980 öncesi dönemde devletin ithal ikameci politikalarıyla sağladığı korumacı ortamda sanayi rantından faydalanan büyük sermayenin kentleşmeyi küçük sermayeye terk etmesiyle gerçekleşen işbirliği, büyük sermayenin ilgisinin kentsel alana kaymaya başlamasıyla son bulma sürecine girer (Tekeli, 2009b; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). 1980'li yıllar ve 1990'ların büyük bir kısmında özel sektör, devletin öncülük ettiği altyapı yatırımlarıyla hazırladığı karlı ortamda henüz çoğunlukla altyapı alanında kentleşme sürecine dahil olmaktadır (Sönmez, 2009). Tekeli (2009b), 1980'li yıllardaki bu dönüşümü “küçük sermayenin spekülatif kentinden büyük sermayenin spekülatif kentine geçiş” (s. 88) olarak niteler. Bu, aynı zamanda kentsel rantın geniş tabanlı paylaşım mekanizmasının da yıkıldığının, yeni aktörlerin katılımıyla değişen ilişkiler ağı içerisinde yeni paylaşım ilişkilerinin tanımlanmakta olduğunun bir göstergesidir (Tekeli, 2009b).

İstanbul özelinden hareket edildiğinde hem merkezi hükümetin hem de İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Bedrettin Dalan'ın özel sektörü “kucaklayan” (Keyder, 2006a, s. 26) politikaları özel sektör yatırımlarının kentleşme alanına çekilmesinde etkindir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne 1980'li yıllarda merkezi hükümetten, Cumhuriyet tarihinde o zamana dek görülmemiş bir mali kaynak aktarımı gerçekleşir (Heper, 1987). Bu durum büyük ölçüde dönemin merkezi hükümeti ve yerel yönetiminin aynı siyasi partiden, ANAP'tan oluşunun ve paralelinde ANAP'ın yerel yönetimlerin yetki ve gelirlerini artırma ve özelleştirme politikasının bir sonucudur (Tekeli, 2009b). İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne 1984-1989 yılları arasında Bedrettin Dalan'ın İstanbul'un bir dünya kenti olarak yeniden yapılanması ve inşasında en önemli aktörlerdendir. Keyder'e (2006a) göre Dalan, İstanbul'a “özel girişimci temelde yeniden yapılanmayı zorla benimsetmiştir” (s. 26).

1990 sonrası asıl karşılığını bulmakla birlikte, 1980'li yıllarda, hem dünyada hem de Türkiye'de kentler artık, küçük parçaların birbirine eklenmesi suretiyle bir yağ lekesini andırır biçimde değil, büyük parçalar halinde sıçramalı olarak büyüme eğilimi gösterir (Tekeli, 2009b). Hızla artan konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak büyük parsellerde toplu konut üretiminin paralelinde kentlerin, üniversite yerleşkeleri, hastane kompleksleri, alışveriş merkezleri gibi büyük parçalar halinde

yapılaştığı bir döneme geçilmektedir (Tekeli, 2009b). Tekeli (2009b), 1980 sonrasında Türkiye genelinde kentlerde, yolların gelişmesi ve paralelinde özel araç kullanımındaki artış, toplu konut üretimi, organize sanayi bölgelerinin gelişimi ve üniversiteler gibi kamu kuruluşlarının yerleşkeler oluşturarak kent merkezi dışında yapılaşmalarını, kent merkezinden uzaklaşma (desantralizasyon) eğilimini hızlandırarak kentlerin büyük parçalar halinde sıçramalı olarak büyümesi sürecini tetikleyen unsurlar olarak belirtir. Özellikle gelişen ulaşım imkânlarının ve 1980 sonrasına damgasını vuran sınıfsal ayrışmanın paralelinde, 1980'lerden itibaren ortaya çıkan yeni zenginlerin kent merkezi dışında yaşama eğilimi de desantralizasyon sürecini hızlandıran etmenler arasındadır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Çoğunlukla kent çeperinde bulunan bu büyük arazilerin geliştirilebilmesi, yani arsa sağlanması, planlanması ve altyapı sağlanması süreçleri için büyük miktarda sermayeye ihtiyaç duyulması, geliştiricilik rolünü ancak devlet veya devlet öncülüğünde bir örgütlenme ve büyük girişimcilerin yapabilmesini mümkün kılar (Tekeli, 2009b). Kent merkezinin dışındaki büyük arazilerin yapılaşmaya açılması için, bir yandan büyük girişimciye ihtiyaç duyulurken, bir yandan da bu arazilerin henüz toprak değeri düşükken sağlanması ve geliştirilmesi, girişimciye ileride oluşacak kentsel ranta el koyma fırsatını vermektedir (Tekeli, 2009b).

Sermaye birikiminin yanı sıra, bu ölçekte üretimler için gerekli örgütlenme becerisi, deneyim birikimi ve teknolojik gelişme de ancak 1980 sonrasında mümkün olmuştur. 1980 öncesinde küçük girişimci, kentsel konut alanında faaliyet gösterirken, büyük girişimci, 1974'teki ilk petrol krizini takiben, petrol zengini olan ülkelerde inşaat faaliyetinde bulunmak suretiyle, 1980'lere gelindiğinde büyük bir deneyim birikimine sahip hale gelmiştir (Tekeli, 2009b). İnşaat malzemeleri sektöründe 350'den fazla malzemenin dünya standartlarında üretilebilir durumda olması da eklenince, inşaat sektörü 1980'lerde, gelişmiş teknolojisi, girişim kapasitesi ve örgütlenme becerisi ile büyük ölçekte üretimleri gerçekleştirebilir duruma gelmiştir (Tekeli, 2010d).

Tüm bu gelişmelerin paralelinde, 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası, dünya genelinde hakim olan toplu üretimi Türkiye kentlerinde de özendirmesinin yanı sıra, bir devlet politikası olarak büyük sermayenin kentsel alana girişini tetikleyen önemli bir unsurdur (Tekeli, 2009b; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Ancak yeniden belirtmek gerekir ki, henüz altyapı yatırımları ile ilgilenen büyük sermayenin konut üretimine yoğun olarak girişi esas olarak 1990'ların ortalarından önce gerçekleşmez (Tekeli, 2009b).

1980'lerin kentleşme dinamikleri konut alanında, küçük üreticinin konut üretimindeki baskın rolünün kaybolmaya başlamasıyla yansımaları bulur. 1980 öncesi döneme hakim olan yapsatçı ve gecekondu konut sunum biçimleri toplumsal dönüşümün paralelinde dönüşmeye ve daha az etkili olmaya başlarken, dünya genelindeki toplu üretimin paralelinde kooperatifler eliyle toplu konut sunumu, ağırlıklı konut üretim biçimi olarak ortaya çıkar. Özellikle 1980'lerin ikinci yarısında Toplu Konut Yasasıyla devlet desteğini arkasına alan kooperatiflerle birlikte artık orta ve üst sınıflar için tek seçenek küçük üretici ve tekil üretim değildir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

1974 petrol krizi ve devamında 24 Ocak Kararları ile 12 Eylül darbesi sonrasında gerçekleşen ekonomik daralmayla birlikte talepteki hızlı düşüşün paralelinde, o zamana kadar, orta ve üst sınıfların konut ihtiyacını büyük ölçüde karşılayarak kentin formel yapı stokunu sağlayan yapsatçı üretim, büyük bir krize girerek kendi tabanını yok eden önlemler alır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Aslında 1980 sonrasında kentleşmenin değişen dinamikleri ve dolayısıyla konut üretiminin, geliştirilen büyük parsellerde ve toplu olarak özellikle kooperatifler eliyle hem sermaye birikimi hem de üretim örgütlenmesi açısından küçük girişimciyi aşan boyutlarda gerçekleştirilmeye başlanması yapsatçı üretimi kaçınılmaz olarak krize sokacaktır. 1970'lerin sonlarına kadar yapsatçılık, yoğun talep karşılığı yoğun üretim ile varlığını sürdürmüştür. Toplu konut üretiminin paralelinde, daralan pazarda düşen taleple birlikte olumsuz etkileri görünür hale gelen arsa bedelleri de yapsatçılığı tıkanma noktasına getirir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). 1970'lerin başında %30'u, hatta kentin prestijli bölgelerinde %70'i bulan arsa payı geniş pazarda yapsatçı açısından bir sorun oluşturmazken, 1970'lerin sonunda %50, hatta %60'a ulaşan paylar, kent merkezinde ve yakın çevresinde küçük parsellerde üretim yapmak zorunda olan yapsatçıyı talep darlığında tabanını daraltmak pahasına daha lüks ve pahalı konut üretmeye yönlendirir (Tekeli, 2010a; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Bu durumda yapsatçılık, çoğunlukla orta sınıflardan oluşan tabanını kaybetmiştir ve artık, özellikle 1980'lerin ortalarında ardı ardına çıkarılan imar aflarıyla yeniden yapılaşma sürecine giren eski gecekondu bölgelerinde varlığını sürdürür.

1980 öncesi dönemin hakim konut üretimi biçimi olan gecekondu üretiminde de dönüşüm söz konusudur. 1960'ların ortalarından itibaren, gecekondu üretiminde arsa edinme ve inşaat süreçlerinin piyasalaşmasıyla oluşan ticarileşme dinamikleri, 1980'lerde "konut sahibi-kullanıcı özdeşliğinin" de ortadan kalkmaya başlamasıyla pekişir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005, s. 115). 1980'lerde gecekondu alanlarında birden fazla konut sahibi olanların, dolayısıyla kiracıların sayısındaki artış dikkat çekicidir

(Alpar ve Yener, 1991; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Alpar ve Yener'in (1991) 1980'li yıllarda gecekondular üzerine yaptıkları çalışmada, gecekondular bölgelerinde kiracı oranının ruhsatlı konutlardaki orana yaklaştığı ifade edilir.

Gecekondunun “bir barınma meselesi” (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005, s. 115) olmaktan çıktığı 1980'lerde gecekondular alanlarında apartmanlaşma yönünde büyük bir dönüşüm başlar. Işık ve Pınarcıoğlu (2005) bu dönüşümü temelde iki unsurun tetiklediğini belirtir. İlki kentlerin hızla büyümesiyle birlikte 1945'lerden beri oluşan ilk kuşak gecekondular alanlarının artık kent içinde kalması sebebiyle bu alanlarda yaşanan büyük rant artışıdır; gecekondular sahipleri, mevcut yapılara ek yapıp kiralamak veya yıkıp yerine apartman yapmak suretiyle ranttan pay alma çabasına girerler (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Bu süreçlerde ve gecekondular alanlarının apartmanlaşması suretiyle dönüşümünde en önemli etken 1983 yılından itibaren ardı ardına çıkarılan imar affı kanunlarıdır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). 1983-1987 arasında, 21 Mart 1983'te 2805 sayılı, 8 Mart 1984'te 2981 sayılı, 1 Aralık 1984'te 3086 sayılı, 7 Haziran 1986'da 3290 sayılı ve 26 Mayıs 1987'de 3366 sayılı kanunlar olmak üzere toplam beş imar affı kanunu çıkarılmıştır. Gecekondular alanlarının dönüşümünde en fazla etkisi olan kanun 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 8785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'dur. Bu kanun da, diğerleri gibi bir defaya mahsus olmak üzere kaçak yapılara ve gecekondulara ruhsat ve kullanım izninin verilmesini öngörür. Ancak kanunun 4. Kısım 20. Maddesi, ruhsat ve kullanma izni verilen yapıların herhangi bir sebeple yıkılması halinde, bunların yerine yapılacak yapıların yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri ile gecekondular için ıslah imar planlarının geçerli olacağını belirtir. Kanun bu maddesiyle, gecekondular bölgelerinde mevcut gecekonduların yıkılması suretiyle apartmanlaşmanın yolunu doğrudan açmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Bu durum, daha önce de belirtildiği üzere yapsatçı için de 1970'lerde girdiği krizin ardından bir süre daha varlığını sürdürebileceği bir alan yaratır.

Gecekondular alanlarında gerçekleşen dönüşüm sürecinin ve piyasasının oluşumunun bir anlamda devlet tarafından da imar aflarıyla tetiklenmesi, popülist bir politika olmasının yanı sıra 1980'lerdeki ekonomi politikalarının düşük gelirli sınıflar üzerinde yarattığı olumsuz etkinin kentsel rantlardan gelecek gelirlerle telafi edilmeye çalışılması olarak da değerlendirilmektedir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005). Işık ve Pınarcıoğlu (2005) özellikle 1980'lerin ikinci yarısından itibaren sayıca artan konut kooperatiflerini de benzer şekilde, yine bir devlet politikası olarak bu kez orta sınıfların ekonomik kayıplarının telafisi için bir yol açılması olarak yorumlarlar. Her iki

durumda da 1980 öncesinin herkesin kentsel ranttan eşit oranda nemalandığı ortamından farklı olarak 1980 sonrasının ayrıştırıcı ve korumasız ortamında, bazı grupların diğerlerinin üzerinden zenginleştiği, dolayısıyla kentsel rantın dağılımının son derece eşitsiz olarak gerçekleştiği belirtilir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Yeni kentleşme dinamiklerinin paralelinde 1980’lerde konut üretimine hâkim olan süreç, 1990 ve özellikle 2000’lerdeki dev boyutlu üretimlerle kıyaslanamayacak ölçüde olsa da toplu konut üretimidir. Toplu konut üretimi süreç itibariyle, büyük bir talebin örgütlenmesinin ve büyük arsaların geliştirilmesinin yanı sıra bu ölçekte bir üretimi gerçekleştirebilecek uygun üretim teknolojilerini de gerektirir (Tekeli, 2010d). Tüm bunların gerçekleştirilebilmesi için büyük bir sermaye aktarımı gerekmektedir. Dolayısıyla toplu üretim, doğası gereği küçük girişimciler tarafından gerçekleştirilmesi mümkün olmayan bir üretim biçimidir. Büyük sermayenin konut üretimine henüz tam olarak girmediği 1980’ler boyunca en büyük arsa geliştiricisi devlet olmuştur (Tekeli, 2009b).

1980’lerde toplu konut üretimi, devlet öncülüğünde daha çok kent çeperinde geliştirilen arsalarda küçük birikimlerin örgütlenmesi yoluyla var olan kooperatifler eliyle gerçekleşir. Özellikle kooperatiflere büyük ölçüde kaynak aktarımı sağlayan 1984 Toplu Konut Yasasının ardından 1980’li yılların ikinci yarısı, kooperatifler eliyle toplu konut üretiminde daha önce görülmemiş bir artışa sahne olmuştur (Berkman ve Osmay, 1996; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

Dönem itibariyle haritaların kapsamına girdiğinden, burada kısaca değinilen 1980’lerin ikinci yarısından itibaren gerçekleşen kooperatifler eliyle konut üretimi, genel dağılım ve mekânsal dağılım haritalarından elde edilen veriler üzerinden ilgili bölümde detaylı olarak irdelenecektir.

4.1.2.2 1989 sonrası ve 2000’ler

1990’lı ve 2000’li yıllar, 1980’lerde ortaya çıkan neoliberal ekonomik, siyasi ve toplumsal politikaların her alanda tam olarak uygulanmaya başladığı bir dönemdir (Boratav, 2009). Boratav (2009) tarafından, “uluslararası finans kapitalin egemenliği”(s. 171) olarak adlandırılan ve 1989 sonunda sermaye hareketlerinin tam serbestleşmesi sonucunda dünya ekonomisiyle tam bütünleşme içine girilmesiyle başlayan dönem boyunca ülke ekonomisi, dünya ekonomisindeki dalgalanmaların doğrudan etkisi altında kalırken ekonomi politikaları genellikle sermaye hareketlerine yönelik olarak şekillenir (Boratav, 2009). Gelişmiş kapitalist ülkelerde 1970’lerin ortalarından itibaren uygulanan neoliberal politikaların etkisinde, Türkiye’de de özellikle 1990 sonrasında ekonomik, toplumsal politikaların ve bu politikaların

mekânsal karşılığını oluşturan kentleşme süreçlerinin, yerli ve uluslararası sermaye ile Dünya Bankası gibi uluslararası kurumların talepleri doğrultusunda yeniden yapıldığı izlenir (Brenner ve Keil, 2010; Harvey, 2012). Devlet, yasal ve kurumsal düzenlemelerle bu yeniden yapılanma sürecinin önemli bir parçası haline gelmiştir (Boratav, 2009; Kazgan, 2009).

Neoliberal politikalar, gelişmiş kapitalist ekonomilerde Fordist-Keynesyen üretim biçimi-kurumsal altyapı sisteminin 1970'lerin ortalarında girdiği krizle birlikte kapitalizmin yeniden yapılanma sürecinde ortaya çıkan ve birçok gelişmekte olan ülkenin de kabul etmek durumunda kaldığı ulus-devletin korumacı kısıtlamalarının kaldırılmasını ve sunduğu hizmetlerin özel sektöre devriyle devletin küçülmesini öngören ekonomik serbestleşme politikalarının tümü olarak tanımlanabilir (Brenner ve Keil, 2010; Harvey, 2012).

Uluslararası finans piyasalarıyla tam bütünleşme sağlanarak, ülkede büyük ölçüde sermayenin dolaşımını karlı kılma odaklı bir ekonomik ortam oluşması, kapitalizmin bu yeniden yapılanma sürecinin yanı sıra, 1989'da Berlin Duvarı'nın yıkılışı ve 1991'de Doğu Bloku'nun dağılmasının ardından kapitalizmin savaş vermek zorunda olduğu bir komünizmin kalmayışıyla birlikte merkez ülkelerin, komünizme karşı, gelişmekte olan güçsüz ülkeleri destekleme gereğinin ortadan kalkması nedeniyle ağırlaşan rekabet koşullarıyla da tetiklenmiştir (Kazgan, 2009).

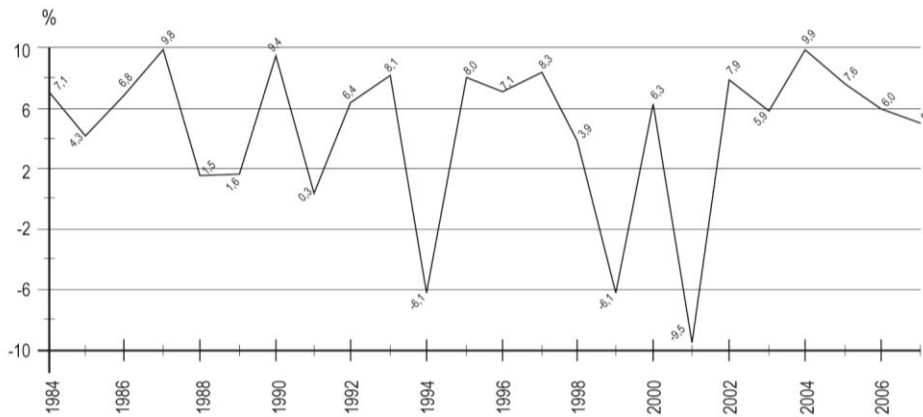
1989 sonunda, Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ile yasal çerçevesi büyük ölçüde hazırlanan TL'nin konvertibilitesi, 1990 yılında IMF ölçütlerine göre de kabul edilerek tam serbestleşme sağlanır (Boratav, 2009). Türkiye ekonomisi, artık dünya ekonomisindeki dalgalanmaların etkisinde çalkantılı bir büyüme sürecine girmiştir (Boratav, 2009; Kazgan, 2009). Yıllık büyüme hızında 1989 sonrası görülen istikrarsızlık, 1991 yılında %0,3 ile 1992 yılında % 6,4 veya 1993 yılında %8,1 ve hemen ardından 1994 yılında % -6,1 arasında gerçekleşen iniş ve çıkışlar bu sürecin bir göstergesidir (Şekil 4.4, Çizelge 4.1).

Sermaye hareketlerinin serbestleşmesi, 1990'lı ve 2000'li yıllarda, kapalı ekonomi dönemlerinden farklı ekonomik dengelerin gelişmesine neden olur. 1989 öncesinde, hem sermaye girişi hem de yerli sermayenin yurtdışına çıkışı kısıtlı olduğundan, yani kontrol dışı bir dış etkinin söz konusu olmadığı bir ortamda para(faiz), döviz kuru düzenlemelerinin veya kamu harcamalarındaki ve vergilerdeki düzenlemelerin iç talebi, üretimi, ihracat, ithalatı ve yatırımları ne yönde ve ne sürede etkileyeceği uzun vadede tahmin edilebilir durumdadır (Boratav, 2009).

Çizelge 4.1: Gayrisafi Milli Hasıla-GSMH (%), Toplam Sermaye Hareketi-TSH (milyon \$), Toptan Eşya Fiyat Endeksi-TEFE (% değişim).

yıllar	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
GSMH	7,1	4,3	6,8	9,8	1,5	1,6	9,4	0,3	6,4	8,1	-6,1	8,0
TSH (net)	73	1065	2124	1891	-958	780	4037	-2397	3648	8903	-4257	4565
TEFE	46,4	41,7	27,5	39,3	60,8	64,2	50,0	52,6	67,1	55,2	120,5	88,0

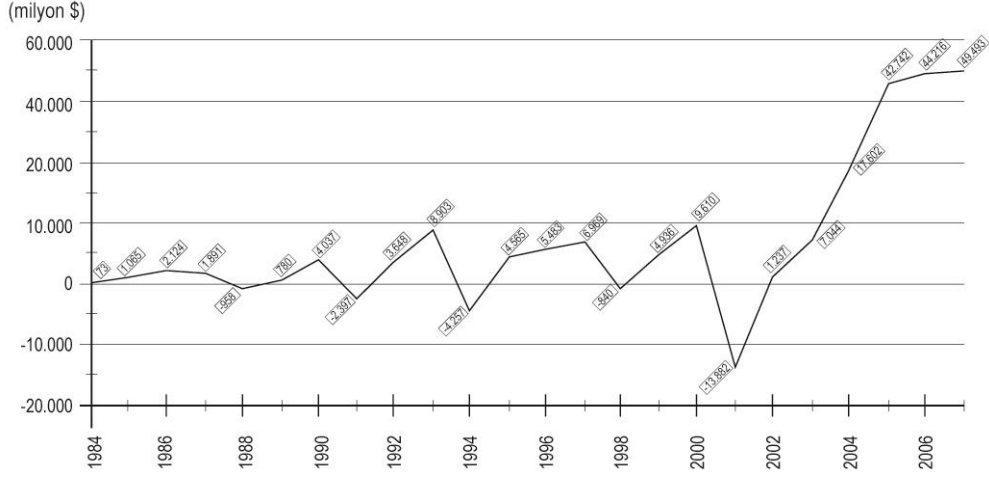
yıllar	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
GSMH	7,1	8,3	3,9	-6,1	6,3	-9,5	7,9	5,9	9,9	7,6	6,0	5,0
TSH (net)	5483	6969	-840	4936	9610	-13882	1237	7044	17602	42742	44216	49493
TEFE	71,6	78,4	68,8	43,7	53,7	57,7	45,0	23,8	11,5	5,8	7,8	8,7



Şekil 4.4: Gayrisafi Milli Hasıla-GSMH (% değişim).

1990 sonrasında ise içeriye ve dışarıya büyük sermaye hareketlerinin gerçekleştiği, dolayısıyla canlanması, durgunlaşması veya krize girmesi büyük ölçüde dış etmenlere bağlı ve önceki dönemlere göre belirsizlikler içeren bir ekonomik ortam söz konusudur (Boratav, 2009; Kazgan, 2009). Sermaye hareketlerinin serbestleşmesinin ardından ülke ekonomisine büyük miktarlarda sermaye girişi ve çıkışı hız kazanır. Ekonomiye yabancı sermaye girişi, iç pazarda rahatlatma ve talep artışıyla birlikte büyüme yaratırken, cari işlem açığının artmasına neden olur; bir yandan faiz hadlerini düşürürken döviz bolluğunda TL'yi aşırı değerli hale getirir, bu durumda ihracat düşerken ithalat artar ve pazar genişlerken yatırım ve tüketim harcamaları artar (Boratav, 2009; Kazgan, 2009). Ekonomiye sermayenin girişi ne kadar ani olabiliyorsa, çıkışı da o kadar ani olabilmektedir. Büyüyen cari işlem açıkları, siyasi belirsizlikler, dış borç göstergelerinde bozulmalar, devalüasyon beklentisi, ülkede veya bulunduğu coğrafyada savaş tehdidi gibi risk artırıcı durumlarda ani sermaye çıkışları gerçekleşir (Boratav 2009; Kazgan 2009). Bu durumda, döviz kıtlığında, döviz fiyatları artarken TL değer kaybeder. Sermayeyi yeniden kazanmak üzere faizler yükselir, enflasyon artar, pazar daralır, borçlar

ödenemez hale gelir ve ekonomik kriz oluşur (Kazgan, 2009). 1994, 1998-99 ve 2001 yılları, sermaye hareketlerinin tersine dönmesiyle, yani büyük sermaye çıkışlarıyla oluşan ekonomik kriz dönemleridir (Çizelge 4.1, Şekil 4.5).



Şekil 4.5: Toplam sermaye hareketi (net) 1984-2007 (TCMB).

Boratav (2009), yoğun sermaye hareketlerinin ve özellikle 1990'lı yılların sonlarında özel sektörün yoğun olarak dış borçlanmaya girmesinin etkisiyle, Türkiye'nin gelişmekte olan ülkeler içerisinde dış borç düzeyi bakımından birinci sıraya yerleştiğini belirtir. Bu durum, 1998 krizi sonrasında, 2007 yılına kadar ülkenin ekonomik, siyasal ve toplumsal politikalarında IMF ve Dünya Bankası gibi uluslararası kurumların etkin rol almasıyla sonuçlanır (Boratav, 2009).

Sermayenin serbest dolaşımı doğrultusunda 1980'li yıllarda ortaya konan, devletin tasarrufundaki kurum ve hizmetlerin tasfiyesiyle küçülmesini ve ekonomik alanda uygulanan korumacı politikaların ortadan kaldırılması ile tam ekonomik serbestleşmeyi hedefleyen neoliberal politikalar 1990'lı, ancak derinlemesine 2000'li yıllarda uygulanma olanağı bulur. 1980-1988 döneminin gelir bölüşümü dengesini emekçiler aleyhine bozan politikaları 1989 yılında halk tabanından gelen tepkilerle son bulsa da 24 Ocak Kararları'nın devamında, özellikle KİT'lerin özelleştirilmesi veya kaynaklarının kesilmesinin yansıması olarak devletin sosyal harcamalarda kesintiye gitmesinin beraberinde sermaye girişiyle genişleyen pazarda artan borçların veya sıklaşan ekonomik krizlerde batan bankaların devlet tarafından üstlenilmek durumunda kalan borçlarının vergiler yoluyla ücretli kesime maliyetindeki artışlar, gelir bölüşümündeki dengelerin düzelmesine olanak vermemektedir (Boratav, 2009). Özelleştirmelerle beraber işten çıkarma riskine karşı giderek artan boyutta sendikasızlaşma, yine sermaye grupları ve dolayısıyla yüksek ücretli kesimin desteklenmesi politikalarının sürdüğünün bir göstergesidir.

Hem IMF ve Dünya Bankası gibi uluslararası kurumlar hem de yerli sermaye ile eşit koşullara sahip olmak isteyen uluslararası sermaye açısından devletin küçülmesi, popülist, enformel ilişkilere son verilmesinin bir yolu olarak önem taşımaktadır (Boratav, 2009). Neoliberal politikaların bölüşüm ilişkileri açısından temel dayanağı, iktidar karşılığı rant aktarımı yoluyla gerçekleşen enformel ilişkilerin tasfiyesiyle birlikte gelir bölüşümünün piyasa mekanizması içerisinde kendiliğinden düzeleceği varsayımdır (Boratav, 2009). Boratav (2009), 1990'lı yılların bu savın çöküşüne ve “vahşi kapitalizm”le gelen “vurgun”lara sahne olduğunu belirtir (Boratav, 2009, s.174). Neoliberal politikalar ve kapitalizmin yeni konfigürasyonu doğrultusunda özellikle İstanbul gibi metropollerde sektörel yapı yüksek karlı ileri kurumsal hizmetler ve finans sektörüne dönüşürken diğer ekonomik aktiviteler ve ücretlere de bu yeni gelişen sektörler üzerinden değer biçilmesi söz konusudur (Sassen, 2010). Bir yandan ekonomilerin gelişmesinde öncelikli hale gelen bu ana akım sektörlerin yanında imalat sektörü gibi yüksek kar olanakları olmayan sektörler değersizleşirken, bir yandan da yüksek kar olanağı olan şirketlere göre gelişen ve hizmet bedeli yükselen reklamcılık gibi hizmetlere orta karlı sektörlerin erişimi azalır (Sassen, 2010). Bu durum neoliberal politikalarının hedeflediğinin tersine enformel iş alanlarını artırmaktadır (Sassen, 2010). Sassen (2010), bu duruma örnek olarak bir kısım pahalı üretici hizmetlerden faydalanırken, örneğin vergi gibi diğer alanlarda kısıntıya gitmek üzere konutların bodrum katlarında konumlanan imalathaneleri göstermektedir.

Sektörel dönüşüm, hem yüksek gelirli işlerde hem de bu yüksek gelirli çalışan grubunun ihtiyaçları doğrultusunda gelişen kişisel, kültürel ve rekreatif hizmetler sektöründe düşük gelirli işlerde çalışanların yoğunluğunda artışa neden olmaktadır (Sassen, 2010). Bu iki uç gelir grubunda çalışan yoğunluğundaki artış, gelir bölüşümündeki eşitsizliğin de arttığı anlamına gelmektedir.

İstanbul da ekonomik serbestleşme sürecinde sanayi kenti kimliğini terkederek, finans ve üretici hizmetler sektöründe uzmanlaşan bir küresel kent olma yönünde değişmeye başlar (Güvenç, 2010). Güvenç'in, İstanbul, Ankara ve İzmir'de istihdam yapısında 1990-2000 yılları arasında meydana gelen değişimi correspondence haritası ile görselleştirildiği çalışmada, İstanbul'un bu dönemde sanayisizleştiği ve giderek “üretici hizmetlerinde uzmanlaşan”, dolayısıyla, “beyaz yakalı istihdamın” arttığı bir küresel kente dönüştüğü ortaya çıkmaktadır (Güvenç, 2010, s. 134).

Neoliberal politikalar doğrultusunda ekonomik, siyasal ve toplumsal yapıdaki dönüşüm kentleşme süreçlerini de doğrudan etkiler. Türkiye’de kentsel uygulamalarda ve yönetim biçimlerinde 1980’den itibaren meydana gelen

farklılaşmayı iki dönem halinde ele almak mümkündür (Eraydın ve Altay, 2011). İlki 1980'den 2003'e kadar olan liberal ekonomiye geçiş ve küresel ekonomi içerisinde yer edinme çabaları paralelinde, kent toprağını ve emlak piyasasını, henüz yerli ve yabancı özel sektör yatırımlarına açmaya çalışan *hafif* neoliberal kentleşme dönemi; ikincisi, 2003 ve sonrasında küresel rekabet bağlamında, artık kentlerin dev projeler ve dev sermaye yatırımlarıyla tamamen ekonomik ve siyasi rant alanı olarak benimsendiği ve paralelinde sosyal amaçlı yönetim biçimlerinden tam kopuşla birlikte girişimci yönetim biçimlerinin hakim olduğu, özellikle tek bir siyasi partinin iktidarında *ağır (derin)* neoliberal kentleşme dönemi olarak düşünülebilir.

Kentleşme süreçleri, zaman içinde sermaye birikim koşullarının karlılığındaki değişime bağlı olarak üretimin coğrafyasının yeniden düzenlenmesi, yani kapitalizmin yeniden yapılanması ve kentlerin bu yeniden yapılanmaya ekonomik, politik ve sosyo-mekansal uyum sürecinin bir çıktısı olarak ortaya çıkarlar (Brennan ve Keil, 2010; Sassen, 2010; Harvey, 2012).

1973'teki büyük ekonomik durgunluk sonrasında toplu üretim ve toplu tüketime dayalı, ulusal ekonomi çerçevesinde yapılandırılmış fordist üretimin biçimi ve onun ulusal toplu pazarlık mekanizması ve refah devleti uygulamaları çerçevesinde yapılanan keynesyen kurumsal altyapısının krize girmesiyle kapitalist üretim biçimlerinde ve kurumsal altyapısında esnek üretim biçimleri ve coğrafi olarak açık ve pazar temelli yerel kent ekonomilerine doğru bir dönüşüm gerçekleşir (Brennan ve Keil, 2010; Harvey, 2012). Gelişen ve ucuzlayan taşımacılık, ulaşım koşulları ile eş zamanlı olarak bilgi teknolojilerinde gerçekleşen, para transferini kolaylaştıran devrim ile Fordist üretimin kaynağa bağlı olarak getirdiği mekânsal seçim kısıtlamalarının ortadan kalkmasının bir sonucu olarak merkez ülkelerde gerçekleşen endüstriyel üretim faaliyetinin özellikle işgücünün ucuz olduğu çevre ülkelere doğru küresel olarak yayılmasının beraberinde küresel olarak yayılan üretimin kontrol ve komuta işlevleri gerekli kurumsal, teknolojik ve sosyal altyapının sağlandığı kentlerde gerçekleşmeye başlar (Brennan ve Keil 2010; Chomsky, 2010; Harvey, 2012). Küresel kentler olarak nitelendirilen bu kentler, çokuluslu şirketlerin küresel olarak yayılmış üretimleri ve pazarlarıyla ilgili kontrolün, karar alma süreçlerinin ve finansal işlerinin gerçekleştiği genel merkezlerinin üslendiği ana noktalar haline gelirler (Brennan ve Keil, 2010; Sassen, 2010; Harvey, 2012). Bu kentlerde çokuluslu şirketlerin merkez üslerinin yanı sıra bankacılık, uluslararası iş hukuku, finansal yöneticilik ve danışmanlık, reklamcılık gibi üretici hizmetlerin ve finans sektörünün beraberinde bu sektörlerin yeni yüksek ücretli çalışanlarına hizmet eden kültür ve eğlence sektörü de gelişmek durumundadır (Cohen, 2010;

Freidman, 2010; Brennan ve Keil, 2010; Sassen, 2010; Harvey, 2012). Ayrıca tüm bu sektörlerin, hatta başlı başına küreselleşmenin varlığını bağladığı bilgi teknolojileri ve altyapısının da bu tip kentlerde sağlanması bir zorunluluktur (Sassen, 2010).

Dolayısıyla 1970'lerin ortalarından itibaren ulus-devletlerin bölgesel ekonomileri yerine artık kentler ya da kent bölgeleri kapitalizmin yeni coğrafyasının en temel birimi olarak ortaya çıkmıştır (Brennan ve Keil, 2010). Kapitalizmin bu yeni kent merkezli yapılanması çerçevesinde mekânsal engellerin ortadan kalkması, kentleri ve kentleri aracılığıyla ulusları ekonomik gelişmeyi tetikleyen sermayenin çekilmesine yönelik bir rekabet içine sokmuştur (Harvey, 2012). Harvey (2012), “mal, insan, sermaye ve bilgi hareketinin önündeki engellerin” azalmasıyla sermayenin yere dair seçeneklerindeki artışla birlikte kentler arası işgücü, altyapı yatırımları veya yasal ve yönetsel düzenlemelerle sağlanan “küçük farklar”ın kentler arası rekabette büyük önem taşımaya başladığına işaret eder (s.423). Kentler arası bu rekabetin “kısmi bir sonucu” olarak kent yönetiminde idarecilikten girişimciliğe bir kayma yaşanır (Harvey, 2012, s. 424). Kent yönetiminin görevi artık “kendi mekânı içine fazlasıyla hareketli ve esnek üretim şekilleri ile finans ve tüketim akışlarını çekmektir” (Harvey, 2012, s.424). “Yatırım, uluslararası finansal sermaye ile kapitalist gelişmeye cazip olması için bir bölgenin çekiciliğini artırmaya çalışan yerel yönetimler arasında bir anlaşmaya dönmektedir” (Harvey, 2012, s.412). Yerel yönetimler bu doğrultuda bir yandan kamusal ve özel yatırımlar ile kentin ulaşım, iletişim gibi fiziksel ve nitelikli işgücü sağlamaya yönelik sosyal altyapısını geliştirirken, bir yandan da avm'ler, stadyumlar, festival organizasyonları gibi tüketim ve eğlence alanlarını artırmaya yönelik olarak çalışırlar (Harvey, 2012). Kentsel yenileme alanları ve mutenalaştırma da hem yatırımcılar hem de yeni çalışan nüfus açısından kentin cazibesini artıran yeniden düzenleme uygulamaları olarak ortaya çıkar (Harvey, 2012).

Dolayısıyla bir yandan yerel yönetimlerin yetkilerini artırıcı bir yandan da kentin kamu ve özel sektör eliyle yeniden yapılandırılmasını kolaylaştıracak, aynı zamanda yatırımların artmasında doğrudan etkili olabilecek yasal ve yönetsel yeniden düzenlemelerin gerçekleştirilmesi bu sürecin önemli parçalarındandır.

Kapitalizmin bu kent ekonomisi odaklı düzeninde merkezi hükümetler, ülkelerinin önemli metropoliten merkezlerini ülke ekonomisinin dışı açılan kapıları, küresel ekonomiyle bütünleşme noktaları olarak görmektedirler (Eraydın ve Altay, 2011). Bu da İstanbul gibi metropoliten merkezleri yerel yönetimlerin paralelinde merkezi hükümetlerin de ilgi odağı haline getirir. Küresel sermayenin sabit yatırımlarını

eken ve gerçekleşmelerini sağlayan serbest bir piyasa sisteminin sağlanması nın ön koşulu, ekonomik serbestleşme ve beraberinde kentsel yönetimde, özellikle mülkiyet konusunda belirsizliklere neden olan ve 1980'lere kadar sürdürülen popülist politikaların terk edilmesidir (Keyder, 2006b). Kentlerin daha fazla küresel sermayeyi ülke ekonomisine yönlendirmek üzere rekabet ettiği bir sistem, dünya genelinde olduğu gibi Türkiye'de de kentleri, rantı en yüksek seviyelere çekecek şekilde yeniden yapılandırarak uygulamalar ve bu uygulamaları mümkün ve meşru kılan idari ve yasal düzenlemeler ile var olabilmektedir.

İstanbul'un ekonomide ve kentsel yönetimde serbestleşmesi doğrultusunda ilk yasal düzenleme 1984 yılında çıkan, belediyelere idari ve finansal değişiklikler getiren 3030 sayılı yasadır. Bu yasa doğrultusunda temel olarak, belediyeler, büyükşehir ve ilçe belediyeleri olarak kademelendirilir ve bakanlıklara bağlı İSKİ gibi bir kısım kurumların kontrolünün büyükşehir belediyesine aktarılması ile, finansal gücü ve yetki alanı artırılmış, gcl ve girişimci belediyeler, belediye başkanları ortaya çıkar (Bartu Candan ve Kolluoğlu, 2008).

1990'da mali serbestleşme ile yabancı sermaye yatırımlarına açılan Türkiye'nin, 1991 sonunda Doğu Bloku'nun yıkılmasıyla açılan yeni "pazar"lara, Avrupa'nın doğusundaki en yakın nokta olarak önemli bir yatırım alanı haline gelmesi (Kazgan, 2009), İstanbul'un küresel bir dünya kenti olması yönündeki projeye hız verir (nsal ve Kuyucu, 2010). Özellikle, Avrupa Birliği yelik müzakereleri sürecinin gereği olarak da yerel yönetimlerde yetki ve kaynak artırımı sürdürülür (Eraydın ve Altay, 2011).

2000'lere kadar süregelen yerel yönetimlerin güçlenmesi süreci, 2000'li yıllarda ve özellikle 2004 ve sonrasında merkezi hükümet ve yerel yönetimler arasında sağlanan iktidar srekliiliğiyle birlikte artarak, neoliberal kentleşme uygulamalarını gerçekleştirmek ve meşrulaştırmak üzere, TOKİ'yi de içine alan yasal ve yönetsel değişikliklerle sürer.

2001 krizi, ülke tarihinin en büyük ekonomik krizi olarak, hükümetlerin, yüksek oy potansiyeline rağmen özellikle kentin, çoğu gecekondulaşmayla oluşmuş ve zamanla merkezi bölgeleri haline gelmiş alanlarındaki enformel konut piyasasının kapitalist sermaye döngüsünün dışında kalmasına daha fazla müsamaha gsteremeyeceğinin anlaşılması açısından İstanbul'un neoliberal yeniden yapılanma sürecinde kırılma noktasıdır (nsal ve Kuyucu, 2010). Merkezi hükümetin, artık bu bölgelerde, genellikle kk girişimci (müteahhit) ve arsa veya konut sahibi arasında dönen ve kamuya aktarımı olamayan rant piyasasına tahammülü yoktur. Adalet ve

Kalkınma Partisi'nin (AKP) 2002 yılı sonunda tek başına iktidara gelmesinin ardından, 2004 yılındaki yerel seçimlerde de İstanbul'da büyükşehir belediyesiyle birlikte çok sayıda ilçe belediyesinde de yönetime gelmesiyle karar alma ve bütçe aktarımı konularında genelden yerele sağlanan süreklilikle birlikte, kentin yeniden yapılanmasının meşruiyet zeminini hazırlayan yasal ve yönetsel düzenlemeler hız kazanır (Ünsal ve Kuyucu, 2010).

2004 ve 2005 yıllarında ardı ardına gerçekleştirilen yasal düzenlemeler, yerel yönetimleri güçlendirmenin yanında, TOKİ'yi ülkedeki en güçlü gayrimenkul geliştiricisi ve neoliberal yeniden yapılanma sürecinin en önemli ve etkin aktörü haline getirir (Ünsal ve Kuyucu, 2010). Yerel yönetimlerin yetki ve kaynakları artırılırken, doğrudan başbakanlığa bağlı TOKİ'nin de yetkilerinin, taşınır ve taşınmaz kaynaklarının artırılması, hükümetin hem kent girişimciliğinin bir gereği olarak özel sektör yatırımlarını çekmek doğrultusunda ön yatırımları gerçekleştirmek suretiyle hem de doğrudan yatırımlarla kentlerdeki bu yeniden yapılanma sürecinde yer almak istemesinin yansımasıdır.

Hükümetin neoliberal politikalar doğrultusunda kentleşmeye yaklaşımı açısından, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürü Dr. Hami Yıldırım'ın Ekonomist dergisinde yayınlanan söyleşisi fikir vermektedir. Yıldırım, kentteki "her atıl metrekaresinin, kayıp bir üretim alanı" olduğunu belirtir ve özellikle 2001 krizi sonrasında mevcut enformel sisteme artık tahammülün kalmadığını, "Mevcut sistemde kentlerin rantı, arsa sahibi ile müteahhit arasında paylaşıyor. Bu sistemde ise o kentte yaşayanlar adına idare de ranta ortak oluyor" sözleriyle ifade eder (Şentürk, 2007).

İstanbul özelinde, kentin yeniden yapılanma sürecinde, Keyder (2010), 2002'de AKP'nin tek başına iktidara gelmesinin yanında eski İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın başbakan olmasının İstanbul için yerel yönetimden merkezi yönetime devredilen bir yönetim sürekliliği sağladığını belirtir. Gerek Başbakan'ın gerekse İBB başkanı Kadir Topbaş'ın konuşmalarında da İstanbul'u bir marka ve "dünyanın merkezi" haline getirmek ve "İstanbul'a sevdalı" olmak söylemlerine sıklıkla rastlanmaktadır (Url-12, Url-13).

Neoliberal kentleşme politikaları ve uygulamaları bu dönemde İstanbul'da gerçekleşen konut uygulamalarında da yansımasını bulur. Ekonomik serbestleşmeyle birlikte bir piyasa mekanizmasının mümkün olması ve yasal ve yönetsel düzenlemelerle kentsel toprakların yatırım ve rant alanı haline gelmesi, 1990 sonrasında sektör yapısı sanayiden finans, kültür ve beraberinde hizmet

sektörüne doğru değişen ve paralelinde istihdam yapısı mavi yakalıdan ağırlıklı olarak beyaz yakalıya dönen İstanbul'da, bu yeni istihdam yapısının ihtiyaçları doğrultusunda gelişen konut gereksinimiyle birleşince, konut ve inşaat piyasası, yerli ve yabancı finans şirketleri ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilgi alanı haline gelmeye başlar (Güvenç ve Yücesoy, 2010; Keyder, 2006a; Tekeli, 2010e; Turan, 2009). Bu yeni beyaz yakalı, yüksek gelirli ücretli kesim, toplumun diğer kesimleriyle artan gelir farklılıkları ve zenginleşme biçimleriyle gelen keskin sınıfsal ayrışma ve gerilim de dikkate alındığında, mevcut olandan hem konum hem de içerik olarak farklı yaşama alanı talepleriyle gündeme gelir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005; Bilgin, 2003). Bu durumda hem kendisi doğrudan yatırım faaliyeti içerisinde bulunan hem de artan yetkileriyle yatırımlara zemin hazırlayan TOKİ ile birlikte gayrimenkul yatırım ortaklıkları özellikle 2000'lerde konut üretiminde etkin rol alırlar.

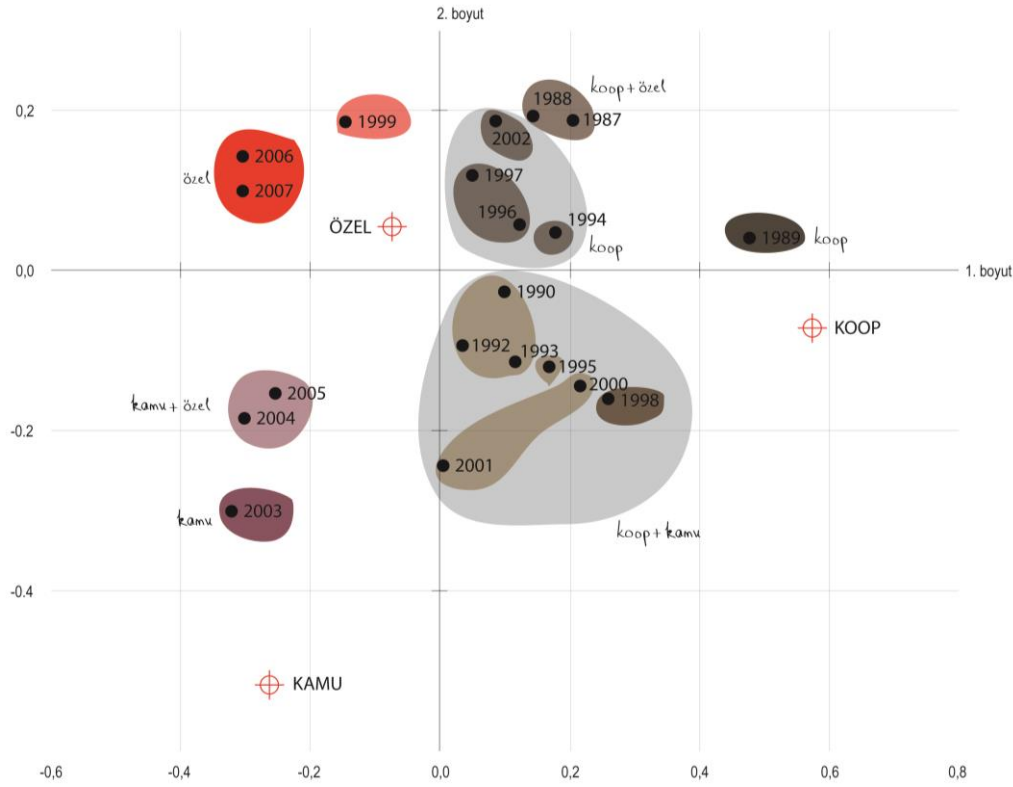
1990'larda kentsel arsa üretimi ağırlıklı olarak, doğrudan veya küçük parsellerin bir araya getirilmesiyle üretilen büyük parseller halinde olurken, ağırlıklı konut sunum biçimi, farklı ölçeklerdeki toplu konut üretimleri ile kentin eski yerleşim merkezleri ve yakın çevresinde, kullanım ömrü dolan eski tekil konut stokunun yenilenmesi veya imar hakkı artırımları sonucu yeniden yapılaşmasıyla, imar afları ve yine imar hakkı artırımlarıyla tekil olarak yeniden yapılaşan eski gecekondu alanlarında süren tekil, çok katlı konut üretimleridir. 2000'li yıllarda, özellikle 2002 sonrasında konut üretimi, aktör bazında, üretim teknolojileri ve sermayesinde gerçekleşen dönüşüm ve genel kentleşme ölçeğinin paralelinde ağırlıklı olarak dev parseller üzerinde, dev toplu konut üretimleri biçiminde gerçekleşmektedir.

4.2 İstanbul'da 1987-2007 Dönemi Sonrası için Bir Konut Tarihi Anlatısı

Çalışmanın bu bölümünde, genel ve mekânsal dağılım tablolarından elde edilen görseller üzerinden ulaşılan tespitlerin bulundukları dönemin ekonomik, politik ve toplumsal süreçleri içerisinde derinlemesine irdelenmesi suretiyle İstanbul'da 1987 sonrası için açıklayıcı ve zaman-mekânsal bir konut tarihi anlatısı oluşturulmuştur. Genel dağılım haritası, İstanbul genelinde 1987-2007 aralığında kamu, özel sektör ve kooperatifler arasında konut üretiminin göreceli paylaşımına, mekânsal dağılım haritası ise 1992 sonrası konut üretiminin göreceli yoğunluğunun bu üç aktör arasında İstanbul ilçeleri bazında dağılımına dair bilgi vermektedir. Bu doğrultuda haritaların birbirini tamamlayıcı nitelikte olduğu vurgulanmalıdır.

4.2.1 Genel dağılım haritası üzerinden konut tarihi anlatısı

Genel dağılım haritası (Şekil 4.6), yılların taşıdıkları niteliklere göre gruplanmaları ve harita üzerinde aldıkları konum itibarıyla, 1987-2007 yılları arasında İstanbul’da konut üretiminde izlenen belirgin dönemsel farklılaşmalara işaret eder. Bu farklılaşmalar doğrultusunda haritanın birinci ve ikinci boyutunun niteliği tespit edilebilmektedir.



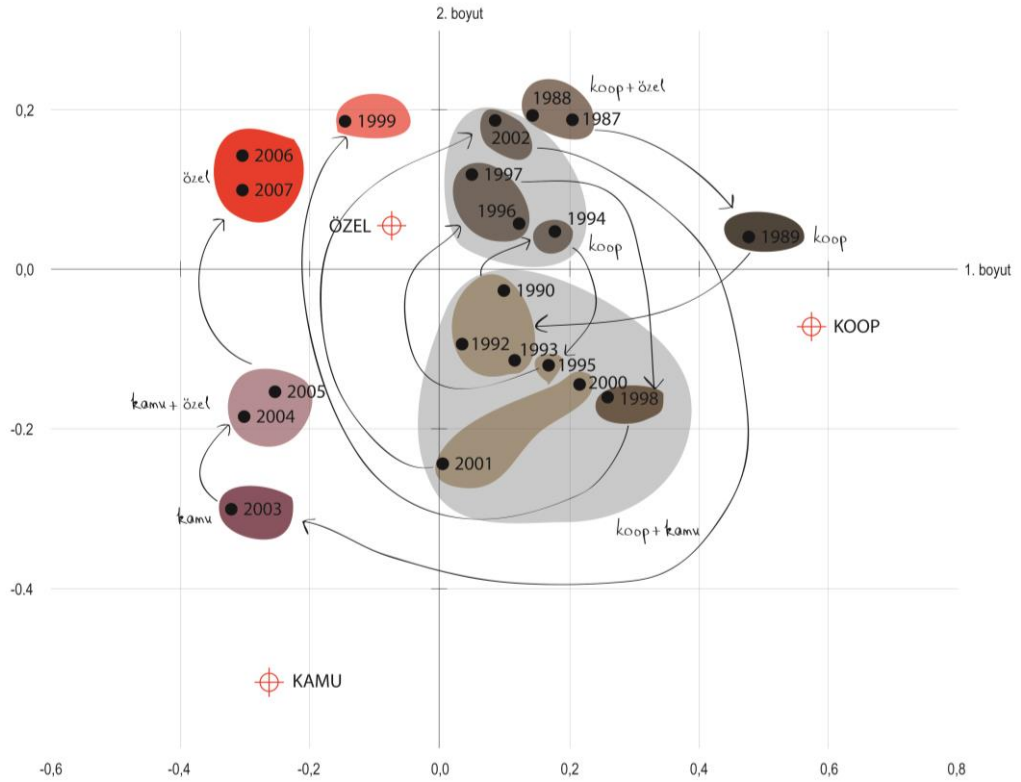
Şekil 4.6: Genel dağılım haritası.

Yöntem bölümünde detaylı olarak anlatıldığı gibi, haritanın birinci boyutu **kooperatifler/diğer** ayrımına, ikinci boyutu da **özel/kamu** ayrımına karşılık gelir. Buna göre noktalar, haritanın sağında veya solunda konumlanmalarına göre “kooperatif” ya da “diğer”, üst ya da alt kısmında konumlanmalarına göre de “özel” veya “kamu” niteliği taşımaktadırlar. Haritanın sağ/sol, üst/alt uçlarına doğru, taşınan niteliklerin yoğunlaşması söz konusudur.

Buradan hareketle, konut üretiminde 2002-2003 yıllarının sınırını oluşturduğu çok belirgin bir dönemsel ayrışmaya ulaşılmıştır. 1999 yılı istisnası dışında 1987-2002 döneminde, zaman zaman kamu ve özel sektörün de katılımıyla kooperatiflerin konut üretiminde sürekli olarak görece yoğunluk gösterdiği, 2003 ve sonrasında ise ağırlıklı konut üretiminin öncelikli olarak kamu, 2006 ve sonrasında ise özel sektör eliyle gerçekleştiği tespit edilir.

Konut tarihi anlatısı öncelikli olarak konut tarihinde belirgin bir dönemsel kırılmaya işaret eden bu genel tespit doğrultusunda, 1987-2002 ve 2003-2007 olmak üzere iki ana dönem halinde ele alınacaktır. İlk dönem için kooperatiflerin hangi ekonomik, siyasal ve toplumsal etkenlerle bu dönem boyunca görece yoğunlaşmış olabilecekleri üzerinde durulurken, 2003-2007 dönemi için de benzer şekilde konut üretiminde kooperatiflerin görünürlüğünün azalmasının paralelinde kamu ve dönem sonunda özel sektörün konut üretiminde ağırlıklı hale gelişinin olası nedenleri irdelenecektir.

Genel dönemsel farklılaşmanın yanı sıra harita üzerinde yıllar sıralı olarak takip edildiğinde konut üretiminde meydana gelmiş olan ani üretim biçimi değişiklikleri (kırılmalar) dikkati çeker. Şekil 4.7’de izlenebilen bu kronolojik farklılaşmalar iki ana dönem içerisinde irdelenecek alt dönemlere, tarihsel anlatı parçalarına işaret etmektedir.



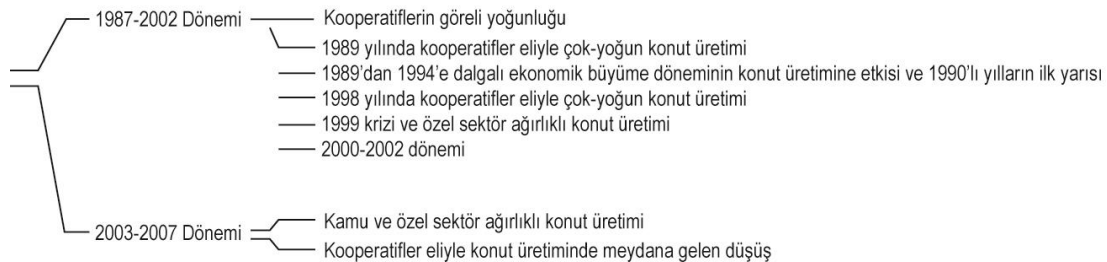
Şekil 4.7: Kronolojik farklılaşmalar.

Buna göre 1987-2002 dönemi, kooperatiflerin neden özellikle bu dönemde konut üretiminde görece yoğunlaşmış olabileceklerinin açıklanmasının ardından, kronolojik takip ile tespit edilen, tarihsel anlatı içeriğinin araştırılması ve kurgusunun oluşturulması sırasında ayrıştırılan aşağıdaki beş alt başlık halinde irdelenecektir. İlki, 1987-1988’den 1989’a kooperatiflerin görece çok-yoğun üretime geçişidir. 1989 yılı tüm yıllar içerisinde kooperatifler eliyle konut üretiminin görece en yoğun gerçekleştiği yıl olarak dikkati çekmektedir. İkinci olarak 1990’lı yılların ilk yarısı, bu

yılları karakterize eden dalgalı ekonomik büyüme döneminde kamunun konut üretimine dâhil olması üzerinden tek bir dönem olarak ele alınacaktır. Üçüncü tespit, 1998 yılında kooperatif üretimlerinin yeniden 1989'a yakın bir görece yoğunlaşma içine girmesidir. Dördüncü olarak, 1987-2002 aralığında özel sektör eliyle konut üretiminin yoğunlaştığı tek yıl olarak dikkati çeken 1999 yılı ele alınacaktır. 1998 yılında kooperatifler ve biraz da kamu eliyle ağırlıklı konut üretiminden, birden ve bir yıllığına özel sektör ağırlıklı konut üretimine geçilmiş ve sonrasında, 2000 yılında yeniden kooperatifler ve kamunun ağırlıklı olduğu üretim biçimine geri dönmüştür. Beşinci ve son olarak da, 1999 sonrası için yapılan literatür araştırması sırasında konut üretimi süreçlerinin ancak o bütünlük içerisinde açıklanabilmesi dolayısıyla siyasal, ekonomik ve toplumsal süreçler bakımından tek bir dönem olarak ele alınması uygun bulunan 2000-2002 aralığında, kamunun konut üretiminde kooperatiflerin yanında belirgin varlığı üzerinde durulacaktır.

Kamu ve özel sektör eliyle konut üretiminin ağırlık kazandığı ve ikinci ana başlığı oluşturan 2003-2007 dönemi için de yine yılların kronolojik dizininden elde edilen alt başlıklar söz konusudur. İlk alt başlıkta 2003-2007 döneminde konut üretiminde önce kamu, dönem sonunda da özel sektörün ağırlıklı hale gelmesi irdelenirken ikinci alt başlıkta bu dönemin tamamında kooperatiflerin görünürlüğünün olmayışı ilişkisel boyutta açıklanmaktadır.

Genel dağılım haritasından elde edilen tespitler doğrultusunda oluşturulan konut tarihi anlatısının ana ve alt başlıkları Şekil 4.8'de bir arada ifade edilmiştir.



Şekil 4.8: Konut tarihi anlatısı başlıkları-1.

1987-2002 dönemi

- **1987-2002 döneminin genelinde kooperatiflerin görece yoğunluğu**

1987-2002 dönemi boyunca, 1999 yılı dışında ve zaman zaman özel sektör ve kamu ile birlikte varlık göstermekle beraber konut üretiminde kooperatiflerin görece yoğunlaşması söz konusudur. Haritadan da izlenebileceği gibi 1989, 1998 ve 1999 yılları dışında konut üretiminde kooperatiflerin görece yoğunlaşmasının neredeyse eşit düzeyde gerçekleştiği dönem boyunca, 1987-1988 yıllarında özel sektörün,

1990, 1992, 1993, 1995, 1998, 2000 ve 2001 yıllarında da kamunun ağırlıklı konut üretimine katılımı gerçekleşmiştir.

Kooperatifler, “piyasa ekonomisinin işleyişindeki haksızlık ve eşitsizliklere tepki olarak” 19. yüzyıl Avrupası’nda ortaya çıkan ve kar amacı gütmeyen “toplumsal ve ekonomik bir sistem oluşturmayı amaçlayan” sosyal örgütlenmelerdir (Berkman ve Osmay, 1996, s. 1). Tek başına ne konut edinimi için gerekli finansal kaynaklara ne de doğrudan konutun kendisine erişemeyecek gelir düzeyine ve sermaye birikim rejimine sahip bireyleri örgütleyen ve gerekli finansal kaynaklara ulaşabilir kılan kuruluşlardır (Geray, 2011). Ülkedeki hakim sermaye birikim süreçlerinin ve üretim biçimi ve olanaklarının ortaya çıkardığı kooperatif örgütlenmesi, büyük ölçüde devletin merkezi ve yerel kurumlarının arsa ve kredi desteğiyle var olabilir (Berkman ve Osmay, 1996; Işık ve Pınarcıoğlu, 2005; Tekeli, 2010a; Geray, 2011).

1987-2002 döneminde, kooperatifler eliyle konut üretiminde meydana gelen görece yoğunlaşma, ülkenin içinde bulunduğu dalgalı ve istikrarsız ekonomik ve siyasal süreçler ile bu süreçlerin yarattığı toplumsal ortamın tetiklediği bir oluşum olarak değerlendirilmektedir. Bu dönemde devlet, 2002 sonrasında farklı olarak merkezi ve yerel yönetimler aracılığıyla sağladığı imarlı ve altyapılı arsa ve kredi desteğiyle bu oluşumu destekleyici bir rol üstlenmiştir.

Arka Plan bölümünde detaylı olarak belirtildiği gibi, 24 Ocak 1980 ekonomik tedbirleri ile başlayan ve Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’ın Ağustos 1989’da yürürlüğe girmesi, Şubat 1990’da da IMF tarafından onanması ile tüm döviz işlemleri ve sermaye hareketleri serbest bırakılarak altyapısı büyük ölçüde tamamlanan ekonomik serbestleşme süreci, ülke ekonomisini dünya ekonomisindeki dalgalanmaların etkisinde çalkantılı bir büyüme sürecine sürükler (Sönmez, 2009; Boratav, 2009; Kazgan, 2009). 1988 ve 1989’da GSMH büyüme hızını %1.5 ve %1.6’ya düşüren ciddi ekonomik daralmanın ardından, değişen ekonomik yapıda seri sermaye giriş ve çıkışlarıyla tetiklenen ekonomik daralma (1991, 1998) ve krizlerle (1994, 1999, 2001) geçecek yaklaşık 10 yıllık bir istikrarsızlık süreci başlamıştır (Sönmez, 2009) .

Ekonomik istikrarsızlığın siyasi karşılığı da dönem boyunca değişen hükümetler üzerinden okunabilmektedir. 1987-2002 yılları arasındaki 16 yıllık dönem, çoğunluğu koalisyon hükümeti olmak üzere, en uzunluğunu yaklaşık iki buçuk yıl görevde kalan (57. Hükümet) toplam 13 hükümetle geçer (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2: 1983 sonrası Türkiye Cumhuriyeti Hükümetleri.

TC Hükümetleri	Görev süresi	Adı	Partiler
45. Hükümet	13.12.1983-21.12.1987	1. Özal Hükümeti	ANAP
46. Hükümet	21.12.1987-09.11.1989	2. Özal Hükümeti	ANAP
47. Hükümet	09.11.1989-23.06.1991	Akbulut Hükümeti	ANAP
48. Hükümet	23.06.1991-20.11.1991	1. Yılmaz Hükümeti	ANAP
49. Hükümet	21.11.1991-25.06.1993	7. Demirel Hükümeti	DYP, SHP
50. Hükümet	25.06.1993-05.10.1995	1. Çiller Hükümeti	DYP, SHP
51. Hükümet	05.10.1995-30.10.1995	2. Çiller Hükümeti	Güven oyu alınamadı.
52. Hükümet	30.10.1995-06.03.1996	3. Çiller Hükümeti	DYP, CHP
53. Hükümet	06.03.1996-28.06.1996	2. Yılmaz Hükümeti	ANAP, DYP
54. Hükümet	28.06.1996-30.06.1997	Erbakan Hükümeti	RP, DYP
55. Hükümet	30.06.1997-11.01.1999	3. Yılmaz Hükümeti	ANAP, DSP, DTP
56. Hükümet	11.01.1999-28.05.1999	4. Ecevit Hükümeti	DSP azınlık hükümeti ANAP, DYP, DTP, bazı CHP ve bağımsız milletvekilleri
57. Hükümet	28.05.1999-18.01.2002	5. Ecevit Hükümeti	DSP, MHP, ANAP
58. Hükümet	18.11.2002-14.03.2003	Gül Hükümeti	AKP
59. Hükümet	14.03.2003-29.08.2007	1. Erdoğan Hükümeti	AKP
60. Hükümet	29.08.2007-06.07.2011	2. Erdoğan Hükümeti	AKP
61. Hükümet	06.07.2011-	3. Erdoğan Hükümeti	AKP

Sıkça tekrarlayan krizler, ekonomik daralma dönemleri ve istikrarsız siyasi ortamın yanı sıra, 1999 yılında gerçekleşen Marmara ve Düzce depremlerinin de ülke ekonomisini ve inşaat sektörünü olumsuz yönde etkilemesi söz konusudur.

Ekonomik ve siyasal belirsizliklerin hüküm sürdüğü, enflasyonun en düşük %40 civarında olduğu (Çizelge 4.1'de TEFE) bir dönemde ve özellikle 24 Ocak ekonomik tedbirleri ve 12 Eylül askeri darbesi sonrasında ihracatı artırıcı tedbirler doğrultusunda ve gerçek ücretlerdeki düşüşle birlikte daralan iç pazarda, küçük birikimlerin örgütlenmesi yoluyla konut üretimini gerçekleştiren kooperatiflerin sürekli göreceli yoğunluğu kaçınılmazdır. Aslında bu yıllarda, devlet politikası her ne kadar özel sektör yatırımlarını konut alanına çekmek yönünde de olsa kendine altyapı gibi, yine ön yatırımları devlet tarafından gerçekleştirilmiş daha karlı yatırım alanları bulan özel sektör, (büyük şirketler) 1990'lı yılların ikinci yarısından önce konut sektörüne tam anlamıyla girmez (Sönmez, 2009, Tekeli 2009b).

24 Ocak ekonomik tedbirlerinin devamında, özellikle Özal hükümetinin iktidarda olduğu 1980'li yıllar boyunca, özel girişimcinin desteklenmesi ve özelleştirmeler yoluyla devletin küçülmesini yönünde bir devlet politikası hâkimdir. Özel imalat sanayinin hızla gelişmesi, özel banka sayısı artması ve ekonomide güçlü

holdinglerin kurulması (Kazgan, 2009) gibi gelişmelerin paralelinde bu dönemde kamu altyapı harcamalarındaki artış dikkat çekicidir (Sönmez, 2009). Sönmez (2009), bunun devletin küçülmesi yönündeki politikayla tezat oluşturuyor gibi görünmesine rağmen aslında özel sektör için karlı yatırım ortamı sağlanması açısından serbest piyasa ekonomisiyle tutarlılık gösteren bir durum olduğunu belirtir.

Altyapı gibi karlı yatırım alanlarının yanı sıra, dönemin geneline hâkim olan ekonomik istikrarsızlık da başlı başına özel sektör yatırımlarının gayrimenkule yönelmesini engelleyici niteliktedir. Ekonomik kriz dönemleri, artan enflasyonla birlikte, faiz hadlerinin de yüksek seyrettiği dönemlerdir (Kazgan, 2009). Faiz hadleri düşük düzeylerde seyrettiğinde, yani sermayenin yalnızca sermaye olma değeriyle kar getirmediği durumlarda yatırımlar gayrimenkule yönelir (Eraydın ve diğ., 1996). Faiz hadlerini son derece yüksek seviyelere ulaşabildiği, enflasyon, dolayısıyla yapım maliyetlerinin de yüksek olduğu ekonomik kriz dönemlerinde ise sermayenin, sabit yatırımlardan daha karlı alanlara kaydırılması beklenir. Bu durum aynı zamanda tüketici kredilerine olan talebi düşürmesi açısından tüketimi yani talebi de azaltır.

Dönüşüm içinde olan ekonomik yapının, hem ekonomik hem de siyasi istikrarsızlıkların paralelinde değişen toplumsal ilişkiler de Işık ve Pınarcıoğlu'na (2005) göre kooperatiflerin 1980'lerin ikinci yarısında bu denli güçlenmesinin ardında yatan diğer bir nedendir. Işık ve Pınarcıoğlu (2005) kooperatifçilik oluşumunun gelişimini sosyal örgütlenme boyutunun yanı sıra, 1980 sonrasının ekonomi politikalarıyla ekonomik alanda kaybettiklerini emlak piyasasından karşılamaya çalışan orta gelirli grupların ekonomik kayıplarının kentsel ranttan pay almaları suretiyle telafi edilmesinin bir yolu olarak da yorumlamaktadırlar.

Kooperatiflerin ortaya çıkışını tetikleyecek uygun ekonomik, politik ve toplumsal koşulların olduğu bu dönemde, kooperatiflerin sürekliliğini sağlayan en önemli unsur devletin, toplu konut üretimini özendirmenin yanında kooperatif oluşumlarını destekleyici politikalarıdır. Devlet, 1980'li ve 1990'lı yıllarda gerek merkezi gerekse yerel organları aracılığıyla kooperatiflere sunduğu imarlı ve altyapılı arsa ile kredi desteğinin yanı sıra yasal değişikliklerle sağladığı bir takım muafiyetlerle kooperatif oluşumlarını büyük ölçüde desteklemiştir.

Devletin kredi desteği sağlamak suretiyle toplu konut üretimini ve kooperatifleri destekleme politikası doğrultusunda en büyük gelişme, 10.07.1981 tarihli Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 17.03.1984 tarihli Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu

Konut Kanunu ile uygulamaya konulan Toplu Konut Fonu (TKF) ile sunulan kredi imkanlardır. Özellikle kooperatifleri, kooperatif birliklerini ve sosyal güvenlik kuruluşlarını toplu konut kuruluşu kapsamına alan ve özel sektörü tamamen kapsam dışında bırakan 1981 tarihli ilk Toplu Konut Kanunu devletin tavrını göstermesi açısından önemlidir. İlk kanun ile kurulan Kamu Konut Fonu'nun devletin öngördüğü kaynakların (gider bütçesinin %5'i) aktarılmaması nedeniyle işlerlik kazanamaması ve özel sektör kuruluşlarının dışında tutuldukları bu kanununun değiştirilmesi yönündeki baskıları sonucu 2985 sayılı ikinci Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlükten kaldırılır (Çoban, 2012). 2985 sayılı kanunla kurulan ve bütçesi devlet bütçesinden ayrı tutulan Toplu Konut Fonu kapsamına artık özel sektör kuruluşları da dâhil edilmiştir.

TKF'nin 1984'te kullanılmaya başlanmasının ardından kurulan konut kooperatifi sayısındaki artış Berkman ve Osmay (1996) tarafından "bir patlama" (s.3) olarak nitelendirilmektedir. Berkman ve Osmay'ın (1996) konut kooperatifleri üzerine 1992 yılında gerçekleştirdiği çalışmaya göre 1984 öncesinde yılda ortalama 140 kooperatif kuruluyorken, 1984 sonrası bu sayı 2787'ye çıkmıştır. 1941 sonrası kurulan konut kooperatifi sayısını gösteren Çizelge 4.3 incelendiğinde 1941-1991 yılları arasındaki 50 yıllık dönemde kurulan kooperatiflerin %79'unun 1984-1991 aralığında kurulduğu görülür.

Aynı araştırmada, 1985 öncesinde 0,23'lük bir ortalamayla neredeyse her dört kooperatiften birinin, 1985 sonrasında ise 0,94'lük bir ortalamayla neredeyse her bir kooperatifin kredi aldığı tespit edilmiştir (Berkman ve Osmay, 1996) . Çizelge 4.4 incelendiğinde, 1970-1992 aralığında alınan 308 kredinin 165'inin yani %53'ünü TKF tarafından sağlandığı görülür. 115 krediyle toplam kredi miktarının %37'sini oluşturan Emlak Bankası kredilerinin kamu bütçesinden sağlandığı ve adı geçen diğer kuruluşların da devlet kurumları olduğu göz önüne alındığında kooperatiflere finansman desteğinin çok büyük ölçüde devlet tarafından sağlandığı görülmektedir.

Berkman ve Osmay (1996), 1984 sonrası kurulan konut kooperatifi sayısındaki artışı 1980-1984 dönemindeki yüksek kredilendirme oranına bağlar. TKF kredileri, 100m² konut maliyetinin 1984 yılında %97'sini karşılıyorken, 1986 yılında %51'ini, 1988'de %48'ini, Ağustos 1991'de %15'ini ve Şubat 1992'de %23'ünü karşılamaktadır (Türel, 1993, s.7; Berkman ve Osmay, 1996, s.37).

Çizelge 4.3: 1941 sonrası kurulan kooperatif sayısı (Berkman ve Osmay, 1996, s.4).

Yıllar	Kooperatif sayısı
1941-1968	224
1969-1979	4339
1980	540
1981	333
1982	295
1983	279
1984	1219
1985	2397
1986	3822
1987	5201
1988	3148
1989	1688
1990	1933
1991	2889
TOPLAM	28307

1984 Öncesi	6010 (%21)
1984-1989	17475 (%62)
1990-1991	4822 (%17)
TOPLAM	28307

Devletin kredi desteği yönünde bir diğer gelişme de, 14.11.1992 tarihli Resmi Gazete’ de yayınlanarak yürürlüğe giren Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik çerçevesinde Belediye mülkiyetinde bulunan arsa kaynaklarının toplu konut üretimine yönlendirilmesi ve Toplu Konut Fonu’nun daha verimli kullanılması amacıyla toplu konut projelerine kredi ve arsa desteği sağlanmasıdır. Yönetmelikle, belediye mülkiyetinde, en az 400 konutun sığabileceği büyüklükte ve toplu konut alanı olarak ilan edilen bölgelerde, TOKİ, Belediyeler ve bankalar işbirliğiyle konut birimi alanı 100m²’yi geçmeyecek şekilde üretilen toplu konut projeleri için, konut maliyetinin %60’ı ila %75’i oranında ve 120-140 ay vadeli toplu konut kredisi desteği verilmeye başlanmıştır. Yönetmelik kapsamında kredi desteği alabilecek kuruluşlar, “toplu konut bölgelerinde arsa temin ederek konut talebini örgütleyen belediyeler, kooperatifler, sosyal yardımlaşma kurumları, belediye şirketleri ve kendi konutunu yapan fertler” olarak tanımlanmaktadır.

Kooperatifler kredi desteğinin yanı sıra, kent toprağının dev yatırımlar ve dev projeler kapsamına alınarak ekonomik ve siyasi rant alanı olarak benimsendiği 2000’li yıllar öncesinde, imarlı ve altyapılı arsa edinme yönünde de büyük ölçüde yerel yönetimlerden destek görmüşlerdir (Tekeli, 2010a). Arka Plan bölümünde değinildiği gibi, toplu konut üretimine uygun ve çoğunlukla kent çeperinde bulunan bu büyük arazilerin geliştirilebilmesi, yani arsa sağlanması, planlanması ve altyapı sağlanması süreçleri için büyük miktarda sermayeye gereksinim duyulur (Tekeli,

2009b). Bu sebeple, geliştiricilik ancak devlet tarafından doğrudan veya destek olduğu örgütlemeler veya büyük girişimciler eliyle gerçekleştirilebilir (Tekeli, 2009b). 2000'ler öncesinde kamuya ait toprağın başta belediyeler olmak üzere, TOKİ veya Arsa Ofisi gibi kamu kuruluşlarınca kooperatiflere tahsisinin yolu açıktır (Soydan, 2011b).

Çizelge 4.4: Kredi sayısının yıllara dağılımına göre kooperatiflere kredi sağlayan kuruluşlar (Berkman ve Osmay, 1996, s.41).

Yıllar	Eml. Ban.	SSK	OYAK	BağKur	TKF	Yard. San.	Banka	Diğer	Toplam
1970	-	1	-	-	-	-	-	-	1
1974	-	1	-	-	-	-	-	-	1
1976	-	1	-	-	-	-	-	-	1
1977	-	-	-	1	-	-	-	-	1
1979	-	-	1	-	1	-	-	-	2
1982	2	-	-	-	1	-	-	-	3
1983	-	-	-	-	2	-	-	-	2
1984	3	-	-	-	7	-	-	-	10
1985	2	-	-	-	-	-	-	-	2
1986	6	-	-	-	11	-	-	-	17
1987	11	3	1	-	12	-	1	1	29
1988	10	-	-	-	11	1	2	1	25
1989	12	-	1	-	20	1	-	1	35
1990	22	-	-	-	30	-	-	-	52
1991	27	-	-	-	41	-	5	2	75
1992	20	-	1	-	29	-	-	1	51
TOPLAM	115	6	4	1	165	2	8	6	307

Kredi ve arsa desteğinin dışında dönemin diğer birtakım yasal düzenlemeleri de yine toplu konut üretimini özendirici, dolayısıyla kooperatifleri destekler niteliktedir. Bu doğrultuda, 01.03.1984 tarihli Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe giren 2982 sayılı kanunla konut inşaatında arsa veya arazi sağlanması dolayısıyla yerel yönetimlere ödenen vergilerden ve emlak vergisinden muaf tutularak konut üretiminin teşviki amaçlanmıştır. Ayrıca 15.12.1984 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 3099 sayılı kanunla her bir konu biriminin net alanı 150m²'ye kadar olma şartıyla konut kooperatiflerine yapılan inşaat taahhüt işleri KDV'den (Katma Değer Vergisi) muaf tutulmuştur.

Böylece kooperatiflerin 1987-2007 döneminde 1989, 1998 ve 1999 yılları dışındaki tüm yıllara yayılan görece yoğunluğunun ardındaki olası ekonomik, politik ve toplumsal nedenlerin irdelendiği düşünülmektedir. Dönemin değişen ekonomik yapısı ve toplumsal süreçleriyle etkileşerek gelişen kooperatifler eliyle konut üretimi, esas olarak devletin finansman ve arsa desteğiyle 1980'li yılların ikinci yarısından itibaren ve 1990'lar boyunca azalarak da olsa konut üretimindeki görünürlüğünü sürdürebilmektedir.

- **1989 yılında kooperatifler eliyle çok-yoğun konut üretimi**

Genel dağılım haritasında, İstanbul'da kooperatifler eliyle konut üretiminin 1989 yılında görece çok-yoğun olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir. Veri tablosundaki gerçek değerler incelendiğinde de yine 1989 yılında kooperatifler eliyle üretilen konut birimi sayısının 19402 ile 1998 yılındaki sayının altında ikinci sırada yer aldığı görülür (Çizelge 4.5).

1989 yılında kooperatifler eliyle konut üretiminin bu denli artışını tetiklemiş olabilecek ekonomik, siyasal gelişmeler, toplumsal olaylar, yasal ve yönetsel değişiklikler araştırıldığında belirgin olarak ortaya çıkan ana akım bir tetikleyici ile karşılaşmamıştır. 1987 sonundan itibaren TKF'nin krize girmesiyle kooperatiflerin olumsuz yönde etkilenmesine rağmen 1989 yılında kooperatifler eliyle konut üretimindeki artışın kooperatifler birliği örgütlenmesinin gelişimi ve özellikle 1988-1989 yıllarında iç pazarda genişleme yaratan ekonomik gelişmeler ile ilişkili olabileceği düşünülmektedir.

TKF'nin 1987 sonlarından itibaren 1988-1989 yıllarında darboğaza girmesi (Eraydın ve diğ., 1996) ile Çizelge 4.3'ten de takip edilebileceği gibi 1989 yılında kurulan yeni kooperatif sayısının 1985-1991 yılları arasındaki en düşük değerde olması birbiriyle tutarlılık gösteren gelişmelerdir. Bu gelişmeler doğrultusunda kooperatiflerin üretimlerinde düşüş beklenir. 1989 yılında kooperatifler eliyle konut üretimindeki artışın öncelikli olarak kooperatifleri ve kooperatif birliklerini üst bir düzeyde örgütleyerek destekleyen ve kooperatiflerin etkisini artıran (Soydan, 2011b) üst birliklerin kuruluşunun yoğunluklu olarak 1988 yılında gerçekleşmiş olmasının verdiği ivmeyle bağlantılı olduğu düşünülmektedir.

Hem TÜRKKENT (Kent Kooperatifleri Merkez Birliği) hem de KENTBİRLİK (Marmara Konut Kooperatifleri Birliği) 1988 yılında kurulan konut kooperatifleri birlikleridir (Soydan, 2011b; Yıldırım, 2012). Özellikle TÜRKKENT, 14 konut yapı kooperatifi birliğini bünyesinde barındıran bir üst birliktir (Soydan, 1988). 23 konut yapı kooperatifinin birleşmesiyle oluşturulan KENTBİRLİK de Yıldırım'ın (2012) belirttiğine göre bünyesindeki kooperatiflerle birlikte 1989 yılında Beylikdüzü'nde konut üretimine başlayarak 1992 yılı sonuna kadar 12.000 konut üretmiştir (Yıldırım, 2012). 1989-1992 yılları arasında İstanbul genelinde kooperatifler eliyle üretilen konut birimi toplamının 36.377 olduğu düşünülürse bunun neredeyse üçte birlik bölümünün yalnızca KENTBİRLİK tarafından üretilmiş olması kooperatif birliklerinin konut üretimindeki artışa olumlu etkisinin göstergesi olarak değerlendirilmektedir.

Çizelge 4.5: Genel dağılım tablosu: 1987-2007 yılları arası İstanbul'da konut için alınan yapı ruhsatlarının yapı sahipliğine göre dağılımı.

	KAMU	ÖZEL	KOOP	TOPLAM
1987	484	62592	15317	79393
1988	673	57012	12169	69854
1989	1324	44205	19402	64931
1990	3301	38734	8857	50892
1992	4443	39322	8118	51883
1993	5775	49958	12725	68458
1994	2862	52711	13544	69117
1995	6294	54960	15720	76974
1996	2630	47410	10717	60757
1997	2748	65799	11824	80371
1998	7981	64275	22539	94795
1999	1664	44637	3783	50084
2000	3538	29311	9375	42224
2001	4315	25241	5497	35053
2002	282	15061	2811	18154
2003	4585	22452	1395	28432
2004	7998	49451	2866	60315
2005	13534	90899	6902	111335
2006	6599	109412	2896	118907
2007	8469	117079	3529	129077
TOPLAM	89499	1080521	189986	1360006

Yapı ruhsatları üzerinden oluşturulan genel dağılım tablosunun yanında bir de yapı kullanım izinlerinden yani bitmiş ve kullanılmaya başlanmış konut sayıları (Çizelge 4.6) üzerinden araştırıldığında, Türkiye genelinde 1980'den itibaren sürekli artışta olan kooperatifler eliyle konut üretiminin toplam konut üretimine oranının 1989'da %26.8 ile 1980'den 1991'e kadarki en yüksek değere ulaştığı izlenir. Üst birliklerde örgütlenmenin getirdiği gücün paralelinde kooperatifler eliyle üretilen konutların toplam ruhsatlı konut üretimi içinde giderek yükselen bitme oranı, 1989 yılındaki konut üretiminin kooperatiflerin yoğunlaşmasında etkili olmuş olabilir.

Çizelge 4.6: Yapı kullanma izinleri (TÜİK).

yıl	Toplam konut birimi	Koop. konut birimi	Koop/Toplam (%)
1980	139.207	12.056	8,7
1981	118.778	12.874	10,8
1982	115.986	15.571	13,4
1983	113.453	17.201	15,2
1984	122.580	19.456	15,9
1985	118.205	21.273	18,0
1986	168.597	34.311	20,4
1987	191.109	41.931	21,9
1988	205.485	43.389	21,1
1989	250.480	67.140	26,8
1990	232.018	58.566	25,2

1989 yılında kooperatifler eliyle konut üretiminin artışın ardındaki diğer bir etkenin de 1988-1989 döneminde iç pazarda meydana gelen genişleme olduğu düşünülmektedir. Gerçek ücretlerde 1977 sonrasında gerçekleşen düşüşün, 1984

sonrasında yaşanan toparlanmanın ardından 1980'lerin sonlarında "görelî demokratikleşme" paralelinde telafi edilmeye başlanmasının (Şekil 4.2) yanı sıra 1988-1989 döneminde tüketici kredilerinde gerçekleşen genişleme de iç talepte büyüme yaratmaktadır (Sönmez, 2009, s. 32). 1988 yılında 1977 yılındaki düzeyin %55'i oranında düşük olan gerçek ücretler, 1989'da demokratikleşmenin yanı sıra halktan gelen tepkiyle de yükselişe geçmiştir (Boratav, 2009).

- **1989'dan 1994'e dalgalı ekonomik büyüme döneminin konut üretimine etkisi ve 1990'lı yılların ilk yarısı**

Kooperatifler eliyle konut üretiminin görelî çok-yoğun olarak gerçekleştiği 1989 yılı sonrasında 1994 dışında 1990'lı yılların ilk yarısında kooperatiflerin yanında kamunun da konut üretimine ağırlıklı katkısı söz konusudur. Ekonomik ve siyasi gelişmeler açısından tek bir dönem olarak ele alınan 1990'lı yılların ilk yarısında, kamunun konut üretiminde kooperatiflerin yanında görünürlük kazanması, değişen ekonomik yapıyla birlikte ortaya çıkan ekonomik ve siyasi istikrarsızlığın yanı sıra kamunun doğrudan konut üretimine geçmesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir.

1990, 1992 ve 1993 yılları için veri tablosundaki gerçek değerler incelendiğinde, 1989'dan 1990 yılına kamu eliyle konut üretimindeki belirgin artışın dışında hem özel sektör hem de özellikle 1990 ve 1992 yıllarında kooperatifler eliyle konut üretiminde bir düşüş gerçekleştiği tespit edilir (Çizelge 4.5). Özel sektör ve kooperatifler eliyle konut üretiminin de yeniden yükselişe geçtiği 1993 yılı sonrasında özellikle 1995 yılında kamu eliyle konut üretimi yaklaşık %120'lik oranında artış göstermektedir (Çizelge 4.5).

1989 yılından 1994'e kadar olan süreç, ülkenin ekonomik yapısında büyük dönüşümün yaşandığı bir geçiş dönemi olarak nitelendirilir (Sönmez, 2009; Kazgan 2009; Boratav, 2009) . 1989 yılı, tam mali serbestleşmeyle birlikte değişen ekonomik yapıda ülke ekonomisinde ve dolayısıyla ekonomik kriz tipolojisinde de bir eşiği ifade eder (Kazgan, 2009). Daha önce belirtildiği gibi, 1989 yılında yürürlüğe giren ve 1990 yılında IMF tarafından onanarak uygulanmaya başlanan Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar, uluslararası sermaye hareketlerinin tam serbestleşmesini getirerek ülke ekonomisini dünya ekonomisindeki dalgalanmaların etkisinde ve doğrudan kendi kontrolünde olmayan çalkantılı bir büyüme sürecine götürür (Boratav, 2009; Kazgan, 2009). Artık ekonomik büyüme süreci sermaye giriş ve çıkışlarından doğrudan etkilenmektedir. 1989 krizi sonrası, 1991 ve 1994 yıllarında ani sermaye çıkışlarının tetiklediği ekonomik daralma ve krizler, 1994'e

kadar süren 4 yıllık, ekonomik olarak dengesiz, belirsizliklerle dolu bir geçiş dönemine işaret eder. Bu dönemden sonraki ilk ekonomik kriz, 5 yıllık bir aradan sonra 1999'da gerçekleşmiştir.

GSMH'ye bakıldığında inişli çıkışlı büyüme hemen fark edilir. 1989 yılında GSMH % 1.6 oranında artarken, bu oran 1990 yılında %9.4, 1991 yılında %0.3, 1992 yılında %6.4, 1993'de %8.1 ve 1994'te %-6.1 olarak gerçekleşir (Şekil 4.4). Toplam sermaye hareketlerine bakıldığında da görülen, piyasalarda serbestleşmeyi takiben 1990, 1992 ve 1993'te yüksek sermaye girişi, 1991 ve 1994'te ise yüksek sermaye çıkışı ile 1990'lı yılların bu bölümünde son derece dengesiz bir ekonomik ortamın oluştuğudur (Şekil 4.5).

Seri sermaye giriş ve çıkışlarının yarattığı güvensiz ortam ve değişen faizlerle karlılığın da sürekli değişiyor olması yatırımcıların sermayeyle ilgili kararlarını etkiler. Her ne kadar ülke ekonomisi 1990'da uluslararası sermayeye açılmış olsa da Keyder (2006b), sürekli istikrarsızlığın yarattığı belirsizlik ortamının yatırımları uzak tuttuğuna dikkat çeker. Dengesiz bir ekonomi, faizlerin bir anda yükselip bir anda düşmesi, her an bir ekonomik kriz oluşması riski yatırımcıyı, sermayesini karlı olan duruma aktarmak üzere elde tutmaya yönlendirmiş olmalıdır. Böyle bir ortamda özel sektörün konut yatırımlarında oransal olarak gerileme yaşanması ve kamu eliyle konut üretiminin ağırlıklı hale gelmesi beklenen bir durumdur.

Seri ekonomik krizlerin faizler üzerindeki etkisi, krediye ihtiyaç duyan yatırımcı ve konut alıcısı gruplar için de ortamı güvensiz hale getirmektedir. Yatırım veya kullanım amaçlı konut talebi açısından bakıldığında alınan kredilerin geri ödeme faizlerindeki belirsizlik caydırıcı bir unsurdur. Düşük faiz oranları kiracıları kira yerine kredi taksiti ödeyerek konut edinmeye yönlendirirken, yükselen faizler yüksek enflasyonist bir ortamda talebi kısar (Öztürk ve Fitöz, 2009). Ayrıca sabit sermaye yatırımları için alınacak kredilerin geri ödeme faizlerinin artış veya düşüşünün belirsizliği de özel sektörü konut yatırımlarından caydırabilecek unsurlardan biridir.

Bu doğrultuda, ülke ekonomisine büyük miktarda sermaye giriş ve çıkışlarının yol açtığı ekonomik genişleme ve daralmaların bu dönemde sık aralıklarla gerçekleşmesinin yarattığı güvensizlik ortamı ve faizlerdeki değişimin ve yüksek enflasyonun yatırımlar ve talep üzerine etkisi, 1990'lı yılların ilk yarısında özel sektör eliyle konut üretiminde azalmaya neden olurken kooperatiflerin paralelinde kamuyu da görece ağırlıklı duruma getirmiştir.

Ancak 1990'ların ilk yarısında kamu eliyle konut üretimindeki belirgin artışın ardındaki en büyük neden TOKİ'nin doğrudan konut üretimine başlamasıdır.

Ekonomik istikrarsızlığın paralelinde TKF gelirlerinin genel bütçeye dahil edilmesi ve TOKİ'nin doğrudan konut üretimine başlamasıyla toplu konut kredilerinde meydana gelen düşüş, bu dönemde hem özel sektör üretimleri hem de özellikle 1990,1992 yıllarında kooperatif üretimlerinin azalmasında önemli bir etkidir. Özel sektör eliyle konut üretiminin ancak 1995 yılında 1988'dekine yaklaşık bir değer aldığı görülür (Çizelge 4.5).

Özellikle özel sektör konut yatırımlarında 1987 yılından itibaren 1994 yılına kadar olan düşüşte ekonomik belirsizlik ortamının yanı sıra TKF kredilerindeki düşüşün payı olduğu düşünülmektedir. Özellikle 1989 yılında özel sektör konut yatırımları bir önceki yıla göre %22.8'lik bir düşüşle gerçekleşmiştir. 1984 yılında kendi özerk bütçesi olan TOKİ 1988-1989 ekonomik durgunluk ve kriz döneminde gelirlerinin %30'unun, 1990-1991 döneminde %50'sinin ve 1992 yılından itibaren tümünün bütçeleştirilmesi nedeniyle 1988 sonrasında TKF kredilerinin ülke genelindeki toplam özel sektör konut yatırımı içindeki payında düşüş izlenir (Eraydın ve diğ., 1996). 1988 yılına kadar TKF kredilerinin, toplam özel konut yatırımları içindeki payının düşüşüne sebep olan, kredi miktarındaki azalma değil, artan konut yatırımlarıyken, 1988 yılındaki düşüşün sebebi TKF 'nin 1988-1989 yıllarında girdiği darboğaz nedeniyle azalan kredi miktarıdır (Çizelge 4.7) (Eraydın ve diğ., 1996).

Çizelge 4.7: 1984-1991 yıllarında TKF, SSK ve OYAK kredilerinin özel sektör toplam konut yatırımları içindeki payı ve net banka gayrimenkul kredilerine oranı. A: TKF'nin özel sektör toplam konut yatırımları içindeki payı B: TKF, SSK ve OYAK kredilerinin özel sektör toplam konut yatırımları içindeki payı C: TKF kredileri/ Net banka gayrimenkul kredileri (Eraydın ve diğ., 1996, s.68).

yıllar	A	B	C
1984	21,1	24,5	105,2
1985	22,8	23,7	72,3
1986	18,7	19,1	60,8
1987	18,7	19,1	64,2
1988	8,4	8,5	66,1
1989	6,9	7,1	43,9
1990	7,9	8,1	52,0
1991	8,8	9,0	39,6
1992	6,9	7,1	17,4
1993	4,1	4,3	17,7

Kamu eliyle konut üretiminde meydana gelen artış VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporunda da Toplu Konut Fonu'nun darboğaza girdiği ve bütçeleştirilmenin başladığı 1988 ve 1989 yıllarında, TOKİ'nin de doğrudan konut üretimine geçmesine bağlanmıştır. Keleş (2010), 1990 yılında ilk kez,

kamunun doğrudan konut üretimine aktardığı kaynağın verdiği TKF kredilerinin üzerinde olduğunu belirtir.

Kamu ve kooperatiflerin birlikte konut üretiminde görece belirgin üstünlük gösterdiği 1990-1995 aralığında, 1994 yılında konut üretimi yeniden yalnız kooperatifler ağırlıklı hale geçer. Veri tablosundaki gerçek değerlerden de kamunun ürettiği konut birimi sayısında bir önceki yıla göre %50 oranındaki düşüşle izlenebilen, 1994 yılında kamunun konut üretimindeki görünürlüğünün kaybı, 1994'te meydana gelen ekonomik krizle birlikte kamu kaynaklarının kriz yönetimine aktarılması sonucu gerçekleşmiş olmalıdır.

1994 yılı, 4,2 milyar dolara varan yıllık net sermaye çıkışı, GSMH'de %6,1'lik daralma ve %120 oranında enflasyon ve gecelik %454'ü bulan hazine bonusu faizleriyle "tam bir felaket yılı" olarak nitelendirilir (Kazgan, 2009). Milli gelirden aynı oranda daralmanın gerçekleştiği 1999 ekonomik kriziyle birlikte 2001 krizine kadar ülke tarihinde görülen krizlerin en şiddetlileridir. 5 Nisan Kararları ile birlikte gelen devalüasyonla, döviz açığı olan birçok banka sarsılır veya batır (Sönmez, 2010). 1994 kriziyle birlikte, daha sonraki ekonomik kriz dönemlerinde de uygulanacak yabancı bankalara verdikleri krediler için devlet garantisi verilmesi ve batan özel kredilerin devlet tarafından üstlenilmesi gibi süreçlerin başlar (Kazgan, 2008). Dolayısıyla kamu kaynaklarının krizden çıkmak üzere sarf edilmesi söz konusu olan bir ortamda kamunun konut üretiminde görünürlüğünün olması doğal olarak beklenemez. Krizin hemen ardından 1995 yılında, kamu eliyle konut üretimlerinin aslında dönem normallerine, yani 1994 krizi öncesinde yakaladığı ortalama %30 civarındaki artış hızına geri dönmesi de krizin kamu eliyle konut üretimini azaltıcı etkisini ortaya çıkarmaktadır.

- **1998 yılında kooperatifler eliyle çok-yoğun konut üretimi**

Özel sektör ve kamunun da zaman zaman görünürlüğü olmakla birlikte 1999 yılı hariç kooperatifler eliyle konut üretiminin sürekli görece yoğunluk gösterdiği 1987-2002 aralığında 1998 yılı, kooperatifler eliyle konut üretiminin 1989'dan sonra en çok görece yoğunluk gösterdiği ikinci yıl olarak dikkati çeker. Veri tablosundaki değerler incelendiğinde aslında 1998 yılının yapı izni alınan 22.539 konut birimi ile kooperatifler eliyle en fazla üretim yapılan yıl olduğu fark edilmektedir. 1998 yılında kooperatiflerin konut üretiminde belirgin üstünlüğünün yanında kamunun da 1990'lı yılların ilk yarısındakine yaklaşan bir üretim ortalamasıyla görünürlüğü söz konusudur.

1998 yılı konut üretiminde kooperatiflerin görece üstünlüğü ve kamunun görünürlüğünün ardında, ekonomik daralmayla birlikte yüksek istihdam sağlayan konut sektörünü canlandırmak suretiyle hem ekonominin canlandırılması hem de konut ihtiyacının karşılanması amacıyla 1998 Ocak ayında başlatılan “İkinci Konut Hamlesi”nin olduğu düşünülmektedir.

1998 yılında, Asya’daki ekonomik durgunluğun ve Rusya’daki krizin etkisiyle ekonomik göstergelerde düşüş ve iç piyasada sabit sermaye yatırımlarının da azalmasına neden olan talep daralması yaşanır. Ekonomik göstergelere bakıldığında, 1997 yılındaki %8,3’lük bir büyüme oranının ardından 1998 yılında büyüme %3,9 oranında gerçekleşir (Şekil 4.4). İç pazarda daralmaya veya genişlemeye neden olan toplam sermaye hareketleri de, negatif bir değer almamakla birlikte, bir önceki yılın ancak %5’i oranındadır (Şekil 4.5).

Böyle bir ekonomik daralma döneminde Başbakan Yılmaz’ın açıkladığı şekliyle 300 yan sektörü besleyen ve istihdam sağlayan konut sektörünün (Url-9) İkinci Konut Hamlesi ile canlandırılması, konut ihtiyacının karşılanmasının paralelinde genel ekonominin canlanması yönünde bir adımdır. “İkinci Konut Hamlesi”, 1998 yılının Ocak ayında Başbakan Mesut Yılmaz tarafından ve TOKİ aracılığıyla başlatılan, toplu konut kredilerinin hem kapsamını hem de miktarını artıran bir uygulamadır. Başbakan, 1984 yılında Toplu Konut Yasası ve Toplu Konut Fonu(TKF) ile başlatılan ilk toplu konut hamlesinin giderek zayıfladığını ve hedeflenen konut üretiminin altında kaldığını ifade ederek, TKF tarafından açılan konut kredisi miktarının %300 artırıldığını açıklar (Url-10, Url-11). Bu yönde “konut yapımcılarına, kooperatiflere ve belediyelere aktarılacak üzere” TOKİ’ye 55 trilyon TL (1998 yılına göre) kaynak sağlanmıştır (Url-9, Url-10) Kredilendirmenin paralelinde TOKİ doğrudan üreteceği, İstanbul Halkalı’da 3. Etap’ta 4006 konut biriminin de dâhil olduğu konutlar için 1998 yılında ihaleye çıkar (Şimşek, 2003).

İkinci Konut Hamlesi aynı zamanda arsa edinme konusunda özellikle kooperatiflere kolaylık sağlamayı amaçlamaktadır. Bu doğrultuda, TOKİ tarafından arsa üretimine başlanması ve “devletin elindeki arsa envanteri çıkarılarak” ihtiyaç duyulan yerlerde kooperatiflere sağlanması uygun görülmüştür (Url-10).

Kooperatiflerin hem kredilendirme hem de arsa edindirme konusunda doğrudan desteklenmesinin yanı sıra kamunun da doğrudan konut üretimine hız veren İkinci Konut Hamlesinin uygulanmaya konduğu 1998 yılında kamu ve özellikle kooperatifler konut üretiminde doğal olarak ön plana çıkmaktadırlar.

Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu'nda (2001) belirtildiğine göre, 1998 yılı Ocak ayında başlanan bu uygulama, 6 Kasım'dan itibaren toplu konut kredilerinin kooperatiflere ödenmemeye başlamasıyla sona erer. Dolayısıyla uygulama 1998 yılı ile sınırlı kalmıştır.

- **1999 krizi ve özel sektör ağırlıklı konut üretimi**

1999 yılı, 1982-2002 döneminde konut üretiminde yalnız özel sektörün görece yoğunluk gösterdiği tek yıl olarak dikkati çekmektedir. Veri tablosundaki gerçek değerlere bakıldığında (Çizelge 4.5) 1999 yılında her üç aktör eliyle gerçekleşen konut üretimindeki düşüş dikkat çekicidir. Kamu eliyle konut üretimi bir önceki yıla göre %79, kooperatifler eliyle konut üretimi %83 oranında azalırken, özel sektör eliyle konut üretimindeki düşüş %30 oranında gerçekleşmiştir. Üretilen konut birimi üzerinden bakıldığında, özellikle kooperatifler eliyle konut üretimi, 1998'de 22539 konut biriminden 1999'da 3783 konut birimine dramatik bir düşüşle karşı karşıyadır. Kamu ve özellikle kooperatifler eliyle konut üretiminde meydana gelen büyük oranlı düşme, ekonomik krize girilen 1999 yılında, bir önceki yıla göre %30'luk bir düşüşe geçmesine rağmen özel sektör konut üretimlerini ağırlıklı olarak ön plana çıkarmaktadır.

Konut üretimindeki genel düşüşte en büyük etkenlerin 1999 yılı başlarındaki ekonomik kriz ve hemen ardından gerçekleşen, inşaat sektöründe daralmaya neden olan 17 Ağustos 1999 depremi olduğu düşünülmektedir. Ek olarak 1999 yılının biri azınlık hükümeti, diğeri de üç partili koalisyon hükümeti olmak üzere iki farklı hükümetin iktidarda olduğu (Çizelge 4.2) ve siyasi olarak 2002 öncesi dönemin geneliyle tutarlı olarak siyasi açıdan belirsiz bir dönem olduğu da belirtilmelidir.

1999 ekonomik krizi temelde, Rusya'daki ekonomik krizle birlikte ihracattaki daralma ve sermayenin Türkiye'nin de içinde bulunduğu coğrafyadan kaçışıyla tetiklenir (Kazgan, 2009; Somçağ, 2006). 1999 yılında GSMH % -6.1 ile 1994'dekine eş ve 2001 yılına kadar ülke ekonomisinin gördüğü en büyük kriz içine girmiştir. Rus ekonomisinin çöküşüyle, Rusya'ya olan ihracat hacminin küçülmesinin paralelinde, ülke ekonomisinden 6 milyar doların üzerinde sermaye çıkışı sonucunda iç pazarda büyük daralma meydana gelir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, kişi başına düşen gelir %10.73 oranında gerilerken, özel tüketim harcamalarında %3,1'lik bir azalma gerçekleşmiştir. Bunun yanında kamu harcamaları, 1998 yılına göre %6.5 oranında artar. Kamu harcamalarındaki artış özellikle hükümetlerin, 1994 krizinden itibaren neredeyse bir yükümlülük olarak batmak üzere olan bankaların borçlarını kamu bankalarına devretmek suretiyle

üstlenmesi yoluyla gerçekleşmektedir (Kazgan, 2009). Kazgan (2009) bu durumu “ekonomi özelleşirken bataklar kamulaştırılıyor” şeklinde özetler. Kişi başına düşen gelirdeki gerilemeye ek olarak belirtilen kamulaştırmaların yükünün de vergilerin artırılması yoluyla halk kesimine yansması (Kazgan, 2009) talepteki daralmaya yol açan etmenlerdendir.

Bu durumda, 1994 krizinde de olduğu gibi kamu harcamalarının konut veya altyapı üretiminden çok dış borçların finansmanına yönlendirilmesi doğal bir sonuç olarak ortaya çıkar. Bu şartlar altında, kamu ve özellikle büyük oranda kamu desteğiyle gerçekleşebilen kooperatifler eliyle konut üretimlerinde meydana gelen sırasıyla %79 ve %83'lük bir düşüşle birlikte özel sektör üretimleri %30'luk bir azalmayla dahi önceki dönemlere göre 1999 yılı içinde ağırlıklı hale gelmektedir.

TKF kredilerine bakıldığında, 1999 yılında TOKİ tarafından verilen toplu konut kredisi miktarında 1998 yılına göre %45 oranında bir azalma meydana geldiği tespit edilir (Çizelge 4.8). 1998 yılında 23.169 konut birimi için toplu konut kredisi sağlanmışken, 1999 yılında bu miktar 12.631 konut birimine düşer. Büyük ölçüde TKF kredileri ile desteklenen kooperatiflerin konut üretiminde gerçekleşen düşüş, TKF kredilerindeki azalma ile de tetiklenmiş olmalıdır.

Ekonomik krizin konut üretimi üzerinde yarattığı olumsuzluk 17 Ağustos depremi ile perçinlenmiştir. Kocaeli'nde meydana gelen deprem, İstanbul'da özellikle kamu (KİPTAŞ ve TOKİ) ve kooperatifler eliyle toplu konut üretimlerinin yoğun olarak gerçekleştiği Avcılar, Küçükçekmece ve Tuzla'da yoğun hasara neden olur (17 Ağustos 1999 Kocaeli Depremi İTÜ Ön Değerlendirme Raporu, 1999). İstanbul Valiliği Afet Yönetim Merkezi verilerine göre, Avcılar'da 1823 konut yıkılır veya ağır hasar görürken, 5106 konut orta, 3685 konut ise hafif hasara uğramıştır (Yılmaz, 2000). Deprem sonrasında inşaat sektörü TÜİK verilerine göre %14 oranında küçülür. Ekonomik krizle birleşince 1999 yılında tüm sektörler arasında en büyük darbeyi %12.5 oranında bir daralmayla inşaat sektörü almıştır (Kazgan, 2009).

Çizelge 4.8: TOKİ tarafından kredi verilen konut birimi sayısının yıllara göre dağılımı (TÜRKKENT 22. Olağan Genel Kurul Toplantısı 2009 Yılı Çalışma Raporu, 2010, s.136).

Yıllar	Toplu Konut Projeleri	Bireysel Kredi	Şehit Aileleri, Maluller	Toplam
1984	142.597	7350	-	149947
1985	70.015	17.850	-	87.865
1986	138.707	18.820	249	157.766
1987	140.813	16.580	27	157.420
1988	29.918	28.941	24	58.883
1989	25.947	3.674	144	29.765
1990	113.003	-	36	113.039
1991	83.272	-	26	83.298
1992	24.327	-	484	24.811
1993	16.746	-	307	17.053
1994	30.313	-	261	30.574
1995	25.709	-	861	26.570
1996	25.952	-	1.047	26.999
1997	21.355	-	1.204	22.559
1998	23.159	-	1.435	24.594
1999	12.631	-	1.305	13.936
2000	1.828	-	1.071	2.899
2001	2.466	-	823	3.289
2002	9.068	-	579	9.647
2003	5.292	-	604	5.896
2004	1.335	-	442	1.777
Toplam	944.453	93.215	10.929	1.048.597

▪ **2000-2002 dönemi**

2000, 2001 ve 2002 yılları haritada kooperatifler eliyle 2002 öncesi dönemin tümüne yayılan üretim ağırlığının sürdüğü ancak 2000 ve 2001 yıllarında kamunun da görünürlük kazandığı bir dönemdir. Kooperatifler açısından 1987-2002 döneminin geneline göre belirgin bir farklılaşma olmazken, 1999 ekonomik krizi ve 17 Ağustos depreminin hemen ardından gelen ve Türkiye tarihinin en büyük krizi olarak nitelendirilen 2001 krizini de kapsayan bu dönemde kamunun üretim faaliyetindeki görünürlüğü dikkat çekicidir. Ülkenin içinde bulunduğu siyasal, ekonomik ve toplumsal süreçler bağlamında tek bir dönem olarak ele alınması uygun bulunan 2000-2002 döneminde kamunun konut üretiminde kooperatiflerin yanında belirgin varlığı üzerinde durulacaktır.

Veri tablosundaki gerçek değerler incelendiğinde (Çizelge 4.5), 1999 yılından 2000 yılına geçerken kamu ve kooperatifler eliyle konut üretimlerinin %100'ün üzerinde bir artışta olmasının paralelinde özel sektör eliyle konut üretiminde 1998'den itibaren

süregelen düşmenin devam ettiği gözlemlenir. 2001 yıllarında yalnızca kamu eliyle konut üretiminde %22 gibi düşük oranlı bir artış izlenirken, 2002 yılında tüm aktörler eliyle konut üretiminde gerçekleşen düşmenin kamu boyutunun %93,4 gibi yüksek bir değere ulaştığı görülür.

2000-2002 dönemi, 1999 krizi ve Marmara ve Düzce depremlerinin inşaat sektörü ve ülke ekonomisi üzerine olumsuz etkileri henüz belirginken ülke tarihinin en büyük krizi, 2001 ekonomik krizinin üzerine 11 Eylül saldırıları ve A.B.D.'nin geri harekâtı ile felaketler dönemi olarak nitelendirilebilir. Bu çalkantılı ekonomik, siyasi ve toplumsal ortamda yatırım gücü düşen özel sektörün konut üretiminde düşüşe geçmesi ve istikrarsız ekonomik koşulların oluşumunu tetiklediği kooperatiflerin üretimlerinin süreklilik göstermesi doğal bir sonuçtur. Bundan önceki 1994 ve 1999 ekonomik kriz dönemlerindeki davranışın aksine 2001 yılında konut üretiminin kooperatiflerin yanında kamu ağırlıklı olarak ortaya çıkışının, krizlerin ve depremlerin özel sektör üzerindeki bu güne kadar olmadığı ölçüde olumsuz etkileri doğrultusunda gerçekleştiği düşünülmektedir.

28 Mayıs 1999 tarihinden 18 Kasım 2002 tarihine kadar Bülent Ecevit başkanlığında DSP, MHP ve ANAP tarafından kurulan koalisyon hükümeti, görev süresince oldukça yoğun ve zorlu, adeta felaketlerle dolu bir gündemle karşı karşıya kalmıştır. 1999 ekonomik krizi ve ardından ülke ekonomisinin en can alıcı bölgesinde meydana gelen 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremleri; bankacılık sektöründe gerçekleşen operasyonlar ile geçen 2000 yılı sonrasında, 2001 yılı Şubat'ında başlayan, %9,5'lik bir daralma ile ülke tarihinin en büyük ekonomik krizi; ABD'de gerçekleşen ve dünyayı sarsan 11 Eylül saldırıları ve sonrasında ABD'nin Afganistan'da başlattığı "Sürekli Özgürlük Harekâtı" kapsamında Afganistan'a asker gönderilmesi; Ecevit'in rahatsızlığı, Meclis'te birinci parti olan DSP'de kriz sonrası çözülme ve birçok milletvekili ve parti üyesinin istifası ile geçen 2002 yılının Kasım ayında erken seçime gitme kararı ile hükümetin görevinin sonlanması olarak sıralanabilecek olumsuz olayların tümü bu döneme sığmaktadır (57. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti maddesi, Wikipedia).

2000-2002 döneminde kamu kaynaklarının genel olarak depremin yol açtığı zararın ve ardı ardına gelen büyük ekonomik krizlerin finansmanına yönlendirilmesi söz konusudur. Başbakan Bülent Ecevit'in depremin birinci yılında yaptığı basın açıklaması, depremin yol açtığı hasarın finansmanı konusunda fikir verici niteliktedir. Başbakan, 1999 yılı yatırım programında yer alan birtakım kalemlerin iptaliyle, kaynakların deprem bölgesine yönlendirildiğini ve 2000 Yılı yatırım programının da bu doğrultuda düzenlendiğini açıklar (Url-6). Ekonomik önlemler kapsamında, bir

kısım devlet bankalarına olan kredi borçlarını ertelemek ve hatta yeni krediler açmak, Yatırımları Teşvik Fonu'ndan düşük faizli kredi olanakları sağlamak, çiftçiye yardım, Sosyal Dayanışma ve Yardım Fonu'ndan sağlık yardımı ve konut onarım ve yeniden yapımına destek olunması gibi içeriklerle, 17 Ağustos 1999'dan 30 Haziran 2000 tarihine kadar, kamu kurum ve kuruluşlarınca 1 katrilyon 118 trilyon liralık harcama gerçekleşmiştir (Url-6).

1999 ekonomik krizi ve krizin etkilerini güçlendiren depremin ardından gelen 2001 ekonomik krizi, GSMH'de %9.5 oranında bir daralma, 14.2 milyar dolar net sermaye çıkışı, %88.6'lık enflasyon, sayısı bir milyona ulaşan vasıflı işsiz ve batan 23 bankayla Türkiye tarihindeki krizlerin en şiddetlisi olmuştur (Kazgan, 2009). Kazgan (2009), 1999-2002 döneminde batan bankaların devlete, yani halka maliyetinin 48,3 milyar dolar olduğunu belirtir.

2001 krizinin 2002 yılı sonuna kadar süren etkileri yalnızca mali kesimi değil üretici kesimi de sarsar niteliktedir. Mali kesimdeki %9.9'luk daralmaya paralel, tarım %6.5, sanayi %7.5, ticaret %9.4 ve inşaat sektörü de %5.5'lik daralmayla krizden en çok etkilenen sektörlerdir (Kazgan, 2009). 2002 ve 2003 yıllarında sabit sermaye yatırımlarında konut payı özel sektör ve kamu toplamında 1984'ten beri en düşük değerleri alırlar.

Özel sektörün 1999-2002 döneminde konut yatırımları açısından içerisinde bulunduğu durumu özetlemesi açısından İhlas İnşaat Grubu Başkanı Zeki Celep'in Capital dergisinde 1 Ocak 2006 tarihinde Yeni Konut Kralları başlıklı yazı içerisinde yayınlanan kısa söyleşisi önem taşır (Balaban, 2006). Celep, 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerinin sektör açısından krizin etkilerini pekiştirdiğini ve sonrasında 2001 yılındaki ekonomik krizin de 2002 yılında da etkileri sürerek sektöre ikinci darbeyi vurduğunu belirtir (Balaban, 2006). Özel sektörün içinde bulunduğu kriz, özel sektör konut üretimlerinin 2003 yılına kadar içinde bulunduğu düşüşü açıklar niteliktedir.

Ekonomik krizler, siyasi istikrarsızlık, doğal felaketler ve savaş gibi birçok olumsuz etkilerinin bir araya geldiği 2000-2002 döneminde kooperatifler eliyle üretim ortalama bir hızda sürmekteyken 2000 ve 2001 yıllarında kamunun da üretiminde kooperatiflerin yanında görünürlük kazanması ana akım bir neden veya nedenler çerçevesinde açıklanamamaktadır. Ancak özel sektörün girdiği ciddi krizin, konut açığının kapatılması doğrultusunda kamu konut yatırımlarında gerçek üretim miktarı bazında artışa neden olurken hartalarda ortaya çıkan kooperatiflerin yanında kamu yoğun konut üretimini tetiklemiş olduğu düşünülmektedir.

2003-2007 dönemi

- **2003-2007 dönemi kamu ve özel sektör ağırlıklı konut üretimi**

2003-2007 döneminin en belirgin özelliği konut üretiminde kooperatiflerin görünürlüğünün kaybolmasının paralelinde sırasıyla kamu ve özel sektörün göreceli ağırlık kazanmasıdır. Şekil 4.6'daki genel dağılım haritasından izlenebileceği gibi, konut üretimi 2003 yılında "kamu-çok yoğun", 2004-2005 yıllarında "kamu-yoğun ve özel sektör", 2006 ve sonrasında ise "özel sektör-yoğun" olarak gerçekleşmektedir.

Konut üretim süreçlerinde meydana gelen bu dönüşüm, kapitalizmin yeniden yapılanma sürecinde uygulanan neoliberal politikaların bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. 2003'ten itibaren tek parti iktidarında derinleşen neoliberal politikalar doğrultusunda, 2003 öncesinde kooperatiflere yönelen kamu desteğinin, TOKİ ile birlikte özel sektöre yöneltilmesi, 2003 sonrası konut üretiminde kooperatifleri görünmez hale getirirken kamu ve özel sektör hâkim aktörler olarak ortaya çıkar. Kentin yeniden yapılanması yönünde kent girişimciliği bağlamında yerel yönetimler ve TOKİ'ye büyük yetki ve kaynak aktarımı ile başlayan süreç, konut ihtiyacının acil olarak giderilmesinin yanı sıra özel sektörün kamu-özel ortaklıkları kapsamında sürece dâhil edilme çalışmaları ile devam etmiştir.

Bu dönüşümde, özellikle de büyük şirketlerin konut sektöründe etkin rol alışı ve ülkenin sermaye birikim rejimi ve konut finansmanı biçimlerinde gerçekleşen dönüşümün etkisi büyüktür. Büyük özel şirketlerin konut üretiminde ağırlıklı aktör haline gelmesi, neoliberal uygulamaların paralelinde esas olarak 2002 sonrasında enflasyon oranlarının düşmesi/düşük tutulması doğrultusunda mümkün olur (Güvenç, 2013a). 2003 yılında enflasyon oranı TEFE'de %23,8 ile 1982'den bu yana en düşük değeri alırken 2005 yılından itibaren %10'un altında seyretmeye başlamıştır. Hem büyük inşaat şirketleri hem de tüketici açısından enflasyonun yüksek olduğu bir ortamda konut finansman sisteminin kurulması söz konusu değildir (Güvenç, 2013a). Büyük şirketler açısından büyük konut yatırımlarına girilebilmesi, talebin öngörülebilir olması doğrultusunda gerçekleşebilir (Güvenç, 2013a). Enflasyonist bir ortamda yükselen faizlerle potansiyel tüketicinin konut kredisine erişiminin kısıtlanması doğrultusunda talebin örgütlenmesinin ve öngörülebilmesinin mümkün olmayışı hem tüketici hem de büyük şirketler açısından caydırıcıdır. Dolayısıyla büyük inşaat şirketleri eliyle konut yatırımlarını henüz en başında büyük ölçüde mümkün kılan, 2003 ve sonrasında enflasyon oranlarının son derece düşük seviyelere inmesi olarak değerlendirilir.

2002 yılı sonu, Türkiye'nin siyasi tarihinde 1991 yılı genel seçimlerinde tek başına iktidara gelen ANAP'ın kurduğu ve 20 Kasım 1991'e kadar görev yapan Türkiye Cumhuriyeti'nin 48. Hükümeti'nin ardından, 11 yıldır ilk kez bir partinin tek başına iktidara geldiği bir dönüm noktasına işaret eder. Çeşitli koalisyon ve azınlık hükümetlerinin iktidarıyla geçen 11 yıla kıyasla, 2002 Kasım ayından sonra Adalet ve Kalkınma Partisi'nin (AKP), tek parti olarak iktidarının siyasi olarak getirdiği tam hâkimiyetin ekonomiye ve beraberinde 2004 yerel seçimlerinden sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi de dâhil olmak üzere birçok belediyede AKP'nin yönetime gelmesiyle genelden yerele sağlanan iktidar sürekliliğinin kentlerin yönetim biçimlerine yansımaları kaçınılmazdır.

2002 sonrası bu dönem, aynı zamanda Boratav'ın (2011) sözünü ettiği neoliberal döneme ait, bir iniş ve bir çıkış aşamasından oluşan dünya ekonomisinin üç çevriminden sonuncusu olan 1998-2007 çevriminde ekonomilerin çıkış yaşadığı yıllara karşılık gelmektedir. Dünya ekonomisindeki çıkışın bir yansıması olarak, net kaynak aktarımının milli gelire oranı 2001-2002 döneminde -3.5 iken 2003-2005 döneminde 5.0'a ulaştığı izlenir (Boratav, 2011). Boratav (2011), Türkiye ekonomisine, iç pazarda genişlemeye neden olan net kaynak girişinin 2006'da da devam etmek suretiyle 2003-2005 döneminde çok büyük boyutlara ulaştığını belirtir.

2003 ve sonrasında, ülke ekonomisindeki ferahlama ve iç pazarda genişlemeye paralel olarak, AKP'nin tek parti olarak hâkimiyeti ve merkezden yerele sağlanan iktidar sürekliliği, derinleşen neoliberal politikalar doğrultusunda ülkenin metropolü olarak İstanbul'un yeniden yapılanma sürecini hızlandırır (Keyder, 2006a). Dünya metropollerinin küresel sermayeyi ve yatırımları ülke ekonomisine çekmek üzere rekabet ettiği ve dolayısıyla kentin ekonomik ve siyasi bir rant alanı haline geldiği bir düzende, kentleri rantı en yüksek seviyelere ulaştıracak şekilde yeniden yapılandırarak uygulamalar ve bunları mümkün ve meşru kılacak yasal ve yönetsel düzenlemelerin gerçekleşmesi kaçınılmazdır. Özellikle 2003 ve sonrası dönemde yeniden yapılanmanın yasal ve yönetsel zemininin oluşturulması ve kentteki uygulamaları, kentleşme ve yatırımlar açısından kayıt dışı bir ekonominin ve kent toprağı mülkiyeti üzerinde yarattığı belirsizliklerin tamamıyla ortadan kaldırılması doğrultusunda gerçekleşir (Keyder, 2006b).

Konut üretiminin kamu ağırlıklı olarak gerçekleştiği 2003 yılında ve özellikle özel sektörün de konut üretiminde kamu ile birlikte görünür olduğu 2004 ve 2005 yıllarında ardı ardına gerçekleşen yasal ve yönetsel düzenlemelerle TOKİ ülkedeki "en güçlü gayrimenkul geliştiricisi" ve neoliberal yeniden yapılanma sürecinin en önemli ve etkin aktörü haline gelir (Ünsal ve Kuyucu, 2010, s. 7). 2000'li yıllarda yerli

ve yabancı gayrimenkul yatırımlarının gerçekleşmesini kolaylaştırmaya yönelik olarak özellikle TOKİ ve yerel yönetimlerde yetki artırımlarını sağlayan yasal ve yönetsel düzenlemeler aşağıdaki gibidir:

03.04.2001 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 2202 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi’nin bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ve bu konuda faaliyet gösteren iştiraklerindeki hisse payları, ticari gayrimenkulleri ile ihtiyaç fazlası gayrimenkulleri tüm hak ve yükümlülükleriyle TOKİ’ye devredilir.

15.01.2004 tarihinde TOKİ doğrudan Başbakanlığa bağlanır.

12.05.2004 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 5162 sayılı yasayla TOKİ gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlarda, çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkili kılınmıştır. Üç ay içerisinde ilgili kurum tarafından onanmayan planları yürürlüğe koyma yetkisi de TOKİ’nindir. Bunun yanı sıra aynı madde ile gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırma yetkisi de TOKİ’ye verilmiştir. Aynı kanunun bir başka maddesi TOKİ’yi gecekondü dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konusunda da tam yetkili kılar.

15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Arsa Ofisi Yasası ve Toplu Konut Yasası’nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisinin Kaldırılması Hakkında Yasa ile Arsa Ofisi kaldırılarak tüm yetkileri ve 64,5 milyon m²’lik arsa stoku TOKİ’ye devredilir.

Yukarıda belirtilen yasal ve yönetsel yeniden düzenlemeler doğrultusunda özellikle TOKİ, doğrudan merkezi hükümete bağlı, ihaleye çıkarma ve satış hakkına sahip olduğu milyonlarca metrekare arsa stokunu elinde bulunduran, imar planı yapmak ve yaptırmaktan, gerekli gördüğü durumlarda kamulaştırmaya kadar çok geniş yetkilerle donatılmış bir kurum haline gelmiştir.

Yerel yönetimler bazında ise, 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, büyükşehir belediyelerinin fiziksel kontrol ve yetki alanları ile imar konusunda yetkileri genişletilmekte, özel teşebbüslerle ortaklıklar kurmaları veya işbirliği içinde bulunmaları kolaylaştırılmaktadır (Bartu Candan ve Kolluoğlu, 2008). 13.07.2005 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı

Belediye Kanunu'nun 73. Maddesiyle, belediyelere kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulama yetkisi verilir. Böylece, neoliberal yeniden yapılanma sürecinde sıklıkla kullanılacak araçlardan olan "kentsel dönüşüm"ün ilk yasal çerçevesi oluşturmuştur (Bartu Candan ve Kolluoğlu, 2008).

1945'lerden itibaren gecekondulaşan ve artık kentin merkezinde kalmış ve son derece değerli hale gelmiş alanların yerli, yabancı özel yatırımlara açılabilmesi doğrultusunda, bu alanlarda 1980 öncesi konut üretim süreçlerinin sonucu olarak ortaya çıkan mülkiyet belirsizliklerinin ortadan kaldırılması büyük önem taşır. Kentsel dönüşüm, hem kayıt dışı konut piyasasının hem de bu alanlarda sermayeyi yatırım yapmaktan alıkoyabilecek mülkiyet belirsizliklerinin ortadan kaldırılabilmesi için bir araç olarak ortaya çıkmaktadır.

TOKİ ve yerel yönetimlerle ilgili yasal ve idari düzenlemelerin paralelinde, yabancı yatırımların önünü olabildiğince açmak üzere, hazineye ait taşınmazların, özellikle hazine arazilerinin "ekonomiye katkı sağlaması" (Turan, 2009, s. 138) amacıyla yabancı yatırımcılara satışını kolaylaştıran düzenlemeler de yine 2000'li yıllarda gerçekleşmektedir. Bu doğrultuda 18.07.2001 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, hazineye ait taşınmaz malların daha kısa sürede ülke ekonomisine kazandırılmasını ve satış işlemlerine ilişkin esas ve usulleri düzenlemesini amaçlar. 17.06.2003 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu yabancı yatırımların özendirilmesini, "yabancı yatırımcıların haklarının korunmasını" ve izin ve onay gibi "bürokratik engellerin kaldırılması" yoluyla yabancı yatırımların artırılmasını hedeflemektedir (Turan, 2009, s. 146). Ek olarak, hazineye ait taşınmazların satış sürecinin daha da hızlandırılması (Turan, 2009) amacıyla 4706 sayılı kanunda değişiklik yapılması hakkında 4916 sayılı kanun 19.07.2003 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girer.

Kamu eliyle konut üretiminin 2003 yılında çok yoğun, 2004 ve 2005 yıllarında da yoğun olarak gerçekleşiyor olması çıkışa geçen ekonominin paralelinde, yasal ve yönetsel düzenlemelerle yetkileri artırılan TOKİ'nin 58. Hükümet'in konut ile ilgili Acil Eylem Planı (Url-1) kapsamında Ocak 2003 tarihi itibarıyla toplu konut üretiminde ve kentsel dönüşüm uygulamalarında hız kazanmış olması ile doğrudan ilgilidir.

TOKİ Faaliyet Özeti'nde belirtildiği üzere 1984-2003 döneminde Türkiye genelinde doğrudan 43.145 konut üreten TOKİ, 2003-2010 aralığında Planlı Kentleşme ve Konut programı kapsamında 513 bin konutun üretimini gerçekleştirmiştir (Url-1). Bu konutların 225 bini 1 Ocak 2003 ile 1 Ocak 2007 arasındaki 4 yılda üretilmiştir(Url-1). Görüldüğü gibi 2003-2007 arasındaki 4 yılda doğrudan TOKİ eliyle üretilen konut sayısı, 1984-2003 aralığındaki 20 yılda üretilen konut sayısının 5 katı kadardır.

TOKİ, ülke genelinde oluşan konut açığını kapatmak üzere harekete geçmiş olmakla birlikte, neoliberal dönemde genel devlet politikasıyla tutarlı olarak özel sektörü desteklemek ve üretim faaliyetini yoğunluklu olarak özel sektöre devretmek üzere girişimlerde bulunur. 2003 yılında başlanan ve sonraki yıllarda artarak uygulanan hasılat paylaşımı modeli ve beraberinde TOKİ'nin, kentin yatırımlar açısından riskli bölgelerini, ön yatırım ve altyapı çalışmalarıyla özel sektör için özendirici hale getirme politikası 2004 yılı ve sonrasında özel sektörün de konut üretiminde ağırlıklı hale gelmesinin ardında yatan önemli nedenlerdendir.

Neoliberal ortamın ürettiği kent girişimciliği bağlamında kamu-özel ortaklıkları temel unsur olarak ortaya çıkar (Harvey, 2012). Neoliberal politikalar bağlamında kamunun yalnızca finansman değil, örgütlenme ve uygulama boyutlarında da yatırımlarını özel sektör katılımına açması zorunlu hale gelmiştir (Çelik, 2008). Kapitalizmin yeni konfigürasyonunda kentler arası rekabetin üst seviyelerde olduğu bir ortamda “kamu-özel ortaklıkları içinde geleneksel kent pazarlama mekanizmaları” ile kentlerine yeni yatırımları, istihdam olanaklarını ve “dış fon kaynaklarını çekmeye çalışan yerel” veya merkezi idari güçler birleşmektedir (Harvey, 2012, s.416).

UN-Habitat'ın “Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development” (2011) başlıklı yayınında “kamu özel ortaklıkları” hem kamu hem de özel sektörün sermaye, teknoloji, “know-how” ve işgücü gibi alanlarda güçlü taraflarını bir araya getirdikleri, herhangi bir riskin, onunla en etkin şekilde başa çıkabilecek taraf tarafından üstlenildiği bir risk paylaşım modeli geliştirilmesi suretiyle gerçekleşen ortaklıklar olarak tanımlanmaktadır. Bu uygulamayı kamunun gözetimi olmaksızın veya kısıtlı bir kamu gözetimiyle bir kamu hizmetinin tümüyle özel sektöre devri anlamına gelen “özelleştirme” ile karıştırmamak gerekir (Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development, 2011). Kamu veya özel sektörden en az bir kurumun katılımı şartıyla kurulan kamu ve özel ortaklıkları, kamu ve özel sektörü ortak fayda üzerinde bir araya getiren ortaklıklardır (Li ve Akintoye, 2006). Hükümetlerin büyük ölçekli konut veya temel altyapı yatırımlarında özel sektör ortaklıklarına yönelimi 1990'lı yılların başından itibaren dünya genelinde sıklıkla

gerçekleşmektedir (Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development, 2011).

Türkiye’de konut sektöründe 2003 yılında başlatılan, kamunun özel sektörle işbirliği uygulamaları, kaynak geliştirme kapsamında hasılat paylaşımı modelleriyle TOKİ ve İBB tarafından özellikle 2000’li yılların sonlarına doğru sıklıkla gerçekleştirilir (Erdal, 2012; Danışoğlu, 2012).

TOKİ’nin %49’una ortak olduğu Emlak Pazarlama Proje ve Yönetimi A.Ş. Genel Müdürü Mehmet Erdal’ın (2012) açıklamalarına göre, hasılat paylaşımı modelinde, öncelikli olarak TOKİ, elindeki arsaya doğrudan konut projesi uygulayıp satmak yerine, arsa karşılığında projeyi ihaleye çıkartır. İhaleyi alan büyük şirket, inşaatın bitimine kadar sattığı her bir konut birimi için üst sınırı değişebilmekle birlikte belli bir yüzdeye göre ihalede önerdiği bedeli ödemeyi taahhüt etmektedir (Erdal, 2012). Yalnızca arsa temininde bulunan TOKİ, arsanın geliştirilme süreciyle birlikte tüm finansal yükü yüklenici şirkete bırakır (Url-1).

Özel sektörün 2004 ve 2005 yıllarında kamunun yanında, 2006 ve sonrasında da tek başına konut üretiminde görece yoğunluğu, hasılat paylaşımı projeleri kapsamında TOKİ’nin özel sektöre sağladığı üretim olanaklarının yanı sıra TOKİ’nin 2003 sonrasında doğrudan konut üretimlerindeki artışın da etkisiyle gerçekleşmektedir. Bir bölgede yapılması öngörülen yatırımın getirisi, yatırım maliyetinin altındaysa, yani kentsel rant yoksa veya çok düşük seviyedeysse o bölgede özel sektörün yatırım yapması beklenmez. Neoliberal kentleşme politikaları doğrultusunda, potansiyelleri açısından zayıf, dolayısıyla özel sektör için yüksek yatırım riski taşıyan alanlarda, merkezi hükümet ve yerel yönetimlerin gerekli ön yatırımları gerçekleştirip, bölgeyi özel sektör için güvenli kılması, özel sektör yatırımlarının bölgeye yönlendirilmesi açısından gereklidir. İstanbul’un Küçükçekmece gibi birçok bölgesinde kamuyu temsilen TOKİ’nin veya Kiptaş’ın gerçekleştirdiği ön üretimler ve altyapı çalışmaları bölgeyi özel sektör yatırımları için özendirici hale getirmektedir.

2006-2007 döneminde konut üretiminin yalnız özel sektör ağırlıklı olarak gerçekleşmesinde neoliberal politikalar kapsamında kamunun TOKİ eliyle özel sektör konut yatırımlarını özendirici tedbirlerinin yanı sıra dünya ekonomisindeki çıkışın da etkisiyle pazarda genişleme, dolayısıyla tüketici kredisi olanakları ile yatırım ve tüketim harcamalarında gerçekleşen artışın etkisi söz konusudur.

2006-2007 yılları, 2008 krizi öncesi dünya ekonomisindeki çıkışın en üst düzeye ulaştığı dönemdir. Boratav (2011), Türkiye ekonomisine giren dış kaynağın 2003-

2005'te sıcak para, 2006 ve 2007 yıllarında ise doğrudan yabancı yatırımlar ve özel sektörün dış borçlanması şeklinde olduğunu belirtir. 2004'ten itibaren ülke ekonomisine giderek artan miktarlarda yabancı sermaye girişi gerçekleşmiştir (Boratav, 2011). Daha önce de belirtildiği gibi ekonomiye sermaye girişi iç pazarda rahatlatma ve talep artışıyla birlikte büyüme yaratırken yatırım ve tüketim harcamalarını artırır (Boratav, 2009; Kazgan, 2009). İç pazardaki bu genişleme 2008 yılındaki ekonomik kriz dönemine kadar sürmüştür (Boratav, 2011).

Ekonomiye giren sermaye miktarındaki artışla genişleyen pazar ve stabilizasyon tedbirleri doğrultusunda düşük seviyelerde tutulan enflasyon ortamında konut finansmanı da dönüşmüştür. Düşük enflasyonun büyük şirketler eliyle konut yatırımlarını mümkün hale getiren ve bankaların verdiği konut kredisi miktarını artırıcı etkisi konut sunumunu ve talebini de doğrudan etkilemiştir. Çizelge 4.9'dan izlenebilen, 2004 yılından itibaren toplam ihtiyaç kredileri içinde konut kredisi payının giderek yükseliyor olması, tüketimin, dolayısıyla sunumun artmakta olduğunun göstergesidir. Buradan özellikle 2004 sonrası dönemde, büyük sermayeyle harekete geçen TOKİ ve büyük inşaat şirketleri tarafından kooperatiflere kıyasla çok daha kısa sürelerde üretilen konutların kredi bolluğunda tüketici bir kitle bulabildiği anlaşılmaktadır. Özel sektörün konut üretiminde tek başına görece yoğunluk göstermeye başladığı 2006 yılı, aynı zamanda toplam ihtiyaç kredileri içinde konut kredisi payının %37,5 ile 1997-2007 aralığında en yüksek değeri aldığı yıldır.

Çizelge 4.9: Konut kredisi miktarı ve toplam ihtiyaç kredileri içinde konut kredisi payı (Kaynak: DPT).

Yıl	Konut kredisi miktarı (TL)	Top. iht. kredileri içinde konut kredisi payı (%)
1997	39.998.000	6,6
1998	68.972.000	5,8
1999	46.508.000	3,7
2000	673.204.000	11,8
2001	48.092.000	4,1
2002	258.019.000	7,7
2003	804.967.000	7,6
2004	2.712.631.000	12,7
2005	12.966.199.000	33
2006	15.604.156.000	37,5
2007	15.534.544.000	31,1

Konut kredilerinin yanı sıra, güçlü sermayeye sahip GYO'lar kendi bünyesinden sağlanan uygun ödeme koşulları ile (Danışoğlu, 2012) taleple birlikte özel sektör eliyle konut üretiminin artışını tetikler. GYO'lar 1998 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan bir tebliğ uyarınca "gayrimenkullere, gayrimenkullere

dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapabilen sermaye piyasası kurumları” olarak kurulmaktadırlar (Danışoğlu, 2012). Güçlü sermayeye sahip GYO’lar, TOKİ’nin sağladığı hasılat paylaşımı projeleri kapsamında büyük çaplı konut projelerini üstlenip, hızlı üretimle henüz maket üzerinden pazarlama imkânı bulmuşlardır. 2012 itibarıyla 24 adet halka açık GYO bulunmaktadır (Url-2).

Neoliberal süreçte 1990’lardan itibaren süregelen sektör yapısındaki değişimin paralelinde mavi yakalıdan beyaz yakalıya dönen istihdam yapısının ihtiyaçları doğrultusunda şekillenen konut gereksinimi, konut ve inşaat piyasasını yerli ve yabancı finans şirketleri ve GYO’ların ilgi alanı haline getiren en önemli etkenlerdendir (Güvenç ve Yücesoy, 2010; Keyder, 2006a; Tekeli, 2010e; Turan, 2009). Arka Plan’da belirtildiği gibi, İstanbul küresel kent olma yolunda sanayisizleşirken, uluslararası ve yerli şirketlerin genel merkezlerinin yerleşmeye başlaması, beraberinde gelen finans, uluslararası iş hukuku, sigortacılık, kültür gibi yan üretici ve kişisel hizmetlerle değişen sektör yapısının paralelinde mavi yakalıdan beyaz yakalıya doğru değişen istihdam yapısı, iki uç gelir grubunda, yüksek ve düşük gelir gruplarında yoğunlaşan bir toplumsal yapı üretmektedir (Cohen, 2010; Güvenç, 2010; Sassen, 2010). Bu sınıfsal farklılaşmanın paralelinde yeni yüksek ücretli kesim, mevcut olandan hem konum hem de içerik olarak farklı yaşama alanı talepleriyle gündeme gelir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005; Bilgin, 2003). Bu doğrultuda 2003 ve sonrasında kentin neoliberal yeniden yapılandırma süreci, doğrudan konut üreten ve yatırımlarıyla özel sektör yatırımlarına zemin hazırlayan TOKİ ile GYO’ların öncülüğünde gerçekleşir.

Sonuç olarak, uygun ekonomik ortamının paralelinde, 2000’li yılların başında gerçekleşen neoliberal uygulamalar doğrultusunda önce kamu konut üretiminde hakim aktör haline gelirken, 2004 ve sonrasında özel sektör kamu desteğini arkasına alarak görünürlük kazanmıştır. 2006 ve sonrasında yalnız özel sektör konut üretiminde ağırlıklı hale gelmesi söz konusudur. Ekonomik yeniden yapılanma sürecinde değişen talep yapısının paralelinde, sermaye birikim süreçleri ile konut üretiminin hem sunum hem de talep finansmanındaki değişim, 2003 ve sonrasında konut üretiminde hâkim aktör ve üretim biçimi bağlamında gerçekleşen dönüşümde etkin rol oynamıştır.

- **2003 ve sonrasında kooperatifler eliyle konut üretiminde meydana gelen düşüş**

Neoliberal politikalar doğrultusunda gerçekleşen yasal, yönetsel düzenlemeler ve uygulamalarla konut üretiminde 2003 ve sonrasında kamu ve özel sektörün göreceli yoğunluğu söz konusuysa kooperatifler eliyle konut üretimi 2003 yılına kadar olan görünürlüğünü kaybeder. Kooperatifler özellikle 2002 sonrasında, neoliberal kentleşme politikalarının bir yansıması olarak kentsel arsa ve finansal kaynaklara erişim güçlüğü çekerken, ilgili mevzuat değişiklikleri ve sermaye birikim süreçlerinin paralelinde konut üretim, edinme süreçlerindeki dönüşümle birlikte konut sektöründeki 1980'lerin ikinci yarısından beri süregelen lokomotif rollerini yitirmişlerdir.

2000'li yıllara gelinceye kadar, özellikle 1973 sonrasında kooperatifler birliğince gerçekleşen toplu konut uygulamalarında, kamu kuruluşları ve özellikle yerel yönetimlerden hem finansal destek hem de arsa edinme konularında destek almanın yolları fazlasıyla açıktır (Soydan, 2011b). 2002 sonrasında derinlemesine uygulanan neoliberal politikalar kapsamında sosyal amaçlı yönetim biçimlerinin zayıflaması, merkezi hükümetler ile yerel yönetimlerin girişimciye ve sermaye artırımına odaklı, dolayısıyla rant sağlayıcı özel sektör yatırımlarını destekler kentleşme politikalarını benimsemesi ve uygulaması, sosyal ve demokratik bir örgütlenme olan kooperatiflere olan desteği azaltır (Eraydın ve Altay, 2011).

Kooperatiflerin girişimci düzeyinde toplu konut projelerini gerçekleştirebilmesi ancak yerel yönetimlerin desteğiyle mümkündür. Nitekim arazinin kamulaştırılmasından ve tahsisinden başlayarak imar planlarının ve ardından kentsel altyapının yaptırılması işlevleri 2000'li yıllara kadar çoğunlukla kamu kuruluşları ve yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilmiştir (Tekeli, 2010a; Soydan, 2011b). Özellikle TOKİ'ye büyük yetki aktarımının gerçekleştiği 2004 sonrasında kooperatiflere kentsel arsa bağlamında devlet desteği azalır. Türkkent 2004 çalışma raporu verilerine göre, Arsa Ofisi'nin kaldırılması ve denetimindeki arsaların devriyle 2004 yılında arsa stoku 165 milyon m²'ye ulaşan TOKİ, 2004 arsa stokunun %84.4'ünü kendisine, %10.3'ünü belediyelere ve %1.6'sını kooperatiflere ayırır. Sırasıyla %77, %20.1 ve %4.4 olan 2003 yılı verileriyle kıyaslandığında, 2004'te TOKİ'nin kendi payı artmaktayken, belediyelerin ve kooperatiflerin paylarındaki azalma dikkat çekicidir (Geray, 2011).

1980'lerde başlayıp 2000'li yıllarda ve özellikle 2002 sonrasında yoğunlaşarak süren, kent alanını ekonomik bir değer olarak alarak sürekli yeni rant alanları yaratma

eğiliminde olan neoliberal kentleşme söylemi (Eraydın ve Altay, 2011) içerisinde kar amacı gütmeyen sosyal bir örgütlenme olarak kooperatiflerin yeri kalmadığı açıkça görülebilmektedir. Kentsel rantı yaratan, 2000'lerin özellikle ikinci yarısında gerçekleşen dev üretimlerin gerektirdiği dev parsellerin temininin giderek güçleşmesi ve kentsel arsanın kıt kaynak haline gelmesidir (Eraydın ve Altay, 2011). Yalnız kooperatiflere değil, ekonomik getirisi olmayan herhangi bir sosyal amaçlı girişime, büyük rantların söz konusu olduğu böyle bir sistemde yer olduğunu söylemek mümkün değildir.

Kentsel arsa desteğinin azalmasının yanı sıra 2002 sonrasında kooperatiflere olan finansal desteğin de azalması söz konusudur. 1990'lı yıllarda bir yandan yerel yönetimlerce kooperatiflere altyapısı hazırlanmış arsa desteği sağlanırken, TKF'den uygun geri ödeme koşullarında toplam inşaat maliyetinin %80'ine ulaşan krediler sağlanabilmektedir (Soydan, 2011b). 03.07.2001 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 4684 sayılı kanun ile Toplu Konut Fonu yürürlükten kaldırılır. Bu değişiklik 1984 yılındaki 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda "Toplu Konut Fonu" ibarelerinin Toplu Konut İdaresi'ne dönüştürülmesinden ibarettir. TOKİ tarafından verilen toplu konut kredilerine bakıldığında (Çizelge 4.8) kredi verilen konut sayısı 2000 ve 2001 yıllarında düşerken, 2002 yılında yeniden artış gösterdikten sonra yeniden ve sürekli olarak düşüşe geçer.

Azalan kredi miktarının yanı sıra, kredi için başvurabilecek konutlarda istenen inşaat seviyesi alt sınırının 2003 ve sonrasında yükselmesi kooperatiflerin finansal kaynaklara erişimini engelleyen bir başka unsur olmuştur. TOKİ tarafından "Toplu Konut Yapımcılarına Kredi Açılmasına İlişkin Tebliğ"lerden (Url-1) edinilen bilgilere göre, 1998 yılında alan büyüklüğüne bağlı olarak %15 ila %50 arasında değişen inşaat seviyelerine ulaşmış toplu konutlara kredi verilebilirken, 2002'de inşaat seviyesi alt sınırı %25'e yükseltip, %94'lük bir üst sınır belirlenmiştir. 2003 yılında inşaat seviyesi alt sınırı %65'e, 2007'de ise %70'e yükseltilmiştir. Bu durumda, 1998'de üreteceği konutların %15'ini tamamlayan bir kooperatif toplu konut kredisinden faydalanabilirken, 2003 yılında %65'ini tamamladıysa ancak krediye erişebilmektedir. Dar ve orta gelirliilerin küçük birikimleriyle ancak başlanabilen kooperatif konutları için %65 ve sonrasında %70 fazlasıyla yüksek bitmiş inşaat oranlarıdır. Dolayısıyla 2003 yılından itibaren TOKİ tarafından sağlanan finansal destek artık tamamlama kredisi niteliğindedir. Türkkent 2009 Çalışma Raporu'na göre TOKİ, 2003-2010 aralığında 56 bin konuta tamamlama kredisi vermiştir. Aynı rapora göre 2005 yılında TOKİ'den kredi desteği alan kooperatif sayısı yalnızca 1'dir.

Devlet tarafından sağlanan finansal desteğin ve arsa desteğinin azalmasının yanı sıra, 2003 ve sonrasında neoliberal politikalar doğrultusunda konut üretim ve edinme süreçlerinde meydana gelen aktör değişimi, üretim ölçeğindeki büyüme ve hızındaki artış ile sermaye birikim sürecinde meydana gelen dönüşümün paralelinde sunulan finansman kolaylıkları kooperatifler eliyle konut üretimini azaltan etkenler arasındadır.

2003 ve sonrasında konut üretimini üstlenen kamu ve özel sektör büyük sermayeleri ile arsa edinimi, geliştiriciliği, yapım aşaması ve teknolojisi gibi konut üretim süreçlerini ortaklarının yıllara yayılan birikimleriyle sermayesini yavaş yavaş oluşturan kooperatlflere kıyasla hızlandırmış ve kolaylaştırmışlardır. Berkman ve Osmay'ın (1996) çalışmasına göre bir kooperatifin kurulması ile arsa edinilmesi arasında geçen süre ortalama 20.6 ay iken, arsa ediniminden inşaatın başlamasına kadar geçen süre ortalama 16.9 aydır. Kooperatiflerin inşaatı ortalama 47.4 ayda tamamladıkları da göz önünde bulundurulduğunda, başlangıcından itibaren kooperatife üye olan bir bireyin konut sahibi olmak için ortalama bekleme süresi 84.9 ay yani yaklaşık 7 yıla karşılık gelir (Berkman ve Osmay, 1996). Bunun kooperatifin büyüklüğü ve başarısına göre değişen ortalama bir süre olduğu belirtilmelidir. Örneğin, Beylikdüzü'ndeki toplu konut üretimlerinin öncüsü olan Büyükşehir Konut Yapı Kooperatifi'nin gerçekleştirdiği 6500 konutluk üretim için kooperatifin 19 Temmuz 1985 tarihinde kurulmasından inşaatın sosyal donatılarıyla birlikte 1989 yılında tamamlanması arasında geçen süre 4 yıl kadardır (Yıldırım, 2012). Yine de ayda ortalama 6 bin konut üretimi gerçekleştirebilecek ya da 300 günde 15 bin konutun inşasını tamamlayabilecek güçte ve donanımda (Url-3) olan TOKİ veya büyük inşaat şirketlerinin ele aldığı konut sektöründe kooperatiflerin, kendilerinde devlet tarafından yeni bir rol verilmediği, üretme alanı açılmadığı takdirde var olabilmeleri mümkün görünmemektedir.

TOKİ ve özel sektör tarafından konut üretim hızı artarken aynı zamanda bir önceki bölümde detaylı olarak değinilen konut alıcısı için uygun koşullarda konut kredisi veya doğrudan büyük inşaat şirketleri tarafından uygun ödeme koşullarının sağlanması kooperatifçiliğin özendiriciliğini azaltan süreçlerdendir. TOKİ, 1990'dan itibaren bireysel kredi vermez, ancak toplu konut üretimlerini kredilendirir (Çizelge 4.8). Bu durumda bireysel kredi olanaklarına erişim imkânı olmayan gruplar için kooperatifler halinde örgütlenmek konut edinebilmek için en uygun çözüm haline gelmiştir. Finansal kaynaklara bireysel erişim sağlandığında, örneğin enflasyon ve faizler düşük düzeyde seyrettiğinde ve bireysel kredi imkânları çoğaldığında, başka bir deyişle konuta beklemeden bireysel girişimle ulaşılabilecek koşullar

sağlandığında kooperatifleşmeye gereksinimin azalması kaçınılmazdır. Çünkü “kooperatifte beklersiniz. Gücünüzün yettiği kadar üretme esası vardır” (Soydan, 2011b).

Kooperatifler eliyle konut üretiminde gerçekleşen düşüşte diğer bir etken de temelde kar amacı gütmeyen bu örgütlenmeyi kar amaçlı kullanan kooperatifçilerin toplumda yarattığı güvensizliktir (Yıldırım, 2012). Uzun üretim süresinin yanısıra, denetimsiz bir ortamda, çoğunlukla deneyimsiz kişilerce ve kentsel ranttan pay almanın bir yolu olarak kurulan bir kısım kooperatiflerin (Berkman ve Osmay, 1996) yarattığı güvensizlik ortamı, daha kısa sürede, daha güvenli ve bireysel imkânlarla konut edinme imkânları geliştikçe kooperatiflere olan ilginin ve dolayısıyla kooperatifler eliyle konut üretiminin azalmasına neden olmuştur. Berkman ve Osmay’ın (1996) çalışmasında araştırmaya dahil olan 58 ilde, 434 kooperatifin %65’inin hiçbir şekilde denetlenmediği ortaya konur (Işık ve Pınarcıoğlu, 2005).

2000’li yıllarda neoliberal politikaların uygulanması doğrultusunda gerçekleşen TOKİ, belediyeler ve yabancı yatırımlarla ilgili yasal ve yönetsel düzenlemelerin bir parçası olarak kooperatiflerle ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler kooperatifler eliyle konut üretimini olumsuz yönde etkilemiştir (Soydan 2011). Kooperatiflerle ilgili 2004 yılından itibaren gerçekleşen mevzuat değişiklikleri ve kooperatifçilik üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir.

07.05.2004 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 5146 sayılı Kooperatifler Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, kamu ve özel hukuk tüzel kişileri kooperatiflere ortak olabilir duruma getirir. Kooperatifler kar amacı gütmeyen sosyal örgütlenmelerken, kar odaklı özel kesim yatırımcılarının kooperatiflere üyeliklerinin yolu açılarak kooperatiflere sağlanan bir takım kolaylıklardan faydalanmalarının sağlanması “kooperatifçiliğin özünü temelden sarsar” (Soydan, 2011b).

Kooperatifçiliği daha derinden sarsan ikinci düzenleme de 21.06.2006 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’dur. Bu kanunla “bir kooperatifin bir üst birliğe veya merkez birliğe üye olması halinde yararlandığı vergi muafiyetleri kaldırılmıştır” (Soydan, 2011b). Bu yasayla birlikte kooperatiflerin üst birliklerde örgütlenmesinin özendiriciliğinin azaltılmasının yanında kooperatifleşmeyi de özendiren muafiyetlerden birisi daha kaldırılmıştır. Oysa kooperatifler birliği bilgi ve deneyim aktarımını sağlayarak kooperatifçiliği güçlendiren bir örgütlenmedir (Soydan, 2011b). Tekil kooperatiflerin ömrünün, konutlarının bitmesiyle sona ermesi dolayısıyla konut inşa etme, süreci finanse etme, örgütleme ve idare etme

konularında deneyim aktarımında oluşan süreksizliğin giderilmesi, bir bilgi birikiminin gerçekleşmesi birliklerce sağlanabilmiştir (Tekeli, 2010a).

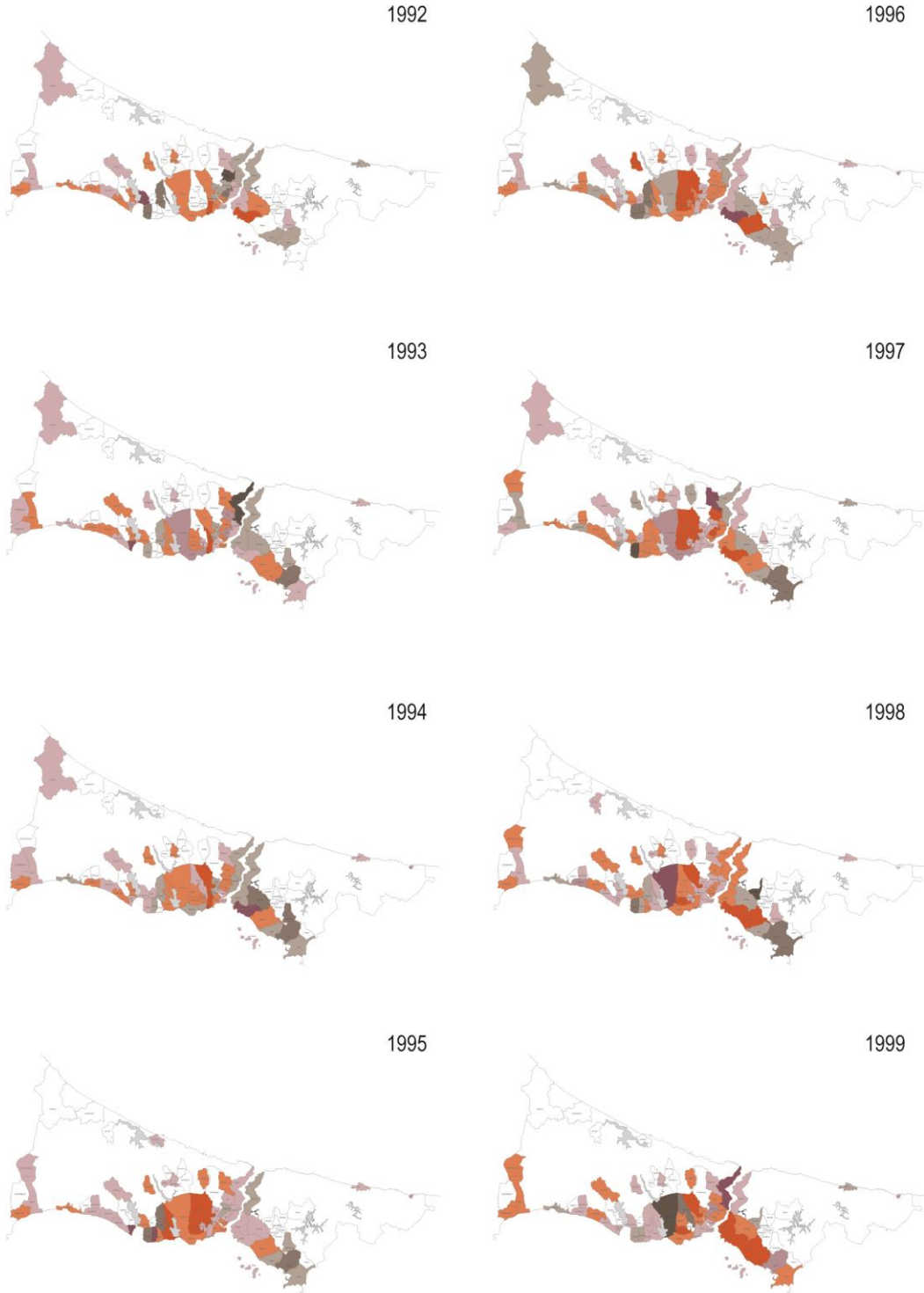
Sonuç olarak, neoliberal kentleşme politikaları doğrultusunda gerçekleşen yasal ve yönetsel düzenlemeler ile devletin arsa ve finansman konusunda desteğinin kooperatifler üzerinden çekilmesinin yanında özel sektörü destekleyen politikaları kooperatifçilik 2003 ve sonrasında büyük ölçüde durma noktasına gelmiştir. Kooperatif oluşumlarını tetikleyen sermaye birikim süreçlerinde gerçekleşen dönüşümün paralelinde konut üretiminin hızında, ölçeğinde ve finansmanında meydana gelen değişim de kooperatiflere olan gereksinimi azaltan önemli unsurlardandır.

4.2.2 Mekânsal dağılım haritası üzerinden zaman-mekânsal bir konut tarihi anlatısı

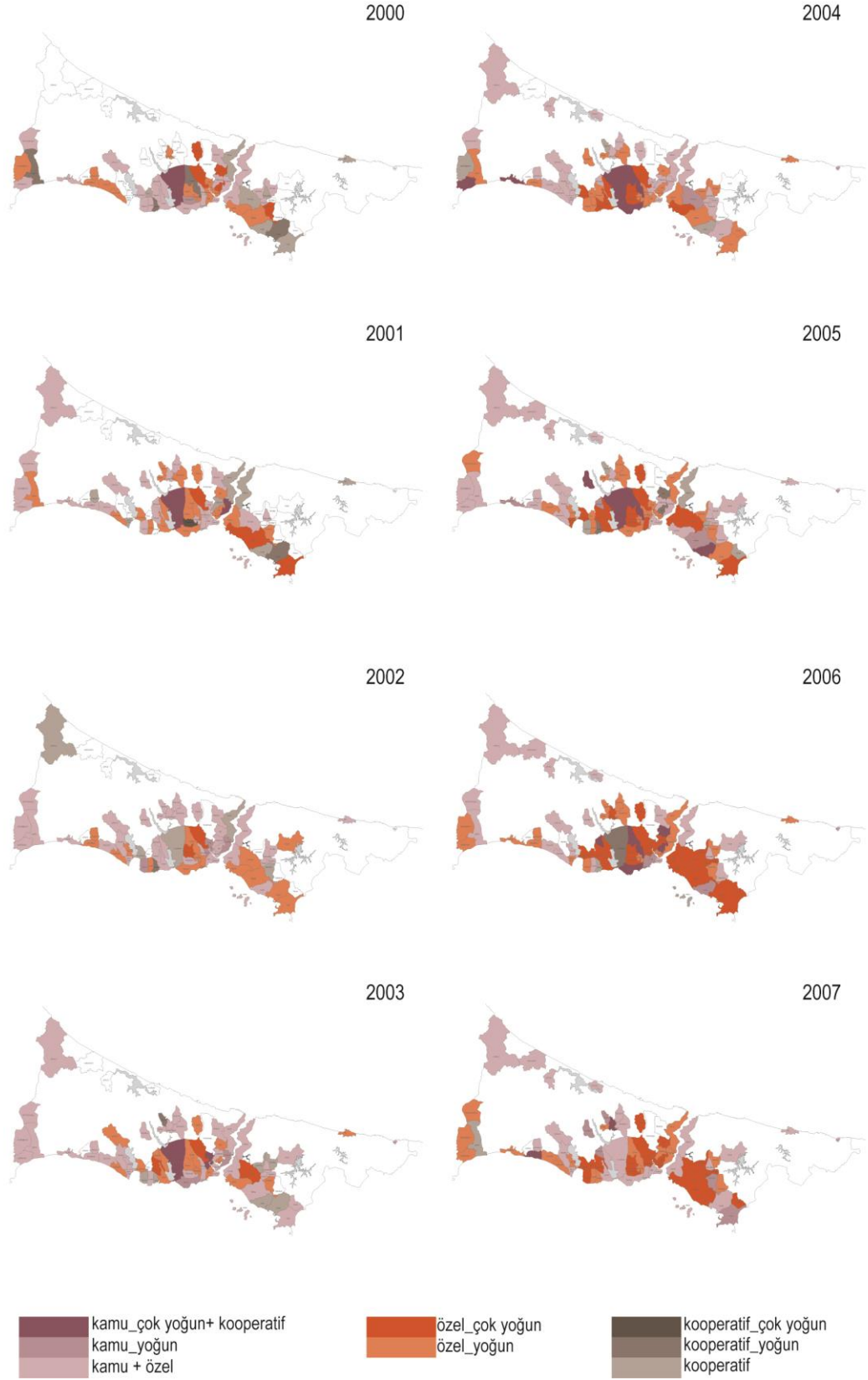
Mekânsal Dağılım Haritası (Şekil 4.9 ve Ek C), 1992-2007 yılları arasında İstanbul'da kamu, özel sektör ve kooperatifler eliyle gerçekleştirilen konut üretiminin ilçeler bazında, farklı zamanlarda ağırlıklı mekânsal dağılımını göstermektedir.

Farklı aktörler eliyle konut üretiminin kent coğrafyasına dağılımının ve bu dağılımın dönemsel farklılaşmasının izlenebileceği bir altlık sağlayan mekânsal dağılım haritası üzerinden ulaşılan tespitler aşağıdaki gibidir:

Öncelikle, kamu, kooperatifler ve özel sektör eliyle gerçekleştirilen konut üretiminin yoğunluğunda, genel dağılım haritasından varılan tespitlerle tutarlı olarak kent genelinde dönemsel değişimler dikkati çeker. Kooperatifler eliyle konut üretimi 1990'lı yıllarda kent genelinde yoğunluk gösterirken, 2000'lerde, özellikle 2001 sonrasında azalma eğilimi içerisinde. Kamu eliyle konut üretiminin kente yayılımında 2003-2005 arası dönemde bir yoğunlaşma fark edilmektedir. Özel sektör eliyle konut üretiminde ise özellikle 2006 ve 2007 yıllarında yoğunluk artışı izlenir.



Şekil 4.9: Mekânsal dağılım haritası.



Şekil 4.9(devam): Mekânsal dağılım haritası.

Kentin bazı bölgelerinde konut üretiminde belirli bir aktör eliyle belirli bir dönemde yoğunlaşma dikkati çekmektedir. Buna göre, 1992'den 2002'ye kadar olan dönemde

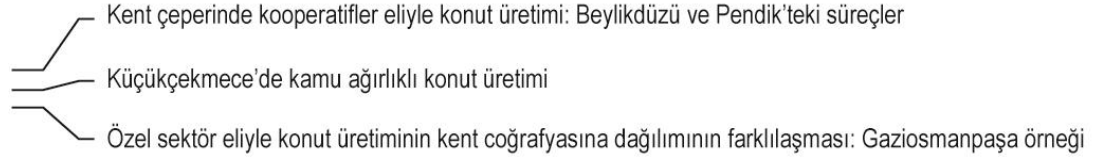
Anadolu yakasında Kartal, Pendik, Tuzla ilçe grubu ile aralıklı olarak Ümraniye, Beykoz ilçeleri ve Avrupa yakasında Sarıyer ve Gürpınar, kooperatifler eliyle çok-yoğun ve yoğun konut üretiminde süreklilik gösterir. Özellikle Pendik, bu 10 yıllık dönemin 1999 yılı hariç 9 yılında gerçekleşen yoğun kooperatif üretimleriyle dikkat çekmektedir. Benzer şekilde, haritaya konu olan zaman aralığının neredeyse tümünde Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa, Bağcılar, Güngören ve Bahçelievler ilçe grubunun da aralıklarla çok-yoğun ve yoğun olarak özel sektör eliyle konut üretiminde süreklilik gösterdiği görülür. Gaziosmanpaşa'da 16 yıl boyunca neredeyse kesintisiz olarak özel sektör konut üretimleri çok-yoğun olarak gerçekleşmiştir. Devlet eliyle konut üretiminde ilk dikkati çeken, Küçükçekmece'nin 1997-2005 yılları arasında süreklilik göstermesidir. Söz konusu 9 yıllık dönemin 6 yılında Küçükçekmece'de devlet eliyle üretim çok-yoğun olarak gerçekleşmiştir.

Belirli bir aktör eliyle konut üretiminin yoğunlaştığı bu alanların kente dağılımına bakıldığında kamu ve kooperatifler eliyle gerçekleşen üretimin genel olarak kent çeperinde, özel sektör konut üretimlerinin de 2000'ler öncesi ağırlıklı olarak kentin birinci kuşak ilçelerinde, 2000'lerde özellikle de 2006 ve 2007 yıllarında ise kent çeperi de dâhil olmak üzere kent genelinde yoğunlaştığı dikkati çeker. Özel sektör eliyle yoğun ve çok-yoğun konut üretiminin kent genelinde gerçekleşmeye başladığı 2006 yılı öncesinde, Gaziosmanpaşa ve çevresi veya Üsküdar, Kadıköy gibi kentin daha eski merkezlerinde, kooperatifler eliyle konut üretiminin ise Pendik ve çevresi ile Beylikdüzü bölgesi (Gülpınar, Kavaklı, Yakuplu) gibi kentin genellikle çeperinde kalan alanlarda gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Devlet üretimlerinin hem Küçükçekmece ve Bahçeköy gibi kentin çeperinde kalan ilçelerde hem de Esenler, Zeytinburnu gibi kentin daha merkezi alanlarında yoğunlaştığı izlenir.

Bu bölümde, mekânsal dağılım haritası üzerinden ulaşılan bu tespitlerin onları tetiklemiş olabilecek hem küresel ölçekte hem de yerel yani Türkiye, İstanbul ya da ilgili ilçe ölçeğinde, dönemin ekonomik, siyasi ve toplumsal olayları ile bölgeye özgü kentleşme süreçleri üzerinden çok katmanlı olarak irdelenmesiyle, İstanbul'da 1987 sonrası konut üretimi süreçlerine zaman-mekânsal açıklama getiren parça anlatılarla konut tarihi anlatısı devam edecektir. Bu doğrultuda ilk parça anlatı, kooperatifler eliyle konut üretiminin kent çeperinde yoğunluk göstermesini, kooperatif üretimlerinin 2002 öncesinde yoğunlaştığı Beylikdüzü bölgesi ve Pendik, Kartal, Tuzla grubunda gerçekleşen kentsel süreçler üzerinden açıklar. İkinci anlatı, kamu eliyle konut üretiminin yoğunlaştığı Küçükçekmece'de gerçekleşen kentsel süreçler üzerinden kamu konut yatırımlarının doğasını, kamu-özel sektör ilişkisine de değinerek irdeler. Son anlatıda da, özel sektörün kendi içinde aktör bazında dönüşümünün mekânsal

yansımalarıyla birlikte kent mekânının oluşumunun aktör bağlamında getirdiği kısıtlamalara/fırsatlara Gaziosmanpaşa örneği üzerinden değinilecektir.

Mekânsal dağılım haritasından ulaşılan tespitler doğrultusunda oluşturulan tarihsel anlatı başlıkları Şekil 4.10'da bir arada ifade edilmektedir.



Şekil 4.10: Konut tarihi anlatısı başlıkları-2.

Kent çeperinde kooperatifler eliyle konut üretimi: Beylikdüzü ve Pendik'teki süreçler

Kooperatifler eliyle konut üretimi, genel dağılım haritasından elde edilen tespitlerle de tutarlı olarak kent genelinde görece yoğunluk gösterdiği 1992-2002 aralığında mekânsal olarak genellikle kent çeperinde kalan ilçelerde yoğunluk göstermektedir. Mekânsal dağılım haritasından (Ek C) 1992'den 2001 sonuna kadarki 10 yılın, 1999 dışındaki 9 yılında Anadolu yakasında Kartal, Pendik, Tuzla ilçe grubu ile aralıklarla olmak üzere Ümraniye ve Beykoz ilçeleri, Avrupa yakasında ise Sarıyer ve Gürpınar ilçelerinin kooperatifler eliyle çok-yoğun ve yoğun konut üretiminde süreklilik gösterdiği tespit edilir. Özellikle Pendik'te, bu 9 yıllık dönemin 7 yılında kooperatifler eliyle konut üretimi "yoğun" olarak gerçekleşmiştir.

Kooperatifler eliyle konut üretiminin kent çeperinde yoğunlaşan niteliği, İstanbul'da 1980 öncesi, 1980'ler ve özellikle 1989 sonrasında farklılaşan kentleşme süreçleriyle şekillenen kentsel arsa üretiminin kentin farklı bölgelerinde değişen niteliğinin ve kooperatiflerin de ortaya çıkışını tetikleyen sermaye birikim süreçlerinin ürünü olarak değerlendirilmelidir. Bu doğrultuda kooperatiflerin kent çeperinde konumlanmaları, kentin merkezi ve birinci kuşak ilçelerinin küçük parsellerle yapılaştığı 1980'lere kadar olan hızlı kentleşme sürecinin ardından, kentin büyük parçalar halinde sıçramalı olarak büyümeye başlamasının bir yansıması ve kent kooperatifçiliğinin gereği olarak, konut üretiminin tekil konutlar yerine konut, sosyal ve kültürel donatı alanlarını da içeren kent parçaları şeklinde gelişmesinin ölçek, örgütsel ve finansal gerekleri doğrultusunda irdelenecektir.

Güncel hava fotoğrafıyla 1982 hava fotoğrafı karşılaştırıldığında, 1980'lerin başında Kartal, Pendik ve Tuzla'da E-5'in genellikle güneyindeki küçük parsellerde yapılaşma hâkimken, 1982 sonrası yapılaşmanın 1982'de halen boş olan küçük parsellerde, yapılaşmış küçük parseller arasında kalan büyük parsellerde ve E-5'ten

TEM'e kadar uzanan alanda yer alan büyük parsellerde gerçekleştiği görülür (Şekil 4.11, 4.15). Ümraniye'de de benzer şekilde 1980'lerden günümüze, 1982'de boş olan küçük parsellerin apartman, hem küçük parsellerin aralarında kalan hem de yapılaşma çeperindeki büyük ve dev parsellerin de toplu konut olarak yapılaştığı izlenir. Sarıyer ve Beykoz'da ilçe sınırlarında kalan ve 1982'de küçük parsellerle yapılaşmanın izlendiği boğaz köylerinin merkezleri dışındaki sırtlarda büyük toplu konut yapılaşmaları görülmektedir (Şekil 4.12). Gürpınar'da ise 1982 hava fotoğrafında, yukarıda bahsi geçen ilçelerden farklı olarak küçük parsellerde yapılaşma küçük bucak merkezi dışında yaygın değildir. Günümüzde, bucağın merkezinin çeperinde fazlasıyla sahip olduğu büyük veya dev parsellerin küçük veya büyük çaplı toplu konut alanı olarak yapılaştığı görülmektedir (Şekil 4.13).

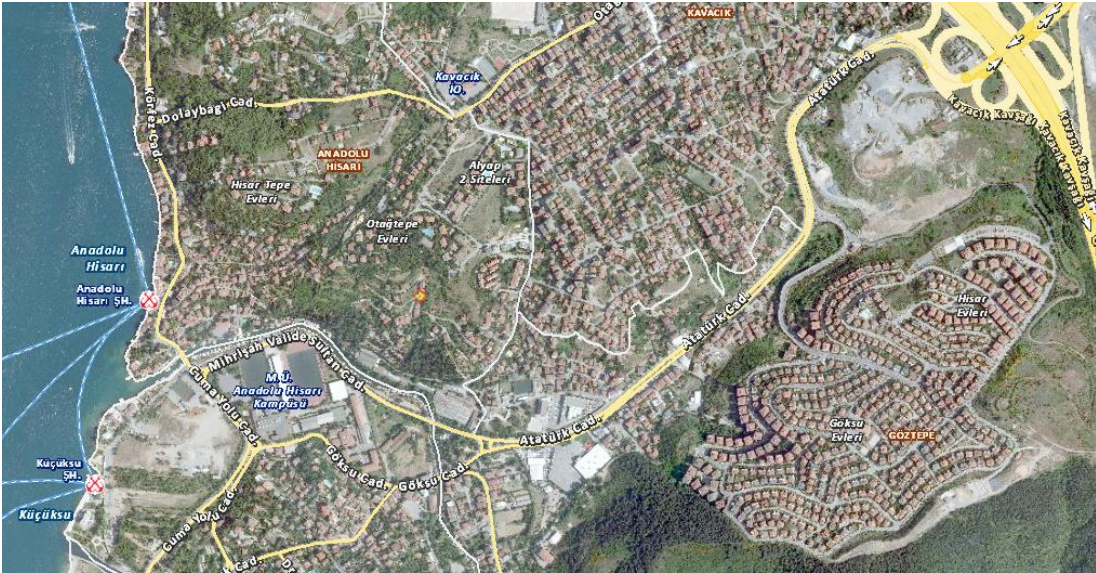
Kooperatif üretimlerinin yoğunlaştığı bu bölgeler, kentin eski merkezi ve Gaziosmanpaşa, Bahçelievler, Bağcılar gibi büyük çoğunluğu küçük parsellerde yapılaşmış merkezin yakın çeperini oluşturan birinci kuşak ilçelere en yakın ve oranla daha fazla büyük arazi stokuna sahip olan ikinci kuşak ilçelerdir. Kooperatif üretimlerinin kent çeperinde yoğunlaşması boş, ucuz ve aynı zamanda mülkiyet açısından daha sorunsuz büyük arsa stokunun bu ilçelerde bulunmasının yanı sıra, kentleşmenin ve kooperatifçiliğin 1980 sonrası geçirdiği dönüşümün ürünüdür.

Kooperatifçilik, 1979'da 50.000 konutluk Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği'nin (Kent-Koop) kurulmasıyla konut kooperatifçiliğinden kent kooperatifçiliğine büyük bir dönüşüm geçirir (Soydan, 2011b). 1980 öncesi konut kooperatiflerinin veya kooperatif birliklerinin konut üretimleri tek parsel veya 2-3 parselin birleştirilmesiyle oluşan kentsel arsalarda gerçekleşmektedir. Üretimin boyutu, sermayesi ve teknolojisi ancak planlanmış, dolayısıyla kent merkezinde veya merkeze yakın alanlarda üretmeyi zorunlu kılar. 1980 sonrasında ise artık söz konusu olan, toplumun dar ve orta gelirli kesimleri için konut üretiminden öte, konutun yanında okul, sağlık hizmeti alanları, spor ve kültürel etkinlik alanları gibi tüm sosyal ve kültürel donatıyı da içeren kent parçaları üretmektir (Soydan, 2011b). Bu ölçekte bir üretim için gerekli arsa büyüklüğü 10, 25, 100 hektara ulaşmaya başlar. "100ha alan planlı, yapılaşmaya açık ve boş olarak beklemes. Üzerinde mutlaka başka yapılaşmalar olacaktır" (Soydan, 2011b). Bu durumda kent kooperatifleri henüz planlanmamış, dolayısıyla kent çeperinde kalan ilçelerdeki büyük arazilere yönelir. Soydan (2011b), bu tip arazilerin Halkalı, Pendik, Kartal, Silivri, Çatalca gibi "şehrin dışında" kalan yerlerde bulunduğunu belirtir.



Şekil 4.11: Pendik 1982 hava fotoğrafı (üstte), Pendik 2012 hava fotoğrafı (altta)(www.ibb.gov.tr).

Bu ilçeler aynı zamanda, kentin gelişmeye açık ve arazi rantının düşük olduğu bölgeleridir. Kooperatifler, toplumun ekonomik açıdan orta ve dar kesimlerine yönelik üretim yapan, kentin henüz gelişmemiş bölgelerine girerek oraları gelişmeye açan kuruluşlar olarak da zaten doğaları gereği kentin gelişmeye açık çeperlerinde üretirler (Soydan, 2011b). Tekil veya toplu üretimde müteahhitler ile rekabet edilmek zorunda kalınan kentin gelişmiş, kentsel rantın yüksek olduğu merkezi bölgeleri kooperatif üretimleri için uygun değildir (Soydan, 2011b). Bu gibi alanlar ticaret alanlarıdır. Rekabet, hedef kitlesi müteahhidinkinden farklı olan kooperatifin doğasına aykırıdır (Soydan, 2011b). Kentin, ilk yapılaşmaları kooperatifler eliyle gerçekleşmiş Bakırköy veya Etiler gibi bölgeleri de gelişmişlik düzeyi ve arsa fiyatlarının yüksekliği gibi nedenlerle Soydan tarafından, kooperatiflerin konut üretimi amacıyla giremeyecekleri yerler olarak nitelenir (Soydan, 2011b).



Şekil 4.12: Anadolu Hisarı 1982 hava fotoğrafı (üstte), Anadolu Hisarı 2012 hava fotoğrafı (altta)(www.ibb.gov.tr).

Çalışmanın bu kısmında mekânsal dağılım haritasında kooperatifler eliyle konut üretiminin 1992-2002 aralığında sürekli yoğunluk gösterdiği Gürpınar (Beylikdüzü) ve Pendik'teki süreçlere daha detaylı değinmek gerekmektedir.

Öncelikli olarak Gürpınar, Kavaklı ve Yakuplu'yu içine alan Beylikdüzü bölgesinde (Şekil 4.13, Şekil 4.14) yoğunlaşan kooperatifler eliyle kentleşme süreçleri ile kent kooperatifçiliğinin, 1985 yılında Türkiye'de kurulmuş en büyük konut yapı kooperatifi olma özelliği taşıyan ve Beylikdüzü'nde kooperatifler eliyle konut üretiminin öncülüğünü yapan Büyükşehir Konut Yapı Kooperatifi ve Büyükşehir Projesi üzerinden örneklenirse daha iyi anlaşılacağı düşünülmektedir. Ayrıca kooperatif ve süreçle ilgili bilginin doğrudan kooperatifi 1986 tarihli Büyükşehir Projesi Fizibilite

Etüdü'nden ve 1988-2003 yılları arasında yönetim kurulu başkanı olan Kudret Yıldırım'dan edinilmesi yaşanan deneyime ve sürece doğrudan tanık olunması açısından önemlidir.



Şekil 4.13: Beylikdüzü'nde kooperatifler eliyle yapılaşma (www.ibb.gov.tr).



Şekil 4.14: Beylikdüzü'nde kooperatifler eliyle yapılaşma.

Büyükşehir Konut Yapı Kooperatifi, 10 bin konut ve sosyal donatı ile altyapıyı içeren Büyükşehir Projesi'ni gerçekleştirmek üzere 19 Temmuz 1985 yılında kurulmuştur (Büyükşehir Projesi Fizibilite Etüdü, 1986). Büyükşehir Projesinin Fizibilite Etüdü'nde (1986) belirtildiğine göre, Büyükşehir Projesi'yle 10 bin konutun yanı sıra okul, kreş, anaokulu, cami, itfaiye, açık pazar, spor ve dinlenme alanları gibi donatılar ile yollar, duraklar, otoparklar gibi altyapıyı da içeren 40 bin kişinin barınabileceği bir kent parçasının geliştirilmesi hedeflenmiştir. Toplam arsa büyüklüğünün ancak %43'ü konut alanı olarak planlanmıştır (Büyükşehir Projesi Fizibilite Etüdü, 1986).

Temmuz 1985'te kurulmasının ardından Mayıs 1986'da 2.500, Ekim 1986 itibarıyla de 8.000 ortak sayısına ulaşan kooperatifin 250 ortağına yaptığı anket sonucunda ankete katılan ortakların tümünün sanayi ve hizmet sektöründeki işlerde çalıştığı ve %26'sının kamu görevlisi veya öğretmen, %14'ünün işçi, %15'ini ise esnaf olarak

görev yaptığı tespit edilmiştir (Büyükşehir Projesi Fizibilite Etüdü, 1986). Aynı ankette, ortakların ekonomik olarak, düşük gelir grubunu oluşturan %8 ile yüksek gelir grubunu oluşturan yaklaşık %15'lik bölümü dışında çoğunlukla orta gelir grubuna mensup olduğu görülmüştür (Büyükşehir Projesi Fizibilite Etüdü, 1986).

1986 yılında Büyükşehir Projesi için Beylikdüzü'nde 1 milyon 281 bin 448 metrekarelik bir arsa kooperatif tarafından satın alınmıştır. Beylikdüzü'nün ve satın alınan arsanın Büyükşehir gibi bir projenin uygulanması için uygun nitelikleri ile ilgili olarak fizibilite etüdünde (1986) öncelikle arsanın "E-5 karayoluna cepheli, Marmara Denizi manzaralı" (s.ii) olduğundan ve Beylikdüzü'nün Atatürk Havalimanı'na ve kent merkezine yakın konumundan bahsedilmektedir. Ek olarak kooperatifçe Beylikdüzü'nün tercih edilme sebebinin İstanbul Nazım İmar Plan'nda bu bölgenin toplu konut ve gelişme bölgesi olarak belirlendiği belirtilir (Büyükşehir Projesi Fizibilite Etüdü, 1986).

Büyükşehir Konut Yapı Kooperatifi örneğinde de olduğu gibi kent merkezinde özellikle bu ölçekte bir yapılaşmayı mümkün kılacak bir arsa bulunmaması ve bulunsa bile orta gelir grubuna mensup ücretlilerden oluşan sınırlı bütçelere sahip ortaklarının sermaye birikimi ile merkezde ve yakın bölgelerinde oluşan kentsel rantı karşılayacak bir kooperatif bütçesinin söz konusu olmaması gibi nedenlerle kooperatifler eliyle konut üretimi yoğunluklu olarak kent çeperinde kalan alanlarda gerçekleşmek durumundadır. Ancak tabii ki arsanın tercihinde ulaşım olanakları ve manzara gibi çevresel koşulların durumu önemli rol oynamaktadır.

Büyükşehir Konut Yapı Kooperatifi'nin son yönetim kurulu başkanı Kudret Yıldırım'ın belirttiğine göre, Büyükşehir Projesi'nin 7.500 konutluk bölümü tamamlandıktan sonra bu kent parçasından arta kalan arsalar, başka kooperatiflere satılmıştır (Yıldırım, 2012). Büyükşehir Konut Yapı Kooperatifi dâhil diğer 23 kooperatifin birleşmesiyle kısa adı KENTBİRLİK olan Marmara Kent Kooperatifleri Birliği 1988 yılında kurulur ve 1989-1992 yılları arasında Beylikdüzü bölgesinde yaklaşık 12 bin konut KENTBİRLİK'e bağlı kooperatiflerce üretilir (Yıldırım, 2012; KENTBİRLİK Dergisi 1994/3). Dolayısıyla Beylikdüzü'nün kooperatiflerce yapılaşması 1985 yılında Büyükşehir Konut Yapı Kooperatifi'yle başlayıp, KENTBİRLİK bünyesindeki kooperatifler eliyle devam etmiştir. Aynı zamanda KENTBİRLİK yönetim kurulu başkanı olan Yıldırım (2012), Büyükşehir Projesi'nden önce Beylikdüzü'ndeki arazilerin ayçiçeği tarlası olduğundan söz eder (Yıldırım, 2012). Hem Büyükşehir Konut Yapı Kooperatifi hem de KENTBİRLİK, Yıldırım tarafından 2003 yılında tasfiye edilmiştir.

Beylikdüzü'nün kooperatifler eliyle kentleşmesi sürecinde 7.500 gibi büyük bir üye sayısı ile başarıya ulaşan Büyükşehir Projesi'nin tetikleyici olduğu kesindir. Büyükşehir Konut Yapı Kooperatifi tarafından başlatılan süreç, diğer kooperatiflerin de katılımıyla 2000'li yıllara kadar süregelmiştir.

Kooperatifler eliyle konut üretiminin yine 1992-2002 döneminde yoğunluk gösterdiği Kartal, Pendik ve Tuzla ilçeler grubu da Beylikdüzü ile benzer özellikler göstermektedir. Bölge, kent merkezine göre konumu ve büyük, nispeten ucuz arsa stoku bakımından sınırlı bütçeye sahip kooperatifler eliyle konut üretiminin gerçekleşebilmesi için uygun koşulları sağlar. Ancak bu bölgede, özellikle de Pendik'te kooperatifler eliyle konut üretiminin yoğunlaşmasını tetikleyen esas unsur, Maltepe, Kartal, Pendik ve Tuzla'yı da içine alan Kartal bölgesindeki sanayileşmenin iş güvencesini de beraberinde getiren sermaye-yoğun nitelikli gelişimidir (Güvenç, 2013a).

1960'lı yıllarda kentin Anadolu yakasında organize sanayi bölgesinin Pendik, Kartal civarında oluşturulmasının ardından, 1970 sonrasında İstanbul Nazım Plan Bürosu tarafından Pendik'i de içine alarak Kartal Bölgesi, İstanbul'un 1. derece sanayi yerleşmesi konumuna getirilir (Pendik, 1999). 1975 yılında Ömerli Barajı'nın, 1982 yılında da Balkanların en büyük tersanesi olma özelliği taşıyan Pendik Tersanesi ve Ağır Sanayi Tesislerinin kurulmasıyla Pendik bölgenin önemli sanayi merkezlerinden biri haline gelmiştir (Pendik, 1999).

İstanbul'da 1978 yılında sanayinin sektörel dağılımına bakıldığında, Şişli ve Haliç bölgelerinde metal, kimya sanayinin yanında emek-yoğun tekstil ve hazır giyim, Kartal bölgesinde ise boya, deterjan, vernik, gübre, metal sanayi gibi sermaye-yoğun sektörlerin ağırlıklı olduğu görülür (Tekeli, 1994a; Güvenç, 2013a). Güvenç'in (2013b) İstanbul'da nüfusun 1965-1985 ve sanayinin 1961-1987 yılları arasında ağırlık merkezlerinde gerçekleşen kaymayı görselleştirdiği çalışmasında (Şekil 4.15), Avrupa yakası ve Anadolu yakasındaki nüfus ve sanayi desantralizasyon dinamiklerin birbirinden farklılaşması dikkati çeker. Avrupa yakasındaki nüfus hareketinin sanayi hareketini neredeyse aynı doğrultu ve hızda takip ettiği görülürken, Anadolu yakasındaki sanayinin ve nüfusun hareketinin benzer doğrultuda ancak farklı hızlarda gerçekleştiği izlenir. Buna göre nüfusun ağırlık merkezi 1960'larda Kadıköy civarındayken 1985'te ancak Bostancı yakınlarına kayarken, sanayinin ağırlık merkezi Pendik'e doğru büyük bir sıçrama yapar. Güvenç'e (2013a) göre bu durum Kartal bölgesindeki sanayi kuruluşlarının sermaye-yoğun olmasının bir göstergesidir. Emek-yoğun sanayide çalışan sayısının çokluğu,

servis kullanımını kısıtlayarak konut alanlarının işyerinin hemen çevresinde gelişmesine neden olurken sermaye-yoğun sanayide çalışan sayısının azlığı, servis kullanımını mümkün hale getirerek yaşama alanlarının iş yerinin hemen çevresinde olma zorunluluğunu azaltır (Güvenç, 2013b). Dolayısıyla nüfusun hareketi ile sanayinin hareketi, emek-yoğun sanayi ağırlıklı olan Avrupa yakasında paralellik gösteriyorken, sermaye-yoğun sanayinin geliştiği Anadolu yakasında birebir bir paralellik görülmez.



Şekil 4.15: 1965-1985 yılları arasında nüfusun (sol), 1961-1987 yılları arasında sanayinin (sağ) ağırlık merkezinin desantralizasyonu (Güvenç, 2013b).

İş güvenliğine sahip sermaye-yoğun sanayi çalışanları arasında mülk konut yaygın iken, emek-yoğun sanayinin genellikle mevsimlik ve iş güvencesinden yoksun çalışanları çoğunlukla kiracı konumundadır (Güvenç, 2013a). İş güvenliğine sahip, düzenli geliri olan emekçilerin 2000'li yıllar öncesinde konut edinmek üzere örgütlenme yolu tabii ki kooperatifler halinde olacaktır. Bu doğrultuda çalışanlarına iş güvenliği sunan sermaye-yoğun sanayinin yoğunlaştığı ve aynı zamanda büyük ve ucuz arsa stokuna da sahip Kartal bölgesinde kooperatifler eliyle konut üretiminin ağırlık kazanması son derece doğal bir süreç olarak ortaya çıkar (Güvenç, 2013a).

Bölgedeki kentleşme süreçlerini derinden etkilemiş bu ekonomik yapılanmaların paralelinde ile Yunanistan ve Bulgaristan'dan göçlerle nüfusta ve nüfus yapısında meydana gelen değişimin kooperatifler eliyle konut üretimini tetiklemiş unsurlar arasında olabileceği düşünülmektedir.

Sanayileşmeyle birlikte artan istihdam alanları Pendik ve Kartal'da civarında büyük nüfus artışı beraberinde getirir. Artan nüfusla birlikte hizmetler sektörü de sanayinin paralelinde gelişmektedir. Pendik Belediyesi'nden belirtilene göre 1999 yılında Pendik'te çalışan nüfusun sektörel dağılımına bakıldığında hizmetler

sektörünün %55 ile birinci, sanayi sektörünün de %40 civarında bir oranla ikinci sırada yer almaktadır (Pendik, 1999).

Pendik'te nüfusun gelişimini Çizelge 4.10'dan izlendiğinde, en büyük artışın gerçekleştiği iki dönemin %220,1 ile 1980'den 1985'e kadar olan dönem ve %91,6'lık bir oran ile 1985-1990 aralığı olduğu fark edilir. Nüfus artışının çok yüksek seviyeye ulaştığı bu dönem Pendik'te sanayinin gelişimi, dolayısıyla istihdam olanaklarının artışıyla eş zamanlıdır. 1985-1990 döneminin sonu aynı zamanda 1989 yılında Bulgaristan'dan Türkiye'ye olan göçlere denk gelmektedir. 1989'da Bulgaristan'dan gelen göçmenlerin bir kısmı da Pendik-Kurtköy'de inşa edilen 3.150 konuta yerleştirilmişlerdir (Pendik maddesi, Wikipedia). Pendik 1989 öncesinde de, 1924'teki ilk mübadelede Yunanistan'dan ve 1960 sonrasında Yugoslavya'dan gelen göçmenlerin yerleştiği bir bölgedir (Pendik maddesi, Wikipedia).

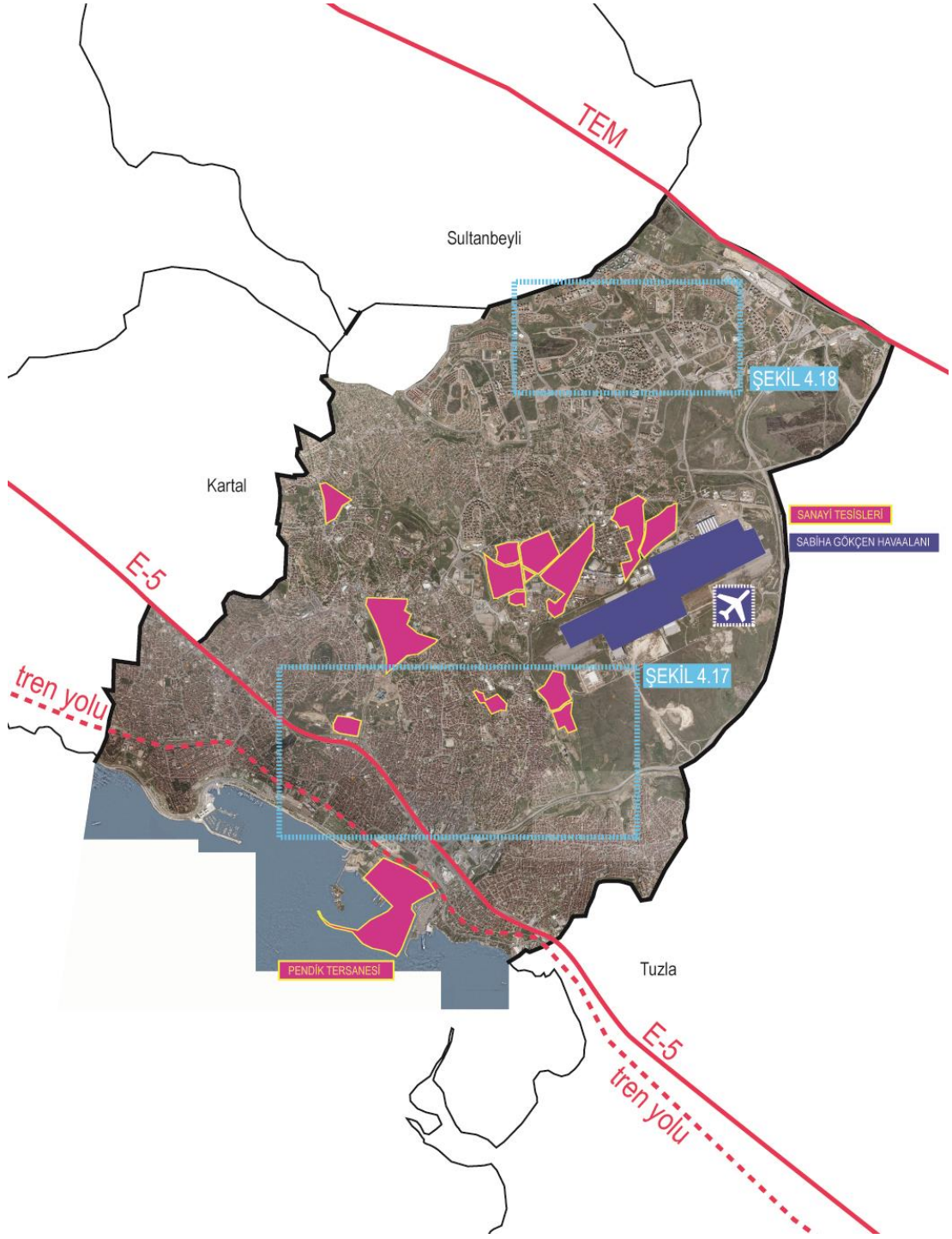
Pendik'teki kentleşme dinamikleri de ekonomik yapı ve nüfustaki değişimlerle birlikte şekillenir. 1982 hava fotoğraflarına bakıldığında tren yolu ile E-5 arasında ve E-5'in kuzeyine doğru saçaklanan seyrek yerleşim dokusu dikkati çekmektedir (Şekil 4.16 ve Şekil 4.17). Pendik Belediye'si tarafından hazırlanan Pendik kitabında (1999), özellikle 1973 yılında Boğaziçi Köprüsü'nün hizmete girmesinin ardından konut alanlarında artış görüldüğü ancak esas gelişmenin 1980'ler ve sonrasında sanayileşmenin paralelinde gerçekleştiği belirtilir. Gecekondulaşma ve paralelinde yapsatçı eliyle konut üretimi, sanayileşme ile birlikte 1980'lerin ikinci yarısında başlamıştır (Pendik, 1999). Kentin merkezi alanları ve yakın çevresinde 1950'lerden itibaren gelişen gecekondu yerleşimlerinin ancak 1985 sonrasında Pendik'te oluşmaya başlaması, ilçenin kent çeperinde konumlanması ve sanayinin de desantralizasyonu öncesinde kentin eski merkezlerinde yer alıyor olmasından kaynaklıdır.

Çizelge 4.10: Pendik'te nüfus (Pendik Belediyesi, TÜİK).

Yıl	Nüfus	Bir önceki yıla göre değişim %
1927	2.000	
1935	3.514	75,7
1940	4.172	18,7
1945	5.980	43,3
1950	7.910	32,3
1955	8.673	9,6
1960	13.963	61
1965	19.216	37,6
1970	27.494	43,1
1975	38.384	39,6
1980	48.219	25,6
1985	154.327	220,1
1990	295.651	91,6
1997	344.064	16,4
2000	389.657	13,3
2007	520.486	33,6

Dolayısıyla Pendik, kooperatifler eliyle konut üretiminde kent genelinde adeta bir patlama yaşanan 1980'lerin ikinci yarısında, kentsel rant artışından kentin merkezi alanları ve birinci kuşak ilçelerine kıyasla daha az etkilenmiş, ucuz, boş ve büyük arsa stoku ile kooperatifler için uygun bir yerleşim alanı niteliğindedir. 1982'de boş olan ve günümüzde TEM'in güneyinde kalan alanlarda, göçmen konutlarının aralarında kalan parsellerde Tekeli Komşum Sitesi, Çevik Yapı Kooperatifi, Yolkent Sitesi, Çağdaşkent Sitesi, Hakiş Blokları, Örnekevler Sitesi gibi isimlerle kooperatif yerleşimleri gelişmiştir. Şekil 4.18, 1982 yılında tarla olan araziler üzerinde, kırmızı çerçeve ile belirtilen göçmen konutlarının arasında kalan boşluklarda üretilen çoğu kooperatifler eliyle inşa edilmiş yerleşimleri göstermektedir.

İstanbul genelinde neoliberal dönemde kamu ile birlikte özel sektörün konut üretiminde ön plana çıkan aktörler haline gelmesi Pendik'te konut üretiminin 2004 ve 2007 yıllarında kamu ve özel sektör, 2005 ve 2006 yıllarında ise özel sektör ağırlıklı gerçekleşmesiyle karşılığını bulur (Şekil 4.9, Ek C). 2012 hava fotoğrafında kooperatif yerleşimlerinin aralarında TOKİ ve Kiptaş tarafından üretilen toplu konut yerleşimlerinin yanı sıra Ekşioğlu Modern Birkent, Dumankaya Trend, Crystal Park, Parkverde Residence gibi özel sektör eliyle üretilen yerleşimlere rastlanmaktadır.

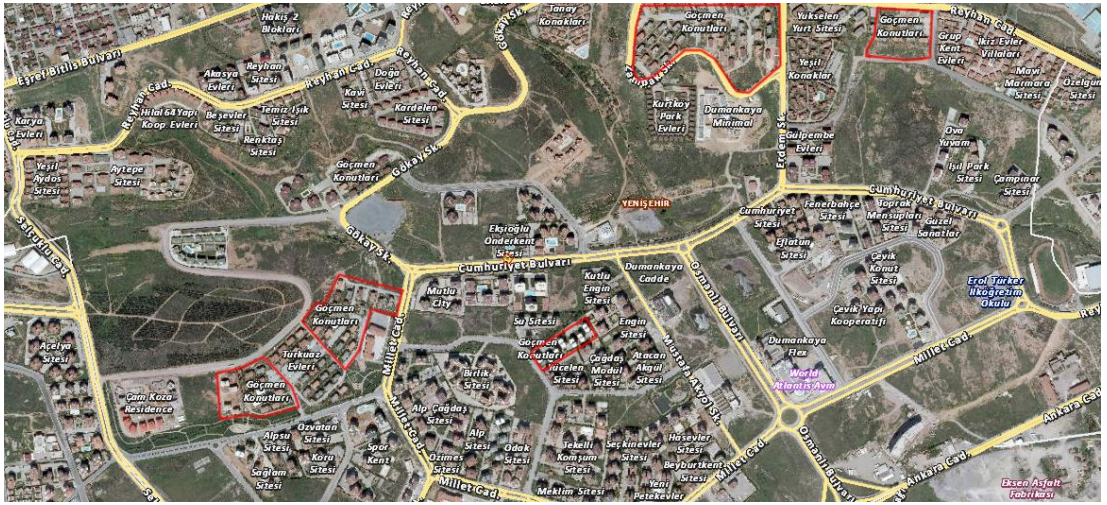


Şekil 4.16: Pendik.



Şekil 4.17: Pendik'te yerleşim dokusu; 1982 (üstte) ve 2012(altta) hava fotoğrafları (www.ibb.gov.tr).

Ekonomik yapılanmanın getirisi olarak, sermaye-yoğun sanayi ve 1990'lardan itibaren hizmet sektörü ağırlıklı istihdam yapısının beraberinde kent çeperinde konumlanması dolayısıyla sahip olduğu ucuz büyük arsa stoku ile Pendik, hem kooperatifleşme hem de kent merkezine göre benzer bir konumda olan Beylikdüzü gibi, kooperatiflerin yerleşimi açısından uygun koşulları sağlamaktadır. Ek olarak, Beylikdüzü'ne oranla daha büyük bir alana, dolayısıyla daha büyük bir arsa stoku'na sahip ilçenin E-5, TEM ve demiryolu ulaşımını içeren ulaşım olanakları da mekânsal dağılım haritasında Pendik'i 1992-2007 aralığında kooperatifler eliyle ağırlıklı konut üretiminin en yoğun olarak gerçekleştiği ilçe durumuna getirmektedir.



Şekil 4.18: Göçmen konutları ve kooperatif yerleşimleri; 1982 (üstte) ve 2012(altta) hava fotoğrafları (www.ibb.gov.tr).

Küçükçekmece’de Kamu Ağırlıklı Konut Üretimi

Mekânsal dağılım haritası üzerinden ulaşılan bir diğer tespit de 1992 sonrasında Küçükçekmece ilçesinde devlet eliyle yoğun ve çok-yoğun konut üretiminin süreklilik gösteriyor olmasıdır. İlçede 1992’den 2007’ye kadar olan süreçte 1993, 1997, 1998, 2000, 2001, 2003, 2004 ve 2005 yıllarında kamu eliyle konut üretimi belirgin olarak yoğunlaşmaktadır (Şekil 4.9, Ek C).

Kamu konut yatırımlarının benzer konumdaki herhangi başka bir ilçe ya da bölge yerine belirgin olarak Küçükçekmece’de yoğunlaşması, Halkalı’da günümüzde toplu konut alanı olan arazinin, 3. Ecevit hükümetinin 1979’da yürürlüğe giren Yeni Yerleşmeler Projesi kapsamında kamulaştırılması ile tetiklenen bir süreç olarak değerlendirilmektedir (Güvenç, 2013a). Bu ilk hareket neoliberal dönemde, özellikle belediye başkanı Aziz Yeniay nezdinde yerel yönetimin yoğun çabası ve Küçükçekmece’nin mevcut doğal, rekreatif ve turistik varlıkları, uluslararası ve kent

içi ulaşım olanakları, sahip olduğu büyük arsa stoku ile de desteklenerek ilçenin kamu konut yatırımları açısından bugünkü durumuna gelmesi sonucunu doğurur.

Küçükçekmece’de kamu konut yatırımları açısından Halkalı’daki arazinin kamulaştırılması ile tetiklenerek gelişen süreç, patika bağımlılık kavramı üzerinden açıklanmaktadır (Güvenç, 2013a). Patika bağımlılık, geçmişte birçok olası yoldan birine doğru yapılan seçim doğrultusunda, zaman geçtikçe yoldan dönmenin sürekli artan maliyetiyle birlikte, gelecek süreçlerin belirlendiğini belirten kavramdır. David (2007) geniş bir tanımla, gelişim süreci kendi geçmişi tarafından yönetilen dinamik süreçleri patika bağımlı olarak niteler. Buradan hareketle patika bağımlılık, her olgunun var oluş sürecini etkileyen genel-geçer bir yasa, koşul olarak kabul edilmemelidir; aksine, duruma özel ortaya çıkabilen bir özellik olarak nitelendirilebilir (David, 2007). Sadece son derece özel ve belirli bir olayın tetiklediği süreçlerin patika bağımlı özellik gösterdiği özellikle belirtilmelidir (David, 2007).

Ataköy (Baruthane) projesinin gelişim süreci patika bağımlılığa Küçükçekmece ile benzer bir örnek teşkil eder (Güvenç, 2013a). Emlak Kredi Bankası tarafından gerçekleştirilecek Ataköy projesi için 1955 yılında Baruthane arazisi bankanın ödenmiş sermayesinin yarısı Makine Kimya Endüstrisi Kurumu’na peşin olarak aktarılacak satın alınmıştır (Güvenç ve Işık, 1999). Bankaya konut üretimi için neredeyse 50 yıl yetecek bir arsa stoku için de olsa bu kadar büyük bir sermayenin peşin olarak aktarılması hem doğal değildir hem de “konut yapımı için arsa alımına yönelik sıradan bir karar” olarak değerlendirilemez (Güvenç ve Işık, 1999, s.171). Baruthane arazisi, 1950’lerdeki inşaat malzemesi kıtlığında inşaat malzemesi ithalatı yapılabilmesi karşılığında, Rusya ile yaptığı anlaşma doğrultusunda kendi sınırları içerisinde silah üretimi yapamayan Federal Almanya’ya askeri mühimmat ve malzeme ihracatının artırılması için Makine Kimya Endüstrisi Kurumu’na ek kaynak sağlanması doğrultusunda atılmış bir adımdır (Güvenç ve Işık, 1999). İstanbul’un en önemli gelişme akslarından biri üzerinde, kentin en büyük gecekondu yapılaşmasına bitişik bu arazinin satın alınmasının İstanbul’un kentleşme ve konut üretimi dinamikleri açısından son derece stratejik bir karar olduğu sonraki yıllarda son derece açık olarak görülecektir (Güvenç ve Işık, 1999).

3. Ecevit Hükümeti zamanında 15 Haziran 1979 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 7/17491 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeni Yerleşim Alanları Düzenlenmesi Yoluyla Kentleşme ve Konut Sorunu için Politikalar kamuoyuna duyurulur. Kararnamede, konut sorununun çözülebilmesi amacıyla finansal kaynak sağlanması ile arsa ve altyapı üretiminin kamu tarafından üstlenileceği belirtilmektedir. Bu doğrultuda kamunun Mesken Fonu, SGK fonları,

yerel yönetim fonları, Arsa Ofisi fonları, sanayi siteleri fonları, özel amaçlı fonlar ve Türkiye Emlak Kredi Bankası fonları gibi tüm ödenek ve fonları yeni yerleşmeler projesinde kullanılabilir. Ayrıca hazine arazileri, tüm kamu kurum ve kuruluşlarının ellerindeki alanların belli bir amaç için kullanılmayanları ile satın alınabilecek özel statüsündeki vakıf arazileri ve kamulaştırılmak suretiyle özel mülkiyetteki araziler kamunun yerleşim alanları oluşturma olanakları kapsamında kullanılabilir alanlar olarak sıralanır. Yol, otopark, su, elektrik, kanalizasyon gibi teknik altyapı ile ulaşım, iletişim, okul, hastane, yeşil alan, ağaçlandırma gibi sosyal altyapının da ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından sağlanması karara bağlanmıştır.

Halkalı arazisi, Ankara-Eryaman'ın yanında yeni yerleşim alanları projesi kapsamında kamulaştırılan arazilerdir (Tekeli, 2012). Bu alanlarda konut üretiminin başlaması 1984'te Toplu Konut İdaresi'nin kuruluşundan sonra gerçekleşir (Tekeli, 2012). Yeni yerleşim alanları üretimi doğrultusunda gerçekleşen bu kamulaştırma özellikle neoliberal dönemdeki gelişimin tetikleyicisi sayılacaktır.

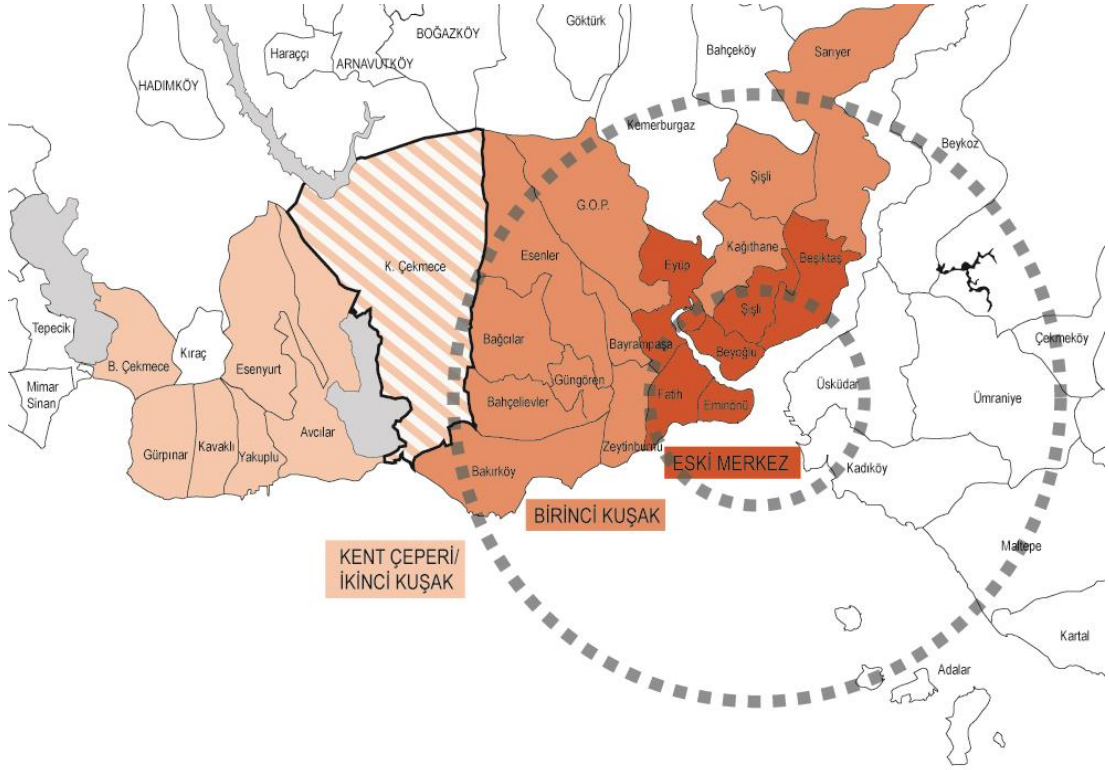
Haritalarda Küçükçekmece'de kamu eliyle konut üretiminin görece yoğunluk gösterdiği 1997-2005 yıllarında, hem TOKİ ve hem de bir İstanbul Büyükşehir Belediyesi kuruluşu olan Kiptaş tarafından yoğun konut üretimi gerçekleşir. Kiptaş'tan edinilen bilgiler doğrultusunda, Kiptaş Başakşehir 1. Etap, 2. Etap, 4. ve 5. Etap konutlarının yapı ruhsatı tarihleri Küçükçekmece'de devlet üretimlerinin yoğunlaştığı dönemle çakışmaktadır. Buna göre Kiptaş Başakşehir'de, 1998 yılında 3004, 2003 yılında 2304, 2004 yılında 2852, 2005 yılında 4356 ve 2006 yılında 1888 konut birimi için yapı ruhsatı almıştır.

Devlet yatırımları, sosyal amaçlı olsun ya da olmasın kentin gelişme yönünü belirleyici, bulundukları bölgenin rantını yükseltici ve dolayısıyla kentsel rantın coğrafi dağılımını etkiler niteliktedir. Sosyal yatırımlara kaynak sağlamak amacıyla geliştirilen ve üst gelir sınıflarını hedefleyen kaynak geliştirme projeleri dışında, TOKİ'nin konut üretimindeki yer seçimi konusunda stratejisi boş arazilerin yoğun, kentsel rantın düşük olduğu kent çeperinde kalan bölgelerde gelecek gelişmeyi de tetikleyici yatırımlar yapmaktır (Erdal, 2012). Devlet yatırımlarının bu gibi yerlerde yoğunlaşmasının ardındaki diğer bir neden de, özellikle kentsel alanı bir rant aracı haline getiren neoliberal kentleşme politikaları doğrultusunda, henüz kentsel rantın düşük olduğu ve dolayısıyla özel sektör yatırımları için riskli olan alanlarda gerekli ön yatırımları ve altyapı çalışmalarını gerçekleştirip, mülkiyet belirsizliklerini de çözümlmek suretiyle bölgeyi özel sektör yatırımları için cazip hale getirmektir.

Bu doğrultuda, devlet eliyle konut yatırımlarında yoğunluklu olarak Küçükçekmece'nin seçilmesinin başlangıçta, ilçenin kent içindeki konumunun ve getirilerinin, sahip olduğu doğal değerlerin beraberinde mülkiyet yapısı sebebiyle nispeten kolay dönüştürülebilir yapı stoku ve sahip olduğu boş büyük arazi stokunun ürünü olarak İstanbul'daki konut açığını karşılamak üzere girilen toplu üretimin ölçeği, maliyeti ve örgütlenme gerekleri açısından uygun bir bölge olmasının yanı sıra hükümetlerin ve yerel yönetimlerin özellikle 1990 sonrası yatırım çekme amaçlı kentsel rantı sağlayan ve yükselten neoliberal kentleşme politikaları ve uygulamaları doğrultusunda gerçekleştiği düşünülmektedir.

Küçükçekmece, İstanbul'un eski yerleşim merkezlerine hemen bitişik olarak, 1950'lerden itibaren küçük parsellerde sıkışık yapılaşma ile gelişen Zeytinburnu, Kâğıthane, Gaziosmanpaşa, Bağcılar gibi birinci kuşak ilçeler grubunun hemen dışında merkeze göre ikinci kuşakta (kent çeperinde) konumlanır (Şekil 4.19). Kentin başlangıçta, eski yerleşim merkezleri ve bu merkezlere yakınlığına göre birinci kuşakta yer alan ilçelerindeki yasal veya yasadışı yapılaşmayla yağ lekesini andırır biçimde yayıldığı düşünüldüğünde, bu konumu itibarıyla Küçükçekmece, bu merkezlere en yakın fakat daha fazla boş ve büyük arazi stokuna sahip ve kentsel rantın nispeten daha düşük olduğu bir bölgedir. Nitekim ilçenin 1982 yılındaki hava fotoğrafıyla 2012 yılındaki hava fotoğrafı karşılaştırıldığında, ilçedeki boş arsa stoku hemen dikkati çeker (Şekil 4.20).

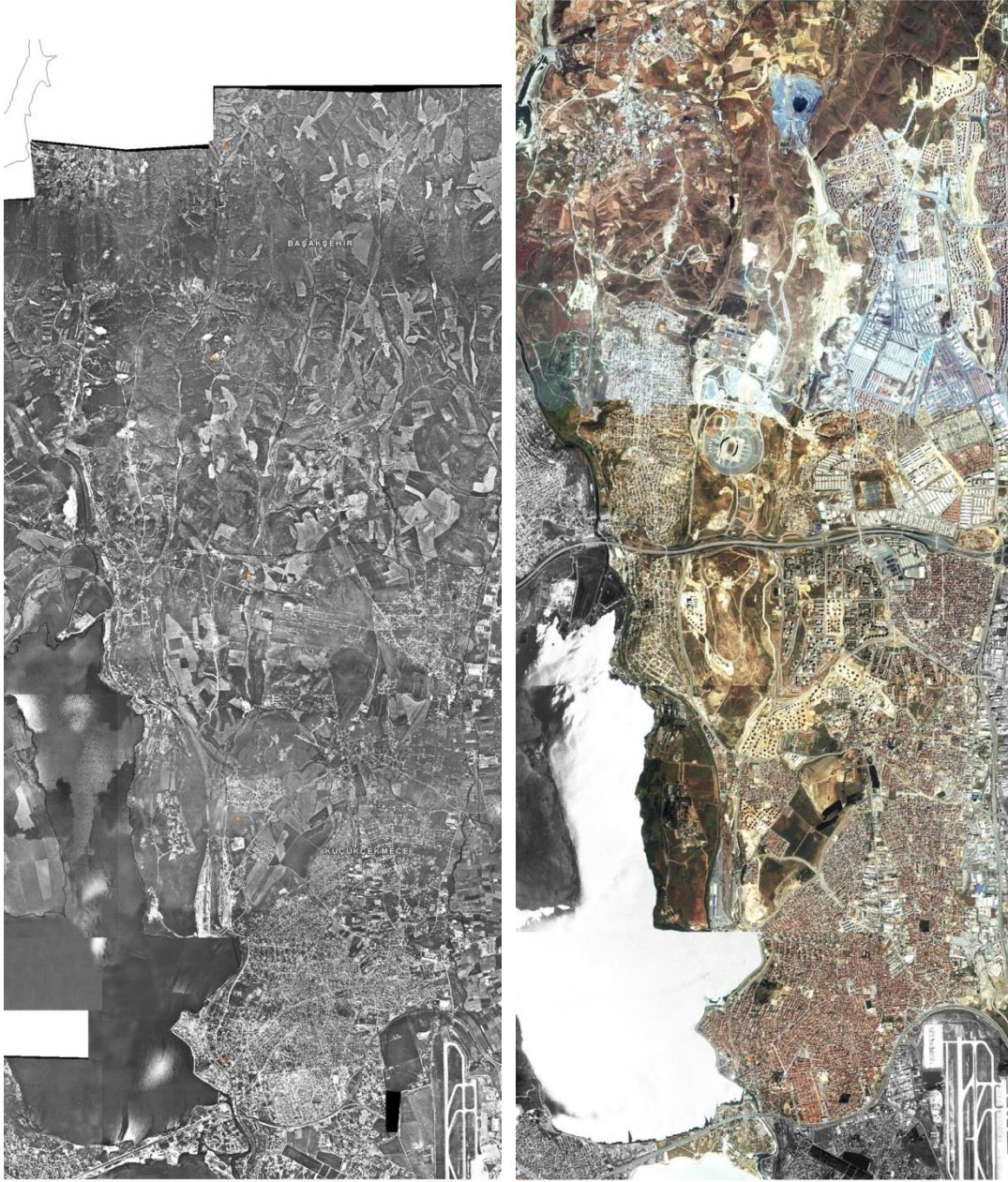
Boş ve ucuz arsa stokunun yanı sıra Küçükçekmece'nin karayolu, hava ve demiryolu ulaşım akslarının kesişiminde yer alması, hem İstanbul içi hem de uluslararası erişebilirliğini yükselterek ilçeyi yatırımlar açısından tercih edilir hale getirir. Şekil 4.19'da görülebileceği gibi ilçenin güneyinden İstanbul'u Edirne'ye ve Avrupa'ya bağlayan D-100 karayolu geçerken, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün bağlantı yolu TEM, ilçeyi ortadan ikiye böler. Küçükçekmece Belediyesi tarafından 2006 yılında hazırlanan Küçükçekmece Mekânsal Stratejik Planı'nda olası bir üçüncü köprü'nün bağlantı yolunun da ilçenin kuzeyinden geçeceği belirtilmiştir. İlçeye Sirkeci-Halkalı banliyö tren hattının yanında, hafif metro ile ulaşılabilir. Bunların yanında, D-100 ile TEM arasında kalan bölge yakın gelecekte tamamlanması hedeflenen Marmaray ve Havaray keşişim noktalarını da barındıracaktır. Atatürk Uluslararası Havalimanı ilçenin hemen güneyinde, Bakırköy sınırlarında yer almaktadır.



Şekil 4.19: Küçükçekmece'nin kent içi konumu.

İlçenin doğal, rekreatif ve turistik varlıklarına gelindiğinde yerleşim açısından cazip değerlerle karşılaşılmaktadır. İlçenin kuzeyinde Şamlar Ormanı bulunur. Ormanın hemen batısında yer alan Sazlıdere barajı ve vadisinin güneye uzantısı halini alan Yarımburgaz vadisi, Küçükçekmece Gölü ile birlikte bölgenin doğal değerlerini oluşturur (Şekil 4.21). Soydan'ın (2011b) da belirttiğine göre ilçenin özellikle Küçükçekmece Gölü'ne olan kıyısı yatırımlar açısından başlı başına bir değer kaynağıdır (Soydan, 2011b).

İlçeye ekonomik getiri sağlayabilecek diğer bir unsur da ilçe sınırları içerisinde yer alan Atatürk Olimpiyat Köyü arazisi ve olimpiyat stadıdır (Şekil 4.20). 1994 yılında arazi arama çalışmaları başlatılan Olimpiyat stadının inşası için ihale 1998 yılında yapılır. Stadın inşaatı 1999 yılında başlamış ve 2002 yılında sona ermiştir. Dolayısıyla henüz 1998 öncesinde, olimpiyatlar, uluslararası futbol müsabakaları veya konserler gibi önemli uluslararası organizasyonlara ev sahipliği yapacağı ve yatırımların hedefi haline gelme potansiyeli son derece yüksek olan bir bölgede hükümetin ve yerel yönetimlerin öncü olmaları ve bölgeyi yatırımcılara hazırlamaları son derece doğal bir sonuç olarak ortaya çıkar.



Şekil 4.20: Küçükçekmece'nin 1982 ve 2012 hava fotoğrafları (www.ibb.gov.tr).

1980 sonrasında TEM otoyolunun açılması ve 1988 yılında sanayinin suriçinden desantralizasyonu paralelinde İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulmasıyla birlikte, takip eden yıllarda Küçükçekmece ekonomik olarak büyümeye başlamasıyla birlikte ani kentleşmeye açılır (Ersöz, 2010; Pérouse 2011). TÜİK tarafından gerçekleştirilen 1992 ve 2002 Genel Sanayi ve İşyeri Sayımı sonuçları kıyaslandığında, ilçedeki 1992 sonrası ekonomik büyüme dikkat çekicidir. İstanbul geneliyle kıyaslayarak, istihdam ve işyeri artışı yüzdelerine bakıldığında ilçedeki ekonomik büyümenin boyutu hakkında fikir sahibi olunabilir. 1992 ve 2002 yılları arasında İstanbul genelinde istihdam artışı %1.9 olurken Küçükçekmece'de %3.5'tir. İşyeri sayısı ise İstanbul genelinde %1.6 artış gösterirken Küçükçekmece'deki

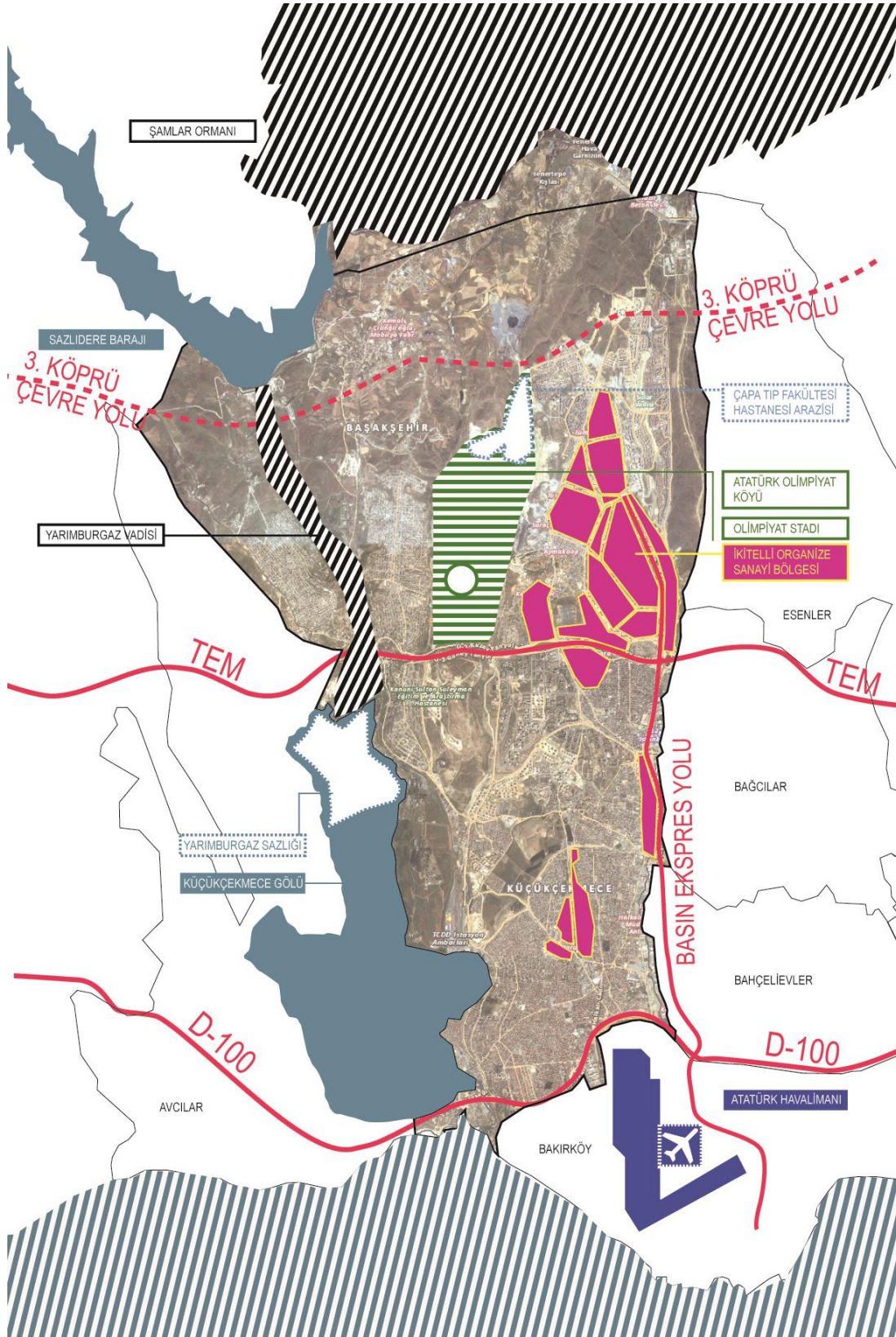
artış %3 olmuştur. İşyeri sayısı bakımından Küçükçekmece 32 ilçe içerisinde 1992 yılında 14. sırayı alırken, 2002 yılında 4. sıraya yükselmiştir. Küçükçekmece Mekânsal Stratejik Planı'nda ekonomik büyüme hedefleri doğrultusunda ekonomik yoğunlaşma kuşağı belirlenmiştir. Mevcut İkitelli OSB'ne ve tamamlanacak Olimpiyat Köyü'ne ek olarak, Olimpiyat Köyü'nün hemen kuzeyinde Çapa Devlet Hastanesi'nin inşası öngörülmektedir (Şekil 4.21).

Küçükçekmece'nin konumu ve doğal değerleri bağlamında niteliklerinin tetiklediği devlet yatırımlarının yanı sıra ilçe için geliştirilen ekonomik kalkınma stratejileri ve uygulamalarının özellikle 2005 sonrasında yoğunlaşan özel sektör yatırımlarının gerçekleşmesinde etkin rol oynadığı düşünülmektedir.

Genel dağılım haritası ve çizelgesinden varılan İstanbul genelinde konut üretiminin 2000'li yılların ilk yarısında kamu, 2005 sonrasında ise özel sektör ağırlıklı hale gelmesi çıkarımıyla tutarlı olarak, Küçükçekmece'de de 1998'de Kiptaş'ın konut projeleriyle başlayan ve TOKİ ile devam eden süreç, özellikle 2004'te TOKİ'nin yetkilerini genişletmek ve özel sektörü konut piyasasına dâhil etmek üzere gerçekleşen yasal düzenlemeler ve uygulamalarla 2005 sonrasında yoğunluklu olarak özel sektör eliyle devam eder.

Konut yatırımlarının yanı sıra, altyapı ve sosyal donatı alanlarında da devlet yatırımlarının, merkezi hükümet, İstanbul Büyükşehir Belediyesi(İBB) ve Küçükçekmece Belediyesi işbirliği ile bölgede yoğunlaştığı izlenmektedir. İktidardaki AKP'nin 2004 yerel seçimleriyle birlikte hem İBB hem de Küçükçekmece Belediyesi'nde başkanlıkları kazanmasıyla merkezi yönetimden yerel yönetimlere sağlanan sürekliliğin de Küçükçekmece'deki yatırımların artışında payı vardır. 2004 yılından itibaren Küçükçekmece'ye yapılan yatırımın tutarı 711 milyon TL'ye ulaşmaktadır (İBB, 2008).

Altyapı, konut veya sosyal donatı alanlarında yapılan yatırımlar, bölgedeki rantı artırıcı, dolayısıyla özel sektör yatırımları için bölgeyi cazip hale getirici niteliktedir. Nitekim 2008 yılında Milliyet Gazetesi'ndeki bir haberde, Küçükçekmece'de devlet tarafından gerçekleştirilen yatırımların, özellikle TOKİ'nin konut yatırımlarının, konut alıcıları kadar gayrimenkul yatırımcılarının da bölgeye ilgisini çekmekte olduğu belirtilir (Url-5).



Şekil 4.21: Küçükçekmece.

Özel sektör yatırımları, potansiyel getirisi yüksek ve mülkiyet yapısı sorunsuz alanlarda mümkün olabilmektedir. Küçükçekmece gibi boş, büyük arazi stokunun yanında raporlarda da sıklıkla belirtildiği gibi Olimpiyat Köyü, TEM ve OSB gibi ekonomik etkileri ve getirileri yüksek alanların hemen çevresinde gelişen, büyük yatırımcılara, yasadışı yapılaşma ve ürettiği mülkiyet sorunları nedeniyle açılmayan sorunlu alanlarda kamu yatırımlarının gerçekleşerek özel sektöre güvenli bir ortam oluşturması beklenen bir durumdur. Dönemin Küçükçekmece Belediye Başkanı Aziz Yeniay'ın özellikle Kayabaşı bölgesinde, ilçedeki mülkiyet belirsizliklerini gidermek ve yatırımların önünü açmak açısından başarılı olan yoğun çalışmaları söz konusudur (Erdal, 2012).

Küçükçekmece'de belediye başkanının doğrudan mülkiyet belirsizliklerinin giderilmesi yönündeki çalışması, neoliberal politikalar doğrultusunda kentin veya bölgelerin diğer kentler veya bölgelerle daha fazla yatırım çekmek konusunda girdiği rekabette yerel yönetimlerin, özellikle de belediye başkanı gibi yerel yönetim temsilcilerinin aktif rol alarak itici güç haline geldiği (Harvey, 2012) girişimci kent yönetişimi konusuna iyi bir örnek oluşturur. Küçükçekmece Belediyesi tarafından 2004 yılında düzenlenen Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması da Küçükçekmece Belediyesi'nin bu konudaki kararlılığını ortaya koymaktadır. Atölye çalışması kapsamında ilçede gerçekleşmesi planlanan kentsel dönüşüm uygulamalarının yanı sıra kentler arası rekabet bağlamında nasıl stratejiler benimsenmesi gerektiği ve kamu ve özel sektörün nasıl birlikte hareket edebileceği üzerine tartışmalar gerçekleşmiştir.

Özellikle 1990'lı yıllarda değişen istihdam yapısı, yeni yüksek ücretli kesim ve talepleri doğrultusunda konut ihtiyacını gidermek amacıyla, yukarıda belirtilen arsa büyüklüğü, arsa maliyeti, konum ve ekonomik olarak sahip olduğu potansiyelleri ile gelecek yatırımları da barındırabilme kapasitesi açısından en uygun bölgelerden biri olan Küçükçekmece'de yoğunlaşan kamu eliyle konut üretiminin, kentsel dönüşümün gündeme geldiği ve TOKİ açısından da hasılat paylaşımı modeliyle özel sektör tarafından konut üretiminin daha karlı ve verimli hale getirildiği 2000'lerin ortalarına kadar sürdüğü görülmektedir.

Kentsel dönüşüm, artık özel sektör yatırımları açısından oldukça çekici hale gelmiş olan bu bölgede yaşayanları "yasal ve insanca yaşanabilir konutlara kavuşturma" (Pérouse, 2011, s. 72) amacının yanında, özel sektör yatırımlarını sağlama yolunda bir araç olarak Olimpiyat stadının inşası sırasında gündeme gelmekle birlikte konuyla ilgili ilk yasal düzenleme 2005 yılında gerçekleşmiştir (Eraydın ve Altay, 2011). 2004 yılında düzenlenen Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

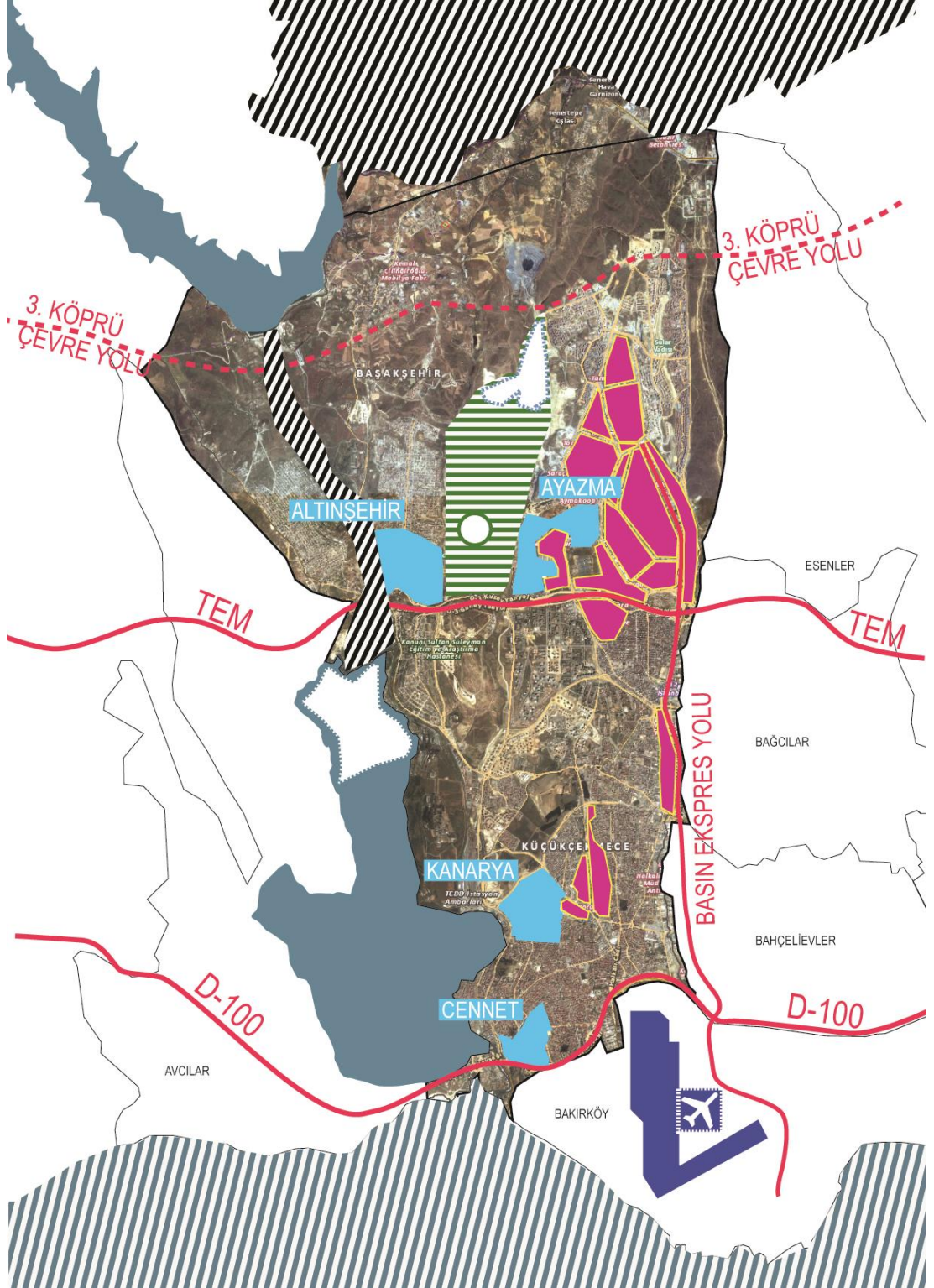
Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması (2006) da Küçükçekmece'nin "birbirinden farklı sorun alanları içeren üç alt bölgesi", Olimpiyat Köyü ve çevresi olarak adlandırılan Ayazma ve Altınşehir Mahalleleri, Kanarya Mahallesi ve Cennet Mahallesi üzerinde gerçekleşmiştir (Şekil 4.22).

Soydan (2011b), Gaziosmanpaşa gibi, küçük parsellerde, artık gecekondü özelliğini yitirmiş 6-7 katlı binalardan oluşan veya Fatih gibi tarihi çevrelere göre Küçükçekmece'nin Ayazma ve Tepeüstü gibi hazine arazisi üzerine yasadışı olarak yapılaşmış ve genellikle tek katlı yapılardan oluşan yerleşim yerlerinde dönüşümün çok daha kolay gerçekleştirilebileceğini belirtir (Soydan, 2011b). Ayazma ve Tepeüstü'ndeki yapılaşmanın tek katlı ve henüz gecekondü olma özelliğini koruması (Şekil 4.23 ve Şekil 4.24) yıkım konusunda zorluk çıkarmazken, tamamen devlet mülkü üzerinde inşa edilmiş olmaları da kamulaştırma maliyetini azaltarak dönüştürme sürecini ucuzlatmaktadır. Nitekim Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması'nın (2005) sonuç raporunda bu alanların tamamen hazine arazileri olmasının kamulaştırma konusunda önem taşıdığı belirtilirken, Cennet Mahallesi için de %9'luk bir kamu arazisi oranının dahi kamulaştırma maliyeti açısından avantajlı durumundan söz edilir. Ayazma'da kentsel dönüşüm kapsamında yıkımlar 2008 yılında başlamıştır.

Devlet bir yandan kamulaştırma ile mülkiyet konusundaki belirsizlikleri çözerken bir yandan da kentsel dönüşüm kapsamında özel sektör konut yatırımlarına açılacak Ayazma ve Tepeüstü gibi alanlarda yaşayanlar için kentin nispeten daha düşük ranta sahip alanlarında konut üretimini sürdürmektedir. Bu kapsamda, örneğin Ayazma ve Tepeüstü bölgelerinde 2004 yılında başlayan kamulaştırma faaliyetinin paralelinde 2.640 konut birimi içeren TOKİ Bezirganbahçe konutlarının yapımına 2004 yılı Eylül ayında başlanır (Url-14).

Sonuç olarak, mekânsal dağılım haritasında Küçükçekmece'nin 2005 yılına kadar kamu, sonrasında da özel sektör eliyle konut üretiminde İstanbul geneline göre belirgin bir şekilde ön plana çıkmasının ardında neoliberal politikalar kapsamında (Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması gibi) girişimci yerel yönetimin çalışmaları ve bu doğrultuda gerçekleşen kamu ve özel sektör yatırımları bulunmaktadır. 1979 yılında hükümetin yeni yerleşmeler projesi ile Halkalı arazisinin kamulaştırılması ile tetiklenen süreç, 1980 sonrası neoliberal dönemde önce kamu sonra da kamu ve özel sektör eliyle konut yatırımlarının bölgede yoğunlaşması ile sürmüştür. Küçükçekmece'nin kentin gelişme aksı üzerindeki yer almasının paralelinde kent içi konumunun hem büyük ve ucuz arsa stoku hem de kent içi ve uluslararası ulaşım

bağlamında getirileri ile ilçenin sahip olduğu doğal ve turistik değerlerin de doğal bir girdi olarak ilçedeki uygulamalarda etkili olduğu düşünülmektedir.



Şekil 4.22: Küçükçekmece- Atölyeye konu olan Altınşehir, Ayazma, Kanarya ve Cennet Mahalleleri.



Şekil 4.23: Yıkım öncesi Ayazma (www.mimdap.org).



Şekil 4.24: Yıkım sonrası Ayazma (Günay, 2011).

Özel sektör eliyle konut üretiminin kent coğrafyasına dağılımının farklılaşması: Gaziosmanpaşa örneği

Kentleşme ve konut üretim süreçlerindeki dönüşümün paralelinde özel sektör içinde gerçekleşen aktör bazında farklılaşma, mekânsal dağılım haritasında özel sektör konut yatırımlarının kente dağılımının zaman içinde farklılaşmasıyla kendini göstermektedir. Arka Plan'da ve genel dağılım haritası üzerinden elde edilen tespitlerle oluşturulan konut anlatısı kısmında, 1950'lerden itibaren süregelen hızlı kentleşme sürecinde özel sektörün ağırlıklı olarak küçük girişimci (yapsatçı ve bireysel üretici) olan bileşiminin 1990'lı yılların ikinci yarısından itibaren büyük girişimci (büyük şirketler ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları) ağırlıklı olarak dönüşümü sürecine, neoliberalizm ve öncesindeki kentleşme politikalarının bu süreç üzerine etkilerine sıklıkla ancak parçalı olarak değinilmiştir. Haritaya konu olan 16 yıl boyunca kamu ve kooperatifler eliyle konut üretimi genellikle kent çeperinde gerçekleşmekteyken özel sektör eliyle konut üretimi özellikle 2000'ler öncesinde Gaziosmanpaşa, Esenler, Bağcılar ve Güngören gibi kentin birinci kuşak ilçelerinde (Şekil 4.1 ve Şekil 4.19), 2003 sonrasında ve özellikle 2006 ve 2007 yıllarında ise kent genelinde süreklilik gösterir (Şekil 4.9, Ek C).

1980 öncesinde kentin bir yağ lekesini andırır biçimde (Tekeli, 1994a) eski yerleşim merkezlerine bitişik birinci kuşak ilçelerde küçük parselde yapılaşarak yayılmasının mirası olarak, büyük girişimcinin ağırlık kazanmaya başladığı 1990'ların ikinci yarısında Gaziosmanpaşa, Esenler, Bayrampaşa, Zeytinburnu, Kağıthane gibi birinci kuşak ilçelerde ancak küçük girişimci kendine kaynak bulabiliyorken, büyük girişimci eliyle gerçekleştirilebilen toplu üretim ve örgütsel gerekleri bağlamında ancak kent çeperinde yer alabilir. Bu doğrultuda mekânsal dağılım haritasında kentin birinci kuşak ilçelerinde izlenen özel sektör yatırımları genellikle yapsatçı veya bireysel tekil üretim şeklinde küçük girişimci eliyle gerçekleşmekteyken, kent çeperindeki özel sektör yatırımları dev parsellerde dev toplu konut projeleri şeklinde büyük şirketler tarafından gerçekleştirilir. Şekil 4.25, kentin birinci kuşak ilçelerinin genelindeki küçük parsellerde yapılaşmanın birbirine eklemlenmesi suretiyle yayılan kent dokusuna, Şekil 4.26 ise kent çeperindeki büyük veya dev parsellerin yapılaşması ile büyük parçalar halinde ve sıçramalı olarak yayılan kent dokusuna örnek teşkil eder.

Anlatının bu bölümünde özel sektör eliyle konut üretiminin 16 yıl çok yoğun olarak süreklilik gösterdiği Gaziosmanpaşa'da (GOP) gerçekleşen kentsel arsa ve konut üretimi süreçleri üzerinden aktör, üretim biçimi ve mekânsal dağılımı bağlantılarına tekrara girilmeden kısaca değinilmesi gerektiği düşünülmektedir. GOP'da

gerçekleşen kentsel arsa ve konut üretimi süreçleri, aynı zamanda kentin eski yerleşim merkezlerine göre birinci kuşakta bulunan ve genellikle 1950'lerden itibaren küçük parsellerde sıkışık yapılaşma ile gelişen Zeytinburnu, Kâğıthane, Bağcılar, Esenler gibi birinci kuşak ilçelerin genelindeki süreçler açısından da açıklayıcı olacaktır.



Şekil 4.25: Gaziosmanpaşa'da küçük parseller üzerinde sıkışık yapılaşma (Şemsipaşa Mahallesi) (www.ibb.gov.tr).



Şekil 4.26: Halkalı'da (Küçükçekmece) büyük parsellerde yapılaşma (www.ibb.gov.tr).

Gaziosmanpaşa, 2007 nüfus sayımına göre km^2 başına düşen insan yoğunluğu açısından İstanbul'un ve Türkiye'nin en kalabalık ilçesidir (Url-4). 1922-23 yıllarında Trakya'dan gelen göçmenlerle başlayan göç hareketinin, 1940'larda başlayıp esas olarak 1950'lerde yoğunlaşarak gerçekleşen ve ilkinin göre çok daha büyük ikinci dalgasını Bulgaristan ve Yunanistan'dan gelen göçmenler oluşturur (Pérouse, 2011). İkinci göç dalgası, arazi spekülasyonunun en yoğun olduğu zamana denk gelmektedir (Pérouse, 2011). 1970'lerde gerçekleşen ve Karadeniz, Orta ve Doğu

Anadolu'dan gelen göçmenleri kapsayan üçüncü dalgayı, 1990'ların ikinci yarısında Doğu ve Orta Anadolu'dan gelen göçmenlerden oluşan dördüncü göç dalgası takip eder (Pérouse, 2011).

İstanbul genelinden kronolojik olarak farklılaşmayan göç dalgalarıyla hız kazanan kentleşme süreçleri içerisinde, sermaye birikiminin yanı sıra üretim olanakları ve örgütlenmesinin ürünü olarak gecekondular, bireysel ve yapsatçı üretim ağırlıklı gelişen konut üretiminin gereği olarak küçük parsellerde kentsel arsa üretimi gerçekleşmektedir. 1980 öncesinde kentin yağ lekesini andırır biçimde yayılarak genişleme (Tekeli, 1994a) sürecinde 1950'lerden başlayarak öncelikli olarak kentin eski yerleşim merkezine en yakın olan bölgelerin kentleşmesi suretiyle kırsal alana doğru gerçekleşen yayılma, Gaziosmanpaşa'nın kendi sınırları içinde de benzer şekilde gelişmiştir (Avcı, 1994).

Pérouse (2011), Gaziosmanpaşa'nın kentleşme süreçlerini araştırdığı çalışmasında ilçenin özellikle eski kuzey mahallelerinde kentsel arsa üretimi sürecinin iki aşamada gerçekleştiğini belirtir. 1950'lerde satın alınan tarım arazilerinin küçük parsellere ayrılarak tapulandırılması ile başlayan kentsel arsa üretiminin 1965'te belediye sınırları ve sınırları ile ilgili yasal düzenlemelerle (bkz. s. 42) bu yöntemin uygulanması mümkün olmayınca, 1970'ler ve 1980'lerdeki ikinci göç dalgası sırasında hisseli ifraz yoluyla küçük parsellerin üretilmesi şeklinde devam ettiği görülür (Tekeli, 1994a; Tekeli, 1994b; Pérouse, 2011).

Bu doğrultuda konut üretimi süreçleri de ilk yerleşimi gecekondular ağırlıklı olan ilçede, 1960'larda ve 1980'lerdeki imar afları (bkz. s. 40 ve 51) ile bir yandan gecekondular üretiminin ticarileşmesi bir yandan da özellikle 1984'te olduğu gibi imar aflarıyla gelen imar hakkı artırımları (bkz. s.51) ile bireysel olarak veya yapsatçı eliyle apartmanlaşma doğrultusunda gerçekleşir. 1950'lerdeki göçlerle Bulgaristan'dan gelen göçmenlerin 2.014'ünün günümüzde Gaziosmanpaşa ilçesinin çekirdeğini oluşturan Taşlıtarla'ya yerleştirilmesinin ardından gerçekleşen gecekondulaşma süreciyle 1960'larda bu bölge Zeytinburnu'ndan sonra İstanbul'daki en büyük gecekondular alanı haline gelir (Avcı, 1994; Tekeli 1994b). 1965'te Taşlıtarla'daki gecekondularda 70 bin kişi yaşamaktadır (Tekeli, 1994b). 1972-1993 aralığında bugünkü Gaziosmanpaşa'yı oluşturan birçok mahallenin imara açılmasıyla ortaya çıkan yüksek kentsel rant olanakları, küçük parsellerde kentsel arsa üretimini ve beraberinde gecekondular ile bireysel ve yapsatçı eliyle çok katlı apartmanlar halinde konut üretimini hızlandırır (Pérouse, 2011). Şekil 4.27, Gaziosmanpaşa'nın güneyi ve Eyüp'ün kuzeyinden bir bölgenin 1946, 1966, 1982 ve 2012 yıllarındaki yapılaşma dokusunu göstermektedir.



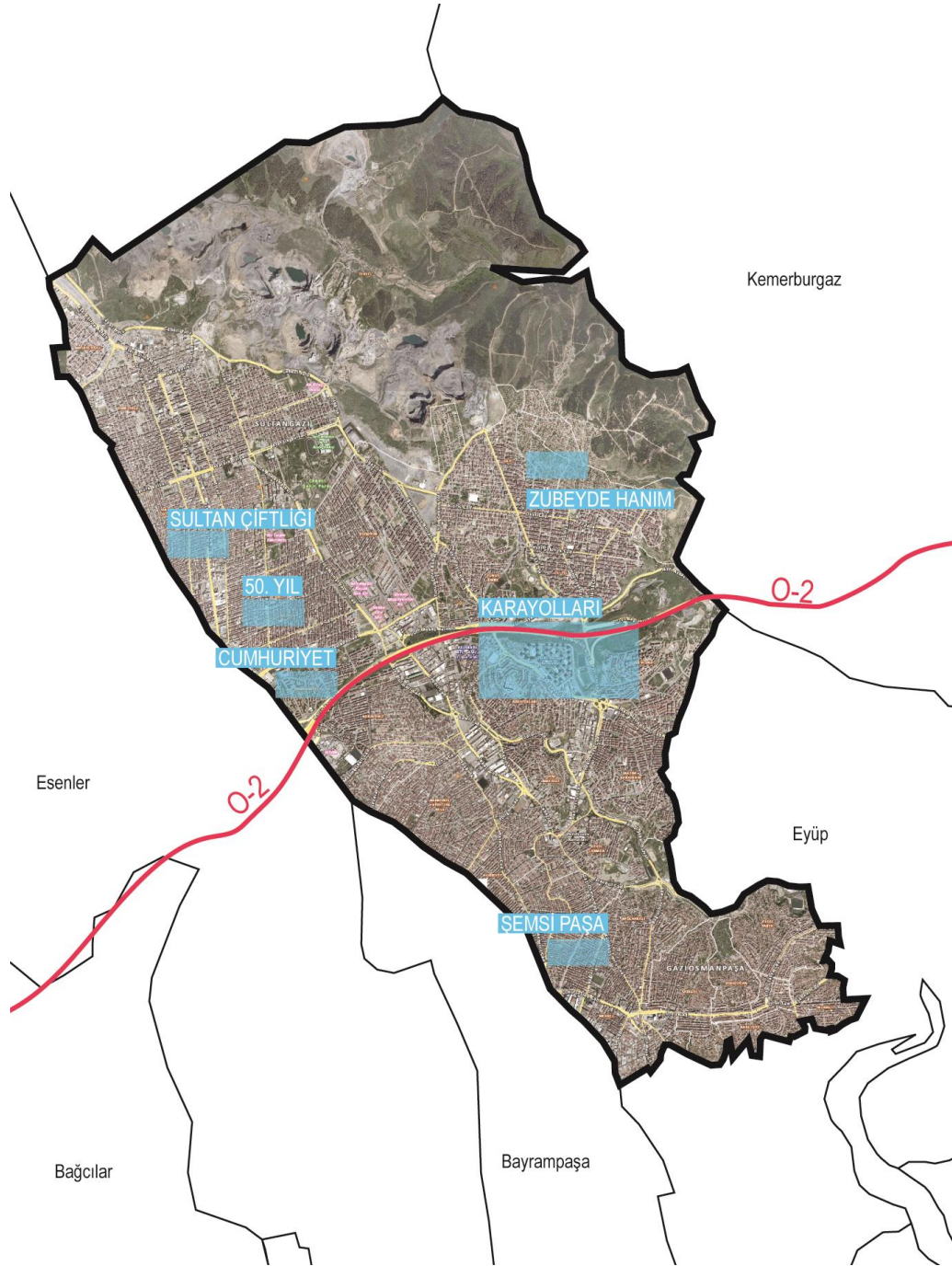
Şekil 4.27: Gaziosmanpaşa ilçesi hava fotoğrafları; yukarıdan aşağıya 1946, 1966, 1982, 2012 yılları (www.ibb.gov.tr).

Dolayısıyla, GOP'da 1950'lerden itibaren gelişen yoğun kentleşme sürecinde bireysel konut üretimi ve gecekondulaşma ile küçük parsellerde gerçekleşen kentsel arsa üretimi, haritaya konu olan 1990'lı ve 2000'li yıllar boyunca yapsatçı eliyle veya

bireysel olarak gerçekleşen özel sektör üretimlerine yoğun kaynak sağlamaktadır. Söz konusu aralıkta İstanbul genelinde belediyeler tarafından verilen konut yapı ruhsatlarının ilçelere dağılımına bakıldığında Gaziosmanpaşa'nın yalnızca özel sektör tarafından alınan konut birimi bazında yapı ruhsatlarında 1993-2003 aralığındaki tüm yıllarda, kamu, kooperatifler ve özel sektörün toplamında ise 1994 yılı hariç yine 1993-2003 aralığında ilk sırada yer aldığı görülmektedir (Ek-D).

Gaziosmanpaşa'nın Pérouse'un araştırmasını gerçekleştirdiği 1997 yılındaki mevcut genel konut stoku, genel imar afları ve en son GOP Belediyesi tarafından Mart 1994'e kadar yapılan gecekonduların yasallaştırılmasının ardından, tek katlı ilk nesil gecekonduların sahiplerinin bir kalfa ile anlaşarak imar hakkı artırımlarından da faydalanarak bireysel olarak ürettikleri apartmanlar veya yapsatçı ile kat karşılığı takas yoluyla üretilen apartmanlardan oluşmaktadır (Pérouse, 2011). Pérouse'un (2011) belirttiğine göre müteahhitler tarafından yapsat yoluyla üretilen apartmanların oranı mahalleler arasında %5 ila % 25 arasında değişir. Örneğin çalışma sırasında Sultançiftliği Mahallesi (Şekil 4.28, 4.30) muhtarından alınan bilgiye göre 1997 yılında mahallede bulunan 4.800 binanın 500'den az bir bölümü yapsatçı eliyle inşa edilmiştir (Pérouse, 2011). Bireysel ve yapsatçı konut üretiminin paralelinde seyrek olmakla birlikte esnaf ve kamu çalışanlarından oluşan kooperatifler eliyle ve ilçe geneline yayılmış olarak 80-280 daireden oluşan orta büyüklükte sitelerin inşa edildiği belirtilir (Pérouse, 2011).

GOP'un farklı mahallelerinin hava fotoğrafları ilçede hâkim olan yapsatçı ve bireysel üretici gibi küçük girişimci ve beraberinde orta çaplı kooperatifler eliyle gerçekleştirilen üretim süreçlerinin oluşturduğu kentsel dokuyu göstermektedir. Şekil 4.28'de belirli mahallelerden seçilen örnek bölgeler Şekil 4.29, 4.30 ve 4.31'de detaylı olarak izlenebilmektedir. Zübeyde Hanım Mahallesi'nde (Şekil 4.29) günümüz hava fotoğrafından da seçilebilen gecekondular yerleşimi bulunmaktayken, ilçedeki hâkim üretim biçimi olan bireysel üretici ve yapsatçı eliyle gerçekleştirilen tekil üretimlerin oluşturduğu sıkışık kent dokusu Sultançiftliği, 50. Yıl, Şemsipaşa mahallelerini gösteren hava fotoğraflarından (Şekil 4.30) örneklenmiştir. Bununla birlikte, kooperatifler eliyle gerçekleştirilen ve ilçe geneline yayılmış olarak Kazım Karabekir, Sultançiftliği, Esentepe, Uğur Mumcu, Cebeci ve Cumhuriyet mahalleleri gibi pek çok mahallede karşılaşılan (Pérouse, 2011) orta büyüklükteki siteler Cumhuriyet Mahallesi'nin hava fotoğrafından izlenebilmektedir (Şekil 4.31).



Şekil 4.28: Gaziosmanpaşa.

2002 sonrasında derinlemesine uygulanan neoliberal politikalar kapsamında kamu ve büyük şirketler bağlamında özel sektör yatırımlarının beraberinde kamu-özel ortaklıklarının ön plana çıkarılması doğrultusunda konut sektöründe üretimin ölçeği ve örgütsel niteliklerinin gereği olarak kent çeperinde gerçekleşebilen konut uygulamalarının, küçük girişimci eliyle konut üretiminden farklı uygulamalara fazla fırsat vermeyen olagelmış kentleşme dokusuyla Gaziosmanpaşa'da da kısıtlı da olsa Avrupa Konutları TEM ile örneğine rastlanmaktadır. Gaziosmanpaşa'nın Karayolları Mahallesinde Kasım 2007 tarihinde yapımına başlanan 3.200 konutluk Avrupa

Konutları TEM özellikle 2005 sonrasında TOKİ'nin kaynak geliştirme projeleri kapsamında konut sektöründe gelişmeye başlayan kamu-özel ortaklıklarına bir örnek teşkil eder (Şekil 4.32) (Url-5). Proje, TOKİ iştiraki Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından kaynak geliştirme uygulamaları kapsamında gerçekleştirilmiştir



Şekil 4.29: Zübeyde Hanım Mahallesi (www.ibb.gov.tr)



Şekil 4.30: Sultançiftliği (üstte), 50. Yıl (ortada) ve Şemsipaşa (altta) mahalleri (www.ibb.gov.tr).



Şekil 4.31: Cumhuriyet Mahallesi (www.ibb.gov.tr).



Şekil 4.32: Karayolları Mahallesi'nde, TOKİ TEM Avrupa Konutları (www.ibb.gov.tr).

Sonuç olarak mekânsal dağılım haritasında tespit edilen, Gaziosmanpaşa'da konut üretiminin 16 yıl boyunca özel sektör yoğunluklu olarak gerçekleşiyor oluşu, ilçenin kentin eski yerleşim merkezlerine bitişik konumu nedeniyle 1950'lerden itibaren maruz kaldığı hızlı kentleşme süreçlerinin kaçınılmaz bir sonucudur. İlçede, hâkim olan küçük parsellerde kentsel arsa ve yasal veya olmayan tekil konut üretimi süreçlerinin haritaya konu olan 1990 sonrası döneme bir getirisi olarak, küçük girişimci ve bireysel üretici tarafından gerçekleştirilen tekil uygulamalar dışında kamu veya büyük özel şirketler eliyle dev ölçekli konut yatırımlarının ağırlıklı hale gelebileceği bir yerleşim dokusunun mevcut olduğu söylenemez. Bu durumuyla GOP ve benzeri kentin birinci kuşak ilçeleri, konut üretiminde büyük şirketlerin daha fazla rol üstlendiği ağır neoliberal kentleşme döneminde dahi küçük girişimciye var olabileceği alanlar tanımaktadır.

5.SONUÇLAR

Çalışma sonucunda ilki İstanbul'da 1987 sonrası konut üretimi süreçleri, ikincisi de çalışmada kullanılan yöntemle ilişkin iki grup değerlendirme yapılabilmektedir. Çalışmanın konut tarihi açısından sonuçlarına değinilmesinin ardından kullanılan veri çözümleme ve görselleştirme yönteminin beraberinde anlatı içeriğinin ilişkisel oluşum süreci değerlendirilecektir.

Çalışma sonucunda konut tarihi açısından ulaşılan en önemli sonuç, İstanbul'da konut tarihinde 1980 sonrası dönemde ortaya çıkan belirgin dönemsel ayrışmadır: 2002 sonrası. 2002 sonrası, konut üretimi süreçlerine dâhil olan aktörlerin ve üretimin kente dağılımının farklılaşması ile kendini gösterir. Kent genelinde konut üretiminde ağırlıklı aktörün kooperatifler olduğu 1980'lerin ortalarından itibaren süregelen bir dönemin ardından 2002 yılı sonrası adeta neoliberal atılımla tetiklenen, kamu ve gittikçe artan özel sektör hâkimiyetiyle belirgin hale gelen yeni bir dönemin başlangıcıdır.

2002 yılı sonu ile birbirinden ayrılan her iki dönemin de konut üretimi süreçleri dönemlerinin ekonomik, siyasal ve toplumsal süreçleri ile doğal olarak paralellik göstermektedir. Konut tarihinde bir kırılmanın meydana geldiği 2002 yılı sonu, siyasi bağlamda çok partili koalisyon ya da azınlık hükümetlerinin hâkim olduğu 11 yılın ardından, yani 1991 sonundan itibaren ilk defa tek bir partinin iktidara geldiği ve araştırmanın sonlandırıldığı 2007 yılında da halen iktidarda olduğu yeni bir dönemin başlangıcıdır. Kapitalizmin kent tabanlı yeni konfigürasyonuna, Türkiye'de 1980'lerden itibaren başlayan ve 1990'da hız kazanan uyum ve yeniden yapılanma sürecinde, devletin küçülmesi ve özel sektörün desteklenmesi doğrultusundaki neoliberal politikalar 2002 sonrasında tek parti iktidarında derinlemesine uygulanma olanağı bulur. 2004 yerel seçimlerinde, iktidarda olan AKP'nin, İBB ve birçok ilçe belediyesinde yönetime gelmesi ile merkezden yerele sağlanan süreklilik de yerel girişimcilik bağlamında konut üretiminde özel sektörün ön plana çıkmasına yönelik neoliberal uygulamaları kolaylaştırmaktadır.

Bu doğrultuda, 1990 yılında gerçekleşen tam ekonomik serbestleşmeyle birlikte oluşan ekonomik ve siyasi açıdan istikrarsız, özel sektör yatırımları için riskli ortamın

bir getirisi olarak, 2002 yılı sonuna kadar konut üretiminde kooperatifler ve zaman zaman da kooperatiflerle birlikte kamu ön plana çıkmaktadır. 2002 sonrasında genişleyen pazar ve hem sunumu hem de talebi mümkün kılan düşük enflasyon ortamında, kamu adına TOKİ ve yerel yönetimler, özel sektör adına ise büyük şirketler ve GYO'lar konut üretiminde ağırlık kazanır.

TOKİ eliyle konut yatırımlarındaki artış, devletin küçülmesini öngören neoliberal politikalar ile çelişiyor gibi görünmekle birlikte, neoliberal dönüşümü tetikleyen en önemli etkenlerdendir. Devletin 2003 yılında konut ihtiyacı doğrultusunda *acil müdahale* kapsamında başladığı seri konut üretimi, özel sektör yatırımlarının çekilmesi yönünde bir ön yatırıma dönüşmüştür. Bu doğrultuda dönemin geneline bakıldığında ağırlıklı konut üretiminin, neoliberal politikaların gerektirdiği biçimde 2004 yılından itibaren kademeli olarak özel sektöre devredildiği ve 2006'dan itibaren de tamamen özel sektör ağırlıklı hale geldiği görülecektir.

Bu noktada, konut üretimi süreçleri doğrultusunda ikinci bir değerlendirme, kamunun konut yatırımlarına yön verici etkisi üzerine gerçekleşmelidir. Kamunun, doğrudan yatırımlar, kredi veya arsa desteği sağlamak veya yasal ve yönetsel düzenlemeler yoluyla verdiği desteğin yönü, konut üretiminin etkin aktörlerini, dolayısıyla üretimin kent coğrafyasına dağılımını büyük ölçüde belirler. Kamu tarafından alınan kararlarda ve gerçekleştirilen uygulamalarda, daha büyük bir ölçekte, dünyadaki genel ekonomik eğilimlerin yönlendirici etkisi de göz ardı edilmemektedir.

Kamunun konut üretimi dinamiklerini belirleyici etkisi, 2002 sonrasında değişen konut üretimi süreçleri üzerinden örneklenebilir. 2002 öncesi dönemde kooperatifler, devletin doğrudan ya da yerel yönetimler aracılığıyla kredi veya arsa desteği sağlaması ya da bir kısım vergi muafiyetleri ile kooperatifçiliği özendirici tedbirler alması doğrultusunda konut üretiminde hâkim aktör haline gelmiştir. 1980'lerin ortalarından itibaren ülkedeki ekonomik koşulların ve bu doğrultuda gelişen sermaye birikim süreçlerinin kooperatiflerin ortaya çıkışını ve konut üretiminde etkin rol almalarını destekleyici etkisi göz ardı edilemez. 2002 sonrasında ise muafiyetler dâhil tüm kamu desteğinin kooperatifler üzerinden çekilmesi, kooperatiflerin konut sektöründe görünürlüklerinin azalmasında önemli rol oynamıştır. Bu noktada neoliberal politikalar doğrultusunda ekonomik yeniden yapılanmanın veya kooperatiflerin iç dinamiklerinin bu süreçteki büyük etkisinin yadsınamayacağı da ortadadır. Ancak bu düzen içinde dahi, kamunun kooperatiflere, örneğin kentsel dönüşümün yasal altyapısında yeniden düzenlemeye gidilmesi suretiyle faaliyet alanı açabilmesi söz konusudur.

Çalışma kapsamında sıklıkla değinildiği gibi, neoliberal politikalar ve uygulamaları doğrultusunda 2002 sonrasında kooperatifler üzerinden çekilen kamu desteği, yasal ve yönetsel düzenlemeler ile kamu-özel ortaklıkları ya da yatırım için riskli alanlarda ön yatırımların kamu tarafından doğrudan gerçekleştirilmesi gibi çeşitli yollarla özel sektöre yönlendirilmiştir.

Bu noktada, kamunun 1980'lerden günümüze kendi iç dinamiklerindeki dönüşümün konut üretimi süreçlerini, etkin aktör ve konut üretiminin kent coğrafyasına dağılımı bağlamında yönlendirici etkisi özellikle vurgulanmalıdır. 1984 yılındaki TOKİ ile 2004 yılı sonundaki TOKİ arasında yetki, kaynak ve güç bakımından çok büyük farklılıklar vardır. Genel olarak "kamu" olarak nitelendirilen yerel yönetimler ve TOKİ, çalışma boyunca sıklıkla belirtildiği gibi, 2003 yılından itibaren gerçekleşen yasal ve yönetsel düzenlemelerle 2003 öncesine kıyasla konut sektörünü doğrudan yönlendirmeye yetecek yetki ile hem gayrimenkul hem de finansal kaynakla donatılmıştır. Neoliberal uygulamalara bağlı bir alt süreç olarak gelişen bu durum, TOKİ'nin doğrudan konut üretimindeki artış veya TOKİ'nin ön yatırım niteliğindeki üretimlerinin ve üretim coğrafyasının genişlemesi doğrultusunda özel sektörün (GYO'ların) konut sektöründe kendine etkin yer bulması ile yansımaları bulmuştur.

Çalışmanın sonucunda, konut tarihi üzerine diğer bir değerlendirmenin, kamunun ekonomik daralma ve kriz dönemlerinde konut üretimindeki yeri üzerine gerçekleşmesi mümkün olmaktadır. Genel dağılım haritasından izlenebileceği üzere kamu, 2001 krizi dışında, 1988-1989, 1991 ekonomik daralma dönemleri ile 1994 ve 1999 ekonomik kriz yıllarında konut üretiminde görünürlüğünü yitirmiştir. Bu yılların hemen devamında ise kamunun konut üretiminde yeniden ağırlık kazanması söz konusudur. Kamunun ekonomik daralma ve kriz dönemlerinde konut alanında ağırlığının azalması çalışma boyunca kamu kaynaklarının özellikle 1991'den başlayarak dış borçların ve batan bankaların finansmanına yönlendirmesiyle açıklanmıştır. Kamunun hiçbir görünürlüğü olmayan ekonomik sıkıntı dönemlerinin hemen sonrasındaki yıllarda kamu konut yatırımlarında izlenen yüksek artış ise "gecikme etkisi" doğrultusunda gerçekleşmektedir (Güvenç, 2013a).

Ekonomi politikalarına devlet müdahalesinin söz konusu olduğu durumlarda politik ihtilaf, yönetsel problemler gibi nedenlerle karar alma süreçlerinde ortaya çıkan güçlükler ya da uzun bürokratik süreçler devlet müdahalesinde ve müdahalenin etkilerinin ortaya çıkışında "gecikme" ("lag") ortaya çıkarır (Url-7). Ekonomi politikalarıyla ilgili bir olayın ortaya çıkışından, fark edilmesi ve kesin olarak tanımlanması, harekete geçme kararının alması, uygulanması ve müdahalenin gerçekleştirilmesi ile etkilerinin görülmesi arasında geçen zaman "gecikme etkisi"

olarak tanımlanır (Url-7; Url-8). Genellikle maliye politikalarındaki bir değişimin özel yatırımlara yansması bir-iki yıl arasında bir süreyi bulmaktadır (Url-7). Dolayısıyla krizlerde veya özellikle 1999 gibi konut üretiminin hem ekonomik kriz hem de depremin etkileriyle büyük darbe aldığı dönemlerin hemen sonrasında kamu eliyle konut üretiminde gerçekleşen artış gecikme etkisine bağlı olarak açıklanır.

Çalışma sonucunda konut üretimi süreçlerine dair son değerlendirme de konut üretiminde etkin aktöre/aktörlere göre üretimin kente zaman-mekânsal dağılımının farklılaşması üzerine gerçekleşmelidir. Dünyanın ve ülkenin içinde bulunduğu ekonomik, siyasi, sosyal koşullar altında ve birbirine bağlı olarak gelişen üretimin ölçeği-maliyeti-örgütlenmesi ve etkin aktör/aktörler birlikteliği, farklı dönemlerde farklı aktörler eliyle konut üretiminin kent coğrafyasına dağılımının farklılaşması ile kent mekânında yansımaları bulur.

Toplu konut üretimi, üretimin ölçeği, maliyeti ve örgütlenmesinin gereği olarak kent çeperinde konumlanan büyük parsellerde, devlet, devlet desteğiyle gerçekleşen kooperatifler gibi sosyal örgütlenmeler veya büyük şirketler (GYO'lar) tarafından gerçekleştirilebilir. Bu doğrultuda toplu konut üretimi ile tekil konut üretiminin, dolayısıyla toplu konut üreten kooperatifler, kamu ve GYO'lar ile tekil konut üreten küçük girişimci eliyle konut üretiminin kente zaman-mekânsal ağırlıklı dağılımı farklılaşmaktadır.

Kooperatifler eliyle konut üretimi, örgütlenme modelinin özellikle kent kooperatifçiliği olduğu 1980'lerin sonlarından 2003 öncesine kadar olan dönemde kentsel rantın düşük olduğu kent merkezine en yakın ve en yoğun büyük ve ucuz arsa stokuna sahip Beylikdüzü, Pendik, Kartal gibi kent çeperinde konumlanan ilçelerde ağırlıklı olarak gerçekleştiği izlenmiştir. Kamu eliyle konut üretiminin de yine ağırlıklı olarak kent çeperinde gerçekleşmesinde benzer etkenlerin yanı sıra bu bölgelerin kentsel gelişmeye açılması ve yükselen rant imkanlarıyla özel sektör yatırımlarını çekme potansiyeli önemli rol oynar. Kamu konut yatırımları esas olarak Küçükçekmece, zaman zaman da Bakırköy, Zeytinburnu, Gürpınar, Esenler, Avcılar, Sarıyer, Beykoz, Kartal, Pendik, Maltepe gibi genel olarak kent çeperinde kalan ilçelerde yoğun olarak gelişmiştir. Küçükçekmece'de 1997-2005 yılları arasında süreklilik göstermekle birlikte, özellikle TOKİ ile ilgili yasal ve yönetsel düzenlemelerin gerçekleşmeye başladığı ve kamunun konut atağı başlattığı 2003 yılında kent genelinde kamu eliyle konut üretiminin yoğunluk gösterdiği izlenir.

Özel sektörün kendi içinde küçük girişimciden büyük girişimciye doğru konut üretiminde etkin aktör bağlamında gerçekleşen dönüşüm, özel sektör eliyle ağırlıklı

konut üretiminin kent coğrafyasına dağılımının dönemsel farklılaşmasıyla kendinin gösterir. Buna göre bireysel veya yapsatçı üretim biçiminde gelişen küçük girişimci eliyle konut üretimi, 1950'lerde hızlı kentleşme süreçlerinin mirası olarak küçük parsellerde tekil konut üretimi ile yapılaşmış Gaziosmanpaşa, Esenler, Bağcılar ve Güngören gibi kentin birinci kuşak ilçelerinde ağırlıklı olarak gerçekleşmektedir. Büyük girişimcilerin etkin aktör oldukları, dolayısıyla özel sektör eliyle konut üretiminde toplu üretimin ağırlık kazandığı 2002 sonrasında ve özellikle 2006 ve 2007 yıllarında ise özel sektör konut üretimi kent çeperine de yayılmaktadır. Kooperatiflerin *kalesi* olarak nitelendirilen Pendik ve Beylikdüzü dahi 2005 sonrasında özel sektör eliyle konut üretiminin yoğunluk gösterdiği ilçeler haline gelmiştir.

Özel sektör içinde gerçekleşen dönüşümün, küçük girişimcinin üretim alanından tamamen çekilmesi ve yalnızca büyük girişimcinin konut üretimi faaliyetinde bulunması anlamına gelmediği vurgulanmalıdır. Toplu konut üretiminin *yoğun* olarak gerçekleşebileceği kentsel boşlukları sınırlı olan kentin birinci kuşak ilçelerinde 2003 sonrasında özel sektör yoğun olarak gerçekleştiği tespit edilen konut üretiminin ağırlıklı olarak küçük girişimci eliyle gerçekleşmekte olduğu ortadadır.

Çalışma sonucunda ulaşılan ikinci grup değerlendirme, kullanılan veri çözümleme ve görselleştirme yönteminin beraberinde anlatı içeriğinin ilişkisel oluşum süreci üzerinedir.

Bu çalışmada ortaya konulan konut tarihi anlatısı doğrudan, üzerinden oluşturulduğu keşifsel yöntemin ürünüdür. Çalışmada kullanılan yöntem, bir olguya ait verinin içerdiği ve çıplak gözle görülemeyecek bilgiyi görünür kılarak, veriyi oluşturan değişkenler arasındaki ilişkisel yapının keşfine olanak sağlar. Bu doğrultuda olguya dair üst bir ilişkisel değerlendirmenin üzerinden kurgulanabileceği özgün nirengi noktaları elde edilebilmektedir. Bu nirengi noktalarının oluşturduğu altlık üzerinden yapılanması doğrultusunda ancak konut tarihi anlatısı çizgisel değildir ve özgün olarak nitelendirilebilir.

Bireysel keşiflere imkân veren yöntem doğrultusunda bu tez kapsamında gerçekleştirilen çalışmaların tümü, ortaya konan haritalar, çizelgeler ve tarihsel anlatı, konut tarihine dair yepyeni keşiflere, yeni anlatıların üretilmesine olanak sağlayan birer başlangıca dönüşür. Haritalar ve çizelgeler üreticisinin/ilk yorumlayanının dışında okuyucuya/gözlemciye kendi birikimi/ bakışı doğrultusunda yeni ilişkiler keşfetme yolunu açar; ana akım olayların yanı sıra incelendikçe çoğaltılabilecek okumalar ve yorumlarla anlatının zenginleşmesine olanak sağlar.

Aynı zamanda esnek bir anlatı kurgusuna imkân veren yöntem, tarihsel anlatıyı süreklilik zincirinden kurtarıp keşifsel araştırma doğrultusunda çoğaltılabilecek anlatı parçalarının eklenenebilmesi olasılığına açarak etkileşimli hale getirir. Harita ve çizelgelerden ulaşılan tespitler üzerinden gelişen tarihsel anlatı parçalarının birbirine eklenmesiyle oluşturulan konut tarihi anlatısı, katı tarihsel sürekliliğin getirebileceği kısıtlardan bağımsızlaştırırken okuyucuya çok katmanlı ve etkileşimli bir *ortam* sağlamaktadır. Parçalı kurgu, anlatı bütünlüğü zedelenmeden anlatı parçalarının eklenenebilmesine ve çıkarılabilmesine imkân verirken, anlatıyı kişisel düzenlemelere açık hale getirir. Kurgu bu yönüyle çizgisel bir tarih anlatısından farklılaşarak, çizgisel olmayan ve devinimi oluş aşamasında içeren etkileşimli bir sisteme dönüşür.

Çalışmanın yöntemine dair son değerlendirme anlatının içeriğinin ilişkisel boyutta oluşturulması süreci üzerine gerçekleşmelidir. Sıklıkla belirtildiği gibi, bu çalışma kapsamında konut üretimi süreçleri, çok girdili ve girdilerinin sürekli etkileşimleriyle ortaya çıkan ve sisteme dâhil olan yeni girdilerle genişlemeyi sürdürürken karmaşıklılaşarak olası yeni etkileşimlere açılan ekonomik, siyasal, toplumsal, kentsel, doğal vb. ilişkiler ağı içerisinde değerlendirilmektedir. Çalışma sonucunda konut üretimi süreçleri ve anlık oluşumların, en başta kabul edildiği gibi, bu ilişkiler ağı içerisinde var olagelen bir takım süreçlerin somutlaşmış ifadesi, fiziksel karşılığı ve yeni süreçlerin potansiyel tetikleyicisi olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Konut tarihi anlatısının yönteminin ve oluşum sürecinin anlatıldığı ilk bölümde, konut tarihi anlatısını oluşturan anlatı parçalarının ikisi üzerinden Şekil 2.1 ve Şekil 2.2 ile örneklenen ilişkisel çözümleme şemalarının her biri, konut üretimine dair odağına aldığı sürecin diğer hangi süreçlerle etkileşerek var olageldiğini açıkça ortaya koymaktadır.

KAYNAKLAR

- Alpar, İ. ve Yener, S.** (1991). *Gecekondü araştırması*. Ankara: DPT Sosyal Planlama Dairesi.
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu** (1965). Alındığı tarih: 14.07.2011, adres: <http://www.mevzuat.adalet.gov.tr/html/385.html>
- Akat, A.S.** (2009). Piyasa ve devlet ilişkilerinin kavramsallaştırılması: Ekonomi siyaseti belirler mi?. İçinde T. Berksoy (Editör), *Aydınlanma ve Ekonomi* (s. 79-86). İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi.
- Aron, R.** (1986). *Introduction à la philosophie de l'histoire : essai sur les limites de l'objectivité historique*. Paris: Gallimard.
- Avcı, S.** (1994). Gaziosmanpaşa ilçesi. İçinde *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi* (Cilt 3, s.380-381). İstanbul: Tarih Vakfı ve Kültür Bakanlığı Ortak Yayını.
- Balaban, Y.** (2006). Yeni Konut Kralları. *Capital Dergisi*, Alındığı tarih: 18.06. 2012, adres: <http://www.capital.com.tr/Haberler/Detay.aspx?HaberID=18635>
- Ball, M. ve Sunderland, D.**(2001). *An economic history of London 1800-1914*. Oxon: Routledge.
- Bartu Candan, A. ve Kolluoğlu, B.**(2008). Emerging spaces of neoliberalism: a gated town and a public housing project in Istanbul. *New Perspectives on Turkey*, sayı 39, 5-46.
- Bartu Candan, A. ve Kolluoğlu, B.** (2010). 2000'ler İstanbul'unda mekân siyaseti. İçinde Ç. Keyder (Editör), *Küreselleşen İstanbul'da Ekonomi* (s.53-60). İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi.
- Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik** (1992). Alındığı tarih: 31.10.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/21405.pdf&main=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/21405.pdf>
- Berkman, G. ve Osmay, S.**(1996). *1984 sonrası konut kooperatifçiliği*. Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.
- Bertin, J.** (2011). *Semiology of graphics: diagrams networks maps*. Amerika Birleşik Devletleri: The Esri Press.
- 5520 Sayılı Kanun** (2006). Alındığı tarih: 20.03.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/06/20060621.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/06/20060621.htm>
- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu** (2004). Alındığı tarih: 20.03.2012, adres: <http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5216.html>

- 5393 Sayılı Belediye Kanunu** (2005). Alındığı tarih: 20.03.2012, adres: <http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5393.html>
- 5162 Sayılı Kanun** (2004). Alındığı tarih: 25.03.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/05/20040512.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/05/20040512.htm>
- 5146 Sayılı Kanun** (2004). Alındığı tarih: 25.03.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/05/20040507.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/05/20040507.htm>
- Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı** (1984). Alındığı tarih: 14.10.2011, adres: <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/plan5.pdf>
- Bilgin, İ.** (2004). İstanbul'un değişimi ve yönetimi. *Mimarlık Dergisi*, sayı 316, 22-25.
- Boratav, K.** (2009). *Türkiye iktisat tarihi 1908-2007*. İstanbul: İmge Kitabevi.
- Boratav, K.** (2011). *Bir krizin kısa hikâyesi*. Ankara: Arkadaş Yayınevi.
- Bozdoğan S.** (2002). *Modernizm ve ulusun inşası*. İstanbul: Metis Yayınları.
- Bozdoğan S. ve Kasaba R.** (2005). *Türkiye'de modernleşme ve ulusal kimlik*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Brenner, N. ve Keil, R.** (2010). Global city theory in retrospect and prospect. İçinde N. Brenner ve R. Keil (Editörler), *The Global Cities Reader* (s.3-16). New York: Routledge.
- Büyükşehir Konut Yapı Kooperatifi 10.000 Konutlu Büyükşehir Projesi Fizibilite Etüdü** (1986). Ankara: TÜMAŞ.
- Capra, F.** (1997). *The web of life*. New York: Anchor Books.
- Chauchat, J.H. ve Risson A.** (1998). Bertin's graphics and multidimensional data analysis. İçinde J. Blasius ve M. Greenacre (Editörler), *Visualization of Categorical Data* (s. 37-46). San Diego: Academic Press.
- Chomsky, N.** (2010). Uluslararası sermaye: yeni imparatorluk çağı. İçinde P.R. Mitchell ve J. Schoeffel (Editörler), *İktidarı Anlamak: Noam Chomsky* (s.437-447). İstanbul: BGST Yayınları.
- Cohen, R.B.** (2010). "The new international division of labour, multinational corporations and urban hierarchy". İçinde N. Brenner ve R. Keil (Editörler), *The Global Cities Reader* (s.49-56). New York: Routledge.
- Cumhuriyetin 75. Yılı 1979-1997** (1998). İstanbul: YKY.
- Çağdaş Mekânlarda Herkese Yeterli Konut** (2007). Ankara: TOKİ.
- Çelebi, E.** (2001). İkibinbir yılında Türkiye ekonomisinin genel görünümü. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, Sayı 4, 15-28.
- Çelik, F.E.** (2008). Hizmet sunumuna katılım ve kamu özel ortaklıkları. *Dosya TMMOB Ankara Şubesi Bülteni*, Sayı 8, 28-38.
- Çekiç, T. İ. ve Gezici, F.** (2003). Lüks konut alanları İstanbul'da çeperleri seçti. *Mimarist Dergisi*, sayı 10, 114-117.
- Çoban, A.N.** (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, Cilt 67, sayı 3, 75-108.
- Danişoğlu, B.** (2012). Konut politikasının sınırları. Alındığı tarih: 10.11.2012, adres: <http://www.bianet.org/bianet/bianet/138682-konut-politikasinin-sinirlari>

- David, P.A. (2007). Path dependence-a foundational concept for historical social science. Alındığı tarih: 10.02.2013, adres: <http://ecohist.history.ox.ac.uk/readings/david-pathdependent206.pdf>
- De Landa, M. (2003). *A thousand years of nonlinear history*. New York: Zone Books.
- De Landa, M. (2006). *Çizgisel olmayan tarih bin yılın öyküsü*. İstanbul: Metis Yayınları.
- 4684 Sayılı **Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun** (2001). Alındığı tarih: 23.11.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010703.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010703.htm>
- 4875 Sayılı **Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu** (2003). Alındığı tarih: 16.04.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/06/20030617.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/06/20030617.htm>
- 4706 Sayılı **Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun** (2001). Alındığı tarih: 16.04.2012, <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010718.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010718.htm>
- Dünden Bugüne Küçükçekmece** (2010). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Basın Yayın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü Yayını.
- Ekinci, O. (1995). *Dünden bugüne İstanbul dosyaları*. İstanbul: Anahtar Kitaplar.
57. **Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti** (2012). *Wikipedia*. Alındığı tarih: 14.04.2013, adres: http://tr.wikipedia.org/wiki/57._T%C3%BCrkiye_Cumhuriyeti_H%C3%BCK%C3%BBmeti
- Emirbayer, M. (1997). Manifesto for a relational sociology. *The American Journal of Sociology*, vol. 103, sayı 2, 281-317.
- Eraydın A. ve Altay D. (2011). Kentsel arsa üretimini yönlendiren yeni düzenlemeler ve yönetim biçimleri: eleştirel değerlendirme, *TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Konut Sempozyumu* (s.221-250). İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Yayını.
- Eraydın, A., Türel, A. ve Güzel A. (1996). *Konut yatırımlarının ekonomik etkileri*. Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.
- Erdal, M. (2012). Kişisel görüşme. 18 Ocak, İstanbul.
- Erder, S. (2002). *Kentsel gerilim*. Ankara: um:ag
- Erder, S. (1996). *İstanbul'a bir kent konu Ümraniye*. İstanbul: İletişim Yayıncılık.
- Erder, S. (2007). Kentsel arsa ve konut üretim sürecinde "kırsal alışkanlıklar ve kural"ların etkisi. İçinde A. Mengi (Editör), *Kent ve Planlama* (s. 267-282). Ankara: İmge Kitabevi.

- Ersöz, H.Y.** (2010). Küçükçekmece’de iktisadi hayat istatistik ve analizler. İçinde *Dünden Bugüne Küçükçekmece* (s.330-370). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Basın Yayın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü.
- Friedmann, J.** (2010). “The world city hypothesis” development and change. İçinde N. Brenner ve R. Keil (Editörler), *The Global Cities Reader* (s.67-71). New York: Routledge.
- Geray, C.** (2011). TOKİ ve konut kooperatifleri, *TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Konut Sempozyumu* (s.129-148). İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayını.
- Greenacre, M.** (1994). Correspondence analysis and its interpretation. İçinde M. Greenacre ve J. Blasius (Editörler), *Correspondence Analysis in the Social Sciences* (s. 3-22). San Diego: Academic Press.
- Greenacre, M., Blasius J.** (1994). Preface. İçinde M. Greenacre ve J. Blasius (Editörler), *Correspondence Analysis in the Social Sciences* (s.vii-xv). San Diego: Academic Press.
- Görgülü, T.** (2003). İstanbul’da çeşitlenen konut üretim biçimleri ve değişen konut alışkanlıkları. *Mimarist Dergisi*, sayı:7, 50-56.
- Günay, G.** (Yapımcı) ve Azem, İ. (Yönetmen). (2011). *Ekümenopolis-Ucu olmayan şehir* [DVD]. Türkiye: Kibrit Film, York Street Productions International.
- Gürsel, Y.** (1988). 1987 Uluslararası Konut Yılı Nedir? Ne Değildir? Neler Yaptık?. *Mimarlık Dergisi*, Sayı 227, 31-34.
- Güvenç, M.** (2013a). Kişisel görüşme. 28 Ocak, İstanbul.
- Güvenç, M.** (2013b). Kentsel dönüşümü düşünmek, *Türkiye Sosyal Ekonomik Siyasal Araştırmalar Vakfı* Sunuşu, İstanbul Şehir Üniversitesi: Şubat 27
- Güvenç, M.** (2010). Küreselleşme bağlamında İstanbul’a göç ve İstanbul’dan göç. İçinde A. Çarkoğlu (Editör), *Eski İstanbullular Yeni İstanbullular* (s. 130-140). İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi.
- Güvenç, M. ve Işık O.** (1999). *Emlak Bankası 1926-1998*. İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Güvenç, M. ve Kirmanoğlu, H.** (2009). *Türkiye seçim atlası Türkiye siyasetinde süreklilik ve değişim*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Güvenç, M. ve Yücesoy, E.** (2009). Emergence, consolidation and dismantling of urban spaces in Istanbul, 1900-2009: a historical overview. *LSE Urban Age*, Alındığı Tarih: 15.01.2011, adres: <http://lsecities.net/media/objects/articles/urban-spaces-in-and-around-istanbul>
- Güvenç, M. ve Yücesoy, E.** (2010). İstanbul’un yeni zamanları: 1990 sonrası iktisadi ve sosyal yapıda değişim. İçinde Ç. Keyder (Editör), *Küreselleşen İstanbul’da Ekonomi* (s.12-19). İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi.
- Harvey, D.** (2012). *Sermayenin mekânları eleştirel bir coğrafyaya doğru*. İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Heper, M.** (1987). *Democracy and local government: Istanbul in the 1980s*. Walkington , İngiltere: The Eothen Press.

- Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M.M.** (2005). *Nöbetleşe yoksulluk Sultanbeyli örneği*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- İBB 2002 Yılı Faaliyet Raporu** (2003). İstanbul: İBB.
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu** (1984). Alındığı tarih: 30.10.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf&main=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf>
- 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 8785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun** (1984). Alındığı tarih: 18.01.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18335.pdf&main=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18335.pdf>
- 2982 sayılı Konut İnşaatında ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde Yapılacak Yatırımlarda Vergi, Resim ve Harç İstisna ve Muafıkları Tanınması Hakkında Kanun** (1984). Alındığı tarih: 30.10.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18328.pdf&main=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18328.pdf>
- 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu** (1981). Alındığı tarih: 30.10.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17396.pdf&main=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17396.pdf>
- 2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı** (2001). Alındığı tarih: 18.01.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/04/20010403.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/04/20010403.htm>
- Kalkan S., Çetiz S. ve Akay Z.** (2005). İstanbul metropoliten alanı ve bu alanda yaşanan yapısal değişim, *Değişen ve Dönüşen Kent ve Bölge, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu*, (Cilt 2, s.795-811). Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Ortak Yayın Serisi.
- Kazgan, G.** (2009). *Tanzimat'tan 21.yüzyıla Türkiye ekonomisi*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Kazgan, G.** (t.y.). Türkiye'de ekonomik krizler (1929-2001): nedenleri ve sonuçları üzerine karşılaştırmalı bir irdeleme. Alındığı tarihi: 18.04.2012, adres: <http://kazgan.bilgi.edu.tr/docs/turkiye.doc>
- Kazepov, Y.** (2005). *Cities of Europe: changing contexts, local arrangement and the challenge to urban cohesion (studies in urban and social change)*. U.K.: Wiley –Blackwell.
- Keleş, R.** (2010). *Kent politikaları*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Kentbirlik Dergisi** (1994). Ocak/Şubat/Mart/Nisan 1994/3. İstanbul: Kentbirlik.
- Keskinok, Ç. H. ve Ersoy, M.** (2006).Yerelleşme ve Küreselleşme. İçinde Ç. Keskinok (Editör), *Kentleşme Siyasaları* (s. 57-67). İstanbul: Kaynak Yayınları.

- Keyder, Ç.** (2010). Küreselleşen İstanbul'da Ekonomi. İçinde Ç. Keyder (Editör), *Küreselleşen İstanbul'da Ekonomi* (s.7-11). İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi.
- Keyder, Ç.** (2006a). Arka Plan. İçinde Ç. Keyder (Editör), *İstanbul Küresel ile Yerel Arasında* (s. 9-39). İstanbul: Metis Yayınları.
- Keyder, Ç.** (2006b). Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına. İçinde Ç. Keyder (Editör), *İstanbul Küresel ile Yerel Arasında* (s.171-191). İstanbul: Metis Yayınları.
- Kıray M.** (2007). *Kentleşme yazıları*. İstanbul: Bağlam.
- Kocabaş, A.** (2006). *Kentsel dönüşüm (yenileş(tir)me): İngiltere deneyimi ve Türkiye'deki beklentiler*. İstanbul: Literatür.
- Kurtoğlu, A.** (2010). Küçükçekmece'de ulaşımın tarihçesi. İçinde *Dünden Bugüne Küçükçekmece* (s.373-393). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Basın Yayın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü.
- Küçükçekmece Mekânsal Stratejik Planı** (2006). İstanbul: Küçükçekmece Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm ve Ar-Ge Şefliği.
- Lebart, L.** (1994). Complementary use of correspondence analysis and cluster analysis. İçinde M. Greenacre ve J. Blasius (Editörler), *Correspondence Analysis in the Social Sciences* (s.162-178). San Diego: Academic Press.
- Li, B. ve Akintoye A.** (2006). An overview of public-private partnerships. İçinde A. Akintoye, M. Beck ve C. Hardcastle (Editörler), *Public-Private Partnerships: Managing, Risks and Opportunities* (s.3-24). Oxford: Blackwell Science Ltd.
- Mimdaporg** (2008). Alındığı tarih: 14.12.2012, adres: <http://www.mimdap.org/?p=11830>
- Müller-Schneider, T.** (1994). The visualization of structural change by means of correspondence analysis. İçinde M. Greenacre ve J. Blasius (Editörler), *Correspondence Analysis in the Social Sciences: Recent Developments and Applications* (s.267-279). Londra: Academic Press.
- 17 Ağustos 1999 Kocaeli Depremi İTÜ Ön Değerlendirme Raporu** (1999). Alındığı tarih: 10.11. 2012, adres: http://www.reocities.com/hollywood/derby/5262/html/itu_raporu.html
- Öncü, A.** (2010). Küresel ölçekli bir mobilite rejimine doğru. İçinde Ç. Keyder (Editör), *Küreselleşen İstanbul'da Ekonomi* (s.20-24). İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi.
- Özbay, F.** (2009). İstanbul'da 1950 sonrası nüfus dinamikleri. İçinde A. Çarkoğlu (Editör), *Eski İstanbullular Yeni İstanbullular* (s. 54-77). İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E.** (2009). Türkiye'de konut piyasasının belirleyicileri: ampirik bir uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 5, Sayı 10, 21-46.
- Özüekren, Ş. ve Yirmibeşoğlu, F.** (2003). Konut alanlarının geliştirilmesi ve sürdürülebilmesinde kamu-özel ortaklıkları, *TMMBO Şehir Plancıları Odası Konut Kurultayı*, (s.95-105). İstanbul: Mayıs 22-24
- Pendik** (1999). İstanbul: Pendik Belediye Başkanlığı.
- Pendik** (2012). *Wikipedia*. Alındığı tarih: 28.12.2012, adres: <http://tr.wikipedia.org/wiki/Pendik>

- Perouse, J.F. (2011). *İstanbul'la yüzleşme denemeleri, çeperler, hareketlilik ve kentsel bellek*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Peynircioğlu, N. (2003). *Planlı dönemde getirilen politikalar ve uygulama sorunları, TMMBO Şehir Plancıları Odası Konut Kurultayı*, (s.44-49). İstanbul: Mayıs 22-24
- Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development (2011). Alındığı tarih: 10 Kasım 2012, adres: <http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3142>
- Pulselli, R.M. ve Tiezzi, E. (2009). *City of chaos urban self-organization and sustainability*. İngiltere: WIT Press.
- Prigogine, İ. (2004). *Keskinliklerin sonu: zaman, kaos ve doğa yasaları*. İstanbul: İzdüşüm Yayınları.
- Ricœur, P. (2009). *Zaman ve Anlatı 2: Tarih ve Anlatı*. İstanbul: YKY.
- Sassen, S. (2010). "Cities and communities in the global economy". İçinde N. Brenner ve R. Keil (Editörler), *The Global Cities Reader* (s.82-88). New York: Routledge.
- Sayar, Z. (1953). İstanbul ve Civarı. *Arkitekt*, sayı 9-12, 167.
- Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2000). Alındığı tarih: 14.10.2011, adres: <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/viii/plan8.pdf>
- Somçağ, S. (2006). *Türkiye'nin ekonomik krizi- oluşumu ve çıkış yolları*. İstanbul: 2006 Yayınevi.
- Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu (2001). Ankara: DPT.
- Soydan, O. (1988). Seminer sonuç bildirgesi, *Kent Kooperatifçiliği Üçüncü Teknik Semineri*, (s. 237-238). Antalya: Kasım 3-5
- Soydan, O. (2011a). Konut kooperatifçiliğinin konut üretimindeki rolü, *TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Konut Sempozyumu* (s.95-115). İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayını.
- Soydan, O. (2011b). Kişisel görüşme. 17 Ağustos, İstanbul.
- Sönmez, M. (1992). *100 soruda 1980'lerden 1990'lara "dışa açılan" Türkiye kapitalizmi*. İstanbul: Gerçek Yayınevi.
- Sönmez, M. (2010). Kriz ve Kurtlar Sofrası. Alınma tarihi: 18.04.2012, adres: <http://mustafasnmz.blogspot.com/2010/11/kriz-ve-kurtlar-sofrasi.html>
- Sönmez, S. (2009). Türkiye ekonomisinde neoliberal dönüşüm politikaları ve etkileri. İçinde N. Mütevellioğlu ve S. Sönmez (Editörler), *Küreselleşme, Kriz ve Türkiye'de Neoliberal Dönüşüm* (s. 25-75). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Şimşek, Y. (2003). Konutta 'Fiyat Farkı' Soygunu. *Radikal Gazetesi*, Alındığı tarih: 08.11.2012, adres: <http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=84607>
- Tekeli, İ. (1994a). *The development of Istanbul metropolitan area*. İstanbul: Kent Basımevi.
- Tekeli, İ. (1994b). Gecekondu. İçinde *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi* (Cilt 3, S. 381-385). İstanbul: Tarih Vakfı ve Kültür Bakanlığı Ortak Yayını.

- Tekeli, İ.** (1996). *Türkiye’de yaşamda ve yazında konut sorununun gelişimi*. Konut Araştırmaları Dizisi: 2. Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.
- Tekeli, İ.** (2009a). Kent toprakları sorunu. İçinde *Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler* (s.17-43). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2009b). Türkiye’de küçük sermayenin spekülative kentinden büyük sermayenin spekülative kentine bir geçiş mi yaşanıyor?. İçinde, *Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler* (s.88-93). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2009c). *Cumhuriyetin belediyeçilik öyküsü (1923-1990)*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2009d). Kent tarihi yazımı konusunda yeni bir paradigma önerisi. İçinde *Modernizm, Modernite ve Türkiye’nin Kent Planlama Tarihi* (s.152-171). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2009e). Türkiye’de son yıllarda yaşanan gelişmeler, kent planlamasından ne bekleyebileceğimiz ve ne beklememiz gerektiği konusunda düşüncelerimizi berraklaştırma gereksinmesini artırıyor. İçinde *Modernizm, Modernite ve Türkiye’nin Kent Planlama Tarihi* (s.207-222). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2010a). Türkiye’de konut sunumunun davranışsal nitelikleri ve konut kesiminde bunalım. İçinde, *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek* (s.174-220). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2010b). Türkiye’nin konut politikaları üzerine. İçinde *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek* (s.221-228). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2010c). Yetmiş yıl içinde Türkiye’nin konut sorununa nasıl çözüm arandı?. İçinde *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek* (s.229-240). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2010d). Türkiye’nin konut tarihine konut sunum biçimleri kavramını kullanarak yaklaşmak. İçinde *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek* (s.240-253). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2010e). Modernleşme sürecinde İstanbul’un nüfus dinamikleri nasıl değerlendirilmeli?. İçinde A. Çarkoğlu (Editör), *Eski İstanbullular Yeni İstanbullular* (s.11-34). İstanbul: Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi.
- Tekeli, İ.** (2011a). Sunuş. İçinde *Birlikte Yazılan ve Öğrenilen Bir Tarihe Doğru* (s.1-22). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2011b). Tarih metodolojisi üzerine. İçinde *Birlikte Yazılan ve Öğrenilen Bir Tarihe Doğru* (s.23-41). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2011c). Konut tarihi yazıcılığı üzerine düşünceler. İçinde *Birlikte Yazılan ve Öğrenilen Bir Tarihe Doğru* (s.244-254). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ.** (2012). Türkiye’de konut sorununun yaşamdaki gelişimi (1965-1980). İçinde *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü(1923-1980)* (s. 224-325). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

- Thornley, A.** (2005). Metropolen alanda yönetim, politika koordinasyonu ve halk katılımıyla ilgili kısıtlamalar, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, (s.38-53). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını.
- Tufte, E.** (1990). *Envisioning information*. Connecticut: Graphics Press.
- Turan, M.** (2008). Kent yönetimine katılımı yeni bir sorun alanı: kentsel rantların yönetimi. *Dosya TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi*, Sayı 8, 39-49.
- Turan, M.** (2009). *Türkiye’de kentsel rant: devlet mülkiyetinden özel mülkiyete*. Ankara: Tan Kitabevi Yayınları.
- TÜRKKENT 22. Olağan Genel Kurul Toplantısı 2009 Yılı Çalışma Raporu** (2010). Ankara: TÜRKKENT Yayını.
- Türel, A.** (1993). High housing output without credit support for house buyers: housing finance in Turkey during last decade, *SAUS/ENHR Housing Finance Semineri*. Birleşik Krallık: University of Bristol.
- Türkün A.** (2011). Konut alanlarında Radikal Dönüşümler, *TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Konut Sempozyumu*, (s.339-380). İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayını.
- Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu İstanbul 2004, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması** (2005). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını.
- Url-1** <<http://www.toki.gov.tr/>> Alındığı tarih: 12.06.2012
- Url-2** < <http://www.gyoder.org.tr/Default.aspx> > Alındığı tarih: 18.12. 2012
- Url-3** < http://piyasanet.hurriyet.com.tr/kiyasla/Haberler/toki_yili_rekorla_bitiri_yor/IYC8jzrgZSQ > Alındığı tarih: 24.11. 2012
- Url-4** < <http://www.istanbul.net.tr/istanbul-Rehberi/Dosyalar/nufus-bilgileri/8> > Alındığı tarih: 22.12.2012
- Url-5** < <http://www.milliyetemlak.com/haber/avrupa-konutlari-tem-eylulde-hazir/haber.html?haberID=4949> > Alındığı tarih: 23.12.2012
- Url-6** <<http://arsiv.ntvmsnbc.com/news/24450.asp>> Alındığı tarih: 26.12.2012
- Url-7** <<http://www.britannica.com/EBchecked/topic/240167/government-economic-policy/26312/The-problem-of-time-lags> > Alındığı tarih: 02.03.2013
- Url-8** <<http://www.nedirnedemek.com/gecikme-etkisi-nedir-gecikme-etkisi-ne-demek>> Alındığı tarih: 02.03.2013
- Url-9** <<http://www.cumhuriyetarsivi.com/katalog/192/sayfa/1998/1/25/10.xhtml> > Alındığı tarih: 08.11.2012
- Url-10** < http://www.zaman.com.tr/newsDetail_getNewsById.action?haberno=492360 > Alındığı tarih: 08.11.2012
- Url-11** <<http://webarsiv.hurriyet.com.tr/1998/01/25/25743.asp> > Alındığı tarih: 21.07.2011
- Url-12** <<http://www.akparti.org.tr/site/haberler/turkiyenin-ozeti-olan-istanbula-sevdaliyiz/26550> > Alındığı tarih: 14.04.2013

Url-13 <<http://www.kadirtopbas.com.tr/HaberlerVeDuyurular/2013/3/994> > Alındığı tarih: 14.04.2013

Url-14 <<http://www.kucukcekmece.bel.tr/projelerimiz/detay.aspx?SectionID=dTP9gTHqNP2txO%2B28KP0Jg%3D%3D> > Alındığı tarih: 14.04.2013

3099 sayılı 25/10/1984 Tarihli ve 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine İlişkin Kanun (1984). Alındığı tarih: 30.10.2012, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18606.pdf&main=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18606.pdf>.

327 sayılı 6785 sayılı İmar Kanununa Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun (1963). Alındığı tarih: 14.07.2011, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/11503.pdf&main=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/11503.pdf>

Ünsal, Ö. ve Kuyucu, T. (2010). 'Urban transformation' as state-led property transfer: an analysis of two cases of urban renewal in İstanbul. *Urban Studies*, Şubat sayısı, 1-21.

7/17491 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (1979). Alındığı tarih: 10.03. 2013, adres: <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/16667.pdf&main=http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/16667.pdf>

Yılmaz, Ş. (2000). 17 Ağustos'un İstanbul bilançosu. Alındığı tarih: 10.11.2012, adres: <http://arsiv.ntvmsnbc.com/news/23513.asp>

Zürcher E.J. (2008). *Modernleşen Türkiye'nin Tarihi*. İstanbul: İletişim Yayınları.

EKLER

EK A: Mekânsal dağılım veri tablosu

EK B: Sınıflandırılmış mekânsal dağılım tablosu

EK C: Mekânsal dağılım haritası

EK D: İlçe belediyelerinin yapı ruhsatları toplamına göre sıralaması

EK A : Mekânsal dağılım veri tablosu

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
1	Adalar_00	0	1825	0
2	Adalar_01	0	326	0
3	Adalar_02	0	1088	0
4	Adalar_03	0	2586	0
5	Adalar_04	0	4268	0
6	Adalar_05	0	7117	0
7	Adalar_06	0	3662	4226
8	Adalar_07	1379	6565	0
9	Adalar_92	2888	14253	0
10	Adalar_93	0	10983	0
11	Adalar_94	0	6945	0
12	Adalar_95	0	3036	0
13	Adalar_96	0	2985	0
14	Adalar_97	868	5587	0
15	Adalar_98	0	10947	0
16	Adalar_99	0	3288	0
17	Ağva_03	0	157	0
18	Ağva_04	0	1903	0
19	Ağva_05	0	6980	0
20	Ağva_06	975	5689	0
21	Ağva_07	0	5168	0
22	Ağva_94	0	3646	0
23	Ağva_95	0	3586	0
24	Ağva_96	0	5687	0
25	Ağva_99	0	7773	0
26	Akfırat_00	0	132	0
27	Akfırat_03	0	3270	0
28	Akfırat_04	0	16103	0
29	Akfırat_05	44711	223559	6107
30	Akfırat_06	975	35253	0
31	Akfırat_07	27998	231764	0
32	Alemdar_00	0	4935	0
33	Alemdar_02	0	44295	0
34	Alemdar_03	0	1083	20377
35	Alemdar_04	0	36851	0
36	Alemdar_05	0	29561	8222
37	Alemdar_06	0	33731	0
38	Alemdar_07	0	38817	0
39	Arnavutköy_00	0	18654	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
40	Arnavutköy_01	5400	118372	14469
41	Arnavutköy_02	0	12552	0
42	Arnavutköy_03	0	56749	0
43	Arnavutköy_04	0	83156	0
44	Arnavutköy_05	7014	101625	0
45	Arnavutköy_06	6045	326452	400
46	Arnavutköy_07	84303	604	0
47	Arnavutköy_92	0	17991	0
48	Arnavutköy_93	0	43477	0
49	Arnavutköy_94	0	93671	0
50	Arnavutköy_95	0	88066	0
51	Arnavutköy_96	0	118143	0
52	Arnavutköy_97	0	117953	0
53	Arnavutköy_98	0	132370	0
54	Arnavutköy_99	0	75472	0
55	Avcılar_00	0	136	0
56	Avcılar_01	0	18901	0
57	Avcılar_02	21338	91692	0
58	Avcılar_03	664	189661	0
59	Avcılar_04	0	303349	0
60	Avcılar_05	1968	582845	97
61	Avcılar_06	84891	811809	27254
62	Avcılar_07	163714	586033	0
63	Avcılar_93	1393	250021	14938
64	Avcılar_94	0	300061	5463
65	Avcılar_95	0	248515	0
66	Avcılar_96	0	186340	17663
67	Avcılar_97	0	29394	0
68	Avcılar_98	0	61793	1184
69	Avcılar_99	0	0	366
70	Bağcılar_00	0	24099	0
71	Bağcılar_01	10852	273163	6323
72	Bağcılar_02	0	402631	0
73	Bağcılar_03	0	695044	57530
74	Bağcılar_04	9678	1331106	1651
75	Bağcılar_05	49697	1586946	51061
76	Bağcılar_06	15340	1013471	480
77	Bağcılar_07	12899	1054364	5200
78	Bağcılar_93	35036	435513	13383
79	Bağcılar_94	1647	1173704	166744
80	Bağcılar_95	0	1129331	0
81	Bağcılar_96	0	751379	11820
82	Bağcılar_97	12975	835087	18960
83	Bağcılar_98	2700	848489	63543
84	Bağcılar_99	6964	630906	58548
85	Bahçeköy_00	0	13848	0
86	Bahçeköy_01	0	15742	0
87	Bahçeköy_02	0	1607	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
88	Bahçeköy_03	2966	8152	0
89	Bahçeköy_06	0	1808	0
90	Bahçeköy_92	0	4910	0
91	Bahçeköy_93	261	26283	0
92	Bahçeköy_94	0	16002	0
93	Bahçeköy_95	0	17442	0
94	Bahçeköy_96	0	1966	0
95	Bahçeköy_97	88027	14440	454
96	Bahçeköy_98	0	67947	0
97	Bahçeköy_99	0	5634	0
98	Bahçelievler_00	91534	93193	0
99	Bahçelievler_01	13096	109012	328541
100	Bahçelievler_02	6032	20998	0
101	Bahçelievler_03	28142	133258	596
102	Bahçelievler_04	0	1156805	17498
103	Bahçelievler_05	5332	1540218	7989
104	Bahçelievler_06	25440	744095	15316
105	Bahçelievler_07	2030	582061	198
106	Bahçelievler_93	0	147112	25514
107	Bahçelievler_94	0	121972	0
108	Bahçelievler_95	0	499579	0
109	Bahçelievler_96	13673	533501	11865
110	Bahçelievler_97	3665	614149	3386
111	Bahçelievler_98	5363	525259	363
112	Bahçelievler_99	5780	277812	2496
113	Bahçeşehir_00	0	63878	0
114	Bahçeşehir_01	754	16500	0
115	Bahçeşehir_02	0	55117	0
116	Bahçeşehir_03	0	161452	0
117	Bahçeşehir_04	0	25808	4413
118	Bahçeşehir_05	87521	258498	10602
119	Bahçeşehir_06	249086	406730	109715
120	Bahçeşehir_07	150008	234264	41991
121	Bakırköy_00	7240	110337	0
122	Bakırköy_01	3533	197938	0
123	Bakırköy_02	9244	185903	0
124	Bakırköy_03	107178	216409	0
125	Bakırköy_04	297649	259700	0
126	Bakırköy_05	9928	148823	0
127	Bakırköy_06	185579	240837	228
128	Bakırköy_07	37008	107705	0
129	Bakırköy_92	8283	788365	47674
130	Bakırköy_93	81077	245953	2647
131	Bakırköy_94	14648	173182	121105
132	Bakırköy_95	23098	187476	0
133	Bakırköy_96	5654	149808	0
134	Bakırköy_97	68216	147159	0
135	Bakırköy_98	13854	322421	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
136	Bakırköy_99	8615	156733	0
137	Bayrampaşa_00	0	3989	0
138	Bayrampaşa_01	21674	73187	0
139	Bayrampaşa_02	6955	83646	0
140	Bayrampaşa_03	5086	116192	0
141	Bayrampaşa_04	8071	167605	0
142	Bayrampaşa_05	4972	162907	0
143	Bayrampaşa_06	35430	634247	0
144	Bayrampaşa_07	51552	724626	0
145	Bayrampaşa_92	0	192842	0
146	Bayrampaşa_93	3688	262409	0
147	Bayrampaşa_94	2460	318943	0
148	Bayrampaşa_95	0	275696	0
149	Bayrampaşa_96	0	223522	1579
150	Bayrampaşa_97	0	276432	0
151	Bayrampaşa_98	46224	277647	0
152	Bayrampaşa_99	0	123479	0
153	Beşiktaş_00	13871	25471	0
154	Beşiktaş_01	107233	32602	0
155	Beşiktaş_02	29651	23643	0
156	Beşiktaş_03	24992	12520	0
157	Beşiktaş_04	17357	14576	4574
158	Beşiktaş_05	43913	156462	0
159	Beşiktaş_06	25921	195191	0
160	Beşiktaş_07	17638	207817	0
161	Beşiktaş_92	5449	108555	0
162	Beşiktaş_93	5325	84973	0
163	Beşiktaş_94	44604	255865	69527
164	Beşiktaş_95	22276	363173	33025
165	Beşiktaş_96	759	275357	14747
166	Beşiktaş_97	847	143163	0
167	Beşiktaş_98	24098	74707	0
168	Beşiktaş_99	5234	53109	0
169	Beykoz_00	0	8293	0
170	Beykoz_01	0	2476	8648
171	Beykoz_02	0	4396	1001
172	Beykoz_03	0	24623	4131
173	Beykoz_04	0	535	0
174	Beykoz_05	11206	27492	25131
175	Beykoz_06	25571	111072	10155
176	Beykoz_07	7965	84025	0
177	Beykoz_92	0	35648	34857
178	Beykoz_93	17462	61232	28233
179	Beykoz_94	0	48073	21708
180	Beykoz_95	0	39364	18152
181	Beykoz_96	0	15461	0
182	Beykoz_97	0	24467	1809
183	Beykoz_98	173	64838	3319

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
184	Beykoz_99	0	9133	0
185	Beylikdüzü_06	8971	104037	12560
186	Beylikdüzü_07	11715	225435	0
187	Beyoğlu_00	785	39628	0
188	Beyoğlu_01	3302	40438	0
189	Beyoğlu_02	13604	34332	0
190	Beyoğlu_03	0	52878	1017
191	Beyoğlu_04	0	211868	0
192	Beyoğlu_05	789	187814	0
193	Beyoğlu_06	5884	179092	0
194	Beyoğlu_07	5317	279669	0
195	Beyoğlu_92	12634	147389	0
196	Beyoğlu_93	309	104570	0
197	Beyoğlu_94	2517	86556	0
198	Beyoğlu_95	150	123464	0
199	Beyoğlu_96	1154	118718	0
200	Beyoğlu_97	15966	170353	0
201	Beyoğlu_98	997	107833	0
202	Beyoğlu_99	8985	87162	0
203	Binkılıç_01	0	1452	256
204	Binkılıç_02	0	453	7545
205	Binkılıç_03	0	256	0
206	Binkılıç_04	0	3344	0
207	Binkılıç_05	0	4690	0
208	Binkılıç_06	2955	3106	0
209	Binkılıç_07	0	632	0
210	Binkılıç_92	0	1773	0
211	Binkılıç_93	0	460	0
212	Binkılıç_94	0	1605	0
213	Binkılıç_96	0	3457	5980
214	Binkılıç_97	0	1176	0
215	Boğazköy_01	0	21120	0
216	Boğazköy_02	0	714	0
217	Boğazköy_03	0	2838	0
218	Boğazköy_04	108	23239	0
219	Boğazköy_05	0	34577	0
220	Boğazköy_06	0	19332	0
221	Boğazköy_07	0	75093	0
222	Boğazköy_97	0	50	0
223	Bolluca_01	3400	8554	0
224	Bolluca_02	0	6079	0
225	Bolluca_03	0	5008	0
226	Bolluca_04	6493	21760	0
227	Bolluca_05	0	18525	0
228	Bolluca_06	974	27063	0
229	Bolluca_07	0	64698	0
230	Büyükcavuşlu_00	0	20217	4950
231	Büyükcavuşlu_01	940	6710	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
232	Büyükçavuşlu_02	1789	350	0
233	Büyükçavuşlu_03	0	913	0
234	Büyükçavuşlu_04	0	9658	162
235	Büyükçavuşlu_05	0	38225	0
236	Büyükçavuşlu_06	0	9049	0
237	Büyükçavuşlu_07	0	36085	0
238	Büyükçavuşlu_95	0	5741	0
239	Büyükçavuşlu_96	0	4578	0
240	Büyükçavuşlu_97	0	19836	0
241	Büyükçavuşlu_98	0	26311	0
242	Büyükçavuşlu_99	0	20439	0
243	Büyükçekmece_00	0	65171	5289
244	Büyükçekmece_01	1521	117851	0
245	Büyükçekmece_02	0	108484	67950
246	Büyükçekmece_03	508	137639	14739
247	Büyükçekmece_04	6605	444049	7063
248	Büyükçekmece_05	5425	476252	1649
249	Büyükçekmece_06	0	1055713	0
250	Büyükçekmece_07	14089	500462	0
251	Büyükçekmece_92	693518	295821	660248
252	Büyükçekmece_93	6807	188760	0
253	Büyükçekmece_94	4477	117932	0
254	Büyükçekmece_95	0	169969	38209
255	Büyükçekmece_96	0	304381	18841
256	Büyükçekmece_97	0	303549	17027
257	Büyükçekmece_98	0	270350	23041
258	Büyükçekmece_99	7081	40266	10784
259	Celaliye	0	30574	0
260	Celaliye	0	3679	0
261	Celaliye	0	67750	0
262	Celaliye	0	10871	0
263	Celaliye	3560	35166	4219
264	Celaliye	0	38208	0
265	Celaliye	0	43289	0
266	Celaliye	975	35327	0
267	Celaliye	0	41320	0
268	Celaliye	0	40589	0
269	Celaliye	0	51775	5690
270	Celaliye	0	30468	4848
271	Celaliye	0	26448	15601
272	Celaliye	0	33008	0
273	Celaliye	0	29602	0
274	Celaliye	0	26151	0
275	Çanta_00	0	62364	120065
276	Çanta_01	100	29354	0
277	Çanta_02	0	12185	0
278	Çanta_03	366	12570	0
279	Çanta_04	203	30277	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
280	Çanta_05	0	92278	22329
281	Çanta_06	1344	56772	5376
282	Çanta_07	0	133146	58336
283	Çanta_92	3391	8511	0
284	Çanta_93	0	25154	0
285	Çanta_94	791	83206	0
286	Çanta_95	0	129405	6244
287	Çanta_96	0	30519	3360
288	Çanta_97	0	48963	41772
289	Çanta_98	0	80601	0
290	Çanta_99	710	28499	495
291	Çatalca_00	0	13160	0
292	Çatalca_01	0	16017	0
293	Çatalca_02	0	12568	0
294	Çatalca_03	0	29940	0
295	Çatalca_04	0	43124	6090
296	Çatalca_05	6182	81985	0
297	Çatalca_06	3715	107245	241
298	Çatalca_07	11354	35888	0
299	Çatalca_92	0	17046	200
300	Çatalca_93	4140	42085	1310
301	Çatalca_94	790	54450	0
302	Çatalca_95	399	46621	0
303	Çatalca_96	0	30533	2640
304	Çatalca_97	0	47193	12843
305	Çatalca_98	2068	41977	0
306	Çatalca_99	0	26014	0
307	Çavuşbaşı_04	0	535	0
308	Çavuşbaşı_06	975	0	0
309	Çekme_00	0	62299	17237
310	Çekme_03	5236	64515	24542
311	Çekme_04	0	243722	31678
312	Çekme_05	0	233466	22487
313	Çekme_98	6828	156051	1647828
314	Çekme_99	0	115000	89848
315	Çekmeköy_06	0	330944	0
316	Çekmeköy_07	4326	501191	0
317	Çiftlik_04	0	677	0
318	Çiftlik_05	0	6461	0
319	Çiftlik_06	0	1787	0
320	Çiftlik_07	0	199	0
321	Çiftlik_98	0	3427	0
322	Değirmen_00	453	58525	2104
323	Değirmen_01	0	8209	0
324	Değirmen_02	0	6936	0
325	Değirmen_03	0	17215	160
326	Değirmen_04	0	7606	18260
327	Değirmen_05	0	43306	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
328	Değirmen_06	0	19668	0
329	Değirmen_07	0	35824	0
330	Değirmen_93	0	1035	0
331	Değirmen_94	0	39518	12911
332	Durusu_04	0	450	0
333	Durusu_05	0	3798	0
334	Durusu_06	0	2245	0
335	Durusu_07	0	883	0
336	Durusu_95	0	905	0
337	Eminönü_00	0	3487	0
338	Eminönü_01	0	8568	0
339	Eminönü_02	0	3864	0
340	Eminönü_03	0	4470	0
341	Eminönü_04	0	15278	0
342	Eminönü_05	0	10419	115
343	Eminönü_06	0	13516	0
344	Eminönü_07	0	14931	0
345	Eminönü_92	520	13842	0
346	Eminönü_93	1048	37355	0
347	Eminönü_94	7804	26684	0
348	Eminönü_95	0	26223	0
349	Eminönü_96	0	5446	0
350	Eminönü_97	0	12224	0
351	Eminönü_98	0	10720	0
352	Eminönü_99	0	786	0
353	Esenler_00	2336	118632	612429
354	Esenler_01	6996	55901	0
355	Esenler_02	0	34708	0
356	Esenler_03	1592	169077	0
357	Esenler_04	427332	288668	0
358	Esenler_05	699798	437360	31767
359	Esenler_06	342094	791836	0
360	Esenler_07	12272	303739	8980
361	Esenler_94	0	48292	0
362	Esenler_95	0	289857	0
363	Esenler_96	0	277484	1725
364	Esenler_97	0	242854	0
365	Esenler_98	1405	310394	11215
366	Esenler_99	0	222989	731656
367	Esenyurt_00	30372	190073	9936
368	Esenyurt_01	3876	69776	0
369	Esenyurt_02	0	53713	7065
370	Esenyurt_03	4000	266983	0
371	Esenyurt_04	15349	181888	0
372	Esenyurt_05	23077	560502	8374
373	Esenyurt_06	9109	705697	10207
374	Esenyurt_07	87521	2425292	43710
375	Esenyurt_92	6658	76253	252854

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
376	Esenyurt_93	2799	160606	133004
377	Esenyurt_94	5363	434047	180770
378	Esenyurt_95	88488	115113	785224
379	Esenyurt_96	140466	176965	306155
380	Esenyurt_97	0	209414	28818
381	Esenyurt_98	107053	346553	236509
382	Esenyurt_99	18706	332254	25597
383	Eyüp_00	16367	131487	8238
384	Eyüp_01	14567	126703	13199
385	Eyüp_02	54243	70127	430
386	Eyüp_03	128921	81901	4674
387	Eyüp_04	5190	153968	25008
388	Eyüp_05	4177	248073	9475
389	Eyüp_06	10586	404381	6040
390	Eyüp_07	20636	495205	0
391	Eyüp_92	0	90153	55681
392	Eyüp_93	2110	161355	103899
393	Eyüp_94	0	109820	33068
394	Eyüp_95	1652	89201	8090
395	Eyüp_96	0	81082	24068
396	Eyüp_97	41265	111890	23757
397	Eyüp_98	10120	126166	20460
398	Eyüp_99	500	155659	1131
399	Fatih_00	5837	45424	0
400	Fatih_01	0	45496	0
401	Fatih_02	0	14794	0
402	Fatih_03	0	23885	0
403	Fatih_04	2180	41954	0
404	Fatih_05	21927	69463	0
405	Fatih_06	82792	73763	1620
406	Fatih_07	12106	117805	0
407	Fatih_92	16826	154313	0
408	Fatih_93	560	70231	0
409	Fatih_94	13349	254027	1283
410	Fatih_95	2633	27488	0
411	Fatih_96	1844	27105	0
412	Fatih_97	5680	113950	0
413	Fatih_98	0	87584	0
414	Fatih_99	0	60465	0
415	Gaziosmanpaşa_00	3094	906503	41337
416	Gaziosmanpaşa_01	58144	1023163	1878
417	Gaziosmanpaşa_02	362	321719	3550
418	Gaziosmanpaşa_03	1143	468793	0
419	Gaziosmanpaşa_04	0	571448	7880
420	Gaziosmanpaşa_05	202	687804	0
421	Gaziosmanpaşa_06	0	768300	902
422	Gaziosmanpaşa_07	22025	1564146	0
423	Gaziosmanpaşa_92	4176	509577	109906

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
424	Gaziosmanpaşa_93	0	929527	97387
425	Gaziosmanpaşa_94	33	782299	7520
426	Gaziosmanpaşa_95	145	1043747	1170
427	Gaziosmanpaşa_96	0	1004712	296
428	Gaziosmanpaşa_97	0	1365909	17478
429	Gaziosmanpaşa_98	0	1825172	15300
430	Gaziosmanpaşa_99	6550	1268501	18705
431	Göktürk_00	5065	259109	0
432	Göktürk_01	1909	217121	23333
433	Göktürk_02	0	68019	8528
434	Göktürk_03	0	127303	0
435	Göktürk_04	0	173280	10846
436	Göktürk_05	0	238353	0
437	Göktürk_06	0	278735	0
438	Göktürk_07	0	327938	0
439	Göktürk_95	0	99332	0
440	Göktürk_96	0	40708	10920
441	Göktürk_97	0	89955	58152
442	Göktürk_98	0	140743	5655
443	Göktürk_99	0	129183	0
444	Gümüşyaka_00	0	7079	0
445	Gümüşyaka_01	0	798	0
446	Gümüşyaka_02	0	1519	0
447	Gümüşyaka_03	0	2205	0
448	Gümüşyaka_04	348299	7468	0
449	Gümüşyaka_05	168	17134	0
450	Gümüşyaka_06	0	19291	0
451	Gümüşyaka_07	48	18956	0
452	Gümüşyaka_92	0	28307	0
453	Gümüşyaka_93	55	58173	0
454	Gümüşyaka_94	616	24911	0
455	Gümüşyaka_95	0	32333	0
456	Gümüşyaka_96	0	20131	0
457	Gümüşyaka_97	876	18092	0
458	Gümüşyaka_98	0	24463	0
459	Gümüşyaka_99	0	34288	0
460	Güngören_00	0	19595	0
461	Güngören_01	0	14032	0
462	Güngören_02	0	17127	0
463	Güngören_03	1100	119519	0
464	Güngören_04	0	188689	0
465	Güngören_05	0	197985	0
466	Güngören_06	1285	149731	626
467	Güngören_07	0	193269	0
468	Güngören_93	0	90403	0
469	Güngören_94	0	104138	0
470	Güngören_95	0	42057	0
471	Güngören_96	0	32188	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
472	Güngören_97	0	4798	0
473	Güngören_98	0	13292	0
474	Gürpınar_00	24891	34208	295
475	Gürpınar_01	0	6750	0
476	Gürpınar_02	10071	610	0
477	Gürpınar_03	0	21267	10269
478	Gürpınar_04	19329	435221	6532
479	Gürpınar_05	33351	165810	75528
480	Gürpınar_06	34636	660882	56448
481	Gürpınar_07	27451	1014229	0
482	Gürpınar_92	0	101672	148878
483	Gürpınar_93	0	123715	118438
484	Gürpınar_94	0	78482	16177
485	Gürpınar_95	2000	53693	768242
486	Gürpınar_96	0	61355	126583
487	Gürpınar_97	0	52605	343360
488	Gürpınar_98	5875	35853	202779
489	Gürpınar_99	31756	72624	117253
490	Hadımköy_01	0	1117	0
491	Hadımköy_02	0	62609	0
492	Hadımköy_03	0	54242	0
493	Hadımköy_04	0	156604	0
494	Hadımköy_05	194572	225203	140
495	Hadımköy_06	0	9924	0
496	Hadımköy_07	72119	122543	62379
497	Hadımköy_92	0	52678	2230
498	Hadımköy_93	1836	79757	0
499	Hadımköy_94	0	171341	0
500	Hadımköy_95	0	277006	62162
501	Hadımköy_96	0	273436	2452
502	Hadımköy_97	0	176426	51913
503	Hadımköy_98	0	310281	66464
504	Hadımköy_99	0	95694	9672
505	Haraççı_01	0	22049	0
506	Haraççı_02	0	13191	0
507	Haraççı_03	0	11022	0
508	Haraççı_04	0	20529	0
509	Haraççı_05	0	20875	0
510	Haraççı_06	0	97838	0
511	Haraççı_07	0	26723	0
512	Haraççı_95	0	341	0
513	Haraççı_97	0	14439	0
514	Haraççı_98	0	15811	0
515	Kadıköy_00	0	431296	12126
516	Kadıköy_01	6727	400292	12880
517	Kadıköy_02	14895	231425	6366
518	Kadıköy_03	36175	293332	11791
519	Kadıköy_04	0	626511	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
520	Kadıköy_05	351687	1844979	79528
521	Kadıköy_06	6394	1276336	20085
522	Kadıköy_07	38078	1725947	0
523	Kadıköy_92	80613	672350	19426
524	Kadıköy_93	171819	937327	22316
525	Kadıköy_94	406751	742821	67406
526	Kadıköy_95	133961	744271	73874
527	Kadıköy_96	317181	669912	42696
528	Kadıköy_97	21593	815115	26417
529	Kadıköy_98	5137	726971	14147
530	Kadıköy_99	10072	410893	5054
531	Kağıthane_00	0	52970	7600
532	Kağıthane_01	11129	102642	32425
533	Kağıthane_02	16121	22530	0
534	Kağıthane_03	4003	15959	7675
535	Kağıthane_04	5327	95407	20057
536	Kağıthane_05	14989	259189	16427
537	Kağıthane_06	24565	799120	6779
538	Kağıthane_07	27291	370586	6183
539	Kağıthane_92	2122	118886	45513
540	Kağıthane_93	0	290421	59332
541	Kağıthane_94	0	130959	18941
542	Kağıthane_95	0	179256	51051
543	Kağıthane_96	0	240097	9087
544	Kağıthane_97	17916	242597	13397
545	Kağıthane_98	18018	182398	23200
546	Kağıthane_99	73553	163169	17161
547	Karacaköy_05	0	2140	0
548	Karacaköy_06	975	2325	0
549	Karacaköy_07	0	6712	0
550	Kartal_00	5496	191569	63967
551	Kartal_01	5212	107067	94421
552	Kartal_02	35333	101380	10924
553	Kartal_03	9634	55598	25061
554	Kartal_04	0	154380	41905
555	Kartal_05	391508	233516	13353
556	Kartal_06	101489	371562	17672
557	Kartal_07	43757	1116883	5928
558	Kartal_92	12553	361559	107822
559	Kartal_93	1178	354009	66653
560	Kartal_94	0	367497	137527
561	Kartal_95	0	197690	95517
562	Kartal_96	0	270612	117489
563	Kartal_97	3282	373901	139638
564	Kartal_98	5979	455491	152044
565	Kartal_99	0	310720	2007
566	Kavaklı_00	0	60563	6467
567	Kavaklı_01	0	31027	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
568	Kavaklı_02	0	26651	0
569	Kavaklı_03	1954	18657	0
570	Kavaklı_04	0	22372	0
571	Kavaklı_05	34502	253854	0
572	Kavaklı_06	0	42419	0
573	Kavaklı_07	0	24830	0
574	Kavaklı_94	0	11925	17442
575	Kavaklı_95	464845	18167	7918
576	Kavaklı_96	0	39735	131042
577	Kavaklı_97	37543	1332187	140718
578	Kavaklı_98	3096	135351	118002
579	Kavaklı_99	0	27849	13865
580	Kıraç_00	0	67607	44266
581	Kıraç_04	0	171820	0
582	Kıraç_05	263	358438	50330
583	Kıraç_06	0	391950	337
584	Kıraç_07	250	884903	36758
585	Kıraç_94	0	8352	0
586	Kıraç_96	67399	217139	35998
587	Kıraç_97	56817	228153	13233
588	Kıraç_98	0	247770	40605
589	Kumburgaz_00	0	228654	52520
590	Kumburgaz_01	0	29790	0
591	Kumburgaz_02	0	28415	0
592	Kumburgaz_03	0	30667	588
593	Kumburgaz_04	0	10826	1922
594	Kumburgaz_05	0	49883	7286
595	Kumburgaz_06	1023	52517	5996
596	Kumburgaz_07	0	31933	0
597	Kumburgaz_92	0	33532	0
598	Kumburgaz_93	0	29888	8328
599	Kumburgaz_94	0	36807	0
600	Kumburgaz_95	0	51201	0
601	Kumburgaz_96	2282	41663	0
602	Kumburgaz_97	0	29581	0
603	Kumburgaz_98	0	135754	8058
604	Kumburgaz_99	0	20589	2816
605	Küçükçekmece_00	336065	12190	257153
606	Küçükçekmece_01	368270	26756	117814
607	Küçükçekmece_02	13649	95031	117813
608	Küçükçekmece_03	281824	188999	0
609	Küçükçekmece_04	548066	302526	620308
610	Küçükçekmece_05	821797	878820	806409
611	Küçükçekmece_06	277003	473138	423059
612	Küçükçekmece_07	203653	1206889	33137
613	Küçükçekmece_92	388	489388	30289
614	Küçükçekmece_93	142928	209544	70500
615	Küçükçekmece_94	877	308707	51035

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
616	Küçükçekmece_95	0	119234	0
617	Küçükçekmece_96	0	140311	56454
618	Küçükçekmece_97	111240	128465	5067
619	Küçükçekmece_98	661986	80569	41296
620	Küçükçekmece_99	9912	81901	334762
621	Maltepe_00	0	121212	0
622	Maltepe_01	0	320898	0
623	Maltepe_02	1448	37412	0
624	Maltepe_03	24921	118415	0
625	Maltepe_04	0	132919	0
626	Maltepe_05	108860	160556	0
627	Maltepe_06	0	702676	1613
628	Maltepe_07	52893	611729	13432
629	Maltepe_93	1722	371113	18531
630	Maltepe_94	766	328509	23153
631	Maltepe_95	5243	222005	7895
632	Maltepe_96	0	357759	0
633	Maltepe_97	19650	347016	0
634	Maltepe_98	0	271546	777
635	Maltepe_99	4863	398835	0
636	Mimarsinan_01	0	10197	40942
637	Mimarsinan_02	5500	5578	0
638	Mimarsinan_03	0	12595	0
639	Mimarsinan_04	14957	55522	0
640	Mimarsinan_05	812	419021	0
641	Mimarsinan_06	16283	243446	0
642	Mimarsinan_07	64252	247314	0
643	Mimarsinan_92	0	38325	10726
644	Mimarsinan_93	224273	150148	29653
645	Mimarsinan_94	2875	61878	10701
646	Mimarsinan_95	145417	42725	0
647	Mimarsinan_96	15898	110438	17901
648	Mimarsinan_97	0	33190	35364
649	Mimarsinan_98	0	73156	1454
650	Mimarsinan_99	0	17334	1883
651	Muratbey_02	0	2609	0
652	Muratbey_03	0	3123	0
653	Muratbey_04	0	3125	0
654	Muratbey_05	0	4967	0
655	Muratbey_07	0	3321	0
656	Orhanlı_03	0	8939	0
657	Orhanlı_04	0	146670	17036
658	Orhanlı_05	0	264368	85708
659	Orhanlı_06	1865	259008	0
660	Orhanlı_07	5098	351492	3723
661	Ortaköy_00	0	20835	0
662	Ortaköy_01	0	14058	17324
663	Ortaköy_02	0	19318	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
664	Ortaköy_03	0	4595	0
665	Ortaköy_04	0	36708	4204
666	Ortaköy_05	1714	68868	0
667	Ortaköy_06	0	37677	15
668	Ortaköy_07	0	78865	0
669	Ortaköy_95	0	4111	0
670	Ortaköy_96	0	34536	0
671	Ortaköy_97	0	21649	0
672	Ortaköy_98	0	15184	0
673	Ortaköy_99	0	3857	0
674	Ömerli_02	0	301874	16698
675	Ömerli_03	0	4426	0
676	Ömerli_05	0	9059	0
677	Ömerli_06	0	8366	0
678	Ömerli_07	0	41580	0
679	Pendik_00	3820	192171	326679
680	Pendik_01	3833	206141	293105
681	Pendik_02	3927	197735	45329
682	Pendik_03	38596	177012	97471
683	Pendik_04	34030	385206	59463
684	Pendik_05	12354	673447	60903
685	Pendik_06	89889	1604235	77511
686	Pendik_07	443047	1921027	57178
687	Pendik_92	10098	71565	53288
688	Pendik_93	0	200564	239564
689	Pendik_94	0	86355	204714
690	Pendik_95	0	47042	122626
691	Pendik_96	0	82808	86462
692	Pendik_97	27462	171534	225194
693	Pendik_98	1323	158251	286062
694	Pendik_99	57927	73399	16896
695	Samandıra_00	0	1158042	54993
696	Samandıra_01	0	102792	0
697	Samandıra_02	1360	129023	53641
698	Samandıra_03	0	157036	0
699	Samandıra_04	0	8114	0
700	Samandıra_05	6565	38242	0
701	Samandıra_06	0	112078	0
702	Samandıra_07	13720	287	0
703	Sarıgazi_00	0	4441	0
704	Sarıgazi_02	1596	95433	0
705	Sarıgazi_03	0	137733	4020
706	Sarıgazi_04	0	49395	0
707	Sarıgazi_05	0	119135	37070
708	Sarıgazi_06	6492	457053	0
709	Sarıgazi_07	0	555164	0
710	Sarıyer_00	0	48640	48096
711	Sarıyer_01	1016	98338	90699

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
712	Sarıyer_02	0	62620	51367
713	Sarıyer_03	14572	43692	0
714	Sarıyer_04	0	74942	0
715	Sarıyer_05	0	373453	71954
716	Sarıyer_06	0	131769	0
717	Sarıyer_07	29896	293153	0
718	Sarıyer_92	3751	259159	76908
719	Sarıyer_93	24814	113222	397323
720	Sarıyer_94	24765	158003	75387
721	Sarıyer_95	3358	121116	25741
722	Sarıyer_96	0	66824	46329
723	Sarıyer_97	27135	134196	102920
724	Sarıyer_98	2635	40488	0
725	Sarıyer_99	88027	7573	3889
726	Selimpaşa_00	0	31856	0
727	Selimpaşa_01	0	21061	887
728	Selimpaşa_02	0	21495	0
729	Selimpaşa_03	0	12204	0
730	Selimpaşa_04	0	39664	0
731	Selimpaşa_05	15846	47228	0
732	Selimpaşa_06	7461	35145	0
733	Selimpaşa_07	154889	145243	0
734	Selimpaşa_92	0	24005	0
735	Selimpaşa_93	0	27486	0
736	Selimpaşa_94	0	19841	0
737	Selimpaşa_95	0	48981	0
738	Selimpaşa_96	0	40128	0
739	Selimpaşa_97	0	23941	68250
740	Selimpaşa_98	64115	44663	5423
741	Selimpaşa_99	0	72661	0
742	Silivri_00	2700	67658	0
743	Silivri_01	0	10946	0
744	Silivri_02	7294	77502	0
745	Silivri_03	14367	66562	0
746	Silivri_04	438523	211094	1457
747	Silivri_05	74586	142536	4820
748	Silivri_06	17819	382202	26914
749	Silivri_07	11032	519309	58915
750	Silivri_92	7732	135893	10964
751	Silivri_93	51631	167766	27056
752	Silivri_94	0	125711	45117
753	Silivri_95	965	225437	31597
754	Silivri_96	1326	190896	63367
755	Silivri_97	1768	208587	41484
756	Silivri_98	6943	103858	44896
757	Silivri_99	0	63058	30763
758	Sultanbeyli_05	0	4057	0
759	Sultanbeyli_06	0	15339	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
760	Sultanbeyli_07	0	22300	0
761	Sultanbeyli_92	0	9214	0
762	Sultanbeyli_93	0	31138	58038
763	Sultanbeyli_94	0	29996	132165
764	Sultanbeyli_95	0	26692	12726
765	Sultanbeyli_96	483	45663	0
766	Sultanbeyli_98	0	412	0
767	Şile_00	2391	44237	47529
768	Şile_01	0	61925	26901
769	Şile_02	797	8696	0
770	Şile_03	834	33103	0
771	Şile_04	630	36015	166
772	Şile_05	480	86963	113
773	Şile_06	0	109856	748
774	Şile_07	0	55472	0
775	Şile_92	2844	11837	17488
776	Şile_93	0	31130	2517
777	Şile_94	0	12385	366
778	Şile_95	0	21263	8632
779	Şile_96	0	21353	1248
780	Şile_97	0	14608	16658
781	Şile_98	572	98363	21398
782	Şile_99	0	10561	7013
783	Şişli_00	3083	228160	0
784	Şişli_01	0	211089	0
785	Şişli_02	525	89644	0
786	Şişli_03	8702	143109	0
787	Şişli_04	29772	338695	0
788	Şişli_05	0	204618	287930
789	Şişli_06	364653	327421	0
790	Şişli_07	8606	387829	11006
791	Şişli_92	5281	198591	456446
792	Şişli_93	106732	264144	39155
793	Şişli_94	4781	260655	30848
794	Şişli_95	56704	364899	14414
795	Şişli_96	22947	470256	70632
796	Şişli_97	15588	550150	15756
797	Şişli_98	16756	458890	27538
798	Şişli_99	14883	359448	46808
799	Taşdelen (Sultançiftliği)_00	0	57199	30294
800	Taşdelen (Sultançiftliği)_01	0	3475	0
801	Taşdelen (Sultançiftliği)_02	0	1840	0
802	Taşdelen (Sultançiftliği)_03	0	45822	0
803	Taşdelen (Sultançiftliği)_04	0	10824	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
804	Taşdelen (Sultançiftliği)_05	0	94145	5085
805	Taşdelen (Sultançiftliği)_06	0	65611	18480
806	Taşdelen (Sultançiftliği)_07	0	80906	24407
807	Taşdelen (Sultançiftliği)_96	0	19453	0
808	Taşdelen (Sultançiftliği)_97	0	4567	0
809	Taşoluk_01	5086	30757	0
810	Taşoluk_02	0	13269	0
811	Taşoluk_03	0	7379	79269
812	Taşoluk_04	0	32857	14144
813	Taşoluk_05	0	49920	41038
814	Taşoluk_06	2619	43484	410
815	Taşoluk_07	79054	135017	0
816	Tepecik_02	0	35756	0
817	Tepecik_03	0	3593	959
818	Tepecik_04	0	70638	648
819	Tepecik_05	0	35146	0
820	Tepecik_06	541	57197	0
821	Tepecik_07	0	38574	0
822	Tepecik_92	0	24776	0
823	Tepecik_93	0	34161	0
824	Tepecik_94	0	18785	0
825	Tepecik_96	0	8272	0
826	Tepecik_97	0	48101	0
827	Tepecik_98	0	51298	602
828	Tuzla_00	0	95324	62947
829	Tuzla_01	0	613226	0
830	Tuzla_02	0	105895	0
831	Tuzla_03	0	85205	0
832	Tuzla_04	0	186901	8091
833	Tuzla_05	4513	267641	0
834	Tuzla_06	3866	427796	0
835	Tuzla_07	98981	277467	56995
836	Tuzla_93	0	87554	4225
837	Tuzla_94	0	91853	61228
838	Tuzla_95	0	100739	37677
839	Tuzla_96	0	85721	55166
840	Tuzla_97	0	79445	173249
841	Tuzla_98	4726	110515	215481
842	Tuzla_99	7858	284302	9273
843	Ümraniye_00	4390	769460	328533
844	Ümraniye_01	42013	692602	83340
845	Ümraniye_02	15319	234502	0
846	Ümraniye_03	1708	619178	1930
847	Ümraniye_04	180799	838966	37961
848	Ümraniye_05	26844	1971117	24392

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
849	Ümraniye_06	14640	2820735	24340
850	Ümraniye_07	7207	2122291	769
851	Ümraniye_92	2256	195698	25380
852	Ümraniye_93	0	164128	98381
853	Ümraniye_94	0	80533	191555
854	Ümraniye_95	0	62565	0
855	Ümraniye_96	135	483786	283548
856	Ümraniye_97	0	619814	182170
857	Ümraniye_98	17890	955880	301365
858	Ümraniye_99	0	668080	91447
859	Üsküdar_00	13598	319906	34068
860	Üsküdar_01	13051	271962	0
861	Üsküdar_02	43509	141169	24881
862	Üsküdar_03	46272	169396	0
863	Üsküdar_04	12007	274299	0
864	Üsküdar_05	23335	528002	10150
865	Üsküdar_06	16906	445186	890
866	Üsküdar_07	23389	266539	16252
867	Üsküdar_92	26196	373454	47918
868	Üsküdar_93	7001	404132	128273
869	Üsküdar_94	23725	448366	164059
870	Üsküdar_95	66825	409701	54972
871	Üsküdar_96	71494	296269	87365
872	Üsküdar_97	561	384015	17164
873	Üsküdar_98	11654	397200	18831
874	Üsküdar_99	5207	253402	1923
875	Yakuplu_00	3630	117088	256345
876	Yakuplu_02	0	194238	301979
877	Yakuplu_03	13672	15567	29928
878	Yakuplu_04	0	416951	3369
879	Yakuplu_05	975	64228	129951
880	Yakuplu_06	3014	334036	213506
881	Yakuplu_07	0	382373	47224
882	Yakuplu_95	0	351912	10000
883	Yakuplu_96	0	167097	128997
884	Yakuplu_97	0	319414	8500
885	Yakuplu_98	1854	403551	39912
886	Yakuplu_99	1596	95433	0
887	Yenidoğan_02	0	58420	0
888	Yenidoğan_03	0	3438	0
889	Yenidoğan_04	0	6718	0
890	Yenidoğan_05	12806	104023	0
891	Yenidoğan_06	1801	235328	302
892	Yenidoğan_07	0	616113	2576
893	Zeytinburnu_00	0	8950	0
894	Zeytinburnu_01	0	7568	0
895	Zeytinburnu_02	4963	41673	0
896	Zeytinburnu_03	1395	57018	0

SIRA NO	İLÇE-YIL	KAMU	ÖZEL	KOOP
897	Zeytinburnu_04	0	147861	0
898	Zeytinburnu_05	977	322806	0
899	Zeytinburnu_06	99896	210801	0
900	Zeytinburnu_07	43853	134357	427
901	Zeytinburnu_92	18964	492351	0
902	Zeytinburnu_93	2924	332026	0
903	Zeytinburnu_94	0	245608	0
904	Zeytinburnu_95	0	146782	8161
905	Zeytinburnu_96	0	70878	0
906	Zeytinburnu_97	0	52611	0
907	Zeytinburnu_98	0	102264	0
908	Zeytinburnu_99	0	12920	0

EK B : Sınıflandırılmış mekânsal dağılım tablosu

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2001	99	Bahçelievler_01
	313	Çekme_98
	487	Gürpınar_97
	620	Küçükçekmece_99
	719	Sarıyer_93
	791	Şişli_92

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2002	275	Çanta_00
	353	Esenler_00
	366	Esenler_99
	375	Esenyurt_92
	378	Esenyurt_95
	379	Esenyurt_96
	482	Gürpınar_92
	485	Gürpınar_95
	486	Gürpınar_96
	488	Gürpınar_98
	576	Kavaklı_96
	611	Küçükçekmece_06
	679	Pendik_00
	680	Pendik_01
	688	Pendik_93
	689	Pendik_94
	690	Pendik_95
	692	Pendik_97
	693	Pendik_98
	763	Sultanbeyli_94
	788	Şişli_05
	811	Taşoluk_03
	840	Tuzla_97
	841	Tuzla_98
	853	Ümraniye_94
	875	Yakuplu_00
	876	Yakuplu_02
	879	Yakuplu_05

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2003	46	Arnavutköy_07
	95	Bahçeköy_97
	119	Bahçeşehir_06
	125	Bakırköy_04
	127	Bakırköy_06
	154	Beşiktaş_01
	251	Büyükçekmece_92
	357	Esenler_04
	358	Esenler_05
	359	Esenler_06
	386	Eyüp_03
	448	Gümüşyaka_04
	494	Hadımköy_05
	525	Kadıköy_94
	527	Kadıköy_96
	555	Kartal_05
	575	Kavaklı_95
	605	Küçükçekmece_00
	606	Küçükçekmece_01
	608	Küçükçekmece_03
	609	Küçükçekmece_04
	610	Küçükçekmece_05
	619	Küçükçekmece_98
	644	Mimarsinan_93
	646	Mimarsinan_95
	725	Sarıyer_99
	733	Selimpaşa_07
	746	Silivri_04
	789	Şişli_06

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2005	1	Adalar_00
	2	Adalar_01
	3	Adalar_02
	4	Adalar_03
	5	Adalar_04
	6	Adalar_05
	8	Adalar_07
	9	Adalar_92
	10	Adalar_93
	11	Adalar_94
	12	Adalar_95
	13	Adalar_96
	14	Adalar_97
	15	Adalar_98
	16	Adalar_99
	17	Ağva_03
	18	Ağva_04
	19	Ağva_05
	20	Ağva_06
	21	Ağva_07
	22	Ağva_94
	23	Ağva_95
	24	Ağva_96
	25	Ağva_99
	26	Akfırat_00
	27	Akfırat_03
	28	Akfırat_04
	29	Akfırat_05
	32	Alemdar_00
	33	Alemdar_02
	36	Alemdar_05
	40	Arnavutköy_01
	41	Arnavutköy_02
	42	Arnavutköy_03
	43	Arnavutköy_04
	44	Arnavutköy_05
	48	Arnavutköy_93
	50	Arnavutköy_95
	54	Arnavutköy_99
	55	Avcılar_00
	57	Avcılar_02
	62	Avcılar_07
	68	Avcılar_98
	69	Avcılar_99
	85	Bahçeköy_00
	86	Bahçeköy_01

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2005	87	Bahçeköy_02
	88	Bahçeköy_03
	89	Bahçeköy_06
	90	Bahçeköy_92
	92	Bahçeköy_94
	94	Bahçeköy_96
	96	Bahçeköy_98
	97	Bahçeköy_99
	100	Bahçelievler_02
	101	Bahçelievler_03
	113	Bahçeşehir_00
	114	Bahçeşehir_01
	115	Bahçeşehir_02
	117	Bahçeşehir_04
	121	Bakırköy_00
	128	Bakırköy_07
	137	Bayrampaşa_00
	138	Bayrampaşa_01
	139	Bayrampaşa_02
	140	Bayrampaşa_03
	151	Bayrampaşa_98
	153	Beşiktaş_00
	157	Beşiktaş_04
	158	Beşiktaş_05
	161	Beşiktaş_92
	162	Beşiktaş_93
	164	Beşiktaş_95
	167	Beşiktaş_98
	169	Beykoz_00
	171	Beykoz_02
	172	Beykoz_03
	173	Beykoz_04
	175	Beykoz_06
	176	Beykoz_07
	181	Beykoz_96
	182	Beykoz_97
	184	Beykoz_99
	185	Beylikdüzü_06
	189	Beyoğlu_02
	190	Beyoğlu_03
	197	Beyoğlu_94
	202	Beyoğlu_99
	203	Binkılıç_01
	205	Binkılıç_03
	206	Binkılıç_04
	207	Binkılıç_05

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2005	208	Binkılıç_06
	209	Binkılıç_07
	210	Binkılıç_92
	211	Binkılıç_93
	212	Binkılıç_94
	214	Binkılıç_97
	216	Boğazköy_02
	217	Boğazköy_03
	221	Boğazköy_07
	222	Boğazköy_97
	223	Bolluca_01
	224	Bolluca_02
	225	Bolluca_03
	226	Bolluca_04
	229	Bolluca_07
	230	Büyükçavuşlu_00
	231	Büyükçavuşlu_01
	232	Büyükçavuşlu_02
	233	Büyükçavuşlu_03
	234	Büyükçavuşlu_04
	236	Büyükçavuşlu_06
	238	Büyükçavuşlu_95
	239	Büyükçavuşlu_96
	243	Büyükçekmece_00
	253	Büyükçekmece_94
	258	Büyükçekmece_99
	260	Celaliye (Kamiloba)_01
	261	Celaliye (Kamiloba)_02
	262	Celaliye (Kamiloba)_03
	263	Celaliye (Kamiloba)_04
	265	Celaliye (Kamiloba)_06
	267	Celaliye (Kamiloba)_92
	269	Celaliye (Kamiloba)_94
	270	Celaliye (Kamiloba)_95
	277	Çanta_02
	278	Çanta_03
	280	Çanta_05
	281	Çanta_06
	283	Çanta_92
	285	Çanta_94
	286	Çanta_95
	287	Çanta_96
	289	Çanta_98
	291	Çatalca_00
	292	Çatalca_01
	293	Çatalca_02

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2005	295	Çatalca_04
	296	Çatalca_05
	297	Çatalca_06
	298	Çatalca_07
	299	Çatalca_92
	301	Çatalca_94
	302	Çatalca_95
	303	Çatalca_96
	304	Çatalca_97
	307	Çavuşbaşı_04
	308	Çavuşbaşı_06
	309	Çekme_00
	317	Çiftlik_04
	318	Çiftlik_05
	319	Çiftlik_06
	320	Çiftlik_07
	321	Çiftlik_98
	323	Değirmen_01
	324	Değirmen_02
	325	Değirmen_03
	327	Değirmen_05
	330	Değirmen_93
	331	Değirmen_94
	332	Durusu_04
	333	Durusu_05
	334	Durusu_06
	335	Durusu_07
	336	Durusu_95
	337	Eminönü_00
	338	Eminönü_01
	339	Eminönü_02
	340	Eminönü_03
	341	Eminönü_04
	342	Eminönü_05
	343	Eminönü_06
	344	Eminönü_07
	345	Eminönü_92
	347	Eminönü_94
	349	Eminönü_96
	350	Eminönü_97
	351	Eminönü_98
	352	Eminönü_99
	361	Esenler_94
	367	Esenyurt_00
	368	Esenyurt_01
	369	Esenyurt_02

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2005	382	Esenyurt_99
	384	Eyüp_01
	387	Eyüp_04
	394	Eyüp_95
	395	Eyüp_96
	396	Eyüp_97
	397	Eyüp_98
	400	Fatih_01
	401	Fatih_02
	404	Fatih_05
	406	Fatih_07
	408	Fatih_93
	412	Fatih_97
	413	Fatih_98
	414	Fatih_99
	433	Göktürk_02
	435	Göktürk_04
	440	Göktürk_96
	442	Göktürk_98
	444	Gümüşyaka_00
	445	Gümüşyaka_01
	446	Gümüşyaka_02
	447	Gümüşyaka_03
	449	Gümüşyaka_05
	453	Gümüşyaka_93
	457	Gümüşyaka_97
	461	Güngören_01
	468	Güngören_93
	470	Güngören_95
	472	Güngören_97
	473	Güngören_98
	474	Gürpınar_00
	475	Gürpınar_01
	484	Gürpınar_94
	490	Hadımköy_01
	491	Hadımköy_02
	492	Hadımköy_03
	495	Hadımköy_06
	498	Hadımköy_93
	504	Hadımköy_99
	506	Haraççı_02
	507	Haraççı_03
	512	Haraççı_95
	513	Haraççı_97
	514	Haraççı_98
	520	Kadıköy_05

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2005	524	Kadıköy_93
	526	Kadıköy_95
	531	Kağıthane_00
	533	Kağıthane_02
	534	Kağıthane_03
	535	Kağıthane_04
	536	Kağıthane_05
	544	Kağıthane_97
	545	Kağıthane_98
	547	Karacaköy_05
	548	Karacaköy_06
	549	Karacaköy_07
	552	Kartal_02
	566	Kavaklı_00
	569	Kavaklı_03
	572	Kavaklı_06
	585	Kıraç_94
	586	Kıraç_96
	587	Kıraç_97
	593	Kumburgaz_04
	594	Kumburgaz_05
	595	Kumburgaz_06
	598	Kumburgaz_93
	600	Kumburgaz_95
	603	Kumburgaz_98
	604	Kumburgaz_99
	612	Küçükçekmece_07
	624	Maltepe_03
	637	Mimarsinan_02
	638	Mimarsinan_03
	639	Mimarsinan_04
	642	Mimarsinan_07
	643	Mimarsinan_92
	645	Mimarsinan_94
	647	Mimarsinan_96
	649	Mimarsinan_98
	650	Mimarsinan_99
	651	Muratbey_02
	652	Muratbey_03
	653	Muratbey_04
	654	Muratbey_05
	655	Muratbey_07
	656	Orhanlı_03
	664	Ortaköy_03
	665	Ortaköy_04
	666	Ortaköy_05

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2006	7	Adalar_06
	163	Beşiktaş_94
	170	Beykoz_01
	174	Beykoz_05
	178	Beykoz_93
	179	Beykoz_94
	180	Beykoz_95
	204	Binkılıç_02
	213	Binkılıç_96
	271	Celaliye (Kamiloba)_96
	282	Çanta_07
	310	Çekme_03
	393	Eyüp_94
	477	Gürpınar_03
	479	Gürpınar_05
	502	Hadımköy_97
	532	Kağıthane_01
	539	Kağıthane_92
	542	Kağıthane_95
	550	Kartal_00
	553	Kartal_03
	554	Kartal_04
	558	Kartal_92
	574	Kavaklı_94
	579	Kavaklı_99
	617	Küçükçekmece_96
	658	Orhanlı_05
	662	Ortaköy_01
	697	Samandıra_02
	707	Sarıgazi_05
	718	Sarıyer_92
	720	Sarıyer_94
	752	Silivri_94
	754	Silivri_96
	756	Silivri_98
	757	Silivri_99
	764	Sultanbeyli_95
	768	Şile_01
	775	Şile_92
	780	Şile_97
	782	Şile_99
	799	Taşdelen (Sultançiftliği)_00
	812	Taşoluk_04
	838	Tuzla_95
	868	Üsküdar_93

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2007	30	Akfırat_06
	31	Akfırat_07
	35	Alemdar_04
	37	Alemdar_06
	38	Alemdar_07
	39	Arnavutköy_00
	47	Arnavutköy_92
	49	Arnavutköy_94
	51	Arnavutköy_96
	52	Arnavutköy_97
	53	Arnavutköy_98
	56	Avcılar_01
	58	Avcılar_03
	63	Avcılar_93
	64	Avcılar_94
	66	Avcılar_96
	67	Avcılar_97
	70	Bağcılar_00
	71	Bağcılar_01
	73	Bağcılar_03
	78	Bağcılar_93
	79	Bağcılar_94
	83	Bağcılar_98
	84	Bağcılar_99
	91	Bahçeköy_93
	93	Bahçeköy_95
	106	Bahçelievler_93
	107	Bahçelievler_94
	116	Bahçeşehir_03
	122	Bakırköy_01
	123	Bakırköy_02
	126	Bakırköy_05
	129	Bakırköy_92
	132	Bakırköy_95
	133	Bakırköy_96
	135	Bakırköy_98
	136	Bakırköy_99
	141	Bayrampaşa_04
	142	Bayrampaşa_05
	145	Bayrampaşa_92
	149	Bayrampaşa_96
	152	Bayrampaşa_99
	159	Beşiktaş_06
	160	Beşiktaş_07
	165	Beşiktaş_96
	166	Beşiktaş_97

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2007	168	Beşiktaş_99
	183	Beykoz_98
	186	Beylikdüzü_07
	187	Beyoğlu_00
	188	Beyoğlu_01
	191	Beyoğlu_04
	192	Beyoğlu_05
	193	Beyoğlu_06
	195	Beyoğlu_92
	196	Beyoğlu_93
	198	Beyoğlu_95
	199	Beyoğlu_96
	200	Beyoğlu_97
	201	Beyoğlu_98
	215	Boğazköy_01
	218	Boğazköy_04
	219	Boğazköy_05
	220	Boğazköy_06
	227	Bolluca_05
	228	Bolluca_06
	235	Büyükçavuşlu_05
	237	Büyükçavuşlu_07
	240	Büyükçavuşlu_97
	241	Büyükçavuşlu_98
	242	Büyükçavuşlu_99
	244	Büyükçekmece_01
	246	Büyükçekmece_03
	252	Büyükçekmece_93
	254	Büyükçekmece_95
	255	Büyükçekmece_96
	256	Büyükçekmece_97
	257	Büyükçekmece_98
	259	Celaliye (Kamiloba)_00
	264	Celaliye (Kamiloba)_05
	266	Celaliye (Kamiloba)_07
	268	Celaliye (Kamiloba)_93
	272	Celaliye (Kamiloba)_97
	273	Celaliye (Kamiloba)_98
	274	Celaliye (Kamiloba)_99
	276	Çanta_01
	279	Çanta_04
	284	Çanta_93
	290	Çanta_99
	294	Çatalca_03
	300	Çatalca_93
	305	Çatalca_98

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2007	311	Çekme_04
	312	Çekme_05
	322	Değirmen_00
	328	Değirmen_06
	329	Değirmen_07
	346	Eminönü_93
	348	Eminönü_95
	354	Esenler_01
	355	Esenler_02
	356	Esenler_03
	360	Esenler_07
	365	Esenler_98
	371	Esenyurt_04
	380	Esenyurt_97
	383	Eyüp_00
	388	Eyüp_05
	398	Eyüp_99
	399	Fatih_00
	402	Fatih_03
	403	Fatih_04
	407	Fatih_92
	409	Fatih_94
	410	Fatih_95
	411	Fatih_96
	423	Gaziosmanpaşa_92
	424	Gaziosmanpaşa_93
	432	Göktürk_01
	434	Göktürk_03
	439	Göktürk_95
	443	Göktürk_99
	450	Gümüşyaka_06
	451	Gümüşyaka_07
	452	Gümüşyaka_92
	454	Gümüşyaka_94
	455	Gümüşyaka_95
	456	Gümüşyaka_96
	458	Gümüşyaka_98
	459	Gümüşyaka_99
	460	Güngören_00
	462	Güngören_02
	463	Güngören_03
	464	Güngören_04
	465	Güngören_05
	466	Güngören_06
	467	Güngören_07
	469	Güngören_94

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2007	471	Güngören_96
	478	Gürpınar_04
	480	Gürpınar_06
	493	Hadımköy_04
	497	Hadımköy_92
	499	Hadımköy_94
	500	Hadımköy_95
	503	Hadımköy_98
	505	Haraççı_01
	508	Haraççı_04
	509	Haraççı_05
	510	Haraççı_06
	511	Haraççı_07
	515	Kadıköy_00
	517	Kadıköy_02
	518	Kadıköy_03
	538	Kağıthane_07
	540	Kağıthane_93
	541	Kağıthane_94
	543	Kağıthane_96
	559	Kartal_93
	567	Kavaklı_01
	568	Kavaklı_02
	570	Kavaklı_04
	571	Kavaklı_05
	573	Kavaklı_07
	577	Kavaklı_97
	581	Kıraç_04
	582	Kıraç_05
	588	Kıraç_98
	589	Kumburgaz_00
	590	Kumburgaz_01
	591	Kumburgaz_02
	592	Kumburgaz_03
	596	Kumburgaz_07
	597	Kumburgaz_92
	599	Kumburgaz_94
	601	Kumburgaz_96
	602	Kumburgaz_97
	613	Küçükçekmece_92
	615	Küçükçekmece_94
	616	Küçükçekmece_95
	621	Maltepe_00
	623	Maltepe_02
	625	Maltepe_04
	629	Maltepe_93

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2007	630	Maltepe_94
	631	Maltepe_95
	633	Maltepe_97
	641	Mimarsinan_06
	657	Orhanlı_04
	661	Ortaköy_00
	663	Ortaköy_02
	667	Ortaköy_06
	670	Ortaköy_96
	671	Ortaköy_97
	674	Ömerli_02
	681	Pendik_02
	684	Pendik_05
	696	Samandıra_01
	698	Samandıra_03
	700	Samandıra_05
	701	Samandıra_06
	715	Sarıyer_05
	716	Sarıyer_06
	717	Sarıyer_07
	724	Sarıyer_98
	726	Selimpaşa_00
	728	Selimpaşa_02
	730	Selimpaşa_04
	732	Selimpaşa_06
	734	Selimpaşa_92
	735	Selimpaşa_93
	736	Selimpaşa_94
	738	Selimpaşa_96
	748	Silivri_06
	749	Silivri_07
	750	Silivri_92
	753	Silivri_95
	755	Silivri_97
	760	Sultanbeyli_07
	770	Şile_03
	771	Şile_04
	773	Şile_06
	784	Şişli_01
	786	Şişli_03
	787	Şişli_04
	793	Şişli_94
	795	Şişli_96
	797	Şişli_98
	798	Şişli_99
	807	Taşdelen (Sultançiftliği)_96

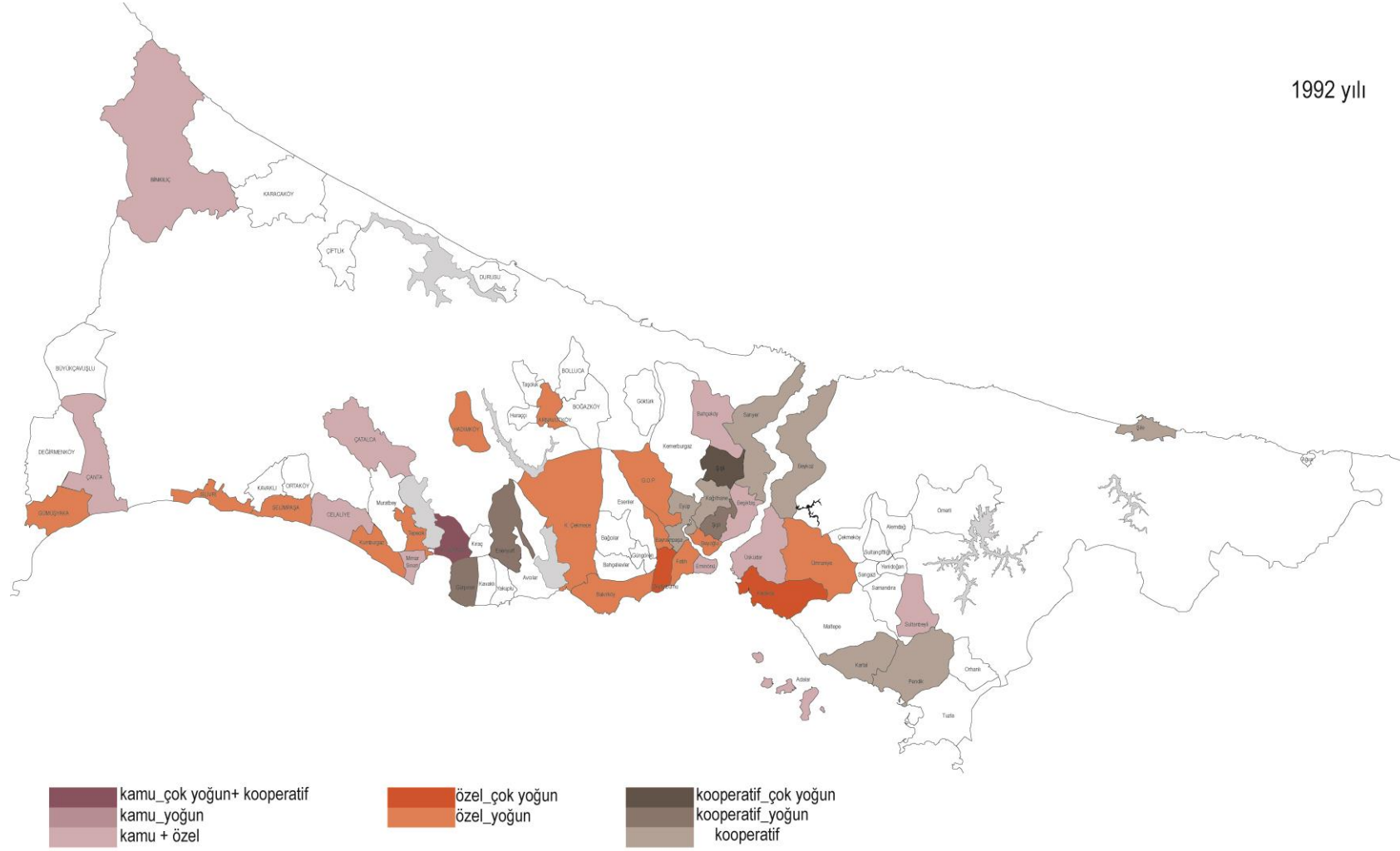
KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2010	376	Esenyurt_93
	381	Esenyurt_98
	483	Gürpınar_93
	489	Gürpınar_99
	578	Kavaklı_98
	607	Küçükçekmece_02
	739	Selimpaşa_97
	843	Ümraniye_00
	855	Ümraniye_96
	880	Yakuplu_06
	883	Yakuplu_96

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2011	45	Arnavutköy_06
	59	Avcılar_04
	60	Avcılar_05
	61	Avcılar_06
	65	Avcılar_95
	72	Bağcılar_02
	74	Bağcılar_04
	75	Bağcılar_05
	76	Bağcılar_06
	77	Bağcılar_07
	80	Bağcılar_95
	81	Bağcılar_96
	82	Bağcılar_97
	102	Bahçelievler_04
	103	Bahçelievler_05
	104	Bahçelievler_06
	105	Bahçelievler_07
	108	Bahçelievler_95
	109	Bahçelievler_96
	110	Bahçelievler_97
	111	Bahçelievler_98
	112	Bahçelievler_99
	143	Bayrampaşa_06
	144	Bayrampaşa_07
	146	Bayrampaşa_93
	147	Bayrampaşa_94
	148	Bayrampaşa_95
	150	Bayrampaşa_97
	194	Beyoğlu_07
	247	Büyükçekmece_04
	248	Büyükçekmece_05
	249	Büyükçekmece_06
	250	Büyükçekmece_07

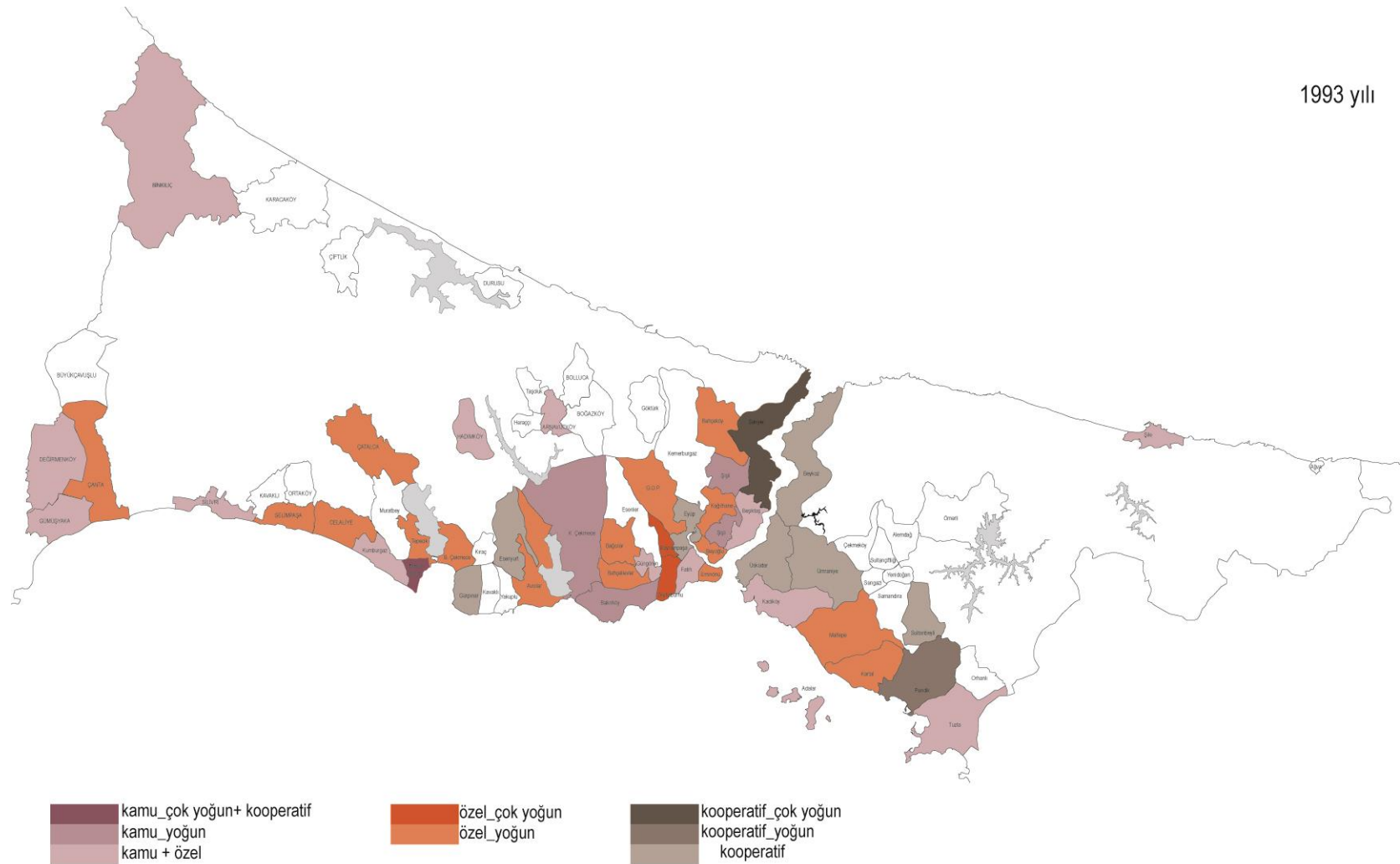
KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2011	315	Çekmeköy_06
	316	Çekmeköy_07
	362	Esenler_95
	363	Esenler_96
	364	Esenler_97
	370	Esenyurt_03
	372	Esenyurt_05
	373	Esenyurt_06
	374	Esenyurt_07
	389	Eyüp_06
	390	Eyüp_07
	415	Gaziosmanpaşa_00
	416	Gaziosmanpaşa_01
	417	Gaziosmanpaşa_02
	418	Gaziosmanpaşa_03
	419	Gaziosmanpaşa_04
	420	Gaziosmanpaşa_05
	421	Gaziosmanpaşa_06
	422	Gaziosmanpaşa_07
	425	Gaziosmanpaşa_94
	426	Gaziosmanpaşa_95
	427	Gaziosmanpaşa_96
	428	Gaziosmanpaşa_97
	429	Gaziosmanpaşa_98
	430	Gaziosmanpaşa_99
	431	Göktürk_00
	436	Göktürk_05
	437	Göktürk_06
	438	Göktürk_07
	481	Gürpınar_07
	501	Hadımköy_96
	516	Kadıköy_01
	519	Kadıköy_04
	521	Kadıköy_06
	522	Kadıköy_07
	523	Kadıköy_92
	528	Kadıköy_97
	529	Kadıköy_98
	530	Kadıköy_99
	537	Kağıthane_06
	557	Kartal_07
	565	Kartal_99
	583	Kıraç_06
	584	Kıraç_07
	622	Maltepe_01
	627	Maltepe_06

KATEGORİ	SIRA NO	İLÇE-YIL
2011	628	Maltepe_07
	632	Maltepe_96
	634	Maltepe_98
	635	Maltepe_99
	640	Mimarsinan_05
	659	Orhanlı_06
	660	Orhanlı_07
	685	Pendik_06
	695	Samandıra_00
	708	Sarıgazi_06
	709	Sarıgazi_07
	783	Şişli_00
	790	Şişli_07
	796	Şişli_97
	829	Tuzla_01
	833	Tuzla_05
	834	Tuzla_06
	846	Ümraniye_03
	848	Ümraniye_05
	849	Ümraniye_06
	850	Ümraniye_07
	864	Üsküdar_05
	865	Üsküdar_06
	874	Üsküdar_99
	878	Yakuplu_04
	891	Yenidoğan_06
	892	Yenidoğan_07
	898	Zeytinburnu_05
	901	Zeytinburnu_92
	902	Zeytinburnu_93
	903	Zeytinburnu_94

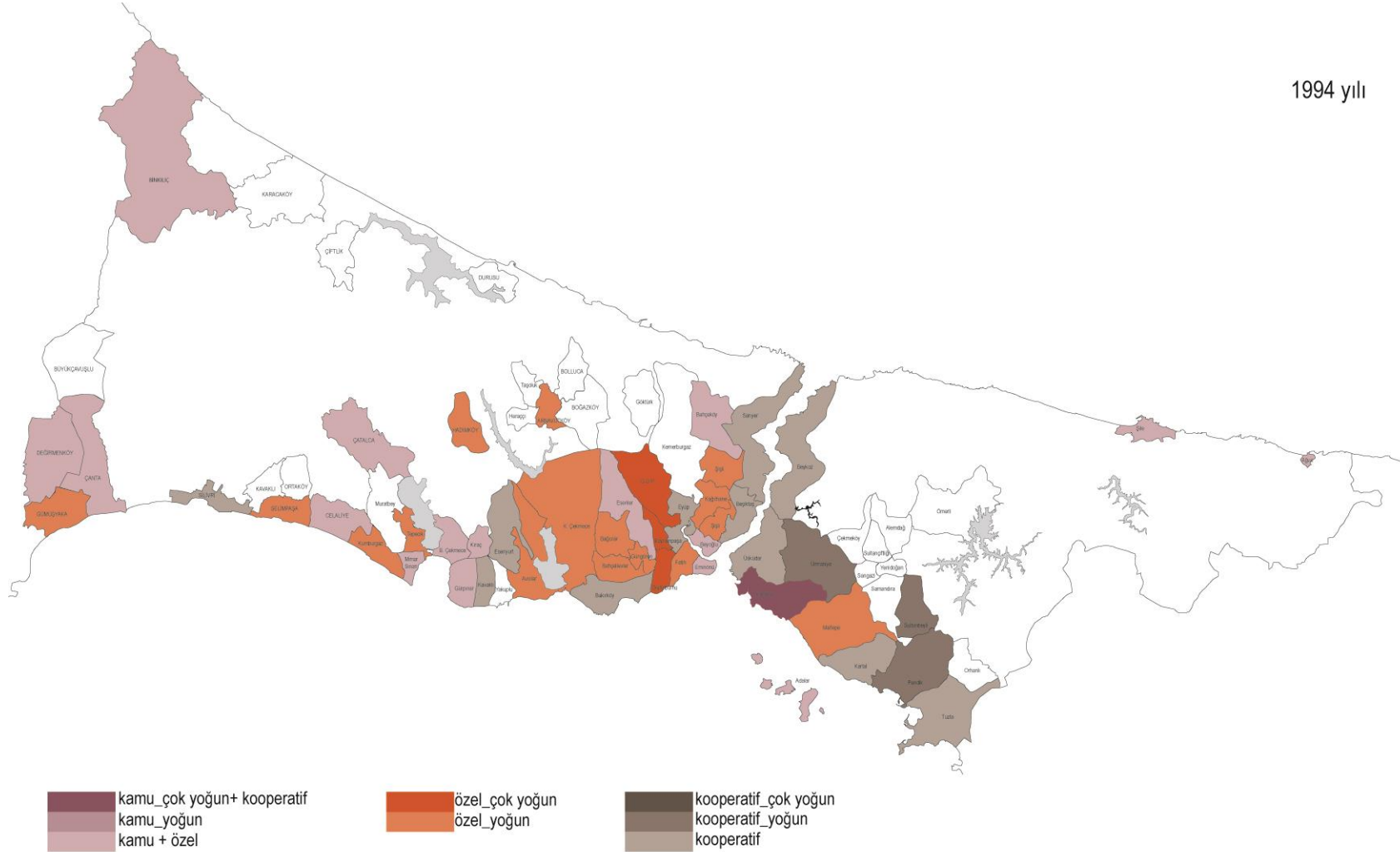
EK C : Mekânsal dağılım haritası



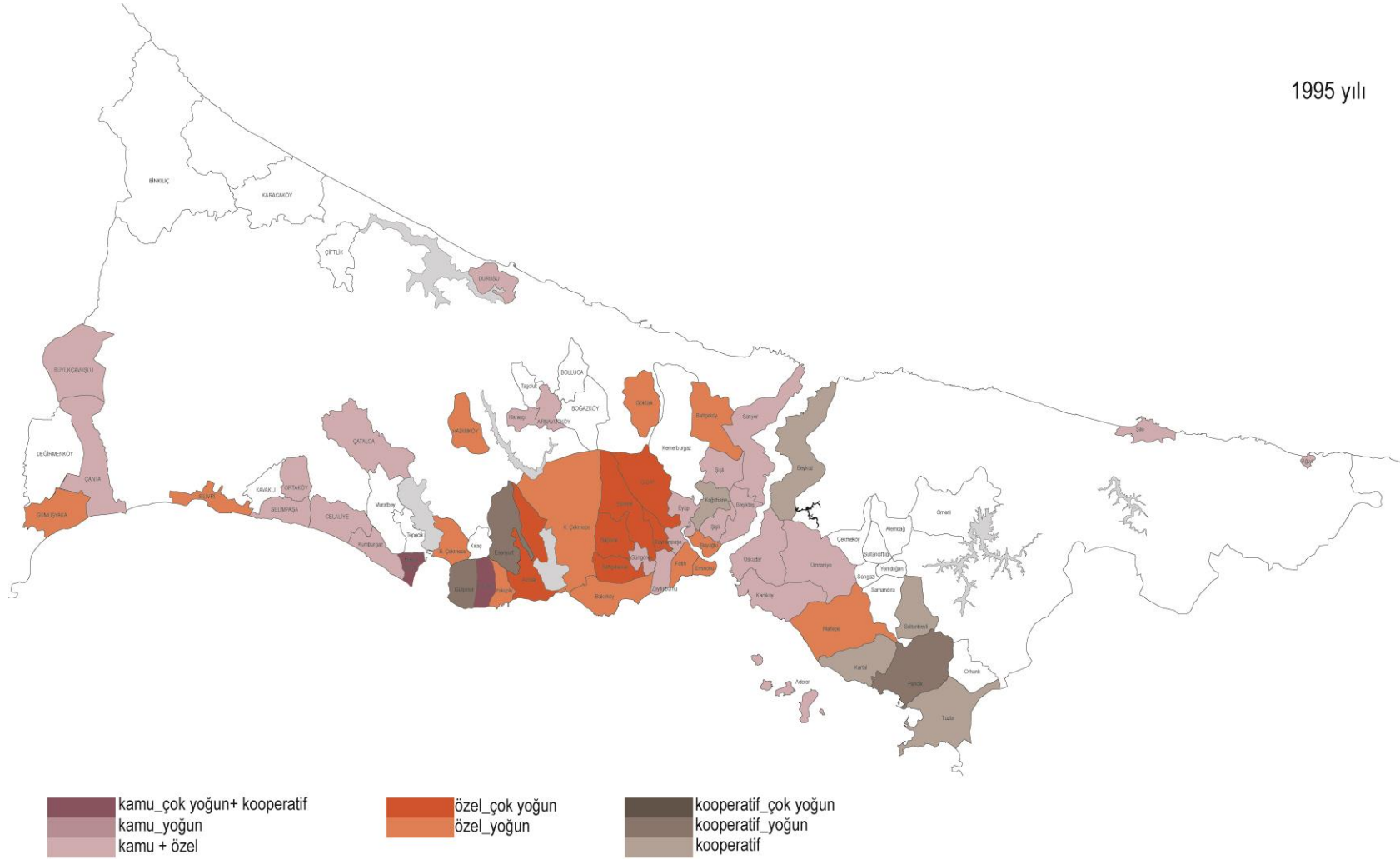
1993 yılı



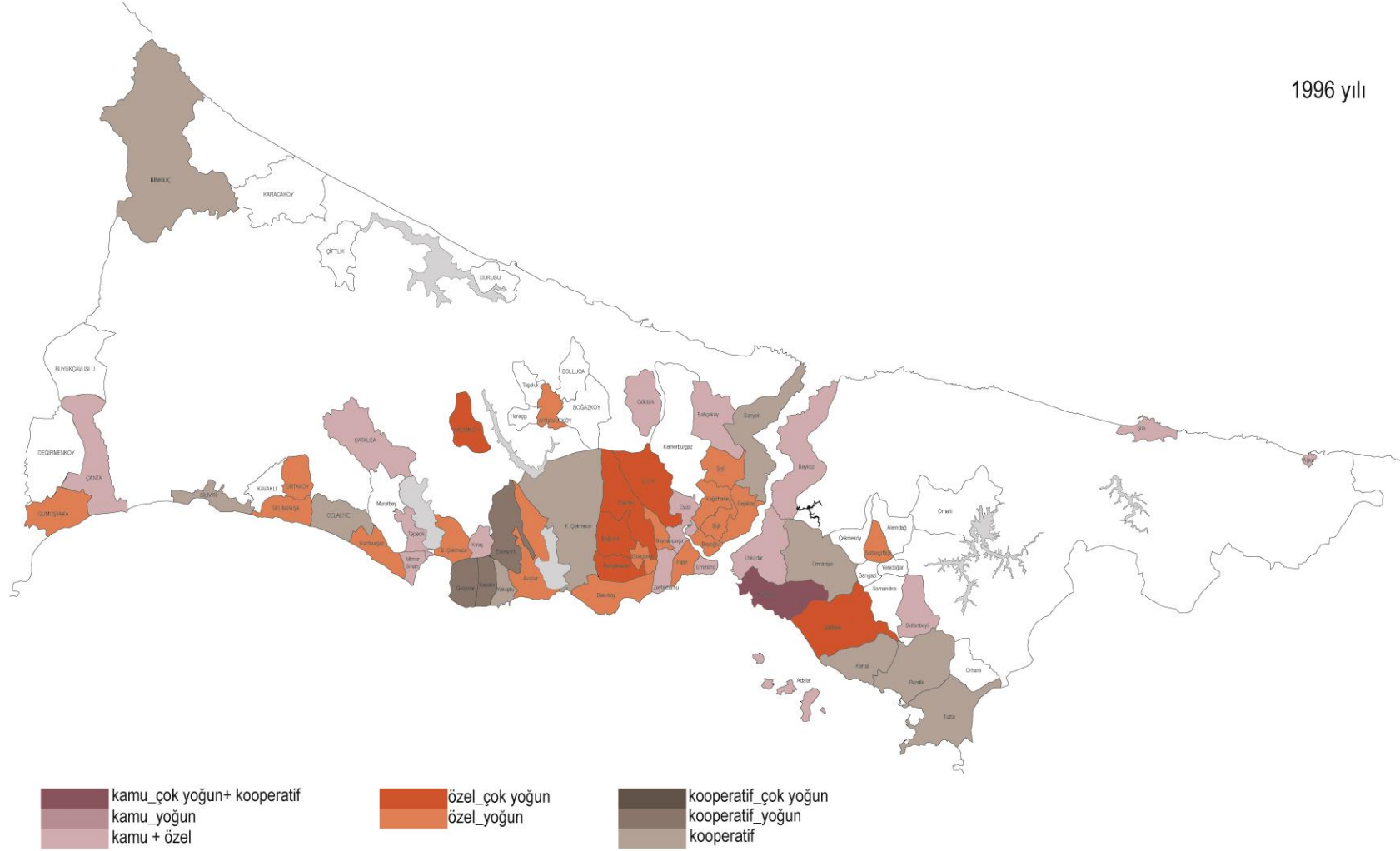
1994 yılı



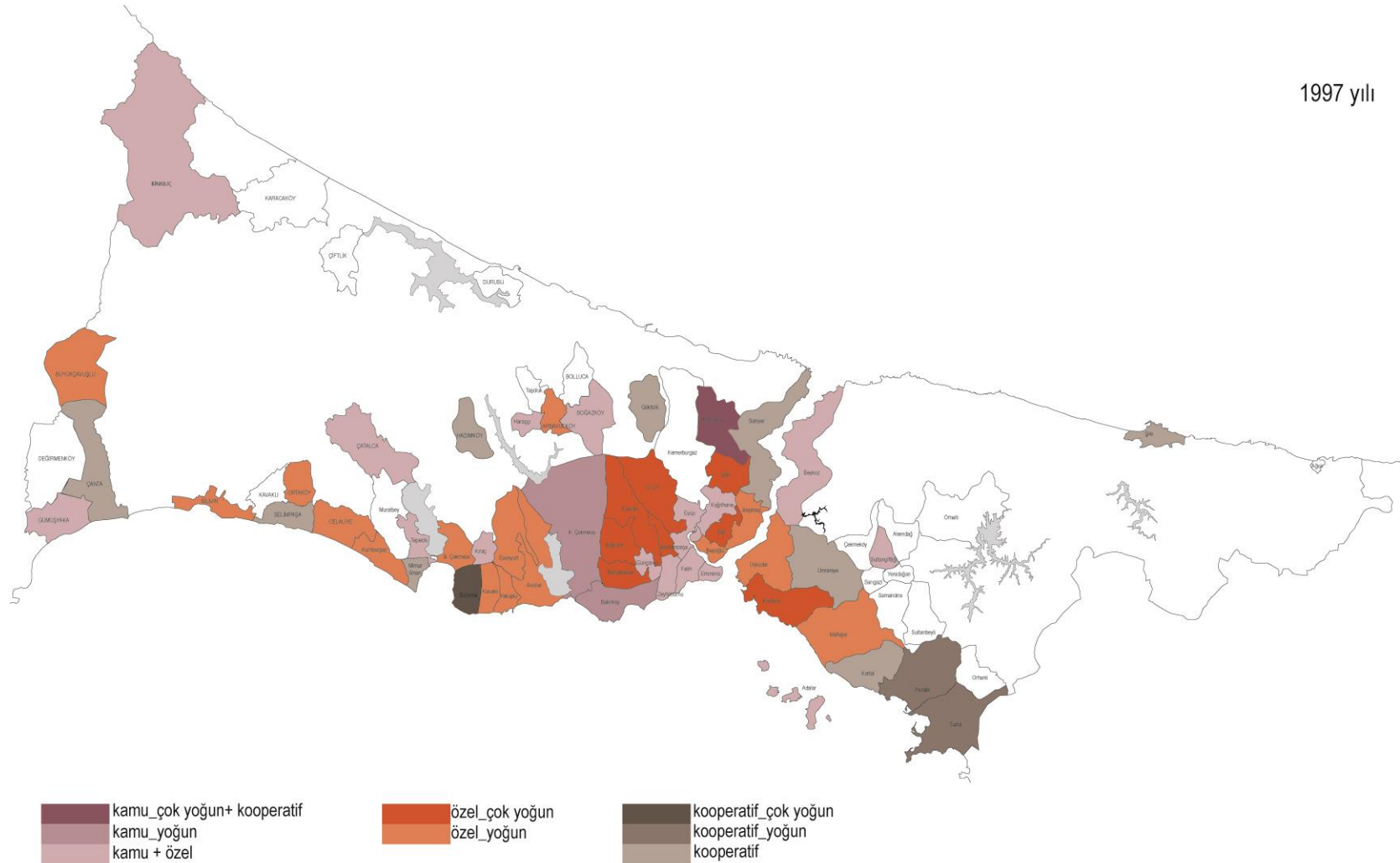
1995 yılı



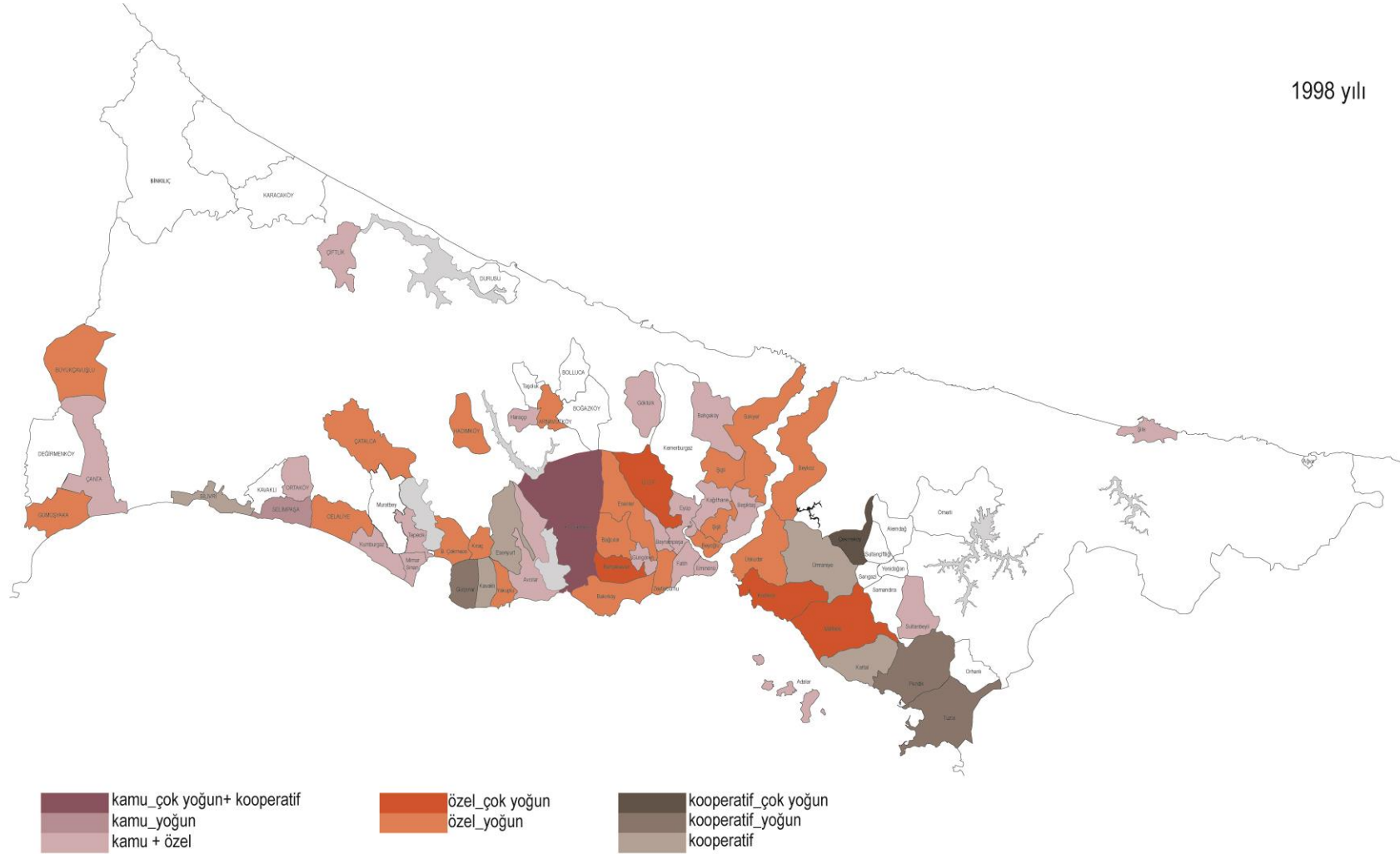
1996 yılı



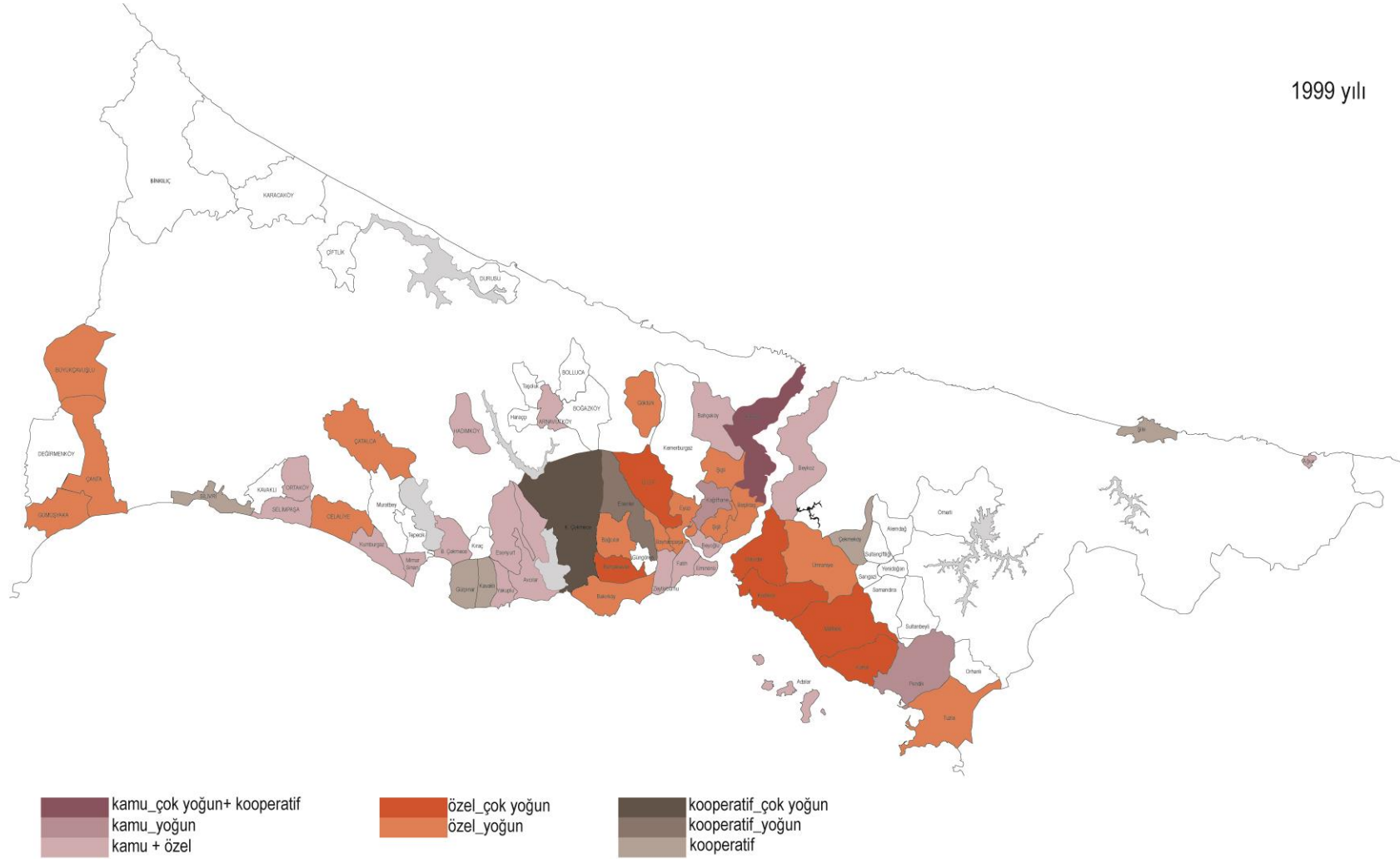
1997 yılı



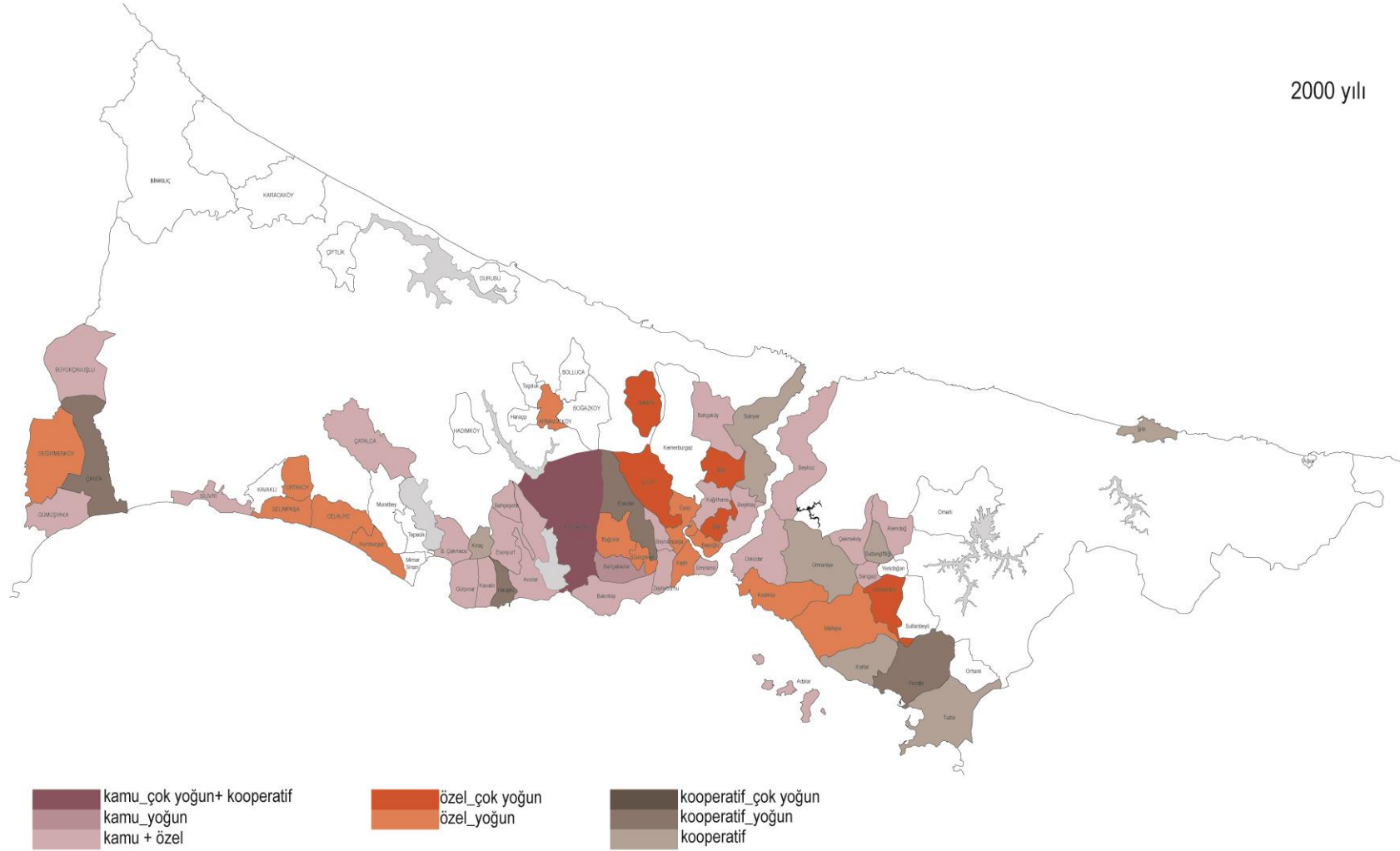
1998 yılı



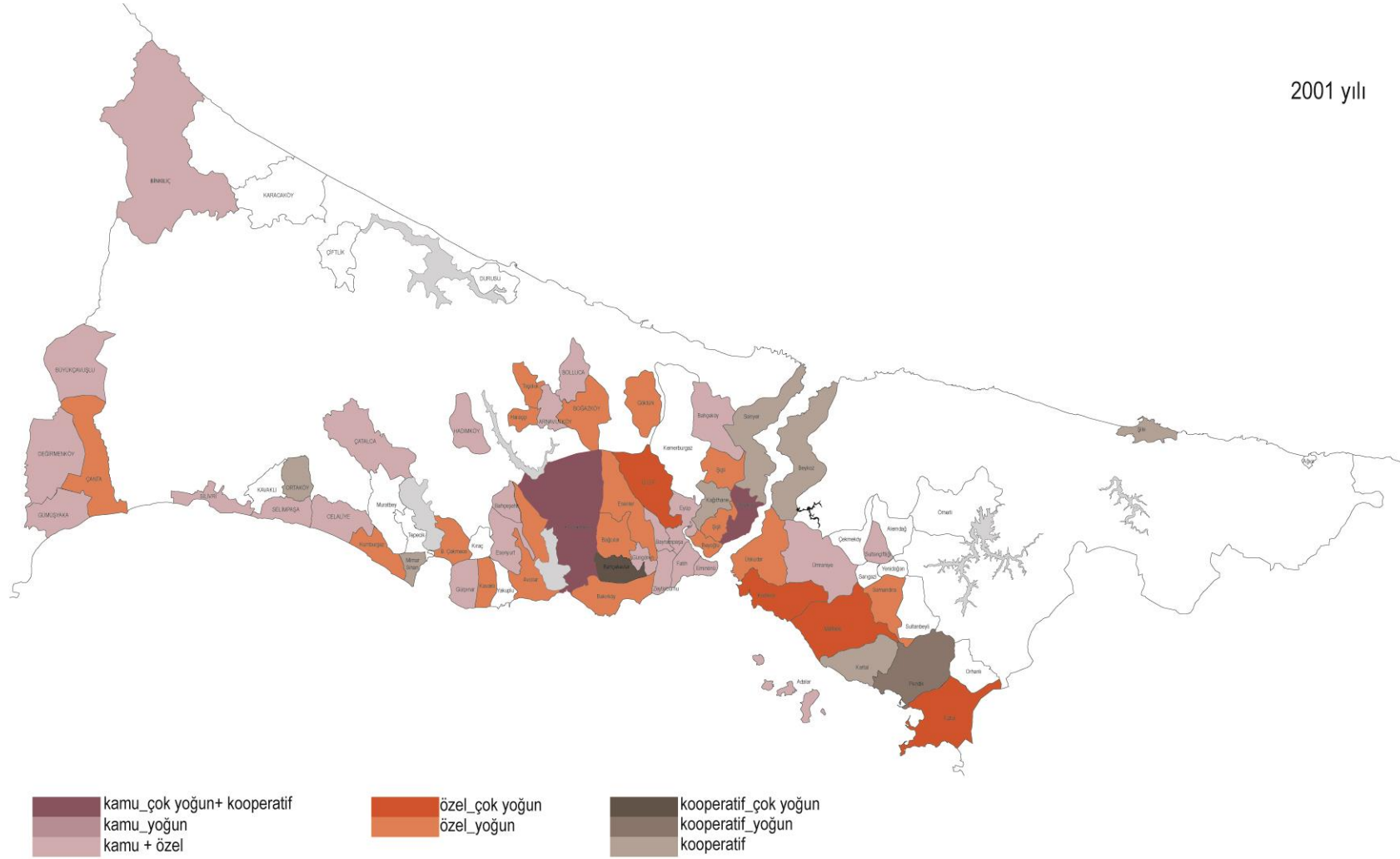
1999 yılı



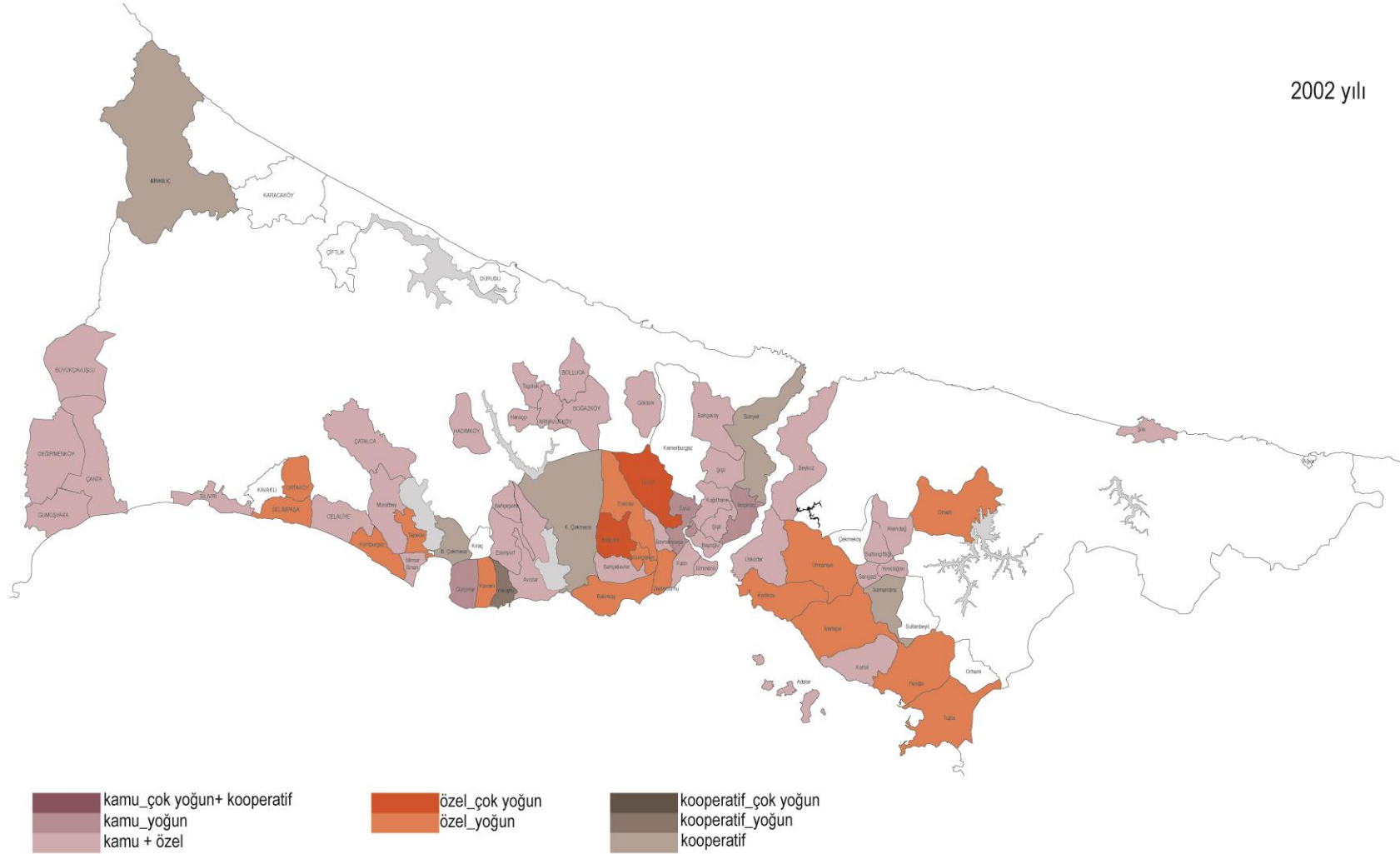
2000 yılı



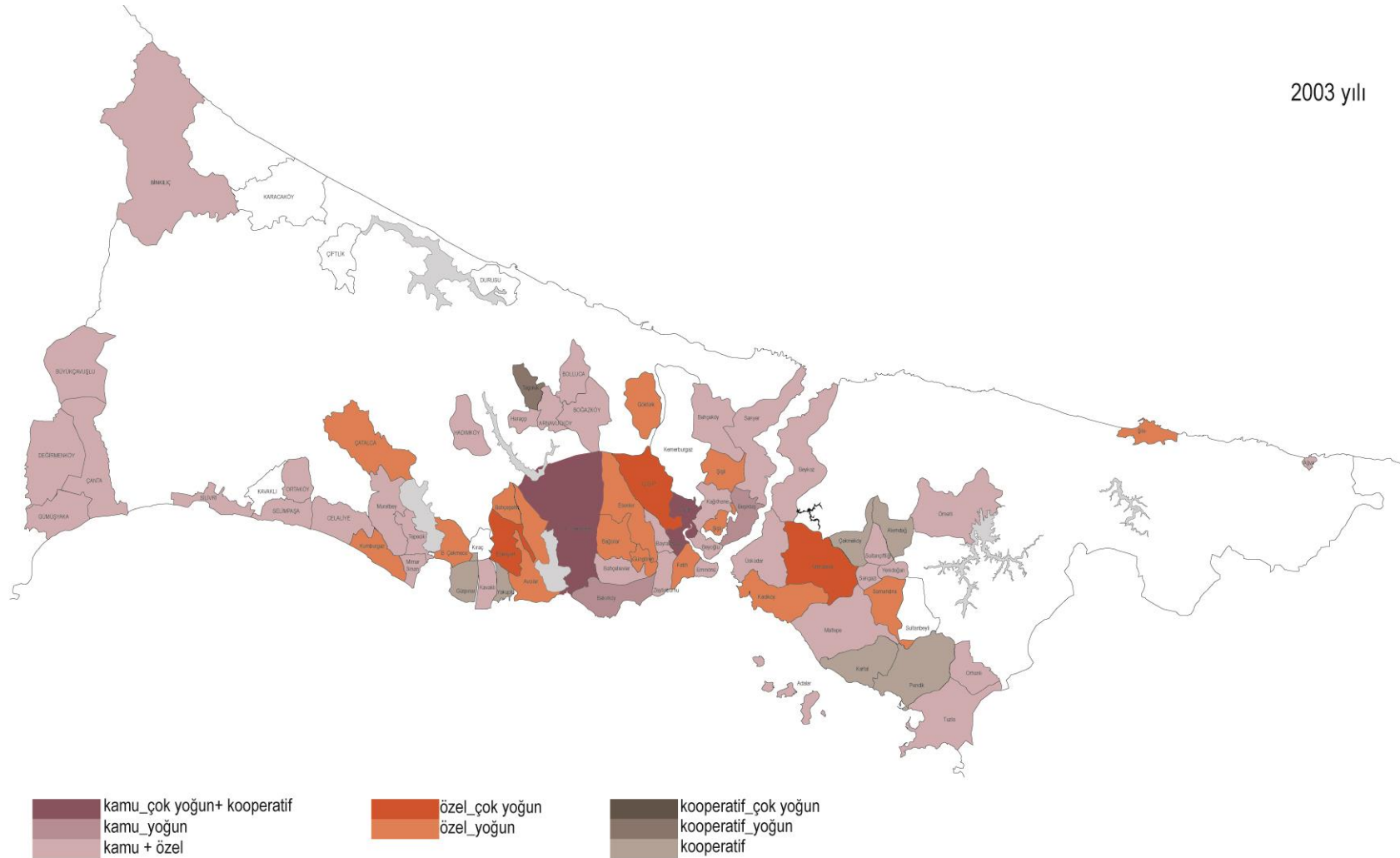
2001 yılı



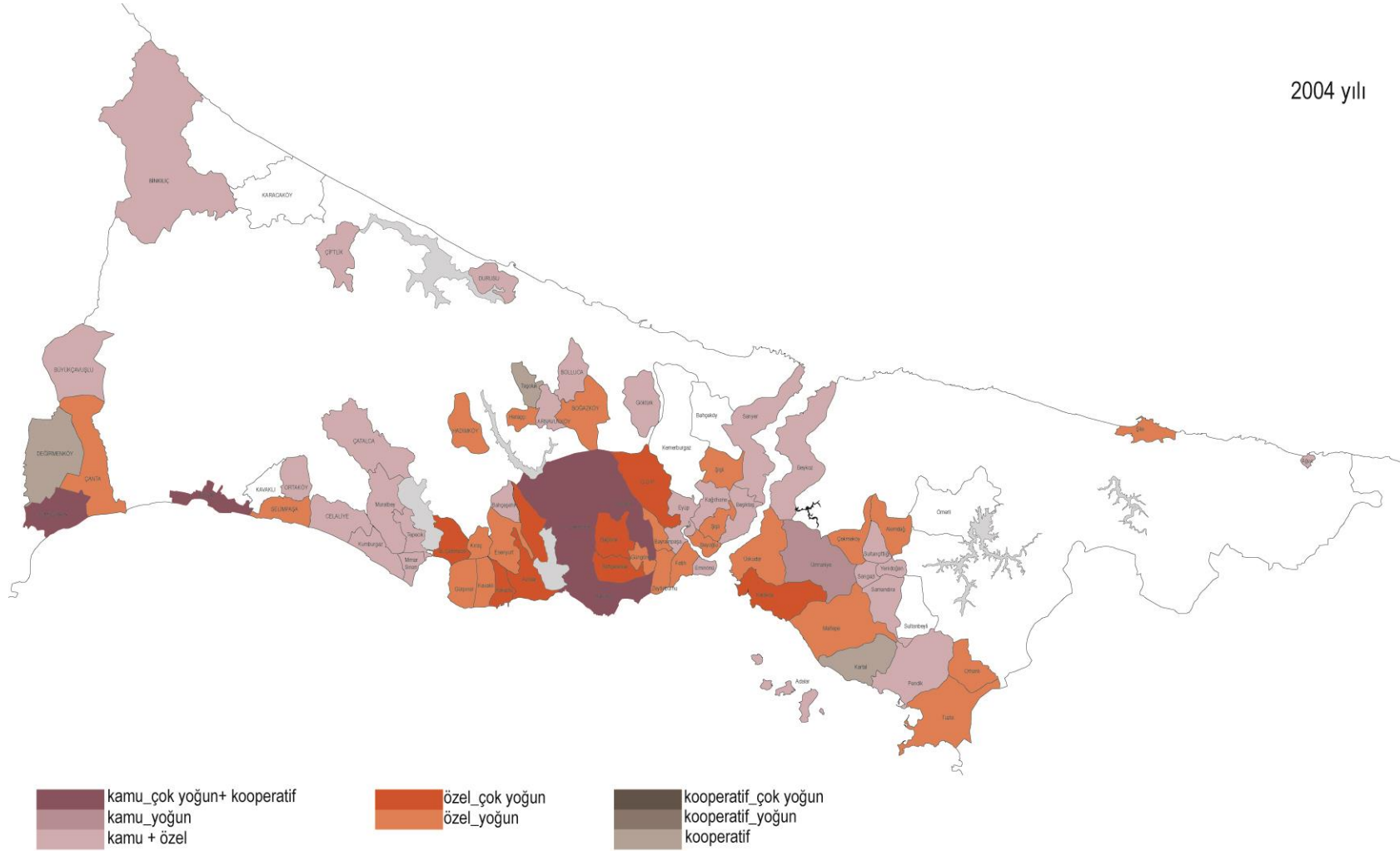
2002 yılı



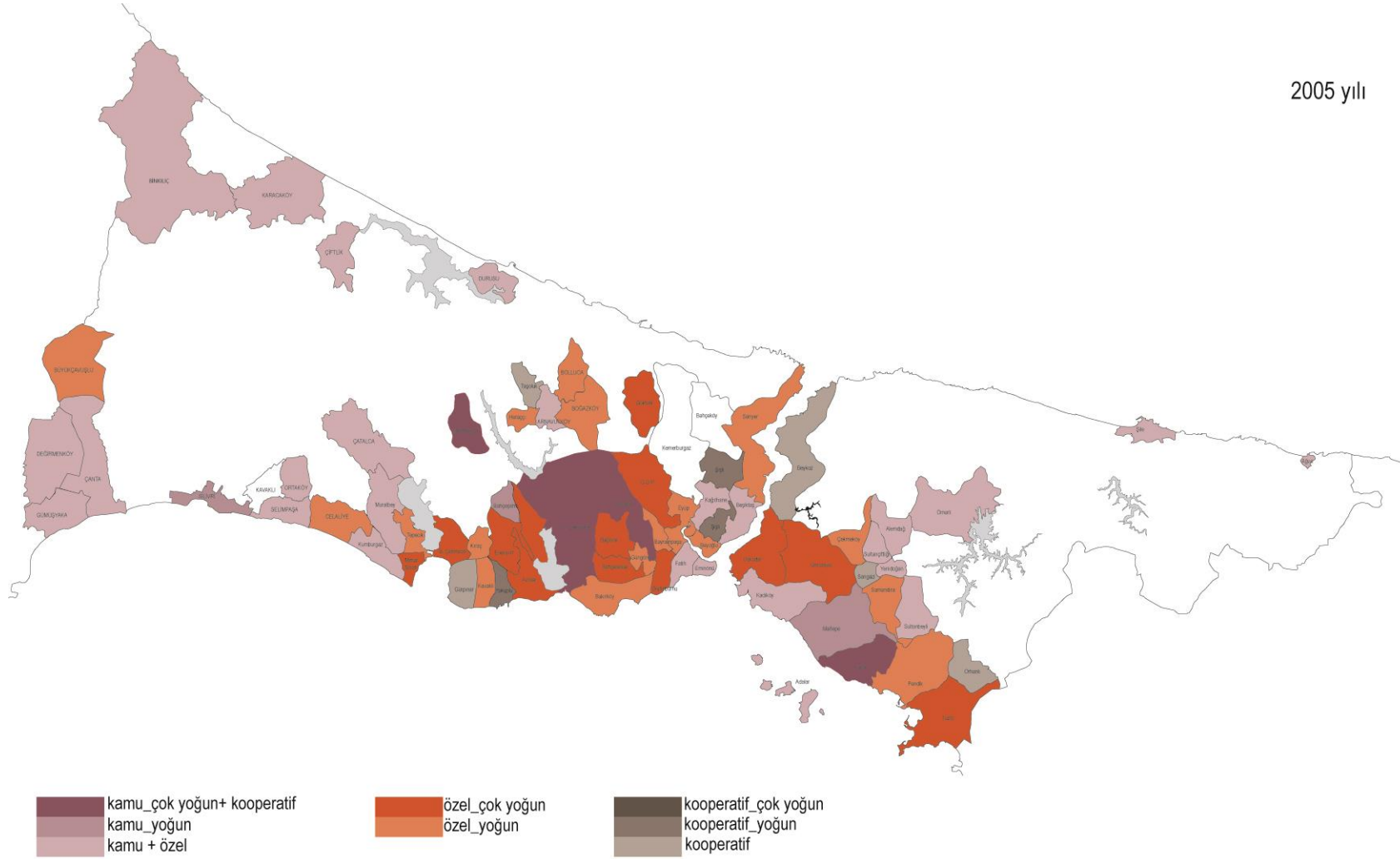
2003 yılı



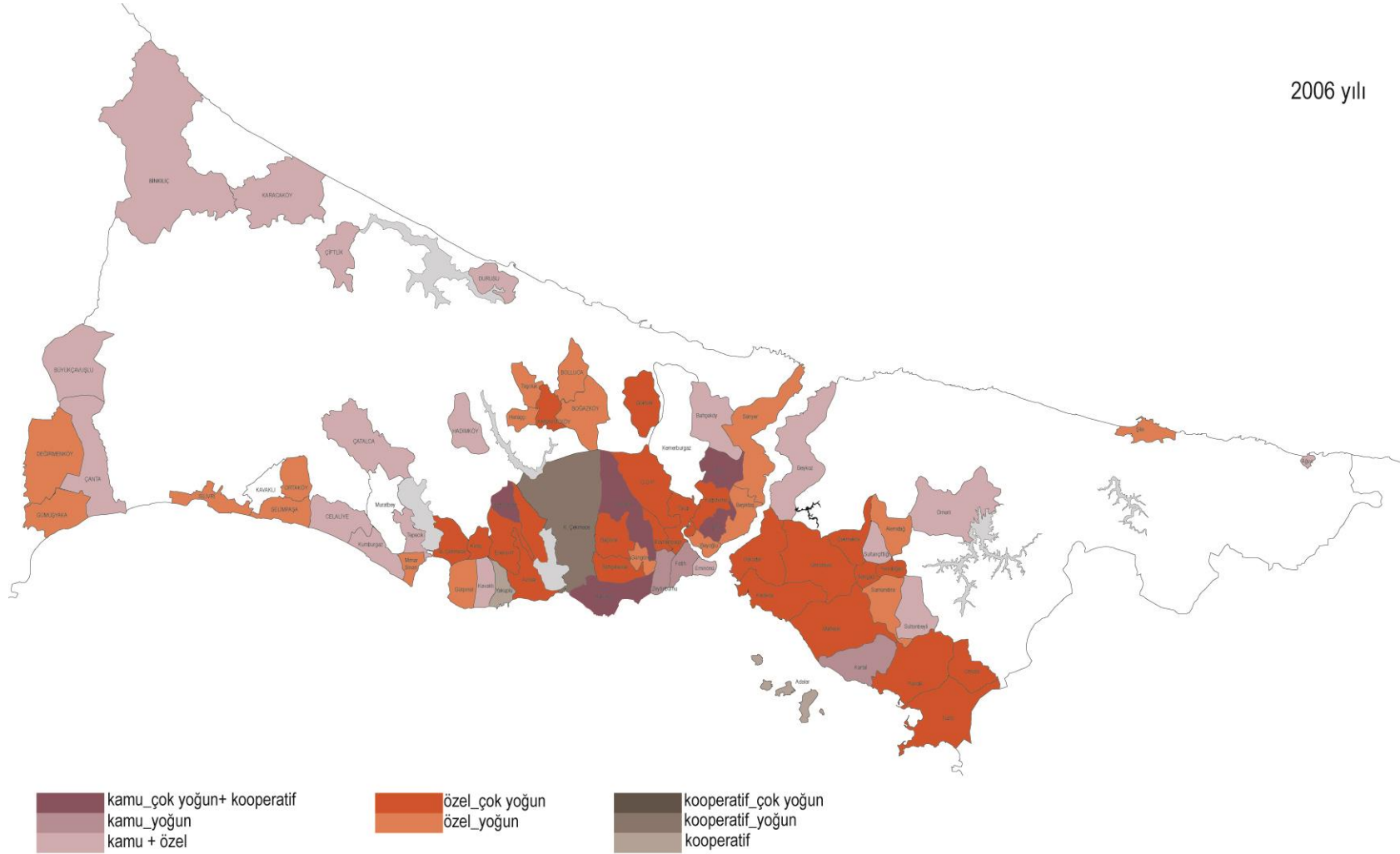
2004 yılı



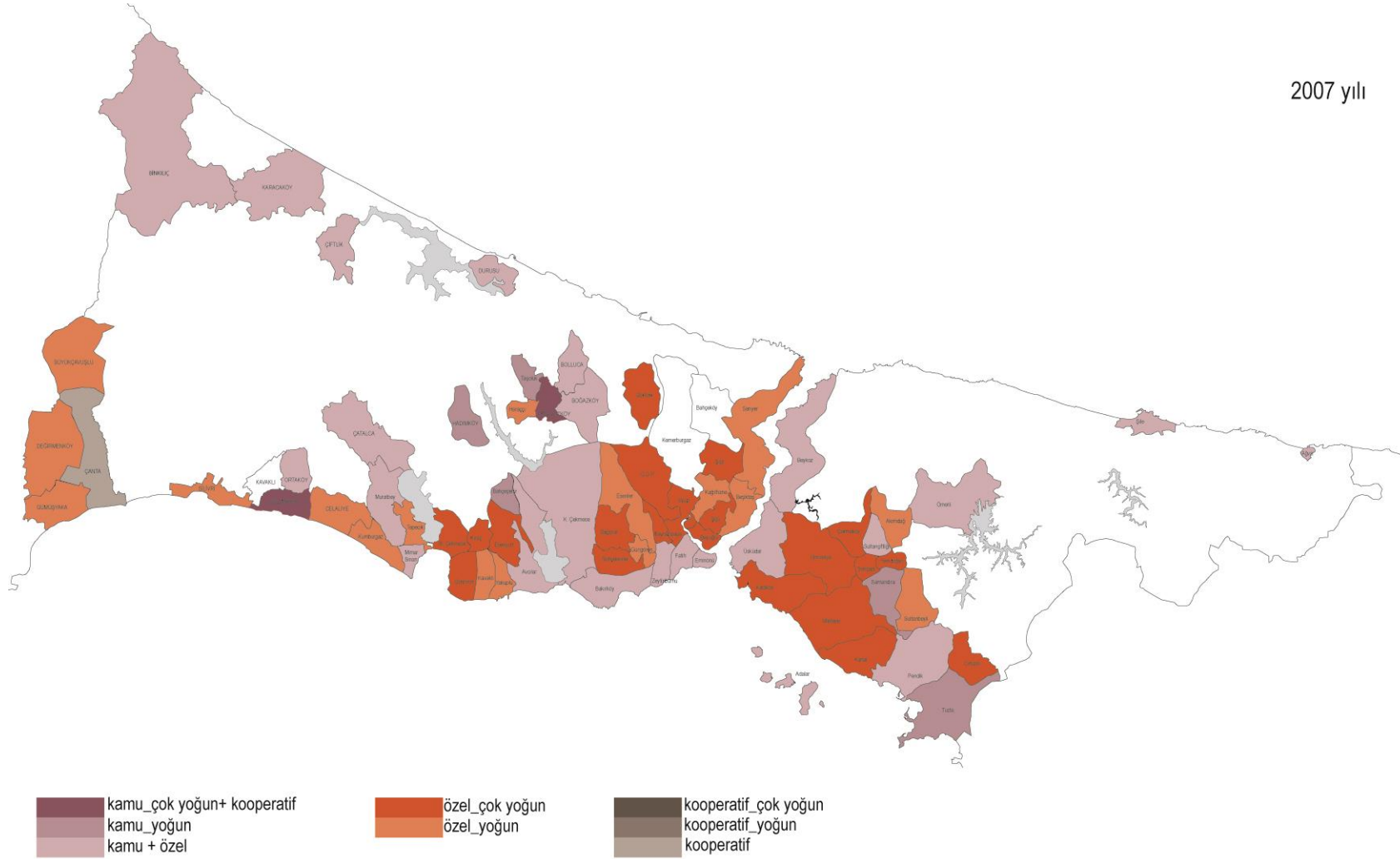
2005 yılı



2006 yılı



2007 yılı



EK D : İlçe belediyelerinin yapı ruhsatları toplamına göre sıralaması

	belediye	kamu daire sayısı	özel daire sayısı	yapı koop daire sayısı	toplam
857	Ümraniye_06	0	18290	186	18476
382	Esenyurt_07	0	17099	4	17103
421	Gaziosmanpaşa_98	0	14374	129	14503
309	Çekme_98	0	949	11039	11988
110	Bahçelievler_05	12	11894	53	11959
694	Pendik_07	651	10805	339	11795
528	Kadıköy_05	2609	9030	49	11688
693	Pendik_06	699	10620	364	11683
420	Gaziosmanpaşa_97	0	11131	146	11277
858	Ümraniye_07	0	10888	1	10889
422	Gaziosmanpaşa_99	0	10552	158	10710
82	Bağcılar_05	0	10451	179	10630
618	Küçükçekmece_05	5664	4745	60	10469
569	Kavaklı_97	0	9591	796	10387
430	Gaziosmanpaşa_07	0	10358	0	10358
856	Ümraniye_05	2	10199	80	10281
364	Esenler_05	5756	2827	144	8727
424	Gaziosmanpaşa_01	10	8505	10	8525
849	Ümraniye_98	0	6048	2443	8491
109	Bahçelievler_04	0	8262	0	8262
418	Gaziosmanpaşa_95	0	8161	12	8173
416	Gaziosmanpaşa_93	0	7611	296	7907
620	Küçükçekmece_07	1380	6184	176	7740
419	Gaziosmanpaşa_96	0	7709	3	7712
611	Küçükçekmece_98	7195	399	0	7594
565	Kartal_07	0	7517	56	7573
423	Gaziosmanpaşa_00	29	7080	369	7478
617	Küçükçekmece_04	4342	1927	1101	7370
71	Bağcılar_94	0	6947	396	7343
517	Kadıköy_94	2517	4338	459	7314
429	Gaziosmanpaşa_06	0	6699	5	6704
530	Kadıköy_07	0	6646	0	6646
529	Kadıköy_06	0	6418	7	6425
72	Bağcılar_95	0	6384	0	6384
417	Gaziosmanpaşa_94	0	6299	73	6372
81	Bağcılar_04	6	6294	0	6300
516	Kadıköy_93	996	5113	164	6273
365	Esenler_06	2225	4009	0	6234

	belediye	kamu daire sayısı	özel daire sayısı	yapı koop daire sayısı	toplam
111	Bahçelievler_06	0	6080	40	6120
428	Gaziosmanpaşa_05	0	6052	0	6052
370	Esenyurt_95	644	354	4881	5879
851	Ümraniye_00	0	4711	1104	5815
613	Küçükçekmece_00	3461	63	2240	5764
518	Kadıköy_95	740	4492	490	5722
477	Gürpınar_95	0	352	5251	5603
68	Avcılar_06	622	4512	160	5294
84	Bağcılar_07	0	5274	19	5293
855	Ümraniye_04	462	4539	212	5213
850	Ümraniye_99	0	4275	915	5190
614	Küçükçekmece_01	4147	16	1010	5173
692	Pendik_05	25	4763	382	5170
243	Büyükkçekmece_92	3564	708	892	5164
75	Bağcılar_98	0	4802	318	5120
519	Kadıköy_96	1354	3422	333	5109
83	Bağcılar_06	0	5091	4	5095
121	Bakırköy_92	42	4608	426	5076
363	Esenler_04	2896	2029	0	4925
427	Gaziosmanpaşa_04	0	4708	60	4768
848	Ümraniye_97	0	3323	1378	4701
489	Gürpınar_07	0	4590	0	4590
680	Pendik_93	0	2385	2205	4590
74	Bağcılar_97	0	4403	151	4554
76	Bağcılar_99	3	4035	514	4552
102	Bahçelievler_97	8	4460	33	4501
588	Kıraç_07	0	4265	196	4461
415	Gaziosmanpaşa_92	0	4158	291	4449
515	Kadıköy_92	314	3960	90	4364
555	Kartal_97	7	3139	1105	4251
847	Ümraniye_96	0	2132	2111	4243
892	Yenidoğan_07	0	4165	0	4165
635	Maltepe_07	128	4008	21	4157
852	Ümraniye_01	0	3656	495	4151
556	Kartal_98	12	2902	1202	4116
619	Küçükçekmece_06	1242	2310	560	4112
69	Avcılar_07	736	3355	0	4091
73	Bağcılar_96	0	3965	124	4089
634	Maltepe_06	0	4075	13	4088

	belediye	kamu daire sayısı	özel daire sayısı	yapı koop daire sayısı	toplam
634	Maltepe_06	0	4075	13	4088
67	Avcılar_05	0	4047	1	4048
552	Kartal_94	0	2801	1205	4006
893	Zeytinburnu_92	155	3834	0	3989
103	Bahçelievler_98	29	3931	3	3963
520	Kadıköy_97	56	3682	214	3952
861	Üsküdar_94	14	2404	1400	3818
101	Bahçelievler_96	99	3594	81	3774
381	Esenyurt_06	0	3665	50	3715
796	Şişli_05	0	624	3005	3629
521	Kadıköy_98	0	3500	110	3610
426	Gaziosmanpaşa_03	7	3574	0	3581

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Zeynep ATAŞ

Doğum Yeri ve Tarihi: Beykoz, 16 Mart 1979

Adres: İTÜ Mimarlık Fakültesi Taşkışla Taksim 34437 İstanbul

E-Posta: atasz@itu.edu.tr

Lisans: İTÜ Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans : Rice University, School of Architecture, Houston, TX, A.B.D.

Mesleki Deneyim ve Ödüller:

Mesleki Deneyim:

2002-2003 Profis Mimarlık

2005 SOM New York

2005- Araştırma Görevlisi İTÜ Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü

Ödüller:

2000 MİMED 3. Kategori Başarı Ödülü

2001 ARCHIPRIX Türkiye 1. Ödül

2003 İzmir Yeşilyurt Stadyumu Ulusal Proje Yarışması 1. Ödül

2003 ODTÜ Kuzey Kıbrıs Kampus Yönetim Binası, Kütüphane, Bilgi İşlem Merkezi
Mimari Proje Yarışması 1. Ödül

2006 Mimarlar Odası Yapı Dalı Başarı Ödülü

2007 Dicle Vadisi Kentsel Tasarım Yarışması Satınalma Ödülü

Yayın ve Patent Listesi:

- **Ataş, Z.**, 2011: The Art and Architecture of Chora Monastery in Comparison with its East European and Italian Contemporaries *Uluslararası Kongre STREMAH* 2011 05 -07 Eylül 2011, Chianciano, Italya.

TEZDEN TÜRETİLEN YAYINLAR/SUNUMLAR

- **Ataş, Z.** 2010: The interaction between state and private investment transforming the form of housing production in Istanbul. *Uluslararası Kongre ICBEDC* 2010, 01-02 Aralık 2010 Malezya.
- **Ataş, Z.** 2012: An Analysis of Housing Production in Istanbul Between 1987 and 2007 in Relation to Economic, Political and Social Processes. *Uluslararası Kongre IPHS* 2012 15-18 Temmuz 2012 Sao Paulo, Brezilya.