

TÜRKİYE’DE KONUT ÜRETİM ÖZELLİKLERİNİN 1964-2019 ARASINDA UZUN DÖNEMLİ DÖNÜŞÜMÜ

Murat Çiftçi¹

Öz

Konut üretimi, sanayileşme ve beraberinde getirdiği kentleşmeyle birlikte hız kazanmıştır. Türkiye’de de Demokrat Parti döneminden itibaren hız kazanan kentleşme, konut ihtiyacının da süratle artışına yol açmıştır. Son yıllardaysa konut üretiminde çok ciddi sıçrama yaşanmıştır. Bu durum, 2008 küresel krizi sonrasında bollaşan yabancı sermayenin ülkemizde sabit sermaye yatırımları yerine verimsiz olduğu savunulan konut üretimine aktarıldığı eleştirilerini beraberinde getirmiştir. Bu çalışmada ise 1964-2019 arasındaki 56 yıllık dönemde apartman ve ev nitelikli konut üretiminde yaşanan gelişimin analizine odaklanılmıştır. Veriler TÜİK’ten derlenmiştir. 56 yıllık uzun dönem ise a) 1964-1979 için planlı kalkınma dönemi, b) 1980-2002 arası için neoliberal dönem, c) 2003-2019 arası için Adalet ve Kalkınma Partisi dönemi olarak 3 alt döneme ayrılarak alt dönemler arasında karşılaştırmalar gerçekleştirilmiştir. Elde edilen bulgular, konut üretiminin sürekli arttığını göstermektedir. Konut üretiminde apartmanların büyüklüğü her geçen gün yükselirken apartman başına düşen daire sayısı da süratle artmıştır. Buysa apartmanların hem m² hem de daire sayısı cinsinden büyüdüğüdür. Hem daire hem müstakil ev büyüklüğüyle özellikle 2003 sonrasında çok keskin şekilde artmıştır. Gerek daire gerekse de müstakil ev büyüklüğünde yaşanan artış, üretilen konut niteliğinde de düzenli olarak iyileşmenin yaşandığını, diğer bir deyişle lüks niteliğinde olduğunu desteklemektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut piyasası, konut piyasasında kamu politikası, konut üretimi.

JEL Kodları: R31, L85, R38.

LONG TERM TRANSFORMATION OF HOUSING PRODUCTION CHARACTERISTICS IN TURKEY FROM 1964 TO 2009

Abstract

With industrialization and urbanization, which is brought together with industrialization, housing production has gained momentum. Urbanization which gained momentum since the era of Democratic Party, has led to a rapid increase in housing need in Turkey. In last recent years, there has been a serious leap in housing production. This situation, brought with it the criticism that foreign capital, which gained abundance after the 2008 global crisis, was transferred to the production of housing, which was deemed to be inefficient instead of fixed capital investments in our country. In this study, it was focused on the analysis of the development in the production of flats and houses in the 56-year period between 1964 and 2019. The data were compiled from TSI. The 56-year long period was divided into 3 sub-periods as a) Planned development period for the period between 1964 and 1979, b) Neoliberal period for the period between 1980 and 2002, c) Justice and Development Party period for the period between 2003 and 2019. Comparisons were made between sub-periods. Findings show that housing production is constantly increasing. While the size of apartments in housing production has been increasing day by day, the number of flats per apartment has increased rapidly. This fact shows that apartments grow both in m² and in the number of flats. The size of both apartments and detached houses increased sharply, especially after 2003. The increase in the size of both the apartment and the detached house supports that, there is a regular improvement in the quality of the produced housing. In other words, supports the fact that it is a luxury.

Key Words: Housing market, public policies in housing market, housing production.

JEL Codes: R31, L85, R38.

¹ Doç. Dr., Trakya Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü muratciftci@trakya.edu.tr, ORCID: 0000-0002-6277-6360

Geliş Tarihi (Received): 25.05.2020; **Kabul Tarihi (Accepted):** 17.06.2020

Atf/Citation: Çiftçi, M. (2020). Türkiye’de konut üretim özelliklerinin 1964-2019 arasında uzun dönemli dönüşümü. *Kırklareli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 4(1), 83-99.

Giriş

İnsanoğlunun en temel ihtiyaçlarından birisi de barınma ihtiyacıdır. Tarım devrimiyle birlikte yerleşik hayata geçiş kademeli olarak komünal yaşamdan çıkışı beraberinde getirmiştir. Marks’ın ilkel komünist aşama olarak tanımladığı avcılık-toplayıcılık evresinin aşılmasıyla da Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisinin ikinci basamağını oluşturan güvenlik ihtiyacı içerisinde yer alan mülkiyet güvenliği, fizyolojik ihtiyaçların ardından en önemli ihtiyaç konumuna erişmiştir. Sanayi inkılabına kadar üretimin ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılığa dayanması, kırsal yerleşimi de zorunlu kılmıştır. Kırsal yerleşim içerisinde de üretim yapılan mekân ile barınma mekânı özdeş olmuş ve bu özelliğini küresel ölçekte binlerce yıl boyunca korumuştur. Ancak sanayi inkılabıyla birlikte kentsel yerleşim alanlarında gerçekleştirilen tarım dışı üretim kapsamında üretim mekânı ile barınma mekânı “iş – ev” birbirinden ayrılarak mülkiyet güvenliğinde geniş kitleleri oluşturan bağımlı çalışanlar için barınma mekânı öne çıkmıştır. Neticede endüstriyel üretimin yapıldığı fabrikaların mülkiyeti işçilere ait olmayıp, üretim mekânının mülkiyet güvenliği de işçiler açısından barınma mekânının mülkiyet güvenliği kadar büyük önem taşımamıştır.

Mülkiyet güvenliği denildiğinde ilk akla gelen sahipliktir. Hâlbuki eşya üzerindeki kontrolü ifade eden mülkiyetin illa sahipliğe dayanması da gerekmez. Özel mülkiyet temelde koşullu ve koşulsuz olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır. Koşulsuz mülkiyette eşya üzerindeki kontrol, herhangi bir koşula bağlı olmaksızın kişi veya kuruma aittir. Sahipliğe dayalı mülkiyet de koşulsuz mülkiyeti tanımlar. Ancak kiracının ikamet ettiği mekân üzerinde de kontrolü mevcuttur. Ev sahibi istediği zaman istediği gibi kiraya verdiği eve giremez. Aynı durum kurumların sağladığı çalışma ofisi veya çalışanlarına barınma amaçlı sağladıkları lojmanlar açısından da geçerlidir. Burada mekân üzerindeki kontrol ise koşula bağlıdır. Kiracı kirasını ödediği müddetçe veya lojmanda ikamet eden çalışan, lojmanı sağlayan kurumda görev aldığı müddetçe mekân üzerinde kontrol hakkına sahiptir. Dolayısıyla da koşulsuz özel mülkiyette süreden ve koşuldan bağımsız olarak mevcut olan kontrol hakkı, koşullu özel mülkiyette kontrat sürelerine ve kira ödeme koşullarına dayalı olarak gerçekleşir.

İster koşullu ister koşulsuz olsun kent yaşamında barınma, bireysel bazda temel ihtiyaçlar içinde fizyolojik ihtiyaçların hemen ardından gelen önemini arttırarak korumaktadır. Türkiye’de uzun Osmanlı döneminden itibaren DP dönemine kadar %20-25 bandında oturmuş olan kentleşmenin hız kazanmasıyla birlikte, barınma sorunu da önemini arttırmıştır. Kırdan kente yönelik göç akımının da etkisiyle, konut üretimine duyulan ihtiyacın süratlenmesini de beraberinde getirmiştir. Ancak uzun yıllar boyunca resmi kayıtlara geçecek izne dayalı ve standartlara uygun konut üretimi, sadece yüksek gelir ve servete sahip azınlıkta kalan kesimler için gerçekleştirilmiştir. Yoğun gecekondulaşmanın 1984 imar affına kadar sürdüğü düzlemde aksini beklemek de oldukça güçtür. İmar affı sonrasında mülkleşen gecekonduların imara açılmasıyla birlikte üretim, nispeten tabana yayılmıştır. Ancak zamanla yeniden gelir ve servet düzeyi yüksek kesimlerin konut sektöründeki baskınlığı artmış, konut kredisi mekanizmasının gelişimiyle birlikte yeniden tabana yayılım gerçekleşmiştir. Buna karşılık son yıllarda konut kredisiyle alımlarda da yüksek gelir ve servet düzeyine sahip azınlığa yönelik yüksek nitelikli konut inşasında hızlı bir ivme yaşanmışsa da söz konusu kesim tarafından yüksek nitelikli konutlara yeterli talebin gelmesiyle birlikte, başta İstanbul olmak üzere pek çok kentte konut stoğu fazlasının oluşumuyla karşılaşmıştır. Günümüzde konut sektörüne yönelik yapılan eleştiriler de oluşan arz fazlasına yöneliktir.

Bu çalışmada odaklanılan temel konu, 1964-2019 arasında geçen 56 yıllık uzun dönemde konut üretimindeki ivmenin alt dönemler arasındaki farklılaşması ve bu farklılaşmanın hangi dönemler lehine olduğudur. Aynı zamanda konut ve daire ölçüklerinin dönemsel değişiminden hareketle de, konut standartlarında yaşanan dönüşümün de ana hatlarını tespit etmek bir diğer çalışma amacını oluşturmaktadır. Çalışmada kullanılan veriler, Türkiye İstatistik Kurumu “TÜİK”ndan derlenmiştir. Herhangi bir istatistik – ekonometrik modellemeye gitme ihtiyacı duyulmamıştır. Alt

dönemler ve 56 yıllık uzun dönem bütünündeki toplam ve ortalama yıllık üretim hacimlerinin hesaplanarak yorumlanmasına gidilmiştir.

1. Türkiye’de konut üretiminde yaşanan dönüşüme dair genel görünüm

Sanayi inkılabının kentlerde yol açtığı olumsuz barınma koşullarına karşılık Birinci Dünya Savaşı’na kadar devlet, kamu aracılığıyla halkın konut ihtiyaçlarına ilgisiz kalmış, iki dünya savaşı arasındaki dönemdeyse Avrupa ülkelerinin çoğunda konut sorunları artık ulusal ölçekte bir sorun olarak kabul görerek kamunun konut sorununun çözümüne yönelik aktif rol almasını zorunlu kılmıştır. Bu dönemde sosyal konut politikaları doğmuş, çok sayıda ucuz konut inşasının dar gelirli ailelerin ihtiyaçlarını karşılamak, devletlerin varmak istedikleri temel hedef noktasına gelmiştir (Keleş, 1966: 167-168). Ancak sosyal konutla ilgili yasal düzenlemelerin Belçika’da 1889’da, İngiltere’de 1890’da, Fransa’daysa 1894’te yapıldığı görülmektedir (Akalin,2016: 109). Dolayısıyla yasal düzenlemelerle uygulamalar arasında yarım asra yaklaşan bir farklılığın olduğu sonucuyla karşılaşılmaktadır.

Türkiye’deki kentsel yerleşim incelendiğinde, Osmanlı dönemindeki mahalle dokusunun 19. yüzyıla kadar değişim göstermediği, yol düzeniyle ilgili planlamalarla sınırlı kalan uygulamalarına yakın zamana kadar mahallenin sosyo-kültürel özelliğini korumasına engel teşkil etmediğini savunmak mümkündür. 1980’lerden günümüze ekonomik ve kültürel değişimler sosyal yapıda da kendini göstererek mahallenin anlamını yerel yönetim bağlamıyla sınırlandırmasına yol açmıştır (Özbek Eren, 2012: 1548).

Konut üreticisi taraflar açısından konu ele alındığında, ABD ve Avrupa ülkelerinde konut üretiminin özel kesime terk edilmiş olmakla birlikte sınırlı miktarda kooperatifler yoluyla kamu sosyal konut inşasının da gerçekleştirildiği sonucuyla karşılaşılmaktadır. Özellikle büyük buhran sonrasında 1930’dan itibaren dar gelirli için toplu kamusal konut üretimi ve kira kontrolleri uygulamalarının gerçekleştirildiği dikkat çekmektedir (Keleş, 1976: 32). Tam da bu döneme denk gelen bir zaman diliminde Türkiye’de yapı kooperatifçiliği de 1934 yılında devlet-belediye işbirliği ile oluşturulan “Bahçelievler Yapı Kooperatifi” ile başlamış, 1980’li yıllara gelindiğinde konut üretiminin %36’sı konut yapı kooperatiflerince üretilir hale gelmiş, 1990’ların başlarından itibaren bu ağırlıkta düşüş eğilimi başlamıştır (Güney, 2009: 171-172). 1934’te başlayan konut kooperatifçiliği, 1980’lerle birlikte Batıkent, Kent Koop projelerinde olduğu gibi kent kooperatifçiliğine dönüşmüştür (Turan, 1993: 42). Günümüzde konut üretiminde ağırlığı oluşturan dikey ve yatay kapalı konutların da kökenleri, yine kooperatiflere dayanmaktadır. Örneğin İzmir’de 1980-2005 arası dönemde devlet eliyle kamu arazileri üzerinde üretilen toplu konutlarla kooperatifleşmeler yoluyla büyük ölçekli konut topluluğu uygulamalarının önü açılmış, dar gelir gruplarını hedef alan bu uygulamalar da kapalı konut sitelerinin altyapısını oluşturmuştur (Akyol Altun, 2012: 47).

Türkiye’de özellikle metropollerde yerleşimle ilgili uzun dönemde etkisini sürdüren sorunlardan birisi de gecekondulardır. Gecekonduların Türkiye’deki kökenini Tekeli (1995: 54) baraka adıyla 1930’larda oluşturulan yapılara, Kıray (1972: 562) ise 1945’e kadar götürmekte olup, 1970’lerin başında üç metropolde gecekondularda yaşayanların ağırlıklarının İstanbul’da %45, Ankara’da %61 ve İzmir’de de %43’e ulaştığı görülmektedir. Çoban (2012:81) ise ilk gecekonduların 1930’larda Ankara’da belirlemeye başladığını ifade etmektedir. Göçmenlerin o dönemde %70’inin iş bulurken çoğunluğu zanaatkar, küçük esnaf ve vasıflı işçi konumuna gelmeyi başarmıştır (Keleş, 1965: 423). İclal ve Enlil (2002: 416)’in işaret ettikleri üzere, sosyal ağlar ve enformel iş ve konut piyasaları vasıtasıyla kırdan kente göç eden kitleler içerisindeki önemli bir kesim, yoksulluktan kurtulabilmiştir. Böylece de gecekonduların alanlarının sakinleri alt-orta tabaka konut mahallerine dönüşebilmiştir (Kıray, 1998: 24). Gecekondular ile diğer meskenler arasındaki barınma ve hizmet standartlarındaki farklılıklar, gelir dağılımı farklılıklarının dolaysız sonucudur (Keleş, 1970: 73). 1950’lerden itibaren yaşanan nüfus ve sanayi yatırımlarının İstanbul’da toplanması süreci, beraberinde plansız ve altyapıdan yoksun bir gelişimi beraberinde getirmiştir (Dinçer vd, 2009: 82). Konut sorunu da 1950’lerden itibaren yaşanan ekonomik, sosyal ve mekânsal bir sorun olarak

ortaya çıkmıştır (Yılmaz, 2016: 33). Ortaya çıkan konut sorunu, konut arzındaki yetersizlik, arsa üretilmemesi ve artan konut talebiyle şekillenmiştir (Yılmaz, 2016: 33).

Hızlı kentleşme, konut talebinin karşılanmasını da sınırlandırmıştır. Keleş (1961: 250) 1961 – 1970 yılları arasında kentlerdeki yıllık konut ihtiyacının ancak üçte birinin karşılanabileceğine işaret etmiştir. İnsanların dar alanlarda yaşamaya zorlanması, beraberinde düzensiz apartmanlar ve gecekonduların açık ve yeşil alanlar aleyhine genişlemesine yol açmıştır (Bekdemir, 2007: 82). Sonuçta mevcut sınırlı sermaye, arsa ve inşaat malzemesiyle de daha fazla konut üretimine gidilmiştir (Dirimtekin, 1969: 9). Yani gecekonduların yanı sıra apartmanlar da yeni mesken türü olarak yaygınlaşmaya başlamıştır. Esasen apartmanların kökenleri Türkiye’de 19. yüzyıla kadar dayanmaktadır (Görgülü, 2016: 167).

Kurtuluş (2006: 7)’un da işaret ettiği üzere 1950’li yıllardan itibaren göç alan kentlerde göçmenler, o dönem için ulaşımı zor, iklim koşulları nispeten kötü ve sağlıksız çevre koşullarına sahip İstanbul’un boğaz sirtları, eski sayfiye yerleşim yerleri, kent içi çöküntü alanları gibi bölgelere yerleşmişlerdir. Adaman ve Keyder (2006: 10) mekânsal dışlanmanın, toplumun diğer katmanlarınca bireyin hakir görülüp ayrımcılığa tabi tutulması ya da bireyin yaşadığı mekanda unutulmuş sağlıklı yaşam için gerekli olan imkanlardan mahrum kalması şeklinde gerçekleştiğini vurgulamaktadırlar. Bu iki mekânsal dışlanma şeklinin ikisi de gecekondular mahallelerinde yaşanmıştır. Her türlü altyapıdan yoksun olan gecekondular mahallelerine, Gecekondular yasasıyla altyapı hizmetleri getirilerek görece iyileşme sağlanmaya çalışılmıştır (Aksoylu, 2015: 415). 1961 anayasasında devlete dar gelirli ve yoksul yurttaşlara sağlık koşullarına uygun konut gereksinimlerini sağlamaya yönelik önlemleri alma ödevi verilirken, anayasaya uygun olarak da 1966 yılında 775 sayılı Gecekondular yasası çıkartılmıştır. Bu yasanın 25. maddesinde de gecekonduların ıslahı ve yeniden gecekondular yapılmasını önlemek için kamu kurumlarınca dar gelirli ve yoksul yurttaşlara her çeşit yardım yapılması hükmü getirilmiştir (Keleş, 1988, 90). Bu durum aslında gecekonduların kentin kalıcı bir realitesi olmada gösterge özelliğindedir.

Avrupa’da merkezi idarelerin arazi kullanımındaki koruyucu yaklaşımlarıyla kentsel büyümeyi denetleyici özellikleri karşısında Amerikan kentlerinde mülk konuta ağırlık veren kamu politikasının baskınlığı karşısında kapalı konutların kent çeperlerindeki geniş alanlara yayılımları serbestçe gerçekleşmiştir. Türkiye’deki kentleşme modeli de daha çok Amerikan kentleşmesine benzer bir yapıya sahiptir (Akyol Altun, 2012: 57). Avrupa’da Birinci Dünya Savaşı sonrasında hükümet desteğiyle işçi, memur ve çalışanlara destek sağlanmasıyla büyük toplu konut projelerinin başlaması, ABD’nde de 1937’de çıkan yasa sonrasında bütün eyaletlerde yönetimlerin, dar gelirli ve yoksul ailelere konut edinmeleri için yardım ve kredi sağlamaları sonrasında ivme kazanmıştır (Görgülü, 2016: 167). Kapalı konut yerleşiminde ilk hızlı artışta oldukça uzun zaman sonra ABD’nin California eyaletinde gerçekleşmiş olup, 1980’ler ve takip eden dönemlerde başta ABD’nin diğer eyaletleri olmak üzere Afrika’ya kadar dünyanın hemen her yerine yayılmıştır (Kurtuluş, 2011: 51). Bu durum konutun “görüntü ve sembolik değeri”nin “kullanım değeri”ne göre daha önemli hale gelişine yol açmıştır (Özaslan vd, 2011: 2598). Bozdoğan (1996: 14)’ın ifadesiyle büyükşehirlerdeki vasat standartlara sahip betonarme döşeme-blok inşaatlardan oluşan spekülatif apartman binaları, kentin biçimsel ve estetik yıkımın oluşturduğu yeni değerleri cazip kılmıştır.

Güvenlikli yerleşimi ifade eden, duvarlarla kentin diğer bölümlerinden soyutlanan kapalı konut yerleşimlerinin küresel ölçekte ortaya çıkışları birbiriyle yakın aralıklara denk geldiği görülmektedir. Esasen duvarlarla çevrili yerleşimlerin kökeni, kale kentlere kadar gitmektedir. Ancak kapalı konut yerleşimleri, kale kentlerden önemli ölçüde farklılaşmaktadır. Duvarlar sadece güvenlik amacıyla izolasyonu sağlamakla sınırlı kalmayıp, seksenlerden itibaren gelişmiş ve gelişen ülkelerdeki yükselen sınıflar için yeni bir yaşam yaratmayı amaçlamıştır. Kamusal alanların özelleştirildiği kentleşmenin bu yeni formu, metropoliten parçalanmayı sembolize ederken sosyoekonomik eşitsizliklerin mekâna yansımaları olarak sosyal bölünmeyi de

arttırmaktadır (Berköz, 2012: 173-174). Kamu alanlarının özelleştirilmesi bu alanları kullananların müşteri durumuna geçişine yol açmış, bu alanlar da ödeme gücü olanlar için tasarlanan alanlar haline dönüşmüştür (Gökgür, 2017: 9). Hâlbuki tanım gereği kamusal alanlar, evsel olmayan mekânlar bütünüdür (Çelikyay, 2017: 21). Kamusal alanların özelleştirilmesiyle evsel olmayan mekânlar da evsel alanların içine çekilmiştir. Yaşanan sınıfsal ayrışmanın mekâna yansması da sınıfsal ve kültürel yaşam alanlarının homojenleşip izole yaşam alanlarının oluşması, kamusal mekânların özelleşmesinin sosyal dışlama mekanizması özelliği göstermesi ve neticede kentin bir yandan korkulan yerlerinin arttığı diğer yandan da güvenli kapalı konut yerleşimlerinin arttığı iki halin toplamı olan bir kent bütününe yol açmıştır (Şen, 2011: 6). Yeni liberalizmin kentinde sadece büyük gökdelenler, lüks rezidans ve plazalar yükselmekte, aynı zamanda kutuplaşma, yoksunlaşma ve yoksullaşma da derinleşerek alt-sınıflar sayısal olarak artarak orta sınıflaşma aşınmakta, yeni bir orta sınıf gündeme gelirken ötekileştirme, dışlama ve bütünleşme sorunları, sosyal ayrışmanın mekânsal bazda belirginleşmesine yol açmaktadır (Sipahi, 2012: 113). Çoğunlukla yüksek gelir ve servete sahip ayrıcalıklı tabakaların yaşanan gelişmelere tepkisiyle, iç içe yaşanan kentsel hayattan çekilmeleri ve özelleştirilmiş-kişiselleştirilmiş bir yaşam tarzını benimsemelerine sebep olmuştur (Tanulku, 2012: 519). Neticede konut, birey için sadece barınma ihtiyacını karşıladığı bir mekân olmayıp, aynı zamanda bireyin kimliğiyle sosyoekonomik statüsünün belirleyicisi olmuş, bireyin çevresel bir bütün olarak konutu algılaması sebebiyle de konutun yer aldığı sosyal ve fiziki çevre de konutun kendisi gibi talebin şekillenmesine etki etmiştir (Akyol Altun, 2010: 217). Literatürde kapalı konut siteleri a) söz konusu üst gelir grubunun prestijli, ayrıcalıklı konut talebinin karşılanması, b) kentsel alandaki suç korkusu ve güvenlik arayışı, c) kentsel sorunlardan uzaklaşarak doğa içinde yaşama isteğinin sonucu olarak ortaya çıkmıştır (Akyol Altın, 2012: 41).

Türkiye’de kapalı konut yerleşimlerinin ortaya çıkışı 1980’lere kadar gitmekte olup, bu dönüşüm 1980’li yılların ekonomik ve siyasi ikliminden fazlasıyla etkilenmiştir. Yerel yönetimlerdeki siyasi reformlar, büyükşehir belediyelerinden bağımsız hareket eden belde belediyelerinin yeni konut projelerinin inşasına izin vermeleri, büyük şehirleri küresel kentlere çevirmeyi hedefleyen büyük sermaye gruplarının iç siyaset sebebiyle avantajlı konuma gelişleri, bu yeni yerleşim yapısının da tetikleyicileridir (Tanülkü, 2012: 129). İstanbul’daysa kapalı konut yerleşimlerinde 1987 yılında 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 52. maddesinde yapılan değişiklik temel dayanağı oluşturmuştur. Böylece İstanbul’da üst-orta ve üst gelir gruplarını hedef alan, banliyö ve site anlayışından farklı şekilde gelişen kapalı yerleşimlerin ortaya çıkmasının önü açılmıştır. Bu madde değişikliği ile özel orman statüsündeki alanlar kat karşılığı müteahhit firmalara satılarak, taban inşaat alanı özel orman alanının %6’sını geçmeyip ifraz yapılmaması ve orman vasfının korunması şartıyla imara açılmıştır. Ancak şartlı imara açışa rağmen bu alanlar orman vasfını kaybetmiş, İstanbul’un her iki yakasının kuzeyinde yer alan doğal sit alanlarındaki kapalı yerleşimlerin sayısı, 1980’lerin sonlarından itibaren süratle artmıştır (Derin Öncel ve Özaydın, 2012: 63). Yerel yönetimler tarafından kentsel rantı destekleyecek şekilde örgütlenen planlama politikalarına göre hazırlanan imar düzenlemelerinin de yetmediği noktada, kişisel ilişkilere dayalı olarak geliştirilen mevzi imar planlarıyla kapalı konut yerleşimleri hız kazanmıştır (Akyol Altun, 2012: 57). Yerel yönetimlerin her türlü plan yapma yetkisiyle donatılmış olmasıysa yerini 2000’lerden itibaren yerel yönetimlerin yetkilerinin merkezileştirilmesine, hatta zamanla kentsel dönüşüm konusunda tek söz sahibinin TOKİ olmasına, diğer aktörlerinse Özelleştirme İdaresi, yeni profesyoneller ve orta-üst sınıflar oluşuna bırakmıştır (Güzey, 2012: 67). Ancak bu dönüşümün yapılaşma üzerindeki tesirlerinin olumlu yönde şekillendiğini savunmak oldukça güçtür.

Ulaşım ve iletişim ağlarının merkezindeki yerler ve kentte faaliyetlerin yoğun olduğu noktalara yakın yerler kentte tekeli rantı oluşturmakta olup, tekeli ranta konu olan emlak ve araziler, benzersiz özelliğe sahiptir (İnce ve Dinçer, 2017: 638). Konut da geçmişteki gibi sadece barınma amaçlı alınmayıp, aynı zamanda yatırım amacıyla da satın alınmaktadır (Su ve Kaplan, 2017: 2). Türkün (2015: 2) kentsel arazide değişim değerinin kullanım değerine göre önem kazanışını 1990’lı yıllarla tarihlendirmektedir. Türkiye’nin de içerisinde bulunduğu gelişen ülkelerde artan

gelirin, beraberinde konut ve arsa buhranlarını da beraberinde getirdiğini eklemek gerekir (Rodwin, 1961: 19). İstanbul örneğinden hareket edilecek olursa, kent merkezinde boş ve büyük arazilerin son derece sınırlı ve yüksek maliyetli oluşu, beraberinde düşeyde karma kullanımlı gökdelenlerin/rezidansların inşasını beraberinde getirmiştir (Özkan Töre ve Kozaman Som, 2009: 124). Kapalı konut yerleşimleri içerisinde son dönemlerde öne çıkmaya başlayan dikey kapalı konut türü de rezidanslardır. Rezidanslar, yapı yüksekliğinin 20 kattan yüksek olduğu; ağırlıklı olarak konut – mesken boyutuna sahip; ikamet edenlere 24 saat spor, sağlık, güzellik, çocuk bakımı alanlarını da içeren geniş kapsamlı, ayrıcalıklı ve sürekli hizmetlerin sunulduğu; m² fiyatlarının İstanbul özelinde 2012’de 5-18 bin dolar aralığında yüksek fiyatlı olduğu ve şehir dokusunun yoğun, tarihi ve merkezi konumda yer aldığı binaları ifade etmektedir. İstanbul’da ilk rezidans özellikli dikey kapalı konut 1993’te inşa edilen Akmerkez olup, 2005’ten bu yana İstanbul’da yeni bir emlak ürünü olarak piyasaya sunulmaktadır (Pérouse,2012: 85-86).

1990 ve 2000’li yılların başında yüksek ve orta üst gelir grubundakilere yönelik üretilen lüks kapalı sitelerin, 2008 krizinin etkisiyle daha geniş kesimlere yönelik üretilmeye başlandığı görülmektedir. Esasen kapalı konut yerleşim üretiminde 2005’ten itibaren patlama yaşanmış olup, bu patlamanın kaynağı ise doyumluğa ulaşan lüks kapalı konut yerleşimlerinin yerine, inşaat şirketlerinin esas talebi oluşturan düşük gelir grubundakilere yönelik üretime yönelmeleridir. Bu süreçte kooperatif sistemi de ortadan kaldırılarak, kurumsal yapısı değiştirilen TOKİ ile orta ve büyük ölçekli inşaat şirketleri temel üretici konumuna gelmiştir (Aydın, 2012: 97). TOKİ’nin baş aktör olarak fonksiyon gördüğü karma-gelirli konut olarak ifade edilen yeni tip toplu konutlarda farklı gelir grupları, sosyal konut alanlarının dönüşümünde kullanılan yeni bir kentsel yenileme aracı olarak konut piyasasına dahil olmuştur (Bektaş ve Türkün, 2017: 265).

Konut yapısında yaşanan dönüşüm özetlendiğinde, her dönemde bir önceki döneme göre kentsel alanlarda konut alanlarının genişlediği, dikeyde konut alanlarında kat sayılarının arttığı, bina büyüklüklerinin ve konut genişliğinin arttığı dikkat çekmektedir. Bu kapsamda üç alt dönem arasında yaşanan dönüşümün sayısal gelişiminin analizi ihtiyacı oluşmaktadır.

2. Apartman özellikli konut üretiminde yaşanan dönüşüm

Apartman özellikli konut üretiminin uzun dönemli gelişimi incelendiğinde, 1964-2019 arasında geçen 56 yıllık dönem boyunca yaklaşık 2,5 milyon apartmanın üretildiği görülmektedir. Üretilen 2.5 milyon apartmandaki daire sayısı ise yaklaşık 16.2 milyona ulaşmıştır. Toplam konut alanı ise 2,3 milyar m² olup bu alan, 80 milyonu aşan nüfusa sahip olan bir ülke olarak Türkiye’de, neredeyse kişi başına 30 m²’lik konut üretiminin gerçekleştirildiğini göstermektedir. Yıllık ortalama konut üretim hacimleri incelendiğindeyse 1964-2019 arasında ortalama yılda 41 milyon m²’yi aşan büyüklükteki 44,430 apartmanın, bu apartmanlar içerisinde de 289,336 dairenin inşa edildiği sonucuyla karşılaşılmaktadır. Ortalama apartman büyüklüğü incelendiğinde, 1964-2019 arası dönem bütününde 923,9 m²’lik ortalama apartman büyüklüğüne sahip olduğu, apartman başına düşen daire sayısının ise 6,5 adet olduğu ve dairelerin ortalama büyüklüğünün de 141,9 m²’lik alana sahip olduğu görülmektedir. Bu rakamlarsa apartmanların ağırlıklı olarak büyük ölçekli olmadığını, dairelerinse 141,9 m²’lik brüt alanla daha çok 3+1 özellikli olduğunu desteklemektedir. Tabii son yıllarda öne çıkan tek kişi hanelere göre tasarlanan 1+1’lerin varlığı düşünüldüğünde, 3+1 ve üzeri bölümlü aile konutlarının baskınlığını daha da derinleştirmektedir.

Tablo 1: 1964-2019 Arasında Apartman Özellikli Konut Üretimi

Göstergeler / Yıl aralıkları		1964-1979	1980-2002	2003-2019	1964-2019
Apartman adeti	Toplam	250.108	1.065.244	1.172.731	2.488.083
	Yıllık ortalama	15.632	46.315	68.984	44.430
Daire adeti	Toplam	878.166	4.003.867	11.320.783	16.202.816
	Yıllık ortalama	54.885	174.081	665.928	289.336
Konut alanı (m ²)	Toplam	87.439.033	466.438.026	1.744.798.318	2.298.675.377
	Yıllık ortalama	5.464.940	20.279.914	102.635.195	41.047.775
Ortalama	Apartman büyüklüğü (m ²)	349,6	437,9	1487,8	923,9
	Daire büyüklüğü (m ²)	99,6	116,5	154,1	141,9
Ortalama apartman başına düşen daire sayısı		3,5	3,8	9,7	6,5

Hesaplama kullanılan veri kaynağı: TÜİK

Apartman özellikli konut üretiminin alt dönemlere göre gelişimi incelendiğindeyse, özellikle Adalet ve Kalkınma Partisi iktidarı dönemini içeren 2003-2019 arasındaki dönemde yoğun üretimin gerçekleştirildiği sonucuyla karşılaşılmaktadır. Bu alt dönemde 56 yıllık dönemde üretilen 2,3 milyar m²'lik apartman özellikli konut üretiminin 1,74 milyar m²'yi aşan kısmı gerçekleştirilmiş olup, bu miktar 56 yıllık üretimin %75,9'una denk gelmektedir. Hâlbuki 1964-79 yılları arası dönemi içeren planlı kalkınma döneminde 87,4 milyon m²'lik konut üretimiyle %3,8'lik paya ancak ulaşılabilmişken, 1980-2002 arasındaki neoliberal dönemde de 466,4 milyon m²'lik konut üretimiyle %20,3'lik paya ulaşılmıştır.

Alt dönemler arasında yaşanan temel farklılaşma ise apartman ve daire büyüklüklerinde gerçekleşmektedir. Planlı kalkınma döneminde yeni inşa edilen ortalama apartman büyüklüğü 349,6 m² iken, bu büyüklük 1980-2002 neoliberal dönemde 437,9'a ve 2003-2019 arasındaki Adalet ve Kalkınma Partisi dönemindeyse 1487,8 m²'ye yükselmiştir. Dikkat edilecek olursa 1964-1979 ile 1980-2002 arasındaki dönemler arasında yaşanan artış yaklaşık %25 ile sınırlıyken, 1980-2002 ile 2003-2019 arasındaki dönemler arasında yaşanan artış %340 olarak gerçekleşmiştir. Diğer bir deyişle apartman üretiminde m² büyüklüğüne göre neoliberal dönemle Adalet ve Kalkınma Partisi dönemi arasında 3,4 katlık artış yaşanmıştır.

Daire adetine göre apartman büyüklüğü açısından da benzer bir yapıyla karşılaşılmaktadır. Buna göre planlı kalkınma döneminde inşa edilen apartmanlarda ortalama daire adeti 3,5 iken, neoliberal dönemde sınırlı bir artışla 3,8'e çıkmış, Adalet ve Kalkınma Partisi dönemindeyse bu sayı iki buçuk katı aşan artışla 9,7'ye sıçramıştır.

Daire büyüklüklerinde de alt dönemler arasında istikrarlı bir artışın yaşandığı dikkat çekmektedir. Buna göre planlı kalkınma döneminde yeni inşa edilen ortalama bir dairenin büyüklüğü 99,6 m²'lik brüt alana sahipken, bu alan neoliberal dönemde 116,5 m²'ye yükselmiş, Adalet ve Kalkınma Partisi dönemindeyse 154,1 m²'ye ulaşmıştır. Hanehalkı büyüklüğünde üç alt dönem itibarıyla istikrarlı bir düşüşün oluşumuna ve ailenin küçülmesine karşılık, daire brüt alanlarında yaşanan artış oldukça önemlidir.

Aslında her üç m² alana da 3+1 daire inşa etmek mümkündür. Yapım yılı planlı kalkınma döneminde denk gelen dairelerde genelde mutfak küçüktür. Günümüzdeki gibi yemek hazırlama dışında yemek yenen ve hatta yakın geçmişte başlayıp günümüzde yaygınlaşan açık mutfakla aynı zamanda gündelik oturma odası fonksiyonunu da sağlamaz. Kısacası mutfağın yapım yılı planlı kalkınma dönemine denk gelen konutlarda yemek hazırlama yeri özelliği dışında çokça fonksiyonunun olmadığı savunulabilir. Keza söz konusu dönemde inşa edilen konutlarda tuvalet, banyo ve balkon da genelde küçüktür. Nadiren çift banyo wc bulunur. Odalar da günümüze göre genelde son derece küçük olup, ebeveyn yatak odalarında da giyinme odası, ebeveyn banyosu gibi eklentiler görülmez. Hatta yatak odası takımlarında çift kişilik yatak eni dahi 130 cm'i nadiren aşar ve gardrop da genelde üç kapılıdır. Hâlbuki günümüzde yaygın olan yatak eni 160 cm ve

gardroplar da 5 kapı ve üzerindedir. Hatta gardroplar çoğu zaman giyinme odası içerisinde eklenti boyunca döndürülmektedir. Sadece salon, salomanj adı verilen eklentiyle birleştirilmiş iki ayrı bölümden oluşmakta olup, günümüzdeki salon büyüklüğüyle alan olarak benzer, dizayn olarak farklı özelliktedir. Kullanım alanı olarak yaklaşık %20 ile %30 arasında değişen genelde dar merdiven boşlukları ve kömürlükle sınırlı ortak kullanım alanlarıyla duvar payları düşüldüğünde planlı kalkınma döneminde inşa edilen ortalama daire büyüklüğünün yaklaşık 75 m² ile 80 m² arasında olduğunu söylemek mümkündür.

Neoliberal dönemde ortak kullanım alanlarında kısmi genişleme olmuş, asansör yaygınlaşmış, I. Körfez Savaşı’yla da sığınak eklentisi getirilmiştir. Yani bu dönemde ortak kullanım alanlarıyla duvar payları, planlı kalkınma dönemindeki gibi brüt konut alanının %20’sine kadar indirilebilecek seviyede olmamıştır. Brüt 116,5 m² olan neoliberal dönemde inşa edilen ortalama bir konutun kullanım oranı da %30’luk iskontoyla yaklaşık 90 m²’ye yükselmiştir. Diğer bir deyişle kullanım alanı olarak bir önceki alt döneme göre 10-15 m²’lik artış yaşanmıştır. Bu dönemde inşa edilen konutlarda günümüze doğru gelindikçe mutfak büyüklüğünün arttığı, özellikle 3+1 dairelerde ikinci bir tuvaletin yapıldığı, balkon, banyo ve odaların nispeten büyüdüğü görülmektedir.

Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde inşa edilen konutlardaysa merdiven boşlukları genişlemiş, enerji odası hatta yüksek nitelikli konutlarda misafir ağırlanacak ortak odalar, kapalı otopark, spor alanı, sauna, yüzme havuzu gibi yeni ortak kullanım alanları eklenmiş, kimilerinde resepsiyon dahi oluşturulmuştur. Dolayısıyla da kullanım alanı da brüt alanın en az %30’una denk gelen iskonto oranı çıktıktan sonra da 110 m² ile 120 m² arasında gerçekleşmiştir. Konut kullanım alanında da ciddi değişiklikler yaşanmış olup, sadece yatak odalarına eklenen ebeveyn banyosu ve giderek artan düzeyde eklenen giyinme odaları da daha önce vurgulandığı gibi ebeveyn yatak odalarının 10-15 m²’den, 20-30 m²’ye yükselmesine yol açmaktadır. Keza mutfak ve balkon/ların genişletilmesi, ikinci bir tuvalet eklenmesi, balkon ya da konut içi kör alanlara küçük kiler eklenmesi de giderek yaygınlaşmakta olup, neoliberal dönemle oluşan 20-30m²’lik kullanım alanı artışını da açıklamaktadır.

Tablo 2: 1964-2019 Arasında Apartman Özellikli Konut Üretiminin Alt Dönemlere Göre Yüzdelerle Ağırlıkları

Göstergeler / Yıl aralıkları		1964-1979	1980-2002	2003-2019	1964-2019
Apartman adeti	Toplam	10,1	42,8	47,1	100,0
	Yıllık ortalama	0,6	1,9	2,8	1,8
Daire adeti	Toplam	5,4	24,7	69,9	100,0
	Yıllık ortalama	0,3	1,1	4,1	1,8
Konut alanı (m ²)	Toplam	3,8	20,3	75,9	100,0
	Yıllık ortalama	0,2	0,9	4,5	1,8

Hesaplama kullanılan veri kaynağı: TÜİK

3. Ev özellikli konut üretiminde yaşanan dönüşüm

Ev özellikli konut üretiminin uzun dönemli gelişimi incelendiğinde, 1964-2019 arasında geçen 56 yıllık dönem boyunca yaklaşık 1,5 milyon evin üretildiği görülmektedir. Üretilen 1.5 milyon evdeki daire sayısı ise yaklaşık 1,7 milyondur. Toplam konut alanı ise 208 milyon m² olup bu alan, 80 milyonu aşan nüfusa sahip olan bir ülke olarak Türkiye’de, neredeyse kişi başına 2,5 m²’lik ev özellikli konut üretiminin gerçekleştirildiğini göstermektedir. Yıllık ortalama konut üretim hacimleri incelendiğindeyse 1964-2019 arasında ortalama yılda 3,7 milyon m²’yi aşan büyüklükteki 27 bin evin, bu evler içerisinde de yaklaşık 30 bin dairenin inşa edildiği sonucuyla karşılaşılmaktadır. Ortalama ev büyüklüğüyse, 1964-2019 arası dönem bütününde 137,6 m²’lik ortalama ev büyüklüğüne sahip olduğu, ev başına düşen daire sayısının ise 1,1 adet olduğu ve dairelerin ortalama büyüklüğünün de 124,5 m²’lik alana sahip olduğu görülmektedir. Bu

rakamlarsa evlerin ağırlıklı olarak tek daireli yani müstakil özellikli olduğunu desteklemektedir. Bu noktada dikkat çekici noktaysa, ev büyüklüğünün apartmanlardaki daire büyüklüğünün oldukça altında genişliğe sahip olmasıdır.

Tablo 3: 1964-2019 Arasında Ev Özellikli Konut Üretimi

Göstergeler / Yıl aralıkları		1964-1979	1980-2002	2003-2019	1964-2019
Ev adeti	Toplam	316.793	805.685	389.524	1.512.002
	Yıllık ortalama	19.800	35.030	22.913	27.000
Daire adeti	Toplam	365.031	913.798	392.247	1.671.076
	Yıllık ortalama	22.814	39.730	23.073	29.841
Konut alanı (m ²)	Toplam	31.608.312	98.836.038	77.580.651	208.025.001
	Yıllık ortalama	1.975.520	4.297.219	4.563.568	3.714.732
Ortalama	Ev büyüklüğü (m ²)	99,8	122,7	199,2	137,6
	Daire büyüklüğü (m ²)	86,6	108,2	197,8	124,5
Ortalama ev başına düşen daire sayısı		1,2	1,1	1,0	1,1

Hesaplama kullanılan veri kaynağı: TÜİK

Ev özellikli konut üretiminin alt dönemlere göre gelişimi incelendiğindeyse, özellikle 1980-2002 arasındaki neoliberal dönemde yoğun üretimin gerçekleştirildiği sonucuyla karşılaşılmaktadır. Bu alt dönemde 56 yıllık dönemde üretilen 208 milyon m²'lik ev özellikli konut üretiminin 99 milyon m²'yi aşan kısmı gerçekleştirilmiş olup, bu miktar 56 yıllık üretimin %47,5'ine ulaşmıştır. Hâlbuki 1964-79 yılları arası dönemi içeren planlı kalkınma döneminde 31,6 milyon m²'lik konut üretimiyle %15,2'lik paya ancak ulaşılabilmişken, 2003-2019 arasındaki Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde de 77,6 milyon m²'lik konut üretimiyle %37,3'lük paya ulaşılmıştır.

Daire adetine göre de benzer yapı mevcuttur. Bunun sebebi ise ev başına düşen daire sayısının planlı kalkınma döneminde 1,2 adet, neoliberal dönemde 1,1 adet ve Adalet ve Kalkınma Partisi dönemindeyse 1 olmasından kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla hem ev ve daire adetine, hem de konut alanı açısından alt dönemler içerisinde en yoğun üretimin neoliberal dönemde gerçekleştiği görülmektedir. Alt dönemler arasında yaşanan farklılaşma ise ortalama ev ve ev özellikli konutlardaki daire yüzölçümünde görülmektedir. Buna göre planlı kalkınma döneminde ortalama ev büyüklüğü 99,8 m² ve daire büyüklüğü de 86,6 m² iken, neoliberal dönemde bu büyüklük ev için 122,7 m²'ye ve dairede ise 108,2 m²'ye yükselmiştir. Esas büyük artışta Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde yaşanmış olup, ortalama ev büyüklüğü 199,2 m²'ye, daire büyüklüğü de 197,8 m²'ye sıçramıştır. Buradan hareketle sayısal olarak önceki alt dönemleri yakalamamakla birlikte, ev üretiminde Adalet ve Kalkınma Partisi döneminin lüks müstakil ev odaklı şekillendiği sonucuna ulaşılabilir. Nispeten düşük ve orta bütçeye sahip alıcıların müstakil ev yerine Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde apartman özellikli konut alımına yöneldiği, yüksek gelir düzeyine sahip alıcıların ise geçmişe göre daha büyük müstakil konutlara daha çok talep gösterdiği ve üretimin de bu bağlamda şekillendiği görülmektedir.

Tablo 4: 1964-2019 Arasında Ev Özellikli Konut Üretiminin Alt Dönemlere Göre Yüzdeler Ağırlıkları

Göstergeler / Yıl aralıkları		1964-1979	1980-2002	2003-2019	1964-2019
Ev adeti	Toplam	21,0	53,3	25,8	100,0
	Yıllık ortalama	1,3	2,3	1,5	1,8
Daire adeti	Toplam	21,8	54,7	23,5	100,0
	Yıllık ortalama	1,4	2,4	1,4	1,8
Konut alanı (m ²)	Toplam	15,2	47,5	37,3	100,0
	Yıllık ortalama	0,9	2,1	2,2	1,8

Hesaplama kullanılan veri kaynağı: TÜİK

4. Apartman ve ev özellikli konut bütünündeki üretimde yaşanan dönüşüm

Apartman ve ev özellikli konut üretiminin uzun dönemli gelişimi incelendiğinde, 1964-2019 arasında geçen 56 yıllık dönem boyunca yaklaşık 4 milyon apartman ve ev özellikli konutun üretildiği görülmektedir. Üretilen 4 milyon apartman ve ev özellikli konuttaki daire sayısı ise yaklaşık 17,8 milyona ulaşmıştır. Toplam konut alanı ise 2,5 milyar m² olup bu alan, 80 milyonu aşan nüfusa sahip olan bir ülke olarak Türkiye’de, neredeyse kişi başına 30 m²’yi aşan konut üretiminin gerçekleştirildiğini göstermektedir. Yıllık ortalama konut üretim hacimleri incelendiğindeyse 1964-2019 arasında ortalama yılda 44,7 milyon m²’yi aşan büyüklükteki 71,430 apartman ve evin, bu apartman ve evler içerisinde de 319,177 dairenin inşa edildiği sonucuyla karşılaşılmaktadır. Ortalama apartman ve ev özellikli konut bütünündeki büyüklük incelendiğinde, 1964-2019 arası dönem bütününde 626,7 m²’lik ortalama bina büyüklüğüne sahip olduğu, bina başına düşen daire sayısının ise 4,5 adet olduğu ve dairelerin ortalama büyüklüğünün de 141,9 m²’lik alana sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 5: 1964-2019 Arasında Apartman ve Ev Özellikli Konut Üretimi

Göstergeler / Yıl aralıkları		1964-1979	1980-2002	2003-2019	1964-2019
Apartman ve ev adeti	Toplam	566.901	1.870.929	1.562.255	4.000.085
	Yıllık ortalama	35.431	81.345	91.897	71.430
Daire adeti	Toplam	1.243.197	4.917.665	11.713.030	17.873.892
	Yıllık ortalama	77.700	213.812	689.002	319.177
Konut alanı (m ²)	Toplam	119.047.345	565.274.064	1.822.378.969	2.506.700.378
	Yıllık ortalama	7.440.459	24.577.133	107.198.763	44.762.507
Ortalama	Apartman büyüklüğü (m ²)	210,0	302,1	1166,5	626,7
	Daire büyüklüğü (m ²)	95,8	114,9	155,6	140,2
Ortalama apartman başına düşen daire sayısı		2,2	2,6	7,5	4,5

Hesaplama kullanılan veri kaynağı: TÜİK

Apartman ve ev özellikli konut üretimi bütününe alt dönemlere göre gelişimi incelendiğindeyse, özellikle 2003-2019 arasındaki Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde yoğunlaştığı sonucuyla karşılaşılmaktadır. Elbette bu yoğunlaşmanın temel nedeni apartman özellikli konut üretimidir. Bu alt dönemde 56 yıllık dönemde üretilen 2,5 milyar m²’lik ev apartman özellikli konut üretiminin 1,8 milyar m²’yi aşan kısmı gerçekleştirilmiş olup, bu miktar 56 yıllık üretimin %75,9’una ulaşmıştır. Hâlbuki 1964-79 yılları arası dönemi içeren planlı kalkınma döneminde 119 milyon m²’lik konut üretimiyle %3,8’lik paya ancak ulaşılabilmişken, 1980-2002 arasındaki neoliberal dönemde de 565 milyon m²’lik konut üretimiyle %20,3’lük paya ulaşılmıştır.

Apartman ve ev özellikli konut adetine göre alt dönemler karşılaştırıldığında, en yüksek ağırlığın yaklaşık 1,9 milyon konutla neoliberal dönem olduğu sonucuyla karşılaşılmaktadır. İkinci sırayı ise 1,5 milyon adeti aşan ve %39,1’lik ağırlığa ulaşan Adalet ve Kalkınma Partisi dönemi almaktadır. Üçüncü ve son sıradaysa 567 bin konut ve %14,2’lik dönem payı ile planlı kalkınma dönemi almaktadır. Ancak bu sıralama, ortalama yıllık konut üretim adetine göre bakıldığında değişmekte olup, ilk sırayı yaklaşık 92 bin konutla Adalet ve Kalkınma Partisi dönemi almakta, ikinci sırayı 81 bin civarındaki üretimle neoliberal dönem almakta ve son sırayı da 35 bin civarındaki konut üretimiyle planlı kalkınma dönemi almaktadır.

Daire sayısına göre alt dönemlerin karşılaştırması yapıldığıdaysa, %72,7’lik dönem payı ve 11,7 milyon civarındaki daire üretimiyle Adalet ve Kalkınma Partisi dönemi ilk sırayı almaktadır. Bu dönemi %22,6’lık dönem payı ve 4,9 milyonluk daire üretimiyle neoliberal dönem takip etmektedir. Son sırayı ise %4,7’lik dönem payı ve kabaca 1,2 milyonluk daire üretimiyle planlı kalkınma dönemi işgal etmektedir.

Alt dönemler arasında yaşanan temel farklılaşma ise apartman ve ev özellikli konut bütünüyle dairelerdeki büyüklüklerde yaşanmıştır. Planlı kalkınma döneminde yeni inşa edilen ortalama

apartman ve ev özellikli konut büyüklüğü 210 m² iken, bu büyüklük 1980-2002 neoliberal dönemde 302,1 m²'ye ve 2003-2019 arasındaki Adalet ve Kalkınma Partisi dönemindeyse 1166,5 m²'ye yükselmiştir. Dikkat edilecek olursa 1964-1979 ile 1980-2002 arasındaki dönemler arasında yaşanan artış yaklaşık %44 ile sınırlıyken, 1980-2002 ile 2003-2019 arasındaki dönemler arasında yaşanan artış %386 olarak gerçekleşmiştir. Diğer bir deyişle apartman ve özellikli konut üretiminde m² büyüklüğüne göre neoliberal dönemle Adalet ve Kalkınma Partisi dönemi arasında neredeyse 4 katlık artış yaşanmıştır.

Daire büyüklüklerinin alt dönemler itibarıyla gelişimi incelendiğindeyse planlı kalkınma döneminde 95,8 m² olan ortalama daire büyüklüğü, neoliberal dönemde 114,9 m²'ye, Adalet ve Kalkınma Partisi dönemindeyse 155,6 m²'ye yükselmiştir. Dolayısıyla apartman ve ev özellikli konut büyüklüğünde alt dönemler arasında yaşanan değişimin benzeri, daire büyüklüklerinde de gerçekleşmiştir.

Tablo 6: 1964-2019 Arasında Apartman ve Ev Özellikli Konut Üretiminin Alt Dönemlere Göre Yüzdelerle Ağırlıkları

Göstergeler / Yıl aralıkları		1964-1979	1980-2002	2003-2019	1964-2019
Apartman ve ev adeti	Toplam	14,2	46,8	39,1	100,0
	Yıllık ortalama	0,9	2,0	2,3	1,8
Daire adeti	Toplam	7,0	27,5	65,5	100,0
	Yıllık ortalama	0,4	1,2	3,9	1,8
Konut alanı (m ²)	Toplam	4,7	22,6	72,7	100,0
	Yıllık ortalama	0,3	1,0	4,3	1,8

Hesaplama kullanılan veri kaynağı: TÜİK

5. Alt dönemler arasında apartman ve ev özellikli konut gelişiminde yaşanan ayrışma

Ev ve apartman özellikli bina üretiminin alt dönemlere göre ağırlıkları incelendiğinde, planlı kalkınma döneminde yapı adetinde ev özellikli konut imalatının baskın olduğu görülmektedir. Planlı kalkınma döneminden itibaren yapı adetinde apartman özellikli bina üretiminin ağırlığı, ev özellikli bina üretiminin üzerinde gerçekleşmiş olup, apartman özellikli bina üretiminin ağırlığı Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde baskın hale gelmiştir. Daire adeti açısından konu incelendiğindeyse, 56 yıllık uzun dönemli süreç boyunca her üç alt dönemde de apartman özellikli binalardaki daire adetinin, ev özellikli binalardaki daire adetine göre baskın olduğu ve birbirini takip eden dönemlerin tümünde, bir önceki döneme göre belirgin artışın yaşandığı görülmektedir. Bina konut alanı açısından da daire adetinde mevcut olan yapının hakim olduğu sonucuyla karşılaşılmaktadır.

Yapı adeti açısından konu ele alındığında, planlı kalkınma döneminde apartman özellikli bina adeti ağırlığı %44,1 iken ev özellikli bina adeti ağırlığının %55,9 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu dağılım neoliberal dönemdeyse apartman özellikli bina adetinde %56,9'a çıkarken ev özellikli bina adetinde %43,1'e gerilemiştir. Adalet ve Kalkınma Partisi dönemindeyse apartman özellikli bina adetinin ağırlığı %62,2'ye yükselirken, ev özellikli bina adeti ağırlığı %37,8'e kadar gerilemiştir.

Daire adeti açısından konu ele alındığında, planlı kalkınma döneminde apartman özellikli binalardaki daire adeti ağırlığı %70,6 iken ev özellikli binalardaki daire adeti ağırlığının %29,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu dağılım neoliberal dönemdeyse apartman özellikli binalardaki daire adetinde %81,4'e çıkarken ev özellikli bina adetinde %18,6'ya gerilemiştir. Adalet ve Kalkınma Partisi dönemindeyse apartman özellikli binalardaki daire adetinin ağırlığı %90,7'ye yükselirken, ev özellikli binalardaki daire adeti ağırlığı %9,3'e kadar gerilemiştir.

Konut alanı açısından konu ele alındığında, planlı kalkınma döneminde apartman özellikli binaların alanındaki ağırlığı %73,4 iken ev özellikli binaların alanındaki ağırlığın %26,6 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu dağılım neoliberal dönemdeyse apartman özellikli bina alanında

%82,5’e çıkarken ev özellikli bina alanında %17,5’e gerilemiştir. Adalet ve Kalkınma Partisi dönemindeyse apartman özellikli bina alanının ağırlığı %91,7’ye yükselirken, ev özellikli bina alanındaki ağırlıkta %8,3’e kadar gerilemiştir.

Tablo 7: 1964-2019 Arasında Konut Üretiminde Apartman ve Ev Özellikli Konut Üretim Ağırlıkları

Göstergeler / Yıl aralıkları		1964-1979	1980-2002	2003-2019	1964-2019
Yapı adeti	Apartman	44,1	56,9	75,1	62,2
	Ev	55,9	43,1	24,9	37,8
	Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0
Daire adeti	Apartman	70,6	81,4	96,7	90,7
	Ev	29,4	18,6	3,3	9,3
	Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0
Konut alanı (m ²)	Apartman	73,4	82,5	95,7	91,7
	Ev	26,6	17,5	4,3	8,3
	Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0

Hesaplama kullanılan veri kaynağı: TÜİK

Alt dönemler itibarıyla konut üretiminin gelişimi, ilk alt dönemi oluşturan 1964-1979 planlı kalkınma dönemindeki üretim hacimlerinin 100 olarak endekslediği durumdaysa şu sonuçlarla karşılaşılmaktadır. 1980-2002 neoliberal dönemde apartman özellikli bina adeti 425,9’a, ev özellikli bina adeti 254,3’e ve toplam bina adetindeyse 330’a yükselmiştir. Daire adetinde apartman özellikli binalardaki dairelerde 455,9’a, ev özellikli binalardaki dairelerde 250,3’e ve bütün binalardaki dairelerdeyse 395,6’ya çıkmıştır. Konut alanındaysa apartman özellikli binalarda 533,4’e, ev özellikli binalarda 312,7’ye ve bütün binalardaysa 474,8’e yükselmiştir.

2003-2019 yılları arasındaki Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde endeks değerleri yapı adetine göre apartman özellikli binalarda 468,9’a, ev özellikli binalarda 123’e ve binalar bütününde de 275,6’ya çıkmıştır. Daire adetinde apartman özellikli binalardaki dairelerde 1289,1’e, ev özellikli binalardaki dairelerde 107,5’e ve bütün binalardaki dairelerdeyse 942,2’ye yükselmiştir. Konut alanındaysa apartman özellikli binalarda 1995,4’e, ev özellikli binalarda 245,4’e ve bütün binalardaysa 1530,8’e çıkmıştır.

Tablo 8: 1964-2019 Arasında Apartman, Ev Özellikli Konut Üretiminin Alt Dönemlere Göre Gelişimi, 1964-1979=100 İndeksine Göre

Göstergeler / Yıl aralıkları		1964-1979	1980-2002	2003-2019
Yapı adeti	Apartman	100,0	425,9	468,9
	Ev	100,0	254,3	123,0
	Toplam	100,0	330,0	275,6
Daire adeti	Apartman	100,0	455,9	1289,1
	Ev	100,0	250,3	107,5
	Toplam	100,0	395,6	942,2
Konut alanı (m ²)	Apartman	100,0	533,4	1995,4
	Ev	100,0	312,7	245,4
	Toplam	100,0	474,8	1530,8

Hesaplama kullanılan veri kaynağı: TÜİK

Neoliberal dönem ile Adalet ve Kalkınma Partisi dönemlerindeki bina ve daire sayıları ile konut alanlarında bir önceki döneme göre yaşanan oransal değişim incelendiğindeyse şu bulgularla karşılaşılmaktadır: Neoliberal dönemde planlı kalkınma döneminde yaşanan konut üretimine göre apartman özellikli bina adetinde %325,9’luk, ev özellikli bina adetine göre %145,3’lük, toplamdaysa %230’luk artış yaşanmıştır. Daire adetine göre yaşanan değişim ise apartman özellikli binalardaki daireler açısından %355,9’a, ev özellikli daireler açısından %150,3’e,

toplamdaysa %295,6'ya ulaşmaktadır. Konut alanına göre değişim ise apartman özellikli binalardaki daireler açısından %343,4; ev özellikli daireler açısından %212,7 ve toplamdaysa %374,8 olarak gerçekleşmiştir.

Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde neoliberal dönemde yaşanan konut üretimine göre apartman özellikli bina adetinde %10,1'lik artış yaşanmışken, ev özellikli bina adetine göre %-51,7'lik ve toplamdaysa %-16,5'lik düşüş gerçekleşmiştir. Daire adetine göre yaşanan değişim ise apartman özellikli binalardaki daireler açısından %182,7'ye ulaşırken, ev özellikli daireler açısından %-57,1'lik gerileme yaşanmış, toplamdaysa %138,2'lik yükseliş gerçekleşmiştir. Konut alanına göre değişim ise apartman özellikli binalardaki daireler açısından %274,1'lik yükselişe karşılık ev özellikli daireler açısından %-21,5'lik düşüşle ve toplamdaysa %222,4'lük artışla sonuçlanmıştır.

Tablo 9: 1980-2002 ve 2003-2019 Alt Dönemlerinde Bir Önceki Döneme Göre Yapı ve Daire Adeti İle Konut Alanında Yaşanan Yüzdesele Değişim

Göstergeler / Yıl aralıkları		1964-1979 dönemine göre 1980-2002'deki değişim, %	1980-2002 dönemine göre 2003- 2019'daki değişim, %
Yapı adeti	Apartman	325,9	10,1
	Ev	154,3	-51,7
	Toplam	230,0	-16,5
Daire adeti	Apartman	355,9	182,7
	Ev	150,3	-57,1
	Toplam	295,6	138,2
Konut alanı	Apartman	433,4	274,1
	Ev	212,7	-21,5
	Toplam	374,8	222,4

Hesaplama da kullanılan veri kaynağı: TÜİK

6. Sonuç

Türkiye'de konut üretimi, uzun yıllardır artarak sürmüştür. Barınma ihtiyacının karşılanması fonksiyonu dışında finans ayağında küresel sermaye akımlarının görece bolluğu, bu akımlara bağlı olarak artan konut kredisi kullandırımı olanaklarındaki artış, müşteri açısından ise barınma amacı yanında kimi zaman prestij statü göstergesi kimi zaman da yatırım amacıyla kullanımının belirleyici hale gelişi, bu artış ivmesini tetiklemiştir. Özellikle son yıllarda atıl yatırım olarak kabul edilip eleştirilere konu olan konut üretiminin özelliklerinde de dönüşümün yaşandığı görülmektedir.

Bağımsız bölüm olarak daire büyüklüğünde uzun dönemde istikrarlı bir artışın yaşanması, özellikle mesken olarak doğrudan yaşanan kullanım alanları ile daire donatıları arasındaki ayrışmayla daha da şiddetlenmiş durumdadır. Dolayısıyla da brüt alan ile kullanım alanı arasında ciddi artışların yaşanmasıyla büyüyen daire genişlikleriyle karşılaşmaktadır. Somutlaştırmak gerekirse, doğrudan mesken kullanım alanına yakın geçmişte duvar payları, apartman boşlukları, kömürlük eklentisinin eklenmesiyle hesaplanan brüt alana bugün spor salonu, sauna, kapalı yüzme havuzları, otopark gibi çok sayıda eklenti ilave olmuştur. Bu durum başlarda orta-yüksek ve yüksek gelir grubuna hitap eden kapalı konut yerleşimlerinde hakimken, zamanla karma-gelirli, sosyal konutlarda da kısmen de olsa ilave edilmektedir. Dolayısıyla genel olarak konut standartlarında ülke bütününde konfor artışının yaşandığı savunulabilir.

Apartman özellikli bina büyüklükleri açısından yaşanan dönüşüm incelendiğinde, uzun dönemde hem alan hem de bağımsız bölüm olarak daire sayılarında süratli bir artışın yaşandığı sonucuyla karşılaşmaktadır. Hem alan hem de içerdiği daire sayısı olarak belirgin artışın yaşanması ise, özellikle dikey kapalı konut yerleşimlerinde yaşanan büyümenin katkısı olarak görülebilir. 20 kat üstü yüksekliğe sahip yüksek nitelikli rezidansların da 2005 sonrasında yaygınlaşmaya başlaması da konut üretim ölçeğini büyütmemektedir.

Müstakil özellikli evlerin büyüklükleri açısından konu ele alındığında, uzun dönemde tıpkı apartmanlarda olduğu gibi konut alanının büyüdüğü dikkat çekmektedir. Geçmişte özellikle küçük kentler ve kasabalar ile büyükşehirlerin gecekondulu bölgeleri dışında kalan ama benzer sosyo-ekonomik özellikler gösteren kenar mahallelerinde inşa edilen formel müstakil konutların, barınma ihtiyacı odaklı fonksiyon gördüğü açıktır. Günümüze geldikçe bu tür konutlarda da brüt inşa alanının genişlemesi, yatay kapalı konut yerleşimlerinin müstakil konutlar içerisindeki ağırlığında yaşanan artışa bağlanabilir. Yine kullanıcı talepleri, apartmanlarda olduğu gibi müstakil özellikli konutlarda da konfor artışına dayalı bir dönüşümün varlığını desteklemektedir.

Apartman ve müstakil özellikli bina alanlarının üretilen toplam konut alanları içerisindeki dağılımları incelendiğindeyse, apartman özellikli binaların ağırlıklarının giderek arttığı görülmektedir. Özellikle büyükşehirlerde arsa üretiminde yaşanan zorluk ve arazi maliyetlerindeki süratli artış, müstakil özellikli konut üretimi yerine dikey toplu konutların/kapalı konut yerleşimlerinin ağırlıksal olarak artışını zorunlu kılmıştır.

Bu çalışma kapsamında yapılan en önemli tespit, üç alt dönem arasında yaşanan konut üretim hacmindeki değişimde yaşanan şaşırtıcı büyüme farklılaşmasıdır. Genel olarak Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde konut üretiminin devasa düzeyde artarak atıl yatırım olarak kaynak israfının oluşumuna yol açıldığı yönünde mevcut olan yaygın eleştirileri elde edilen bulgular desteklemektedir. 1964-1979 arasını ifade eden 16 yıllık planlı kalkınma dönemi, 1980-2002 arasını ifade eden 23 yıllık neoliberal dönem ve 2003-2019 arasını ifade eden Adalet ve Kalkınma Partisi dönemi karşılaştırıldığında, apartman veya müstakil nitelikli bina büyüklüklerine göre, apartmanlardaki daire büyüklüklerine göre, apartmanlardaki daire sayısına göre en yüksek artış neoliberal dönemde gerçekleşmiştir. Bu durum hem alt dönemlerdeki üretim hacminin bütününde hem de yıllık üretim hacimlerinde birbiriyle örtüşmektedir. Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde en yüksek artışın sağlandığı tek konu, konut üretim büyüklüğü içerisinde apartman özellikli bina inşaat alanının ağırlığında yaşanan artışla sınırlıdır. Buna rağmen Adalet ve Kalkınma Partisi döneminde en büyük konut üretim artışının sağlandığına yönelik algı oldukça yaygındır. Bu algı yanlışsa muhtemelen satışı uzun zamandır gerçekleştirilemeyen yüksek konfor odaklı dikey kapalı konut yerleşimlerinden kaynaklanmaktadır. Neticede özellikle 2008 krizi sonrasında tüm gelişen ülke piyasalarında olduğu gibi Türkiye’de de yabancı finans kapital akımının esasen konut üretim hacmini çok daha yüksek hacimde arttırması gerekirken, neoliberal dönemdeki artışın gerisinde kalmıştır. Muhtemelen bu algı yanlışlığının altında yatan ana faktörse, konut piyasasının doygunluğa ulaşması olarak görülebilir. Doygunlaşan piyasada satışın sınırlanması kaçınılmazdır. Bu kaçınılmazlığa, kullanılmayan yeni inşa edilmiş çok sayıda konutun varlığına yol açar. Atıl konut hacminde yaşanan artışta, doğal olarak toplumun her kesiminde kaynak israfı olarak değerlendirmelerde bulunulmasına yol açar.

KAYNAKÇA

- Adaman, F. ve Ç. Keyder (2006). *Türkiye’de Büyük Kentlerin, Gecekondu ve Çöküntü Mahallelerinde Yaşanan Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma*. İstanbul, Araştırma Raporu.
- Akalın, M. (2016). “Sosyal Konutların Türkiye’nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki’nin Sosyal Konut Uygulamaları”. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 26 (1): 107-123.
- Aksoylu, S. (2015). “Development of the Urban Periphery and Issues Related to Urban Landscape Due to Gated Communities”. *Journalism and Mass Communication*, 5 (8): 415-427.
- Akyol Altun, T. D. (2010). “Kapalı Konut Siteleri ve ‘Mahalle’ Kavramı”. *İdealkent Dergisi*, 2: 216-244.
- Akyol Altun, T. D. (2012). “İzmir’de Yeni Bir Konut Üretim Süreci Olarak Kapalı Konut Siteleri”. *İdealkent Dergisi*, 6: 40-61.
- Aydın, S. (2012). “İstanbul’da “Orta Sınıf” ve Kapalı Siteler”, *İdealkent Dergisi*, 6: 96-123
- Bekdemir, A. P. (2007). “İstanbul - Bahçeşehir Toplukonut Yerleşmesinde Dış Mekân Kullanım Olanaklarının İrdelenmesi”. *İÜ Orman Fakültesi Dergisi*, 57 (1): 81-105.
- Bektaş, Y. ve A. Türkün (2017). “Kentsel Dönüşümde Karma Gelirli Konut Stratejisi ve Türkiye’ye Özgü Dinamikler: Ankara Altındağ-Gültepe Örneği”. *Megaron*, 11 (2): 263-279.
- Berköz, L. (2012). “Güvenlikli Yerleşimler: Konut Kullanıcılarının Yaşam Tercihlerindeki Değişim”. *İdealkent Dergisi*, 6: 172-189.
- Bozdoğan, S. (1996). “Vernacular Architecture and Identity Politics: The Case of the "Turkish House". *Traditional Dwellings and Settlements Review*, 7 (2): 7-18.
- Çelikyay, H. Selma (2017). “Kent İmgelerinin Kamusal Alanı Tariflemesindeki Rolü”. s. 19-41, Editör: H. Selma Çelikyay, *Kamusal Alanların Mekânsal Organizasyonu*, Bartın Üniversitesi yayınları, Bartın.
- Çoban, A. N. (2012). “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3): 75-108.
- Derin Öncel, A. ve G. Özaydın (2012). “Kapalı Site Olgusunun Değişim Sürecine Bir Bakış: Beykoz Soğuksu Örneği”. *İdealkent Dergisi*, 6: 62-83.
- Diñer, İ. ve Z. M. Enlil (2002). “Eski Kent Merkezinde Yeni Yoksullar: Tarlaşası-İstanbul”. s. 415-424, Yoksulluk Kent Yoksulluğu ve Planlama konulu Dünya Şehircilik Günü 26. Kolokyumu, Ankara. 6-8. Kasım.2002 TMMOB Şehir Plancıları Odası ve Gazi Üniversitesi. *Yoksulluk Kent Yoksulluğu ve Planlama Bildiri Kitabı*.
- Diñer, İ., Z. Enlil ve Y. Evren (2009). “İstanbul’un Koruma Alanlarının Değerlendirilmesi”. *Megaron*, 4 (1): 81-95.
- Dirimtekin, H. (1969). “Konut Ekonomisi”. *Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Dergisi*, 5 (1): 8-22.
- Gökgür, P. (2017). “Kamusal Alanın Değişimini ve Dönüşümünü Etkileyen Faktörler”. s. 1-18, Editör: H. Selma Çelikyay, *Kamusal Alanların Mekânsal Organizasyonu*, Bartın Üniversitesi yayınları, Bartın.
- Görgülü, T. (2016). “Apartman Tipolojisinde Geçmişten Bugüne; Kira Apartmanından “Rezidans’a” Geçiş”. *TÜBA-KED*, 14: 165-178.
- Güney, S. (2009). “Mortgage Krizi Ve Yapı Kooperatifleri”, *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 8 (30): 167-180

- Güzey, Ö. (2012). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Neo-Liberal Kent Politikaları, Yeni Kentsel Aktörler ve Gecekondu Alanları”. *İdealkent Dergisi*, 7: 64-83.
- İnce, E. ve İ. Dinçer (2017). “Marka Kent Bağlamında Kent Kimliğinin Konut Projelerinin Pazarlanmasında Kullanılması: İstanbul Örneği”. *Megaron*, 12 (4): 635-646.
- Keleş, R. (1961). “Şehir Plancılığımızı İlgilendiren Yeni Gelişmelerden Bazıları”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 16 (4): 247-256.
- Keleş, R. (1965). “Bölgesel ve Mahalli İdarelerin Planlı Kalkınmadaki Rolü”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 20 (1): 419-426.
- Keleş, R. (1970). “Türkiye de Şehirleşme Eğilimleri”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 25 (4): 41-83.
- Keleş, R. (1976). “İdeolojiler, Kent Politikaları ve Üçüncü Dünya”. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 31 (1): 29-52.
- Keleş, R. (1988). “Dar Gelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi: Evini Yapana Yardım”. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 43 (1): 81-112.
- Keleş, R. (1966). “Sosyal Konut Politikası Kavramı Üzerinde Bir Deneme ve Türkiye de Sosyal Konut Politikası”. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 21 (2): 167-234.
- Kıray, M. B. (1998). Gecekondu”. s. 19-27, *Kentleşme Yazıları*, Bağlam Yayıncılık, İstanbul.
- Kıray, M. B. (1972). Gecekondu: Az Gelişmiş Ülkelerde Hızla Toprakta Kopma ve Kentle Bütünleşememe”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 27 (3): 561-573.
- Kurtuluş, H. (2006). “Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak”. *Planlama*, 2006/2, 7-11.
- Kurtuluş, H. (2011). “Gated Communities As A Representation of New Upper and Middle Classes In Istanbul”. *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 44: 49-65.
- Özaslan, N., Akalın, A. ve C. Wilson (2011). “Postmodernism and Consumer Culture: Image-Production Via Residential Architecture in Post-1980s Turkey”. *African Journal of Business Management*, 5 (7): 2597-2606.
- Özbek Eren, İ. (2012). “Türkiye’de Dönüşen Kentlerin Son Kalesi: Kent Kurucu Öge Olarak Osmanlı'dan Günümüze 'Mahalle””. *Uluslararası İnsan Bilimleri Dergisi*, 9 (2) : 1547-1568.
- Özkan T., E. ve S. Kozaman Som (2009). ”Sosyo-Mekânsal Ayrışmada Korunaklı Konut Yerleşmeleri: İstanbul Örneği”. *Megaron*, 4(3): 121-130.
- Pérouse, J.F. (2012). “Kapalı Dikey Rezidanslar ve Üst Sınıfların Merkeze Koşullu Dönüş Eğilimi: Eleştirel Bir Değerlendirme”, *İdealkent Dergisi*. 6: 84-95.
- Rodvin, L. (1961). “İktisaden Gelişen Ülkelerde Büyük Şehir Politikası”, Çev. Ruşen Keleş, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*. 16 (1): 19-35.
- Sipahi, E. B. (2012). ““Yeni” Liberalizmin “Yeni” Yaşam Alanları Olarak Güvenlikli Siteler: Konya Örneği”. *İdealkent Dergisi*, 7: 110-135.
- Su, Ö. ve B. Kaplan (2017). Konut Pazarlamasında Pazarlama Karmaşı Stratejileri Üzerine Bir Araştırma”, *Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*. 8(15): 1-26.
- Şen, B. (2011). “Kentsel Mekânda Üçlü İttifak: Sanayisizleşme, Soylulaştırma, Yeni Orta Sınıf”, *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*. 44: 1-21.
- Tanülkü, B. (2012). “Gated communities: From “Self-Sufficient Towns” to “Active Urban Agents”. *Geoforum*, 43: 518–528.

- Tanülkü, B. (2012). “Güvenlikli Siteler Arası Rekabet: “Ahlklı Kapitalizm”in Kimlik zerindeki Etkisi”. *İdealkent Dergisi*, 6: 124-153.
- Tekeli, İ. (1995). “Bir Modernite Projesi Olarak Türkiye’de Kent Planlaması”. *Ege Mimarlık*, 16: 51-55.
- Turan, N. (1993). “Konut Sorununun özmnde Belediye, Kooperatif ve Toplu Konut İdaresi'nin Rolü”. *Eskişehir Anadolu Üniversitesi İİBF Dergisi*, 11 (1-2): 45-57.
- Yılmaz, E. (2016). “Konut Sorunu ve Toplu Konut retiminde Toki’nin ve Belediyelerin Rolü”. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 3 (7): 31-50.