

Türkiye’de Çağdaş Konut Üretiminin Yeniden Okunması

Duygu Koca
Hacettepe Üniversitesi
İç Mimarlık ve Çevre Tasarımı Bölümü

Öz
Mimarlık alanında temel bir araştırma alanı olan konut, günümüz dünyasında yapı sektöründen çok ekonomi, finans ve bankacılık sektörleri içerisinde kendine geniş bir yer bulmaktadır. Konutun bu disiplinler arası yer değişimi, zaman içerisinde tanımının değişmesi, böylece anlamının dönüşmesi sonucudur. Kullanıcının yaşamını sürdürdüğü, bireysel kimliğin ve aidiyetin merkezi olarak yorumlanabilecek yapısal bir eleman, tekil sahibi olmayan, yatırım ortaklıklarının sermaye artırımını doğrultusunda kullandığı bir menkul değere dönüşmüştür. Türkiye’de günümüz konut sektörü bu anlam dönüşümünü 1980lerden bu yana birinci elden yaşamaktadır. Bugüne kadar gerçekleşen konut üretim sürecini incelemek, mevcut durumun tespiti ve değerlendirmesi için değerlidir. Bu çerçevede çalışmanın amacı, Türkiye’nin 2000 sonrasında özellikle konut mimarisinde gözlenen değişimi anlayabilmek, üretim sürecindeki yeni aktörleri, yeni konut sunum biçimlerini, konutun edindiği yeni anlamları ve bu süreçte mimarın rolünü tanımlayabilmektir.

Summary

As one of the major research area in the field of architecture, housing is mostly included in finance, economy and banking sector rather than construction industry in today’s professional world. The reason of the displacement of house conception is the change of definition and the meaning of the notion in time. A structural element, where user lives a life inside, interpreted as a center of the sense of belonging and personal identity, has transformed an asset which is merchandise for capital increase by its corporate, multi-partnered owner. The housing sector in Turkey has experienced this transformation from first hand since 1980s. Examination of the historical development of the residential architecture so far is valuable to identification and to evaluate the current situation of housing production. In this framework, aim of the study is to understand the changes in the residential architecture in Turkey especially after 2000 and to define new actors involved in production process, new kinds of housing supply, new meanings of house and the role of architect in this process.

Anahtar Kelimeler

konut üretimi, konut sunum biçimleri, pazar değeri, mimarın rolü
Keywords:
housing production, various kinds of housing supply, market value, the role of architect

1. Giriş

Mimarlık alanında temel bir araştırma alanı olan konut, günümüz dünyasında inşaat ve yapı sektöründen çok ekonomi, finans ve bankacılık sektörleri içerisinde konu edilmektedir. Kullanıcının yaşamını sürdürdüğü, bireysel kimliğin ve aidiyetin merkezi olarak yorumlanabilecek mekânsal bir tipoloji, zaman içerisinde tek sahibi olmayan, yatırım ortaklıklarının farklı amaçlar doğrultusunda kullandığı bir menkul değere dönüşmüştür. Başka bir deyişle, en temel anlamı ile barınma, kentsel kültürel aidiyet, üretim ve bir mimari tasarım nesnesi olan konut, süre içerisinde kapitalist düzenin hakim olduğu toplumlarda, toprağı ile beraber metalaştırılarak bir prestij, tüketim ve yatırım nesnesi olarak değer kazanmaktadır. Türkiye’de de günümüz konut üretimi bu anlam dönüşümünü doğrudan yaşamaktadır. Çalışmanın amacı, Türkiye’nin 2000 sonrasında özellikle konut üretiminde gözlenen değişimi, dönüşümü, yeni arayışları ve bu süreç içerisinde mimarın pozisyonunu anlayabilmek ve tanımlayabilmektir. Amaç doğrultusunda konutun yapısal ve anlamsal dönüşümleri tarihsel bir araştırma üzerinden yorumlanmaya çalışılmıştır. 2000 sonrası konut üretiminin temel çerçevesinin çizilebilmesi, cumhuriyetin kurulumundan günümüze kadarki

sürecin çeşitli alt başlıklara ayrılarak irdelenmesi ve bu başlıkların geçirdiği dönemsel dönüşümlerin kavranması ile mümkün olabilir. Bu sebeple, çalışmada temelde kronolojik bir anlatım ile 2000’li senelere kadar Türkiye’de konut gelişim süreci incelenmiş ve 2000 sonrası konut üretim sürecine dahil olan yeni aktörler, yeni konut sunum biçimleri ve mimarın süreç içerisindeki rolü tanımlanmıştır.

Araştırmanın temel amacı, incelenen dönemler içerisinde yapılan uygulamaları ve geçen süreci eleştirmek ya da yapılamayanları ortaya çıkarmaya çalışmak değil, Türkiye’de konut üretiminin tarihsel sürecini tanımlayabilmek ve bu doğrultuda günümüz koşullarını anlamaya çalışmaktır. Tam tersinden bakılır ise, çalışma aynı zamanda bugün kullandığımız ve yaşadığımız barınma çevrelerini ortaya çıkaran süreçlerin nasıl işlediğine, aktörlerin kimler olduğuna ve rollerin nasıl belirlendiğine odaklanarak konutun tarihsel gelişiminin izini sürmektedir.

Bu çalışma kapsamında Cumhuriyet sonrası geçen 90 senelik süreç içinde Türkiye’deki konut sektörünün gelişimi 5 ölçüt (konut üreticisi/yatırımcısı, konut tipleri, konut kullanıcısının sosyoekonomik durumu, konutun edindiği değer ve konutun kentleşme üzerindeki etkisi) üzerinden değerlendirilmiştir.

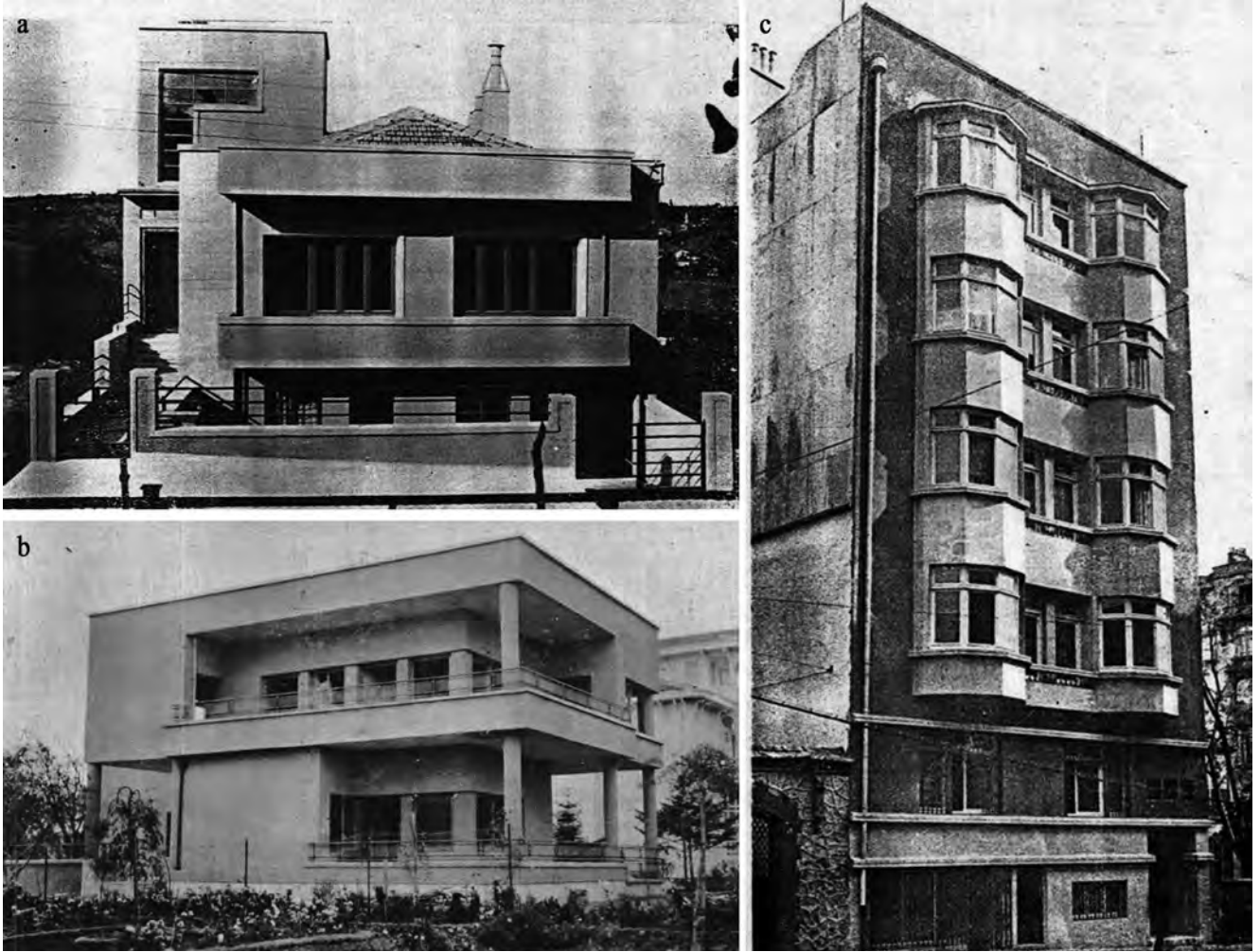
Bu ölçütler, konut üretiminin kronolojik incelemesi içerisinde farklı uygulamaların öncesinin ve sonrasının karşılaştırılabilmesine olanak vermektedir. Tarihsel süreç içerisinde konut uygulayan aktörlerin tariflenmesi, dönemin yönetsel karakterlerinin ortaya konması açısından önemlidir. Politik gelişmeler ışığında arsa piyasasının yönetim biçimleri ile etkileşimi mevcut kent yönetimi yazınında önemli bir yer kaplamaktadır (*Eraydın ve Altay 2011; Moulaert vd. 2003; Swyngedouw 2005; Swyngedouw vd. 2002*). Arsa teminini, konut üretimini, emlak piyasasını ve mülkiyet haklarını düzenleyen yasalar ve kurallar, sosyal amaçlı kamu uygulamaları ile ekonomik amaçlı özel sektör uygulamaları arasındaki dengeyi sağlamak açısından önemlidir. Bu noktada tarihsel süreç içerisinde arsa piyasasını etkileyen faktörler ve konut üretiminin aktörleri üretici/yatırımcı ölçütü altında değerlendirilmiştir.

Yönetim biçimleri ve piyasa aktörlerinin konut üretimine etkileri doğrultusunda ortaya çıkan çeşitli konut sunum biçimleri ise konut tipleri ölçütü altında değerlendirilmiştir. Konut mimarisi yazınında farklı tipleri tanımlayan çalışmalar oldukça yaygındır. Aslında pek çok çalışma belli bir bölge (*Büyükmihci 2005; Çıkış 2011; Çıkış 2009; Sami 2007; Sarıkaya 1995*) ya da belli tipler (*Candan ve Kolluoğlu 2007; Çınar vd. 2006; Daniş 2001; Geniş 2007; Gülümser ve Baycan Levent 2005; Kıray 1998; Kurtuluş 2009; Kurtuluş 2005; Şenyapılı 2004; Yüksel ve Akbulut 2009*) üzerine yoğunlaşmıştır. Konut tipleri ölçütü içerisinde, temelde kentleşme odaklı olarak farklı konut sunum biçimlerinin bir arada değerlendirildiği yazınlara (*Arlı 2005; Bilgin 1998; Keleş 2013; Sey 1998; Tekeli 2009; Türkün 2011; Yurtcu 2010*) paralel olarak süreç içerisinde üretilen farklı konut sunum biçimleri nitelenmekte ve günümüzde üretilen konut biçimleri tanımlanmaya çalışılmaktadır. Çalışma içerisinde konut tiplerinin oluşum sürecini etkileyebilecek yasal düzenlemelere yer verilmiş, ancak konut üretimi ya da kentleşme süreci ile ilgili tüm mevzuata, yazının kapsamı itibari ile yer verilmemiştir.

Konutun tanımının ve üretimi süresince edindiği anlamın nasıl bir dönüşüm geçirdiği ise yönetim kararları ve bu doğrultuda üretilen konut tiplerinin seslendiği hedef kitlenin sosyoekonomik durumlarının incelenmesi ile ortaya konabilir. Bu doğrultuda her dönemde üretilen konut tiplerinin yöneldiği kullanıcıların sosyoekonomik durumları hem üretimi yönlendiren piyasa eğilimlerini hem devletin bu eğilimler karşısında kamu yararına geliştirdiği yöntemleri hem de konutun üretim sürecinde özellikle tasarımı aşamasında edindiği değeri sorgulayabilmek açısından önemlidir. Konut yatırımcısının, üretim süreçlerinin, kullanıcı profiline ve böylece edindiği değerin geçirdiği dönüşüm tasarımı sürecini aktif olarak yürüten mimarın zamanla farklı pozisyonlar almasını gerektirmiştir (*Correa 1982; Güner 2006; İncedayı 2007; Özbay 1989*). Tasarım yolu ile değer kazanan konut yapılarının, zaman içerisinde bir yatırım aracı olarak tüketilebilen bir nesne haline gelmesi ve mimarın süreç içerisindeki rolünün tanımı ise konutun edindiği değer ölçütü altında incelenmiştir.

Yönetim mekanizmalarının, yasal düzenlemelerin ve konut piyasasına yön veren aktörlerin değişmesi yalnızca konutun tasarımı sürecini, biçimini ya da mimarın rolünü etkilememiş, aynı zamanda büyük ölçekte kentlerin gelişimini de doğrudan etkilemiştir (*Goodchild 1994; Keleş 2013; Terzi ve Bölen 2012; Williams vd. 2000*). Çalışma kapsamında incelenen süreç içerisinde konut gelişiminin ve farklı konut sunum biçimlerinin kent içerisindeki yerleşiminin izi sürülmektedir. Tam anlamı ile kentleşme üzerinden bir okuma yapmak yerine konut yerleşimlerinin kent ile kurduğu ilişki bağlamında bir inceleme yapılmaktadır.

Bu çalışmanın temelini mimarlık yazınında çokça vurgulanan, cumhuriyetin kuruluşundan günümüze kadar uzanan konut üretim sürecinin temelde üç döneme (*1920-50, 50-80, 80-2000*) ayrılması oluşturmaktadır. Çalışmanın mevcut yazına sağlayacağı katkı ise 2000 sonrasında konut üretiminin ana aktörlerini, yeni



Resim 1.
Tekil ev ve apartman örnekleri-1930lar, Mimarlar Odası, Arkitekt Veritabanı, 2014 (a. Münip B. evi, Nişantaşı, 1932 Erişim yeri: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/84/868.pdf> b. Dr. İhsan Sami evi, Suadiye, 1934 <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/38/322.pdf> Erişim yeri: c. Melek apartmanı, Nişantaşı, 1932 Erişim yeri: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/87/903.pdf> [Erişim tarihi: 12 Aralık 2014])

konut sunum biçimlerini, konutun edindiği yeni anlamları, bu yolla mimarın tasarım sürecinde edindiği yeni rolleri ve yeni konut biçimlerinin kent ile kurduğu ilişkiyi ortaya çıkarmaktır.

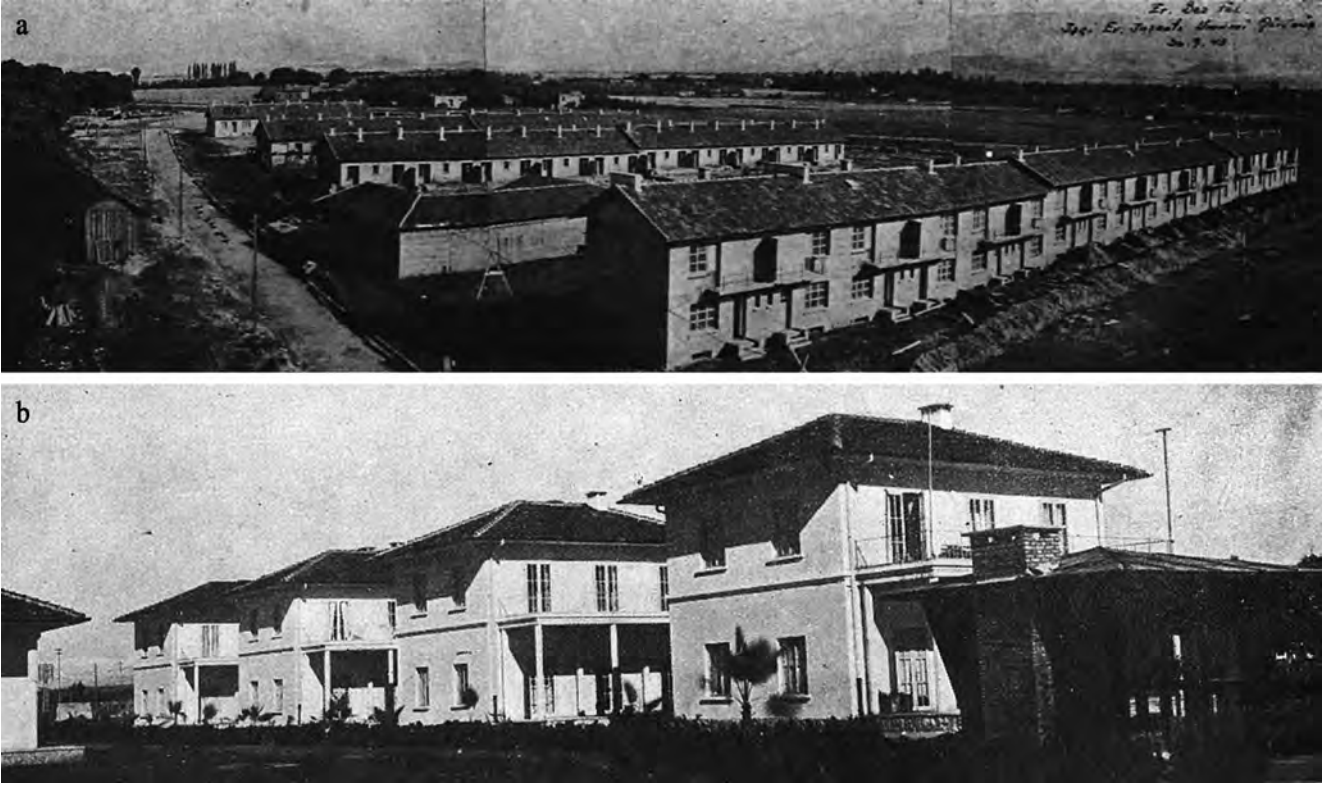
2. Cumhuriyetin Kuruluşu Sonrası, Yavaş Kentleşme, 1923-1950

İlk dönem, Türkiye Cumhuriyeti devletinin kurulmasından 2.Dünya Savaşı sonuna kadar geçen zamanı kapsamaktadır. Her ne kadar Türkiye, 2. Dünya Savaşı'na girmemiş olsa da bu süreç Kurtuluş Savaşı ve 2. Dünya Savaşı arasında yeni yapılmaya çalışan bir devletin inşa süreci olarak görülebilir.

Devletin dönemin konut yapılanması ile ilgili olarak düşünmesi gereken en önemli konuları Kurtuluş Savaşı'ndan çıkmış

kentlerin yeniden inşası ve barınma sorunudur. Başka bir deyişle, dönemin konut üretiminde söz sahibi olan üretici/ yatırımcı devletin kendisidir. Ancak, Cumhuriyetin ilanı ve 1930'lara kadarki dönemde çok sayıda kullanıcı için üretilmiş pek fazla konut bulunmamakta; yeni konut üretimi yerine çoğunlukla mevcut konutların yeniden kullanımını öngörülmektedir. 1925-34 yılları arasında devlet eli ile üretilen konutlar ise çoğunlukla yeni başkent Ankara'da kamu kuruluşları tarafından, devlet çalışanlarının kullanımını için uygulanmış konutlardır (Türel 1987).

1930'lu yıllara kadar devlet çeşitli yasalarla planlama ve konut sorununu çözmeye çalışmış olsa da örgütlenmedeki aksaklıklar ve yeterli sermayenin olmaması yüzünden devlet konut üretiminde yer alan



aktif bir aktör olamamıştır (Sey 1998; Türkün 2011). Konut uygulamaları, çoğunlukla şahısların kendi kullanımları için ürettikleri tekil konutlar ya da apartmanlar bazında ilerlemektedir. Bu konutlar bir arsaya sahip olabilecek düzeyde olan orta ve çoğunlukla üst gelir grubunun, kendinin ve ailesinin barınabilmesi için yaptırdıkları konutlardır. Arsa sahibi olan birey, finansör ve uygulamacı olarak konut üretimini gerçekleştirir. Konutlar çoğunlukla bireyin kendi kullanımı için üretilen, düşük yoğunluklu, bahçeli tekil evlerdir. Tek evlerin yanı sıra kent merkezlerinde yine bireysel üretim ile üretilen tekil apartmanlar da inşa edilmiştir. Bu apartmanlarda mülk sahibi yine arsa sahibidir. Arsa sahibinin aile bireylerinin kullanımı için tasarlanan apartmanlar, kimi zaman yine bir evin kirasını karşılayabilecek düzenli gelir sahibi kişiler tarafından kiralanarak da kullanılabilir. Kısaca 30'lu yıllara kadarki süreçte konut üretim/yatırımcısı olan arsa sahibi birey, düşük yoğunluklu tek ev ya da apartman inşa ederek barınma sorununu çözmeye çalışmaktadır.

Bu noktada, bireysel üretilen konutların tasarlanması sırasında mimarın rolünün büyük olduğunu söylemek yanlış olmaz. Kendi kullanımı için konut edinmek isteyen arsa sahibi, mimarın uzmanlığından yararlanarak konut üretmektedir. Kullanım amacının yanı sıra, tekil evin sahibi olan bu orta-üst gelir grubu işveren, kullanacağı konutu kendisi için saygınlık ve prestij sağlayan bir eleman olarak da kullanmaktadır. Kullanıcının istekleri ve mimarın oluşturduğu tasarım üzerinden değer kazanan bir oluşum söz konusudur ve bu nedenle bireysel üretim, mimarın da aktif olarak yer aldığı, özgün ve işverene özel konutların tasarlandığı bir süreç olarak tanımlanabilir.

1940'lı yıllarda devlet çalışanlarına konut edindirme amaçlı çalışmalar ön plana çıkmaktadır. Devlet bankası olan Emlak Eytam Bankası'nın devlet çalışanları için lojman yapımını desteklemesi ve 1945'te kurulan SSK'nın kooperatifleşme koşulu ile konut kredisi vermeye başlaması, konut üretim şekillerini ve konut sunum biçimlerini değiştirmiştir. Kent

Resim 2.

Devlet çalışanları için yapılmış evler-1940lar, Mimarlar Odası, Arkitekt Veritabanı, 2014 (a. Sümer Bank amele evleri, 1944 Erişim yeri: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/118/1344.pdf> c. Adana'da memur, teknisyen ve ustabaşı evleri, 1947 Erişim yeri: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/19/111.pdf> [Erişim tarihi: 12 Aralık 2014.]

planlamasının yanı sıra küçük ölçekli de olsa konut üretimi, devletin ilgilendiği konulardan biri haline gelmiştir. Kentlerde konut talebinin artması ve konut üretiminin bireysel üretim ile sınırlı kalması karşısında kamu yardımı ile kooperatifler kurulmaya başlamıştır. Bu konut sunum biçiminde üretici/yatırımcı yine devlet değil özel sektördür, ancak kamu kurumları tarafından işleyiş süreci ya da finansman açısından desteklenmektedir.

Konut kooperatifleri öncelikli olarak -konut talep eden kesimin küçük bir kısmına- üst gelir grubunda yer alan, düzenli bir geliri bulunan devlet çalışanlarına seslenmektedir. 40’ların ortalarından sonra ise devlet, işçi ve memurlar gibi dar gelirli kesimler için Anadolu’da konut kooperatifleri oluşturulması üzerinde durmuştur (Sey 1998; Tekeli 2009; Türkün 2011). Bu dönemde devlet yardımları ile gerçekleştirilen konut kooperatifleri 50’ler sonrasında özel sektör yatırımcısı tarafından çeşitli sosyoekonomik statüdeki kullanıcılar için Türkiye’nin çeşitli yerlerinde uygulanmaya devam etmiştir. İşçi evleri ve konut kooperatiflerinin üretim sürecinde mimarın tavrı bireysel konut üretimine göre farklılık göstermektedir. Dönem mimarlarının konut üzerine görüşleri mimarların konuyu halkçılık ilkesi üzerinden yorumladıklarını göstermektedir (Sey 1998). Zamanın konut mimarlığının tasarım ilkesi, konutu kullanacak bireyin alışkanlıklarını, temel kültür ve geleneklerini koruyan (Kozanoğlu 1935) aynı zamanda yeni bilim ve tekniklerden yararlanan (Erkan 1935), tasarım yolu

ile halkın sorunlarını çözebilecek “güzel mesken mimarlığı yapmak”tır (Ünsal 1935). Böylece, üretilen devlet çalışanları ve kooperatif evleri, mimarın kullanıcı temelli, bulunduğu çevrenin ve kültürün değerlerinden beslenen özgün tasarımı üzerinden değer kazanmaktadır. 50’lere doğru ise mimarların batılı modernizm etkisinde kalarak yerel değerlerden uzaklaştıkları söylenebilir (Balamir 2003; Sey 1998). Yeni bir devletin kurulması ile çağdaş ve modern yapıları çevreler yaratma söylemleri birbirleri ile örtüşmüş, böylece konutlar modern mimarlığın değerleri üzerinden okunmaya başlamıştır.

İlk dönem sunum biçimlerinin tek ev, tek apartman, işçi ve memur evleri ya da kooperatiflerin oluşturduğu konutlar ile sınırlı olduğu anlaşılmaktadır. Yapım süreci tekil şahıslar ve konut kooperatifleri ile düşük yoğunlukta devam etmiştir. Dönemin sonlarına doğru kentlerdeki nüfus birikimi artmaya başlamış olsa da genel olarak mevcut konut stoğunun kullanılması, sadece kent içi arazilerde barınma amaçlı konut inşası yolu ile düşük yoğunlukta ilerleyen konut üretimi sonucu kentleşme hızı da yavaştır. Ancak, dönem içerisinde oldukça düşük yoğunlukta başlayan ve çok da hızlı ilerlemeyen konut üretim süreci, dönemin sonlarına doğru gecekondu gibi yeni konut sunum biçimlerinin ortaya çıkması ile farklı bir boyut kazanmıştır.

3. Göç sonrası, Hızlı ve Plansız Kentleşme, 1950-1980

1950 sonrası dönemde, Türkiye’deki konut üretimini ve sunum biçimlerini etkileyen

Resim 3.
Kooperatif ve apartman örnekleri-1950ler, Mimarlar Odası, Arkitekt Veritabanı, 2014 (a. Türkiye İş Bankası, İkramiye apartmanları, 1964 Erişim yeri: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/259/3622.pdf> b. Emel yapı kooperatifi blok apartmanı, 1965 Erişim yeri: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/145/1732.pdf> [Erişim tarihi: 12 Aralık 2014])





iki önemli olay vardır. Bunlardan ilki, 2. Dünya Savaşı sırasında yaşanan ekonomik durgunluğun, savaşın sona ermesiyle farklı bir boyut kazanmasıdır. Aslında tüm dünyada etkili olan Savaş sonrası makineleşme ve sanayileşme sonucu tarımsal üretimin değer kaybetmesi ve pazar ekonomisine geçiş süreci Türkiye’de de benzer bir yol izlemiştir. Tarımda makineleşme, Anadolu’da yaşayan tarım işçisini işsiz bırakmış ve işsiz kalan kesim çareyi kentlere göç etmekte bulmuştur. Böylece, kent nüfusunda büyük bir artış olmuştur. Bu artış rakamları ile de kolayca takip edilebilir; kentlerdeki nüfus artışı 1940-50 yılları arası %20,1 iken 1950-60 arasında 4 kat artarak %80,2 olmuştur (Keleş 1978). Böylece bir önceki dönemde uygulanan üretim biçimleri ile konut talebi karşılanamayan kentliye, göç ile gelen yeni kentliler katılmıştır. 1950'lere kadar işçi ve memurlar için üretilen konutlar dışında alt gelir grubuna yönelik herhangi

bir üretim söz konusu değildir. Bu sorun çoğunlukla göç sonrası kente gelen ve düzenli bir geliri olmayan yeni kentlinin sorunudur. Sorunun yarattığı çözümler ise ilk kırılmayı, diğer bir ifadeyle yeni bir konut sunum biçimi olan gecekonduyu üreten yeni aktörlerin sürece dahil oluşunu tanımlamaktadır (Erder 2004; Erman 2001; Şenyapılı 1978; Tekeli 1982).

Çoğunlukla düzenli bir geliri olmayan alt gelir grubuna yönelik bu yeni konut sunum biçimi, kentin imara açık olmayan arazilerinde, başlarda kullanıcı tarafından finanse edilen ve yine kullanıcı tarafından uygulanan gecekondulardır. Kentin çeperindeki arazilere enformel olarak yerleşip, sadece kullanım için üretilen bu konutlar hızla çoğalarak gecekondu mahalleleri oluşturmuştur (Ataay 2001; Sey 1998).

1963 yılında yürürlüğe giren 1.Kalkınma Planı’nda kamu hizmetlerinden gece-

Resim 4.

Konut siteleri örnekleri-1970ler, Mimarlar Odası, Arkitekt Veritabanı, 2014 (a. Türksan sitesi, Etiler, 1973 Erişim yeri: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/275/3854.pdf> b. Yapı Kredi Bankası, Valikonagi sitesi, 1978 Erişim yeri: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/229/3158.pdf> c. Bağkur ve S.Sigortalılar Birlik yapı kooperatifi, Ortaköy sitesi, 1979 Erişim yeri: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/262/3625.pdf> d. T.Emlak Kredi Bankası, İzmir Deniz bostanlısı blokları, 1978 Erişim yeri: <http://dergi.mo.org.tr/dergiler/2/230/3178.pdf> [Erişim tarihi: 12 Aralık 2014])

kondu bölgelerinin de faydalanması ve bu çevrelerin iyileştirilmesi konularının gündeme gelmesi ile devlet, enformel bir yapı biçimini formel hale getirmeye başlamıştır (Türkün 2011). Gecekondu, 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile bir konut tipi olarak doğrudan resmi kayıtlarda kullanılmış ve mevcutta kullanılabilir durumda olanlar meşrulaştırılmıştır (Sey 1998, 288; Tekeli 2009, 247). Böylece gecekondu artık Türkiye’de üretilen konut sunum biçimlerinden biri olarak tanımlanabilir hale gelmiştir.

Devletin temelde gecekonduların uygulanmasını azaltabilmek amacı ile 1953’te 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu’nu uygulamaya koyması, gecekonduya yönelik talebi azaltmak yerine apartmanlaşmayı yaygınlaştırmıştır. Kanun ile belediyelerin yetkisindeki boş arsaların konut sahibi olmayan bireylere verilmesi önerilmiştir. Ancak, bu kanun alt gelir grubunun konut edinebilmesine yönelik herhangi bir çözüm üretmemiş, bunun yerine göç ile köyden kente yerleşen veya hâlihazırda kentte yaşayan orta gelir grupları için üretilen apartmanların üretiminin önünü açmıştır (Bilgin 2010; Kıray 1998; Sey 1998).

1970’lere kadar küçük ölçekli özel sektör yatırımcısının kurduğu kooperatiflerin uygulamaları olarak gerçekleştirilen apartmanlar daha sonra belediyelerce hayata geçirilmiştir.

1950 sonrası dönemde Türkiye’deki konut üretimini ve sunum biçimlerini etkileyen ikinci olay ise 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu’dur. Apartmanların kooperatiflerce ya da özel sektör girişimcisi tarafından üretimi kanun ile yaygınlaşmaya başlamıştır (Tekeli 2009). Bu dönem içinde inşaat maliyetlerinin artması ile kendi arsası üzerine apartman yapamayan arsa sahibi, çözümünü arsa üzerine yapılacak yapının belli bir kısmını yatırımcıya vererek, yapıyı özel sektör yatırımcısına yaptırmakta bulmuştur. Böylece, özel sektör girişimcisinin inşa ettiği, belli bir kısmının girişimciye, diğer kısmının da

arsa sahibine ait olduğu yap-sat apartmanları ortaya çıkmıştır (Kurtuluş 2011; Türel 1987). 1969 senesinde yürürlüğe giren Kooperatifler Kanunu ile de yap-sat yöntemine benzer şekilde kent çeperlerinde arsa satın alan özel sektör yatırımcısı, kooperatifleşme yolu ile konut üreterek hem her ay düzenli ödemelerle finans sağlamaktadır, hem de apartmana görece daha çok sayıda konut birimi üretebilmektedir (Sözen 1996). Böylece çok dairesli tekil blok şeklinde uygulanan apartmanlar süreç içerisinde bir bloğun çokça tekrarlanarak oluşturulduğu büyük ölçekli yerleşimlere evrilmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu’na kadar geçen sürede konut-mimar-işveren arasındaki ilişki bir önceki döneme benzer bir şekilde ilerlemektedir. Ancak, geleneklere bağlı duran ve yerelliği önemseyen tasarım anlayışı yerini ithal tarzların ve uluslararası üslubun tekrarına bırakmıştır (Balamir 2003). Özellikle Kat Mülkiyeti Kanunu sonrasında konut üretiminin devletten özel sektör üreticisine kaymış olması ve birimler halinde satılabilir konuma gelmesi, konutun kar getirecek bir mal olarak görülmeye başlamasına neden olmuştur. Cumhuriyetin kuruluşundan 1965’e kadar olan süreçte üretilen tüm konut sunum biçimleri kullanım değeri üzerinden anlam bulurken, Kat Mülkiyeti Kanunu sonrası değişim değeri üzerinden değer kazanmaktadır. Konutun tanımında ve bir kavram olarak algısındaki bu değişim, konut mimarisine de doğrudan yansımaktadır. Kullanım değeri üzerinden tanımlanan ilk dönem konutları, mimar tarafından tasarlanan, sahibinin gereksinimlerine cevap vermek için hem iç mekan planlaması yapılan, hem de bir prestij unsuru olarak düşünüldüğü için cephe ve form tasarımlarının önem kazandığı yapılarıdır. Ancak göç sonrası konut ihtiyacının çözüm aciliyeti, kat mülkiyeti sonrası konutun birim olarak düşünülmeyle başlaması, böylece alınıp satılan bir mal haline gelmesi ve ranta dayalı üretim sonucu konutlar, ilk döneme benzer bir tasarım sürecine dahil olmadan, çoğunluklar plan şemalarının ve kat düzenlerinin tekrarına dayanan bir yaklaşım ile üretilmiştir.



Tanımlı bir işveren için barınma yapısı tasarlayacak olan mimar için konut, tasarımın ana nesnesi olarak tanımlanmakta idi. 60'ların sonlarından itibaren ise mimar, işveren ve yüklenici arasındaki ilişki yön değiştirerek ortaya çıkan yapıların mimari oluşum süreçlerini doğrudan etkilemiştir. Tanımlı bir mimar-kullanıcı ilişkisi bu dönemden sonra kullanıcının anonimleşmesi ile yok olmuştur. Mimarın kullanıcı ihtiyaç ve istekleri doğrultusunda yönlendirilen tasarımı, işveren- yüklenici-yatırımcı kavramlarının iç içe geçmesi ile önemini yitirmiştir. Bu değişimler mimarı, tasarım ve inşa bilgisine başvurulmuş bir meslek profesyonelinden “ruhsat teknisyenine” dönüştürmüştür (Balımlı 2003).

Tüm bu yasal düzenlemeler, yeni konut sunum biçimleri ve yeni aktörlerin devreye girmesi ile kentleşme hızı önceki döneme kıyasla oldukça artmıştır. Kentte uygulanan konutların plansız, kimi zaman da illegal olarak üretilmesi kentlerin de plansız olarak gelişmesine neden olmuştur. Bir yandan kent çeperlerinde nereye yerleşebileceği ya da nereye doğru büyüyeceği tahmin edilemeyen gecekondu yerleşmeleri, bir yandan zaman içerisinde gittikçe sıkışan, boş arsaların bulunmadığı kent merkezlerinde yükselerek çoğalabilen apartman yerleşmelerinin bir araya geldiği bir kent gelişiminden söz edilebilmektedir. Sınırlı sayıda ve küçük ölçekli planlama ve denetimler dışında, yoğun göç sonucu oluşan konut talebinin karşılanması ve

kentlerin bu yönde geliştirilecek planlarının oluşturulması konusunda devlet yeterli hamleleri yapamamıştır. Aynı şey konut mimarisi ve mimarlar için de söylenebilir. Farklı gelir ve ihtiyaç gruplarından olan yeni kentlinin barınmasını sağlayacak, aynı zamanda kentin gelişim yönünü ve biçimini belirleyecek şekilde tasarlanması gereken mimari projeler üretilmemiştir.

4. Liberalleşme sonrası, Parçalı Kentleşme, 1980-2000

1980 sonrasında, mimarlık dahil olarak tüm fiziki üretim biçimlerini etkileyen en önemli faktörlerden biri, dünyadaki ekonomik bunalım ve bu duruma karşı geliştirilmeye çalışılan çözüm önerileridir. Bunalım sonrası finansal üretim ile fiziki üretim arasındaki ilişkinin farklı bir boyutta gerçekleşmeye başladığını söylemek mümkündür. Ulusal ekonomilerin birbirleri ile bütünleşmeye başladığı bu süreçte, finans sektörü fiziki üretim dahil tüm üretim biçimlerinden daha baskın hale gelmiştir. Bu noktada, Türkiye'deki gelişim de dünyadaki ile paralel bir yol izlemiştir. Ekonomik ve finansal gelişmelere dahil olabilmek için Türkiye'deki politik ortam ve yönetim kararları pazar şartlarını her şeyin üzerinde tutan yaklaşımlar üzerinden şekillenmiştir.

1980 sonrası devlet yönetiminin liberalleşme politikalarını benimsemesi (Gülen 2009; Kazgan 2004) ve kentlerin özel mülkiyete önem veren bir anlayışla düzenlenen

Resim 5.
Toplu konut örnekleri-1990lar (a. Bahçeşehir II. Kısım, İstanbul Erişim yeri: http://wowturkey.com/t.php?p=/tr633/pasha71_vadi2_07.jpg&sid=b5deas6bd99eecd-9943d87eaoa11d888 [Erişim tarihi: 24 Haziran 2015] b. Konutkent II Ankara, 1994 Erişim yeri: http://wowturkey.com/t.php?p=/tr95/deRya_DSCF2084.jpg [Erişim tarihi: 24 Haziran 2015])

yasalar üzerinden şekillenmeye başlaması ile bazı kamu haklarının özel sektöre eline geçtiği izlenebilmektedir (Newman ve Thornley 1997). Kamu kurumlarının konut üretimleri, piyasa mantığı çerçevesi içerisinde ilerlemekte, devlet özellikle konut uygulamalarında kamu yararına bir üretim yerine sermaye ve pazar ekonomisi odaklı bir gelişimi desteklemektedir. 1980'li yıllarda yerel yönetimler kendi kaynaklarını oluşturabilmek ve dışarıdan sermaye aktarımı yapabilmek için çeşitli yöntemler geliştirmekte, merkezi yönetim de çoğunlukla bu stratejileri desteklemektedir (Eraydın ve Altay 2011). Türkiye'de de 1985 senesinde yürürlüğe giren İmar Kanunu ile yerel yönetimlerin yetkilerinde değişimler olmuş, imar planlama kararları alma, fiziki üretim onay ve denetimi belediyeler yetkisine bırakılmıştır. Yerel yönetimlerin yanı sıra, 1981 ve 1984 yıllarında iki Toplu Konut Kanunu çıkarılmış ve bu kanunu yürütecek olan Toplu Konut İdaresi'nin kurulması ile devlet konut projelerinin yapımını örgütlemeye başlamıştır (Türel 1989). Merkezi idare, yerel yönetimler ile beraber çalışarak kooperatifleşme ile konut üretmeye devam etmiş, aynı zamanda Emlak Bankası'nın finansör ve yatırımcısı olduğu, çoğunlukla orta gelir grubuna yönelik toplu konutlar üretmiştir (Görgülü ve Kaymaz Koca 2007; Sey 1998; Tekeli 2009). Kent çeperindeki gecekondu alanları ile merkezdeki apartman alanları arasındaki boşluklar toplu konut uygulamaları ile doldurulmaya başlamıştır (Süher 1989).

Toplu konut uygulamalarının yaygınlaşması 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar Affı Kanunu ile hızlanmıştır. 1966 yılında yasalarda yer almaya başlayan gecekondu yerleşimleri, bu kanun çerçevesindeki imar affı ile yine meşru hale getirilmiş, imar değişiklikleri ile de gecekondu üzerinde değişiklik yapma hakkı getirilmiştir. Başlarda kent çeperlerinde yer alan gecekondu bölgeleri, 80'lerde gittikçe büyüyen kentin merkezine dahil olmaya başlamış, böylece kentsel rantın odaklandığı bölgeler haline gelmiştir. Hem Toplu Konut hem de İmar Affı Kanunları ile 50'lerde kent merkezini işgal eden apartmanlar gecekondu bölgelerine doğru

kaymış, üretimin ölçeği büyütülerek toplu konutlar halinde uygulanmaya devam etmiştir.

Devletin 1980 sonrası kentlerin gelişimi üzerine izlediği politikalar çoğunlukla ekonomik olarak çekiciliği artırma ve sermaye gruplarının ilgisini çekmeye yönelik bir takım düzenlemelere öncelik verme şeklinde ilerlemiştir (Eraydın ve Altay 2011). Büyük sermaye gruplarının odaklandığı yapı tipi ise hem yasal düzenlemeler ile yatırımın kolaylaştırıldığı hem de aynı anda çok sayıda kişinin tüketimine açılabilme kapasitesi olan konutlardır. Ekonomiye yön veren bu büyük sermaye grupları, kentlerin yasalarla meşrulaştırılan çeperlerinde ve merkezlerinde yer alan konut dokusundaki yoğunlaşma nedeniyle, kent dışındaki arazilerde konut üretimine odaklanmıştır. Kent dışı arazilerin merkezdekilere göre daha büyük olması ve mevcut parsellerin birleştirilerek büyütülebilmesi, büyük ölçekli konut projelerinin bu alanlarda uygulanabilirliğini arttırmıştır.

90'lı yıllarda yatırımcının da konuta ayırdığı sermayenin büyümesi ve büyük ölçekli yatırımcının yanı sıra, kurumsallaşmış, örgütlü ve çok ortaklı yatırımcının (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gibi) konut üretimine başlaması ile konut sunum biçimlerinde değişimler meydana gelmiştir. Bu dönemde çokça tekrarlanan sunum biçimleri büyük ölçekli toplu konut projeleri ve çoğunlukla az yoğunluklu kapalı yerleşimlerdir. Toplu konutlar, kent merkezinde yer alan eski apartmanları ya da gecekondu parçalarını yıkarak yerlerine ya da kent dışında yer alan parsellere yüksek yoğunluklu olarak uygulanmıştır. Kent merkezinde yap-sat apartmanları gibi tekil üretimlerin yanı sıra gecekondu ya da apartman parselleri birleştirilerek ve yerel yönetimlerce imar hakları değiştirilerek, büyük ölçekli uygulamalar da yapılabilmektedir. Yıkılan apartman ya da gecekondu oturan alt veya orta gelir grubu kullanıcılar ise yeni konutların üreticisi ile yapılan anlaşmalar sonucu, yeni yerleşecekleri evler için ücret ödemek ya da kent dışındaki toplu konut yerleşimlerine

yönelmek zorunda kalmaktadır (Ayata 2002; Kurtuluş 2011).

Diğer konut sunum biçimi ise kent dışındaki araziler üzerinde, güvenliği ve çevre düzeni sağlanmış, çoğunlukla içe dönük ve yer aldığı bağlam ile ilişki kurmayan kapalı yerleşmelerdir (Baycan Levent ve Gülümser 2004; Candan ve Kolluoğlu 2008; Çekiç ve Gezici 2005; Çınar vd. 2006; Daniş 2001; Geniş 2007; Özgür 2006). Kent merkezine yerleşmiş olan kentli orta-üst sınıflar, merkezin yoğunlaşması ile kent dışında kurulan bu güvenli sitelere doğru kaymaya başlamıştır. Büyük ölçekli yatırımcının bu projeleri uygulamasındaki esas amaç hızlı şekilde sermayeye dönüşebilmesidir ki bu nedenle hedef kitlesi, üst gelir grubudur. Yatırımcı bir yandan kentin yoğunluğundan ve sıkışıklığından uzak, belli bir düzeyde kullanıcı için özel olarak tasarlanmış yeni yaşam çevreleri oluşturulduğuna, bir yandan da bu çevrelerin zamanla paraya dönüştürülebilme kapasitesini vurgulayarak üst gelir grubunun dikkatini çekmeye çalışmaktadır. Bu yaklaşımla, günümüzde daha da yoğun hale gelen özel sektör içerisindeki rekabet gücü tartışmaları, 90'lı yıllarda uygulanmaya başlayan proje odaklı girişimler üzerinden kendini göstermeye başlamıştır (Eraydın ve Altay 2011).

Tüm bu üretim biçimleri, konut mimarisinin de finansal üretimin baskınlığı altında kaldığını göstermektedir. Konut ihtiyacı ve talebi arasındaki ilişki, konutun metalaşması ile tanım değiştirmiştir. Mimarın karşılaştığı konut talebi artık bireysel kullanıcı yerine büyük ölçekli yatırımcıdan gelmektedir. Konutlar, kullanıcı ihtiyaç ve istekleri yerine yatırımcı istekleri doğrultusunda tasarlanmaya başlanmıştır. Kullanım değeri yerine satış hızı üzerinden anımlanmaya başlayan konut için mimardan beklenen, piyasada geçerli olduğuna inanılan değer hükümlerine göre ya da yüksek gelir gruplarını cezbedecek şekilde "özellikli" tasarımlar yapmasıdır. Başka bir deyişle, tasarlanacak konut yapısının kullanıcı ihtiyacı ve isteklerini yansıtan özelliği, konutun pazar ekonomisi içerisinde dolanabilen bir mal

olarak algılanmaya başlaması ile değişime uğramıştır. Konutun özellikli tasarımı, kullanıcılarından bağımsız, üretim ve satış aşamasında yapının benzerlerinden ayrılabilmesi ve öne çıkabilmesi için kullanılan bir pazarlama değeri haline dönüşmüştür. Bu dönemde, mimarlığın özgün, yeni olanı tasarlama fikri ve kendi içsel dinamikleri ile elde edilen değeri, sadece mimarlığın sonuç ürününün finansal üretim içinde ne hızla değer kazandığı üzerinden tariflenmeye başlamıştır.

80 sonrası dönemde konut üretiminde devlet tarafından özel sektör yatırımcısının desteklenmesi, merkezi yetki sisteminin dağıtılarak planlama ve onama yetkilerinin yerel yönetimlere devredilmesi sonucu kentlerde bölgesel olarak farklı oluşum biçimleri ortaya çıkmıştır (Eraydın ve Altay 2011). Kentin bir bütün olarak planlanması yerine parçalara bölünerek ve her parçanın farklı bir aktör tarafından, parsel bazında imar hakları tanınarak planlanması dönemin en önemli karakteristiğidir. Çeşitli aktörler tarafından geliştirilen planların çokluğu ve kent parçaları arasındaki planlama çelişkileri ile bu dönemde kentler kontrolsüz şekilde konut yerleşimlerinin istilasına uğramıştır.

5. Deprem sonrası, Kentsel Dönüşüm, 2000 sonrası

2000 yılından sonra Türkiye'deki konut gelişimi 80'lerde başlayan ve sonrasında tüm sektörlerde çokça söz sahibi olmaya başlayan kapitalist-neoliberal yaklaşımlar ve küresel ekonomi etkisiyle şekillenmiştir. Kentsel yönetim yazınlarında çokça ortaya konduğu şekilde merkezi yönetimler küresel ekonomi ile bağlarını kentler üzerinden özellikle de kent merkezleri üzerinden sağlamaya çalışmaktadır (Gordon vd 2004; Keyder 2005; Keyder 1999; McGuirk 2005; Salet 2006). 80'lerde konutun geniş kitlelere seslenebilme ve kolay likiditeye dönüşebilme kapasitesini keşfeden küresel sermaye 2000'lerde konuta yatırım yapmaya devam etmiştir. Ulusal, uluslararası finans kuruluşları, bankalar ya da büyük ölçekli yatırımcılar tek başlarına konut üretimine katıldıkları gibi birlikte kuruluş ortaklıkları kurarak



Resim 6.
2000 sonrası büyük ölçekli yerleşimler
(a. Yeşil vadi konakları, İstanbul, 2009 Erişim yeri: <http://vz.arkivi.com.tr/p7804-yesil-vadi-konaklari.html> [Erişim tarihi: 24 Haziran 2015] b. Sinpaş Altınoran, Ankara, 2014 Erişim yeri: <https://www.youtube.com/watch?v=QMCmPK9mrqU> [Erişim tarihi: 24 Haziran 2015] c. My World, İstanbul, 2014 Erişim yeri: http://wowturkey.com/t.php?p=/tr633/pasha71_vadi2_07.jpg&sid=bsdeas6b-d99eecd9943d87ea0a11d888 [Erişim tarihi: 24 Haziran 2015] d. Antepia, Gaziantep 2014 Erişim yeri: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1276855&page=3> [Erişim tarihi: 24 Haziran 2015])

ve üretimin ölçeğini önceki dönemlerdeki konut sunum biçimlerinin üzerine çıkararak konut üretmeye başlamışlardır. Ancak önceki dönemden farklı olarak sermaye grupları, bu konutları kent içerisindeki önemli merkez noktalarında uygulamakta, böylece değer artışı sağlayan bölgeler üzerinde pay sahibi olmaya çalışmaktadır. Türkiye'nin içsel dinamiklerindeki değişimler de bu büyük ölçekli üretimi destekler şekilde ilerlemiştir. Özellikle 1999 Gölçük depremi sonrası mevcut konut stoğunun durumu sorgulanmaya başlamış, bu stoğun yenilenmesi fikri ortaya çıkmıştır (Genç 2008). 80'lerde merkezde yer alan eski yerleşimlerin ve gecekondu bölgelerinin geçirmeye başladığı proje odaklı yenileme süreci, deprem sonrası kentsel bir ölçeğe taşınmış, böylece merkezde yer alan konut yerleşimleri kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm kavramları üzerinden tekrar üretilmeye başlamıştır. Uluslar ötesi kapitalist sınıfın yönlendirdiği ekonomi sektörü, dönüşüm kavramı ile boşaltılan büyük kent parçaları üzerinde konut üretimine odaklanmıştır. Bu yönelimin temelinde iki nedeni vardır. Bunlardan ilki konutun tüketilebilir kapasitesi açısından geniş bir kitleye seslenmesi, dolayısıyla

daha hızlı ve kolay olarak likide dönüşebilmesidir. İkinci neden ise konut uygulamalarının çeşitli ticaret ve hizmet birimleri ile birleştirilerek yeniden üretilmeye elverişli olmasıdır. Bu nedenle sermaye elde etmeye odaklı yatırımcının ilk olarak yöneldiği konu konut üretimi olmuştur.

80'lerde doyumluğa ulaşan kent merkezinden kent çeperine doğru kayan büyük ölçekli, içe dönük konut siteleri 2000 sonrası kentsel dönüşüm adı altında tekrar kent merkezine doğru hareket etmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı 2000 sonrası çeşitli yasalar ile konut üretimini doğrudan etkilemiştir. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, sit alanı olarak tescil edilen alanların, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşasına öngörmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu ile ise yerel yönetimlere kentsel dönüşüm yapabilme yetkisi sağlamıştır (Genç 2008; Özden 2007). Son olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile de kentin herhangi bir yerinde afet durumları için riskli görülen yapıların dönüşümü meşrulaştırılmıştır (Şenyol Kocaer ve Bal 2013).

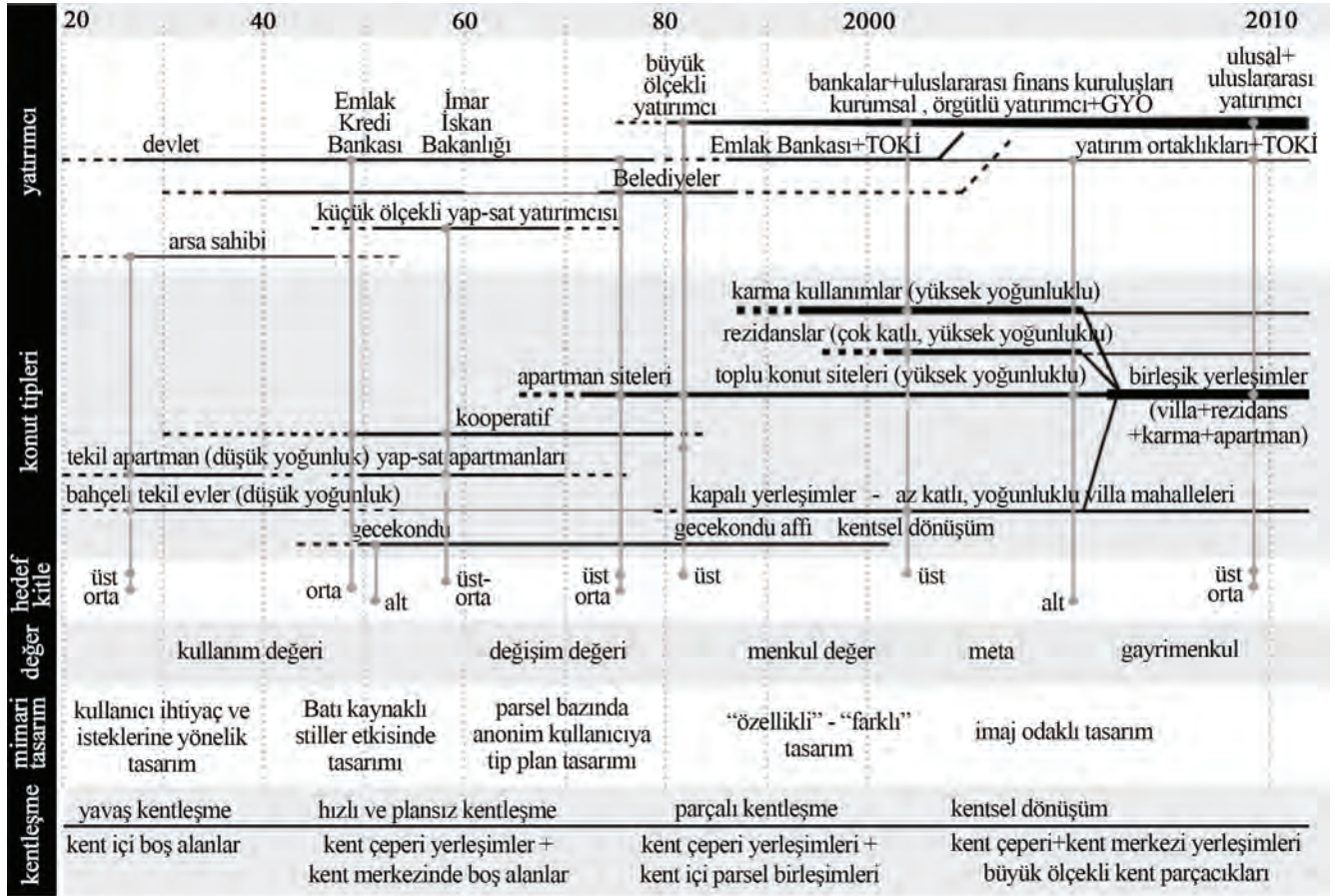
Yasalar ile kentin biçimleniş sürecine hem yeni aktörler katılmış hem de kentsel dönüşüm kavramı bölgeleri dönüştürme yerine mevcudu yıkıp yerine yenisini yapma olarak anlanılmaktadır.

Yasal düzenlemeler kamu yararına ve sosyal amaçlar doğrultusunda uygulanmak yerine çoğunlukla yapısal çevreyi oluşturacak aktörler arası yetki ve sorumlulukları belirlemeye yönelik oluşturulmuştur (Eraydın ve Altay 2011). Sermaye gruplarını yetki alanlarının içine çekmeye çalışan yerel yönetimler, tekil araziler üzerinde proje bazlı kararlar alabilmektedir. Başka bir deyişle, belediyelerce alınan planlama kararları doğrultusunda, kentte yan yana duran iki parselin imar hakları birbirlerinden tamamen farklı olabilmektedir. Genellikle o bölgeye yatırım yapacak sermaye gruplarının işini kolaylaştırmaya ya da kent toprağından daha fazla rant elde edilebilmesine yönelik olarak parsel bazında imar değişikliği yapabilmektedir. Böylece kentsel dönüşüm ya da yenileme adı altında belediyeler, kamunun ihtiyacı doğrultusunda üretim ya da hizmet alanları oluşturmak yerine bölgeye yatırım yapacak girişimcinin talebini karşılamak için çeşitli uygulamalar gerçekleştirmektedir. Bu, kimi zaman yeni yatırıma kent içinde arsa sağlamak olabileceği gibi, kimi zaman da ayrıcalıklı imar hakları sağlamak olabilmektedir. İlçe belediyelerinin yanı sıra büyükşehir belediyeleri ve belediye iştirakleri de şehir merkezinde kentsel dönüşüm adı altında, kent dışında ise büyük ölçekli uydu kentler kurarak çeşitli sosyoekonomik gruplardan kullanıcılara seslenen konutlar üretmişlerdir (Karasu 2009; Taşçı 2013).

Yerel yönetimlerin yanı sıra, devletin toplu konut üretimi ile görevli kurumu Toplu Konut İdaresi (TOKİ) 2000 sonrası toplu konut üretiminin baş aktörlerindedir. Aslında idare 1984 yılında, temelde kamu eli ile alt ve orta gelir grubu için konut üretebilmek ve konut kooperatiflerini desteklemek amacı ile kurulmuştur (Geray 2011). Ancak 2003 sonrası çeşitli yasalarla idarenin temel amaçları ve yönetim şekli

yeni bir boyut kazanmıştır. İdare, yeni yasal düzenlemeler sonrası kapatılan Emlak Bankası'nın bankacılık dışındaki tüm faaliyetlerinin, Konut Müsteşarlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Bayındırlık Bakanlığı Mesken İşleri Daire Başkanlığı ve Başbakanlık Proje Uygulama Birimi'nin görevlerini yürütmek üzere yetkili kılınmıştır (Aydoğmuş 2007; Türkün ve Yapıcı 2009; Yapıcı 2011). Doğrudan Başbakanlığa bağlı olarak çalışan idarenin aldığı kararlar, herhangi başka bir kurum tarafından denetlenmemektedir. 2004 yılı sonrasında TOKİ, Arsa Ofisi'nden devrolan ya da idareye tahsis edilen kamu arazilerinin ya da kentsel dönüşüm yolu ile kent parçaları üzerinde yerel yönetimler, özel sektör yatırımcısı veya her iki aktörün bir araya geldiği ortaklıklar ile beraber çalışarak toplu konut projeleri üreten ve kentsel planlama yapan bir kurum haline gelmiştir. Aslında idare, kamuya ait araziler üzerinde yapılacak olan uygulamaları 500'e yakın yüklenici eli ile gerçekleştiren bir üst yönetim mekanizması olarak çalışmaktadır (Yapıcı 2011).

Bu dönemde gelişen konut sunum biçimleri, 2000'li yıllarda konut üretiminde sektöre egemen olan TOKİ'nin çalışma alanı içerisinde üretilen konutlar üzerinden tanımlanabilir. Sosyal Konut başlığı altında üretilen, çoğunlukla kent merkezinden uzak, tek tip plan şeması ile oluşmuş blokların tekrarı ile oluşan, yüksek yoğunluklu toplu konutlar konut sunum biçimlerinin ilkidir. Aslında önceki dönemlerde de hem kent içinde hem de dışında üretilen bu apartman yerleşimleri 2000'lerde toplu üretim teknolojilerinin ve deneyiminin de artması ile çoğalmış, Toplu Konut İdaresi ve yerel yönetimlerin çokça uyguladığı bir biçim olmuştur. Çok sayıda birim içeren bu yerleşimler kente göç eden ve önceki dönemlerde enformel konutlar üreten alt gelir grubunun barınmasına yönelik olarak düşünülmüştür. Ancak bu konutların kullanıcıları çoğunlukla kentsel dönüşüm yoluyla kent merkezinde yıkılan gecekondu bölgelerinde yaşayan alt gelir grubudur (Ataöv ve Osmay 2007).



Şekil 1:
Cumhuriyet sonrası konut üretiminin
tarihsel gelişimi

Merkezde kalan gecekondu bölgeleri ve depreme dayanıksız olarak tanımlanan konut bölgeleri kentsel dönüşüm yolu ile yıkılarak, idarenin kaynak geliştirme uygulamaları adı altında uyguladığı konutlar ve yeni yatırım biçimleri için kent içinde yer açılmaktadır (Sassen 2004). Dönemin bir diğer konut sunum biçimi, ulusal ve uluslararası yatırımcının odaklandığı büyük ölçekli gayrimenkul yatırım projeleridir (McLeod, 2002; Rodriguez vd. 2002; Rodriguez vd. 2001; Swyngedouw vd. 2002). Uygulamalar içerisinde karma işlevli yerleşimler ve çok katlı, yoğunlukla tek bloktan oluşan rezidanslar yer almaktadır.

Karma işlevli projeler 90'lardan başlayarak 2000'den sonra üretilmeye devam eden, konut birimleri ve tüm kentlinin kullanımına açılan ticaret, hizmet, spor ya da kültür işlevlerini içeren yapıların bir arada tasarlandığı uygulamalardır (Görgülü ve Kaymaz Koca 2009). Tam anlamıyla karma işlevli olarak tanımlanamaya-

cak şekilde, 2004 sonrası özel sektörün ürettiği neredeyse tüm konut projelerinde barınma dışı işlevler yer almaktadır. Bu tip yerleşimler yatırımcısı için bir sermaye elde edim aracıdır ve üzerinden mümkün olduğunca çok rant elde edilmelidir. Bu sebeple, yatırımın kolay paraya dönüşebilir karakterde olması önemlidir ve konutu yatırım aracı olarak gören, bir sonraki el değişiminden elde edilecek rantı düşünen üst gelir grubunun tüketimine açılmıştır. Bu yerleşimler birçok işlevi bir arada barındıran yüksek yoğunluklu yapılardan oluşur ve büyük kent parçalarını konut yerleşmelerine dönüştürür.

Gayrimenkul yatırım biçimlerinden bir diğeri, tek blok şeklinde uygulanan, yoğunlukla kent merkezinde, karma işlevli yapılara görece daha sınırlı bir alanda çok katlı olarak tasarlanan rezidanslardır (Yüksel ve Akbulut 2009). Rezidanslarda alan sınırlaması dolayısıyla birimlerin m²'leri

küçük ve kiralanabilir özelliktedir. Ayrıca bu yapılar hizmet sektörünün barınma işlevi ile en bütünleşmiş halleridir. Barınma işlevini bir konuttan çok bir otel hizmetinde veren bu yapılar kent merkezinde dikey olarak konumlandırılmış güvenli siteler olarak tanımlanmaktadır (*Danış ve Perouse 2005*). Yapıların kullanıcısı ise çoğunlukla kentte belli bir süre kalacak olan ya da kent merkezinde çalışan ve merkezden kopmak istemeyen üst gelir grubudur (*Bilgin 2006*).

Yatırımcının ve konut sunum biçimlerinin ölçeğinin önceki dönemlere göre kıyasla oldukça büyüdüğü 2000'ler sonrasında mimarın pozisyonu diğer dönemlere göre oldukça farklı bir konumdadır. Yeni konut yatırımcısı bir finans kuruluşu olabileceği gibi, bir inşaat şirketi, çeşitli firmaların bir araya gelmesi ile oluşmuş bir yatırım ortaklığı ya da hisseleri halka açılmış bir GYO olabilmektedir. Mimar, kurumsal ve örgütlü yatırımcının profesyonel bilgisine başvurduğu bir meslek grubudur; ancak, tersinden düşünülür ise bu durum bugüne kadar mimarlığın konut tasarımında karşılaştığı işveren/yatırımcı/konut sahibi algısından oldukça farklıdır. Mimar tarafından, kullanıcı ya da sahibinin ihtiyaç ve istekleri üzerinden tasarlanması gereken konut yapısı bu dönemde, maksimum kar için yatırımcının hesapladığı optimum rakamlar ya da piyasadaki genel geçer kabuller üzerinden tasarlanmaktadır. Başka bir deyişle, mimarın sorumluluğu kullanıcı istek ve ihtiyaçları doğrultusunda bir ev tasarlamak değil, yatırımcısının gelir-gider tablolarındaki rakamlara uyacak şekilde, üretildikten sonra imajı ile muadillerinden ayrılacak ve hızla tüketilebilecek bir sermaye edinim nesnesi tasarlamaktır. Mimarın pozisyonu ruhsat teknisyeninden imaj danışmanına dönüşmüştür. Hatta bazen yaratılmaya çalışılan imaj doğrudan mimarın kendisi ve bilinirliği üzerinden de yaratılabilmektedir. Konut sunum biçimlerinin yoğunluğunu arttırarak kent parçaları üzerinde tasarlanmaya başlaması kentlerin gelişimi açısından kritik önemdedir. 2000 sonrası çok sayıda farklı kurumun parsel bazında

aldığı planlama kararları, kentlerin bütüncül gelişmesini zedeler niteliktedir. Çoğunlukla konut birimleri ile beraber farklı ticaret ve hizmet birimlerinin bir arada tasarlandığı karma yerleşimler için uygulanan parsel bazlı kararlar ile planlama bütünlüğü kaybedilmektedir. Kent içinde sürekli değişim ve dönüşüm halinde bulunan yerleşim alanları hem kentin makro formundaki düzeni takip edilemez kılmakta hem de farklı sosyoekonomik grupların sürekli hareketine neden olmaktadır (*Eraydın ve Altay 2011*).

7. Sonuç

Cumhuriyetin kurulmasından günümüze kadar geçen dönem konut üreticisi/yatırımcısı, konut tipleri, konut kullanıcısının sosyoekonomik durumu, konutun edindiği değer ve konutun kentleşme üzerindeki etkisi üzerinden düşünüldüğünde karşımıza çıkan gelişim Şekil 1 üzerinden okunabilmektedir. Süreç içerisinde özellikle 2000 sonrasında konut üretimi tüm ölçütler bağlamında ölçek değiştirmiştir. Her ölçüt ya kendi etkinlik alanını genişleterek büyümüş, ya yeni tanımlar ile anlam değiştirmiş ya da farklı sorumluluklar üstlenerek sınırlarını genişletmiştir.

Zaman içerisinde en büyük ölçek değişikliğinden ilkinin konut üreticisi/yatırımcısı geçirmiştir. Konut üretimini bireysel olarak gerçekleştiren yatırımcı yok olmuş, hatta küçük ölçekli yatırımcı dahi kaybolmaya yüz tutmuştur. 2000'li yılların ilk on senesi içerisinde kamu kurumları konut üretimine piyasa mantığı çerçevesi ile yaklaşmış, yasal düzenlemeler ise girişimciliği ön plana çıkarabilmek adına yenilenmiştir. Çoğunlukla büyük ölçekli, kurumsallaşmış sermaye gruplarının ilgisini çekmeye yönelik olarak ilerleyen süreçte kamu kurumları, konut yatırımlarından pay alabilmek için yeni yatırımcının ortağı haline gelmiştir.

Konut sunum biçimlerinin geçirdiği dönüşüm ise yine büyüme odaklıdır. Tekil ev ya da apartman ile başlayan konut üretimi zamanla blokların ya da tekil evlerin bir araya gelerek oluşturdukları sitelere

dönüştürmüştür. Bu dönüşüm 80 sonrasında ölçeğini bir kademe daha büyütürken yeni tipolojiler üretmiştir. Barınma birimlerine eklenen farklı işlevler ile ya da hizmet sektörünün barınma birimleri ile bütünleşmesi ile oluşan bu yeni sunum biçimleri 2000'lerde de üretilmeye devam etmiştir.

2000 sonrası dönemde fiziki üretimi yakından etkileyen en önemli gelişmeler küresel sermayenin dolaşımı ve finans sektörünün tüm üretim biçimlerinin üzerinde değer kazanmış olmasıdır. Özellikle konutun kolayca paraya çevrilebilme kapasitesi ve mortgage gibi tekniklerle el değiştirebilmesi, fiziki ve yapısal üretime finans içerisinde yeni bir yer açmıştır. Ancak konutun bu yeni dinamikler üzerinden üretilmesi, konut mimarisini ve konut algısını önceki süreçlerde edindiği değerden çok farklı bir boyuta getirmiştir. 2000 sonrası konutun finans çevreleri, fiziki üretimin gerçekleştirildiği tüm sektörler ve bireysel konut alıcısı için önemli yatırım araçlarından birine dönüşmesi ve bu dönüşümün yasal düzenlemeler ve yönetim biçimlerindeki değişimler ile desteklenmesi, ulusal ve uluslararası yatırımcının konut üretimine yönelmesine neden olmuştur. Konut artık barınmak için bir gereklilik değil, tekrar tekrar üretilerek üzerinden rant sağlanan bir yatırım aracı haline gelmiştir.

Konutun anlamı barınılacak, içinde yaşanacak bir ev olmaktan çok bir menkul değer, her an paraya dönüştürülebilecek bir mülk olmaya başladığı an mimarisi de önceki dönemlerden farklı bir anlam kazanmaktadır. Finansal üretimin fiziksel üretim üzerindeki baskınlığı, bu yeni ilişkiler içerisinde mimarlık disiplininin ve mimarlık mesleğini icra edenlerin farklı pozisyonlar almasına sebep olmuştur.

Hızla çoğalan konut projelerinin tüketilebilmesi, tüketime teşvik edilmesi ve likide dönüşmesi için diğer örnekleri arasından seçilmesi gerekmektedir. Bu öne çıkma projenin edindiği "farklılık", projenin diğerlerinden ayrı olan "özelliği" ile olmaktadır. Tüketim toplumu olgusu ve global kültürün mimarlık üzerinde

kazandığı dönüştürücü güç ve etki sonucunda, yapının kimliği, mimarlığın kendine özgü yaratım süreci içerisinde değerlendirilen bir kavram olmak yerine artı bir pazar değeri olarak algılanmaya başlamıştır. Mimarın değeri, yapının işlevsel yeterliliğinin, dayanıklılığının, malzeme kalitesinin, konumunun ötesinde pazar değerini arttıracak bir unsur olarak ortaya çıkmaya başlamıştır. "Farklılık" dediğimiz şey kendi başına bir değer olarak algılanmaya, dolayısıyla değişik veya yeni bir şey yapma olgusu da pazar değeri oluşturmaya başlayan kavramlar olarak ortaya çıkmaktadır. Mimar, tasarım sürecinde bu yeni değerlere göre pozisyon almaya zorlanmaktadır.

Konutun bir yatırım aracı haline dönüşmesinin yanı sıra konut girişimcisinin nitelik değiştirmesi de mimarın değerinin dönüşümünde etkili bir diğer konudur. Büyük ölçekli yatırımcı ya da, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının geliştirdiği konut projeleri aslında tekil bir sahibi olmayan, borsada pek çok hissesi olan, dolayısıyla profesyonel yöneticiler tarafından bir yatırım aracı olarak gerçekleştirilen projelerdir. Bu durum mimari tasarımı gerçekleştirecek mimarın muhatabının aslında tamamen yatırım değerini öne alan bir grup olduğunu göstermektedir. Şüphesiz herhangi bir yatırımda yatırım değeri önemlidir ancak, o zaman o grup, mimari projeyi öncelikli olarak yatırım değerine göre değerlendirmektedir. Artı olarak, yatırımcı profesyonel bir yönetici olduğu için belli riskleri almaksızın yani aslında yeniliğe çok açık olmaksızın, konvansiyonel, kendini garantiye alacak değerler üzerinden hareket etmektedir. Üretilen proje, yapının belli dolaşım alanı, satılabilir veya kullanılabilir alan oranları hesaplanarak elde edilen optimum değerler üzerinden değer kazanmaya başlamıştır. Bu durumda yapının edindiği değer, yapının ana fikrinde ve radikal olarak mimarisinde değil de imajına indirgenmiş bir şekilde pazara yönelik artı bir değer olarak talep edilmeye ve beklenmeye başlamıştır. Şehirlerin oluşumunda önemli bir yere sahip olan yüksek yoğunluklu konutların biçimleniş sürecinin imaj üretimi üzerin-

den gerçekleştirmeye başlaması, mimarlık disiplininin kendi iç dinamiklerini ve üretilen yapıların kent ve kentliye karşı sorumluluklarını tekrar sorgulamasını gerektirmektedir.

Kaynakça

- Altuğ, S. G., Demers, F. S., & Demers, M. 2009. The Investment Tax Credit and Irreversible Investment. *Journal of Macroeconomics* .
- ANKA. 2012. ANKA. Retrieved April 12, 2012, from *Haberler.com*: <http://www.haberler.com/demir-celikci-efesan-dan-halic-e-uc-cepheden-bakan-haberi/>
- Arkiv. 2008, June 23. Mavisu Residence. Retrieved May 06, 2012, from *Arkiv*: <http://www.arkiv.com.tr/p7878>
- Arkiv. 2010, March 03. Yeşil Vadi Konakları. Retrieved April 16, 2012, from *Arkiv*: <http://www.arkiv.com.tr/p7804>
- Astrumtowers. (n.d.). Astrumtowers. Retrieved May 06, 2012, from *Astrumtowers* site yönetimi: astrumtowers.net
- Baudrillard, J. 1983. *Simulations*. New York: Foreign Agent Series.
- Baudrillard, J. 2005. *The System of Objects*. New York: Verso.
- Benjamin, W. 2007. The Work of Art in the Age of Mechanical Reproduction. In t. b. ed. by Hannah Arendt. *Illuminations: Essays and Reflections* (pp. 217-251). New York: Schocken Books.
- Bilgin, D. C. 2009, September 24. Güneş pilleriyle az enerji tüketecek yağmur sularıyla tasarruf sağlayacak. *Hürriyet Yaşam Emlak* .
- Bilgin, İ. 2002. Modernizmin Şehirdeki İzleri 1. Retrieved May 10, 2012, from *Arkitera*: <http://www.arkitera.com/v1/diyalog/ihsanbilgin/modernizm1.htm>
- Bilgin, İ. 1998. Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyet'in İmarı. In Y. S. ed., *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* (pp. 255-272). İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları.
- Blox Haliç. 2009. May 04. press release. Retrieved May 6, 2012, from *Blox Haliç*: www.bloxxhalic.com/index.cgi?basinbultenleri
- Boyer, M. C. 1994. *The City of Collective Memory*. Cambridge: The MIT Press.
- Buvan Yatırım. 2009. Buvan Yatırım. Retrieved May 04, 2012, from *Buvan Yatırım*: www.buvanyatirim.com/arketip.aspx
- Colomina, B. 1995. The Media House. *Assemblage* (27), 55-66.
- Conversation. 2009. Ortadoğu Grup, enerji ve inşaat sektörlerine odaklanacak. *Dünya İnşaat* , 62-63.
- Demirci, S. 2011. Krizler Ve Mortgage. *Akademik Araştırmalar Dergisi*. n.4 , 57-78.
- Dictionary.com. 2012. Dictionary.com. Retrieved May 06, 2012, from *Dictionary.com*: <http://dictionary.reference.com/browse/archetype>
- DNA Architecture. (n.d.). Plus flats Housing Block. Retrieved April 12, 2012, from *DNA Architecture*: http://www.dnamimarlik.com/eng/?sayfa=proje&proje_id=9
- Dome Doğal Mekan Mimarlık. 2009. Milpark'ta Fonksiyonel Mimari Çözümler. *İnşaat Dünyası* , 126.
- Donat, N. 2009, July 04. Bodrum'da doğayla iç içe ömür boyu tatil! *Milliyet* .
- Dumankaya. 2011. Dumankaya. Retrieved May 06, 2012, from *Dumankaya*: <http://en.dumankaya.com/projects/proje-detayi>
- Dumankaya. 2011. Dumankaya. Retrieved April 16, 2012, from *Dumankaya*: <http://www.dumankaya.com/projeler>

- EAA. 2011. Arketip Housing. Retrieved April 12, 2012, from *Emre Arolat Architects*: <http://www.emrearolat.com/2006/01/17/gokturk-arketip-housing-istanbul-turkey-2006/>
- ed. by David McLellan. 2003. *Karl Marx: Selected Writings*. Oxford. New York: Oxford University Press.
- Eğilmez, M. 2009. *Küresel Finans Krizi*. İstanbul: Remzi Kitabevi.
- Estatium. 2007. Estatum. Retrieved April 12, 2012, from *Estatium*: <http://www.estatium.com/Default.aspx?pageID=46&type=1&pid=32>
- Figueiredo, S. M. 2011. Imaging buildings and building images: from *De Kiefhoek to Hageneiland and beyond*. ARQ , 35-46.
- Friedmann, J. 1986. *The World City Hypothesis. Development and Change* , 17 (1), 69-84.
- GAD. 2009. One&Ortaköy. Retrieved April 12, 2012, from *GAD Architecture*: <http://www.gadarchitecture.com/?p=312>
- Galfetti, G. G. 2003. Introduction Pisos Piloto. In B. Leupen, & J. Leupen, *Dwelling: Architecture and Modernity* (pp. 87-102). Delft: TU Delft: Faulteit Bouwkunde.
- Goldberg, J. J. 1995. Corporate Capital and the Techniques of Modernity: Problems in the Mass Production of Space, Image and Experience. *Journal of Architectural Education*. 48 (4), 227-239.
- Gottdiener, M. 2001. *The Theming of America on American Dreams, Media Fantasies and Themed Environment*. Cambridge: Westview Press.
- Görgülü, T., & Kaymaz Koca, S. 2007. Türkiye'de Barınma Biçimlerinde Yaşanan Değişimler: Son Dönemde Yapılan Tüketim Odaklı Konutlar. *Mimarlık* (337), 29-33.
- Habermas, J. 2006. *The Divided West*. Cambridge, Massachusetts: Polity Press.
- Hall, S. 1991. *The Local and the Global: Globalization and Ethnicity*. In A. D. King, *Culture, Globalization and the World-System*. Binghamton: State University of New York.
- Hancı, D. 2004, November 08. Mimaride Zen Yaklaşımı. *Akşam* .
- Hannerz, U. 1996. *Transnational Connections: Culture, People, Places*. London: Routledge.
- Harvey, D. 1990. *The Condition of Postmodernity*. Oxford, Massachusetts: Blackwell Publishers Ltd.
- Haug, W. F. 1986. *Critique of Commodity Aesthetics: Appearance, Sexuality and Advertising in Capitalist Society*. Great Britain: Polity Press.
- Hertzberger, H. 1991. *Lessons for Students in Architecture*. Rotterdam, The Nederland: 010 Publishers.
- Hitchcock, H.-R., & Johnson, P. 1995. *The International Style*. New York: Norton.
- Holmes, B. 2004. Artistic Autonomy and the Communication Society. *Third Text* , 18 (6), 547-555.
- Jameson, F. 1991. *Post-modernism or the Cultural Logic of Late Capitalism*. London: Duke University Press.
- Kaminer, T. 2007. *Autonomy and commerce: the integration of architectural autonomy*. arq , 11 (1), 63-70.
- Karabey, H. 2005. Maslak Plazalar Dünyasına İki Bakış: Levent ve Çeliktepe Perspektifleri. Retrieved May 25, 2012, from *Arkitera*: <http://www.arkitera.com/article.php?action=displayArticle&ID=89>
- Keleş, R. 2012. *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. 1978. Konut sorunları ve politikası. In F. Yavuz, R. Keleş, & C. Geray, *Şehircilik* (pp. 587-721). Ankara: A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi.
- Kieran, S. 1987. The architecture of plenty: theory and design in the marketing age. *Harvard Architecture Review* , 6, 103-113.
- King, A. D. 1990. *Global Cities: Post-Imperialism and the Internationalization of London*. London: Routledge.
- Kıptaş. (n.d.). *Kıptaş*. Retrieved May 22, 2012, from <http://www.kiptas.com.tr>
- Kıptaş. (n.d.). *Kıptaş*. Retrieved May 06, 2012, from *Kıptaş*: http://www.kiptas.com.tr/EN/YASAM/yas_genel.asp
- Koca, D. 2009. *Understanding Façade Between Design and Manufacturing*. Saarbrücken: VDM Verlag.
- Koza İspartakule Evleri. 2010. Koza İspartakule Evleri. Retrieved April 10, 2012, from *Koza İspartakule Evleri*, Koza Yönetim: <http://www.kozaispartakuleevleri.com/>
- Kuban, D. 1981. Turkey. In W. Sanderson (Ed.), *International Handbook of Contemporary Developments in Architecture*. London: Greenwood Press.
- Kumcu, E. 2009. *Krizler, Para ve İktisatçılar*. İstanbul: Remzi Kitabevi.
- Latin Dictionary. 2008. Latin Dictionary. Retrieved May 06, 2012, from *Latin-Dictionary.org*: <http://www.latin-dictionary.org/astrum>
- Levitt, T. 1983. *Globalization of Markets*. Harvard Business Review .
- Lynch, K. 1960. *The Image of the City*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.
- Mashattan. (n.d.). Mashattan. Retrieved April 10, 2012, from *Mashattan*: <http://www.mashattan.com/>
- Mesa-Nurul Bahçeşehir Partnership. (2012). Mesa-Nurul Bahçeşehir Partnership. Retrieved April 16, 2012, from *Mesa*: <http://www.mesagrup.com/tr/mesa-nurul-bahcesehir-ortak-girisimi>
- Mesa-Nurul. (n.d.). Mesa-Nurul. Retrieved May 06, 2012, from *Mesa Nurul Bahçeşehir Evleri*: <http://www.mesa-nurul.com/en/index.html>
- Middleist. (n.d.). Middleist. Retrieved April 10, 2012, from Middleist: *Middleist* [online]. (n.d) from <http://www.middleist.com/> [Accessed at 10.04.2012]
- Milpark. 2009. Milpark. Retrieved April 10, 2012, from *Milpark Konutları*: <http://www.milpark.com.tr/html>
- mm project. 2012. mm project. Retrieved April 11, 2012, from *mm project*: <http://www.mmproje.com.tr/tr/projects>
- National Statistical Service. (n.d.). Basic Survey Design. Retrieved May 20, 2012, from *National Statistical Service*: <http://www.nss.gov.au/nss/home.nsf/NSS/>
- Norberg-Schulz, C. 1984. *Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture*. New York: Rizzoli International Publications.
- Ockman, J. 1993. *Architecture Culture 1943-1968 A documentary Antholog*. New York: Colombia Boks of Architecture, Rizzoli.
- Oxford English Dictionary. 2012. global. Retrieved May 06, 2012, from *Oxford English Dictionary*: <http://www.oed.com/view/Entry/79019?redirectedFrom=global#eid>
- Ozus, E., Sence Turk, Ş., & Dökmeçi, V. 2011. Urban Restructuring of İstanbul. *European Planning Studies* , 19 (2), 331-356.

- Plus Flats. (n.d.). Plus Flats. Retrieved May 04, 2012, from *Plus Flats*: www.plusflats.com
- Sassen, S. 1991. *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- Schneider, T., & Till, J. 2007. *Flexible Housing*. Oxford, United Kingdom: Architectural Press.
- Sey, Y. 1998. *Cumhuriyet Döneminde Konut*. In Y. S. ed., *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* (pp. 273-300). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Simmel, G. 1997. *Metropolis and Mental Life*. In N. Leach, *Rethinking Architecture: A Reader in Cultural Theory* (pp. 69-82). London, New York: Routledge.
- Simmel, G. 2003. *The Philosophy of Money*. London, New York: Routledge.
- Sklair, L. 2006. Iconic architecture and capitalist globalization. *City*, 10 (1), 21-47.
- Sklair, L. 2006. Iconic Architecture and Capitalist Globalization. *City*, 10 (1), 21-47.
- Sklair, L. 2006. Iconic Architecture and Capitalist Globalization. *City*, 10 (1), 21-47.
- Sudjic, D. 1992. *The 100 Mile City*. London: Andre Deutsch.
- Susam, N., & Bakkal, U. 2008. Kriz Süreci Makro Değişkenleri ve 2009 Bütçe Büyüklüklerini Nasıl Etkileyecek? *Maliye Dergisi*, n.155, 72-88.
- Şengezer, B., Ökten, A., & Kozaman Som, S. 2011. İstanbul'da son 20 yıldaki konut gelişmeleri. *Konut Sempozyumu* (pp. 391-409). İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi.
- Tapan, M. 2005. International Style: Liberalism in Architecture. In A. E. R. Holod, *Modern Turkish Architecture*. Ankara: Chamber of Architects of Turkey.
- Taş, D. 2009, December 22. One&Ortaköy, çatıda boğaza karşı havuz keyfi yaptırarak. *Sabah Emlak Mortgage*.
- Tekeli, İ. 2009. *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. 1979. Türkiye Kentlerinde Apartmanlaşma Sürecinde İki Aşama. *Çevre Mimarlık ve Görsel Sanatlar Dergisi* (4).
- Till, J., & Schneider, T. 2005. Flexible Housing: The Means To The End. *Arq*, 287-296.
- TOKİ. 2011. *Corporate Profile 2010/2011*. İstanbul: Housing Development Administration of Turkey.
- Tveter, O. 2009. *Anarchist Urban Theory Planning&Place Theory*. Pomona: The Anarchist Planner Collective.
- Uygur, E. 2001. Krizden Krize Türkiye: 2000 Kasım ve 2001 Şubat Krizleri, Tartışma Metni 2001/1. Retrieved March 30, 2012, from *Türkiye Ekonomi Kurumu*: www.tek.org.tr/dosyalar/KRIZ-2000-20013.pdf
- van Berkel, B., & Bos, C. 2006. After Image. In C. B. Ben van Berkel, *UN Studio: Design Models, Architecture, Urbanism Infrastructure* (pp. 370-379). New York: Rizzoli.
- van Nes, A. 2008. The Heaven, the Earth and the Optic Array: Norberg-Schulz's Place Phenomenology and its Degree of Operationability. *Footprint Architecture and Phenomenology*, 113-134.
- van Ostaijen, M. 2008. Between difference and hyper-reality. *Blind*, <http://www.ziedaar.nl/article.php?id=333>.
- Yakut, A., & Gulkan, P. 2003, October 15. Housing Report, Tunnel form building. Retrieved April 21, 2012, from *World Housing Encyclopedia*: <http://world-housing.net/whereportlview.php?id=100104>
- Yapı Kredi Koray. 2007. İstanbul Zen. Retrieved April 12, 2012, from *Yapı Kredi Koray*: <http://www.yapikredikoray.com/zen.asp>
- Yavuz, Z. 2005, September 28. Manhattan 'Mashattan'la İstanbul'da. *Akşam*.
- Yılmaz, M. 2008. *Sustainable Housing Design Considerations for Turkey*. Ankara: Hacettepe University Publications.
- Yırtıcı, H. 2010. Rant Ediminde Kent Toprağı. *dosya 21*, 5-9.
- Yuvacan, N. 2010, 01 18. Gazete Vatan. Retrieved April 12, 2012, from *Gazete Vatan*: http://haber.gazetevatan.com/Yabanci_oteller_Bilgilinin_ortagi_oldugu_OneOrtakoyun_pesinde/282429/2/Haber
- Zukin, S. 1991. *Landscapes of Power: From Detroit to Disney World*. Berkeley: University of California Press.