

84970

**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

KONUT PİYASASININ YAPISAL ANALİZİ

Yük.Mimar Candan ÇINAR

F.B.E Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında Hazırlanan

DOKTORA TEZİ

Tez Savunma Tarihi : 28.Haziran.1999
Tez Danışmanı : Doç.Dr. İhsan BİLGİN (Y.T.Ü.) *İhsan Bilgin (18.08.99)*
İkinci Tez Danışmanı :
Jüri Üyeleri : Doç.Dr. İhsan BİLGİN (Y.T.Ü.)
Prof.Dr. Yıldız SEY (İ.T.Ü.) *Yıldız Sey (19.08.99)*
Prof.Dr. Şule ÖZÜEKREN (İ.T.Ü.) *Şule Özükren (19.08.99)*

**YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ**

İSTANBUL, 1999

ÇİZELGE LİSTESİ.....	iii
ÖNSÖZ.....	iv
ÖZET.....	v
ABSTRACT.....	v
1. GİRİŞ.....	1
2. PİYASA.....	5
2.1 Piyasanın Oluşumu.....	5
2.2 Piyasanın Toplumsal Değişimle Girdiği Etkileşim.....	17
3. BİR SÜREÇ OLARAK: KONUT PİYASASI.....	24
3.1 Konut Piyasasının Yapısal Dinamikleri.....	24
3.1.1 Arz.....	38
3.1.2 Talep.....	44
3.2 Konut Piyasasının Bağlamsal Dinamikleri.....	48
4. BİR ÜRÜN OLARAK: KONUT.....	54
5. TÜRKİYE'DE KONUT PİYASASI.....	63
5.1 Arz.....	64
5.1.1 Kamu sektörü üretim sermayesi.....	64
5.1.2 Özel sektör üretim sermayesi.....	70
5.2 Talep.....	76
6. SONUÇLAR.....	83
KAYNAKLAR.....	86
ÖZGEÇMİŞ.....	94

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge – 5.1 Türkiye’de konut finansmanına katkıda bulunan kamu kurumlarınca üretilen konutlar	69
Çizelge – 5.2 Konut yatırımları	71



ÖNSÖZ

Günümüz toplumsal yaşamında, insanın kamusal ve özel yaşamı tamamı ile üretim tüketim ilişkileri üzerine kuruludur. Bu bakımdan insanın çevresindeki tüm ürünler ve insanlarla ilişkileri de, taşıdığı üretici ve tüketici kimliği ile değişim göstermektedir. Konutun insanın çevresinde yer alan en önemli ürün olması nedeni ile insanın gerek ürünlerle olan ilişkisinde ve gerekse de insanlarla olan ilişkisinde konutun yeri bu çalışmanın çıkış noktası olmuştur. Ve konutun insanın ürünler ve diğer insanlarla ilişkilerini düzenleyen piyasa mekanizmasında diğer ürünlerden nasıl farklı ve nasıl farklı olduğu ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Bu çalışmaya başlama kararı vermemden itibaren, konunun genişletilmesi ve disiplinler arası ilişkilerin kurulmasında ve çalışmalarım boyunca da her konuda ve her an gerek çalışmaya yönelik eleştiri ve değerlendirmeleri ve gerekse de verdiği manevi destekten ötürü tez danışmanım Doç.Dr. İhsan BİLGİN'e öncelikle bu çalışmanın ötesinde bu çalışmayı yapmamı sağlayan sistematik düşünme yeteneğini kazanmamdaki yardımları ve sonra da çalışmanın tamamlanması aşamasında gösterdiği yardımlardan ötürü çok teşekkür ediyorum. Çalışmalarım sırasında özellikle bilgilenme aşamasında gerek görüşleri ve gerekse de kaynak tanımları ile yardımlarını hiç unutmayacağım Prof.Dr. Erol KATIRCIOĞLU'na ve mesleğimi akademisyen olarak yürütmemde en büyük katkısı ve desteği olan ve her zaman bilgi birikimi ve eleştirilerinden yararlandığım Prof.Dr. Yıldız SEY'e teşekkür ederim. Çalışmalarım boyunca bana destek olan başta Bilim Dalımız başkanı Prof. Hakkı ÖNEL ve çalışma arkadaşlarım, Güven ŞENER, Erol LOMLU ve Ela KAÇEL'e teşekkürler. Ve bana her zaman her konuda destek olan AGOP'a çok teşekkürler. Bu çalışmanın ortaya çıkması için gerekli olan yoğun konsatrasyonu çoğu zaman "winds of passion – duduk quintet" dinleyerek sağladığım için onlara da teşekkürler.

ÖZET

Bu çalışmada konut, kapitalizm ve yarattığı piyasa ekonomisi kapsamında piyasada dolaşıma giren bir mal ve hizmet olarak incelenmeye çalışılmıştır. Konutun piyasada bir mal ve hizmet olması ise toplumsal değişimde insan - ürün ilişkileri ve insan - insan ilişkilerinin tüm boyutunu belirten üretim - tüketim ilişkileri çerçevesinde ele alınmıştır.

Çalışmanın birinci bölümü, konunun oluşumunu sağlayan sosyal bilim çalışmalarının tanıtımı ve çalışmanın hedeflerinin ortaya konması üzerinedir.

İkinci bölümde, konunun çerçevesini çizen ve toplumsal değişimin her boyutunu kapsayan "piyasa" mekanizması, her türlü mal ve hizmetin bireysel üretiminden kitlesel tüketimine geçiş süreci özellikle kapitalizmin yarattığı etki göz önünde bulundurularak ele alınmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise, konutun öncelikle inşaat sektörü içinde nasıl bir ürün olduğu sonrada üretim - tüketim ilişkisi bağlamında piyasada dolaşıma girmiş bir malın arz - talep ilişkisinin analizi yapılmıştır.

Dördüncü bölüm, piyasa ilişkileri ve piyasa mekanizmasında dolaşıma girmesi süreçleri ile konut ele alınmıştır.

Beşinci bölümde Türkiye'nin konut piyasası arz- talep dinamiklerinin toplumun her tabakasındaki insan - ürün ve insan - insan ilişkileri yaklaşımı ile ele alınmıştır.

Sonuçlar bölümünde ise tüm bölümlerden çıkarılan sonuçlar sunulmuştur.

ABSTRACT

In this study, housing goods or as a service, which has been involved in market circulation in the context of capitalism and its resultant, market economy has been analysed. The issue that housing is a kind of goods and service in the market has been studied with respect to the relevance of human - product relationship to that of humans among themselves.

The first section of study is a presentation of studies of social sciences which result in the emergence of the very subject and the objectives of the study.

In the second section, the "market" mechanism which outlines the subject and involves all the aspect of social evolution (change) has been studied by probing into the process through which individual production of goods and services is transformed into mass consumption, and the influence of capitalism has also been taken into consideration.

In the third section of the study, what kind of a product housing is, especially in the construction sector; and the analysis of demand - supply relationship of goods that have been involved in market circulation in the context of production - consumption relationship, have been studied.

In the fourth section, the market relationship, and housing undergoing the process of circulation in market mechanism have been probed into.

In the fifth section, the demand - supply dynamics of the housing markets in Turkey have been approached with respect to the relationship between humans and products and that of humans among themselves, where the medium is the social strata.

In the conclusive section, results of the former sections have been presented.

1. GİRİŞ

Prof. Wallerstein başkanlığında Gulbenkian Komisyonunun sosyal bilimlerin yeniden yapılanması; sosyal bilimlerin toplumsal sorunları ele alan çabalarındaki rolü ve kendi disiplinleri arasındaki ilişkilerini, irdelediği çalışmada*, sosyal bilimlerin bilimsel araştırmalardaki gerekliliğini "... bilginin sosyal olarak kurulmuş olması gerçeği, daha geçerli bilgiye ulaşmanın da ancak sosyal olarak mümkün olması anlamına gelir..." olarak ortaya koymuştur. Bu gereklilik, mimarlık gibi doğrudan sosyal bilim kapsamında yer almayan disiplinlerde ise enterdisipliner (disiplinler arası) çalışmalara yönelmek şeklinde kendini gösterebilmektedir. Bir enterdisipliner çalışma olarak bu çalışmada sosyal bilimler; tarih, ekonomi, coğrafya ve sosyoloji disiplinleri ile ilişkili bir biçimde kurgulanmıştır.

Çalışma özünde, toplumsal değişimin konut üzerinden izlenmesi anlamına gelmektedir. Toplumsal değişim gibi sosyal bilimlerin kapsamında yer alan bir konu, öncelikle toplumun bireyleri arasındaki üretim – tüketim ilişkileri, ekonomi ve tarih disiplinleri ile bağlantılı "piyasa" kavramı çerçevesinde, sonra da kurulan bu çerçevede coğrafya (metropol-kent-kır) ve sosyoloji disiplinleri kapsamında "tabakalaşma" kavramıyla ilişkilendirilerek konunun esasını teşkil eden "meta" kavramı ile de konutun aslında nasıl bir metaya dönüştüğüyle ele alınmıştır.

"Piyasa" ekonomik bir kavram olmaktan çok öteye giderek toplumsal ilişkilerin tamamını kapsayan bir mekanizma olarak görülmelidir. Dolayısıyla da üretim – tüketim ilişkilerindeki değişimi, toplumun bireyleri arasındaki her türlü ilişkilerin değişimini anlamak olarak irdelemek ve konuyu da bu açıdan piyasanın dinamikleri ile ele almak doğru bir yaklaşım olacaktır. Piyasa kavramının çerçevesini çizdiği bu ilişkiler ağı ekonomi ve tarih disiplinlerini çok yakından ilgilendirirken coğrafya ve sosyoloji disiplinlerini de bu ilişkiye çekmeye zemin hazırlamaktadır. Ekonomi ve tarih disiplinlerinin ilişkisi piyasa kavramı çerçevesinde ama daha kapsamlı bir ölçekte "kapitalizmin süreç gelişimi" olarak ele alınmıştır. Çünkü; kapitalizm bütüncül bir sistem-mekanizma olarak ele alınarak hem ekonomik bir sistem hem de kronolojik yapısının toplumsal değişimle yakın ilişkilerinin kurulabilmesi ile de tarihsel bir

* Immanuel Wallerstein başkanlığında Gulbenkian Komisyonu'nun 1995 yılında tamamladığı çalışma.

sistem olabilmektedir.

“Tabakalaşma” kavramı piyasanın dinamiğini oluşturan üretici – tüketici ilişkisini ekonomik, coğrafi ve sosyolojik boyutuyla ele alma özelliğine sahiptir. Toplumun bireylerinin özellikle tüketici kimliği ile var olduğu yer ve zamanlarda çevrelerindeki ürünlerle olan ilişkilerinin ekonomik ve sosyolojik (tüketim alışkanlıkları) boyutu hem ürünün yapısını (meta olma) hem de bireyler arasındaki ilişkilerin direkt tüketim alışkanlıklarından etkilenmesini (statü-kimlik) ifade etmektedir.

“Meta” tüm bu ilişkilerin sonunda varılmak istenen ve diğer iki kavramda da olduğu gibi enterdisipliner bir kavramdır. Bu kavramın hedef kavram olmasının temel nedeni ise yukarıda da belirtildiği gibi “konutun nasıl bir meta olduğu” sorunsalı ile toplumsal değişimi gösterebilmektir. Çünkü; konut belli bir üretim süreci sonunda elde edilen bir ürün ve devamında da bir tüketim ürünü olmasının ötesinde, piyasa ekonomisinin ve özel mülkiyetin yaygınlaştığı günümüzde konutun nitelikleri de karmaşıklaşarak toplumsal ilişkilerin odak noktası haline gelebilmiştir.

Meta, piyasada tüketilmek için üretilen tüm mal ve hizmetler olarak tanımlanmaktadır. Bu kavramın başlıca özellikleri tanımdan da anlaşılacağı üzere;

- Üretim faktörleri ve
- Tüketim faktörleridir.

Bu temel özellikler aynı zamanda konunun ele alınış yöntemini de belirlemektedir. Konunun üretim-tüketim faktörleri ile ele alınışı ;

- 1-Tüm üretim – tüketim ilişkilerinin olduğu; Piyasa,
 - 2-Piyasanın oluşumunu sağlayan arz-talep ilişkilerinde; Komut Piyasası,
 - 3-Hem üretim-tüketim hem de arz-talep ilişkilerinde bir ürün-mal olarak; Komut
- Olmak üzere üç temel bölüm ile olmuştur.

Piyasa, hiç bir ürüne bağlı olmaksızın genel yapısı ile ele alınmıştır. Önce temel faktörler olan üretim-tüketim ilişkisi; ihtiyacını üreten bireyden kitlesel tüketicinin olduğu günümüze kadar bir süreç ve bu süreçte rol alanlar kapsamında ele alınmıştır. Daha sonra üretim-

tüketim ilişkisinin arz-talep ilişkisini yaratmakta, piyasa mekanizmasının kapitalizmle ilişkileri ve bu ilişkilerin toplumsal değişimle girdiği etkileşimler üzerinde durulmuştur. Tüm bu incelemeler sırasında zaman kapitalizmin tarihsel gelişimi iken mekan ise kentler olmuştur.

Konunun üretim-tüketim faktörleri ile ele alınışı; öncelikle konut piyasasının diğer piyasalardan, ürünün (konutun) diğer ürünlere göre yapısal özelliklerinden kaynaklanan farklılıklar ve benzerlikleri ile piyasa mekanizmasında yarattığı farklılıkların ifade edilmesi, konut piyasasını anlamının ilk adımını oluşturmuştur. Konut piyasası hem konutun içinde yer aldığı inşaat sektörünün yapısal ve ürünsel özellikleri hem de konutun bir ürün olarak bu sektördeki yeri ve yapısal özellikleri bağlamında genel piyasa yapısından hem farklı hem de benzer özellikleri taşımaktadır. Bu yönleri ile konut piyasası, *yapısal dinamikleri* bakımından; piyasasının temel dinamikleri olan arz ve talep oluşumları ve *bağlamsal dinamikleri* bakımından da; kapitalizmle olan ilişkileri ve değişimleri, olarak birbirine bağlı iki bölüm biçiminde ele alınmıştır.

Konut piyasasının yapısal dinamikler bölümünde, piyasadaki konut arzının (sunumu) oluşumu, arzı oluşturan her faktörün tek tek ele alınması olarak değil, sunumun temel iki faktörü olan;

- *üretim sermayesi*
- *ürünün maliyeti (konutun maliyeti)*

esas alınarak ve aynı şekilde piyasada konut talebi de;

- *tüketicinin geliri*
- *ürünün fiyatı (konutun fiyatı)*

esas alınarak incelenmiştir.

Konut piyasasının bağlamsal dinamiklerinin ele alındığı bölümde ise konut piyasası, kapitalizmin süreç gelişimi çerçevesinde yukarıda ifade edilen ilkeler doğrultusunda özellikle üretim sermayesinin dönüşümünün konut piyasasında yarattığı değişimler üzerinde durularak ele alınmıştır.

Çalışmanın ilk iki bölümü, genel olarak insan – ürün ilişkisinin yol açtığı üretim-tüketim ve arz-talep bağlantıları üzerine kuruludur. İnsanın ürünle olan ilişkileri hem ürüne olan gereksinimlerinin (ihtiyaçlarının) çeşitliliği hem de bu çeşitliliğin toplumsal yapıda yer alan sınıflarla değişimi yönünden ele alınmıştır. Ve bu bağlamda konutun da piyasada dolaşıma giren tüm mallar gibi;

- *Kullanım değeri,*
- *Değişim değeri,*
- *Prestij değeri*

taşımasının tüm bu ilişkilerin oluşumunda nasıl temel rol oynadığı üzerinde durulmuştur. Bunlarla bağlantılı olarak; konutun yalnızca bir ürün olarak değerlendirildiği bölümde ise insanın ürünle olan ilişkilerinde konutun nasıl bir ürün olduğunun yanında, insan - insan ilişkisinde toplumsal yaşamın belirleyicisi olan tüketim alışkanlıkları-normları kapsamında da nasıl bir ürün olduğunun açıklaması, taşıdığı bu üç değer ile yapılmaya çalışılmıştır.

Konut piyasası üzerine yapılan tüm bu araştırmaların belli bir mekan-coğrafya üzerinde ele alınması anlamında Türkiye'nin konut piyasası incelenmiştir. Konut piyasasının ele alınışı temel kabul çerçevesinde; arz-talep ilişkisinde ele alınmıştır. Konut arzında, Türkiye'nin konut piyasasında üretim sermayesindeki ayrımın belirgin bir biçimde ulus-devletleşme ile başladığı ve konut piyasasında üretim sermayesi;

- *Kamu sektörü üretim sermayesi*
- *Özel sektör üretim sermayesi*

olarak ayrımı ile ele alınmıştır. Konut talebinde ise, piyasada talebin oluşumunun toplumsal tabakalarda;

- *üst-orta*
- *orta*
- *alt-orta*

olarak ifade edilen tüketicilerin gelirleri ile bağlantılı olarak, ihtiyaç ve tatminlerindeki değişimler ve tüketicinin konut mülkiyeti üzerinde durulmuştur.

2. PİYASA

2.1. Piyasanın Oluşumu

Sosyal bilimciler, somut bir toplumu kavrayabilmek için paradigmanın sınır noktalarına işaret eden iki kavramı tipleştirmek gerektiğini belirtirler. Bu kavramları belirlemek için ise, genellikle iki uçta bulunan toplumun özelliklerini bilmek daha doğrusu belirli yerlerde ve zamanlarda ne derecede ve biçimde bir değişme olduğunu bilmek gerekir. Temel yapı ne olursa olsun değişmeyi çeşitli yönleri ve dereceleri ile gösterebilmek toplumun nasıl bir bütün meydana getirdiğini ifade edebilmek gerekir. (Kıray, 1982)

Bu çalışmada, tipleştirmemiz gereken iki kavramın seçimi bu aşamada çok önemlidir. Genel olarak toplumsal değişimin yeri – zamanı – derecesi ve biçimi çeşitli yönleri ile ele alınacaksa da özellikle insanın kendi ihtiyacını üreten bir varlık oluşundan tüketimini sermayeye dönüştüren* birey konumuna gelişinin izleri temel yöneliş olarak seçilmiştir. (Kongar, 1995) Yani bireysel üretimden, kitlesel tüketime geçiş özellikleri üzerinde durulacaktır.

İnsanın yaşamsal gereksinimi olan yiyeceklerin, doğanın sunumu olmaktan çıkması insanın toprağa bağlandığı tarım dönemi ile başlar. İnsan artık en temel gereksinimini kendisi üretebilir duruma gelmiştir. Tarıma geçiş aynı zamanda insanın toprakla olan sıkı bağlarının da kuruluşudur. Artık doğal barınma koşulları dışında toprağa sabit barınaklarını kuran ve doğanın sunduğu yiyecekler (bitki-hayvan) dışında da kendi yiyeceğini toprakta üretebilen insan vardır.

İnsanın ilk ürettiği olan yiyecekler bu dönemlerde genellikle ihtiyaç duyulan miktarlarda üretilmektedir. Tarımın doğa şartlarından olumsuz etkilenmesi zamanla üretilen yiyeceklerin saklanması, depolanmasını gerekli hale getirmiş ve bu yüzden üretim zaman içinde sadece saklama amaçlı olarak fazla miktarda yapılmıştır. İnsanın yiyecek dışında ürettiği bir diğer

* "...Bireyler antika ya da konut alımına yatırım yaptıklarında aynı biçimde tüketim yapmış olurlar..." (Alan WARDE, 1992)

gereksinimi ise barınağıdır. Tarım toplumundan önce barınak yalnızca doğanın olumsuz koşullarından etkilenmemek için sığınak anlamına gelirken, yoğun toplayıcılık ve tarımla birlikte tahılların beslenmeye girmesi yeni yiyecek işleme, kurutma vb. işlemlerin yanı sıra daha uzun dönemli ve kapsamlı depolama gereksinimleri yaratmıştır (Acar, 1996) ve tarımla birlikte insanın barınağı gereksinimlerini ürettiği, ürettiğini sakladığı, yediği, uyuduğu, ürettiği ve hatta hayvanlarını bile sakladığı mekan haline gelmiştir.

İnsanın ürettiği bu barınaklar tarım yapılan alanlar içinde yer almaktadır. Ve konut olarak tanımladığımız kalıcı barınak ve yerleşik yaşam ancak göç etmeden aynı yerde sürekli olarak besin elde edilebilecek bir düzen kurulduktan sonra ortaya çıkmıştır. (Özdoğan, 1996) Tarım alanlarının dağınıklığı ve büyüklüğü barınakların da birbirinden oldukça uzak mesafelerde ve dağınık bir halde olmasını yaratmıştır. Fakat zamanla kadın, erkek ve çocukların çekirdek topluluk (aile) olarak başlattıkları yaşamları, üremelerle başka kadın, erkek ve çocukların (ailelerin) da bu aileye dahil olması ile kalabalıklaşmış ve çok yakın mesafelerde yeni barınakların yapımını gerekli kılmıştır. Bu gelişme aynı zamanda ilk yerleşim gruplarını da oluşturmuştur.

İnsan, en temel gereksinimleri olan yiyecek ve barınağını üretmekle zamanla oluşan diğer gereksinimlerine de karar verebilecek duruma gelmiştir. İnsanın gereksinimlerindeki çeşitlenme özellikle temel gereksinimleri olan yiyeceğinin ve barınağının üretimi sürecinde olmuştur. Gereksinimler, üretim aletlerine yönelik olabildiği gibi, günlük yaşamın içinde dolaysız tüketimi olabilecek ürünlere de olabilmekteydi. Saban üretim aletlerine duyulan ihtiyaçlar sonunda elde edilen belki de en önemli üretim aletiydi. Sabanla tarla tarımı, geçimlik tahıllar yanında lifli sanayi bitkilerinin büyük miktarlarda ekimini sağlamıştır. Yağcılık ve bağcılık gelişmiş, içki ve yağ zamanla yaygın ticaret malları haline dönüşmüştür. Çömlekçi çarkı da üretim aletine duyulan ihtiyaçla ortaya çıkmıştır. İlerleyen dönemlerde tunç aletler yeni teknolojiler geliştirmiş ve bu sayede artan zenginliği barındıracak taş duvarların, surların, sarayların, siloların ve tapınakların yapımları gerçekleşmiştir. (Acar, 1996)

İnsanın yalnızca gereksinimi olanı üretmesini Ortaçağın ilk dönemlerine kadar görebiliriz. Bu üretim ev içinde, yakın çevresinde (tarla, ahır) ve ailenin diğer bireylerinin de katkıları ile olmaktadır. Ailenin ürettiği bu ürünler ailenin bireyleri tarafından gerekli olduğu zaman ve miktarda tüketilir. Ailelerin büyümesiyle oluşan ilk yerleşimlerle birlikte her ailenin ev içinde ve yakın çevresinde yaptığı üretim çeşitlenmekte ve değişmektedir. Zaman içinde bu tip yerleşimlerde her gereksinim her aile tarafından üretilmemeye başlanmıştır. Çünkü; gereksinimlerdeki çeşitlenme ile birlikte aileler her gereksinimi üretememeye başlamış ve gereksinimi olan ürünü, onu üreten aileden ürettiği ürün karşılığı takas yolu ile elde edebilir hale gelmiştir. Üretim üzerinden gelişen bu ilk toplumsal ilişki henüz bir “*mübadele*” anlamı içermemektedir. Mübadelenin oluşumu, insanın gereksinimi olan ürünü gereksinimi olan miktardan daha fazla üreterek, fazla olanı gereksinimi olan diğer ürünler için diğer insanlarla takas etmesi ile başlar. Temel olan takas amacı için üretimin gerçekleşmeye başlamasıdır. (Dobb, 1992) İnsanlar arasında piyasa mekanizmasının ilk oluşumlarından olan takasın başlaması yani mal değiş tokuşunun başlaması ile yerleşimler de birbirine yakınlaşmaya başlamıştır. Daha önceki dönemlerde özellikle güvenlik sebebi ile birbirinden oldukça uzakta olan yerleşim birimleri ihtiyaç duydukları fakat üretmedikleri ürünleri birbirinden daha kolaylıkla takas etmek için artık birbirlerine daha yaklaşarak kent dışı yerleşimleri oluşturmaya başlamışlardır. Zaman içinde kent dışı bu yerleşimlerin oluşumu fabrika gibi röper noktaları çevresinde oluşmuştur.

Takas, hem üretimin çeşitliliğinin ve miktarının hem de insan ilişkilerinin niteliğinin değişiminde önemli bir etken konumunda yer almıştır. Takas ile gelişen toplumsal ilişkilerde henüz bir üretim organizasyonu veya ürün birikimi mevcut değildir. Takas mübadelenin yegane eylemidir. Üretim yine ev içinde ve yakın çevresinde ve yine aile bireyleri tarafından gerçekleştirilmektedir. Üretilen ürünlerin düzenli olarak üretilmesi ve takası tamamen bireysel dürtüler aracılığıyla olmaktadır. “*Kazanç*” düşüncesinin üretimde hiç bir yeri yoktur. Böyle bir sistemin işleyişinde de doğal olarak büyü ve dini kuralların hakimiyeti görülmektedir. (Polanyi, 1986)

Yerleşimlerin büyümesi, artan nüfus, mübadele eyleminin boyutunu da genişletmiştir. Artık ürünlerin çeşitliliği, ürünün kimin tarafından üretildiği ve hangi ürün ile hangi oranlarda

takas edilebildiğine ilişkin gelenekler (alışkanlıklar) oluşmaya başlamıştır. Bu aynı zamanda “piyasa” olarak adlandırdığımız mekanizmanın da ilk oluşumlarını belirtir. Ve mübadele de artık bu piyasa mekanizması içinde ve onun aracılığı ile gerçekleşmektedir. Kimi tanımlamalarda piyasa, ilk pazarlar olarak ifade edilmektedirler. Piyasa mekanizması, üretimdeki gelenekleşmeler ile başlamış, yerleşimlerin büyümesi ve dağınıklığı ile oluşan elverişsiz koşulların mübadeleyi engellememesi için de yerleşimlerin merkezi olan noktalarda üreticilerin ürünlerini getirerek sergiledikleri ve başka ürünlerle takas edebildikleri pazar yerlerinin kurulması ile gelişmiştir. (Polanyi, 1986) Tarım toplumunun bireyi, hasadının bir kısmını düzenli olarak satıp, alet ve giysi aldığı zaman artık piyasanın bir parçası olmuştur. (Braudel, 1991) Ortaçağ sonunda kentler geliştikçe kaçınılmaz olarak piyasalar gelişti, gelişen kentler ve ticaret yeni ilişkilerin doğmasına yol açtı. Bu ticaretin çok az bölümü artık takas aracılığıyla yapılıyordu, neredeyse tüm alım satımlarda artık para geçerliydi. (Roesenberg ve Birdzell, 1992)

Para aracılığıyla yürütülen ticaretin, kentteki bir aile için taşıdığı önem, köydeki bir aile için taşıdığından çok daha fazlaydı. Kural olarak kentliler yaşamlarını sürdürebilmek için gerekli üç temel maddeyi ticaret aracılığıyla elde ediyorlardı; yiyecek, giyecek ve konut. Köylü aileye oranla kentli aile ürettiğinin çok daha azını kendisi tüketiyor, büyük bölümünü ise satıyordu. (Roesenberg ve Birdzell, 1992)

Pazar yerlerinin oluşması artık pazar için üretimi de gündeme getirmiştir. Pazar için üretilen ürünlerin iktisattaki karşılığı “*meta*”dır. Meta tamamen piyasada mübadele etmek amacı için üretilen üründür. Üretim hala ev içinde ve aile bireyleri tarafından gerçekleştirilse de üretilen malın miktarı ve çeşidindeki artış üretimin mekansal ve organizasyonel olarak değişimini gerekli hale getirmiştir. Üretim, evin bir bölümünün üretimin yapılmasını sağlayacak hale getirilmesi yani işyeri durumuna getirilmesi ile gerçekleştirilmektedir. Üretimin gerçekleştiği yer evin bir bölümü olsa da mekan standartları bakımından değişikliğe uğramak zorunda kalmıştır. Üretimin ev içindeki mekansal ayırımı ile birlikte üretimi gerçekleştiren aile bireyinin de toplumda üreticiliğini simgeleyen “*zanaatkar*” kimliği taşıması, toplumsal ilişkilerde işbölümü gibi yeni gelişmeler ve değişimlerin başlamasına yol açmıştır.

Zanaatkarın ürettiği ürünü pazara götürmesi önceleri kendisi daha sonra ise ailenin diğer bireyleri tarafından olmaktadır. Zamanla kendi evinde çalışan yani işyeri evi olan zanaatkarın “iş verme” sistemi olarak adlandırılan yolla, mübadele ilişkisinin toplumdaki yönlendiricileri olan girişimcilere bağlandığını görüyoruz. (Dobb, 1992) Girişimci, ürünün üretimi için gerekli olan hammadde ve üretim araçlarına sahip olan insandır. Girişimcinin sahip olduğu bu hammadde ve üretim araçlarını zanaatkarın kullanımına sunması ile istediği miktarda ve çeşitte malı ürettirmesi söz konusu olabilmekteydi. Sipariş edilen bu malların tüketime veya pazara yönelik olarak üretilmesi girişimcinin tercihiydi. Zanaatkarın ürettiği malın pazara gitmeden de mübadeleye girmesi bu şekilde de mümkündür.

Girişimcinin sahip olduğu malların pazara sunumu “tüccar” tarafından gerçekleştirilmekteydi. Tüccar sınıfının ortaya çıkışı, malın piyasa için üretilmeye başlaması ile eş zamanlıdır. Tüccar, malı üreticisinden veya sahibinden alarak gereksinimi olana ulaştıran rolünderken zamanla değişen ilişkilerle piyasada mallara olan gereksinimi belirleyen ve bu malların üretim kararını veren konumuna gelebilmiştir. Girişimcinin sahip olduğu güç de ancak tüccarın mallarını pazarlara sunması ile anlamlı hale gelmiştir. Tüccarların girişimci veya zanaatkardan takas ilişkisi ile elde ettiği mallar pazarlara götürülerek gereksinimi olan tüketici veya başka girişimcilere sunulmaktadır. (Polanyi, 1986) Bu dönemde malların piyasalarda dolaşımı takas yoluyla olsa da değişen en önemli şey bazı değerli mal ve madenlerin takaslarda devamlı itibar gören şeyler haline gelmesidir. Bu değerli mal ve madenler, dünyanın her tarafındaki şehirlerde ve pazarlarda tüccarların her hangi bir mala karşılık kolayca takas edebildikleri değerler haline gelmişlerdir. Tüccarlar da zamanla büyük çapta zenginleşip örgütlenip sanayi ve devleti etkileyip toplumun değişiminde önemli rollerden birini üstlenmişlerdir.

Toplumsal ilişkiler, yaşanan bu hızlı değişimlerle *üretici – tüketici – tüccar* arasında gelişen ilişkiler üzerinden ifade edilir hale gelmiştir. Bu ilişkilerin vazgeçilmez ögesi olan malların piyasadaki dolaşımı da ekonomik bir sistem olarak toplumsal ilişkiler ağı içinde yer almıştır. Genelde, Batı Avrupa feodalizminin sonuna kadar tanıdığımız bütün ekonomik sistemlerin *ya karşılıklılık, yeniden dağıtım ve ev idaresi* ilkelerine ya da bu üçünün bir bileşimine göre düzenlenmiş olduklarını görüyoruz. Bu ilkeler *simetri, merkezleşme ve kendine yeterlilik*

kalıplarından yararlanan sosyal yöntemlerle kurumsallaştırılmışlardır. (Polanyi, 1986) Karşılıklılığın genel ilkesi, hem üretimin hem de aile yaşamının sürdürülmesine yardımcı olmaktır. Yeniden dağıtımın özü ise depolama. Ekonomik açıdan depolama yürürlükteki iş bölümü sisteminin dış ticaretin toplumsal amaçlarla vergi koymanın savunma gereklerinin çok önemli bir parçası. Karşılıklılık ve yeniden dağıtım ilkelerinin yazılı kayıtlar ve karmaşık idare yöntemleri olmadan ekonomik sistemin işlerliğini sağlamaları toplumların simetri ve merkezleşme kalıplarının yardımıyla olmuştur. (Polanyi, 1986) Bu çerçevede malların düzenli olarak üretilip dağıtılması, genel davranış ilkelerine göre biçimlenmiş bireysel dürtüler aracılığıyla sağlanıyordu. Bu dürtüler arasında kazanç önemli bir yer tutmuyordu. Adetler ve yasalar, büyü ve din elele vererek bireyi ekonomik sistemin işleyişini sağlayan davranış kurallarına uymaya zorluyordu.

Malların üretiminin artık pazardaki müşteri kitlesine yapılması, üretim miktarının artışıyla birlikte üretimde gerek organizasyon gerekse de kullanılan üretim aletleri bakımından teknolojik bir gelişim gereksinimi ortaya çıkarmıştır. Üretimde karmaşık makinelerin kullanımı bu gereksinimin bir sonucudur. Üretimde karmaşık makinelerin kullanımı ancak üretimin büyük miktarlarda olduğu, üretilen malın satışının belirli ölçüde garantiye alındığı ve üretim için gerekli hammaddenin üretimi aksatmayacak miktarda olması durumlarında karlı olmuştur. (Dobb, 1992) Koşulların bu şekilde oluşturduğu dönem, üretim sürecini bütünüyle ticari bir işletme gibi kontrol altında tutan tüccar girişimcinin “*sipariş üretimi*” ni geliştirdiği ev sanayi devriydi. Devamında sanayi üretiminin de çok geniş bir düzeyde tüccarın kontrolü altına girişi de bu devirdedir. Ve 18. yüzyılın sonuna kadar da Batı Avrupa’da sanayi üretimi ticaretin bir parçası oldu. Makine ucuz ve çok uzmanlaşmamış bir araç olarak kaldığı sürece de bu durum değişmemiştir. Uzmanlaşmış makinelerin ortaya çıkışına kadar bu böyle devam etmiştir. Sanayi üretiminin tüccar tarafından, bir alım satım işlemi (piyasa) olarak düzenlenen ticaretin bir parçası olmaktan çıkışı sanayi devrimi ile birlikte olmuş ve uzun vadeli yatırımlar ve bunlarla ilgili riskleri içermeye başlamıştır. (Hamitoğulları, 1986)

Polanyi (1986), sanayi devriminin temel değişiminin piyasa ekonomisinin oluşumunun yanında önemsiz kaldığını ve bu kurumun niteliğinin de ancak makine kullanımının ticari bir

toplum üzerindeki etkisini göz önüne alarak anlaşılabilirliğini belirtmektedir . Dikkatle üstünde durduğu nokta ise makine kullanımının olaylara neden olduğu değil ama bir kez ticari bir toplumdaki üretimde karmaşık makineler ve fabrikalar kullanılmaya başlayınca, kendi yasalarına ve kurallarına göre işleyen piyasa fikrinin oluşmasının da kaçınılmaz olmasıdır.

Üretim organizasyonu ve teknolojiye bu dönüşümün yaşanmaya başlanması ile, toplumda üretim – tüketim ilişkisi içinde bulunan insanlar arasındaki ilişkiyi belirleyen amaçlar da değişim gösterdi. “Kazanç- kar” artık amaç halini aldı. Bununla birlikte tüm malların pazarlardaki mübadelesi artık takas yoluyla değil değerli madenlerden yapılmış “para”* yoluyla olmaya başladı. (Polanyi, 1986)

Para zaman ve uzam içinde çok ayrı yerlerde bulunan kişiler arasındaki ticari işlemlerin yürütülmesini sağlamaktadır. (Giddens, 1994) Paranın insanlar arasındaki ilişkide belirgin yerini alması aynı zamanda Simmel’in belirttiği gibi insanların birbirleri arasındaki uzaklıklarda köprü olabilmesi piyasaları da ön plana çıkarmıştır. (Giddens, 1994)

İnsanın toplumsal ilişkisinde piyasaların varlığının, onun bir şeyi başka bir şeyle takas, trampa ve mübadele etmesi eğilimine bağlı olduğu belirtilir. (Akat, 1980) Aynı zamanda da takas, trampa ve mübadele etkinliği piyasa mekanizmasına bağlı bir ekonomik davranış ilkesidir. Piyasa da en basit şekliyle bu amaçlarla bir araya gelinen ortak bir buluşma yeridir. (Polanyi, 1986) Bu buluşma yerinin bir kuruma dönüşmesi de yine bu etkinliklerle yaratılabilmektedir. Bu yüzden de ekonomik sistemin piyasalardan etkilenmesi ya da piyasalar tarafından kontrol edilmesi demek toplumsal düzenin de etkilenmesi yani tüm toplumun piyasanın bir parçası olarak işlemesi demektir.

Piyasa - ekonomik sistem ilişkisini, Polanyi (1986) piyasaların ekonomik sistemin yan özelliği olmasıyla tanımlamıştır. Kuralını da “...ekonomik sistem sosyal sistemin içine.

* Marx; paranın “saf meta (pure commodity)” olarak oynadığı rol dolayısıyla değişim değerinin genelleştirilmesini olanaklı kıldığını, Keynes; hesap parası ile mal parası arasında bir ayırımın olduğunu ve Simmel; “...paranın rolü, birey ve bireyin mülkü arasındaki uzamsal uzaklıkla ilişkilidir...” ile paranın uzamsal içerimlerini karakterize etmektedirler. (Anthony Giddens, 1994)

yerleşmiş ve ekonomiye hakim olan davranış ilkesi ne olursa olsun, piyasa mekanizmasının varlığı onunla uyum içinde olur..." olarak belirlemiştir. Bunun bir yorumu da piyasanın kendi kurallarını oluşturabiliyor olmasıdır. Yani bir malın üretiminden tüketimine kadar ortaya çıkan piyasalar kendi kurallarını ortaya koyarak işlerlik kazanabiliyorlardı. Tek şartla o da hiçbir şeyin piyasaların kurulmasını engellemesine izin vermemek kaydıyla. Yani piyasayı ekonomik alanın tek düzenleyici gücü durumuna getiren koşulları sağlamak, fiyat, arz, talep tespitlerini düzenlememek. Bu sistem de tıpkı siyasi sistemde meydana gelen değişiklikler gibi (demokratik düzene, parlamenter sisteme geçiş) toplumun yapısını değiştirmiştir. (Polanyi, 1986)

Piyasaların kimi araştırmacılarca ekonominin içinde değil dışında işleyen kurumlar olarak yorumlanmasında uzak mesafeler arası ticaretin etkisi büyüktür. Uzak mesafeler arası ticaret malların coğrafi konumu ve bölgeler arası işbölümünün bir sonucudur. Bu ticaret türü aslında başlangıçta mal takasından çok macera, keşif, av, savaş amacıyla yapılan gezilerin içinde yer almıştır. Zamanla üretilen malların takas ve hatta karşılıklılık ilişkisine oturmasıyla alıcı ve satıcı olarak iki yönlü ilişki gelişmiştir. Uzak mesafeler arası ticaret çoğu zaman piyasaları yani takas ve paranın kullanıldığı durumlarda alış-veriş faaliyetlerine imkan veren ve bununla birlikte de piyasada yer alan insanlara da piyasanın eğilimlerine uyma olanağı tanıyan bir kurum ortaya çıkarmıştır (Polanyi, 1986). Uzak mesafeler arası ticaretin sanayi devrimini hazırlamasında; ürünlere yarattığı talep, ürünlerin sayısını arttıran ve ucuzlatan hammaddeleri elde etme imkanı, satın alma gücünü yaratma, sanayi ve tarımsal genişlemeyi finansa etmeyi kolaylaştırıcı ekonomik fazlayı yaratma, iç ticaretin de gelişmesinde etkili olan kurumlaşmayı sağlama, büyük şehirlerin ve sanayi merkezlerinin gelişmesini sağlamak yoluyla etkili rolü olmuştur. (Deane, 1988)

Dış piyasa - iç piyasa - yerel piyasa ekonomik açıdan birbirinden farklıdır. Farklılıkları yalnızca büyüklüklerinden değil, işlevleri açısından da. Dış piyasalar dış ticaretle oluşur ve bölgede belirli malların bulunmayışından dolayı taşımaya dayanır. Yerel piyasalar yerel ticaretle yani o yörenin malları ile kısıtlıdır. İlk bakışta yerel piyasalarla dış piyasaların coğrafi uzaklığa bağlı olduğunu görürüz. Yani biri uzaklığı aşan mallarla öteki ise aşamayan

mallarla işler. Ve bunlarda bir rekabet olması gerekmez. İç piyasa ise bunların aksine bir rekabeti gerektirir. (Polanyi, 1986)

Merkantilizm ticaretler arası ayrıcalığa ulus – devlet sınırları içinde son verdi. Bunu, iki rekabetçi olmayan ticaret tipi yerel ve dış ticaretler arasındaki engelleri kaldırarak hem şehir ve kırsal kesimleri hem de değişik şehirler ve bölgeler arasındaki ayrımı giderek göz ardı eden bir ulusal piyasa kurulmasına yol açarak sağladı. (Dobb, 1992)

Piyasaların ekonomik sistemi etkileyen kurumlar olmaktan çıkıp piyasa ekonomisi şeklini alış 19. yüzyılda gerçekleştirmiştir. 19. yüzyılda yaşanan bu değişimleri yorumlayanlar, temel eleştirilerini piyasaların yayılması üzerine yaptıklarında hem piyasa mekanizmasının sınırlı ve yayılma eğilimi olmayan niteliğini göz önünden kaçırmış hem de piyasaların bir sisteme bağlanışını büyüme eğilimiyle açıklama hatasına düştükleri görülmüştür. (Polanyi, 1986)

Piyasa mekanizmasının sınırlı ve yayılma eğilimi olmaması; toplumun geçerli ekonomik düzenini, piyasa faaliyetlerinin etkisinden korumak üzere geliştirilmiş bir çok güvenlik önlemleriyle kuşatılmış olmasıdır. Ve bunun en önemli sonucu olan şehirlerin böylesi dönemlerde temel işlevinin yalnızca piyasanın koruyuculuğunu yapmayıp aynı zamanda da onun kırsal alanlara yayılıp toplumun geçerli ekonomik düzenine tecavüzleri engellemeleri olarak da açıklanabilir. (Polanyi, 1986) Yani adeta şehirler piyasaları içinde tutup yayılmalarını engellemişlerdir.

Mübadelelerin - kentsel ekonominin yaygınlaşmaya başlamasıyla birlikte kentler artık kale olmaktan pazar olmaya doğru bir gidiş içine girmiştir. Kentsel topluluklar başlangıç dönemlerinde feodal ekonominin gövdesi üzerinde ona hizmet eden durumundaydılar. Kentte zanaatkarın üretim biçimi, kullanılan üretim araçlarının zanaatkarın mülkiyetinde olduğu basit meta üretimi idi. Bu üretim biçiminin feodal mülklerdeki zanaatkarın üretim biçiminden farkı, zanaatkarın ürettiği malı lorda karşı yükümlülüğünü yerine getirmek için değil pazarda satmak için üretmesiydi. (Dobb, 1992) Pazar üreticiden tüketiciye doğrudan mübadele yeridir ve taraflar arasındaki ilişkide henüz tüccardan başka bir aracı mevcut değildir. Şehir burjuvaların düzenlediği bir şeydi. (Polanyi, 1986) Burjuvazi ise; kapitalistik

süreci sırtlananlar, kapitalizmin belkemiğini oluşturacak olan katı hiyerarşiyi yaratan veya kullananlardı. (Braudel, 1991) Şehirde yalnızca burjuvaların vatandaşlık hakları vardı. Ve bütün sistem burjuva olanlarla olmayanlar arasındaki ayırım üzerineydi. (Polanyi, 1986) Dolaşım, önceleri pazarda daha sonra şehir ve şehir devletlerinde oluşurken, tüccar sınıfın macera ve keşif amaçlı uzun mesafe yolculukları ile şehir devletleri arasında da olmaya başlamıştır. Dolaşım artık şehirlerin içinde ve onların bir parçası halindedir. Ortaçağın sonunda üretim dışı satım için burjuvalar tarafından örgütleniyor ve şehrin denetiminde yer alıyordu. Daha sonra merkantilist toplumda, üretim tüccarlar tarafından örgütlendi ve artık şehirler sınırlı değildi.

Bütün kentler önceleri küçük birer zanaat çekirdeğidir. Sonra sabit ticari organizmalar ve yavaş yavaş da endüstriyel organizmalar haline dönmüşlerdir. Kent toplumunun esas temeli, Marx'ın "küçük üretim tarzı (petty mode of production)" dediği tarzda yatar; üretimin kendi üretim aletlerinin sahibi olan, kendi ürettiklerini özgürce alıp satan küçük üreticiler tarafından yürütülen sistem. Bu zanaatçılar için her halükarda geçerli idi. Kentler zanaat çekirdeği konumundayken yalnızca yerel ihtiyaçları karşılarken ticaret kimi kentleri merkez alıp yeterli miktarda hammadde yığmaya başladığında üretim organizasyonu da ek işgüçlerine ihtiyaç duymaya başladı. Üretimin yerel piyasa ve dış piyasalara yönelmesiyle de kentler arasında kategorileşmeler başladı. (Febvre, 1995) Piyasa ekonomisi sürekli ilerleme göstererek üretimin örgütlenmesine ve tüketimin yönlendirilme ve denetlenmesine imkan verecek yeterlikte pazar – kasaba ve kentleri birbirine bağladı. Bu süreç kuşkusuz yüzyıllar sürdü. (Braudel, 1991) Şehir dokusunda her iki piyasa tipinin yer aldığı durumlarda ise dış piyasalar ve yerel piyasalar yalnızca işlevsel açıdan değil örgütleniş biçimleri bakımından da ayrılıklarını korudular. Feodal sömürünün baskısı ve tarımın gerilemesi, şehirlere göçü hazırlayıp şehir nüfusunun artmasına neden olduysa, şehirlerin varlığı da özgürlüğün bulunmadığı bir toplumda az çok özgür birer vaha olarak kırsal nüfusu müknaş gibi çekti. (Dobb, 1992)

15. ve 16. yüzyıllarda devletin uygulamaları merkantilist sistemi korumacı şehirlere zorla kabul ettirebilmiştir. Merkantilizm bunu hem şehir ve kırsal kesimler hem de değişik şehirler ve eyaletler arasındaki ayrımları ulus – devlet sınırına taşıyan ve bu sınırlar içinde koruyan

ve ulusal piyasa kurulmasına yol açan ticaret tipleri arasındaki engelleri kaldırarak sağlamıştır . Ticareti ayrıcalıklı şehir kısıtlamalarından kurtarıp özgürleştiren devlet müdahalesi, artık iki tehlikeyle tekel ve rekabetle baş etmeye uğraşmaktadır. (Polanyi, 1986)

Merkantilist döneme kadar, iç ticaret ve dış ticaret arasında kesin bir ayırım vardı. Kentlerde, yabancı tüccarlar perakende ticarete katılamazlardı. Mesleki etkinliğin bütün yönleri (işe alma, fiyat ve kalite kontrolleri, vs.) kilise talimatları ve meslek loncaları tarafından hazırlanmaktaydı. (Polanyi, 1986) Bu düzen, ortaçağda ekonomik sistemin tamamen toplumsal alan içine sıkışması ve devamında çözümün de kırlardan gelmesi ile değişmiştir; eski feodallerin topraklarını satın alan ve böylece onların düzenlerinin bozulmasına yol açan, kentlerin çevrelerine kırsal ekonomiyi de alt üst eden sanayileri kuran tüccarlar, kent loncalarının tekeli de böylece kırmayı başarmışlardır. (Dobb, 1992) Ticari kapitalizmi icat eden şehir devletlerin değişim süreci devamında sanayi kapitalizmini ve son olarak da ulus devletleri ortaya çıkarmıştır.

Piyasa mekanizmasının üretimle ilişkisi meta kavramının çeşitli unsurlarıyla yapılmaktadır. Metanın en genel tanımı; piyasada satılmak üzere üretilen nesnelere dir. (Akat, 1980) Böylece üretimin tüm unsurları için de piyasalar ortaya çıkar. Yalnızca mal ve hizmetler için değil. Piyasa işe bu nesnelere alıp satanlar arasındaki ilişkidir. Bu tanımlamalarla varılan en önemli tartışma ise *emek, toprak ve paranın* birer meta olmadığı halde üretimin en önemli unsuru olarak piyasalarda düzenlenmiş olmalarıdır. Kavramsal anlamları; emek, insan faaliyetine verile ad, toprak, insanın içinde yaşadığı doğa ve para, merkezi güçlerin üretim ve değişime sosyal amaçlar doğrultusunda işlerlik kazandırmak için yarattıkları satın alma gücüdür. Piyasadaki meta fiyatları ise; emek için ücret, toprak için rant ve para için de faizdir. (Polanyi, 1986) “...Faiz para kullanımının fiyatıdır ve para sağlayabilecek durumda olanların gelirini oluşturur, rant toprak kullanımının fiyatıdır ve toprak arzını sağlayanların gelirlerini oluşturur, ücretler emek gücü kullanımının fiyatıdır ve onu satanların gelirini oluşturur...” diye açıklamaktadır, Polanyi (1986). Buradaki tartışma ise piyasada yer alan her unsur satılmak üzere üretilmek zorunda değildir. Oysa ki emek, toprak ve para piyasanın varlığını ortaya koyan metalar gibi piyasada alınıp satılırlar, arz ve talepleri

gerçek değerler oluşturur. Yani bunlar birer hayali meta olarak görülmektedir. (Polanyi, 1986)

19. yüzyılın piyasa örgütü hayali ve gerçek metalden oluşmuştur. Piyasalar gerçek metalleri içererek yayılırken hayali metallerle de sınırlanmıştır. Yani piyasalar bir yandan yeryüzünde her tarafa yayılıp, içerdikleri metallerin sayısını arttırırken bir yandan da önlemler ve politikalar ağı piyasanın emek, toprak ve para ile ilgili etkilerini kontrol altına alan kurumlarla bütünleşmiştir. Bir taraftan dünya hammadde, döviz, sermaye, v.s. piyasaları oluşurken bir taraftan da piyasanın kontrolündeki ekonominin tehlikeli etkilerine direnmek üzere köklü oluşumlar gerçekleşmiştir.

Piyasalar arzla talebi eşitleyen fiyatları oluşturdukları için her zaman kendi kurallarına göre işlerler bu serbest olsun olmasın tüm piyasalar için geçerlidir. Ama kendi kurallarına göre işleyen piyasa bütünüyle değişik bir anlam taşır, yani üretim unsurları emek, toprak ve para piyasalarını içerir. (Polanyi, 1986)

Piyasanın kendi kurallarına göre işleyişinin yıpranması siyasal müdahaleye de yol açabilmiştir. Devletin nereye kadar müdahaleye itileceği de siyasal alanın yapısına ve ekonomik güçlüğün boyutlarına bağlıdır. Siyasi alanda ekonomik liberalizm, toprak emek ve para piyasalarının serbestçe işleyişini önleyen bütün müdahaleleri ortadan kaldırma iddiasında, sosyalizm özünde kendi kurallarına göre işleyen piyasayı demokratik topluma bilinçli olarak bağımlı kılarak aşma ve liberal kapitalizm ise piyasa ekonomisini hem sanayi hem de siyasal alandaki tüm demokratik kurumların yok olması pahasına gerçekleştirme çabasıdadır .

2.2. Piyasanın Toplumsal Değişimle Girdiği Etkileşim

Bireyin yalnızca doğal ihtiyaçlarını karşıladığı dönemler artık geride kalmaya başlamıştır. İhtiyaçları dışında da mal tüketimi söz konusudur. “*Kapitalizm*”* öncesi insan ekonomik faaliyeti sadece doğal gereksinimlerinin karşılanması olarak algılamaktaydı. Ve tüm çabaların merkezinde insan vardı. Kapitalist sistemde üretici artık bağımsız değildir, sahip olduğu üretim araçlarından ve kendi geçimini kendi sağlama olanaklarından koparılmıştır. Kendisini çalıştıran üretim araçları sahibi ile olan ilişkisi tamamen sözleşmeli bir ilişkidir. (Dobb, 1992) Kapitalizm sonrasında insan, sermaye birikimini ekonomik faaliyetin merkezi olarak görmeye başladı. (Dobb, 1992) Kapitalizmi, “zanaatkarın” ürettiğini kent pazarında perakende sattığı zamanlarda göremesek bile aynı dönemlerde aldığı malı “kazanç” sağlayarak yeniden satmak amacı güden “*toptancı-tüccarın*” pazara girmesiyle üretim ve satış işlemlerinin zaman ve mekan bakımından birbirinden ayrıldığı andan itibaren görebiliriz. (Dobb, 1992)

Tüm bunlar üretimin karakterinde ve buna bağlı olarak da toplumsal ilişkilerin karakterinde değişimler yaratmaya başlamıştır. Bu yüzden kapitalizmin zamanla büyümesi ve başarısı belirli toplumsal şartlar gerektirmiştir. (Braudel, 1991) Ekonominin, siyaset ve din karşısındaki özgürleşmesi kapitalizmin ortaya çıkmasını mümkün kılan temel dönüşümdür. Ekonomik sistem daha öncede belirtildiği gibi, üretim ve ürünün bölüşümü boyutlarında kazanç arayışına yönelik bireysel bir rasyonaliteye değil genel olarak karşılıklık, yeniden dağıtım prensiplerinin ve kendine yeterlik idealinin üzerine kurulmuş olan ortak bir mantığa dayanır. (Adda, 1997)

F.Braudel “kapitalizm” i üç katlı bir yapının en üst katı olarak tanımlar ve en alt katta “maddi yaşamla ilgili ilişkiler” alanı, onun üzerinde ise “pazar ekonomisi” ni yerleştirir.

* Kapitalizm kavramına yüklenen üç ayrı anlamı burada belirtmek gerekir.

- 1- Sombart kapitalizmin kökenini modern dünyanın karakteristiği olan ekonomik biçimlere ve ilişkilere yol açan düşünce ve davranışların gelişiminde arar.
- 2- Kapitalizm, üretimin yapıldığı yerin uzağındaki bir pazar için üretim örgütlenmesi olmakla özdeş kılınmış.
- 3- Marx kapitalizmin özünü girişim ruhunda da, paranın kazanç amacıyla bir dizi mübadele işlemi finanse etmek için kullanılmasında da değil, belirli bir üretim biçiminde aramıştır. (Mourice Dobb, 1992)

(İnsel, 1997) I.Wallerstein “kapitalizm” in varlığını öncelikle kesintisiz sermaye birikimine dayandırırken (Wallerstein, 1997), Marx’a göre “kapitalizm” in özü üretim biçiminde (Dobb, 1992), K.Polanyi’ye göre ise kapitalizm öncesi toplumlarda ekonomi özerk bir alan olarak hiç bir zaman yok fakat toplumsal ilişkilerin içinde sürekli biçimde gömülü. (Adda, 1997) Marx’dan etkilenen yazarlar için modern dünyayı biçimlendiren ana dönüştürücü güç “kapitalizm” dir. Feodalizmin çöküşü ile birlikte monara dayalı tarımsal üretim, ulusal ve uluslararası pazarlar için yapılan üretimle yer değiştirir. Kapitalizmin bu kadar belirleyici olmadığını savunan sosyal bilimciler de vardı. Durkheim, Saint-Simon geleneği doğrultusunda modern kurumların yapısını “endüstriyalizm” etkisi altında incelemiştir. Modern toplumsal yaşamın hızla değişen karakteri esasen kapitalizmden değil, doğanın endüstriyel amaçlı kullanımından kaynaklanıyordu. Hem endüstriyalizmi hem de kapitalizmi savunan sosyal bilimci ise Weber’dir. Weber’in nitelendirdiği anlamda “rasyonel kapitalizm” Marx tarafından belirlenen ekonomik düzenekleri kapsar. Tek farkı; teknoloji ve insan eylemlerinin bürokratik biçimde örgütlenmesinde “rasyonalizasyon” anahtar kavram konumundadır. (Giddens, 1994)

Gerek maddi yaşam ve onun gerektirdiği ilişkiler ve pazar ekonomisi ve gerekse de sermaye birikimi ve üretim biçimi toplumdan topluma ve dönemden döneme değişiklik göstermiştir fakat özlerini hiçbir zaman değiştirmemişlerdir. Sermaye birikimi hiç bir zamanda ve toplumda feodal – aristokratik ilişkilerde olduğu gibi babadan oğula geçmemiştir. (Febvre, 1995) Her dönem, kendi ölçü ve imgesine uygun kapitalistlere (sermayedara) sahip olmuştur.

Kapitalist dönemin başlangıcını, üreticinin kapitaliste doğrudan doğruya bağımlı duruma gelmesi anlamında üretim tarzında değişmelerin ortaya çıktığı noktaya bağlamak gerekir. (Dobb, 1992) Bu, üretimin artık doğrudan ticari ilişkinin içinde var olmasıdır. Ticaret bir hiyerarşiler dünyasıdır. (Braudel, 1991) Toplum da hiyerarşik bir bütündür. Kapitalizm piyasayı, üretimi ve tüketimi icat etmediği gibi toplumda var olan hiyerarşileri de icat etmez, onları sadece kullanır.

Uzun mesafeli ticaretin yaygın olduğu dönemlerde büyük tüccarlardan oluşan bir grup yerel sıradan satıcılardan koparak bu ticareti her zaman ellerinde tutmuşlar ve ilk kapitalistler

olarak da hem İslam hem de Hıristiyan dünyada toplumsal hiyerarşinin tepesinde bulunan hükümdarlarla kimi zaman iyi kimi zaman da kötü ilişkiler içinde olmuşlardır. Bu kitlenin yani kapitalistlerin böyle ayrıcalıklı bir konuma sahip olmalarında sahip oldukları sermayenin büyüklüğü oldukça önemlidir. Uzun mesafeli ticaret çok az insan - tüccar tarafından yapılabildiği için büyük karlar büyük sermaye birikimleriyle sonuçlanmıştır. Bunun aksine yerel ticaret çok sayıda insan - tüccar arasında bölünmekteydi dolayısıyla da karlar sermaye birikimine neden olmayabilmekteydi. (Braudel, 1991) Tüccarın sermaye birikiminde faaliyet alanı sürekli genişlemiş ve değişmiştir. Çünkü, yüksek karlar bir sektörden diğerine sürekli değişmektedir. (Braudel, 1991) Tüccar yatırım için karlı şeylere sahip olmadığı durumlarda ise “toprak” almaya teşvik edilmiştir. Toprak emin ve toplumsal itibar sağlayan bir yatırım aracı olmuştur. Bu yatırım kimi zaman modern tarzda işlenebilir ve iyi bir gelir kaynağı olurken kimi zaman da şehirlerdeki arsa spekülasyonuna hizmet eder konuma gelmiştir.

Kapitalist ekonomik yapı içinde ilk tüketim modelleri 17. yüzyılın ikinci yarısında İngiltere’de ortaya çıkmaya başlamıştır. İlk kapitalist üretim biçimleri de yine İngiliz tarımcılığında görülmüştü. İngiltere’de tarım dışında küçük ölçekli girişimlere çanak-çömlek-giyim eşyası-mücevherat-düğme-iğne türünden tüketim maddeleri üretimi olarak 18. yüzyılda yaygın olarak rastlanmaktadır. (Dobb, 1992) 18. yüzyılın ilk dönemleri bu yüzden bir “tüketim devrimi” nin gerçekleşmesine neden olmuştur. Çünkü, insanlar evlerini, bedenlerini süsleyebilecekleri mal çeşitlerinin farkına varmışlar ve bunları satın alabilme güçlerini arttırma çabasına girmişleridir. Bu durum; aynı zamanda 18. yüzyılın sonlarında başlayan geniş ölçekli endüstriyel üretimin temellerini atmış ve 19. yüzyılda kapitalizmin gelişimini sağlamıştır.

Endüstriyel kapitalizm geliştikçe de tüketim olgusu, insanların bir toplumsal kimlik duygusuna sahip olmaları anlamına gelmeye başlamıştır. Tüketim kavramının günümüz kapitalizminde oynadığı rolü anlamak için kavramı geniş bir sosyal kurumsal çerçeve içine yerleştirmek gerekir. Kapitalist üretimin amacının kar olması başlıca faaliyeti tüketim ve üretim kutupları arasına yerleştirir. En etkili üretim teknikleri bile eğer ürünü kimse almıyorsa boşa gitmiş demektir. Tüketimin boyutu üretimi dolaysız olarak etkiler. Tüketim bir dizi biyolojik kökenli gereksinimlerin giderilmesi olarak analiz edilmemelidir. (Kıray,

1982) Tüketimin toplumsal mantığını çözdüğümüzde bunun sadece mal ve hizmetlerin “*kullanım değerinin*” bireyler tarafından sahiplenilmesi olmadığını, eşitsiz bolluk mantığını tatmin mantığı değil, bir üretim ve toplumsal göstergelerin güdümlenmesi mantığını da içerdiğini görürüz. (Baudrillard, 1997) Bu perspektifte tüketim süreci temel olarak; bir mübadele sistemi ve toplumsal sınıflandırma, farklılaştırma sürecidir.

Tüketim kavramının analizinde tamamen ekonomist bir yaklaşımdan kaçınmak gerekir. Tüketim sadece gelirin bir fonksiyonu olarak izah edilemez. (Kıray, 1982) Bourdieu’ya göre tüketim kalıplarını etkileyen şey, tek başına gelir değil onunla birlikte ailenin kültür ve sembolik değerleridir de. Baudrillard’da tüketimin her zaman semboller ve göstergelerin tüketimi demek olduğunu savunmuştur. (Bocock, 1997)

Sosyal bilimciler tüketim kavramının analizinde temel olarak birbirinin karşıtı olmayan ve hatta bazı noktalarda birbirini destekleyen iki ayrı yaklaşımı kullanmaktadırlar;

- 1- Tüketimin ekonomik olduğu kadar aynı zamanda toplumsal, psikolojik ve kültürel bir olgu olması ile ele alınması, ki “*tabakalaşma*” ve “*statü*” kavramları ön plana çıkmaktadır, (Bocack, 1997)
- 2- Tüketimin özünün bir haz işlevi değil, bir üretim işlevi olması dolayısıyla da maddi üretim gibi bireysel değil doğrudan doğruya ve tümüyle kolektif bir işlev olması ile ele alınması, ki burada da “*haz - tatmin*” ve “*ihtiyaç*” kavramlarının ön plana çıktığı, (Baudrillard, 1997)

görülmektedir.

Tüketim sadece bireyin gelirine değil aynı zamanda birlikte yaşadığı ve temasta olduğu kişilerin tüketim şekillerine de bağlıdır. Duesenberry bu durumu “gösteri etkisi (demonstration effect)” olarak nitelendirmiştir. (Kıray, 1982) Amerikan sosyolojisinde yaygın kullanılan bir kavram olan “*Toplumsal Tabakalaşma*” * ile bu daha net olarak ifade edilmektedir.

Nüfusun bu anlamda bir tabakalaşma piramidi halinde farklılaşmadığı toplumlarda tüketim eğilimlerinin biyolojik ihtiyaçları karşılamaya doğru olduğu, gösterişçi ve rekabetçi olmadığı

görülür. Gösterişçi ve rekabetçi tüketim eğilimi bulunmamasının sebebi nüfusun tabakalaşmamış ve bir statü hiyerarşisi halinde farklılaşmamış olmasıdır. Tabakalaşmanın olup da dikey hareketin mümkün olmadığı yani bireylerin doğuştan sahip oldukları statüyü değiştiremedikleri toplumlarda ise tüketim gösterişçidir fakat rekabetçi değildir. Gösterişçi tüketimin rekabetinin olduğu toplumlar tabakalaşmanın dikey hareketinin yaşanabildiği toplumlardır. Rekabetle birlikte alt tabakaların üst tabakaların tüketim alışkanlıklarını taklit ettikleri de görülmektedir. (Kıray, 1982)

Günümüzün toplumsal yapısında hakim olan tabakalaşma da bu son grup dahilindedir. Artık insanların doğarken bir statüye sahip olmasından ziyade gelirleriyle değişebilen statülere sahip olma durumları söz konusudur. Ve dolayısıyla da dikey hareket, rekabet ve özellikle üst tabakaları taklit tüketimin her boyutunda hem malların hem de hizmetlerin tüketiminde toplumun her kesimine yayılmaktadır. İnsanların tüketmedeki hedefleri her zaman var olan üst tabakalarının tüketimi ile değişebilmektedir. Bu yüzden tüketim artık insanın kim olduğu değil kim olmak istemesi ile ilgili duyarlıklarını etkiler hale gelmiştir. (Braudel, 1991)

Statü endeksleri de (semboller) tabakalaşmanın yarattığı kimlik duygusunun ön plana çıkışında yaratılmış tüketim olgularıdır. Çünkü; insan hangi tabaka dahilinde olursa olsun gelirindeki değişimin kendisi değil tüketim alışkanlıklarına yansması kimliğini belirtir duruma gelmiştir. Gelirler artmasa da tüketim alışkanlıkları değişebilmektedir. Toplumsal yapıda taşınmak istenen kimlik/statü ve dahil olunmak istenen tabaka bir takım semboller/göstergeler ile anlatılmaktadır. (Bocock, 1997) Araba – ev – mobilya – giysi – v.s. bu konuda en önemli semboller haline gelmişlerdir.

İnsanın mal ve hizmet tüketiminde statünün ve kimlik olgusunun oluşumu daha çok yakın çevre temasında ve ilişkilerinde görülmektedir. Bu çevre tarafından görülebilecek her türlü mal ve hizmet tüketimi kimlik için belirleyici faktördür. Şehirdeki birey, daha çok bir kimlik duygusu yaratabilmek, kimlik olarak algılanmayı arzu ettiğini belirtebilmek amacıyla tüketmektedir. Şehir yaşamı, bir tarza sahip olma bilincini yani hem belli bir gruba has

* nüfusun, sınıf yapısı ve ilişkileri üzerinde durmaksızın sadece gelir – eğitim – yaşayış biçimi gibi göstergelerle ayırımının yapılmasını ifade etmektedir.

belirleyici özellikleri hem de bireysel seçimleri yansıtabilecek bir alan içinde tüketme gereksinimini arttırmaktadır. (Bocock, 1997) Bu yüzden kimlik olgusu şehir yaşamında ön planda yer alır. Ve ürünler de sayılarıyla, yinelenmeleriyle, gereksizlikleriyle, biçimlerinin aşırı bolluğuyla, moda oyunuyla, kendilerindeki saf ve basit işlev sınırını aşan her şeyle yalnızca statüyü (toplumsal özü) temsil etmektedirler. (Baudrillard, 1997)

Tüketim toplumu var olmak için nesnelere ihtiyaç duyar daha doğrusu onları yok etmeye ihtiyaç duyar. (Baudrillard, 1997) Batı toplumunda malların çifte sembolik boyutundan bahsedebiliriz; sembolizm sadece üretim ve pazarlama süreçlerindeki tasarım ve imajda belirgin değildir, malların sembolik çağrışımları toplumsal ilişkilere sınırlar çeken hayat tarzındaki farklılıkların vurgulanması amacıyla da kullanılıp gündeme getirilebilmektedir. (Featherstone, 1996) Sembolik mal arzının, statü gereksinimi ile birlikte giderek arttığını görebiliriz. Yeni sembolik mallar üretebilmek için çeşitli gelenekleri ve kültürleri yağmalama ve bu malların kullanımında başvurulacak zorunlu yorumları sağlama kapasitesine sahip kültür uzmanlarına ve araçlarına olan talep de artmaktadır. (Featherstone, 1996)

Tüketim etkin ve kolektif bir davranıştır, bir zorlama, bir ahlak ve bir kurumdur. Bu kurumun işlediği sistemde insanlara emekçiler – tasarrufçular olarak değil daha çok tüketiciler olarak ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yüzden günümüzde bireyin birey olarak gerekli ve yeri doldurulamaz olduğu yer tüketici konumudur. (Baudrillard, 1997)

Tüketiciler, tüketebilecekleri şey doğrultusunda üç baskın değer yönelimi içindedirler; kullanım değeri, değişim değeri, kimlik değeri. Bu üç yönelimi göz önünde bulundurmadan modern tüketiciliği kavramak olanaksızdır. (Warde, 1992) Bu üç yönelim tüketim hedefi olarak da görülebilir. Malın sadece satın alınmasında malın değişim değeri yani fiyatı hedeftir. Malın yok edilmesinde veya bir hizmetten yararlanma gibi nihai tüketimde kullanım değeri hedeftir ve kişinin kimlik zenginleştirmesinde ise kimlik değeri hedeftir. (Warde, 1992)

Hedeflerin farklılaştığı bu tüketimlerde ortak olan ise; bireyin ihtiyaç ve isteklerinin tatminini içermeleridir.

Hirschman*, “haz (pleasure)” ve “tatmin (satisfaction)” arasında önemli bir ayrıma dikkat çeker; “hakiki dayanıksız mal” ın haz kaynağı olduğunu, “dayanıklı malları” ise hayal kırıklığına yol açmaya eğilimli olduğunu bu yüzden de tatmin sağladığını belirtmektedir. Ve bunun insanların isteklerinin hızla ve kolayca değişmesine bağlamaktadır. Zaten modern tüketimin temel koşulu da değişimi yakalama isteği olarak belirtilmektedir. (Warde, 1992)

Baudrillard ise tatmini kullanım değerini tamamen dışlayarak kimlik değerinden türeyen bir şey olarak görür; göstergenin sahip olduğu bir şey olarak. (Warde, 1992) Baudrillard’a (1997) göre; ihtiyaçlar zinciri, nesnelere ve mallar zinciri gibi öncelikle toplumsal olarak seçicidir; “...ihtiyaçlar ve tatminler mesafenin ve farklılaşmanın göstergeler yoluyla sürdürülmesi olan bir mutlak ilke, bir tür kategorik toplumsal buyruk gereğince toplumun üst sınıflarından alt sınıflarına doğru süzülür (yukarıdan aşağıya) ...”. Modern tüketimin ivmesi olarak kabul edilen değişimi yakalama da bu ilke ile hareket etmektedir. Çünkü; toplumsal bakımdan ayırt edici şeyler olarak tüm mal yeniliklerini koşullandıran yine bu ilkedir. Bu noktada, tüketimde tüketicilerin gelirlerindeki artış “yukarıdan aşağıya” olan yenilenme kadar önemli değildir. (Baudrillard, 1997)

*Hirschman çağdaş değişime ilişkin bu dikkat çekici hipotezden başka, tüketim literatürüyle iki önemli bağlantı daha kurar;

- 1- meta sahipliğinin yarattığı deneyimin niteliğini sorgular. Kendi evinde oturuyor olmanın sosyal anlamının açıklanmasında, bir kişinin kendi evinde oturuyor olmasının “ontolojik güvenlik” ve “özelcilik” yarattığı söylenen asli değeri önemli yer tutar. ÉHanenin özerkliğini vurgulayan” ve “kollektivizme katı bir karşıtlığı temsil eden idealler” bu temel üzerinde ortaya çıkar.
- 2- “nihai tüketim” ve “yeniden kullanılabilir kaynaklar” arasındaki ayırım önemlidir. (Alan Warde, 1992)

3. BİR SÜREÇ OLARAK; KONUT PİYASASI

3.1. Konut Piyasasının Yapısal Dinamikleri

2.bölümde de geniş olarak açıklandığı gibi piyasa kavramının hem ekonomik hem de sosyal yaşamı anlatmada ve anlamada belirleyici bir yeri ve özelliği vardır. Kavram genel ifadesinde;

- *Ürünün kendisini,*

- *Ürünün üretimi ve tüketimi sırasında insanla olan ilişkisini,*

içerir. Bu yüzden çevremizde bitmiş ürün olarak gördüğümüz her şeyle gerek üretici gerekse de tüketici olarak ilişkimiz piyasa kavramı kapsamında açıklanabilir.

Çevremizde yer alan bitmiş ürünlerin arasında belki de en önemlisi konuttur. Diğer bir çok üründen nitelik olarak farklı olsa da, konutla olan ilişkilerimizi de piyasa kavramı ile açıklamak mümkündür.

Konut, inşaat sektörü ürünlerinin sosyal ve ekonomik açıdan en önemlisi sayılır. Konut ürün olarak diğer ürünlerden ayrılan özellikleri ile birlikte ait olduğu sektörün genel özelliklerini de yapısında taşımaktadır. İnşaat sektörünün ve ürünlerinin üç temel özelliği vardır;

1-*Ard bağlarının Güçlü Olması,*

2-*Sanayileşmesinin Alt Sektörler ile Mümkün Olması,*

3-*Ürünlerinin tamamının Yatırım Malı Olması.*

Tarım toplumundan sanayi toplumuna geçişin en belirgin özelliği üretimdeki organizasyonel ve teknolojik değişimlerdir. Üretimin belli bir organizasyon yapısı ile gerçekleştirilmesi, insanın kendi ihtiyacını üretmekten bir adım öteye giderek, pazarda ihtiyacı olan başka bir ürünle takas amacıyla fazla ürünü üretmesiyle başlar. Bunun devamı üretilen ürün ve üreticinin çeşitlenmesi ve üretici sınıf ile tüketici sınıfın oluşması ve üretim organizasyonunu sağlayan tüccar sınıfının ortaya çıkması şeklinde gelişmiştir. Üretimin bir organizasyon olmaya başlaması ürünün nitelik ve nicelik olarak artırılma çabasını zamanla güçlendirmiş ve teknolojinin de organizasyon kadar üretimde önemli bir unsur olmasını gerekli kılmıştır.

Üretimdeki bu organizasyonel ve teknolojik gelişim günümüzde insanın artık ihtiyacı olan ürünü üretmesinin söz konusu olmadığı, ihtiyacı olan ürünleri ancak piyasalardan satın almak koşulu ile temin edebildiği boyuttadır. Aynı zamanda ürün dışında hizmet dediğimiz etkinlikler de bir üretim organizasyonu ve teknolojisine bağlı olarak üretilmektedir. Bununla birlikte hem ürün hem de hizmet üretimi artık tek tek bireyler için yapılmamakta, kitlesel olarak üretilen hizmet ve ürünler piyasalar aracılığı ile tüketicilerine sunulmaktadır. (Piore ve Sabel, 1984) İnsanın üretim organizasyonundaki yeri de değişim göstermiş, üretim sürecinde üretici rolünden çıkarak üretime işgücü olarak katkı koyan rolüne geçiş yapmıştır. Daha da önemlisi üretimdeki yerinden çok insan artık tüketici olarak üretim organizasyonunun bir parçası haline gelmiştir. (Baudrillard, 1997)

Üretimin organizasyonel ve teknolojik bakımdan geçirdiği değişim kitlesel olarak üretilen herhangi bir mal veya hizmetin üretim sürecinde üretim girdisi olarak kabul edilen her şeyin aynı zamanda başka bir üretim sürecinin* de ürünü haline getirmiştir. Üretim sürecinin, bu alt üretim süreçlerine olan ayırımı ve bağımlılığını, tarım toplumundaki bireyin kendi ihtiyacını üretmekle birlikte ihtiyacından fazlasını üretilip bunu başka bir ürünle değiştirmeye başladığı dönemlerden itibaren görebiliriz. Bu, aynı zamanda toplumdaki ilk ilkel ticari döngüdür de Zamanla üretilen ürünlerin niteliklerindeki farklılaşmalar; artık ihtiyaç gidermek için üretilen ürünleri birer bitmiş ürün olmaktan öte başka bir ürünün üretimi için kullanılan malzeme - ekipman olmaya kadar dönüştürmüştür. Yani, üretilen ürün, bitmiş bir ürün olsa da dolaysız tüketime açık olmayabilir. Bu tip ürünlerin birey tarafından tüketimi dolaylı. Bu ürünler ancak bitmiş ürünün üretiminde bir girdi olarak tüketilmektedir.

Bu süreç günümüzde dolaylı tüketilen ürünlerin üretiminin yanında doğanın dolaysız tüketime sunduğu ürünlerin bile üretim sürecinden geçmeden tüketilemeyeceği aşamasına kadar gelmiştir. Doğanın sunduğu ve dolaysız tüketimi mümkün olan yiyeceklerin bile artık bir üretim sürecinden (paketleme - dondurulma - konservenleme) geçmeden tüketiciye sunulmaması bu konuda verilebilecek en iyi örnektir. (Bilgin, 1994)

*Bu üretim süreci "Alt Üretim Süreci" ni ifade etmektedir.

Bitmiş ürünün üretim sürecindeki bu alt üretim süreçlerin ve onların ürünleri ayrı birer sektör konumunda ve ayrı piyasalara sahiptir. Üreticisi, tüketicisi, arz ve talepleri olan sektörlerdir. Piyasanın genel işleyişi ile hareket ederler. Hatta bitmiş ürünün kullanımı sürecinde bakım - onarım gibi işlemler sırasında kullanılacak yedek parça üretimi ve piyasalarda satışı bile artık bu alt üretim sektörleri ile mümkün hale gelmiştir. (Womack, Jones ve Roos, 1990) Özellikle dayanıklı tüketim malı dediğimiz ürünlerin (otomobil, beyaz eşya,...) üretimi böyle bir üretim sürecini kapsar.

Bu şekilde üretilen her türlü ürünü kullandığımız günümüzde her alt sektör ürününün (yedek parça) dolaysız elde edileceği marketler ve pazarların sayısı da artmaya başlamıştır. Örneğin bitmiş bir ürün olan otomobilin ne model ve özellikle olursa olsun tüm üretim girdilerini yani alt üretim süreci ürünlerini piyasalardan elde etmek mümkündür. (Womack, Jones ve Roos, 1990) Hatta konut gibi ürün nitelikleri diğer ürünlere göre çok farklı olan bitmiş bir ürünün bile alt üretim süreci ürünleri (çimento, fayans, kapı, pencere, tesisat malzemeleri, yalıtım malzemeleri,...) artık piyasalarda dolaysız kullanıcıya satılacak bir biçimde yer almaktadır. (Bilgin, 1994)

“Bitmiş ürün” kavramı ile üretim sürecinin tamamlandığı bu aşamadan sonra ürünün tüketiminin söz konusu olduğu belirtilir. Çünkü, bitmiş ürünün üretim sürecinde yer alan tüm üretim girdileri aslında bir sektörün ürünleri olsalar da bir araya gelmeden tüketimleri, bitmiş ürünün mal ve hizmet olarak talebine yönelik olmaz. İnşaat sektöründe üretilen tüm ürünlerde bu temel özellik geçerlidir.

İnşaat sektöründe yer alan ürünlerin temel özelliği olan ve aynı zamanda da diğer sektörlerin ürünlerinden ayırımı sağlayan *hareketsiz – sabit ürünler* olma özelliği, aynı zamanda üretimin en önemli girdisini, “*arsa*” haline getirmektedir. (Bilgin, 1994) Bu üretim girdisi doğada kendiliğinden var olan bir toprak parçası gibi görülse de bir üretim sürecine sahiptir; Tarım toprağı olmaktan çıkarılarak yerleşime (imara) açılması, bir yerleşim bölgesine (kent, köy,...) dahil edilmesi, üzerinde inşaat (yapım) işlemini gerçekleştirecek olan tarafından satın alınması veya kiralanması gibi. Bu üretim süreci, alt yapının oluşturulması hariç teknoloji içermez ve ekonomik ve sosyal boyutuyla her açıdan çok önemlidir.

Arsanın yani inşaat sektörünün ürünleri için gerekli olan coğrafyanın belirlenmesinden sonra üretimde yapım aşamasına geçilir; “bitmiş ürün” olarak tanımlayabileceğimiz her hangi bir bina veya alt yapının tüm doğal ve teknik şartlar karşısında yapısını bozmaksızın koruyabilmesini sağlayacak strüktürün oluşturulduğu “*Kaba Yapım*” süreci ilk aşamadır. Bu süreçte beş temel sanayi sektörü ürünleri üretim girdisi oluştururlar; (Elliott, 1992)

1-*Taş - toprak sanayi ürünleri*

2-*Ahşap sanayi ürünleri*

3-*Metal sanayi ürünleri*

4-*Beton sanayi ürünleri*

5-*Kimya sanayi ürünleri.*

İlk üç grup sanayi ürünleri, doğadan elde edilen malzemelerin (taş - toprak, ahşap ve metal) belli bir üretim süreci sonunda inşaat sektöründeki ürünlerin üretimine girdi olan alt sektör ürünlerine dönüşmelerini ifade etmektedir.

Taş ve toprak, doğada kendiliklerinden var olurlar. Kendiliklerinden var olsalar da kullanılabilir bir ürün haline gelmeleri için bir üretim sürecine ihtiyaç duyarlar. Taş ürünler, doğadan elde edilen taş malzemenin üretim girdisi olacağı ürünün niteliklerine göre standart bir şekle getirilmesinden öte bir işlem gerektirmez. (Elliott, 1992) Toprak, taş malzemedan biraz daha farklı bir şekilde kimi zaman doğal şekliyle dolgu malzemesi gibi işlemlerde kimi zaman işe pişirilmek suretiyle çeşitli formlar yaratılarak inşaat sektörü ürünleri için üretim girdisi olabilmektedirler. Bunun en önemli örneği tuğladır. Tuğla, üretim girdisi olan ürünler arasında standartlaşmasını en önce yapmış bir yapı elemanı olarak inşaat sektöründe önemli bir yere sahiptir. Taş ve toprak grubundan elde edilen ürünlerin çeşitliliği ve kullanım özellikleri zamanla değişmiştir; “Kaba Yapım” safhasındaki yeri zayıflarken “İnce Yapım”daki yeri ürün çeşitliliği ve üretim teknolojisindeki gelişmişliği ile daha da artmıştır.

Ahşap da doğadan direkt elde edilebilen bir malzemedir. Fakat taş ve toprağa göre ürün çeşitliliği ve üretim süreci çok daha farklıdır. Ahşap malzemedan elde edilen ürünler kaba yapım safhasında; taşıyıcı sistem (betonarme) kalıpları, direkt ahşap taşıyıcı elemanlar, ahşap

çatı taşıyıcı ve kaplama elemanları olarak kullanılırlar. Bu kullanımlar sırasında ahşap malzeme, üretim sürecinde kimi zaman doğadan elde edildiği şekilde yalnızca kullanımının gerektirdiği formu vererek kimi zaman ise kimya sanayinden bazı katkı maddeleri eklenerek yine kullanımının gerektirdiği formda üretilmektedirler. (Elliott, 1992) İnşaat sektöründe kullanımı devam eden en eski ürün grubu ahşaptır. Günümüze kadar geçirdiği değişim, sektördeki yerine yönelik değil doğadan elde edildikten sonraki işlenme şekline yönelik teknolojik değişimdir.

Metal sanayi ürünleri arasında kaba yapım aşamasında en yaygın kullanılan metal çeliktir. Çelik demir madeninin işlenmesi sonucu elde edilir. Çelik, modern inşaat sektörü ürünlerinin elde edilmesinde vazgeçilemez bir üründür. Betonarmenin kullanıldığı yapım sistemlerinde betonun içinde yer alan çelik aynı zamanda da betonarmenin kalıbıdır da. Form farklılığı; çelik çubuk çelik levha ve çelik profil ile temel işlevleri olan, taşıyıcılık ve kalıp işlevlerini üstlenmektedir. Çeliğin direkt taşıyıcı ürün olarak kullanıldığı sistemlerdeki çelik profil üretim teknolojisi ve ürün çeşitliliği çok gelişmiştir. Çelik grubu ürünler diğer iki grup ürünlere göre daha yeni ve teknolojik bakımdan daha gelişmiş ürünlerdir. (Elliott, 1992) Metal grubunda yer alan bir diğer önemli ürün ise alüminyumdur. Çelik kadar yaygın bir kullanımı olmasa da özellikle dış cephe kaplama elemanları ve doğrama üretiminde talep edilen bir ürün grubudur.

Beton sanayi ürünleri ilk üç gruptaki ürünlere göre farklıdır. Betonun ilk kullanım şekli inşaat sektörü ürünlerine yönelik değildir. Daha çok peyzaj elemanlarının yapımında (saksı, oturma bankı,..) yaygındı. Zamanla çeşitli katkı maddelerinin yardımı ile inşaat sektörü ürünlerinin üretiminde vazgeçilemez ürün haline gelmiştir.

Betonun en ilkel kullanım şekli; içeriğini oluşturan malzemelerin (çimento, kum, agrega ve su) şantiyede yani kullanılacağı yere getirilerek bir karıştırıcı yardımıyla karıştırılması, elde edilen karışımın kullanım amacına uygun olarak hazırlanmış kalıplara konularak istenen ürünün elde edilmesi şeklindeydi. Bu şekilde elde edilmiş betonun kalitesi gerek kullanılan aletlerin elle idare edilir olması gerekse de içeriğini oluşturan malzemelerin her zaman aynı kalitede olmaması bakımından bir standartlık taşımamaktaydı. Ayrıca üretim süreci görece

uzun olduğundan tüm üretim sürecini direkt etkileyebilmekteydi. Daha sonraları betonun içerdiği malzemelere eklemeler yapılarak farklı kullanımlar sağlanmaya başlandı. Betonun çelik ile birlikteliği ve betonarmenin oluşumu böyle bir sürecin sonucudur. (Elliott, 1992)

Sanayileşmenin her alandaki ilerleyişi betonarmenin de günümüzde inşaat sektörü ürünlerinin strüktürel (yapısal) bütünlüğünün yani taşıyıcılığının sağlanmasında en verimli kullanılan ürün konumuna gelmesini sağlamıştır.

Beton grubundaki ürünler kullanım farklılığı ve bunun yarattığı üretim sürecine ve göre iki grupta yer almaktadır; İlk grup, betonun yerinde yapımının artık geçerliliğini yitirip mobil beton santrallerinin bu işi yapar duruma gelmesi. Fabrikalarda istenilen kalite ve miktarda üretilen beton bu santraller yardımı ile gerekli yerlere nakledilebilmekte ve gerekli kalıplara dökülebilmektedir. İkinci grupta yer alan beton ürünler ise betonun çelik ile fabrika şartlarında bir araya getirilmesi ile üretilen ürünler. Bu ürünler hem taşıyıcı sistem için kullanılan ürünler (kolon, kiriş, döşeme, duvar,..) hem de kaplama elemanı olarak kullanılan ürünler (cephe, duvar, çatı kaplamaları,..) şeklinde üretilebilmektedir. (Bilgin, 1994) Betonarme elemanların üretim şekli, gerek ürünlerin standartlaşması gerekse de üretimin teknolojik açıdan geldiği konum itibarı ile aynı zamanda inşaat sektörünün sanayileşme düzeyini de belirlemektedir. Bunu, yalnızca ürünlerin fabrika üretimi safhasına bakarak anlayamayız, aynı zamanda ürünün şantiyeye geldiği andan itibaren montajı için kullanılan her türlü işgücü niteliği (uzman işgücü) ve kullanılan ekipmanın farklılığına da (vinç, kreyn,..) bakmak gerekir.

Son grubu oluşturan kimya sanayi ürünlerinin kaba yapım aşamasında kullanılan ürünleri sektörde kullanıldığı ürünü dış etkilerden koruyan yalıtım malzemeleridir; su yalıtımı, ısı yalıtımı, ses yalıtımı olarak. Son yıllarda kimya sanayi ürünleri arasında inşaat sektörünü ilgilendiren bir diğer ürün ise PVC kökenli ürünlerin özellikle doğrama elemanları ve sıhhi tesisat elemanları olarak yaygın bir kullanıma sahip olmalarıdır.

Kaba yapımın tamamlanması ile birlikte “*İnce Yapım*” işlemleri devreye girer. (Bilgin, 1994) Bu işlemlerin en önemli özelliği inşaat sektörünün ürünleri arasında özellikle bina grubu ürünlerde yer almaları ve bitirme işlemleri olmalarıdır. Bu işlemlerin bitmesi ile birlikte ürün

de kullanılmaya başlanmaktadır. Bu üretim sürecine girdi olan sanayi ürünleri yukarıda açıklanan gruplar;

- 1-Taş-toprak sanayi ürünleri
- 2-Ahşap sanayi ürünleri,
- 3-Metal sanayi ürünleri,
- 4-Beton sanayi ürünleri,
- 5-Kimya sanayi ürünleri dahilindedir.

İnce yapım sürecinde üretim girdisi olan ürünler, kaba yapım sürecinde yer alan ürünlerle aynı gruplardan olsalar da temelde çok önemli farklılıkları vardır; kullanım amaçlarına yönelik olarak üretimlerinin farklılaşması, elde edilen ürünlerin farklılaşması ve bitmiş ürünün niteliğini belirten ürünler olduğu için çok çeşitli model ve nitelikte üretilmeleri, sürekli değişkenlik gösterebilmeleri, piyasalarda reklam gibi tanıtım yollarına başvurmaları olarak açıklanabilir. Bu gruplara ait ürünlerin ince yapımdaki kullanımları şu şekildedir:

- 1-Taş toprak sanayi ürünleri; *duvar ve döşeme kaplama ürünleri (seramik, fayans,...)*
- 2-Ahşap sanayi ürünleri; *doğramalar,duvar ve döşeme kaplama ürünleri (kapı, pencere, parke..), mobilya*
- 3-Metal sanayi ürünleri; *diğer metal malzemelerle (alüminyum, krom,bakır,kurşun..)* birlikte doğrama ve kaplama ürünleri, mobilya
- 4-Beton sanayi ürünleri; *yardımcı ürünler (harç,şap,sıva..)*
- 5-Kimya sanayi ürünleri; *PVC kökenli doğrama, tesisat ürünleri.*

Taş - toprak ve ahşap grubu ürünler ince yapımda çok daha gelişmiş bir teknoloji ve ürün çeşitliliği ile üretilirler. Üretici firmaların çokluğu ve bunların uluslararası piyasalarının bile olması firmalar arası rekabeti de sağlamaktadır. Üretilen ürünler direkt bitmiş ürünün kullanıcılarına kendi satış mağazaları veya yapı marketleri yoluyla sunulabilmektedir. Bu gruplara ait ürünler, bitmiş ürünlerin kullanımı sürecinde de yedek parça görevi gören ürünler olup gerektiğinde ve kullanıcı beğenilerine göre sürekli değiştirilebilmektedir. (Bilgin, 1994)

Beton sanayi ürünleri ilk iki grupta yer alan ürünlerden nitelik olarak çok farklıdır. Ürün olarak ifade edilmekten çok ürünlerin bir araya gelmesinde yardımcı/yarı ürün konumundadırlar. Kaba yapımda sahip oldukları önemli konuma ince yapımda sahip değillerdir. Kimya sanayi ürünleri de yukarıda belirtildiği gibi kaba yapımda yalıtım amacı taşıyan ürünler ile ince yapımda ise daha çok doğrama ve sıhhi tesisat ürünler olarak kullanımdadırlar.

İnşaat sektöründe tüketimi sürekli sağlanmaya çalışılan ürünler ince yapımda kullanılan bu ürün gruplarına ait ürünlerdir. Üretim süreçlerinde yer alan işgücü ve ekipman nitelikleri çok farklı olabilmekte, firma ölçeğinde fabrika organizasyonları ile üretilebildikleri gibi atölye ölçeğinde usta-çırak ilişkisi içinde de üretilebilmektedirler. (Elliott, 1992) Kimi zaman ise üretimi yurt dışında gerçekleşmiş ithal edilen ürünlere piyasalarda artık sıkça rastlanabilmektedir. Yukarıda da anlatılmaya çalışıldığı gibi ekonomik olarak bir bütün olan piyasayı oluşturan tüm sektörler içinde “*Ard Bağlar*”^{*} olarak adlandırdığımız alt sektörlerle olan ilişkilerin en geniş ve güçlü olduğu yer inşaat sektörüdür. Her biri ayrı sanayi dalı olan sektörler inşaat sektörüne üretim girdisi üretmektedirler. İnşaat sektörünün bu önemli özelliği, sektörü ekonomik olarak diğer sektörlerden daha güçlü kılıyorsa da, aynı zamanda ekonomik değişimlerden kaynaklanan olumlu ve olumsuz etkileri en hızlı şekilde yapısına taşımaktadır.

İnşaat sektörünün kendisi direkt olmasa da ard bağlarını oluşturan alt sektörler birer sanayi koludur. Sanayileşmenin gereği olan her türlü teknolojik ve organizasyonel değişim öncelikle bu alt sektörlerde meydana gelir. Sektörlerin ürünlerine yansıyan sanayileşmedeki değişimler ise inşaat sektörünün yapısına taşınır. İnşaat sektöründe “Sanayileşmesinin indirekt” olması da işte bu yüzdendir. Alt sektörlerin inşaat sektörünün sanayileşmesine katkıları iki yönlüdür;

1-*Üretim girdisi olarak sundukları ürünler ile,***

2-*Sanayileşmenin yarattığı yeni bina ve tesisler ile.**** (Hillebrandt, 1974).

* Ard Bağlar kavramı, H.Güneş'in (1990) “Türkiye’de İnşaat Sektörünün yapısı ve İstanbul Müteahhitlerinin Sorunları” çalışmasındaki kullanım şekli ile alınmıştır.

** Hem ürünün kendisi hem de ürün için gerekli olan işgücü ve ekipman olarak

***Alt sektörlerin sanayileşmesinde ortaya çıkan yeni teknoloji ve organizasyonların gereği olan bina ve tesislerin yapımı olarak

İnşaat sektörünün bu anlamdaki sanayileşme düzeyi; tüm üretim girdilerini de kapsayan üretim sürecinin “*Emek Yoğun*” ve “*Sermaye Yoğun*” olması ile belirlenir. (Güneş, 1990) Emek ve sermaye yoğunluklu üretimin inşaat sektörü içinde yapısal bir dengesi vardır; üretim süreci içinde “*şantiye*” dışı sayılan fabrika üretimlerinde, ki buna üretim girdilerini oluşturan hemen hemen tüm sanayi dalları dahildir, sermaye yoğun bir üretim süreci hakimken şantiye aşaması olarak adlandırdığımız üretimin son aşamasında emek yoğun bir üretim sürecinin yaşandığı görülmektedir.

İnşaat sektörünü genel ekonominin her türlü işleyişi karşısında etkin kılan sektörün üçüncü özelliği; ürünlerinin birer yatırım malı olmasıdır. İnşaat sektörünün ekonomideki önemi üç özelliğinden kaynaklanır; “*büyüklüğü – kapasitesi*”, “*yatırım malları üretmesi*” ve “*işlerinin büyük bir bölümünün müşterisi devlet*” olmasındandır. (Hillebrandt, 1974) Bu özelliklerinden yatırım malları üretmesi üzerinde durmakta konumuz açısından yarar var. İnşaat sektörü bir çok ülkede yatırım malları üretmesinden dolayı toplam sabit sermayenin %50 - %60 ‘ı arasında yer almaktadır. İnşaat sektörü aslında bir yatırım malları endüstrisidir. Çünkü; piyasaya üretimi gerçekleştirecek her türlü mal ve hizmetin yaratılmasında bir yatırım malı olan binalara gereksinim vardır. Örneğin; fabrikalar yeni malların üretimi, okullar ise eğitim hizmetinin verilmesi için gerekli binalardır. (Hillebrandt, 1974)

İnşaat sektörünün bu temel özelliği sektörün ekonomik gelişimlerde etkin olan politikalara uyumunu daima şart koşar . Çünkü; ekonomi politikaları üretim sermayesini elinde bulunduran özel ve kamu sektörlerinin uzun ve kısa dönem davranışlarını belirleyen önemli bir faktördür. Son yıllarda tüm dünyada gözlenen genel ekonomi politikaları özel sektör yatırımlarının arttırılması yönündedir ve yatırım mallarındaki artışlarda bu yüzden genellikle özel sektör yatırımlarından oluşmaktadır. Bu yapılırken kamu sektörünün piyasadaki yatırımları azaltılmakta, kamu harcamaları kısıtlanmaktadır. İnşaat sektöründe de kamu harcamaları azalmıştır. Ekonomi artık daha serbest bir piyasada hareket etmeye başlamış (Akintoye ve Skitmore, 1994) ve daha serbest bir ekonomiye doğru gidiş de özel sektör yatırımlarında daha büyük etki yaratmıştır.

İnşaat sektörünün tüm ürünlerinin üretiminde üretim girdisi üreten alt sektörlerle ilişkinin düzenlenme şekli, yani üretim organizasyonu genel olarak “*taşeronluk sistemine*” dayanır. Taşeronluk ilişkileri genel olarak tüm sektörlerle ilişkin olarak üç faktör oluşumundan ortaya çıkmaktadır;

- 1- *Ürün pazarlarının yapısı ve geçici durgunluğuyla ilgilidir.* Bu üç durumu içerir; ya işveren firma talebi devirsel veya mevsimsel olarak belirsiz olan bir ürünü imal etmektedir, ya da bir talep asla oluşmaz veya özel ürün döngüsünün başındaki ve sonundaki pazar koşulları uygun değildir.
- 2- *Üretim teknolojisi ve emek süreci organizasyonu ile ilgilidir.* Burada taşeronluk ilişkisi üretim sürecinin farklı aşamalarının farklı düzeylerde en ekonomik ölçeklere sahip olması nedeniyle yüksek oranda ileri teknolojinin yararlanımı üzerine kuruludur.
- 3- *Emel tarzı koşullarının yapısı ve doğası ile ilgilidir.* Sendikal örgütlenmenin gücü ve ekonomik kazanımlarının yüksekliği nedeniyle emek pazarında oluşan rijitlikler değişken kapitalin farklı beceri düzeylerine hem ayrı ayrı hem de bir arada gereksinim duyması bu becerilerin kıtlığı ve maliyetlerinin yüksek olması çok sayıdaki iş gücünün kitlesel direniş ve yaptırım gücünün fazla olması gereksenen emeğin arzının harekete geçirilmesindeki yerel veya devresel engeller bu yapıyı ve doğayı oluşturan olgulardır.

Her üç faktörün kapsamında işgücü (emek) taşeronluk ilişkisini belirleyen durumundadır. Dolayısıyla da üretim organizasyonunun analizi de işgücünden bağımsız değildir.

19. yy baştan sona kitlesel üretimin zanaat üretimi ile çarpışmasına tanık olmuştur. 19. yy’da inşaat sektöründe zanaat düzeninde işgücü bölüşümünde bağımsız kalfanın yerini uzman (vasıflı) işçiler, ustanın yerini de kapitalist işveren almıştır. Çıraklık düzeni ise yok olmaya yüz tutmuştur. Artık işi öğrenmek için ustanın yanına konan çırak yoktur. Usta; özel bir işgücü kategorisi olarak 18. yy’a kadar gelmişken özellikle kentlerde meydana gelen büyük değişimlerle yerlerini zanaat firmalarına bıraktılar. Daha sonraki yüzyıllarda izleri sermayedar yapımcılar, taşeron veya yapım işçilerinden ayrılan ücretli yapımcılar olarak görüldü. Kalfa; yani günümüzdeki işçi. İşçi kendi sektöründe tüm üretime katılır. Oysa kalfalık döneminde bu, işini ustası ile paylaşan anlamına gelmekteydi.(Elliott, 1992)

Feodalizm sürecinde yapı işçileri tarım işçilerinden ayrılmış hatta yapı üretiminde kullanılan yapı malzemelerine göre de bu iş bölümü alt bölümlerine (taş ustası, tuğla örücü, marangoz gibi) ayrışabilmiştir. Kapitalizm ve onunla birlikte teknoloji bu işgücü bölünmelerinde, yapı eleman ve bileşenlerinin üretimi ile yapının yerinde yapım süreçlerini birbirinden ayırmıştır. Aynı zamanda işgücü ile sermaye arasında da sosyal çelişkiler başlamış ve yapı üretimi de feodalden sermayedara doğru bir kayış göstermiştir. (Bilgin, 1994) Böyle bir değişimde işgücü süreci işgücünün sermayeyle girdiği çelişkilerle değişim göstermemiş. Değişim, sermayenin yapı malzemeleri, tesisleri ve makinelerinden yani yapım işçisinden ayrılarak yapım sermayedarının elinde yoğunlaşması ile başlamıştır.

Tüm değişimler yapı üretimindeki mevcut rolleri de değiştirmiştir. Üretim sürecinde olanlarla birlikte mübadele ve dağıtım süreçlerine ilişkin değişimler de baş göstermeye başlamıştır. Değişen tüm bu ilişkilerde; toprak sahibi, developer ve yapımcılar arasındaki ilişkilerin üretimdeki değişim sürecinin, mübadele sürecindeki değişimlerle de bağlantılı olduğu görülmüştür.

Günümüzde yapım sürecindeki belirgin işbölümü yalnızca; ürünün standartlaşma düzeyini yaratmada, yeni malzeme ve bileşen üretmede ve büyük mekanizasyonlarla kolektif çalışma süreci yaratan endüstrilerde görülebilmektedir. Yine de işgücü bölünmeleri yapı üretiminin emek yoğun üretim yapan kesiminde hala yaygın olarak görülebilmektedir. Marangoz, duvar örücü, vb. (Elliot, 1992)

İnşaat sektörünü diğer sektörlerden farklılaştıran; ard bağlarının güçlü, sanayileşmesinin alt sektörler ile mümkün ve ürünlerinin birer yatırım malı olması, özellikleri üzerine yukarıda detaylı olarak durduk.

Bu belirleyici özelliklerden “*ard bağlar*” ve “*sanayileşme*” inşaat sektörünün üretim sürecini, “*yatırım malı*” olma özelliği ise inşaat sektörünün ürünlerin kapsayan özelliklerdir. Üretim süreci, inşaat sektöründe ürünle birlikte değişen bir değişim göstermez. Sektördeki tüm ürünler yukarıda ayrıntısına girildiği biçimde bir üretim süreci dahilinde üretilir. Oysa ki sektörde ürünler bakımından bir değişim ve çeşitlilik görülebilir. Ürünlere ait olan bu

değişikliğin temel nedeni; sektörün ürünlerinin en belirgin özelliği olan yatırım malı olmalarından yani yatırım amacının farklılığından ileri gelmektedir. Yatırım amacının ürünlerle olan gruplamaları;

- 1- *Piyasada mal ve hizmete dönüşecek olan yatırımlar (fabrika, çarşı, büro,...),*
 - 2- *Sosyal hizmet yatırımları (okul, hastane,...)*
 - 3- *Alt yapı yatırımları (baraj, yol, köprü,...)*
 - 4- *Doğrudan tüketime yönelik yatırım (konut)*
- şeklindedir. (Hillebrandt, 1974)

Yatırım amacının başlıca belirleyicilerinden olan kamusal ve özel sermayenin ağırlığı ekonomik sistemin genel yapılanma biçimlerine dolayısıyla da dönemlere göre değişim göstermektedir. 1950'ler de bu ağırlıkların ve dengelerin değişimi açısından önemli bir dönüm noktasıdır. Bu konunun ayrıntılarına gelecek bölümde yer verilecektir.

Konut, inşaat sektöründe ürün özellikleri bakımından diğer ürünlerden farklı değildir; sabittir, hareket etmez, üretim girdileri aynı alt sektörlerin ürünleridir, en önemli üretim girdisi arsadır, üretim süreci fabrika ve şantiye üretimi olarak iki aşamalıdır, üretim süresi uzun ve pahalı bir üründür. (Hillebrandt, 1974)

Konutun ürünsel özellikleri inşaat sektörünün diğer ürünleri ile aynı olsa da inşaat sektörü içindeki ürünsel ağırlığı diğer ürünlerden farklıdır. Üretim hacmi inşaat sektöründe hemen hemen en yoğun olan üründür ve ekonomik gelişimlerin en yavaş olduğu dönemlerde bile üretimin asla durmadığı bir genel üretim sürecine sahiptir. İnşaat sektöründe sürekli bir hacmi olan konut üretimi, yeni teknolojilerle bütünleşme ve organizasyon süreçlerinde gelişen bir çok yeni yaklaşımlarla kendi kendini yenilemeye çalışır. Çünkü; konut, inşaat sektöründe kitlesel üretim sürecini kuran ve yürüten en önemli üründür. İnşaat sektöründeki endüstrileşme, özellikle konut firmalarınca geliştirilmiş fabrika üretim metotları, endüstriyel üretim sektörleri arasından transfer edilen uzman ve yeni uygulamaların adaptasyonu ile oluşmaktadır. Standartlaşma, prefabrikasyon ve yeni yapım sistemleri hep bunların birer sonucudur. (Gann, 1996)

Konut üretiminin inşaat sektöründeki ağırlığı, sürekli ve yoğun üretim hacmine sahip olması ile birlikte konutun, toplumda değişmeyen yerlere (rollere) sahip olmasıdır. Bu durumun en açık göstergesi konutun artık genel ekonomik ve sosyal davranışların en temel terimi olan piyasa ile birlikte anılması yani “*konut piyasası*”nın inşaat sektöründen ayrı olarak var olmasıdır.

Konut, inşaat sektöründe bir ürün olarak belirtilse de günümüzde gerçekleşen birçok sosyal bilim çalışmasında “konut piyasası” kavramı ile anlamlandırılmaktadır. Bu, genel piyasayı oluşturan diğer ürünler ile konutun ekonomik ve sosyal alanlarda benzer davranışlar göstermeleri olarak algılanması anlamında oldukça önemlidir.

Konut da tıpkı bir otomobil, televizyon veya antika bir eşya gibi piyasasında talebinin belirleyici rol oynaması ile üretilir. Talep, konutun “*hizmetlerinden yararlanmak (tüketmek)*”, “yatırım aracı yapmak”, kimi zaman ise talep yaratmak için “*prestij, kimlik değerleri taşıması*” faktörlerinden biri veya birden fazlası ile ilgili olabilir. (Warde, 1992)

Her üç durum, piyasalarda dolaşıma giren her ürün ve hizmet için geçerlidir. Bunun nedenleri ve gelişimi üzerinde daha önceki bölümlerde duruldu; bu değerlerin oluşumunun toplumsal değişimle girdiği etkileşim, tüm bunların ise kapitalizmin her boyutuyla nasıl bağlantı içinde olduğuna ilişkin gerekli ayrıntılara girildi.

Bu üçlü değer sistemi piyasadaki tüm ürün ve hizmetler için geçerli olsa da insan - ürün ilişkisinde bu değerlerin önceliğini belirleyen ürünün yapısal özellikleri olmaktadır. Bu aşamada konutun ürün olarak yapısal özelliklerinin kendi sektöründeki ürünlerle aynı fakat inşaat sektörü dışındaki ürünlerden farklı olduğu bilinmektedir.

Konut, öncelikle süreç organizasyonu ve üretim girdilerinin çeşitliliği bakımından inşaat sektörü dışındaki sektör ürünlerinden farklı bir ürün, yapımdır. (Gann, 1996) Konutun üretimi, karar aşamasından itibaren görece uzun zaman diliminde gerçekleşir. Üretimi iki temel aşamadan oluşur; üretime girdi olan yapım bileşenlerinin üretilmesi ve yapım bileşenlerinin diğer üretim girdileri ile birlikte ürünü (konutu) oluşturması. Her iki aşamanın

gerçekleştiği mekan-coğrafya (fabrika, şantiye) ve teknolojik gelişmişlik (emek yoğun, sermaye yoğun) farklılık göstermektedir. Bu farklılıklarlar hem üretim süreci hem de üretim organizasyonu bakımından konut üretimini kompleks bir hale getirir. Çünkü; birçok ürünle karşılaştırıldığında ürünü meydana getiren bileşim elemanlarının sayısı ve oranındaki karmaşıklığın düzeyi oldukça yüksektir.

Konutun piyasada dolaşıma giren bir ürün olarak akademik çalışmalarda ele alınması oldukça yenidir. Bu yeni yönelişin en büyük yaratıcısı ise, kapitalizm ve yarattığı piyasa yapısıdır. Bununla ilgili ayrıntılara 2. Bölümde yer verildi. Bu bölümde ise genel piyasalara ilişkin anlatılan ilişkiler direkt konut piyasasına odaklanarak ele alınacaktır.

Konutun piyasadaki hareketi öncelikle bir “ürün” olması ve bu ürünün de “insan” ile bir ilişkisinin olması ile anlatılabilir. Bu anlatım iktisadın iki temel olgusunu kapsar; “arz” ve “talep”. Ürün kavramı, arz ve talep olguları içinde aynı anlamı çağırırsa da belirgin olarak ayrıldıkları nokta insanla olan ilişkileridir. İnsan kavramı, arz olgusunda “üretici” rolünde, talep de ise “tüketici” rolündedir. Dolayısıyla ürünün üretici ile ilişkisi, ürünün tüketici ile ilişkisinden oldukça farklıdır.

Konut piyasası, konutun ürün olarak diğer ürünlerle olan farklılıklarından kaynaklanarak piyasalar arasında ayrı özellikler gösterse de piyasada dolaşıma giren bir ürün olması açısından bir farklılık göstermez ve piyasanın işleyişinde temel olan üretim faktörleri (arz) ve tüketim faktörleri (talep) yönünden bir farklılık taşımaz.

Piyasanın iki kutup noktası gibi algılanabilen arz ve talep ise bir çok yönden birbirinin çekim alanı içindedir. (Akat, 1980)

Aşağıda ayrı bölümler halinde incelenecek olan konutun “arz” ve “talep” bu kavramlar ve bu temel ilişkiler üzerinden anlatılacaktır.

3.1.1 Arz

Konutu, dahil olduğu inşaat sektörü ve ürün olarak da yapısal özellikleri ile sektördeki diğer ürünlerle benzerlikleri ve farklılıkları yönünden geniş bir açıdan yukarıda inceledik. Konut arz ve talebinin inceleneceği bu bölümde, konutun ürünsel özelliklerinin yanında şimdiye kadar üstünde durulmayan; konutun piyasada yer alan diğer sektörlerle ait ürünlerle olan benzerliğini ortaya koyan özelliklerinin ve bunların konut arz ve talebinin oluşumundaki etkileri üzerinde durulacaktır.

Konutun piyasada dolaşıma giren tüm mal ve hizmetlerle olan benzerliği aşağıdaki üç değeri taşıması ile oluşmaktadır;

- 1- *Kullanım değeri; nihai tüketimi (kullanımı),*
- 2- *Değişim değeri; fiyatı,*
- 3- *Prestij değeri; sembolik değerlerle kimlik zenginleştirilmesi. (Warde, 1992)*

Piyasada dolaşıma giren her mal ve hizmetin bu değerlerden en az ikisine sahip olduğunu toplumdaki bireylerin tüketim alışkanlıklarından kolayca anlaşılabilir.

Arz (sunum), iktisadi bir kavram olarak satıcıların piyasadaki davranışlarını anlatmaktadır. (Ekonomi Ansiklopedisi) Dolayısıyla, piyasadaki bir malın sadece üretim sürecini değil tüketimine kadar tüm süreçleri de belirtmektedir.

Konutun piyasalara sunumu temel olarak kullanım değerinin ön plana çıktığı ihtiyacı giderme daha sonra da değişim ve prestij değerlerinin ön plana çıktığı yatırım ve statü edinme amaçlarına cevap vermek içindir. Hangi amaçla üretilirse üretilsin konutun sunumunda önemli olan;

- *Üretim sermayesi,*
- *Konutun maliyetidir.*

Konut sunumunda, üretim sermayesi genel olarak; ekonominin belirleyicileri olan gayri safi milli hasıla, faiz oranları ve işsizlikten etkilense de en büyük etkiyi konutun maliyetinden görmektedir. (Pheng, 1995) Konutun maliyetini belirleyenler ise üretime girdi olan tüm ürün ve hizmetlerin maliyetleri ve bunların toplamıdır. Konut üretimine girdi olan tüm ürünlerin

birer alt sektör ürünü olduğundan bahsettik. Dolayısıyla bu ürünlerin bir piyasa fiyatı vardır ve bu fiyatlar aynı zamanda da üretim girdisi maliyeti olarak toplam maliyette bir yer tutmaktadır.

Konut üretiminde bir alt sektör ürünü olmayan ama ekonomik ve sosyal mekanizmaların ürettiği tek girdi arsadır. Arsa, kentlerin oluşumu ve gelişimi dönemlerinde, önceki dönemlere ait geleneksel tarımsal ilişkinin ötesinde ekonomik, politik taraflarıyla var olmaya başlamıştır. Arsanın bir toprak parçası olmaktan çıkması idari ve teknik örgütlenme çalışmaları sonunda oluşur. (Bilgin, 1992) Tarım alanı olarak kullanılan toprak idari örgütler dediğimiz yerel ve merkezi otoritelerin alınan karar ve hazırlanan imar planları ile yapılaşmaya açılmakta, yapım alanları, yol kararları bu planlama ile verilmektedir. Bu plan ve kararların öngördüğü alt yapı çalışmaları ise teknik örgütlenme dediğimiz kimi zaman yerel ve merkezi otoriteler kimi zaman ise özel sektör kuruluşlarınca gerçekleştirilmektedir. Arsanın, konut ve diğer bina türlerine üretim girdisi olarak üretimi söz konusu olsa da, günümüz kentlerinin bir çoğunda yapılaşmanın gerçekleştiği arsaların temininde bir kıtlık yaşanmaktadır. (Bilgin, 1994)

19. yy'da itibaren kentlerde yaşayan nüfusun hızla artması, kentlerin bir kısmının düzenli (planlı) fakat çoğunun da düzensiz (plansız) büyümesine yol açmıştır. Düzenli büyüyen kentlerde bu nüfus artışının ihtiyacı olan konut alanları, idari örgütlerin kararları ve planları ile belirlenmiş, bu kararlar çerçevesinde kente bağlanan banliyöler - alt kentler - uydu şehirler - mahalleler kurulmuştur. Düzensiz büyüyen kentlerde ise kent merkezinden başlayarak konut alanları tüketildikçe kent dışına doğru gerek yeni açılan iş alanları gerekse de spekülasyonların yönlendirmeleri ile saçaklanma şeklinde bir büyüme yaşanmaktadır. (Kıray, 1982) Kentin düzenli veya düzensiz gelişiminin konut sunumu üzerinde yarattığı en büyük etki arsa teminidir.

Arsanın üretim girdisi olarak bir maliyeti vardır ve bu maliyet konutun taşıyacağı değerlerin oluşumunda önemli bir etken olarak yer alır. Arsanın idari ve teknik örgütlenmelerle üretimi, arsanın konut üretim girdisi olarak spekülasyonunu engeller. Konut üretiminde üretim girdisi olan arsa ve bitmiş ürün olan konut zaman zaman spekülatif üretim sürecinde yer alabilirler.

Spekülatif üretim, daha çok tahmin edilebilir talep durumlarında veya talebin motive edilebildiği durumlarda geçerlidir. (Seymour, 1987) Konutun spekülatif yapımında; üretim sermayesi, konut talebini konutun bir mal olarak piyasada taşıdığı değeri göz önünde bulundurarak talebi tahmin veya talebi motive eder. Bu, genellikle üretim sermayesinin özel sektör ağırlıklı olduğu durumlar için geçerlidir.

Özel sektör üretim sermayesi, konutun üretimindeki amacının elde edilecek kar olması nedeni ile kamu sektörü üretim sermayesinden farklılaşır. Çünkü; kamu sektörü üretim sermayesinin konut üretimindeki gerçek amacı insanın barınma ihtiyacını karşılamaktır. Bu anlamda, üretim sermayelerinin konut üretimindeki amaçları *artı değer (kar)* elde etme ve barınma ihtiyacını giderme olarak görülebilir. Aslında kar elde etme amacıyla üretim piyasada dolaşıma giren tüm mal ve hizmetler için geçerlidir. Bu mal ve hizmetlerin bir kısmının tüketicilerin yaşamında vazgeçilmez olması o mal ve hizmeti elde edemeyen tüketiciler için kimi zaman üretici sermayesi kimliği ile kimi zaman ise üretici veya tüketicilerin bu mal ve hizmeti elde etmesinde gerekli desteği göstermesi ile kamu sektörü tarafından sağlandığını görebiliriz. Kamu sektörünün bu rolleri konut sunumu için de geçerlidir.

Konutun, piyasada dolaşıma giren bir mal olarak kullanım ve değişim değerlerinin öne çıktığı sunumunda kamu sektörünün, kullanım değeri ile birlikte değişim ve prestij değerlerinin öne çıktığı sunumunda ise özel sektörün ağırlık kazandığını görebiliriz. (Chen ve Wills, 1997)

Konutun kullanım ve değişim değerleri taşıyan sunumunda üretim sermayesi, konutun maliyeti ile nitelikten çok niceliğe yönelik amacın gerçekleşmesi anlamında ilgilenir. Esas amacın ihtiyacı karşılamak olması, ihtiyacın yalnızca barınma ve bunun gereği olan minimum standartların sağlanması olarak görülmesini zorunlu kılmıştır. Dolayısıyla, bu amaçla piyasaya sunulan konutlar eskimese de niteliksizlikleri yüzünden kısa zamanda ömürlerini tamamlar duruma gelmektedirler. Özellikle İngiltere’de 19. yy.’da kentlerde oluşan yoğun işçi nüfusunun barınma ihtiyacını karşılamak için üretilen konutların minimum mekan standartlarında olmaları nedeni ile zaman içinde ihtiyaçların karşılanması için büyük çaplı

tamirat ve tadilatlar yapılarak kullanım ömürleri uzatılmaya çalışılmıştır. (Bilgin, 1992) Günümüzde bu amaçla üretilen konutlarda mekan standartları görece olarak yeterli olsa da, gerek yarattıkları yapma çevreler ve bu çevrelerin kent mekanındaki konumlanmaları ve gerekse de toplumsal tabakalaşmanın kesin ayrımlarla yaşandığı yerler olması ile farklı biçimlerde yetersiz haldedirler. (Güvenç ve Işık, 1996)

Konut piyasasının alt gelir grubuna yönelik olarak konut üretenlerin başında kamu üretim sermayesi (yerel otoriteler) gelmektedir. (Baharoğlu, 1996) Özel sektör üretim sermayesinin fiyat düşürme riskinden dolayı ilgilenmediği bir gruptur bu grup. Diğer gelir dilimleri için konut piyasasındaki otoriteler, özel sektör konut yapım şirketleri, bankalar ve sigorta şirketleridir. Bankaların piyasadaki rolü biraz daha özeldir. Çünkü; bankalar geleneksel ödünç para verme rolünden ayrı olarak piyasanın gelir düzeyi en alt olmasa da konut edinmeye elverişli geliri olmayanlar grubundakilerle ilgilenmektedir. 1980 ve sonrasında yapım şirketleri arasındaki rekabet bankaların yapım sektöründeki rolünün artmasıyla daha da kızışmıştır. (Hillebrandt, 1974) Bu yüzden özel sektör konutun kazanç, kamu konutunun sorumluluk olduğu belirtilir. Özel sektördeki harcama ve teminler bir yatırım olarak göz önünde bulundurulur aynı şekilde kamu sektöründe ise yardım olarak görülür. (Allen ve Hinks, 1996)

Kamu sektörü üretim sermayesi, kullanım ve değişim değeri taşıyan konutların üretiminde direkt üretici olmadığı durumlarda üretim sermayesi ile kimi zaman üreticileri, günümüzde ise çoğunlukla tüketicileri destekleyerek üretim sürecinde yer almaktadır. Çünkü; konut sorunu aslında bir gelir sorunudur. (Okpala, 1992) Dolayısıyla, kullanım ve değişim değeri taşıyan konutların fiyatı talebi karşılamak açısından büyük önem taşımaktadır. Konutun fiyatını belirleyen konutun maliyetidir. Maliyetin en önemli belirleyicisi ise yukarıda da belirtildiği gibi üretim girdisi olarak arsa olurken, diğer üretim girdileri olan alt sektör ürünlerinin çeşitliliği ve bu çeşitliliğin yarattığı fiyat farkları ile konut maliyeti üzerinde arsa kadar etkili olmazlar. Bu nedenle konutun maliyeti düşürülmeye çalışıldığında ilk müdahale üretim girdisi olarak arsaya, arsanın fiyatına yapılmaktadır.

Yerleşim alanlarının kent merkezlerine olan mesafeleri ile arsa fiyatları ters orantılıdır. Merkezden uzaklaştıkça arsa fiyatları, merkeze yakın olan arsa fiyatlarına göre daha ucuzlar. (Kıray, 1982) Bu yüzden, kullanım, değişim değeri taşıyan konutların üretiminde maliyeti düşürücü bir faktör olması nedeni ile daha çok kent merkezine daha uzak yerleşim alanları seçilmektedir. Bu eğilimi düzenli büyüyen kentlerde yaygın olarak görürken, düzensiz büyüyen kentlerde bu eğilimle birlikte yaygın olarak yeni yerleşim alanlarının kararında arsanın bir spekülasyon aracı olduğunu görmekteyiz. Dolayısıyla kent merkezine uzak mesafede olmasına rağmen arsa fiyatları spekülasyonun yol açtığı etki ile değerinin üzerinde olabilmektedir.

Değişim ve prestij değeri taşıyan konutların sunumunda konutun maliyeti, kullanım değeri taşıyan konutun maliyetindeki kadar ön plana çıkmaz. Çünkü, değişim ve prestij değeri taşıyan konutların üretimi bir nicelik üretimi değil artık bir nitelik üretimi anlamı taşımaktadır. İnsanın barınma ihtiyacının karşılanması bu konutlar için etkin konumda değildir. Konutlar için etkin olan, bir yatırım malı ve simgesel olarak bir kimlik değerine sahip bir ürün olmaktır. Niteliğin üretimi, gerek yatırım malı olan konuta yönelik gerekse de prestij malı olan konuta yönelik olsun öncelikle kentsel alan içindeki konumun yani arsanın yeri ile sonra da üretimin diğer girdileri olan alt sektör ürünlerinin seçimi ile mümkündür.

Konutun niteliğinin ya da niceliğinin ön plana çıktığı üretimi, kamu ve özel sektör üretim sermayeleri ile sağlar. Kamu sektörü üretim sermayesini konut tüketicisini desteklemek şeklinde kullanmaya başlayıp üretici kimliğinden çıkması ile özel sektör konut üretiminde tek üretim sermayesi durumuna gelmiştir. (Eraydın, Türel ve Güzel, 1996) Özel sektör üretim sermayesi, konut üretimini yapım (inşaat) şirketleri organizasyonu ile gerçekleştirir. Kullanım değeri ya da değişim ve prestij değerlerinin ağırlık kazandığı konutların üretiminde uygulanan organizasyon ve teknoloji bakımından yapım şirketleri arasında bir farklılık yoktur.

Yapım şirketleri temel olarak alt yapı üretenler ve bina üretenler olarak ayrı uygulama – uzmanlık alanlarında faaliyet gösterirler. Bina üreten yapım şirketlerinde ise çok yaygın

olmasa da konut üretiminde uzmanlaşanların sürekli konut üretme eğilimi göstermelerine rastlanmaktadır.

Konutun yapım şirketi organizasyonu ile üretilmesi, insanın kendi ihtiyacını üretmesini bıraktığı zaman diliminden başlayarak uğradığı çeşitli değişimlerin günümüzdeki son şeklidir. Konut üretiminin 19. ve 20. yy'da yaygın olan şekli sipariş üzerine yapılandır. Siparişi verenler; tarımın geçerliliğini koruduğu toplumlarda toprak sahibi, sanayileşmenin ilk yaşanmaya başladığı toplumlarda fabrika sahibi ve kentlerin önemli yerleşimler olarak önem kazandığı dönemlerde ise sermaye sahibi tüccarlar olmuşlardır. (Bilgin, 1992) Amaçları ise çoğunlukla filantropik ya da kendi iş kollarında çalışan işgücünden daha fazla yararlanmak için temel ihtiyaçlarını gidermelerine yardımcı olmaktır. Sipariş üzerine üretilen bu konutların üretim organizasyonu önceleri, üretimin temel işgücünü oluşturan taş işçiliği (duvarcılık), ahşap işçiliği (marangozculuk) gibi temel işgüçlerinin mal sahibi tarafından bir araya getirilmesi ile, sonra ise bu işgüçlerinin siparişi alan “developer” ya da “surveyor” gibi hizmet kolundan kimselerin bir araya getirmeleri ile en sonunda ise yapım işlerinin tasarımdan yapıma kadar bu konuda uzmanlaşmış meslek grubu elemanları tarafından organize edilmeleri ile gerçekleşmektedir. (Bilgin, 1994)

Günümüzde konutun sipariş üzerine üretilmesi yaygın olan bir yöntem değildir. Bunun önemli sebeplerinden biri, konut üretiminin gerçekleşmesinde yer alan tüm organizasyonların bir arada bir sektör haline gelmesi ve konutun da tıpkı diğer sektörlerin ürünleri gibi tüketicisinin belli olmadığı bir piyasaya yönelik olarak üretilmesidir. İkincisi ise üretim sermayesine sahip olanların konut üretiminden kar elde etmeyi bekledikleri için flantropik düşüncelerin de artık yok olmasıdır.

Konut üretim organizasyonunu gerçekleştiren yapım şirketleri, ya sahip olduğu üretim sermayesini konut üretiminde direkt kullanarak konut üretimini gerçekleştiren ya da üretim sermayesine sahip olana sadece konut üretim hizmeti vererek sektördeki yerini alır. Her iki durumda da üretimde uygulanan organizasyon ve teknolojiye bir fark yoktur.

Kullanım değerinin ön planda olduğu konutların üretiminde niceliği ön planda olduğunu vurguladık. Bu gruba dahil konutların üretimi, genellikle üretim sermayesine sahip olanın bir yapım firması ile anlaşarak gerçekleşmektedir. Üretim sermayesi ise, herhangi bir sektörde sermaye sahibi olanın yatırım amacı ile sermayesinin bir kısmını konut üretimi için kullanması yolu ile veya konut tüketicilerinin tasarruflarını bir araya getirerek üretim sermayesini oluşturmaları ile oluşmaktadır. (Özüekren, 1996)

Değişim ve prestij değeri taşıyan konutların üretiminde konut tüketicilerinin birikimlerini bir araya getirerek üretim sermayesini oluşturmalarını pek göremeyiz. Bu gruba dahil konutlar tamamen kar amaçlı üretildikleri için ya yapım firmaları öz sermayelerini kullanarak ya da başka bir sermaye sahibine yalnızca üretim hizmeti vererek üretilmektedirler. Bu konutların piyasaya sunumunda taşıdıkları niteliklerin ön plana çıkışını sağlamak amacı ile her türlü reklam ve pazarlama araçları kullanılmaktadır.

3.1.2 Talep

Talep; ekonomistlerce tüketicinin almaya gönüllü ve alabileceği gerekli mal ve hizmetler olarak kabul edilir. Gereksinimden farklıdır. Gerek talep, gerek gereksinme (ihtiyaç) kavramları, her ikisi de bir biçimde toplum tarafından belirlenmektedir. Talep arz edilen konutun fiyatından, ülke içindeki gelir dağılımına gösterişçi tüketim eğilimlerine kadar pek çok toplumsal olgudan etkilenir. Gereksinimin ne olacağı ise nesnel olarak belirlenemez. (Tekeli, 1992)

Piyasada konut talebinin yaratılması öncelikle mal veya hizmet olarak faydalanacak olan tüketicinin var olması, gelirin konut için harcama yapmaya elverişli durumda olması gereklidir. Üretimin, talep sürecindeki yerine “arz” bölümünde yeterince değinildiği için bu bölümde tekrar üzerinde durulmayacaktır.

Konutun piyasalara sunumu ister talebi karşılamak, ister gereksinimi gidermek amacı için olsun, tüketicisi bakımından önemli olan iki faktör vardır;

- *Konutun fiyatı,*
- *Tüketicinin geliri.*

Konutun piyasalarda sorun olarak tanımlanmasının altında yatan da konutun fiyatı ile birlikte aslında tüketicinin geliridir. Bunun en önemli göstergesi de günümüzde konut piyasasındaki para yardımlarının üreticiden çok tüketiciye yönelik olmasıdır. Genelde tüketiciye yapılan yardım, hane halkı gelirindeki konut harcamalarını azaltma yönündedir. Diğer bir deyişle gelire bağlı bir yardım programı izlenmektedir. Tüketicilere dönük destek politikalarının serbest piyasa ekonomilerinde üreticiye yönelik teşvik ve sübvansiyonlara oranla piyasaya daha az müdahale ettiği savunulmaktadır. Dolayısıyla üretici teşvikleri, kira ve fiyat kontrolleri kaldırılırken tüketiciye konut yardımı politikaları destek bulmaktadır. (Eraydın, Türel ve Güzel 1996) 1980’lerde özel sektörde yeni üretilen konutlardaki artış 1970’lerdekilerle karşılaştırıldığında tüketiciyi destekleyen faktörlerin etkinliği ortaya çıkmaktadır; enflasyon oranına göre rölatif olarak düşük kredi kazanç oranları ve ev sahipleri için mevcut vergi tasarruflarının olması gibi. (Akintoye ve Skitmore, 1994)

Konutun piyasadaki talepleri; “kira”, “*kendi evinde oturma*”, “*mülk sahipliği*” mülkiyetleri biçiminde olmaktadır. (Güvenç, 1998) Buna göre; konutun fiyatı da kira mülkiyetinde kira bedeli, mülk sahipliğinde ise satın alma bedeli olarak belirtilir. (Muth ve Goodman, 1989) Tüketicinin geliri ile konutun fiyatı arasında konut talebi açısından çok yakın bir ilişki vardır. Tüketicinin geliri ile ilgili çok çeşitli kategoriler yapılabilir. Bu konunun bu bölümde ele alınış şekli gelirin kendisinden öte bu gelirin içinde konuta harcanan pay şeklinde olacaktır. Tüketicinin gelirindeki konuta harcanan payın, kira veya mülk konut mülkiyetinden birini karşılamaya elverişli olması konuta talebin oluşması anlamında şarttır. Konutun kira veya satın alma bedelinin tüketicinin gelirinden karşılanamadığı durumlarda, çeşitli finans kaynakları (organizasyonları) kredi imkanları ile bu olumsuz şartları tüketici için olumlu hale getirebilmektedir. Özellikle gelirin bir kısmını konut için harcama yapmaya elverişsiz olan tüketicilerin nüfusun büyük bir çoğunluğunu oluşturduğu durumlarda kamu sektörünün üretici kimliği ile piyasaya konut sunduğu veya günümüzde daha yaygın olarak konut üretim sermayesini direkt tüketiciye uzun dönemli düşük faiz oranlı kredi şeklinde kullandığı görülmektedir. (Uludağ, 1997) Bu yaygın olarak yapılan finansal destek, tüketicinin gelirine yönelik bir finansal destek olmakla birlikte aynı zamanda da konut piyasasının arz ve talebine

yönelik bir canlandırma isteğini de taşımaktadır. Çünkü; kamu sektörünün konut üretiminin piyasalarda yetersiz hale gelmesi durumunda özel sektörün konut üretimi için piyasada gerekli talebin yaratılması gerekmektedir.

Kamu üretim sermayesi hazırlanmış fiyata açık talepler olduğu zaman yerleşimler yapar. Bu fiyat piyasa fiyatlarından daha düşük olabilir ve bir maddi yardımı kapsayabilir. Halbuki özel sektör üretim sermayesi her zaman piyasa fiyatında satış yapacaktır ve kar elde edeceğini umduğu zaman konut üretecektir. (Hillebrandt, 1988) Özel sektörün konut üretiminde temel amacı kar (artı değer) elde etmeye yöneliktir. Bu amacın aynı zamanda, gelirinin büyük bir kısmını konut için harcayan tüketicinin ihtiyacını karşılamak ile ne şekillerde örtüştüğü günümüzde konut piyasasının genel yapısını belirten bir ilişkidir de. Özel sektör üretim sermayesi, piyasada çok özel şartlar oluşmadığı sürece “kendi evinde oturma” ve “mülk konut” mülkiyetlerine olan talep için konut sunumuna yönelmektedir. Tüketicinin kamu sermayesinin ürettiği konuta olan talebi konutun nihai tüketimi içindir. Yani hizmet (servis) beklentisini kapsar. Özel sektör üretim sermayesinin ürettiği konuta olan talebi ise hem nihai tüketim hem yatırım hem de statü – kimlik (prestij) içindir.

“*Kira mülkiyeti*” ise ya özel mülkiyetteki konutların kiraya verilmesi ya da kamu sektörünün bu açığı kapatacak kamu mülkiyetindeki konutların üretimine yönelmesi ile karşılanmaya çalışılır. Mülkiyeti kamuya ait kira konutların üretimi özellikle Batı Avrupa’da çok yaygın iken günümüzde bu bölgelerde de artık mülk konut üretiminde belirgin bir artış görülmektedir.

(Mc Crone ve Stephens, 1994) Bu eğilimin temel nedenleri arasında en önemlisi, finans piyasalarının uzun dönemli ve düşük faiz oranlı kredi sisteminde tamamı ile mülk konut edinmeye yönelmesi ve yaygınlaştırmasıdır. Bunun dışında mülkiyeti kamuya ait kira konutlarının bakım ve onarımlarının, zaman içinde finansal ve organizasyonel bakımdan zorlukla yapılması sayılabilir.

“*Özel sektör kira konutları*”; konutun piyasaya sunumu kira konut mülkiyeti biçiminde olmasa da, konutun mülkiyetini satın alma yoluyla elde eden tüketicinin mal sahibi olması ile malı olan konutu gelir elde etmek amacı ile diğer tüketicilere kiraya vermesi şeklinde oluşmaktadır. Kira konut mülkiyeti, tüketicinin geliri ile iki yönlü ilişki içindedir; gelirinin

büyük bir kısmının konuta harcanması durumunda kullanım değerinin öne çıktığı kira konuta talebin oluşması ve gelirinin görece daha az bir kısmının konuta harcanması durumunda prestij (kimlik) değerinin öne çıktığı kira konuta talebin oluşmasıdır. Birinci durumda, gelirin mülk konut edinmeye olan yetersizliği ikinci durumda ise prestij değeri olan konutların piyasada mülkiyetini elde etmek bakımından yetersizliği söz konusudur.

“*Kendi evinde oturma*”, günümüzde gerek Batı Avrupa gerekse de Kuzey Amerika’da en yaygın görülen konut mülkiyet biçimidir. Kamu sektörünün konut üretimindeki üretici kimliğinden vazgeçmesi ile kira mülkiyetinin gittikçe zayıflaması ve finans piyasalarında uzun dönemli düşük faiz oranlı kredilerin yaygınlaştırılması bu mülkiyet biçimini piyasalarda hakim duruma getirmiştir. Mal sahipliği, gelişmiş kapitalist ülkelerde hem konut temininde hem de konut politikalarında baskın olan konut edinme şekli olmuştur. 1914’den önce İngiltere’de mülk konut sahipliği nüfusun %10’unun altında iken 1938’den sonra bunun üç katına varan bir artış yaşamıştır. Bunun en etkili sebebi konut yapımının eşi görülmemiş bir boyutta patlama yapması ve milyonlarca konutun halkın ödeyebileceği fiyatlarda satılmasıdır. (Ball, 1996) 1934 – 1972 yılları arasında Amerika’da da ev sahipliği %44’den %62’ye kadar yükselmiştir. (Jackson, 1985) Bunun nedeni ise devletin konut piyasasına dolaysız olarak girmeksizin özel sektörü desteklemesidir. Bu gruba dahil konutlar; kullanım, değişim ve prestij değerlerinden her hangi birini taşıyabilir. Konutun taşıyacağı bu değerlerin yarattığı tek fark, konutun fiyatı konusundadır. Tüketicinin gelirinde konuta ayırdığı harcama payı veya konut için yaptığı birikim ile gelirinin bu konuda yetersiz kaldığı durumlarda ise finans piyasalarının imkanlarından yararlanma yoluyla, amacına hizmet eden değere sahip konutun mülkiyetini elde edebilir.

“*Mülk konut*” ise, mülkiyeti tüketicinin kendisine ait kullandığı konutu dışında da mülkiyetine sahip olduğu konutun mülkiyet biçimidir. Tüketicinin, kendi kullandığı konut dışında konut mülkiyetine sahip olmanın değişik amaçları olabilir; konutu bir yatırım malı olarak görerek birikimlerini değerlendirmek, mülk konutu kiraya vererek ek gelir elde etmek, ailenin diğer bireylerine de konut mülkü edindirmek gibi. (Tekeli, 1992)

Mülk konutun özel sektör konut üretiminde tercih edilen tek mülkiyet biçimi olduğunu belirttik. Bu yüzden, özel sektör üretim sermayesi piyasada mevcut talebi motive etmek veya yeni talepler yaratmak adına tüketicinin tercihlerini etkiler ve belirler. Tüketicinin konuta ilişkin tercihleri; “konutun kentsel alandaki konumu” ve “konutun mekan standartları” bakımından değişiklik gösterir. Tüketicinin, konutun kentsel konumu üzerindeki tercihlerini değiştirmesi, kullandığı konutu da değiştirmesi anlamına gelmektedir. Bu değişimin gerçekleşmesi tüketicinin geliri ile yakından ilişkilidir. (Güvenç, 1998) Tüketicinin konutun mekan standartları üzerine olan tercihlerini değiştirmesi ise kullandığı konutun değiştirilmesi anlamında değildir. Çünkü; konutun mekan standartlarını değiştirmek, konutun bitirme elemanları olan ince yapı ürünlerinin alt sektörler tarafından adeta yedek parça yerine geçecek biçimde üretilmesi ile artık istenen anda ve yerinde değişimlerin mümkün hale gelmesini sağlamıştır. Özellikle banyo ve mutfak gibi konutun mekan standartlarını direkt belli eden donanımlar, ahşap ve kimya sanayi ürünleri içinde piyasaya hazır tüketimi mümkün olan ürünler şeklinde sunulmaktadır. (Bilgin, 1994) Ve bu donanımların tasarım safhasından yerine montajı işlemine kadar bir bütün halinde tüketiciye sunan hizmet sektörleri vardır.

Tüketicinin konut talebine ilişkin temel tercihlerini belirleyen konutun kentsel konumu ve mekansal standartları daha geniş kapsamıyla niteliği aynı zaman da konutun piyasadaki fiyatını da belirleyen faktörlerdir. Kentsel alanda; arsanın kıt olarak üretildiği bölgelerde konut fiyatları, arsanın pahalı bir üretim girdisi olması nedeni ile görece daha yüksektir. Mekan standartları konut fiyatına, kullanım alanının büyüklüğünden (m²) başlayarak ince yapımda kullanılan bitirme elemanlarının piyasalardaki çeşitliliğine göre değişen bir etki yaratır.

3.2. Konut Piyasasının Bağlamsal Dinamikleri

Konut piyasasının üretim faktörleri (arz) ve tüketim faktörlerinin (talep) yer aldığı bir önceki bölümle bağlantılı olarak bu bölümde; bu üretim ve tüketim ilişkilerinin *zaman (süreç)* ve *mekanla (coğrafya)* değişimi üzerinde durulacaktır. Üretim ve tüketimin genel piyasa içinde zaman - mekan değişimi üzerinde, kapitalizmin gelişim süreci boyutu izlenerek 2.bölümde

duruldu. Bu bölümde ise yine kapitalizmin bu boyutu izlenerek bu sefer özellikle konut piyasasının zaman ve mekan ile değişimleri üzerinde durulacaktır.

Kapitalizmin ekonomik olarak piyasayı ön plana çıkaran bir sistem olması, onu ekonominin ötesinde sosyal olarak insanın yaşamındaki alışkanlıklarını da değiştirmede etkin kılmaktadır. Özellikle tüketim alışkanlıklarındaki değişimler hem insanın ürünle hem de insanın insanla ilişkilerini direkt etkilemektedir. Bu sebeple bu bölümde öncelikli olarak insanın konutla olan ilişkisi kapitalizmin bu baskın olan unsurları çerçevesinde ele alınacak daha sonraki bölümde ise bu ilişkinin özellikle insanın insanla olan ilişkisine toplumsal tabakalaşma boyutunda nasıl yansıdığı üzerinde durulacaktır.

İnsanın piyasada yer alan ürünlerle ilişkisinde temel olan, mal ve hizmet beklentisidir. Mallar gibi hizmetlerin de piyasada üretimi ve tüketimi söz konusudur. İnşaat sektörünün ürünlerini bu konuda nasıl bir ayırım taşıdığını yatırım amacına yönelik olarak yaptığımız grupta açıkça belirttik. Sektörün ürünleri;

- Piyasada mal ve hizmete dönüşecek yatırımlar (fabrika, büro, çarşı, vs.)
- Sosyal hizmet yatırımları (okul, hastane, vs.)
- Alt yapı yatırımları (baraj, yol, köprü, vs.)
- Doğrudan tüketime yönelik yatırımlar (konut)

olarak gruplanmaktaydı. (Hillebrandt, 1974)

Bu grupta alt yapı yatırımları hariç diğer grupta yer alan ürünlerin hem mal hem de hizmet yatırım amacına yönelik olarak üretim ve tüketim geleneklerinde yaşanan değişimler aynı zamanda insanın da bu ürünlerle olan ilişkilerinde de belirli bir değişim yaratmıştır.

Kapitalizmin piyasa mekanizmasını ekonominin temel belirleyicisi haline getirmesi özellikle bu gruptaki yatırım ürünlerinde temel değişimler yaratmıştır.

Yatırım amacının başlıca koşullayıcılarından olan, kamu ve özel sektör üretim sermayelerinin ağırlığı, sistemin genel yapılanma biçimlerine dolayısıyla da dönemlere göre değişim göstermektedir. 1950'ler de bu ağırlığın ve dengelerin değişimi açısından önemli bir dönüm noktasıdır. Bu dönemdeki ekonomik yükseliş dünya çapında ve ekonomik rejimlerden

bağımsızdı. (Hobsbawm, 1996) 1929 krizinin ardından geliştirilen iktisat politikalarının ve yeniden yapılanmaların bir uzantısı olarak Kuzey Amerika ve Batı Avrupa coğrafyalarında ortaya çıkarılan “sosyal devlet – refah devleti” olgusu bu değişimin başlıca kurumsal ifadesi olmuştur. Tanımlanan ortalama yaşam standartlarının piyasa mekanizması içinde toplumun her kesimi için karşılanamaması, 19. yy.’dan beri ortaya çıkan sorunları nihai olarak çözmek için piyasa dışı mekanizmalar sağlık, eğitim, vs. gibi sosyal hizmet alanına refah devleti adına yatırım yapması sonucunu doğurmuştur.

Bu dönemde kapitalizm yeniden yapılandı ve reformdan geçti. Ekonominin küreselleşmesi ve uluslararasılaşmasında o zamana kadar görülmeyen bir ilerleme yaşandı. Bu ilerleme;

- 1- *Hem devletlerin plan yapmalarını hem de ekonomik modernleşmeyi gerçekleştirmelerini kolaylaştıran ve aynı zamanda talebi arttıran bir “karma ekonomi” üretti.* Kapitalist ülkelerin savaş sonrası büyük ekonomik başarıları, hükümetlerin desteklediği, denetlediği, yönlendirdiği ve bazen de planladığı ve yönettiği sanayileşmenin başarısıydı. Aynı zamanda refahın ve toplumsal güvenliğin sağlanmasına bağlılığı artık zorunluluk olarak kabul edilebilen lüks mallar için ilk kez kitlesel bir tüketici piyasası sağladı,
- 2- *Dünya ekonomisinin üretim kapasitesi, daha karmaşık hale gelmiş bir uluslararası iş bölümünü mümkün kılarak çoğaltıldı.*

1970’lerle birlikte bu dönem de sona ermiştir. Fakat “Refah Devleti” bundan sonra da sürekli yaygınlaşmış ve cömertleşmiştir. (Hobsbawm, 1996)

Refah devleti ile birlikte “yoksulluk” kavramı “sosyal” olgusunu yarattı. Refah devleti yoksulluğu ortadan kaldırmadı ama yoksulluğu azaltırken yoksulluk tasarımını değiştirdi. Refah devletinin nedeni sosyal güvenliğin homojenleşmesi ve genelleşmesinden başka bir şey değildir. (Lautier, 1996)

İnşaat sektöründe sosyal hizmet yatırım amacı taşıyan gruba ait ürünler toplum yaşamında var olduğundan beri kamu üretim sermayesi tarafından üretilmiştir. Bu ürünler vasıtasıyla verilen hizmetlerin zamanla insan yaşamında temel gereksinim halini alması, toplumun her kesimine bu hizmetlerin verilmesi, yönetim mekanizmaları tarafından mecbur kılınmıştır.

Zamanla artan nüfusun bu temel gereksinimleri artık yalnızca kamu sektörü üretim sermayesi ile karşılanamaz bir hale gelince özellikle de yukarıda bahsettiğimiz dönemin bitimi olan 1970 ve sonrası dönemde bu ürünlerin üretimi özel sektör üretim sermayesi tarafından gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Özel sektör sermayesinin sosyal hizmet yatırım amacı taşıyan ürünlerin üretiminde aktif olarak yer alması aynı zamanda bu hizmetlerin piyasadaki talebini ve tüketimin de örgütlemesi anlamına gelmektedir. Çünkü; kamu üretim sermayesi artık ürünün elde edilmesine yönelik olmaktan ziyade ürünün verdiği hizmeti tüketecek olana yönelmiştir. Sağlık ve eğitim sosyal hizmet yatırımlarının iki temel grubudur. Artık eğitim ve sağlıkta fırsat eşitliği refah devletlerinin en temel politikası olarak benimsenmiştir. Kamu ve özel sektör sermayeleri bu politikanın uygulanmasında eşit koşullara sahipken, kamu sermayesi yatırım hizmeti veren ürünlerin üretiminden çekilmiş ve bunu özel sektör sermayelerine bırakmıştır. Bunu yapmaktaki amacı ise serbest piyasa ekonomisinin gereği olarak piyasaları her türlü mal ve hizmet tüketimi için canlandırmak ve artan nüfus karşısında homojen olarak karşılayamadığı temel gereksinimleri özel sektör yoluyla karşılamaktır. Burada kamu sektörüne düşen rol, piyasalarda sosyal hizmetin talebini yaratacak sosyal güvenlik sistemini kurmak ve bu işi yapan özel sektörün yararlanacağı gerekli vergi indirimi sistemini oluşturmaktır.

1970 ekonomik bunalımı sonrası konut sektörü ile kamu ve özel sektör sermayeleri arasındaki ilişki de değişmiştir. Bu değişim üç temel gelişim ile belirtilebilir;

- 1- *Konut probleminin değişmesi*. Yani problem artık konut stokunun artırılması değil, hane halkının gelirindeki konut harcama payının artmasını engellemek durumuna gelmiştir.
- 2- *1970 ve 1980'lerde refah devleti politikasının karşılaştığı mali kriz*. Ve bunun sonucu olarak Keynesçi politikalardan vazgeçerek para politikalarına geçişin yaşanması; kamu harcamalarının azaltılması, özel sektörün yatırımlara teşvikinin sağlanması.
- 3- *1980'lerden itibaren serbest piyasanın değişen tüketici talep ve zevklerine daha esnek ve etkin bir şekilde cevap vereceği düşüncesinin hakim olmaya başlaması*. (Eraydın, Türel ve Güzel, 1996)

Konut refah toplumlarında diğer toplumlara göre daha değişik bir pozisyona sahip olabilmektedir. Çünkü; refah devletlerinde temel şart, ihtiyaçları sınırsız kapasitenin ya da çağın minimum şartlarını yerine getirecek şekilde herkese otomatik olarak eğitim, sağlık, iş imkanlarının sağlanması temel prensip olarak kabul edilmiştir. Ve konutun bu temel prensipte belli bir yere sahip olduğunu söylemek oldukça zordur. (Kemeny, 1992)

Bunun en önemli sebebi ise genel olarak talep iki temel şekilde tanımlanmaktadır; ihtiyaç temelli ve tercih temelli olmak üzere. Konuta olan talep ihtiyaç temelli olarak kabul edilir. Bu yüzden de sık sık talep ihtiyaç anlamında kullanılmaktadır. Fakat talep bir hizmet veya malı elde etmeye gönüllü ve gücü yetecek durumda olma durumudur. Bu anlamda da konut talebine de mülkiyeti seçme olarak bakılabilir. Seçim, yasal piyasalarda kiracılık ve mülk sahipliği olmak üzere iki türdür. Kiralama ve mülk sahipliği olarak bu iki temel sınıflama üretim sermayesinin türüne göre hem üretim hem de tüketim gelenekleri çerçevesinde piyasada farklılıklar göstermektedirler. Kamu sektörü ağırlıklı olarak kiralık konut üretirken, sık olmasa da mülk konut ürettiği de görülmektedir. Konut kıtlığının ve koşulların özellikle kötüleştiği dönemlerde konut üretimini arttırmanın tek yolu en kısa zamanda olduğunca çok konut üretmek ve dağıtmak olarak belirtilir. Bunun için dolaşım alanına yapılan müdahalelere rağmen piyasanın sadece yüksek ve orta gelirli sınıflara konut sağlayabilmesi geniş kesimi oluşturan dar gelirli sınıfların konut sorununu belli boyutlarda çözebilmek için devlet de (kamu sektörü) bizzat konut üretimine mülk ve kira konut üreterek girebilmektedir. (Arın, 1982)

Özel sektör ise kiralık ve mülk konutun her ikisini de üretmektedir. Özel sektör kira konutları kapitalist ekonomi ve kentlerin gelişiminin yaşandığı ilk dönemlerde yani 19 yy.'da piyasaya en uygun form olarak ortaya çıkarılmıştır. (Bilgin, 1992) Yeni kent yapısında çalışan sınıfın düşük ücretli ve tasarruf imkanı az olan bir kitle olması dolayısıyla, kiralama sistemi yaratılarak konutu mal olarak satın alamayan insanlara yaratılmış bir imkandı. Özel sektör konut kiralamanın kamu sektörü kiralamadan temel farkı yatırımcılara kar elde etme olanağının da verilmesidir.

Mülk konut sisteminin oluşumu aynı zamanda modern konut piyasasının da oluşumu anlamına gelmektedir. (Teymur, Markus ve Woolley, 1988) Mülk konut tüm dünyada özellikle de gelişmekte olan ülkelerde refahın bir göstergesi olarak kabul edilmektedir.

Bütün Avrupa ülkelerinde konut mülkiyet durumu zenginlik – refah farklılığı ile ilgili değildir. Konut politikaları ile ilgilidir. Ülkelerin çoğunda özel sektör kira mülkiyetinde bir düşüş, kendi evinde oturma mülkiyetinde ise bir artış yaşanmaktadır. Bu ülkelerin bir çoğunda konut politikalarının konut mülkiyeti konusundaki tarafsızlıkları bir amaca bağlıdır. Özellikle de konut kıtlığının üstesinden gelmek için diğer sektörlerden teşvik edici yatırımlarla yardımın olduğu ülkelerde. (McCrone ve Stephens, 1994)

Kapitalist ülkelerde genellikle uygulanan konut politikaları aslında Engels'in çözümleyip eleştirdiği iki formülden oluşmaktadır. Bu formüllerden biri, özel konut mülkiyetini teşvik etmek ve desteklemektir. İkinci formül ise, konut standartlarına ve arazi kullanımına yasal düzenlemelerin getirilmesi ve buna ek olarak konut sahibi olamayacaklara yönelik "yardım" kurumlarının devlet eliyle oluşturulmasıdır. (Arın, 1982)

4. BİR ÜRÜN OLARAK; KONUT

Konut bir önceki bölümde ürün olarak piyasa mekanizması kapsamında ele alındı. Bu bölümde ise nasıl bir ürün olduğu üzerinde durulacaktır. Bu çalışmanın kapsamında konutun, *insan – ürün* ilişkisi ve *insan – insan* ilişkisi bağlantıları ile ele alınacağını çalışmanın başında belirtmiştik. İkinci bölümde insan – ürün ilişkisi piyasa mekanizması çerçevesinde ele alındı bu bölümde ise insan – insan ilişkisinde konutun yeri üzerinde durulacaktır.

Günümüzde kapitalizmin hem ekonomik hem de sosyal yaşamda geldiği aşama itibarı ile insan – insan ilişkisi, piyasada yer alan mal ve hizmetlerin tüketimleri ile belirtilmektedir. Çünkü; toplumsal yapıda artık insanlar sermayedarlar ve emekçiler olarak ayrışmamakta tüm insanlar tüketici kimliği ile toplumda yer almaktadırlar. (Baudrillard, 1997) Konut da, insan – insan ilişkisinde mal olarak tüketimi ile yer almaktadır. Konutun üretici – tüketici olarak insan ilişkilerindeki yerine “Konut Piyasası” bölümünde yer verilmiştir. İnsanların yalnızca tüketici kimliği ile ilişkilerinin piyasada yer alan bir mal olarak konuta yansıtıkları ise bu bölümde ele alınacaktır.

Böyle bir ilişki içinde konutun yerini belirlemek konutun mülkiyet yapısındaki çeşitlenmeye ve bu mülkiyet yapılarının oluşumlarına bakmakla mümkün olmaktadır. Bundan dolayı bu bölüm ağırlıkla konutun ürün olarak mülkiyet yapısının belirleyen insanın; toplumsal yaşamdaki yeri (yer aldığı tabaka), geliri, ihtiyaçları, tatminleri, tüketim alışkanlıkları ve statüsünün üzerinde durulacaktır. Daha doğrusu bu faktörlerin konut mülkiyet yapısını belirlemesi üzerinde durulacaktır.

Konut mülkiyet yapısının belirlenmesinde önemli diğer faktörler; özel ve kamu sektörünün etkileri üzerinde daha önceki bölümlerde durulduğu için burada tekrar ele alınmayacaktır.

Bir çok ülkede özellikle 1980’lerin sonunda kentlerde hızla artan nüfus, kıt olan konut kaynaklarına bir baskı yarattı. Konut ihtiyacı büyük oranlarda artmaya başladı. Devletler artan bu ihtiyaçlara rağmen kamu yatırımlarındaki desteklerini keserken, düşük maliyetli

konut yatırımlarında da bir kesintiye gittiler. Bunun altında yatan temel etken; konutun yıllarca “refah devletinin” bir bileşeni olarak göz önünde tutulması ve piyasadaki büyük rolünün göz ardı edilmesi idi. Bu zamana kadar *devlet – piyasa – konut tüketicisi* ilişkisi devletin bu kararı almasına kadar politik faktörlerce belirlenmiştir. Günümüzde konut artık bu ilişkideki tüm taraflarca bir “fayda” olarak göz önünde bulundurulmaktadır. Ve devletin yardım eden rolüyle piyasaları etkilemesi artık refah devleti anlayışı kapsamında değil ama politik bir süreç kapsamında olmaktadır. (Ball ve Harloe, 1996)

Konutun bir çok bakımdan piyasadaki diğer mal ve hizmetlere benzerliğinden bahsettik; konut piyasasında da alıcılar ve satıcılar bir araya gelir, konutun fiyatı ve niceliğinin dengesi, üreticilerin kar elde etme gayreti ve alıcıların tercihleri üzerine kuruludur. Konutun diğer mallara göre pahalı bir ürün olması bu dengenin kurulmasının şartlarını kimi zaman zorlamaktadır.

Piyasada konut temininin çeşitli şekilleri, sosyal kurumların (müşteriler, mülk sahipleri, finansörler, yapımcılar, developerlar ve arsa sahiplerinin) belli oluşumlarla bir araya gelmeleri ve her birinin ayrı kazanç beklentileri ve baskıları ile oluşmaktadır. Sosyal kurumlar arasındaki ilişkiler de konut piyasasının yapısını etkilemektedir. Bu kurumları piyasa faktörünün etkin olmadığı dönemlerde de görmemize rağmen farklılaşmaları kurumların yapılarını piyasaya göre değiştirmelerinden kaynaklanmaktadır. Farklılaşmanın temel etkeni ise artık her şeyin kar beklentisine oturtulmasıdır. (Ball ve Harloe, 1996) Burada belirtilmesi gerekli en önemli nokta; konut temininde beliren temel değişimin en önemli sebebinin piyasa ekonomisinin, kapitalizmin vazgeçilmez unsuru olarak tüm dünyada yaygınlaşmasıdır. Yapısal değişimde en önemli atılım ise kredi finans sistemlerinin yeniden düzenlenmesi ile yapılmıştır. Bu aynı zamanda konut mülkiyet yapısında da kendi evinde oturma mülkiyet türünü konut piyasasında hakim duruma getirmiştir. (Ball ve Harloe, 1996)

Kapitalizmin konut piyasasının oluşumundaki etkin rolünü anlamak için kamusal yaşamın esasını anlamak gerekir. Çünkü; tabakalaşma, statü, ihtiyaç, tatmin kavramları bireyin kamusal yaşamındaki bireylerle olan ilişkilerindeki etkileşimleri ifade etmektedir. Kamusal yaşam aile ile yakın arkadaşlar dışında geçen yaşamdır. Böyle bir yaşamın gerçekleştiği alan

ise şehirlerdir. Şehirler krallık dönemlerinde ticaret, yönetim ve dinin merkezleri durumundayken ticari hayatın hızlı gelişimi şehirleri öncelikle birer büyük pazar yeri durumuna getirmiştir. Şehirlerdeki tüm yaşam ticaretin bu etkinliği ile değişime uğramış ve burjuva sınıfının şehir yaşamındaki hakim rolünün yerine zengin tüccarın hakim rolü geçmiştir. Tüccar sınıfıyla birlikte değişen yeni şehir yaşamı ve burjuva sınıfının, yaşamına uygun toplumsal bağlarının sancısız ve adil bir şekilde oluştuğunu söylemek pek doğru olmaz. Özellikle burjuva sınıfı öncelikle bu yeni şehir yaşamına düzen getirecek ve aynı zamanda aile ve arkadaşlarından oluşan özel yaşamla bu yeni yaşam arasına çizgi çekecek yeni konuşma, giyim, kuşam, eğlence tarzları yaratmaya çalışmışlardır. (Sennett, 1996)

18. yy şehirlerinde yeni şehir yaşamı, kamusal düzen için verilen bu mücadele yani kamusal ve özel yaşamın talepleri arasındaki gerilim her dönemde görülen istisnalar, sapmalar ve alternatif tarzların o dönemde de olmasına karşın, tutarlı bir kültürün şartlarını oluşturmuştur. (Sennett, 1996)

Kamusal ve özel yaşama ilişkin oluşan fikirlerdeki temel değişim, sanayi kapitalizminin yükselişi ile oluşmuştur. Bu değişimde aktif olan üç etmen; şehirlerdeki kamusal yaşam ile sanayi kapitalizminin girdiği ikili ilişki, yeni bir sekülerizm anlayışının oluşması ve kamusal yaşamın yapısından gelen sonraları bir zayıflık haline dönüşen gücüdür. (Sennett, 1996) Sanayi kapitalizminin maddi kamusal yaşam üzerinde doğrudan etkisi olmuştur. Örneğin; giyimde seri üretimin kullanılması, kamusal yaşamın çok farklı kesimlerinin hep birlikte benzer görünüşler aldıkları ve ayrık özelliklerin yitirilmesi anlamını doğurmuştur. (Sennett, 1996)

Sanayi kapitalizminin yeni sanayi örgütlenmeleri yüzyılımızda iki temel biçimi ile tartışılmaktadır; *kitlesel üretim* ve *zanaat üretimi* yani esnek uzmanlaşma olarak. Kitle üretiminde Fordist üretim tekniğinin vazgeçilmez unsuru olan uzmanlaşmış makine ve uzman olmayan işgücü yaygın iken, esnek uzmanlaşmada kitle üretiminin işlemez hale gelişiyle çok amaçlı makinelerin kullanımı yaygınlaşmıştır. Kitle üretimi, 1.Dünya Savaşı sırasında Amerikanın bu alanda gösterdiği başarı ve politik işgücü ile tüm dünyaya yayılmıştır. Kitle üretimi, vasıfsız işgücü ve özel amaçlı makineler kullanılarak büyük

ölçeklerde yapılan standart mal üretimini ifade etmektedir. Aynı zamanda yüksek kar marjı, yüksek ücret, düşük tüketici fiyatları, yüksek yatırım, anonim şirket yapısı (işletme organizasyonu olarak), Keynesçi politikaları da (makro düzenleyici olarak pazarların düzenlenmesi) ifade etmektedir. (Piore ve Sable, 1984) Bunlar, kitle üretiminin beraberinde kitle tüketimi toplumu da yaratması anlamına gelmektedir. Kitle üretimi ve esnek uzmanlaşma arasında üretimin örgütlenmesi bakımından farklılaşma olsa da tüketim toplumuna olan gereksinim anlamında bir farklılaşma yoktur. Bu iki temel örgütlenmenin konut üretimine yansımaları inşaat sektörünün alt sektörlerinin üretim sanayilerini de içine almaktadır. Standartlaşma ve prefabrikasyona dayalı üretimin gerçekleştiği sektörlerde sanayi örgütlenmesi kitlesel üretim ve esnek uzmanlaşmanın her ikisini de görmek mümkündür. Her iki sanayi örgütlenmesine yani kitlesel üretim ve esnek uzmanlaşmada gerek teknolojik ve gerekse de ekonomik açıdan birinin diğerine üstünlüğü söz konusu değildir. Bu yüzden sektörlerin örgütlenme tercihleri tamamen toplumsal ve politik ilişkilerle belirlenmektedir. (Piore ve Sable, 1984)

Konut üretiminde üretim organizasyonunun her iki sanayi örgütlenme tipini de kapsadığı apaçık ortadadır. Alt sektörlerin tüm konut üretim girdilerini ürettiğini ve bu sektörlerin de ağırlıklı olarak kitlesel üretim örgütlenmesini tercih ettiğini uzman olmayan işgücü ve uzman olan ekipmanlardan biliyoruz. Aynı zamanda bu üretim girdilerinin şantiyede bir araya getirilerek konut binasının üretimi sürecinde ise tercih edilen örgütlenmenin esnek uzmanlaşma olduğunu kullanılan uzman işgücü ve uzman olmayan ekipmanlardan görebilmekteyiz.

Konut üretiminin tüm üretim sürecinin homojen bir biçimde kitlesel üretim örgütlenmesini içermemesi elde edilen uç ürünün yani konutun kitlesel tüketiminin piyasalarda her zaman mümkün olmamasından da kaynaklanmaktadır. Oysa ki alt sektörlerin ürettiği ürünlerin piyasalarda kitlesel tüketimi daima mevcuttur. Önceki bölümde de ayrıntılı olarak üzerinde durulduğu gibi konut üretiminin girdileri olan alt sektör ürünleri adeta konutun birer yedek parçası konumunda olup ihtiyaçlara göre sürekli değişimi yani tüketimi mümkün olacak şekilde üretilmekte ve pazarlanmaktadır. Seramik duvar ve yer karoları ve kromaj sıhhi tesisat malzemeleri ve aksesuarlar üreten inşaat malzemeleri endüstrisinin mamulleriyle

donatılmış büyük mutfak ve banyolar orta sınıfın talep ettiği apartman bloklarında konut standartını oluşturan faktörler haline gelmişlerdir. (Keyder, 1999)

İnşaat sektörünün bu kitlesel tüketimi mümkün olan malları gibi diğer malların da piyasalara sunumun da “orta tabaka” olarak belirtilen ve gelişmiş – gelişmekte olan ülkelerin nüfusunun büyük çoğunluğunu oluşturan grubun talepleri göz önünde bulundurulmaktadır.

Çeşitli gelir ve kültür gruplarından olan insanların yaşadıkları kentlerde farklı mekanlarda yaşadıkları bir çok çalışmada belirtilmektedir. Bu farklılaşma kimi kentlerde “getto” ve “enkav” olarak açık seçik belirginken kimi kentlerde ise kaotik bir yapı oluşturması ile çok belirgin olmayabilmektedir.* (Güvenç ve Işık, 1996)

Bu farklılaşmanın temelinde yukarıda da belirtildiği gibi insanların gelirleri ve kültürleri arasındaki farklılaşma yatmaktadır. Çalışmanın ele aldığı temel konular arasında yer alan “konut talebi” ve onun kapsamında yer alan tüketici geliri daha doğrusu tüketicinin gelirinin konut harcamalarına ayırdığı payın konut tüketimi üzerindeki etkileri ve özellikle de konut mülkiyet yapısı üzerinde önceki bölümlerde duruldu. Konut talebi, arz edilen konutun fiyatından, ülke içindeki gelir dağılımına, gösterişçi tüketim eğilimlerine kadar pek çok toplumsal olgudan etkilenmektedir. Konutun piyasada talebi;

- 1- *Barınak olmak,*
- 2- *Üretilen bir meta olmak,*
- 3- *Bir tüketim malı olmak,*
- 4- *Bir yatırım olarak spekülatif değer artışlarına el koyma yolu olmak,*
- 5- *Toplumda kişilere ve ailelere geleceklerinde bir güvence sağlama mekanizması olmak,*
- 6- *Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı olmak,*
- 7- *Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel artifakt olmak,*
- 8- *Emeğin yeniden üretilmesinde bir role sahip bulunmak,*

olarak sıralanmaktadır. (Tekeli, 1992) Konut talebini oluşturan bu faktörlerden “konutun kültürel bir artifakt olması” hariç diğer hepsi konut tüketicisinin ekonomik ve sosyal gereksinimlerini belirtmektedir.

* Farklılaşmanın belirgin olduğu kentlere örnek İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri’den verilebilirken, farklılaşmanın kaotik bir yapı oluşturduğu kentlere ise Türkiye’den örnek vermek mümkündür.

Gelir ve kültürle belirlenen yerleşimler arası farklılaşmanın coğrafi ayırımında belirleyici olan unsur ise konut sunumunun en önemli üretim girdisi olan “arsa” ve onun mülkiyet yapısı, elde edilişidir. Yerleşimler arası farklılaşmanın kaotik bir yapı oluşturduğu kentlere baktığımızda, arsa spekülasyonunun yoğun bir şekilde yaşandığını görürüz. Özellikle nüfusu hızla artan büyük kentlerde konut talebini karşılayan sistemlerin yeterince işleyememesi ile gerek illegal konut üretiminde gerekse de yerel ve merkezi yönetimlerin desteklediği konut üretimlerinde kamu arazileri, tarım alanları plansız ve programsız bir şekilde yerleşim alanları olarak kullanıma açılmaktadır. Farklılaşmanın belirgin bir yapı oluşturduğu kentlerde ise bu belirginliği yaratan konut üretim girdisi olan arsanın kullanım kararını veren konut sunumunda rol alan aktörlerin ve politik kararların olduğunu görürüz. Çünkü; bu aktörler piyasada çeşitli gelir ve kültür gruplarının konut talepleri arasından belli bir grubu seçerek o gruba yönelik konut sunumuna karar verirler. Politik kararlar ise ekonominin krize girdiği dönemler hariç genellikle piyasa ekonomisinin işleyişi ile uyumludur. Piyasalara yönelik olarak üretilen her türlü malın her ne kadar tüketicisi belli değilmiş gibi düşünülse de, tüketicinin bu malı tüketmek için gelirinden harcayacağı paya göre toplumda hangi sınıfa dahil olacağını hesabı o malın üretim kararı verilirken yapılmaktadır.

Kentlerde yerleşimler arası farklılaşmanın kaotik veya belirgin olması, piyasadaki konut tüketicisinin konut talebini değiştirmez. Sadece kentsel coğrafyadaki yerini belirler. Konut tüketicisinin piyasadaki talebini belirleyen dört faktör vardır;

- 1- *Mevcut veya tasarlanan yeni gereksinimler için yeni bir konutun gerekliliği,*
- 2- *Gelir ve tasarruf birikiminde bir artışın olması,*
- 3- *Piyasadaki yeni konut sunumlarında uygun ödeme veya borç para alma koşullarının oluşması,*
- 4- *Konutun fiyatı. (Hillebrandt, 1988)*

Bu faktörlerin her biri birbirinden bağımsızdır fakat konut talebinin oluşumunda ikili ve daha üstü biçimlerde bir araya gelirler.

Tüketicinin konut talebini belirleyen bu faktörlerin bir araya gelişleri ise tüketimin genel analizinde belirleyici olan “*tabakalaşma – statü*” ve “*ihtiyaç – haz - tatmin*” kavramları çerçevesinde oluşmaktadır.

Yukarıda belirtilen dört faktörün ilk ikisi direkt tüketicinin ekonomik ve sosyal yapısı ile ilgili, son ikisi ise piyasada yer alan mal olarak konutun yapısı ile ilgilidir. Bu durumda faktörleri kısaca şu şekilde belirtmek mümkündür;

- 1- *Tüketicinin gereksinimi,*
- 2- *Tüketicinin geliri ve tasarrufu,*
- 3- *Konutun ödeme koşulları, kredi durumu,*
- 4- *Konutun fiyatı.*

Dolayısıyla, tüketicinin yalnızca gereksinimini kapsayan konut talepleri aynı zamanda tüketicinin konuttan belirli bir tatmin beklemesini ifade etmektedir. Bu tüketici grubunun gelirindeki konut harcama payı konuttan beklediği tatmini elde etmesine engel değildir. Yani toplumda *üst-orta tabaka* olarak belirtilen yüksek gelir düzeyine sahip gruptur. Bu yüzden bu grubun gereksinimi olan konutların piyasalara sunumu küçük ölçekli olduğunda sipariş üretim (tek konut), büyük ölçekli olduğunda ise özel sektör firma üretimi (siteler) ile olmaktadır. Bu konutların piyasaya sunumunu gerçekleştiren yapımcı ister bireysel ölçekte ister firma ölçeğinde olsun konutun tüketici grubunun gereksinimlerini daima göz önünde bulundurur. Tüketici grubu belli olan bir konut sunumudur. Çünkü; bu tüketici grubunun konuttan beklediği tatmin genellikle “prestij” e yöneliktir. Ve konutun prestij olarak tatmini de; kentsel coğrafya içindeki konumundan, sahip olduğu alt yapı donanımına, ve mekansal büyüklükten, mekansal standartlara kadar değişim gösterebilmektedir.

Tüketicinin gelirinin konut talebini etkilediği durumlarda tüketicinin talebindeki tatmin yerini ihtiyaç faktörüne bırakır. Tüketicinin konuta olan ihtiyacı Tekeli'nin (1992) yukarıda belirttiği şekillerde olabilmektedir. Bu ihtiyaçların piyasada talep haline gelmesi ise yine yukarıda belirtilen konutun uygun ödeme koşulları, kredi sistemi ve fiyatı ile mümkündür. Çünkü; bu talebi oluşturan tüketici grubunun gelirindeki konut harcama payı sınırlıdır ve gelir düzeyi olarak toplumun *orta tabakasını* oluşturmaktadır. Bu yüzden konut talebini belirleyen ihtiyaç ve finansal yapı dolaysız olarak tüketicinin geliri ile ilişkilidir. İhtiyaç gelirdeki konut harcama payına göre barınmadan, yatırım ve statü malı olmaya kadar değişim gösterebilmektedir. Bu ihtiyaçların barınma dışında olanlarında genel mülkiyet yapısı mülk konut iken barınma ihtiyacı hem mülk konut hem de kira konut olabilmektedir. Talebi

oluşturan finansal kaynaklar ise birikimden (tasarruf) mevcut kredi sistemlerinden yararlanmaya kadar değişebilmektedir.

Barınma ihtiyacına yönelik konut talebi toplumun alt grubunu oluşturan *alt-orta tabakada* yoğunken orta tabakanın ihtiyaçları ise barınmanın yanında yatırım ve statü malı elde etmeye doğru da yoğunlaşabilmektedir. Konutun yatırım ve statü malı olması konutun niteliği ile ilgilidir. Ve konutun niteliklerine yönelik değişen gereksinimler de hep bir üst tüketici gruba odaklıdır. Çünkü; ikinci bölümde (Piyasanın Oluşumu) belirtildiği gibi tüketim alışkanlıkları (ihtiyaçlar ve tatminler) bir tür kategorik toplumsal buyruk gibi toplumun üst gruplarından (sınıflarından) alt gruplarına doğru yani yukarıdan aşağıya doğru süzülerek gelmektedir.

Konutun niteliğine yönelik gereksinimlerin tatmini için tüketici konut talebini, kimi zaman piyasada bu gereksinimi karşılayan yeni konutlardan birini satın alarak kimi zaman da mevcut konutlardan kiralarak karşılamaktadır. Bu grupta konut mülkiyeti, mülk konut olabildiği gibi kira konut da olabilmektedir.

Alt-orta kesimin de yani geliri değişen konut gereksinimini karşılamaya her zaman elverişli olmayan ama diğer faktörlerin yani uygun ödeme şartları olan ve fiyatı ödemek için uygun olan konutların da piyasada yer alması ile elverişli hale gelen, bu gruptaki tüketiciler, gerek mülk konut gerekse de kira konut mülkiyeti ile taleplerini piyasadaki karşılayabilmektedirler.

Toplumun gelir düzeyi en düşük olan grubunda yer alan tüketiciler ise konutu sadece bir barınma gereksinimi için talep etmekte ve gelirleri ile direkt bağlantılı olduğu içinde çoğunlukla kira mülkiyeti ile bu gereksinimlerini karşılayabilmektedirler. Mülk konut elde etme durumu ise daha çok illegal yerleşimlerde mümkün olmaktadır (gecekondu gibi).

Toplumsal tabakalaşmada temel olarak belirtilen üst-orta, orta ve alt-orta sınıfın, konutla ilişkileri yukarıda belirtildiği gibidir. Konutla olan ilişkilerinde gelir düzeyleri belirleyici faktör olsa da gelir düzeyleri değişmediği halde konuta olan tatmin ve ihtiyaçları değişebilmektedir. Çünkü; konut piyasada bireyin dahil olduğu sınıfı belirleyen önemli bir simge/sembol tüketim malı durumuna gelmiştir, tıpkı otomobil gibi. Ve bu yüzden de

özellikle statünün gösterişçi tüketimle değişebildiği günümüzde konut statü değiştirebilmenin bir aracı haline gelmiştir. Konut, gerek kentsel alandaki konumu ve gerekse de nitelikleri bakımından belirli simgelerle tüketicisinin kimliğini daima ortaya koyan bir ürün olmuştur. Değişen tek şey toplumsal tabakalaşmada önceden var olmayan statü değişimini artık tüketim malları daha doğrusu gösterişçi tüketim ile mümkün olmasıdır. Ve bunun en önemli göstergesinin de konut tüketimi olmasıdır.



5. TÜRKİYE’DE KONUT PİYASASI

Çalışmanın 3. ve 4. bölümlerinde konut piyasası ve ürün olarak konut konuları üzerinde duruldu. Bu konuların ele alınışında konunun esasını oluşturduğunu belirttiğimiz faktörler bu bölümde belli bir coğrafya, Türkiye üzerinde ve belli bir süreçle, kapitalizmin ülkenin ekonomik ve sosyal yapısına işleyişi boyunca tekrar ele alınacaktır. Yani Türkiye’de konut piyasasının oluşumunun kapitalizmle ilişkileri ve konutun piyasada dolaşıma giren diğer mallar gibi taşıdığı, “*kullanım*”, “*değişim*”, “*prestij (kimlik)*” değerlerinin toplumsal tabakalaşmada “*alt – orta*”, “*orta*” ve “*üst – orta*” tabakaların konut tercihlerinin belirlenmesindeki etkileri üzerinde durulacaktır.

Türkiye’nin de konut piyasasının oluşumunda daha önceki bölümlerde üzerinde ayrıntılarıyla durduğumuz arz ve talep faktörleri belirleyici olmuştur.

Arz, konut yapımında üretim sermayesini elinde bulunduran kesimin, özel ve kamu üretim sermayelerinin, tarihin çeşitli dönemlerinde gerek ekonomik ve gerek siyasi durumların elverdiği şartlarda büyük ve küçük ölçekli konut üretimini gerçekleştirmeleridir. Hem büyük hem de küçük ölçekli konut üretiminde, rol alan aktörler ve bunların konut piyasası çerçevesindeki ilişkileri, Türkiye’nin özellikle ekonomik gelişimi dolayısıyla da kapitalizmle kurduğu ilişkileri oranında değişim göstermiştir ve bu şekilde ele alınacaktır. (Kaçel ve Çınar, 1998)

Talep, konutun piyasada dolaşıma giren bir mal olması sürecinin oluşumunda tüketici rolündekilerin konut piyasasının yapılanmasını sağlayan tercihleri ve bunu elde etme yolları ile ele alınmaktadır. Konut tüketicisinin tercihleri daha önceki bölümlerde söz edildiği gibi “ihtiyaca”; barınak olarak, yatırım olarak (spekülatif değer artışına el koyma şeklinde), güvence sağlamak olarak, ve “statüye”; kimlik değeri olarak, gösterişçi tüketim olarak, yönelik olabilmektedir. Bu tercihleri belirleyen ise, tüketicinin toplumsal tabakalaşmadaki yeri ve dolayısıyla da hem geliri hem de tüketim alışkanlıklarıdır.

5.1. Arz

5.1.1. Kamu sektörü üretim sermayesi

Kamu sermayesi olarak ifade edilen; devletin tıpkı bir sermaye sahibi gibi sermaye birikimine sahip olmasıdır. Türkiye’de kamu üretim sermayesinin inşaat sektöründeki kullanımı, cumhuriyet ile başlayan ulus-devletleşmenin temel gereksinimi olan kamu yapılarının hızla üretimi ile başlamaktadır. Konut piyasasına yönelişi ise bundan sonra gelir. (Bilgin, 1998) Çünkü; devlet öncelikle “ulus-devlet” sistemini işletecek olan “kurumsal”ve “kamusal” yapılanmayı sağlamak zorundaydı. Bunun gereği de; kurumsal yapılarla birlikte, hastane, okul, adliye gibi kamusal binalarının bir an önce yapımıydı. Kısacası ulus-devletleşmenin başlangıcında kamu üretim sermayesini ağırlıklı inşaat sektörünün kamu yapılarının oluşumunda görmekteyiz.

Ulus-devlet olmanın çabaları sürerken konut üretiminde kamu üretim sermayesi, yalnızca savaş sonrası büyük yıkımlara uğramış kentlerdeki (Ege bölgesinin Kurtuluş Savaşı’nı yaşayan bölgeleri) ve yoğun göç alan yeni başkent Ankara’daki barınma sorununu çözmektedir. (Tekeli, 1992)

Kamu sektörünün, konut piyasasını etkileyen iki temel rolü vardır; “*üretim sermayesini elinde bulunduran yatırımcı*” ve “*üretim için kamusal düzenlemeleri yapan regüle edici*” olarak. (Tekeli, 1992) Kamunun sahip olduğu bu roller Türkiye’nin konut piyasasında çeşitli dönemlerde ekonomik ve sosyal gelişmelere paralel olarak birbirine göre üstünlük kazanmıştır. Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşu çabalarının yoğun olduğu dönemlerde kamu sektörü her iki rolünü de kullanmıştır.

Kamu sektörü yatırımcı olarak, öncelikle oluşturduğu yeni kurumsal yapılanmanın parçası olan bürokrasi ve teknokraside görev alan memurlarının barınma ihtiyacına yönelik konut üretimini organize etmiştir. Bu konutların üretimi için gerekli tüm üretim sermayesi kamu sektörü tarafından karşılanmaktaydı. Tabii ki konutların mülk sahibi de kamu sektörüydü. Memurlar ise sadece tüketici-kiracı konumundaydı ve memuriyet görevinde bulunduğu süre

içinde bu imkandan yararlanabilirdi. “Lojman” olarak adlandırılan bu konut grubunun tüm üretim organizasyonu ve üretim harcamaları kamu sektörünce karşılandığı gibi yapıldığı arsanın mülkiyeti de kamu sektörüne aitti. Ulus-devlet olma çabalarının yoğun olduğu süreçte; Türkiye’de devlet, sahip olduğu toprağı henüz bireysel kullanıma açmamıştı. Kentlerin yeniden oluşumunda devlet sahip olduğu bu toprakların yapılanmasını ancak kendisi gerçekleştirmektedir. (Keyder, 1999) Devletin lojman yapımına girişmesi 1944 yılında çıkartılan 4626 sayılı yasadan sonra önem kazanmıştır. Bu yasanın ilk uygulaması Ankara’da 434 konutluk Saraçoğlu Mahallesi olmuştur. Emlak Eytam Bankası’nın Emlak Yapı Şirketine yapımı gerçekleştirilmiştir. 1946 yılında bürokrasinin üst kademesindeki bürokratlarca kullanılmaya başlanmıştır. (Tekeli, 1992)

Büyük çoğunluğunu devletin bürokrasi ve teknokraside görev alan memurlarının oluşturduğu orta tabakanın mülk konut edinmesi de yine devletin sahip olduğu bu toprakların yapılaşmaya açılarak “kooperatif konut” üretimini sağlaması ile mümkün olmuştur. Memurlar, maaşları ile orantılı olarak belli bir ödeme programı sonucunda bu konutların mülkiyetini elde etmekteydiler. Dolayısıyla, memuriyet sürelerine bağlı olmaksızın bu konutları kullanabilecekleri ve miras yoluyla da devredebilecekleri, istedikleri nitelikteki konutlara sahip olabilmekteydiler. Bu bağlamda, konut kooperatiflerinin ilk örneği Ankara’da Bahçelievler Yapı Kooperatifi ile verilmiştir. 1935’ten 1944’e kadar Türkiye’de kurulan yapı kooperatifi sayısı 50’yi bulmuştur. Bu kooperatiflerin dağılımı; Ankara: 22, İstanbul: 8 iken geriye kalanları ise diğer illere dağılmıştır. Fakat bu kooperatiflere rağmen 1944’e kadar yalnızca Ankara’da sadece 554 adet konut üretilebilmiştir. (Özüekren, 1996) Bu dönemde kooperatiflerin konut sayısı lojman konutlara göre daha azdı. Çünkü, arsanın konut üretim girdisi olarak kamu sektörü tarafından temininde kolaylıklar oluşturulurken üretimin diğer girdileri olan inşaat alt sektörüne ait malzemelerin hemen hemen tamamına yakını ithal yolla elde edilmekteydi. (Sey, 1998) Yani konutun üretim maliyeti orta tabakanın herhangi bir mali destek almaksızın kolay kolay altından kalkacağı bir değerde olmamaktaydı. Bu yüzden kooperatif konut üretimi daha üstte yer alan üst-orta tabakaya hitap eden bir üretim şekline dönüşmüştür. Ki bu gruba girenlerin sayısı orta tabakaya göre oldukça azdı. Yine bu dönemde Türkiye’de konut kooperatiflerini finanse eden tek kurumsal kredi kurumu 1950’ye kadar Türkiye Emlak ve Kredi Bankası olmuştur.

Kamu sektörü, konut üretiminde kurumsal düzenlemeler yapan regüle edici rolü ile ulus-devletleşme döneminde öncelikle kamunun planlı kalkınmada yüklediği işlevleri geliştirme çabasına girmiştir; konut piyasasında kiralık konutların kira belirleme şartlarına müdahale etmiş, imar yasalarının gelişimi için girişimlerde bulunmuş, belediye ve konut yapımcılarına arsa sağlanmasında kolaylaştırıcı önlemler almış, konut finansmanında yeni kurumsallaşmalara gitmiş, konuta ilişkin tüm vergilendirmelerde yeni düzenlemeler yapmıştır. (Tekeli, 1992)

Kamu sektörünün konut piyasasındaki bu yapımcı ve regüle edici rolleri konutun niceliksel bir sorun olarak ifade edilmeye başlamasıyla bir değişim göstermemiştir. Konutun sorun olması, bu dönemde hem sanayileşme hem de kamu hizmetlerinin yarattığı yeni iş gücünün kentlere göçü ile mevcut konut stokunun yetersizleşmesinden oluşmuştur. Özel sektör konut üretimi yetersiz kalınca kamu sektörü yukarıda belirtilen rolleri ile konut piyasasında yerini almıştır. Kamu sektörünün üretim sermayesi ile konut piyasasında gerçekleştirdiği konut sunumunun öncelikle bürokrat ve teknokratların çoğunluğunu oluşturduğu orta tabakaya yönelik olması, üretimin de büyük ölçekli olmasını gerektirmiştir. Üretimin büyük ölçekli olmasının anlamı, üretilen birim konutların sayıca çokluğu ve bu konutların yer aldığı yerleşim alanı arsanın büyüklüğünü ifade etmektedir.

II. Dünya Savaşı, Türkiye’de sadece savaş ekonomisinin yaşanmasına değil savaş sonrası dünyada değişen dengelere de ayak uydurmayı gerekli kılmıştır. II. Dünya Savaşı’nın aslında tek galip ülkesi A.B.D. olmuştur. Çünkü; savaştan galip çıkmak aynı zamanda yürüttüğü “Refah Devlet” anlayışını beraberindeki “piyasa ekonomisi” ve “kitlesele üretim organizasyonları” ile tüm dünya ülkelerine yayma imkanına sahip olmuştur. (Hobsbawm, 1996)

Türkiye bu yeni anlayışlarla 1950’lerden itibaren tanışmıştır. Özellikle parlamenter sistemde tek partililikten çok partiliğe geçişle bu süreç de hızlanmıştır. Refah devleti anlayışı aslında Türkiye’nin o dönemlerde yürütmeye çalıştığı ithal ikameci politikalar ile benzerlikler içermektedir; İktisadi tahsis mekanizmalarının politizasyonu ve gelirin yeniden dağılımı yoluyla bir iç pazarın kurulması olarak belirtilen iki boyut dönemin ekonomi politikasını

tanımlamaktadır. Bu iki boyutun birikim tarzı devlet tarafından düzenlenmektedir ve bu birikim tarzları sanayi burjuvazisinin ihtiyaçlarını karşıladığı gibi devlet memurlarının da taleplerine cevap vermektedir. Bu anlamda Refah Devleti anlayışı ile benzerlikleri vardır. (Keyder, 1989) Konutun nicel bir sorun oluşturması ve bunun tüm yurda yayılmaya başlaması ve bunun da refah devleti anlayışı ile örtüşmemesi konut sorununu artık bir kalkınma sorunu haline getirmiştir. Çünkü; refah devleti anlayışında devlet bireylerine asgari yaşam standardının gereklerini karşılamak zorundadır ve bu yaşam standardı kapsamında temel gereksinimler vardır; sağlık, eğitim ve dolaylı olsa da barınma*. Dolayısıyla konutun, piyasada özellikle geliri konut harcamalarında sınırlı olan tabakalar için elde edilebilir olmaktan çıkması konut teminini artık bir kalkınma sorunu haline getirmiştir.

Kamu sektörünün konut sunumuna yaklaşımı bu bakış açısıyla değişime uğramışsa da, kamu üretim sermayesinin konut üretiminde direkt kullanımı gittikçe zayıflamış, bunun yerini özel sektör sermayesini konut piyasasına çekmek için yaratılacak talebe ilişkin yeni kurumsal düzenlemelere önem verilemeye başlanmıştır. Kamu sektörünün bu dönemde yaptığı en büyük kurumsal düzenleme; konut piyasasında hakim olan tek sunum biçimi, bireysel sunumu temelden değiştiren Kat Mülkiyeti Kanunu'na ilişkin yapılan ilk çalışmalar olmuştur. Önce 1954 yılında noterlik yasasında yapılan bir değişiklik ile yapsatçı konut sunum biçimi ve kooperatif konut sunum biçimlerinin gelişmesi kolaylaşmış ve hızlanmıştır. 1961'li yıllarda İmar ve İskan Bakanlığı'nın "Bölge Kat Nizamı Planları" yla kent içi parseller üzerinde yapı yapma haklarını arttırmıştır. Ve en nihayet 1965 yılında Kat Mülkiyeti Yasası'nın kabulüyle bu süreç daha da hızlanmıştır. (Tekeli, 1992) Bu konut sunum biçiminin kamu sektörünü ilgilendirmesi ise üretim girdisi olan arsanın temini ile ilgilidir. Bireysel konut sunumunda arsanın bireysel mülkiyette olması artan kentsel nüfus ile kentsel alandaki arsalarda bir kıtlık dolayısıyla maliyetinde de kolay elde edilemeyecek artışlar yaratmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu tamamı ile bu soruna çözümü kapsamaktadır. Getirdiği çözüm, arsa mülkiyetinin üzerine yapılacak konut birim sayına bölünmesi, yani arsanın mülkiyetinin parçalanmasıdır. Bu durum arsanın kolay elde edilebilirliğini sağlamaktadır fakat kent içinde yer alan arsaların kıtlığına doğal olarak çözüm getirememektedir. Yeni oluşan sistem bireysel sunum kapsamında "*yapsat konut üretim*" olarak belirtilmektedir.

* Jim Kemeny (1992), "Housing and Social Theory" çalışmasında bu konusu üzerinde ayrıntularıyla durmuştur.

Bu yeni sistem ile kentlerdeki konut yapılaşması da yeni bir boyut kazanmıştır. Apartmanlaşmanın yoğunlaşması bu sistemle başlamıştır. Bunun dışındaki düzenlemeler kentsel alanların yakın çevresinde mülkiyeti kamuya ait toprakların yeni konut alanları olarak kullanımında önceliğin yerel yönetimlere verilmesi ile özel mülkiyete açılması ve özel sektör konut sunumunda hızla artan illegal konut üretimi için yeni imar afları da yeni kurumsal düzenlemeler arasında yer almaktadır.

Kamu sektörü bu dönemde konut sunumunda inşaat sektörüne girdi üreten iki temel alt sektörü (çimento ve demir) destekleyerek üretimlerinin yurt içinde yaygınlaşmasını ve önemli bir sorun haline gelen yapım malzemeleri sektörleri piyasasını canlandırmaya çalışmıştır. Çimento fabrikaları ile inşaat demiri üreten tesislerin ilk kuruluşları kamu sektörü sermayesi ile olmuş ve yaygınlaşmıştır. Özel sektör çok daha sonra bu sektörlerde üretime girebilmiştir. Bu iki temel üretim girdisinin kamu sektörünce üretimi tek sebep olmasa da etkin olarak, konut üretiminde betonarmenin de hızla yaygın ve tek sistem haline gelmesinde önemli katkıları olmuştur. (Sey, 1998)

Kamu sektörünün konut sunumunda sermayedar rolü, 1980 yılının başlarına kadar konut piyasasında önemli bir yere sahipken, devletin ülke genelindeki sanayileşme ve kalkınma çabalarında diğer sektörlerle yaptığı yatırımlar nedeniyle zaman içinde zayıflamıştır. (Çizelge -5.1) Bununla birlikte özellikle özel sektörün bu dönemde legal ve illegal konut sunumu konut piyasasında kamu sektörüne duyulan desteği de hafifletmiştir.

Tüm dünyada ekonomik krizin yaşandığı 1970’li yılların etkisi Türkiye’de 1980 gibi bir kırılma noktasını yaratmıştır. Hem siyasi hem de ekonomik değişimler, yukarıdan aşağıya ve planlı olarak topluma adapte edilmeye çalışılmıştır. Ekonomideki temel değişim refah devleti – kalkınma anlayışının taban tabana zıttı bir anlayış olmasa da “*Liberal pazar ekonomisi*” ne geçiş olmuştur.

Refah devleti ve kalkınma anlayışı ile hareket eden daha önceki dönemlerde kamu sektörünün konut piyasasındaki genel amacı, bireylerin karşılanması gerekli asgari temel

ihtiyaçlarından biri olan barınmayı sağlamak iken, 1980 sonrası liberal pazar ekonomisi ile bu amaç konut piyasasında öncelikle özel sektörün bu piyasadaki yerini genişletmek ve

Çizelge -51

Türkiye’de Konut Finansmanına Katkıda Bulunan Kamu Kurumlarının Üretilen Konutlar (1993 yılına kadar)

Finansman kurumları	Uygulama Dönemi	Üretilen konut sayısı
T.Emlak Bankası	1947-1992	57.071
Sosyal Sigortalar Kurumu	1962-1987	233.289
OYAK	1963-1992	55.248
Bayındırlık ve İskan bak.	1966-1988	893.050
Bağ – Kur	1975-1980	7.412
Toplu Konut İdaresi	1984-1992	885.638

Kaynak: O.İ.K.Raporu, DPT 1996, S.61 (konut)
(Uludağ, 1997)

sabitlemek için konutun adete bir mal – hizmet gibi üretiminin sağlanması yani piyasanın canlı tutulması dolayısıyla talebin yaratılmasını sağlamak olarak değişmiştir.

Kamu sektörü bunu öncelikle çok temel kurumsal değişikliklerle; Toplu Konut İdaresi, Toplu Konut Fonu ve Toplu Konut Yasası’nı oluşturmakla gerçekleştirmeye çalışmıştır. Bu kurumsal değişikliklerde kamu sektörü hem üretici hem finans mekanizması hem de üretimdeki gerekli yasal düzenlemeleri yapan olarak baskın ve hakim rollere sahipti. (Sey, 1998) Yani konutun üretim kararının verilmesinden, tüketicinin gelirinin bu konutları tüketmesini sağlamaya kadar tek karar vericiydi. Ki diğer dönemlerde de gördüğümüz toprak mülkiyeti de yine kamu sektörünün inisiyatifindedir.

Kamu sektörünün bu şimdikiye kadar görülmemiş konut sunumu hamlesi, yaratılan şartların işlediği yere kadar devam etmiştir. Şartların elverişsizliği, Toplu Konut Fonu’nu besleyen mekanizmaların zayıflaması ve hatta ortadan kalkması ile yaşanmaya başlayan finansal kriz ile oluşmuştur. (Tekeli, 1998a) Toplu Konut İdaresi, 1984’de kurulmasından 1996 yılına kadar 1 milyon konutun üretimine katkıda bulunmuş ve bunlardan 909.271’nin tamamlandığı görülmüştür. Bu, yılda 85 bin konut anlamına gelmektedir. Bu katkının

1984'te konut maliyetine olan oranı %83 iken, 1988 sonrası fonların kısmen, 1992'de de tamamen bütçeye aktarılması ile bu oran 1992'de %22'ye kadar inmiştir. (Uludağ, 1997) Bu durumda kamu sektörü yukarıda belirtilen hakim sistemdeki kimi rollerini bırakmak zorunda kalmıştır. Bunlardan ilki üretici olarak konut üretiminden çekilmiş, bunun yerine tüketiciyi destekleyen kredi sistemleri ile konut piyasasında yer almıştır. Daha sonraları ise diğer rolleri de zayıflatarak konut piyasasında ağırlığı özel sektöre bırakmıştır. (Çizelge -52)

Kamu sektörünün 1980'lerin başından itibaren başlayan konut hamlesinin 1980'lerin sonuna doğru zayıflatarak, konut piyasasında kamu sektörünün ağırlığının özel sektöre kaymasının planlı olduğunu söylemek çok zor olsa da, yaratılmaya çalışılan liberal piyasa ekonomisi konut piyasası için gerçekleştirilmiştir. 1980'lerden önce var olan refah devleti anlayışı 1980 ve sonrasında yerini serbest piyasa ekonomisi anlayışına bırakmıştır. Serbest piyasa ekonomisinin sisteme adaptasyonu süresince kamu sektörünü konut piyasasında hakim rolleri ile gördük. Özellikle 1980 ve 1990 gibi 10 yıllık bir süreçte konut piyasasında büyük bir role sahipken, konut üretiminde büyük artışlar yaşanmış ve 1987, 1988 ve 1989 yıllarında GSMH içinde konut sektörünün payı daha önceki yıllarda hiç ulaşamadığı bir değere, %30'a ulaşmıştır. (Sey, 1998) 1990'dan sonra bu pay hızla özel sektöre doğru kaydırılmıştır. Günümüzde artık kamu sektörü yaratılan bu yeni konut piyasasında konut talebinin oluşturulması için gerekli kurumsal düzenlemeleri yapmaktan öteye bir role sahip değildir.

5.1.2. Özel sektör üretim sermayesi

Özel sektör üretim sermayesi, konut piyasasının her koşulda mevcut olan kesimidir. Çünkü; bu sermaye grubu kendi konutunu yapan insandan, yaptığı konutları piyasada satan insana-şirkete kadar geniş bir yelpazeyi içine almakta ve yatırımcı ile yapımçı rolleri ile her zaman konut piyasasında yer almaktadır.

Özel sektör olarak adlandırılan kesim hangi mal ve hizmet üretiminde yer alırsa alsın amacı-hedefi yalnızca sermaye birikimi yani kar elde etmektir. Bu, konut piyasasında yer alan özel

Çizelge 52

KONUT YATIRIMLARI (MİLYAR TL)

YILLAR	KAMU	ÖZEL	TOPLAM (1988 fiy.)	TOPLAM (cari fiy.)	KONUT SEK. TOPLAM YAT. İÇİNDE PAYI (%)
1980	171	2715	2887	187	1.52
1981	212	1775	1987	166	13.3
1982	119	1860	1980	208	13.2
1983	159	1923	2083	284	13.1
1984	225	2092	2318	473	14.4
1985	289	2404	2693	749	14.3
1986	259	3287	3546	1462	16.1
1987	197	4757	4951	2976	21.2
1988	205	6141	6345	6346	26.3
1989	198	6528	6726	10728	28.2
1990	443	6004	6446	16115	25.1
1991	243	5483	5726	23509	23.0
1992	262	5552	5813	39433	23.5
1993	240	5991	6171	63433	24.4

kaynak: DPT.Ö.İ.K. raporu A.g.k. S.200
(Uludağ, 1997)

sektör için de değişmeyen bir amaçtır. Bu yüzden özel sektörün konut piyasasındaki yeri ekonomik sistemlerdeki değişimlerle yakından ilişkilidir.

Türkiye'nin ulus-devletleşme sürecine geçişte ekonomik ve sosyal değişimler devlet tarafından planlanmış ve uygulanmıştır. Kamu sektörü üretim sermayesinin anlatıldığı bir önceki bölümde bunun konut piyasasına yansımalarından söz ettik. Özel sektör üretim sermayesi bu değişimler kapsamında, ulus-devletleşme sürecine geçişte konut piyasası kapsamında büyük bir değişime uğramamıştır. Çünkü, bu dönemde henüz kentlere yoğun bir göç yoktur ve bireysel sunumun yapıldığı özel sektör, konut piyasasında oluşan talebi karşılayacak durumdadır. Yine bu dönemde özel sektörün konut piyasasındaki konut sunumu küçük ölçeklidir. (Bilgin, 1998) Çünkü; üretimin en önemli girdisi olan arsa, kentin imarlı alanı kapsamında, bireysel mülkiyette (özel mülkiyette) ve parsel ölçeğinde olup

büyük ölçekli üretime uygun değildir. Üretim organizasyonu ise genellikle sipariş sistemi üzerine kuruludur. Konut piyasasına dolaysız bir üretim henüz söz konusu değildir. Piyasada talep oluşumu hazır konut üzerine değil yapılması istenen sipariş konut üzerinedir. Ve bundan dolayı konutun böyle sipariş üretimi de üst-orta tabakadan gelmektedir. Bu talep kimi zaman birim konut (müstakil ev) kimi zaman ise apartman konut olmaktadır.

Konut piyasasında özel sektörde bireysel konut sunumunda sipariş konut üretiminin değişime girmesi, artan nüfusla birlikte oluşan yeni konut talebinin bireysel sunumun sipariş yoluyla karşılanamaz hale gelmesi ile oluşmuştur. Kamu sektörü üretim sermayesinin ise henüz konut piyasasında yer almaması devletin bu konuda kurumsal düzenlemeler yaparak özel sektör sermayesini konut piyasasına çekmek zorunluluğunu doğurmuştur. Bu kurumsal düzenlemelerin en önemlisi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıkartılması; yapsat konut sunum biçiminin yaratılmasıdır. Bu yeni biçim ile çözüme ulaştırılan temel sorun; kentsel alanda gün geçtikçe elde edilmesi zorlaşan konut üretiminin en önemli girdisi arsanın temininin kolaylaştırılmasıdır; özel mülkiyetteki arsaların kıt kaynak haline gelişi ile aynı zamanda pahalı bir girdi olup, konutun maliyetini fazlasıyla arttırması ve bu yüzden de, yaratılan yeni bir mekanizma ile mülkiyetinin hisseli hale getirilmesidir. Yani arsa alınıp satılmaksızın, takas temelli bir sözleşme ile üretime girdi olabilmesidir.

Bu kurumsal düzenleme ile arsanın mülkiyetini elinde bulunduran kişi imar yasalarının koşullarına uygun bir konut projesi ile yapımcıyla anlaşır. Anlaşmada arsanın mülk sahibi, konut binasının üretimi esnasında hiç bir finansal destekte bulunmaksızın ama arsanın mülkiyetini de üretilecek konut birimine bölerek hisselendirmek karşılığı yapılacak konutların belli bir oranının mülkiyetini alması esastır. Böylece hem arsa sahibi herhangi bir sermaye birikimi veya tasarrufa sahip olmaksızın konut veya konutların mülkiyetini elde edebilmekte hem de yapımcı da sermaye birikimini arsayı elde etmek için harcamaksızın üretimini gerçekleştirebilmekteydi. Yapımcının üretimin sonunda elde edeceği konut birimlerini yapım süresince satışını yapma imkanının olması işin başlangıcındaki sermaye birikiminin gerekliliğini de ortadan kaldırmaktadır. Bu yeni yani Kat Mülkiyeti Kanunu ile oluşan sistem apartman olarak adlandırdığımız konut grubunu yaygınlaştırmıştır ve bireysel sunum olsa da genel olarak "Yapsat" kavramı ile ifade edilmiştir.

Yapsat konut üretimi kentin imarlı alanlarında küçük ölçekli olarak gerçekleştirilen bir üretilerdir. Üretimi gerçekleştirecek konutun standartları arsanın yer aldığı kentsel alan için geçerli imar yasaları ile bütünüyle tanımlanmaktadır. Yalnızca konut birimlerinin mekan standardını belirleyen donanımlar mal sahibi ve yapımcının gelir düzeyi ile değişim göstermektedir. Yapsat konut üretiminde, özel sektör hem arsa sahibi hem de yapımcı olarak iki grup ile ifade edilebilmektedir. Birinci grup sermaye birikimi olan gayrimenkulü yani arsayı üretilere girdi olarak sunmakta ve üretimin sonunda karı olan konutları almaktadır, yapımcı ise üretimin diğer girdilerini temin etmekte ve üretimi gerçekleştirerek o da üretimin sonunda karı olan konut birimlerini elde etmektedir. Kısacası, özel sektörün konut piyasasında kendiliğinden ve belli bir üretim için kurduğu bir ortaklık şeklidir.

Arsa sahibi, arsanın mülkiyetini elinde bulunduran olarak orta veya üst-orta ve hatta alt-orta tabakada yer alabilmektedir. Hangi tabakada olursa olsun, yapsat konut üretiminde kurduğu ortaklık sonucu elde ettiği kar konut birimlerinden oluşmaktadır. Yani karı birden fazla konutun mülkiyetini elde etmesidir. Bu konutlar ailenin diğer bireylerince kullanılabilirdiği gibi satışı yapılarak elde edilen gelir ile başka bir yatırıma yönlendirilebilmekte fakat en yaygın olarak konut piyasasına kira konut olarak sunulularak düzenli bir gelir elde edilmektedir. Zaten konut piyasasının özel sektör kira konut stokunu oluşturan tek sistem de budur.

Konut yapımcısının, yapsat üretimle elde ettiği kar ise üretimin sonunda elde ettiği konut birimi olarak görülse de aslında tüm üretim süreci elde edilecek bu kar ile düzenlenmektedir. Çünkü; yapımcı herhangi bir sermaye birikimine sahip olmaksızın başlayacağı üretimi ancak elde edeceği konut birimlerini bitirmeden yani yapım esnasında satarak elde ettiği finansal destek ile konut üretimini tamamlayabilmektedir. Başlangıçta olmayan sermaye birikimi üretimin sonunda az da olsa elde ederek, sonraki işlerde kullanabilmektedir. Burada yapımcı olarak belirtilen, büyük bir üretim organizasyonunda yer almayan sadece konut üretimi ile konut piyasasında yer alan ve üretimini de taşeronluk sistemi üzerine kurmuş kişidir. Fakat üretimlerde elde ettiği sermaye birikimi ile büyük yapım organizasyonlarına da geçiş yapanlar olabilmektedir. (Kaçel ve Çınar, 1998)

Bu dönemde özel sektörün yapsat konut üretimi imar yasaları ve kat mülkiyeti kanunları ile tanımlı yani yasal (legal) iken, “gecekondu” olarak adlandırdığımız yasal olmayan yani illegal konut sunumu da piyasada etkili olmaya başlamıştır. Gecekondu da yine özel sektör dahilinde ve bireysel konut sunum biçimidir. Fakat gecekondu yapımında, yapımcı aynı zamanda konutun kullanıcısı ve sahibi iken konutun yapımının gerçekleştiği arsa kamuya ait ve işgal-el koyma yoluyla elde edilmektedir. Yani daha önce sözü edilen bireysel sunum biçimlerinden çok daha farklı bir işleyişi vardır. Gecekonduyunun illegalliği hem mülkiyeti kamuya ait olan toprakların işgali ile hem de mevcut imar yasalarının ön gördüğü konut standartlarına uygun olmayan konut üretmek ile oluşmaktadır.

Bu dönemde gecekondu üretimi, konut piyasasına sunumu olan bir grup değildi. Çünkü; yapımcı aynı zamanda mülk sahibi-kullanıcı idi, yani kişi kendi konutunu üretiyordu. Yapımcının rolü ile mülk sahibini rolünün ayrılması ile gecekondu konut üretimi de konut piyasasında sunumu olan konut grubu haline gelmiştir.

Türkiye'nin ulus-devletleşmesi ile başlayan planlı kalkınma süreci 1950'lerin refah devleti anlayışı ile örtüşünce kamu üretim sermayesinin konut piyasasındaki ağırlığının arttığından daha önce söz ettik. Fakat konut piyasasındaki üretim hacmi ise hala özel sektör üretim sermayesinin hakimiyetindedir. Bunun nedeni kamu sektörünün daha çok konut piyasasına yönelik kamusal düzenlemeler rolü ile piyasada ağırlığa sahip olması, özel sektörün ise gerek legal gerekse de illegal (yapsat ve gecekondu) ve küçük ölçekli konut sunum biçimleri ile piyasanın konut talebini karşılıyor olmasıdır. Özel sektör üretim sermayesi bu dönemde büyük ölçekli konut sunumuna (kooperatif konut) yönelik yatırımcı rolü ile çalışmalar yaptıysa da kayda değer esas çabalar 1980 sonrasında oluşmuştur. Özel sektör sermayesini bu dönemlerde yeni başka atılımlarda da görmekteyiz; İnşaat sektörüne üretim girdisi üreten alt sektörlerden taş toprak – ahşap sanayi sektörlerinde kamu desteği ile özel sektörün hızla yeni ürünler üretmeye başlaması. Bunun dışında konut üretim organizasyonuna yönelik özel sektörün önemli bir çabası olmamıştır. (Sey, 1998)

Refah Devleti anlayışının yerini 1980'lerde neo-liberal politikaların almasıyla, konut piyasasının da özel sektörün daha etkin ve organize bir biçimde piyasada yer alması için yeni

kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyulmuştur. Çünkü, özel sektör üretim sermayesinin konut piyasasında şimdiye kadar yürüttüğü küçük ölçekli konut sunum biçimleri ile elde ettiği sermaye birikimi, büyük ölçekli konut sunumuna geçmesi için yeterli olamamıştır. Bu durum hem konut yapımcılarını küçük firmalar düzeyinde tutmuş, çok azı inşaat sektörünün diğer ürünlerini de üreterek ancak büyük yapım firmaları haline gelebilmiş hem de konut piyasasında her zaman değişik amaçlarla var olan konut talebini kitlesel üretime yönlendirecek üretim organizasyonunu kurduramamıştır.

Kamu sektörü öncelikle konut piyasasında gittikçe artan konut talebini karşılamak sonra da daha fazla özel sektör üretim sermayesini konut piyasasına çekerek rekabet ortamını yaratmak amacı ile büyük kurumsal düzenlemelere girişmiştir. Bu düzenlemelerle ilgi gerekli ayrıntılara daha önce değindik. Bu kurumsal düzenlemelerin tamamı önce kamu üretim sermayesini konut piyasasına hakim kılmışken, kurumsal düzenlemelerin işleyişindeki değişikliklerle piyasada oluşan konut talebi tamamı ile özel sektör üretim sermayesi ile karşılanmaya başlanmıştır. Bunun yaratılmasında etkin olan düzenleme ise konut tüketicisine yönelik konut kredi sistemi ile konut talebinin yaratılmasıdır. Önceleri bu kredi kamu sektörü tarafından veriliyorken 1990'lardan itibaren özel sektörün de tüketiciye yönelik konut kredi sistemini oluşturduğunu görüyoruz. (Uludağ, 1997) Bunun dışında kamu sektörünün büyük ölçekli konut üretimini teşvik edici gerek arsa sağlanması gerekse de yeni üretim teknolojilerinin ithal edilmesi ile özel sektör sermayesi konut piyasasına çekilmeye çalışılmıştır.

Özel sektör üretim sermayesi, 1980'li yıllarda kamu üretim sermayesinin lokomotif görevini üstlenerek konut sunumuna ilişkin düzenlemeleri hızla piyasada uygulamaya başlaması ile önceleri büyük yapım firmaları sonraları ise orta ve küçük ölçekli yapım firmaları düzeyinde konut piyasasına girmiştir. Bu dönemde mevcut olan konut talebinin fazlalığı, özel sektör sermayesini konut piyasasında büyük rekabetlere zorlamasa da daha sonraları gerek konut tüketicisinin yapısındaki değişiklikler gerekse de piyasada yer alan özel sektör yapım firmalarının çeşitliliği rekabeti mecbur hale getirmiştir. Yani piyasa ekonomisinin gereği olan piyasa rekabeti konut piyasası için yaratılmıştır.

1980’li yılların sonlarından itibaren oluşan bu değişim konut piyasasında konut üretim organizasyonunda büyük değişiklikler yaratmamıştır. Yapım firmalarının hemen hemen hepsi piyasada büyük ölçekli konut sunumu gerçekleştirse de üretim hala taşeronluk sistemi üzerine kuruludur. Yapım teknolojilerinde ise bir çeşitlenme oluşmamıştır. Yalnızca konutun niteliğini belirleyen mekan standartlarına yönelik donanımların üretildiği sektörlerde büyük gelişmeler gerçekleşmiştir. Bunlar taş – toprak – ahşap sanayi sektörleri (seramik, fayans, parke, doğrama,v.s.) ile kimya sanayi sektörüdür (PVC kökenli ürünler, yalıtım malzemeleri). Bu alt sektörlerin konut piyasasına yönelik üretimlerinde her zaman bir rekabet olmuştur ve gerek ürün çeşitlerinin gerekse de üretici firmaların fazlalığı konut tüketicisinin talebini de piyasada her zaman oluşturmuştur. Bu yüzden bu alt sektörlerin tüketicisi önceleri konut yapımcıları iken günümüzde konutun tüketicisi aynı zamanda bu sektörlerin ürünlerinin de tüketicisi haline getirilmiştir.

Özel sektör üretim sermayesi diğer sektörlerde de olduğu gibi artık konut piyasasında rekabet halinde konut talebine cevap vermeye çalışmaktadır. Kamu üretim sermayesine düşen ise gerekli zamanda piyasaya müdahale etmek olmuştur. Ki bu müdahale üretime yönelik değil yalnızca talebin yaratılmasına destek olmak şeklindedir.

Özel sektörün gecekondular ve yapsat gibi bireysel konut sunumları; bu dönemde konut piyasasında kamu sektörünün çeşitli dönemlerde çıkardığı imar afları ile aralarındaki legallik ve illegalite ayırımı ortadan kalkmış olması nedeniyle küçük ölçekli üretim olarak piyasada yerlerini almışlardır. Artık bireyin kendisine konut üretimi söz konusu değildir. Yapımcı ister işgal ile isterse de yasal yollarla elde edilmiş her arsayı konut üretim girdisi olarak kullanarak piyasaya konut sunumunu gerçekleştirebilmektedir.

5.2. Talep

Konut piyasasının anlatıldığı 3. Bölümde; konutun piyasadaki talebini belirleyen faktörlerin “konutun fiyatı” ve “tüketicinin geliri” olduğunu belirttik ve tüketicinin gelirinin kendisi değil özellikle bu gelirden konuta harcanan payın önemi üzerinde durduk. Bu çerçevede Türkiye’nin konut piyasasında talep oluşturan etmenlere baktığımızda; tüketicinin gelirinin,

her dönemde, piyasanın ister kamu sektörü ister özel sektör üretim sermayesi ağırlıklı olsun temel etken olduğunu görmekteyiz. Bu faktör yalnızca konut talebi için değil genel olarak piyasalarda dolaşıma giren her türlü mal ve hizmetin tüketimi için de geçerlidir.

Türkiye'de genel tüketici yapısı ulus-devletleşmenin yarattığı yeni "*toplumsal hareket*"; insanın, emtianın ve paranın hareketi ile değişim göstermiştir. (Bilgin, 1998) Bu değişimde önceliği devlet ve kamusal yaşam oluştururken, piyasa dinamikleri daha sonra gelmiştir. (Bilgin, 1998)

Ulus-devletleşme sürecinin 1950'lere kadar olan döneminde yeni kamu binaları ve yeni yollar inşaat sektörünün ağırlıklı üretimini oluştururken, konut üretimi henüz ürün olarak piyasada dolaşıma girecek biçimde yapılamamaktadır. (Bilgin, 1998) Bunun temel nedeni konut piyasasındaki ilişkilerin henüz arz-talep esasına oturmamış olmasındandır. Bunu hem özel sektör hem de kamu sektörünün konut üretiminde görebiliriz;

- Özel sektör üretim sermayesi bu dönemde bireysel konut sunum biçimi olarak adlandırılan sipariş üretim ile üst-orta tabaka ve orta tabakanın bir bölümünün konut ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Üretimin sipariş esasına dayanması piyasada sunumun olmadığını belirtmektedir. Orta tabakanın geri kalanının ve alt-orta tabakanın konut ihtiyacı ise ancak kira konut ile yine üst-orta ve orta tabaka tarafından giderilmekteydi.
- Kamu sektörü üretim sermayesinin bu dönemdeki konut üretimi ise lojman konut şeklinde olup, konut piyasasına sunumu mümkün olmayan sadece devletin memurlarının düşük bir kira ödeyerek veya ödemeyerek görev süreleri boyunca kullanabildikleri ve mülkiyetçi devlete ait konutlardı. Bu konutların piyasa mekanizmasında alınıp-satılması, kiralanması mümkün değildi. Lojman konutlar devletin üst-orta ve orta tabakaya dahil memurlarının konut ihtiyacı için üretilmişlerdir.

Konut piyasasının arz-talep esası ile hareket etmesi, özel sektörün yapsat, kamu sektörünün ise kooperatif konut üretimi ile başlamıştır denebilir. Yapsat ve kooperatif konutların piyasalardaki sunumundan bir önceki bölümde bahsettik. Bu bölümde yapsat ve kooperatif konutların talebi üzerinde duracağız.

Konut piyasasında talebin oluşumu, ulus-devletleşmenin kentlerdeki nüfus yoğunluğunu arttıran kalkınma hamleleri ile mevcut konut stokunun yetersizleşmesiyle başlamıştır. Özellikle kamu sektörün de oluşan yeni çalışma alanlarının yarattığı işgücünün kentlerdeki konut sorunu artık barınma sorunu olarak gündeme gelmeye başlamıştır. Bu dönemde kamu sektöründe çalışanlar bürokrat ve teknokratlardan oluşan memurlar ile kamu üretim sektöründeki işçilerdi. Memurlar oldukça çeşitlilik göstermekte, üst-orta tabakanın bir kısmı ve orta tabakanın tamamına yakın bir kısmı bu gruba dahil olabilmekte, tüm üretim sektörlerindeki yönetici kesim orta tabakaya dahil iken işçi kesimi ise alt-orta tabakaya dahil olabilmektedir. Üst-orta tabakada yer alanlar; memurların genel olarak bürokrat ve özel sektör firmaları ile bankaların yönetici kademesidir. Genellikle yüksek okul mezunu ve çalıştıkları iş kollarının en yüksek maaş alan kesimleridir. Bunlar; parlamenterler, kamu kurumu üst düzey yöneticileri, il idarecileri, büyük firmaların-bankaların yöneticileridir. Toplumda diğer üst-orta tabaka olarak belirtilen kesim ise sanayici - yatırımcı - ulusal ve uluslararası tüccarlardır. Yani kendi işine sahip olan büyük sermaye sahipleri. Bu kesimin gelir düzeyi toplumun tamamı içinde en yüksek noktadadır.

Bu dönemde aslında sanayici-yatırımcı-tüccar üst-orta tabaka ile kısaca bürokrat olarak belirtebileceğimiz üst-orta tabakanın birbirinden ayırt edilmesinin oldukça güç olduğunu belirtmek gerekir. (Keyder, 1990) Bu üst-orta tabakanın gelir düzeyi, konut talebini konut piyasasının özel sektörün bireysel sunumun sipariş yöntemi olanı ve kamu sektörünün kooperatif konut sunum biçimi ile gidermeye uygundu. Bu tabakada yer alan insanlar için konut sorunu bir barınma sorunu değil ihtiyacı olan konutu piyasada karşılama sorunuydu. Üst-orta tabakanın bu dönemde konut ihtiyacı, barınma amacının ötesinde dahil olduğu tabakanın simge ve sembollerini ön plana çıkaran faktörlere yönelikti; kentsel alanın diğer tabakaların yerleşim alanlarından fahılâşan bölgelerinde olması, büyüklük ve mekan standartlarının genellikle batı normlarını içermesi gibi. Oluşan bu ihtiyaçlara cevap veren konut sayısının piyasada sayıca az olması, bu tabakanın konut mülkiyetinin mülk konut olabildiği gibi kira konut olarak da yaygınlaştırmıştır.

Gelir düzeyleri bakımından çeşit çokluğu orta tabakadadır. Hem kamu sektöründe hem de özel sektörde ve hem üretim iş kollarında hem de hizmet iş kollarında temel yapıyı oluşturan

grup orta tabakadır. 1950'lerin refah devleti anlayışına kadar belirtilen bu orta tabaka ücretli olup, kentlerde yaşayanlar olarak temel iki özelliğe sahiptirler. Gelirleri tüketim alışkanlıklarını sınırlayan ve kentlilikleri de ya kentte doğmuş ama çoğunlukla da kente yeni göç etmiş olma durumları ile açıklanmaktadır. Bu tabakaya dahil insanların mülk konut edinmek için gerekli sermaye birikimini yönetici kesim yapabilirken hizmet kesiminin memur ve üretim kesiminin işçileri yapamamakta, kira konut mülkiyetini tercih etmek zorunda kalmaktadırlar. Nüfus yoğunluğunun hızla arttığı kentlerde mülk konut gibi kira konut stokunda da beliren kıtlık, bu tabaka için konutun barınma sorunu halini almasına neden olmuştur. Kamu sektörünün hem üretici rolü hem de kamusal düzenlemeler yapan rolü ile konut piyasasına müdahalesi, bu sorunun o dönem içinde çözümünü sağlamıştır.

Lojman konut, kooperatif konut ve yapsat konut sunumu, devletin bu müdahalesi ile yaratılan konut gruplarıdır. Ve aynı zamanda orta tabakanın konut piyasasındaki talebini karşılayan sunum biçimleridir. Lojmanın diğer konut gruplarına göre ayrıcalığından söz ettik; konut piyasasında sunumu olmayan ve özel bir grup için üretimi söz konusu olan konut olarak. Bu aşamada konut talebinin piyasadaki sunumu olan kooperatif konut ve yapsat konut üzerinde duracağız.

Kooperatif konut, sunumu kamu sektörü teşvikleri ile başlayan, ki özellikle arsa temini konusunda, fakat özel sektör üretim sermayesi tarafından üretimi gerçekleştiren ve büyük ölçekli üretimin yapıldığı bir gruptur. Çoğunlukla orta tabakanın ve kimi zaman az da olsa üst-orta tabakanın belli bir sermaye birikimini kullanarak mülk konut edindikleri sunum biçimidir. Ortaya çıktığı bu dönemde kentin yerleşme alanları dahilinde büyük ölçekli üretimin yapılacağı yeterli arsaların olmaması ve konut üretim girdilerinin çoğunun ithal malzemeler oluşu üretimi gerçekleştirecek konutun maliyetini arttırdığı için bu konut sunumu piyasada yeterince yaygınlaşmamıştır.

Yapsat konut sunumu kamunun Kat Mülkiyeti Kanunu ile yarattığı bir sunum biçimidir. Orta tabakanın özellikle kentli olanlarının hiç bir sermaye birikimine sahip olmaksızın sadece kent içinde binalı veya binasız bir arsanın mülküne sahip olmakla, yapsat konut üretimi ile birden fazla konutun mülkiyetine sahip olmalarıdır. Dolayısıyla, arsanın mülkiyetini elinde

bulandıran orta veya alt-orta tabakanın insanı, gelirine bağlı olmaksızın yapsat sisteminin gereği olan takas esaslı bir sözleşme ile birden fazla konutun mülkiyetini elde edebilmektedir. Bu gruba dahil insanların yapsat sunum biçimi ile konut taleplerini karşılamalarının en önemli nedeni yatırım amacı yöneliktir. Yatırım amacı; elde edilen konutları kiraya vererek kira geliri elde etmek, satarak sermaye birikimini sağlamak ve başka yatırımlara yönelmek veya ailenin diğer bireylerini de mülk konut sahibi yapmak olarak değişim gösterebilmektedir. Bu fırsatı elde edebilmiş orta tabakanın insanı kimi zaman elde ettiği bu karlarla statü olarak üst-orta tabakaya geçiş yapabilmektedir. Buradaki statü değişimi tamamı ile tüketim alışkanlıklarına yönelik bir değişimi ifade etmektedir. Tüketim alışkanlıkları ise ait olduğu tabakanın simgesel/sembolik değerlerini ifade eden ve çoğu zaman gösterişçi tüketime yönelik bir değişim göstermiştir. Yapsat konut sunumunda arsanın mülkiyetine sahip olmayan fakat gerek yapımcı gerekse de arsa sahibinin kar olarak elde ettiği konutları piyasaya sunmaları ile mülkiyetini elde eden orta veya üst-orta tabakanın insanları da mevcuttu.

Alt-orta tabakanın konut talebi konut piyasasında mevcut stokun hem mülk konut hem de kira konut olarak kullanımı ile karşılanmaya çalışılsa da, kentlere göç eden nüfusun özellikle çalıştıkları iş kollarındaki düşük ücretleri nedeni ile bir süre sonra bu kanal da tıkanmak durumunda kalmıştır. Bu tabakanın insanın gerek belli bir sermaye birikimine ve gerekse de sabit bir işe sahip olamamaları mevcut sistemleri de işlemez hale getirmiştir. Ve çözüm yine bu gruba dahil insanların kendilerinden gelmiştir; illegal konut üretimi yani gecekondü üretimi. Bu konut sunum biçimi belirtildiği gibi yasaların hem konutun yapılacağı arsayı elde etme hem de üretilen konutların imar yasalarına aykırılığı nedeni ile illegal sayılmaktadır. Fakat kentsel alanda özellikle sanayi sektörünün ihtiyacı olan işgücünün konut daha doğrusu barınma ihtiyacını karşılayacak başka bir mekanizma da henüz piyasada mevcut değildir. Bundan da anlaşılacağı gibi bu tabakanın konuta olan talebi tamamen barınma amacına yöneliktir. Bu durum zaman içinde oldukça radikal bir şekilde değişim göstermiştir.

Türkiye'nin refah devleti olma çabası konut piyasasının özellikle talep kesiminde çok farklı değişimleri oluşturamamıştır. Çünkü; toplumsal yapıyı oluşturan tabakaların alım gücü bu dönemlerde ortaya çıkan enflasyon karşısında aynı kaldığı gibi piyasadaki kimi tüketim mal

ve hizmetleri karşısında da düşüş gösterebilmiştir. Özellikle ücretli kesimin tüketim harcamalarında bu daha çok yaşanmaktadır.

Konut bu dönemde tüm yurda yayılmış bir kalkınma sorunu halini almıştır. Çünkü; orta ve alt-orta tabakanın konut sorunu artık bir barınma sorunu halini almış ve piyasalarda yeterli sunumun olmayışı illegal konut üretimini arttırdığı gibi kira oranlarını da gelirin büyük bir payını ayırma noktasına getirmiştir. Bu ortamdan etkilenmeyen tek kesim ise üst-orta tabaka olmuştur.

Refah devleti anlayışı, ulusal kalkınma için kamuyu vazgeçilmez kılması, konut piyasasında genel olarak özel sektörü üretim hacmi bakımından yoğun fakat talebi oluşturmak ve sunumu gerçekleştirmek bakımından zayıf tutmuştur. Bu yüzden üst-orta tabaka piyasada kıt ürün olmasının yarattığı rant nedeni ile konutu yatırım aracı olarak görmeye başlamış, orta tabakanın çok az bir kesimi öncelikle kullanım amaçlı olmak üzere mülk konut edinebilmiş, çoğu kesimi ise kira konutta bile zorlanmış, alt-orta tabaka ise illegal mülk konutla sorununu kendisi çözmüştür.

Refah devleti anlayışı tüm dünyada geçerliliğini serbest piyasa ekonomisine bırakmakla konut piyasası da büyük değişimler gösterebilmiştir. Öncelikle kamu sektörünün desteği ile düzenli konut talebi sağlayıcı mekanizmalar kuruldu, özel sektör üretim sermayesi bu piyasaya çekildi ve büyük ölçekli konut üretimi için teşvik edildi. Başlangıçta kamu sektörünün üretici ve kamusal düzenleyici rolleri ile konut piyasasında yer alışı özellikle orta tabakanın konut ihtiyacına çözüm getirmek anlamına geldiyse de bu durum sonradan değişim göstermiştir. Kamu sektörünün bu anlayışı öncelikle orta tabaka gibi toplumun çoğunluğunu oluşturan kesimi mülk konut sahibi yapmak üzerinedir. Kamunun bu kararını belli bir zamana kadar uygulaması özellikle orta tabakanın ücretli kesimini ve hatta kamu sektörü çalışanlarından olup da üst-orta tabakaya dahil olanlarının büyük bir kısmını mülk konut sahibi yaptı. Yaratılan yeni imkanlarla konut piyasasında mülk konut için sürekli bir talep oluşmaya başladı ve özel sektörün büyük ölçekli üretimi ile sunumları oluştu. Bu talebin hemen hemen tamamı mülk konut üzerinedir.

Tüm bu değişimler 1980 ile birlikte yaşanmaya başlayan değişimlerdir. Serbest piyasa ekonomisi ile konut piyasasının da artık sürekli var olan bir konut talebi ile sürekli bir sunumu söz konusu olmaya başlamıştır. Bu talebin yaratılması önceleri konutun barınma gibi bir ihtiyaç olmasını içerirken, zaman içinde belli kentlerde bazı faktörlerin önemli rol oynaması ile (arsa spekülasyonu başta olmak üzere) yatırım aracı haline gelmiş ve bununla birlikte yatırımın ötesinde bir kimlik/statü göstergesi olmasının ön plana çıkması ile de gösterişçi tüketimin ürünü olmuştur. Tüm bunlar birer ihtiyaç olarak konut talebinin piyasadaki çeşitlenmeleridir.

Konutun bu amaçlara yönelik taleplerini karşılamak artık özel sektör üretim sermayesi ile mümkündür. Serbest piyasanın vazgeçilmez unsuru olan rekabet artık konut piyasası içinde de yaşanmaktadır. 2.Bölümde ayrıntılı olarak sözü edilen tüketim alışkanlıklarının "*yukarıdan aşağıya*" olan oluşumu konutun tüketimi içinde geçerli hale gelmiştir. Artık alt-orta tabaka da dahil olmak üzere konutun barınma ihtiyacından öteye geçerek diğer ihtiyaçları da içermesi piyasada sürekli bir konut talebi oluşumunu yaratan gerçek olmuştur. Bu durum üst-orta tabakanın kentteki diğer tabakalara ait yerleşim yerlerinden farklılaşan konut alanlarına olan talebi ile görülebildiği gibi, gecekondular gibi illegal olan konutlara sahip alt-orta tabakanın imar yasalarındaki aflar ve değişiklikler ile birden fazla konutun mülkiyetine sahip olma talebine kadar değişim göstermektedir.

6. SONUÇLAR

Konutun, bir meta olarak piyasalarda yer alması, piyasa mekanizmasını oluşturan arz-talep ilişkisinde değerlendirilmesi ve piyasada dolaşıma giren diğer tüm mal ve hizmetler gibi; kullanım – değişim – prestij değerleri taşıması bağlamında yapılan çalışmanın sonuçları şu şekildedir;

- 1- Piyasa, üretim-tüketim ilişkilerinin takas yoluyla işlediği dönemlerde var olsa da, üretimin kazanç elde etmek amacı ile yapıldığı ve bu anlamda ürünlerin de birer meta haline geldiği dönemlerdeki kadar toplumsal yapıya nüfus etmemiştir. Piyasanın toplumsal yapıyla girdiği bu etkileşimin başlıca nedeni ise insanların artık kendi ihtiyacını üreten birey olmaktan çıkarak, toplumda her şeyi tüketen birey konumuna yani tüketici kimliği ile var oluşuna dayanmaktadır. Kapitalizm geliştikçe de tüketim olgusu, insanların bir toplumsal kimlik duygusuna sahip olmaları anlamına gelmeye başlamıştır. Üretici kimliği ise yalnızca yatırımcılar, sermaye sahiplerine aittir. Piyasada üretimin kar amaçlı olarak yapılması ile başlayan bu süreç, insanın tüketiminin yani her türlü talebinin de ihtiyaçtan, tatmine kadar çeşitlenmesini sağlamıştır. Bu anlamda toplumsal yaşamın özel ve kamusal olarak temel ayrımında piyasanın tamamı ile kamusal yaşama dönük olduğu ve her türlü mal ve hizmetin tüketiminde kamusal yaşamın gerektirdiği tüketim normlarının kullanıldığı görülmektedir. Tüketim, ekonomik olduğu kadar aynı zamanda toplumsal, psikolojik ve kültürel bir olgudur. Tüketimin yalnızca bir haz işlevi olmaması bir üretim işlevi olması dolayısıyla bireysel değil tümüyle kolektiftir. İnsanların tüketmedeki hedefleri her zaman var olan üst tabakalarının tüketimi ile değişebilmekte; kim olduğu değil, kim olmak istemesi ile ilgili duyarlılığını etkilemektedir.

- 2- Konut Üretiminin inşaat sektöründeki ağırlığı, sürekli ve yoğun üretim hacmine sahip olması ile birlikte konutun, toplumda değişmeyen yerlere sahip olmasıdır. Bu durumun en açık göstergesi konutun artık genel ekonomik ve sosyal davranışların en temel göstergesi olan piyasa ile bütünleşmesi ve “konut piyasası”nın inşaat sektöründen ayrı olarak var olmasıdır. Bu, piyasayı oluşturan diğer ürünlerle konutun ekonomik ve sosyal anlamda benzerlikler taşıması anlamına gelmektedir. Piyasa, her mal ve hizmeti olduğu

gibi konutu da bir mal olarak kapsamaktadır. Piyasada dolaşıma giren her mal ile aynı statüde olan konutun diğer mallardan olan ayırımı konutun ürün olarak yapısal farklılığından ileri gelmektedir; konut, sabit-hareketsiz, büyük, dayanıklı-uzun ömürlü ve pahalı bir ürün olmakla piyasadaki diğer ürünlerden farklılaşmaktadır. Bu temel farklılaşma ile birlikte, konutun gerek maliyetinin üretim sermayesi bakımından ve fiyatının da tüketicinin geliri karşısında yüksek olması piyasalarda arz-talep dengesinin daima kurulmasına da engel oluşturur. Dolayısıyla, diğer malların çok azında görülen, yaygın olarak konut piyasasında gelişen, üretim sermayelerinin; özel sektör ve kamu sektörü üretim sermayesi olarak ayırımı ve bu sermayelerin ekonominin gerekleri doğrultusunda zaman zaman birbirlerine üstünlük sağlamaları ile piyasadaki arz-talep dengesi kurulmaktadır. Konutun, piyasada dolaşıma giren bir mal olarak kullanım ve değişim değerlerinin öne çıktığı sunumunda kamu sektörünün, kullanım değeri ile birlikte değişim ve prestij değerinin öne çıktığı sunumunda ise özel sektörün ağırlık kazandığını görebiliriz. Konut üretim sermayelerinin bu şekildeki ayırımı kapitalizmin piyasa ekonomisi ile yakından bağlantılıdır. Çünkü; kapitalizmin refah devleti – sosyal devlet anlayışı ile piyasalara yaklaşımı; tüketicinin geliri ile elde edemediği temel gereksinimlerini kamu üretim sermayesi tarafından karşılanması iken, liberal ekonomi anlayışı ile piyasalara yaklaşımı; piyasalarda talebin oluşumunda kamu sektörünün tüketici gelirin finansal destek mekanizması olması, özel sektör üretim sermayesinin ise piyasadaki konut sunumunu yatırımcı ve yapımcı olarak gerçekleştiren taraf olması şeklindedir. Bütün bunların yanında; üretim sermayesinin şekli ne olursa olsun konut piyasasında ürünün üretici ile olan ilişkisi, konut maliyeti ve üretim (üretici) sermayesi ilişkisi ile yakından bağlantılıdır. Değişim ve prestij değeri taşıyan konutların sunumunda konutun maliyeti, kullanım değeri taşıyan konutun maliyetindeki kadar ön plana çıkmaz. Çünkü; değişim ve prestij değeri taşıyan konutların üretimi bir nicelik üretimi değil bir nitelik üretimi anlamı taşımaktadır.

- 3- Konutun piyasada dolaşıma giren bir mal olması, üretim sürecini kaba yapım ve ince yapım aşamalarında ayrı şekillerde etkilemiştir. Konutun üretim sürecinde yer alan kitlesel ve esnek üretim organizasyonları, üretime girdi üreten alt sektörler ve ürünlerin bir araya geldiği yerinde-şantiye üretimi aşamalarında ayrı ayrı uygulanırlar. Çünkü;

kitlesel üretimin gereği olan kitlesel tüketim alt sektör ürünleri ile mümkünken, konutun sabit bir ürün haline dönüştüğü şantiyedeki bitmiş ürün hali ile bu kitlesel tüketim mümkün değildir. Dolayısıyla, kaba yapımda çok az fakat ince yapımda alt sektörlerin ürettiği tüm üretim girdileri kitlesel olarak üretilmekte ve tüketilmektedir. Şantiye üretimi ise genel olarak esnek üretim organizasyonunu kapsamaktadır.

- 4- Konut piyasasında yukarıda belirtildiği gibi üretim aşamasında olduğu gibi tüketim aşamasında da ürünün tüketici ile olan ilişkisi, konut fiyatı ve tüketim (tüketici) geliri ilişkisi ile bağlantılıdır. Konutun piyasada dolaşıma giren bir mal olması konut tüketim normlarında hem konutun fiyatı hem de tüketici geliri ile bağlantılı temel değişimlere yol açmıştır. Bu değişimin temelinde konutun piyasadaki her mal gibi tüketimini gerektiren; kullanım – değişim – prestij değerleri taşıması yatmaktadır. Dolayısıyla piyasada çeşitli tüketim gelirine sahip tüketiciler, gerek ihtiyaçları gerekse de tatminlerini sağlayacak değerlerin ön plana çıktığı konutları tüketme eğiliminde olmaktadır. Tüketicinin kamu sermayesinin ürettiği konuta olan talebi konutun nihai tüketimi içindir. Hizmet beklentisini taşır. Özel sektör üretim sermayesinin ürettiği konuta olan talebi ise hem nihai tüketim hem de yatırım ve kimlik-statü içindir.
- 5- Türkiye’de konut piyasası, kapitalizmle olan ilişkilerini ulus-devletleşmeyle birlikte yeni bir boyuta taşımıştır. Kapitalizmin gelişim sürecinde temel olarak refah devleti ve liberal ekonomi anlayışları konut piyasasının da belirleyicileri olmuşlardır. Konut sunumu aşamasında; refah devleti anlayışının hakim olduğu dönemlerde Türkiye’de konut piyasası kamu sektörünün hem yatırımcı hem de regüle edici rolleri ile arz-talep dengesini kurarken, liberal ekonomi ile bunlardan yatırımcı rolü özel sektöre kaydırılmış, kamu sektörü yalnızca talebin oluşumunda piyasaları regüle edici rolü ile kalmıştır. Talep aşamasında ise; Konut piyasasında tüketicinin, konuta olan gereksinimi temel olarak kullanım ve değişim değerleri ile oluşurken, liberal ekonomiye geçişle birlikte özel sektör sermayesinin konut piyasasında bir rekabet ortamı yaratması ve bu yüzden de, talebin sürekliliğinin sağlanması bakımından bu oluşuma ek olarak prestij değerinin ön plana çıkarıldığı yeni tüketim normları yaratılmaya çalışılmıştır.

KAYNAKLAR

Acar,E. (1996), " Anadolu'da Tarih öncesi Çağlardan Tunç Çağına Kadar Konut Ve Yerleşme", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme içinde s.380-394; Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul

Adda, J. (1997), "Devlet İle Piyasa Arasındaki Fırtınalı İlişkiler", Birikim, 104: 40-47.

Akat, A.S. (1980), İktisadi Analiz, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Akintoye, A. ve Skitmore, M. (1994), " Models Of UK Private Sector Quarterly Construction Demand", Construction Management and Economics, 12: 3-13.

Allen,S. ve Hinks, J. (1996), " How Long Should Housing Last? Some İmplication Of The Age And Probable Life of Housing In England ", Construction Management and Economics, 14:531-535.

Alpar,İ. ve Yener,S. (1993), Gecekondu Araştırması, Sosyal Planlama Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi DPT Ankara.

Andersen, G.E. (1990), Three Worlds Of Welfare Capitalism, Polity Press,Cambridge.

Arın, T. (1982), "Konut sorunu ve Devlet Müdahalesi: Devlet Müdahaleleriyle İlgili Genel Bir Değerlendirme" İ.Ü. İktisat Fakültesi Yayınları, 1: 269-313.

Baharoğlu,D. (1996), " Housing Supply Under different Economic Development Strategies And the forms Of State Intervention", HABITAT INTL, 20 (1): 43-60.

Ball, M. ve Harloe, M. (1996), "Uncertainty in European Housing Markets" ders notları, Londra.

Ball, M. (1983),Housing Policy And Economics Power, Methuen, London.

Ball, M. (1996), " Housing Investment: Lessons For The Future", Housing Research 173, <http://www.jrf.org.uk>

Barlow,C ve Asibong,C. (1997), " British Housbuilders Towards 2000", <http://www.wmin.ac.uk/Env/CHS/research/hsebuild.html>.

Bermann, M. (1994), Katı Olan Her Şey Buharlaşıyor, (Ü.Altuğ, B.Peker), İletişim Yayınları, İstanbul.

Bilgin, İ. (1998), " Modernleşme ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyet'in İmanı", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık içinde s.255-272; Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.

Bilgin,İ. (1992), Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi, Y.Ü. Mimarlık Fakültesi Eğitim Ve Kültür Derneği Yayınları, İstanbul

- Bilgin,İ. (1996), " Anadolu'da Modernleşme Sürecinde Konut Ve Yerleşme", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme içinde s.472-490; Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul
- Bilgin,İ. (1994), Yapı Üretiminde Ürün Süreç İlişkisi, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayını, İstanbul.
- Bilgin,İ. (1996a), " Habitat II'nin Etik Tercihleri Türkiye Kentleşmesinin Kritik Konuları" Yeni Türkiye 8;186-191
- Blumer,H. (1990), Industrialization As An Agent Of Social Change, Aldine De Gruyter, New York.
- Bocock,R. (1997), Tüketim,(İ. Kutluk), Dost Kitabevi, İstanbul.
- Bon, R. (1992), "The future Of International Construction", HABITAT INTL, 16 (3): 119-128.
- Boratav, K., Ersel, H. Ve Kepenek, Y. (1983), Konut 83, Özgün Matbaacılık, Ankara.
- Boratav,K. (1995), İstanbul Ve Anadolu'dan Sınıf Profilleri, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Braudel, F. (1995), Akdeniz İnsanlar Ve Miras (A.Derman), Metis Yayınları, İstanbul.
- Braudel, F. (1995), Akdeniz Mekan Ve Tarih, (N.Erkurt), Metis Yayınları, İstanbul.
- Braudel,F. (1991), Maddi Medeniyet Ve Kapitalizm,(M.Özel), Ağaç Yayınları, İstanbul.
- Buadrillard, J. (1997), Tüketim Toplumu, (H.Deliçaylı Ve F.Keskin), Ayrıntı Yayınları, İstanbul.
- Buğra, A. (1995), İktisatçılar Ve İnsanlar, İletişim Yayınları, İstanbul.
- Buğra,A. ve Irzık, G. (1995), "Human Needs Consumption and Social Policy", Boğaziçi Üniversitesi Vakfınca desteklenmiş çalışma raporu.
- Caille, A. (1997), "Piyasa Ve Kapitalizm", Birikim, 104: 63-66.
- Chen, J.J. ve Wills, D. (1997), " Development Of Urban Housing Policies In China" , Construction Management and Economics, 15:283-290.
- Clarke, L. (1992), Building Capitalism, Routledge, London And New York.
- Cooke, P. (1990), Back to the future, Unwin Hyman, London

Cordellier,S. (1996), Üçüncü Dünyanın Sonu Mu, (A.İnsel, B.Gürbüz Ve A.Akarçay), İletişim Yayınları, İstanbul.

Davis,M. (1990), City Of Quartz, Vintage Books, New York.

Deane, P. (1988), İlk Sanayi İnkılabı, (T.Güran), Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara.

Dobb, M. (1992). Kapitalizmin Gelişimi Üzerine İncelemeler, (F.Akar), Belge Yayınları, İstanbul.

Dunleavy, P. (1981), The Politics of Mass Housing in Britain (1945-1975), Mc Graw Hill, New York.

Duverger, M. (1980), Sosyal Bilimler Giriş, (Ü. Oskay), Bilgi Yayınevi, İstanbul.

Elliot, C.D. (1992), Technics And Architecture, MIT Press, Massachusetts.

Eraydın, A. (1992),Post-Fordizm Ve Değişen Mekansal Öncelikler, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara.

Eraydın, A., Türel, A., Güzel, A. (1996), Konut Yatırımlarının Ekonomik Etkileri, TOKİ, Ankara.

Erder, S. (1996), İstanbul'a Bir Kent Kondu Ümraniye, İletişim Yayınları, İstanbul.

Featherstone, M. (1996), Postmodernizm Ve Tüketim Kültürü, (M.Küçük), Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Febvre, L. (1995), Uygarlık, Kapitalizm Ve Kapitalistler,(M.A.Kılıçbay), İmge Yayınları, İstanbul.

Gann,D.M. (1996) " Construction as a Manufacturing Process? Similarities and Differences Between Industrialized Housing And Car production in Japan", Construction Management and Economics, 14:437-450.

Giddens, A. (1994), Modernliğin Sonuçları, (E.Kuşdil), Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Girouard, M. (1985), Cities &People, Yale University Press, New Haven And London.

Goldblatt,D. (1995), "Power, Modernity and Morality in the Long Nineteenth Century", Theory, Culture & Society, 12:157-173.

Gottdiener, M. (1994), The New Urban Sociology, Mc Graw Hill, New York

Grigsby, W.G. (1963), Housing Markets And Public Policy, Univeristy Of Pennsylvania Press, Philadelphia.

- Gülalp, G. (1987), Gelişme Stratejileri Ve Gelişme İdeolojileri, Yurt Yayınları, Ankara.
- Gülbenkian Komisyonu (1996), Sosyal Bilimleri Açın, (Ş. Tekeli), Metis Yayınları, İstanbul.
- Güneş, H. (1990), Türkiye'de İnşaat Sektörünün Yapısı Ve İstanbul Müteahhitlerinin Sorunları, İstanbul Ticaret Odası, İstanbul.
- Güvenç, M. (1998), "Beş Büyükşehirde Statü-Gelir temelinde Mekansal Farklılaşma; İlişkisel Çözümler", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık içinde s.115-138; Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.
- Güvenç, M. ve Işık, O. (1996), " İstanbul'u Okumak; Statü Konut Mülkiyeti Farklılaşmasına İlişkin Bir Çözümleme Denemesi", Toplum ve Bilim, 71;
- Habermas J. (1997), Kamusalın Yapısal Dönüşümü, (T.Bora Ve M.Sancar), İletişim Yayınları, İstanbul.
- Hamitoğulları, B. (1986), Çağdaş İktisadi Sistemleri, Savaş Yayınları, Ankara.
- Harvey, D. (1995), The Condition Of Postmodernity, Blackwell, Oxford.
- Hillebrandt, P.M. (1988), Analysis Of The British Construction Industry, Macmillan Press, London.
- Hillebrandt, M.P. (1974), Economic Theory And The Construction Industry, Macmillan, New York.
- Hobsbawm, E. (1996), Kısa 20.Yüzyıl 1914-1991 Aşırılıklar Çağı, (Y.Alogan), Sarmal Yayınevi, İstanbul.
- Hobsbawm, E.J. (1987), Sanayi Ve İmparatorluk, (Y.Gülerman Ve A.Ersoy), Dost Yayınları, İstanbul.
- Hobsbawm, E.J. (1989), Devrim Çağı:1789-1848, (J.Ergüder Ve A.Şenel), V Yayınları, Ankara.
- Holmans, A. (1995), "Housing Demands And Need In England 1991-2011", Housing Research 157, <http://www.jrf.org.uk>
- Howells, J. Ve Wood, M. (1993), The Globalisation Of Production And Technology, Belhaven Press, London And New York.
- İnsel, A. (1997), "Geçmişten Geleceğe", Birikim, 104: 19-29
- Jackson, K.T. (1985), Crabgrass Frontier, Oxford University Press, New York.
- Kain, F.J. ve Quigley, M.J. (1975), Housing Markets and Racial Discrimination: A Microeconomic Analysis,

Kaçel, E. ve Çınar C. (1998), "Changing Dynamics of The Housing Market: the İstanbul Case", Housing Proceedings – XXV IAHS World Housing Congress, Portugal

Kemeny, J. (1992), Housing And Social Theory, Routledge, London And New York.

Keskinok, H.Ç. (1988), " Kentsel Mekan Yaklaşımlarına Bir Örnek: Castells", ODTÜ MFD, 8 (1): 67-75.

Keyder, Ç. (1993). Ulusal Kalkınmacılığın İflası, Metis Yayınları, İstanbul.

Keyder, Ç. (1993), Türkiye'de Devlet Sınıfları, İletişim Yayınları, İstanbul.

Keyder, Ç. (1999), "Konut Piyasası: İformelden Küresele", Defter (35); 73-97

Kıray, M. (1998), "Az gelişmiş Ülkelerde Metropolenleşme Süreçleri", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık içinde s.99-106; Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.

Kıray, M. (1998), Söyleşi, Arredamento Mimarlık, 1998/05; 47-51

Kıray, M. (1974), Ağır Sanayiden Önce Bir Sahil Kasabası, İletişim Yayınları, İstanbul.

Kıray, M. (1982), Toplum Bilim Yazıları, Gazi Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları, Ankara.

Kongar, E. (1995), Toplumsal Değişme Kuramları Ve Türkiye Gerçeği, Remzi Kitabevi, İstanbul.

Lebas, E. ve Harloe, M. (1981), City, Class And Capital, Routledge, London And New York.

Malpass, P. (1988), "Utopia in context: state, class and the restructuring of the housing market in the twentieth century", Rehumanizing Housing içinde s.142-153,

Mandel, E. (1980) Uluslararası Ekonomide İkinci Kriz, (Y.Alogan), Koral Yayınevi, İstanbul.

Mc Crone, G. ve Stephens, M. (1994), "Housing Policy in a European Perspective", Housing Research, 129, <http://www.jrf.org.uk>

Meen, G. (1994), " Changes In The Relationship Between Housing And the Rest Of The Economy", Housing Research 122, <http://www.jrf.org.uk>

Meikle, J.L. ve Connaughton, J.N. (1994), "How Long Should Housing Last? Some Implication Of The Age And Probable Life of Housing In England ", Construction Management and Economics, 12:315-321.

Muellbauer, J. (1994), " Explaining Regional House Prices And Consumption", Housing Research 130, <http://www.jrf.org.uk>

Mumford, L. (1961), The City In History, Harcourt, Brace&World, Inc, New York.

Muth, R.F. And Goodman, A.C. (1989), The Economics Of Housing Markets, Harwood Academic Publishers, Chur.

Ofori, G. (1994), " Establishing Construction Economics as an Academic Discipline", Construction Management and Economics, 12:295-306.

Okpala, D.C.I. (1992), " Housing Production Systems And Technologies In developing countries: A Review Of The Experiences And Possible Future Trends/ Prospects" HABITAT INTL, 16 (3):9-32.

Özdoğan, M. (1996), " Kulübeden Konuta: Mimarlıkta İlkler", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme içinde s.19-30; Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul

Özüekren, A.Ş. (1993), " Türkiye'de Konut Kooperatifçiliğinin Dönüşümü ve Başarının Biçimlenmesi", Yedi Beş yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Konut Üretimi Çalışma Grubu.

Özüekren,Ş.A. (1996), " Kooperatifler ve konut üretimi", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme içinde s.355-365; Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul

Pass, C. Ve Lowes, B. (1994), Business And Microeconomics, Routledge, London.

Pheng, L.S. (1995), Synthesizing Construction and Marketing in Economic Development, Avebury, Aldershot

Piore, M.J. Ve Sabel, C.F. (1984), The Second Industrial Divide, Basic Books, Inc., Publishers, New York.

Polanyi,K. (1986), Büyük Dönüşüm (A.Buğra), Alan Yayıncılık, İstanbul.

Poole, R. (1991), Ahlak Ve Modernlik,(M.Küçük), Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Raftery, J. (1991), Principles Of Building Economics, Bsp Professional Books,London.

Roesenberg, N. Ve Birdzell, L.E. (1992), Batı Nasıl Zengin Oldu, (E.Güven), Form Yayınları, İstanbul.

Saint, S. (1983), The Image Of The Architect, Yaleuniversity Press, New Haven And London.

Sennett, R, (1996) Kamusal İnsanın Çöküşü, (S.Durak Ve A.Yılmaz), Ayrıntı Yayınları, İstanbul.

Sey, Y. (1998), "Cumhuriyet Döneminde Konut", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık içinde s.273-300; Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.

Sey, Y. (1998), "Cumhuriyet Döneminde Türkiye'de Mimarlık ve Yapı Üretimi", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık içinde s.25-40; Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.

Seymour, H. (1987), An Economic Overview of the Construction Industry,....

Şenyapılı, T. (1996), "Yeni Sorunlar Eski Çözümler", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme içinde s.345-354; Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul

T.C. Başbakanlık DPT Müsteşarlığı (1996), Konut: Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT, Ankara.

Tapan, M. (1996), "Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme içinde s.366-378; Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul

Tekeli, İ. (1992), Türkiye'de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, TOKİ, Ankara.

Tekeli, İ. (1998), "Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması", 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık içinde s.1-24; Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.

Tekeli, İ. (1998a), "Türkiye'de Konut Politikaları", Arredamento Mimarlık, 1998/03; 70-73

Tekeli, İ. (1996), "Konut Tarihi Yazıcılığı Üzerine Düşünceler", Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme içinde s.6-14; Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul

Teymur, N., Markus, T.A. ve Woolley, T. (1988), Rehumanizing Housing,

Türel, A. (1989), "1980 Sonrasında Konut Üretimindeki Gelişmeler", ODTÜ MFD, 9 (1): 137-154.

Uludağ, İ. (1997), Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri Teknikleri, İstanbul Ticaret Odası.

Verspagen, B. (1993), Uneven Growth Between Interdependent Economies, Avebury, Aldershot

Warde, A. (1992), "Marksizm Ve Üretim Ve Tüketim", Birikim, 43: 45-53.

Werna, E. (1994), "The Provision of Low-Cost Housing In Developing Countries: A post- or a Pre-fordist Process of Production", HABITAT INTL, 18 (3):95-103.

Wilcox, S. (1996), "Uncertainty In The Housing Market", Housing Research 190, <http://www.jrf.org.uk>

Womack, J.P., Jones, D.T., Roos, D. (1990), Dünyayı Değiştiren Makine (Otomotiv Sanayi Derneği), OSD, İstanbul.

Wright, G. (1993).Building The Dream, The MIT Press, New York.



DOĞRUMANTASYON MERKEZİ

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi		21.4.1967
Doğum yeri		Çankırı
Lise		İstanbul Erenköy Kız Lisesi
Lisans	1984 - 1988	İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	1989 - 1991	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı
Doktora	1991 -	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fak. Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı
Çalıştığı Kurumlar		
	1986 - 1993	Mimarlık Firmaları
	1993 - 1994	İstanbul Büyük Şehir Belediyesi Yatırım ve Planlama bölümü
	1995 - devam	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Yapı Üretimi Bilim Dalı Araştırma Görevlisi