






Türkiye’de Neoliberal Konut Politikaları: Gaziantep Örneği

Neoliberal Housing Policies in Turkey: The Case of Gaziantep

Hasan Gürbüz¹ , Bayram Koca² , Duygu Altınoluk³ 

ÖZ

Türkiye’de belirli dönemlerin dışında belli bir programa bağlı planlı bir konut politikası uygulanmamıştır. Kentlerin büyümeye başlaması ile konut üretimi sorunu fark edilmiştir. 1960’lardan sonra kentlerin nüfusunun artması ile yoksul kesimlerin yaptığı gecekondu belirmeye ve zamanla kent merkezlerinden çepere serpilme başlamıştır. Ancak kısa erimli sübvansiyon desteklerinin ötesinde sistemli bir devlet politikası yürütülmemiştir. Neoliberal dönemin etkin olmasıyla gelişen inşaat sektörünün birikim aracı olarak görülmesiyle konut üretimi de bu sürecin bir parçası olmaya başlamıştır. Özellikle son 20 yıldır inşaat sektörü (özellikle konut) diğer sektörlerin önüne geçerek en çok yatırım alan sektör olmuştur. Bu sebeple gecekondu inşaatları engellenme yoluna gidilerek konut edinimi çeşitli finansal araçlarla teşvik edilmeye başlanmıştır. Merkezi yönetim bir taraftan TOKİ’ye özel yetkiler vererek ülke genelinde konut üretimine hız vermiş, diğer yandan yerel yönetimlerin yetkilerini genişleterek kentlerde inşaat sektörünü canlandırmayı hedeflemiştir. Konut üretimi, inşaat sektörü içerisinde önemli bir yere sahiptir. Ancak konut üretiminde geline noktada fiyatlar spekülasyon bir biçimde artmış, imar planları ve imara açılan arazilerin seçiminde kamu yararından çok kâr amacı öncelenmiş ve konut ihtiyaçtan çok yatırım unsuru olarak görülmeye başlanmıştır. Bu çalışmada, Türkiye’de konut sektörünün gelişimi günümüze kadar uzanan süreçte kısaca değerlendirildikten sonra, mevcut konut politikaları Gaziantep örneği üzerinden tartışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Konut Politikası, Neoliberalizm, Gaziantep, Kentleşme, TOKİ

ABSTRACT

Except for specific cases, there has not been a planned and programmed housing policy in Turkey. After the 1960s, with the increase in the population of the cities, the slums built by the poor began to appear, and in time they began to spread from the city centers to the periphery. Housing production started to be a part of this process as the construction sector, which started with the neoliberal era, began to be seen as a means of accumulation. Especially in the last 20 years, the construction sector (especially housing) has become the sector that receives the most investment, surpassing other sectors. For this reason, slum constructions began to be prevented and housing acquisition began to be encouraged with various financial instruments. On the one hand, the central government accelerated the housing production throughout the country by giving special powers to the Housing Development Administration (TOKİ), and on the other hand, it aimed to revive the construction sector in the cities by expanding the authorities of the local governments. Housing production has an important place in the construction sector. However, at the point reached in housing production, prices have increased speculatively, in the selection of zoning plans and lands opened for development, profit has begun to be prioritized over public interest, and housing production has begun to be seen as an investment element rather than a need. In this study, after the development of the housing sector in Turkey, the current housing policies will be discussed through the case of Gaziantep.

Keywords: Housing Policy, Neoliberalism, Gaziantep, Urbanization, TOKİ

¹ Bağımsız araştırmacı, hasanhuseyingrbz@gmail.com, 0000-0002-3051-0058.

² Corresponding Author: Kilis 7 Aralık Üniversitesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi, bayramkoca@kilis.edu.tr, 0000-0003-3269-7132.

³ Kilis 7 Aralık Üniversitesi, Sosyoloji, dygaltinoluk@gmail.com, 0000-0002-3347-2632.



GİRİŞ:

Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşundan günümüze kadar istikrarlı bir şekilde sürdürülmüş bir konut politikası olmadığı söylenebilir. Genel olarak Cumhuriyet’in kuruluşundan itibaren sınırlı kaynakların ağırlıklı olarak kalkınma politikalarına ayrılması ve değişen dünya koşulları, konut politikalarının ihmal edilmesinin nedenleri olarak görülmektedir. Cumhuriyet, kuruluşundan itibaren yönünü Batıya dönmüş ve kapitalist gelişime odaklanmış, bu çerçevede kalkınma politikaları ülkede her zaman öncelikli meselelerden biri olmuştur. Bununla birlikte mekânsal planlama ve konut politikasının genel olarak tali önemde kaldığı söylenebilir. Türkiye’de konut politikasını kesin çizgilerle dönemselleştirmek kolay olmasa da konunun ele alınmasında ve anlaşılmasında fayda sağlamaktadır. Türkiye’nin konut politikası yazınında genel olarak 1923’ten İkinci Dünya Savaşı’nın sonuna kadar olan döneme birinci dönem, 1945 yılından 1960 yılına kadar süregelen döneme ikinci dönem, 1960 yılından 1980 yılına kadar üçüncü dönem, 1980 yılı ve sonrası ise dördüncü dönem olarak ele alınmaktadır (Tekeli, 2012; Çoban, 2012; Keleş, 2016).

Cumhuriyet döneminde kentleşme ve konut politikasını ele almadan önce bir hususu göz önünde bulundurmak faydalı olacaktır. Tanıl Bora’ya göre (2009, s. 41-42) yeni kurulan Cumhuriyet, Osmanlı’yı öteki ilan etmiş ve Batı temelli modern bir ulus devlet kurmayı amaçlamıştır. Mekân da ulus devlet oluşturma hedefinin önemli bir parçası olmuştur. Bu sebeple de eski başkent İstanbul’dan farklı olarak yeni Cumhuriyet ideolojisine uygun bir kentsel mekân oluşturma gayreti içerisinde seçilmiş olan Ankara üzerinde önemle durulmuş, kurumlar oluşturulmuş ve özel yasalar çıkarılmıştır. 1950 yılına kadarki süreçte, kentleşme ve konut üretme yatırımlarının önemli kısmı Ankara üzerinden gerçekleşmiştir. Konut politikalarının ilk dönemine tekabül eden 1923-1945 arası dönem devletin oluşumu, kurumsallaşması gibi gerekçelerden dolayı planlı ve programlı bir konut politikasından bahsetmek zordur. Kuruluş sorunlarının arasında konut sorunu da bulunmaktadır zira savaştan çıkmış bir ülkenin yeniden imar ihtiyacı konut sorunlarından birincisidir. Konut problemlerinden bir başkası Batılılaşma ve sanayileşme politikasının tercih edilmesiyle kentlerde oluşan işçi konutlarının inşa edilmesi gerekliliğidir (Tekeli, 2012, s. 27-28).

1930’lu yıllarda Türkiye’de, nüfusun dörtte üçü kırsal alanda bulunduğu için kentleşme yavaş seyretmiş, konut sektörü gelişmemiş ve ihtiyaca binaen konut üretimi yapılmıştır (Alkan ve Uğurlar, 2015, s. 37). Ankara’nın başkent olması ile memurların konut ihtiyaçlarını karşılamak için kooperatif kurma izni, bu alana ödenek ayrılması ve bazı yasal düzenlemeler gibi teşvikler gerçekleştirilmiştir (Keleş, 2016, s. 490). Merkezi yönetim, Ankara dışında diğer illerdeki konut sorunuyla ilgilenmediği gibi, belediyeler de konut üretimi konusunda bir rol üstlenmemiştir (Çoban, 2012, s. 77-78). Bu dönemde kentlerde bir konut politikası olmadığı için gecekonduların sayısı artmaya başlamıştır (Kalkınma Bakanlığı, 2018, s. 11). Bu dönemde işçi, köylü ya da depremzedeler için konutların yapımında yetersizlik gözlemlenmiş zira kaynaklar sınırlı olup kalkınma politikalarına öncelik verilmiştir (Tekeli, 2012, s. 28).

Konut problemi Türkiye’de ilk kez 1 Kasım 1937’de iktidardaki Celal Bayar Hükümeti programında yer almıştır. Programa göre, belediyeler 5 yıllık planları içerisinde imar, altyapı, kültür işleri yapacağı gibi, mesken ve bina yapımı gibi kişilerin yaşam kalitesini artıracak görevleri de ele alacaklardır. Bayar Hükümeti, Ankara’nın artan nüfusuna yönelik konut yapılması için Emlak ve Eytam Bankası’nı görevlendirmiştir (Tekeli, 2012, s. 32-33). Ancak İkinci Dünya Savaşı yaklaşırken askeri harcamaların artması, inşaat malzemelerinin askeri amaçla kullanılması ve arsaların satışa sunulması sonucunda konut ve arsa fiyatları artmıştır (Tekeli, 2012, s. 32-33). Bu sebeple kaçak yapılanma olan gecekonduların sayısı artmış; yerel yönetimlere yönelik bazı yasal düzenlemelerin yapılması zorunluluğu doğmuştur. Özellikle 1950’lilerde tarımda makineleşmenin artmasıyla köyden kente göçlerden dolayı gecekondular mahalleleri oluşmaya başlamıştır. 5218 sayılı yasa, belediye sınırları içindeki gecekonduları yasal bir duruma kavuşturmayı ve gecekondulaşmanın önüne geçmeyi hedeflemiştir. 5228 sayılı yasa ise belediyelerin, konut yapılabilmesi için arsa üretme görevini - gecekondular alanı olsun olmasın- belediye sınırları içindeki tüm hazine arazilerini kapsayan biçimde genişletmiştir (Çoban, 2012, s. 81). Yasal düzenlemeler, yıllarca devam etmiş, 1951 yılında 5656 sayılı Belediye Yasası yerel yönetimlere konut üretme yetki ve sorumluluğu getirmiş; 1958’de İmar ve İskân Bakanlığı’nın kurulmasıyla konut politikası daha planlı ve ciddi şekilde ele alınmıştır. Bu şekilde

gecekondulaşmanın önüne geçilmeye çalışılmıştır (Keleş, 2016, s. 490-491). 1953 yılında çıkarılan Bina Yapımını Teşvik Yasası (6188), yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan gecekonduları yasal çerçeveye almış, ancak kentlerdeki imar sorununu çözemediği için yeni gecekonduların yapılmasını engellemede başarılı olunamamıştır (Keleş, 1983, s. 218-219). Ayrıca İkinci Dünya Savaşı sürecinden kaynaklı olarak tarım sektörü öncelenmiş ve bu çerçevede kentleşme hızı yavaş seyretmiştir (Çoban, 2012, s. 77-78).

27 Mayıs 1960 Askeri Darbesi sonrasında yapılan yeni anayasada birçok değişiklik yapıldığı gibi konut politikasında da değişikliklere gidilmiş, 1961 Anayasası'na, "devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır" maddesi eklenmiştir. Böylece anayasada ilk defa yoksulların konut hakkı elde edebilme hakkından bahsedilmiştir (Keleş, 2016, s. 492). Bu dönemde Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) kurulmuş ve DPT öncülüğünde planlı kalkınma modeli uygulanmaya konularak beş yıllık kalkınma planları başlatılmıştır. 1963-1967 yılları arasında kapsayan ilk beş yıllık kalkınma planında, yoksul nüfusun barınabileceği sağlıklı konutların üretimi hedeflenmiş, yatırımların %20'sinin konut üretimine ayrılması planlanmıştır. Ayrıca lüks konut üretimine sınır getirilmeye çalışılmış, kendi konutunu üretmek isteyenlere arsa ve finansman sağlama gibi teşvikler verilmesi hedeflenmiştir.

1960'lı yıllardan itibaren iller arası eşitsizliği azaltmak için gelişme potansiyeli gösteren illere yapılan teşvikler sonrası Anadolu kentlerindeki sanayileşme hızıyla tarımda atıl kalan nüfus kentlere göç etmeye başlamıştır (Keleş, 2016, s. 277). Dolayısıyla kentlere yoğun göçler, konut ihtiyacını daha da artırmıştır. Devletin toplu konut uygulamalarına önem vermesi kooperatifler için daha uygun ortamlar yaratılmasını sağlamıştır. 1966 yılında yürürlüğe giren gecekondu yasası, gecekondu önleme bölgelerinde de kooperatif uygulamalarının başlamasına ve sayılarının artmasına zemin hazırlamıştır. Benzer şekilde, 1965'te Kat Mülkiyeti Yasası'nın çıkması yine konut kooperatif hareketini desteklemiştir (Alkan ve Uğurlar, 2015, s. 38). 1969'da çıkarılan 7367 sayılı yasa, belediye sınırlarında olan hazine arazilerini belediyelere devrederek gecekondu yapımını önlemeye çalışmış ancak uygulamada başarı sağlanamamıştır (Keleş, 1983, s. 219). 1980 yılından sonra Anavatan Partisi (ANAP) döneminde özellikle seçimlerden önce, gecekondu aklar verilmiş ve gecekonduların yapımı 2000'li yılların sonuna kadar sürmüştür.

1980'li yıllara kadar yasal düzenlemeler ve uygulamalarla devletin genel itibarıyla planlı dönemde, yoksulların konut sorununu çözmeye çalıştığı söylenebilir. Var olan gecekondu yasal zemine kavuşturulmuş, yenilerinin yapılması engellenmeye çalışılmış, konut yapımında ucuz arsa-kredi imkânları sağlanmış ve mümkün olduğu kadar planlı kentleşme politikası izlenerek gelecekteki kentleşme sorunlarının önüne geçilmeye çalışılmıştır (Keleş, 1983, s. 219). Bu çalışmada, 1980 sonrası uygulanan neoliberal politikalar çerçevesinde Gaziantep ilindeki konut politikasının gelişimi ele alınmaya çalışılmıştır. İlk olarak Türkiye'de neoliberal dönemde konut politikalarının gelişimi, aktörleri, süreçleri ve bir bütün olarak konut politikası detaylı olarak ele alınacak, sonrasında da neoliberal konut politikalarının Gaziantep'te yansıması tartışılacaktır. Nitel yöntem kullanılarak hazırlanan bu çalışmanın verileri, gözlem tekniği, raporlar ve ikincil kaynakların eleştirel analizi üzerinden elde edilmiştir.

1. Türkiye'de Neoliberal Dönemde Konut Politikası

1980 sonrası konut politikaları, dolayısıyla inşaat politikaları açısından da önemli dönüşümlerin başlangıcı olarak değerlendirilebilir. Bundan sonraki dönemde etkisi görülen neoliberalizm, yeni bir ekonomik model olmasının ötesinde yeni bir toplumsal dönüşüm projesi olarak 1970'lerin sonunda ortaya çıkmış ve hızla dünyaya yayılmaya başlamıştır. Keynesyen ya da ithal ikameci ekonomi politikalarının tıkanmasına cevap olarak neoliberalizm ihracata dayalı ekonomi politikalarını öne sürer. David Harvey (2006, s. 153-155), "özelleştirme ve metalaştırma", "finansallaştırma", "kriz yönetimi ile manipülasyonu" ve "devlet eliyle yeniden dağıtım" olmak üzere neoliberalizmin dört unsuru olduğunu belirtir. Türkiye'de ise neoliberalizm, 24 Ocak Kararlarıyla uygulanmaya başlanmış ve genel olarak, "kısa vadede ödemeler dengesini iyileştirerek ve enflasyonu düşürerek istikrar sağlamak, uzun vadede ise piyasaya daha fazla ağırlık veren ve dışa, özellikle de ihracata yönelik bir ekonomi" yaratmayı amaçlamıştır (Pamuk, 2014, s. 265). 24 Ocak Kararları, 12 Eylül'ün hazırladığı

baskı ortamında uygulanma fırsatını bulmuş, başka bir ifadeyle neoliberalizm Türkiye’ye “tank paletiyle” gelmiştir (Saraçoğlu, 2016, s. 757). Böylece refah devleti anlayışı terk edilerek güçlü devlet ve serbest piyasa birlikteliğini savunan neoliberal devlet anlayışına geçilmiştir. Neoliberal dönemde konut politikasını 1980-2002 ile 2002 sonrası olmak üzere iki dönemde incelemek konunun daha anlaşılır olmasını sağlayacaktır.

1.1. 1980 sonrası Konut Politikaları

Konut politikaları, 1980’li yıllara kadar merkezi devlet politikaları çerçevesinde yürütülmüştür. Ancak neoliberal politikalarının etkisiyle birtakım yasal değişimler yapılmış, böylece uluslararası yatırımlar kentlere kaymaya ve yerel yönetimler güçlenmeye başlamıştır. Bu çerçevede yerel yönetimler yerele ait politika geliştirmede merkeze göre güçlenmiş ve önemli bir aktör haline gelmiştir. Bu dönemdeki diğer bir gelişme, 1970’li yıllarda istihdam politikası ve kentlere yapılan doğrudan yatırımlar, merkezi hükümetlerin önceliği olmaktan çıkınca yerel yönetimler zorunlu olarak inisiyatif almak zorunda kalmış ve kamu-özel şirketler ile yakın ilişkiler içine girerek belediyelerin tanıtımlarını yapmışlardır (Harvey, 2012, s. 411). 1980’li yıllara kadar olan konut politikasını değerlendirmek gerekirse uzun vadeli ve planlı bir konut politikasının olmadığı; zamanın getirdiği ihtiyaçlar ve sorunlar çerçevesinde politik değişikliklere gidildiği gözlemlenmektedir. Türkiye’de devlet, kentlere göç eden iş gücünün konut talebine istikrarlı bir politika geliştirmeyip geçekondulaşma sürecine genel olarak sessiz kalmış ve bu alanda sorumluluk almaktan kaçınmıştır. 1980 sonrası kentler yatırımların ana üslerinden biri olmaya başlamış, (özellikle Türkiye’de 2005 yılından bu yana) konut sektörü kârlı bir yatırım aracı olarak tercih edilmiştir. Bu minvalde, kent yoksullarının sağlıklı konuta erişimi güçleşmiş ve bu süreç konut sektörüne yatırım yapan girişimcilerin hatırı sayılır bir miktarda kâr elde etmesine yol açmıştır. Yatırımların yeni mekânları haline gelen kentlerde yeni dönemin gereklilikleri doğrultusunda bir takım mekânsal düzenlemeler gerçekleştirilmiş; küresel sermayenin kentlere akan yatırımları çerçevesinde başta turizm, ticaret ve hizmet sektörü olmak üzere birçok sektör gelişim göstermiştir. Sanayileşme geliştikçe kent mekânı sermaye için çekim merkezi haline dönüşmüş ve kentte nüfusun da artmasıyla yeni gelişen sınıflar için (orta sınıf ve burjuvazi) bir takım mekânsal düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Kent mekânlarının metalaşma sürecine açılması, kentlerin birbirine benzer örüntülü süreçlerden geçmesine zemin hazırlamıştır. AVM’ler, spor ve eğlence merkezleri ve rezidanslarla birlikte müşterek mekânlar ticarileştirilmiştir (Mayer, 2014, s. 108).

Kentleşme sürecini yaşayan gelişmiş ülkelerde ulusal kalkınma döneminden neoliberal döneme geçilirken sanayi yatırımları Uzak Doğu, Asya ve Afrika ülkelerine kaymış, kentler sanayisizleşmeye başlamıştır. Bu süreçte kent mekânları yeni yatırım alanına dönüşürken, dünyanın diğer bölgeleri benzer süreçlerden geçmemiştir. Az gelişmiş ülkelerde sermaye birikiminin yetersizliğinden dolayı kaynakların öncelikli olarak sanayileşmeye yönlendirilmesi, kentsel altyapı ve tüketime ayrılan kaynakların oldukça sınırlı kalmasına yol açmıştır (Şengül, 2008, s. 283). Türkiye’de 12 Eylül 1980 Askeri Darbesi konut politikasında önemli yapısal değişimlerin habercisi olmuştur. Planlama yetkisini eline alan belediyeler önemli bir gelir kaynağı elde etmiştir. Bu yetki, günümüzde hala belediyelerin en büyük gelir kaynaklarının başında gelmektedir. Konut politikalarını etkileyen bir başka önemli gelişme Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın (TOKİ) kurulması olmuştur. TOKİ’nin faaliyetleri ve konut piyasasında etkisi ilerleyen kısımlarda detaylı olarak ele alınacaktır. 1980 sonrası dönemde neoliberal politikaların etkisi ile kamu yatırımları, özel sektör yatırımlarına göre gerilemiştir. Bu arada, yatırım yapılan sektörler de önceki döneme göre değişiklik göstermiş madencilik, imalat ve tarım sektörüne yapılan yatırımlar azalırken, konut sektörüne yapılan yatırımlar enerji, ulaştırma ve sağlık sektörüyle birlikte artmıştır. Yatırımların en çok arttığı sektörün konut sektörü olduğu gözlemlenmektedir (Bayraktutan ve Arslan, 2008, s. 4). Sanayi yatırımları açısından 1979’dan 1988’e kadar %29 olan yatırım payı %16’ya gerilemiş, konut sektörü ise yatırımlarda %36 ile en büyük payı almıştır (Boratav, 2005, s. 162).

1.2. 2000 Sonrası Konut Politikaları

Türkiye’de inşaat sektörünün yükselişe geçmesi neoliberal politikaların ikinci safhası diye adlandırabileceğimiz 2000 sonrasına denk gelmektedir. 2001 ekonomik krizinden sonra iktidara gelen Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP), dış yatırımlar ve içerde sürdürülen sıkılaştırılmış mali disiplinle istikrarlı bir büyüme ivmesi yakalamıştır. Ekonomik büyümeden birçok sektörün yanı sıra en çok fayda sağlayan sektörlerden birisi inşaat olmuştur. İnşaat sektörünün gelişimi, ona bağlı birçok sanayi sektörünün de gelişimine katkı sunmuştur (Dalkılıç ve Aşkın, 2018, s. 33). Bu sürecin gelişimi AKP’nin inşaat politikalarını kendisinden önceki sağ-muhafazakâr hükümetlerden aldığı mirası bir adım öteye taşımasıyla mümkün hale gelmiştir (Bora, 2011, s. 17).⁴ Türk sağ açısından “medeniyet”in ağırlıklı olarak otoyol yapmak, konut inşaat etmek gibi maddi kalkınma unsurları üzerinden algılandığı söylenebilir. İnşaat sektörünün lokomotif sektör olarak seçilmesi, kısa zamanda sermaye biriktirmenin kolay yolu olmasından kaynaklanır. Utku Barış Balaban’ın (2009, s. 25) belirttiği üzere, inşaat sektörünün desteklenmesinin siyasete kitlesel taban ve destek oluşturması, reel ücretlerdeki kaybın rant ile giderilmesi ve kısa dönemli kaynak ve finansman ihtiyacının karşılanması olmak üzere üç ayrı işlevi olmuştur.

Merkezi ve yerel yönetimler inşaat sektörünü kendi mirasçılarından hem ölçek bazında hem de yapısal olarak öteye taşımışlardır. TOKİ’nin ürettiği konut sayıları (ileride detaylandırılacaktır) önceki hükümetlerin toplamından fazla olmuştur. Bir diğer gelişme, AKP’nin hiçbir sağ iktidarın sahip olmadığı güce sahip olmanın da etkisiyle Türk siyasi tarihinde, bazı büyük ölçekli projeleri hayata geçirmesidir. AKP, sosyo-kültürel alanda İslamcı olmakla birlikte, ekonomi politikalarında ise küresel kapitalizme eklemlenme gayreti içinde olmuştur. İnşaat sektörü aracılığıyla mekânsal müdahaleler, bu politikaların en bilinen örneklerindedir. Hatta bu sayede İslamcı sermaye bu alanlara yatırımlarını artırmış ve hatırı sayılır bir sermaye birikimi oluşturmuştur (Doğan 2011; Batuman 2018). Kent mekânları, bir taraftan İslami geleneklere çağrı yapan sembollerle donatılırken, diğer yandan da kentin ticari ve turistik bölgeleri küresel kapitalizmin gerekleri doğrultusunda (başka birçok bölgede olduğu gibi) düzenlenmektedir. Yerel yönetimlerin bütçeden aldıkları payların ve yetkilerinin artmış olması süreci hızlandırmıştır (Doğan, 2011, s. 68).

Türkiye’de izlenen ekonomik politikardan dolayı konut ihtiyacı ve konut fiyatları artmaya devam etmektedir. TÜİK hane halkı bütçe araştırmasının 2019 yılı sonuçlarına göre, Türkiye genelinde hane halklarının tüketim amaçlı yaptığı harcamalar içinde %24,1 oranı ile konut ve kira harcamaları ilk sırada yer almıştır. Bankalarda konut kredilerine olan talep de artmaya başlamıştır. Türkiye Bankalar Birliği (TBB) 2017 verilerine göre, konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2011 yılında %32’den 7 puan artarak 2016’da %39’a yükselmiştir. Konut kredisi alan kişi sayısı, stok olarak, 2011-2016 döneminde %69 artarak 1,3 milyondan 2,2 milyona ulaşmıştır (TBB, 2017). Son bir yıldır enflasyonun yükselişi ve krediye ulaşımın zorlaşması, kredi kullanan kişi sayısının daha çok artmasının önüne geçmiştir. Yine TBB verilerine baktığımızda, konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı %30’dur. Aralık 2022 itibarıyla konut kredisi kullanan kişi sayısı 2,5 milyondur (TBB, 2022). Türkiye’de 2018 yılında krizin belirginleşmeye başlaması ile birlikte konut satışları düşme eğiliminde olsa da hükümetin müdahaleleri ile 2021 yılına kadar konut satışları inişli çıkışlı seyir izlemiştir. Ancak pandeminin etkisi ve son bir yıldır enflasyonda yaşanan ani yükselişler konut fiyatlarını artırırken, krediye ulaşımı da zorlaştırmıştır. Örneğin 2021 yılında Türkiye’de toplam satılan konut sayısı 1.491.856 iken, 2022 yılı Ocak-Eylül arasında 1.057.193’dür. 2021 yılı Eylül ayında 147 bin konut satışı yapılırken, 2022 Eylül ayında yalnızca 113 bin konut satışı yapılmıştır.

Sonuç olarak 1980’lerin ortasından itibaren siyasal iktidarlar, kaynak yaratma sorunu ile baş başa kalmış ve bu sorunu aşmak için çeşitli politikalar yürürlüğe koymuşlardır. 1990’larda özelleştirme politikaları ile bu sorunu aşmaya çalışılırken, 2000 sonrasında inşaat ve gayrimenkul yatırımları ile kaynak sorununun çözülmeye çalışıldığı görülmektedir. Daha açık bir ifadeyle 2000’den sonra siyasal aktörlerin inşaat sektöründeki büyümeyi desteklemelerinin arkasında yatan motivasyonlardan birisi,

⁴ İnşaat sektörü Adnan Menderes’ten Turgut Özal’a milliyetçi-muhafazakâr camianın kadim sektörü olarak görülmektedir. Türk sağ ve inşaat ilişkisi için Tanıl Bora’nın derlediği *İnşaat Ya Resulullah* (2016) kitabına bakılabilir.

inşaat yatırımlarının kısa vadede kaynak yaratmaya elverişli görülmesidir (Balaban, 2011, s. 26). ANAP döneminde başlayan neoliberal belediyeçilik anlayışı ve bu yönde yasal düzenlemeler AKP döneminde de devam etmiştir. AKP döneminde bu yasalara ek olarak 2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ve 2005 yılında 5395 sayılı Belediye Yasası çıkarılmıştır (Adıgüzel, 2013, s. 104). Bu yasalarla AKP öncelikle mali yapılanma dönemine girmiş ve merkezden yerele akan sermaye transferinde kısıntıya gitmiştir. Bunun yerine yerel belediyelere imar başta olmak üzere yetki devretmiş ve böylece belediyelerin kendi kaynaklarını kendilerinin yaratması hedeflenmiştir. Bu dönemde yerel yönetimler bir yandan harcamaları artırırken, diğer yandan da artan mali kısıtlamalarla yüz yüze kalmış ve sorunları çözecek yeni yöntem arayışına girmiştir (Mayer, 2004, s. 105). Belediyeler bu dönemde, geleneksel belediyeçilik anlayışını terk etmiş ve neoliberalizme özgü bir kavram olan ‘proje belediyeçiliği’ anlayışına geçmiştir. Kent mekânı, kısa sürede kaynak yaratmak ve bu kaynağı kentin yatırımları için cazip hale getirmek amacıyla metalaştırılmıştır. Kaynak yaratmada öncelikli çözüm, inşaat ve emlak piyasası olmuştur. Bu amaç için AKP’li belediyeler öncelikle hazine arazilerini imara açmakta, ikinci olarak kent merkezine emlak değeri yükselen gecekondular yapıyı ya da eski mahallelerde kentsel dönüşümler yapmaya hız vermektedir. Soylulaştırma⁵ ve yerinden etme süreçleri artık sadece tekil mahallelerde görülmemekte, kent içi alanlar yavaş yavaş geliştirilip metropol elitleri için yeniden üretim alanlarına dönüştürülmektedir. Arsa ve emlak fiyatlarındaki büyük artışlar, hâlihazırdaki nüfusun önemli kesiminin bu alanlara erişimini kısıtlamaktadır (Schmid, 2014, s. 89). Kentsel dönüşüm sonucunda kent merkezinden sürülen bu kesimlerin bir bölümü başka gecekondular mahallelerine taşınmakta, bir bölümü de belediyelerin kent dışında dar gelirli sınıflara yönelik yaptığı sıkışık toplu konutlara yerleşmektedir. Bu durum bu kişilerin kent merkezine ulaşımını güçleştirmekte ve dolayısıyla hayatlarını zorlaştırmaktadır.

1.3. Türkiye Konut Sektöründe Önemli Bir Aktör Olarak TOKİ

1970’li yıllarda küresel enerji krizi, küresel yatırımları azalttığından kalkınmak için dış kaynaklara bağımlı olan Batı dışı toplumlarda ciddi bir problem yaratmıştır. Washington Mutabakatı sonrasında Uluslararası Para Fonu (IMF) ve Dünya Bankası (DB) geliştirmekte olan ülkelere kredi ve “proje danışmanlık hizmetleri” vererek neoliberal serbest piyasa düzenine dönüşümlerinde rol almışlardır. TOKİ gibi yeni kurulan kurumlar yenedünya düzeninin gereklerine uygun olarak kurumsallaşmıştır. TOKİ, 1984 yılında kurulmuş⁶ ve kuruluşundan bu yana inşaat sektörünün her dalında faaliyet yürütmüş, zamanla bütçesi ve yasal imkânları genişlemiştir. Temelleri Özal tarafından serbest piyasa koşullarına göre hizmet vermek amacıyla atılan TOKİ’nin etki ağı AKP döneminde daha da genişlemiştir. TOKİ’nin yetkili olduğu faaliyetler arasında kentsel yenileme, yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla inşaat faaliyetleri yürütme, konut sektörüyle ilgili şirketler kurma veya kurulmuş şirketlere iştirak etme, imara açılan hazine arazileri üzerinde tasarruf yetkisine sahip olma, belediyeler ve diğer resmi kuruluşlarla kentsel dönüşüm projelerinde bulunma yer almaktadır. TOKİ’nin kurumsal faaliyetlerinin gelişmesinin birçok nedeni bulunmaktadır. Öncelikli nedenlerden birisi inşaat sektörünün yatırım sektörü olarak öne çıkmasıdır. AKP, lokomotif sektör olarak gördüğü inşaat sektörünün gelişimini desteklemek için TOKİ’nin yetkilerini artırmıştır. TOKİ, planlama açısından oldukça geniş ve ayrıcalıklı yetkilerle donatılarak inşaat ve gayrimenkul sektörü gibi alanlarda iktisadi bir teşekkül gibi hareket edebilmektedir (Penbecioğlu, 2011, s. 67). TOKİ’nin yetkileriyle ilgili 14 yasal değişiklik yapılmış; bu yasal değişiklikler arasında imar izni verme, özelleştirme, gelir paylaşım projeleri, kentsel dönüşüm, bedelsiz hazine arazisi vb. vardır. TOKİ, Kamu İhale Kanunu’nun kapsamı dışında tutularak Sayıştay’ın da denetiminden çıkarılmış; sorgulanmaz ve yasalar üstü bir hale getirilmiştir. TOKİ’ye, 2004 tarihli 5162 sayılı kanunla kentsel dönüşüm uygulamalarında kamulaştırma ve imar yapma yetkisi verilmiştir. Daha sonra 2005 ve 2007 yıllarında çeşitli yasalarda yapılan değişikliklerle hazineye ait taşınmazlar üzerinde TOKİ yetkili kılınmıştır.

⁵ Soylulaştırma (*gentrification*) kısaca “şehrin merkezinde yoksulların oturduğu, standardın altında olan eski evlerin modernize edilmesi ve buralara orta-sınıf ve varlıklı aileler tarafından yerleşmesi” şeklinde tanımlanabilir (Wetherick, Ross ve Small, 2001, s. 107).

⁶ Turgut Özal’ın talimatları ve 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu’na haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur.

Hazineye ait araziler başbakanın onayı ile bedelsiz olarak TOKİ'ye devredilmiştir (Eşkikanat, 2012, s. 162).

Yasal değişikliklerle artırılan yetkileriyle TOKİ, inşaat ile ilgili doğrudan ve dolaylı yollardan birçok alana el atmaya başlamıştır. TOKİ senet ve tahvil çıkarabilme yetkisini elde etmenin yanı sıra, dış kaynaklardan kredi alabildiği gibi konut piyasasına katılan bankalara da aynı desteği sunabilmektedir. Ayrıca TOKİ, inşaat sektöründeki özel firmaları desteklemekte, şirket kurabilmekte ve taşeron firmalarla iş birliği yapabilmektedir (Buğra ve Savaşkan, 2018, s. 138). TOKİ, yerel yönetimlerle iş birliği yaparak kentsel dönüşümlerde ve imara açılan hazine arazileri üzerinde yürütülen inşaat projelerinde etkin rol almaya başlamıştır. İmardan ve kentsel dönüşümlerden elde edilen rant, inşaat faaliyeti yürüten şirketlere taşeronluk faaliyetleri üzerinden aktarılmıştır. Özellikle kentsel dönüşümler ile dönüşüm alanına yapılan çok katlı yapılar ve dükkânlar ihale yoluyla ya da yüksek emlak bedelleriyle satılarak elde edilen kârlar TOKİ, taşeron şirket ve belediyelerce paylaşmıştır (Batuman, 2019, s. 108-109).

2018'de Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçilmiş ve "2023 vizyonu" adı altında birçok konuda hedefler ortaya konulmuştur. Hedeflenenler arasında şimdiki kadar TOKİ'nin en erken 2023'te bitmesi planlanan 700 bin konut hedefi 837 bin konut ile aşılmıştır.⁷ TOKİ'nin tüm faaliyet alanlarında Türkiye bütçesinin yaklaşık %10'una denk gelen 107 milyar TL kaynak harcanmıştır. TOKİ, genelde toplumun alt gelir gruplarına konut üretmesinin yanı sıra farklı gelir gruplarının konut ihtiyacını da karşılamaktadır. 2021 Mayıs ayı itibarıyla TOKİ, resmi internet sitesinde paylaştığı çoğu İstanbul ve Ankara'da olmak üzere 36 gelir paylaşimli proje yürütmüş ve hâlihazırda yürütmektedir. Söz konusu projelerin bütçe değeri ise 290 milyar doları aşmaktadır. 242 adet kentsel dönüşüm projesinin yaklaşık maliyeti 1 milyar 380 milyon dolar tutarındadır.⁸ Sonuç olarak TOKİ, kuruluşundan itibaren başta konut projeleri çerçevesinde faaliyet yürütmüş ve zamanla başka inşaat faaliyetlerine de el atarak neoliberal düzen çerçevesinde sermaye aktarımında önemli bir işlev görmüştür.

2. Gaziantep'te İnşaat Sektörü ve Konut Politikasının Gelişimi

Cumhuriyetin kuruluş yıllarında Ankara'da uygulamaya konan planlı yapılaşma Gaziantep'te de hayata geçirilmiştir. Cumhuriyetin kuruluşunda bir dizi kanun düzenlenerek nüfusu 20.000'i geçen yerleşim birimleri için imar zorunluluğu getirilmiştir.⁹ Alman kent planlamacısı Hermann Jansen tıpkı Ankara'da olduğu gibi Gaziantep'te de 1938 yılında imar planı gerçekleştirmiştir. 1955 yılında, kentin mekânsal gelişimi bu plan doğrultusunda yapılmış ancak 1960'lı yıllardan sonra Gaziantep'in nüfusunun hızlı bir şekilde artmasıyla birlikte süreç kesintiye uğramıştır. İç göçlerle gelen işçilerle ülke genelinde olduğu gibi Gaziantep'te de gecekondulaşma başlamış ve planlı kentleşme süreci sekteye uğramıştır. Oysaki sanayileşmenin ilk gerçekleştiği Batı Avrupa'da (önce İngiltere, Fransa ve İtalya, sonrasında da Almanya) daha 19. yüzyılda kente gelen iş göçü için işçi konutları inşaatları başlamış¹⁰ ve 20. yüzyılda da devam etmiştir. Ancak 1980'lerden sonra neoliberal politikalarla birlikte kamu harcamalarının tercih değiştirmesi (dış ve iç yatırımların artması için gerekli altyapı ve teşvik harcamaları), liberal ekonomi ve özelleştirme politikalarının önem kazanması sonucunda Avrupa ve diğer gelişmiş ülkelerde sosyal konut yatırımları azalmıştır (Kalkınma Bakanlığı, 2018, s. 11).

Gaziantep'te inşaat ve emlak sektörü 1990'lara kadar genel olarak makro imar planları doğrultusunda ihtiyaca hizmet eden bir seyir izlemiştir. Kente gelen göçlerin önemli ağırlığı zorunlu olarak gecekonduları tercih ettiği için inşaat-emlak sektörünün gelişmesine uygun bir zemin oluşmamıştır. Ancak inşaat-emlak sektörünün yatırım sektörü olarak öne çıkması ve gecekondulaşmanın önünün kesilmesiyle birlikte hem orta-alt gelir grubuna yönelik hem de varlıklı kesim için konut seçenekleri artmıştır. Devlet politikası olarak desteklenen emlak-inşaat sektörü Gaziantep'te de hızlı gelişen bir sektöre dönüşmüştür. Kentin son 20 yılında hızlı bir yapılaşmaya girildiği görülmektedir. Gaziantep

⁷ Bkz. <https://www.toki.gov.tr/faaliyet-ozeti> (Erişim Tarihi: 3.08.2022).

⁸ Bkz. TOKİ resmî sitesi: www.toki.gov.tr (Erişim Tarihi: 3.08.2022).

⁹ Bu kapsamda çıkarılan kanunlar arasında Belediye Kanunu, Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, Belediye Yapı ve Yollar Kanunu örnek olarak verilebilir.

¹⁰ Engels *Konut Sorunu* adlı eserinde, Dr. Sax'tan aktararak Fransa'da 50.000 ile 60.000 kişiyi barındırabilen 2 odalı konutların yapıldığını belirtir (2013, s. 61).

Ticaret Odası’na kayıtlı inşaat firması 2014 yılında üye sayısı 943 iken 2021 yılında 2048’e yükselmiştir. Sektörle alakalı emlak-inşaat karışımı faaliyet sürdüren 200 firma bulunmaktadır. Bu sayıya inşaat alanında hammadde, hafriyat ve yüklenici firma gibi yan sektörleri de eklendiğinde sayı birkaç bini bulmaktadır. Kentte var olan konutların üçte ikisi kaçak ve gecekonduardan oluşmasına rağmen kentsel dönüşüm yavaş kalmış (Gaziantep’te uygulanan kentsel dönüşüm uygulamaları genel olarak alanda yaşayanları yerinden etmekte ve yapılan yeni konutlar piyasa koşullarında satışa sunulmaktadır.¹¹) bunun yerine hazine arazileri açık artırma yoluyla imara açılarak TOKİ ve yap-sat firmalar tarafından toplu konut inşaatı yapma yoluna gidilmiştir. Bu durumun kentin gereksiz büyümesine yol açtığını, belediyelerin altyapı maliyetlerini artırdığını, ağaçlandırma ve tarıma açılması gereken arazilerin işgal edilmesine yol açtığını; doğal yaşam ve çevre dengesini tehdit ettiğini söyleyebiliriz.

Gaziantep’te 2000’lerden itibaren nüfusun artışı ve yatırımların bu yöne kaymasından dolayı konut ve işyeri inşaat faaliyetleri ciddi oranda artmıştır (Tablo 1). 2008-2020 arasında satılan konut sayılarına bakılabilir). 2008’den 2020 yılına konut satışları dört kattan fazla artmıştır. Gaziantep, yüzölçümü olarak 1975’te yaklaşık olarak 9,2 km² alanı kaplarken bugün ise son 40 yılda 7 kat büyüyerek 58 km² alanı kaplayan mega şehir haline gelmiştir. Böylece Gaziantep, son 40 yılda Türkiye’nin en hızlı büyüyen kentlerinden birisi olmuştur. Bununla birlikte kentin mekânsal genişlemesi nüfus artışı ile orantılı olarak gerçekleşmemiş, aynı dönemler arasında nüfus artışı 3 kat gerçekleşmiştir.

Tablo 1. Gaziantep’te yıllara göre konut satış sayıları (2008-2020)

Yıl	İpotekli	Toplam
2008	0	8.006
2009	0	13.412
2010	3.677	12.601
2011	5.103	15.699
2012	4.465	15.963
2013	5.678	21.594
2014	5.789	22.169
2015	4.728	21.467
2016	8.276	26.730
2017	1.0394	29.721
2018	5.950	29.240
2019	7.887	32.256
2020	12.237	35.358

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/bolgeselistatistik/>

Tablo 2. Gaziantep’te yapı kullanma izin belgesine göre daire sayısı (2008-2020)

Gaziantep	Yıl	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2016	2017	2018	2019	2020
	Daire Sayısı	5.181	7.239	2.591	5.738	7.127	9.438	16.536	17.711	13.724	13.848	15.774	13.308

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/bolgeselistatistik/>

¹¹ Nuripazarbaşı Mahallesinde gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamasının toplumsal sonuçları için bkz. Gürbüz, 2013. Oysaki olması gereken kentsel dönüşüm projesi 11. Kalkınma Planı özel ihtisas komisyonu raporunda şöyle aktarılmıştır: “Kentsel dönüşüm uygulamalarında mevcut kullanıcıların, gerçekleştirilecek dönüşüm sonucunda aynı alanda yaşamalarını sürdürebilmesini olanaklı kılacak, ortak giderleri karşılamaya yönelik, sürdürülebilir, gelir yaratıcı olanaklar geliştirilmesi önemli görülmektedir” (Kalkınma Bakanlığı, 2018, s. 52).

Kullanılan krediler ve satılan konut-işyeri sayısına bakıldığında, emlak-inşaat sektörünün Gaziantep'te son 15 yılda en çok gelişen sektör olduğu görülmektedir (Gürbüz, 2020, s. 64). Bu gelişmeye yerel yönetimlerin yeni bölgeleri imara açarak önemli bir katkı sunduğu açıktır. Konut sektörünün gelişimi, konut fiyatlarını da dalgalandırmakta ve bu dalgalanma sadece serbest piyasa koşullarından değil, izlenen politikalarından da kaynaklanmaktadır. Yerel yönetimlerin merkezi yönetimin de desteğiyle izlediği inşaat-mlak politikası, Gaziantep'te kaçak ve ömrünü doldurmuş konutların ve hızlı nüfus artışından kaynaklı konut talebinin yanı sıra arsa ve konut fiyatlarının yükselmesinde etkili olmuştur. Hazine arazilerinin bir kısmı sosyal konut inşaatı için verilmektedir. Bununla birlikte, imara açılan hazine arazilerinin açık artırma usulü ile satılması konut maliyeti içinde arsa maliyetinin neredeyse yarı yarıya yükselmesine yol açmıştır.¹² TÜİK 2019 verilerine göre, İstatistik Bölge Birimleri Sınıflandırması (İBBS) 1. Düzey bölgeleri arasında hane halkı harcamaları içinde konut ve kira giderleri Gaziantep'in de içinde bulunduğu TRC1 bölgesi (Gaziantep, Kilis ve Adıyaman) İstanbul'dan sonra ikinci sırada yer almıştır. Merkez Bankası'nın açıkladığı İBBS düzey iki bölgeleri arasındaki toplam konut fiyat endeksi artışlarına baktığımızda, TRC1 bölgesinin konut fiyat endeksi artışı 2021 yılında TR61 (Antalya, Burdur, Isparta, TR32 (Aydın, Denizli, Muğla), TR22'den (Balıkesir, Çanakkale) sonra 4. sırada yer alırken; 2022 yılında ilk üç sıralama değişmezken TRC1 bölgesi, sırasıyla TR 62 (Adana, Mersin) ve TRC2 (Diyarbakır, Şanlıurfa) bölgesinden sonra 6. Sırada yer almıştır.¹³ 2011-2020 yılları arasında TRC1 bölgesinde konut fiyat artışlarını bileşik faiz hesabına göre hesapladığımızda konut fiyatları üç buçuk kattan fazla artmış (%366,76), aynı dönemlerde devlet memuru, işçi ve ilişkili kurumlardaki çalışan maaşları ise iki buçuk kat civarında (%270,80) artmıştır. Başka bir deyişle 100 lira olan bir konut, yaklaşık olarak 366 liraya yükselirken, 100 lira olan devlet çalışanı maaşları ise 250 liraya yükselmiştir.¹⁴ Dolayısıyla konut fiyat artışları, yıllık memur ve işçi maaş artış oranlarının çok üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak 2021 yılında enflasyonun yukarı yönlü hızlı yükselişi ile birlikte inşaat maliyetinin artışıyla birlikte memur maaş artışı ile konut fiyat artışı arasındaki makas giderek açılmıştır. Dolayısıyla Gaziantep'te orta sınıflar için kredi ile konut satın almak neredeyse imkânsız hale gelmiştir.

Gaziantep'in konut politikasının önemli problemlerinden birisi, Türkiye genelinde olduğu gibi, konut kalitesinin düşük olması ve yetkililerin inşaat firmalarını denetimde gerekli hassasiyeti göstermemesidir. 11. Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu'nda konut kalitesi eksikliği konusunda önemli saptamalar yapılmıştır. Raporda, kaçak ve sağlıksız konutların iyileştirilmesine yeterince önem verilmediği söylenmiş; sağlıklı ve enerji verimliliği yüksek malzemeler kullanılmadığı ve işçilik kalitesinin de yeterli olmadığı ifade edilmiştir. Ayrıca yerleşim yerleri seçimi planlanmadığı için altyapı sorunları da meydana gelmektedir. Çalışanların mesleki yeterliliği, kullanılan malzemenin kalitesi, genel olarak yapıların projeye uygunluğu yaşanan sorunlar arasındadır (Kalkınma Bakanlığı, 2018, s. 54). Sonraki kısımlarda Gaziantep'teki konut sektöründeki aktörlere, süreçlere ve dinamiklere odaklanılacaktır.

2.1. Gaziantep'te Konut Aktörleri

İnşaat sektöründe büyük inşaat firmaları, yap-sat şirketleri, TOKİ ve Belediye'nin kendi inşaat şirketleri olmak üzere üç farklı ölçekte şirket faaliyet göstermektedir. Gaziantep'te büyük ölçekli inşaat firması çok fazla olmamakla beraber işlem hacimleri büyüktür. Nakipoğlu-Sinpaş ortaklığında Antepia projesi, kent çeperlerine serpilmiş villa kentler ve ICONOVA gibi lüks rezidanslar 27 ile 40 kat olarak değişen 7 binadan oluşan bir başka projedir. Rezidans konseptinin Gaziantep'teki ilk örneği olan bu projenin önemi, son 20 yılda kentteki sanayi ve emlak-inşaat sektöründen büyük gelir elde eden üst gelir grubuna yönelik güvenli yaşam merkezlerinin İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra Doğu Bölgesine yansımış olmasıdır. Gaziantep'te yapılan yüksek güvenli rezidans ve dubleks evler

¹² "Arsa değeri, konut maliyeti içinde önemli paya sahiptir. İmar planlarından kaynaklanan değer artışları sosyal nitelikli konut uygulamalarına katkı sağlayamamaktadır. Devletin mülk konut veya kiralık konut ile ilgili politika ve uygulamalarının imar planlarına yansıtılması gerekmektedir" (Kalkınma Bakanlığı, 2018, s. 46).

¹³ https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket/collapse_26/5949/DataGroup/turkish/bie_hkfe/ (Erişim Tarihi: 3.08.2022).

¹⁴ Hesaplamalar Merkez Bankası verileri dikkate alınarak yapılmıştır.

böyle bir sınıfın ortaya çıktığının göstergesi olarak okunabilir (Gürbüz, 2020, s. 64). Çünkü İstanbul sermayesi dışında, iktidardan aldığı desteğin de etkisiyle Anadolu Kaplanları olarak adlandırılan yeni sermaye grupları ortaya çıkmıştır (Gürbüz, 2020, s. 64). Dolayısıyla metropol kentlerdeki büyük sermaye gruplarının yaşam ve tüketim alışkanlıklarının Gaziantep’te büyüyüp serpilen sermaye aracılığıyla transfer edildiği görülmektedir. Zira bu tüketim alışkanlıklarının devam edebilmesi için öncelikle kent mekânlarının üretilmesi gerekir. Bu sebeple mekânsal üretim ile beraber kentteki sermaye gruplarının ihtiyaçlarına yönelik ulusal ve yerel yatırımcıların ortaklığında orta ve büyük ölçekli inşaat projeleri hayata geçirilmiştir. Bu durum, Harvey’in “sermaye belli bir zamanda ihtiyacı karşılayan bir coğrafi peyzaj yaratır” açıklamasını doğrular niteliktedir (Gürbüz, 2020, s. 64). Böylece bir sınıfın toplumsal sermaye ihtiyacı da karşılanmış olur ancak Lefebvre (2019, s. 96) mekânın üretiminde, Marx ve Engels’in de sorduğu soruları sorar ki üretim ilişkilerini analiz edebilsin: Kim (mekânları) üretiyor? Neden, nasıl, niçin (mekânları) üretiyor? Kim için (mekânları) üretiyor? Bu soruların cevabı, Gaziantep örneği üzerinden değerlendirildiğinde; Gaziantep’li sermayedarların, kendi sosyal sermayelerine tekabül eden yaşam standartlarını karşılayabilmek adına sermayelerini de işin içine katarak kendileri için üretimde buldukları söylenebilir. Dolayısıyla Lefebvre için mekânın üretimi belli bir grubu kapsadığında kent, müşterek olmaktan çıkar ve bir grubu kapsayan sınıfsal bir mekâna dönüşür.

İkinci grupta yer alan ve en kalabalık inşaat üretim aktörü olan yap-sat şirketler bulunmaktadır. Yap-sat şirketleri Türkiye’nin birçok kentinde olduğu gibi Gaziantep’te de orta ve alt sınıfa yönelik toplu konutlar inşa eden firmalardır ve sayıları son dönemde artmıştır. Kentin hemen her bölgesinde inşaat faaliyeti yapan 1000 civarında yap-sat şirketi bulunmaktadır. Büyük sermaye gruplarının yanı sıra Gaziantep’te yapılan inşaatların büyük bir bölümü bu firmalar tarafından gerçekleştirilmekte ve bu firmalar bütçe açısından farklılık göstermektedir. Küçük çaplı inşaat firmaları olduğu gibi, geniş çaplı faaliyet yürüten firmalar da bulunmaktadır. Genel olarak Karataş, Güneykent, Gazikent, Merveşehir, Akkent mahallelerinde orta-alt sınıfa yönelik konut ve işyeri inşaatı gerçekleştirildiği gibi (Gürbüz, 2020, s. 65), İbrahimli, Osmangazi ve Emek Mahallelerinde orta-üst ve üst sınıfa yönelik konutlar da inşa edilmektedir. Özellikle son zamanlarda kent nüfusunun artışı, inşaat sektörünün desteklenmesi ve Suriyeli göçmenlerin kente göç etmesi sonucunda inşaat sektörü kârlı bir yatırım aracına dönüşmüş, bu sebeple de yatırımlar sanayi ve ticaret sektöründen inşaat sektörüne kaymaya başlamıştır.¹⁵

Üçüncü ve en önemli inşaat aktörü TOKİ ve belediye ortaklığı olup bu paralelde yürütülen projelerdir. Gaziantep’te inşaat sektörünün gelişiminde yerel yönetimler önemli rol oynamaktadır. Belediyeler inşaat sektörünün canlı kalması için merkezi politikaların yereldeki taşıyıcıları gibi görülmektedir. Belediyeler, sahip oldukları birçok araçla inşaat sektörünün gelişimine müdahale edebilirler. Belediyeler ellerinde bulundurdukları imar yetkisi ile imara açılacak bölgelerin belirlenmesinde yetkilidirler. Belediyeler, kamu arazilerini açık ihale usulü ile satışa çıkararak inşaat sektöründe arsa maliyetini artırabilmekte, zaman zaman da yeni bölgelerin imara açılmasını geciktirerek arsa fiyatlarının tırmanmasına yol açabilmektedirler. Bu çerçevede belediyelerin arsa arzında dalgalanmalar yaratarak arsa fiyatlarının artmasına yol açtığı söylenebilir. Bundan dolayı hazine arazilerinin açık artırma usulü satışlarına bağlı talep artışından kaynaklı arsa maliyetlerinin yükseldiği görülmektedir. Bu durum Gaziantep’teki emlak fiyatlarının beklenenin üstünde artmasına sebep olabilmekte, zaman zaman da Türkiye ortalamasının üstünde emlak artışlarına yol açabilmektedir. Artan döviz kurlarını da eklersek yüklenici şirketler, artan maliyetleri alıcılara yansıtmaktadır. Bunların yanı sıra konut satın almanın barınma ihtiyacı dışında bir yatırım aracı olarak görülmesi sonucunda artan talepler ile konut fiyatlarının maliyeti dışında da artışlar yaşamaktadır. Böylece inşaat sektöründe önemli derecede sermaye biriktiği gibi, inşaata dayalı birçok sektörün ihya edilmesinin de önü açılmaktadır. Öte yandan imara açılan araziler içinde tarım arazileri ve yabancı hayat yaşam alanları da bulunmaktadır.

Belediyelerin hazine arazileri üzerinde oynadıkları konut politikalarının iki yönlü olduğu söylenebilir. Orta ve alt sınıfa yönelik konut üretiminde TOKİ’ye bedelsiz arsa devrederek sosyal konut üretimi

¹⁵ Örneğin sanayi yatırım holdingi olan Konukoğlu, ASCE adında inşaat firması kurmuş ve birçok toplu konut inşa etmiştir.

yaptırılmaktadır. Ancak burada dikkat çeken nokta, alt sınıflara yönelik inşa edilen konutlarda klasik TOKİ mimarisi kullanılmakta iken orta sınıflara yönelik mimari yönden daha estetik binalar inşa edilerek beyaz yakalı sınıfın da beğeni tarzına hitap edilmeye çalışılmasıdır. Birçok ilde olduğu gibi Gaziantep'te de konut üretim faaliyetlerinde bulunan TOKİ, aynı zamanda birçok kentsel dönüşüm projesini belediyelerle iş birliği yaparak yürütmektedir. Gaziantep'te TOKİ, 23 tamamlanmış, 16'sı devam etmekte olan 23.603 konut üretmiştir. 2021 itibarıyla TOKİ'nin Gaziantep'te ürettiği konut, Türkiye genelinde üretilen konutların yaklaşık %2,5'ine denk gelmektedir. Bu oran Türkiye ortalaması için yüksek bir rakam olsa da üçte iki oranında kaçak yapının bulunduğu (gecekondu) Gaziantep için yeterli olmadığı söylenebilir. Gaziantep'te resmi rakamlara göre il genelinde yoksul sayısı 364 bin ve nüfusa oranı ise %17,8 olarak belirlenmiştir (Gürbüz, 2021, s. 38). Bu sebeple TOKİ'nin Gaziantep'te alt gelir gurubuna yönelik konut üretiminin yetersiz kaldığı söylenebilir. Sosyal konut üretiminde değinilmesi gereken önemli bir nokta, sosyal konut alanların aylık ödemelerinden ve dairelerin sabit giderlerinden dolayı konut sahiplerinin önemli bir kısmı, dairelerini satarak yeniden gecekondu mahallelerine dönebilmektedirler. Ayrıca konut fiyatlarının spekülasyon artışından dolayı "konut yoksulluğu" çekenlerin nüfusa oranı git gide artmaktadır (Kuyucu, 2020).¹⁶ Kent merkezinin önemli bir kısmının gecekondu olduğu düşünüldüğünde kentsel dönüşüm projelendirme aşamasında olan birçok mahalle bulunmaktadır. Bu durum, alt gelir gruplarını ekonomik ömrünü tamamlamış gecekondu evlerinde kalmaya veya kiracılığa zorlamaktadır. Gaziantep'te sağlıklı konut ihtiyacı her geçen gün arttığından dolayı özel şirketler konut talebinin karşılanmasında önemli bir aktör olmaya devam etmektedir.

Belediyeler, TOKİ ile iş birliği çerçevesinde yürüttüğü kentsel dönüşüm aracılığıyla gerçekleştirdiği kamulaştırmalardan yeni yapılan konut ve dükkânların satışlarından önemli bir gelir elde etmiştir. Ancak Gaziantep'teki kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında dünyadaki muadillerinden farklı olarak yerinde dönüşüm değil, yerinden ederek dönüşüm uygulandığı gözlemlenmektedir. Mahallenin eski sahipleri yeni konutları satın alacak kamulaştırma bedeli alamadıkları için kentin dışındaki dar gelirliilere uygun konutlara ve başka gecekondu'lara göç etmek zorunda bırakılmıştır (Gürbüz, 2013). Richard Florida'nın da (2018) belirttiği gibi, kentlerin son yıllarda yeniden canlanması, kontrolsüz soylulaşmaya ve pahalılığa yol açmıştır. Nitekim Gaziantep'in Şahinbey İlçesi'nde kentsel dönüşüm gerçekleştirilen Nuripazarbaşı Mahallesi'nde yapılan Çamlıca Toplu Konutları sonrasında yerinden edilen kesim kentin çeperlerine sürülmek zorunda kalmış; bu süreçte yaşam standartları daha da düşmüştür (Ayık ve Enterili, 2019; Ecer ve Kalelioğlu, 2020). Sonraki kısımda Gaziantep'teki konut sektörünün dinamikleri ve sektördeki süreçler ele alınacaktır.

2.2. Gaziantep'te Konut Sektörünün Dinamikleri ve Süreçler

Gaziantep'te 1970'lerden itibaren sanayi ve hizmet sektörüne yatırımların artışı ciddi bir sermaye birikiminin ortaya çıkmasını sağlamıştır. Ancak neoliberal politikaların doğası gereği refah tabana yayılmamış ve kentin gayri safi hasılasının önemli bir miktarı yerli ve yabancı yatırımcı arasında bölüşülmüştür. Böylece Gaziantep'te sınıflar arasında derin bir eşitsizlik oluşmuştur. Stuart Elden (2007, s. 102), gündelik yaşam pratiklerinin anlaşılması için önce ekonomik patikalara bakılması gerektiğini belirtir. Bu çerçevede kentte belli bir sınıfa hizmet eden bir mekân üretimi olduğu takdirde eşitsizlik yarığının altında kalanların olması kaçınılmazdır. Kentin küresel sermaye ile bütünleşme çabası ve kentin seçkin kesimleri için refah adacıklarının oluşması sonrası kent mekânının da buna uygun dönüşümü kaçınılmaz olmuştur. Kent meydanlarında AVM'ler, büyük bulvarlar, iş merkezleri Harvey (2012) ve Schmid'in Lefebvre üzerine yazdığı metinde (2014) belirttiği gibi, kent mekânının sermayenin hem birikim aracı olarak hem de yatırım aracı olarak kullanıldığı açık bir görüntüsüdür. Harvey (2012) kentlerin aldığı bu yeni durumu "kent girişimciliği" olarak ele alır. Harvey'e göre, kent girişimciliğinde amaç kentsel yatırımları artırmak olduğu için kentler arası rekabet kaçınılmaz olduğu kadar teşvik edilen bir süreç olarak görülür. Kentlerin peyzaj düzenlemesi rekabetin temel

¹⁶ Tuna Kuyucu, *Türkiye'de Sosyal Konut Projesinin Paradoksu* adlı çalışmasında, Michael Stone'a atıfla "konut yoksulluğu" kavramından bahsetmektedir. Konut yoksulluğu, bireylerin konut edinme maliyetlerinden sonra geriye kalan barınma dışı ihtiyaçlarını karşılayamamalarına denir (Kuyucu, 2020, s. 135).

unsurlarından birisidir ve bu tür altyapı projelerinde genellikle kamu arazileri kullanılır. Gaziantep kent merkezinde öncesinde park, bahçe ve eğlence merkezi olarak kullanılan bazı alanlar otel ve AVM’ye dönüştürülmüştür. Kamusal faydadan çok özel sektör yatırımlarının öncelendiğinin göstergesi olan bu süreç, kentsel mekânın tüm toplumsal kesimler için eşitlikçi bir biçimde düzenlenmesi gibi bir yaklaşımı da dışlamaktadır (Karadağ, 2011, s. 403-404). Kentin birçok noktasında cadde ve bulvarlar yenilenmiştir. Kentin gelişen orta ve üst sınıfına yönelik çekim merkezi olacak açık/kapalı eğlence alışveriş mekânları, spor aktiviteleri için uygun mekânlar ve kültürel aktiviteler için müzeler inşa edilmiştir. Ayrıca kente gelen yatırımcıların konaklama ve toplantı ihtiyacı için yerli ve yabancı firmalar tarafından beş yıldızlı otel sayısı artırılmış; tarım, gıda ve sanayi ürünleri için fuar merkezleri inşa edilerek birçok fuar düzenlenmektedir.

Öte yandan Gaziantep’in yoksul gecekondu mahalleleri kentin %60 civarını oluşturmaktadır. Bu mahallelerde yaşayanların kentsel dönüşüm projeleriyle yerlerinden edilerek kentin dışına sürülme süreci başlamıştır. Kentin dışına sürülen bu kesimler için belediyeler, TOKİ’yle iş birliği yaparak hazine arazisi üzerinde orta ve dar gelirli gruplara yönelik konut projeleri yapmakta, böylece sınıfsal ayrışma mekânsal ayrışmayla da keskinleştirilmektedir. Kent yaşamı gitgide daha fazla kontrol altına alınarak küresel metropolün seçkinleri tarafından sahiplenilmektedir (Schmid, 2014, s. 92-93). Bu bağlamda, günümüzde Şehitkâmil ve Şahinbey merkez ilçelerinde toplam 10’u tamamlanmış 16 kentsel dönüşüm projesi vardır. Kentsel dönüşüm projeleri ihtiyaç olmakla birlikte esas olan yerinde dönüşümdür. Gaziantep’te yapılan kentsel dönüşümler sonucunda oluşan yeni konutların sahipleri önemli oranda mahalle dışından oluşmaktadır. Örnek olarak Nuripazarbaşı Mahallesi yerine yapılan Çamlıca Toplu Konutları’nın yeni sahipleri ağırlıklı olarak mahalle dışından gelmişlerdir (Ayık ve Enterili, 2019, s. 232). Dolayısıyla Gaziantep’te konut fiyat artışlarının yukarı yönlü istikrarlı seyri ve hane halkı gelirlerinin aşağı yönlü seyrinden dolayı hane halklarının konut satın alma gücü giderek düşme eğilimi göstermektedir.

SONUÇ:

Batılı ülkelerin büyük kentleri sağlıklı bir büyüme sonucu olarak “küresel kent” ve “dünya kenti” yaratılmasında görece başarılı olurken, az gelişmiş ülkelerdeki kentler inşaat ve sanayi üzerinden yaratılan rantlarla sadece fiziki olarak gelişmiş ve başka birçok göstergeler açısından (sağlıklı çevre, eğitim, sağlık gibi) ise geri kalmıştır. Gaziantep’in niteliksiz/ucuz emek gücünün ve kent mekânının, sermayenin kendini yeniden üretmesi için sağlıklı bir şekilde kullanıldığı bir kent görünümünde olduğunu söyleyebiliriz. Bu çerçevede fiziksel olarak ve orta ölçekli sanayi dalında başarılı bir kalkınma gerçekleştirirken, çağın gereklerine uygun ileri teknoloji üretmede/transferde ve yaşanılabilir bir kent olma yolunda başarısız kaldığı iddia edilebilir. Sanayileşmede önemli bir katma değer üretilmediği için kent mekânının bir metaya dönüşmesi kaçınılmaz hale gelmiş ve kent adeta koca bir inşaat şantiyesine dönüşmüştür. Sadece arsa ve emlak değil, mekânın kendisi tümüyle değişim değerine dönüşmüştür (Schmid, 2014, s. 90).

Gaziantep’teki kalkınma hamleleri 1970 ve 1980’li yıllarda düşük ve orta ölçekli sanayileşme hamleleriyle ucuz emek gücü üzerinden gelişmiş ve gecekondulaşma sorununu ortaya çıkarmıştır. Günümüzde ise iktidarın inşaat politikaları çerçevesinde belediyelerin yetkilendirilmesi ile inşaat ve emlak piyasası üzerinden bir rant ekonomisine dönüşmüştür. Kısaca tabloya baktığımızda Gaziantep’in sürdürülebilir bir kalkınma politikası olmadığı için gerek çevre gerekse sosyo-ekonomik sonuçları giderek kötüleşmeye devam edecek gibidir. Aynı süreçte kent çeperindeki hazine ve tarımsal araziler imara açılarak kentin mimari estetiğine aykırı bir şekilde yapılaşmalara gidilmiştir. Kent çeperindeki yapılaşma saçaklanma şeklinde değil, yağ lekesi şeklinde gerçekleşmiştir.

2000’den itibaren uygulanan inşaat temelli neoliberal politikalar, Gaziantep’te inşaat-emlak sektörünün hızlı bir şekilde gelişmesine zemin hazırlamış, inşaat sektörü yatırım konusunda sanayi sektörü ile yarışır hale gelmiştir. İnşaat-emlak sektörünün artışı ile yeni orta ve üst gelir gruplarına göre konut seçenekleri artmaya, kent mekânı da yatırımların cazibesini artırmak için yeniden düzenlenmeye başlamıştır. Bununla birlikte pandemi ve dünyadaki ekonomik krizle Türkiye’de

ekonomik kriz derinleşmiş, bu durum konut fiyatlarını da doğrudan etkilemiştir. İnşaattaki girdi maliyetlerinin artması, nüfusun artışı ve imar rantı politikasının yükselişi ile 2021'den 2022'nin ilk yarısına kadarki süreçte, önceki senelere oranla Gaziantep'te ev fiyatlarında ortalama 2-3 kat artış gerçekleşmiştir. Kent merkezlerinde başlayan soylulaştırma politikaları da alt gelir gruplarının kent merkezinden uzaklaşmasına zemin hazırlamıştır. Kent çeperinde yapılan sosyal konutlar ise gerek yeterli düzeyde olmamış gerekse ulaşım sorunu meydana getirmiştir. 2022'de enflasyonun da yükselişiyle konut fiyatlarındaki artış, alt ve orta kesimin konuta erişimini zorlaştırmıştır.

Çıkar Çatışması: Yazarlar, kendileri ve / veya diğer üçüncü kişi ve kurumlarla çıkar çatışmasının olmadığını beyan eder.

Etik Kurul İzni: Bu çalışma için etik kurul iznine gerek yoktur.

Finansal Destek: Bu çalışma için herhangi bir kurum, kuruluş ya da kişiden finansal destek alınmamıştır.

KAYNAKÇA:

- Adıgüzel, Ş. (2013). "Türkiye'de Belediyecilik Anlayışının Dönüşümünü Küreselleşme Üzerinden Okumak", *Yerel Yönetimlerde Sosyal Demokrasi Toplumcu Belediyecilik, Teorik Yaklaşımlar, Türkiye Uygulamaları*, İ. Kamalak ve H. Gül (Der.). İstanbul: Kalkedon Yayınları, s. 99-124.
- Alkan, L. ve Uğurlar, A. (2015). *Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Politikaları*. Ankara: Kent Araştırmaları Enstitüsü.
- Ayık, U. ve Enterili, Z. (2020). "Changing urban policies and urban regeneration: Example of Gaziantep Nuripazarbaşı neighborhood". *International Journal of Geography and Geography Education (IGGE)*, 41, s. 221-244.
- Balaban O. (2011). "İnşaat sektörü neyin lokomotifini?" *Birikim*, 270, s. 19-26.
- Balaban, U. B. (2009). "Büyük Anakronizm: Kentsel Dönüşüm-Göç İlişkisinde Mimari Analizin Rolü", *Toplum ve Bilim*, 115, s. 103-138.
- Batuman, B. (2019). *Milletin Mimarisi*. İstanbul: Metis Yayınları.
- Bayraktutan, Y. ve Arslan, İ. (2008). "Türkiye'de Sabit Sermaye Yatırımlarının Ekonomik Büyüme Üzerindeki Etkisi: Ko-entegrasyon Analizi (1980-2006)". *KMU İİBF Dergisi*, 14, s. 1-12.
- Bora, T. (2009). *Türk Sağının Üç Hali*, İstanbul: Birikim Yayınları.
- Bora, T. (2011). "Büyük Olsun Bizim Olsun-Türk Muhafazakârlığı ve İnşaat Şehveti", *Birikim*, 270, s. 15-18.
- Bora, T. (2016). *İnşaat Ya Resulallah*, İstanbul: İletişim Yayınları.
- Boratav, K. (2005). *Türkiye İktisat Tarihi*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Buğra, A. ve Savaşkan, O. (2014). *Türkiye'de Yeni Kapitalizm*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Çoban, A. (2012). "Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası". *SBF Dergisi*, 67(3), s. 75-108.
- Dalkılıç ve Aşkın. (2018). *Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış*. İstanbul, Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı.
- Doğan, A. E. (2011). *Eğreti Kamusalılık*. İstanbul: İletişim Yayınları.
- Ecer, H., ve Kalelioğlu, M. R. (2020). Kentsel Dönüşümün Toplumsal Yansıması: Gaziantep Örneği. *Şehir ve Medeniyet Dergisi*, 12, s. 174-188.

- Engels, F. (2013). *Konut Sorunu*. (Çev. T. Genç). Ankara: Alter Yayıncılık.
- Elden, S. (2007). “There is a Politics of Space Because Space is Political-Henri Lefebvre and the Production of Space”. *Radical Philosophy Review*, 10(2), s. 101-116.
- Eşkikanat, R. (2012). “Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ’nin) Yeri ve Etkisi”. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 32, s. 159-172.
- Florida, R. (2018). *Yeni Kentsel Kriz*. (Çev. D. N. Özer). İstanbul: Doğan Kitap.
- Gürbüz, H. (2013). “Türkiye’de Otokratik Motifli Neoliberal Zihniyet Algısının Şehirleri Yeniden Biçimlendirishi: Gaziantep-Nuri Pazarbaşı Mahallesi Örneği”, KBAM 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumunda sunulan bildiri, 23-39, Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Gürbüz, H. (2020). *Kalkınmanın Ulusaldan Yerele Kaymasının Mekânı Olarak Kentlerde Sürdürülebilir Kalkınma: Gaziantep Örneği*. Mersin Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Mersin.
- Gürbüz, H. (2021). “Neo-liberal Dönemde Kent Yoksulluğu ve Yoksulluk Politikası: Gaziantep Örneği”. *Sosyoloji Notları*, 5 (1), s. 31-52.
- Harvey, D. (2006). "Neo-liberalism as Creative Destruction", *Geogr. Ann.*, Sayı: 88 B (2), s. 145-158.
- Harvey, D. (2012). *Sermayenin Mekânları-Eleştirel Bir Coğrafyaya Doğru*. (Çev. B. Kıcırcı, D. Koç, K. Tanrıyar, S. Yüksel), İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Harvey, D. (2015). *On Yedi Çelişki ve Kapitalizmin Sonu*. (Çev. E. Soğancılar). İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Kalkınma Bakanlığı (2018). *On Birinci Kalkınma Planı –Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu*, Ankara:<https://www.sbb.gov.tr/wpcontent/uploads/2020/04/KonutPolitikalarıOzellhtisasKomisyonuRaporu.pdf>
- Karadağ, M. (2011). “Gaziantep’te Kent Mekânının ve Kültürel Coğrafyanın Değişimi”. *Antep “Ta Ezelden Taşkındır”*, M. N. Gültekin (Der.). İstanbul: İletişim Yayınları, s. 371-393.
- Keleş, R. (2016). *Kentleşme Politikası*, Ankara: İmge Yayınevi.
- Keleş, R. (1983). *100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu*. İstanbul: Gerçek Yayınevi.
- Kuyucu, T. (2020). “Türkiye’de Sosyal Konut Projesinin Paradoksu”, *Otoriter Neoliberalizmin Gölgesinde: Kent, Mekân, İnsan, Şerife Geniş* (Der.). İstanbul: Nika Yayınevi, s. 155-198.
- Lefebvre, H. (2019). *Mekânın Üretimi*, İstanbul: Sel Yayınları.
- Mayer, M. (2014). “Toplumsal Kent Hareketlerinde Kent Hakkı”, *Kar İçin Değil Halk İçin, Eleştirel Kent Teorisi ve Kent Hakkı*, İstanbul: Sel Yayıncılık, s. 100-130.
- Pamuk, Ş. (2014). *Türkiye’nin 200 Yıllık İktisadi Tarihi*, İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.
- Penbecioğlu, M. (2011). “Yapılı çevre üretimi, devlet ve büyük ölçekli kentsel projeler”, *Birikim*, 270, s. 62-73.
- Saraçoğlu, C. (2016). “Tank Paletiyle Neoliberalizm”, *Osmanlı’dan Günümüze Türk Siyasal Hayatı*, G. Atılğan, C. Saraçoğlu ve A. Uslu (Der.), Ankara: Yordam Kitap, s. 753-846.
- Schmid, C. (2014). “Henri Lefebvre, Kent Hakkı ve Yeni Metropolitan Akım, Kâr İçin Değil Halk İçin”, *Eleştirel Kent Teorisi ve Kent Hakkı*, İstanbul: Sel Yayıncılık, s. 72-99.
- Şengül, T. (2008). “Kapitalist Kentleşme Dinamikleri, Küreselleşme ve Türkiye Kentleri” *Adana Kent Sempozyumu Bildiri Kitabı*, Adana, Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası, s. 279-290.

- Tekeli, İ. (2012). *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923 - 1980)*. Ankara: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- TBB. (2017). *Konut Kredilerindeki İstikrarlı Artış Devam Ediyor, Büyüme Potansiyeli Yüksek*. Ankara, Türkiye Bankalar Birliği.
- TBB. (2022). *Türkiye Bankalar Birliği 2021-2022- Faaliyet raporu*. Ankara, Türkiye Bankalar Birliği.
- Witherick, M., Ross, S., Small, J. (2001). *A Modern Dictionary of Geography*, Arnold Publisher, London.

EXTENDED SUMMARY

Research Problem:

In this study, the housing policy development in Gaziantep was discussed within the framework of neoliberal policies which implemented after 1980.

Research Questions:

(1) What are the housing policies implemented in Gaziantep with neoliberalism after 1980? (2) How did neoliberal policies affect Gaziantep? (3) Who are the actors of the housing policies implemented in Gaziantep?

Literature Review:

In the national and international literature on the subject deal with the transformation of the urban space and cultural geography in Gaziantep. There are also studies on urban poverty through neoliberal policies. However, there is no study in the literature that deals with Gaziantep through neoliberal housing policies. In this context, the originality of this study is to discuss the impact of neoliberal housing policies on Gaziantep.

Methodology:

This study was conducted by using the qualitative method. In this context, secondary sources on the subject have been critically analyzed. Official reports on neoliberal housing policies in Gaziantep were also used. In addition, the experience of living in Gaziantep for many years contributed to this study.

Results and Conclusions:

Housing policies after 1980 can be considered the beginning of essential transformations. It is possible to examine the housing policy in the neoliberal period in two periods, 1980-2002 and after 2002. The Military Coup of 12 September 1980 in Turkey brought important structural changes in housing policy. After 1980, municipalities that took over the planning authority gained an important source of income. This authority is still one of the biggest sources of income for municipalities today. Another important development affecting housing policies was the establishment of the Housing Development Administration (TOKİ).

The rise of the construction sector in Turkey corresponds to the post-2000 period, which we can call the second phase of neoliberal policies. To put it more clearly, one of the motivations behind the political actors' supports for the growth in the construction sector after 2000 is that construction investments are seen as suitable for creating resources in the short term. In this period, municipalities switched to the concept of 'project municipality', which is a concept specific to neoliberalism. Urban space has been commodified to create resources in a short time and to make this resource attractive for the city's investments. The primary solution for fundraising has been the construction and real estate market. For this purpose, AKP municipalities firstly open treasury lands for development, secondly, they accelerate the construction of shanty houses in the city centre or urban transformations in old neighbourhoods.

Until the 1990s, the construction and real estate sectors in Gaziantep generally served the needs in line with the macro zoning plans. Due to the fact that the significant weight of the immigrants to the city-preferred slums, a suitable ground for the development of the construction-real estate sector was not formed. However,

with the emergence of the construction-real estate sectors as an investment sector, housing options have increased for both the middle-lower income group and the wealthy. The real estate-construction sectors, which are supported as a state policy, have also turned into a rapidly developing sector in Gaziantep. Thus, Gaziantep has become one of the fastest-growing cities in Turkey in the last 40 years.

However, the spatial expansion of the city did not occur in proportion to the population growth, and the population increase was 3 times in the same periods. We can say that Gaziantep has the appearance of a city where unqualified/cheap labour and urban space are used in an unhealthy way for capital to reproduce itself. In this context, it can be claimed that it has failed to become a livable city with the effect of neoliberal policies. Since no significant added value could be produced in industrialization, it has become inevitable for urban space to become a commodity. Not only the land and real estate, but the place itself has completely transformed into exchange value.