

# GAYRİMENKUL GELİŞTİRİCİ AKTÖRLERİN ÇEŞİTLİLİĞİ BAĞLAMINDA KAPALI YERLEŞMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Fusun Çizmeci\*, Hakkı Önel

Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Yapı Üretimi Bilim Dalı  
fusuncizmeci@yahoo.com

## ÖZET

Kapalı yerleşmeler, postmodern döneme özgü barınma alanlarıdır. Yirminci yüzyılın sonlarından itibaren dünyanın farklı coğrafyalarında yer alan pek çok büyük kentte olduğu gibi İstanbul kentinde de kapalı yerleşmelerin yaygınlaşması ve kapalı yerleşme talebinin artması, konut piyasasının bu alanının gayrimenkul geliştiricileri için cazip bir hale gelmesine neden olmuştur. Ancak kapalı yerleşme üretiminde gayrimenkul geliştiricilerine ilişkin tek tip bir profil tanımlamak mümkün değildir, aksine farklı nitelikte, farklı deneyim ve eğilimlere sahip gayrimenkul geliştiricilerin kapalı yerleşme üretimini biçimlendirdiği görülmektedir. Diğer bir deyişle postmodern dönemde üretilen ürünler ve bu ürünleri tüketen müşteri profilinde gözlemlenen çeşitlilik, postmodern döneme özgü ürünler olan kapalı yerleşme projelerini geliştiren aktörler üzerinden de okunabilir hale gelmiştir.

Bu makalede, kapalı yerleşmelerin üretim sürecinde rol alan gayrimenkul geliştirici firmaların nasıl bir çeşitlilik gösterdiği ve bu çeşitliliğin –ortaya çıkan ürüne- kapalı yerleşmelere nasıl yansıdığı araştırılmaktadır. Araştırma kapsamında seksenli yılların sonlarından itibaren İstanbul kentinin farklı bölgelerinde, farklı nitelikteki gayrimenkul geliştiricileri tarafından üretilmiş 96 kapalı yerleşme incelenmiştir. Araştırma yöntemi olarak Lebart tarafından geliştirilen “ilişkisel katmanlaştıma modeli”nden yararlanılmıştır. İlişkisel katmanlaştıma modeli, “mütekabiliyet analizi” (correspondence analysis) ile “kümeleme analizi”nin (cluster analysis) birarada kullanıldığı bir yöntemdir.

Araştırma sonucunda gayrimenkul geliştiricilerin çeşitliliğine bağlı olarak, kapalı yerleşmelerin inşa edildikleri alanların seçiminde ve bu yerleşmeleri oluşturan konutların yapı tiplerinde belirgin farklılıkların ortaya çıktığı saptanmıştır. Diğer bir deyişle gayrimenkul geliştirici profilleri ile kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ve yapı tipleri arasında anlamlı bir ilişki olduğu belirlenmiştir. Analiz sonuçlarının sunumunda, Bertin tarafından geliştirilen görsel temsil yönteminden yararlanılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kapalı yerleşmeler, gayrimenkul geliştiriciler, yapı tipleri, ilişkisel katmanlaştıma modeli.

## ABSTRACT

Gated communities are residential spaces which are specific to the postmodern era. Since the end of the 20th century the almost every mega-cities also in İstanbul the gated-communities has been becoming prevalent. This part of house market has been becoming attractive for the real estate developers with an increase in demand and with this prevalent. However it is not possible to mention only one type of investor's profile. In postmodern era, the variety of productions and the consumers profile, is easily readable over the actor, who has developed the gated-communities which is proper for the postmodern era.

In this article, a research about how the variety of the actors who has developed the gated-communities, and how this variety reflects to the gated-communities was conducted. In the scope of this research, in different locations of İstanbul existing 96 gated communities which have been developed in the end of the 80's by different real estate developers, has been investigated. The research model is “relational stratification” enhanced by Lebart. “Relational stratification” model is a kind of method within the correspondence analysis and the cluster analysis are used together.

According to the research results it was predicted that there are clear differences by the selection of construction areas and building types though the diversity of real estate developers. In other words there is a relationship between the profiles of the real estate developers, building types and the urban locations of the gated communities. In the presentation of the analysis results it was used the visual representation which was built up by Bertin.

**Keywords:** Gated community, real estate developer, building type, relational stratification

\* Bu makale, birinci yazar tarafından YTÜ Mimarlık Fakültesinde Haziran 2008 tarihinde tamamlanmış olan “Kapalı Yerleşmelerde Üretim ve Tüketim Süreci (İstanbul Örneği)” isimli doktora tezinden hazırlanmıştır.

## 1.GİRİŞ

Kapalı yerleşmeler, yirminci yüzyılın sonlarından itibaren dünyanın farklı coğrafyalarında yer alan büyük kentlerde eş zamanlı olarak yaygınlaşmıştır. Kapalı yerleşmelerin yaygınlaştığı kentler, farklı coğrafyalarda yer alsalar da küreselleşen ekonomik düzene eklenme çabaları bağlamında benzer özellikler göstermekte<sup>1</sup> ve “küresel kent” [1] kavramı ile tanımlanmaktadır. Ekonomik anlamda yeni bir yapılanma içerisinde olan bu kentler mekansal olarak da yeniden yapılanmaktadır. Öyle ki küresel düzene eklenme çabaları küresel bir kent yaratma politikalarının oluşmasına, bu da kentsel mekanın yeni imar girişimleriyle dönüşmesine neden olmaktadır [2]. Bu dönüşüm, Harvey (2008) tarafından “*kapitalist üretimin kendi imajına uygun bir coğrafyayı yeniden inşa etmesi*” olarak değerlendirilmektedir[3]. Dolayısıyla küresel kentler, yeni imar girişimlerinin<sup>2</sup> hız kazandığı, gayrimenkul yatırımlarının cazip hale geldiği kentlerdir. Küreselleşen ekonomik düzene eklenme sürecindeki kentlerde eş zamanlı olarak yaygınlaşan kapalı yerleşmeler “**küresel bir yerleşme formatı**” olarak tanımlanmaktadır [4 ve 5].

İstanbul da seksenli yılların sonlarından itibaren küresel bir yerleşme formatı olarak tanımlanan kapalı yerleşmelerin büyük bir

hızla üretildiği kentlerden biridir. İstanbul kentinde üretilen kapalı yerleşmeler, kısa sürede üst ve üst orta sınıfın konut talebinin önemli bir bölümünü karşılar hale gelmiş ve kentin mekansal yapısını etkileyecek yoğunluğa ulaşmıştır. Dünyanın pek çok yerinde olduğu gibi İstanbul kentinde de kapalı yerleşmelerin yaygınlaşması ve kapalı yerleşmelere olan talebin artması, konut piyasasının bu alanının gayrimenkul geliştiricileri için cazip hale gelmesine neden olmuştur. Kapalı yerleşmelerin üretim sürecinde farklı nitelikte, farklı deneyim ve eğilimlere sahip gayrimenkul geliştiriciler rol almaktadır, dolayısıyla kapalı yerleşme projelerinde tek tip bir gayrimenkul geliştiricisi profili tanımlamak mümkün değildir.

Makalede, kapalı yerleşmelerin üretim sürecinde rol alan gayrimenkul geliştiricilerin nasıl bir çeşitlilik gösterdiği ve bu çeşitliliğin ortaya çıkan ürüne nasıl yansıdığı sorgulanmaktadır. Gayrimenkul geliştiricilerin çeşitliliği, dolayısıyla farklı deneyim ve eğilimlere sahip olmaları kapalı yerleşmelerin inşa edildiği alanların seçiminde ve yerleşmeleri oluşturan yapı tiplerinin –*tek ev, ikiz ev, apartman, residence-* belirlenmesinde ayırt edici farklılıkların oluşmasına neden olmaktadır.

Makalede sırası ile, postmodern bir barınma biçimi olarak değerlendirilen kapalı yerleşmeleri yönelik kavramsal bir çerçeve çizilmiş, araştırmanın örneklem kümesini oluşturan kapalı yerleşmeler ele alınmış, analiz aşamasında kullanılan değişkenler – gayrimenkul geliştiriciler, yerleşmelerin kentsel konumları ve yapı tipleri- tanımlanmış, araştırma yöntemi olarak kullanılan “ilişkisel katmanlaştırma modeli” (Lebart) irdelenmiştir. Son olarak da ilişkisel katmanlaştırma modeli yardımı ile elde edilen analiz sonuçları, görsel temsil tekniklerinden biri olan “Bertin grafikleri” yardımıyla aktarılmış ve maddeler halinde yorumlanmıştır.

1 Singapur, Abu-Dabi, Rio de Janeiro, Buenos Aires, Sao Paulo, Mexico City, Beyrut ve benzeri kentler, farklı coğrafyalarda yer almalarına rağmen kapalı yerleşme modelinin eş zamanlı olarak yaygınlaştığı büyük kentlere örnek olarak gösterilebilir.

2 Urry (2005), bu imar girişimlerini kentlerin “üretim mekanından tüketim mekanına doğru evrilmesi” olarak tanımlamaktadır, çünkü ağırlıklı olarak üretim faaliyetine değil tüketim eylemine yönelik mekanlar inşa edilmektedir. Küresel kent yaratma çabasıyla ortaya çıkan imar hareketleri kapsamında belirli akıllarda ulusal ve uluslararası firmaların genel merkezleri yükselmiş, tüketim ve boş zaman aktivite mekanları –alışveriş merkezleri, sinemalar, tiyatrolar, kültür merkezleri, turistik tesisler ve benzeri karışık işlevli kompleksler ve kapalı yerleşmeler inşa edilmiştir.

## 2. POSTMODERN BİR BARINMA BİÇİMİ OLARAK KAPALI YERLEŞMELER

Kapalı yerleşme<sup>3</sup> konsepti, postmodern döneme özgü bir yerleşme modelidir. Bu model mekansal, sosyal ve ekonomik anlamda sınırların yaratıldığı ve bu sınırlar içerisinde konut birimleri ile birlikte yerleşme sakinlerinin gündelik yaşamda ihtiyaç duyabilecekleri çeşitli hizmet ve olanakların sunulduğu yeni bir barınma anlayışını tanımlamaktadır. Dolayısıyla bu konsept, sınır olgusu ve bu olgudan doğan olanaklar dünyası temelinde şekillenen bir yerleşme modelini ifade etmektedir.

Kapalı yerleşme konseptinin temelini mekansal sınırlar oluşturur, öyle ki diğer sınırların oluşması mekansal sınırların varlığına bağlıdır. Duvar, çit, kapı ve benzeri elemanlar, kapalı yerleşmeleri mekansal olarak sınırlandırmakta ve yerleşme sakinlerini fiziksel ve görsel olarak kentten geri kalanından ayırmaktadır. Bu ayırma, güvenlik görevlileri ve güvenlik kameralarının denetimi ile pekiştirilerek, yerleşme sakinleri dışındakilerin girişinin engellendiği özelleşmiş alanların yaratılmasına imkan vermektedir.

Kapalı yerleşme konseptinde, yalnızca konut alanları değil, spor tesisleri, alışveriş mekanları, yüzme havuzları, parklar,

bahçeler, çocuk oyun alanları, restoranlar ve benzeri sosyal donatı alanları da yer almaktadır. Ancak bu alanlar, sadece yerleşme sakinlerinin kullanabileceği mekanlar olarak özelleştirilmiştir. McKenzie'ye göre kapalı yerleşmelerde konut alanları ile birlikte sadece yerleşme sakinlerinin kullanabileceği sosyal donatı alanlarının yer alması, kamusal alanın da yerleşme sakinleri için özelleştirildiği anlamına gelmektedir [6]. Dolayısıyla yerleşme sakinleri gündelik ihtiyaçlarının pek çoğunu yerleşmenin mekansal sınırlarının dışına çıkmadan karşılayabilmekte ve toplumun geri kalanı ile karşılaşma ihtimalini en aza indirerek yaşamlarını sürdürebilmektedirler [7]. Diğer bir deyişle mekansal sınırlara sahip kapalı yerleşmeler, sosyal anlamda da sınırların oluşmasına neden olmakta, sosyal bir ayırma ve kutuplaşma yarattığı yönünde eleştirilere hedef olmaktadır [8].

Mekansal ve sosyal sınırlar üreten kapalı yerleşmeler ekonomik açıdan belirli bir gelir düzeyine sahip kesimlerin elde edebileceği konut alanlarıdır; özel sektör tarafından inşa edilen bu yerleşmelerin hedef kitlelerini üst ve orta kesimden hanehalkları oluşturmaktadır. Dolayısıyla toplumun daha alt kesimleri için bu yerleşmeler ekonomik anlamda erişilmesi zor sınırlara sahiptir.

Diğer yandan ekonomik, sosyal ve mekansal sınırlar, kapalı yerleşmelere sembolik değerlerin atfedilmesine neden olmaktadır. Kapalı yerleşmeler, potansiyel tüketici kitlelerini manipüle etmek amacı "ayrıcılık bir yaşam tarzı"nın, "seçkin komşular"la birarada barınma imkanının, "prestijli bir yatırım"ın sembolü olarak gösterilmekte [9], bu da kapalı yerleşmelerin tüketiciler için toplumsal bir konum ya da statü elde etme aracına dönüşmesine neden olmaktadır [10].

Mekansal, sosyal ve ekonomik sınırlar üzerinden tanımlanan, toplumsal yaşamda statü elde etme araçlarından biri olarak değerlendirilen kapalı yerleşmeler, post-

3 Farklı kavramsal yaklaşımlar, bu yerleşmelerin güvenli siteleri, güvenli konut kompleksleri, "varlık adacıkları", "refah adacıkları", "kapalı yerleşmeler", "özel siteler", "kapalı konut alanları" gibi farklı isimlerle adlandırılmalarına neden olmuştur. Bu çalışmada "kapalı yerleşme" ismi tercih edilmiştir. Konut alanları yerine "yerleşme" sözcüğünün tercih edilmesi, sadece konut alanı değil, gündelik yaşamda gereksimin duyulan her türlü hizmet ve olanakların sunulduğu bir yerleşme modelini ifade etme çabasından kaynaklanmaktadır. Kapalı ya da güvenli yerine "kapalı" vurgusunun tercih edilmesi ise bu yerleşmelerin mekansal, sosyal ve ekonomik anlamda ayırmaya neden olan sınırlara sahip olmasından ve bu sınırların yerleşme sakinini olmayanları dışlayan bir yaşam alanı yaratılmasında önemli rol oynamasından kaynaklanmaktadır.

modern üretim ve tüketim örüntülerinin biçimlendirdiği ürünlerdir ve bu bağlamda postmodern döneme özgü bir barınma anlayışını temsil etmektedirler.

### 3.METODOLOJİ

#### 3.1.Araştırmanın Örneklem Kümesi ve Değişkenler

Araştırmanın örneklem kümesini seksenli yılların sonundan itibaren İstanbul kentinde inşa edilen 96 kapalı yerleşme oluşturmaktadır. Yerleşmelerin seçiminde kentin farklı bölgelerinde inşa edilmiş ve verilerine eksiksiz ulaşılacak yerleşmeler olmalarına dikkat edilmiştir.

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları, üretim sürecinde rol alan gayrimenkul geliştiriciler ve kapalı yerleşmelerde yer alan yapı tipleri araştırmanın değişkenlerini oluşturmaktadır.

#### Yerleşmelerin kentsel konumları

Seçilen kapalı yerleşmelerin % 50'si Anadolu Yakası'nda, % 50'si Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. Diğer yandan bu yerleşmelerin % 45'i ilçe belediyesi sınırları içerisinde, % 55'i belde belediyesi sınırları içerisinde inşa edilmiştir<sup>4</sup>. Yerleşmelerin bir kısmı İstanbul kentinin önemli merkezleri olan; Şişli, Beşiktaş, Kadıköy, Üsküdar, Sarıyer gibi ilçelerde, bir kısmı ise kentin periferisinde yer alan ve yirminci yüzyılın sonlarından itibaren gelişen Büyükçekmece, Küçükçekmece, Ümraniye, Kartal, Pendik, Tuzla, Silivri ilçelerinde ve bu ilçelere bağlı beldelerde konumlanmıştır.

#### Gayrimenkul Geliştiriciler<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Bu araştırma, 2008 öncesi ilçe ve belde sınırları dikkate alınarak yapılmıştır.

<sup>5</sup> "Gayrimenkul Geliştiricisi" kavramı "Real Estate Developer" anlamında kullanılmaktadır. Bazı ülkelerde gayrimenkul geliştiriciler sürecin neredeyse tamamında rol alırken, bazı ülkelerde her bir aşama farklı uzmanlar tarafından gerçekleştirilmektedir. Örneğin Türkiye'de proje

Yerleşme sakinleri için özelleşmiş yaşam alanları sunan kapalı yerleşme projeleri inşa edildikleri hemen her ülkede özel sektör tarafından üretilmektedir. Kamunun inşaat sektöründeki rolünün fazla olduğu ülkelerde<sup>6</sup> bile bu yerleşmelerin özel sektör girişimi olduğu söylenebilir. Bu anlamda söz konusu yerleşmeler konut piyasasında özel sektörün rolünün arttığı bir sürecin ürünleri olarak değerlendirilmektedir. Diğer yandan kapalı yerleşmelerin küresel ölçekte yaygınlaşması yani dünyanın pek çok yerinde üretilen ve tüketilen bir yerleşme formatı haline gelmesi, ulusal ve uluslararası sermaye gruplarının kapalı yerleşme projelerine ilgisinin artmasına neden olmuştur. Tek seferde çok sayıda konutun ve bu konutlara ait sosyal donatı alanlarının inşa edildiği kapalı yerleşme projeleri genellikle büyük ölçekli sermaye grupları ya da farklı ölçekteki sermaye gruplarının güç birliği yaparak oluşturdukları konsorsiyumlar tarafından geliştirilmiştir.

Ulusal ve uluslararası sermaye gruplarından oluşan gayrimenkul geliştiriciler, kapalı yerleşmelerin üretim sürecinin en etkili olan aktörleridir, arsanın temininden gerekli imar izinlerinin alınmasına, üretim sürecinde rol alacak diğer aktörlerin belirlenmesinden yerleşme

---

geliştirici, müteahhit, yatırımcı rolleri arasında net ayrımların olmadığı proje örneklerinden söz etmek mümkündür (Gülümser, A., 2005, New Trend in Urbanization: Gated Communities in Istanbul, Yayınlanmamış Y.Lisans Tezi, İTÜ).

6 Örneğin, Singapur, kamunun inşaat sektöründe aktif olarak yer aldığı, dünyaca meşhur kamu evleri programı ile bilinen bir konut piyasasına sahiptir. Toplumun sadece % 20'si özel sektör tarafından inşa edilen konutlarda yaşamaktadır. Özel sektör tarafından inşa edilen evlerin çoğu da kapalı yerleşmelerden oluşmaktadır (Choon-Piew, P., 2007, From Public Housing to Private Neighborhoods: Gated Condominium Estates in Singapore, 4.International Conference of the Research Network, 5-8 Haziran,Paris). Türkiye'de ise yerleşmelerin tamamı özel sektör girişimidir, ancak bazı yerleşmelerde arsa sahibi Toplu Konut İdaresi olduğu için özel sektör-kamu işbirliğinden sözedilebilir. Ancak bu tür bir ortaklıkla üretilen projelerde süreci yönlendiren temel aktör yine özel sektördür.

konseptinin geliştirilmesine, yerleşmeye yönelik pazarlama stratejilerinin oluşturulmasından satış işlemlerine kadar pek çok aşamada rol almakta ya da bu süreçleri organize etmektedirler. Hatta bazı projelerde gayrimenkul geliştiriciler yapım aşamasını da üstlenmektedirler.

Kapalı yerleşme üretiminde sürecin organize edilmesi önemlidir, çünkü kapalı yerleşmeler büyük ölçekli projelerdir ve farklı uzmanlık alanlarına sahip aktörlerin işbirliğini gerektirmektedir. Gayrimenkul geliştiriciler zaman zaman bu rollerin büyük bir kısmını üstlenmeler de fizibilite çalışması yapan uzmanlar, finans danışmanları, müteahhitler, proje yöneticileri, şantiye yöneticileri, mimarlar, mühendisler, malzeme üreticileri ve benzeri bir çok uzman kişi ve kurum kapalı yerleşmelerin üretiminde aktif olarak yer almaktadır. Bu anlamda kapalı yerleşmeler, uzmanlık alanlarının önem kazanmaya başladığı farklı aktörlerin sürece dahil olduğu postmodern bir üretim anlayışının izlerini taşımaktadır.

Araştırma kapsamında seçilen ve seksenli yılların sonundan itibaren İstanbul'un farklı bölgelerinde inşa edilmiş kapalı yerleşmelerin üretim sürecinde rol alan gayrimenkul geliştiriciler, ilişkisel katmanlaştırma modeli ile analiz edilerek yedi farklı geliştirici profili tanımlanmıştır:

- 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları
- 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları
- 2000 sonrası oluşturulmuş küçük müteahhit konsorsiyumları
- 1990 öncesi kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar
- 1990 sonrası kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar
- Yapı malzemesi üreten firmalar
- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)

## Yapı Tipleri

Farklı nitelikteki gayrimenkul geliştiriciler tarafından üretilen 96 yerleşme, tek ev, ikiz ev, blok, apartman ya da residence<sup>7</sup> gibi farklı yapı tiplerinden oluşmaktadır. Bazı yerleşmelerde farklı yapı tipleri birarada yer alabilmektedir. Örneğin aynı yerleşmenin bir kısmı apartmanlardan bir kısmı ise tek evlerden oluşabilmektedir, bunlar makalede "*farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeler*" olarak adlandırılmıştır (Çizelge 1).

Yapı Tipi	Oranı
Tek evlerden oluşan yerleşmeler	% 4
İkiz evlerden oluşan yerleşmeler	% 4
Bloklardan oluşan yerleşmeler	% 8
Apartmanlardan oluşan yerleşmeler	% 43
Residence'lardan oluşan yerleşmeler	% 10
Farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeler	% 31

Çizelge 1. Araştırma kapsamında seçilen 96 yerleşmede yer alan konutların yapı tipleri ve oranları

## 3.2.Araştırma Yöntemi

Kapalı yerleşme piyasasının karmaşık ve çok katmanlı yapısını çözümlmek için Lebart tarafından geliştirilen "**ilişkisel katmanlaştırma modeli**" araştırma yöntemi olarak kullanılmıştır [11].

Bu model, "*sayısal verilerle anlamlı iletişim kurma imkanı sağlamaktadır*"[12] keşifsel çözümleme yöntemlerinden *mütekabiliyet analizi* (correspondence analysis) ile *kümeleme analizi* (cluster analysis) birlikte kullanıldığı bir yöntemdir.

7 Residence'lar genellikle çok katlı yapılar olarak tasarlanmıştır ve her türlü hizmetin (yemek servisi, uyandırma servisi, bebek bakımı, oda temizliği, alışveriş, vb) sunulduğu yapı tipleridir.

Mütekabiliyet analizi ve kümeleme analizi birbirinden farklı yaklaşımlara sahip yöntemlerdir, ancak karmaşık ve kapsamlı veri setlerinin betimlenmesinde ve yorumlanmasında bu iki analiz yönteminin birlikte kullanımı keşifsel / ilişkisel çözümlemenin başarısını arttırmaktadır.

**Mütekabiliyet analizi**, karmaşık çapraz tablolarının analiz edilmesine olanak sağlamakta, bu anlamda karmaşık verilerin yorumlanmasında kullanılmaktadır [13]. Mütekabiliyet analizinin ayırt edici özelliği, satır ve sütun değişkenleri arasındaki benzerlik ve karşıtlıkları keşfetme sürecinde, “*a priori tanım ve ikilemlere başvurmak zorunda kalmadan bağlam bağımlı ilişkisel katmanlaştırma yoluna giderek veri tabanı içerisinde türeyen, ilişkisel kategorileri betimleme*” imkanı sunmasıdır [14].

Mütekabiliyet analizinin sonucu, satır ve sütun değişkenleri arasındaki ilişkiyi görsel olarak temsil etme becerisine sahip iki boyutlu bir koordinat sistemi, diğer bir deyişle mütekabiliyet haritasıdır. Satır ve sütun özelliklerini temsil eden noktalar arasındaki metrik uzaklık; benzerlik ve farklılıkları ifade etmektedir. Noktaların birbirine yakın olması; özellik ve grupların birbirine benzediklerini, noktaların birbirinden uzak olması; özellik ve grupların birbirine karşıt olduklarını ifade etmektedir [15].

Benzerlik ve karşıtlıkları belirleme sürecinde mütekabiliyet haritasının başarısı yadsınamaz, ancak bu haritanın en önemli handikapı, sonuçları iki boyutlu bir uzamda temsil edebilmesidir. İki boyutlu uzamda benzerlik ve karşıtların betimlenmesi zaman zaman aldatici sonuçlara neden olabilmektedir. Öyle ki iki boyutlu bir uzamda birbirine yakın konumda bulunan değişkenler, çok boyutlu bir uzamda birbirinden uzak olabilmekte, dolayısıyla bir boyut sorunu ile karşı karşıya kalılabilmektedir. Bu nedenle ilişkisel katmanlaştırma modelinde, hem

mütekabiliyet analizi sonucu keşfedilen benzerlik ve karşıtlıkları sınıflandırmak hem de boyut sorununu çözmek amacı ile mütekabiliyet analizi ile kümeleme analizini birlikte kullanılmaktadır [11].

**Kümeleme analizi**, mütekabiliyet analizi sonucu elde edilen benzerliklerin ve karşıtlıkların çok boyutlu bir uzamda sınıflandırılmasını sağlamaktadır. Kümeleme analizi sonucunda elde edilen dendrogramlar değişkenler arasındaki uzaklık ve yakınlıkları ifade ederek, ilk bakışta kolay anlaşılamayan ancak çok boyutlu uzamdan belirgin ve anlamlı karakteristiklere sahip kümeleri / sınıfları belirleme imkanı sunmaktadır.

Bu çalışmada mütekabiliyet analizi ve kümeleme analizinin birlikte kullanımı ile değişkenler arasındaki ilişki çözümlenmiş ve sonuçlar iki boyutlu mütekabiliyet haritaları yerine ölçeğe bağlı okuma imkanı sunan Bertin grafikleri ile görselleştirilmiştir. Bertin grafikleri<sup>8</sup>, mütekabiliyet analizi ve kümeleme analizi gibi bazı çok boyutlu istatistik yöntemlerinin sonuçları ile açık, doğru ve hatasız bir “iletişim” kurma imkanı sağlamaktadır. Bertin grafiklerinde, veri tablolarının satırları yatay boyutu, sütunları düşey boyutu, renklendirmeler ise benzerlik ve farklılıkların oransal boyutunu görünür kılmaktadır. Bu anlamda Bertin grafikleri, benzerliklerin ve farklılıkların ilişkisel bir bağlamda kolayca algılanmasını sağlamaktadır [16].

8 Bu grafik yöntemi, 1960'lı yıllarda J. Bertin tarafından geliştirilmiştir. Bertin grafikleri ile detaylı bilgi için; Bertin, J., (1983), *Semiology of Graphics: Diagrams Networks Maps*, The University of Wisconsin Press.

#### 4. ANALİZ SONUÇLARI

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile farklı gayrimenkul geliştirici profilleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

İLÇE KATEGORİLERİ	GAYRİMENKUL GELİŞTİRİCİLER					SIRA PAYLARI	
	G.Y.O.	İnşaat Firması, 1990 +	İnşaat Firması, 1990 -	K. Müttehahit Konsors. Farklı	Sektörler, 1990 - Farklı Sektörler, 1990 + Farklı Sektör İşbirliği Yapı Malzemecileri		
EYÜP SARIYER	46.7	12.5	11.5			13.5	
ÜMRANİYE	46.7	41.7	15.4	25.0	16.7	25.0	
KADIKÖY SİLVİRİ	6.7	25.0	26.9		16.7	17.7	
BESİKTAŞ SİSLİ		4.2	23.1		13.3	9.4	
BAKIRKÖY			3.8	25.0		2.1	
KARTAL PENDİK TUZLA		8.3		25.0	41.7	13.3	10.4
ÜSKÜDAR B. ÇEKMECE K. ÇEKMECE		8.3	19.2	25.0	25.0	66.7	21.9
SIRA TOPLAMI	15	24	26	4	12	15	96
SÜTUN PROFİL TOPLAMI	100	100	100	100	100	100	100

Çizelge 2. Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile farklı gayrimenkul geliştirici profilleri arasındaki ilişki

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları ile gayrimenkul geliştiricileri arasındaki ilişkinin analizinden elde edilen sonuçlar, Çizelge 2'de görsel olarak ifade edilmiş, maddeler halinde yorumlanmıştır. Çizelge 2'de yer alan grafiğin sütunları gayrimenkul geliştirici profillerini, satırları ise kapalı yerleşmelerin yer aldığı kentsel konumları ifade eden ilçe profillerini tanımlamaktadır.

- **Postmodern dönemde yeni bir aktör olarak konut piyasasına giren “gayrimenkul yatırım ortaklıkları”nın (GYO) ağırlıklı olarak İstanbul’un yeni gelişen konut alanlarında özellikle belde belediyelerinde proje ürettiği görülmektedir.**

Çizelge 2'nin ilk iki satırı, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının geliştirdiği kapalı yerleşmelerin en yoğun olduğu bölgeleri; Eyüp, Sarıyer ve Ümraniye ilçelerini tanımlamaktadır. Bu ilçelerde araştırmanın örneklem kümesini oluşturan kapalı yerleşmelerin %38,5'i, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının geliştirdiği yerleşmelerin ise % 93,4'ü yer almaktadır.

Eyüp ve Ümraniye, kentsel konumları açısından birbirlerine uzak olmalarına karşın, benzer özelliklere sahip ilçelerdir. Bu ilçeler ve bu ilçelere bağlı beldeler, İstanbul genelinde kapalı yerleşme üretiminin en yoğun olduğu alanlardır. Öyle ki, araştırmanın örneklem kümesini oluşturan, 1990 sonrası İstanbul'da inşa edilmiş 96 kapalı yerleşmenin 24'ü Ümraniye ilçesinde, 10'u Eyüp ilçesinde yer almaktadır. Diğer yandan her iki ilçenin gelişimi de 1990'lardan sonra başlamıştır ve her iki ilçe de kent merkezlerine uzak olmakla birlikte otoyol bağlantılarının gelişimi sayesinde merkezi noktalara erişimin görece kolay olduğu bir konumda bulunmaktadır. Bununla birlikte Eyüp ilçesinde inşa edilen kapalı yerleşmelerin tamamı, Ümraniye ilçesinde inşa edilen kapalı yerleşmelerin de % 83'ü belde belediyelerinde, diğer bir deyişle imar

koşullarının esnek olduğu bölgelerde üretilmiştir. Esnek imar koşulları “gayrimenkul yatırım ortaklıkları”nın bu ilçelere ilgisini attıran nedenlerden biri olarak değerlendirilebilir.

“Gayrimenkul yatırım ortaklıkları” tarafından geliştirilen kapalı yerleşmelerin yoğun olduğu ilçelerden biri de Sarıyer'dir. Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin sadece %4'ü Sarıyer ilçesinde bulunmaktadır. Hem kapalı yerleşme yoğunluğu hem de diğer özellikleri açısından Sarıyer ilçesi, Ümraniye ve Eyüp ilçelerinden farklı özelliklere sahiptir. İstanbul'un eski yerleşim alanlarından biri olmasına rağmen, bu ilçede inşa edilen yerleşmeler yeni imara açılan Zekeriyaköy gibi ormanlık alanlarda ya da Rumeli Feneri gibi deniz kıyısında bulunan mahallelerdir. Bu anlamda “gayrimenkul yatırım ortaklıkları”nın sayfiye özelliği gösteren bu bölgelere ilgi duyması anlamlı gözükmemektedir.

Diğer yandan “gayrimenkul yatırım ortaklıkları” çok düşük bir oranda (%6,7) olsa da Kadıköy ve Silivri ilçelerinde de faaliyet göstermektedirler.

- **1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları ağırlıklı olarak 1950'lerden bu yana yap-sat modeliyle üretim yaptıkları kent merkezlerinde yer alan kapalı yerleşmeleri projelerini geliştirmişlerdir.**

Çizelge 2'nin üçüncü ve dördüncü satırı, “1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları”nın ağırlıklı olarak rol aldığı ilçeleri temsil etmektedir. “1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları”nın geliştirdiği yerleşmelerin en yoğun olduğu bölgeler; *Kadıköy, Beşiktaş, Şişli* ve *Silivri* ilçeleridir. Bu ilçelerde araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin % 27,1'i, “1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları”nın geliştirdiği yerleşmelerin % 50'si yer almaktadır.



Beşiktaş, Şişli ve Kadıköy ilçeleri, kentin önemli merkezleri olmakla birlikte, merkezi iş alanlarının yoğunlaştığı bölgeler olmaları bağlamında da benzer özelliklere sahiptirler. Bu ilçeler 1950'lerden itibaren küçük ölçekli inşaat firmaları tarafından yap-sat ile üretilmiş bir konut dokusuna sahiptir. 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmalarının bu ilçelerde yoğun olarak faaliyet göstermesi, bu firmaların 1950'lerden bu yana tüm dinamiklerine hakim oldukları bölgeleri tercih ettiklerini düşündürmektedir. Diğer bir deyişle Beşiktaş, Şişli ve Kadıköy inşaat firmalarının yap-sat sürecinden bu yana imar mevzuatlarına hakim oldukları, yerel ilişki ağları ve siyasi otoritelerle bağlantılarının olduğu bölgelerdir.

Silivri ise, diğer ilçelerden farklı olarak sayfiye yeri olma özelliğini sürdüren bir ilçedir. "1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları"nın Silivri'de inşa ettiği konutlar genellikle "ikinci konut" olarak kullanılmaktadır. Bu anlamda Silivri, 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmalarının yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren ikinci konut üretiminde yoğun olarak faaliyet gösterdikleri bir bölgedir. Dolayısıyla Silivri ilçesi de "1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları" için yeni bir alan değildir.

İnşaat firmaları çoğunlukla geliştirdikleri kapalı yerleşme projelerinin yapım aşamasını da üstlenmektedir, bu anlamda yerleşmelerin konumlarını belirlerken daha önce inşaat yaptıkları alanları tercih etmeleri anlamlı görünmektedir.

- **1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları kentin farklı bölgelerinde yer alan kapalı yerleşme projelerini geliştirmişlerdir.**

1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları ağırlıklı olarak -%41,7- Ümraniye ilçesinde faaliyet göstermektedir. Diğer yandan 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmalarının geliştirdiği yerleşmelerin %12,5'i Eyüp ve Sarıyer ilçesinde, %25'i Kadıköy ve Silivri

ilçesinde, %4,2'si Beşiktaş ve Şişli ilçesinde, %8,3'ü Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinde, % 8,3'ü de Büyük Çekmece, Küçük Çekmece ve Üsküdar ilçelerinde yer almaktadır.

- **Kapalı yerleşmelerin büyük ölçekli projeler olması nedeniyle küçük müteahhitler, genellikle proje özelinde işbirliği yaparak, konsorsiyumlar oluşturarak bu projeleri geliştirmişlerdir. "Küçük müteahhit konsorsiyumları" ağırlıklı olarak yap-sat üretiminde rol aldıkları bölgelerde kapalı yerleşme projeleri geliştirmişlerdir.**

Çizelge 2'nin beşinci satırı, küçük müteahhit konsorsiyumları'nın gayrimenkul geliştirici olarak rol aldığı Bakırköy ilçesini tanımlamaktadır. Bakırköy ilçesinde, araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin %2,1'i, "küçük müteahhit konsorsiyumları" tarafından geliştirilen yerleşmelerin ise % 25'i yer almaktadır.

Bakırköy'ün merkezinde, Florya, Yeşilköy, Yeşilyurt ve benzeri semtlerinde yap-sat modeli ile küçük ölçekli üretim yapan müteahhitler, kapalı yerleşme gibi büyük ölçekli bir proje geliştirmek söz konusu olduğunda işbirliği yapma gereği duymuşlar ve bu amaçla sürekli olmayan konsorsiyumlar oluşturmuşlardır.

Diğer yandan "küçük müteahhit konsorsiyumları" Kartal, Pendik, Tuzla, Üsküdar, Büyük Çekmece, Küçük Çekmece ilçelerinde de faaliyet göstermektedirler.

- **Farklı sektörlerde faaliyet göstermelerine karşın konut sektöründeki yatırımların artması ile birlikte kapalı yerleşme üretiminde rol almaya başlayan firmalar ağırlıklı olarak kentin 1980'lerden sonra gelişen bölgelerinde inşa edilen kapalı**

## **yerleşme projelerini geliştirmişlerdir.**

Çizelge 2'nin altıncı satırı, "farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar"<sup>9</sup> ağırlıklı olarak kapalı yerleşme projesi geliştirdikleri Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerini temsil etmektedir. Bu ilçelerde araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin % 10,1'i, "farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar"ın geliştirdiği yerleşmelerin ise % 41,7'si yer almaktadır. "Farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar"ın ağırlıklı olarak bu ilçelere ilgi göstermesi, kentin sanayi bölgeleri olarak gelişen bu ilçelerin genellikle söz konusu firmaların diğer alanlardaki üretim faaliyetlerini sürdürdükleri bölgeler olmasından kaynaklanmaktadır.

Diğer yandan "farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar"ın geliştirdiği kapalı yerleşmelerin %16,7'si Ümraniye ilçesinde, %16,7'si Kadıköy ve Silivri ilçesinde, %25'i Büyük Çekmece, Küçük Çekmece ve Üsküdar ilçelerinde yer almaktadır.

- **"Farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların işbirliği sonucu oluşan konsorsiyumlar"ın ya da "inşaat sektörünün malzeme üretimi alanında faaliyet gösteren firmalar"ın geliştirdiği kapalı yerleşmeler kentin periferisinde yer almaktadır.**

Çizelge 2'nin son satırı, "farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların işbirliği sonucu oluşan konsorsiyumlar"ın ya da "inşaat sektörünün malzeme üretimi alanında faaliyet gösteren firmalar"ın geliştirdiği kapalı yerleşmelerin en yoğun olduğu

Büyük Çekmece, Küçük Çekmece ve Üsküdar ilçelerini tanımlamaktadır. Araştırmanın örneklem kümesini oluşturan yerleşmelerin % 21,9'unun yer aldığı bu ilçelerde, "farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaların işbirliği sonucu oluşan konsorsiyumlar"ın ya da "inşaat sektörünün malzeme üretimi alanında faaliyet gösteren firmalar"ın geliştirdiği üstlendiği kapalı yerleşmelerin % 66,7'si yer almaktadır. Bu firmaların geliştirdiği kapalı yerleşmeler genellikle kent merkezlerine uzak, yeni gelişmekte olan Büyük Çekmece ve Küçük Çekmece ilçelerde yer almaktadır. Tek istisna gibi görünen Üsküdar ilçesidir. Ancak bu firmaların Üsküdar'da geliştirdiği yerleşmeler, orman içerisinde, manzaraya hakim, kentin sıkışık dokusundan farklı bir konumda yer alan Çengelköy ya da Kandilli gibi semtlerde bulunmaktadır.

---

9 Kapalı yerleşme üretiminde rol alan gayrimenkul geliştirici profillerinden biri "farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar"dır. Bu firmalar, kuruluşlarından itibaren tekstil, finans, ilaç gibi farklı üretim kollarında faaliyet göstermelerine karşın kapalı yerleşme üretiminin yaygınlaşması ile bu alanda da faaliyet göstermeye başlamışlardır.

**Kapalı yerleşmelerde yer alan yapı tipleri ile farklı gayrimenkul geliştirici profilleri arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.**

YAPI TİPLERİ GAYRİMENKUL GELİŞTİRİCİLER	YAPI TİPLERİ		FARKLI TİPLERİN BİRARADA YER ALMASI	BLOK	APARTMAN	RESIDENCE	SIRA PAYLARI
	İKİZ EV	TEK EV					
GYO	50.0		23.3	17.5	7.5		15.6
KÜÇÜK MÜTEAHHİT KONSORS.	25.0				7.5		4.2
FARKLI SEKTÖRLER, 1990 +	25.0	25.0	6.7				4.2
İNŞAAT FİRMALARI, 1990 +	50.0		30.0	25.0	25.0		25.0
FARKLI SEKTÖR,1990- YAPI MALZ. ÜRETİCİLERİ			23.3	25.0	25.0	10.0	20.8
FARKLI SEKTÖR İŞBİRLİĞİ İNŞAAT FİRMALARI, 1990 -		25.0	16.7	12.5	35.0	80.0	30.2
SIRA TOPLAMI	4	8	30	4	40	10	96
SÜTUN PROFİL TOPLAMI	100	100	100	100	100	100	100

Çizelge 3. Kapalı yerleşmelerde yer alan yapı tipleri ile farklı gayrimenkul geliştirici profilleri arasındaki ilişki

Kapalı yerleşmelerde yer alan konutların yapı tipleri ile gayrimenkul geliştirici profilleri arasındaki ilişkinin analizinden elde edilen sonuçlar, Çizelge 3'de görsel olarak ifade edilmiştir. Grafiğinin sütunları yapı tipi değişkenlerini, satırları gayrimenkul geliştirici profillerini ifade etmektedir.

Çizelge 3, aynı zamanda her bir gayrimenkul geliştiricisi tarafından üretilen yapı tiplerinin oransal büyüklüğünü de ifade etmektedir. Grafiğin son sütunu, kapalı yerleşmelerin % 15,6'sının gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) tarafından, %4,2'sinin küçük müteahhit konsorsiyumları tarafından, %4,2'sinin farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar tarafından, %25'inin 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları tarafından, % 20,8'inin 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları ve yapı malzemesi üreticileri tarafından, %30,2'sinin 1990 öncesi kurulmuş inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği tarafından geliştirildiğini göstermektedir. Bu dağılımın yapı tipleri açısından nasıl şekillendiği ise aşağıda maddeler halinde betimlenmiştir.

- **Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ağırlıklı olarak ikiz evlerden oluşan kapalı yerleşme projelerini geliştirmişlerdir.**

Çizelge 3'ün birinci satırı, kapalı yerleşmelerin %15,6'sını geliştiren gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ifade etmektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, ikiz evlerden oluşan yerleşmelerin %50'sinin, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %23,3'ünün, bloklardan oluşan yerleşmelerin %37,5'inin, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %7,5'inin geliştiriciliğini üstlenmişlerdir. Bu anlamda GYO'lar, **ikiz evlerden oluşan yerleşmeleri en yoğun, bloklardan oluşan yerleşmeleri yoğun, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeleri orta yoğunlukta** üreten bir gayrimenkul geliştiricisi profilini temsil etmektedir.

Ağırlıklı olarak kentin yeni gelişmekte olan bölgelerinde faaliyet göstermeleri bağlamında GYO'ların, bu bölgelerde ağırlıklı olarak ikiz evlerden oluşan yerleşme projelerini geliştirmeleri anlamlı gözükmektedir.

- **Küçük müteahhit konsorsiyumları ağırlıklı olarak ikiz evlerden oluşan kapalı yerleşme projelerini geliştirmişlerdir.**

Çizelge 3'ün ikinci satırı, kapalı yerleşmelerin %4,2'sini geliştiren küçük müteahhit konsorsiyumlarını ifade etmektedir. Küçük müteahhit konsorsiyumları, ikiz evlerden oluşan yerleşmelerin %25'ini, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %7,5'ini geliştirmişlerdir. Bu anlamda küçük müteahhit konsorsiyumları, **ikiz evlerden oluşan yerleşmeleri en yoğun, apartmanlardan oluşan yerleşmeleri yoğun** olarak geliştiren bir profili temsil etmektedir.

- **1990 sonrası kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar ağırlıklı olarak ikiz evlerden ve tek evlerden oluşan kapalı yerleşme projelerini geliştirmişlerdir.**

Çizelge 3'ün üçüncü satırı, kapalı yerleşmelerin %4,2'sinin geliştiren "1990 sonrası kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştiricileri ifade etmektedir. 1990 sonrası kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren gayrimenkul geliştiriciler ikiz evlerden oluşan yerleşmelerin %25'ini, tek evlerden oluşan yerleşmelerin %25'ini, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %6,7'sini geliştirmişlerdir. Bu anlamda 1990 sonrası kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar **ikiz evlerden ve tek evlerden oluşan yerleşmeleri en yoğun, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeleri yoğun** olarak geliştiren bir profili temsil etmektedir.

- **1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları ağırlıklı olarak tek evlerden oluşan kapalı yerleşme projelerini geliştirmişlerdir.**

Çizelge 3'ün dördüncü satırı, kapalı yerleşmelerin %25'ini geliştiren "1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları"nı ifade etmektedir. 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları, tek evlerden oluşan yerleşmelerin %50'sini, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %30'unu, bloklardan oluşan yerleşmelerin %25'ini, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %25'ini, residence'lerden oluşan yerleşmelerin %10'unu geliştirmişlerdir. Bu anlamda 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları, **tek evlerden oluşan yerleşmeleri en yoğun, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeleri yoğun** olarak geliştiren bir profili temsil etmektedir.

- **1990 öncesi kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar ve yapı malzemesi üreticileri ağırlıklı olarak bloklardan ve apartmanlardan oluşan yerleşmeleri geliştirmişlerdir.**

Çizelge 3'ün beşinci satırı, kapalı yerleşmelerin %20,8'ini geliştiren 1990 öncesi kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmaları ve yapı malzemesi üreticilerini ifade etmektedir. 1990 öncesi kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar ve yapı malzemesi üreticileri, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %23,3'ünü, bloklardan oluşan yerleşmelerin %25'ini, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %25'ini, residence'lerden oluşan yerleşmelerin %10'unu geliştirmişlerdir. Bu anlamda 1990 öncesi kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar ve yapı malzemesi üreticileri, **bloklardan ve apartmanlardan oluşan yerleşmeleri en yoğun, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeleri yoğun** olarak geliştiren bir profili temsil etmektedir.

- **1990 öncesi inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği tarafından ağırlıklı**

**olarak residence'lardan oluşan kapalı yerleşme projelerini geliştirmişlerdir.**

Çizelge 3'ün altıncı satırı, kapalı yerleşmelerin %30,2'sini geliştiren 1990 öncesi inşaat firmalarını ve farklı sektörlerin işbirliğini ifade etmektedir. 1990 öncesi inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği tarafından, tek evlerden oluşan yerleşmelerin %25'i, farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmelerin %23,3'ü, bloklardan oluşan yerleşmelerin %12,5'i, apartmanlardan oluşan yerleşmelerin %35'i, residence'lerden oluşan yerleşmelerin %80'i geliştirilmiştir. Bu anlamda 1990 öncesi inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği, **residence'lerden oluşan yerleşmeleri en yoğun, apartmanlardan oluşan yerleşmeleri yoğun** olarak geliştiren bir profili temsil etmektedir.

## 5. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkul geliştiricilerin deneyim ve eğilimleri, yerleşmelerin kentsel konumlarının ve yerleşmelerde yer alan konutların yapı tiplerinin belirlenmesinde farklılık yaratmaktadır.

Kapalı yerleşmelerin kentsel konumları irdelendiğinde bu yerleşmelerin geliştiren aktörlerin profilleri ile yerleşme inşa etmek üzere seçilen alanlar arasında anlamlı bir ilişki olduğu saptanmıştır. İnşaat firmaları'nın ağırlıklı olarak kent merkezlerindeki ilçelerde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, salt işi inşaat olmayan farklı sektörlerde de faaliyet gösteren firmaların ve inşaat sektörünün malzeme üretimi alanında faaliyet gösteren firmaların ise ağırlıklı olarak kentin periferisinde yeni gelişen ilçelerde kapalı yerleşme geliştirdikleri belirlenmiştir. Diğer bir deyişle yeni gelişmekte olan bölgelerde konut piyasasına yeni -90'lı yıllardan sonrakatılan aktörlerin, kentin merkezini oluşturan eski yerleşim bölgelerinde ise ağırlıklı olarak uzun yıllardır konut piyasasında varlık gösteren aktörlerin proje geliştirdiği söylenebilir.

Bunun temel nedenlerinden biri; konut piyasasında uzun yıllardır faaliyet gösteren aktörlerin imar mevzuatlarına hakim oldukları, yerel ilişki ağları, siyasi otoritelerle bağlantılarının olduğu, çevre ve muhit sahibi oldukları bölgeleri tercih etme, sektöre yeni katılan aktörlerin ise daha esnek imar koşullarına sahip periferide yeni gelişmekte olan alanlarda faaliyet gösterme eğiliminde olmalarıdır.

Kapalı yerleşmelerde yer alan konutların yapı tipleri irdelendiğinde bu projeleri geliştiren aktörlerin profilleri ile yapı tipleri arasında anlamlı bir ilişki olduğu saptanmıştır.

Kapalı yerleşme üretiminde rol alan her bir gayrimenkul geliştirici profilinin ağırlıklı olarak ürettiği bir yapı tipinden söz etmek mümkündür. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve küçük müteahhit konsorsiyumları ağırlıklı olarak ikiz evlerden oluşan yerleşme projelerini, 1990 sonrası kurulmuş inşaat firmaları ağırlıklı olarak tek evlerden oluşan yerleşme projelerini, 1990 öncesi kurulmuş farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalar ve yapı malzemesi üreticileri ağırlıklı olarak bloklardan ve apartmanlardan oluşan yerleşme projelerini geliştirmişlerdir. 1990 öncesi inşaat firmaları ve farklı sektörlerin işbirliği ile ise ağırlıklı olarak residence'lardan oluşan yerleşme projeleri geliştirilmiştir.

Gayrimenkul geliştiricileri tarafından en çok üretilen yapı tipi apartmandır (%40). Apartmanın en çok üretilen yapı tipi olmasının en temel nedeni; aktörlerin en deneyimli olduğu yapı tiplerinden biri olmasıdır.

Farklı tiplerin birarada yer aldığı yerleşmeler %30 oranı ile ikinci sırada yer almaktadır. Bu yapı tipinin tercih edilmesinin en temel nedenlerinden biri; tek bir yerleşme içerisinde farklı seçenekler sunma imkanı sağlamasıdır.

Residence'lardan oluşan yerleşmeler üçüncü sırada yer almaktadır (%10). Bu yapı tipi yeni bir format olmasına karşın kent için arsa büyüklüğünün küçük olduğu bölgelerde düşeyde yükselerek daha çok konut üretme imkanı sağlaması açısından tercih edilen yapı tiplerinden biridir. Diğer yandan tüketicilere kent merkezinde şimdiye kadar olmayan farklı bir seçenek sunması açısından önemli bir yapı tipidir.

Gayrimenkul geliştiriciler tarafından en az uygulanan yapı tiplerinin ikiz evler (%4) ve tek evler (%8) olduğu görülmektedir. Bu yapı tipleri genellikle kentin periferisinde yer alan büyük arsalarda inşa edilen yerleşmelerde kullanılmıştır.

## KAYNAKLAR

Sassen, Saskia (1996): Metropolen des Weltmarkts. Die neue Rolle der Global Cities. Frankfurt am Main - New York.

Öktem, B., (2005), Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Rolü: Büyükdere-Maslak Aksı, 25-76, İstanbul'da Kentsel Ayrışma, Bağlam Yayınları, İstanbul.

Harvey, D., (2008), Umut Mekanları, Metis Yayınları, İstanbul.

Becker, S., (2005), "Logik des Privaten" Fragmentierung in der argentinischen Stadt und Gesellschaft, Thesenpapier, Institut für Städtebau, Universität Karlsruhe.

[http://www.stba.uni-karlsruhe.de/03-projekte/03-stdteb\\_thes/these\\_sbeck.pdf](http://www.stba.uni-karlsruhe.de/03-projekte/03-stdteb_thes/these_sbeck.pdf).

Glasze, G., (2002), "Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung, Opladen: Leske und Budrich.

McKenzie, E., (1994), Privatopia, Yale University Press.

Caldeira, T.P.R., (1999), "Duvarlar İnşa Etmek -Sao Paulo'da Yeni Mekansal Ayrışma Yapısı", Birikim Dergisi,123: 87-96.

Roitman, S., (2005), "Who Segregates Whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina", Housing Studies 20: 303-321.

Blakely, E. J., Synder, M.G, (1997), *Fortress America – Gated Communities in the United States*, Brookings Institution Press, Washington, D.C.

Alver, K., (2007), *Steril Hayatlar – Kentte Mekansal Ayrışma ve Güvenlikli Siteler*, Hece Yayınları, Ankara.

Lebart, L., (1994), *Complementary Use of Correspondence Analysis and Cluster Analysis*, s:162-178, *Correspondence Analysis in the Social Sciences*, (ed:M.Greenacre, J.Blasius), Elsevier Academic Press, London.

Güvenç, M., (2007), “İstanbul 2010: Beyoğlu Yakasının İşyeri-Konut İlişkileri”, *Toplumsal Tarih Dergisi*, 159:28-33.

Blasius, J. (2005), *Korrespondenzanalyse*, Oldenburg Verlag, München.

Güvenç, M., (2005), “Toplumsal-Mekansal Farklılaşmayı Haritalamak: 1990 Sayımından Ankara Manzaraları”, s.184-197, *Cumhuriyet’in Ankarası*, Tansı Şenyapılı (Ed), ODTÜ Geliştirme Vakfı Yayınları, Ankara.

Seidenstücker, S., (2002), *Das Gesundheitsverhalten von Migranten in Deutschland - eine explorative Analyse*, Dissertation, Institut für Sportwissenschaft der Universität Stuttgart.

Chauchat, J., H., Risson, A., (1998), “Bertin’s Graphics and Multidimensional Data Analysis”, s:37-45, *Visualization of Categorical Data*, (ed; J.Blasius, M.Greenacre), Elsevier Academic Press, USA.