

İstanbul'un Konut Alanlarında Yeni Eğilimler

Yard. Doç. Dr. Ebru Firidin Özgür
13 Mayıs 2009



OSMANLI BANKASI
ARŞİV VE ARAŞTIRMA
MERKEZİ
Garanti Bankası kuruluşudur

http://www.obarsiv.com/e_voyvoda_0809.html

Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi'nde yapılan konuşma metni, araştırmacıların kişisel kullanımları için web sayfamıza konulmaktadır. Bu konuşma metinleri, ticari amaçlarla çoğaltılıp dağıtılamaz veya Osmanlı Bankası Arşiv ve Araştırma Merkezi'nin izni olmaksızın başka kurumlara ait web sitelerinde veya veritabanlarında yer alamaz.

İstanbul'un Konut Alanlarında Yeni Eğilimler

Ebru Firidin Özgür

Konut alanları özellikle planlamada ilgimizi çeker, çünkü konut, kişilerin ve ailelerin barınma ihtiyacının karşılandığı, temel ihtiyaç alanlarından biridir. Konut alanı ve çevresinin hem planlama hem tasarım açısından kalitesi kişilerin ve ailelerin yaşam kalitesini belirleyen temel etkenlerdendir. Bu anlamda konut alanları pek çok uluslararası anlaşmada ve yasalarda da temel insan haklarından biri olarak ele alınır. Barınma ihtiyacının nasıl karşılandığı konusu birbirinden farklı yaklaşımlar ve alanlar içinde değerlendirilir. Kültür, gelenekler ve ekonomik üretim biçimlerinin yönlendirdiği toplumsal düzen, barınma ihtiyacının nasıl karşılandığına ilişkin biçimsel özellikleri anlamak açısından bir veri alanı sağlar. Bununla birlikte, konutun bir ekonomik değer haline gelmesi, konut alanına yaklaşımda farklı bakış açılarını gündeme getirmiştir.

Tarihin farklı dönemlerinde, dünyanın farklı yerlerinde farklı toplumlar kendi ihtiyaçları çerçevesinde konut alanlarını biçimlendirmiştir. Ülkemiz de bu anlamda aslında oldukça zengin örnekler barındıran bir coğrafyadır; ancak, günümüze bugün üretim ve tüketim biçimlerinin değişmesiyle birlikte konut, yatırım araçlarından biri haline gelmiş ve bu da konuta bakış açısını etkilemiştir. Konuta erişim olanakları elde edilen gelire doğrudan bağlı olduğundan, farklı toplumsal katmanlar için konuta erişim olanakları ve konutun anlamı farklılaşmakta ve değişmektedir. Konut alt gelir grupları için barınma ihtiyacının karşılanacağı temel ihtiyaçlardan biriyken, üst gelir grupları için daha prestijli ve daha

konforlu olanı inşa edildiğinde yenisi satın alınabilecek bir tüketim nesnesi ve aynı zamanda da kârlı bir yatırım aracı haline gelmiştir. Yine kişilerin ve ailelerin yaşam tarzının ve toplumsal statüsünün göstergelerinden de biridir.

Ülkemizde konut konusu barınma sorununa ilişkin temel haklar içinde ele alınmaktan daha çok, yapı üretimine ilişkin ekonomik bir faaliyet alanı olarak görülmüştür. İstanbul özelinde konut alanlarının bir sorun olarak ele alınmaya başlaması ancak nüfus hareketliliği sonucunda ortaya çıkan gecekonduların bir sorun olarak tanımlanmaya başlamasıyla gerçekleşmiştir. Gecekonduların olgusu daha çok yasal ve yasa dışı konut üretimi açısından tartışılmış ve bununla birlikte göç eden nüfusun kentsel yaşama uyum sağlama kapasitesi meselesi etrafında ele alınmış, bunun için birtakım çözüm araçları geliştirilmiştir. Örneğin imar afları ve imar iskân planları daha çok gecekonduların yasallaştırılmasına odaklandırılmış, aslında sorunun nedenlerine ve kaynağına inmekten uzak bir yaklaşım sergilemiştir.

1960'lardan 80'lere kadar olan dönemde konut alanları yasal ve yasa dışı olma çerçevesinde tartışılırken, inşaat sektörü ve yan sektörleri hem ekonomiye getirdiği hareketlilik hem de yarattığı geçici istihdam dolayısıyla desteklenmiş, 1980'lerden sonra konut üretimine bakış farklı bir boyut kazanmaya başlamıştır. İstanbul'un konut alanlarının biçimlenmesinde kat karşılığı inşaat yapımına olanak tanıyan Kat Mülkiyeti Kanunu ve konut kooperatiflerinin kurulmasına ilişkin düzenlemeler konut üretiminde temel yönlendiriciler haline gelmiştir. Konut kooperatiflerinin yanı sıra TOKİ kısaltmasıyla bildiğimiz Türkiye Toplu Konut İdaresi de konut üretiminde kamunun bir aktörü olarak rol almıştır; ancak bizim konut konusunda kamuya biçtiğimiz rol ile bugün TOKİ'nin yaptığı uygulamalar arasında oldukça büyük farklar bulunmaktadır.

1980'lerle birlikte İstanbul'un ve Türkiye'nin serbest piyasa ekonomisine geçmesiyle yalnızca ekonomik değil, toplumsal alanda da birtakım değişiklikler yaşanmıştır. Özel sektörün gelişimi sürecinde İstanbul'un bir dünya kenti yapılması ve Türkiye'nin dünya ekonomik sistemine eklenmesinde gereken hizmetler ve finans sektörünün yer alacağı bir metropol haline getirilmesi hedefi, kent ekonomisinin sanayiden finans sektörüne doğru değişmesini beraberinde getirmiştir. Bu süreçte sanayinin kent dışına çıkarılmaya başlamasıyla birlikte İstanbul'da istihdam yeniden yapılmış ve bu istihdamın yeniden yapılması sürecinde de gelir dağılımının değiştiği görülmüştür. Bu da yeni bir tüketici kitlesinin ortaya çıkmasına

neden olmuştur; çünkü 1980'lerden sonra finans ve hizmetler sektöründe üst düzeyde çalışan kesimin kazandığı gelir, daha önce sanayi kesiminde çalışan kesiminkine göre daha yüksektir. Kazancı yükselen kesim Türkiye'nin ithal ikame politikalarının terk edilmesiyle artık ithal mallarıyla tanışırken, yeni tüketim biçimleri de ortaya çıkmıştır ki, burada medya ve yurtdışıyla ilişkilerin gelişmesi gibi etkenler devreye girmiştir. Yeni tüketici kitlesinin yeni yaşam tarzı arayışlarıyla yeni beklentileri oluşmuş, bu da yeni tüketim mekânlarının ortaya çıkmasıyla kentsel yapıyı değiştirmeye başlamıştır. Son dönemde bu tüketim mekânlarını özellikle yeni yerleşme biçimleri olarak görülen kapalı sitelerde ve yenilenen, soylulaştırmaya uğrayan eski mahallelerde görmekteyiz.

2000'li yıllara geldiğimizde artık İstanbul'da kentsel projeler hem kentin merkezinde hem de çeperlerde yer alan projeler olarak kentin gündemine oturmaya başlamıştır. Kısaca değindiğim bu süreç sonucunda günümüz İstanbul'u bir yanda gecekondundan dönüşen aşırı yoğunluklu, sosyal ve kentsel donatılar açısından ise oldukça yoksun alanlar barındırırken, bu alanların hemen yakınında kentin çeperlerinde eski tarım ve orman arazileri üzerine kurulan siteler, aile odaklı bir yaşam tarzı üzerinden pazarlanmaktadır. Kentin eski ve merkezi konut alanlarında ise genç profesyonel nüfusun bireysel yaşam tarzları ön plana çıkmakta ve bu alanlar, kentsel rantın yükseltilmesiyle, pazarlanabilir alanlar haline getirilmektedir. Kentin merkezi alanları artık özel sektör-kamu sektörü işbirliği içinde yenilenerek bir yaşam tarzı sunmalarıyla pazarlanmaktadır; dolayısıyla günümüz kent yönetimindeki en önemli motivasyon artık pazarlanabilir alanlar yaratarak emlak sektörünü kent ekonomisinde itici bir güç olarak kullanmaktır. Konutlaşma açısından da pazarlamanın en temel ögesi tüketim kültürüyle ortaya çıkan yaşam tarzı paketleridir.

Günümüz konut alanlarının oluşumu birbirinden bağımsız olmayan iki açıdan irdelenebilir. Bunlardan biri konut sistemini oluşturan üretim süreci, ikincisi ise tüketim boyutu, yani talep sürecini biçimlendiren dinamiklerdir. Üretim sürecine ilişkin yapılanma serbest piyasa koşullarına bağlı bir yapılanma ortaya koymaktadır. Burada toplumsal eşitlik temelinde kamu denetiminin zayıfladığını görmekteyiz; dolayısıyla konut bir barınma hakkı olmaktan çıkarak giderek tüketilir bir meta haline gelmeye başlamıştır. Diğer yanda ise tüketicinin, yani talep kısmının bilinmesi, toplumsal ve kültürel yeniden yapılanmanın anlaşılması açısından önem taşıyan bir konudur. Tüketim toplumunun dinamiklerine bağlı olarak serbest piyasa koşulları içinde konut piyasası da yeni yönelimlere girmiş ve barınma hakkı olarak konut üretimi gözden çıkarılırken kârlılık koşullarına göre pazarlanan konut alanları oluşturulmaya

başlamıştır. Bu alanlar, sunumları birbirine çok benzer olan bir yaşam tarzı etiketiyle pazarlanmaktadır. Bununla birlikte, İstanbul'un mevcut konut alanlarında yaşam kalitesini sağlayacak kentsel donatı alanlarının niteliksizliği ve diğer taraftan deprem tehditi, yeni inşa edilen ya da yenilenerek kentsel rantın yükseltildiği alanları çekici hale getirmektedir. Bu durum da konut piyasasında bir eşitsizliğe yol açmaktadır.

Konutun bu şekilde bir tüketim metası haline gelmesi, ekonomik açıdan piyasa ekonomisinin kamunun eşitlikçi politikalarından uzaklaşmasıyla, toplumsal açıdan da tüketim paradigmasıyla açıklanmaktadır. Tüketim toplumunun içinde bulunduğu tüketim kültüründe kimlikler yer üzerinden değil, toplumsal statüyü belirleyen tüketim kapasitesiyle belirlenmektedir. Artık kişilerin kimlikleri ve kim oldukları neyi ürettikleriyle değil, neyi ne kadar tükettikleriyle ortaya çıkmaktadır. Buna göre aslında tüketicinin ayırıcı ve tüketiciyi diğer insanlardan farklılaştıran bir yapısı vardır. Her toplumsal sınıfın tüketim dinamikleri bir üst sınıfın göstergelerine sahip olmaya odaklanmıştır; dolayısıyla tüketim bir yandan sınıfsal benzeşme sağlarken diğer taraftan da diğerlerinden ayırıcı bir işlev üstlenmektedir. Konut alanları da kentsel rantın yükseltildiği bir pazarlama ve tüketim nesnesi olarak ele alınmaya başladığı andan itibaren, yaşam tarzı ve toplumsal statünün göstergesi, yani yaşayanın kendini ifade etmekte kullandığı alanlar haline gelmektedir. Tüketicinin belirlediği bu ayrışma süreci kamusal alanların aşınmasını da beraberinde getirmekte, kamusal alanlar giderek özelleşen alanlar haline gelmektedir. Örneğin giriş kontrollü alışveriş merkezleri ya da izinsiz girilemeyen konut alanları kamusal olması beklenen alanların özelleşmesi sonucunu ortaya çıkarmaktadır.

Bu çerçevede Türkiye'de ve özellikle İstanbul'da ortaya çıkan konut tüketim biçimlerinin irdelenmesi, bunun konut piyasasındaki yansımalarının sonuçlarının izlenmesi önem taşımaktadır. Konut piyasası açısından bu sürecin en önemli sonuçları, konut sorununun bir barınma sorunu olmaktan çıkarak kentsel rantın paylaşım sürecine dönüşmesidir. Bu paylaşım sürecinde konut üst sınıflara pazarlanırken yaşam tarzını gösteren bir statü simgesi haline gelmekte ve oluşan tüketim kültürü de konutun pazarlanmasının altyapısını oluşturmaktadır.

Aslında bütün kentler kuruluşlarından itibaren tarihleri boyunca bir dönüşüm içindedir. Bundan bağımsız olmayıp başlangıcından bugüne sürekli değişimler ve dönüşümler geçiren İstanbul bugün de konut alanlarının projeler yoluyla dönüşüme uğradığı bir süreçten geçmektedir. İstanbul'un konut alanlarının yapılanmasında farklı dönemlerden bahsedilebilir.

Kabaca 1950'lere kadar olan dönem, 1950-1980 dönemi, 1980-1990 ve 1990'lardan günümüze olan dönem olarak dört bölümden söz etmek mümkündür. Dört bölümden söz ediyoruz, çünkü 1950'lere kadar çok fazla bir hareketin görülmediği İstanbul, 1940'ların ortalarında sanayi merkezi ilan edilmesiyle bir dönüşüm yaşamaya başlamaktadır. 1980 önemli bir kırılma noktasıdır, çünkü hepimizin bildiği gibi askeri yönetimin gelmesi bir taraftan politik ortamı etkilemiştir; ama diğer taraftan 24 Ocak kararlarıyla Türkiye'nin ekonomik yapısında bir kırılma olduğunu biliyoruz ki, bu, sosyal anlamda da büyük etkilere yol açmıştır. 1990'dan sonra da artık hem merkezi hem yerel yönetimlerin barınma ya da konut sorunu anlamındaki yaklaşımlarının değiştiğini görmekteyiz.

1950'lere kadar olan dönemde 1923'te Ankara'nın başkent yapılmasıyla İstanbul'un rolünün değiştiğini, hatta bir dönem nüfus kaybettiğini ve çok da önemli dönüşümler geçirmediğini biliyoruz; ancak 1940'larda üretim yapısı değişen kent bir sanayi merkezi haline getirilmiştir. 1945 sonrası sanayi istihdamına bağlı bir hareketlilik gözlenmiş, ancak bu arada 1950'lere kadar olan dönemde Anadolu yakasında raylı sistemin, yani banliyö hattının gelişmesiyle beraber birtakım sayfiye evleri kurulmaya başlamıştır.

1950-1980 döneminde en çok tartışılan konu, sanayi yatırımlarına bağlı olarak sanayi merkezlerinin çevresinde gelişen gecekondu mahallelerinin kurulmasıdır. Sanayileşme döneminde iş arayan kesimin kırdan koparak kente geldiğinde konut sorunuyla karşılaşması sonucunda ortaya çıkan gecekondulaşma hızla yayılarak 1980'lere kadar devam etmiştir. Daha çok yasal, yasa dışı ya da kaçak olma anlamında tartışılan gecekondular için bulunan çözüm de bu yapıları ortaya çıkaran nedenleri tartışmak ve bunlara müdahale etmektense bu türden yapılaşmaları yasallaştırmak yönünde oluşmuştur. Bunun için 775 sayılı Gecekondu Kanunu'na bağlı olarak tapu tahsis belgeleri, imar ıslah planları, imar afları gibi birtakım araçlar geliştirilmiş, bunlar literatürde daha çok siyasilere oy kaygısı gütmeleri ve bu alanlara popülist söylemlerle yaklaşması olarak açıklanmıştır. Bu dönemde orta sınıfın oturduğu kentin görece daha düzenli gelişen alanlarında Kat Mülkiyeti Yasası etkili olmuştur. Sayfiye amacıyla kurulan Anadolu yakasında ise daha çok deniz kıyılarında yer alan küçük bahçe içindeki köşkler, konaklar ya da villaların bahçelerine zamanla apartmanlar inşa edilmeye başlanmıştır.

Ayşe Öncü ve Çağlar Keyder özellikle bu dönemde orta sınıfın en büyük hayalinin bir apartman dairesi sahibi olmak olduğunu belirtir. Bunun dışında orta sınıflar için başka bir

konut üretim modeli daha geliştirilmiştir: Belli meslek gruplarının örgütlediği konut kooperatifçiliği. Bu modelde konutların inşa edileceği arsanın satın alınması işine önce bir katkıda bulunulmakta, daha sonra da taksitler halinde ödeme yapılarak uzun vadede konut sahibi olunmaktadır. Bu kooperatifler daha çok Avrupa yakasında Boğaz sirtlarında toplanmıştır, ama İstanbul'un genelinde görülebilirler.

1980-1990 dönemine geldiğimizde Türkiye için uluslararası sisteme katılma çabasının çok etkili olduğunu görmekteyiz. Bu dönem artık ithal ikameci ekonomik yaklaşımdan serbest piyasa ekonomisine geçiş yapıldığı bir dönemdir. İstanbul'un inşaat piyasasında bir önceki dönemde kat karşılığı inşaatları yapan küçük müteahhitlerin yerine büyük firmalar rol almıştır. Bu değişimdeki etkenlerden biri, bankacılık sektörünün gelişmesi ve yatırım fonlarının daha serbest hale gelmesine olanaklar sağlanması, bir diğeri de bazı inşaat firmalarının Ortadoğu ülkelerinde petrol fiyatlarının yükseldiği dönemde inşaat yapmaları sonucunda kazandıkları kârları İstanbul'a getirip burada yatırım yapmaya başlamalarıdır. Enflasyonun yüksek olduğu bu dönemde gayrimenkul bir yatırım olarak ortaya çıkmıştır, çünkü para, yüksek enflasyon ortamında her durumda erimektedir. İnşaat firmaları, alışveriş merkezleri, oteller, ofis blokları, sergi alanları türünden, değişen İstanbul'un yapısına uygun yeni yatırım alanlarında faaliyet göstermekte, bunun yanı sıra büyük konut alanlarının inşaatlarına da girişmektedir. Bu dönemde ortaya çıkan yeni orta sınıfın gelişmiş ülkelerdekine benzer yaşam tarzı arzuları, yeni türden alanların inşa edilmesini de beraberinde getirmiş ve bunun için bir altyapı oluşturulmuştur. Yeni orta sınıf aslında çok kısa süre içinde yeni tüketim alışkanlıkları edinmiş ve zengin insanların evlerine benzer yerlerde yaşamak gibi bir kaygıya sahip olmuştur. Bu talebe yönelik olarak üretilen konut alanları da çoğunlukla kent içinde yalıtılmış, kendi içine kapalı ve çağdaş bir yaşam ortamı sunmalarıyla pazarlanan sitelerdir. Bu siteler daha önce boş arazi ya da orman alanı olarak duran alanlar üzerinde inşa edilmiş ya da gecekondularına doğru hızla yayılmış, bu durum aslında en varlıklı ve en yoksul kesimin karşı karşıya geldiği birtakım alanları oluşturmuştur. Bunun yanı sıra alt ve orta gelir düzeyindeki kesimlerin apartman dairesi almak istemesi sonucu toplu konutlara olan talepte bir artış olduğunu görmekteyiz.

Toplu konutlar genelde İstanbul'un çevresindeki belediyelerin birtakım arazileri tahsis etmesi ve kooperatifler yoluyla inşaatların yapılmasıyla oluşur. Bu arada 1980'lerde Toplu Konut İdaresi kurulmuş, kamu da toplu konut üretimine geçmiş ve bu türden inşaatlar sonucunda standart konut blokları ortaya çıkmıştır. Bu bloklardan kurulan konut ve konut alanları ne

inşaat kalitesi, ne şehir planlama, ne de kentsel tasarım açısından olumlu bir çevre oluşturmaktadır. Bu durum da hanelerin kendi konutlarının içinin koşullarını iyileştirmeye doğru bir hamle yapmasını gerektirmiş ve yapı ürünlerinin satıldığı yapı marketlerin İstanbul'a hücum etmesi sonucunu doğurmuştur. Kentin çeperlerine dağılan bu toplu konut alanlarının en önemli örneklerinden biri Beylikdüzü'dür; bununla beraber Halkalı'yı da sayabiliriz. Bunlar çok büyük sayıda toplu konut alanlarının geliştirildiği bölgelerdir.

Burada önemli faktörlerden biri, arsa temin edilmesi için kamunun bir destek sağlaması ve 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu ile plan yapma yetkisinin merkezi yönetimden yerel yönetimlere devredilmesidir. Bu dönemde bir diğer gelişme de çıkarılan imar aflarıyla eski gecekonduların aynı koşullarda çokkatlı ve niteliksiz binalara dönüştürülmesidir. Bu dönemin konut alanlarına bakıldığında en önemli sonuç, ulusal kalkınmanın sona ermesiyle birlikte gelir bölüşümünde ve tüketim kalıplarında bir eşitsizliğin belirgin hale gelmesidir; dolayısıyla bu dönemde konut alanlarının da birbirinden giderek ayrılmaya başladığını görmekteyiz.

1990'dan günümüze kadarki döneme geldiğimizde ise kamunun konut alanlarına bakışında farklılıklar ortaya çıkmaya başladığını görmekteyiz. Önceden konut sorunu devletin belli teşvikler dışında çok da karışmadığı bir alanken, günümüzde kamu alanı önemli aktörlerden biridir, hatta kazanan taraf olarak bu sürece müdahale etmektedir. Bu dönemde kent merkezi alanları, eski gecekondular ve sanayi alanları, eski mahalleler, çeperde yer alan ancak ulaşım bağlantısı olan alanlar değerlendirilmeye girmiştir. Yatırım açısından kârlı hale gelen bu alanlar, tüketime sunulmaları nedeniyle cazibe kazanan alanlar haline gelmiştir. Bu değişimde ulaşılabilirlik önemli bir faktördür. Bunun yanında yapılan yatırımların yalnızca belli kesimleri hedeflediğini görmekteyiz.

Bu noktada İstanbul'un konut alanlarında olup bitenler daha ilgi çekici hale gelmeye başlamıştır. Değer kazanarak konut yatırımları açısından hedef seçilen yerler belli başlı dört kategoride ele alınabilir. Bunlardan biri, İstanbul'un merkezi iş alanları ve çevresini oluşturan alanlardır ki, bu alanlar günümüzde özellikle *residence* türü konut yatırımlarıyla gündeme gelmektedir. İkinci kategori "merkezi mahalleler" diye tanımlanabilir. Bu daha çok bu mahallelerin soylulaştırma sürecine uğramasıyla gündeme gelmektedir. Üçüncü kategoriyi oluşturan eski gecekondular 30-40 yıl öncesine dayanan, daha çok kente uzak kalan, ancak bugün gelişen yapısıyla artık erişilebilir olan alanlardır. Dördüncü ve son kategori ise

kentin çeperlerini oluşturan alanlardır ki, bunlar da yine ulaşım ve altyapısının güçlenmesiyle kente erişim olanağının kuvvetlendiği, daha çok site tarzı konutların yapıldığı alanlardır. Site tarzı yapılaşma da kendi içinde çok büyük bir çeşitlilik sunar.

İstanbul'un en eski merkezi iş alanı Bankalar Caddesi'dir; ancak kent geliştikçe merkezi iş alanı Bankalar Caddesi'nden Taksim civarına, oradan Mecidiyeköy ve daha sonrasında da Maslak'a ulaşmıştır. İstanbul'un 1980'lere kadar sanayi alanlarını oluşturan Maslak, sanayiden hizmet sistemine dönüşüm sürecinde sanayinin terk ettiği alanlara büyük yatırımların yapılmasıyla gündeme gelmeye başlamıştır. Maslak bölgesinde artık ofis kulelerinin yanı sıra *residence*'lar da yükselmeye başlamış, alışveriş merkezleriyle birlikte bulunan bazı *residence*'lar ise şu an İstanbul'da metrekaresine en pahalı konut alanlarını oluşturmuştur. Bu konutlar kullanıcılarına yalnızca yaşamak için bir ev değil, konut çevresinde olması beklenen hizmetlerle birlikte özel birtakım hizmetleri de sunmaktadır. Bunlar güvenlik, kapalı devre kamera, mini golf dahil değişik spor olanakları, temizlik ve bakım gibi hizmetlerdir. *Residence* türü konut blokları aslında kapalı yerleşmelerin bir türüdür. Genelde arsa çok kısıtlı ve pahalı olduğu için düşeyde yükselmektedirler ve çoğunlukla ofis kuleleri, alışveriş merkezleriyle birlikte bulunurlar. Bütün olarak baktığımızda yeni merkezi iş alanının lüks konut, ofis ve alışveriş merkeziyle yalnızca belli bir kesime hitap eden bir alan haline geldiğini görmekteyiz. Özellikle Maslak hattında ilgi çeken bir nokta da burada yer alan kamuya ait alanların özelleştirilmesi sürecidir.

İstanbul'daki eski mahalleler de bu dönüşümlerden payını almaktadır. Bu eski mahalleler İstanbul'un en eski konut merkezlerini oluşturan ve çoğunlukla tarihi konut dokusuna sahip, kendine has bir kimliği olan alanlardır. Tarihi yarımada, Haliç kıyısındaki mahalleler, Galata ve Beyoğlu, Boğaz'ın merkezde kalan köyleri bu kapsamda ele alınabilir. Daha çok soylulaştırma eğilimleriyle gündeme gelen bu alanlar artık kentsel yenileme ya da dönüşüm projelerinin de konusu olmaya başlamıştır.

Bu alanlar yenilenerek ya da restore edilerek üst gelir grubuna pazarlanmakta, sakinler ise yükselen kirayı ve yaşama giderleri karşılayamadıkları için burada barınamayarak başka alanlara taşınmak zorunda kalmaktadır. Çağlar Keyder'e göre İstanbul'da soylulaştırma eğilimi, yalnız yaşayan ve kendine has yaşam tarzı olan kesimlerin oranının düşük kalmasından dolayı çok da fazla yaygınlaşmamıştır. Bu türden mahallelere örnek olarak

Galata, Kuzguncuk, Arnavutköy, Ortaköy gösterilebilir. Aslında Kuzguncuk'un soylulaştırma süreci çok daha eskiye gitmektedir. Galata ise 1990'lardan sonra önemli hale gelmiştir.

Soylulaştırma daha önce kendiliğinden oluşan bir süreçken, bugün artık yerel yönetimlerin de proje hazırlayarak bu sürece dahil olduğunu görmekteyiz. Bu kapsamda en çok tartışılan iki örnek Sulukule ve Tarlabası'dır. İki semtte de yerel yönetimler tarafından hazırlanan projeler kapsamında mahalleler yenilerek ya da yeniden inşa edilerek üst gelir grubuna pazarlanmış, bu nedenle mevcut sakinler uzaklaştırılmıştır.

Eski gecekondular da benzer bir süreçten geçmektedir, ama bu alanların kendilerine has bir kimlikleri mevcut değildir. İstanbul'un gelişen ulaşım bağlantıları, istihdam yapısının değişmesi ve yayılma süreci, eskiden kente uzak olan gecekondularından bazılarının yeni yatırım alanları olarak gündeme gelmesine yol açmıştır. Bu alanlar ıslah imar planlarıyla dönüşen bazı gecekondularından farklılıklar gösterir. İstanbul'un en eski gecekondular yerleşmelerinin görüldüğü yerler -bugün Küçükçekmece örneğinde olduğu gibi- artık yüksek yoğunluklu ve düşük nitelikli yaşama alanlarını barındıran Zeytinburnu, Gaziosmanpaşa, Bağcılar gibi alanlardır. Bu alanlar pek çok açıdan sorunludur, çünkü nüfusları çok yoğun, mülkiyet yapısı karmaşık ve hak sahipleri çok fazladır; dolayısıyla yeni yatırımlar için cazip alanlar değildir. Ancak görece daha düşük yoğunlukta olan, karayolları bağlantısı güçlenen ve etrafındaki boşluklarda yeni proje alanları gelişen diğer birtakım alanlar da yeni yatırım alanları olarak gündeme gelmektedir. Bunlara örnek olarak Küçükçekmece'de Ayazma, Maltepe'de Başbüyük, Gülsuyu ve Gülensu mahallelerinden söz edebiliriz. Gülensu ve Gülsuyu aynı tepe üzerinde bir yamaçta ve adalar manzaralı iki mahalledir; bu özellikleri dolayısıyla yatırımcılar için çok cazip hale gelmiş ve yeni yatırımlardan nasiplerini almaya başlamışlardır. Burada olan biten de aslında buradaki alanların tasfiye edilerek yüksek gelir grubuna yönelik olarak yeniden inşa edilmesidir; dolayısıyla bu alanda yaşayanlar da yerinden edilme baskısıyla karşı karşıyadır. Sulukule'de, Ayazma'da ya da Gülsuyu ve Gülensu'da TOKİ bir aktör olarak devreye girmiş, yaşayan insanlara standart TOKİ konutu olarak bildiğimiz konutlardan daireler önerilmiştir.

Ulaşım altyapısının karayollarıyla gelişmesi diğer mahalleleri etkilediği gibi kentin çeperlerini de etkilemiş, yeni yatırım alanlarının doğmasına olanak sağlamıştır. Daha önce bahsettiğim tüketici kitlesine pazarlanmak üzere oluşturulan konut siteleri çoğunlukla kentin çeperlerinde yer almaktadır. Burada iki etken söz konusudur. Birincisi kentin çeperlerindeki E-5 ve TEM

üzerindeki arsaların hem geniş hem topluca bulunabilmesi ve kent merkezindeki arsalarla göre daha ucuz olmasıdır. Diğer yandan otomobile bağlı bir hayat süren bu insanlar için TEM bağlantısı dolayısıyla İstanbul'a hem uzak hem yakın, görece kolay ulaşım imkânı olan konut alanlarının yapılabilmesine olanak sağlanmıştır. Bunlar çoğunlukla dışarıya kapalı duvarlarla çevrelenmiş, özel güvenlik görevlilerince korunan yerlerdir ve apartman bloklarından bahçe içinde villalara kadar farklı türleri barındırabilmektedirler. On yıl önce yaşadığımız deprem afeti de bu alanların çekici hale gelmesinde bir etken olmuş, İstanbul'un kuzey kesiminde görece daha sağlam bir zemin üzerinde bulunan bu konut alanları için bir talep oluşmaya başlamıştır. Bu alanlar yalnızca kendi içine kapalı birtakım konut bölgeleri oluşturup kentin mekânını parçalamamakta, aynı zamanda kentin ormanlara ve su havzalarına doğru yayılma sürecini de hızlandırmaktadır.

Örneğin Çekmeköy eski bir köyken, 1970'lerde nüfusun yoğunlaşmaya başlamasıyla bir gecekondu alanı haline gelmiş ve daha sonra ıslah imar planlarıyla dönüşerek daha düşük yoğunlukta, üç katlı konutların olduğu bir alana dönüşmüştür. Bu siteler aslında kentin ekolojik anlamda sürdürülebilir gelişmesinin önünde de bir engel oluşturur; çünkü orman alanları ve su havzaları bu yapılar tarafından tehdit edilmektedir. İstanbul'daki kapalı sitelerin, yani çeper yerleşmelerin yoğunlaştığı Beykoz, Çekmeköy, Zekeriyaköy, Göktürk gibi alanlarda bu tarzda yapılaşmalar artmıştır.

Bütün bu gelişmeler bizim için aslında sorunları tanımlar hale getirmektedir. İstanbul'un konut alanlarında olup biten bu yatırım biçimlerine baktığımızda temel eğilimin, orta ve üst gelir gruplarına yönelik pazarlanabilir ve yatırım değeri taşıyan konut üretimi olduğunu görmekteyiz. Bu durum kentin toplumsal ve mekânsal bütünlüğü açısından bazı tehlikeleri de beraberinde getirmektedir. Burada bazı sorun alanlarını ayırt edebiliriz. Bunlardan biri, toplumun gelir gruplarına göre yaşadığı mekânların ayrışması, giderek artan gelir gruplarına göre farklı konut alanlarında yer seçmeye başlamasıdır. Düşük gelir grubundaki kişi ve hanelerin yerlerinden edilmesi bu süreçte hem çeperlerde hem merkezdeki konut projelerinde gündeme gelmektedir ki, bu da aslında orada yaşayanlar için ciddi bir sorundur. Bu bir anlamda konut sunumundaki eşitsizliklerden kaynaklanmakta ve bu insanların daha zor koşullarda yaşamaya zorlanmasına yol açmaktadır. Projeler yapılırken orada yaşayan kesimin fikirlerinin alınması ve onlarla birlikte bir çözüm üretilmesi bir kaynak aktarımını gerektirir ki, kamu da özel sektör de bu fedakârlığı göstermeye hazır değildir. Bu aynı zamanda bir katılım meselesidir. TOKİ ancak ucuz satılık konutlar teklif etmektedir bu insanlara; ama

TOKİ konutları buralarda yaşayan insanların ne hane yapısına ne de ödeme koşullarına uygundur.

Bununla bağlantılı bir diğer sorun alanı, istihdam yaratılmaması ve eşitlik sağlayıcı hizmetlerin yok olması, daha doğrusu toplumsal refahın daha adil paylaşımına yönelik tedbirlerin geliştirilmemesidir. Burada insanları yerinden etme sonucunda aslında bu mahallelerde yaşanan mevcut toplumsal olayların ve dayanışma ilişkilerinin yok olduğunu görmekteyiz.

Yerinden etme meselesi soylulaştırma literatüründe çok tartışılan bir meseledir ve aslında her zaman için bir maddi maliyeti vardır. İnsanın bir yerden bir yere taşınması hem daha yüksek kira ödemesine, hem de taşınma maliyetiyle karşılaşmasına neden olmaktadır. Bununla birlikte, psikolojik maliyetinin daha yüksek olduğu tartışılmaktadır; çünkü bu durumda ortak üretim ve birlikte tüketme ilişkileri yok edilmekte, dayanışma ilişkileri ortadan kaldırılmaktadır.

Toplumsal açıdan homojen konut alanlarının oluşması, konut alanlarının hem gelire göre bölünen, hem de kendi içinde kapalı hale gelmesine yol açar ki, bu da aslında kent içinde birbirini tanımayan, birbirine kuşkuyla bakan, hatta birbirini tanımadığı halde tehlikeli olarak gören bir grubun ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Bu durum zaman içerisinde daha keskin bir hale gelirse toplumsal çatışma ortamlarının oluşması riskini de beraberinde getirecektir. Kentle ilişki ve kente aidiyet bu bölünme ve parçalanma sonucunda yok olmaktadır. Kendi içine kapalı alanlar insanları giderek konutuyla ve arabasıyla, belki kimliğiyle özdeşleştirmektedir. Bu da kentsel mekânların kullanımını azaltarak, güvensiz ve çeşitlilikten yoksun kamusal alanların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Sonuç olarak konut sunumu konusunda ciddi sorunlar olduğunu görmekteyiz. İstanbul'un kent planlama açısından çok başarılı deneyimleri yoktur; yalnızca düşük gelir gruplarına değil, alt orta ve orta sınıflara da aslında çok nitelikli konutlar sunulmamaktadır.

Kooperatifler ve TOKİ'nin yaptığı konutlar dahil yeni konut üretimi anlamında hiçbir zaman güzel ve iyi örnekler mevcut değildir. Burada en önemli etkenlerden biri, konut üretiminin piyasa koşullarına göre düzenlenmesi ve kamunun bir aktör olarak dengeleyici bir rol üstlenmemesidir. Üretilen konutlar genelde standart 3+1, 2+1 gibi konutlar olup, hanelerin

büyükölük ve gereksinimlerine aslında uygun değildir. Bunlar ciddi bir hane halkı ve kullanıcı araştırması yapılmadan üretilen konutlardır.

2007 yılı verilerine göre TOKİ İstanbul'da toplam 24 site içinde 17.037 adet konutun yapılmasına katkıda bulunurken, alt gelir grubu için yalnızca iki projede toplam 1.478 konut üretmiştir; dolayısıyla burada kamunun aslında beklediğimiz rolü yerine getirmediğini görmekteyiz.

Konut sunumundaki dengesizliğe benzer şekilde istihdam olanaklarının da İstanbul'da, belki de Türkiye'de dengesiz olması, kayıt dışı istihdamın yoğunluğu ve konuta erişim, kirayı düzenli ödeme gibi konularda bir dengesizlik yaratmaktadır. Bir diğer sorun alanı, bütüncül planlama anlayışının olmamasıdır. Konut kooperatifleri ya da TOKİ'nin yaptığı konutlar bütüncül bir planlama anlayışı içinde olmayıp daha çok piyasa kaygılarının yönlendirmesiyle ortaya çıkmıştır. Serbest piyasanın konut konusunda denetimsiz bırakılması ve bu konuda nitelikli bir kentsel çevre yaratmak yerine yatırımcının beklentilerine odaklanması da bir sorun alanıdır. Konutlaşmanın ranta bağımlı olarak ele alınması toplumsal eşitsizliğe yol açmakta ve kamu, kentlilerin farklı kesimlerine konut edindirmek ya da kiralamak üzere konut üretmek, atılımlar yapmak, bu yönde politikalar geliştirmektense daha çok emlak sektörünü hareketlendirip ekonomiyi canlı tutmayı tercih etmektedir.