



ISSN
2547-989X

Sinop Üniversitesi
Sosyal Bilimler Dergisi

Araştırma Makalesi

Sinop Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 5 (1), 155-190

Geliş Tarihi: 08.05.2021 Kabul Tarihi: 21.06.2021

Yayın: Ocak-Haziran 2021 Yayın Tarihi: 30.06.2021

<https://doi.org/10.30561/sinopusd.907859>

<https://dergipark.org.tr/sinopusd>

TARİHSEL KIRILMALARIN KONUTLAŞMAYA ETKİSİ: TİFLİS ÖRNEĞİ

Yusuf Mert ÜSTÜN*

Öz

Konut sektörü, ekonomik, politik ve demografik faktörlerden güçlü bir şekilde etkilenen piyasa tarafından şekillendirilmektedir. Bu faktörler birbiriyle ilişkilidir ve her biri konut sektörüne biçim vermektedir. Bahsi geçen bu üç etmenin arasındaki bağın geçmişte yaşadığı değişim, günümüz şehirlerini derinden etkilemektedir. Gürcistan'ın başkenti ve en büyük şehri olan Tiflis, ülkenin; ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan kalbidir. Ülke nüfusunun önemli bir kısmının evi ve gayri safi yurtiçi hasılasının yarısının üretildiği merkez olarak, ülke konut piyasasının da merkezidir. Ayrıca birbirinden farklılaşan; siyasi, ekonomik ve demografik şartlara sahip pek çok tarihi katmandan oluşan şehir; konut piyasası üzerinde etkili olan siyaset, ekonomi ve demografi arasındaki etkileşimin zaman içerisinde incelenmesi için oldukça uygundur. Bu amaçla araştırmada şehir dönemlere ayrılarak incelenmiştir. Araştırmada çarlık öncesi, çarlık, Sovyet ve Sovyet sonrası iki dönemin bir birinden karakter bakımından epey farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Bu dönemlerde kentin özellikle konutlaşma başta olmak üzere pek çok farklı kalemde çeşitli planlama stratejileri geliştirdiği saptanmıştır. Böylece her bir döneme ait özelliklerin kent üzerinde önemli bir iz bıraktığı ve güncel duruma ortam hazırladığı söylenebilir. Nitekim 2000'li yıllarda değişen siyasi durumla ortaya çıkan son ve güncel dönemde gayrimenkul piyasasında yaşanan hızlı büyümede, geçmiş dönemlerin demografik, siyasi ve ekonomik özelliklerinin etkisinin bulunduğu gözlemlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Demografi, Tiflis, Konutlaşma, Konut Piyasası, Kentleşme.

* Yüksek Lisans Öğr., İstanbul Teknik Üniv., Sosyal Bil. Ens., yusufmertustun@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0003-1479-9338>.

The Effect of Historical Sudden Changes on Housing: The Tbilisi Case

Abstract

The housing sector is shaped by the market that is strongly influenced by economic, political and demographic factors. These factors are interrelated and each of them shapes the housing sector. The change experienced in the past in the connection between these three factors deeply affects today's cities. Tbilisi is the economic, social and cultural heart of Georgia and it is the capital and largest city of the country. It is also the center of the country's housing market, as the home of a significant portion of the country's population and the center where half of its gross domestic product is produced. Additionally, as a city consisting of many historical layers with different political, economic and demographic conditions, it is very suitable for examining the interaction between politics, economy and demography over time that has an impact on the housing market. For this purpose, the city has been divided into periods in the study. In the research, it was found that the pre-tsarist, tsarist, Soviet and post-Soviet two periods differ considerably from each other in terms of character. During these periods, it was determined that the city developed various planning strategies in many different items, especially housing. Thus, it can be said that the characteristics of each period left an important mark on the city and set an environment for the current situation. As a matter of fact, it has been observed that the rapid growth in the real estate market in the last and current period, which emerged with the changing political situation in the 2000s, has been influenced by the demographic, political and economic characteristics of the past periods.

Keywords: Demography, Tbilisi, Housing, Housing Market, Urbanization.

Giriş

II. Dünya Savaşı sonrası yıkılmış kentlerdeki nüfus baskının sonucu olarak pek çok şehirde konut talebi yüksek boyutlara varmıştır. Ayrıca savaş sırasında ağır darbe almış ekonomi de acil eylemlere ihtiyaç duymaktaydı (Mathema, Salukvadze ve Budovitch, 2016: 41; Britannica, 2015). Soğuk savaşın palazlandığı bu dönemde, ülkeden ülkeye farklılık gösterse de, genel olarak Avrupa ülkelerinde konut

edinimini arttırmak ve ekonomik gelişimi sağlamak ülkelerin izlediği siyaseti derinden etkilemekteydi. Nüfusun acil taleplerinin karşılanmış olduğu ilerleyen yıllarda, daha önce izlenen politikalar da gevşemeler yaşanmıştır. Sonuçta 1970’li ve 1980’li yıllarda ekonomik sürdürülebilirliği tartışılmaya başlanan refah devleti modelinden iyiden iyiye uzaklaşmaya başlanmıştır (Durdu, 2009: 49). Batı bloğu ülkeleri başta olmak üzere kıta genelinde yaşanan piyasalaşma eğilimi Sovyetler Birliği’nin dağılma sürecinin ardından Doğu Bloku’na da sıçramıştır.

Ülkeden-ülkeye farklılık göstermekle beraber neo-liberal politikaların hâkim bir konuma yükselmesiyle kendini hissettiren geçiş süreci, özellikle siyaset - ekonomi - demografi üçlüsünden hem etkilenmiş hem de bu öğeleri etkilemiştir. Birbirleriyle çok güçlü bağlara sahip olan siyaset, ekonomi ve demografi; hükümetlerce izlenen politikaların şekillendiricisi olmuştur. Demografik trendler, siyaset ve ekonomi ile beraber, konuta olan talebi şekillendirdiğinden konut üretimi üzerindeki en önemli etmenlerden birisi olma durumundadır. Örneğin yaşlı nüfusa kıyasla genç nüfus, konut edinimine daha eğilimli olduğundan konut üretimi üzerinde olumlu bir etki ortaya çıkarmaktadır. Gerçekten de arz – talep ilişkileri üzerinden gelişen piyasanın talep kısmını oluşturanların demografik durumu, konut arzını ve konut politikalarını derinden etkilemektedir (Lindh ve Malmberg, 2008: 1-3). Bu açıdan değerlendirildiğinde demografik vaziyeti tartışmak yerinde olacaktır.

Neo-liberalleşme döneminde tabi olarak demografik eğilimler bölgeden bölgeye farklılıklar göstermektedir. Kısaca özetlemek gerekirse özellikle Afrika ve Asya’nın eski sömürge devletlerinde karşılaştığımız yüksek doğum oranlarından farklı olarak demografik geçişin ileri aşamalarına ulaşmış Avrupa başta olmak üzere, gelişmiş bir ekonomiye sahip ülkelerde gözlemlenen düşük doğum oranları, geçtiğimiz son birkaç on yılın demografik eğilimlerini kabaca yansıtmaktadır. Avrupa özelinde ele alacak olursak, düşük veya negatif yönlü seyreden doğal nüfus artış hızı kıta geneline yayılmış bir fenomen olmasına rağmen göçlerin belirlediği gerçek nüfus artışı açısından büyük dengesizlikler göze çarpar. Ekonomik açıdan kıtadaki muadillerine kıyasla daha geri kalmış ekonomilere sahip ülkelerde hem doğum politikalarına yeterince destek verememekten hem de göç çekememekten

dolayı hızlı bir nüfus azalışı gözlemlenmektedir. Özellikle 1991’de ani bir kırılmayla “Rus çaprazı” yaşayan eski Varşova Paktı ülkelerinde doğal nüfus artış oranı çoğunlukla negatif yönde seyretmektedir. Bahsi geçen bu ülkeler ayrıca dışarıya göç verdiklerinden diğer ülkelere kıyasla hem hızla yaşlanmakta hem de nüfus açısından küçülmektedirler (Şahin, 2015: 77-117). Bu durum sosyal hizmetler için ayrılması gereken para miktarının giderek artması anlamına gelirken konut sektörünü pek çok durumda olumsuz yönde etkilemektedir. Demografik baskının azaldığı, ekonominin zayıf olduğu bu ülkelerin aksine gelen göçmenlere konut ihtiyacının olduğu gelişmiş ekonomilerde konut sektörü dinamizmini korumaktadır.

Ekonomik, politik ve demografik etmenlerden kuvvetli bir şekilde etkilenen konut sektörü; piyasa tarafından şekillenir. Bu açıdan değerlendirildiğinde Tiflis; demografik, siyasi ve politik açıdan bir birinden büyük farklar barındıran çeşitli tarihi dönemlerden geçmiş, kırılımlar yaşamış bir kent olarak farklı koşullarda şehrin ve piyasanın nasıl reaksiyon verdiğini gözlemlemek için ideal bir örnektir. Nitekim yaşanan değişimler; şehirdeki konutlaşmayı temelden etkileyecek kadar derin olmakla beraber, birbirinden keskin bir şekilde ayrılacak dönemler oluşturmuştur. Bu çalışmada öncelikle, piyasayı oluşturan en temel unsurlardan olan arz – talep ilişkisinin politik, ekonomik ve demografik unsurlarla olan tarihsel ilişkisini Tiflis örneği üzerinden değerlendirmek, ortaya çıkan sonuçları irdelemek amaçlanmıştır. Bu maksatla şehrin politik, demografik ve ekonomik geçmişini yansıtan akademik çalışmalar, konut piyasası hakkındaki raporlar ve çeşitli haber bültenleri değerlendirilmiş ve grafikler oluşturulmuştur. Bu konu hakkında yayınlanmış istatistikler ışığında günümüzdeki duruma ortam hazırlayan faktörler irdelenmiştir.

1. Şehrin Genel Durumu

Tiflis (Gürcüce: Tbilisi), Gürcistan’ın en büyük şehri ve başkentidir. Tiflis batısında Trialeti sıradağları ve doğusunda “Tiflis Denizi” olarak bilinen şehir rezervuarı arasında kuzey-güney istikametinde Kura (Mtkvari) nehri boyunca uzanır (Şekil 1). 1 milyonu aşan nüfusuyla ülkenin yalnızca idari merkezi değil aynı zamanda kültürel, sosyal ve ekonomik kalbidir (Silagadze, 2017: 141; Salukvadze ve

Golubchikov, 2016: 39). Ülkedeki pek çok sektörün faaliyetlerinin en yoğun gerçekleştiği şehir, 2019 yılı itibariyle ülke nüfusunun yaklaşık %30'una ev sahipliği yapmasına karşın Gürcistan gayri safi yurtiçi hasılasının yarısını üretmiştir (GEOSTAT; 2019a, 2019b).



Şekil 1: Gürcistan Konum Haritası

502 km²'lik alan kaplayan Tiflis, idari açıdan kendi kendini yöneten bir şehir¹ olup; Tiflis halkı tarafından seçilen, en üst düzey yetkili ve yerel hükümetin başı olan belediye başkanı tarafından yönetilir. Belediye başkanına ek olarak başkan yardımcıları, ilçe yöneticileri ve şehir makamlarındaki diğer yöneticiler yerel hükümeti oluştururlar. Yürütme kolundaki Tiflis belediyesi (Meria) dışında şehirdeki temsilcilik makamını yürüten bir şehir meclisi (Sakrebulo) de bulunmaktadır. Şehir meclisi 25'i çoğunluk, 25'i nispi (orantılı) seçim sistemiyle seçilmiş 50 üyeden oluşur (Tbilisi City Hall, 2018).

2. Tiflis Tarihi: Demografi, Planlama ve Siyaset

2.1. Çarlık Öncesi Dönem

Coğrafi olarak Avrupa ve Asya arasında bir geçiş alanı olan Gürcistan'ın başkenti Tiflis, tarihsel süreç içerisinde şekillenmiş pek çok katmanı içinde barındı-

ran bir şehir olarak çok sayıda çeşitlilik barındırır. Şehre zaman içerisinde hâkim olmuş farklı politikalar; şehrin demografisi, ekonomisi, mimarisi ve morfolojisi başta olmak üzere çeşitli alanlarda derin değişikliklere sebep olmuştur. Şehir tarihi en azından V. yy'e kadar uzansa da, başkent ilan edildiği VI. yy'de önem kazanmıştır. Bu tarihten itibaren sık sık saldırılara ve kuşatmalara uğrasa da şehir ticaret yolları üzerinde önemli bir nokta olarak gelişmeye devam etmiştir (Wilson, Golubock; 2015). Bu süreçte şehir Gürcüler ve Ermeniler başta olmak üzere çeşitli etnik gruplara ve çeşitli mezhep ve dinlere ev sahipliği yapmakta olan canlı bir yerd (Avrupa Komisyonu, 2002). Ayrıca Tiflis yerel ve komşu kültürlerden etkilenmiş bir mimariye sahip balkonlu evlerden oluşmuş organik yapıli bir şehirdi (Görsel 1, Wheeler, 2015: 74; Shavishvili, 2010). 1795'te şehrin Pers saldırısı sonucunda neredeyse tamamen yıkılması ve yağmalanmasının ardından, Kartli-Kakheti Kralı II. Erekle ve Rusya Çariçesi II. Katarina tarafından 1783 yılında imzalanmış Georgiyevsk Antlaşması uyarınca şehir tekrar ele geçirildiğinde yalnızca 15.000 kişi sağ kalmıştır (Britannica, 2020; Salukvadze ve Golubchikov, 2016: 41; Mkrtchian, 2009: 300; Malcolm, 1829: 191).



Görsel 1: 1868 Yılında Eski Tiflis'in Görünümü (Aivazovsky, 1868).

2.2. Çarlık Dönemi

1801 yılında çarlık kontrolüne geçen şehrin nüvesi eski organik yapısı ve balkonlu evleriyle tekrar inşa edilirken, eski şehrin hemen yanındaki alan bulvarlarla birbirine bağlanan meydanların, bahçelerin, operaların ve tiyatroların bulunduğu, planlı caddelerinde tramvayların dolaştığı bir yerleşim yeri haline gelmiştir (Görsel 2). Şehrin yeni kısmı eskisinden farklı olarak neo-rönesans, neo-barok ve art-nouveau gibi mimarı akımlardan etkilenmiş ve daha çok batılı bir şehir görünümüne sahip olmuştur (Van-Assche, Salukvadze, Duineveld ve Verschraegen, 2009: 259-260). Bu durum şehirde ikili bir yapı oluşturmuştur (Görsel 3). Çarlığın diğer parçalarından ve bir nebze de kırsaldan gelen göçler neticesinde 1897’de şehir nüfusu 160 bin kişiye ulaşmıştır (Şekil 3). Bu dönemde özellikle Doğu Avrupa kökenli pek çok milletin Tiflis’te yaşamaya başlamasıyla kentnin etnik yapısı çeşitlenmiş, Ruslar, Gürcüler ve Ermenilerin çoğunluğu oluşturduğu bir kent ortaya çıkmıştır (Salukvadze ve Golubchikov, 2016: 41-43; Demoskop, 2013a). 19. Yüzyıl’ın sonlarını kapsayan bu dönemde şehri Hazar ve Karadeniz’e bağlayan demiryolunun bitmesi, kırsal yaşamda göçleri oldukça kısıtlayan serflik sisteminin kaldırılması, artan üretim ve gelişen ticari faaliyetler sonucu, şehir hızlıca göç almaya başlamıştır. 19. Yüzyılın sonuna gelindiğinde şehir, Rusya İmparatorluğu’ndaki önemli merkezlerden biri; Kafkasya’nın kültürel, sosyal ve ekonomik merkezi olma konumuna ulaşmıştır (Salukvadze ve Golubchikov, 2016: 42).



Görsel 2: *Rustaveli Tiyatrosu* (Alsandro, 2006). Görsel 3: *1913 Moskovich'in Tiflis Haritası, Yeşil Alan Yeni Tiflis-Mavi Alan Eski Tiflis'i Belirtmektedir* (Maskovich, 1913).

2.3. Sovyet Dönemi

I. Dünya Savaşı sonrasında kurulan Gürcistan Demokratik Cumhuriyeti'nin başkenti olarak ilan edilen Tiflis, Sovyetler Birliği döneminde de Gürcistan SSC'nin idari merkezi olarak konumunu korumuştur. Sovyet yönetimi altında Tiflis, orta-boyutlu görece kompakt bir şehirden geniş alana yayılmış endüstriyel büyük bir şehre dönüşmüştür. Şehrin sanayileşmesi 1960'larda yavaşlayana kadar devam etmiştir, hatta II. Dünya Savaşı sırasında savaştan etkilenen Sovyet şehirlerindeki sanayi tesislerinin bir kısmının Tiflis'e nakli, şehirdeki sanayileşme eğilimini daha da artırmıştır (Salukvadze ve Golubchikov, 2016: 43-44). SSCB'de uygulanan birlik bünyesindeki cumhuriyetlerdeki başkentlerin; ekonomik, sosyal, kültürel ve eğitim de başat rol oynamasını amaçlayarak ülkelere dinamik bir yapı katma politikasının yansıması olarak Tiflis; Kutaisi, Batum veya Rustavi gibi diğer kentler üzerindeki hegemonik konumunu daha da güçlendirmiştir. Bu dönemde şehir, sanayi tesislerinde çalışmak için şehre yerleşen ve genellikle kırsal bölgelerden gelen işçiler için inşa edilen toplu konutlarla sürekli daha geniş bir alana yayılmaya devam etmiştir. SSCB'deki en ilgi çekici şehirlerden biri olarak görülen kent, bu dönemde hızlı bir nüfus artışına tanıklık etmiştir. Nitekim daha çok Gürcistan'ın kırsal bölgelerinden gelen göç, şehrin kültürel çeşitliliğini değiştirerek büyük çoğunluğu Gürcülerden müteşekkil bir şehir oluşturmuştur (Gadrani, Lominadze ve Tsitsagi, 2018). Bu dönemde şehrin her köşesinde beliren bloklar dönemin şartlarına göre ilk olarak stalinkalar ardından hruşçovkalar olarak inşa edilmiştir. Sovyet döneminde neo-klasizimden, brutalizme kadar geniş bir yelpazedeki mimari akımlar şehri etkisi altına almıştır (Görsel 4). Ancak şehrin tarihi merkezi bu yapılaşmadan pek etkilenmemiştir. 70 senelik Sovyet dönemi günümüz Tiflis'ine bugünkü şeklini veren dönem olmuştur. Sürekli büyüyen şehrin ihtiyaçlarını karşılamak için büyük projelere girişilmiştir. Bunlardan birisi şehrin birbirinden ve şehir merkezinden nispeten kopuk olan mahallelerini birleştirmek için 1966'da açılan metrodur. Böylece Tiflis; Moskova, Leningrad ve Kiev'den sonra SSCB'nin metro altyapısı-

na sahip dördüncü şehri olmuştur (Salukvadze ve Golubchikov, 2016; Van-Assche ve Salukvadze, 2013, 2012; Salukvadze, 1996).



Görsele 4: Gürcistan Bilimler Akademisi (Kober, 2007). Görsele 5: Şehir Rezervuarı Etrafında Gelişmeyi Tasarlanmış 1970 Tiflis Kent Planı (Chkhenkeli, Jibladze, Japaridze ve Shavdia; 1970).

Her ne kadar bir önceki paragrafta bahsi geçen ve çoğunlukla şehir açısından olumlu sayılabilecek gelişmeler yaşanmış olsa da 70 yıllık Sovyet yönetimi boyunca Tiflis, iyi planlanmış örnek bir şehir olamamıştır. Öncelikle şehir için hazırlanmış olan şehir planları asla tam olarak uygulanamamıştır. Şehrin Kura nehrine boyunca uzanan doğrusal yapısını Tiflis rezervuarı etrafına gelişim sağlayarak bozmayı hedefleyen planlar asla başarılı olamamıştır (Görsele 5, Van-Assche ve Salukvadze, 2012: 43). Ekonomik gelişme pek çok kez şehirsiz planlamaya üstün tutulmuş, sanayi alanları, hazırlanan kent planlarına aykırı gelişmiştir. Bu durumda önceden hazırlanmış planların güncel duruma göre sıklıkla revize edilmesine ihtiyaç duyulmuştur. Ayrıca yeşil alanlar değerlendirildiğinde Tiflis, 15 Sovyet başkenti içinde kişi başına 12 m² yeşil alan düşmesi ile 15inci sırada yer almaktaydı (Gadrani, Lominadze ve Tsitsagi, 2018: 166). Her mikrorayonun² bölge sakinlerinin temel ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde inşa edilmesini benimsemiş olan Sovyet şehirciliği, uygulamada her alana yayılamamıştır. Bazı mahalleler temel ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri temel hizmet binalarının bir kısmından bile yoksun durumda kalmıştır. Bu bölgeler iyi planlanmış bir mahalleden çok, muhtelif apart-

manların oluşturduğu apartmanlar topluluğunu anımsatmaktadır. Ayrıca şehrin uzak bölgelerine inşa edilmiş toplu konutların şehir merkezine ve hatta bazı durumlarda komşu bölgelere erişimleri zorlu olabiliyordu. Şehir bazındaki planlama sorunlarına ek olarak konut bazında da problemler yaşanmıştır. Her ne kadar sağlam olarak nitelendirilseler de inşa edilen apartman blokları aileler için yeterince büyük değildir. Özellikle Sovyet yönetiminin yeni tesis edildiği erken devirde inşa edilen konutlarda ortak olan (mutfak gibi) alanlar halk tarafından benimsenmemiştir (Gadrani, Lominadze ve Tsitsagi, 2018; Van-Assche ve Salukvadze, 2013, 2012; Salukvadze, 1996).

1991 yılına kadar süregelen sosyalist dönemde uygulanan pratikler Tiflis'e bugünkü görünümünü kazandıran bir süreç olmasıyla önem kazanmasının yanında; politika, demografi ve ekonomi arasındaki muazzam bağı gözler önüne sermek için uygun bir örnektir. Bu dönemde şehri şekillendiren ve şehirden şekillenen politikalar sonucu kent ekonomik bir merkez olmuş, böylece kırsal alanlar başta olmak üzere kendisine önemli miktarda nüfus çekmiştir. Artan nüfus baskısı sonucu yükselen konut ihtiyacını karşılamak için politikalar geliştirilmiş, planlamalar yapılmıştır. Ancak 70 yıllık Sovyet döneminin son bulmasıyla şehri etkisi altına alan büyük siyasi kırılma; aynı zamanda beraberinde politik, ekonomik ve demografik değişikliklerle kendini göstermiştir.

Sovyetler Birliği'nin ve Varşova Paktı'nın dağıldığı, Doğu Avrupa başta olmak üzere dünya çapında değişimlerin yaşandığı 1991 yılı, Tiflis şehrinin tekrar "bağımsız Gürcistan'ın" başkenti olmasına tanıklık etmiştir. Bu dönem şehir ve ülke açısından oldukça çalkantılı ve yıkıcı sonuçlar ortaya çıkarmıştır. Bu açıdan SSCB'nin son yıllarına değinmek yerinde olacaktır. Zaten ekonomik olarak zorluk yaşayan ve pek çok hizmetten yetersiz yararlanmaya başlayan halk, birlik genelinde artan bir memnuniyetsizliğe sahiptir. Ekonomik ve siyasi durumun ağırlığı bazı cumhuriyetlerde etnik gerilimlerle birleştiğinde huzursuzluk, kuvvetli bir bağımsızlık talebi de doğurmuştur. Gürcistan da bu açıdan değerlendirildiğinde oldukça çalkantılı yıllar geçirmiştir. Hali hazırda gösterilere sahne olmuş ülke, Abhazy'a da

yaşanan gerilimden kaynaklı olarak artan bir huzursuzluğa sahipti. Tiflis'te artan gerilim, 4 Nisan 1989'da başlayan ve ardından kurulan araştırma komisyonlarınca barışçıl ve silahsız olarak nitelendirilen gösterilerle sonuçlanmıştır. 9 Nisan günü askerlerin gösterilerin yapıldığı meydanı çembere alıp göstericilere saldırmasından sonra yüzlerce yaralı ve onlarca ölü çevreyi kaplamıştır. Hastaneler dolmuş öfke, giderek yükselmiştir (D'encausse, 2015: 77-82). Moskova hükümeti sorumluluğu üstlenmemiş ve emrin kendileri tarafından verilmediğini iddia etmiş olsa da Gürcistan'da bağımsızlığa olan istek artmış, SSCB'nin dağılma sürecine girmesiyle beraber de ülke 9 Nisan 1991'de bağımsızlığını ilan etmiştir (Gürcistan Cumhuriyeti Yüksek Konseyi, 1991; Dobbs, 1991). Nitekim bağımsızlık sonrası yaşanan siyasi karmaşalar büyümüş Abhazya ve Güney Osetya (Tskhinvali Bölgesi) Gürcistan'dan tek taraflı olarak bağımsızlığını ilan etmiş, ekonomi durma noktasına gelmiştir (Demetriou, 2002: 871-876). 1990'lı istikrarsız yıllar şehir için de oldukça karanlık geçmiştir.

2.4. Sovyet Sonrası Dönem

Sovyet sonrası bağımsızlık dönemi Tiflis şehri açısından; 2000'li yılların başına kadar olan on yıllık periyod ile günümüze kadar olan dönem olmak üzere kabaca ikiye ayrılabilir. 1990'lı yılları kapsayan ilk dönem bir önceki paragrafta bahsedildiği gibi siyasi karmaşaların hüküm sürdüğü bir on yıl olmuştur. “Zor zamanlar” olarak anılan yıllarda istikrarlı bir kentsel politika izlemek bir yana devlet otoritesini başkentte sağlamak bile güç bir hal almıştır. Hükümetin düşmesi, milis grupların kimi alanları kontrol etmesi ve var olan devlet organlarının etkisizliği, ülkeye telafi etmesi çok zor zararlar vermiştir. 1992'de milis liderlerinin de büyük etkisiyle SSCB'nin eski dışişleri bakanı olan Eduard Şevardnadze, “Devlet Konseyi'nin Geçici Başkanı” olmuştur (Acemoğlu ve Robinson, 2020). Milislerin etkisizleştirilmesi süreci sonunda, 1995 anayasasının hazırlanmasına kadar olan sürede milislere ve pek çok yolsuzluğa da göz yumulmuştur. Nitekim bu kaotik durum şehir ekonomisinin çökmesiyle çok daha kötü bir duruma evrilmiştir. Ekonomi ve siyaset pek tabii olarak demografiyi de etkilemiştir. Bu dönemde şehrin özellikle

beyaz yakalı, eğitilmiş kesimi ve etnik azınlıklar, hükümetin kontrolü kaybettiği ve şiddet ortamının sıradanlaştığı, basit hizmetlerin bile sağlanmasının durduğu şehri terke etmeye başlamıştır. Aynı zamanda çok daha kötü bir duruma bürünmüş kırsal alanlardan insanlar, ekonominin bir nebze de olsa daha canlı olduğu Tiflis'e doğru göç etmiştir. Tiflis bu dönemde etnik açıdan çeşitliliğini büyük oranda kaybetmiş; Yunanlar, Yahudiler, Azeriler, Ermeniler, Ruslar, Ukraynalılar ve Osetler gibi unsurların şehrin etnik mozaiğindeki yerleri giderek azalmıştır (Meladze ve Loladze, 2017: 2). Şehrin nüfus artışı da bu dönemde sekteye uğramıştır. Aynı zamanda çatışmaların yaşandığı Abhazya ve Güney Osetya (Tskhinvali Bölgesi) gibi bölgeleri terk etmek zorunda kalan ülke içi yerinden edilmiş ve sayıları yüzbinlerle ifade edilen kimselerin, yaklaşık %40'ının Tiflis'e sığınması başka bir kritik noktayı oluşturmuştur (İşgal Altındaki Topraklardan Ülke İçinde Yerinden Edilmiş Kişiler, Çalışma, Sağlık ve Sosyal İşler Bakanlığı, 2014; Salukvadze, 1996: 168). Özünde Tiflis bir anda kontrolsüzce ve otorite olmadan geçilen piyasalaşmanın şokunu kaldıramamış, kargaşa durumu altında kimse uzun vadeli gelir getirecek pahalı yatırımlara girişmemiştir (CEE Bankwatch Network, 2020: 2). Yapılan yatırımlar benzin istasyonları gibi az maliyetle hızlıca geri dönüş sağlayacak şekilde yatırımlar üzerine yoğunlaşmıştır. Bu iş için genellikle şehrin yoğun ve kalabalık kısımları tercih edilmiştir. Şehirdeki planlama faaliyetlerinin durması veya tamamen etkisiz hale bürünmesi sonucu kimi bölgelerde ortak alanlar talan edilmiştir (Acemoğlu ve Robinson, 2020; CEE Bankwatch Network, 2020; Meladze ve Loladze, 2017; Gad-rani, Lominadze ve Tsitsagi, 2018; Van-Assche ve Salukvadze, 2013, 2012; Salukvadze, 1996).

Konutların içinde yaşayanlara devredilmesi ve diğer yapıların da özelleştirme çalışmalarının başladığı, planlı ekonomiden piyasa ekonomisine geçilen bu yıllar, aynı zamanda çeşitli hukuksuzluklara da sahne olmuştur. Özellikle gelir getiren işletmelerin sahipliğini elde etmek için çeşitli çıkar grupları rekabet haline girmiş hatta güç kullanımı vasıtasıyla mülk sahipliği elde etmiştir. Kaosun hâkim olduğu "zor zamanlar" konut piyasasını da oldukça olumsuz etkilemiştir (Van-

Assche ve Salukvadze, 2012). Bu dönemde konut üretimi neredeyse tamamen durmuştur. Gerçekten de 1990'lı yıllarda üretilen konutlar, şehir konut stokunun yalnızca %2'sini oluşturmaktadır (Şekil 5, Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019). Ancak kısıtlı arza rağmen konut talebi devam etmiştir. Esasen bu talep, bir konut elde etmekten çok, daha kaliteli ve daha geniş bir yaşam alanı elde etmek üzerine yoğunlaşmıştır. Eski Sovyet apartmanları pek çok durumda bir ailenin arzulanacağı boyuttan küçüktür. Devlet aygıtının yeterince çalışmadığı bir ortamda, çok yüksek riskten dolayı konut yatırımları yapılmamıştır. Bu dönemde; düşük denetim kapasitesi ve verilen tavizler “pristrojikalara” ortam hazırlamıştır (Görsel 6). Pristrojikalalar esasında konutlara yapılan eklemelerdir. Bir standarttan yoksun olarak yapılan eklemeler, binanın yapısına zarar verdiği gibi, şehrin estetik durumunu da olumsuz etkilemiştir. Nitekim belirli bir standart ve yöntem izlenmediği gibi kullanılan malzemeler de farklılıklar göstermektedir. Bu dönemde eklemelerin sıkça görüldüğü apartmanlar “dikine gecekondular” olarak isimlendirilmiştir (Mathema, Salukvadze ve Budovitch, 2016). Konutlarda yaşanan morfolojik değişim burada da sınırlı kalmamıştır. Sovyet döneminde apartman bakımlarının devlet tarafından yapılması, ancak yeni dönemde devletin enerji hizmeti sağlamakla bile zorluk çekmesi düşünüldüğünde; pek çok blokta asansörler ve çatılar başta olmak üzere altyapı bakımsız kalmıştır. Öte yandan ülke içi yerinden edilmiş kişilerin acil konut ihtiyacı karşılanamamış, bu insanlar “toplama merkezleri” olarak bilinen okullar ve oteller başta olmak üzere, uzun süreli barınmaya cevap veremeyecek çeşitli devlet binalarında yaşamaya yönlendirilmişlerdir (UNHCR, 2009: 25). Ekonomik açıdan oldukça kırılgan olan bu insanların konuta erişimleri oldukça sınırlı kalmıştır. Şehir nüfusunda çalkalanmaların yaşandığı bu zor zamanlarda, toplu taşıma hizmetleri kısıtlanan halkın şehir merkezindeki alanlara olan talebi büyümüş, şehirdeki işlek noktalardaki açık alanların değeri ve talanı kontrolsüzce artmıştır (Van-Assche ve Salukvadze, 2012). Üretilen kısıtlı sayıdaki konut, şehir merkezindeki açık alanlara inşa edilmek suretiyle hali hazırda yoğun nüfusa sahip olan alanların daha da yoğunlaşmasına neden olmuştur. Üretilen kısıtlı sayıdaki konutlar yine kısıtlı sayıdaki

yüksek gelirli kesim için üretilmiştir. Ayrıca nispeten düşük kaliteye sahip bu inşaatları da genellikle vur-kaç taktiği uygulayan yatırımcılar üstlenmiştir (Van-Assche ve Salukvadze, 2012). Bu durum piyasada güven ortamının oluşmasını engellemiştir. Yatırımcıların üstlendiği inşaatlar dışında bahçeli lüks konutlar veya kalitesiz az katlı binalar da inşa edilmiştir. Böylece Sovyet döneminde tam olarak uygulanamayan planların yerini bu dönemde tam bir plansızlık hali almıştır. Politik bağlantılara sahip kişiler kendi çıkarları doğrultusunda istedikleri izinleri alabilmiştir. İnşaat sektörünün içinde bulunduğu durum kesinlikle şehrin ve halkın uzun vadeli çıkarlarını veya sürdürülebilirliği değil, yatırımcıların kısa vadeli çıkarlarını önclemiştir (CEE Bankwatch Network, 2020; Gadrani, Lominadze ve Tsitsagi, 2018; Meladze ve Loladze, 2017; Van-Assche ve Salukvadze, 2013; Van-Assche ve Salukvadze, 2012; Salukvadze, 1996).

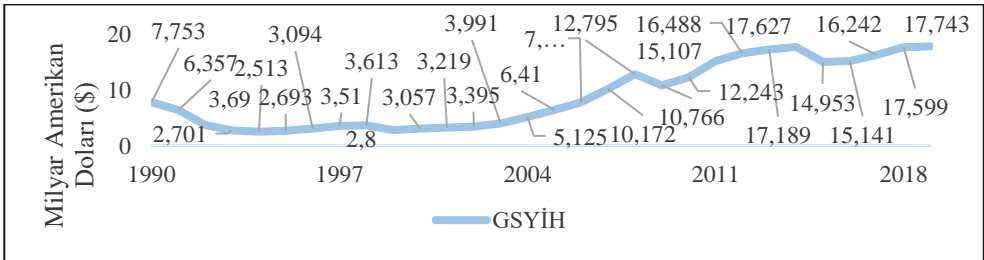


Görsel 6: *Cephesi Eklemelerle Deformasyona Uğramış Bir Yapı (Tchokhonelidze, 2020).*

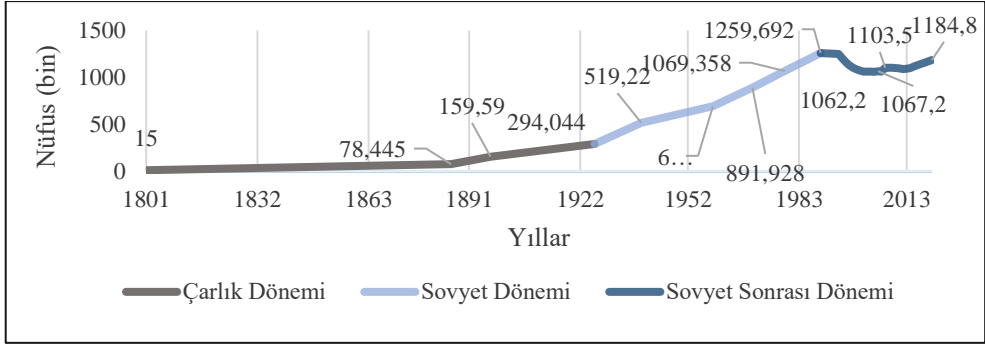
3. Günümüz Tiflis’i: Liberalleşme, Değişen Pratikler ve Piyasa

1990’ların son yılları, on yılın başlarına göre bir nebze daha sakin geçse de ülkenin içinde bulunduğu sıkıntılı süreç devam etmiştir. Gürcistan bu dönemde hiçbir ekonomik gelişme gösteremediği gibi hem nüfus bazında hem de kontrol ettiği toprak bakımından küçülmüştür. Bu şartlar altında yapılan 2003 seçimleri sonrası,

sonuçlara hile karıştığı iddiasıyla protestolar başlamış, Tiflis sokakları sonuçlara itiraz eden silahsız göstericilerle dolmuştur. Parlamento açılışı sırasında konuşma yapan Eduard Şevardnadze, güvenlik güçlerinin müdahaleyi büyük ölçüde reddetmesiyle parlamento binasına ellerinde güllerle giren göstericiler üstüne konuşmasını yarıda kesmiş ve parlamento binasını terk etmiştir (CSCE, 2004). Bu olayları, Şevardnadze'nin görevden ayrılması ve seçimlerin tekrar edilmesi izlemiş, Gül Devrimi olarak bilinen bu olaylar ülke genelinde ve Tiflis özelinde başka bir kırılma yaparak yeni bir dönemin başlangıcı olmuştur (Kandelaki, 2006). Gül Devrimi ve sonuçları oldukça tartışmalı politik bir mesele olmakla beraber yine sonuçları tartışmalı reform hareketleri sonucu ülkedeki demokratik faaliyetlerde bir nebze de olsa iyileşme eğilimi gözlenmiştir. 2000'li yıllarda yaşanan hızlı ekonomik büyüme 2008'e dek sürmüştür ancak küresel ekonomik kriz ve Rusya'yla girişilen savaş 2009'da ekonomik küçülme ile sonuçlanmıştır (Dünya Bankası, 2019a). Krizi izleyen yıllarda, 2014'e kadar süren büyüme hareketi yerini durağan bir hale bırakmıştır (Şekil 2). 2000'li yıllarda yaşanan siyasi ve ekonomik olayların etkisi doğal olarak Tiflis'in demografisini ve gayrimenkul piyasasını da derinden etkilemiştir. Bağımsızlığın ilan edilmesinden beri yaklaşık %15 azalan kent nüfusu azalma eğilimini bırakarak durağan bir yapıya kavuşmuştur. Bu dönemde sınır değişikliklerin de etkisiyle kentte bir nebze nüfus artışı görünmesine karşın, Tiflis nüfusu Sovyet dönemindeki gibi çok hızlı bir artış göstermemiştir (Şekil, 3; GEOSTAT, 2019b). Bu durumda şehre olan göçlerin eskisi kadar kuvvetli olmamasının yanı sıra doğum ve ölüm oranlarının belirlediği doğal nüfus artış hızının da düşük olması³ etkilidir (GEOSTAT, 2019b; Meladze ve Loladze, 2017; Asya Kalkınma Bankası, 2016).



Şekil 2: Gürcistan'ın SSCB'den Ayrıldıktan Sonraki Dönemde GSYİH'si. (Dünya Bankası, 2019 verileri kullanılmıştır).



Şekil 3: Tiflis Nüfusunun Yıllar İçindeki Değişimi. (Grafikte yer alan veriler farklı kaynaklardan toplanmıştır; 1886 -1956 yılı arası veriler için, (ethno-kavkaz.narod.ru, 2020); 1970 - 1979 yılları için veriler ,(webgeo.ru, 2012a, 2012b), 1989 yılı için nüfus verisi, (Demoskop, 2013b); 1994 yılından sonrası için ise Gürcistan Ulusal İstatistik Servisi (GEOSTAT, 2020) adresi kullanılmıştır).

Şehirde sağlanan otorite sayesinde denetimler eski vaziyete göre oldukça etkili bir hale bürünmüştür. Örneğin uzun süredir ihmal edilmiş ve tam bir bakımdan mahrum kalmış yapılar, belediyenin desteği ile onarılmaya başlanmıştır. Bu onarımlar, çatılar ve merdivenler gibi ortak alanların onarım maliyetlerinin %50 ila %90'lık kısmının belediye tarafından karşılanması suretiyle ev sahipleri dernekleriyle ortak olarak yapılmıştır (Salukvadze ve Golubchikov, 2016: 46). Şehir halkının %85'inin kendi sahip oldukları konutlarda ikamet ettiği düşünüldüğünde sayıları 6000'i bulan ev sahipleri dernekleri bina yönetimleri için önem taşımaktadır (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019: 7). Nitekim çok daireli binaların neredeyse tamamı ev sahipleri dernekleri tarafından idare edilmektedir (Salukvadze ve Golubchikov, 2016: 46).

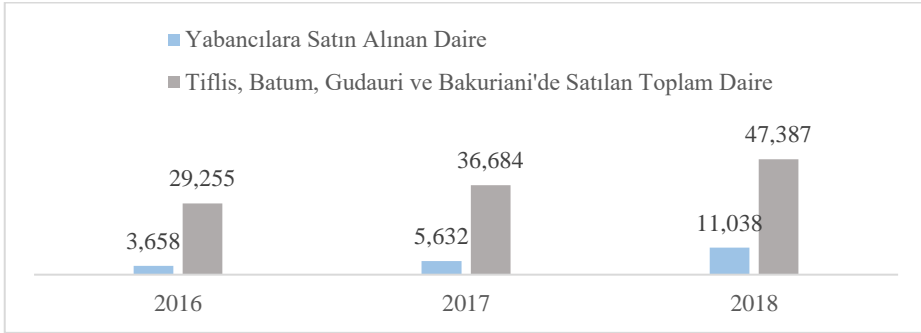
3.1. Konut Piyasasında Büyüme

Konut piyasası hem sayısı artan, hem de daha iyi konutlar talep eden şehir halkının da etkisiyle gelişmeye ve büyümeye başlamıştır. Ancak değişimdeki en büyük sebep değişen politikalar ve zor zamanlara göre istikrar kazanan siyasi ortamdır. Öyle ki Tiflis şehrinde, 2003'de 85 milyon dolarlık bir çıktıya sahip olan inşaat sektörü üç yıl içerisinde 425 milyona ulaşmıştır. Bu açıdan konut piyasasındaki yeterince etkili uygulanamayan ancak piyasanın da yeterince gelişmesini

engelleyen kısıtlamaların büyük ölçüde gevşetilmesi etkili olmuştur. Yapılan değişiklikler sonucu yolsuzluklar büyük ölçüde azaltılmıştır. Öyle ki Dünya Bankası (2019b) verilerine göre Gürcistan “*İş Yapma Kolaylığı İndeksi*” listesinde Dünya 7.’si olarak belirlenmiştir. Heritage.org’a göre ise (2020) Gürcistan; Hukukun üstünlüğü (mülkiyet hakları, devlet bütünlüğü, yargı etkinliği), Devlet Büyüklüğü (devlet harcamaları, vergi yükü, mali sağlık), Düzenleyici Etkinlik (iş özgürlüğü, çalışma özgürlüğü, parasal özgürlük), Açık Piyasalar (ticaret özgürlüğü, yatırım özgürlüğü, finansal özgürlük) kriterlerinin değerlendirilmesiyle oluşturulan “*Ekonomik Özgürlük Endeksi*” listesinde dünya 12.’si ilan edilmiştir. Öte yandan Numbeo’ya göre (2020); kira hariç yaşam maliyeti, kira, bakkaliye ve yerel satın alma gücü gibi indekslerden yola çıkarılarak üretilen “*Yaşam Maliyeti Endeksi*’nde” 440 Dünya şehri içerisinde 37. sırayla Tiflis en ucuz Avrupa başkenti konumundadır. Yapılan reformların şehir ve ülkedeki başka bir yansıması da tüm sorunlarına rağmen artmış olan güvenlik hissidir. Düzenlemelerdeki bu değişikliklerin de büyük etkisiyle, 2008 savaşı ve ekonomik krizinin olumsuz etkilerine rağmen konut piyasası dünya pazarına paralel olarak büyüme eğilimindedir⁴. Nitekim inşaat sektöründe yaşanan canlılık, yapı stokunun yıllara göre tasnif edilmesiyle karşımıza çıkmaktadır. Şekil 5’te görüldüğü üzere Tiflis’teki 331’binlik apartman dairesi stokunun yaklaşık %20’si 2006’dan sonra inşa edilmiştir (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019: 8). Öyle ki bağımsızlığın ilan edildiği tarih olan 1991’den reformların uygulanmaya başlandığı 2000’li yılların ortalarına kadar inşa edilmiş daireler stokun yalnızca %2’sine karşılık gelmektedir. Yine de Tiflis’teki yapı stoğu çoğunlukla (%60) kentin hızla büyüdüğü 1960-1990 döneminde üretilmiştir (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019; Salukvadze ve Golubchikov, 2016; Asya Kalkınma Bankası, 2016).

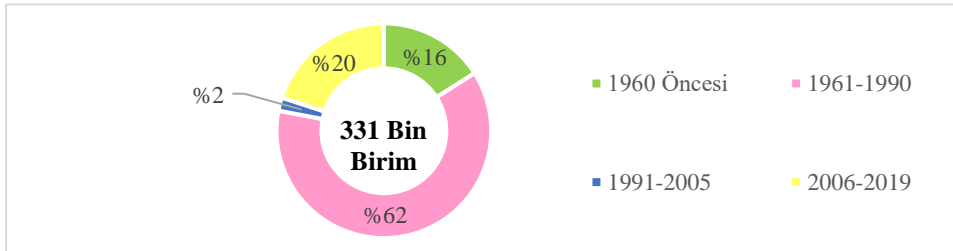
Önceki dönemlerden farklı olarak piyasalaşan konut sanayisi yerel halka ek olarak yabancı müşterilere de satış yapmaya başlamıştır. Göç ve yatırım, yabancılara yönelik satışların en büyük iki sebebinin oluşturmaktadır. Eski Sovyet cumhuriyetlerinden yabancılar daha çok yatırım amaçlı konut alımı yaparken, Ortadoğu

ülkelerinden gelen göçmenler uzun dönemli ikamet için konut almaktadır. 35.000 ABD Doları ve üstündeki tutarlarda konut alımlarında verilen oturma izni ayrıca yabancılara yönelik satışlarda etkili olmuştur. Ancak 2019'da konut alarak oturma izni ediniminde yapılan değişikliklerle asgari yatırım şartı 100.000 ABD Dolarına çıkarılmış ve gayrimenkul mülkiyetinin başka bir kişiye devredilmesi durumunda ikamet izninin iptal edileceği ilan edilmiştir. Bu yolla yabancılara daha çok lüks konutlara yönlentmek amaçlanmıştır. Şekil 4'te Tiflis, Batum, Gudauri ve Bakuriani yerleşimlerinde toplam konut satışları içinde yabancılara yönelik yapılan konut satışları gösterilmiştir. Yapılan satışların yaklaşık %40'ını ipotekli satışlar oluşturmaktadır. Yapılan katı düzenlemelerle ipotekli satışlarda fiyat uygunluğu düşürülerek, ipotekli satışların oranının düşürülmesi amaçlanmıştır (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019).

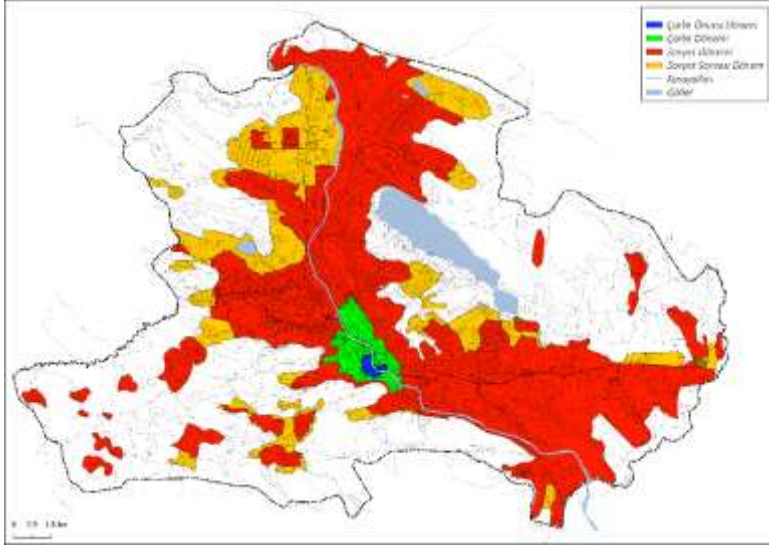


Şekil 4: Tiflis, Batum, Gudauri ve Bakuriani Yerleşimlerinde Yapılan Konut Satışları (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019'dan alınarak tekrar üretilmiştir.)

3.2. Konut Stoku⁵ ve Hane Halkı



Şekil 5: Tiflis'teki Apartman Dairelerinin Üretim Yılları. (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019'dan alınarak tekrar üretilmiştir.)



Şekil 6: Tiflis Kentinin Dönemlere Göre gelişimi.

Tiflis konut stoku kendi içinde çeşitlilikler barındıran bir yapıdadır (Şekil 5 ve 6). Şehrin tarihi konutları genellikle 19. Yüzyıl'da inşa edilmiş olan ve çoğunlukla avlulu bir mimariye sahip tarihi yapılarıdır (Wheeler, 2015: 74; UNESCO, 2007). Hemen hemen hepsi şehir merkezinde yer alan bu konutlar, doğrudan kalıcı bir ikametgâh veya misafirhane olarak inşa edilmiştir. Ancak 1920'li yıllarda Sovyet hükümetlerince gerçekleştirilen, yapılarda bulunan mutfak ve tuvaletlerin ortak ilan edilmesi ve bir konutta birden çok ailenin yaşamasının zorunlu kılındığı kömünleştirme hareketleri ile konut kullanımının şekli büyük oranda değişmiştir (Mathema, Salukvadze ve Budovitch, 2016). Zamanla daha yüksek gelire ve nüfusa ulaşan aileler bu konutları terk ederek çok daha kaliteli konutlara taşınmış, ancak dar gelirli ve şehre kırsal alanlardan yeni taşınan aileler bu konutlarda yaşamaya devam etmişlerdir. Sovyetler Birliği'nin dağılmasından sonra konutların özelleştirilmesiyle konut sahipliği edinen hane halkı, bu yapıları yeniden organize ederek bina morfolojisinde büyük değişiklikler yapmışlardır. Özellikle ortak alanların duvarlarla dairelere bağlanması veya binalara eklemeler yapılarak yaşam alanının genişletilmesi tekrar organize hareketlerinde en çok karşılaşılan eylemler olmuştur. Ne yazık ki uzun süre bakımsız kalan eski konutların acil bakıma ihtiyacı

vardır. Şehir hükümetinin “*Eski Tiflis İçin Yeni Bir Hayat*” isimli büyük yenileme projesi kapsamında eski yapılar yenilenmekte ve eski şehir merkezinin çöküntü alanları teker teker temizlenmektedir. Şehrin turistik potansiyeli de projenin gelişmesine paralel olarak her geçen yıl artmaktadır. Proje her ne kadar tarihi yapıları koruma ve sağlıklı bir hale büründürme amacına hizmet etse de, bir takım eleştirilere de maruz kalmaktadır. Eski şehrin sakinlerinin şehrin farklı yerlerinde inşa edilmiş yeni daireler karşılığında mülkiyetlerini inşaat şirketlerine veya geliştiricilere bırakmasıyla yaşanan mutenalaştırma hareketleri ve bazı yapıların tamamen yıkılarak baştan yapılmasıyla yaşanan yapaylaştırma bu eleştirilerden en çok öne çıkanlardır (Mathema, Salukvadze ve Budovitch, 2016: 28).

Tiflis şehrinde “stalinka” olarak bilinen Stalin tarzı anıtsal yapılar, 1930’lardan 1950’li yılların sonuna kadar inşa edilmiştir. Stalin tarzı yapılar genelde; beton bloklar, tuğlalar ve sünger taşlarından yapılmış sağlam konutlardır. Yüksek kaliteye sahip olan Stalin tarzı konutlar tipik olarak yüksek tavanlı, merkezi konumlu ve tarihi değere sahip büyük dairelerden oluşur ve genellikle orta veya üst orta gelirli insanların yaşam alanlarını oluşturur. Pek çok durumda bu konutlara sahip olan aileler konutlarını korumaya istekli ve yeni yapılan dairelere taşınmak konusunda daha az eğilimlidirler (Mathema, Salukvadze ve Budovitch, 2016: 41-42). Sovyet döneminden kalma Stalin tarzı konutlar her ne kadar 1960’lardan sonra inşa edilen hruşçovkalardan daha çok yaşam alanına ve konfora sahip olsalar da özelleştirme hareketlerinden sonra yer yer yapılan eklemelerle hasara uğramışlardır. Stalinkalar, tarihi konutlarla beraber şehirdeki toplam konut stokunun %16’sını oluşturur (Şekil 5; Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019).

Tiflis konut stoku içerisinde tarihi bölgelerin dışında her yerde görülebilen, şehrin en baskın konutları (%62) adını Nikita Kruşçev’den alan “hruşçovkalardır” (Şekil 5). Dolayısıyla hruşçovkalar şehrin konut durumunu anlamak için kilit bir rol oynamaktadır. Esasen bu yapılar, SSCB şehirlerinde görülen acil konut ihtiyacını karşılamak için geliştirilen panel, prefabrik yapılardır. Nitekim acil bir ihtiyacı karşılamak için geliştirilmiş geçici yapılar olmaktan çok kalıcı bir çözüm olarak

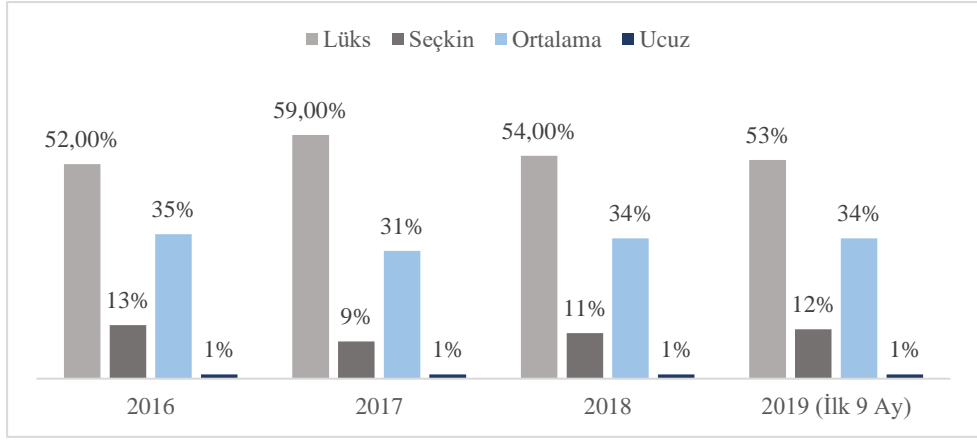
uygulanmışlardır (Raspopina, 2017). Hruşçovkalar konut ihtiyacını karşılamak adına çok yararlı olmuş olsalar da, barındırdıkları bir takım yapısal problemler, hruşçovkaların yaygın olduğu tüm eski Sovyet coğrafyasında karşımıza çıkmaktadır. Pristrojika olarak bilinen bina eklentilerine neden olan alan yetersizliği hruşçovkaların belki de en büyük problemidir. Gerçekten de tek odalı bir apartman dairesinde yaşam alanı 16 m², iki odalı bir apartman dairesinde yaşam alanı 22 m², üç odalı bir apartman dairesinde yaşam alanı 30 m², dört odalı bir apartman dairesinde yaşam alanı 40 m² gibi konforsuz dar bir barınma alanı hane halkına sunulmaktadır. Ayrıca banyolar 2 m²'den, mutfaklar da 5,5 ila 7 m²'den geniş değildir. Alan darlığına ek olarak 2,5 metrelik tavan yüksekliği dairelere basık bir hava katmaktadır (Mikhaylyuk, 2020). Tasarım farklılıklarına göre kimi zaman ortak bir hole açılan odalar sıklıkla bir birlerine de açılabilirdiğinden, odalar arasında geçişte oturma odası kullanılabilir. Hruşçovkalar sıklıkla yalıtım problemi de yaşamaktadır. Devlet otoritesinin zayıfladığı, yasaların gevşetildiği ve denetimlerin azaldığı 1990'lı yıllarda alan problemini çözmek için pek çok eklemeye yapılmıştır. Daha önce bahsedildiği gibi yapılan eklemeler, pek çok durumda bina morfolojisine problem oluşturmaktadır. Tiflis'te ilk inşa edilen hruşçovkalar -SSCB genelinde olduğu gibi- tipik olarak 5 katlıdır. Zaman içerisinde teknolojik imkânların gelişmesiyle, talepleri daha hızlı karşılamak ve araziye daha verimli kullanmak için 8-9, 12-14 hatta 16 katlı binalar inşa edilmiştir. SSCB standartlarına göre 5 kat üzeri her konutta asansör bulunması zorunlu olduğundan yeni yapılan yüksek konutlar asansörlere sahiptir. Sovyet sonrası dönemde yapılan özelleştirmelerden sonra asansörlerin, çatıların ve diğer ortak alanların bakımının mülk sahiplerine devri bir takım sorunlara neden olmuştur. Özellikle ekonomik şartların çok ağırlaştığı 1990'larda alt katlarda oturan mülk sahipleri kullanmaya ihtiyaç duymadıkları asansörlerin bakımı için para vermek istememiştir. Bu durum iki sistemin çıkışına neden olmuştur. Bunlardan ilki minimum 0.05 Gürcistan Larişi ödeme yapılarak asansörün kullanıldığı "kumbara sistemi", diğeri ise konutta yaşayan hanelerden para toplanan "ön ödemeli" sistemdir. Daha önce bahsedildiği gibi Tiflis belediyesi yıllarca

bakımdan mahrum kalmış yapıların bakım işlerine destek olarak doğan olumsuzluklara bir nebze de olsa çözüm getirmeye çalışmaktadır. Ancak günümüzde hruşçovkalarda yaşayanlar, yeni yapılan konutlara taşınma konusunda çok daha yüksek eğilime sahiptirler (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019; Mathema, Salukvadze ve Budovitch, 2016).

Şehirde yeni yapılan konutların pek çoğu inşaat sektörünün hızla büyüdüğü 2000’li yıllardan sonra inşa edilmiştir. Bu dönem liberal politikaların etkisinin hissedildiği, aynı zamanda devlet aygıtının çok daha etkili çalışmaya başladığı yıllar olmuştur. Bu yüzden 1991’den beri neredeyse tamamen durmuş olan konut üretim faaliyetleri, tekrar canlanmıştır. Önceki dönemlerden farklı olarak çok sıkı kurallar -ve tam olarak uygulanmasa da- uyulması gereken planlar bu dönemde çok daha esnektir. Planlı ekonominin kendini serbest piyasaya bırakmasıyla eş güdümlü olarak kentleşme, yatırımcı eksenli bir şekle bürünmüş, önceleri “*vur-kaç*” yatırımları revaçtayken isimlerini ve marka güvenlerini öncelemeye başlayan geliştiriciler çok daha temkinli davranmaya başlamıştır (Mathema, Salukvadze ve Budovitch, 2016). Böylece bina kaliteleri de yükselmiştir. Ancak resmi denetimlerden geçtikten sonra kâr amaçlı olarak binalar üzerinde çeşitli değişimlerin yapılması karşılaşılabilen bir durum olmaya devam etmiştir. Ayrıca merkezi alanlarda konutların satılabilir noktada tutulması için planlama ve inşaat aşamalarında çevreye zarar verebilecek yöntemler izlenebiliyor olması, çevresel açıdan pek çok sorun doğurabilmektedir. Örneğin yeni yapılar eskilerinin güneş ışığı almasını kesebilecek şekilde inşa edilebilmektedir. Yeni liberal dönemde şehir sınırları içerisinde yapılarla doldurulmuş alanlar 1980’li yılların sonundan beri yaklaşık %14’lük bir artış göstermiştir⁷. Nitekim yaşanan artış şehir sathına eşit dağılmamıştır. Diğer bölgelere kıyasla yatırım için çok daha çekici olan şehir merkezindeki Vake gibi rayonlar, inşaatların ana odak noktalarından olmaya bu dönemde de devam etmiştir. (Mathema, Salukvadze ve Budovitch, 2016). Bu durum şehir merkezinde yaşanan aşırı yoğunlaşmayı daha da vahim bir hale çevirmiştir. Özellikle şehir merkezindeki açık ve yeşil alanların bir kısmı tahrip olmuştur. Şehir genelinde yeşil alan-

ların yaklaşık %5,5'lik kaybı beraberinde ekolojik sorunlar ve tartışmalar getirmiştir (EIEC, 2020). Tiflis belediyesinin şehir çevresinde ilan ettiği rekreasyonel alanlar, şehir merkezindeki soruna çözüm olmaktan uzaktır. Ancak şehir merkezindeki Saburtalo rayonunda bulunan hipodromun, 36 hektarlık merkez parkına dönüştürülecek olması dikkat çekici bir gelişmedir⁸ (Agenda.ge 2020a). Ayrıca özellikle son yıllarda üretilen konutların bir kısmı ise şehrin dış mahalleleri ve şehir çevresindeki alanlara doğru kaymıştır. Banliyöleşme hızı çok yüksek olmasa bile blok apartmanlar ve az katlı binalar şehir çevresine yayılmaktadır (Gadrani, Lominadze ve Tsitsagi, 2018). Bunun en büyük sebeplerinden biri şehir yönetiminin şehir merkezinde yapılaşmayı yavaşlatmak için getirilen kısıtlamaların, şehir merkezindeki yatırımları geliştiriciler için kârsız hale getirmesidir (Delmando, 2019).

Toplam stokun 1/5'ini bulan yeni dönem konutlarının üretiminde, daha çok eski yapılarda hoşnutsuz olunan, alan yetersizliği gibi sorunları bulundurmeyen daha kaliteli konutlar inşa etmek asli eğilim olmuştur (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019). Yeni dönemde Sovyet döneminden farklı olarak şehrin artan nüfusuna acil konut sağlamak, konut üretiminde ilk hedef değildir. Öyle ki yapılan yer seçimleri, kullanılan malzemeler ve tasarımların etkisiyle konutlar büyük oranda dar gelirliler için erişilebilir olmaktan uzaktır. Şehirde satışı yapılan konutların yalnızca %1'i ucuz (m² başına 300-600 Amerikan doları) olarak adlandırılabilir durumdadır. Ortalama fiyatlarla (m² başına 601-1,000 Amerikan doları) satışa sunulan konutlar ise toplam arzın ancak 1/3'ünü teşkil etmektedir (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019). Piyasanın çoğunluğu ise şehir sakinlerinin oransal olarak çok daha küçük bir kısmını oluşturan varlıklı kesime hitap etmektedir. Üretimin yarısını doğrudan lüks (m² başına 2,500-5000 Amerikan doları) konutlar oluştururken, piyasanın kalan %10'luk bir payını da seçkin (m² başına 1001-2500 Amerikan doları) konutlar oluşturur. Şekil 6'da Tiflis'te fiyat segmentlerine göre daire satışı oransal olarak gösterilmiştir. (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019; Salukvadze ve Golubchikov, 2016).



Şekil 7: Tiflis'te Fiyat Segmentlerine Göre Daire Satışları (Bochorishvili ve Samkurashvili, 2019'dan alınarak tekrar üretilmiştir).

Şekil 7'de açıkça görüldüğü üzere geçtiğimiz yıllarda konut endüstrisi Sovyet döneminden oldukça farklılaşmış pratiklere sahiptir. Tiflis halkının her ne kadar %85'i kendisine ait konutlarda ikamet etse de daha öncede sıklıkla bahsedildiği üzere kaliteli konut talebi olan ortalama gelire sahip halk için piyasanın zayıf kalması oldukça sorunlu bir alan teşkil ettiğinden dolayı konut piyasasında dar gelirlere yönelik talepleri karşılayacak bir eğilim neredeyse bulunmamaktadır (OECD, 2019). Acil konut ihtiyacına sahip olan bir takım kırılgan gruplar için uygulanan politikalar 70 yıllık sosyalist pratiklerden epeyce farklılaşmış ve epeyce azalmış olsa da tamamen yok olmamıştır. Bu alanda öncelik “ülke içi yerinden olmuş kişilere-ÜİYOK” verilmiştir. İşgal Altındaki Topraklardan Ülke İçinde Yerinden Edilmiş Kişiler, Çalışma, Sağlık ve Sosyal İşler Bakanlığı (2014) verilerine göre 98.742'si Tiflis'te olmak üzere 259.247 kişi ÜİYOK ülke genelinde dağılmıştır. Abhazya ve Güney Osetya'da (Tskhinvali Bölgesi) yaşanan çatışmaların etkisiyle, zor koşullarda ülke içi yer değiştirmek zorunda kalanlar, bağımsızlığın ilk yıllarında ekonomik açıdan en kırılgan gruplardan birisi olmuştur. Acil barınma ihtiyaçlarını karşılamak konusunda ekonomik ve siyasi koşullardan dolayı oldukça yetersiz konuma gelmiş devlet aygıtlarının büyük ölçüde etkisiz kalması ÜİYOK'lerin barınma ihtiyacının oldukça yetersiz karşılanması sonucunu doğurmuş-

tur. Daha önce bahsedildiği üzere eski okullar, oteller ve hastaneler toplama merkezlerine dönüştürülmüş ve ÜİYOK'ler uzun yıllar zor şartlarda yaşamak durumunda kalmışlardır. İşgal Altındaki Topraklardan Ülke İçinde Yerinden Edilmiş Kişiler, Çalışma, Sağlık ve Sosyal İşler Bakanlığı¹⁰ acil konut ihtiyacını karşılamak adına ülke genelinde çalışmalarda bulunmuştur. ÜİYOK'ler için konut inşaatları 2020 yılında da devam etmiştir. Örneğin, Ağustos 2020'de Tiflis şehrinin bir rayonu olan Samgori'deki Dirsi konut kompleksinde 251 aileye yeni konutların anahtarları hükümet tarafından teslim edilmiştir (Agenda.ge, 2020b). Hükümet tarafından ÜİYOK'lere teslim edilen konutlar, büyük şehirler başta olmak üzere ülkenin pek çok kısmına yayılmış durumdadır. Ancak Tiflis'in 20 km kuzeyindeki Tserovani yerleşimi gibi bazı örneklerde yerleştirilen ve hala kırılğan olan halka yeterince hizmet sunulamaması problem niteliğindedir (Mathema, Salukvadze ve Budovitch, 2016; UNECE, 2007).

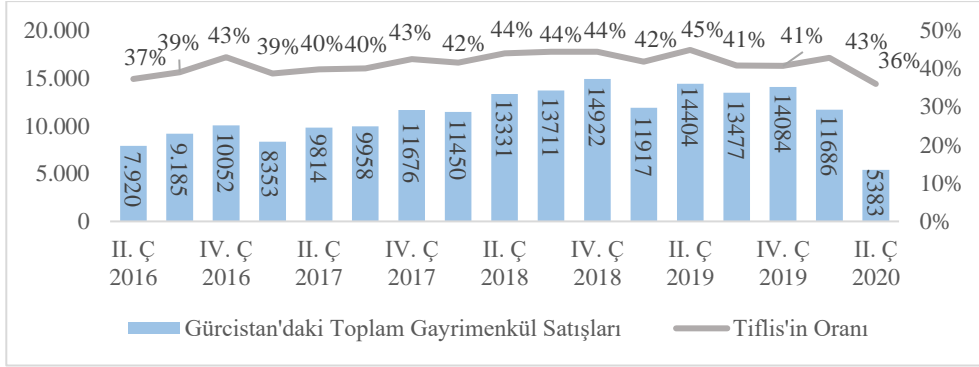
Konut piyasasından yeterince yararlanamayan bir başka grup da bağımsızlıktan sonra yaşanan konutun piyasalaşmasının hâkim olduğu yıllarda sıklıkla görmezden gelinen evsizlerdir. Şehirdeki evsiz miktarı tam olarak bilinmese de 2017-2019 yılları boyunca 6467 kişi evsiz statüsü almayı talep etmiştir (Agenda.ge, 2019a). Evsiz statüsünün verilmesi için gerekli olan Tiflis'te kayıtlı gayrimenkulü olmaması, statü talep eden kişilerin nüfusa Tiflis'te kayıtlı olması ve banka hesaplarındaki paranın dolaşımı asgari ücretten ve kira ödemesi için gereken meblağdan fazla olmaması gereklidir. Bahsi geçen şartları sağlayanlar şehir genelinde 1531 kişidir (Agenda.ge, 2019a). Tiflis'te evsizlerin ücretsiz bir şekilde barınabileceği ancak diğer giderlerini kendilerinin karşılaması gereken üç adet sosyal ev bulunmaktadır. Sosyal evlerde 1000'den fazla kişi yaşamaktadır (Agenda.ge, 2019a). Sosyal evlerden yararlanacaklar seçilirken geniş aileler, gaziler, engelliler, yalnız ebeveynler vb. öncelenmektedir (Jokhadze, 2018: 23). Sosyal evlere ek olarak 2015 yılının sonunda açılan, 240 kişi kapasiteli kalıcı evsiz barınağı bulunmaktadır. Şehrin eteklerindeki Lilo evsiz barınağında sosyal evlerden farklı olarak beslenme ve sağlık hizmetleri de Tiflis makamlarınca karşılanmaktadır. İsteyenler kalıcı ola-

rak bu barınaklarda yaşayabilmekte ve kışın soğuktan yazınsa sıcaktan korunabilmektedir. Tesisin açıldığı 2015 senesinden önce Moskova Caddesi'nde kışın donma olaylarına karşı büyük çadırlar kurulmaktaydı (Agenda.ge, 2016).

Günümüzde Tiflis'in çevresinde yapılmakta olan büyük ölçekli yatırımlar, satın alınabilir konut sıkıntısını gidermemektedir; ancak belediye tarafından arazi ve vergi muafiyeti şeklinde sübvansiyonlar verilmiştir. Belediye'nin bu çalışmalarına ek olarak kimi devlet kurumları kendi çalışanlarına yönelik konut edindirme çalışmaları yürütmektedir. Savunma Bakanlığı'nın inşaat şirketi tarafından Tiflis'teki Makhata Dağı'nda inşa edilecek askeri kasaba satın alınabilir konut edindirme çalışmalarına bir örnektir. Söz konusu örnekte m² başına 200 Amerikan dolarına mal olacak konutlar için 100 Amerikan doları ödeme yapılacaktır. Bakanlık çalışanları ayrıca banka garantileri yerine faizsiz iç garantiler alabilecek; bu yolla bakanlık, konut alımlarının kolaylaştırılmasını hedeflemektedir (Agenda.ge, 2019b; Mathema, Salukvadze ve Budovitch , 2016). ISET'in 2019'da yaptığı araştırmalara göre karşılanamazlık eşliğini aşan hane halkı oranı¹¹ 2007'den bu yana hızla düşmektedir. Gürcistan genelinde karşılanamazlık eşliğini aşan şehirli hane halkı oranı 2007'deki oran olan %14'ten 2019'daki oran olan %6,7'ye düşmüştür (Pignatti, 2019).

3.3. COVID-19'un Konut Piyasasına Etkisi

2020 yılında ülke ekonomisinin %5'lik bir küçülmeye gittiği düşünülmektedir (Asya Kalkınma Bankası, 2020). Nitekim Gürcistan ekonomisinde yaşanan düşüş, ülke içindeki pek çok sektörde de kendisini göstermiştir. 2020 II. çeyrekte bir önceki yıla kıyasla yarı-yarıya küçülerek büyük bir daralma yaşayan sektörlerden birisi de emlak piyasasıdır. Şekil 8 incelendiğinde 2019'da zaten duraklama yaşayan konut satışlarının 2020 yılı itibarıyla keskin bir düşüş yaşadığı görülmektedir. Bu düşüş yalnızca satışlarda sınırlı kalmamış üretilen konut miktarı da düşmüştür. Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik şartların 2008 ekonomik ve siyasi krizlerinde ulaştığı boyutlara henüz ulaşmamış olması kötüleşen şartlardan hızlı biçimde kurtulacağına ilişkin bir potansiyelin halen mevcut olduğunu göstermekle beraber sürecin devam etmesi, geleceğe ilişkin farklı çıkarımlar yapmayı zorlaştırmaktadır.



Şekil 8: Tiflis'te Fiyat Segmentlerine Göre Daire Satışları (ISET 2020'den alınarak tekrar üretilmiştir).

Sonuç

Tiflis örneği incelendiğinde siyaset, ekonomi ve demografi arasındaki bağların; tarihi süreçler içinde konut piyasasını nasıl oluşturduğu ve şekillendirdiği açıkça görülür. Çarlık döneminde daha çok ticari ve idari faaliyetlerin şekillendirdiği talepler doğrultusunda gelişen şehir, çarlık öncesi dönemden kalma eski şehir ve batılı tarzda planlanmış yeni şehirle ikili kent özelliğine sahip olmuştur. Zamanla kültürel ve sosyal gücü büyüyen şehir daha çok durağan bir yapıdaki orta ölçekli bir burjuva kentine dönüşmüştür. Sovyet döneminde ise politikalar şehrin şekillenmesindeki asli etki olmuştur. Sanayileşmeyi ve küçük cumhuriyetlerde başkentlerde merkezileşmeyi önceleyen Sovyet yönetimi sırasında, Tiflis endüstriyel bir metropole dönüşmüştür. Sovyet yönetimi şehre gelen işçilere konut sağlamak amacıyla genellikle dar ve küçük dairelerden oluşan toplu konutlar inşa ettirmiştir. Bu dönemdeki politikaların bir yansıması olarak şehirde ev sahipliği oranının oldukça yüksek olduğu göze çarpmaktadır. Sovyet yönetiminin son bulduğu 1991; politik, siyasi ve demografik açıdan başka bir kırılmanın daha yaşandığı bir dönemin başlangıç yılı olmuştur. Ancak bağımsızlık oldukça gergin bir ortamda edinilmiş, 1980'lerin sonunda zaten etkisini gösteren sorunlar iyice palazlanmıştır. Bu dönemde net bir konut politikasından veyahut net bir devlet politikasından bahsetmek neredeyse imkânsızdır. Ülke içi silahlı çatışmalar ile gün yüzüne çıkan otorite ek-

sikliği ve mevcut sistemdeki çöküş, ülke ekonomisini büyük krizlere sokmuştur. Bu dönemde ülke nüfusu da demografik bir krize girmiştir, ülkedeki güvenlik ortamının kaybolması ve ekonominin durması sonucu başta azınlıklar olmak üzere pek çok kişi ülkeyi ve Tiflis'i terk etmiştir. Doğum oranları düşmüş, ölüm oranları ise hızla yükselmiştir. Ülke ve Tiflis hızla nüfus kaybetmeye başlamıştır. Devletin etkin yardımından neredeyse tamamen mahrum olan çatışma bölgelerinden sürülen ÜİYOK'lerin ülke geneline yayılması sorunları daha da arttırmıştır. Bu dönemde Tiflis'in yaşadığı siyasi, ekonomik ve demografik değişimler sonucu konut üretimi neredeyse tamamen durmuştur. Yatırımcılar istikrarsız ortamda yatırım yapma konusunda oldukça isteksiz davranmıştır. Bu durumda zaten yeni bir konut edinmeye gücü yetmeyen ancak daha kaliteli ve geniş yaşam alanları isteyen şehir halkı, devlet otoritesinin azalmasına paralel olarak denetimlerin azalması ve kuralların gevşetilmesini fırsat bilerek mevcut konutlarına eklentiler yapmıştır. Bu eklentiler pek çok durumda standart bir yöntem ve malzeme kullanılmadan yapıldığından yapılara çeşitli zararlar vermiştir. Ayrıca bu dönemde önceleri devlet tarafından yapılan bakımların durması yapılardaki durumu daha da kötüleştirmiştir. Sonuç olarak 1990'lı yıllar Sovyet döneminde bile yeterince uyulamayan planların tamamen göz ardı edildiği, konutlaşmanın neredeyse durduğu zor zamanlar olarak tarihe geçmiştir. 2000'li yıllarda yaşanan siyasi değişimler ve reformlar sonucu liberalleşen siyaset konut sektöründe çok hızlı bir büyüme ile sonuçlanmıştır. Şehirde kaliteli konutlara olan talebin büyüklüğü ve gevşeyen kurallar sonucu talebin yüksek olduğu şehir merkezinde çok hızlı bir konut üretimi yaşanmıştır. Bu durum şehir merkezindeki alanların çok daha yoğunlaşmasına neden olmuştur. Aynı zamanda konut ihtiyacı olan dar gelirlilerden çok, yüksek gelirlilere yönelik üretilen konutlar, dar gelirliler için olumlu yönde büyük bir değişiklik gözlenmemesine neden olmuştur. Ancak ilerleyen yıllarda devlet aygıtlarında artan güç, kendisini yapılar da bakım-onarım yapılması ve sosyal konutların inşası ile göstermiştir. Zamanla artan düzenlemeler ile şehir merkezinden çevreye kayan piyasa çok daha satın alınılabılır konutlar sunan bir noktaya gelmeye başlamıştır. Ancak birbiri üzerine yapı-

lan ve kimi zaman birbiriyle uyumsuzluk barındıran planların da etkisiyle dar gelirli lilerin yaşadığı sorunlar günümüz itibariyle halen devam etmektedir. Ayrıca pandeminin piyasaya olan olumsuz etkisinin ileride nasıl bir noktaya evrileceği merak konusudur. Tiflis örneğinde yaşanan ekonomik ve siyasi değişimlerin konut arzı ve talebi üzerinde çok etkili olduğu söylenebilir. Ayrıca üçüncü bir etmen olarak demografi; yalnızca nüfusun niceliksel büyüklüğünün konut piyasası üzerinde belirleyici olmadığını göstermiştir. Demografi esasen; nüfusun yaş yapısının, nüfusun ekonomik durumunun, nüfusun taleplerinin ve nüfusun siyasete olan etkilerinin konut piyasası üzerinde belirleyici etkiler oluşturmasıyla dikkat çekmektedir.

Sonnotlar

- ¹ Gürcistan 9 bölgeden, 2 özerk bölgeden ve 1 adet özel statülü şehirden (Tiflis) oluşan bir idari yapılanmaya sahiptir. 502 km²'lik alan kaplayan Tiflis, bu açıdan sadece kent ve çevresinden oluşan ve kentsel alanı kapsayan bir idari birimdir (Gürcistan Hükümeti, 2014). Ancak idari alan kent ve çevresinden ibaret olduğundan kırsal nüfus oldukça sınırlıdır. Söz konusu idari birimin nüfusunun yalnızca %2,5'i kırsal bölgelerde ikamet etmektedir (GEOSTAT, 2021). Bu yüzden araştırmada Tiflis idari birimi "Tiflis kenti" olarak nitelendirilmiştir.
- ² Mikrorayon (Mikro İlçe) Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği tarafından uygulanmış, alanda yaşayanların ihtiyaç duyduğu temel hizmetlerin yine alan içinde sağlandığı bir kent planlama konseptidir.
- ³ Tiflis'te doğal nüfus artış hızı kargaşaların hâkim olduğu 1990'lı yıllarda hızla düşmüş; hatta 1994 ve takip eden yıllarda, azalan doğum oranları artan ölüm oranlarının altına düşmüştür. Günümüzde oran düşük olsa bile doğum oranları, ölüm oranlarından yüksektir.
- ⁴ 2008 yılında yaşanan ekonomik ve politik krizler ülkenin hızla gelişen inşaat piyasasını vurduğunda yaşanan hızlı daralmayı durdurmak için Tiflis belediyesi, bitmiş imar geliştirmelerinin m² başına 400 dolarlık fiyatlandırma ile alınacağını garanti ederek, piyasaya güven aşılamaya çalışmıştır. En azından maliyet bazlı riskli ortadan kaldıran tedbirler kayda değer biçimde uygulanmamış olsa bile bankalara kredi verme konusunda daha istekli, geliştiricileri ise donmuş projelere geri dönmeye çok daha eğilimli bir hale getirmiştir (Salukvadze ve Golubchikov, 2016).

- 5 Tiflis'teki konutların çoğu apartman dairelerinden oluşsa da farklı zaman dilimlerinde pek çok müstakil konut da şehrin farklı alanlarında inşa edilmiştir. Müstakil konutlar bir birlerinden oldukça farklı kalitede ve boyutta olabilmektedir. Apartmanlar için bahsi geçen pek çok sorun müstakil konutlarda da karşımıza çıkmaktadır. Çalışmada şehrin tüm tarihsel dönemlerine yayılmış müstakil konutlar ayrıca incelenmeyecektir.
- 6 Çok hızlı bir şekilde kâr elde etme amacıyla bir piyasaya giriş yapıp ardından çok hızlı bir biçimde geri çekilme vur-kaç olarak adlandırılır. Piyasada uzun süreli kalıcı olmak üzere yapılmış hareketler değildir. Hızlı biçimde dönüş yapacak olan kâr öncelenir ve maliyetler minimum seviyede tutulur (Oxford Reference, 2021).
- 7 Aynı dönemde şehir nüfusu yaklaşık olarak %14'lük büyük bir azalış göstermiştir (Meladze ve Loladze, 2017).
- 8 Agenda.ge adlı haber sitesinde (2020a) yer aldığı üzere, iktidardaki Gürcü Rüyası partisi'nin kurucusu ve başkanı Bidzina Ivanishvili'nin Cartu Vakfı, bölgedeki merkez parkını inşa etmesi için eski hipodromun topraklarını Tiflis Belediye Binası'na hediye etmiş, ayrıca yaklaşık 15-20 milyon dolara mal olacak parkın inşası için fon ayırmıştır
- 9 Gürcistan'da ev sahipliği oranı ülke genelinde %92, Tiflis şehrinde ise %85'tir, şehir halkının yalnızca %8'i kiralanmış bir dairede yaşamaktadır. Bu yüksek oran Doğu Avrupa'daki pek çok eski Doğu Blok'u ülkesinde görülen yüksek ev sahipliği oranlarına yakındır (OECD, 2019). Eski Doğu Blok'u ülkelerinde Sosyalist sistemden liberal piyasalara geçiş aşamasında konutların, içlerinde hali hazırda yaşayan halka çok ucuza ve yahut ücretsiz bir şekilde tahsisi gibi uygulamalar bu durumu ortaya çıkarmıştır. Ayrıca bu ülkelerde konut piyasasında karşılaşılan benzerlikler, ülkelerin benzer ekonomik, politik ve demografik süreçleri yaşamasıyla yakından alakalıdır. Rusya ve güdümündeki bir takım ülkeler bazı açılardan farklılaşmakla beraber hemen hemen tüm Doğu Avrupa ülkeleri demografik açıdan nüfus kaybetmekte, ekonomik açıdan büyümekte ve politik açıdan AB'ye yaklaşmaktadır.
- 10 2018 yılına kadar İşgal "Altındaki Topraklardan Ülke İçinde Yerinden Edilmiş Kişiler, Konaklama ve Mülteciler Bakanlığı" ismiyle yapılanan bakanlık ardından fonksiyonlarının bir kısmı Bölgesel Kalkınma ve Altyapı Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığı'na devredilerek "İşgal Altındaki Topraklardan Ülke İçinde Yerinden Edilmiş Kişiler, Çalışma, Sağlık ve Sosyal İşler Bakanlığı" adı altında yeniden yapılandırmıştır.
- 11 Karşılanamaz bir konut düzenlemesinde yaşıyor olarak sınıflandırılmak için, kira + kamu hizmetleri/gelir oranının %30'u aşması gerekmektedir.

Kaynakça

- Acemoğlu, D., & Robinson, J. A. (2020). *Dar koridor: Devletler, toplumlar ve özgürlüğün geleceği*. İstanbul: Doğan Kitap.
- Agenda.ge. (2016). Tbilisi mayor's office opens first ever permanent shelter to homeless people. <https://agenda.ge/en/news/2016/31>. 17 Şubat 2021.
- Agenda.ge. (2019a). 1,531 homeless people registered in Tbilisi. <https://agenda.ge/en/news/2019/2909>. 17 Şubat 2021.
- Agenda.ge. (2019b). Georgia to offer affordable housing for service members. <https://agenda.ge/en/news/2019/3445>. 18 Şubat 2021.
- Agenda.ge. (2020a). Former hippodrome in Tbilisi to be turned into capital's central park in two years. <https://agenda.ge/en/news/2020/3104>. 05 Mayıs 2021.
- Agenda.ge. (2020b). Over 250 IDP families receive flats in Tbilisi from gov't. <https://agenda.ge/en/news/2020/2493>. 12 Şubat 2021.
- Aivazovsky, I. (1868). View of old Tbilisi in 1868. https://en.wikipedia.org/wiki/Old_Tbilisi#/media/File:Tiflis_by_aivazovsky.jpg. 17 Haziran 2021.
- Asya Kalkınma Bankası. (2016). Realizing the urban potential in Georgia, national urban assessment. <https://www.adb.org/sites/default/files/institutional-document/186168/urban-potential-georgia.pdf>. 26 Nisan 2021.
- Asya Kalkınma Bankası. (2020). Economic indicators for Georgia. <https://www.adb.org/countries/georgia/economy22> Nisan 2021.
- Avrupa Komisyonu, (2002). Tbilisi in the 19th century: History and culture. <https://cordis.europa.eu/project/id/INTAS-2000-00250>. 17 Haziran 2021.
- Bochorishvili, E. & Samkurashvili, K. (2019). Tbilisi real estate market outlook in need of modernization. Galt and taggart. <https://galtandtaggart.com/upload/reports/11339.pdf>. 09 Nisan 2021.
- Britannica. (2015). Welfare state. <https://www.britannica.com/topic/welfare-state>. 09 Şubat 2021.
- Britannica. (2020). Treaty of Georgievsk. <https://www.britannica.com/event/Treaty-of-Georgievsk>. 26 Nisan 2021.
- CEE Bankwatch Network. (2020). Green city action plan for Tbilisi – a mere formality? (M. Kochladze, Ed.). https://bankwatch.org/wp-content/uploads/2020/07/2020-08-03-Urban-Mobility-case-study_Tbilisi_FINAL.pdf. 25 Nisan 2021.

- Chkhenkeli, I., Jibladze, J., Japaridze, G. & Shavdia, G. (1970). Tbilisi soviet master plan for the period 1970-2000. [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Tbilisi_Master_Plan_\(1970-2000\).gif](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Tbilisi_Master_Plan_(1970-2000).gif). 25 Nisan 2021.
- CSCE. (2004). Georgia's "Rose Revolution". <https://www.csce.gov/sites/helsinkicommission.house.gov/files/Report%20on%20Georgia%27s%20Rose%20Revolution.pdf>. 17 Haziran 2021.
- D'encausse, H. C. (2015). *Dünyayı değiştiren altı yıl 1985-1991 Sovyet İmparatorluğu'nun yıkılışı*. Yapı kredi Yayınları: İstanbul.
- Delmundo, C. L. (2019). Tbilisi's house price rises continue, buoyed by strong demand and limited supply. <https://www.globalpropertyguide.com/Asia/Georgia/Price-History>. 25 Nisan 2021.
- Demetriou, S. (2002). Rising from the ashes? The difficult (re) birth of the Georgian state. *Development and Change*, 33 (5), 859-883.
- Demoskop. (2013a). 1897'de Rus İmparatorluğu nüfusunun ilk genel sayımı. http://www.demoscope.ru/weekly/ssp/rus_gub_97.php?reg=69. 25 Nisan 2021.
- Demoskop. (2013b). 1989 genel nüfus sayımı. http://www.demoscope.ru/weekly/ssp/sng_89_reg2.php. 24 Nisan 2021.
- Dobbs, M. (1991). Soviet Georgian republic proclaims independence. <https://www.washingtonpost.com/archive/politics/1991/04/10/soviet-georgian-republic-proclaims-independence/f0c3d67c-e38e-46f7-8a27-0991eab22080/>. 17 Haziran 2021.
- Dünya Bankası. (2019a). GSYİH. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=GE>. 27 Nisan 2021.
- Dünya Bankası. (2019b). Rankings. <https://www.doingbusiness.org/en/rankings>. 25 Nisan 2021.
- Durdu, Z. (2009). Modern devletin dönüşümünde bir ara dönem: Sosyal refah devleti. *Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 22, 37-50.
- EIEC. (2020). Green Cover. <http://www.eiec.gov.ge/%E1%83%97%E1%83%94%E1%83%9B%E1%83%94%E1%83%91%E1%83%98/%E1%83%9B%E1%83%AC%E1%83%95%E1%83%90%E1%83%9C%E1%83%94-%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%A4%E1%83%90%E1%83%A0%E1%83%98.aspx?lang=en-US>. 23 Nisan 2021.

- Ethno-kavkaz.narod.ru. (2020). Gürcistan Nüfusu. http://www.ethno-kavkaz.narod.ru/rng_eorgia.html. 03 Nisan 2021.
- Gadrani, L., Lominadze, G., & Tsitsagi, M. (2018). F assessment of landuse/landcover (LULC) change of Tbilisi and surrounding area using remote sensing (RS) and GIS. *Annals of Agrarian Science*, 16 (2), 163-169.
- GEOSTAT. (2019a). Regional gross domestic product. <https://www.geostat.ge/en/single-news/2007/regional-gross-domestic-product-2019>. 04 Nisan 2021.
- GEOSTAT. (2019b). Demographic situation in Georgia. <https://www.geostat.ge/en/single-archive/3346>. 04 Nisan 2021.
- GEOSTAT. (2020). Population. <https://www.geostat.ge/en/modules/categories/41/population>. 04 Nisan 2021.
- GEOSTAT. (2021). Population of Tbilisi. <https://www.geostat.ge/regions/regionseng/10/population/population.xlsx>. 17 Haziran 2021.
- Gürcistan Cumhuriyeti Yüksek Konseyi, (1991). Gürcistan devlet bağımsızlığının restorasyonu yasası. <https://matsne.gov.ge/en/document/view/32362?publication=0>. 16 Haziran 2021.
- Gürcistan Hükümeti, (2014). Regions of Georgia. http://www.gov.ge/index.php?lang_id=ENG&sec_id=227. 17 Haziran 2021.
- Heritage. (2020). Country rankings: World & *global economy rankings on economic freedom*. <https://www.heritage.org/index/ranking?version=174>. 04 Nisan 2021.
- ISET. (2020). Real estate market highlights, 17 | April-June 2020. ISET. <https://iset-pi.ge/index.php/en/real-estate-prices-index>. 04 Nisan 2021.
- İşgal Altındaki Topraklardan Ülke İçinde Yerinden Edilmiş Kişiler, Çalışma, Sağlık ve Sosyal İşler Bakanlığı. (2014). IDP Figures. <http://mra.gov.ge/eng/static/55>. 04 Nisan 2021.
- Jokhadze, T. (2018). Housing issues – experience. <https://sustainabledevelopment.un.org/content/unosd/documents/4285Session%207-3%20Tengiz%20Jokhadze.pdf>. 25 Nisan 2021.
- Kandelaki, G. (2006). Georgia's Rose revolution a participant's perspective. <https://www.usip.org/sites/default/files/sr167.pdf>. 17 Haziran 2021.
- Kober, I. (2007). Georgian academy of sciences. https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Academy_of_Sciences_of_Georgia,_Tbilisi.JPG. 25 Nisan 2021.

- Lindh, T. & Malmberg, B. (2008). Demography and housing demand-what can we learn from residential construction data?. *Journal of Population Economics*, 21 (3), 521-539.
- Malcolm, J. (1829). *The history of Persia from the most early period to the present time*. London: John Murray.
- Maskovich, G. (1913). Map of Tiflis. from the caucasus guidebook of 1913. [https://tr.m.wikipedia.org/wiki/Dosya:Tiflis_map_\(Moskvich_guide,_1913\).jpg](https://tr.m.wikipedia.org/wiki/Dosya:Tiflis_map_(Moskvich_guide,_1913).jpg). 05 Nisan 2021.
- Mathema, A., Salukvadze, J. & Budovitch, M. (2016). Georgia urban strategy. The World Bank. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.18079.87204>. 23 Nisan 2021.
- Meladze, G., & Loladze, N. (2017). Population changes and characteristics of demographic processes in Tbilisi. *Space–Society–Economy*, 19, 87-103. 06 Nisan 2021.
- Mikhaylyuk, V. (2020). The condemned: Living in a Khrushchyovka. 18 Şubat 2021.
- Mkrtchian, S. (2009). Contemporary Armenian community in Tbilisi. *Iran and the Caucasus*, 13 (2), 299-310.
- Numbeo. (2020). Cost of living index 2020. <https://www.numbeo.com/cost-of-living/rankings.jsp?title=2020&displayColumn=0>. 25 Nisan 2021.
- OECD. (2019). Housing Tenures. <https://www.oecd.org/els/family/HM1-3-Housing-tenures.pdf>. 20 Nisan 2021.
- Oxford Reference. (2021). Hit-and-Run. <https://www.oxfordreference.com/view/10.1093/oi/authority.20110803095939125>. 17 Haziran 2021.
- Pignatti, N. (2019). Tackling unstable housing in Georgia: a New step towards a more inclusive, prosperous and sustainable society. <https://www.iset-pi.ge/index.php/ka/iset-economist-blog/entry/tackling-unstable-housing-in-georgia-a-new-step-towards-a-more-inclusive-prosperous-and-sustainable-society>. 25 Nisan 2021.
- Raspopina, S. (2017). *Attack the block: What will the upcoming khrushchevki demolitions mean for Moscow?*. <https://www.calvertjournal.com/articles/show/8046/khrushchevka-demolition-moscow>. 17 Haziran 2021.
- Şahin, S. (2015). *Geçmiş günümüz ve gelecekte nüfus gerçeği*. Ankara: Pegem Akademi.
- Salukvadze, J. & Golubchikov, O. (2016). City as a geopolitics: Tbilisi, Georgia-A globalizing metropolis in a turbulent region. *Cities*, 52, 39-54.

- Salukvadze, J. (1996). Market versus planning? Mechanisms of spatial change in post-Soviet Tbilisi. *City*, 50, 160-170.
- Shavishvili, N. (2010). *Tbilisi, Georgia-The AR launches a campaign to save historic Old Tbilisi town*. <https://www.architectural-review.com/essays/tbilisi-georgia-the-ar-launches-a-campaign-to-save-historic-old-tbilisi-town>. 23 Nisan 2021.
- Silagadze, A. (2017). History of Georgian economic thought: Relation between the center and the region. *Bulletin of the Georgian National Academy of Sciences*, 11 (4), 137-144.
- Tbilisi City Hall. (2018). Tbilisi in figures. <http://tbilisi.gov.ge/img/original/2018/6/12/tbilisiinfigures.pdf>. 08 Nisan 2021.
- Tchokhonelidze, N. (2020). Tiflis'te bir yapı. <https://unsplash.com/photos/oUwjvJhAu6w>. 17 Haziran 2021.
- UNESCO. (2007). Tbilisi historic district. <https://whc.unesco.org/en/tentativelists/5233/>. 17 Haziran 2021.
- UNHCR. (2009). Protection of internally displaced persons in georgia: A gap analysis. <https://www.unhcr.org/4ad827f59.pdf>. 17 Haziran 2021.
- Van-Assche, K., & Salukvadze, J. (2012). Tbilisi reinvented: Planning, development and the unfinished project of democracy in Georgia. *Planning Perspectives*, 27 (1), 1-24.
- Van-Assche, K., & Salukvadze, J. (2013). Urban transformation and role transformation in the post-Soviet metropolis. Remaking metropolis: Global challenges of the urban landscape. *Cities*, 52, 86-102.
- Van-Assche, K.; Salukvadze, J.; Duineveld, M. & Verschraegen, G. (2009). Would Planners be as sweet by any other name? Roles in a transitional planning system: Tbilisi, Georgia. Van-Assche, K.; Salukvadze, J. & Shavishvili, N. (Ed.), *City Culture and City Planning in Tbilisi: Where Europe and Asia Meet*. Lewiston & Lampeter: Edwin Mellen Press.
- UNECE, C. (2007). Country profiles on the housing sector–Georgia. Cenevre: BM. https://unece.org/DAM/hlm/prgm/cph/countries/georgia/CPGeorgia_Chapter1.pdf. 14 Nisan 2021.

Webgeo.Ru. (2012a). 1970 nüfus sayımları. <http://webgeo.ru/db/1970/gruz.htm>. 03 Nisan 2021.

Webgeo.Ru. (2012b). 1979 nüfus sayımları. <http://webgeo.ru/db/1979/gruz.htm>. 03 Nisan 2021.

Wheeler, A. (2015). New look for old Tbilisi: Preservation planning in Tbilisi historic district. *Identity Studies in the Caucasus and the Black Sea Region*, 6, 70-85.

Wilson, J. & Golubock, D.G. (2015). Tbilisi. <https://geohistory.today/tbilisi/>. 17 Haziran 2021.