



## YATIRIMCI FİRMALARIN NİTELİKLERİ BAĞLAMINDA İSTANBUL VE İZMİR'DEKİ KAPALI KONUT SİTELERİ

### (GATED COMMUNITIES IN ISTANBUL AND IZMIR IN THE CONTEXT OF INVESTOR FIRM'S QUALITIES)

Eylem BAL\*, Didem AKYOL ALTUN\*\*

#### ÖZET/ABSTRACT

20.yüzyılın sonlarında dünya genelinde yaşanan dönüşümler konut üretim biçimlerinde de farklılıklar yaratmıştır. Ekonomik süreçlere temellenen bu dönüşümler, üst ölçekte kapitalizmin yeniden yapılanma süreçleri ve neoliberal politikalarla ilişkili olarak şekillenmektedir. Bu bağlamda kent içinde ya da çeperlerinde, kontrollü ve planlanmış yaşam alanları olarak ortaya çıkan kapalı konut siteleri, klasik konut yapısını farklı bir mekânsal örgütlenme ile tüketiciye sunmanın yeni bir yolu olarak 80'li yıllarda keşfedilmiştir. Amerika'da ilk örnekleri görülen ve dünyaya yayılan kapalı siteler, Türkiye'de de önemli bir dışa açılım sürecinin yaşandığı 1980 yılı sonrasında, neo-liberal politikaların benimsenmesi ve dünyadaki kapitalist yeniden yapılanma sürecine eklenmesi ile birlikte, sermaye birikiminin kentlerde yoğunlaşması ve kentsel mekanın bir rant aracı haline gelmesiyle yaygınlaşmışlardır. Küreselleşme dinamiklerinin en hızlı işlediği ve sermaye birikiminin yoğunlaştığı kent olan İstanbul, bahsedilen gelişmelerin en net okunabildiği kent olmuştur. Büyük sermaye gruplarının gayrimenkul alanındaki üst ölçekli yatırımları doğrultusunda özellikle 90'ların sonlarında gelişmeye başlayan bu konut alanları, yatırımların büyük bir kısmını kendine çeken İstanbul kentinde başlayarak ülkenin diğer büyük kentlerine yayılmış; Ankara'dan sonra İzmir'de de sayıları giderek artmaya başlamıştır. Bu noktada, İzmir ve İstanbul'u kıyasladığımızda, kapalı konut sitelerinin niteliklerinin bunları geliştiren yatırımcı firmalara bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Türkiye genelinde kapalı siteler benzer karakteristikler gösterse de, yatırımcı firmanın sermaye gücü ve ölçeği bazında farklılaşmakta ve bu durum konut alanlarının niteliklerini etkilemektedir. Bu doğrultuda bu çalışmanın amacı, İstanbul ve İzmir'deki kapalı konut sitelerinin farklılıklarını yatırımcı firmaların nitelikleri bağlamında analiz etmektir.

*At the end of 20th century, the transformations throughout the world have also caused changes in housing production methods. These transformations that base on economical processes, are shaped in relation with capitalist re-structuring processes in upper scale. In this context, the gated communities that originated as controlled and planned living areas in the city or on the periphery of the city were discovered in the '80s as a new way of offering the consumers the classical house structure with a different spatial organization. This new kind of housing modal which has firstly emerged in American cities has spread out other cities of the world in a short period of time. Beginning with the foreign expansion process in first half of 1980's, adopting the neo-liberal policies, articulating re-structuring process of capitalism in the world, accumulating the capital over cities and becoming a rant tool of the urban space have been fundamental motivations for emerging of gated communities in Turkey. These housing settlements have developed especially at the end of 1990s through high scale real estate investments of enterprises of big investor firms. Development of gated communities has initially introduced in İstanbul, where investments have been concentrated and rapidly spread out the other metropolises of Turkey; furthermore, number of gated communities has also increased in İzmir as in Ankara in recent years. At that point, considering İzmir and İstanbul, gated communities have differed through investor firms' qualifications. Though gated communities have some common characteristic in Turkey, investor firm's qualifications differ depending on city's share from capital accumulation. This situation inevitably affects the quality of housing settlement. In result, main objective of this study is to introduce the differences of gated communities in İstanbul and İzmir in terms of investor firm's qualifications.*

#### ANAHTAR KELİMELELER/KEYWORDS

Gated communities, Investor firm, İstanbul, İzmir  
Kapalı konut siteleri, Yatırımcı firma, İstanbul, İzmir

\* DEÜ, Mimarlık Fak., Şehir ve Bölge Planlama Böl.,İZMİR

\*\* DEÜ, Mimarlık Fak., Mimarlık Böl. İZMİR

## 1. GİRİŞ

20.yüzyılın sonlarında dünya genelinde yaşanan dönüşümler konut üretim biçimlerinde de farklılıklar yaratmıştır. Ekonomik süreçlere temellenen bu dönüşümler, üst ölçekte kapitalizmin yeniden yapılanma süreçleri ile ilişkili olarak şekillenmektedir. Ekonomik, politik, sosyo-kültürel bağlamlarda iç içe gelişen çoklu dönüşümler ve kapitalist sistemin kentsel mekân üzerindeki stratejileri doğrultusunda kentler, küresel sermayenin odak noktaları haline gelerek bir yeniden yapılanma sürecine girmişler; bu durum en büyük mekânsal leke olan konut alanlarının şekillenmesinde de temel belirleyici olmuştur. Kapalı konut siteleri de temelde, sanayileşmeden itibaren yaşanan sürecin değişen ekonomik, politik, sosyo-kültürel dinamikleri doğrultusunda kapitalist sistemin ve ona ait kültürün bir ürünü olarak ortaya çıkmışlardır.

Kapitalizmin gelişimini olanaklı kılan üretim, tüketim yönünden talebin artmasına bağlıdır. Tüketimi, gereksinim ve kullanımın doğal süreçlerine bırakmak sistem için mümkün olamadığından talep artışını sağlamak; değişen isteklere cevap verebilmek, hatta sürekli yeni ihtiyaçlar, istekler ve arzular yaratmak gerekmektedir. Tüketim kültüründe birey, tüketim eylemi için temel aktör olarak kabul edilmekte ve bu kültüre göre hareket edebilecek yeni bir insan tipi yaratılmaya çalışılmaktadır (Lefebvre, 1998; Featherstone, 1996; Ritzer, 2000; Thorns, 2004).

Bu yapılanmada bireylere kendi farklılıklarını ortaya koyma olanağı vermek önemli bir söylem olmuş, bu doğrultuda moda, statü, kimlik, yaşam tarzı gibi kavramlar öne çıkmıştır. Konut da, tüketici talebini teşvik etmenin ve tüketim alanları oluşturmanın ideal aracı olarak görülmüş; bireyin kimliğini ve statüsünü 'farklılaştırmak' üzere piyasa tarafından araçsallaştırılarak bir tüketim nesnesi haline dönüşmeye başlamıştır. Bu süreç içinde, hayatın her alanında tüketimi körükleyen bir şekilde, estetikleştirilmeye, hazzı dayalı yeni yaşam tarzı ve üslup arayışlarının farklı mekânsal karşılıkları; büyük mağazalar, alışveriş merkezleri, temalı parklar, oteller, tatil merkezleri, lüks konut siteleri gibi, hayranlık uyandırıcı hayalleri kullanan simülasyon çevreleri olarak ortaya çıkmaktadır (Featherstone, 1999; Thorns, 2004; Harvey, 1997). Dış dünyadan soyutlanmış, tanımlı ve kontrollü bir alan içinde, farklı hizmetleri, çeşitli ihtiyaçlara yönelik fonksiyonları barındıran bu alanlar; estetikleştirilmiş gündelik yaşam pratikleri ve yaşam tarzlarını, imaj ve simülasyonlarla (dünyanın farklı bölgelerine ait görüntüler, yapay peyzajlar vb.) zenginleştirerek sunmaktadırlar. Ritzer, mal ve hizmetleri tüketmemize olanak sağlayan, özendirilen hatta zorlayan bu ortamların baş döndürücü bolluğundan bahseder ve bunları "yeni tüketim katedralleri" olarak adlandırır (Ritzer, 2000). Bu noktada kapalı konut siteleri de zengin imajlar sunan estetikleştirilmiş yaşam kurgularının bir türü olarak değerlendirilebilirler. Sermaye birikim süreçleri ve kapitalist sistemin tüketime dayalı döngüsel yapısı içinde, konut üreticileri ve yatırımcılar, sistemin devamı gereği sürekli yeni ve farklı bir yüze sahip konut alanları tasarlamakta ve sunmaktadırlar. Bu doğrultuda 1980 sonrasında dünyadaki birçok kentte yeni orta ve üst sınıflar, kent merkezinde yüksek yoğunluklu konutlar ya da kent çeperlerinde az katlı konut toplulukları şeklinde oluşturulan ve büyük sermaye yatırımlarıyla gerçekleştirilen lüks kapalı konut sitelerine taşınmaya başlamışlardır. Bu bağlamda kent içinde ya da çeperlerinde, kontrollü ve planlanmış yaşam alanları olarak ortaya çıkan kapalı konut siteleri (gated communities), klasik konut yapısını farklı bir mekânsal örgütlenme ile tüketiciye sunmanın yeni bir yolu olarak 80'li yıllarda keşfedilmiştir. Banliyö yerleşmelerin özel bir türü ya da yeni bir safhası olarak görülebilecek olan kapalı konut siteleri, 1980 sonrasında kentlerde sayıları hızla artan farklı bir mekânsal doku ve yeni bir konut sunum biçimi olarak kabul edilmektedirler (Blakely ve Snyder, 1997; Low, 2003; Kurtuluş, 2003; Bali, 2002).

Odağında tüketimin yer aldığı bu süreç, özünde sistemin sürekli kendini yenilediği bir döngüyü barındırmaktadır. Tüketicilere farklılık sunmak amacıyla yenilik arayışı içindeki üreticiler, öncelikle alım gücü yüksek olan gelir grubu hedef alınarak konut modelleri üretmekte; zaman içinde bu modeller konut piyasasında benimsedikçe daha uygun fiyatlı benzerleri üretilmekte ve alt gelir gruplarına doğru yayılmakta; bu durumda tekrar yeni eğilimler baş göstermektedir. Artık talebin oluşmasında etkisi olan her kavram pazarlama ve satış için potansiyel bir satış aracı olarak ele alınır, her kavram üzerinde özenle çalışılarak yeniden kurgulanır, gerekirse medyatikleştirilir, abartılır. Böylece kapalı konut siteleri, ayrıcalıklarla dolu, gerçek yaşamın barındırdığı olumsuzluklara yer vermeyen, idealize edilmiş yaşam tarzları tasarlayarak pazarlamaya başlamışlardır. Pazarlama, reklam ve medya kesiminin yönlendirdiği tüketim alışkanlıkları ile “kendilerini kentin geri kalanından farklılaştırmak” isteyen bir grup için konut tercihi daha büyük önem taşımaya başlamış; bu anlamda kapalı bir konut sitesinde yaşamak, kişinin/ailenin maddi ve kültürel sermayesinin göstergesi, prestijinin ve statüsünün sembolü olarak üst gelir grubu arasında bir moda haline gelmiştir.

## 2. KAPALI KONUT SİTELERİNİN ORTAYA ÇIKIŞ SÜRECİ VE GELİŞİMİ

Görüldüğü gibi, kapalı konut sitelerini ortaya çıkartan etkenlerin kapitalist ekonomide ve tüketim kültüründe temellendiğini ve oluşumlarının birinci sebebinin 20.yüzyılın sonundaki politik ve ekonomik dönüşümler olduğunu söylemek mümkündür (Low, 2003; Grant ve Mittelsteadt, 2004). Bu konut alanları, kapitalist yeniden yapılanma süreci içinde gelişen neo-liberal politikalar odakta olmak üzere, özel sektörün etkinliğinin artması, sermayenin küreselleşmesi, postmodernite, tüketim kültürü ve tüm bunlara bağlı olarak ortaya çıkan gelir dağılımındaki eşitsizlikler ile sosyal ayrışmanın somut bir çıktısı olarak öne çıkmıştır. İlk olarak Kuzey Amerika’da görülmeye başlanan, var olan banliyö geleneğinin üzerine temellenen kapalı konut siteleri küreselleşmenin etkisiyle, sermaye birikim süreçleri çerçevesinde kıta sınırlarını aşarak Avrupa’ya ve üçüncü dünya ülkelerine de sıçramıştır. Gelişmiş ülkelerde olduğu kadar, küresel sisteme eklemlenmeye çalışan ülkelerde de benzer bir konut modeli olarak ortaya çıkmakla birlikte; kentlerin özgül dinamikleri paralelinde belirli farklılıklar oluşmaktadır. 1980 sonrasında dünyadaki birçok kentin doğal niteliğe sahip çeper bölgelerinde ve kent merkezlerinde konum avantajına sahip alanlarda, sosyal olanaklarıyla kendine yeterli, yüksek güvenlik hizmetine sahip, ‘farklı’ ve ‘ideal’ evler olarak, yazılı ve görsel basın reklamlarıyla sunulmaktadırlar. Başlangıçta çeperde az katlı konut pratiği olarak başlamasına rağmen, ‘kapalılık’ ve ‘güvenlik’ yönleri ön plana çıkarak; kent merkezindeki konut ihtiyacını karşılamak adına, daha kompakt ve çok katlı örnekleri de üretilmeye başlamıştır.

Türkiye’de de önemli bir dışa açılım sürecinin yaşandığı 1980 yılı sonrasında, neo-liberal politikaların benimsenmesi ve dünyadaki kapitalist yeniden yapılanma sürecine eklemlenme ile birlikte, sermaye birikiminin kentlerde yoğunlaşması ve kentsel mekanın bir rant aracı haline gelmesi, kapalı konut sitelerinin temel itici gücünü oluşturmuştur.

Bilgin, 1980'lere kadar konut üretimi alanında büyük şirketlerin kâr beklentilerine cevap verecek bir hareketlilik bulunmadığından, büyük sermayeli firmaların konut alanında faaliyetlerde bulunmadıklarını belirtmektedir (Bilgin, 2000). Ancak zamanla sanayi yatırımlarından da vazgeçilmesi, sermaye birikiminin kentlerde yoğunlaşması, kentleri sadece küçük ölçekli çıkarların alanı olmaktan çıkartmış; orta ve büyük ölçekli sermaye grupları, ulusal, uluslararası ve çok uluslu inşaat şirketleri de kentsel alanlardan elde edilen rantların giderek artan cazibesini fark ederek, 90’lı yıllardan itibaren belirginleşen bir biçimde kentlere yatırım yapmaya başlamışlardır (Şengül, 2009). Böylece sermaye, 1980 sonrasında daha önce hiç olmadığı kadar kent mekanı üzerinde belirleyici olarak hegemonyasını kurmuştur. Türkiye’nin ‘yapısal uyum programları’ çerçevesinde bütünleşmeye çalıştığı yeni birikim

modeli, kentsel alana hızla büyük sermaye gruplarını çekmiş; kapalı siteler ve diğer büyük konut toplulukları çeperde hızla yayılmıştır.

Çeperde, imarsız özel mülk arazileri olmaları, kente ve ana ulaşım arterlerine uzaklıkları nedeniyle mülkiyet örüntüsü parçalanmadan kalan geniş topraklar, çiftlik arazileri, 1980 sonrası çeperdeki yayılım adına bir avantaj gibi görülerek değerlendirilmeye başlanmıştır. Kalkınma stratejisi çerçevesinde yabancı sermayeyi ülkeye çekmek söylemiyle meşrulaştırılan radikal imar uygulamalarının önü yasal reformlarla açılmış, metropoliten alanlar büyük ölçekli kentsel yatırım projeleriyle hızla yapılaşmışlardır (Kurtuluş, 2005b). Bununla birlikte Kurtuluş bu alanlarda politik, ‘illegal’ ilişkileri daha rahat yönlendiren yerli sermayenin daha etkin olduğunu, yabancı sermayenin ise karmaşık mülkiyet ilişkileri ve adil olmayan imar planlaması uygulamalarına tek başına girmekten çekindiği için genellikle bir ortak Türk şirketiyle kentsel alanda rol aldığını belirtmektedir (Kurtuluş, 2005b). Bu doğrultuda yerel yönetimlerin, imar ve planlama düzenlemelerinin bu sürece hizmet edecek şekilde örgütlenmesi ve izlenen *parçacıl planlama politikalarının* da sayesinde kapalı konut siteleri uygulama olanağı bulmuşlardır. Bu anlamda belde belediyelerinin oluşturularak mücavir alan sınırları dışında kalan bölgelerde parça parça yapılan mevzi imar planları, tarım arazilerini imara açan yasal düzenlemeler, ıslah imar planları, çoğunlukla politik kayırmacılık ve arazi mafyası aracılığı ile yönlendirilen informel düzenlemelerle, kent çeperlerinde bu tip konut alanlarının yayılması kolaylaşmıştır (Kurtuluş, 2005b).

Bununla birlikte Türkiye’deki kapalı sitelerin Batı’daki örneklerinden daha güçlü olarak **yeni bir yaşam tarzı arayışının** bir ürünü olduklarının altını çizmek gerekir. R.Bali, kapalı konut sitelerine ilişkin makalesinde ve Türkiye’nin 1980 sonrası yaşadığı sosyo-kültürel dönüşümü ele aldığı kitabında geliri artarak varlık düzeyi yükselmeye başlayan işadamları, işkadınları, iletişimciler, reklamcılar, yazarlar, dergi editörleri ve televizyon yapımcıları, yönetici ve teknokrat sınıftan oluşan *yeni zengin bir kentsel elitin ortaya çıktığından* bahseder (Bali, 1999; Bali, 2002). Bundan sonra imaj yenilemesine gitmeye karar veren yeni elit sınıf, hem tüketimlerinde Batı kalıplarını benimseme eğilimi göstermiş hem de Batı’ya - özellikle Amerika’ya- ait yaşam tarzı, medya aracılığıyla da topluma “ayrıcalık” ve “sınıf atlama” olarak sunulmuştur. Bu bağlamda kapalı konut siteleri yeni kentsel elitin imaj yenileme çalışmaları içinde yeni yaşam tarzı ve lüks konut arayışlarının da bir sonucu olarak görülebilir. Bali, bu talebin önce villa tipi tekil lüks konutlarla başladığını ama bunun ekonomik büyümeyle zenginleşen kentsel elit kitleyi tatmin edemediğini ve sitelere doğru olan dönüşümün temelinde, bu kesimin sosyal çevre ve boş zaman aktivitesi arayışlarının yer aldığını söylemektedir (Bali, 1999).

Buna ek olarak başlangıçta kent çeperindeki geniş ve boş alanlarda konumlanırken, sonrasında kent merkezinde çok katlı kapalı site örnekleri de yaygınlaşmaya başlamıştır.

Küreselleşme dinamiklerinin en hızlı işlediği ve sermaye birikiminin yoğunlaştığı kent olan İstanbul, bahsedilen gelişmelerin en net okunabildiği kent olmuştur. Büyük sermaye gruplarının gayrimenkul alanındaki üst ölçekli yatırımları doğrultusunda özellikle 90’ların sonlarında gelişmeye başlayan bu konut alanları, yatırımların büyük bir kısmını kendine çeken İstanbul kentinde başlayarak ülkenin diğer büyük kentlerine yayılmış; Ankara’dan sonra son yıllarda İzmir’de de sayıları giderek artmaya başlamıştır.

### 3. YATIRIMCI FİRMALARIN NİTELİĞİ BAĞLAMINDA İSTANBUL VE İZMİR’DEKİ KAPALI KONUT SİTELERİ

Kapalı konut siteleri farklı parametreler temelinde incelenebilir. Bu kapsamda söz konusu siteleri, kentteki yer seçimleri, nüfus profili, büyüklük, konut tipolojileri, içerdikleri kullanımlar ve üretici firma temelli parametreler temelinde incelemek mümkündür.

Literatürde ise, somut parametrelerin odağa alındığı çalışmalardan ziyade sosyolojik temelli yaklaşımlar temelindeki çalışmaların ağırlıklı olduğu görülmektedir. Bu kapsamda öne çıkan en temel parametrenin ise sosyal ayrışma olduğu gözlenmektedir.

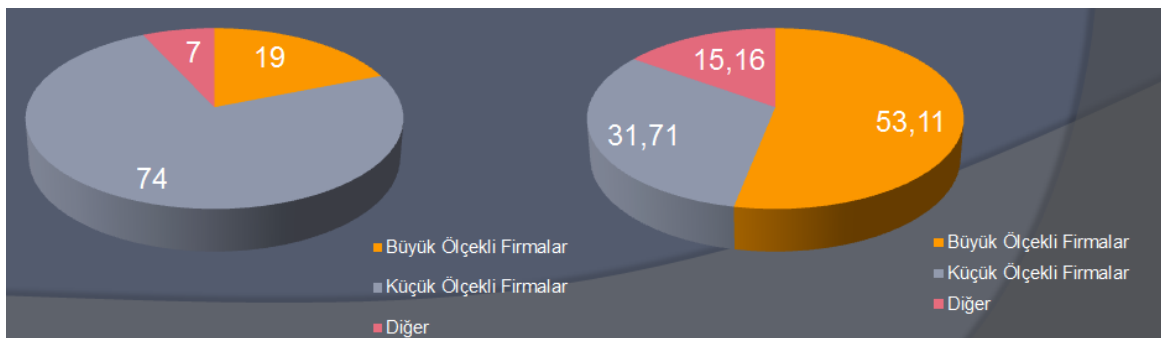
Türkiye’de kapalı konut sitesi üretiminde üç temel grubun yer aldığı görülmektedir. Bunlar; inşaat firmaları, kooperatifler ve sınırlı sayıdaki kamu kurumları olmaktadır. Hedef kitlesi üst gelir grupları olan ve bu yanıyla da büyük sermaye gereksinimi gerektiren kapalı konut sitelerinin üretimindeki en temel aktör, bilindiği üzere özel sektör içinde yer alan inşaat firmalarıdır. Perouse ve Danış yatırımcı firmaları, arazi seçen, yerel yönetimlerle yakın ilişkiler geliştiren, tanıtım ve pazarlama için reklam stratejisi belirleyen en etkili aktörler olarak tanımlanmaktadır (Perouse ve Danış, 2005).

Türkiye’deki kapalı konut sitelerini üreten firmalar, piyasaya ürettikleri konut arzı temelinde sınıflandırıldığında ise, “büyük ve küçük inşaat firmaları” olmak üzere iki temel kategori öne çıkmaktadır. Türkiye’de kapalı konut sitesi üretimine öncelikli olarak büyük sermaye potansiyeline sahip olan büyük inşaat firmaları başlamış ve süreç içinde bunlara çok sayıda küçük firma eklenmiştir.

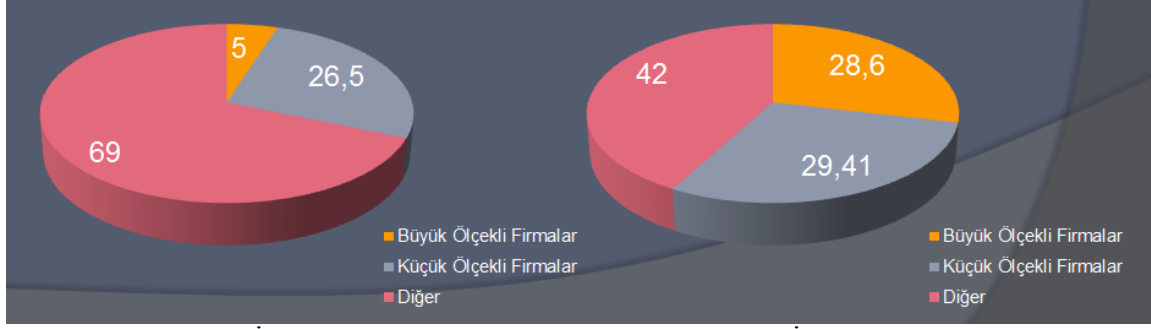
Çalışma kapsamında büyük inşaat firmaları; önemli oranda konut arzı gerçekleştirdiği bilinen, ulusal alandaki faaliyetlerinin yanı sıra uluslar arası alanda da faaliyetlerine rastlanabilen gruplar olarak sınıflandırılmıştır. Küçük inşaat firmaları ise, ürettiği konut arzı büyük inşaat firmalarına göre daha sınırlı sayıda olan firmalardır.

Yapılan araştırmada İstanbul’da toplam 578 adet, İzmir’de ise toplam 324 adet kapalı konut sitesinin üretici firmalar temelindeki bilgisine ulaşılmıştır. İstanbul için elde edilen veri grubuna bakıldığında üretici firmaların % 19’unun büyük ölçekli firmalardan, % 74’ünün ise küçük ölçekli firmalardan oluştuğu görülmektedir. Geriye kalan % 7’lik dilim ise az sayıdaki kooperatif ya da kamu kurumları tarafından üretilen kapalı siteleri kapsamaktadır. Bu firmalar tarafından üretilen 255425 konut içinde % 53,11’inin büyük ölçekli inşaat firmaları tarafından, % 31,71’inin küçük ölçekli yatırım firmaları tarafından, % 15,16’sının ise kamu kurumları tarafından üretildiği görülmektedir (Şekil 1).

İzmir’de ise kapalı konut sitesi üreten firmaların % 5’inin büyük firma, % 26,5’inin ise küçük firmalardan oluştuğu gözlenmektedir. Geriye kalan % 69’luk dilim ise kooperatif ya da az sayıda kamu kurumları tarafından üretilen kapalı siteleri kapsamaktadır. Bu yolla üretilen 26407 konut içinde % 28,6’sının büyük ölçekli inşaat firmaları tarafından, % 29,41’inin küçük ölçekli yatırım firmaları tarafından, %42’sinin ise kamu kurumları tarafından üretildiği görülmektedir (Şekil 2).



Şekil 1. (solda) İstanbul’daki yatırımcı firmaların sayısı/(sağda) İstanbul’da yatırımcı firmalar tarafından üretilen konutların dağılımı



Şekil 2. (solda) İzmir'deki yatırımcı firmaların sayısı/(sağda) İzmir'de yatırımcı firmalar tarafından üretilen konutların dağılımı

*Bu çerçevede ulaşılan yorumlar ise şöyledir:*

**İstanbul'da** kapalı konut sitesi üreten önemli ölçüde büyük firmaya rastlanmaktadır. Sayıları giderek artan küçük firmaların ise, sektörde gün geçtikçe büyüme eğilimi gösterdikleri ve piyasaya sundukları konut arzını arttırdıkları izlenmektedir. İstanbul'da küçük firmaların kapalı konut sitesi üretimindeki eğilimlerine bakıldığında; bazı temel unsurlar öne çıkmaktadır. Küçük firmalar, büyük inşaat gruplarının taşeronu olabilmektedirler (Perouse, 2011). Diğer yandan, çoğu zaman büyük firmaların ürettikleri konut projelerinin izinden giderek bu projelere benzer projeler üretmektedirler. İstanbul'da büyük firmalar ve küçük firmalar tarafından üretilen kapalı konut siteleri kıyaslandığında; büyük firmalar tarafından üretilen kapalı sitelerin küçük firmaların ürettiklerine kıyasla kapalı konut sitesi tanımına çok daha yakın nitelikte oldukları görülmektedir. Büyük firmalar küçük firmalara kıyasla kentin rant değeri daha yüksek alanlarında, daha fazla sayıda konut barındıran, daha büyük konut, parsel, yeşil alan büyüklüklerine sahip, konutun içi ve dışı için daha nitelikli malzemeler içeren projeler üretmektedirler. Diğer yandan büyük firmaların ürettikleri kapalı konut siteleri kullanıcıların gereksinim duyacakları rekreasyon alanları, spor alanları ve alışveriş mekanları gibi her türlü kullanımı içeren kendi kendine yeten kapalı adacıklar biçimindedir. Küçük firmaların ürettikleri kapalı konut sitelerinde ise, bu kullanımlar genelde daha sınırlı oranda olmaktadır (Resim 1, Resim 2).

**İzmir'de**, daha önce var olan yazlık geleneğinin bir devamı niteliğinde gelişen kapalı konut sitelerinin çok büyük oranda kooperatifler eliyle üretildiği, özel şirket sunumunun sayılı olduğu görülmektedir. Özel şirket sunumuna bakıldığında da kapalı konut sitesi üreten büyük firmaların çok az sayıda oldukları, bu alandaki üretimin çok büyük oranda küçük ölçekli firmalar tarafından gerçekleştirildiği gözlenmektedir. Hatta küçük ölçekli firmalar, son yıllarda bu işe girişen birkaç şirket dışında ağırlıklı yerel düzeydeki mimarlık-müteahhitlik bürolarından oluşmaktadır. Bu küçük ölçekli sermaye grupları, küçük parsellerde, az sayıda konut biriminden oluşan topluluklar üretmektedirler. Bu da kentte, konut alanlarının parçalı bir gelişim göstermesi ve küçük ölçekli ancak sayıca çok konut alanı üretilmesi sonucunu doğurmuştur. Bununla birlikte son birkaç yılda daha büyük ölçekli şirketlerin ve yabancı sermayenin kapalı site üretimine girdiği görülmektedir. Ancak büyük firmaların da kapalı konut sitesi tanımını tam olarak karşılayacak düzeyde proje üretmedikleri görülmektedir. Bu durumun temelinde sermaye kısıtlılığından çok İzmir'de bu yönde bir konut arzını karşılayabilecek gelir düzeyine sahip bir kitlenin oldukça sınırlı olduğu gerçeği yer almaktadır (Resim 3, Resim 4).





Resim 1. İstanbul'da büyük ölçekli firmalar tarafından üretilen kapalı konut sitelerinden görünümler (Beykoz Konakları/Narcity/Acarkent)



Resim 2. İstanbul'da küçük ölçekli firmalar tarafından üretilen kapalı konut sitelerinden görünümler (Beyaz Lale Villaları/Alize Park)



Resim 3. İzmir'de büyük ölçekli firmalar tarafından üretilen kapalı konut sitelerinden görünümler (Olive Park/Folkart Narlıdere)



Resim 4. İzmir'de küçük ölçekli firmalar tarafından üretilen kapalı konut sitelerinden görünümler (Doğa Park/Park Koza/Egeli Evleri)

#### 4. SONUÇ

İstanbul ve İzmir'deki kapalı konut sitesi üreten firmalar kıyaslandığında ortaya çıkan sonuçlar şöyledir:

- İstanbul'da kapalı konut sitesi üreten toplam firma sayısı İzmir'deki toplam firma sayısından çok daha fazladır. İstanbul'da kapalı konut sitesi üreten firmaların piyasaya sundukları konut arzı çok daha yüksek olup, kapalı konut sitesi üretimi konusundaki uzmanlıkları da çok daha gelişmiş düzeydedir. Bu kapsamda İstanbul'da kapalı konut sitesi üreten gerek büyük gerekse de küçük firmaların ürettikleri projeler İzmir'dekilere göre kapalı konut sitesi tanımına daha yakın projelerdir.
- Bilindiği üzere, kapalı konut siteleri orta üstü ve üst gelir gruplarını içine alan bir kullanıcı grubuna yönelik olarak inşa edilmeleri nedeniyle büyük sermaye yatırımları gerektirmektedirler. Türkiye'de metropol kentler hiyerarşisinin en tepesinde bulunan İstanbul kenti, büyük bir kentsel yatırım aracı olan kapalı konut sitelerinin ilk örneklerinin görüldüğü kenttir. İstanbul, ekonomik ve sınıfsal özellikleri nedeniyle kapalı konut sitelerinin gelişimi için son derece elverişli bir kenttir. Bu eğilim, süreç içinde Türkiye'deki diğer metropollere de yayılmakta ancak İstanbul'daki gelişimin gerek sayı gerekse de nitelik açısından oldukça gerisinde seyretmektedir. İzmir ise bu bağlamda, kapalı konut sitesi üretiminin olduğu, ancak gerek sayı gerekse de nitelik olarak İstanbul'un altında kaldığı bir kenttir. İzmir kenti, sermaye birikim süreçlerinden İstanbul kadar pay alamadığından üst ölçekli yatırımları da çekememiştir. Bu doğrultuda ülke genelinde canlanan inşaat sektöründen daha küçük bir pay alan İzmir kentinde, İstanbul'daki gibi büyük sermayeli, ulusal ya da uluslararası ölçekli şirketlerin yer tutmadığı; ağırlıklı olarak küçük sermayeli, yerel ölçekteki girişimcilerin bulunduğu görülmektedir. Nitekim kapalı konut sitesi üreten firma sayısı İstanbul ile kıyaslandığında ortaya çıkan sonuç bunu doğrulamaktadır.
- İstanbul'da çok üst gelir grubunu oluşturan beyaz yakalılar, sanat camiası, finans ve medya sektörünün yer alması, gelir dağılımı arasındaki ayrımların ve dolayısıyla sınıfsal farklılıkların keskinleşmesine neden olmaktadır. Bu doğrultuda yatırımcı firmalar, söz konusu farklı grupların talebini karşılamak üzere, çok daha geniş bir skalada farklılaşan ve çeşitlenen konut üretimine girişmektedirler. Böylece, hem nitelik ve kalite açısından çeşitlenen kapalı konut siteleri ortaya çıkmakta; hem de bunu üreten farklı ölçeklerde firmalar oluşmaktadır. Bu bağlamda İzmir'de, gelir dağılımında İstanbul'daki kadar keskin ayrımlar ve çok üst gelir grubu olmaması, nitelik açısından daha naif sitelerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Ayrıca bu durum, kentte daha küçük ölçekli firmaların ağırlıkta olmasını da destekler niteliktedir.
- İki kentteki gözlemler sonucunda 'kapalı konut sitesi' örneklerinin, kendi içinde homojen bir yapılanma göstermediği görülmüştür. İstanbul'da, oldukça belirgin bir şekilde öne çıkan örnekler haricinde ve İzmir'deki sitelerin hemen hepsinde gözlemlenebilen bu çeşitlenme, çoğu zaman konut topluluğunun "kapalı konut sitesi" olarak adlandırılmasında tereddütler yaratmaktadır. Günümüzde kapalı konut sitelerinin konut sektöründeki en karlı yatırım aracı olmaları, pek çok küçük firmanın sektörün içine girmesine neden olmaktadır. Bu firmalar, inşa ettikleri konut topluluğunu kapalı konut sitesi olarak pazarlayabilmek amacıyla, kapalı konut sitesi tanımına sınırlı ölçüde olsa da uyan projeler üretmektedirler. Bu noktada, kapalı konut sitesinin en temel unsurlarından olan güvenlik ve kapalılık kavramlarına öncelik verilerek bu yönde sınırlı ve göstermelik bir tasarıma gidildiği görülmektedir. Böylece piyasadaki konut arzında, orta üstü ve üst gelir grupları arasında bir skala oluşmakta ve bu kademelenme içinde farklı gelir gruplarının farklı kalitelerde edinebileceği bir konut yelpazesi



ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda Türkiye'deki örnekler bağlamında 'kapalı konut sitesi' kavramının sınırlarının net olarak çizilemediği ve tartışılması gerektiği görülmektedir.

Sonuç olarak; Türkiye'de konutun tarihine bakıldığında, geçmişteki konut sunum biçimlerinin (yapsat, apartman, gecekondü, toplu konut) hep bir dönemin konut ihtiyacını karşılamaya yönelik ortaya çıktıkları görülmektedir. Ancak kapalı konut siteleri, ihtiyaç temelli bir yönelimle ortaya çıkmamıştır. Üst gelir grubuna mensup kentlilerin zaten kendilerine ait konutları bulunmakta ve bu da kapalı konut sitesi şeklindeki sunum biçimini, ihtiyaç temelli olmaktan çıkartarak bir 'lüks' haline getirmektedir. Artan gelir grubuna bağlı olarak gelişen kalite, konfor ve lüks arayışlarında, doğru kitleye doğru konutun tasarlanması ve piyasaya sunulma stratejisini biçimlendiren ana aktör ise yatırımcı firma olmaktadır.

## KAYNAKLAR

- Bali R. (2002): "Tarz-1 Hayat'tan Life Style'a, Yeni Seçkinler, Yeni Mekanlar, Yeni Yaşamlar". İstanbul: İletişim Yayınları.
- Bilgin İ. (2000): "Türkiye'de Toplu Konut Üretimi ve Mimarlık. Konut Politikaları ve Uygulamaları Sempozyumu: Türkiye ve Fransa Örnekleri", Arkitera Platform, <http://www.arkitera.com/platform.php?action=displaySession&ID=25&year=&aID=142>, Erişim Tarihi: 03.09.2009.
- Blakely E. J., Snyder M. G. (1997): "Fortress America. Gated Communities in the United States", Brookings Institution Press: Washington, D.C.
- Featherstone M. (1996): "Postmodernizm ve Tüketim Kültürü", Çev.: M. Küçük, Ayrıntı Yayınları: İstanbul, orijinal basım tarihi: 1991.
- Grant J., Mittelsteadt L. (2004): "Types of Gated Communities", Environment and Planning B: Planning and Design, Cilt 31, ss. 913-930.
- Harvey D. (1997): "Postmodernliğin Durumu", Metis Yayınları: İstanbul.
- Kurtuluş H. (2003): "Mekanda Billurlaşan Kentsel Kimlikler: İstanbul'da Yeni Sınıfsal Kimlikler ve Mekansal Ayrışmanın Bazı Boyutları", Doğu-Batı, Sayı 23, ss. 75-96.
- Kurtuluş H. (Ed.) (2005): "İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler Beykoz Konakları Örneği", İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayınları: İstanbul, ss.161-186.
- Lefebvre H. (1998): "Modern Dünyada Gündelik Hayat", Çev.: I. Gürbüz, Metis Yayınları: İstanbul.
- Low S. (2003): "Behind the Gates: Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America", Routledge: New York ve London.
- Perouse J. F., Danış A. D. (2005): "Zenginliğin Mekanda Yeni Yansımaları: İstanbul'da Güvenlikli Siteler", Toplum ve Bilim, Sayı 104, ss.92-123.
- Perouse J. F. (2011): "İstanbul'la Yüzleşme Denemeleri-Çeperler Hareketlilik ve Kentsel Bellek", İletişim Yayınları: İstanbul.
- Ritzer G. (2000): "Büyüsü Bozulmuş Dünyayı Büyülemek", Çev.: Ş. S. Kaya, Ayrıntı Yayınları: İstanbul.
- Şengül T. (2009): "Kentsel Çelişki ve Siyaset", İmge Kitabevi: Ankara.
- Thorns D. C. (2004): "Kentlerin Dönüşümü. Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam", Çev.: E. Nal, H. Nal, Soyak Yayınları: İstanbul.