



1980 Sonrası Konut Politikalarının Mekansal Yansımaları: Ankara Örneği

*

The Spatial Reflections of post-1980 Residence Policies: The case of Ankara

Leyla Alkan

Öz

Konutun hem bir üretim hem de tüketim malı olması gerçeği, insana dayalı her türlü değişimin yansıdığı temel unsurlardan birisi olması sonucunu doğurmaktadır. Üretim piyasasındaki her türlü gelişme konutun arz boyutunu etkilerken, değişen sosyal ve kültürel çevre konuta olan talebin hem niteliksel hem de niceliksel boyutunu yıllar içerisinde değiştirmektedir. Bu farklı faktörlerin etkisinde kalan konut sektöründe, konut arzı ve talebi arasında dengesizlikler ortaya çıkmakta, dolayısıyla konut talebinin konut arzını nasıl şekillendirdiği sorusu önem kazanmaktadır. Bu çalışmanın amacı, 1980 sonrası konutun temel özelliklerindeki değişimi Ankara'nın farklı ilçeleri kapsamında, değişen konut politikaları ile ilişkilendirerek incelemektir. Çalışma, Ankara'nın yıllar içerisinde çeşitlenen konut yapısını, mekansal olarak ortaya koymakta ve özellikle konut fiyatları açısından, kentin kuzeyi ve güneyi olmak üzere önemli bir ayrışmanın var olduğunu göstermektedir.

Anahtar kelimeler: konut talebi, konut arzı, konut sektörü, konut politikaları, Ankara

Abstract

Housing as a both production and consumption good, is affected from every dynamics of human life. While every aspects of production sector affect the supply side of housing, changing social and cultural environment affect both qualitative and quantitative aspects of housing demand. These different factors may create a gap between demand and supply sides of housing which makes housing market in disequilibrium. Then, the question of how demand effects housing supply gains importance. The intention in this study is to examine different dynamics of housing sector in relation to different housing policies by focusing different neighborhoods in Ankara. The results of the study revealed a spatial variety in housing sector after 1980s, and also revealed an important segmented structure between the south and the north of the city in terms of housing prices.

Keywords: housing demand, housing supply, housing market, housing policies, Ankara

Giriş

Önceleri, sadece barınak ihtiyacına cevap verme amacıyla ortaya çıkan konut, zaman içerisinde insana dayalı her tür değişimden etkilenmiş, barınma ihtiyacının yanında birçok farklı boyutu da içermeye başlamıştır. Sadece sosyal ve ekonomik dinamikler değil, toplumu ve bireyi ilgilendiren her türlü değişim ve gelişim konutu fiziksel yönden değişime uğrattırırken, zaman içerisinde anlamsal değişikliklere de yol açmıştır. Eskilerde sadece bireye bir sığınak olan konut, zaman içerisinde bireyin sosyal, ekonomik ve kültürel gereksinimlerine ihtiyaç verecek bir araç haline gelmiştir. Ayrıca, toplumdan topluma farklılaşan bu ihtiyaçlar konutun bir kültür ögesi olması sonucunu da doğurmuştur. Farklı toplumların yaşantılarına, sosyo-ekonomik politikalarına, yasalarına ve kültürlerine bağlı olarak konuta yükledikleri anlam ve biçim de farklılık göstermektedir.

Tarihsel süreç içinde, ilk zamanlarda bireyler kendi konutlarını üretirken, zaman içinde kentleşme ile birlikte bireysel çabalarla karşılanmayacak düzeye gelen konut ihtiyacı, konut üretiminde yeni yöntemlerin çıkmasına neden olmuştur. Sanayileşme ile birlikte konut, temel tüketim maddelerinden biri haline gelmiş, bu da konutun çeşit ve sayı açısından artmasına neden olmuştur. Konut, dünya ekonomisi içinde önemli bir üretim ve yatırım aracı olduğu gibi, kentlerde önemli bir tüketim malı olarak da varlığını sürdürmektedir. Ekonomik, politik, sosyal, teknolojik vb. değişimler bireylerin yaşam biçimlerini etkilerken, yaşam biçimlerinin temel yansıma alanı olan konutların da biçim değiştirmesine neden olmaktadır (Ergöz-Karahan, 2009). Bir taraftan, toplumsal ve sosyal yapıdaki değişiklikler konuta olan talebin de boyut değiştirmesine neden olmaktadır, diğer taraftan farklılaşan bu konut taleplerine göre de farklı yapı üretim biçimleri ve konut sunumları geliştirilmektedir (Ergöz-Karahan, 2009).

Küreselleşme süreçlerinin etkilerinin yoğunlaştığı 21. yüzyılda, ulaşım ve iletişim teknolojisindeki gelişmelerin de etkisiyle, kent mekânının sınırları belirginliğini kaybetmeye başlamıştır. Bir taraftan, kentsel mekânda kırdan gelen göçlere bağlı olarak nüfus artmaya başlamış, diğer taraftan

otomobil kullanımının artması ve ulaşım teknolojisindeki gelişmelerle birlikte, kent fiziksel olarak büyümeye başlamıştır. 21. yüzyılda kentlerin bu hızda büyümeleriyle birlikte, sınırlar kaybolmaya başlamış ve kentte bilinmeyen olgusu giderek artmıştır. Bilinmeyen olgusu ise, kentli bireylerin kamusal alandan geri çekilmelerini ve özel yaşamın yüceltilmesi sonucunu doğurmaya başlamıştır (Tosun ve Fırat, 2012). Kentler kalabalıklaştıkça, insanlar birbirleriyle işlevsel bağlarını yitirmeye başlamıştır. Bu insan yoğunluğu ve bireylerin birbirlerinden uzaklaşması, kentsel yaşamın gittikçe renksizleşmesine ve kamusal alanların kaybolmaya başlamasına neden olmuştur. Bu kalabalığın ve bilinmeyen yarattığı korkuyla yükselen özel ve bireysel yaşam anlayışı, insanların kalabalıktan uzaklaşmasına ve giderek kendilerini güvenli mekanlara hapsedme isteklerinin doğmasına yol açmıştır. Sonuç olarak, kişilerin mahremiyetlerini koruyabilecekleri, kentin bilinemezliğinden ve kalabalığından kaçtıkları konutları daha önemli hale gelmeye başlamıştır (Sennett'ten aktaran, Tosun ve Fırat, 2012). Tüm bunlar, 21. yüzyılda, konutun işlevinin ve anlamının değişmesine yol açan unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Barınma ihtiyacı haricinde, artık bireylerin daha fazla vakit geçirdiği, dışarıyla bağlantısını azaltıp sığındıkları konuttan beklentileri artmaya başlamıştır. Bu da konutun hem arz boyutunu hem de talep boyutunu oldukça çeşitlendirmektedir. Çünkü artık konut, özellikle artan bilişim teknolojisi ile birlikte, bireylerin sosyalleştiği, boş vakitlerini geçirdiği, alışveriş yaptıkları ve hatta ofis olarak kullanıp çalıştıkları bir mekan haline gelmiştir. Bu nedenle, konut arzı artık tüm bu taleplere cevap verecek şekilde çeşitlenmektedir.

Bir kültürel olgu olması da, konutun farklı toplumlarda farklı anlamlar taşımaya neden olmaktadır. Türkiye gibi enflasyonist bir ekonomiye sahip ülkelerde, konut bu çalkantılı ekonomik şartlara karşı bir güvence aracı olarak da anlam kazanmaktadır. Bu da Türkiye'de barınma ihtiyacının yanı sıra, konutun yatırım amacıyla üretilmesi ve satın alınması sonucunu doğurmaktadır. Dolayısıyla konut bir rant elde etme aracına da dönüşmektedir. Özellikle Türkiye'de kiralık konut stokunun özeline elinde olması, bireyin kira getirisi elde etme amacıyla ihtiyacından çok konutu

elinde tutmasına olanak vermektedir. Bu durum, konutu spekülâtif beklentilerin de bir aracı haline dönüştürmüştür.

Tüm bunlar, konut piyasasını farklı boyutlara sürüklemekte ve konutu toplumsal statü göstergesi olarak şekillendirmektedir. Konutun tüketim toplumu paradigmasının etkisiyle statü göstergesi haline gelmesi ve kent- sel yapıda bilinmeyen olgusunun verdiği güvensizlik duygusunun artışıyla birlikte, kentlerde farklı gelir gruplarının yaşam alanları birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılmaya başlamış ve kent farklı toplumsal gruplar arasında parçalanmıştır. Özellikle bu dönemde üst-orta gelir gruplarının kent merkezinin uzağında korumalı olarak inşa edilmiş konut sitelerinde yaşama isteği belirgin hale gelmiştir. Böylece kent merkezinin uzağında, güvenliği olan, sadece sakinlerinin yararlanabildiği sosyal ve kültürel donatılara sahip siteler, üst-orta gelir grupları tarafından tercih edildikçe, bu talebe karşılık verecek farklı konutlar üretilmeye başlanmıştır (Tosun ve Fırat, 2012). Dolayısıyla kent, konut alanları açısından mekansal olarak parçalanmaya başlamıştır. Zaman içerisinde değişen, konuta ilişkin tüm bu olgular, kent içerisinde konut yerleşimlerinin katmanlaşmasına neden olmaktadır. Değişen yaşam şartları ve bireylerin istekleri doğrultusunda, ekonomik anlamda isteklerini karşılayabilecek güce sahip olan bireyler, eski konut stokunu terk ederek, yeni yerleşim alanlarına kaymaktadır. Bu durum, taşındıkları alanlarda konut fiyatlarının yükselmesine neden olurken, geri bırakılan alanlarda fiyat düşüşüne sebep olmaktadır. Ekonomik anlamda kısıtlı bireyler ise, isteklerinin bir kısmını göz ardı ederek, fiyatları düşen bu konut alanlarına yerleşmektedirler. Ekonomik ömrünü tamamlayan bu konut alanları ise, daha sonra dönüşüm projelerine alınmakta ve yıkılıp yeni yüzyılın ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde yeniden inşa edilmektedir. Bu da, yeni fiyat artışları ve yeni yer değişimlerine yol açmaktadır. Bu süregelen döngü, değişen toplumsal yapının belki de kentlerdeki en önemli yansıma alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentlerde değişen konut katmanları, zaman içerisinde değişen kentlerin en iyi görgü tanıkları sayılmaktadır. Bu çalışmanın amacı, değişen konut politikaları ile birlikte, konut piyasasının 1980 sonrası değişimini mekansal olarak ince-

lemektir. 2013 yılında satışa sunulan konutlar üzerinden toplanan veri, dönemlere ayrılarak, bu dönemler itibari ile konut alanlarının nasıl şekillendiği araştırılmaktadır.

Takip eden bölümde, konut-arz ilişkisi üzerinde durulup, bir sonraki bölümde 1980 sonrası değişen konut politikaları özetlenmiştir. Tüm bunların ışığında, 1980 sonrası değişen konut yapısı ve fiyatları, devam eden bölümlerde, mekansal olarak Ankara örneği kapsamında incelenmektedir.

Konut Arz-Talep İlişkisi

İnsana dayalı her türlü sosyal, ekonomik, kültürel dinamikler zaman içerisinde değişime uğrarken, insanların ihtiyaçları ve talepleri de değişime uğramaktadır. Bu değişimler, bireyin ihtiyaçlarına göre konuta olan talebi de şekillendirmektedir. Her bir bireyin isteği birbirinden farklı olabileceği gibi, bireylerin kendi yaşam döngüleri içerisinde de talepleri değişebilmekte, hayatları içerisindeki farklı evrelerde farklı tipte konut isteğinde bulunabilmektedirler. Tüm bu taleplere karşılık verme amacıyla konut arzı sürekli değişmektedir. Eskilerde, konut talebini niceliksel olarak karşılamaya çalışan konut arzı, şimdilerde nicelik boyutunu çoktan aşmış, farklı ihtiyaçlara cevap vermek amacıyla çeşit çeşit konut üreterek, bu bitmeyen talebi karşılamaya çalışmaktadır. Bu da, konut ihtiyacının üstünde konut üretimine neden olmakta, piyasada konut fazlası olabilirken, yine de sürekli konut üretiminin devam etmesine yol açmaktadır.

Konut talebi, bir taraftan konut arzını şekillendirirken, tüketim toplumunun bir sonucu olarak da konut arzı konut talebini sürekli ayakta tutmaktadır. Değişen teknoloji ile birlikte sürekli gelişen konut üretim sistemleri, konut inşaatı sürecini oldukça hızlandırdığı gibi konut tipolojilerini de çeşitlendirmiştir. Yukarıda bahsedilen konutun farklı anlamları ve statü göstergesi olması, bu farklı konut tipolojilerine olan ilgiyi artırmaktadır. Özellikle kentin bilinmezliğine karşı bir güvence olarak empoze edilen korunaklı konut yerleşimleri üzerine yapılan yatırımlar ve sürekli reklamlar, birçok bireyin hayallerini süslemekte ve konut talebini sürekli ayakta tutmaktadır.

Konut arzı, konut fiyatları, faiz oranları, konut finansman olanakları, hükümetin konut üzerindeki politikaları, arsa üretimi, kentleşme oranı, yapı malzemesi ve yapım teknolojisindeki gelişmeler, yapı malzemelerinin maliyeti ve diğer faktörler tarafından belirlenmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009). Konut talebinin ise, yukarıda da bahsedildiği gibi iki temel bileşeni vardır: barınma amaçlı konut talebi ve yatırım amaçlı konut talebi. Tipik bir hane halkının barınma amaçlı konut talebi; konut fiyatı, hane halkının geliri, konut kiralari, konut dışındaki mal ve hizmetlerin fiyatları, konutun ve bulunduğu çevrenin özellikleri, konut kredisi faiz oranları gibi değişkenler tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı konut talebi ise, sahip olunan konutun getiri oranı, diğer yatırım araçlarının getiri oranları, hane halkının serveti ve konutun özellikleri, demografik faktörler, sosyal talep gibi diğer faktörler tarafından belirlenir (Öztürk ve Fitöz, 2009). Sosyal talep içerisinde, konut sahibi olmanın bir tür sosyal güvenlik aracı olarak kabul edilmesi yer almaktadır. Türkiye gibi ülkelerde, toplumun yaygın ve etkin bir sosyal güvenlik sisteminden yoksun olması nedeniyle konut, bir barınma aracının ötesinde, yarın için bir güvence aracı, bir yatırım aracı olma özelliğine sahiptir. Bu durum, konut yatırımlarının yer yer gereksinimlerden bağımsız ve bunları aşan ölçülerde yoğunluk kazanmasına ve aşırı üretime yol açabildiği gibi yatırım gücünün bir bütün olarak konutta toplanmasına, spekülâtif davranışların yükselmesine de yol açmaktadır (Baya'tan aktaran, Öztürk ve Fitöz, 2009).

Konut talebinin barınma boyutu da yatırım boyutu da farklı gelir gruplarına göre değişim göstermektedir. Barınma amaçlı konut talebinde, konutun fiyatı, hane halkının geliri, kira, konut kredisi olanakları gibi ekonomik faktörler alt gelir grubu için daha önemliken, konutun özellikleri bu ekonomik faktörler ışığında daha göz ardı edilebilir konumda kalabilmektedir. Ekonomik kaygılardan uzak daha üst gelir grupları için ise, konutun ve çevresinin özellikleri karar sürecinde daha baskın olabilmektedir. Dolayısıyla barınma ihtiyacı alt gelir grupları için talebi belirlerken, daha üst gelir grupları için, konutun barınma haricindeki diğer anlamları konut talebini belirlemede daha etkin olabilmektedir. Üst gelir grupları için istediği nitelik-

teki konuta ulaşmak daha olanaklıyken, alt gelir grupları için nicelik ön plana çıkmaktadır. Bu durumda, konut arzını şekillendiren alt gelir gruplarının ihtiyacı değil, üst gelir gruplarının zevkleri olmaktadır.

Konut talebini belirleyen demografik faktörlerden birisi de, göç ve kentleşme sürecidir (Öztürk ve Fitöz, 2009). Önceleri kişiler kendi kullanımı için konut üretimi yaptırırken, kentleşme ile birlikte artan nüfus, yeni üretim şekillerinin de ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Türkiye’de yasal konut üretimleri arasında, bireysel konut üretimi, küçük ve büyük sermayeli konut üreticileri tarafından gerçekleştirilen konut üretimi, yapı kooperatiflerince gerçekleştirilen konut üretimi, yapı kooperatifleri ve yerel yönetim işbirliği ile gerçekleştirilen üretim, kamu tarafından gerçekleştirilen konut üretimi yer almaktadır (Öztürk ve Fitöz, 2009). Yasal üretiminin yanında, özellikle 1950’li yıllarda hızlı kentleşme ile birlikte kırdan kente göç artmaya başlamış ve yasal imkanlarla konut elde edemeyen bu nüfus, yasal olmayan bir konut yapım sürecine girmiştir. Kentlerde artmaya başlayan bu gecekondu olgusu, daha sonra çeşitli politikalar yardımıyla yasallaştırılmış, konutun yatırım ve rant elde etme anlamlarının da olduğu Türkiye koşullarında, bir tür spekülatif konut üretimi olan yap-satçı konut üretim biçiminin gelişmesini tetiklemiştir.

Yap-satçı konut sunumu, kentlerin imarlı alanlarında, genellikle tek parsel üzerinde çok katlı apartman konutu inşa eden küçük sermayeli bir girişimcidir. Sermayenin kısıtlı olmasından dolayı, arsayı inşaatın bitiminde kat karşılığı ödeme anlaşmasıyla elde etmekte, işletme sermayesi eksikliğini de, katları inşaat sırasında satmaya başlamak suretiyle karşılamaktadır (Türel, 1989). Bu üretim şekli gecekondu alanlarının kat karşılığı yüksek apartmanlara dönüşümünde önemli rol almış, plansız gelişme ile birlikte gecekondu arsalarının üzerine birbirine benzeyen, kimliksiz binaların inşa edilmesi sürecini hızlandırmıştır. Halen, konut arzında önemli yer tutan yap-satçı üretimin yanında, “1980’lerden sonra yaşayışın ve tüketim biçimlerinin değişmesiyle konut talebinde ve konut tüketim biçimlerinde farklılıklar ortaya çıkmıştır. 1990’larla birlikte tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de lüks konut alanları, yapı üretiminde yerini almaya başlamıştır. Farklı hane

halkı talepleri farklı konut üretimlerine dolayısı ile farklı mekânsal örüntülerin oluşmasına olanak vermiştir” (Ergöz-Karahan, 2009: 86).

1980 Sonrası Değişen Konut Politikaları

Konut arz ve talebini etkileyen bir diğer önemli değişken de, devletin konut alanları üzerindeki politikalarıdır. 1980 sonrası değişen konut örüntüsünü anlamak amacıyla devletin değişen konut politikalarının da üzerinde durmak gerekecektir. Bu bölümde, 1980 sonrasında değişen konut politikalarından kısaca bahsedilecektir.

1970’li yıllarda, yerel yönetimlerin konut üretiminde daha etkin rol almaya başladığı gözlenmektedir. Bu dönemde belediyeye kaynak temin etmek ve kentsel rantı kamuya aktarmak amacıyla “Üretici Belediyecilik” modeli geliştirilmiş, belediyelerin konut kooperatifleri vasıtasıyla konut ve arsa üretiminde yer alması sağlanmıştır. Batıkent, Ege-Kent, EVKA, Doğukent gibi konut projeleri bu dönemin izlerini taşımaktadır. Ancak 1970’lerde başlayan bu örneklerin, yaşanan ekonomik ve siyasi krizlerin sonucunda devamı gelememiştir (Karasu, 2005). Türkiye’de ekonomi, 1970’li yılların ortalarında krize girmiş, 1978 yılından itibaren bir dizi önlemler paketi yürürlüğe konulmuştur. 24 Ocak 1980’de uygulanmaya başlanan istikrar programı ve onun devamı olan politikalar, konut talebinin hızla düşmesine yol açmış, konut sektörünü krizden çıkarmak için talebi yeniden artırma çabalarına girilmiştir (Türel, 1989).

24 Ocak önlemler paketinin ardından, faizlerin önce serbest bırakılması, daha sonra yükseltilmesi, konut talep ve arzını kısa süre içinde etkilemiştir. Bu dönemde, bankerlerin, oldukça yüksek faiz vaatleriyle mevduat toplamaya başlaması, faiz oranlarının enflasyonun altında kaldığı dönemlerde, güvence işlevini gören konut yatırımlarının, bankaların ve özellikle bankerlerin vaat ettikleri faizler karşısında cazibesini kaybetmesine yol açmıştır. Yatırım amaçlı konut talebinin düşmesinin yanı sıra, bir kısım konutların satılarak paraları bankerlere yatırılmıştır. Banker olayının ortaya çıktığı 1980-1982 yılları arası, konut talebinin en alt düzeye indiği dönem olarak

karşımıza çıkmaktadır (Türel, 1989). Devlet ekonomisi için son derece önemli olan inşaat sektörünün yeniden hız kazanması amacı ile, 1980'li yıllar, toplu konut fonunun ve Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) kurulduğu, yani devletin konut sektörünü desteklediği dönem olarak karşımıza çıkmaktadır.

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile birlikte, konut üretiminin finansmanı amacıyla genel bütçe gelirlerinin % 5'inin konut fonuna aktarılması öngörülmüştür. Ancak, 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu uzun ömürlü olmamış, gerek 1980 sonrasında küresel politikalarının etkisiyle gerekse konut üretiminde etkin olan yap-satçıların dışlanmış olmasının yarattığı siyasi baskı sonucunda kanun değiştirilmiştir. 2985 sayılı yeni Toplu Konut Kanunu çıkarılmış, bu kanun ile birlikte ferdi kredi imkânı gelmiş, konut edinmek için şart koşulan daha önceden ev sahibi olmamak şartı da kaldırılmıştır (Karasu, 2009). 1985 yılında 3194 sayılı yeni İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi, belediyelerin ve valiliklerin yeni alanları imara açmasını kolaylaştırmada etken olmuştur. Konut sektörünü krizden çıkarmak için getirilen Toplu Konut Fonu, üç-dört yıl gibi kısa sayılabilecek bir süre içinde çıkmaza girmiş, Toplu Konut Fonu'nu oluşturmak için yeni 'vergiler' getirilmesinin yanı sıra, inşaat maliyetlerinin yükselmesi nedeniyle halkın konutla ilgili harcamaları artmıştır. Böylece konut sektörünü krizden çıkarmak için alınan önlemlerin önceleri konut arzının artışına katkısı olmuş, ancak bu yolla toplumun büyük bir kesimine yeni yükler getirilmiştir (Türel, 1989).

Bu döneme kooperatifler açısından bakıldığında ise, kooperatiflerin, TOKİ tarafından sağlanan krediler yardımı ile, konut üretimindeki rolünde de artışların olduğu gözlenmektedir. 1960-1980 arası dönemde kamu kurumları arasında konut kredisi veren SSK, Bağ-Kur ve Emlak Bankası'ndan farklı olarak, TOKİ hem mali kaynakları daha da geliştirmiş, hem de konut kredisi anlamında işleyen bir sistem kurabilmiştir (Karasu, 2009). Konut kooperatifleri ise, yaşanan ekonomik sıkıntıların sonucunda, 1984-1989 yılları dışında devletten beklediği kredi desteğini alamaması nedeni

ile orta ve alt gelir gruplarından daha çok üst gelir gruplarına hitap edebilmiştir (Karasu, 2005).

1990'lı yıllarla birlikte devamlı hale gelen yüksek enflasyonist ortam, ekonomik krizler ve devletin kredi ve yatırım imkanlarının kalmayışı, konut sorununun çözümünde devletin bütçesini ve etkinliğini belirgin bir biçimde azaltmıştır (Karasu, 2005). Belediyelerin konut üretiminde etkin bir biçimde yer alması ise 2000'li yıllarda gerçekleşmektedir (Karasu, 2009).

Türkiye'de konut sektörü için son yıllarda ortaya çıkan önemli bir gelişme ise, 2004 yılında hazırlıkları başlanan ve 2007 yılında yasallaşan 5582 sayılı Mortgage Yasası'dır. Mortgage kredileri genel özellikleriyle uzun vadeli krediler olup, faiz oranları piyasa faiz oranlarından düşüktür. Ayrıca, diğer bir özelliği kredi karşılığında taşınmaz varlığın ya kendisinin ya da kredi için başvuran bireyin elindeki diğer bir taşınmazın krediye karşılık güvence olarak gösterilmesidir. Bu özellikleri nedeni ile, mortgage piyasasının genel amacı, çok basit bir deyişle, kira öder gibi konut sahibi olabilme yolunu açmaktır. Yani, kendi birikimleri ve özsermayesi ile konut sahibi olamayan, orta ve orta-düşük gelir grubuna konut sahipliği yolunu açmayı hedeflemektedir. Mortgage kredileri her ne kadar düşük faizli krediler olup, geri ödeme süresi Türkiye'de 10 yıla kadar uzansa da, krediye başvuracak kişinin sürekli bir gelire sahip olması esastır. Bu anlamda Türkiye konut piyasası için önemli bir adım sayılan yasada, konut piyasası içerisinde yeni bir sistem kurmak yerine mevcut durum üzerinden iyileştirmeler ve düzenlemelere ağırlık verilmiştir. Mortgage sisteminin başarılı olması için gerekli temel şart, ülkedeki enflasyon ve reel faiz değerlerinin düşük seyretmesi ve bu değerlerin belirli düzeyde istikrarlı olmasıdır. Bu şartların sağlanamadığı, sürekli dalgalı olan ekonomik bir yapı içerisinde, kredilerin faiz oranları bireylerin karşılayamayacağı bir yüke dönüşmektedir. Günümüz Türkiye koşullarında, mortgage kredileri özellikle orta-düşük gelirlilerin bu sistemden yararlanması için gerekli şartları sağlayamamaktadır (Alkan, 2011).

1980 sonrası Türkiye'de konut politikalarına genel olarak bakıldığında, konut sorununun niteliksel bir sorun yerine, niceliksel boyutlarıyla ele

alındığı görülmektedir. Konut sorununa sadece niceliksek olarak bakmak, bu sorunu eksik ele almak anlamına gelecektir. Türkiye’de konut sorununun temelinde toplumun büyük bir kesimini oluşturan alt ve orta sınıfların konut edinmesindeki ekonomik zorluklar yatmaktadır. Günümüze kadarki konut politikalarına baktığımızda, Türkiye’de bu sınıflara yönelik tutarlı ve uzun süreli uygulanmış bir sosyal konut politikası olmadığı görülmektedir (Karasu, 2005).

Konut Müsteşarlığı, 2003 yılında tüm yetkileri TOKİ’ye devredilerek, kapatılmıştır. 2007 yılında, 5582 sayılı kanunun yürürlüğe girmesi de, devletin konut finansmanı alanını tamamen özel sektöre bırakması neticesini doğurmuştur (Kızıltepe, 2013). Böyle bir yapılanma, ne kadar çok konut o kadar çok rant sonucunu doğurmakta, konutun niteliksel boyutunu niceliksel boyutunun gerisinde bırakmaktadır. Kırdan kente göç ile başlayan gecekondu sorununun, 1970’li yıllarda boyut değiştirmeye başlamasıyla konut sorunu daha da farklı boyutlara ulaşmıştır. Özellikle, 1980’li yıllarda çıkarılmaya başlayan imar affı yasaları ile birlikte, gecekondu sahiplerine tapuları dağıtılmış, öncelerde başkasının arazisine kaçak inşa edilmiş, derme çatma, bahçeli konut alanları, rant sağlama amacıyla plansız dönüşümle birlikte, çok katlı apartmanlara dönüşmeye başlamıştır. Bu anlamda, 2000’li yılları kentsel rantın özellikle ön plana çıktığı yıllar olarak görmek yanlış olmayacaktır.

1980 Sonrası Değişen Konut Yapısı: Ankara Örneği

Çalışmada, 1980 sonrası değişen konut yapısını Ankara’da mekansal olarak araştırmak hedeflenmektedir. Bu amaçla kullanılan veri, <http://www.hurriyetemlak.com> sitesinde 2013 yılı Nisan-Ağustos ayları arasında satışa sunulmuş olan konutlar üzerinden basit rastgele örnekleme yöntemi yardımıyla seçilmiştir. Ankara’nın sekiz ilçesini (Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan ve Yenimahalle) kapsayan çalışmada toplam denek sayısı 2122’dir. Çalışmada, tarih içerisinde konutta meydana gelen değişimleri izlemek amaçlandığından veri, konutun üretim

yıllarına göre 1980 yılı öncesi, 1980-1989 yılları arası, 1990-1999 yılları arası, 2000-2009 yılları arası ve 2010 ve sonrası olmak üzere 5 döneme ayrılmıştır.

Table 1. Değişkenler

Değişken	Açıklama
Fiyat	Konut biriminin fiyatı (.000 TL)
Yaş	Konut biriminin yaşı
M ²	Konut biriminin taban alanı (m ²)
Oda	Konut birimindeki salon/lar harici diğer oda sayısı
Salon	Konut birimindeki salon sayısı
Banyo	Konut birimindeki banyo sayısı
Apt_Kat	Konut biriminin bulunduğu apartmandaki toplam kat sayısı
Isınma	Konut biriminin ısınma şekli (1=Soba, 2=Merkezi, 3=Kombi)
Tip	Konutun tipi (1=Müstakil, 2=Apartman Dairesi)

Tablo 1, ilgili verinin içerdiği değişkenleri gösterirken, Tablo 2, değişkenlere ilişkin açıklayıcı istatistik bilgilerini, konutların üretim yıllarının yani yaşlarının gruplandırılarak oluşturulduğu dönemler bazında vermektedir.

Tablo 2. Değişkenlere Ait Açıklayıcı İstatistikler

		Tip	Oda	Salon	Banyo	M ²	Apt_Kat	Isınma	Fiyat
2010 ve son-	Mean	-	3.40	1.04	1.59	149.32	5.68	-	212.25
	Median	2,00	3,00	1,00	2,00	130,00	4,00	3,00	160,00
	Mode	2	3	1	1	120	3	3	125
	Std.	0,148	1,080	0,188	0,709	70,778	3,791	0,388	250,218
	Minimum	1	1	1	1	50	1	1	45
	Maximum	2	10	2	6	650	30	3	4250
2000-2009	Mean	-	3,38	1,03	1,37	149,39	4,66	-	210,07
	Median	2,00	3,00	1,00	1,00	125,00	4,00	3,00	154,00
	Mode	2	3	1	1	110	3	3	115
	Std.	0,201	1,010	0,203	0,606	80,939	2,934	0,324	225,530
	Minimum	1	1	1	1	50	2	1	48
	Maximum	2	9	4	5	1000	25	3	3350
1990-1999	Mean	-	3,07	1,05	1,19	130,62	4,13	-	187,50
	Median	2,00	3,00	1,00	1,00	115,00	3,00	3,00	128,00
	Mode	2	3	1	1	110	3	3	125
	Std.	0,233	0,908	0,232	0,531	91,623	2,529	0,441	238,081
	Minimum	1	1	1	1	48	2	1	29

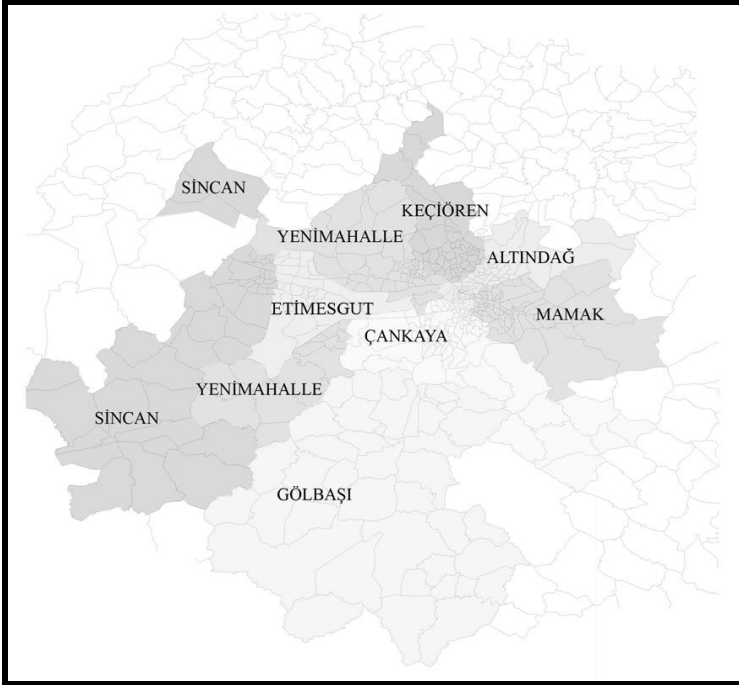
	Maximum	2	9	3	5	1600	18	3	3490
1980-1989	Mean	-	2,98	1,03	1,16	121,77	4,42	-	191,45
	Median	2,00	3,00	1,00	1,00	110,00	4,00	3,00	124,00
	Mode	2	3	1	1	110	3	3	130
	Std.	0,139	0,941	0,208	0,524	58,650	2,143	0,499	183,460
	Minimum	1	1	1	1	20	2	1	40
	Maximum	2	8	3	5	550	15	3	1250
1980 öncesi	Mean	-	2,67	1,04	1,06	113,13	3,87	-	191,77
	Median	2,00	3,00	1,00	1,00	100,00	4,00	3,00	165,00
	Mode	2	3	1	1	100	3	3	125
	Std.	0,120	0,870	0,257	0,262	44,679	1,481	0,588	119,706
	Minimum	1	1	1	1	50	1	1	42
	Maximum	2	7	4	3	350	12	3	875

Tablo 2 dönemler içerisinde, üretilen konutlarda meydana gelen değişimleri sergilemektedir. Konut tipine dönemler itibari ile bakıldığında, örneklem içinde her dönem için yaygın konut tipinin apartman dairesi olduğu görülmektedir. Dönemler arası standart sapma değerleri bu değişken için karşılaştırıldığında ise, 1980 öncesi dönem için dağılım en az yaygın durumdayken, 1990-1999 dönemi için ise en yaygın durumda olduğu görülmektedir. Yani, bu dönemde, örneklem içinde müstakil konutların dağılımı, diğer dönemlere oranla daha önemli bir yüzdeye sahiptir. Tablo 2'de oda sayılarına ilişkin veri incelendiğinde, yıllar itibari ile oda sayılarında belirli bir artışın olduğu gözlenmektedir. 1980 öncesi oda sayısı ortalaması 2,67 iken, yıllar itibariyle artan bu değer 2010 ve sonrası dönemde 3,40'a kadar yükselmiştir. Yıllar itibari ile salon sayısında önemli bir değişiklik göze çarpmazken, banyo sayısının özellikle son iki dönemde artış gösterdiği görülmektedir. Konut biriminin taban alanı büyüklüğü ise yıllar içinde artış gösteren bir diğer değişkendir. Özellikle 2000'li yıllarda konut biriminin ortalama taban alanı büyüklüğünün 149 m²'ye kadar çıktığı görülmektedir. Yıllar itibariyle konutlarda kat artışı gözlenirken, her dönem için ısınma biçiminin en yaygın olanı kombi olarak karşımıza çıkmaktadır. Fakat burada unutulmaması gereken, ısınma biçiminin yıllar içinde değiştirilebileceği, yani bu değişkenin eski konutlar için de 2013 yılı kullanım biçimini verdiği'dir. Yani, 1980 yılı öncesi sobalı olan bir konu-

tun, daha sonra kombili ısınma biçimine dönüştürülmüş olabileceği, dolayısıyla veri içerisinde kombili olarak yer alabileceği durumudur. Yine de, bu olasılık içerisinde, standart sapma değerleri incelendiğinde, 2000 yılı öncesinde yapılmış binalar için, kombi harici diğer ısınma biçimlerinin, 2000'li yıllar sonrasına oranla daha yaygın olduğu söylenebilmektedir. Konut fiyatları karşılaştırıldığında, 2000 yılı öncesi yapılmış konutların fiyat ortalamalarının 200 000 TL'nin altında seyrettiği gözlenirken, 2000 yılı sonrası ortalamasının 200 000 TL'nin üzerine çıktığı görülmektedir.

Veriye ilişkin genel açıklayıcı değişkenler incelendikten sonra, dönemler itibari ile konut yerleşimlerinin nasıl değiştiği mahalleler bazıyla inceleme altına alınmıştır. Harita 1, verinin toplandığı 8 ilçenin mekansal bilgilerini göstermektedir.

Harita 1. 8 Merkez İlçenin Sınırları



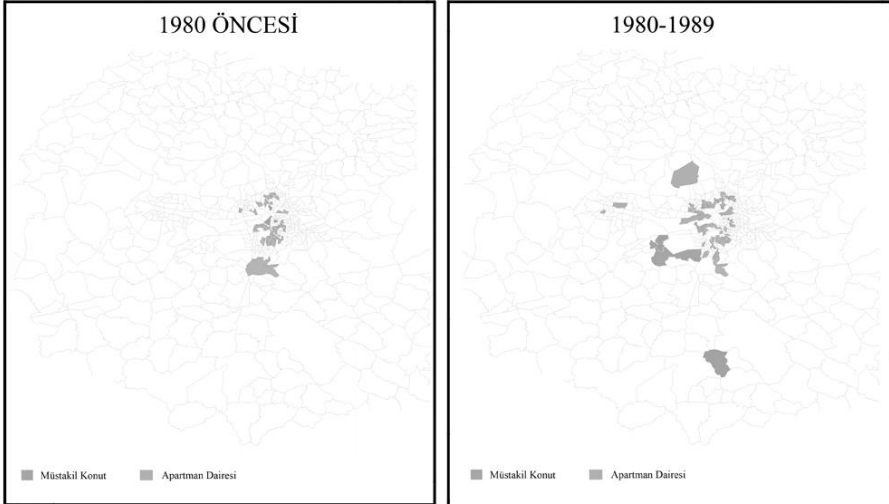
Tablo 3, dönemler itibari ile konut şekline ilişkin frekans dağılımlarını göstermektedir. Örneklem içerisinde, müstakil konutların en yüksek

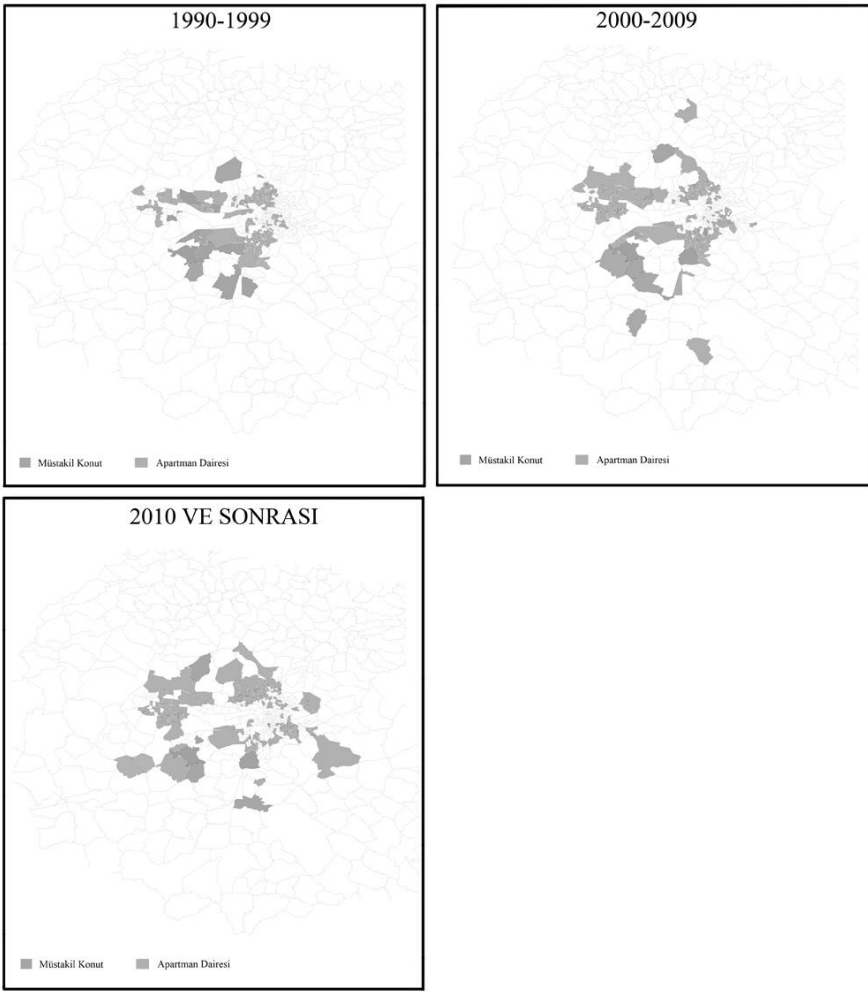
yüzdeye sahip olduğu dönem 1990-1999 dönemi olarak ortaya çıkmaktadır. Müstakil konutların yoğunluğunun en az olduğu dönemin ise 1980 öncesi olduğu gözlenmektedir. Örnekleme oluşturan verinin 2013 yıllarında satışa sunulan konutlar olduğu göz önüne alındığında, 1980 öncesi müstakil konutların azlığı şaşırtıcı değildir. Çünkü bu dönemde yapılmış olan müstakil konutlar zamanla birlikte kent toprağının değer artışından etkilenmiş ve yerlerini yüksek katlı apartmanlara bırakmaya başlamıştır.

Tablo 3. Dönemler İtibari ile Konut Şekline İlişkin Frekans Dağılımları

	Müstakil		Apartman Dairesi	
	Frekans	Yüzde	Frekans	Yüzde
2010 ve Sonrası	11	2,2	480	97,8
2000-2009	25	4,2	570	95,8
1990-1999	36	5,8	588	94,2
1980-1989	4	2,0	200	98,0
1980 Öncesi	3	1,4	205	98,6

Harita 2. Dönemler İtibari ile Konut Şeklinin Mahalleler Bazında Dağılımı





Bu süreci daha iyi anlamak amacı ile, Harita 2 dönemler itibari ile konut tipinde meydana gelen değişimleri göstermektedir. Harita 2, mahaller içerisinde yoğunlukta bulunan konut tipine göre renklendirilmiştir. İlk harita incelendiğinde, 1980 öncesi konutların kent merkezine yakın mahallelerde konumlandığı gözlenmektedir. Yine bu dönemde az sayıdaki müstakil konutların, kent merkezi içinde yer aldığı da görülmektedir. Veride, bu dönem içerisinde yer alan müstakil konutlar Basnevleri, Doğanbey ve

Kale mahalleleri içerisinde yoğunlukta yer almaktadır. 1980-1989 döneminde ise, kent büyümeye başlamış, konut alanları kent çeperine doğru yayılmaya başlamıştır. 1980 öncesi dönemde, kent içinde inşa edilen müstakil konutlar, bu dönemde çepere doğru kayma göstermiştir. Veride bu dönemde inşa edilen müstakil konutlar, Ahıboz, Beytepe, Çayyolu ve Mutlukent'te daha yoğun bir şekilde karşımıza çıkmaktadır. 1990-1999 döneminde benzer eğilim devam etmiştir. Müstakil konutların yaygınlığının arttığı bu dönemde, Alacaatlı, Bahçelievler (Gölbaşı), Beytepe, Çayyolu, Elvan, İlkyerleşim, İncek, Karşıyaka (Gölbaşı), Konutkent, Kuru, Mutlukent, Uğur Mumcu, Ümit, Yakacık ve Yeni Batı müstakil konutların inşaatının yoğunlaştığı mahalleler olarak karşımıza çıkmaktadır. Müstakil konutların özellikle kentin güneyinde yer seçtiği 2000-2009 döneminde ise, Ahmet Taner Kışlalı, Alacaatlı, Çankaya, Çayyolu, Dodurga, Hacıhasan, Hacılar, Hacımuratlı, İlkbahar, İlkyerleşim, İncek, Kuru, Memlik ve Oran mahalleri, bu anlamda öne çıkmaktadır. 2010 ve sonrasında müstakil konutların yoğunlukta bulunduğu mahalleler, veri içerisinde Alacaatlı, Aşağıyurtçu, Çayyolu, İncek, Karacakaya, Karaoğlan ve Oran olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tablo 4. Dönemler İtibari ile Oda Sayısına İlişkin Frekans Dağılımları

	2		3		4		5		6+	
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%
2010 ve Sonrası	8	1,6	39	7,9	295	60,1	82	16,7	67	13,6
2000-2009	5	0,8	49	8,2	366	61,5	95	16,0	80	13,5
1990-1999	15	2,4	82	13,1	433	69,4	45	7,2	48	7,7
1980-1989	5	2,5	48	23,5	117	57,4	18	8,8	16	7,8
1980 Öncesi	11	5,3	78	37,5	94	45,2	18	8,7	6	3,0

Tablo 4, dönemler itibari ile oda sayılarında meydana gelen değişimleri göstermektedir. Bu tabloda, oda sayısı salon sayısından bağımsız değil, konut biriminde yer alan toplam oda sayısı olarak ele alınmıştır. Dönemler arası yüzdeler karşılaştırıldığında, her dönem için en yaygın konut tipinin 3 oda 1 salona karşılık gelen, toplam oda sayısının 4 olduğu konut birimleri olduğu gözlenmektedir. Bu konut tipinin en yaygın olduğu dönem

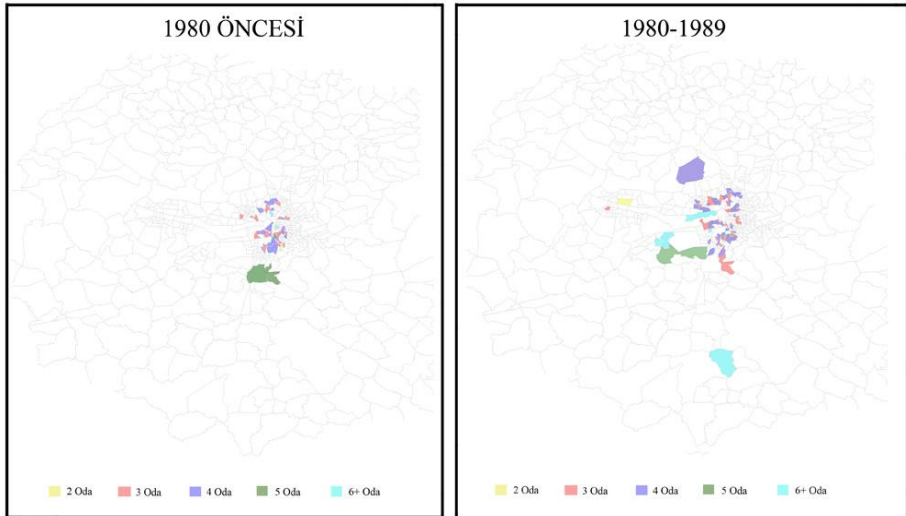
1990-1999 dönemi olarak karşımıza çıkmaktadır. 1980 öncesi dönemde toplam 3 odalı konutlar da önemli bir yüzdeye sahiptir. Dönemler itibari ile, 2 oda 1 salon olan bu konutların, diğer konutlar içerisinde yüzdesi düşüş göstermektedir. 2000 yılı sonrası her iki dönemde de, 4 oda 1 salona denk gelen toplam oda sayısı 5 olan konutların yüzdelerinde artış göze çarpmaktadır. Yine aynı şekilde, toplam oda sayısı 6'nın üzerinde olan konutların da yüzdesi bu iki dönem için artış göstermiştir.

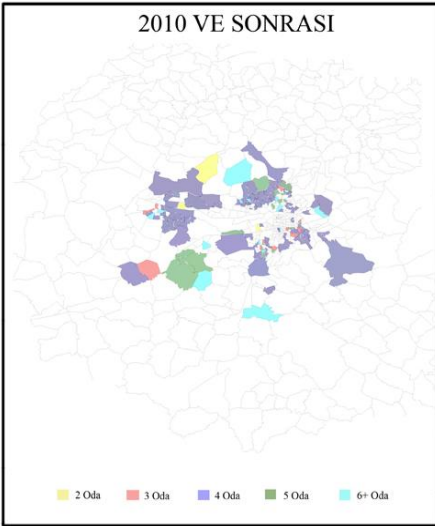
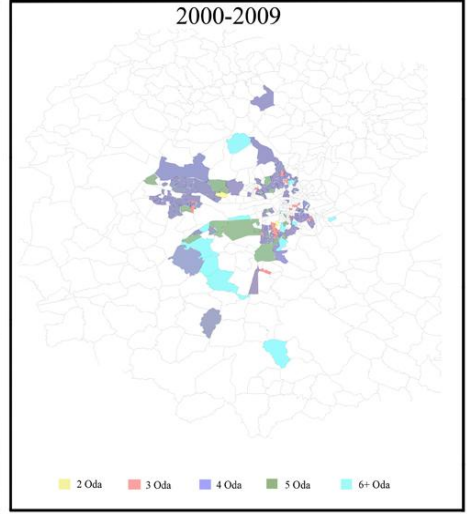
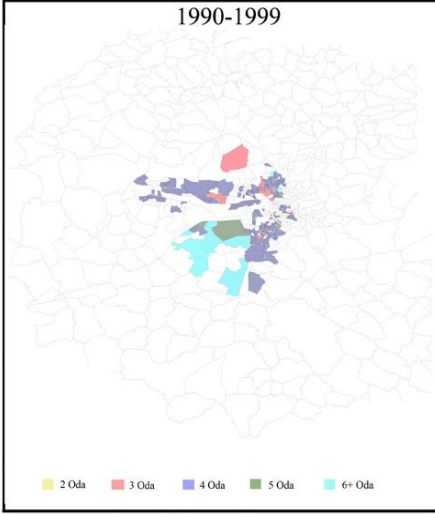
Oda sayılarındaki değişimi mekansal olarak anlamak amacı ile Harita 3 çizilmiştir. 1980 öncesi dönem incelendiğinde, mahallelerde yoğunlukla rastlanan toplam oda sayısının 3 veya 4 olduğu gözlenmektedir. Büyükesat'ta 1+1 odalı konutların bulunduğu veri içerisinde, Aşağı Dikmen, Kültür ve Oran'da toplam 5 odalı konutların daha yoğun olduğu gözlenmiştir. Basınevleri ve Kale'de de toplam oda sayısının yoğunlukla 6 ve üzerinde olduğu veride, bu dönem için oda sayısı açısından çok farklı seçeneklerin varlığından söz edilememektedir. 1980-1989 döneminde ise, bu anlamda konut piyasasının biraz da zenginleştiğinden bahsedilebilir. Yine, 3 ve 4 odalı konutların yoğunlukta olduğu bu dönemde, toplamda 5 ve 6 odalı konutların da varlığında artış gözlenmektedir. Bu dönemde, Ahıboz, Balgat, Çayyolu, Gazi ve Mutlukent, 6 ve daha üstü oda sayısının yoğunlukta olduğu mahalleler olarak göze çarpmaktadır. 1990-1999 döneminde bakıldığında ise, 6 ve daha üzeri toplam oda sayısına sahip konutların özellikle kentin güneyine yayıldığı gözlenmektedir. Özellikle bu konutların Alacaatlı, Beytepe, İncek, Karşıyaka (Gölbaşı), Konutkent, Mutlukent, Osmaniye ve Şevket'te yoğunlaştığı gözlenirken, Akdere de 2 odalı konutların yoğunlukta yer aldığı mahalle olarak karşımıza çıkmaktadır.

2000-2009 döneminde, yine konutların oda sayısında artış olduğu görülmektedir. Toplamda 3 odaya sahip konutların yoğunlaştığı mahallelerin sayısı azalırken, toplamda 5 ve 6 ve üzeri odaya sahip konutların yoğunlaştığı mahallelerde artış görülmektedir. Bir önceki dönemden farklı olarak, bu konutlar sadece kent merkezinden uzak mahallelerde değil, kent merkezi yakınında da artış göstermektedir. Veri içerisinde, 6 ve üzeri odalı konutların yoğunlaştığı mahalleler, Ahıboz, Alacaatlı, Bademlidere,

Bağlarbaşı, Çankaya, Hacıhasan, Hacılar, İlbahar, İncek, Küçük Kayaş, Kuru, Memlik, Mustafa Kemal ve Sağlık olarak ortaya çıkmaktadır. Toplamda 5 odalı konutların yoğun olduğu mahalleler kent merkezinin uzağında konumlanan Elvan, İlkyerleşim, Kardelen, Mutlukent, Oran, Törekent, Ümit, Üniversiteler, Yaşamkent ve Yayla olduğu gibi, daha kent merkezine yakın olan 100. Yıl, A. Eğlence, Bahçelievler, Çiğdem, Çukurambar, Cumhuriyet, Gaziosmanpaşa, Malazgirt, Sancak, Şehit Cengiz Karaca, Seyranbağları, Yukarı Dikmen, Yunus Emre mahallelerinde de toplamda 5 odaya sahip konutlar yoğunlaşmaktadır. 2010 ve sonrası dönem incelendiğinde, konutların oda sayısı açısından daha da çeşitlendiği gözlenmektedir. Bu dönemde toplamda 5 odaya sahip konutların yoğunlaştığı mahalleler, Adnan Menderes, Alacaatlı, Bahçeleriçi, Basınevleri, Dodurga, Güçlükaya, Hilal, Kamil Ocak, Mustafa Kemal, Mürsel Uluç, Ovacık, Öveçler, Peyami Sefa, Pınarbaşı, Şehit Cengiz Karaca, Şenyuva ve Yaşamkent olurken, 6 ve üzeri oda sayısına sahip konutların Barıştepe, Başak, Çayyolu, İleri, İncek, Karaoğlan, Kavacık Subayevleri, Malazgirt, Mareşal Çakmak, Pınarbaşı (Sincan), Tepebaşı, Yukarı Öveçler, Yukarı Yahyalar ve Yakacık mahallerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Harita 3. Dönemler İtibari ile Oda Sayılarının Mahalleler Bazında Dağılım





Tablo 5. Dönemler İtibari ile Konut Büyüklüklerine İlişkin Frekans Dağılımları

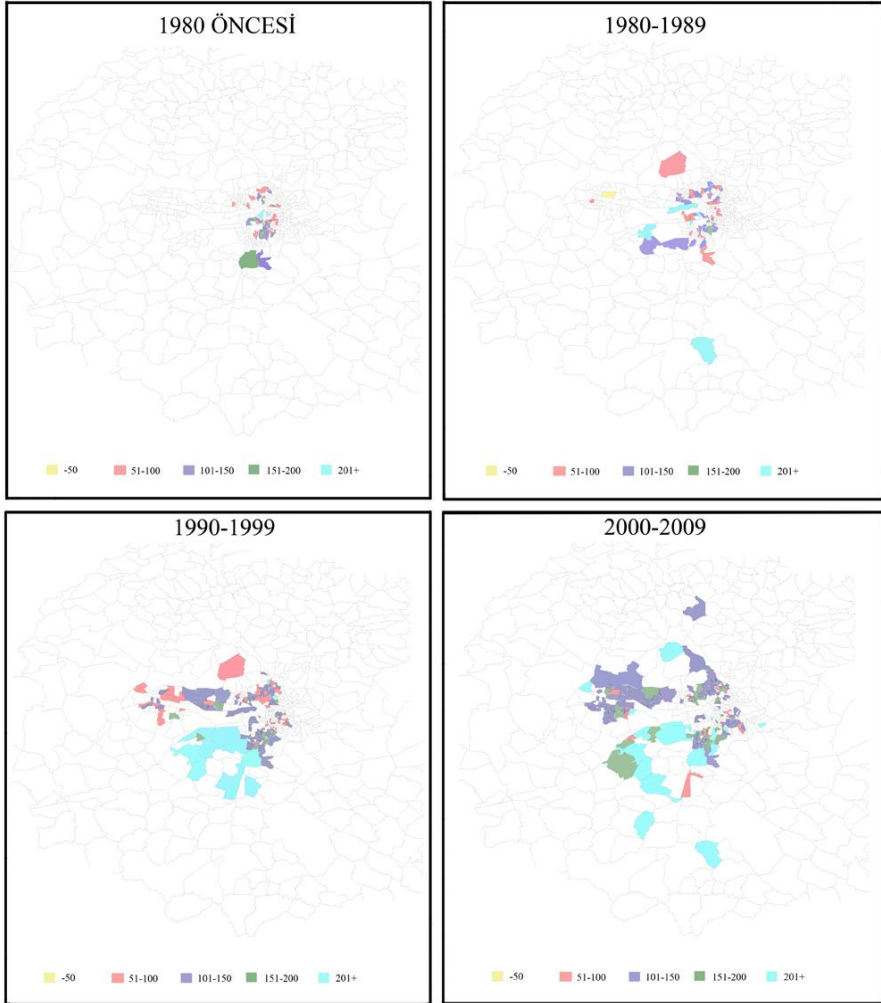
	50-		51-100		101-		151-		201+	
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%
2010 ve	2	0,4	73	14,9	281	57,2	75	15,3	60	12,2
2000-2009	1	0,2	109	18,3	329	55,3	75	12,6	81	13,6
1990-1999	4	0,6	206	33,0	325	52,1	40	6,4	49	7,9
1980-1989	2	1,0	73	35,8	102	50,0	13	6,4	14	6,9
1980 Öncesi	5	2,4	107	51,4	74	35,6	14	6,7	8	3,8

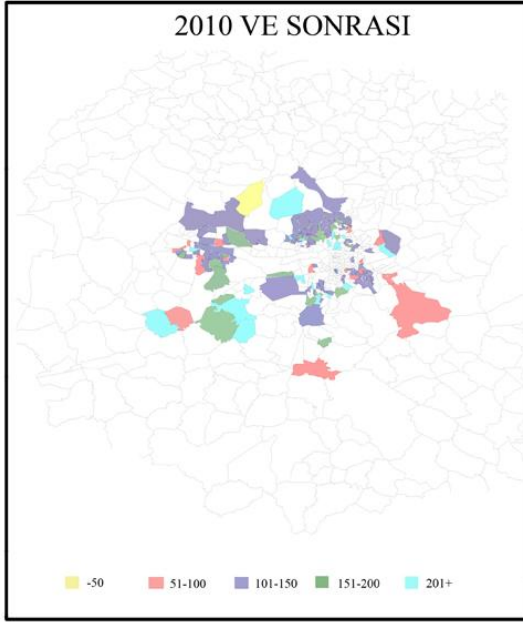
Tablo 5 dönemler itibari ile konut birimlerinin m² cinsinden yüzölçümlerini sunmaktadır. 1980 öncesi dönemde, en yaygın konut birimi yüzölçümü 51-100 m² aralığı iken, sonrasındaki dört dönem için en yaygın aralık 101-150 m² olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca 2000 yılı sonrasında, 150 m² üzerindeki konutların da yüzdesinde önemli artışlar görülmektedir.

Harita 4, dönemler itibari ile konut birimlerinin değişimlerini mekansal olarak sunmaktadır. 1980 öncesi dönem incelendiğinde, konut büyüklüğüne göre konut birimlerinin mekansal olarak homojen dağılım gösterdiği söylenebilir. Dikkat çeken bir nokta, son dönemlerin aksine 200 m² üzerinde yüzölçümüne sahip konutların daha kent merkezine yakın alanlarda yer aldığıdır. Bu m² üzerindeki konutların da, Doğanbey, Kale ve Ragıp Tüzün mahallelerinde yoğunlaştığı gözlenmektedir. 1980-1989 döneminde ise, daha geniş konutların kent merkezinden biraz uzaklaştığı gözlenmektedir. Bu dönemde, 200 m² üzeri yüzölçümüne sahip konut birimlerinin yoğunlaştığı mahalleler olarak, Ahıboz, Balgat, Çayyolu, Gazi, Mebusevleri ve Mutlukent ortaya çıkmaktadır. 1990-1999 döneminde ise, kentin güneyinde 200 m² üzeri yüzölçümüne sahip konutların yoğunlaştığı mahalleler, bir blok halinde güneybatıda konumlanmaktadır. Bu blok içerisinde yer alan, Alacaatlı, Bahçelievler (Gölbaşı), Beytepe, İncek, Karşıyaka (Gölbaşı), Konutkent, Kuru, Mutlukent, Oran, Ümit ve Üniversiteler mahallelerinin yanı sıra, kent merkezine daha yakın konumlanan Osmangazi ve Şefkat mahalleleri 200 m² üzerinde konutların yoğunlaştığı alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Veri içerisinde, bu dönemde 50 m²'nin altındaki konutların yoğunlaştığı mahallelere rastlanmamıştır. Bu dönem için bir diğer nokta, kentin kuzey çeperinde 51-100 m² yüzölçümüne sahip konutların yoğunlu-

ğudur. 2000-2009 dönemine geldiğimizde ise, bu konutların yerini 101-150 m² yüzölçümüne sahip konut birimleri almaktadır. Kentin güneyinde ise, 201 m² ve üzeri konutlar ilerlemeye devam etmektedir. Batıya doğru devam eden aksta, yine 151-200 m² yüzölçümüne sahip büyük konutların varlığından söz edilebilmektedir. 2010 ve sonrasında ise, yüzölçümü açısından konutların kent mekanına daha homojen dağıldığı gözlenmektedir.

Harita 4. Dönemler İtbarı ile Konut Büyüklüklerinin Mahalleler Bazında Dağılımı





Tablo 6, dönemler itibari ile kat sayılarında meydana gelen değişimi göstermektedir. Her beş dönem için de en yoğun rastlanan kat sayısı 1 ile 5 aralığı olmaktadır. Fakat, 1980 öncesi bu oran % 93,2 iken, 2010 ve sonrasında bu oranın % 66,4'e düştüğü gözlenmektedir. 1980-1989 döneminde göze çarpan bir nokta, 6-10 kat sayısı aralığındaki konut birimlerinin yoğunluğudur. Yine bu kat aralığının yoğun olduğu bir diğer dönem de, 2010 ve sonrası dönemdir. 2000 sonrası dönemde, daha yüksek katlı binalar da sayı olarak artış göstermektedir.

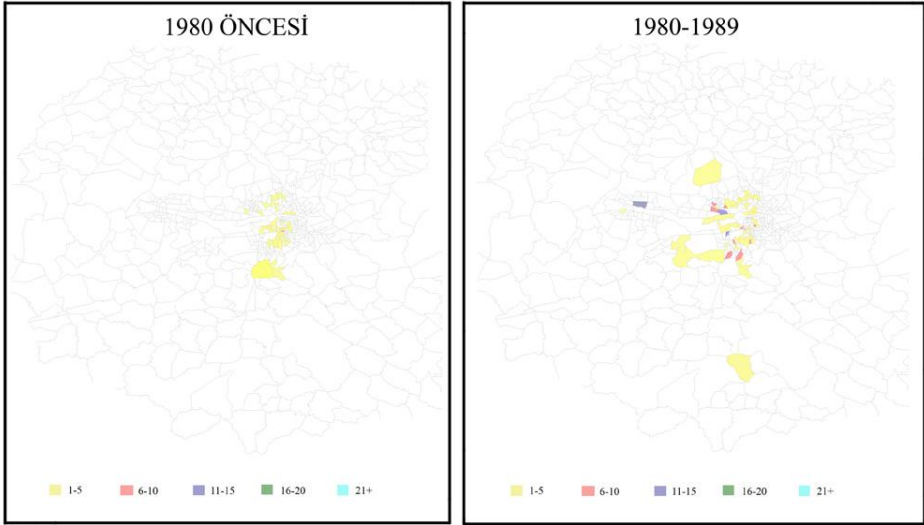
Tablo 6. Dönemler İtibari ile Kat Sayılarına İlişkin Frekans Dağılımları

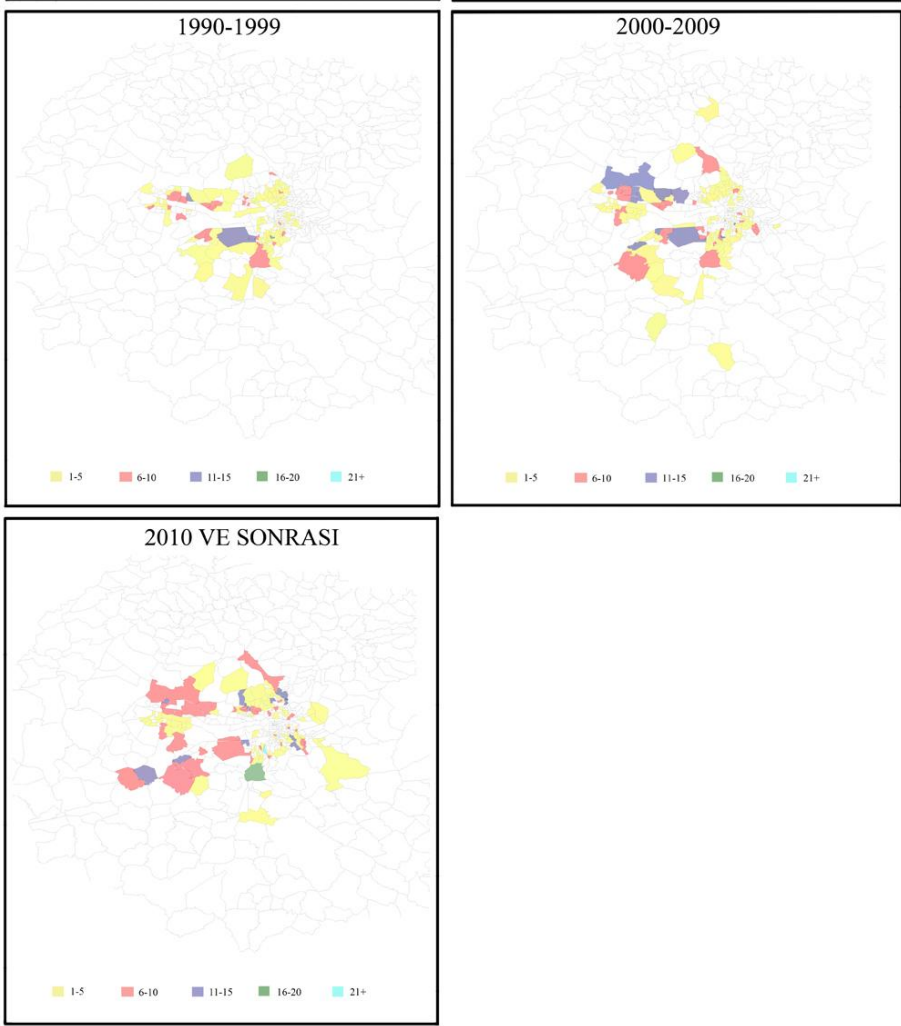
	1-5		6-10		11-15		16-20		21+	
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%
2010 ve Sonra-	326	66,4	108	22,0	47	9,6	7	1,4	3	0,6
2000-2009	479	80,5	80	13,4	30	5,0	5	0,8	1	0,2
1990-1999	539	86,4	59	9,5	22	3,5	4	0,6	0	0,0
1980-1989	149	74,1	48	23,9	4	2,0	0	0,0	0	0,0
1980 Öncesi	192	93,2	13	6,3	1	0,5	0	0,0	0	0,0

Harita 5, kat sayılarının dağılımlarını mekansal olarak sunmaktadır. 1980 öncesi dönem, kat sayısı açısından oldukça homojen bir durum sergilemektedir. Mahallelerin çok büyük bir çoğunluğu, yoğunlukta 1-5 kat arasına sahip konutlardan oluşmaktadır. 6-10 katlı konutların yoğunlaştığı tek mahalle, bu dönemde İncesu olarak karşımıza çıkmaktadır. 1980-1989 döneminde ise, kat sayıları açısından mahallelerin, bir önceki döneme oranla

daha fazla çeşitlendiği gözlenmektedir. Bu dönemde, kent merkezine yakın Balgat ve Gayret mahallelerinde 11-15 katlı konutlar yoğunlukta yer almaktadır. 1990-1999 döneminde yüksek katlı bloklar Çiğdem, Şehit Osman Avcı, Üniversiteler ve Güzeltepe mahallelerinde yoğunlaşmaktadır. 2000-2009 döneminde, kentin batı aksı yüksek katlı konutların arttığı bölge olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönemde 11-15 katlı konutların yoğunlaştığı mahalleler Altay, Göksu, Güzeltepe, Kardelen, Mimar Sinan, Ostim, Susuz, Şehit Osman Avcı, Ümit, Üniversiteler ve Yaşamkent'tir. 2010 ve sonrası dönemde yine batı aksı daha yüksek katlı yapıların bulunduğu alan olarak karşımıza çıkarken, 16 ve üzeri kata sahip konutların yoğunlaştığı mahalleler de bu dönem içerisinde yer almaktadır. Veride Oran mahallesi 16-20 kat aralığının yoğunlaştığı mahalle olarak ortaya çıkarken, İlkadım 21 ve üzeri katların varlığının gözlemlendiği mahalle olarak kendini göstermektedir.

Harita 5. Dönemler İtibari ile Kat Sayılarının Mahalleler Bazında Dağılımı



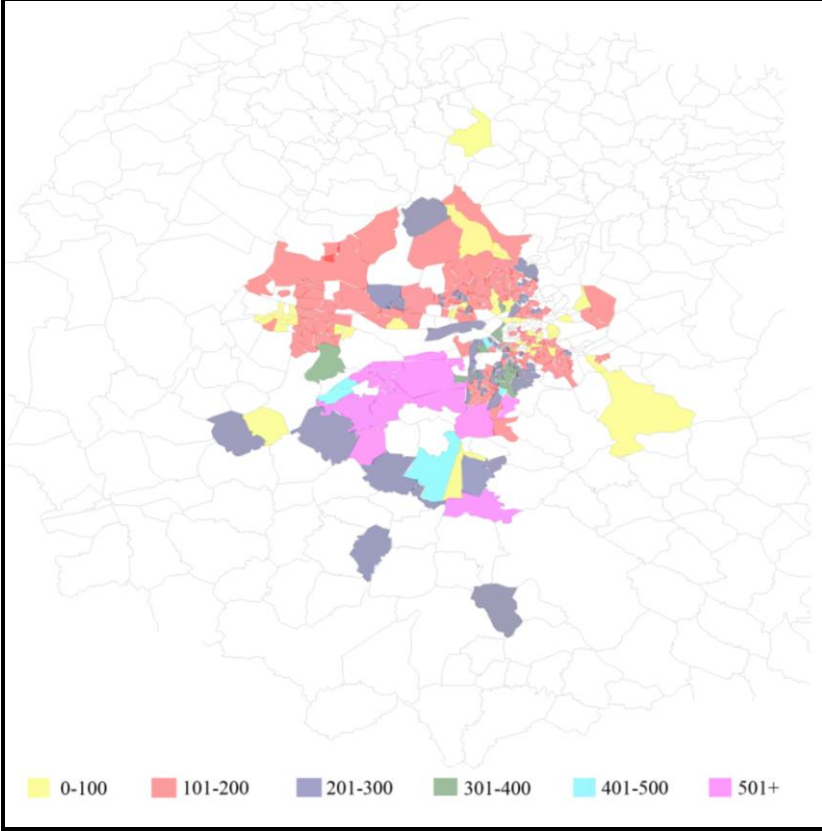


Mahalle Fiyatlarının Mekansal Dağılımı

Harita 6, konut fiyatlarının mekansal olarak dağılımlarını mahalleler ölçeğinde 2013 yılı verileri için sunmaktadır. Harita incelendiğinde, Ankara'da konut fiyatları açısından özellikle kuzey ve güney olarak iki farklı gruplaşmanın ortaya çıktığı gözlenmektedir. Bu iki farklı gruplaş-

ma içerisinde kuzey kesim daha düşük konut fiyatlarında yoğunlaşırken, güney kesim ise Ankara'nın en pahalı konut kesimlerini içermektedir.

Harita 6. Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı (.000 TL)



Konut fiyatlarının, 100 000 TL'nin altında olan alanlar, kent içerisinde daha homojen bir dağılım göstermektedirler. Bu fiyat altındaki konut birimleri, kent merkezlerine yakın mahalleler içerisinde de yer alırken, kent merkezinden daha uzak mahallerde de bulunmaktadır. Kent merkezi içerisinde bu fiyat aralığında yer almalarının bir nedeni, bu konut stokunun eski olmasından kaynaklanırken, kent merkezi dışındaki mahallelerdeki düşük konut fiyatlarını uzaklıkla ilişkilendirmek yanlış

olmayacaktır. Konut fiyatlarının yoğunluklu olarak 101 000 - 200 000 TL olduğu mahalleler incelendiğinde, yine kent merkezine yakın mahallelerde bu fiyatlara sahip konut birimlerinin yer aldığı gözlenmektedir. Veriden çıkan ilginç bir sonuç ise, kent merkezinden uzaklaştıkça, bu fiyat aralığı Ankara'nın kuzey-batısında daha yoğun bir şekilde karşımıza çıkmaktadır. Güney-batısında ise, bu konut fiyatlarına neredeyse rastlanmamaktadır. Güney-batı bölgesinde genel olarak, konut fiyatları oldukça üst seviyelerdedir. Hatta konut fiyatlarının 500 000 TL'nin üzerine çıktığı büyük bir blok bölge, haritada hemen göze çarpılmaktadır. Aynı bölgenin iki yakasında 401 000-500 000 TL konut fiyat aralığının yoğunlukta olduğu mahalleler yer almakta, kent merkezinde iyice uzaklaştıkça ise, 201 000-300 000 TL aralığına düşmektedir. Yine de, bu mahallelerin kent merkezinden uzaklığı göz önüne alındığında, bu fiyat aralıklarının oldukça yüksek olduğu şüphesizdir. Bu bölgedeki bazı mahallelerde, konut fiyatları 100 000 TL'nin altına, ancak kentten oldukça uzaklaştığı durumlarda düşmektedir.

Değerlendirme ve Sonuç

Bu çalışma, Ankara'da konut stokunun oldukça çeşitli alt konut piyasalarından oluştuğunu göstermektedir. Farklı gelir gruplarına, farklı bütçelerde ve farklı özelliklerde konut sunumu piyasa tarafından gerçekleştirilebilmektedir. Zaman içerisinde değişen taleple birlikte konut sunumunun da farklılaştığı görülmektedir. Kent merkezinden dışa doğru büyüyen kentle birlikte, konut stoku da değişmektedir. Konutun fiziksel özelliklerindeki bu farklılıklar kent merkezine olan uzaklıkla ilişkilendirilebilmektedir. Örneğin, kentin yoğunluğundan kaçmak isteyen bireylerin artık kent merkezinden daha uzakta yeni yerleşim yerlerinde bahçeli konutları tercih etmeleri nedeniyle, 2000'li yıllarda müstakil konutların bu alanlarda yoğunlaştığı, çizilen haritada görülmektedir. Müstakil konutların, kentin uzağındaki alanlarda yoğunlaşmasının yanında, yeni yerleşim alanlarında gerçekleşen toplu konut projeleri ile birlikte, kent

merkezinin dışındaki bazı mahallerde binaların yükselmeye başladığı haritalarda görülmektedir. Yine kent merkezinin uzağında özellikle müstakil konutların bu alanlarda yaygınlaşması ile, konut birimlerinin büyüklüğünde artış olduğu gözlenmektedir. Fakat, kent merkezinden uzak bazı alanlarda, 1+1 stüdyo tipi evlerin yani daha küçük konutların da varlığına rastlanmıştır.

Fakat ilginç olan bir nokta, konut birimlerinin fiziksel olarak incelendiği yukarıdaki haritaların hiç birinde, kent bütünü için net bir kuzey-güney ayrımı ortaya çıkmazken, konut fiyatlarını gösteren haritada bu kadar net bir ayrımın görülmesidir. O zaman, bu konut fiyatlarında belirleyici olan faktör nedir sorusu karşımıza çıkmaktadır. Ankara'nın kuzeyi ve güneyi arasındaki bu kadar net görünen konut fiyatları farkı neden vardır?

Bu durum, yukarıda bahsedilen konut talep-arz ilişkisinin ve geçmişten bugüne devam eden konut politikalarının bir sonucudur aslında. Konutun, barınma ihtiyacını karşılama yanısıra, toplumda bir yatırım ve prestij aracı haline dönüşmesi, spekülative konut arzının konutu bir rant aracına çevirmesi, özellikle 1980 sonrası yanlış konut politikaları ile konut sorununa parçacıl çözümlerin aranması, bu şekilde kenti ikiye bölen ve kent içinde ayrışmayı açıkça gösteren bu desenin ortaya çıkmasındaki nedenler olarak görülebilir. Konutların fiziksel olarak belirgin bir farklılık göstermemesine karşın, tamamen lokasyona ait faktörler konut fiyatları arasında uçurumların oluşmasına sebep olarak karşımıza çıkmaktadır. Yıllardır kentin güneybatısını geliştirecek şekilde yapılan yatırımlar, alınan plan kararları ve tüm bunların yol açtığı spekülative beklentiler, bu alanda konut fiyatlarının sürekli artmasına neden olmaktadır. Daha önce de bahsedildiği gibi, konut politikalarının orta-alt gelir grubuna yönelik konut sunumlarına yoğunlaşması gerekirken, ortaya çıkan desenden de net anlaşılabilceği gibi, Ankara'daki konut deseninin oluşmasında etken, alt gelir gruplarının ihtiyaçları değil, üst gelir gruplarının istekleridir. Bu durumda, Ankara kenti farklı gelir grupları ara-

sında parçalanmış ve kesin çizgilerle birbirinden ayrılmıştır. Bu da kent içinde adil olmayan bir rant dağılımının en belirgin göstergesidir.

KAYNAKÇA

- Alkan, L. (2011). 5582 Sayılı Mortgage Yasası Üzerine Bir Değerlendirme, *Yasal ve Yönetmelik Boyutlarıyla Planlama*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, TAU Genel Müdürlüğü, Yenigün Matbaacılık Ltd. Şti.: Ankara.
- Ergöz-Karahan, E. (2009). Konut Talebinin Modellenmesi ve Konut Kariyeri Kavramı, *İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Dergisi*, Yıl:8, Sayı:15, 79-105.
- Karasu, M. A. (2005). Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli, *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 1, 56-87.
- Karasu, M. A. (2009). Devletin Değişim Sürecinde Belediyelerin Konut Politikalarında Farklılaşan Rolü, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, C.14, S.3, 245-264.
- Kızıltepe, M. (2013). Dönüşüme Gelene Kadar Konut Politikası Neye Dönüştü? Ne Yapmalı?, *Planlama*, 23(1), 12-18.
- Öztürk, N. ve Fitöz, E. (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 5, Sayı 10, 21-46.
- Tosun, E. K. ve Fırat, Z. (2012). Kentsel Mekândaki Değişimler ve Kişilerin Konut Tercihleri: Bursa Örneği, *Business and Economics Research Journal*, Volume 3, Number 1, 173-195.
- Türel, A. (1989). 1980 Sonrasında Konut Üretimindeki Gelişmeler, *ODTU MFD*, 9:1, 137-154.
- <http://www.hurriyetemlak.com>, Son Erişim Tarihi: 13/09/2013.

Dr. Leyla Alkan: Lisans eğitimini Orta Doğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde 2004 yılında, yüksek lisans eğitimini ise 2006 yılında aynı üniversitenin İktisat Bölümünde tamamlamıştır. 2011 yılında ise, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama ana bilim dalında, “Ankara’da Konut Kullanım Biçimi ve Mülk Konut Talebi” başlıklı doktora tezi çalışmasını tamamlamıştır. Dr. Leyla ALKAN, 2005 yılından bu yana Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünde öğretim elemanı olarak çalışmaktadır.