

**T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI
İKTİSAT TARİHİ BİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**İSTANBUL'DA KONUT SEKTÖRÜ VE TARİHSEL
GELİŞİMİ**

Namık Kemal TAĞRAF

2501120322

TEZ DANIŞMANI

Prof. Dr. Mehtap ÖZDEĞER

İSTANBUL – 2019



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : NAMIK KEMAL TAĞRAF Numarası : 2501120322
Anabilim Dalı /
Anasanat Dalı / Programı : İKTİSAT TARİHİ Danışmanı : PROF. DR. MEHTAP ÖZDEĞER
Tez Savunma Tarihi : 30.05.2019 Saati : 15.00
Tez Başlığı : İSTANBUL'DA KONUT SEKTÖRÜ VE TARİHSEL GELİŞİMİ.

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜNE OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- PROF. DR. MEHTAP ÖZDEĞER		Kabul
2- PROF. DR. TİĞİNÇE OKTAR		Kabul
3- DR. ÖĞR. ÜYESİ ERCÜMEN BALCI		Kabul

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1- DR. ÖĞR. ÜYESİ ÇİĞDEM GÜRSOY		
2- DR. ÖĞR. ÜYESİ YAKUP AKKUŞ		

ÖZ

İSTANBUL'DA KONUT SEKTÖRÜ VE TARİHSEL GELİŞİMİ

Namık Kemal TAĞRAF

Bu çalışmada Türk ekonomisinin lokomotif sektörü olarak kabul edilen ve 200'den fazla alt sektörü etkilemesiyle hem üretim hem de istihdam yönüyle ekonomide önemli bir yer tutan inşaat sektörü genel olarak ele alınacak, akabinde konut sektörünün durumu incelenecektir. Bu inceleme yapılırken İstanbul özelinde alan daraltmasına gidilecek, Türk ekonomisinin kalbi, Türkiye'nin en kalabalık ve en dinamik şehri durumunda olan İstanbul'da konut sektörünü etkileyen faktörler üzerinde durulacaktır.

Konut finansmanının detaylarına yer verilecek ve bazı finansman türleri incelenecektir. Bununla birlikte risk faktörleri değerlendirilecek ve Türkiye'de konut finansmanının durumu incelenecektir.

Konut sektörünün ekonomideki rolü incelenirken riskleri de değerlendirilecek ve daha önce dünya genelinde ya da bölgesel olarak gerçekleşen ekonomik krizler araştırılarak konut sektörü ile bağlantısı irdelenecektir.

Anahtar Kelimeler: İstanbul, konut, inşaat sektörü, iktisat tarihi, ekonomi, ekonomik kriz, yangın, deprem, yabancılara konut satışı, kentsel dönüşüm, konut finansmanı, Asya krizi, mortgage krizi, büyük buhran.

ABSTRACT

HOUSING SECTOR IN ISTANBUL AND IT'S HISTORICAL DEVELOPMENT

Namık Kemal TAĞRAF

In this study, the construction sector, which is considered as the locomotive sector of the Turkish economy and affects more than 200 sub-sectors, will have an important place in the economy both in terms of production and employment, will be discussed in general, and then the situation of the housing sector will be examined. While the investigation has been being done, there will be field narrowing regarding Istanbul, The heart of the Turkish economy, in İstanbul which is the most crowded and the most dinamic city of Turkey, the factors that affects housing indsutry will be focused.

The details of housing finance will be covered and some types of financing will be examined. However, risk factors to be evaluated and housing finance situation in Turkey will be discussed.

While examining the role of the housing sector in the economy, the risks will be evaluated too and the economic crises which have been realized in the world or regionally before will be investigated and will be examined the relation with housing sector.

Keywords: İstanbul, housing, construction sector, economic history, economy, economical crisis, fire, earthquake, house sales to foreigners, urban renewal, housing finance, Asia crisis, mortgage crisis, great depression.

ÖNSÖZ

Klasik dönem ve yenileşme dönemlerinde konutların yenilenmesine sürekli bir biçimde ihtiyaç duyulmasına neden olan yangın ve depremlerin etkisi ön plandadır. 20. yy itibariyle mimari standardizasyon ile birlikte yangın etkisi, depremlerin azalmasıyla da deprem etkisi geri planda kalmış, buna mukabil şehir nüfusunun hızla artmasıyla aşırı talep oluşmuş, bunun sonucunda fiyatlar seviyesi yukarı yönlü ivme yakalamış, bu da beraberinde finansman sorununu meydana getirmiştir.

Diğer yandan; konutların kullanım ve talep görme nedenlerinin değişmesi de bir başka etken olarak görülmektedir. Önceleri konutların kullanım değeri ön planda iken, yakın dönemde kapitalizmin hakim ekonomik sistem haline gelmesiyle birlikte rant değeri önem kazanmıştır. Rantın etkilediği konut fiyatları nedeniyle önem kazanan konut finansmanı konusu incelenecektir.

Yenileşme döneminden sonra 1925 itibariyle milli mimarinin geliştirilmek istenildiği ve ihalelerin yerli unsurlar ile yapılmak istenildiği millileşme dönemi ele alınacaktır. Daha sonra kat irtifakının mümkün kılınması ile sektörde yaşanan dönüşüm ve akabinde toplu konut dönemi incelenecektir. Dönem bazında son olarak konut finansman imkanlarının artırılarak piyasanın etkilendiği dönem üzerinde durulacaktır. Bu dönemde konut kredileri, faiz oranları ve kur etkileri araştırılacaktır.

Kapitalist ekonomik sistemin doğası gereği üretim ve tüketim, ihtiyaçların çok üzerinde gerçekleştiğinden oluşan balonlar ve sonucunda ortaya çıkan ekonomik krizlerden başlıcaları incelenecek ve gayrimenkul sektörünün rolü ele alınacaktır.

Talep artışını etkileyen diğer faktörler olarak dışsalılık etkisi incelenecek, yapılan bir projenin etkilediği bazı muhitlerin projenin hizmete girmesinden önceki ve sonraki birim fiyatları yıllara yaygın olarak değerlendirilecektir.

Bir diğer talep unsuru olarak yabancılara konut satışı konuları ele alınacak; milli güvenlik vb önemli konularına değinilmeden kanuni yönden dayanaklarından bahsedilerek yabancı uyruklu gerçek kişilere konut satış koşullarının esnetildiği ve mevcut halini aldığı tarihten itibaren ekonomik yönden inceleme yapılacak, kur değişimlerinin konut satışlarına doğrudan ve dolaylı etkileri değerlendirilecektir. Aylık

bazda kur değişimlerine karşı yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’de ve İstanbul’da konut satın alma davranışlarının ne şekilde etkilendiği karşılaştırmalı olarak ele alınacaktır.

Çalışma süresince kıymetli desteklerini hiç esirgemeyen, kalem oynatmakta güçlük çektiğim anlarda gayret aşılayarak tez yazımını tamamlamaya muvaffak olmaya vesile olan muhterem tez danışmanım Prof. Dr. Mehtap Özdeğer Hocama, yardımları için çok teşekkür ederim.

Tüm eğitim hayatımda olduğu gibi tez yazım sürecinde de maddi ve manevi desteklerini hiç esirgemeyen babam, annem ve ablama sonsuz desteklerinden ötürü teşekkürü bir borç bilirim.

Son olarak yardıma ihtiyacım olduğunda samimiyetle yanımda olan ve emeklerini esirgemeyen muhterem dostlarıma da ayrıca teşekkür etmek isterim.

Namık Kemal TAĞRAF

İSTANBUL, 2019

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KAPAK SAYFASI.....	i
TEZ ONAY SAYFASI.....	ii
ÖZ.....	iii
ABSTRACT.....	iv
ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
TABLO LİSTESİ.....	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xi
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM KONUT VE İNŞAAT SEKTÖRÜ

1.1. Türkiye ve Dünyada İnşaat Sektörünün Önemi.....	7
1.2. Konut Hakkı ve Konut Sorunu.....	13
1.3. Yapı Malzemeleri.....	14
1.3.1. Ahşap.....	14
1.3.2. Tuğla, Kiremit ve Kireç.....	16
1.3.3. Demir ve Kurşun.....	17
1.3.4. Taş ve Mermer.....	18
1.3.5. Bağlayıcı Malzeme (Çimento-Harç).....	19
1.3.6. Horasan Harcı.....	20

İKİNCİ BÖLÜM

İSTANBUL'DA YAŞAM ve KONUTLARIN GELİŞİMİ

2.1. Klasik Dönem (1453-1720).....	21
2.2. Yenileşme Dönemi (1720-1925).....	33
2.3. Millileşme Dönemi (1925-1954).....	43
2.4. Kat İrtifakı Dönemi (1954-1980).....	46
2.5. Toplu Konut Dönemi (1981-1999).....	49
2.6. Konut Finansmanı Dönemi (1999-2018).....	52
2.6.1. Kentsel Dönüşüm.....	57
2.6.2. Yabancılarla Konut Satışı.....	59
2.6.3. Projelerin Dışsalılık Etkisi.....	71
2.6.3.1. Marmaray.....	72

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT FİNANSMANI

3.1. Konut Finansmanı.....	79
3.2. Türkiye'de Konut Finansmanı.....	81
3.3. Risk Faktörleri.....	84
3.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları.....	86
3.5. Gayrimenkul Sertifikası.....	87

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

EKONOMİK KRİZLER

4.1. Kriz Kavramı.....	89
4.1. 1929 Büyük Buhran.....	92
4.2. 1997 Asya Krizi.....	95
4.3. 2008 Mortgage Krizi.....	100
SONUÇ	105
KAYNAKÇA	110

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1.1 : Türkiye’de 2005-2018 yılları arasında istihdam edilenlerin yıllara göre iktisadi faaliyet kolları ve dağılımı.....	8
Tablo 1.2 : İstanbul’da Konut Satış Sayıları, 2013-2018.....	9
Tablo 1.3 : İpotekli ve Diğer Ayrıntısına Göre Konut Satış Sayıları, 2013-2018	10
Tablo 1.4 : İlk satış ve ikinci el satış ayrıntısında illere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2018.....	11
Tablo 2.1 : Yıllara göre enflasyon verileri (2002-2018).....	54
Tablo 2.2 : Yıllara göre konut kredisi faiz oranları (2002-2018).....	55
Tablo 2.3 : Çeyrek dönemlere göre FED faiz oranları (2006-2008).....	56
Tablo 2.4 : 2006-2008 yılları arası USD/TL kuru	57
Tablo 2.5 : 2013-2018 yılları arasında İstanbul’da ve Türkiye genelinde yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayıları ve aylara göre dağılımı.....	61
Tablo 2.6 : İstanbul ve Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2013 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.....	62
Tablo 2.7 : İstanbul ve Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2014 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.....	63
Tablo 2.8 : İstanbul ve Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2015 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.....	65

Tablo 2.9 : İstanbul ve Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2016 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.....	66
Tablo 2.10 : İstanbul ve Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2017 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.....	68
Tablo 2.11 : İstanbul ve Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2018 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.....	69
Tablo 2.12 : Marmaray Kazlıçeşme durağı yakınlarındaki mahallelerde bulunan konutların ortalama birim fiyatları (2011-2018)	74
Tablo 2.13 : Marmaray ilk etabı duraklarının bulundukları ilçelerde bulunan konutların ortalama birim fiyatları (2011-2018).....	78
Tablo 3.1 : 2013-2018 yılları arasında Türkiye’de geçerli olan ortalama konut kredisi faiz oranları.....	82
Tablo 3.2 : 2013-2018 yılları arasında İstanbul’da ve Türkiye toplamında gerçekleşen ipotekli konut satış sayıları.....	83

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2013 aylara göre dağılımı.....	62
Şekil 2.2 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2014 aylara göre dağılımı	64
Şekil 2.3 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2015 aylara göre dağılımı	65
Şekil 2.4 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2016 aylara göre dağılımı	67
Şekil 2.5 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2017 aylara göre dağılımı.....	68
Şekil 2.6 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2018 aylara göre dağılımı.....	70
Şekil 2.7 : Marmaray 1. Etap	73
Şekil 2.8 : Yenidoğan mahallesi krokisi	75
Şekil 2.9 : Gökalp mahallesi krokisi	75
Şekil 3.1 : Telsiz mahallesi krokisi	76
Şekil 3.2 : Beştelsiz mahallesi krokisi	77
Şekil 3.3 : Arz-Talep dengesi	91

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
Der.	: Derleyen
EUR	: Euro
GSYİH	: Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
Haz.	: Hazırlayan
İPOT.	: İpotekli
İST	: İstanbul
M.Ö.	: Milattan önce
M.S.	: Milattan sonra
S.	: Sayfa
SBE.	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TOPL.	: Toplam
TR	: Türkiye
USD	: Amerikan Doları
Vb.	: Ve benzeri
YY	: Yüzyıl

GİRİŞ

İnsanlığın bilinen en eski zamanlarından bu yana insanoğlunun en önemli temel ihtiyaçlarından biri de barınma olmuştur. Bu ihtiyacı etkileyen unsurlar ilk etapta yağmurdan, soğuktan, yabani hayvanlardan ve benzeri dış faktörlerden korunma, mahremiyetin sağlanması, depolama ve eşyayı saklama güdüsü şeklinde sıralanabilir. İlk zamanlar, ilkel barınakların yapıldığı alanlar serbest mal iken, yani ücret ödemeyi gerektirmeyen, parsellenip satılarak rant elde edilmeyen ve imar/iskan vb. kavramlar ile izne bağlanma ve teşkilatlanmaları söz konusu olmadığı dönemlerde yapılan konutlarda kullanım değeri önem arz etmektedir. Kullanılan malzemelerin belli bir üretim organizasyonuna ihtiyaç duyması ile birlikte emek maliyeti önemli yer tutmaya başlamıştır. Ağaçların işlenmesi, taşların yontulması vb ihtiyaçlar, mesleki teşkilatlanma ve iş bölümünü gerekli kılmıştır. M.Ö. 7. yy'da Megara kolonilerinin Byzantion'undan¹ M.S. 4. yy'da Roma yönetimindeki Konstantinople dönemine, 15. yy'da Türk idaresine geçmesinden günümüze kadar İstanbul, alelade bir şehirden daima çok öte bir anlam ve önem taşıyan kilit role sahip bir şehir olmuştur. Şehir, bu önemi ve ilgi odağı oluşu nedeniyle göç alması da kaçınılmaz olmuştur. Dönemler itibari ile artan nüfus, iye ve su gibi ihtiyaçların yanı sıra tabiatıyla barınma sorununu da doğurmuştur.

Konutların yapılmasında ekseriyetle kullanım değeri ön planda olmakla birlikte döneme göre değişim değeri de önem arz edebilmektedir. Kullanılan malzemelerde ise döneme göre değişkenlikler görülebilmektedir. Deprem ve yangınların yol açtığı tahribatlar kadar maliyet ve prestij unsurları da etkili olabilmektedir.

- İnşaat kelimesi, "Yapma işi, yapım"² anlamına gelmektedir. Binaların yapımı ve onarılması, ulaşımın sağlıklı bir şekilde sağlanabilmesi için ihtiyaç duyulan yolların yapımı ve bakımı gibi bir çok konu inşaat sektörü kapsamındadır.³

¹ Murat Arslan, **İstanbul'un Antikçağ Tarihi**, Odin Yayıncılık, İstanbul, 2010, s.359.

² Çevrimiçi: http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=İNŞAAT (Erişim: 15.04.2017).

³ Filiz Tepecik, Rana Eşkinat, **"İnşaat Sektörüne Küresel Bakış"**, Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi, C XIV, S1, Afyon, 2012, s.30.

- Bir bina ya da eserin inşasına imkan veren bilgi, beceri ve teknik imkanlar inşaat teknolojisi⁴ olarak adlandırılmaktadır.
- İmar etmek, insanların hayat şartlarını güzelleştirmeye çalışması⁵ ve bu amaçla yapım faaliyetlerinde bulunması şeklinde tanımlanabilirken, mimari ise belirlenen kurallara göre inşa faaliyetinde bulunma sanatı⁶ ya da “insanın çevresini biçimlendirme çabası”⁷ olarak tanımlanmıştır.
- Konut; İnsanların barınma ihtiyaçlarını temel düzeyde ya da konfor odaklı olarak lüks bir biçimde karşılayan, böylelikle toplumun refah seviyesi hakkında fikir veren, barınma ihtiyacına cevap vermesinin yanı sıra ailelerin ortak yaşam alanı olma niteliğini taşıyan, günümüzde kanunlarla koruma altına alınmış olan ve güvenli bir yatırım aracı olarak da görülen yapıdır.
- Konut aynı zamanda; barınma ihtiyacının karşılamasının yanı sıra iletişim ve etkileşim anlamlarını da taşıyan bir mekan olarak tanımlanmaktadır.⁸

Bunun yanı sıra konutun bir diğer işlevi, barınma ihtiyacının güvenli ve sağlıklı bir biçimde karşılanmasını⁹ sağlaması, bu yönüyle toplumun temel çekirdeği olan ailelerin yaşamını kolaylaştıran ve buna imkân sağlayan mekanlar¹⁰ olmasıdır. Bir ya da daha fazla kişinin yaşadığı bir dayanıklı tüketim malı¹¹ olarak da tanımlanan konutun talebini ve dolayısıyla da fiyatını etkileyen hususlardan bir diğeri de ortalama hane halkı sayısıdır. Bir konutta yaşayan ortalama kişi sayısı, konut talebini etkilediğinden konut fiyatları ve arzını dolaylı olarak etkilemektedir. Konut üreticisi ya da yatırımcısının optimum kârı elde edebilmesi için talep cephesinin ihtiyaçlarına tam olarak karşılık verebilmesi gerekir. Örneğin hane halkı ortalamasının (bir evde yaşayan kişi sayısının) yüksek olduğu bir bölgede küçük tipte konut üreten girişimcinin alıcı bulma şansı azalacaktır.

⁴ Turgut Cansever, **İslam'da Şehir ve Mimari**, 10.Basım, Timaş Yayınları, İstanbul, 2016, s.17.

⁵ Çevrimiçi:

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.591dfb7cd2c572.67308866 (Erişim: 18.05.2017).

⁶ Çevrimiçi:

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.591dfdaaed4c02.52161933 (Erişim 17.05.2017).

⁷ Cansever, **İslam'da Şehir ve Mimari**, s.16.

⁸ Kenan Ören. Hasan Yüksel. (2013) **Türkiye’de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri**, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Isparta, 2013/2, Sayı:18, s.2.

⁹ Serdal Özlük, **Türkiye’de Konut Sektörü**, Semerci Yayınları, İstanbul, 2015, s.11.

¹⁰ İbrahim Arslan, **Konut Ekonomisi**, Sakarya Yayıncılık, Sakarya, 2007, s.3.

Konut, doğa koşullarından ve ekonomik koşullardan etkilenebildiği gibi, toplumun gelenek¹² ve kültürel kimliğinden,¹³ üretim araçlarının ve hammaddenin temin kolaylığı ve kaynaklara yakınlığından da etkilenebilmektedir. Şüphesiz ki şehirdeki tüm konutlar homojen bir duruma sahip değildir. İnşaatı yapanın, yaptıranın ya da kullanıcısının ekonomik gücü büyük öneme sahiptir. Satın alma gücü ve refah seviyesi düşük olan bir kişinin kendi konutunu yaptırmaya teşebbüs etmesi halinde ilk etapta dikkat edeceği unsur, halihazırda arsasının olmaması halinde ucuz bir arsa temin etmek olacaktır. Bu durumda şehir merkezinden uzakta bir yer seçmesi gerekecektir. Sonraki aşamada ise konut tipi ve kullanılacak malzemeler seçilirken maliyet minimize edilmeye çalışılacaktır. Elbette örneklenen durum her dönem için geçerli değildir. Şehir nüfusunun henüz fazla olmadığı, yani İstanbul'daki konut yapılabilir arsaların talebi fazlasıyla karşıladığı dönemlerde arsa maliyeti önemli bir yer tutmadığından düşük gelirli vatandaşların dahi rahatlıkla müstakil konut yapması mümkün iken, şehir nüfusunun hızlı bir şekilde arttığı dönemlerde konut talebinin arzı aşması ile birlikte bu imkan ortadan kalkmıştır. Öyle ki, dar gelirli bir vatandaşın müstakil bir konut inşa edebilmesi bir kenara, tek bir arsa parselinin bazen onda birine tekabül eden ve günümüzde daire olarak adlandırdığımız (bağımsız bölüm) konut tipini alabilmesi dahi oldukça zorlaşmıştır.

Nüfus hareketlerinin yanı sıra sosyal yapı da arsa maliyeti üzerinde etkilidir. 19. yy'a kadar İstanbul'un bütün semtlerinde vezirler vb. dönemin ileri gelenlerine ait konaklar ve saraylar bulunabilmektedir.¹⁴ Dolayısıyla semtler arsa maliyetlerine ve semt sakinlerinin refah düzeyine göre oluşmamıştır. Derme çatma konutların olduğu bir muhitte gösterişli bir konak ya da küçük bir saray yer alabilmektedir. 19.yy itibari ile bu yapı değişmeye başlamıştır.

Osmanlı döneminde su kaynağı ve atık sistemi evin dışarısında olan konut modeli görülürken; nitelikli konutlar Osmanlı'nın son dönemi ile Cumhuriyet'in erken dönemlerinde sınırlı bir şekilde, daha sonraki tarihlerde ise teknik gelişmelerin sonucu olarak daha yaygın bir şekilde görülmektedir. Nitelikli konut; temiz ve atık su sistemi ile ısıtma sistemlerini içeren ve kaliteli yapı malzemeleri ile inşa edilen konut

¹¹ Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi Yayınları, 5. Basım, Ankara, 2000, s.7.

¹² Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.11.

¹³ Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.4.

¹⁴ Doğan Kuban, **Türkiye'de Kentsel Koruma: Kent Tarihleri ve Koruma Yöntemleri**, 2.Basım, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2014, s.6.

tipidir.¹⁵ Osmanlı döneminde konutlar genellikle içe dönük olup bir duvar ile sokaktan soyutlanmıştır. Bir avlu etrafında harem ve selamlık olarak iki bölüme sahip olan bu konutlar genellikle tek katlıdır. Avlu etrafındaki odaların* birleştirilmesi ile oluşturulan bu konutların büyüklükleri konut malikinin gelir seviyesine göre değişiklik göstermektedir.¹⁶ Gelir seviyesi arttıkça konutun kat sayısı iki ya da üçe çıkabilmektedir.¹⁷ Doğu Roma döneminde büyük meydan ve forumlar etrafında şekillenen İstanbul, Osmanlı döneminde büyük camiler ve külliyele etrafında oluşmuştur.¹⁸ İstanbul'un sıklıkla karşılaştığı yangın ve deprem gibi afetler ile yok olan konutlar, selatin camileri vb abide yapılar etrafında tekrar kümelenmiştir. Selatin camiler ve büyük külliyelelerin yapıldığı yerler ekseriyetle sembolik değeri yüksek olan stratejik noktalardır.¹⁹

Gerek klasik dönemde ve gerekse yenileşme döneminde İstanbul'da sembolik eserlerin ve kamu binalarının ustaca taş işçiliğine sahip ihtişamlı hallerine karşın konutlar gösterişten uzak, sade ve genellikle düşük maliyetli yapılardır.²⁰ Gelir dağılımındaki muhtemel eşitsizlik sonucunda sivil konutlarda maliyet odaklı bir yaklaşım görülmüştür.

Kargir yapılar; taş, tuğla, demir, ahşap ve kireç gibi temel malzemeleri barındıran, yapımında teknik bilgi ve ustalık gerektiren yapılardır.²¹ En yaygın konut tipi asırlar boyu ahşap yapılar olagelmıştır.²² Diğer yandan; ahşap evlerin kargir evlere göre daha aydınlık, ferah ve rutubetsiz olma yönleriyle de tercih sebebi olduğu bilinmektedir.²³ Ahşaptan sonra gelen; kısaca saman, su ve toprağın karıştırılarak kurutulmasından ibaret olan kerpiç yapılar da aynı şekilde kısa ömürlü, düşük maliyetli ve yeniden kullanılabilen malzemelerdir.²⁴

¹⁵ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü** s.18.

*Oda kavramı, Türk göçer kültürünün önemli bir unsuru olan Otağ'dan türemiştir.

¹⁶ Cansever, **İslam'da Şehir ve Mimari**, s.118.

¹⁷ A.e., s.119.

¹⁸ Kuban, **Türkiye'de Kentsel Koruma: Kent Tarihleri ve Koruma Yöntemleri**, s.6.

¹⁹ A.e., s.7.

²⁰ İlber Ortaylı, **İstanbul'dan sayfalar**, 14.Basım, İnkılap Kitapevi, İstanbul, 2016, s.20.

²¹ Yaşar Baş, **"İstanbul Yapılarında Karamürsel Od Taşının Kullanımına Dair Bazı Tespitler"**, Bingöl Üniversitesi SBE Dergisi, Cilt 7, Sayı 14, 2017, s.46.

²² Ortaylı, **İstanbul'dan sayfalar**, s.39.

²³ Arzu Baykara, **"İki Savaş Arası (1856-1877) İstanbul'da Gündelik Hayat"**, Ege Üniversitesi SBE, İzmir, 2006, s.116.

²⁴ Cansever, **İslam'da Şehir ve Mimari**, s.30.

Pek çok binanın ömrünün 30-40 yılı geçememesi, toplum üzerinde ağır bir ekonomik yük oluşturmuştur.²⁵ Birçok yangın ve deprem sonrasında ortaya çıkan molozlar, yeniden yapılan konutlarda kullanılmıştır. İstanbul'da sıklıkla çıkan yangınlar, şehrin sıklıkla yenilenmesine neden olmuş, belli bir şehirleşme planı olmadığından her defasında kentin yapısı ve görünüşü biraz daha değişmiş,²⁶ çeşitli yapı teknikleri ve çeşitli mimari üslupları da beraberinde getirmiştir.²⁷

İnşaat faaliyetlerinde üç ana maliyet kalemi bulunmaktadır. Bunlar; arsa maliyeti, yapı malzemelerinin maliyeti ve emek/işgücü maliyetidir. İşgücü maliyeti büyük dalgalanmalar göstermemekte ve geçimlik düzeye göre düzenlenebilmektedir. Fiyat istikrarının bozulduğu bazı dönemlerde konu ile ilgili olarak fermanlar çıkarılmış ve düzenlemeler yapılmıştır. İşçi ve ustalar, paranın değerinin düşmesi üzerine geçinemediklerini ileri sürmüş ve kamu inşaatlarını terk ederek daha yüksek ücret alabildikleri özel sektör inşaatlarında çalışmayı istemişlerdir. 1585, 1587 ve 1588 yıllarında çıkarılan fermanlar ile duruma müdahale edilmiş ve sorunun düzeltilmesi için Türk tarihinin en önemli mimarı olarak kabul edilen Mimar Sinan'a bir dizi emirler verilmiştir. Daha sonraki dönemlerde de benzer sorunlar ve müdahaleler devam etmiş, özellikle de toplumu derinden etkileyen deprem/yangın vb. afetlerin akabinde düzenlemeler ve denetlemeler sıklaştırılmış, çeşitli yollarla duruma müdahale edilmiştir. Döneme ve ihtiyaca göre müdahaleler de çeşitlilik arz etmiştir. Mesela finansal sorun yaşandığında işçi ya da ürün ücretlerine müdahale edilirken; maddi olanakların geri planda kaldığı dönemde malzeme kalitesine öncelik verilmiştir. Diğer yandan bazı depremlerin akabinde ahşap yapılara ve kaliteli malzemelere yönelirken, büyük çaplı yangınlar sonrasında kargir yapıların yayılması teşvik edilmiştir. Hem Klasik Dönemde hem de Yenileşme Döneminde yangınla mücadele için bazı basit tedbirler emredilmiş, yangınla mücadele eden görevlilere ilişkin çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. 19. Yüzyılda ise Batı standartlarında profesyonel itfaiye teşkilatı kurulmuştur.

15-20. Yüzyıllar arasında sektörün temel konusu yukarıda bahsedildiği üzere yapı malzemeleri, depremler ve yangınlar olarak ön plana çıkmıştır. İlerleyen dönemlerde depremlerin azalması, yapı malzemelerinin nispeten standartlaşması ve

²⁵ Ruşen Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu**, 2.Basım, Cem Yayınevi, İstanbul, s. 257.

²⁶ Kuban, **Türkiye'de Kentsel Koruma: Kent Tarihleri ve Koruma Yöntemleri**, s.3.

²⁷ İlber Ortaylı, **Tarihin Işığında**, 5.Basım, Profil Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.99.

ahşap binaların terk edilmesiyle de yangın faktörünün önemini yitirmesi karşısında 20. Yüzyılda mülkiyet, finansman ve ürün çeşitliliği gibi konular ön plana çıkmıştır. Bu nedenle, çalışmada önceleri yangın ve deprem gibi hadiselerle geniş yer verilirken, çalışmanın sonlarına doğru bu hususlar yerine konut finansmanı ve talebi etkileyen unsurlara ağırlık verilmiştir. Bir yandan konut finansman türleri ve talebi etkileyen hususlar incelenirken, diğer yandan günümüzün soyutlanmış yangın ya da depremleri olarak kabul edilebilecek olan ekonomik kriz riskleri ele alınmış ve küresel düzeydeki örneklere atıfta bulunularak ülkemizdeki riske dikkat çekilmek istenilmiştir.

Son olarak ise; konut sektörünün içinde bulunduğu durum ortaya konularak çözüm önerisi sunulmuştur. Söz konusu çözüm önerisi; çeşitli çevrelerce ve biçimlerde dile getirilen ve benzer olarak savunulan bir çizgiye yakın olan, aynı öze sahip ancak detaylandırılmasında farklılaştırılan bir halde derlenerek sunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE İNŞAAT SEKTÖRÜ

1.1. Türkiye ve Dünyada Sektörün Önemi

İnşaat sektörü; 1,3 trilyon EUR iş hacmine tekabül eden yaklaşık 2,9 milyon adet şirket ve yaklaşık 16,4 milyon kişilik istihdam ile AB GSYİH'sının %10,7'sini oluşturmaktadır. İnşaat Sektörü; Türkiye'de de dolaylı olarak yaklaşık iki milyon kişinin istihdam edilmesiyle ülke istihdamının yaklaşık %7'sini oluşturmakta olup istihdamda olduğu gibi sektörün yol açtığı yatırımlar ve dolaylı olarak etkilediği GSYİH yönüyle de Türk ekonomisi için büyük önem teşkil etmektedir.¹

Günümüzde İstanbul'a yaşanan göçler ve artan nüfus beraberinde konut sorununu getirmektedir. Belli standartlara sahip olan konut ihtiyacı artmakla birlikte, kullanım ömrü dolmuş olan ve depreme karşı dayanıklı olmayan binaların da yenilenmesi gerekmektedir. Konut sektörü, bu yönüyle devamlı bir potansiyele sahip dinamik bir sektördür.² Artan nüfusun duyduğu ihtiyaçlar nedeniyle yapılan diğer yapılar da göz önünde bulundurulduğunda daha genel olarak inşaat sektörünü ele almak daha faydalı olacaktır.

İnşaat sektörü, sanayi sektörü ile yakından ilişkili olup büyük ölçüde yerli üretime dayalıdır. Diğer sektörlerle olan sıkı ilişkisi nedeniyle Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olarak adlandırılmaktadır.³ İnşaat sektörünün yıllara göre istihdamı ve toplam istihdam içerisindeki payı Tablo 1.1'de görülmektedir. Sektörün 2016 yılındaki ortalama istihdamı 1.9 milyon kişinin üzerinde olup toplam istihdam içerisindeki pay %7.3 olarak görülmektedir. Bununla birlikte inşaat sektörü, yaklaşık 200'ün üzerinde alt sektörü üretime koşturmakta⁴ ve ekonomiye çok ciddi bir dinamizm katmaktadır. Üretim üzerindeki bu etki sebebiyle Sanayi istihdamında dolaylı bir

¹ Alper Tunga Ateş, **Türkiye'de İnşaat Sektörünün Ekonomik Büyümeye ve İstihdama Katkısının Ampirik Analizi**, Çanakkale, 2011. s. i.

² Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.4.

³ **A.e.**, s. i.

⁴ İntes Raporu s.11.

paya sahip olan sektör, tarım ve sanayi istihdamından sonra en önemli istihdam kaynağı olarak kabul edilmektedir.⁵ İnşaat sektörünün emek yoğun olması ve diğer sektörler ile arasında bulunan kuvvetli bağ nedeniyle özellikle ekonomik durgunluk dönemlerinde ekonominin canlandırılması adına hükümetlerin başlıca başvuru aracı olmaktadır. ⁶ Aşağıdaki tabloda inşaat sektörünün 2005-2018 yılları arasındaki durumu, toplam istihdam içindeki payı verilmektedir.

Tablo 1.1 : Türkiye’de 2005-2018 yılları arasında istihdam edilenlerin yıllara göre iktisadi faaliyet kolları ve dağılımı.

[15+ yaş]		Bin kişi								
Yıllar		Toplam	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmetler	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmetler
2005	Yıllık	19.633	5.014	4.241	1.097	9.281	25,5	21,6	5,6	47,3
2006	Yıllık	19.933	4.653	4.362	1.192	9.726	23,3	21,9	6	48,8
2007	Yıllık	20.209	4.546	4.403	1.231	10.029	22,5	21,8	6,1	49,6
2008	Yıllık	20.604	4.621	4.537	1.238	10.208	22,4	22	6	49,5
2009	Yıllık	20.615	4.752	4.179	1.305	10.380	23,1	20,3	6,3	50,4
2010	Yıllık	21.858	5.084	4.615	1.434	10.725	23,3	21,1	6,6	49,1
2011	Yıllık	23.266	5.412	4.842	1.680	11.332	23,3	20,8	7,2	48,7
2012	Yıllık	23.937	5.301	4.903	1.717	12.016	22,1	20,5	7,2	50,2
2013	Yıllık	24.601	5.204	5.101	1.768	12.528	21,2	20,7	7,2	50,9
2014	Yıllık	25.933	5.470	5.316	1.912	13.235	21,1	20,5	7,4	51
2015	Yıllık	26.621	5.483	5.332	1.914	13.891	20,6	20	7,2	52,2
2016	Yıllık	27.205	5.305	5.296	1.987	14.617	19,5	19,5	7,3	53,7
2017	Yıllık	28.189	5.464	5.383	2.095	15.246	19,4	19,1	7,4	54,1
2018	Yıllık	28.738	5.297	5.674	1.992	15.774	18,4	19,7	6,9	54,9
TÜİK, İşgücü İstatistikleri										
*Rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.										
**2005-2013 dönem sonuçları ekonometrik model ile tahmin edilmiştir.										

Kaynak: tuik.gov.tr

⁵ Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.5.

⁶ İlhan Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, 1.Basım, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2010, s.98.

İnşaat sektörünün bağlantılı olduğu sanayi dallarının başlıcaları, çimento, cam, boya, kiremit, ahşap ve türevi ürünler, seramik, demir-çelik, tuğla vb. şeklindedir.⁷ İnşaatların yapılması sırasında çeşitli sanayi dallarının etkilenmesinin yanı sıra, yerleşimle birlikte beyaz eşya, mefruşat, mobilya vb. tüketimini de artırması ile ekonomide çarpan etkisi meydana gelmektedir.⁸ Bu gibi pozitif dışsallıkların mevcudiyeti, inşaat sektörünün önemini bir kat daha artırmaktadır.⁹ İnşaat sektörünün en önemli kısmını teşkil eden konutlar, sahip olduğu yüksek potansiyel talep ile önemli bir yatırım aracı olmuş ve diğer yatırım araçlarına göre uzun vadeli ve yüksek kazançlı bir yatırım aracı olarak görülmesine neden olmuştur.¹⁰ Aşağıda yer alan Tablo 1.2'de İstanbul ilinde 2013-2018 yılları arasında yapılan konut satışları aylara göre gösterilmektedir. Ortalama konut satışı yıllara göre fazla değişkenlik göstermemekte ve ortalama olarak 230 bin kadar olmaktadır.

Tablo 1.2 : İstanbul'da Konut Satış Sayıları, 2013-2018.

İstanbul'da Konut Satış Sayıları, 2013-2018						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Ocak	18.235	17.489	16.587	15.526	15.807	16.336
Şubat	18.971	17.121	17.690	18.142	17.783	16.247
Mart	21.570	17.718	21.911	21.993	22.443	18.714
Nisan	20.791	17.130	23.197	19.537	20.066	17.414
Mayıs	22.030	17.852	21.576	21.638	20.287	20.061
Haziran	19.357	19.252	21.612	20.406	17.970	20.547
Temmuz	20.668	17.116	17.182	11.903	18.083	19.503
Ağustos	14.930	17.349	18.873	17.503	18.696	15.262
Eylül	18.514	20.923	15.994	17.040	23.471	20.216
Ekim	14.866	17.240	18.468	21.094	20.906	27.156
Kasım	20.935	19.566	20.082	22.499	19.939	16.058
Aralık	23.922	26.698	26.595	25.147	22.932	26.541
Toplam	234.789	225.454	239.767	232.428	238.383	234.055
Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)						

⁷ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.33.

⁸ A.e. s.32.

⁹ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.101.

¹⁰ Murat Karayalçın, **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**, İmge Yayınevi, İstanbul, 2010, s.11.

Aşağıda yer alan 1.3 no'lu tabloda ise 2013-2018 yılları arasında İstanbul'da ve Türkiye genelinde satılan toplam konut miktarı verilmektedir. Bunun yanı sıra tabloda ipotekli satışlar ile diğer satışların ayrımı da yapılmıştır.

Tabloya göre İstanbul'da gerçekleşen konut satışları 2013-2018 yılları arasında istikrarlı bir seyir izlemiş ve önemli bir değişim yaşamamıştır. Türkiye genelindeki satışlar ise %15,9 oranında artmıştır. İstanbul'da gerçekleşen toplam konut satışının Türkiye geneline oranı 2013 yılında %20,29 iken 2018 yılına gelindiğinde %3,28 gerileyerek %17,01 düzeyinde kalmıştır. İpotekli satışlarda ise; Türkiye genelinde gerçekleşen toplam ipotekli satış 2013 yılında 460,112 iken 2018 yılında 276,820 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında İstanbul'da gerçekleşen ipotekli satış miktarı 106,977 iken, 2018 yılına gelindiğinde %54 azalış göstererek 49.206 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da gerçekleşen ipotekli konut satışlarının ülke genelindeki payı ise %5,48 azalış göstererek %23,25'den %17,77'ye gerilemiştir. Bu durum, İstanbul'da gerçekleşen konut satışlarında kredili satışların azaldığı şeklinde yorumlanabilir. İstanbul'un Türkiye genelindeki payının azalması, İstanbul dışında gerçekleşen konut satışlarında kredili satışların öneminin arttığı değerlendirilmektedir.

Tablo 1.3 : İpotekli ve Diğer Ayrıntısına Göre Konut Satış Sayıları, 2013-2018.

Yıl		Toplam		
		Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar
2013	Türkiye	1.157.190	460.112	697.078
	İstanbul	234.789	106.977	127.812
2014	Türkiye	1.165.381	389.689	775.692
	İstanbul	225.454	87.757	137.697
2015	Türkiye	1.289.320	434.388	854.932
	İstanbul	239.767	93.564	146.203
2016	Türkiye	1.341.453	449.508	891.945
	İstanbul	232.428	87.350	145.078
2017	Türkiye	1.409.314	473.099	936.215
	İstanbul	238.383	87.001	151.382
2018	Türkiye	1.375.398	276.820	1.098.578
	İstanbul	234.055	49.206	184.849

Kaynak: http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056.

Konut fiyatlarında gerçekleşen artışa rağmen konut satışlarında azalışın gerçekleşmemesi, satışların belli bir raya oturmuş olması konut piyasasının henüz doymamış olduğu şeklinde değerlendirilmektedir. Bu konuya ilerleyen bölümlerde daha detaylı olarak değinilecektir. Aşağıda yer alan Tablo 1.4'de gerçekleşen satışlar yine İstanbul ve Türkiye geneli olarak karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. 2013-2018 yılları arasında gerçekleşen ikinci el ve ilk satışların toplam satışlar içerisindeki payları ve miktarları görülmektedir.

Tablo 1.4 : İlk satış ve ikinci el satış ayrıntısında illere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2018. ¹¹

Yıl		Toplam	İlk satış	İlk satışların toplam satış içindeki payı	İkinci el satış	İkinci el satışların toplam satış içindeki payı
2013	Türkiye	1.157.190	529.129	45,73%	628.061	54,27%
	İstanbul	234.789	103.853	44,23%	130.936	55,77%
	İst/TR	20,29%	19,63%	-	20,85%	-
2014	Türkiye	1.165.381	541.554	46,47%	623.827	53,53%
	İstanbul	225.454	102.936	45,66%	122.518	54,34%
	İst/TR	19,35%	19,01%	-	19,64%	-
2015	Türkiye	1.289.320	598.667	46,43%	690.653	53,57%
	İstanbul	239.767	112.491	46,92%	127.276	53,08%
	İst/TR	18,60%	18,79%	-	18,43%	-
2016	Türkiye	1.341.453	631.686	47,09%	709.767	52,91%
	İstanbul	232.428	110.324	47,47%	122.104	52,53%
	İst/TR	17,33%	17,47%	-	17,20%	-
2017	Türkiye	1.409.314	659.698	46,81%	749.616	53,19%
	İstanbul	238.383	114.732	48,13%	123.651	51,87%
	İst/TR	16,91%	17,39%	-	16,50%	-
2018	Türkiye	1.375.398	651.572	47,37%	723.826	52,63%
	İstanbul	234.055	111.230	47,52%	122.825	52,48%
	İst/TR	17,02%	17,07%	-	16,97%	-

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM).

¹¹ Çevrimiçi: <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim: 02.04.2019.

İlk satış; arsa maliklerinin bir kişi ya da konut üretiminde bulunan firma ile kat karşılığı konut üretimi anlaşması yaptıktan ve konut üretimi sağlandıktan sonra konutun ilk kez satılması durumudur.¹² İkinci el satış; bir konutun satın alındıktan sonra tekrar satılarak el değiştirilmesidir.¹³

Tabloya göre;

İstanbul'da ilk satışların İstanbul'daki toplam satışlar içindeki payı 2013 yılında %44,23 iken 2018 yılına gelindiğinde %3,29 artış göstererek %47,52 seviyesine yükselmiştir. Türkiye genelinde ise bu oran 2013 yılında %45,73 iken %1,64 artış göstererek %47,37 seviyesine yükselmiştir. Görüldüğü üzere İstanbul'da gerçekleşen ilk satışlar, Türkiye ortalamasının üzerinde yer almaktadır. İstanbul'da gerçekleşen ilk satışların Türkiye genelinde gerçekleşen toplam ilk satışlara oranı ise 2013 yılında %19,63 iken 2018 yılında %2,56 azalış göstererek %17,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu durum, Türkiye genelinde ilk satışa olan talebin İstanbul'a nazaran daha yüksek olduğunu ortaya koymaktadır.

İstanbul'da gerçekleşen ikinci el satışların İstanbul'da gerçekleşen toplam satışlara oranı 2013 yılından 2018 yılına dek %3,29 oranında azalmıştır. Her ne kadar bu oran azalma eğilimi gösteriyor olsa da ikinci el satışların toplam satış içindeki payı önemini korumaktadır. Gerek İstanbul'da ve gerekse Türkiye genelinde ilk satışların payının artış eğiliminde olmasına karşın ikinci el konut satışlarının düşüş eğiliminde olması, yeni konutlara yönelik yaygın bir rağbetin olduğu ve finansman imkanlarının da desteğiyle bu rağbetin satın almaya dönüştüğü düşünülmektedir. Zira, söz konusu artışın 2017'ye kadar sürmesine rağmen, 2017-2018 arasında ikinci el konutların toplam satış içindeki payının yeniden arttığı ve ilk satışların toplam satış içerisindeki payının 2017 yılında zirve yaptığı dikkat çekmektedir. Bu durumda, makro ekonomik göstergelerdeki bozulmanın halk üzerinde hissedilir hale gelmesinin etkisinin güçlü olduğu değerlendirilmektedir.

¹² Çevrimiçi: <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim: 02.04.2019.

¹³ Çevrimiçi: <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim: 02.04.2019.

1.2 Konut Hakkı ve Konut Sorunu

Konut sorununun piyasa mekanizmasına bırakılması ve bu şekilde çözülmesinin zorlaştığı ya da mümkün olmadığı durumda devlet müdahalesi gerekli olabilmektedir. Konut ihtiyacı ve bu ihtiyacın temel insani bir sorun olması, kanunlara ve uluslararası anlaşmalara da yansımıştır. Nitekim 1982 Anayasasının 57. Maddesi şu şekildedir: “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler”¹⁴. Bu durum İnsan Hakları Evrensel Bildirgesine de konu olmuştur. Bildirgenin 25. Maddesi şu şekildedir: “Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır. Herkes, işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ve kendi iradesi dışındaki koşullardan doğan geçim sıkıntısı durumunda güvenlik hakkına sahiptir.”¹⁵ Madde incelendiğinde konutun insanlar üzerinde sağlık ve refah yönüyle etkisi olduğu gibi irade dışı koşullardan doğan zorluklar karşısında bir güvence niteliğine sahiptir.

İstanbul’un hem Osmanlı hem de Cumhuriyet dönemlerinde ülkenin en gelişmiş şehri olması ve ekonominin kalbi niteliğine haiz olması, en yüksek düzeyde istihdam imkânına sahip olması gibi etkenlerle şehir, sürekli göç almıştır ve almaktadır. Tarımda makineleşmenin ve verimliliğin artması ile işgücüne daha az ihtiyaç duyulması neticesinde kırsal alanlarda tarımsal topraklarını terk eden nüfus¹⁶, iş bulma kaygısıyla ağırlıklı olarak İstanbul’a yönelmektedir. Nitekim gelişmekte olan ülkelerde tarım kesiminde çalışan nüfus genellikle inşaat sektörüne yönlendirilmektedir.¹⁷ Artan nüfus, hem konut sayısının hem de şehrin yayıldığı alanın genişlemesi ihtiyacını doğurmakta ve konut sorununa neden olmaktadır.¹⁸ İhtiyaç duyulan konutların altyapı ve hizmetleri ile birlikte yeterli düzeyde arz edilmesi gerekmektedir.¹⁹ Sadece konut üretiminin ve altyapının yapılması sorunu çözmekte, buna bağlı olarak sosyal imkânların, eğitim ve sağlık hizmetlerinin de sağlanması gerekmektedir. Böylece hizmet sektörü de olumlu etkilenmektedir.

¹⁴ TC Anayasası, 3.Bölüm, 57.Madde, s.11.

¹⁵ Çevrimiçi: <http://www.danistay.gov.tr/upload/insanhaklarievrenselbeyannamesi.pdf>, Erişim: 14.04.2017.

¹⁶ Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.5.

¹⁷ Özlük, **Türkiye’de Konut Sektörü**, s.37.

¹⁸ A.e., s.66.

¹⁹ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.98.

1.3. Yapı Malzemeleri

Osmanlı Dönemi eserlerinde ağırlıklı olarak kullanılan yapı malzemeleri; Kereste, taş (nitelikli işlerde küfeki taşı ve od taşı), mermer, tuğla, kiremit, kurşun, demir vb şeklindedir.²⁰ Taş, mermer ve kurşun gibi ağır, gösterişli ve pahalı malzemeler genellikle devletin ya da devletin ileri gelenlerinin finanse ettiği yapılarda kullanılabilmiştir. Gerek maliyetin düşük olması ve gerekse İstanbul'un dar sokaklarında taşınması daha kolay olduğu için kereste, kiremit, tuğla gibi yapı malzemeleri sivil konutlarda daha çok tercih edilmiştir.²¹

19. yy sonları ve 20. yy'da betonarme yapıların yaygın olarak tercih edilmeye başlanmasıyla çimento ve çelik ön plana çıkmıştır. Bu yapı malzemelerinin teknik özellikleri ve teferruatını mühendislik bilimine bırakarak kısaca değinmekte fayda bulunmaktadır.

1.3.1. Ahşap

Ahşap malzeme yüzyıllar boyunca en çok kullanılan yapı malzemesi olmuştur. Ahşabın bu denli yaygın olmasının muhtelif nedenleri olmakla birlikte düşük maliyetli olması önemli bir yer tutarak ön planda olmuştur.²² Doğu Roma İmparatorluğu'ndan yakın döneme kadar İstanbul'un en tipik konut tipi ahşap yapılar olagelmıştır.²³ Sağlam, hafif,²⁴ depreme dayanıklı, nakliyatı kolay ve ucuz, ısı yalıtımı konusunda avantajlı²⁵ olması başlıca tercih sebeplerindendir. Vinç vb. teknolojik ekipmanların bulunmadığı Osmanlı döneminde gerek binaların yapımı ve gerekse tamiratları sırasında sağlam iskelelerin kurulması gerektiğinden bol miktarda kereste tüketilmiştir.²⁶

²⁰ Ahmet Refik Altınay, **Türk Mimarları**, 1. Basım, Kapı Yayınları, İstanbul, 2013, s.56.

²¹ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.40.

²² Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.15.

²³ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.39.

²⁴ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.15.

²⁵ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.39.

²⁶ Ömer Lütfi Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaatı**, Cilt 1, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara, 1972, s.385.

Kullanılan bu keresteler alelade üretilen ve temin edilen ağaç ürünleri olmayıp belirlenen kalite standartlarına uyulması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu standartların sağlanmasına dair 16. yy'da Mimar Sinan'a gönderilen fermanlarda; inşaat işleri için İstanbul'a getirilen kerestelerin kalitesinin düştüğü, düşük kaliteli ürün kullanımının binalara zararının olduğu bildirilmiş ve kullanılacak ahşap malzeme için gerekli nitelikler bildirilmiş, bu kalite standartlarına uyulması emredilmiştir.²⁷ Bir diğer fermanla ise belirtilen kalite standartlarına uyulması ve kerestenin iyisi temin edilmediği takdirde cezalandırma yoluna başvurmakta kararlı olduğu ihtar edilmiştir.²⁸

Osmanlı döneminin en önemli abide eserlerinin yapıldığı 15., 16. ve 17. Yüzyıllarında yapı malzemelerinin üretiminden ziyade en önemli konu nakliyat olmuştur. Zira nakliye vasıtalarının henüz düşük kapasiteli olduğu ve ulaşımın nispeten zor olduğu dönemlerde yapı malzemelerinin üretim bölgelerinin inşaat mahalline yakın olması gerekmiştir. Bu ihtiyaç hafif bir malzeme olan ahşapta daha düşük seviyede iken, mermer ve taş gibi malzemelerde had safhaya çıkmıştır.²⁹

Ahşap malzemelerin üretildiği ve temin edildiği bölgeler şu şekilde olmuştur: ³⁰

- İstanbul'dan Varna limanına kadar olan Rumeli sahilleri ve yakınlarındaki bölgeler.
- Biga (Çanakkale).
- Samsun'a kadar olan sahil bölgelerindeki mevcut iskeleler ve bu iskelelerin yakınındaki rezervler.
- İzmit, Sapanca, Akyazı ve Göynük civarındaki ormanlar.

Görüldüğü üzere İstanbul'a ulaşım ön plandadır ve özellikle denizyolu ile nakliyatın yapılmasına önem verildiği görülmektedir.

²⁷ Altınay, **Türk Mimarları**, s.98.

²⁸ Ahmet Refik Altınay, **16. Asırda İstanbul Hayatı (1553-1591)**, Devlet Basımevi, İstanbul, 1935, s.65.

²⁹ Mehmet Ali Kılıçbay, **Ahşabın Öyküsü**, 1.Basım, İmge Kitapevi, Ankara, 2000, s.35.

³⁰ Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaatı**, s. 386-387.

1.3.2. Tuğla, Kiremit ve Kireç

Tuğla; “Balçığın kalıplara dökülüp güneşte kurutulduktan sonra özel ocaklarda pişirilmesiyle yapılan ve duvar örmekte kullanılan yapı malzemesi”³¹ olarak tanımlanmaktadır. Türkçemize ise İtalyanca’daki tegola kelimesinden geçmiştir.³²

Kiremit; “Çatıları örtmekte kullanılan, yan yana dizilerek suyu aşağıya geçirmeden dışarı akıtacak biçimde yapılmış, kızıl toprağın renginde, pişmiş balçık levha”³³ olarak tanımlanmaktadır.

Kireç ise; “Mermer, tebeşir, kireç taşı, alçı taşı gibi birçok taşın özünü oluşturan kalsiyum oksit, (CaO)”³⁴ şeklinde tanımlanmıştır.

Tuğla, kiremit ve kireç üretimi gerçekleştirilen yerlerin başlıcaları; Hasköy³⁵, Bakırköy (eski ismi ile Hora), Darıca, İzmit ve Yalova’dır. Bu yerlerden en faal bir şekilde üretim gerçekleştirilen tezgahlar Bakırköy’de olmasına karşın burada üretilen ürünler ekseriyetle istenilen standartlara sahip olmayan düşük kaliteli ürünler olmuştur.³⁶ Belirlenen kalite standartlarına aykırı şekilde üretim yapan ve devlete satan imalatçılar hakkında gerekli gerekli kanuni işlemlerin yapılmakta olduğu konu hakkında verilmiş olan fermanlardan anlaşılmaktadır.³⁷

Bahse konu malzemeler üç şekilde tedarik edildirdi.

- 1) Tüccarlardan satın alınması,³⁸
- 2) Doğrudan imalatçılardan satın alınması,
- 3) İhtiyaç duyulan üretimin devlet eliyle gerçekleştirilmesi³⁹

³¹ Çevrimiçi:

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5925d0c808fc67.77344789, Erişim: 10.09.2017.

³² Ortaylı, **İstanbul’dan Sayfalar**, s.40.

³³ Çevrimiçi:

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5925ddbb556005.36971739, Erişim: 10.09.2017.

³⁴ Çevrimiçi:

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5925deb006f999.32474441, Erişim: 10.09.2017.

³⁵ Altınay, **Türk Mimarları**, s.129.

³⁶ **A.e.**, s.56.

³⁷ Altınay, **Türk Mimarları**, s.129.

³⁸ Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaâtı**, s.382.

Süleymaniye Camii'nin inşası sırasında, 1550 yılında doğrudan imalatçılara yaptırılan tuğla/kiremitlerin maliyeti; Kubbe tuğlasının her biri bir akçe ve kubbe yarımının yüz adedi 47 akçedir. Camii'nin inşası sırasında paranın değer kaybı üzerine anlaşma tadil edilmiş ve tuğlanın adedine 3 pul zam yapılırken, kubbe yarımının yüz adedi ise 48 akçeden satın alınmıştır.⁴⁰ Kireç üretiminin en fazla gerçekleştiği yerler; Haznedar, Darıca, Çengelköy (Çenkar), Çubuklu, Umuryeri, Karacaburun ve Sultaniye olmuştur. Kirecin birim fiyatı 30 akçe olarak belirlenmiş olup kireççilerin bostancıbaşılarına 500 akçe ve kireççibaşılara 12'şer kuruş ödeme koşulu bulunmaktadır.⁴¹

1.3.3. Demir ve Kurşun

Kargir binalarda taşların kenetlenmesi ve sağlamlaştırılması için demir ile kurşun kullanılırken, kubbe kaplamalarında da yine yüksek miktarda kurşun kullanılması nedeniyle maliyet kalemlerinde bu iki malzeme önemli yer tutmuştur.⁴² Kurşunun muhtelif yerlerden tedarik edilmesine karşın 15-16. Yüzyıllarda Kuzey Sırbistan ve Bosna bölgeleri ön plandadır.⁴³ Maliyet ve fiyatlar konusunda bir standart bulunmamakla birlikte 16. Yüzyılda 60-80 akçe dolaylarında olduğu bilinmektedir.⁴⁴ Demir, Samakov'dan (Bulgaristan) tedarik edilerek kara ya da deniz yoluyla İstanbul'a getirilir⁴⁵ ya da İzmit'e gönderilerek burada çivi üretimi yapılır, üretilen çiviler depolanır ve ihtiyaç halinde İstanbul'a gönderilirdi.⁴⁶

³⁹ Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaatı**, s.384.

⁴⁰ **A.e.** s.382.

⁴¹ Altınay, **Türk Mimarları**, s.56.

⁴² Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaatı**, 361-362.

⁴³ **A.e.** s.369.

⁴⁴ **A.e.**, s.375.

⁴⁵ **A.e.** s.366.

⁴⁶ Altınay, **Türk Mimarları**, s.57.

1.3.4.Taş ve Mermer

Topkapı Sarayı'nın yapımından⁴⁷ Nuruosmaniye Camii'ne⁴⁸ kadar birçok eserin yapımında yoğun olarak Marmara mermeri kullanılmıştır. Ereğli, Vize⁴⁹, Karamürsel⁵⁰, ve Rumeli Hisarı dolaylarında da zengin mermer yatakları bulunmakla birlikte, bazı dönemlerde Mısır'dan⁵¹ ve Arabistan'dan⁵² dahi mermer getirilerek kullanılmıştır.

Mermerde olduğu gibi taş temininde de Marmara Adası önemli bir işlev görmüştür.⁵³ Marmara Adasına ilaveten Sarıyer,⁵⁴ İzmit, Karamürsel, Aydıncık, Mihaliç, Ezine ve Ereğli'deki taş ocaklarından da istifade edilmiştir.⁵⁵ İstanbul'da yapılan abide eserler başta olmak üzere birçok eserde en yaygın olarak kullanılan taş cinslerinden biri küfeki taşı olmuştur. Kesilmesi ve işlenmesi kolay, dayanıklı olması nedeniyle özellikle Mimar Sinan tarafından çok yoğun olarak kullanılmıştır.⁵⁶ Küfeki taşı Davutpaşa, Bakırköy, Merter, Haznedar, Sefaköy ve dolaylarından yoğun olarak çıkarılmakla birlikte Ezine taraflarında da çıkarılmıştır.⁵⁷ Örneğin Topkapı Sarayı ve Süleymaniye Camisinin yapımında Haznedar küfekisi kullanıldığı bilinmektedir.⁵⁸

Bir diğer önemli taş cinsi olan od taşı, en yoğun olarak Karamürsel dolaylarından çıkarılmıştır.⁵⁹ Ateşe dayanıklılığı sebebiyle bu ismi almıştır. İnşaatlarda temel, duvar ve zemin gibi yerlerde kullanılmasının yanı sıra fırınlarda, hamamlarda ve sivil mimaride de kullanılmıştır. Özellikle 17-18. yy itibarı ile küfeki taşının çıkarılmasının zorlaşması ve maliyetinin artması⁶⁰ ile birlikte yaygınlaşmış ve yoğun bir biçimde kullanılmıştır. Taş işçiliğinin ve nakliyesinin zor olması nedeniyle

⁴⁷ Selçuk Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, 1.Basım, İstanbul: AZ Kitap / Ares Yayıncılık, 2014, s.322.

⁴⁸ Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaatı**, s.356.

⁴⁹ **A.e.** s.355.

⁵⁰ Altınay, **Türk Mimarları**, s.57.

⁵¹ Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, s.322.

⁵² Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaatı**, s.335.

⁵³ Altınay, **Türk Mimarları**, s.57.

⁵⁴ Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, s.322.

⁵⁵ Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaatı**, s.352,353,355.

⁵⁶ Nihal Arıoğlu, Ergin Arıoğlu, **Mimar Sinan'ın Seçtiği Taş: Küfeki ve Çekme Dayanımı**, Türkiye 14. İnşaat Mühendisliği Teknik Kongresi, İzmir, Ekim 1997, s.1023.

⁵⁷ Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaatı**, s.355.

⁵⁸ Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, s.322.

⁵⁹ Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaatı**, s.355.

⁶⁰ Zeynep Ahunbay, **Karamürsel'in Od Taşı ve Tarihi Yapılarda Kullanımı**, s.1797,1799.

acemi oğlanlardan bu işlerde yoğun olarak istifade edilmiştir. Örneğin Süleymaniye Cami ve Külliyesinin inşası sırasında taş ocaklarında ve nakliyesinde çalışan işçilerin yaklaşık %40'ı acemi oğlanlar olmuştur.⁶¹

1.3.5. Bağlayıcı Malzeme (Çimento-Harç)

İnşaatlarda bağlayıcı malzeme kullanımı çok eski tarihlere dayanmaktadır. “M.Ö.3000 yılında Mısırlılar piramitlerin inşasında, M.Ö.800 yıllarında eski Yunanlılar Girit ve Kıbrıs'ta, M.Ö.300 yıllarında Babilliler bir tür bağlayıcı kullanmışlardır. M.Ö.300 ile M.S.476 yılları arasında Romalılar puzolan ve kireç karışımı bir bağlayıcı kullanmışlardır.”

Roman çimentosu; su ile karıştırılarak sertleştirilen ve günümüzde geçerli olan kalite standartlarını dahi karşılayabilecek yüksek dayanıklılığa sahip olan bir yapıdadır. İstanbul'da M.S. 532 ila 537 yılları arasında inşa edilmiş olan Ayasofya'nın kemerlerinin temel kısmının Roman çimentosu ile üretilmiş beton olduğu tespit edilmiştir.⁶² Roma İmparatorluğu'nun çöküşü ile 5. Yüzyılda unutulmuş çimento, 18. yy'da İngiltere'de farklı bir üretim tekniğiyle yeniden keşfedilmiş ve kullanılmaya başlanmıştır.⁶³

⁶¹ Barkan, **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaatı**, s.93.

⁶² Ahmet Topçu, **Betonarme 1756-2014: Tarihçe: Karamürsel'in Od Taşı ve Tarihi Yapılarda Kullanımı**, s.1-2.

⁶³ Topçu, **Betonarme 1756-2014: Tarihçe: Karamürsel'in Od Taşı ve Tarihi Yapılarda Kullanımı**, s.2.

1.3.6. Horasan Harcı

Kireç ile tuğla, kiremit vb malzemelerin karıştırılarak sıva malzemesi olarak hazırlanmasından ibarettir. Puzolan ilave edilmesi halinde kireç ile puzolanın reaksiyonu sonucunda harcın dayanıklılığı artmaktadır. Osmanlı döneminde horasan harcı yapımında kullanılacak tuğlaların iyi pişirilmiş ve yeni mamül olması zorunlu tutulmuştur.⁶⁴ İstanbul'daki Roma dönemi eserlerinin bazılarında yapılan incelemelerde; kullanılan horasan harçlarında dere kumu ve çakıl taşı parçalarının da bulunduğu tespit edilmiştir.⁶⁵



⁶⁴ Hasan Böke, Sedat Akkurt, Başak İpekoğlu, “**Tarihi Yapılarda Kullanılan Horasan Harcı ve Sıvalarının Özellikleri**”, Yapı 269, 2004, s.91.

⁶⁵ Vakıf Restorasyon Yıllığı, “**İstanbul'daki Roma Dönemi Saray Yapılarındaki Horasan Harçlarının İncelenmesi**”, Sayı 4, 2012, s.46.

İKİNCİ BÖLÜM

İSTANBUL'DA YAŞAM ve KONUT SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ

2.1. Klasik Dönem (1453-1720)

İstanbul, kurulduğu dönemlerden itibaren güzelliği ve ihtişamı ile anılsa da Latin işgali sonrası talan edilmiş ve fethedilene kadar da toparlanamamıştır. Ayasofya başta olmak üzere birçok önemli eser ve sivil yerleşim birimleri harap biçimde iken, Şehir boş arazilerle ve bahçelerle dolu hale gelmiştir. Bu durum neticesinde, tabii olarak inşaat ustalarına ve mimarlara büyük iş düşmüş, nitekim fethin hemen akabinde Fatih Sultan Mehmet büyük bir imar hareketine girişmiş¹ ve bu girişim neticesinde 190 cami, 24 eğitim kurumu (mektepe/medrese), 32 hamam, 12 han ve bedesten inşa edilmiştir.² Şehir 13 nahiye ve 219 mahalleye ayrılmış³, Anadolu ve Rumeli'den getirilen çok sayıda nüfus iskân edilmiş ve böylelikle imar faaliyetleri için devamlı bir talep potansiyeli oluşmuştur. Bugünkü Aksaray, Fatih, Cerrahpaşa⁴, Laleli, Şehzadebaşı, Süleymaniye, Vefa, Zeyrek, Çarşamba, Atikali ve Dizdariye yoğun bir şekilde iskân gerçekleşen muhitler olmuştur. İstanbul'a getirilerek iskan edilenler, yerleştikleri mahallelere çoğunlukla eski yaşadıkları muhitlerin adlarını vermişlerdir. Birkaç örnek yer adı vermek gerekirse; Aksaray'dan gelenler Aksaray'a, Balat'tan gelenler Balat'a, Eğridir'den gelenler Eğrikapı'ya, Karamanlılar Büyük Karaman'a, Çarşambalılar Çarşamba'ya, Konyalılar ise Küçük Karaman'a yerleşmişlerdir.⁵

Bu dönemden 19. yy'a kadar mahalleler etnik ve dini niteliklere göre ayrılırken, gelir seviyesi ve statünün bu konuda bir etkisi bulunmamıştır.⁶

¹ Feridun Dirimtekin, **Fetihden Sonraki İstanbul: Ecnebi Seyyahlara Nazaran**, İstanbul Fethi Neşriyatı No:14, İstanbul Halk Basımevi, İstanbul, 1953, s.5.

² Zeynep Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, (Çeviren Selim Deringil), 1. Basım, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, 2015, s.31.

³ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.279, 280.

⁴ A.e., s.275.

⁵ Robert Mantran, **İstanbul Tarihi**, 4.Basım İletişim Yayınları, İstanbul, 2015, s.216.

⁶ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.279.

Eminönü ise dış ticaretin kalbinin attığı, dolayısıyla gümrük eminliğinin bulunduğu liman bölgesidir.⁷ Abidevi eserler dışında dönemin sivil eserleri sade ve mütevazı bir görünüm arz etmekte ve sokakların dar olduğu bilinmektedir.⁸ Cadde ve sokakların dar olması, sıklıkla görülen yangınların kolay yayılmasına ve depremlerde kaçış imkânının bulunmamasına neden olmuştur. Şehir dokusunda ahşabın yaygın olması nedeniyle yangın artığı enkazlar ve boş arsalar sıklıkla görülebilmektedir.⁹ Yangınlar sonrasında yapılaşma yine aynı yerlerde olmuş, cadde, sokak ve mahalleler ekseriyetle değişmemiştir.¹⁰

Bu dönemde şehrin nüfusunun 100.000 dolaylarında olduğu tahmin edilmektedir.¹¹ Konutlarda ahşap yapılar yaygın olmakla beraber¹² bu dönemden günümüze dek gelen ahşap konut bulunmamaktadır. Bu dönemde konutlarda ahşap egemenliğinin ön planda olmasının başlıca sebepleri yaşanan şiddetli depremlerdir. 1462 yılında 9 şiddetinde, 1481 yılında 8 şiddetinde, 1489 yılında ise yine 8 şiddetinde depremler yaşanmış ve İstanbul'un dokusunda büyük tahribatlar meydana gelmiştir. Bunun yanı sıra 1454 ve 1486 yıllarında meydana gelen depremlerin tam olarak şiddeti bilinmemektedir.¹³

Topkapı Sarayı'nın Çinili Köşk vb. bazı bölümleri dönemin ahşap mimarisi konusunda fikir vermekte¹⁴ ancak söz konusu yapıların saraya ait olması sebebiyle düşük maliyetli konut yapıları hakkında fikir sahibi olmamıza olanak vermemektedir. Avrupa tipi saraylardan farklı olarak birçok köşk ve dairelerden oluşan Orta Asya karakterinde yapılan Topkapı Sarayı, yapımı 1460'larda başlamış ve 1478'de tamamlanmış olup birçok köşk ve dairelerden oluşmaktadır.¹⁵

Sarayburnu'nda 700.000 metrekarelik bir alan üzerine kurulan Yeni Sarayın¹⁶ iç duvarları tuğla, döşemeleri çirali çam, meşe, Hindistan ve Afrika kökenli ağaç

⁷ A.e. s. 278.

⁸ Derleyen: Şemsettin Kutlu, **Bu Şehr-i İstanbul ki**, 1.Basım, Milliyet Yayınları, İstanbul, 1972, s.14-15.

⁹ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.276.

¹⁰ Ali Saim Ülgen, **Fatih Devrinde İstanbul**, Vakıflar Umum Müdürlüğü Neşriyatı, Ankara, 1939, s.8-9.

¹¹ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.277.

¹² A.e., s.39.

¹³ Çevrimiçi: <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler> Erişim: 19.10.2017.

¹⁴ İlber Ortaylı, **Tarihin Işığında**, 5.Basım, Profil Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.100.

¹⁵ Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, s.23.

¹⁶ Çevrimiçi: <http://www.topkapisarayi.gov.tr/tr/tarihçe> Erişim: 4.6.2017.

türlerinden oluşan ahşap malzemedir. Mermer olarak Marmara cinsi mermer görülürken, kullanılan taşların Haznedar Küfekişi, Sarıyer taşı ve Karamürsel Od taşı olduğu görülmektedir.¹⁷ Doğu Roma döneminden beri yoğun olarak kullanılan Haznedar Küfekişi, günümüzde İstanbul'un Güngören ve Bahçelievler ilçelerinin arasında kalan Haznedar mahallesinin bulunduğu bölgeden çıkarılmış olup kolay işlenebilen dayanıklı bir malzeme olarak 15. Yüzyılda henüz önemini korumaktadır.

Doğu Roma döneminin son zamanlarında harap hale gelmiş, iktisadi olarak yağmalanmış ve küçülmüş olan İstanbul'da¹⁸, Fethin hemen akabinde hummalı bir imar çalışması başlamıştır. Alınan kararlar, çıkarılan nizamnameler ve bulunan çözümlerde temel mantık; "Kadimden olagelene aykırı iş yapılmaması" şeklindedir. Kadim olanın tanımı kanunnamelerde "Kadim odur ki onun öncesini kimse hatırlamaz" şeklinde yapılmıştır.¹⁹

Doğu Roma motifleri ile Anadolu-Türk mimarisinin harmanlanmasıyla ortaya çıkan Geleneksel Osmanlı tarzı bir asır boyunca uygulanmış ve bu çalışmalar neticesinde İstanbul mimarisi 16. Yüzyılda ihtişamının zirvesine çıkmıştır. Klasik Dönem İstanbul'unda yapılan abidevi eserlerin büyük kısmı günümüze kadar gelmiş olup ihtişamını sürdürmektedir.²⁰

Bahse konu ihtişam, Osmanlı Devleti tarafından finanse edilen kamu binaları ya da abide eserlerde gerek zarif mimarisi ve gerekse taş işçiliğindeki kalitesi²¹ ile tecelli etse de, şehirdeki konutların ekserisinin minimum maliyetle üretilmeye çalışılan ahşap yapılar olduğu ve sıklıkla çıkan yangınlar nedeniyle şehrin virane konutlar ve boş arsalar ile dolu olduğu bilinmektedir.²² Bununla birlikte, Klasik Dönemde konutlar açısından şehirde önemli bir ayrım olmayıp, Osmanlı Devleti'nin idari merkezi ve Hanedanın ikamet yeri olan Eski Saray ve Yeni Saray dahi mütevazı bir biçimde inşa edilmiştir. Görkemli olmasına özen gösterilen binalar ekseriyetle camiler, bazı kamu binaları ve askeri tesisler olagelmıştır.²³ Saraylar ve büyük konaklar dışındaki konutların ekseriyetle tek katlı ve ahşap olduğu, bahse

¹⁷ Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, s.322.

¹⁸ İlber Ortaylı, **İmparatorluğun Son Nefesi "Osmanlı'nın Yaşayan Mirası Cumhuriyet"**, 1.Basım, Timaş Yayınları, İstanbul, 2014. s.268.

¹⁹ Mehmet Genç, **Osmanlı İmparatorluğunda Devlet ve Ekonomi**, 12. Basım, Ötüken Neşriyat, İstanbul, 2015, s.45.

²⁰ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.33.

²¹ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.20.

²² A.e. s.276.

²³ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.64.

konu konutların genellikle küçük yapılar olduğu, ağaçlık alanların şehirde geniş yer tuttuğu ve henüz boş arazilerin yaygın olduğuna dair bilgiler birçok seyyahın eserinde görülmektedir.²⁴ Bu dönemde konutlar 3 türe ayrılmakta olup bunların tek katlılarına “süfli”, iki katlılarına “fevkani”, daha büyük çaptaki konaklara ise “mükellef” adı verilmiştir.²⁵ İstanbul’da inşaat faaliyetleri ağırlıklı olarak; Konut, kasır, cami ve külliye, çeşme, bent, hamam, kaldırım²⁶, medrese, mektep, kütüphane, darüşşifa, han, arasta, dükkân, köprü²⁷ vb. eserlerden oluşmaktadır.

Bahse konu dönemde (16.yy); İstanbul sokaklarının henüz bir nizama bağlanmaksızın gelişi güzel yapılması²⁸, genel olarak dar ve düzensiz olması, yangın ve deprem gibi felaketlerde bilançonun ağırlaşmasına neden olmuştur. Sokakların genişletilebilmesi için zaman zaman balkonlar yıktırılmış ve yeni binaların inşasına sınırlamalar getirilmiştir. Bu sınırlamalar; konut ve dükkanların yüksekliklerinin belirlenmesi, yol üzerine fazla çardak ve balkon çıkarılmaması gibi önlemleri içermiştir.²⁹ Konutların, surlardan ancak 4 arşın (Yaklaşık 2,7 metre)³⁰ uzağa yapılmasına müsaade edilmiş, bu 4 arşınlık mesafe de yol olarak bırakılmıştır. Konutların yüksekliği semte ve sahiplerine göre değişmekle birlikte en fazla 12 zira ve 3 katlı olarak yapılmalarına müsaade edilmiştir.³¹ Kaldırımlar ise sıklıkla bozularak tamir edilmiş, 3 yıl içerisinde harap olanların ücretsiz olarak yeniden yaptırılması zorunluluğu getirilmiştir. Böylece kaldırım yapımını üstlenenler, yaptıkları işe gerekli özeni göstermek zorunda kalmıştır.³²

15.yy ikinci yarısında ve 16.yy başlarında meydana gelen şiddetli depremler neticesinde Doğu Roma döneminden kalma abide vb. binaların birçoğu yıkılmış, bu binaların yerlerine Türk eserlerinin de yapılmasıyla İstanbul’un silüeti büyük oranda değişmiştir.³³ 16. Yüzyıl büyük depremlerle başlamış ve sonrasında hem depremler

²⁴ Dirimtekin, **Fetihden Sonraki İstanbul: Ecnebi Seyyahlara Nazaran**, s.7,10,11,13.

²⁵ Ortaylı, **İstanbul’dan Sayfalar**, s.281.

²⁶ Altınay, **Türk Mimarları**, s.52.

²⁷ Mehmet Fatih Müderrisoğlu, **16. Yüzyılda Osmanlı İmparatorluğu’nda İnşa Edilen Menzil Külliyesi**, Hacettepe Üniversitesi SBE, Doktora Tezi, Ankara, 1993, s.140.

²⁸ Dirimtekin, **Fetihden Sonraki İstanbul: Ecnebi Seyyahlara Nazaran**, s.10-11.

²⁹ Altınay, **Türk Mimarları**, s.54.

³⁰ Çevrimiçi: http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=ARŞIN, Erişim: 27.10.2017.

³¹ Altınay, **Türk Mimarları**, s.53.

³² A.e., s.54.

³³ Dirimtekin, **Fetihden Sonraki İstanbul: Ecnebi Seyyahlara Nazaran**, s.14.

hem de yangınlar sıklıkla tekrarlanmıştır. Konut yapımı ve biçimleri ise bu afetlerden doğrudan etkilenmiştir.

1507 yılında 8 şiddetinde, 1508 yılında ise 6 şiddetinde gerçekleşen depremlerden sonra asıl yıkıcı olan ve “Kıyamet-i Sügra” (küçük kıyamet) olarak adlandırılan deprem ise 1509 yılında 9 şiddetinde gerçekleşmiştir. Bu afet sonucunda; 13.000 kişinin hayatını kaybetmiş ve tsunami oluşmuşken³⁴, İstanbul’da 1070 kadar konut, surların bir kısmı, kız kulesi ve Galata surları yıkılmış, Beyazıd ve Fatih camilerinin kubbeleri hasar görmüştür. Hasarların onarımı için Anadolu’dan 37.000 ve Rumeli’den 2.900 işçi getirilmiş, İstanbul’daki 10.000 işçi ile birlikte toplamda yaklaşık 50.000 kişilik işgücü ordusu tarafından şehir onarılmaya çalışılmıştır.³⁵ 3 yıl art arda şiddetli depremlerin meydana gelmesinin tesiriyle kargir binalar yapılar karşı bir güvensizlik oluşmuş ve sarsıntı esnasında esneme imkânına sahip olması nedeniyle ahşap yapılar genel bir yönelim gerçekleşmiştir.³⁶ Sağlam, depreme dayanıklı, hafif ve düşük maliyetli olması ahşabın tercih edilmesinin diğer nedenleridir. Ahşabın birçok avantajına rağmen en önemli zayıf yanı yangın riskidir. Nitekim 1510 yılında bir mahalleden çıkarak Balat dolaylarına ve Balat bölgesinden de Bahçekapı taraflarına dek yayılan yangın sonucunda 800 kadar dükkanın yandığı bilinmektedir.³⁷

1512 yılında meydana gelen 7 şiddetindeki depremden sonra bir süre şehirde bu yönde olumsuz hadiseler cereyan etmemiş, 1532 yılında yine 7 şiddetinde meydana gelen depremde ise Şehrin Marmara Denizine bakan surlarında yer alan ve eski adı Porto Leonis olan kapı hasar görerek Çatladıkapı adını almıştır.³⁸ 1554 yılında başlayan yangın Tahtakale ile Ayasofya arasındaki bölgeyi kasıp kavururken, 1555 yılındaki büyük yangında ise Galata bölgesi hayli fazla hasara uğramış,³⁹ 1556 ve 1557 yıllarında 8 şiddetinde deprem meydana gelmiştir.

40

Art arda yaşanan şiddetli deprem ve büyük yangınlar sonrasında bazı önlemlerin alınması ve düzenlemelerin yapılması lazım gelmiştir. Surlara evlerin

³⁴ Çevrimiçi: <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>, Erişim: 19.10.2017.

³⁵ Dirimtekin, **Fetihden Sonraki İstanbul: Ecnebi Seyyahlara Nazaran**, s.6.

³⁶ A.e., s.6.

³⁷ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yaniginlari.html>, Erişim: 10.02.2018.

³⁸ Çevrimiçi: <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>, Erişim: 19.10.2017.

³⁹ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yaniginlari.html>, Erişim: 10.02.2018.

⁴⁰ Çevrimiçi: <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>, Erişim: 19.10.2017.

yapılması yasaklanarak depremlerin yıkıcı etkisini nispeten de olsa azaltmaya yönelik tedbir alınmıştır. Bu konuda 1558 yılında surlara ev yapılmasının yasaklanmasına ilişkin verilmiş olan örnek fermanında İstanbul surlarının üzerine ve surların iç tarafta hemen bitişiğine konutların yapılması yasaklanmıştır.⁴¹

Bu dönemde yangınların yıkıcı etkisinin depremlerinkine nispeten daha fazla olduğu tahmin edilmektedir. Nitekim bu sebepten olsa gerek ki, ahalinin evlerini kargirden yapmaları teşvik edilmeye başlanmıştır.⁴² Bu durum, konutların saçaksız olarak taştan ya da kerpiç olarak yapılmasının emredildiği 1559 yılına tarihlenen fermanan da anlaşılmaktadır.⁴³ Bu fermanan bir yıl sonra 1560 yılında Galata bölgesinde büyük bir yangın daha meydana gelmiştir.⁴⁴ Çıkarılan fermanların uygulanabilir olması için fiili teşvik de gerekmiş ve bu nedenle bazı hamleler yapılarak ahalinin konut ve dükkanlarını kargir olarak yapmaları kolaylaştırılmıştır. Bunlar arasında kalite kireç, tuğla ve kiremit fırınlarının faal hale getirilerek yoğun bir şekilde çalıştırılması ve kalite standardı getirilmesi yer almıştır. Bu bağlamda kiremit tezgahlarına denetçi atanmış ve üretimin kontrol altında tutulması sağlanmıştır. İstanbul'un ihtiyacını karşılayan başlıca kireç, tuğla ve kiremit fırınları; Yalova, Darıca, Makriköy (Bugünkü Bakırköy) ve İzmit'te yer almaktadır.⁴⁵

Binalarda kullanılan kerestelere getirilen kalite standartları üzerinde titizlikle durulmuş ve İstanbul kadısına gönderilen ferman ile detaylar belirtilmiş, olması gereken kerestenin ölçü ve özellikleri detaylı bir şekilde 1567 yılında bir ferman ile belirlenmiş ve tek tek tarif edilmiş, emre aykırı iş yapan esnafa uygulanacak ceza ve yaptırımlar da ayrıca belirtilmiştir.⁴⁶ Bu yıllarda yapılan önemli düzenlemelerden biri de su kanallarının korunması konusudur. Su yollarının ve çeşmelerin onarım ve korunma görevi öncelikle mahalle sakinlerine ait olmuştur.⁴⁷ Su kanallarının üzerine ya da yanına bağ, bahçe ve binaların yapılması nedeniyle su kanallarının zarar gördüğü ve şehre gelen suyun zayi olduğu tespit edilmiş, sıklıkla çıkan yangınların şehirde büyük tahribata neden olmasının da tesiriyle bu konuda bir düzenleme yapılarak su kanalları koruma altına alınmış, bu güzergahlara bağ, bahçe ve ev

⁴¹ Ahmet Refik Altınay, **16. Asırda İstanbul Hayatı (1553-1591)**, 2.Basım, İstanbul Devlet Basımevi, İstanbul, 1935, s.58.

⁴² Altınay, **Türk Mimarları**, s.54.

⁴³ Altınay, **16. Asırda İstanbul Hayatı (1553-1591)**, s.59.

⁴⁴ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yanginlari.html>, Erişim: 10.02.2018.

⁴⁵ Altınay, **Türk Mimarları**, s.57.

⁴⁶ Altınay, **16. Asırda İstanbul Hayatı (1553-1591)**, s.60.

⁴⁷ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.281.

yapılması yasaklanarak yangının olumsuz tesiri nispeten de azaltılmak istenmiştir. Bu konudaki düzenleme 1567 tarihli bir fermanla yapılmış olup suyollarının yakınlarında bağ ve bahçe yapılmasının yanı sıra tarımla uğraşılması da yasaklanmıştır.⁴⁸

Binaların kargir yapılması ve suyollarının korunması gibi tedbirlere ilave olarak yeni tedbirlerin alınması ihtiyacı duyulmuş ve yangına müdahale edilme işini bir nebze organize etme yoluna gidilmiştir. Bu bağlamda 1572 yılında çıkarılan fermanda özetle; Her evin yanında yöresinde içi su dolu büyük fıçılar olması, yangın çıktığında ahalinin kaçışmak yerine yangına müdahale için gelen yeniçeri erlerine yardım etmeleri, alevler dam vb yüksek yerlere sıçramışsa suyu alevlere dökrebilmek için merdiven temin edilmesi emredilmiştir. Bu konuda denetleme görevi İstanbul kadısına ait olup fermana aykırı hareket edenlere subaşılardan müdahale etmesi bildirilmiştir.⁴⁹

İstanbul'a getirilen kerestelerin standardı ve denetimine ilişkin 1582 yılına ait başka bir fermanda; yine daha önce olduğu gibi kereste tedarikçisi esnafın denetlenmesi ve belirlenen kalite standartlarına riayet edilmesinin sağlanması ve aksi şekilde hareket edenlere gereken cezanın verilmesi emredilmiştir.⁵⁰

16. yüzyılın son çeyreğinde paranın değeri önemli ölçüde düşmüş ve bu durum işgücü piyasasını doğrudan etkilemiştir. O dönem, miri binaların yapımı olduğunda işçilerin özel işlerde çalışması yasak olup devlete ait işlerin yapılması önceliklidir. Paranın değerinin önemli ölçüde düşmesine mukabil işçi ücretlerinin değişmemesi nedeniyle işçilerin bu yasağı delerek daha yüksek yevmiye ödemeye razı olan varlıklı kimselerin işlerini yapmayı tercih etmeleri neticesinde, miri inşaatlarda işgücü sıkıntısı başgöstermiştir. 1582 yılında Osmanlı altını 60 akçe ve kuruş 40 akçeyken, bu tarihten sonra altın 120 akçe, kuruş ise 80 akçeye yükselmiştir. Buna mukabil işçi ücreti mevsimsel değişkenlik göstermekle birlikte, yazdan sonbahara kadar 12 akçe ve sonbahardan yaza kadar 10'ar akçe seviyesinden enflasyonist etkiyle birlikte 16 akçeye (1587) yükselmiştir."⁵¹

⁴⁸ Altınay, **16. Asırda İstanbul Hayatı (1553-1591)**, s.17.

⁴⁹ **A.e.**, s.60-61.

⁵⁰ **A.e.**, s.65.

⁵¹ Altınay, **Türk Mimarları**, s.54-55.

1585 yılında işçi yevmiyelerine dair İstanbul Kadısına gönderilen fermana yukarıda bahsedilen konular yer almaktadır. Özel sektörde bazı kişilerin fazla yevmiye vererek işçileri kendilerine çektikleri, bu nedenle miri binalarda çalışacak işçi bulunamaz hale geldiği belirtilerek durumun düzeltilebilmesi için miri işler bitmeden başka işlerde çalışılması yasaklanmıştır. İşçilerin fazla akçeye tamah etmemeleri ve ücret artışına neden olan özel kesim işverenlerinin gerektiğinde cezalandırılmasına karar verilmiştir.

Ücretlerde artış içermeyen ve yasaklama yoluyla sorunu çözmeye çalışan bu önlem (1585 tarihli ferman) fiiliyatta işe yaramamış ve işçi ücretleri fiilen artmıştır. Fiili durumun Mimarbaşı tarafından raporlanması üzerine yevmiyelerin işçilerin iâşesini temine kafi gelmediği ve bu nedenle yevmiyenin 16 akçeye çıkarıldığı görülmektedir. Fermanan anlaşıldığı üzere, işçiler ücret artışı olmadan çalışmayı reddetmektedir. 1585 tarihli fermana; bazı kişilerin miri binaların yapımında çalışan işçilere yüksek ücret vererek kendi işlerine çektikleri ve miri binaların inşaatının aksamasından dem vurulmuş ve bu tutum yasaklanmış, devamı halinde hem işçilere hem de işverenlere yaptırım uygulanacağı bildirilmiştir.⁵²

Akçenin değer kaybetmesi ve diğer işverenlerin daha yüksek ücret vermesi karşısında yukarıda bahsedilen 1585 tarihli yasaklayıcı ve yönlendirici nitelikteki fermanın yetersiz kaldığı düşünülmektedir. Zira 1587 tarihinde Mimar Sinan'a gönderilen yeni bir fermana bu kez işçi yevmiye ücretlerine zam yapılma ihtiyacı duyulmuş ve zam yapılmasına rağmen işçilerin işbaşı yapmaması halinde o vakit cezalandırma yolunun yeniden tercih edileceği belirtilmiştir.⁵³

Sultaninin 60 akçe, işçi ücretinin ise 12 akçe olduğu bir dönemi ele alarak değerlendirmede bulunulacak olursa; Bir işçinin bir Sultani (Osmanlı altını) kazanabilmesi için 5 gün çalışmak zorunda olduğu görülmektedir. 1582 sonrası akçenin hızla değer kaybetmesi ve altının değerinin 120 akçe olmasıyla birlikte, işçiler bir Osmanlı altını kazanabilmek için 10 gün çalışmak zorunda kalmışlardır. Bu durum karşısında işçilerin kaybını telafi edebilmek ve geçimlerini sağlayacak kazancı elde edebilmelerini sağlayabilmek için yevmiyelerin 16 akçeye çıkarılması

⁵² Altınay, **16. Asırda İstanbul Hayatı (1553-1591)**, s.72.

⁵³ A.e. s.73.

durumunda ise, bir işçinin bir sultani kazanabilmesi için ortalama 7,5 gün çalışması gerekmiştir.

Sultaninin akçe karşısında %100 oranında değer kazanmasına rağmen işçi ücretleri yalnızca %33,3 kadar nominal artış göstermiştir. İşçinin birim gelirin (bir sultani) harcadığı emeğe oranlanması halinde işçinin birim gelir elde edebilmesi için sarf etmesi gereken emek miktarının %50 artmış olduğu görülmektedir. Dolayısıyla gerçekleşen ücret artışı ile paranın değer kaybı karşılaştırıldığında işçilerin satın alma gücünün ve reel gelirin düştüğü görülmektedir. Bu nedenle her ne kadar ücretlerde iyileştirme yapılmış olsa da, işçinin reel satınalma gücü düşmüş olduğundan işçiler miri işlerde çalışmak yerine daha yüksek ücret ödeyen Yahudi tüccarların binalarında çalışmayı tercih etmişlerdir.⁵⁴ 1588 yılında işçi ücretlerinin düzenlenmesine ilişkin ikinci fermana; daha önceki emirlerin neden uygulanamadığı sorgulanmış, ücretler artırıldığı halde daha da yüksek ücret talep eden işçi ve ustaların tespit edilmesi ve emre aykırı hareket edenlere gereğinin yapılması bildirilmiştir.⁵⁵

17. yy'a girildiğinde İstanbul'da halen, 15 ve 16. Yüzyıllarda olduğu gibi kadimden olagelene riayet eden bir düzen görülmektedir. Ancak Osmanlı Devleti'nin eski kudreti kalmamış ve iktisadi yönden zayıflama belirgin bir şekilde hissedilmeye başlanmıştır. Gerek bahse konu durumun etkisiyle ve gerekse sıklıkla yaşanan yeniçeri ayaklanmalarının etkisiyle, önceki dönemlerde olduğu kadar görkemli eserler yapılması pek mümkün olamamış, ancak deprem ve yangınların etkisiyle oluşan tahribatın yaraları sarılabiliştir.⁵⁶

Şehrin genel durumu ele alındığında ortak bir görünüm göze çarpmaktadır. Nitekim bu asırda İstanbul'u ziyarete gelen Stochove, Thevenot, Tournefort gibi birçok seyyahın ortak gözlemi, evlerin küçük, ahşap⁵⁷ ve gösterişsiz, mütevazı bir görünüme sahip olduğu yönündedir. Buna mukabil, Şehrin ileri gelenlerine ait büyük konakların ahşap ve kesme taştan kargir binalar olduğunu ancak bu binaların içleri ne kadar zarif bir şekilde süslense de dıştan görünümünün gösterişsiz olduğu aktarılmaktadır.⁵⁸ Dönemin şartları

⁵⁴ Altınay, **Türk Mimarları**, s.54-55.

⁵⁵ Altınay, **16. Asırda İstanbul Hayatı (1553-1591)**, s.74.

⁵⁶ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.35.

⁵⁷ Dirimtekin, **Fetihden Sonraki İstanbul: Ecnebi Seyyahlara Nazaran**, s.18.

⁵⁸ A.e., s.15.

gereği, yerleşimin toplumsal sınıflara göre yapılması sebebiyle zengin-fakir insanlar bir arada yaşamış ve konutları birbirine komşu olmuştur. İstanbul'un zerafet ve letafet dolu kadim kültürünün de muhtemel tesiri ile, varlıklı kimselerin yaşadığı konaklar mütevazı bir görünüş ile yapılmış, dışarıdan büyük ve sade bir bina olarak gözükürken, zenginlik ve ihtişamını bina içine hapsetmiştir. Hatta öyle ki, Osmanlı Devleti'nin idare edildiği Topkapı Sarayı dahi mütevazı bir biçimde kendini göstermektedir.⁵⁹

Her ne kadar 16. yüzyılın ikinci yarısında bir takım fermanlar ile kargir binaların yapılması tavsiye edilmiş ve üretim maliyetlerine yönelik teşvikler görülmüşse de, 17. yüzyılda İstanbul'da hâkim doku yine ahşap olmuştur. Bu durumun başlıca sebepleri arasında; ahşap malzemenin hafif ve kolay taşınabilir oluşu, kargir binalara göre daha ucuz ve yapılması kolay olması, ayrıca süsleme sanatlarındaki gelişmişlik nedeniyle halkın gözüne ve gönlüne daha fazla hitap etmesi gibi etkenler görülmüştür.⁶⁰ Bir önceki asrın aksine 17. yüzyılda yangınların şehir üzerinde meydana getirdiği tahribatın depremlere göre çok daha yıkıcı olduğu görülmektedir. Sokakların dar ve düzensiz oluşu, geniş şehir meydanlarının yokluğu ve ahşap egemen konut dokusu yangınların yıkıcı etkisini tetiklemiştir denilebilir.⁶¹ İstanbul'un ahşap binaları daha yoğun bir biçimde sıkışık nizamda yapıldıkça yangın riskini artırmış ve tahribatın çapı da genişlemiştir.⁶²

1572 tarihli fermanda belirtilen, evlerin önünde fıçılarla su bulundurulması, evlerin çatısına erişecek uzunlukta merdivenlerin hazır tutulması, yangın çıktığı vakit kimsenin kaçmayıp yeniçeri erlerinin intikaline kadar ellerinden geldiğince müdahale etmesi vb. tedbirler bu dönemde de sürmektedir. Zira ateşler en kısa sürede söndürülüp yangın önlenemezse daha sonra fıçılardaki sular kafi gelememekte ve kovalarla su dökmek ancak yangının hızını azaltabilmekteydi. Yangının önü alınamadığında son çare olarak; rüzgarın esiş yönü dikkate alınarak yangının olası yayılma istikametindeki kolay tutuşabilecek binalar, saçaklar, cumbalar ve

⁵⁹ Jean De Thevenot, **1655-1656'da İstanbul ve Türkiye**, Çev: Reşad Ekrem Koçu, Çığır Kitapevi, İstanbul, 1939, s.12.

⁶⁰ Reşad Ekrem Koçu, **İstanbul Tulumacıları**, 2.Basım, Doğan Kitap, İstanbul, 2016, s.23.

⁶¹ Dirimtekin, **Fetihden Sonraki İstanbul: Ecnebi Seyyahlara Nazaran**, s.20.

⁶² Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.68.

şahnişinler yıkılır, böylece yangının sıçrayamayacağı boşluklar oluşturulmaya çalışılırdı.⁶³

1627 yılında Cibali’de yaşanan büyük yangından⁶⁴ sonra 1633 yılında 6 şiddetinde bir deprem meydana gelmiştir.⁶⁵ Ancak asıl yıkıcı felaket; 2 Eylül 1633 günü Cibali kapısı dışında Haliç kıyısında yakılan fundaların ahşap kayıkhaneleri tutuşturması ile başlayan ve İstanbul’un neredeyse dörtte birini kül eden büyük yangın olmuştur.⁶⁶ Rüzgarın etkisi ile surları aşan alevler; Cibali, Ayakapı, Küçükmustafapaşa, Aşıkpaşa, Haydar ve Üsküplü Cami civarları, Unkapını, Zeyrek yokuşu, Fatih Atpazarı, Büyük ve Küçük Karaman, Fatih Camii civarı, Saraçhane, Balat, Aksaray, Sultanselim ve Mollagürani semtlerini kül etmiştir.⁶⁷

Bu büyük afet üzerine devrin padişahı 4. Murad çok sert tedbirler almış ve yangına sebep olabilecek durumlara karşı katı cezalar uygulamıştır. Tütün ve içki yasaklanmış, çoğunlukla berduş kimselerin toplandığı kahvehaneler ve meyhaneler kapatılmış, gece sokağa çıkma yasağı konulmuş ve yasağı çiğneyen yüzlerce kişi idam edilmiştir.⁶⁸ Alınan tedbirlerin de tesiriyle 1639 yılına kadar herhangi bir vaka görülmemiştir. 1639 yılında Balatkapı tarafında başlayan yaygın, Balat, Fener ve Çukurbostan civarlarını etkilemiştir.⁶⁹

1641 yılında 6, 1642 yılında 8 ve 1646 yılında 7 şiddetinde deprem meydana gelmiş⁷⁰, 1646 yılında Tavuk Pazarı yangını, 1647 yılında ise Odun Kapısı yangını yaşanmış⁷¹, 1648 yılında ise 8 şiddetinde bir deprem yaşanmıştır. 1652, 1653 yangınlarından sonra 1655’de büyük bir yangın gerçekleşmiş ve 3 ay içerisinde yaşanan iki büyük yangında yaklaşık 10.000 kadar ev yanmıştır.⁷² Özellikle 4. Murad devrinden sonra tütün yasağının sıkı takibinin kalmayışı ve sonlanmasının akabinde yaygın tütün tüketiminin yol açtığı büyük çaplı yangınlar sıklıkla görülmüştür. Merkezi otoritenin zayıf olduğu bu dönemlerde, bazı yeniçerilerin yangın söndürme

⁶³ Koçu, **İstanbul Tulumbacıları**, s.22.

⁶⁴ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yaniginlari.html>, Erişim: 10.02.2018.

⁶⁵ Çevrimiçi: <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>, Erişim: 19.10.2017.

⁶⁶ Koçu, **İstanbul Tulumbacıları**, s.385.

⁶⁷ A.e. s.386.

⁶⁸ A.e. s.387.

⁶⁹ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yaniginlari.html>, Erişim: 10.02.2018.

⁷⁰ Çevrimiçi: <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>, Erişim: 19.10.2017.

⁷¹ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yaniginlari.html>, Erişim: 10.02.2018.

⁷² Dirimtekin, **Fetihden Sonraki İstanbul: Ecnebi Seyyahlara Nazaran**, s.18.

bahanesiyle evleri yağmalamak için yangın çıkardıkları da görülmüştür.⁷³ Diğer yandan yangınlardan sonra inşaat malzemelerinin fahiş fiyatlardan satıldığı ve karaborsacılığın görüldüğü bilinmektedir.⁷⁴

1659 yılında yaşanan 9 şiddetindeki depremin akabinde 1660 Temmuzunda çıkan Ayazmakapısı yangını, İstanbul'un asırlardır gördüğü en şiddetli yangın olarak kayda geçmiş, büyük yaralar açmış ve şehrin dörtte üçünü tahrip etmiştir. Ayazmakapı dışında yer alan Ahiçelebi Camii yakınında tütün kaynaklı olarak başlayan yangın öncelikle Unkapanı'na kadar olan bölgedeki dükkanları yakmış, ardından Süleymaniye altından Bedesten'e ve Hasbahçe (Gülhane) civarına yayılmış ve Süleymaniye Camii'ni de tesir altına alarak dört minaresini ve kubbesini tutuşturarak mum gibi yandıkları kaydedilmiştir. Zeyrek Yokuşundan Fatih'e, buradan Sarıkiraz'a ve Mollagürani'ye, Esekapısı'ndan Samatya'ya ve Ağa Camii'ne, buradan Kadırga Limanına ve Atmeydanı'na ve Ayasofya civarı ile Alay Köşkü önünden Demirkapı'ya kadar çok geniş bir bölge yangından etkilenmiştir. Büyük yangınlarda ahali, kurtarılan eşyaları ile birlikte Selatin Camilerin avlularına sığınmakta olduğundan, 1660 yangınında Selatin Camilerinin de zarar görmesiyle ve alevli parçaların avlulara yağmasıyla buralarda da birçok insan hayatını kaybetmiş ve eşyaları tahrip olmuştur. Yangın, Cumartesi akşamından Pazartesi akşamına kadar sürmüş, büyük yangın sonucunda konutlar ve işyerlerinin yanısıra değirmenler ve su yolları da tahrip olmuştur. Bu nedenle yangından kurtulabilenler aç ve susuz kalmış, yangından sonra 4-5 gün kadar açlık ve susuzluk hakim olmuştur. Bu afet sonucunda; Enkaz altında kalanlar hariç 2700 kişi hayatını kaybetmiş, 120 saray ile 100'ü aşkın sayıda mahzen, 360 kadar mescit/cami, 40 hamam, çok sayıda medrese, mektep, han ve konut yanmıştır. Vakanüvis kayıtlarına göre İstanbul'un dörtte üçü yangından etkilenmiştir.⁷⁵

Bu tarihten yüzyılın sonuna kadar 23 büyük yangın çıkmış ve bunlardan 1692 tarihli yangında 1500 kadar ev ve işyeri yanmıştır.⁷⁶ 1693 yılında yine Ayazmakapısında çıkan büyük yangında ise 46 mahalle tamamen yanmış, cami,

⁷³ De Thevenot, **1655-1656'da İstanbul ve Türkiye**, Çev:Reşad Ekrem Koçu, s.19.

⁷⁴ Kenan Yıldız, "**1660 İstanbul Yangınının Sosyo-Ekonomik Tahlili**", Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, Yeniçağ Tarihi Bilim Dalı, İstanbul, 2012, s.42.

⁷⁵ Mehmet Halife, Haz: Kamil Su. **Târih-i Gilmânî**, 1.Basım, Milli Eğitim Basımevi, İstanbul, 1976, s.96-99.

⁷⁶ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yanginlari.html>, Erişim: 10.02.2018.

medrese, han, hamam, dükkan, ev vb niteliğe sahip yaklaşık 4000 bina yanmıştır. 1695 Bedesten yangınında ise yüklü miktarda altın ve mücevher zayi olmuş, büyük bir servet yok olmuştur.⁷⁷ Aynı dönemde, şiddetleri 5 ila 8 arasında değişen dört büyük deprem meydana gelmiştir.⁷⁸ 1695 yangınından sonra evlerin kargir olarak yapılmasına yönelik çıkarılan fermanın ardından 1702-1703 yıllarında gerekli tuğla, kiremit ve kireç gibi malzemelerin temininin kolaylaştırılması için ferman çıkarılmış ancak başarılı bir şekilde uygulanması yine mümkün olamamıştır.⁷⁹ 17. Yüzyıldan günümüze ulaşan tek ahşap yapı, Boğaziçi'nde bulunan Köprülü Amcazade Hüseyin Paşa yalısı olagelmıştır.⁸⁰

2.2. Yenileşme Dönemi (1720-1925)

18. yüzyıla girildiğinde geleneksel çizgi devam etmekte ve 17. yy'da olduğu gibi mali sebeplerle abide eserlerde azalma göze çarpmaktadır.⁸¹ Çoğunluk olarak geleneksel düzen devam etmekte, genellikle 2 katlı evlerden oluşan mahalleler kültürel özellik taşımakta olup dar gelirli ile varlıklı kimselerin haneleri arasındaki (dışarıdan görülen) fark binaların büyüklüğü olarak göze çarpmaktadır. Mimari standartlar yine hassa mimarlar ocağında yapılmış ve kadı tarafından denetlenmiştir. Gerek dar gelirli kişilerin konutları ve gerekse büyük konaklar ve köşkları kimse kafasına göre inşa edememekte olup ancak loncaların yetkilendirdiği ve Mimar Ağasının belirlemiş olduğu standartlara uygun bir şekilde çalışan kalfa ve ustalar tarafından inşa faaliyetleri yürütülmüş ve bu döneme dek taviz verilmemiştir.⁸²

⁷⁷ Koçu, **İstanbul Tulumbacıları**, s.391.

⁷⁸ Çevrimiçi: <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>, Erişim: 19.10.2017.

⁷⁹ Eyice, Semavi. **Tarih Boyunca İstanbul**, 3.Basım, Etkileşim Yayınları, İstanbul, 2010, s.217.

⁸⁰ Ortaylı, **Tarihin Işığında**, s.100.

⁸¹ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.35.

⁸² Hayri Ergin, **18.yy Fetvalarına Göre Osmanlı'da Günlük Hayat (Behcetü'l-Fetava) Örneği**, Gazi Üniversitesi SBE Din Sosyolojisi Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, s.51-53.

Çiftbozan köylülerin şehre yoğun göçünün başladığı bu dönemlerde Kasımpaşa bölgesi ilk gecekondü mahallelerinden olmuştur.⁸³ Boğaziçi kıyıları Osmanlı medeniyetinin izlerini taşıırken⁸⁴, Beyoğlu civarında bitişik düzende kargir binalar artış göstermiştir.⁸⁵ 1720 yılında Osmanlı Devleti'nin Paris elçisinin frenk kültürünü İstanbul'a taşımaya başlaması ile Saray çevresinde Batı tarzı hızla tesir göstermiş, saray ve bahçeler Fransız usulünde yapılmaya başlanmıştır. Barok stilin Türk kültürüne uyarlanması ile oluşan ve Osmanlı baroku olarak adlandırılan tür bu dönemden itibaren hızla yayılmıştır. Bu yeni stilin Fransız mimar ve mühendislerce uygulanması neticesinde Klasik Osmanlı mimari ve usulleri bozulmaya başlamış ve Kadim kültür etkisini yitirmeye başlamıştır.⁸⁶

Lale Devri diye de anılan bu dönemde hem halkın hem de saray erkanının batı kültürüne özenmesi ile birlikte yazın sayfiye yerlerinde ikamet etme, içe dönük aile yaşamının dışa açık sosyal yaşam biçimine dönüşmeye başlaması görülmüştür. Kağıthane, Haliç ve Boğaziçi gibi sayfiye yerlerine rağbet artmış ve buralara yazlık konaklar, köşkler, yalılar yapılmaya başlanmıştır.⁸⁷

Mimari biçim ve usullerdeki değişim toplumun sosyal ilişkilerine ve kültürüne de yansımış, tevazu kaidesi yerini gösterişe odaklanan anlayış yayılmıştır. Saray çevresi, Beyoğlu dolayları ve Boğaziçi'nin bazı bölgelerinde ilk etki görülmüştür.⁸⁸ Nuruosmaniye ve Laleli Cami gibi önemli eserlerde barok etkisi görülürken, batı tarzı yerleşme planlamasının Selimiye mahallesinde büyük ölçekli örneği görülmüştür.⁸⁹ Hümayunabad kasrının Beykoz'da yapılmasıyla, Boğaz'daki Türk mimari etkisi kırılarak Beykoz dolayları Barok etkisi altında kalmıştır. Bunun yanı sıra Harem'deki Selimiye kışlası barok tarzda yapılmış ve binalarda baca kullanımı yayılmaya başlamıştır.⁹⁰

Kuşkusuz ki deprem ve yangınlar şehirdeki imar ve inşaat faaliyetlerini doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle 18.yy afetlerini kısaca incelemekte yarar

⁸³ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.286.

⁸⁴ İlber Ortaylı, **İmparatorluğun Son Nefesi "Osmanlı'nın Yaşayan Mirası Cumhuriyet"**, 1.Basım, Timaş Yayınları, İstanbul, 2014, s.273.

⁸⁵ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.292.

⁸⁶ **A.e.** s.18.

⁸⁷ Betül Bakır, **Mimaride Rönesans ve Barok**, 1.Basım, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, 2003, s.47.

⁸⁸ İlber Ortaylı, **Tarihin İzinde**, 17.Basım, Profil Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.197.

⁸⁹ Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, s.148,149.

⁹⁰ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.186.

bulunmaktadır. Öncelikle Barok dönemin başladığı 1720 öncesi yaşanan 18. Yy deprem ve yangınları şu şekildedir:

- 1707 yılında 6,
- 1711 yılında 5,
- 1712 yılında 6,
- 1714 yılında 6,
- 1718 yılında 8,
- 1719 yılında 6-9

1719 yılındaki depremler 6 ile 9 arasındaki şiddetlerde 30 gün boyunca ara ara devam etmiş⁹¹ ve en büyüğü olan deprem yaklaşık 3 dakika sürmüş, çok sayıda bina yıkılırken birçok caminin kubbesi ve İstanbul surları da yıkılmıştır.⁹²

Bu dönemdeki başlıca büyük yangınlar 14 adet olup; Tersane, Vezneciler, Eyüp, Hoca paşa, Beyazıt, Eski Saray, Kahramançarşısı, Sandıkçılar, Saraçhane, Cibali, Gedikpaşa, Küçükmustafapaşa, Tüfekhane, Üsküdar yangınları şeklinde olmuştur. Yüzlerce binanın ve onlarca mahallenin kül olduğu bu yangınların en şiddetlisi 1714 yılında Cibali’de çıkan yangın idi ve İstanbul’a 27 saat boyunca dehşeti yaşatmıştır. Sırf bu yangının etkilediği yerler şöyledir; Cibali, Tüfekhane, Kantarcılar, Küçükpazar, Süleymaniye, Vefa, Şehzadebaşı, Çukurçeşme, Laleli, Küçükklanga, Aksaray, Davutpaşa, Altımermer, Fatih, Saraçhane, Atpazarı, Cerrahpaşa, Avratpazarı, Kocamustafapaşa.⁹³

Bu dönemin en önemli gelişmesi 1714 yılında Yeniçeri Ocağı bünyesinde Tulumbacılar Ocağı Teşkilatının kurulması olmuş ve yangınla daha etkin bir şekilde mücadele edilmeye başlanmıştır. Tulumbacılığın kullanılmasıyla birlikte birçok yangının başlangıç aşamasında söndürüldüğü de kaydedilmiştir.⁹⁴

1720-1800 arasında kayıtlara geçen 61 büyük yangın görülmüş olup bunların bazıları Tulumbacı teşkilatının neferleri tarafından henüz çok yayılmadan söndürülebilmiştir. Bunlara bir örnek olarak 1727 Kutucular yangını

⁹¹ Çevrimiçi: <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>, Erişim: 19.10.2017.

⁹² Ergin, **18.yy Fetvalarına Göre Osmanlı’da Günlük Hayat (Behcetü’l-Fetava) Örneği**, s.53-54.

⁹³ Koçu, **İstanbul Tulumbacıları**, s.394.

⁹⁴ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yaniginlari.html>, Erişim: 10.02.2018.

verilebilir ki, yangının çıkış ve yayılışı itibariyle onlarca mahalleyi etkileyecek potansiyeli olduğu halde zamanında müdahale ile Kutucular, Nalburlar ve Kavaflar çarşılarının yanması ile kurtulunabilmiştir. Ancak bu kadar şanslı olunamayan durumlar da olmuştur. Örneğin; 1740 Babıali yangınında Paşakapısı da denilen ahşap Babıali sarayı tamamen yanmıştır. 1746 yılında Fener-Balat yangınında 800 konut, 1752 Langa yangınında 1500'ü konut olmak üzere 2000 bina, 1756 yılındaki Cibali yangınında 8000'i konut olmak üzere yaklaşık 10.000 bina, 1782 Samatya yangınında ise 1000'den fazla konut ve dükkân yanmıştır. 1782 yılında yine Cibali'de çıkan büyük yangın çok geniş bir alanı etki altına almış, Fatih Camii ve Laleli Camilerine sığınan birçok insan da hayatını kaybetmiştir.⁹⁵

Yine bu dönemde şiddeti 6 ile 9 arasında değişen 33 deprem olduğu kayıtlara geçmiş, birçoğu civar illerde de hissedilmiştir. 1754 yılında dört büyük deprem yaşanmış olup ikisinin şiddeti tespit edilememiş, biri 7 ve biri ise 9 olarak kaydedilmiştir. 1754 depreminde Fatih Camii de büyük hasar görmüş ve daha sonra tekrar onarılmıştır. 1766 yılındaki 9 şiddetindeki depremde Fatih Camii'nin kubbesi çökmüş ve duvarları büyük hasar görmüş⁹⁶, ayrıca Marmara denizinde tsunami hadisesinin yaşandığı tespit edilmiştir.⁹⁷

19. yüzyıla girildiğinde kargir binaların yapılması her ne kadar teşvik edilse de, dar sokaklar ve kaldırımlar ile ahşap evler şehirde ağırlıklı yer tutmaya devam etmiştir. İstanbul'un kültürel ve siyasal tarihini yansıtan ahşap konakların en yoğun olduğu yerin Süleymaniye olduğu bilinmektedir.⁹⁸

1720 yılından itibaren Kadim kültürün terk edilmesi ve batılılaşma hevesi, 19. yüzyılda artarak ve hızlanarak devam etmiştir. Kültürde tevazunun yerini gösteriş, mimaride Kadim Türk-İslam mimarisinin yerini ise Barok, Neo-Gotik, Neo-Klasik, Art Novaeu* gibi Batılı tarzlar almıştır. Texier'in deyiimiyle; Nev-i şahsına münhasır bir niteliğe sahip Kadim Türk-İslam mimarisinin terk edilmesiyle ortaya çıkan durum; Özgün bir tarzı ve özelliği olmayan, köksüz ve

⁹⁵ Koçu, **İstanbul Tulumbacıları**, s.395-402.

⁹⁶ Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, s.20,21.

⁹⁷ Çevrimiçi: <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>, Erişim: 19.10.2017.

⁹⁸ Ortaylı, **Tarihin Işığında**, s.100.

zevksiz bir batı taklidinden ibarettir.⁹⁹ Bu özentilik dönemi 110 yıl kadar sürmüş ve tamamen batılı gibi görünme ve yaşama arzusu ile birlikte, 1830 yılında Türk-İslam kültüründen bilinçli bir kopuş başlamıştır. Dahası, çağdaşlaşmak adına batı mimarisi taklit edilmek istense de, ekonomik sorunların mevcudiyeti nedeniyle bu değişim kısıtlı bir şekilde olabilmış, toplumun tüm katmanlarına ve şehrin geneline yayılamamıştır.¹⁰⁰ Dönemin mimar ihtiyacını gidermek amacıyla yabancı mimarlar getirilmiştir. Konaklar ve sarayların yanı sıra, kışla, fabrika, han, cami ve türbe gibi binalar dahi bu yabancı mimarlara Batı mimarisi ile yaptırılmıştır.¹⁰¹

Neo-Gotik üslupta 14 yapı inşa edilmiş olup bunların dördü kilise, sekizi cami, biri saray ve biri de konuttur.¹⁰² Bu dönemde inşa edilen Kuleli kışlasının kulelerinde barok üslup görülmektedir.¹⁰³ Ortaköy Camisi, Dolmabahçe Camisi ve 2. Mahmud türbesi gibi yapılarda Osmanlı ampir üslubunun izleri görülmektedir. Bu üslup, Fransız ampir üslubunun uyarlaması olup hayvan figürleri yerine kılıç-bayrak vb figürlerin kullanılmasından ibarettir.¹⁰⁴ Bu eserlerde ayrıca neo-klasik üslup da görülmektedir.¹⁰⁵ En yaygın mimari türü ise Neo-klasik üslup olmuştur; Klasik Yunan, rönesans, Fransız ampir, barok ve yerel unsurların karışımından oluşan bir tür olarak ortaya çıkmış ve uygulanmıştır. Özellikle Pera bölgesinde oldukça yaygın olarak görülmüştür.¹⁰⁶¹⁰⁷ Yıldız parkında bulunan Malta köşkü, şale köşkü ve çadır köşkü Neo-klasik üsluba güzel birer örnektir. Bir diğer örnek ise Babıali binasıdır.¹⁰⁸

Bu dönemde yapılan birçok cami, saray, köşk, kasır vb yapının yanı sıra konut alanlarında da ahşaptan batı tarzı kargir binalara hızlı bir geçiş yaşanmıştır. En önemli örnekleri Akaretler ve Nişantaşı semtleridir.¹⁰⁹ Suriçi İstanbul'da imar faaliyetleri ve beledi hizmetler yavaş bir şekilde seyrederken şehrin genişleyen

* Art Nouveau mimarisinde binanın güzel gösterilebilmesi için demir ve tuğla dış cephe yüzeyinde belirginleştirilmiş ve zarif bir şekilde işlenilmiştir. Bkz. Oya Şenyurt, **Osmanlı Mimarisinin Temel İlkeleri**, Doğu Kitapevi, İstanbul, 2015, s.92.

⁹⁹ Kutlu, **Bu Şehr-i İstanbul ki**, s.97-98.

¹⁰⁰ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.6,14.

¹⁰¹ Gürkan Açıkyıldız, **19.yy Osmanlı Mimarlığında Neo-Gotik Üslup**, Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi SBE, Ankara, 1997, s.31.

¹⁰² A.e., s.32.

¹⁰³ Şenyurt, **Osmanlı Mimarisinin Temel İlkeleri**, s.329.

¹⁰⁴ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.187-188.

¹⁰⁵ A.e. s.187-188.

¹⁰⁶ Açıkyıldız, **19.yy Osmanlı Mimarlığında Neo-Gotik Üslup**, s.32.

¹⁰⁷ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.164,171,172.

¹⁰⁸ A.e. s.170.

¹⁰⁹ A.e., s.181.

bölgelerinde hızlı bir değişim görülmüştür. Bu dönemde Hassa Mimarlar Ocağının kapanması, ahşap yerine kargir binaların yoğun bir şekilde tercih edilmeye başlanması, Batılı tarzda mimarinin egemen olması gibi etkenlerle birlikte yerli mimar ve usta sıkıntısı başgöstermiş, yabancı mimar ve ustalar sıklıkla görülmüştür. Örneğin bu dönemde konut alanı haline gelen Taksim ve Beyoğlu dolaylarında faaliyet gösteren usta ve mimarların ekseriyetle İtalya'dan geldiği bilinmektedir.¹¹⁰ Kargir yapıların yayılabilmesi için inşaat işçisi ve ustası yetiştirmeye önem verilmeye başlanmış ve imar politikasının başlıca işlerinden biri haline gelmiş,¹¹¹ yüzyılın sonuna doğru ise yerli müteahhid ve ustalar yeterli hale gelebilmiştir.¹¹²

Klasik dönemde konut tipleri başlıca üç tipe ayrılmakta idi. Bunlar; tek katlı, iki katlı ve daha büyük çaptaki konaklardan oluşmaktaydı.¹¹³ Bu dönemde ise; Apartmanlar¹¹⁴, odalar, bitişik nizamdaki mahalle konutları, daha büyük müstakil bahçeli konutlar, büyük konaklar ve yalılar olarak başlıca beş konut tipi ön plana çıkmıştır.¹¹⁵ Bahçeli büyük konutların iç ve dış avluları bulunmakta ve harem-selam esasına göre düzenlenmiştir.¹¹⁶

Tramvayın yaygınlaşması ile karayolu ulaşımı gelişmiş, denizyolu ulaşımında ise kayıkların yerini vapurlar almaya başlamış, vapurların yaygınlaşması ile birlikte Bakırköy, Yeşilköy, Kadıköy gibi köy ölçeğindeki küçük yerleşim birimleri banliyöler haline gelmiş, Karagömrük, Haseki, Balat, Fener, Hasköy, kısmen Üsküdar ve Eyüp de yine benzer bir değişim göstermiş ve alt gelir gruplarının yaşadığı mahalleler haline gelmiştir.¹¹⁷ Yüzyılın başlarında ve ortalarında Galata'dan Pera'ya doğru ve buradan Taksim'e dek Cadde-i Kebir (İstiklal Caddesi) ana arter iken, yoğun imar faaliyetleri neticesinde, o döneme kadar kırsal alan olan Taksim-Harbiye-Şişli hattı da ana arter haline gelmiş ve konut alanları oluşturulmuştur.¹¹⁸

¹¹⁰ Ortaylı, **Tarihin İzinde**, s.202.

¹¹¹ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.20.

¹¹² İlhan Tekeli, Selim İlkin, **Cumhuriyetin Harcı: Modernitenin Altyapısı Oluşurken**, 2.Basım, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2010, s.454.

¹¹³ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.281.

¹¹⁴ Kurtay, Nevin. **İstanbul'da 19. Yüzyıl Kentsel Yaşamına Koşut Olarak Değişen Saray ve Konut Mimarlığı**, Doktora Tezi, İTÜ SBE, İstanbul, 2001, s.128.

¹¹⁵ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.6.

¹¹⁶ **A.e.**, s.6.

¹¹⁷ Ortaylı, **Tarihin İzinde**, s.202,203.

¹¹⁸ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.50.

Daha önceleri Boğaziçinde yerleşim Tophane ve Fındıklı'da yoğunlaşmış iken,¹¹⁹ ulaşımın gelişmesinin de etkisiyle yoksul ve münzevi balıkçı köyleri yerleşime açılmış, bir kısmı banliyö haline gelirken bir kısmı ise yalılarla dolu eğlence ve sayfiye yerleri haline gelmiştir. Bunlara örnek olarak Tarabya, Yeniköy, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Ortaköy, Kandilli gibi yerler gösterilebilir.¹²⁰ Boğaziçinde yüzyıllardır ahşap yalılar ve kasırlar yapılmış olsa da, Batılı üslupla yaptırılan ilk kargir kasır olarak Beykoz kasrı kayda geçmiştir.¹²¹ Şehir merkezi ile birlikte dış mahalleler de sayıldığında 19.yy ortalarında İstanbul'da daimi ikamet eden nüfusun, yaklaşık yarısı şehir merkezinde olmakla birlikte 721.000 olduğu tespit edilmiştir.¹²²

Bu dönemde semtlerde cemiyet temelli yerleşimden uzaklaşarak sosyal sınıflara göre yerleşim başgöstermiş ve hızla yayılmıştır. Daha önce zikredilen bazı bölgelerde banliyöler oluşurken kimi yerlerde ise köşk, konak ve yalılar yayılmıştır. Bu değişim inşaatta kullanılan malzemelere de yansımış ve kargir ahşap yapılardan kargir yapılara yönelme artmıştır. Suriçi İstanbul'a nazaran Beyoğlu bölgesinde bu değişim daha çarpıcı bir biçimde görülmüştür.¹²³ 19.yy ortalarına gelindiğinde Pera/Beyoğlu muhitinde ahşap evler yerlerini yangınlara karşı daha sağlam olarak kabul edilen kargir binalara bırakmıştır. Bu dönemlerdeki iktidarların binaların sağlamlığına çok önem verdiği bilinmektedir.¹²⁴ Bu bölgedeki kargir binalar ekseriyetle bitişik nizamdaki küçük yapılar olmuştur.¹²⁵ Bu değişikliklerde 19.yy'da kargire daha fazla önem verilmesi ve teşviklerin uygulanması önemli paya sahiptir. Önceki dönemlerde de geniş çaplı yangınlar karşısında kargir yapılar teşvik edilmiş olsa da, yeterli karşılığı bulamamış, ancak 19. Yy'da artık bu geçiş görülür hale gelmiştir. Her ne kadar kargir yapılar sürekli olarak teşvik ediliyor olsa da, ahşap malzemenin tercih edilmesindeki en önemli faktörün maliyet olması göz önünde bulundurularak maddi durumu müsait olmayan kişiler bu uygulamalardan muaf tutulmuş, binalarını yola taşırmamak ve yangın duvarı inşa etmek kaydıyla ahşap yapı yapmalarına yine müsaade edilmiştir.¹²⁶

¹¹⁹ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.8.

¹²⁰ Ortaylı, **Tarihin İzinde**, s.198.

¹²¹ Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, s.246.

¹²² Ubcini, J, H, A. **1855'de Türkiye**, Binbir Temel Eser, Tercüman Yayınları, Çeviren: Ayda Düz, İstanbul, 1977, s.68.

¹²³ Ortaylı, **Tarihin İzinde**, s.201.

¹²⁴ Şenyurt, **Osmanlı Mimarisinin Temel İlkeleri**, s.331.

¹²⁵ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.177.

¹²⁶ A.e., s.105.

Binaların kargir olarak yapılması tek başına yeterli bir önlem olmamıştır, zira yangın çıkması durumunda olay mahaline ulaşım konusunda büyük sıkıntı çekilmiştir. Yangınların anında tespiti için öncelikle 1828 yılında Beyazıt yangın kulesi yapılmıştır.¹²⁷ Çıkamaz sokakların çok olması ve sokakların dar olması önemli bir sorun teşkil etmiştir. Bu nedenle 1839 Tanzimat fermanının akabinde yapılan düzenlemelerde şehir dokusu düzenlenirken kargir yapı kadar çıkamaz sokakların kaldırılması hususu üzerinde de durulmuştur.¹²⁸ Tanzimat ile birlikte Batılı uzman getirme ve çalışma yaptırma usulü başlamış olup şehir plancılığı için ilk getirilen Batılı uzman Moltke olmuştur. Moltke Planı da, yapılarda ahşaptan kargire geçmeyi ve yolları düzenlemeyi esas almıştır.¹²⁹ Yolların genişletilmesinin yangına müdahalenin yanı sıra bir diğer önemli faydası ise yapı malzemelerinin daha kolay nakledilebilmesine imkân sağlanması ve böylece inşaat maliyetlerinin düşmesi olmuştur.¹³⁰

Moltke Planından sonraki diğer bir önemli planlama 1848'de yapılmış ve alınan önlemlerle ilgili bir nizamname yayınlanmıştır. Bu nizamname, ilk resmi Kent planı ve inşaat işlerine ilişkin ciddi düzenleme olarak kabul edilmiş ve İstanbul'a bir nizam getirmek adına sokaklar genişliklerine göre sınıflandırılmıştır.¹³¹ Yangın riskini minimize etmek hedeflenmiş ve bu doğrultuda yapı teknikleri detaylı olarak ele alınmıştır. Kargir yapının avantajları ele alınmış ve ilk kez resmi olarak kargir yapının tanımı yapılmıştır. Buna göre Kargir yapı; Alt katta taş istinat duvarları ve üst katlarında ise tuğla duvarları olan inşaat olarak tanımlanmıştır. Yeni yapılan binaların kargir olarak yapılması kararı alınmış olsa da, maddi imkânı elvermeyenler için gerekli önlemleri almak kaydıyla ahşap yapıya da kısmen izin verilmiştir.¹³² Yüzyılın sonlarında ise Sultan Abdulhamid döneminde Paris belediyesinin mühendislerine yeni bir Şehir planı hazırlatılmıştır.¹³³ Yüzyılın sonunda Büyükkada'da inşa edilen Rum yetimhanesinin, ahşap binalar arasında büyüklük açısından dünyada ikinci ve Avrupa'da birinci sırada geldiği bilinmektedir.¹³⁴

¹²⁷ Ortaylı, **İstanbul'dan Sayfalar**, s.52.

¹²⁸ Açıkyıldız, **19.yy Osmanlı Mimarlığında Neo-Gotik Üslup**, s.31.

¹²⁹ Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, s.151.

¹³⁰ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.72.

¹³¹ **A.e.**, s.65.

¹³² Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.67.

¹³³ Alkan, **Osmanlı'nın İstanbul Projeleri**, s.152.

¹³⁴ Ortaylı, **Tarihin Işığında**, s.99.

19. Yüzyılda 1812-1899 yılları arasında kayıtlara geçen 80 önemli yangın yaşanmıştır. 1812 yılında Dörtıol mevkiinde çıkan yangın Balat, Eyüp, Ayvansaray ve dolaylarını etkilemiş, 1822’de Firuzağa ve Sultanhamamı yangınları, 1825’te ise Hocapaşa yangını yaşanmıştır.¹³⁵

1826 yılında Yeniçeri Ocağı ile birlikte Tulumbacılar Ocağı da kaldırılmış, yerine Semt Tulumbacılığı dönemi başlamış ve 1874 yılında İtfaiye teşkilatının kurulmasına kadar faaliyet göstermiştir. Semt Tulumbacılığı döneminde İstanbul’da başlıca 36 büyük yangın meydana gelmiştir. Bunlardan; 1855 Aksaray yangınında 748 bina, 1861 Unkapanı yangınında 600 bina, 1861 Fener yangınında 1100 bina, 1863 Kasımpaşa yangınında 526 bina, 1865 Hocapaşa yangınında 1007 bina, 1865 Kumkapı yangınında 1903 bina, 1866 Balat yangınında 500 bina, 1873 Kuzguncuk yangınında ise 591 bina yanmıştır. 1870 Haziranında çıkan Beyoğlu yangını 5-6 koldan yayılmış ve bugünkü Beyoğlu, Galata ve Karaköy tamamen yanmış, sadece Kalyoncu Kulluğu kolunda 500’den fazla bina yanmıştır.¹³⁶

1874 yılında Macaristan İtfaiye teşkilatı örnek alınarak kurulan Askeri İtfaiye teşkilatı 49 yıl faaliyet göstermiş ve 1923 yılında İtfaiyecilik hizmetleri belediyelere devredilmiştir.¹³⁷ 1874’den 1899’a kadar İstanbul’da 40 büyük yangın çıkmıştır. Bunlardan; 1874 Samatya yangınında 687 bina, 1887 Arnavutköy yangınında 264 bina, 1890 Pendik yangınında 1200 bina, 1890 Aksaray yangınında 200 bina, 1891 Keresteciler yangınında 316 bina yanmıştır.¹³⁸ 1894 depreminde 21 bin civarında binanın az ya da çok hasar gördüğü, yaklaşık 3700 kişinin evsiz kaldığı¹³⁹ ve tam olarak tespit edilememekle beraber yapılan raporlamalarda ölü sayısı 100 ila 474 arasında değişmektedir.¹⁴⁰ Yangınlara karşı alınan önlemlerde birçok yenilik getirilmiştir. 1884 yılında Türk Deniz İtfaiye teşkilatı kurulmuş, 1891 yılında ise buharlı tulumba arabaları hizmete girmiştir.¹⁴¹

¹³⁵ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yanginlari.html>, Erişim: 18.02.2018.

¹³⁶ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yanginlari.html>, Erişim: 18.02.2018.

¹³⁷ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yanginlari.html>, Erişim: 18.02.2018.

¹³⁸ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yanginlari.html>, Erişim: 18.02.2018.

¹³⁹ Sema Özkılıç Küçükaliöğlu, “**1894 Depreminin İstanbul Üzerindeki Etkileri (Deprem Sonrası İmar Faaliyetleri)**”, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, İstanbul, 2011, s.89.

¹⁴⁰ Özkılıç Küçükaliöğlu, **1894 Depreminin İstanbul Üzerindeki Etkileri (Deprem Sonrası İmar Faaliyetleri)**, s.36-43.

¹⁴¹ Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yanginlari.html>, Erişim: 18.02.2018.

20.yy'ın başlarında İstanbul, alevlerin yıkıcı etkisinden kurtulamamış ve 1925 yılında kabul edilen Müzayede, münakaşa ve ihâlât kanununa dek 51 yangın daha kayıtlara geçmiştir. Bunlardan başlıcalarına değinmek gerekirse; 1903 yılında İstanbul/Kartal'da çıkan yangında 1121 bina, Çırçır'da 1908 yılında çıkan yangında 1500 bina, 1910 yılında Çırağan Sarayı, 1911 Aksaray yangınında 2400 bina, 1911 Balat yangınında 334 bina, 1912 Ayasofya yangınında 885 bina, 1916 Hasköy yangınında 267 bina, 1917 Kumkapı yangınında 296 bina, 1918 Üsküdar yangınında 230 bina, 1918 Cibali-Altınmermer yangınında 7500 bina, 1918 Vefa yangınında 500 bina, 1919 Kasımpaşa yangınında 381 bina, 1919 Kuruçeşme yangınında 403 bina, 1919 Edirnekapı yangınında 570 bina, 1921 Üsküdar yangınında ise 600 bina yanmıştır.¹⁴² 19.yy'da hızlanan kargir bina seferberliği yeterli olmamış, 20.yy'ın henüz başlarında 1907 yılında Hükümet ile inşaat ihalesinin verildiği yabancı şirket arasında kargir malzeme tanımı üzerine anlaşmazlık çıkmış, betonarme malzeme de kargir tanımına dahil edilmiş, 1907-1910 arasında Galata ve İstanbul'da yapılan ambar, iş hanı vb kargir binalarda beton da kullanılmıştır.¹⁴³

Ağırlıklı olarak ahşap dokuya sahip olan İstanbul'un yüzyıllardan bu yana yıkıcı yangınlarla karşı karşıya kaldmasının yanı sıra, 20.yy başlarındaki yangınların çoğunun 1911-1921 yılları arasında yoğunlaştığı görülmektedir. Osmanlı Devleti'nin yoğun bir şekilde savaşlarda bulunduğu bu dönemlerde yangınların yoğunlaşması ve Şehrin çok ağır bir biçimde tahrip olması dikkat çekmektedir. Bu durumun Şehrin dokusu üzerindeki etkisi bir yana, toplum psikolojisi üzerinde meydana getirdiği olumsuz etki ve mali boyutu da ayrıca büyük önem taşımaktadır.

¹⁴² Çevrimiçi: <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yanginlari.html>, Erişim: 18.02.2018.

¹⁴³ Çelik, **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, s.104.

2.3. Millileşme Dönemi (1925-1954)

Cumhuriyetin ilk yıllarında finansal açıdan pek de iyi durumda olmayan, 12,5 milyonluk yorgun bir nüfusa sahip olan Türkiye’de nüfusun büyük bölümü henüz köylerde yaşamakta; şehirlerde yaşayan nüfusun ise harcamalarını finanse etmekte zorluk çektiği, konut finansmanının henüz oturmamış olduğu ve halkın ekseriyetle kurumsal olmayan kaynaklara başvurduğu görülmektedir.¹⁴⁴ 1927 yılında yapılan sayıma göre İstanbul’un nüfusu henüz 681.000’dir.¹⁴⁵

661 sayı ve 1925 tarihli “Muzayede, Münakaşa ve İthalat Kanunu” ile ihale ve taahhüt alanında düzenlemeye gidilmiş, yapılacak muhtelif inşaat projelerinin nasıl ihale edileceği kapsamlı olarak belirlenmiş, böylece 19. yy’ın her işi yabancı mimar ve müteahhitlere ihale etme alışkanlığından uzaklaşılarak yeniden öze dönüşün sinyalleri verilmiş ve yerli kadroların ihale alabileceği yönde çalışmalar yapılmıştır.¹⁴⁶ 26 maddeden oluşan 661 sayılı kanunun 24. Maddesi ile önceki hükümler, yani yeni çıkan kanunla çelişen tüm hükümler geçersiz kılınmıştır. Söz konusu Kanunun 7. Maddesinde Teminat-ı muvakkate ve Teminat-ı katiye için nakit kabulünün yanısıra banka kefaleti ve tahvil senetleri de kabul edilmiştir. Kanunun 7. Maddesi aynen şu şekildedir:

YEDİNCİ MADDE:

“Teminatı muvakkate ve katiye için nakit veya nakit yerine Hükümetçe muteber bir banka kefaleti veya kıymeti muharrerisi üzerinden istikrazı dahilî tahvili veyahut borsa fiatından yüzde on noksaniyle diğer millî eshamve tahvilât kabul olunur. Kezalik emvali gayrimenkûlenin deyn mukabilinde teminat iradesi hakkındaki kanım ahkâmına tevfikân ve birinci derecede olmak şartıyla irade olunacak gayrimenkûlenin ancak teminatı katiye olarak kabulü caizdir.”¹⁴⁷

Konut finansman sisteminin geliştirilmesi için yapılan çalışmalar neticesinde 1930’lu yıllarda netice alınmaya başlanmıştır. Bu dönemden itibaren belediyeler fiilen devreye girmiş ve konut üretimine başlamıştır.¹⁴⁸ 1930 yılında çıkarılan 1580

¹⁴⁴ Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.17.

¹⁴⁵ Keleş, **100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu**, s.87.

¹⁴⁶ Tekeli, İlkin, **Cumhuriyetin Harcı: Modernitenin Altyapısı Oluşurken**, s.457.

¹⁴⁷ Muzayede, münakaşa ve ihâlât kanunu, 661 sayılı kanun, 1925, 7.madde.

¹⁴⁸ Ebubekir Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, 1.Basım, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014, s.4.

sayılı Belediyeler Kanununda; “Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikara mani olmak” görevlerine yer verilmiş ve böylece ilk defa konut projelerinin yapılmasında kamu gücü yol gösterme, düzenleme ve denetleme fonksiyonlarıyla yetinmeyip fiilen konut üretimi rolünü üstlenmiştir.¹⁵⁰ Bu dönemde mevcut konutların yaklaşık %56’sı halen ahşap yapılarıdır.¹⁵¹

Yeni yapılarda eskiden olduğu gibi müstakil binalar ön plana çıkmış, apartmanlaşmaya henüz tam olarak geçilmemiştir. Bunun en büyük sebebinin ise mülkiyet kavramı olduğu görülmektedir. Parsellenen arsaların üzerine yapılan binanın tek parça olarak ele alınması, yani her kat ya da her daire için ayrı tapu çıkarılamaması sonucunda müstakil binalar tercih edilmiştir. Yapılan binanın tapusunun arsa sahibine ait olacak olması nedeniyle, bina inşaat finansmanını da yine ilgili arsa malikinin yapması gerekmiş ve bu da konut sektörünün gelişim hızını kesmiştir. Yapılan apartmanlarda ise tek tapu bulunduğundan, diğer daireler satılamamış ve bu nedenle ihtiyaç fazlası daireler, bina maliki tarafından kiralanarak değerlendirilebilmiştir. Ülkenin savaştan çıkmış olması ve ekonomik olarak güçlü olunmaması, nüfusun az ve kırsal ağırlıklı olması vb. nedenlerle arsa fiyatları henüz fahiş artışlar yaşamamıştır. Dolayısıyla, orta gelir düzeyindeki kişiler arsa alması, mimar ya da mühendislerle kendi yaptırdıkları projeler üzerinden binalar inşa ettirmeleri yoluyla konutlar yapılabilmektedir. Bu yöntemin güçlü finansman gerektirmesi nedeniyle kentleşme oldukça yavaş olmuştur.¹⁵² Bu usulün diğer bir önemli etkisi ise; Yapılan binaların satılmaktan ziyade kiralanma yoluyla değerlendirilmesi, arsa sahiplerine düşük ama düzenli getiri sağlamış, satış yoluyla tek seferlik yüksek kârlar elde etmesine mani olmuştur. Kentleşme, kente göç ve nüfus artışının düşük seviyede olması¹⁵³ nedeniyle konut kiralama yolu önemli bir kazanç sağlamamış ve dolayısıyla yapılan konutların kullanım değeri ön planda olmuştur.

¹⁴⁹ Özlük, **Türkiye’de Konut Sektörü**, s.90.

¹⁵⁰ A.e. s.90.

¹⁵¹ Kuban, **Türkiye’de Kentsel Koruma: Kent Tarihleri ve Koruma Yöntemleri**, s.9.

¹⁵² Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.145-146.

¹⁵³ A.e. s.222.

1934 yılında 2490 sayılı Artırma ve Eksiltme Kanunu ile yabancıların ihale alması biraz daha zorlaştırılmış ve yerli müteahhitliğin gelişimi için bir adım daha atılmıştır.¹⁵⁴ 1944 yılında ise 4626 sayılı Memur Konutları Kanunu ile Bayındırlık Bakanlığı de konut projelerinde rol üstlenmiş ve memurlar için ihtiyaç duyulan konutlar yapılmaya başlanmıştır. Konut inşaatlarının yapılmasında kullanım değeri ön planda olmaya devam etmiş, ancak 2. Dünya savaşının bitmesiyle birlikte 1945 yılında bu tablo değişmeye başlamıştır. Köylerden şehirlere göçlerin hızlanması ile birlikte konut faktörü, şehirlerin önemli bir sorunu haline gelmeye başlamıştır.¹⁵⁵ Bahse konu konut sorunu, mevcut yöntemle aşılamamış ve etkileri günümüzde halen devam etmekte olan gecekonduculuk ile yapsatçılık ortaya çıkmıştır.¹⁵⁶

Hazineye ait arsa ve arazilerin işgal edilmesi nedeniyle arsa maliyeti olmayan gecekonducular, herhangi bir mimar, mühendis ya da müteahhite de ihtiyaç duymamış, dolayısıyla proje hazırlatma maliyetinden ve vergi, harç vb tüm maliyet kalemlerinden arı olarak derme çatma da olsa konutlarını inşa etmişlerdir. Herhangi bir kalite standardı olmayan, şehrin sağlıklı gelişmesine tamamen aykırı olan ve barınmak için asgari ihtiyaçları esas alan gecekonducular hızla yayılmıştır. Çok partili döneme geçilmesi ile birlikte, 1948 yılından itibaren sıklıkla çıkarılmaya başlanan imar afları ile birlikte gecekondulaşma kaçınılmaz ve önlenemez hale gelmiştir.¹⁵⁷ 1960'a kadarki gecekonducuların en önemli özelliği, henüz rant aracı haline gelmemiş olmaları, yoksul ailelerin barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek için kullandıkları, kullanım değerine sahip olan ve kiraya verilmeyen basit konutlar olmalarıdır.¹⁵⁸ Kırsal alandan şehre göçün hızlanması nedeniyle konut talebi artmış, artan talep ise konut ve arsa fiyatlarını yükseltmiştir. Göç edenlerin bu tutarları ödeyememesi gecekonduculuğa rağbeti artırırken, şehirdeki orta gelir düzeyine sahip kişilerin ise müstakilen konut inşa ettirme imkanı kalmamıştır.¹⁵⁹ İlaveten, hazine arazilerinin işgal edilerek kaçak konut yapılması toplumsal adalete zarar vermekte, arsa bedeline katlanan ve gerekli yasal izinleri alarak inşaat yapan vatandaşların devlete duyduğu güveni sorgulamasına neden olmaktadır. Bu durum ise, yasaların uygulanmasını güçleştirmekte ve yasadışılığa dolaylı teşvik sağlamaktadır.

¹⁵⁴ Tekeli, İlkin, **Cumhuriyetin Harcı: Modernitenin Altyapısı Oluşurken**, s.461.

¹⁵⁵ Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.10,11.

¹⁵⁶ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.223.

¹⁵⁷ A.e. s.223.

¹⁵⁸ Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu**, s.374, 375.

¹⁵⁹ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.146.

1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı Belediyeler Kanunu yaşanan konut sorununa çözüm olamamış, yeterli kaynağa ve dinamizme sahip olmayan belediyeler artan talebe cevap verememiştir. Bu da gecekondulaşmanın yayılmasına neden olmuştur.¹⁶⁰ Bu dönemde; yoksul veya dar gelirli ailelere yönelik olarak asgari ihtiyaçları karşılamayı esas alan sağlam ve ucuz konut anlamına gelen toplumsal konutlar ön planda olmasına rağmen finansal etkenler sebebiyle yeterince etkili olamamıştır.¹⁶¹ İstanbul, yoğun göç alarak 1950 yılında 980.000 ve 1955 yılında 1.269.000 nüfusa ulaşmıştır.¹⁶² Kontrolsüz bir biçimde hızla artan nüfusun, konut ve arsa üretimini zorlaştırması, maliyetlerini ve nihai tüketim fiyatlarını hızla artırması nedeniyle her geçen yıl apartmanların yüksekliği de artmış, ilk zamanlar 2 katlı binalar tercih edilirken, sonraları 5 kat ve üzeri apartmanlara rağbet edilmiştir.¹⁶³ İstanbul'un hızla betonlaşması ve plansız bir şekilde yüksek binalarla dolması 1945-1955 arasındaki bu kontrolsüz göçlerle, konut üretim maliyeti ve finansman sorunuyla doğrudan ilişkilidir.

2.4. Kat İrtifakı Dönemi (1954-1980)

1954 yılında Tapu Kanununun 26. Maddesi değiştirilmiş ve maliklere Kat irtifakı hakkı tanınmıştır. Mülkiyet haklarında bu yönde iyileştirme olmasıyla yapsatçı konut arz biçiminin de önü açılmış¹⁶⁴ ve 1955 itibarıyla yaygınlık kazanmıştır.¹⁶⁵ Buna karşın yapsatçılık, yüksek enflasyon nedeniyle beklenen düzeyde faydayı sağlayamamıştır.¹⁶⁶ Zira, yüksek enflasyon nedeniyle paranın değer kaybı, yapsatçıyı üretilen konutların geç satmasına yöneltmiş ve bu da yeni inşaat projelerinin gecikmesine ve sektörün görece hızının yavaş seyretmesine neden olmuştur.¹⁶⁷ Yapsatçılıkta arsa tedarikinin ekseriyetle kat karşılığı olması nedeniyle, yapsatçı müteahhidin kar maksimizasyonuna yönelmesi, bunun için gerektiğinde

¹⁶⁰ Özlük, **Türkiye’de Konut Sektörü**, s.90.

¹⁶¹ Keleş, **100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondulaşma**, s.268.

¹⁶² A.e. s.87.

¹⁶³ A.e. s.304.

¹⁶⁴ Özlük, **Türkiye’de Konut Sektörü**, s.75.

¹⁶⁵ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.171.

¹⁶⁶ Özlük, **Türkiye’de Konut Sektörü**, s.76.

¹⁶⁷ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.189.

imar haklarının artırılması için baskı grupları oluşturması, sarf edilen malzeme miktar ve kalitesinden kaçınması, altyapı ve sosyal hizmetleri gözardı etmesi vb sorunlar ortaya çıkmıştır.¹⁶⁸ Diğer yandan yapsat anlayışıyla yapılan konutlar ekseriyetle apartmanla sınırlı kalmakta, minimum araziye maksimum konut sığdırma amacını gütmekte, günümüzün bozuk görünümlü sıkışık düzendeki apartman yığınlarına sebep olmakta ve ileri teknolojilerin yapımda kullanılmasının önüne geçmektedir.¹⁶⁹ Yapsatçılığın bir diğer önemli yanı ise, kullanım değerinin geri planda kalması ve binanın değişim değerinin ön plana çıkmasıdır.

Bu süre zarfında 1955 yılı İstanbul nüfusu 1.269.000'e, 1960 yılında ise 5 yıl öncesine göre %15 artış göstererek 1.467.000'e ulaşmıştır.¹⁷⁰ 1960'larla birlikte büyüyen konut sorunu ve gecekondulaşmaya karşı politikalara daha fazla önem verilmeye başlanılmıştır.¹⁷¹ Nitekim 1961 Anayasasının 49. Maddesinde; "Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır."¹⁷² maddesi yer almış, böylelikle yaşam şartları gereği gecekondulara mahkum olmuş olan yoksul vatandaşlarının konut ihtiyacına çözüm getirme niyetini gösterilmiştir.

1963 itibariyle planlı döneme girilmiş, kredi olanakları sağlanmış ve kooperatiflerin yaygınlaşmasına imkan verilmiştir.¹⁷³ 5228 sayılı teşvik kanunu ile, yeni yapılan binalara 10 yıl süre ile buhran ve savunma vergisi istisnası getirilmiř¹⁷⁴, 1964 yılında çıkarılan 491 sayılı kanun ile de bina vergisine 5 ve 10 yıllık istisnalar getirilmiştir.¹⁷⁵

1963-1967 yılları arası beş yıllık kalkınma planında, birim maliyetle daha fazla çıktı elde edilmesi hedeflenerek toplumsal konutlar yeniden gündeme alınmış, daha fazla konut çıktısı elde edebilmek için küçük ve ucuz konutların üretilmesi istenmiştir.¹⁷⁶ 1966 yılında kabul edilen kanunda gecekondu; "başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde ve arsa sahiplerinin rızası olmaksızın yapılmış yapılar" olarak

¹⁶⁸ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.171.

¹⁶⁹ **A.e.** s.191.

¹⁷⁰ Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu**, s.87.

¹⁷¹ Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.10.

¹⁷² Çevrimiçi: <https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa61.htm>, Erişim: 20.07.2018.

¹⁷³ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.91.

¹⁷⁴ Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu**, s.324.

¹⁷⁵ **A.e.**, s.325.

¹⁷⁶ **A.e.**, s.314.

tanımlanmıştır.¹⁷⁷ Bu durum, gecekonduların gündemde önemli bir yer tuttuğunu göstermektedir. 1960-1970 arası dönemde gecekonduların kullanım değerinin yanı sıra icar amaçlı yapımı da ortaya çıkmış, gecekonduların maliklerinin birden fazla gecekondular yaparak ihtiyaç fazlalarını kiraya verdikleri görülmüştür.¹⁷⁸ Kiraya verilmek üzere yapılan ya da alınan konutların, yapımları sırasındaki anapara ve varsa faiz maliyetini karşıladıktan sonra rutin onarım maliyetlerini karşılaması ve akabinde gelir aracı haline gelmesi beklenilmektedir.¹⁷⁹

Kat irtifakı düzenlemesinden 11 yıl sonra 1965 yılında Kat mülkiyeti kanunu çıkarılarak, inşa edilen binanın her bir bağımsız bölümü için ayrı ayrı tapu senedi düzenleme imkânı sağlanmış, böylece giderek artan arsa maliyetlerine karşı tek bir parsel arsaya çok sayıda haneyi sığdırma imkânı oluşmuştur. Böylelikle tek parselde müstakil konut yapılması artık iyice lüks haline gelmiştir.¹⁸⁰ Konut sektörüne nizam getirme gayesiyle atılan bir sonraki adım olarak, 1969 yılında yürürlüğe giren kooperatifler kanunu ile kooperatiflerin yaygınlaştığı görülmüştür.¹⁸¹ Zira 2. Dünya savaşından itibaren mevcut olan arsa sorunu giderek büyümüş ve arsa maliyetleri bu dönemde konut üretiminin temel darboğazı haline gelmiştir.¹⁸²

1970'lerin başında hazırlanan İstanbul nazım planı, şehrin doğal, tarihsel ve fiziksel yanlarına karşı hassasiyet göstermiştir.¹⁸³ 1973 itibarıyla belediyeler konut arzı için tekrar aktif rol almaya yönelmiş ancak yine finansman sorunu nedeniyle başarıya ulaşamamıştır.¹⁸⁴ 1973 ile 1977 yılları arası dönemi kapsayan 3. Beş yıllık planda da öncekilere benzer bir yaklaşım sergilenmiş ve yine etkili bir çözüm sunulamamıştır.¹⁸⁵ 1970'lerin sonuna doğru gecekondular yeniden gündemde yer tutmuş ve yerlerini apartmanlara bırakmaları hız kazanmıştır. 1984 yılında gecekonduların çıkmasıyla durum başka bir boyuta geçmiş, gecekonduların önemli rant alanları haline gelmiştir.¹⁸⁶ Yoksul ailelerin barındığı masum bir konut çözümünü gibi gözükse de bu yolun tamamıyla ticarileşmesi nihayetinde yasadışı mafya

¹⁷⁷ Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondular**, s.365.

¹⁷⁸ A.e. s.374, 375.

¹⁷⁹ Engels, Friedrich. **Konut Sorunu**, Alter Yayınları, Ankara, 2013, s.23.

¹⁸⁰ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.146.

¹⁸¹ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.91.

¹⁸² Karayalçın, **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**, s.95.

¹⁸³ Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondular**, s.87.

¹⁸⁴ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.76.

¹⁸⁵ Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondular**, s.316.

¹⁸⁶ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.226, 227.

yapılanmaları¹⁸⁷ ve rant odaklı firmaların bu alanlara yönelmeleri de kaçınılmaz olmuştur.¹⁸⁸ Gelişigüzel yapılan ruhsatsız konutların yaygınlığı ve denetimsizlik, talebi karşılamaktan uzaklaşmış ve nitelikli konut sorununu ortaya çıkarmıştır.¹⁸⁹

2.5. Toplu Konut Dönemi (1981-1999)

Belediyeler, daha önce defalarca başarısız olmaları neticesinde 1980'lerde konut üretiminden vazgeçerek altyapı hizmetlerine odaklanmışlar ve daha önce üstlenmiş oldukları bu rolü kooperatiflere bırakmışlardır.¹⁹⁰ Devlet, Konut piyasasına üretici rolüyle müdahale etmek yerine çözümü özel teşebbüslere bırakmayı kabul etmiş ve çözümde rol üstlenecek yeni aktörlere kaynak sağlamayı tercih etmeye başlamıştır.¹⁹¹ Bu durum, 08.07.1981 tarihinde kabul edilen 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 1. Maddesinde açık bir şekilde görülmektedir. İlgili kanun maddesi şu şekildedir: "Konut ihtiyacının, toplu konut inşaatı suretiyle karşılanması, konut ihtiyacı olanlarla inşaat yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, devletin yapacağı desteklemeler için Kamu Konut Fonunun oluşturulması ve kullanılması bu Kanun hükümlerine tabidir."¹⁹² Konut sorununun çözümüne ilişkin olarak toplu konutlara yönelmeye bizzat kanunda yer verilmesi ve finansmanına odaklanıldığı görülmektedir. Aynı kanunun 2. Maddesinde Toplu Konut kavramı "İlgili kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı tasdik edilmiş ve inşaatı hazır hale getirilmiş yerlerde en az 200, yeni açılacak ve yüz ölçümü en az 15 hektar olan yerleşme alanlarında inşa edilecek 750 ila 1000 konutun ve bunların ortak kullanma tesis ve alanları ile işyerlerinin bütünü" şeklinde tanımlanmıştır. Aynı maddede sosyal konut ise; "Toplumsal yaşama şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100 metrekareyi aşmayan konut" olarak

¹⁸⁷ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.66.

¹⁸⁸ Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu**, s.374, 375.

¹⁸⁹ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.15.

¹⁹⁰ A.e. s.90.

¹⁹¹ Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.6.

¹⁹² Çevrimiçi: www.resmigazete.gov.tr arşivi, Erişim: 12.05.2018.

tanımlanmıştır.¹⁹³ Konut üretimini nizami bir şekilde artırarak sektörü canlandırmak üzere atılan bu adımda sosyal konutlar ön planda tutulduğu görülmektedir.

1982 Anayasasının 57. Maddesi Konut Hakkı başlığına sahip olup; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”¹⁹⁴ İfadelerine yer vermektedir. 1961 Anayasasındaki “yoksul ve dar gelirli” vurguları terk edilmiş, bunun yerine çevre şartları ve şehirlerin özellikleri ifadeleri yer bulmuştur. Bu durum, iki anayasanın düzenlenmesi arasında geçen 21 senede şehirlerin aldığı hal hakkında basitçe fikir vermektedir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında şehirlerin aldığı göç göz önünde bulundurulacak olursa, kuşkusuz ki bu durumdan en fazla payı alan şehir İstanbul’dur. İlk yıllarda ruhsatlı konut arzının aniden ivme yakalayan talebin çok altında kalması neticesinde gecekondulaşma başlamış, bu sağlıklı yapılaşmaya çözüm aranması dolayısıyla konut çözümüne ilişkin kanun maddesi, 1961 Anayasasında Sağlık Hakkı başlığı altında düzenlenmiştir. Sonraki yıllarda ise yapsatçı anlayış ile apartmanlar esaslı bir planlamadan mahrum bir şekilde arz-ı endam etmiş, kooperatiflerin ve toplu konut girişimlerinin yetersiz kaldığı ortamda çarpık kentleşmenin yol açtığı sorun giderek daha da büyümüş, dolayısıyla konut politikası başlı başına ele alınarak çözüm arama ihtiyacı hâsıl olmuş, çevre şartlarını gözeterek planlama vurgusu yapılması dikkat çekmiştir.

Bir yandan konut arzının yetersizliği, diğer yandan hali hazırdaki konut arzının niteliksizliği nedeniyle kamu müdahalesinin artması ihtiyacı hâsıl olmuş ve 1984 yılında kabul edilen 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu¹⁹⁵ ile konut kooperatifleri kurumsal bir hale getirilmiştir. Kanunun 1. Maddesinde yer aldığı üzere, hem konut ihtiyacı için kaynak oluşturulmuş ve hem de konut konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esaslar yeniden düzenlenmiş, şartlara uygun inşaat teknik ve araçlarının geliştirilmesi için gerekli adım atılmıştır. Toplu Konut Fonu’nun kuruluşunda konut ihtiyacı için kredi kaynağı sağlamanın yanı sıra konut sektörü sanayisini teşvik için finansman sağlaması da söz konusu olmuştur.¹⁹⁶

¹⁹³ Çevrimiçi: www.resmigazete.gov.tr arşivi, Erişim: 12.05.2018.

¹⁹⁴ Çevrimiçi: <https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa82.htm>, Erişim: 12.05.2018.

¹⁹⁵ Çevrimiçi: <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf>, Erişim: 13.05.2018.

¹⁹⁶ Rana Eşkinat, “Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ’nin) Yeri ve Etkisi”, Anadolu Üniversitesi, 2012, s.162.

2985 sayılı Kanunun 2. Maddesinde, öngörülen hizmetlerin gerçekleştirilebilmesi amacıyla TCMB nezdinde Toplu Konut Fonu kurulduğuna yer verilmektedir. 2. Maddede ayrıca Fonun kaynaklarına yer verilmektedir.

Söz konusu kaynaklar kısaca şöyledir;¹⁹⁷

- a) “Alkollü ve alkolsüz içkiler, tütün mamülleri, her türlü içki imalinde kullanılan alkollü ve alkolsüz özütlerin istihsal vergisine esas matrahları üzerinden en fazla %15 oranında hesaplanacak ve istihsal vergisinden ayrılacak miktardan”,
- b) “Tekel idaresinin ithal ettiği maddelerden alınacak paylardan”,
- c) “Yurtiçinde üretilen ya da ithal edilen akaryakıtın çıkış fiyatının %15’i, motorin, gazyağı ve fuel-oil’in satış fiyatının %7’sini geçmeyecek miktardan”,
- d) “Diğer kanun ve kararnamelerle Toplu Konut Fonu için verilmesi öngörülen paralardan”,
- e) “Bir önceki maddede bahsedilen kredilerden yararlanacakların Fona yapacakları geri ödemelerden”,
- f) “En çok 100-USD karşılığı Türk Lirası olmak üzere yurtdışı çıkış harçlarından”,
- g) “Fona kaynak temini için çıkarılacak Hazine kefaletli tahvillerden”,
- h) “Bağış ve yardımlardan”,
- i) “Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok % 25’ine kadar alınacak katılım payından”,
- j) “Fona açılacak kredilerden”

Toplu Konut iskân sahalarının belirlenmesi hususu 4. Madde ile Valiliklere bırakılmış, Toplu Konut Fonunun denetlenmesi yetkisi ise 7. Madde ile Başbakanlık Yüksek Denetleme Kuruluna verilmiştir. Kaynakların çeşitlenmesi ve finansman imkânlarının gelişmesiyle birlikte konut sektörü başka bir aşamaya geçmiş ve lüks konutlar hızla yayılmaya başlamıştır.

1989 itibariyle belediyeler altyapıya ağırlık vermeye başlamış, binalar inşa edildikten sonra altyapı yapmanın daha maliyetli olması nedeniyle alt yapı arsa üretimine yönelinmiş, altyapısı yapılan arsalarda inşaatların yapılmasının

¹⁹⁷ Çevrimiçi: <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf>, Erişim: 13.05.2018.

gecekonduların önüne geçmek için de faydalı olabileceği düşünülmüştür.¹⁹⁸ 1980'den beri konut üretiminden ziyade konut finansmanına ağırlık veren kamu idaresinin özel sektörü finanse etmesiyle birlikte bilhassa 1985-1989 yılları arasında kooperatiflerin konut üretimindeki rolünde önemli bir artış kaydedilmiş, 1990'lardan itibaren TOKİ'nin finansal desteğini azaltmasıyla birlikte ise kooperatiflerin konut arzındaki rolü önemli ölçüde düşüş göstermiştir. 1993 yılında Toplu Konut Fonunun genel bütçe kapsamına dahil edilmesiyle kamusal konut üretimi de düşüşünü sürdürmüştür.¹⁹⁹ 1990'lı yıllarda yaşanan iktisadi ve sosyal gelişmeler nihayetinde konut sektörünün kârlı bir yatırım aracı haline geldiği görülmektedir.²⁰⁰

2.6. Konut Finansmanı Dönemi (1999-2018)

17.08.1999 tarihinde Gölcük merkezli olarak meydana gelen 7.4 şiddetindeki depremde resmi verilere göre 30.000 kişi hayatını kaybetmiş; Kocaeli, Sakarya ve Yalova'nın yanısıra İstanbul'da da önemli düzeyde yıkım gerçekleşmiştir. İstanbul'da Konut sektörünün gelişimi açısından bu hadise önemli bir dönüm noktası olmuştur. Depremin büyük yıkıma ve hasara neden olması, binaların sağlamlığı ve dayanıklılığı konusunu gündeme getirmiş, bu konuda genel bir hassasiyetin oluşması sonucunu doğurmuştur. Gecekondulaşma vb. sağlıksız yapılaşmalara yönelik denetimler artmış ve bu dönem itibariyle Toki aktifleşerek sektörün en önemli aktörlerinden biri haline gelmiş²⁰¹ ve 1980'lerde kooperatiflere kredi sağlayarak sektöre müdahil olan Kamu kesimi, konut sektöründe yeniden üretici rolünü bizzat üstlenmiştir.²⁰² Burada dikkat çeken bir husus da, konutlarda sağlık, çevre, güvenlik, estetik, kalite ve ekonomik faktörlerin daha fazla dikkate alınır hale gelmesidir.²⁰³

¹⁹⁸ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.153.

¹⁹⁹ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.79, 93.

²⁰⁰ Ayda Rona Aylin Cingöz Altınay, **Konut Fiyatları Nasıl Belirlenir**, Derin Yayınları, İstanbul, 2014, s.102.

²⁰¹ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.76.

²⁰² A.e., s.31.

²⁰³ Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondular**, s.320.

Kamuya ait arsaların özelleştirilmesi neticesinde Toki'ye önemli bir kaynak sağlanmış, böylelikle tarihinin en yüksek iş hacmine ulaşan Toki'nin öncülüğünde yüksek katlı binalar hızla artmış ve 10 yıllık bir süreçte yaklaşık 5 milyon konut üretimi gerçekleşmiştir. Toki; daha önceki dönemlerde genellikle alt gelir gruplarına hitap ederken, bu dönemden sonra sosyal konut, alt gelir grubuna yönelik konut, orta gelirli kesime yönelik konut ve lüks konut üretimlerini üstlenmiştir.²⁰⁴

2005 yılında 5393 sayılı Belediye Kanununda yapılan değişiklik ile belediyeler, konut üretiminde yeniden aktif rol almak üzere yetkilendirilmişlerdir. İlgili Kanunun 69. Maddesi şu şekildedir: "Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir."²⁰⁵ Belediyelerin bu şekilde tekrar aktif rol üstlenmesi sonrasında sosyal konutlar başta olmak üzere birçok sınıfta konut üretilmiş, dar gelirli ailelere de hitap eden konutların da üretilmesi ve cazip finansman seçeneklerinin sunulmasıyla konut talebinde önemli artış görülmüş, bu da konut üretimini teşvik etmiştir.

Konut talebinin artırılabilmesi için finansman imkânları çeşitlendirilmeye çalışılmış olup bunlardan biri de mortgage (tutsat) sisteminin uygulanmasıdır. 21.02.2007 tarihinde kabul edilen 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile gerekli düzenlemeler yapılmıştır. 37 maddeden oluşan Kanun ile; "İpotek teminatlı menkul kıymetler, Varlık teminatlı menkul kıymetler, Konut finansmanı, Konut finansmanı fonu, Varlık finansmanı fonu, İpotek finansmanı kuruluşları, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Konut Finansmanı Sözleşmeleri konuları" ele alınmıştır.²⁰⁶ Konut finansmanı konusunda Mortgage sisteminin uygulanabilmesi için enflasyon oranlarının istikrarlı olması gerektiği halde bu dönemde artan oranlı enflasyon dikkat çekmektedir. 2002 ve sonrasına ait enflasyon hedefleri ve gerçekleştirme verileri şu şekildedir:

²⁰⁴ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.80,82,99.

²⁰⁵ Çevrimiçi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>, Erişim: 02.06.2018.

²⁰⁶ Çevrimiçi: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm>, Erişim: 02.06.2018.

Tablo 2.1 : Yıllara göre enflasyon verileri (2002-2018).

Yıllar	Hedef (%)	Gerçekleşme (%)
2002	35	29,7
2003	20	18,4
2004	12	9,3
2005	8	7,7
2006	5	9,7
2007	4	8,4
2008	4	10,1
2009	7,5	6,5
2010	6,5	6,4
2011	5,5	10,4
2012	5	6,2
2013	5	7,4
2014	5	8,2
2015	5	8,8
2016	5	8,5
2017	5	11,92
2018	5	20,3

Kaynak: TCMB'den derlenmiştir.

Tabloya göre; 2002, 2003, 2004 ve 2005 yıllarında gerçekleşen enflasyon, hedeflenen rakamın altında kalmış, dolayısıyla konut finansmanı açısından olumlu işaret vermiştir. 2006 yılında %5 oranında gerçekleşmesi beklenen enflasyonun %9,7 olarak gerçekleşmesi, Kanunun kabul edildiği 2007 yılında ise %4 olarak hedeflenen enflasyon verisinin %8,4 olarak sonuçlanması konut finansmanı açısından olumsuz bir tablo ortaya koymuştur. Keza 2008 yılında yine %4 olarak belirlenen enflasyon hedefinde yine başarılı olunamamış ve %10,1 olarak gerçekleşmiştir. Bu yıllardaki ekonomik sarsıntı, küresel ekonomik kriz ile bağdaştırılabilir. Enflasyon verilerinin yanısıra konut kredilerini de ele almakta fayda bulunmaktadır.

Tablo 2.2 : Yıllara göre konut kredisi faiz oranları (2002-2018).

Yıllar	Konut Kredisi Faiz Oranları
2002	48,25
2003	40,44
2004	27,84
2005	17,65
2006	18,27
2007	18,3
2008	18,63
2009	15,6
2010	11,05
2011	11,59
2012	12,4
2013	9,69
2014	11,86
2015	12,31
2016	13,25
2017	12,14
2018	14,70

Kaynak: TCMB.²⁰⁷

2002 yılında yıllık %48,25 düzeyinde bulunan konut kredileri, ilerleyen yıllarda düşüş göstererek 2006-2007-2008 yıllarında yatay seyretmiştir. Enflasyon hedeflerinin tutmadığı ve gerçekleşen enflasyon oranlarının hedeflerin çok üzerinde sonuçlandığı bu 3 yıllık dönemde konut kredisi faiz oranları yaklaşık %18 dolaylarında kalmış ve artış göstermemiştir. Türkiye'deki faiz oranlarının ve dolayısıyla konut kredisi faiz oranlarının artmamasının dış etkenlerine kısaca göz atmakta da fayda bulunmaktadır. Zira bu yıllardaki yabancı kaynaklı kredi imkânlarının piyasaları rahatlatıp rahatlatmadığını söyleyebilmek için FED faiz

²⁰⁷ TCMB verilerinden derlenmiştir.

oranları ve kur hareketlerini kısaca incelemekte yarar bulunmaktadır. Bir tablo yardımıyla gösterecek olursak;

Tablo 2.3 : Çeyrek dönemlere göre FED faiz oranları (2006-2008).

2006	Oca.31	4.5%
	Mar.28	4.75%
	May.10	5.0%
	Haz.29	5.25%
2007	Eylül.18	4.75%
	Eki.31	4.5%
	Ara.11	4.25%
2008	Oca.22	3.5%
	Haziran.30	3.0%
	Mart.18	2.25%
	Nisan.30	2.0%
	Ekim.8	1.5%
	Ekim.29	1.0%
	Ara.16	0.25%

Kaynak: Çevrimiçi: thebalance.com.²⁰⁸

2006 yılı başında %4,5 oranında bulunan FED faiz oranlarının Mortgage krizinin öncül etkileri ve akabinde krizin ortaya çıkmasıyla birlikte para arzının artırılmak istenmesi neticesinde dönemlere göre değişimi görülmektedir. 2006-2007-2008 yıllarındaki zirve noktası 2006 Haziran ayında olup bu tarihten itibaren düşüş başlamıştır. 2008 yılı sonunda ABD faiz oranlarının ulaştığı rakam ise %0,25 seviyesindedir. Ülkemize de ucuz dış kaynak olarak etki eden bu oranların, finansman imkânlarının çeşitlenmesi için önemli bir etki gösterdiği söylenebilir. Aşağıdaki tabloda 2006-2008 yılları arasında Türk Lirasının USD kuruna karşı değeri 6 aylık ortalamalar şeklinde gösterilmektedir. FED'in faiz azaltımı ve para arzını artırmasının da etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde likidite bolluğunun olması

²⁰⁸ Çevrimiçi: <https://www.thebalance.com/fed-funds-rate-history-highs-lows-3306135>, Erişim: 25.03.2019.

nedeniyle küresel krizin yaşandığı bu yıllarda USD kurunda önemli bir dalgalanma yaşanmamış ve istikrarlı görünümün finansal piyasalara da etkisi olumlu yansımıştır.

Tablo 2.4 : 2006-2008 yılları arası USD/TL kuru.

Tarih	USD Kuru
2006 / 1	1,39
2006 / 2	1,48
2007 / 1	1,38
2007 / 2	1,24
2008 / 1	1,23
2008 / 2	1,38

Kaynak: TCMB.²⁰⁹

Türkiye’de ekonominin ve konut sektörünün toparlanabilmesi, sonraki yıllarda mümkün olabilmektedir. 2008 Mortgage krizinin Türkiye’ye olumsuz etkileri izini kaybettirirken, faiz oranları düşmüş ve sektör canlanmıştır. Bir yandan alım koşulları iyileşirken diğer yandan İstanbul’daki kimi projeler ise hitap ettikleri bölgelerin konut fiyat endeksini artırarak konut talebini olaylı olarak etkilemiştir.

2.6.1. Kentsel Dönüşüm

İstanbul gibi tarihi ve jeopolitik önemi yüksek, ancak yüzölçümü az olan bir şehirde arsa üretimi, yani inşaatı uygun yeni yerlerin temininin çok zor olması nedeniyle rant potansiyelinin yüksek olduğu ve değer artışlarının tahmin edilenden ötede olduğu görülmektedir. Lüks konut tipi başta olmak üzere konut fiyatlarının

²⁰⁹ Çevrimiçi: https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket/#collapse_2, Erişim: 25.03.2019.

genel olarak aşırı yükselmesi, halkın alım gücünü ve finansman imkânları göz önünde bulundurulduğunda talebin arzı karşılayamaması gibi nedenlerle konut piyasasının fazla şiştiğinin düşünülmesi²¹⁰ ve talep krizinin çıkması beklenmesine rağmen çeşitli etkilerle sektör kendini idame ettirebilmekte ve arz edilen konutlar için yeterli talep oluşturulabilmektedir. Sektördeki olası durgunluğun önlenmesinin başlıca iki etkisi 2011 yılı itibariyle Kentsel Dönüşüm hamlesinin başlaması, 2012 yılında bu doğrultuda yasal düzenlemelerin yapılması ve 2012 yılı itibariyle yabancıların ülkemizde gayrimenkul almasının önünün açılması ve teşvik edilmesi olarak görülmektedir.

Kentsel dönüşümün esas amacının çarpık kentleşme sorununun çözümü ve olası doğal afetlerde şehirdeki binalarda oluşabilecek tahribata karşı tedbir almak olduğu kabul edilmektedir. Bu kapsamda, iktisadi ömrünü tamamlayan ya da dayanıksız binaların yıkılarak yerlerine depreme dayanıklı modern binaların yapılması beklenilmektedir.²¹¹ 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun”un 1. Maddesinde kanunun amacı şöyle ifade edilmektedir; “Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.”²¹² Aynı kanunun 2. Maddesinde ise Riskli yapı; “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” şeklinde tanımlanmıştır.²¹³

Kentsel dönüşümün günümüzdeki uygulaması genellikle, arsa değeri yüksek gecekondulu alanlarında ticari konut projelerinin uygulanması²¹⁴ ya da eski binaların yıkılarak yerlerine daha küçük yüzölçüme sahip yeni binaların yapılması şeklinde olmaktadır. Yeni bir düzenli şehir planlaması yapılmaksızın, mevcut apartmanların yerlerine yenilerinin yapılmasının ancak depreme dayanıksız binaların yenilenmesi faydası olmakta, buna mukabil olarak çarpık yapılaşmaya herhangi bir çözüm

²¹⁰ Karayalçın, **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**, s.104.

²¹¹ Çevrimiçi: <https://www.garantimortgage.com/turkiyede-kentsel-donusum-uygulamalari.aspx>, Erişim: 23.06.2018.

²¹² Çevrimiçi: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm>, Erişim: 24.06.2018.

²¹³ Çevrimiçi: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm>, Erişim: 24.06.2018.

²¹⁴ Özlük, **Türkiye’de Konut Sektörü**, s.101.

sunmamaktadır. 2008-2012 yılları arasında Türkiye'deki toplam konut satışının %23,8'i İstanbul'da gerçekleştirilmiştir.²¹⁵ Bu sayı, İstanbul'un hem Türkiye ekonomisi hem de konut sektörü açısından önemini ortaya koymaktadır.

2.6.2. Yabancılar Konut Satışı

Konut piyasasında canlılığı sağlayan diğer bir etken yabancılar konut satışlarıdır. 1934 yılında kabul edilen 2644 sayılı Tapu Kanunun 35. Maddesi, 03.05.2012 tarihinde kabul edilen "6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun" ile değiştirilmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunun 35. Maddesinin ilk hali şu şekildedir: "Madde 35 - Tahdidi mutazammın kanunî hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartile yabancı hakikî şahıslar Türkiyede gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler."²¹⁶ Kanunda görüleceği üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de gayrimenkul edinebilmeleri karşılıklı olma ilkesine dayanmıştır. 03/05/2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı kanun ile mütakabiliyet ilkesi kaldırılmış ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin kanunda belirtilen oranda mülk edinebilmesine izin verilmiştir. 6302 sayılı kanunun 35. Maddesi şu şekildedir:

"MADDE 35 – Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir."²¹⁷ Kanun maddesinde görüldüğü üzere yabancıların edinebileceği gayrimenkul hakkı oldukça geniş tutulmuştur. Ancak yabancıya satış ile sektörün ayakta tutulması sürdürülebilir olmayıp, arz talep dengesinin tek yönlü

²¹⁵ Bora Çevik, **Türkiye'de Konut Piyasasındaki Gelişmeler**, Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü, Aralık 2013, s.3.

²¹⁶ Çevrimiçi: <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/2892.pdf>, Erişim: 25.06.2018.

²¹⁷ Çevrimiçi: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120518-1..htm>, Erişim: 16.02.2019.

bozularak olası bir krizle karşı karşıya kalmamak, sektörün sürdürülebilirliğini muhafaza edebilmek için bir dizi önlemlerin alınması gerekecektir.

Bir diğer mesele ise Türk vatandaşlığı verilmesinin kolaylaştırılması ve piyasalaştırılmasıdır. 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin olarak 18.09.2018 tarihinde yürürlüğe konulan “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile gayrimenkul alımlarına değinilmiş ve (b) bendinde yer alan “1.000.000 Amerikan Doları” ibaresi “250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası” şeklinde değiştirilmiştir.²¹⁸ Böylelikle, 250.000 USD değerinde gayrimenkul satın alan yabancı gerçek kişilerin Türk vatandaşı olabilmeleri önemli ölçüde kolaylaştırılmış ve Türk vatandaşlığı bir bakıma piyasalaştırılmıştır. Bedeli mukabilinde vatandaşlık alınması olarak algılanan bu durum; kısa vadede döviz getirisi sağlayabilecek bir uygulama olarak görülse de, uzun vadede milli güvenlik tehdidi olmaya aday bir uygulama olarak görülmektedir. Gerek Türkiye genelinde ve gerekse İstanbul’da konutların yabancılara satışının sınırlandırılması ve konut mülkiyetlerinin yabancılar lehine el değiştirilmesinin öneminin sonraki yıllarda anlaşılabileceği düşünülmektedir. 2018 Eylül tarihli Yönetmelik değişikliğinin etkilerinin incelenmesi ve kararın yeniden gözden geçirilmesi kanaatimizce elzemdir. Aşağıda yer alan 2013-2018 yılları arasında İstanbul’da ve Türkiye genelinde yabancılara yapılan konut satışlarını gösteren tabloda yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de mülk edinmeye ilgisi açık bir şekilde görülmektedir. Özellikle, ilgili Yönetmeliğin yürürlüğe girmiş olduğu, 2018 Eylül ayı itibariyle satışlardaki sert artış dikkat çekicidir.

²¹⁸ Çevrimiçi: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180919-15.pdf>, Erişim: 29.05.2019.

Tablo 2.5 : 2013-2018 yılları arasında İstanbul'da ve Türkiye genelinde yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayıları ve aylara göre dağılımı.

Yıl	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	TR	IST	TR	IST	TR	IST	TR	IST	TR	IST	TR	IST
Ocak	888	138	1.207	243	1.289	377	1.462	498	1.386	441	1.742	545
Şubat	716	120	1.071	301	1.369	466	1.585	555	1.306	458	1.729	604
Mart	962	198	1.362	478	1.610	548	1.595	583	1.578	579	1.827	556
Nisan	947	209	1.554	489	1.847	584	1.581	540	1.624	571	2.043	676
Mayıs	938	188	1.610	406	1.982	636	1.612	511	1.775	530	2.415	854
Haziran	783	155	1.703	600	2.256	718	1.543	507	1.926	903	2.060	764
Temmuz	1.114	192	1.473	416	2.027	541	1.044	300	1.726	528	2.858	956
Ağustos	890	170	1.774	511	2.044	602	1.512	390	1.684	524	3.866	1.141
Eylül	1.025	156	1.857	546	1.768	561	1.276	323	2.236	797	5.615	1.799
Ekim	1.021	181	1.806	556	2.236	780	1.566	423	2.677	1.321	6.276	2.283
Kasım	1.456	345	1.687	500	2.119	703	1.773	596	2.152	728	4.672	1.922
Aralık	1.441	395	1.855	534	2.283	977	1.640	585	2.164	802	4.560	2.170
Toplam	12.181	2.447	18.959	5.580	22.830	7.493	18.189	5.811	22.234	8.182	39.663	14.270

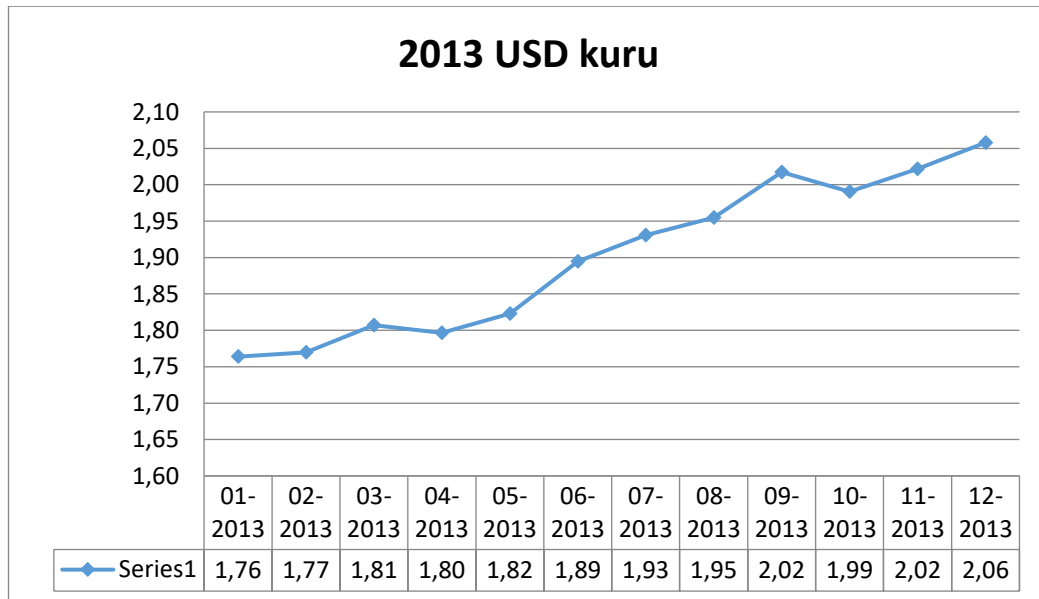
Kaynak: TÜİK http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056#.

Yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satışının 2012 yılında serbestleşmesinin ardından yapılan satışlara ilişkin 2013-2018 yılları arasındaki veriler yukarıdaki tabloda verilmektedir. Buna göre; yıllık toplam konut adedi baz alındığında 2016 yılı dışında artış eğilimi gözlemlenmektedir.

Tablo 2.6 : İstanbul ve Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2013 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.

Tarih	Kur	İstanbul	Türkiye	İST/TR
01-2013	1,76	138	888	15,54%
02-2013	1,77	120	716	16,76%
03-2013	1,81	198	962	20,58%
04-2013	1,80	209	947	22,07%
05-2013	1,82	188	938	20,04%
06-2013	1,89	155	783	19,80%
07-2013	1,93	192	1.114	17,24%
08-2013	1,95	170	890	19,10%
09-2013	2,02	156	1.025	15,22%
10-2013	1,99	181	1.021	17,73%
11-2013	2,02	345	1.456	23,70%
12-2013	2,06	395	1.441	27,41%
TOPLAM	-	2.447	12.181	20,09%

Kaynak: TCMB



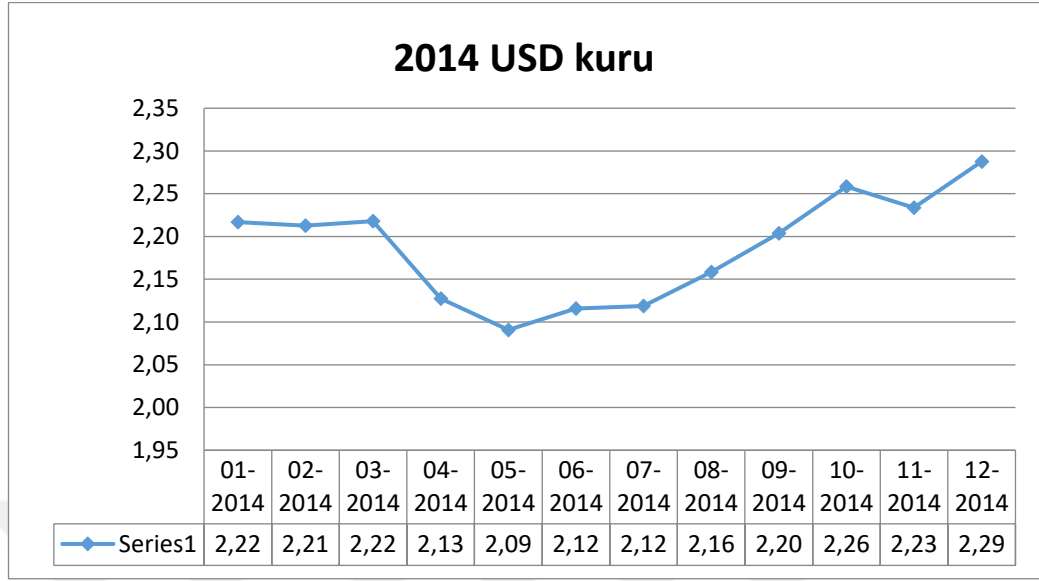
Şekil 2.1 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2013 aylara göre dağılımı.

2013 yılında Türkiye genelinde yabancı uyruklu gerçek kişilere 12181 konut satılırken, bu satışların 2447 adedi İstanbul'da gerçekleşmiştir. 2013 yılının ilk ayında İstanbul'daki konut satış adedinin Türkiye toplamına oranı yaklaşık %15 iken yıl sonunda bu oran yaklaşık %27'yi bulmuş olup 2013 yıllık ortalaması da yaklaşık %20'lik bir orana tekabül etmektedir. Satışların aylara göre dağılımı incelendiğinde yılın son çeyreğinde yoğunlaşma görülmektedir. USD kurunun özellikle yılın ikinci yarısında yukarı yönlü ivme kazandığı ve yabancılara konut satışının da bu doğrultuda arttığı, ancak kur etkisinin sınırlı kaldığı görülmektedir.

Tablo 2.7 : İstanbul ve Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2014 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.

Tarih	Kur	İstanbul	Türkiye	İST/TR
01-2014	2,22	243	1.207	20,13%
02-2014	2,21	301	1.071	28,10%
03-2014	2,22	478	1.362	35,10%
04-2014	2,13	489	1.554	31,47%
05-2014	2,09	406	1.610	25,22%
06-2014	2,12	600	1.703	35,23%
07-2014	2,12	416	1.473	28,24%
08-2014	2,16	511	1.774	28,80%
09-2014	2,20	546	1.857	29,40%
10-2014	2,26	556	1.806	30,79%
11-2014	2,23	500	1.687	29,64%
12-2014	2,29	534	1.855	28,79%
TOPLAM	-	5.580	18.959	29,43%

Kaynak: TCMB.



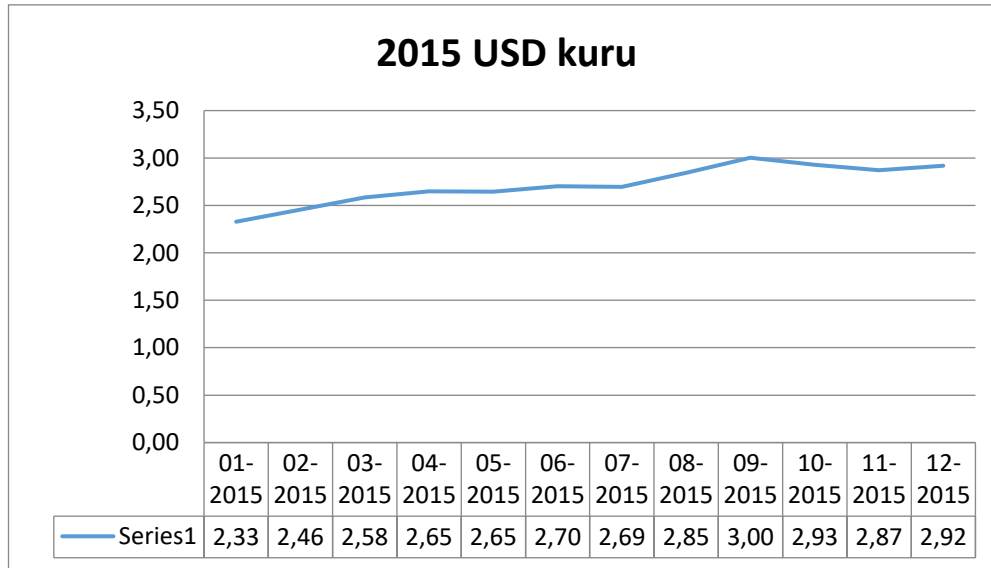
Şekil 2.2 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2014 aylara göre dağılımı.

2014 yılında Türkiye genelinde yabancı uyruklu gerçek kişilere 18959 konut satılırken, bu satışların 5580 adedi İstanbul'da gerçekleşmiştir. Bu yılda İstanbul'da gerçekleşen konut satışın ülke genelindeki satışlara oranı yaklaşık %29'a tekabül etmektedir. Aylara göre dağılım incelendiğinde, hem Türkiye genelinde hem de İstanbul'da yılın 2. yarısında yoğunlaşma görülmektedir. 2014 yılında yabancı uyruklu gerçek kişilere satılan konut miktarı 2013 yılına göre ülke genelinde %55'lik bir artış gösterirken, İstanbul'da ise %128'lik artış göstermiştir.

Tablo 2.8 : İstanbul ve Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2015 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.

Tarih	Kur	İstanbul	Türkiye	İST/TR
01-2015	2,33	377	1.289	29,25%
02-2015	2,46	466	1.369	34,04%
03-2015	2,58	548	1.610	34,04%
04-2015	2,65	584	1.847	31,62%
05-2015	2,65	636	1.982	32,09%
06-2015	2,70	718	2.256	31,83%
07-2015	2,69	541	2.027	26,69%
08-2015	2,85	602	2.044	29,45%
09-2015	3,00	561	1.768	31,73%
10-2015	2,93	780	2.236	34,88%
11-2015	2,87	703	2.119	33,18%
12-2015	2,92	977	2.283	42,79%
TOPLAM	-	7.493	22.830	32,82%

Kaynak: TCMB.



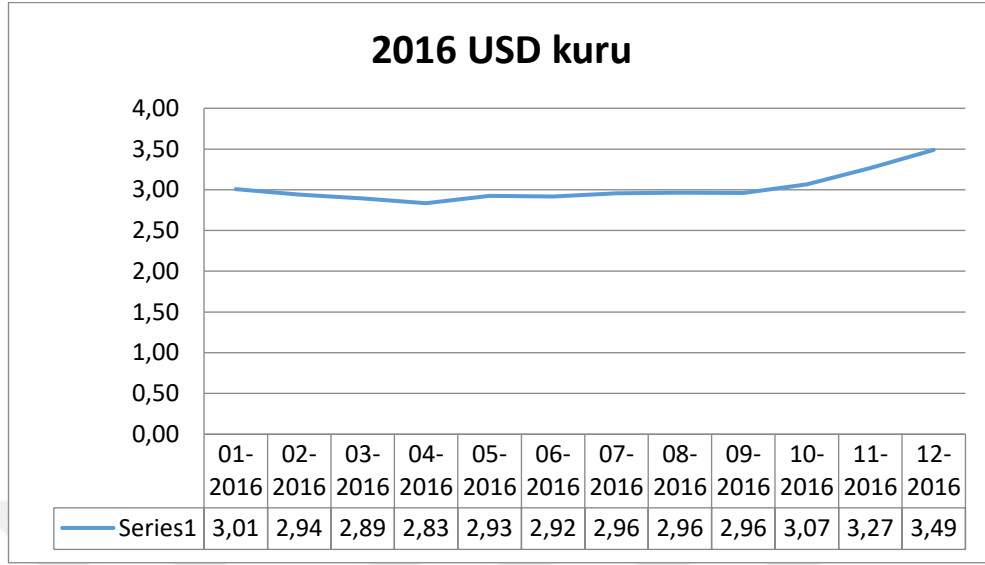
Şekil 2.3 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2015 aylara göre dağılımı.

2015 yılında Türkiye genelinde yabancı uyruklu gerçek kişilere 22.830 konut satılırken, bu satışların 7.493 adedi İstanbul'da gerçekleşmiştir. Bu yıl İstanbul'da yabancı gerçek kişilere satılan konut adedinin ülke genelindeki miktara oranı yaklaşık %32'yi bulmuştur. Aylara göre dağılım incelendiğinde hem İstanbul hem de Türkiye geneli için yılın ilk aylarında düşük satış miktarı dikkat çekerken, yılın sonlarına doğru yine yoğunlaşma görülmektedir. 2015 yılında yabancı uyruklu gerçek kişilere satılan konut miktarı 2014 yılına göre ülke genelinde %20'lik bir artış gösterirken, İstanbul'da ise %34'lük artış göstermiştir.

Tablo 2.9 : İstanbul ve Türkiye'de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2016 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.

Tarih	Kur	İstanbul	Türkiye	İST/TR
01-2016	3,01	498	1.462	34,06%
02-2016	2,94	555	1.585	35,02%
03-2016	2,89	583	1.595	36,55%
04-2016	2,83	540	1.581	34,16%
05-2016	2,93	511	1.612	31,70%
06-2016	2,92	507	1.543	32,86%
07-2016	2,96	300	1.044	28,74%
08-2016	2,96	390	1.512	25,79%
09-2016	2,96	323	1.276	25,31%
10-2016	3,07	423	1.566	27,01%
11-2016	3,27	596	1.773	33,62%
12-2016	3,49	585	1.640	35,67%
TOPLAM	-	5.811	18.189	31,95%

Kaynak: TCMB.



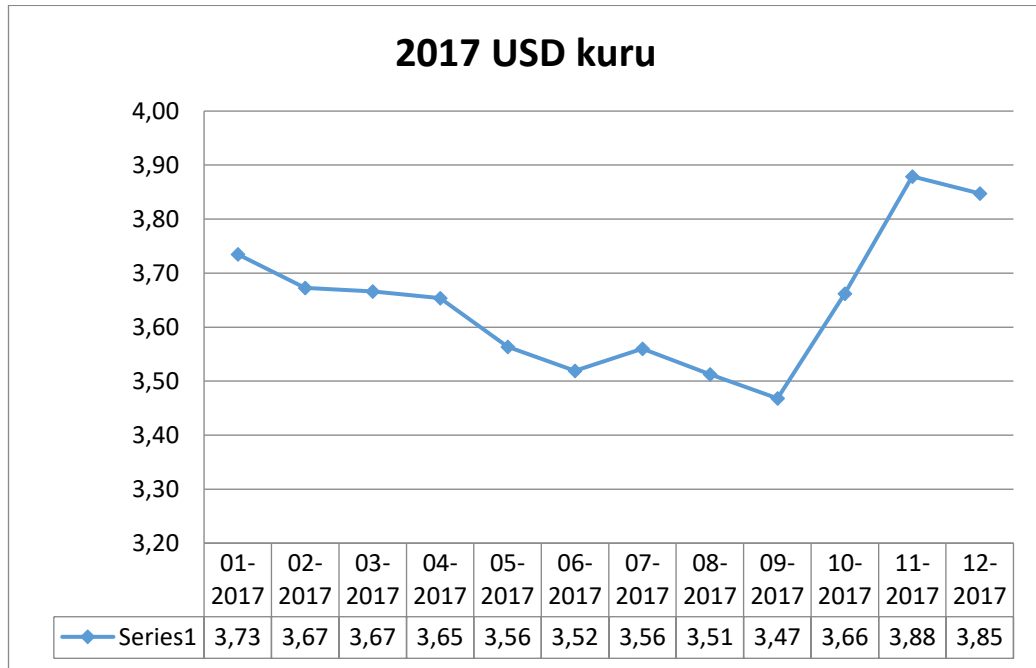
Şekil 2.4 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2016 aylara göre dağılımı.

2016 yılının Nisan ayı itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş yaşanmaya başladığı görülmektedir. 2016 yılının başından itibaren sıklıkla meydana gelen terör saldırıları sonucu, güvenlik endişeleri artan yabancı yatırımcıların konut alımından da uzaklaştığı düşünülmektedir. 2016 yılında Türkiye genelinde yabancı gerçek kişilere satılan konut adedi bir önceki yıla nazaran %20'lik bir azalma gösterirken, İstanbul'daki azalış ise yaklaşık %22'dir. Önceki yıllarda İstanbul'daki artışlar sürekli olarak Türkiye ortalamasının üzerinde iken, 2016 yılındaki düşüşte de İstanbul Türkiye ortalamasının üstünde bir performans sergilemiştir. Diğer tüm yıllarda yılın ilk ayları düşük satış miktarları varken yılın 2. yarısında satışlarda artış göze çarpmaktadır. Ancak 2016 yılında Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim ayları satış verileri hem Türkiye geneli hem de İstanbul için yıl ortalamasının altında seyretmiş olup yılın birinci yarısının dahi aşağısındadır. Bu durum için, Temmuz ayında gerçekleşen darbe teşebbüsünün olumsuz etkisi olabileceği düşünülmektedir. 2016 yılı satışları ancak Kasım ayı itibariyle nispen toparlanabilmiştir.

Tablo 2.10 : İstanbul ve Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2017 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.

Tarih	Kur	İstanbul	Türkiye	İST/TR
01-2017	3,73	441	1.386	31,82%
02-2017	3,67	458	1.306	35,07%
03-2017	3,67	579	1.578	36,69%
04-2017	3,65	571	1.624	35,16%
05-2017	3,56	530	1.775	29,86%
06-2017	3,52	903	1.926	46,88%
07-2017	3,56	528	1.726	30,59%
08-2017	3,51	524	1.684	31,12%
09-2017	3,47	797	2.236	35,64%
10-2017	3,66	1321	2.677	49,35%
11-2017	3,88	728	2.152	33,83%
12-2017	3,85	802	2.164	37,06%
TOPLAM	-	8.182	22.234	36,80%

Kaynak: TCMB.



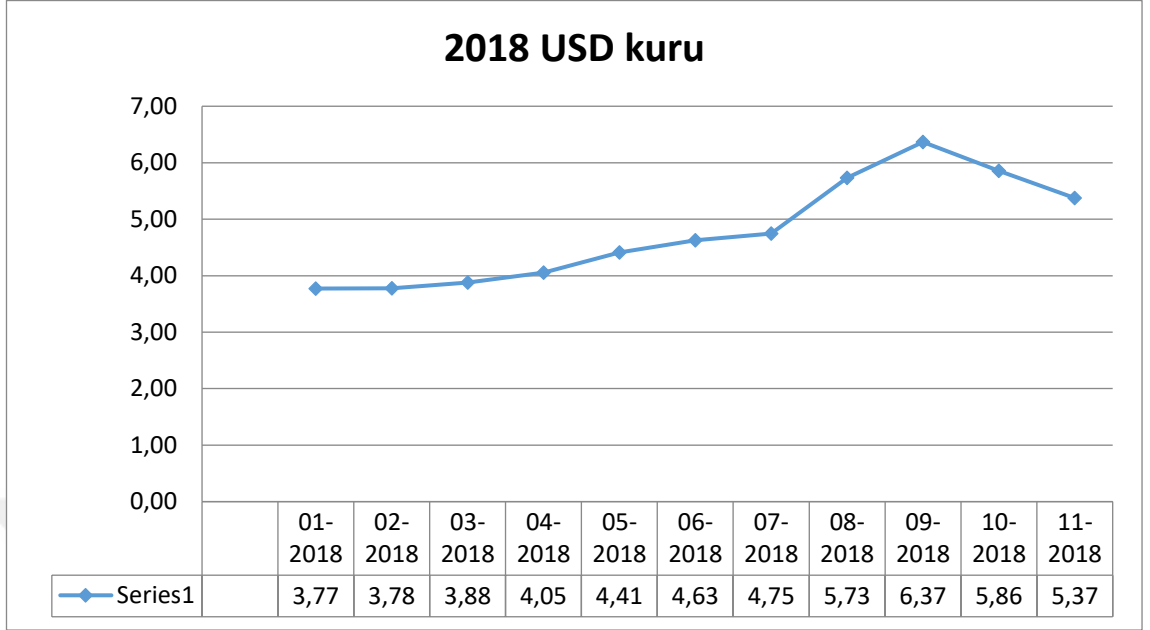
Şekil 2.5 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2017 aylara göre dağılımı.

2017 yılı satışları incelendiğinde; Türkiye genelinde yabancılara yönelik toplam konut satışının 2016 yılına göre %22 artış göstermesine karşın 2015 yılında satılan konut adedinin %0,02 altında kalmıştır. Bu yılda İstanbul'da gerçekleşen konut satışın ülke genelindeki satışlara oranı yaklaşık %36'ya tekabül etmektedir. 2017 yılının ilk 3 ayında 2016'ya göre konut satışında düşüş olmasına rağmen Nisan-Haziran aylarında bir önceki yılın aynı dönemine göre satışlarda toparlanma yaşanmış, Temmuz ayı itibarıyla ise satışlarda sert artışlar görülmüştür. Önceki yıl yaşanan güvenlik endişelerinin bu dönemde etkisini yitirdiği ve piyasalara güven duyulmaya başlandığı düşünülmektedir. Bunun yanı sıra Türk Lirasının yabancı kurlara karşı değer kaybetmesi ile birlikte satın alınan malın (konut) alıcılar için göreceli olarak ucuzladığı (kur etkisi) düşünülmektedir. Bu bağlamda yukarıdaki tabloya bakıldığında TL'nin yabancı kurlara karşı değeri görülmektedir.

Tablo 2.11 : İstanbul ve Türkiye'de yabancılara satılan konut sayısı ve TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2018 yılı verilerinin aylara göre dağılımı.

Tarih	Kur	İstanbul	Türkiye	İST/TR
01-2018	3,77	545	1.742	31,29%
02-2018	3,78	604	1.729	34,93%
03-2018	3,88	556	1.827	30,43%
04-2018	4,05	676	2.043	33,09%
05-2018	4,41	854	2.415	35,36%
06-2018	4,63	764	2.060	37,09%
07-2018	4,75	956	2.858	33,45%
08-2018	5,73	1.141	3.866	29,51%
09-2018	6,37	1.799	5.615	32,04%
10-2018	5,86	2.283	6.276	36,38%
11-2018	5,37	1.922	4.672	41,14%
12-2018	5,31	2.170	4.560	47,59%
TOPLAM	-	14.270	39.663	35,98%

Kaynak: TCMB.



Şekil 2.6 : TCMB USD Döviz Alış Kuru, 2018 aylara göre dağılımı.

2018 yılında Türkiye genelinde yabancı uyruklu gerçek kişilere 39.663 konut satılırken, bu satışların 14.270 adedi İstanbul'da gerçekleşmiştir. Bu yılda İstanbul'da gerçekleşen konut satışın ülke genelindeki satışlara oranı yaklaşık %36'ya tekabül etmektedir. Türkiye genelinde yabancı gerçek kişilere satılan konut adedi 2017 yılına göre yaklaşık %78 artış gösterirken İstanbul'da ise yaklaşık %74'lük bir artış görülmektedir.

Yabancı gerçek kişilere yapılan konut satışlarında 2013-2018 dönemi incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 134.056 konut satılırken, bu satışların 43.783 adedi İstanbul'da gerçekleşmiştir. İstanbul'da 6 yılda yapılan toplam satışların Türkiye toplamına oranı yaklaşık %32'ye tekabül etmektedir. Bununla birlikte, Türkiye genelindeki toplam satışların yaklaşık %29'u 2018 yılında gerçekleşmiştir.

2018 yılında yaşanan şiddetli kur artışları ile yabancılara yapılan konut satışları arasında paralellik bulunduğu dikkat çekmektedir. 2018 yılbaşı ve yılsonu USD kur farkı yaklaşık %40 iken, aynı dönemde Türkiye genelindeki satış artışı %161, İstanbul özelinde ise %298'dir.

2018 yılı Ağustos ayında başlayan, Eylül ve Ekim aylarında da süren kur şoklarının yabancılara yönelik konut satışlarını doğrudan etkilediği değerlendirilmektedir. USD kurunun en yüksek ortalama sahip olduğu Eylül ayını takip eden Ekim ayında yabancılara yönelik konut satışının da rekor kırdığı dikkat çekmektedir. Söz konusu satış rekorunun kırıldığı Ekim ayında İstanbul özelinde; 2018 Ocak ayına göre %318, kur şoku başlamadan hemen önceki ay olan Temmuz ayına göre ise %136 artış kaydetmiştir. Türkiye genelindeki satış verilerine bakıldığında ise; Ocak-Ekim artışının %260 ve Temmuz-Ekim artışının ise %119 olduğu görülmektedir. İstanbul'daki satış değişimlerinin Türkiye ortalamasının üzerinde olmaya devam ettiği verilerle sabittir. Yabancılara konut satışı ile döviz kuru arasındaki korelasyona dair bir diğer dayanak ise; döviz kurundaki sert artışlarla birlikte konut satışları da hızlı bir şekilde artarken, kur ortalamasının zirve noktasından geri çekilmesi ve TL'nin değer kazanmaya başlaması ile birlikte konut satışlarının da hemen tepki vermesi ve düşüş göstermesi olarak görülmektedir.

USD kurunun TL karşısındaki ortalama değerinin rekor seviyeye ulaştığı Eylül ayı ile yılsonu ortalaması arasında %16'lık bir fark bulunmaktadır. İstanbul'daki satışların rekor seviyeye ulaştığı Ekim ayı takip eden Kasım ayı arasındaki fark yaklaşık %16 iken, Ekim ayı ile Aralık ayı arasındaki fark ise yaklaşık %5'e tekabül etmektedir.

2.6.3. Projelerin Dışsalılık Etkisi

Tüketicilerin konut talebinde bulunmasında barınma ihtiyacı ya da yatırım yapmak gibi etkenler bulunmaktadır. Ancak bu talebin nereye yöneleceği, hangi muhitlerin tercih edileceği ise birçok etkene bağlıdır. Bunlardan bazıları; muhitin kültürü, muhitin sakinleri (komşu etkisi), ulaşım kolaylığı, sosyal hizmetlerin çokluğu ve niteliği, sosyal hizmetlere yakınlık, bölgenin değerlendirilme potansiyeli, manzara, bina kalitesi, zemin sağlamlığı, kentsel düzen vb şeklinde sayılabilir.

Merkezi hükümet ya da yerel yönetimlerce gerçekleştirilen bazı projelerin bulundukları bölgedeki konut fiyatlarına herhangi bir etkisi bulunmazken, belli bir ölçeğe ya da sosyal faydaya sahip projelerin gerçekleştirilmesi ya da planlanarak

duyurulması konut fiyatlarına pozitif etkide bulunabilmektedir. Bu artıştaki en önemli etki, konut fiyat endeksinin artacağı beklentisi ya da bölge sakinlerinin hayatlarını kolaylaştıracak projelerin olmasıdır. Bu konuda en önemli etkinin ulaşım projeleri olduğu ve mukimlerin şehir içi ulaşım imkanının artmasının konut fiyat fiyatlarını yukarı seviyeye taşıyabileceğine dair kuvvetli bir kanaat bulunmaktadır. Bu bağlamda İstanbul için önemli ulaşım projelerinden biri olan Marmaray Projesi ele alınacak ve Marmaray ulaşım hattı boyunca olan mahallelerin bir kısmının yıllara göre ya da m² fiyatları incelenecektir.

2.6.3.1. Marmaray

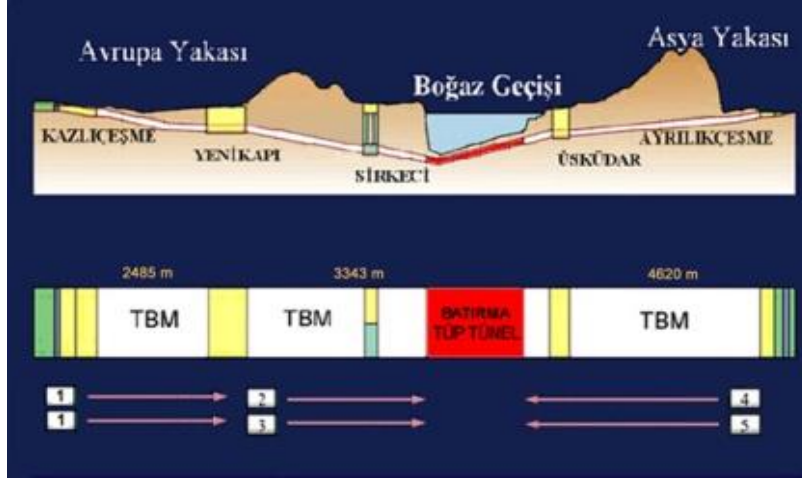
İlk olarak 1860'lı yıllarda yapılmak istenilen ancak dönemin koşulları nedeniyle gerçekleştirilemeyen, İstanbul Boğazının altından geçen bir demiryolu hattı ile İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlamayı esas alan Proje 1998 yılında ihale edilmiş ve 2004 yılında inşaat çalışmaları başlamıştır. Proje; iki etaptan oluşmakta olup toplam uzunluğu 76,3 km ve İstanbul Boğazının altında kalan batırma tüp tünel uzunluğu 1,4 km'dir.²¹⁹

İlk etaptaki hat uzunluğu 13,6 km olup Kazlıçeşme-Ayrılıkçeşmesi arasında faaliyet göstermek üzere 29.10.2013 tarihinde hizmete açılmıştır.²²⁰ İkinci etapta ise kalan yaklaşık 63 km uzunluğundaki hat eski banliyö hattından dönüştürülerek Marmaray ulaşım ağına Gebze-Halkalı arasında hizmet verilecek şekilde entegre edilmiş ve ikinci etabın da 12.03.2019 tarihinde açılmasıyla Marmaray Projesi tamamlanmıştır. Marmaray; toplamda 10 ilçeden geçmekte olup bu yolla günde 1.7 milyon kişinin taşınabilmesi hedeflenmiştir.²²¹ Marmaray'ın ilk etabını oluşturan Kazlıçeşme-Ayrılık Çeşmesi hattı aşağıda görülmektedir:

²¹⁹ Çevrimiçi: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/516711>, Erişim: 14.04.2019.

²²⁰ Çevrimiçi: https://www.iletisim.gov.tr/turkce/yerel_basin/detay/gebze-halkali-marmaray-hattinin-acilisi-icin-geri-sayim-basladi, Erişim: 10.04.2019.

²²¹ Çevrimiçi: <http://www.marmaray.gov.tr/duyurudetay/Haber/TCDD-TA%C5%9EIMACILIK-GEBZE-%E2%80%93-HALKALI-HATTINI-%C4%B0%C5%9ELETMEYE-BA%C5%9ELADI/188>, Erişim: 10.04.2019.



Şekil 2.7 : Marmaray 1. Etap. ²²²

Marmaray ilk etabın 29.10.2013 tarihinde açılmış olması sebebiyle bu güzergâha hitap eden muhitlerin konut fiyat endeksleri kısaca incelenecektir. Marmaray ilk etapta yer alan duraklar: Kazlıçeşme, Yenikapı, Sirkeci, Üsküdar ve Ayrılıkçeşme'den oluşmaktadır. Bunlardan Sirkeci civarında yerleşimin fazla olmaması nedeniyle bu durak yakınlarındaki muhitler incelememizin dışındadır. Diğer duraklardan Yenikapı (Fatih), Üsküdar ve Ayrılıkçeşme (Kadıköy) duraklarının bulundukları muhitler incelendiğinde ise konut talebini etkileyen çok sayıda unsur olması sebebiyle Marmaray hattının etkisinin nispi olarak daha kısıtlı olacağı düşünülmektedir. Bu nedenle genel olarak ilçe değerlendirmeleri yapılacak olup mahalle bazında detaya inilmeyecektir.

- ✓ Kazlıçeşme durağı yakınlarında incelenecek mahalleler: Yenidoğan mahallesi, Gökaltı mahallesi, Telsiz mahallesi, Beştelsiz mahallesi.

- **Kazlıçeşme Durağı:** Kazlıçeşme; İstanbul'un Avrupa yakasında ve Zeytinburnu ilçe sınırları içerisinde, Yedikule surlarının batısında olup güney yönünde ise Marmara denizine kıyısı bulunmaktadır.

²²² Çevrimiçi: http://www.marmaray.gov.tr/content/fotosimaje/delme_Tup_Tunel_Ust.jpg, Erişim: 10.04.2019.

Tablo 2.12 : Marmaray Kazlıçeşme durağı yakınlarındaki mahallelerde bulunan konutların ortalama birim fiyatları (2011-2018)*

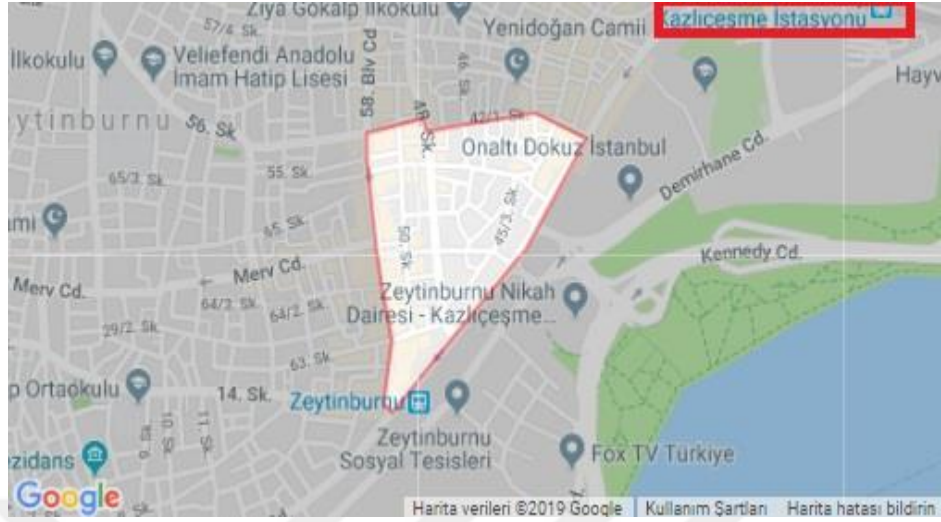
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
İstanbul	1.339	1.541	1.874	2.231	2.729	3.340	3.616	3.940
% değişim		15,09%	21,61%	19,05%	22,32%	22,39%	8,26%	8,96%
Zeytinburnu	1.159	1.269	1.632	2.036	2.591	3.107	3.508	3.667
% değişim		9,49%	28,61%	24,75%	27,26%	19,92%	12,91%	4,53%
Yenidoğan	1.360	1.532	1.651	1.919	2.320	2.977	3.491	3.824
% değişim		12,65%	7,77%	16,23%	20,90%	28,32%	17,27%	9,54%
Gökalp	1.303	1.360	1.660	1.978	2.525	3.138	3.583	3.684
% değişim		4,37%	22,06%	19,16%	27,65%	24,28%	14,18%	2,82%
Telsiz	1.348	1.425	1.712	2.071	2.536	3.029	3.556	3.672
% değişim		5,71%	20,14%	20,97%	22,45%	19,44%	17,40%	3,26%
Beştelsiz	1.319	1.376	1.579	1.865	2.374	2.868	3.708	3.652
% değişim		4,32%	14,75%	18,11%	27,29%	20,81%	29,29%	-1,51%

Kaynak: Çevrimiçi: zingat.com.

* Zingat üzerinden satılan konutlar baz alınmış olup resmi veriler değildir. Örneklem olarak kabul edilen bölgede birim zaman içerisinde satılan konutların ortalama değerini ifade eder.

2011-2018 yılları arasındaki dönem incelendiğinde; Zeytinburnu ilçesinde bulunan konutların ortalama m² fiyatları İstanbul ortalamasının altında bulunmaktadır. 2012 yılı birim fiyatları incelendiğinde Zeytinburnu'nda ortalama konut m² fiyatları artışı İstanbul ortalamasının altında kalırken; Marmaray'ın hizmete girdiği 2013 yılında bu oran İstanbul ortalamasının üstünde seyretmiş, bu durum 2014 ve 2015 yıllarında da sürmüştür. Zeytinburnu ilçe sınırlarında olup Marmaray'a yakın olan mahallelerin ortalama konut fiyat artışları incelendiğinde ise;

Yenidoğan mahallesinde; ortalama konut fiyat artışı 2012 ve 2013 yıllarında İstanbul ve Zeytinburnu ortalamalarının altında iken, 2014 ve 2015 yıllarında bu fark azalmış ve 2016 yılından itibaren bu mahalledeki ortalama konut m² fiyatlarındaki artış, Zeytinburnu ve İstanbul'daki artışın üzerinde seyretmiştir.



Şekil 2.8 : Yenidoğan mahallesi krokisi.²²³

Gökalp mahallesinde; ortalama konut fiyat artışı 2012, 2013 ve 2014 yıllarında Zeytinburnu ortalamasının altında iken, 2015, 2016 ve 2017 yıllarında ise mahalledeki ortalama konut m² fiyatlarındaki artış ilçe ortalamasının üzerinde seyretmiştir.



Şekil 2.9 : Gökalp mahallesi krokisi.²²⁴

²²³ Çevrimiçi: <https://www.zingat.com/istanbul-bolge-raporu>, Erişim: 11.04.2019.

²²⁴ Çevrimiçi: <https://www.zingat.com/istanbul-bolge-raporu>, Erişim: 11.04.2019.

Telsiz mahallesinde; ortalama konut fiyat artışının 2017 yılına kadar ilçe genelindeki konut fiyat artış oranının altında ancak artan oranlı olduğu ve 2017 yılında ise ilçe ortalamasını belirgin bir şekilde geçtiği görülmektedir. altında olmasına karşın, 2014 yılında farkın kapandığı ve sonraki yıllarda zaman zaman ortalamanın üzerinde fiyat artışının yaşandığı görülmektedir. Bununla birlikte İstanbul ortalaması henüz 2014 yılında aşılmış ve izleyen yıllarda il ortalamasına yakın seviyelerde bulunmuştur.



Şekil 3.1 : Telsiz mahallesi krokisi. ²²⁵

Beştelsiz mahallesinde ise; ortalama konut fiyat artış oranları dalgalı bir şekilde seyretnmekte olup 2015 yılından itibaren Zeytinburnu ortalamasını aşmış olmasına rağmen 2018 yılında negatif değer alan tek mahalle olarak dikkat çekmektedir. Mahalle sınırlarının genişliği ve Marmaray durağına uzak mesafede yer alınmasından dolayı, Marmaray seferlerinin mezkur mahalleler arasında en az etkilediği yer olacağı düşünülmektedir.

²²⁵ Çevrimiçi: <https://www.zingat.com/istanbul-bolge-raporu>, Erişim: 11.04.2019.



Şekil 3.2 : Beştepsiz mahallesi krokisi. ²²⁶

Bahse konu dört mahalle de incelendiğinde, Marmaray'ın hizmete girmesinin ve evveliyatında bu hizmetin gerçekleşeceği beklentisinin satın alınması etkisinin bulunduğu düşünülmektedir. Keza, bu tarihlerde bölgedeki konutların ortalama birim fiyatlarındaki marjinal artışın bulundukları il ve ilçe ortalamalarına göre yüksek olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, ilçe ortalamasının altında değere sahip bu bölgelerdeki marjinal artışın söz konusu ulaşım projesi ile iltisaklı olduğu kanaati hakimdir. Marmaray duraklarının bulunduğu dört ilçe de incelendiğinde, artış oranlarının genel olarak İstanbul ortalamasının üzerinde olduğu belirgin bir şekilde görülmektedir. Makro ekonomik verilerin olumsuz etkilerinin hissedilmeye başladığı 2017 ve 2018 yıllarında konut birim fiyatlarındaki artışın hız kestiği, fiyatlardaki durgunlukla birlikte yer yer gerilemenin olması da önem arz etmektedir.

²²⁶ Çevrimiçi: <https://www.zingat.com/istanbul-bolge-raporu>, Erişim: 11.04.2019.

Tablo 2.13 : Marmaray ilk etabı duraklarının bulundukları ilçelerde bulunan konutların ortalama birim fiyatları (2011-2018).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
İstanbul	1.339	1.541	1.874	2.231	2.729	3.340	3.616	3.940
% değişim		15,09%	21,61%	19,05%	22,32%	22,39%	8,26%	8,96%
Zeytinburnu	1.159	1.269	1.632	2.036	2.591	3.107	3.508	3.667
% değişim		9,49%	28,61%	24,75%	27,26%	19,92%	12,91%	4,53%
Fatih	1.405	1.508	1.839	2.199	2.818	3.613	3.961	4.100
% değişim		7,33%	21,95%	19,58%	28,15%	28,21%	9,63%	3,51%
Üsküdar	1.592	1.732	2.098	2.415	2.943	3.597	4.361	4.760
% değişim		8,79%	21,13%	15,11%	21,86%	22,22%	21,24%	9,15%
Kadıköy	2.111	2.855	3.637	4.794	6.538	7.726	7.589	7.920
% değişim		35,24%	27,39%	31,81%	36,38%	18,17%	-1,77%	4,36%

Kaynak: Çevrimiçi: zingat.com.²²⁷

²²⁷ Zingat üzerinden satılan konutlar baz alınmış olup resmi veriler değildir. Örneklem olarak kabul edilen bölgede birim zaman içerisinde satılan konutların ortalama değerini ifade eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT FİNANSMANI

3.1. Konut Finansmanı

Bugünkü anlamda konut finansman sistemindeki ilk gelişmelerin 1930'lu yıllarda gerçekleştiği bilinmektedir.¹ Konut fiyatlarının yüksekliği ve ortalama gelir düzeyinin yeterince yüksek olmaması dolayısıyla nakden ödeme ile konut satın almak her zaman mümkün olamamaktadır. Konut finansmanının amacı, konut alım ve satımı için gerekli olan fonun muhtelif yollardan temin edilmesidir.²

Konut almak için teşebbüste bulunan kişilere belli vade ve faiz oranı uygulanmak kaydıyla bankalarca finansman sağlanmaktadır. Söz konusu borç tamamen ödenene kadar, satın alınan konut üzerine ipotek konularak kredi sağlayıcı (banka) kendisini güvence altına almaktadır. Nitekim ipotekli satış; "Borçlanılarak satın alınan konutun kredi teminatını oluşturmak için, yine aynı konutun teminat olarak gösterilmesi" şeklinde tanımlanmaktadır.³ Başka bir deyişle ipotekli konut kredileri; Kredinin ipotek karşılığı verilmesi ve eşit taksitler halinde anapara+faiz bedelinin tahsil edilmesi şeklindedir. İpotekli konut kredileri, sabit ve değişken faizli olmak üzere iki türde de olabilmektedir.⁴

Konut kredilerinin faiz oranları, piyasa ya da para piyasaları tarafından gösterge kabul edilen farklı vadelerde kamu borç senetlerine, ulusal ve uluslararası faiz değişkenlerine endekslenilmektedir. Günümüzde en çok 6 aylık ve 1 yıllık dönemler kullanılmaktadır.⁵ SPK tebliğlerine göre finansal araçlar; Gayrimenkul

¹ Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.4.

² Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.9.

³ Tapu ve Kadastro GM.

⁴ Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.9.

⁵ A.e. s.29.

yatırım ortaklıkları, gayrimenkul sertifikaları ve varlığa dayalı menkul kıymetler şeklindedir.⁶

Kısaca bahsetmek gerekirse;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı: Sermaye Piyasası Kanunun 35. Maddesine göre anonim şirket olarak kurulurlar.⁷ İsminden müsemma olarak gayrimenkul üzerine hazırlanan projelere ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak üzere kurulan portföy yönetim şirketleri olarak kabul tanımlanmaktadır. Temel gayesi, küçük tasarrufların bir araya getirilerek büyük çaplı gayrimenkul projelerinde değerlendirmek olmakla birlikte yatırımcılara olan faydası ise değer artışlarından yararlanmak şeklinde olmaktadır.⁸ Yatırımcılardan doğrudan nakit mevduat toplayamazlar, Ortaklık hissesi satarlar. Ülkemizde inşaat sektörüne fazlasıyla önem verilmesinin bir neticesi olarak kurumlar vergisinden muaf tutularak vergi kolaylıkları sağlanmakta ve böylece GYO'lar aracılığıyla yatırım teşvik edilmektedir.⁹ Ancak GYO'ların konut sektörüne tesiri kısıtlı olup, yatırımların ağırlıklı olarak iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve turistik tesisler gibi yerlere yönelik olduğu dikkat çekmektedir.¹⁰

Doğrudan finans yöntemi: Alım-satım işlemine konu olan gayrimenkulün bedelini nakden ödeyerek yapma ya da belirli sayıda taksit bölünerek doğrudan satıcıya yapılmasıdır.¹¹

Gayrimenkul Değerleme: Bir gayrimenkulün değerini etkileyebilecek çeşitli etkenleri göz önünde bulundurarak objektif bir şekilde değerini belirleme işlemidir.¹² Gayrimenkul değerlemesine ilişkin ilk sistematik örnekler 1950'li yıllara dayanmaktadır.¹³

⁶ Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.60.

⁷ Keleş, **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu**, s.330.

⁸ A.e. s.329.

⁹ A.e. s.330.

¹⁰ A.e. s.331.

¹¹ Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.12.

¹² Naci Büyükkaracıoğlu, İsa Altınışık, Hasan Uzun, **Türkiye' de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri**, Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi Sayı: 14, 2017, s. 79.

¹³ Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.78.

Büyük şehirlerde değeri belirleyen en önemli unsur gayrimenkulün konumu olmaktadır. Gayrimenkul değerlemesine; konut satan alan tüketiciler olduğu kadar, kredi sağlayıcılar, müteahhitler, mimarlar vb taraflarca da ihtiyaç duyulur.¹⁴ Gayrimenkul değerlemesinin başlıca kullanım alanlarına değinecek olursak;

- Gayrimenkulün ederinin tespiti
- İlgili gayrimenkulün vergi matrahı
- Kredi teminat bedelinin tespiti
- Sigorta bedelinin tespiti
- Finansal tablo değerinin tespiti
- Kamulaştırma değerinin tespiti
- Kiralama bedelinin tespiti

şeklinde özetlemek mümkündür.¹⁵

3.2. Türkiye’de Konut Finansmanı

Öncelikle gelişmiş ülkelerde konut finansman imkânlarının ileri seviyede olduğunu ve çoğunda ikincil piyasa mekanizmalarının etkin olduğunu belirtmekte yarar bulunmaktadır. Süreçler ve detaylar ülkelere göre farklılıklar göstermekle beraber, temel ortak özelliğin menkul kıymetleştirmeye önem verilmesidir.¹⁶

Cumhuriyetin erken dönemlerinde konut finansmanının henüz yeterince kurumsallaşmamış olması nedeniyle konut ihtiyacı olan tüketiciler ekseriyetle kurumsal olmayan kaynaklar yoluyla finansman ihtiyaçlarını gidermişlerdir.¹⁷ Günümüzde ise konut finansmanısözleşme karşılığında kredi kullanılarak sağlanabilmekte, ancak bunun devam edebilmesi için ekonomik istikrarın bulunması ve enflasyon oranlarının düşük seviyelerde bulunması büyük önem arz etmektedir.¹⁸

¹⁴ Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.88.

¹⁵ **A.e.** s.88.

¹⁶ **A.e.** s.73.

¹⁷ Arslan, **Konut Ekonomisi**, s.17.

¹⁸ **A.e.** s.13.

Diğer yandan ülkemizde uzun yıllar boyu konut kredilerinin yaygınlaşmamasının en önemli nedenlerinden biri de yüksek faiz oranları olagelmıştır.¹⁹ Özellikle son yıllarda enflasyon ve faiz oranlarının yükselmesi, buna mukabil TL'nin değer kaybı ve reel gelirden yaşanan nispi azalışın konut talebini olumsuz etkilemesi sonucu doğmaktadır.²⁰

Türkiye'de ortalama mevduat vadelerinin gelişmiş ülkelere kıyasla daha kısa olmasının da etkisiyle ipotekli konut kredilerinin ortalama vadeleri de aynı ülkelere göre daha kısa olmaktadır. Ülkemizdeki ipotekli konut kredilerinin yaklaşık %80'lik kısmı 120 aya kadar vadelidir.²¹ 2000'li yılların başından itibaren oluşan uluslararası likidite bolluğunun, yani ucuz finansman imkânının etkisiyle belli bir istikrar yakalayan finansal piyasalarımız, 2013 son çeyreği itibariyle uluslararası para arzının azalması, likidite imkânlarının kısıtlanmaya başlamasıyla beraber yeniden kısmi finansman sorunlarının yaşanması belirtileri görülmeye başlamıştır.²² 2010-2013 yılları arasında konut arzının konut talebinden fazla olmasına rağmen ortalama konut fiyatları 2010 yılına göre yaklaşık %40 oranında artmıştır.²³

Tablo 3.1 : 2013-2018 yılları arasında Türkiye'de geçerli olan ortalama konut kredisi faiz oranları.

Yıllar	Konut Kredisi Faiz Oranları
2013	9,69
2014	11,86
2015	12,31
2016	13,25
2017	12,14
2018	14,70

Kaynak: TCMB.

¹⁹ Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.64.

²⁰ **İnşaat ve Gayrimenkul**, Türkiye İş Bankası, 2017, s.1.

²¹ Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.64.

²² **A.e.** s.73.

²³ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.112.

Tablo 3.2 : 2013-2018 yılları arasında İstanbul'da ve Türkiye toplamında gerçekleşen ipotekli konut satış sayıları.

Yıl		Toplam			IST/TR	İpot/topl
		Toplam	İpotekli satışlar*	Diğer satışlar		
2013	Türkiye	1.157.190	460.112	697.078		39,76%
	İstanbul	234.789	106.977	127.812	20,29%	45,56%
2014	Türkiye	1.165.381	389.689	775.692		33,44%
	İstanbul	225.454	87.757	137.697	19,35%	38,92%
2015	Türkiye	1.289.320	434.388	854.932		33,69%
	İstanbul	239.767	93.564	146.203	18,60%	39,02%
2016	Türkiye	1.341.453	449.508	891.945		33,51%
	İstanbul	232.428	87.350	145.078	17,33%	37,58%
2017	Türkiye	1.409.314	473.099	936.215		33,57%
	İstanbul	238.383	87.001	151.382	16,91%	36,50%
2018	Türkiye	1.375.398	276.820	1.098.578		20,12%
	İstanbul	234.055	49.206	184.849	17,01%	21,06%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM).

İlk tabloda 2013-2018 konut kredisi faiz oranları; İkinci tabloda ise Türkiye genelinde ve İstanbul özelindeki yıllık²⁴ toplam konut satışları ve ipotekli konut satış verileri yer almaktadır.

Tablolar incelendiğinde;

Beş yıllık süre zarfında Türkiye genelindeki toplam konut satışı yaklaşık %21 artış gösterirken, İstanbul'daki konut satışları önemli bir artış göstermemiş olup 5 yıllık süre zarfındaki artış yaklaşık %1 seviyesinde kalmıştır.

2013 yılı satış verileri değerlendirildiğinde, Türkiye genelindeki toplam konut satışının %20,29'u İstanbul'da gerçekleşmiştir. Konut kredisi faiz oranının %9,69 seviyesinde olduğu 2013 yılında ülke genelindeki toplam konut satışının %39,76'sı ipotekli satışlardan oluşurken, aynı dönemde İstanbul'daki ipotekli konut satışların payı %45,56 seviyesindedir. Görüldüğü üzere İstanbul'daki ipotekli konut satışları, TR ortalamasının oldukça üzerindedir.

* İpotekli satış; borçlanarak satın alınan konutun kredi teminatını oluşturmak için, yine aynı konutun teminat olarak gösterilmesidir.

²⁴ ** 2018 yılının ilk 4 ayı baz alınmıştır.

2014 yılında İstanbul'daki konut satışının Türkiye toplamına oranı %19,35'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarının %11,86 seviyesinde olduğu 2014 yılında ülke genelindeki toplam konut satışının %33,44'ü ipotekli satışlardan oluşurken, aynı dönemde İstanbul'daki ipotekli konut satışların payı %38,92 seviyesindedir.

2015 yılında İstanbul'daki konut satışının Türkiye toplamına oranı %18,60'a gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarının %12,31 seviyesinde olduğu 2015 yılında ülke genelindeki toplam konut satışının %33,69'u ipotekli satışlardan oluşurken, aynı dönemde İstanbul'daki ipotekli konut satışların payı %39,02 seviyesindedir.

2016 yılında İstanbul'daki konut satışının Türkiye toplamına oranı %17,33'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarının %13,25 seviyesinde olduğu 2016 yılında ülke genelindeki toplam konut satışının %33,51'i ipotekli satışlardan oluşurken, aynı dönemde İstanbul'daki ipotekli konut satışların payı %37,58 seviyesindedir.

2017 yılında İstanbul'daki konut satışının Türkiye toplamına oranı %16,91'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarının %12,14 seviyesinde olduğu 2017 yılında ülke genelindeki toplam konut satışının %33,57'si ipotekli satışlardan oluşurken, aynı dönemde İstanbul'daki ipotekli konut satışların payı %36,50 seviyesindedir.

2018 yılında İstanbul'daki konut satışının Türkiye toplamına oranı %17,01'e yükselmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının %14,70 seviyesinde olduğu 2018 yılında ülke genelindeki toplam konut satışının %20,12'si ipotekli satışlardan oluşurken, aynı dönemde İstanbul'daki ipotekli konut satışların payı %21,06 seviyesindedir.

3.3. Risk Faktörleri

Kredi riski kısaca; "Banka müşterisinin yükümlülüklerini sözleşmede belirtilen koşullar doğrultusunda yerine getirememesi olasılığı" olarak tanımlanmaktadır.²⁵ Etkin risk yönetimi, hem bankaların karlılığı hem de sektörün sağlam bir şekilde faaliyet gösterebilmesi için hayati önem arz etmektedir.²⁶

²⁵ Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.8.

²⁶ A.e., s.6.

İstanbul'da konut üretiminin en büyük maliyet kalemi arsa maliyeti olmakta, inşaat maliyetlerinin ise yaklaşık %65'ini inşaat malzemeleri, %15 kadarını tesisat malzeme giderleri ve %20 kadarını işçilik giderleri oluşturmaktadır. İşçilik dışında kalan malzeme kalemlerinde yine ithal girdilerin bulunması nedeniyle kur riski halinde inşaat maliyetleri de olumsuz etkilenmektedir.²⁷ Özellikle büyükşehirlerde yoğun nüfusun etkisiyle sürekli var olan talep nedeniyle gayrimenkul piyasası, enflasyonist ortamda paranın değer kaybına karşı bir korunma işlevi görebilmektedir.²⁸ Ancak gerek konut kredi faiz oranlarındaki yükseliş ve gerekse işsizlik oranının artmaya başlamasının konut talebini olumsuz yönde etkilemesi beklenmektedir.²⁹

İpotekli konut kredilerinde başlıca risk faktörleri; "faiz oranı riski", "ödeme riski", "kredi riski" ve "gayrimenkul fiyatlarında yaşanabilecek olası düşüş riski" olarak sıralanabilir.³⁰ TL'nin değer kaybı ve reel gelirin azalması, işsizliğin, enflasyonun ve faiz oranlarının artması gibi olumsuz etkenler, kredi geri ödemelerinin de zorlaşmasına ve bu yönde borç ödeme riskinin yükselmesine neden olmaktadır.³¹ Özellikle enflasyon ve kur riskinin olması, sabit faizli konut kredileri için olumsuz tesir göstermekte ve finans kuruluşlarını likidite riskiye karşı karşıya bırakmakta ve risk iştahını azaltmaktadır. Diğer yandan değişken faizli kredilerde ise faiz oranlarının düşmesi, yapılandırma ihtimaline binaen banka açısından karlı olmayacaktır.

Bir diğer risk unsuru da erken ödeme seçeneğidir. Buradaki risk, faiz oranlarında düşüş meydana gelmesi halinde olmaktadır. Zira konut tüketicisinin daha düşük maliyetle kredi temin ederek erken ödeme yapması halinde tahsil edilen kaynağın daha düşük faiz oranlarıyla yeniden kullanılacak olması, kredi sağlayıcı olan bankanın zararına bir durum olarak kendini göstermektedir.³² Faiz oranlarındaki düşüş yaşanması halinde erken ödeme seçeneğinin bankaya olan riskini minimize etmek adına faiz ödemeleri, ödeme planlarında azalan oranlı olarak yer almakta,

²⁷ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.95,96.

²⁸ Tekeli, **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, s.165.

²⁹ Bora Çevik, **Türkiye'de Konut Piyasasındaki Gelişmeler**, Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü, Aralık 2013, s.5.

³⁰ Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.6.

³¹ Karayalçın, **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**, s.63.

³² Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.7.

böylece konut tüketicisinin yapılandırmaya gitmenin avantajını azaltmaktadır. Bir diğer önlem olarak ise erken ödeme cezalarının uygulanması zikredilebilir.³³

Kredinin ödenememe riski hem sabit hem de değişken faizli krediler için geçerlidir. Bu riske karşı kredinin sigorta ettirilmesi yaygın olarak tercih edilen bir önlemdir. Diğer yandan krediye konu olan gayrimenkul ipotekli olduğundan, ödenememe durumunda kredi sağlayıcı tarafından haczedilerek nakde çevrilebilir. Ancak sektörde genel bir krizin olması halinde, genel fiyatların aşağı yönlü olması ve alıcı bulmanın zorlaşması nedeniyle gayrimenkulün teminat fonksiyonunun önemi azalmaktadır.³⁴

3.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

“Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile bağlı mevzuat hükümleri uyarınca ‘Anonim Şirket’ olarak kurulmuş olan”,³⁵ yüksek getiri potansiyeline sahip “gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan”³⁶, portföyünde bulunan gayrimenkulleri kiraya vermek suretiyle ya da söz konusu gayrimenkullerin alım-satımı yoluyla kazanç elde etmeyi amaçlayan yatırım şirketleridir.³⁷

Diğer bir deyişle, gayrimenkul projelerinin alım-satımı ya da kiralanması yoluyla kazanç elde etmeyi hedefleyerek yatırım yapan ve Ortaklığın paylarını ihraç ederek yatırımın finansmanı sağlayan, yıl sonunda kazanç elde etmesi halinde temettü dağıtmak suretiyle yatırımcılarının kâr payını ödeyebilen yatırım şirketleridir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının yatırımları ağırlıklı olarak iş merkezleri ve alışveriş merkezleri gibi büyük ölçekli projelere yönelik olmaktadır.³⁸ GYO'lar, yatırım

³³ Ayan, **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, s.8.

³⁴ **A.e.**, s.5,9.

³⁵ Çevrimiçi: <https://www.borsaistanbul.com/docs/default-source/research/burak-kemaltanr%C4%B1sever.pdf?sfvrsn=0> s.2, Erişim: 09.03.2019.

³⁶ Çevrimiçi: <http://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/409>, Erişim: 09.03.2019.

³⁷ Çevrimiçi: <http://www.spk.gov.tr/Sayfa/Index/16/2>, Erişim: 09.03.2019.

³⁸ Çevrimiçi: <http://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/409>, Erişim: 09.03.2019.

yaptıkları projelerin portföy değerinin en az %50'sine ortak olarak projeyi gerçekleştiren şirketlere ortak olmaktadır.³⁹

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının paylarını alarak yapılan yatırımlara ortak olmuş olan yatırımcılar, bu yatırımlarıyla şu hakları elde ederler:⁴⁰

- Kar payı alma
- Tasfiye payı alma
- Rüçhan hakkı
- Sermaye artırımını halinde bedelsiz pay alımı
- Genel kurula katılma
- Genel kurulda söz alma ve öneride bulunma
- Genel kurulda oy kullanma
- Ortaklık faaliyet ve hesapları hakkında bilgi alma
- Ortaklık faaliyet ve hesaplarını inceleme ve denetleme

3.5. Gayrimenkul Sertifikası

Gayrimenkul Sertifikası; halihazırda inşa edilmekte olan ya da inşa edilmesi planlanan bir gayrimenkul projesini finanse etme amacı güden menkul kıymetlerdir. Bir gayrimenkulün paylara bölünerek sertifika olarak arz edilmesine karşılık, yatırımcılar söz konusu gayrimenkule bütçeleri nispetinde sahip olabilmekte, gayrimenkulün değerinde değişimler meydana gelmesi halinde elde edilebilecek kâra ya da zarara payı nispetinde katılabilmektedirler.⁴¹

Gayrimenkul sertifikaları, işleyişleri yönünden faizsiz bir sermaye piyasası aracı olma niteliği taşımaktadırlar. Bunun yanı sıra, yeterli sertifikanın biriktirilmesi ile mevzubahis projeden mülk edinmek de mümkün olabilmektedir. Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan gayrimenkul sertifikaları, diğer hisse senetleri gibi oluşan talebe göre alınıp satılabilmekte ve SPK denetimine tabi olmaktadır. Gayrimenkul

³⁹ Çevrimiçi: <http://www.spk.gov.tr/Sayfa/Index/16/2>, Erişim: 09.03.2019.

⁴⁰ Çevrimiçi: <http://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/409>, Erişim: 09.03.2019.

⁴¹ Çevrimiçi: <https://www.toki.gov.tr/gayrimenkul-sertifikasi>, Erişim: 09.03.2019.

Sertifikaları da, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında olduğu gibi konut ve işyeri gibi projeleri yapan şirketlerin finansman ihtiyacına cevap vermekte olan ve SPK denetiminde olmalarıyla da yatırımcılara denetim güvencesi sağlayan yatırım araçları olarak da tanımlanabilirler.



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

EKONOMİK KRİZLER

4.1. Kriz Kavramı

Evvela kriz kavramını ele almakta yarar bulunmaktadır. Sözlük karşılığı olarak; “Bir şeyin çok kıt bulunması, ekonomik çöküntü, bir ülkede veya ülkeler arasında, toplumun veya bir kuruluşun yaşamında görülen güç dönem, bunalım, buhran”¹ gibi tanımlamalar bulunmaktadır. Başka bir deyişle kriz; “Önceden beklenilmeyen ve sezilmeyen, örgüt tarafından çabuk ve acele cevap verilmesi gereken, örgütün önleme ve uyum mekanizmalarını yetersiz hale getirerek, mevcut değerlerini, amaçlarını ve varsayımlarını tehdit eden gerilim durumu” şeklinde de tanımlanmaktadır.² Daha özetlemek gerekirse; “Herhangi bir mal, hizmet, faktör veya döviz piyasasındaki fiyat veya miktarlarda kabul edilebilir bir değişme sınırının dışında gerçekleşen dalgalanmalar” şeklinde de tanımlamak mümkündür.³

Genel olarak ele almak gerekirse ekonomik kriz; ekonomiyi istenmeyen bir biçimde olumsuz etkileyen, mevcut işleyişe negatif yönde derinden tesir eden, kabul edilebilir seviyelerin dışında zarar veren, alınan önlemleri etkisiz hale getiren, ekseriyetle piyasada panik havası oluşturan ve iktisadi aktörlerin aşırı korumacı ve orantısız tepkiler verdiği, arz-talep dengesinin bozulduğu buhran halidir. Çoğu kez yatırımların azalması ya da durması⁴, üretimin ve tüketimin azalması, enflasyonun ve işsizliğin artması şeklinde sonuçlar görülmektedir. Ekonomik kriz, enflasyon ve durgunluk olarak ortaya çıkabildiği gibi deflasyon ya da resesyon olarak da tezahür

¹ Çevrimiçi:

http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5b9d4023a67970.45140259, Erişim: 30.03.2019.

² Hasan Tağraf, N. Talat Arslan, **Kriz Oluşum Süreci ve Kriz Yönetiminde Proaktif Yaklaşım**, Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt 4, Sayı 1, 2003, s.150.

³ İlhan Ege, **1997 Güney Asya Finansal Krizi ve Güney Asya Ülkelerinde Emeklilik Sistemi Reformları: Türkiye ve Güney Asya Ülkeleri Bireysel Emeklilik Sistemlerinin Karşılaştırılması**, 2000, s.80.

⁴ Çevrimiçi: <http://www.fortune.com.tr/kriznedir.asp>, Erişim: 30.03.2019.

edebilmektedir.⁵ İsimler ve etkiler değişse de tüm kriz türlerinin ortak özelliği ortalama yaşam standartlarını olumsuz bir şekilde etkilemesidir.

Gayrimenkul piyasası; Gerek finans sektörü ile yakın ilişkisi, gerek önemli bir nakit akışına konu olması ve gerekse ithal girdilerin yoğun tüketildiği bir alan olması dolayısıyla krizlerden oldukça ciddi bir biçimde etkilenebilmektedir. Dolayısıyla, krizlerin yıkıcı etkisini erkenden hisseden ancak kriz bitse de toparlanması zaman alan, piyasaya güvenin çabuk yitirildiği ve dolayısıyla etki ettiği ancak kriz sonrası yeniden güven tesis edilmesinin zaman aldığı bir sektördür.⁶

Ekonomik krizlerin genel olarak etkilerini şu şekilde sıralayabiliriz:

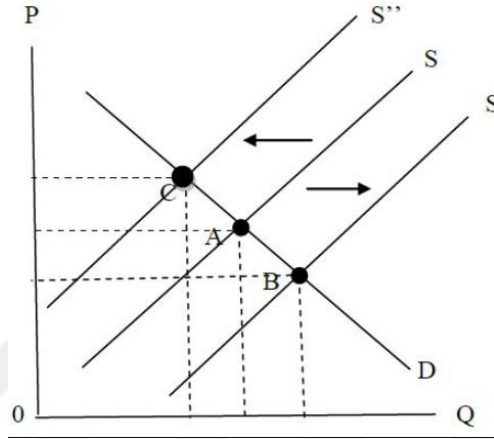
- Faiz oranları artış gösterir.
- Enflasyon artar.
- Arz azalır.
- Talep azalır.
- Ekonomik durgunluk görülür.
- İstikrar azalır, volatilite artar.
- Yatırımlar azalır / durur.
- İşsizlik artar / istihdam azalır.
- İşsizlik artar / işten çıkarmalar artar.
- Piyasalara güven azalır.
- Şirketlerin bilançoları kötüleşir.
- Reel sektörde daralma görülür.
- Ekonomik büyüme yavaşlar.
- Ülke para birimi değer kaybeder (Yabancı kurda artış)
- Nakit akışı azalır.
- Merkez Bankası rezervleri azalır.
- Sermaye çıkışları görülebilir.

Faiz oranlarının artış göstermesi, finansman maliyetini artırdığından konut satışlarına negatif etki gösterirken enflasyonun artışı (ülke para biriminin değer kaybı) neticesinde konut fiyatlarına nominal artış şeklinde yansımaktadır. Konut

⁵ Mahfi Eğilmez, **Küresel Finans Krizi**, 15.Basım, Remzi Kitapevi, İstanbul, 2018. s.48.

⁶ Karayalçın, **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**, s.53.

talebinin azaldığı bir ortamda nominal fiyatların artması gayrimenkul piyasasında durgunluk olarak yansımaktadır. Ekonominin temel prensibi olan arz-talep dengesinin bozulması dolayısıyla konut piyasasında bir bunalım kaçınılmaz olmaktadır.⁷



Şekil 3.3 : Arz-Talep dengesi.

A noktası; Enflasyon ve faiz oranlarının makul seviyede olduğu ve konut talebinin konut arzına denk olduğu noktayı göstermektedir. Konut talebinin yeterince olması ve piyasanın canlı olması nedeniyle konut üreticileri yatırımlarına devam etmekte ve konut arzını sürdürmektedir.

C noktasında ise; Faiz oranlarının artması nedeniyle konut finansmanı pahalılaşmış ve bu nedenle konut talebi düşüş göstermiştir. Bu esnada enflasyondaki artış nedeniyle de konut arz fiyatlarında nominal artış gerçekleşmiştir. Ancak talebin arzın çok gerisinde kalması nedeniyle konut üreticileri konut arzını azaltmak zorunda kalmıştır. Böylelikle fiyat artışı yaşanırken, talebin düşmesi sonucunda arzda da azalış gerçekleşmiştir.

B noktasında ise; Faiz ve enflasyon oranlarının yeniden düşüş göstermesi ihtimalini konu almaktadır. Bu durumda finansman maliyetinin düşmesiyle birlikte konut talebi yeniden canlanabilecektir. Enflasyonun azalmasının etkisiyle nominal fiyatlarda orantısız artışlar yaşanmamakta ve konut talebinin canlanmasıyla birlikte konut

⁷ Karayalçın, **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**, s.57.

üreticileri yeni yatırımlar yapmaya başlamaktadır. Konut üretiminin artması ve fiyatların daha makul tutulması durumunda 2. El konutlarda da fiyatlar baskılanmaktadır. Zira yeni konut üretiminin olmadığı durumlarda, alternatifi kalmayan konut tüketicisinin talepleri eski konutlara yöneleceğinden, ikinci el konut fiyatlarında nispi artış gözlemlenebilecektir. Piyasaların sakinleşmesi ve yeni yatırımların tekrar başlaması ise konut tüketicisini daha yeni, sağlam, temiz ve güvenilir olması beklenen yeni konutlara yönelteceğinden ikinci el konut fiyatlarındaki artışın yavaşlaması ya da durması beklenecektir. Küresel ya da bölgesel olarak ortaya çıkan ve gayrimenkul piyasasını da etkileyen bazı krizler aşağıdaki şekilde kısaca ele alınmaktadır:

4.2. 1929 Büyük Buhran

Dünyanın karşılaştığı ilk büyük küresel kriz olarak kabul edilen ve ABD’de başlayarak diğer ülkelere yayılan 1929 krizi, iktisadi etkileşim içerisindeki dünya ekonomilerini zincirleme olarak etkilemiş ve oluşan hasarların onarılması oldukça uzun bir zaman almıştır.

ABD; Birinci dünya savaşı sırasında hem Avrupa başta olmak üzere birçok ülkeye silah satarak önemli bir servet elde etmiş hem de bu ülkelerdeki yatırımcıları ülkesine çekmeyi başarmıştır. Savaşı finanse etmeye çalışan Avrupa ülkelerinin altın standardını terk ederek karşılıksız para basmaları sonucu meydana gelen yüksek enflasyonun da etkisiyle Avrupalı servet sahiplerinin varlıklarını ABD bankalarına transfer etmiş, böylelikle ABD dünyadaki altın rezervinin (para tabanlı ekonomilerin altın rezervlerinin) yaklaşık %40’ına sahip olma imkanına sahip olmuştur.⁸

Halen altın karşılığı para basmakta olan ABD’de altın rezerv oranı şartı %100’den %40’a düşürülmüş, böylelikle ABD merkez bankasının mevcut altın

⁸ Eğilmez, **Küresel Finans Krizi**, s.57.

rezervi ile basabileceği para miktarı 2,5 katına çıkmıştır.⁹ Bu gelişmeler; dünya finans merkezi olarak kabul edilen Londra'nın yerini New York'a bırakmasına, ABD'de oluşan likidite bolluğunun ekonomik sıçramaya imkan tanımasına, kontrolsüz büyümenin menkul ve gayrimenkul değerlerini ederinden yüksek seviyelere taşıyarak finansal balonların oluşmasına yol açmıştır.

Likidite bolluğu neticesinde ABD'de 1920'li yıllarda inşaat yatırımlarında patlama yaşanmış ve tümüyle yabancı kaynaklardan borç alınarak finanse edilen bu yatırımlar dolaylı olarak kamu maliyesini zayıflatmıştır.¹⁰ Örneğin Florida bölgesinde imara açılan araziler bir süre sonra yetersiz kalmış, bataklık niteliğindeki araziler dahi rant beklentisiyle imara açılmış, yakın gelecekte misliyle gelir elde etme beklentisindeki yatırımcılar ise bu arazileri satın almaya yönelmiştir.¹¹ Bu durum bir süre sonra arsa spekülasyonlarının tavan yapmasına neden olmuş, arsanın kendisinden ziyade ileri bir tarihte sahip olması beklenen değeri hedeflenerek yatırımlar yapılır hale gelmiş, böylelikle gayrimenkuller bir nevi spekülatif kağıtlar haline getirilmiştir.¹² Gayrimenkul sektöründeki bu spekülasyonlar rant elde etme hevesindeki yatırımcıları çekmiş ve kısa sürede zengin olma hayali kuran kişilerin hesapsızca bu alana yönelmesine neden olmuştur.¹³ Öyle ki, bazı menkul/gayrimenkul yatırımlarına ederinden 3 misli fazla değer biçildiği daha sonradan anlaşılmıştır.¹⁴

Menkul ve gayrimenkul piyasalarındaki spekulatif hareketler ve kısa sürede yüksek hacimli kâr elde etme hırsı ile finansal balon oluşurken, piyasaları düzenleyici ve denetleyici mekanizmaların henüz yeterince gelişmemiş olması ve yetkililerin işin ciddiyetinin yeterince farkında olmaması 1929 çöküşünün zeminini hazırlamıştır.¹⁵ Spekulatif yatırım miktarı incelendiğinde, 1920'lerin başlarındaki vadesiz kredi hacmi 1928 sonlarında yaklaşık 5-6 katına çıkmıştır. Gayrimenkullerin ve hisselerin fiyatlarının durmaksızın artması nedeniyle insanların kendi tasarruflarıyla yaptıkları yatırım yeterli olmayınca kredi çekerek spekulatif

⁹ Erkan Öz, **Büyük Finansal Tufan**, 2.Basım, Şıra Yayınları, İstanbul, 2016, s.60-61.

¹⁰ Selwyn Parker, **Büyük Çöküş**, 2.Basım, Arkadaş Yayınevi, Ankara, 2017, s.65.

¹¹ John Kenneth Galbraith, **Büyük Kriz 1929**, 2.Basım, Pegasus Yayınları, İstanbul, 2013, s.31.

¹² A.e. s.25-32.

¹³ A.e. s.35.

¹⁴ Parker, **Büyük Çöküş**, s.36.

¹⁵ Nouriel Roubini, Stephen Mihm, **Kriz Ekonomisi**, 2.Basım, Pegasus Yayınları, İstanbul, 2017, s.22.

yatırımcılar arasında yer almak istemişler ve kredi talebinin kontrolsüzce artması sistemi iyiden iyiye çıkmaza sürüklemiştir.¹⁶ Bu durum günümüz İstanbul’unda kamu yatırımları ve artan nüfusun da etkisiyle; “ne de olsa değeri artacak” yaklaşımıyla ederinin üstünde fiyatlarla satılsa dahi kontrolsüzce konut alınması ve oluşan bu talep nedeniyle de konut üreticilerinin durmaksızın inşaat yapmasıyla benzerlik göstermektedir.

1929 yılına gelindiğinde kimi ekonomistlerce çöküş olacağına dair yapılan uyarılar pek önemsenmemiş olsa da¹⁷, bazı kredi kuruluşları kredi arzını azaltarak talep edilen kredi miktarının yaklaşık yarısını vermeye başlamış ve kriz ihtimaline istinaden ihtiyatlı hareket etmeye başlamıştır.¹⁸ Potansiyelin çok üzerinde yapılan spekulatif yatırımlar aşırı üretime ve arza neden olmuş, kredi bulmakta zorlanılmaya başlanması ve yapılan uyarılar güven ortamını azaltarak talebi sınırlamış, aşırı talebin yol açtığı hızlı fiyat artışı durduğunda fiyatların yükselmesi beklentisindeki yatırımcıların satış yapmaya yönelmelerine neden olmuş ve ellerindeki hisselerin gerçek bir karşılığının olmadığı ortaya çıkınca ise hisse fiyatlarında hızla düşüşler görülmüştür.¹⁹

24 Ekim 1929’da 12,89 milyon hissenin el değiştirmesi fiyatların aşırı düşmesini beraberinde getirmiş²⁰, aşırı satışlarla başa çıkamayan bazı borsalar seans bitmeden kapanmak zorunda kalmış²¹, her geçen gün panik yayılarak kriz derinleşmiş, birçok büyük şirket %50-75 oranlarında değer kaybetmiştir.²² Para piyasalarında istikrarın sağlanabilmesi için ABD doları altın karşısında %40 oranın devalüe edilmiş, 1 ons altının değeri 20,67 USD’den 35 USD’ye yükseltilmiştir.²³

1929’dan 1933’e kadarki dönemde ABD tarihinin en büyük ekonomik bunalımıyla karşı karşıya kalmış, o döneme kadar ekonominin lokomotifi durumunda olan çelik sektörü %88 daralırken, inşaat sektörü ise %52 kadar düşüş göstermiş, sanayi üretimi keskin bir şekilde düşerken işsizlik %3,2’den %24,9’a yükselmiştir.²⁴ Borsa çökerken kredilerin ödenememesi nedeniyle ipotekler anlamını yitirmiş,

¹⁶ Galbraith, **Büyük Kriz 1929**, s.33-34.

¹⁷ Parker, **Büyük Çöküş**, s.33.

¹⁸ Galbraith, **Büyük Kriz 1929**, s.45.

¹⁹ A.e. s.37.

²⁰ A.e. s.114.

²¹ Parker, **Büyük Çöküş**, s.39.

²² A.e. s.42.

²³ Öz, **Büyük Finansal Tufan**, s.62.

²⁴ Roubini, Mihm, **Kriz Ekonomisi**, s.32.

yaklaşık 4000 banka batmış, bankaların ve firmaların batmasıyla tüketim de minimuma inmiş, ekonomide ciddi bir durgunluk baş göstermiş, fiyatlarda %25'lik düşüş yaşanmasıyla deflasyonist bir dönem başlamış ve kriz yaklaşık 10 yıl sürmüştür.²⁵

4.3. 1997 Asya Krizi

1929 krizine benzer bir şekilde menkul/gayrimenkul piyasalarının ederinden fazla talep görmesi ve varlık fiyatlarının şişmesi sonucunda bir kriz yaşandığı söylenebilecek olsa da 1997 Asya krizinin kilit taşının durmaksızın dış finansmana dayalı büyüme olduğu dikkat çekmektedir. 1997 Asya krizine bir diğer etkinin ise 1994 yılında devalüasyon gerçekleştiren ve yabancı sermayeye ucuz işgücü imkanı sunarak Tayland ve Malezya gibi ülkelerin sanayi ve ihracatına zarar veren Çin faktörü olduğu savunulmaktadır.²⁶

Gelişmekte olan ülkelere yatırım yapan yabancı fonlar 1997 yılına kadar çoğunlukla Asya ülkelerine yönelmiş²⁷, Güney Asya ülkeleri ise bu bol likiditeyi ithal ikameci sanayi yatırımlarına yönelterek hızlı bir büyüme performansı ortaya koymuşlardır. Bu ülkeler arasında Tayland, Endonezya, Malezya, Güney Kore, Singapur ve Filipinler gibi ülkeler bulunmakta²⁸ olup sürecin sonunda 1997 yılında Tayland'da başlayan ekonomik çöküntü diğer bu ülkelere de sirayet etmiştir. Hızlı bir büyüme gerçekleştirebilmek için dış finansmana dayalı sermaye ithali modeli uygulanmıştır. Anapara ve faizlerin geri ödenebilmesi için bu ülkelerin yabancı para ile devamlı gelir elde etmeleri gerekmiş, bu yüzden ihracata yönelik sanayileşmeye ağırlık verilmiştir.

Sermaye ithali yoluyla uygulanmak istenilen gelişme modeli; Sağlanan yabancı sermayenin ihracata yönelik olanlar başta olmak üzere reel üretim

²⁵ Eğilmez, **Küresel Finans Krizi**, s.58.

²⁶ Paul Krugman, **The Return of Depression Economics and the Crisis of 2008**, New York, 2009, s.94-95.

²⁷ Gülten Demir, **Asya Krizi ve IMF**, Der Yayınları, İstanbul, 1999, s.125.

²⁸ Ege İlhan, **Güney Asya Finansal Krizi**, 1997.

alanlarında değerlendirileceği varsayımına dayalıdır. İthal edilen sermayenin ve faizinin geri ödenebilmesinin ancak bu koşullarda mümkün olabileceği kabul edilmektedir.²⁹ Nitekim; sağlanan yabancı kaynakları yatırım malları ithalatında kullanarak ülkenin üretim kapasitesinin ve ihracat gücünün artırılmasının, alınan kredilerin geri ödemesini sağlayacağı gibi ekonomiyi de dış şoklardan korumakta etkili olduğu bilinmektedir.³⁰

Ülkelerin tasarruf oranının düşük düzeyde olması nedeniyle yatırımlar kısıtlı kaldığından, yabancı kaynaklara başvurularak ülkenin potansiyelinden daha yüksek büyüme oranlarına erişmek mümkün olmuş, Asya ülkelerinde reel üretime koşulan bu dış kaynaklar ödemeler bilançosunda açığa neden olduğu halde ilk etapta yüksek karlılık ile değerlendirilmiştir.³¹ Düşük maliyetli ve bol likidite, bir süre sonra reel yatırımlar yerine kısa sürede daha yüksek kâr vaad eden spekulatif yatırımlara yönelmiş, gerekli tedbirlerin alınmaması, denetleyici ve düzenleyici mekanizmaların da yetersizliği ile varlık balonlarının oluşmasına neden olmuştur.³²

Sermaye dengesi krizlerinin ortak yanı olarak; yabancı para birimi üzerinden alınan kısa vadeli krediler ve cari açıklar ile hızlı bir büyüme gerçekleşmesine rağmen, yatırımların bir süre sonra riskli alanlara yönelmesiyle birlikte sistemin krize doğru sürüklenmesi ve olası aksiliklerde ciddi ekonomik sorunlar baş göstermesi dikkat çekmektedir.³³ Yabancı sermayenin ülkeye çekilebilmesi amacıyla ülke içi faiz oranlarının yüksek tutulması politikası sonucunda³⁴ yerli yatırımcıların yabancı kaynaklardan düşük faiz oranları ile kredi temin etmesi, çoğu kez reel üretim kapasitesi aşıldığı zaman dahi talebin sürmesi ve fonlama maliyetinin yurtiçi seviyelerden düşük olması sebebiyle alınan bu krediler ile spekulatif yatırımlar yapılarak rant elde etmek hedeflenmiştir.

1997 Asya krizinin önemli nedenlerinden birinin de; konut sektörüne ve hisse senetlerine yapılan spekulatif yatırımlar sonucunda bu varlıkların değerlerinin olağandan çok fazla yükselmesi olduğu ileri sürülmektedir.³⁵ Gayrimenkul ve hisse senetlerine spekulatif yatırımlar sürerken sabit kur sisteminin uygulanması, reel

²⁹ Demir, **Asya Krizi ve IMF**, s.151.

³⁰ **A.e.** s.160.

³¹ **A.e.** s.155.

³² **A.e.** s.151.

³³ Roubini, Mihm, **Kriz Ekonomisi**, s.36.

³⁴ Demir, **Asya Krizi ve IMF**, s.152.

³⁵ Karayalçın, **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**, s.12.

sektördeki firmaların ve finansal kuruluşların bilançolarındaki bozuklukların yeterince denetlenmemesi ve önlem alınmaması da diğer etkenler olarak tespit edilmiştir.³⁶

Başabaş noktasının üzerinde yapılan yabancı sermaye talebi, gayrimenkul ve hisse senedi piyasalarında yoğunlaşmaya neden olmuştur. Menkul ve gayrimenkul varlıklara bu şekilde gerçekleşen fazla talep ise piyasalarda şişkinliğe neden olmuş, hızlı değer artışları nedeniyle yurtiçi tasarruf sahiplerini de bir süre sonra bu piyasaya çekerek varlık balonunun büyümesine neden olmuştur.³⁷ Alınan kredilerin çoğunlukla büyük gayrimenkul projelerine akıtılması ve aşırı yükselen gayrimenkul değerlerinin yeni krediler için teminat olarak kabul edilmesi, buna mukabil finans kuruluşlarının yeterli mali analiz yapmaması sonucu kredilerin geri ödenebilirliği kuşkulu hale gelmiş ve bankacılık riskleri artmıştır.³⁸

Uygulanan sabit kur politikası gereği yerel para birimlerinin hükümetlerce desteklenmesi gerekmesine karşın 1997 yılı ortalarında Tayland hükümetinin baht'ı destekleme gücüne dair endişeler artmış ve oluşan panik havası sonucunda yabancı yatırımcılar ülkeden çıkışa başlamış, yabancı fonların hızlı bir şekilde çıkışı üzerine borsa ve gayrimenkul fiyatları sert düşüş göstermiş, bankalar çökmüş, ülke para birimleri önemli düzeyde değer kaybetmiş ve yaşanan kriz kısa sürede bölgedeki diğer ülkelere yayılmıştır.³⁹ Krizin başlamasından sonra gayrimenkul değerleri yarı yarıya düşmüş⁴⁰, üretilen konut ve ofislerin yarısı bile satılamamış ve kiraya verilmek istenilen gayrimenkullerin ancak yarısı kiraya verilebilmiştir.⁴¹ Yaşanan bu olaylar, mali sektör denetim mekanizmasının yetersizliğini ortaya çıkarmış, o güne kadar yüksek cari açıkların yabancı kaynaklarla finanse edilmesi ve güven sorunu nedeniyle yabancı yatırımcıların bu ülkelerden çekilmesiyle büyük bir finansman sorunu meydana gelmiştir.⁴²

Tayland'da başlayan ve kısa sürede bölge ülkelerine yayılarak bölgesel nitelik kazanan ekonomik krizle baş etmekte zorlanan bölge ülkeleri, bir süre sonra IMF'den yardım istemek zorunda kalmışlar, krizin yayılarak küresel nitelik kazanmasından çekinen IMF ise tarihinin en hızlı ve en büyük finansal yardım

³⁶ İlhan, **Güney Asya Finansal Krizi**, 1997.

³⁷ Demir, **Asya Krizi ve IMF**, s.152.

³⁸ **A.e.** s.137.

³⁹ Roubini, Mihm, **Kriz Ekonomisi**, s.37,140.

⁴⁰ Karayalçın, **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**, s.24.

⁴¹ Özlük, **Türkiye'de Konut Sektörü**, s.107.

⁴² Küresel finans krizi, Mahfi Eğilmez, s.64.

paketini sunmuştur.⁴³ IMF yardımını kabul eden bölge ülkeleri; liberalleşme, yüksek faiz politikası (-ki zaten yüksek faiz politikasına sahipti), bankacılık sisteminde reform, sıkı bütçe disiplini, kamu kesimi sübvansiyonlarının kaldırılması, yurtiçi piyasalarını yabancı yatırımcılara açma gibi politikalar uygulamaya zorlanmıştır. Uygulanan bu politikaların sonucunda faiz oranları daha da yükselmiş, yerel para birimlerinin değerinin düşmesiyle iç talep kısıtlanmış, ithal malların fiyatları ciddi biçimde artmış, yatırımlar durmuş ve işsizlik oranları kitlesel olarak artmıştır.⁴⁴ 1992-1995 yılları için yapılan analizde, Asya sıçramasının verimlilikten ziyade sürekli sermaye akışına dayandığı, bu yüzden kalıcı olamadığı saptanmıştır.⁴⁵ Sermaye akışının başlıca iki olumsuz etkisi ise şu şekildedir:⁴⁶

- Sermaye akışının yaşandığı ülke parasının aşırı değerlenmesine yol açması ve gayrimenkul piyasası ve borsaya yönelen sermayenin, reel üretim alanına yük teşkil etmesi,
- Yüksek sermaye akışının, az gelişmiş ülkelerin finans sistemini baskılaması.

Buna göre krizden etkilenen Asya ülkeleri kısaca incelenecek olursa:

Tayland'da; dış borçlarının her yıl arttığı, kısa vadeli borç oranının yüksek olduğu, yabancı kaynak girişinde istikrarsızlık olduğu, ödemeler bilançosunda kronik açıkların bulunduğu, ülke sanayinin ithalata bağımlı olduğu, katma değer oranının düşük olduğu, dış borçların GSMH'a oranla sürekli arttığı ve Tayland'ın borç yükünün sürekli arttığı tespit edilmiştir.⁴⁷ Tayland'da alınan toplam dış borçların %87'si borç servisinde kullanılmış olup, toplam borç servisinin ihracat gelirlerine oranı 6 yıl içerisinde %19'dan %12,4'e gerilemiştir. Bu durum, ihracat gelirlerinin giderek daha az bir bölümünün dış borç servisi için kullanıldığını göstermiştir. Diğer yandan cari açık 1995 yılında 4,5 milyar dolar iken krizden önceki son yılda 14,5 milyar dolar düzeyine gelmiştir.⁴⁸

⁴³ Demir, **Asya Krizi ve IMF**, s.G11.

⁴⁴ **A.e.** s.142-143.

⁴⁵ **A.e.** s.88.

⁴⁶ **A.e.** s.159.

⁴⁷ **A.e.** s.87-92.

⁴⁸ **A.e.** s.87,91,93.

Filipinler’de; ödemeler bilançosu açığının 1996 yılında GSMH’a oranı %4,7 seviyesindedir. Toplam tasarrufların GSMH’a oranı ise %20 düzeyindedir. Toplam borç stoku GSMH’nın yaklaşık %70’i düzeyine tekabül eden Filipinler’de kısa vadeli borçların oranı ise 1997 yılında %26’ye tekabül etmektedir.⁴⁹ Toplam borç servisinin de sürekli bir artış içinde olduğu, net borç transferinin negatif değer aldığı, 1990-1995 yılları arasında alınan borçların tamamının dış borçların geri ödemesinde kullanılmasına rağmen anapara ve faizlerin karşılanmasında yetersiz kaldıkları görülmüştür.⁵⁰

Endonezya; bölge ülkeleri arasında ödemeler bilançosu açığı yönünden en iyi durumda olan ülke olmasına karşın krizden en olumsuz etkilenen ülkelerin başında gelmiştir. Toplam tasarrufların GSMH içindeki payı %30 dolayında seyretmiştir. 1996 yılında 220 milyar dolar GSMH ve kişi başına 1123 dolar gelire sahip olan Endonezya’da kronik cari açık oldukça ciddi boyutlarda olup 1996 yılında 128 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.⁵¹ Ülkenin borç geri ödeme gücünü gösteren borç servisi içindeki anapara geri ödeme oranının yüksek olduğu ve toplam uluslar arası rezervlerin dış borçları karşılama oranının %12-15 dolaylarında düşük bir seviyede olduğu kaydedilmiştir.⁵²

Güney Kore; 485 milyar dolarlık GSMH ile krizden etkilenen Asya ülkeleri arasındaki en yüksek üretim gücüne sahiptir.⁵³ Kişi başına gelir 10,814 dolar iken ödemeler bilançosu açığının kriz öncesinde GSMH’nın %4,9’una tekabül ettiği kaydedilmiştir. 1995 ve 1996 yıllarında cari açık hızla artmış ve toplam dış borçlar içerisinde kısa vadeli borçların oranı oldukça yüksek bir seviyeye ulaşmıştır.⁵⁴

Malezya; Krizin yaşandığı dönem verilerine göre Asya ülkeleri arasında tasarruf oranı en yüksek ülke iken 1996 ödemeler bilançosu açığı GSMH’nın %4,7’si civarında seyretmiştir.⁵⁵ Kısa vadeli borçların toplam borçlar içindeki payı düşük oranlarda kalmış iken uluslar arası rezervlerinin dış borçlarına oranı yüksek seviyelerde seyretmiştir.⁵⁶

⁴⁹ Demir, **Asya Krizi ve IMF**, s.98, 99.

⁵⁰ **A.e.** s.100.

⁵¹ **A.e.** s.104.

⁵² **A.e.** s.107-108.

⁵³ **A.e.** s.110.

⁵⁴ **A.e.** s.111, 112.

⁵⁵ **A.e.** s.118.

⁵⁶ **A.e.** s.119-121.

Sayılan ülkeler incelendiğinde; ülkelerin borç stoklarının gsmh'larına oranı en yüksek olan ülke %58 ile Endonezya iken bu oranın en düşük olduğu ülke ise %27 ile Güney Kore olarak görünmektedir.⁵⁷ Ticari bankaların gayrimenkul kredilerinin toplam kredilerdeki oranı incelendiğinde ise; Tayland ve Filipinler'de %15-20 dolaylarında, Malezya ve Endonezya'da ise %20-25 arasında seyretmiştir.⁵⁸

4.4. 2008 Mortgage Krizi

1997 yılında Asya krizinde yaşandığı gibi 2008 ABD konut krizinde de benzer işleyişler dikkat çekmektedir. Konut fiyatları önce aşırı derecede yükselmiş, ardından piyasada güven ortamının kaybolması, kredilerin geri çağırılması ya da konutların satışa çıkarılmasıyla birlikte konut fiyatları hızla düşmüş, birçok kurum iflas etmiş ve kriz diğer ülkelere de sıçramıştır⁵⁹. Gelişmekte olan ülkelerin genelinde ortak olarak görülen cari açık sorunu bu dönemde ABD'de de görülmüştür. Tarihinin en büyük cari açığını veren ABD, yüksek düzeyde borçlanmıştır. Maliyet avantajı nedeniyle Çin'e yatırım yapan ABD'li şirketler, kazançlarını ABD hazine tahvillerine yatırmış, bu yolla ABD'ye kaynak sağlamış, ancak finansman maliyetini de artırmıştır.⁶⁰

İnşaat sektörünün alt bileşenleri ve diğer sektörlerle olan kuvvetli bağı ve ekonomide kayda değer bir canlılık getirmesi nedeniyle hükümetler tarafından önlenmek istenilmeyen ve teşvik edilen bir konumda olduğu kabul edilmektedir. Bu da gerekli önlemlerin alınmasını geciktirmekte ya da önlemektedir.⁶¹ 2000'li yılların başlarından itibaren dünyada likidite genişlemesinin olması hızlı ekonomik büyümeye, bu da gayrimenkul başta olmak üzere piyasalarda hızlı fiyat yükselişlerine yol açmıştır.⁶² Bollaşan likiditenin 1997'de Asya ülkelerinde olduğu gibi reel üretim yerine kısa sürede çok daha yüksek kâr vaat eden spekulatif

⁵⁷ Demir, **Asya Krizi ve IMF**, s.127.

⁵⁸ **A.e.**, s.137.

⁵⁹ Karayalçın, **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**, s.24.

⁶⁰ Eğilmez, **Küresel Finans Krizi**, s.68.

⁶¹ Yavuz Bayülken, H. Cahit Kütükoğlu, **"İnşaat Malzemeleri Sektöründe Dağıtım Ağı ve Dağıtım Kanalları Araştırması"**, İnşaat Malzemesi Sanayiciler Derneği, İstanbul, 2011, s.13-16.

⁶² Öztin Akgüç, **"Kriz Nedeni ve Çıkış Yolları"**, Muhasebe ve Finansman Dergisi, Bahçeşehir Üniversitesi İİBF, İstanbul, 2009, sayı:42, s.6-11.

alanlara akması ile ABD’de mortgage krizi olarak bilinen ekonomik krizin temelleri atılmıştır. Burada spekulasyon olarak adlandırılan ve krize neden olan şey konut alımı değil, geri ödeme gücü düşük kişilere kredi açılması, ipotekli konutların teminat olarak gösterilerek yeni kredilerin çekilmesi, ihtiyaçtan çok ötede talebin olması, yatırım amacıyla birçok gayrimenkul alınması, inşaat sektörünün alt sektörlerini de beslemesiyle meydana gelen ekonomik canlılığın sürekli bir zenginlik anlamına geldiği yanılsaması vb risklerdir.⁶³

Varlık balonları: Rant beklentisiyle talep görür, borçlanma ve kolay para ile beslenirler. Varlık balonunun oluşma süreci özetle şu şekildedir:⁶⁴

- Bir varlık ya da varlık grubuna dair fiyat artış beklentisi kuvvetli olmalıdır.
- Varlık grubu yoğun biçimde spekulasyona uğrar.
- Gayrimenkul piyasası ve borsa spekulasyonları en sık görülenlerdir.
- Varlık değerleri yükseldikçe iyimser beklentiler de artar.
- Bu varlık grubunun güvenli olduğu algısı güçlenir.
- İyimser beklentilerle birlikte şişen talep, arzın üstüne çıkar ve fiyatlar piyasa dengesinin üstünde bir noktaya yükselir.
- Değeri aşırı artan varlıklar teminat olarak kabul edilerek, yeni riskli yatırımlar için basamak teşkil eder.
- Mevcut tasarrufları yetersiz kalan yatırımcı, devamlı yüksek gelir beklentisiyle borçlanmaya devam eder.
- Varlık fiyatları yeterince şişer ve piyasa doyma noktasına gelir.
- Faizlerin artışı, kötümser beklentiler vb nedenlerle likidite akışında sorun olması durumunda talepler azalır ve piyasa durgunlaşır.
- Aşırı talebin kesilmesiyle fiyat artışları durur ve iyimser hava yerini fiyatların artık artmayacağı korkusuna bırakır.
- Kredi teminatı olarak kullanılan gayrimenkullerin borçları ödenmediğinde teminat çözümüne gidilir ancak gayrimenkul, teminat değerinin çok altında alıcı bulur.
- Varlıkların gerçek değerinin anlaşılmasıyla panik havası başlar ve spekulatörler ellerindeki varlıkları satmaya başlar.
- Varlık balonunun patlamasıyla kriz başlamış olur.

⁶³ Eğilmez, **Küresel Finans Krizi**, s.67.

⁶⁴ Roubini, Mihm, **Kriz Ekonomisi**, s.25, 26, 27.

IMF'nin varlık balonlarının patlamasına ilişkin fikir verebilecek bazı değişkenlere ilişkin listesi ise şu şekildedir:⁶⁵

- Konut fiyatlarındaki yüksek artış
- Konut üretimindeki yüksek artış
- Hisse senetlerinin çok değer kazanması
- Krediler/GSYH oranının artması
- Konut yatırımları/GSYH oranının artması
- Yüksek enflasyon

Bankaların yüksek risk iştahı ile hareket ederek herhangi bir işi, geliri ya da teminat gösterebileceği bir varlığı olmayan kişilere kredi verme uygulamasına NINJA kredileri (No income, no job, no asset) denilmekte olup⁶⁶ ABD'de 2008 krizi öncesinde bu gibi yüksek risk düzeyindeki kredilerin hacminin 1,5 trilyon USD düzeyine yükseldiği bilinmektedir.⁶⁷ Bir yandan Finans kuruluşları konut sektörüne yönelik kontrolsüzce kredi açarken, konut arzı talebi aşmaya başlamış ve faiz oranlarında meydana gelen artış, değişken faizli konut kredilerini daha pahalı hale getirmiştir.⁶⁸

İnşaat sektörünün canlandırılabilmesi amacıyla teminat şartları olabildiğince esnetilmiş⁶⁹ ve NINJA benzeri uygulamalar yayılmış, kredilerin geri dönmemeye başlamasıyla da 2007 yılı başlarında finansal kuruluşlarda ilk iflaslar başlamıştır.⁷⁰ ABD mortgage piyasalarında panik havası oluşmuş ve kısa sürede ülkeye yayılmış, nihayetinde 2008 yılında Fannie Mae, Freddie Mac, Merrill Lynch ve AIG gibi ABD'nin önemli finans kuruluşlarının iflasın eşiğine gelmiş ve ancak satın alma veya devlet desteğiyle ayakta kalabilmişler⁷¹, buna karşın ABD'nin en büyük 4. yatırım bankası olan Lehman Brothers'ın ise iflasını açıklaması⁷² ile birlikte 1929 Büyük Buhran'ından beri yaşanan en büyük ekonomik kriz ortaya çıkmıştır. 2008 Krizi;

⁶⁵ **Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış.** (2014). Türk Gayrimenkul sektörü çerçevesinde konut ve konuta bağlı gelişmelerin analizi. Emlak Konut GYO A.Ş., s.97.

⁶⁶ Alantar, D., "Küresel Finansal Kriz: Nedenleri ve Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme", Maliye Finans Yazıları, Sayı: 81, 2008, s. 1-10.

⁶⁷ Fatih Kürşat Fırat, **Küresel Krizin Türkiye'deki İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkileri**, Aksaray Üniversitesi, 2014, s.2.

⁶⁸ Roubini, Mihm, **Kriz Ekonomisi**, s.98.

⁶⁹ Fırat, **Küresel Krizin Türkiye'deki İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkileri**, s.1.

⁷⁰ Roubini, Mihm, **Kriz Ekonomisi**, s.41.

⁷¹ Öz, **Büyük Finansal Tufan**, s.73.

⁷² Roubini, Mihm, **Kriz Ekonomisi**, s.24.

konut sektörüne dayalı olarak finansal bir kriz olarak ortaya çıkmış olsa da inşaat sektörünü doğrudan ve yıkıcı bir şekilde etkilemiştir.⁷³

2008 krizinin en önemli özelliklerinden biri, yıkıcı etkileri tüm dünyaya sirayet eden bir küresel kriz olmasıdır.⁷⁴ Konut balonu oluşturan; BAE, Avustralya, İrlanda, Yeni Zelanda, İspanya, İzlanda, Estonya, Litvanya, Vietnam, Tayland, Çin, Letonya, Singapur, Güney Afrika gibi bazı ülkeler de ABD ile benzer kırılganlıklara sahip oldukları tespit edilmiştir. Saygın ekonomi dergilerinden olan The Economist; 2000-2005 yılları arasında gelişmiş ülkelerdeki konutların toplam değerinin iki katına çıktığı, bu artışın da yaklaşık 40 trilyon dolara tekabül ettiği ve bu miktarın söz konusu ülkelerin GSYİH toplamına denk olduğu bilgisini paylaşmıştır.⁷⁵

1929 Büyük Buhran ve 1997 Asya krizlerinde olduğu gibi 2008 Mortgage krizinde de finansal denetim mekanizmalarının ve düzenleyici kuralların eksikliği ya da yetersizliği dikkat çekmektedir.⁷⁶ Gelişmiş ülkelerdeki krizin etkisiyle dünyada likidite sorunu baş göstermiş ve krizin küresel bir boyut kazanması ile birlikte gelişmekte olan ülke ekonomileri de olumsuz etkilenmiştir.⁷⁷ Sorunun çözümü adına FED, Büyük Buhran'da olduğu gibi bankalara mevduat güvencesi sağlayarak nihai kredi mercii rolünü üstlenmiş⁷⁸ ve ABD'nin yaklaşık 200 yıllık tarihinde 825 milyar USD kadar olan ABD para tabanını rekor düzeyde genişleterek 2,9 trilyon USD daha para basarak piyasalara sürmüştür.⁷⁹

2008 Mortgage krizinin Türk ekonomisine ilk etkisi finansal piyasalarda görülmüş olup IMKB bileşik fiyat endeksi (günümüzde BIST-Borsa İstanbul) 2008 Ocak ayında 43.000 puan iken; Lehman Brothers'ın iflas ettiği Eylül ayında 36.000 puana ve Aralık ayında 27.000 puana gerilemiştir. IMKB'nin ardından krizin etkileri reel sektörde de görülmeye başlamış ve 2007 yılı sonunda %4,7 olan GSYH büyüme hızı Ağustos 2008 itibarıyla %0,9'a gerilemiştir.⁸⁰ Aynı dönemde inşaat sektörünün hacmi de sert bir şekilde daralmış, inşaat faaliyetleri azalırken inşaat malzemesi

⁷³ Özdemir, E., Kılıç, S., 2011. “**Küresel Ekonomik Krizi ve İnşaat Sektörü: Pazarlama Açısından Bir Alan Araştırması**”, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı: 2, Cilt:11, s.43-68.

⁷⁴ Eğilmez, **Küresel Finans Krizi**, s.69.

⁷⁵ Roubini, Mihm, **Kriz Ekonomisi**, s.135.

⁷⁶ Eğilmez, **Küresel Finans Krizi**, s.68.

⁷⁷ Erdoğan, S., Mangır, F., 2011. “**2008-2009 Dünya Ekonomik Krizi ve BRIC Ülkeleri**”, Finans Politik&Ekonomik Yorumlar Dergisi, Sayı: 562, Cilt: 48, s.5-16.

⁷⁸ Roubini, Mihm, **Kriz Ekonomisi**, s.43.

⁷⁹ Öz, **Büyük Finansal Tufan**, s.74.

⁸⁰ Fırat, **Küresel Krizin Türkiye'deki İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkileri**, s.3.

üretimi de düşüş göstermiştir. Konut satışlarının düşüşüyle birlikte konut stoklarında önemli düzeyde artış gerçekleşmiş, fiyatlarda sert düşüş meydana gelmiş⁸¹ ve Türk ekonomisinin lokomotif sektörü olması nedeniyle inşaat sektöründeki daralma işsizlik oranını da doğrudan yukarı yönlü etkilemiştir.⁸² 2009 yılında makro ekonomik göstergelerdeki olumsuz tablo inşaat sektöründe de paralel seyretmiş ve sektörün gelişme hızı düşmüştür.⁸³ IMF göstergelerine göre Türkiye'deki konut ve inşaat sektörünün bugünkü durumu incelendiğinde, bu kriterlerin neredeyse tamamıyla karşılandığı görülebileceği gibi, sektördeki riskin giderek arttığı da belirginleşmektedir.



⁸¹ Ercan Sancak, Celalettin Sıvacı, Ali Eker. “Türkiye’de Ekonomik Kriz Sürecinde ve Sonrasında Kamu Kaynaklarının İstihdamı Artırıcı Yönde Kullanımı”, Küreselleşme ve Kamu Yönetiminde Dönüşüm, Edt: Ahmet Kesik, Hasan Canbolat, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011, s. 342.

⁸² Erkan Özdemir, Serkan Kılıç, “Küresel Ekonomik Krizi ve İnşaat Sektörü: Pazarlama Açısından Bir Alan Araştırması”, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı: 2, Cilt:11, 2011, s.43-68.

⁸³ İntes, 2011, “İnşaat Sektörü Sorunları ve Çözüm Önerileri”, http://www.intes.org.tr/content/sektor_degerlendirme_2011.pdf, Erişim: 26.03.2016.

SONUÇ

İstanbul; kurulduğu tarihten bu yana eşsiz konumu ve güzelliği ile daima dikkatleri üzerine çekmiş ve birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Sürekli göç alan dinamik nüfus yapısı nedeniyle barınma ihtiyacı daima önemini korumuştur. Şehrin büyümesi, yakın zamanlara kadar sınırlı bir halde kalmış ancak muhtelif sebeplerden ötürü konut talebi süregelmıştır. Yakın döneme dek bu sebeplerden en önemlilerinden biri; ahşap dokuya sahip binaların tabii düşmanı olan yangınlar iken, bir diğeri ise Şehrin fay hatlarına yakınlığı nedeniyle maruz kaldığı yıkıcı depremler olmuştur.

Çağlar değiştikçe ihtiyaçlar ve buna bağlı olarak geliştirilen çözümler de değişebilmekte, bu kez yeni ihtiyaçlar ve çözüm arayışları gündeme gelmektedir. Klasik Dönem ve Yenileşme Döneminde en önemli tehdit yangınlar iken, 19. yy'da önceki dönemlere nazaran daha sıkı bir şekilde önlemlerin alınmaya başlamış ve nihayetinde Millileşme döneminden itibaren yangınların İstanbul'un yerleşim birimlerine olan doğrudan tehdidi büyük oranda etkisiz hale gelmiş ve Şehrin kabusu olmaktan çıkmıştır.

Klasik Dönemden bu yana devam eden bir sorun olarak, deprem faktörü günümüzde hala büyük bir tehdit olarak önemini korumaktadır. Bu bağlamda birçok önlem alınmakta, ancak yeterli olmamakta ve İstanbul'daki konutların kronikleşen emniyet sorunu sürmektedir. Yüzyıllar içerisinde inşaat malzemelerinin niteliğinde önemli değişimler yaşanmış, kalite standardizasyonu yaygınlaşmış ve yapım teknikleri de gelişmiştir. Diğer yandan finansman yöntemlerinde yaşanan gelişmeler de, konutların yapımında düşük maliyet uğruna kaliteden ödün vermekten kaçınabilmeye yardımcı olmuştur.

Konut finansman yöntemlerinin doğru uygulanmaması, kredinin geri ödenebilme kabiliyetinin yeterince tahlil edilmemesi ya da göz ardı edilmesi, piyasalarda yaşanabilecek olası bir panik halinde kredi anaparalarının ödenememesine neden olabilmekte ve finansal sistemi akamete uğratabilmektedir. Rant etkisi ile aşırı bir biçimde artan fiyatlar, teminat olarak kullanılan ya da krediye

konu gayrimenkullerin esas değerlerinin üzerinde işlem görmesi nedeniyle varlık balonları oluşturmakta ve bu da finans sistemini tehdit etmektedir.

Tüketiciler yönünden bakıldığında ise rant etkeninin fiyatları ederinin çok üzerine çıkarması nedeniyle insanların temel barınma gereksinimi karşılayacak bir konutu satın almaları dahi oldukça güç bir hale gelmekte, ortalama gelire sahip bir kişinin İstanbul'da ortalama kalite düzeyinde bir konut satın alabilmesi için ömrünün önemli bir bölümünü borç ödeyerek geçirmesi gerekir hale gelmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde kaynak sorunun olması gibi nedenlerle paranın ödünç alınma maliyeti yüksek olmakta ve tüketicilerin üzerindeki borç yükü ağırlaşmaktadır.

Gerek İstanbul'da arsa temininin spekülatif bir iş hale gelmesi ve rant kapısı olması, gerekse konut finansmanının pahalı bir yol olması nedeniyle konut tüketicilerinin talebi doğrultusunda, konut üreticileri ve satıcılarının maliyet düşürme yoluna gitmek zorunda kalması sonucunda inşaat malzemelerinin kalitesinde düşüş yaşanmakta ya da olabildiğince yüksek katlı binalar yapılarak bu sorun aşılmaya çalışılmaktadır.

Dikey mimarinin sosyolojik ve kültürel etkilerinin yanısıra, metrekare başına düşen insan sayısının artmasıyla trafik etkisi ve deprem etkisi gibi birçok olumsuz sonuçlarının olmasına karşın İstanbul'da dikey mimariden vazgeçilememesinde maliyet unsurunun en önemli nedenlerden biri olduğu düşünülmektedir. Bahse konu sorunların çözülebilmesi adına alçak katlı, müstakilen bahçeli ve otoparklı binaların yapılmasıyla yaşam kalitesinin artırılması ihtiyacı kaçınılmaz gözükmektedir. İstanbul'un geleceği planlanırken bu doğrultuda hareket edilerek ranta evrilebilecek tüm imar izinlerinin iptali ve ikişer katlı, müstakilen otoparklı ve bahçeli binalardan oluşan yatay mimariye sahip bir modelin yapılması gerekmektedir.

Diğer yandan; Dünya genelinde etkisini gösteren üç büyük ekonomik krizin de temelinde gayrimenkul sektöründeki anormal değerlenmenin, kullanım değerinin çok üzerine çıkmasının bulunduğu dikkate alınmalıdır. Türkiye'de son dönemlerde benzer bir görüntünün olması nedeniyle de inşaat sektöründeki rant arzusu (1929, 1997 ve 2008 krizlerinde de olduğu gibi başka sektörlerde faaliyet gösteren firmaların dahi, bu ranta ortak olabilmek adına uzmanı oldukları işkollarını bırakarak inşaat projelerine girdikleri ülkemizde de görülmektedir.), yüksek kâr iştahı, yeni yapılan konut projelerin satış fiyatlarının aşırı değerlendirilerek ortalama satın alma

gücünü aşması, faiz oranlarındaki sert artışlar, işsizlik ve enflasyondaki artışın harcanabilir geliri minimize etmesi, konut fiyatlarının harcanabilir gelirden daha hızlı artması, konut satışlarında ve birim fiyatlarındaki azalma vb göstergeler bize olası bir ekonomik krizi işaret etmektedir.

Alternatif öneri olarak:

Hem olası bir konut krizine karşı bir tedbir hem de İstanbul'da yaşam kalitesinin artırılabilmesi adına alternatif bir model sunulmakta olup söz konusu önerimize “**IST2053**” adı verilmiştir.

Bu model ile başta İstanbul olmak üzere birçok şehrimizin yaşam kalitesinin yüksek olduğu uygar şehirlere dönüştürülmesi planlanmaktadır. Sağlıklı, güvenli, üretken, nizami, kültürel değerlere bağlı, üretken şehirlerin kurularak kapitalist kentleşmenin olumsuz tesirlerinden uzak huzurlu yaşam alanları amaçlanmaktadır. Bu çalışmalar iki etapta oluşmakta olup, ilk etabı 33 ve ikinci etabı 51 yıllık projelerdir. İlk etabın 2053 yılında, ikinci etabın ise 2071 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

Bu doğrultuda yapılan çalışmalar, rant odaklı çalışarak ülke ekonomisini içinden çıkılmaz bir ekonomik buhrana sürüklediğinden endişelenilen inşaat sektörünü pozitif bir amaca koşularak uzun vadeli iş imkanı da sunacaktır. İnşaat sektörünün bu şekilde pozitif bir amaç için kullanılmasıyla, istihdamın yanı sıra inşaat sektörü ile ilintili malzemeler üreten sanayi kolları başta olmak üzere 200'den fazla alt sektöre de dinamizm katılabilecektir.

Ülkemizde ciddi bir vergi kaybının olduğu bilinmektedir. Türk ekonomisindeki payı sebebiyle inşaat sektörü de bu kayıpta söz sahibi olan ana etmenlerden biridir. 2006-2009 yılları arasında Hesap Uzmanları tarafından yapılan denetimlerde inşaat sektöründe %35'in üzerinde vergi kaybı olduğu tespit edilmiştir. Önerilen şekilde TOKİ öncülüğünde bir büyük imar hareketinde vergi kaybı minimize olmaktadır.

Modelimizin işleyişi kısaca şu şekildedir:

Ön koşullar:

- Tüm imar izinlerinin ve yeni inşaat faaliyetlerinin durdurulması
- Tüm İstanbul için yatay mimariye uygun yeniden şehir planı yapılması.
- İstanbul'da ve Anadolu'da kale nizamında yeni büyük yaşam alanlarının kurulması.
- Tüm bu kalekentlerde; üretimin ve geçimin sağlanabilmesi için tarım, sanayi, ticaret ve teknokent yatırımları yapılarak gerekli altyapının sağlanması.
- Tüm bu kalekentlerde; vatandaşların yaşama motivasyonunu artırabilmek adına sosyal ve kültürel faaliyet hizmetlerinin geliştirilmesi.
- Kurulacak yeni yaşam alanlarında sağlık için gerekli beledi altyapılarının sağlanması.
- Yeni plan çerçevesindeki tüm caddelerin düz ve nizami yapılmasına gayret gösterilerek güvenlik kameralarının azami görüşe sahip olmasının sağlanması, şehir güvenliğinin öncelenmesi.
- Opsiyonel olarak sur benzeri duvarlar ile çevrelenerek nostaljik görünüm verilebilir. (Turizme yönelik)
- Ulaşım hizmetlerinin geliştirilmesi.
- Gerekli hazırlıkların akabinde İstanbul'dan tersine göçün başlatılması.

Kalekent dahilinde yapılacak planlama:

- Konut alanlarının kalekent planlarının ortasına yapılması, diğer alanların ise bu konut merkezlerinin etrafına yapılması
- Sanayi alanlarının ayrı bölgelerde toplanması
- Günlük ihtiyaçların temini dışındaki hacimli ticari alanların ayrı bölgelerde toplanması
- Şehrin imkanlarına göre yeterli tarım arazisinin olmadığı yerlerde seralar oluşturularak konut merkezlerinin etrafında ayrı bir bölgede toplanması
- Kültürel alanların konut merkezine yakın ayrı bir bölgede toplanması

Projenin finansmanı için gayrimenkul sertifikası yönteminin kullanılmasının mümkün olabileceği gibi, alternatif bir finansman modelinin kullanılması da mümkün olabilecektir.

Kurulacak konut siteleri, tarımsal ve sanayi üretim alanlarının hisselerine bölünerek yatırımcılara satılması, üretimden elde edilecek kâr ile kira gelirleri toplamının hisselerine oranlı olarak yatırımcılara pay edilmesi şeklinde bir finansman modelinin geliştirilmesi de mümkündür.

Önerilen planlamamız uzun soluklu ve yüksek maliyetli bir çalışma olarak görünmekle birlikte, İstanbul'un içinde bulunduğu koşullar düşünüldüğünde lüzumlu olduğu kuşkusuzdur.

Bununla birlikte, tarih boyu birçok medeniyete ev sahipliği yapan ve neredeyse tüm seyyahların hayran kaldığı bir İstanbul'un tekrar inşa edilmesinin; bina güvenliği, insan hayatı ve sağlığı, yaşam kalitesi gibi etkenlerin yanı sıra estetik ve zerafet yönüyle de faydalı olacağı göz önünde bulundurulduğunda, İstanbul'u gelişigüzel inşa edilmiş beton yığınlarından ve kapasite üstü nüfustan kurtararak ideal seviyede nüfusun kaliteli bir yaşam sürdürebileceği zarif bir şehre dönüştürmenin tarihe karşı borcumuz olduğu da yadsınamaz bir hakikattir.

KAYNAKÇA

KİTAP, MAKALE, SÜRELİ YAYIN ve TEZLER:

- Açıkyıldız, Birgül: **“19.yy Osmanlı Mimarlığında Neo-Gotik Üslup”**, Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi SBE, Ankara, 1997.
- Ahunbay, Zeynep: **Karamürsel’in Od Taşı ve Tarihi Yapılarda Kullanımı**, Uluslararası Kara Mürsel Alp ve Kocaeli Tarihi Sempozyumu-II, Kocaeli, 2015.
- Akgüç, Öztin: **Kriz Nedeni ve Çıkış Yolları**, Muhasebe ve Finansman Dergisi, Bahçeşehir Üniversitesi İİBF, Sayı: 42, s.6-9, 2009.
- Alantar, Doğan: **Küresel Finansal Kriz: Nedenleri ve Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme**, Maliye Finans Yazıları, Sayı: 81, 2008.
- Alkan, Selçuk: **Osmanlı’nın İstanbul Projeleri**, 1.Basım, İstanbul: AZ Kitap / Ares Yayıncılık, 2014.
- Altınay, Ahmet Refik: **Türk Mimarları**, 1. Basım, Kapı Yayınları, İstanbul, 2013.
- Altınay, Ahmet Refik: **16. Asırda İstanbul Hayatı (1553-1591)**, 2.Basım, İstanbul Devlet Basımevi, İstanbul, 1935.
- Arioğlu, Nihal.
Arioğlu, Ergin: **Mimar Sinan’ın Seçtiği Taş: Küfeki ve Çekme Dayanımı**, Türkiye 14. İnşaat Mühendisliği Teknik Kongresi, İzmir, Ekim 1997.
- Arslan, İbrahim: **Konut Ekonomisi**, Sakarya Yayıncılık, Sakarya, 2007.
- Arslan, Murat: **İstanbul’un Antikçağ Tarihi**, Odin Yayıncılık, 2010.
- Ateş, Alper Tunga: **“Türkiye’de İnşaat Sektörünün Ekonomik Büyümeye ve İstihdama Katkısının Ampirik Analizi”**, Yüksek Lisans Tezi, Onsekiz Mart Üniversitesi SBE, Çanakkale, 2011.
- Ayan, Ebubekir: **Konut Finansmanı ve Değerlemesi**, 1.Basım, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Bakır, Betül: **Mimaride Rönesans ve Barok**, 1.Basım, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, 2003.

- Barkan, Ömer Lütfi: **Süleymaniye Cami ve İmareti İnşaâtı**, Cilt 1, Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara, 1972.
- Baş, Yaşar: **İstanbul Yapılarında Karamürsel Od Taşının Kullanımına Dair Bazı Tespitler**, Bingöl Üniversitesi SBE Dergisi, Cilt 7, Sayı 14, 2017.
- Baykara, Arzu: **İki Savaş Arası (1856-1877) İstanbul'da Gündelik Hayat**, Ege Üniversitesi SBE, İzmir, 2006.
- Bayülken, Yavuz.
Kütükoğlu, Cahit: **İnşaat Malzemeleri Sektöründe Dağıtım Ağı ve Dağıtım Kanalları Araştırması**, İnşaat Malzemesi Sanayiciler Derneği, 2011, http://www.tisdka_ana.pdf, Erişim: 26.03.2014.
- Bu Şehr-i İstanbul ki**, Der. Şemsettin Kutlu, İstanbul, 1.Basım, Milliyet Yayınları, 1972.
- Büyükkaracıoğlu, Naci.
Altınışik, İsa.
Uzun, Hasan: **Türkiye' de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri**, Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi Sayı: 14, 2017.
- Böke, Hasan.
Akkurt, Sedat.
İpekoğlu, Başak: **"Tarihi Yapılarda Kullanılan Horasan Harcı ve Sıvalarının Özellikleri"**, Yapı 269, 2004.
- Cansever, Turgut: **İslam'da Şehir ve Mimari**, 10.Basım, Timaş Yayınları, İstanbul, 2016.
- Cingöz Altınay,
Ayda Rona Aylin: **Konut Fiyatları Nasıl Belirlenir**, Derin Yayınları, İstanbul, 2014.
- Çelik, Zeynep: **19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul**, Çev. Selim Deringil, İstanbul, 1. Basım, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, 2015.
- Çevik, Bora: **Türkiye'de Konut Piyasasındaki Gelişmeler**, Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Bölümü, Aralık 2013.
- Demir, Gülten: **Asya Krizi ve IMF**, Der Yayınları, İstanbul, 1999.
- Dirimtekin, Feridun: **Fetihden Sonraki İstanbul: Ecnebi Seyyahlara Nazaran**, İstanbul Fethi Neşriyatı No:14, İstanbul Halk Basımevi, İstanbul.
- Ege, İlhan: **"1997 Güney Asya Finansal Krizi ve Güney Asya Ülkelerinde Emeklilik Sistemi Reformları: Türkiye ve Güney Asya Ülkeleri Bireysel Emeklilik Sistemlerinin Karşılaştırılması"**, Nevşehir Üniversitesi İİBF, 2000.

- Eğilmez, Mahfi: **Küresel Finans Krizi**, 15.Basım, Remzi Kitapevi, İstanbul, 2018.
- Engels, Friedrich: **Konut Sorunu**, Alter Yayınları, Ankara, 2013.
- Erdoğan, Savaş.
Mangır, Fatih: **2008-2009 Dünya Ekonomik Krizi ve BRIC Ülkeleri**, Finans Politik & Ekonomik Yorumlar Dergisi, 2011, Sayı: 562, Cilt: 48.
- Ergin, Hayri: **“18.yy Fetvalarına Göre Osmanlı’da Günlük Hayat (Behcetü’l-Fetava) Örneği”**, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi SBE, Ankara, 2006.
- Eşkinat, Rana: **“Türk İnşaat Sektöründe (TOKİ’nin) Yeri ve Etkisi”**, Anadolu Üniversitesi, Eskişehir, 2012.
- Eyice, Semavi: **Tarih Boyunca İstanbul**, 3.Basım, Etkileşim Yayınları, İstanbul, 2010.
- Fırat, Fatih Kürşat: **“Küresel Krizin Türkiye’deki İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkileri”**, Yüksek Lisans Tezi, Aksaray Üniversitesi SBE, Aksaray, 2014.
- Galbraith, John Kenneth: **Büyük Kriz 1929**, 2.Basım, Pegasus Yayınları, İstanbul, 2013.
- Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış: Türk Gayrimenkul Sektörü Çerçevesinde Konut ve Konuta Bağlı Gelişmelerin Analizi**, Emlak Konut GYO A.Ş., 2014.
- Genç, Mehmet: **Osmanlı İmparatorluğunda Devlet ve Ekonomi**, 12. Basım, Ötüken Neşriyat, İstanbul, 2015.
- Halife, Mehmet: **Târih-i Gilmânî**, Haz. Kamil Su, İstanbul, 1.Basım, Milli Eğitim Basımevi, 1976.
- “İnşaat ve Gayrimenkul”**, Türkiye İş Bankası, Mart 2017.
- Karayağcın, Murat: **Konut Bunalımı Kent Rantları ve Proje Muhafızları**, İmge Yayınevi, İstanbul, 2010.
- Karayanık, Süleyman: **“Marmaray Trafik Yönetim Sistemleri ve Ayrılık Çeşmesi İstasyonu Anlaşman Sisteminin Scada İle Simülasyonu”**, (Çevrimiçi)

<http://dergipark.gov.tr/download/article-file/516711>,
14.04.2019.

- Keleş, Ruşen: **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi Yayınları, 5. Basım, Ankara.
- Keleş, Ruşen: **100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu**, 2.Basım, Cem Yayınevi, İstanbul.
- Kılıçbay, Mehmet Ali: **Ahşabın Öyküsü**, 1.Basım, İmge Kitapevi, Ankara, 2000.
- Kesik, Ahmet.
Canpolat, Hasan: **Küreselleşme ve Kamu Yönetiminde Dönüşüm**, 1.Basım, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011.
- Koçu, Reşad Ekrem: **İstanbul Tulumbacıları**, 2.Basım, Doğan Kitap, İstanbul.
- Krugman, Paul: **The Return of Depression Economics and the Crisis of 2008**, New York, 2009.
- Kuban, Doğan: **Türkiye’de Kentsel Koruma: Kent Tarihleri ve Koruma Yöntemleri**, 2.Basım, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2014.
- Kurtay, Nevin: **“İstanbul’da 19. Yüzyıl Kentsel Yaşamına Koşut Olarak Değişen Saray ve Konut Mimarlığı”**, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi SBE, İstanbul, 2001.
- Küreselleşme ve Kamu Yönetiminde Dönüşüm**,
Der. Ahmet Kesik, Hasan Canbolat, Seçkin Yayınları, Ankara, 2011.
- Müderrişoğlu,
Mehmet Fatih: **“16. Yüzyılda Osmanlı İmparatorluğu’nda İnşa Edilen Menzil Külliyyeleri”**, Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi SBE, Ankara, 1993.
- Ortaylı, İlber: **Tarihin Işığında**, 5.Basım, Profil Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Ortaylı, İlber: **İmparatorluğun Son Nefesi “Osmanlı’nın Yaşayan Mirası Cumhuriyet”**, 1.Basım, Timaş Yayınları, İstanbul, 2014.
- Ortaylı, İlber: **İstanbul’dan sayfalar**, 14.Basım, İnkılap Kitapevi, İstanbul, 2016.
- Ortaylı, İlber: **İmparatorluğun Son Nefesi “Osmanlı’nın Yaşayan Mirası Cumhuriyet”**, 1.Basım, Timaş Yayınları, İstanbul, 2014.

- Ortaylı, İlber: **Tarihin İzinde**, 17.Basım, Profil Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Ören, Kenan.
Yüksel, Hasan: **Türkiye’de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri**, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi Yıl: 2013/2, Sayı:18, 2013.
- Öz, Erkan: **Büyük Finansal Tufan**, 2.Basım, Şira Yayınları, İstanbul, 2016.
- Özdemir, Erkan.
Kılıç, Serkan: **Küresel Ekonomik Krizi ve İnşaat Sektörü: Pazarlama Açısından Bir Alan Araştırması**, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı: 2, Cilt:11, 2011.
- Özkılıç Küçükaliolu,
Sema: **“1894 Depreminin İstanbul Üzerindeki Etkileri (Deprem Sonrası İmar Faaliyetleri)”**, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü, İstanbul, 2011.
- Özlük, Serdal: **Türkiye’de Konut Sektörü**, Semerci Yayınları, İstanbul, 2015.
- Parker, Selwyn: **Büyük Çöküş**, 2.Basım, Arkadaş Yayınevi, Ankara, 2017.
- Roubini, Nouriel.
Mihm, Stephen: **Kriz Ekonomisi**, 2.Basım, Pegasus Yayınları, İstanbul, 2017.
- Şenyurt, Oya: **Osmanlı Mimarisinin Temel İlkeleri**, Doğu Kitapevi, İstanbul, 2015.
- Tağraf, Hasan.
Arslan, Talat: **Kriz Oluşum Süreci ve Kriz Yönetiminde Proaktif Yaklaşım**, Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Sivas, Cilt 4, Sayı 1, 2003.
- Tekeli, İlhan: **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, 1.Basım, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2010.
- Tekeli, İlhan. İlkin, Selim: **Cumhuriyetin Harcı: Modernitenin Altyapısı Oluşurken**, 2.Basım, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2010.
- Tepecik, Filiz.
Eşkinat, Rana: **İnşaat Sektörüne Küresel Bakış**, Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi, C XIV, S1, 2012.
- Thevenot, De Jean: **“1655-1656’da İstanbul ve Türkiye”**, Çev. Reşad Ekrem Koçu, İstanbul, Çığır Kitapevi, 1939.

Topçu, Ahmet:

Betonarme 1756-2014: Tarihçe: Çimento/Beton/Betonarme Yapılar/İnşaat Mühendisliği, Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir, 2006-2014.

Ubicini, Abdolonyme
Henri Jean:

“1855’de Türkiye”, Çev. Ayda Düz, İstanbul, Tercüman Yayınları, 1977.

Ülgen, Ali Saim:

Fatih Devrinde İstanbul, Vakıflar Umum Müdürlüğü Neşriyatı, Ankara, 1939.

Vakıf Restorasyon Yıllığı, **“İstanbul’daki Roma Dönemi Saray Yapılarındaki Horasan Harçlarının İncelenmesi”**, Sayı 4, 2012.

Yıldız, Kenan:

“1660 İstanbul Yangınının Sosyo-ekonomik Tahlili”, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Türkiye Araştırmaları Enstitüsü, İstanbul, 2012.

DİĞER KAYNAKLAR:

Kimberly, Amadeo:

“Fed Funds Rate History with Its Highs, Lows and Chart”, (Çevrimiçi) <https://www.thebalance.com/fed-funds-rate-history-highs-lows-3306135>, 25.03.2019.

Arıdurı Ayşen:

“Kriz Nedir? Ne Değildir?”, Fortune Danışmanlık, (Çevrimiçi) <http://www.fortune.com.tr/kriznedir.asp>, 30.03.2019.

(Çevrimiçi) <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, 02.04.2019.

(Çevrimiçi)

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.591dfb7cd2c572.67308866, 18.05.2017.

(Çevrimiçi) http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=İNŞAAT, 15.04.2017.

(Çevrimiçi)

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.591dfdaaed4c02.52161933, 17.05.2017.

(Çevrimiçi)

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5925ddb556005.36971739, 10.09.2017.

(Çevrimiçi)
http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5925d0c808fc67.77344789, 10.09.2017.

(Çevrimiçi)
http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5925deb006f999.32474441, 10.09.2017.

(Çevrimiçi) www.resmigazete.gov.tr arşivi, 12.05.2018.

(Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf>, 13.05.2018.

(Çevrimiçi) https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket/#collapse_2, 25.03.2019.

(Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/2892.pdf>, 25.06.2018.

(Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120518-1..htm>, 16.02.2019.

(Çevrimiçi) <http://www.spk.gov.tr/Sayfa/Index/16/2>, 09.03.2019.

(Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm>, 24.06.2018.

(Çevrimiçi)
http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5b9d4023a67970.45140259, 30.03.2019.

“5393 Sayılı Belediye Kanunu”, (Çevrimiçi)
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>, 02.06.2018.

“5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, (Çevrimiçi)
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm>, 02.06.2018.

“661 Sayılı Müzayede, Münakaşa ve İthalât Kanunu, 1925”, (Çevrimiçi)
<https://www.tbmm.gov.tr>, 11.05.2018.

“Topkapı Sarayının Tarihçesi”, (Çevrimiçi) <http://www.topkapisarayi.gov.tr/tr/tarihçe>, 4.6.2017.

“Gayrimenkul Sertifikası”, (Çevrimiçi) <https://www.toki.gov.tr/gayrimenkul-sertifikasi>, 09.03.2019.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tanıtım Rehberi”, (Çevrimiçi)
<http://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/409>, 09.03.2019.

“T.C. 1961 Anayasası”, (Çevrimiçi)
<https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa61.htm>, 06.06.2018.

İntes 2011, “İnşaat Sektörü Sorunları ve Çözüm Önerileri”, (Çevrimiçi)
http://www.intes.org.tr/content/sector_degerlendirme_2011.pdf, 26.03.2014.

Tanrısever, Burak Kemal: “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları”, (Çevrimiçi)
<https://www.borsaistanbul.com/docs/default-source/research/burak-kemal-tanr%C4%B1sever.pdf?sfvrsn=0>, 09.03.2019.

“T.C. Anayasası”, (Çevrimiçi) https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa_2018.pdf,
06.06.2018.

“Gebze-Halkalı Demiryolu Hattının işletilmesi”, (Çevrimiçi)
<http://www.marmaray.gov.tr/duyurudetay/Haber/TCDD-TA%C5%9EIMACILIK-GEBZE-%E2%80%93HALKALI-HATTINI-%C4%B0%C5%9EELETMEYE-BA%C5%9ELADI/188>, 10.04.2019.

“Gebze-Halkalı Marmaray Hattının Açılışı”, (Çevrimiçi)
https://www.iletisim.gov.tr/turkce/yerel_basin/detay/gebze-halkali-marmaray-hattinin-acilisi-icin-geri-sayim-basladi, 10.04.2019.

“İstanbul Bölge Raporu”, (Çevrimiçi) <https://www.zingat.com/istanbul-bolge-raporu>,
11.04.2019.

“İstanbul Depremleri”, (Çevrimiçi) <http://www.deprem.gov.tr/tr/tarihseldepremler>,
19.10.2017.

“İstanbul Yangınları”, (Çevrimiçi) <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yanginlari.html>,
10.02.2018.