

ARAŞTIRMA / ARTICLE

Orta Ölçekli Kentlerde Konut Üretimi: Aydın'da Yerel Müteahhitler

Housing Production in Mid-Sized Cities: Local Building Contractors in Aydın

 Emre İrfan Kovankaya,  Asuman Türkün

Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul

ÖZ

Bu çalışma, Aydın'da faaliyet gösteren küçük ve orta ölçekli konut üreticilerinin gelişim süreçleri ve davranış kalıpları üzerinden, 2000 ve 2010'lu yıllarda Türkiye'de yaşanan konut üretimindeki artışın orta ölçekli kentlerdeki yansımalarını incelemektedir. Kentsel mekandaki değişimin en önemli dinamiklerinden birisi konut üretimidir. Günümüzde konut üretimi barınma gibi temel bir ihtiyacı karşılayacak kullanım değerinden ziyade, bir yatırım aracı olarak görülmekte ve değişim değeri üzerinden ön plana çıkmaktadır. Bu çalışmada da, konut üretimi kullanım değerinden ziyade değişim değeri üzerinden gerçekleşen bir bağlamda ele alınmaktadır. Literatürde 1980 sonrası inşaat sektörü, ağırlıklı olarak büyükşehirlerde gerçekleşen mega projeler, altyapı yatırımları, devlet politikaları, uluslararasılaşma, finansallaşma ve büyük inşaat üreticileri üzerinden incelenmiştir. Oysa özellikle 2007 yılında çıkan konut kredisi yasasıyla birlikte orta ölçekli kentlerde de inşaat üretimi artmıştır. İnşaat sektöründeki bu yükselme, özellikle de konut ve gayrimenkul sektöründe görünür olmuştur. Orta ölçekli kentlerde genişleyen konut piyasası içindeki orta ve küçük konut üreticileri, konut üretiminde merkezleşme eğiliminde olan büyük inşaat sermayesinin girmeye tenezzül etmediği yerel ölçeklerde etkili olmaya devam ederken piyasadaki dalgalanma ve kriz eğilimleri karşısında da ayakta durmaya çalışmaktadırlar. Bu çalışma da, Aydın iline bağlı Efeler, Kuşadası, Söke ve Nazilli gibi farklı özellikler taşıyan dört yerleşimde aktif olan konut üreticilerinin eğilimleri üzerinden konut sektörünün bu bölgedeki özgünlüklerini ve konut üreticilerinin profillerini incelemektedir.

Anahtar sözcükler: İnşaat sektörü; konut üretimi; müteahhitler.

ABSTRACT

This study examines the reflections of increase in housing production in Turkey in the 2000s and 2010s in medium-sized cities through development processes and behaviour patterns of small and medium-sized local contractors operating in Aydın. Housing production is one of the most important dynamics of change in urban space. Today, housing production is preferred as an investment tool rather than its use value that will meet a basic need such as shelter and comes to the fore through its exchange value. In this study, housing production is handled in a context over exchange value rather than use value. In the literature, the post-1980 construction sector has been examined through mega projects, infrastructure investments, government policies, internationalisation and large construction manufacturers, mainly in metropolitan cities. However, especially with the housing loan law enacted in 2007, construction production has also increased in medium-sized cities. This rise in the construction sector has been evident in the housing and real estate sectors. Medium and small housing producers in the expanding housing market in medium-sized cities continue to be influential on local scales, where large construction capital, which tends to centralize in housing production, does not deign to enter while trying to survive in the face of fluctuations and crisis trends in the market. This study examines the uniqueness of the housing sector in this region and the profiles of the housing manufacturers through the tendencies of the local building contractors active in the four settlements of Aydın province, namely Efeler, Kuşadası, Söke and Nazilli.

Keywords: Building contractors; housing production; construction industry.

Geliş tarihi: 04.10.2022 Revizyon tarihi: 14.11.2022
Kabul tarihi: 07.01.2023 Online yayımlanma tarihi: 12.06.2023
İletişim: Emre İrfan Kovankaya
e-posta: emrekovankaya@gmail.com

 TMMOB
Şehir Plancıları Odası

Giriş

Bu çalışma, 2000 ve 2010'lu yıllar boyunca Türkiye konut üretimindeki artışın orta ölçekli kentlerdeki yerel konut üreticilerine yansımalarını incelemektedir. Çalışmanın amacı, mekânsal değişimin en önemli dinamiklerinden biri olan konut üretimini, özellikle konutun kullanım değerinden ziyade değişim değerinin ön plana çıktığı bir bağlamda, eleştirel gerçekçilik yaklaşımının kavramsallaştırmaları temelinde orta ölçekli kentlerdeki konut üreticilerinin tarihsel gelişim süreçlerini ve davranış kalıplarını merkeze alarak açıklamaktır. Bu amaç doğrultusunda turizm, tarım ve ticaret gibi sektörlerin yanında konut üretim ve satışının özellikle artışı geçtiği Aydın ili çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Çalışmada kentsel yapı çevrenin üretiminin, arz-talep temelli süreçlerden ziyade doğrudan sermaye yatırımcıları ve devlet eliyle, üretim ilişkilerinin belirlediği dinamikler doğrultusunda gerçekleştirildiği görüşü temel alınmaktadır.

1970'lerde özellikle büyükşehirlerde konut sunumu değişim değeri üzerinden yükselmeye başlamış ve toplumsal bir ihtiyacı karşılayan zorunlu bir fonksiyondan ziyade bir yatırım ve kalkınma aracı olarak değerlendirilmeye başlamıştır. 1980'li yıllarla birlikte artık konut üretiminin önemli bir kısmı yatırım amacıyla gerçekleşmektedir. Türkiye'de konut sektörünün gelişimi sürecinin yapı ruhsatları açısından en görünür olduğu iki dönem, 1983 ve 1987 arası ile 2002 ve 2007 arası yıllardır. 2007 krizi sebebiyle yaşanan iki yıllık durgunluğun ardından 2010 itibarıyla inşaat üretimi yeniden hız kazanmış ve 2019'daki döviz bunalımı dışında aynı hızla devam etmiştir.

İnşaat sektörünün 1980'ler ve 2000'lerdeki gelişimi, literatürde ağırlıklı olarak merkezi hükümet politikaları ve piyasadaki süreçleri belirleyen büyük müteahhitlerin Türkiye genelinde veya büyükşehirler ölçeğinde yaptığı yatırımlar üzerinden ele alınmıştır (Balaban 2016; Ercan ve Gültekin Karakaş 2014; Gülöksüz 2012; Keyder 2000; Penpecioglu 2016; Tayanç 2011). Öte yandan Gülöksüz'ün de belirttiği gibi, 2000'lerde inşaat sermayesinin merkezileşme yönündeki eğilimlerine rağmen farklı ölçeklerde sermaye birikiminin devam ettiği görülmektedir (Gülöksüz 2012). Bu çalışmanın amacı da inşaat sektörü ve konut üretiminin bir yatırım ve kalkınma modeli olarak ön plana çıktığı ve ekonomik dalgalanmalarla sınındığı bir ortamda, orta ölçekli kentlerde etkili, yerel ticaret odalarına kayıtlı konut üreticilerini incelemektir.

Makalede tekelleşme eğilimi olan bir piyasada boşlukları değerlendiren, yerel dinamiklere hakim ve farklı bağlamlarda sektöre girmiş üreticilerin genel eğilimleri ve tercihleri ele alınmaktadır. Bu amaca yönelik olarak, nüfus, konut satışı, bölgesel gayri safi yurtiçi hasıla verileri göz önünde bulundularak Aydın hedef bölge olarak belirlenmiştir. Coğrafi, idari ve sektörel farklılaşmaları görünür kılabilmek amacıyla Aydın bünyesindeki ilçelerin nüfus büyüklükleri, konut satış oranları ve yerel özgünlükleri ele alınarak Efeler, Nazilli, Kuşadası ve

Söke örneklem olarak seçilmiştir. Bu ilçelerden Efeler ticaret, Kuşadası turizm, Söke tarım, Nazilli ise sanayi ve tarım sektörleri ile ön plana çıkmaktadır.

Makalenin ilk bölümünde çalışmanın genel metodolojik yaklaşımı olan eleştirel gerçekçilik özetlenerek kapitalist bir üretim ilişkisi olarak inşaat ve konut üretiminin yapısı, sermaye döngüleri yaklaşımı üzerinden tartışılmaktadır. İkinci bölümde ise bu yapıyı oluşturan uluslararası ve ulusal bağlam ile ön plana çıkan mekanizmalar kısaca aktarılmakta ve bu mekanizmaların Aydın'daki etkileri incelenmektedir. Üçüncü bölümde ise saha çalışmasının çıktıları değerlendirilmektedir. Bu kapsamda öncelikle Aydın'daki inşaat şirketlerinin kuruluş öyküleri ve şirket kurucularının kökenleri incelenmektedir. Akabinde, çalıştırılan işçi sayıları ve üretilen inşaat miktarı verileri üzerinden şirketlerin üretim kapasiteleri ortaya konularak şirketlerin konut üretim sürecinde tercih ettiği yöntemlere değinilmekte, bu çerçevede de kat karşılığı ya da arsa alımı yoluyla üretim süreçleri ve şirketlerin taşeron kullanım tercihleri değerlendirilmektedir. Sonuç bölümünde ise üreticilerin üretim süreçlerinde sergilediği davranış örüntüleri üzerinden genel şirket profilleri ile ulusal mekanizmaların yerel konut üretimine etkileri açıklanmaktadır.

Metodolojik Yaklaşım ve Kuramsal Çerçeve

Çalışmanın genel metodolojik yaklaşımı, eleştirel gerçekçilik kuramını temel almaktadır. Kuramlara dair bir kuram yani bir meta kuram olan eleştirel gerçekçilik (Sayer 1992, 1993; Tekeli 2009; Türkün Erendil 2000), toplumsal fenomenlerin bilimsel olarak ele alınabilmesi için geliştirilmiş bir sistemattir. Eleştirel gerçekçi bir perspektifle gerçeğin anlaşılabilmesi, üç farklı düzeyin ayrı ayrı ele alınmasıyla mümkündür. Bunlardan ilki birbirleriyle zorunluluk ilişkisi içindeki nesnelere oluşturduğu yapıları kapsayan gerçeklik düzeyidir. İkincisi, bu yapılar içinde belirli olumsal koşullar (bağlam) içinde ortaya çıkan mekanizmalar düzeyidir. Son olarak da bu mekanizmalara bağlı olarak ortaya çıkan olayların incelendiği ampirik düzeydir. Bu çalışmada da bu metodolojik izleneye bağlı kalınarak öncelikle inşaat ve konut üretiminin yapısını anlamaya yönelik kuramsal çerçeve ortaya konulmuş ve mekânın oluşumu ve sermayenin döngüsel geçişleri ile inşaat ve konut sektörünün yapısını oluşturan özgünlükleri yapı düzeyi kapsamında ele alınmıştır. Ardından 2000'lerde oluşan uluslararası ve ulusal bağlam ve bu bağlamı oluşturan mekanizmalar incelenmiştir. Son olarak da Türkiye'de orta ölçekli bir kentte bu bağlamın üretici sermaye döngüsünün yerel taşıyıcıları olan konut üreticileri üzerindeki yansımaları tartışılmıştır.

Ekonomik coğrafya kapsamında fiziksel mekâna yapılan müdahale biçimlerinin dünya ekonomik sistemi ve makro ekonomiyle ilişkisini Marksist bir kavramsallaştırmayla ele alan en önemli isimlerden biri David Harvey'dir. Harvey, kentsel mekânın oluşumunda sermaye döngülerinin rolünü ortaya koyarken Marx'ın üç farklı döngüyle ifade ettiği üretim döngüsünü geliştirerek finansal alanı ve mekânın oluşumunu da

kapsayan ikinci bir döngü tanımlamıştır. Harvey, sermayenin ikinci döngüye geçişini karşılaştırmalı bir biçimde anlatarak ekonomik coğrafyaya eleştirel bir okuma getirmiştir (Harvey 1978, 1982, 2010, 2012). İlk nesil Anglo-Sakson kent coğrafyasının Chicago Okulu benzeri arz-talep temelli veya evrimci açıklamalarına karşı, Harvey kentleşmenin temel dinamiğinin sermayedarların kâr arayışları olduğunu vurgulamaktadır. Yer seçimi kârın maksimizasyonu ilkesiyle yapılmakta, üstelik yatırılan sermayenin mekânsal olarak sabitlenmesi ve tadil edilmesiyle kapitalizmin kriz eğilimli doğasına karşı geçici önlemler alınmakta, kentsel coğrafya da bu şekilde oluşmaktadır.

Türkiye’de de inşaat sektörünün yükselişe geçtiği dönemlerin yoğun kriz ve ekonomik istikrarsızlık dönemleri ardından gelmesi bu açıdan tesadüf değildir (Penpecioğlu 2016). Harvey’in bahsettiği sermaye döngüleri arasındaki geçiş, özellikle 2007’de ABD’de başlayarak Avrupa’ya yayılan küresel finans krizi sonrasında, BRICS ülkeleri (Brezilya, Rusya Federasyonu, Hindistan, Çin Halk Cumhuriyeti ve Güney Afrika) ve Türkiye’de yoğunlaşan inşaat yatırımlarının bağlamını anlamak için önem kazanmaktadır. 2000’li yılların diğer bir özelliği de geç kapitalistleşmiş ülkelerdeki sermayelerin uluslararası birikim sürecine katılmış olmasıdır. Bu durum özellikle inşaat sektörü ele alındığında Çin, Güney Kore, Hindistan, Brezilya ve Türkiye için geçerli olmuştur (Gülöksüz 2012).

Harvey’in sermayenin döngüler arası geçişi üzerine kurduğu genel tezi günümüzde inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin yükselişi ve krizle bağlantılarının açıklanması için önemli bir başlangıç olmakla birlikte ulusal ölçekte yapılacak incelemeler için devletlerin ve ulusal düzeyde düzenleyici mekanizmaların da incelenmesi gerekmektedir (Yeşilbağ 2016). Balaban ve Balamir Türkiye’deki kentleşme dinamiklerine bakıldığında, 1940 sonlarından itibaren büyükşehirlerde gerçekleşen gecekondulaşma ve 1965–1979 arasında yaşanan konut patlaması gibi kentsel yapıyı çevrenin oluşumunda Harvey’in bahsettiği örüntüyle doğrudan uyuşmayan dönemlere işaret etmektedirler. Bu dönemlerde ikinci döngüye geçişi gerektirecek kurumsal alt yapı ve finansal özerklik de mevcut değildir (Balaban 2008; Balamir 1992).

Penpecioğlu da Türkiye’nin birinci döngüden ikinci döngüye geçecek düzeyde bir tür sanayisizleşme yaşamadığını, dolayısıyla sermaye döngüleri arasındaki geçişin Türkiye için uygulanamayacağını ifade eder. Penpecioğlu’na göre sermaye birikimi Türkiye’de birinci döngüdeki işlevini yitirmeden aynı süreç içinde ikinci ve üçüncü çevrimlere geçiş yapabilmektedir (Penpecioğlu 2016). Diğer bir deyişle, sanayi üretimi devam ederken ticaret, turizm, hizmet gibi sektörler de yatırım açısından işlemeye devam etmektedir.

Ercan ve Gültekin-Karakaş da yapıyı çevrenin inşasını içeren ikinci döngüde geçerli olan inşaat faaliyetlerinin, sadece birinci döngüdeki tıkanmaları aşmak için kullanılmadığını ifade

ederler. İnşaat sektörü, sadece sosyal politikaların yerine geçirilmeye çalışılan bir rant dağıtım düzeneği veya hizmet sektörünü temel alan bir tüketim mekanizmasının oluşturulmasına dönük bir etkinlik alanı olarak ele alınmamalıdır. İnşaat sektörü, ulus-devlet ve sanayi sermayesinin ihtiyaç duyduğu sabit sermaye ve altyapı yatırımları anlamına gelmektedir (Ercan ve Gültekin-Karakaş 2014). Diğer bir deyişle, birinci döngünün gerçekleşebilmesi, doğrudan inşaat sektörünün gelişimi ve fizik mekânın oluşumuyla bağlantılıdır. Öte yandan inşaat sektörü, devletin kriz anlarında kendini yeniden üretebileceği kaynakları sağlaması dolayısıyla da önemlidir.

İNŞAAT ÜRETİMİNİN YAPISI, inşaat sektörünün diğer sektörlerle bağlantısı, kapitalizmin tesisindeki yeri ve kendi içindeki özgülükleri üzerinden incelenebilir. İnşaat sektörü, sabit sermayenin üretimi için gerekli tüm altyapıyı, sabit sermayenin de bir kısmını içeren üst yapıyı, emek gücünün yeniden üretiminin mekânı olarak konut ve bağlantılı mekânsal yapıları ve yine tüketim sürecinin geçtiği mekânı üretmektedir. İnşaat sektörü sadece bir rant paylaşım aracı işlevi görmemekte, aynı zamanda bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve diğer finans kuruluşlarını hareketlendirmekte, geri bağlantıları ile sabit sermaye ve ara mamulleri üreten farklı sektörleri beslemekte, emek yoğun yapısı dolayısıyla istihdamı tetiklemekte ve ileri bağlantıları üzerinden farklı sermaye işlevlerinin ihtiyaç duyduğu fiziksel mekânı üretmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ YAPISAL OLARAK DÜŞÜK ÖLÇEK EKONOMİSİNE SAHİPTİR. Seri üretimle birim ürün maliyetlerinin düşmesi mümkün değildir (Ünsal 2021). İnşaat sektörü altında özellikle gelişmiş ülkelerde konut üretiminin yapısını incelediği makalesinde Ball, düşük ölçek ekonomisi sebebiyle sektöre giriş ve çıkışların kolay olduğunu, bununla bağlantılı olarak da konut üretimi piyasasında çok sayıda üreticinin faaliyet gösterdiğini ifade etmektedir (Ball 2003).

Emek yoğun teknikler, arz yönünde yaşanan krizlerde üreticilerin esnek olabilmelerini sağlar. Yüksek rekabet ve sektöre giriş-çıkışların kolay olması dolayısıyla sektörün arz-talep döngüselliği yüksektir. Karlılığı etkileyen en büyük etmen ise arsa arzının kısıtlılığıdır. Girdi maliyetleri ve sektörün geri bağlantıları da fiyatlar üzerinde etkili olmaktadır. Konut üretimi açısından ülkelerin özgünlüklerinin bir bölümü bu girdi maliyetlerinin farkından kaynaklanmaktadır. Talep döngüsündeki artışlarda fiyatları kesebilecek küçük üreticilerin varlığı sermaye yoğun yatırımların önündeki en önemli engellerden biridir. Ball, konut stokunu belirleyen pratiklerin esnekliği ve farklı ülkelere ait kurumsal mekanizmaların çeşitli olmasını temel olarak bu yüksek döngüsellik ve düşük ölçek ekonomisi özelliğine bağlamaktadır (Ball 2003, 2006’dan aktaran Ünsal 2021).

İNŞAATLARIN YAPILACAĞI ARAZİLER, mekânsal olarak değişmeyen, sabit unsurlar olduğu için arazi arzının kısıtlı olduğu yerlerde toprak sahipleri arsa arzı konusunda tek elci bir güce sahip

olabilmektedirler. Böyle bir durumda, konut üreticisi ve büyük arazi sahipleri yükselen maliyetlere karşı konut stokunu ayarlayarak çıktılarını kısıtlayıp alım-satım süreçlerinde karlılığı korumaktadırlar. Eğer arazi arzındaki engellemeler kalkar ve gayrimenkul müdahaleleriyle kentsel arazilerde sağlanan ekstra rant sürece daha fazla aktörü çekerse bu süreç değişmektedir. Türkiye örneğinde de Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile 2000'lerin başından itibaren yürütülen süreç bu şekilde işlemiştir. Türkiye'de 2003'le birlikte gerçekleşen konut patlamasını, yukarıda anlatılan yapısal ilişkiler ve bu ilişkilerde özellikle arazi arzı konusunda devletin üstlendiği rol mümkün kılmıştır.

Son olarak, konut ve inşaat üretiminin emek yoğun bir süreç olması, emek gücünün sosyolojik yapısını yerel düzeyde önemli hale getirmektedir. Özellikle göç alan kentlerde, başkaca bir sermayesi olmaksızın kente gelenlerin istihdam için ilk tercihlerinden birisi inşaat ve konut üretimidir. Bunun sonucunda inşaat ve konut üretimi, göçle gelen nüfusun kentte ayakta kalma stratejilerinden birisi olmaktadır. Dolayısıyla göç ve hemşerilik ilişkileri de olumsal olmakla birlikte inşaat ve konut üretimini etkileyen yerel etmenlerden birisidir. Sonraki bölümlerde daha detaylı anlatıldığı gibi, Aydın'daki yerel konut üreticileri arasında böyle bir örneği gözlenmiştir.

Uluslararası Bağlam, Öne Çıkan Ulusal Mekanizmalar ve Yerel Etkileri

Türkiye'de inşaat sektörünün 2000'li yıllardaki yükselişini anlayabilmek için bu yükseliş mümkün kılan uluslararası ve ulusal bağlamın incelenmesi gerekir. Uluslararası bağlama bakıldığında, Türkiye'deki inşaat sektörünün özellikle 2001 krizi sonrası yükselişinin neoliberalizmin 1990'ların sonunda girdiği kurumsal kırılmayla örtüştüğü görülmektedir. Neoliberalizm, 1980'lerden itibaren IMF, Dünya Bankası ve ABD Hazine Bakanlığı'nın uzlaştığı özelleştirme ve liberalizasyon süreçleri ile makroekonomik düzenlemeler üzerinden gelişmiştir. Ancak 1990'ların sonunda Dünya Bankası geç kapitalistleşen ülkeler için güçlü bir devletin düzenleyici varlığının önemini vurgulamaya başlamıştır. Dünya Bankası'nın 1997 tarihli raporunda, etkin bir devlet olmaksızın ekonomik, toplumsal ve sürdürülebilir kalkınmanın mümkün olmayacağı ve devletin kalkınmanın tam merkezinde kolaylaştırıcı bir ortak role sahip olması gerektiği vurgulanmıştır. Buna göre devlet piyasalara alternatif olarak değil, piyasaları tamamlayıcı bir aktör olarak düşünülmelidir. Özetle neoliberalizmin bu ikinci döneminin ön plana çıkan yönü Washington Muta-bakatı ile açılan alanlarda gelişen kapitalist ilişkilerin kurumsallaştırılmasıdır. Öte yandan bu kurumsallaşma hamlesi için tek tip bir reçete olmadığı, ülkelerin kendi kurumsal ve ekonomik dinamiklerinin bu süreci belirlemesi gerektiği de belirtilmiştir. Doğru (2016), 2001 krizinden çıkışta Kemal Derviş öncülüğünde yapılan müdahaleler ve ardından gelen AKP iktidarının böyle bir uluslararası bağlama oturduğunu ifade etmektedir. Bu bağlamda oluşturulan ulusal mekanizmalarla Türkiye'de inşaat ve konut üretimi hızla artmış ve dönemin konut politikalarında

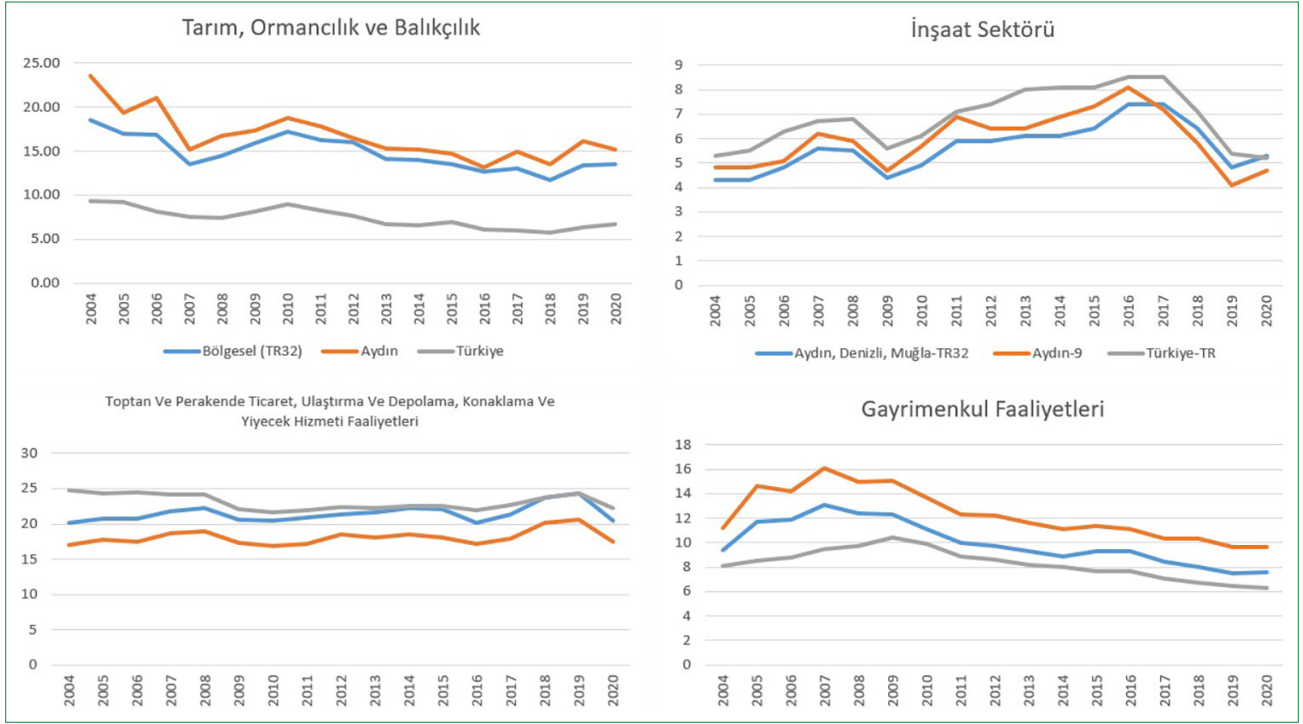
belirleyici olmuştur. Bu çerçevede 2003 yılında TOKİ'nin yetkilendirilerek canlandırılması 2001 krizinin aşılmasında önemli bir rol oynamıştır. Erol da 2001 sonrası dönemi 2002–2007 ve 2010–2014 alt dönemlerine ayırmakta, ilk dönemde konut tüketimi ve finans bağlantısını, ikinci dönemde devletin bu yeni düzenleyici rolünü vurgulamaktadır (Erol 2019).

Yeşilbağ'ın (2020) belirttiği gibi, Türkiye'de inşaat sektöründe yaşanan büyüme yabancı sermaye girişiyle doğrudan bağlantılıdır. Bu durum Türkiye'nin inşaatta uluslararası finansal faaliyetler ve sermaye hareketlerine bağlı olduğunu göstermekte ve bu açıdan bir kriz dinamiğine işaret etmektedir. Gerçekten de 2010'lu yıllarda inşaat ve konut sektöründeki ikinci yükseliş dönemini etkileyen uluslararası bağlamdaki en önemli kırılma, 2008'deki küresel finansal kriz ve bunun sermaye hareketleri üzerindeki etkisi olmuştur. 2007'de ABD'de başlayarak küresel çapta hızla yayılan küresel finansal kriz gelişmiş ülkelerde inşaat sektöründe durgunluk ve konut fiyatlarının düşmesi gibi sonuçlara yol açarken kaçan sermaye özellikle BRICS ülkeleri ve benzerlerinde inşaat yatırımlarının yoğunlaşmasına sebep olmuştur. 2008 krizinin etkisiyle konut fiyatları düşmüş, inşaat faaliyetleri durmuş, konut edinme süreçlerinde sorunlar yaşanmaya başlamış ve ipotekli konut kredisi koşulları daralmıştır. Türkiye'de 2008 krizinin etkisiyle 2009'da ufak bir duraklama yaşansa da kaçan sermaye kısa süre içerisinde ülkeye tekrar giriş yapmıştır.

Özetle Türkiye'de devletin bir dizi mekanizmayla inşaat sektörü içinde doğrudan bir aktör olarak devreye girdiği 2000'li yıllar, 1990'ların sonunda neoliberal politikalarda devletin önemini vurgulayan ve kurumsallaşma adımı olarak adlandırılacak süreçle paralel yürümüştür. Türkiye'de inşaat sektörü 2001 sonrasında ekonomideki birikimin tetikleyicisi olarak görülmüştür. Bu süreçte yukarıda özetlenen uluslararası bağlam kapsamında çeşitli ulusal mekanizmalar geliştirilmiş ve devlet inşaat ve konut piyasasında en önemli aktör haline gelmiştir.

Aydın inşaat sektörünün gelişimine bakıldığında, üretim ve gelir düzeylerinin iniş-çıkışları bakımından Türkiye genelindeki eğilimlerle örtüştüğü, bunun yanında örneğin TOKİ'nin sınırlı etkinlik göstermesi gibi kimi özgüllükler taşıdığı ve gayrimenkul faaliyetleri açısından hem bölgesel hem de ulusal düzeyde Türkiye ortalamasının üstünde seyrettiği görülmektedir.

Şekil 1'de Aydın'da yıllara göre sektörel GSYH'nın değişimi görülmektedir. Aydın tarihsel olarak tipik bir tarım ve ticaret kenti olarak bilinmektedir. Tarımsal GSYH'sı bölgesel olarak Muğla ve Denizli'nin üstünde, Türkiye'nin ise yıllık ortalamasının 2,5 katı büyüklüğündedir. Ancak 2004 yılı itibarıyla hızlı bir düşüşe geçen tarımsal üretim yerini ticaret, ulaştırma, depolama, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerine bırakmıştır. Madencilik sektörü bölgesel ve ulusal düzeyde ortalamanın altında olmakla birlikte 2010 yılıyla beraber hızlı bir yükselişe geçmiştir. Aydın'da inşaat sektörünün GSYH içindeki yeri ise bölgesel olarak Denizli ve Muğla'dan daha büyüktür. Türkiye



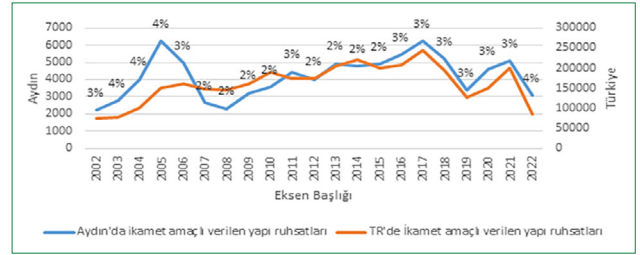
Şekil 1. Türkiye, TR32 bölgesi ve Aydın'da sektörel GSYH'nın tarihsel değişimi.

GSYH: Gayri safi yurt içi hasıla.

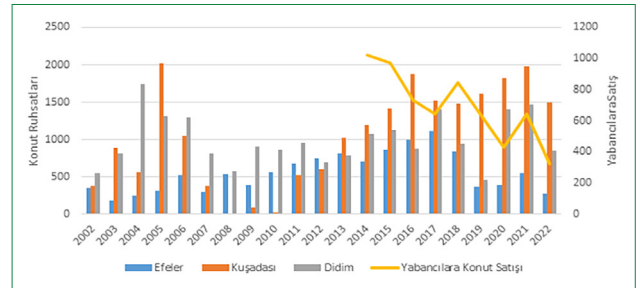
ortalamasını ise 1 puan geriden takip etmektedir. Gayrimenkul sektörünün genel GSYH içindeki oranı düşmekteyken, inşaat sektörü de 2016 itibariyle hızlı bir düşüşe geçmiştir.

Şekil 2'de Türkiye ve Aydın'da 2002 yılından bu yana verilen konut ruhsat sayıları görülmektedir. 2002'de başlayan yükseliş, 2001 krizinden çıkışı ifade etmekte ve Türkiye'deki konut ruhsat verileriyle paralel ilerlemektedir. 2008 yılındaki daralma 2007 krizini işaret etmektedir. 2008 sonrasındaki yükseliş de Türkiye grafiğiyle uyumlu şekilde ilerlemektedir. 2008'deki yükselişin diğer bir sebebi, 2007 yılında çıkan konut kredisi kanunudur. 2017'de başlayan döviz krizi ile 2019'da gerçekleşen daralma rahatlıkla izlenebilmektedir. Bu açıdan Aydın inşaat sektörünün GSYH ve konut ruhsatları açısından Türkiye ile paralel bir seyir izlediği anlaşılmaktadır.

Şekil 3'te Aydın ilçelerinde verilen konut ruhsat sayıları görülmektedir. Konut ruhsatlarının en fazla olduğu ilçeler sırasıyla Kuşadası, Efeler, Nazilli ve Söke'dir. Kuşadası ilçesi, yapı çevre makroformu açısından bölgedeki en geniş yerleşim birimi olmanın yanı sıra, tarihsel olarak gelişen turizm sektörü dolayısıyla konut sektörü açısından ulusal ve uluslararası piyasalarda ön plana çıkmıştır. Efeler ilçesi İzmir, Denizli, Muğla illerini bağlayan Aydın ilinin merkez konumunda kaldığı için genişleşmiş ve tarihi il merkezi olmanın avantajlarına erişmiştir. Nazilli ilçesi yerel ölçekte sanayi ile ön plana çıkmakta ve Denizli ile olan bağlantıyı sağlamaktadır. Söke ilçesi ise Kuşadası'nın çekim merkezi altında kalan, geleneksel tarımsal üretimin sürdüğü,



Şekil 2. Türkiye ve Aydın'da yıllara göre verilen ikamet amaçlı yapı ruhsatları.



Şekil 3. Aydın'da çalışma kapsamındaki ilçelere ve yıllara göre konut ruhsat sayıları.

bölgede konut sektörünün en az yoğunluklu yaşandığı ve son dönemdeki inşaat dalgalanmasından en geç etkilenen ilçedir.

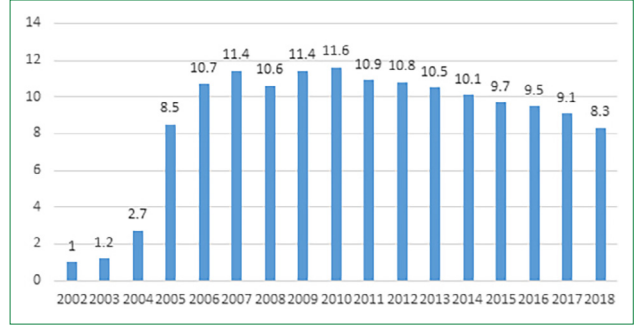
2000'lerin başından itibaren Türkiye'de konut üretimindeki artışın en önemli mekanizmalarından biri TOKİ olmuştur. 1984 yılında kurulan TOKİ, 2003 yılıyla birlikte hükümet tarafından

farklı yetkilerle donatılarak merkezileştirilmiş, böylece özel sektörle birlikte hareket ederken onu kontrol eden bir konut üretim sistemi oluşturmuştur. 2000'ler boyunca çıkarılan bir dizi yasa değişikliğiyle TOKİ yerel yönetimlerin yetkilerini de aşacak nitelikte bir güç elde etmiş ve neredeyse bakanlık kadar yetkin bir niteliğe kavuşmuştur (Özdemir Sarı ve Aksoy 2016). TOKİ toplu konut ihalelerindeki dağıtım rolüyle aynı zamanda devletin ekonomik güç ilişkileri bağlamında kullandığı politik bir araç olagelmıştır (Yeşilbağ 2016). Doğru (2016) TOKİ'nin bu özellikleriyle konut üretimindeki kapitalist üretim ilişkilerini ulusal ölçekte yayarak devletin hakim sınıflar ile kurduğu ilişkiler açısından da kullanışlı bir kurum olduğunu belirtmektedir.

TOKİ'nin Aydın'da 2005 yılından bu yana 11 ilçede toplam 24 projeye başladığı tespit edilmiştir. Bu projelerden 12'si hala inşaat aşamasında, biri ise ihale aşamasındadır. Bunlardan 2006, 2008 ve 2009 tarihlerinde başlayan üçünün hala inşaat aşamasında olması dikkat çekicidir. İhaleleri alan şirketler, Aydın'daki yerel konut üreticileri değil ulusal çapta faaliyet gösteren şirketlerdir. 2005–2022 arasında 24 projeye başlandığı düşünüldüğünde Aydın'ın TOKİ faaliyetleri açısından çekici bir bölge olmadığı anlaşılmaktadır. Özellikle Kuşadası gibi ulusal ve uluslararası konut piyasası açısından yerel öneme sahip bir yerleşimde TOKİ projesinin olmaması dikkat çekicidir. Yerel konut üreticileri, konut piyasasını devlet müdahalesiyle şekillendiren TOKİ ve TOKİ'den ihale alan şirketlerin aktif olduğu bir ortamda, Aydın'da onların fazla müdahil olmadığı alanlarda hareket etmişlerdir.

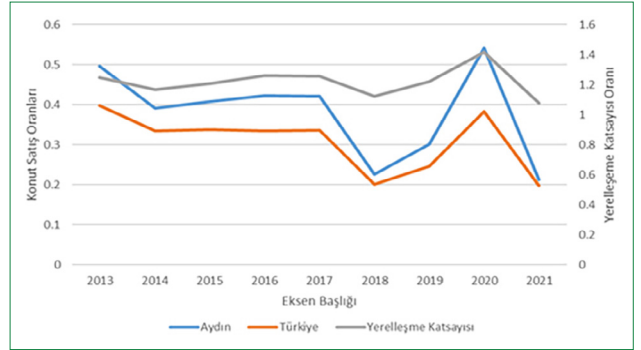
Bu dönemde inşaat sektörünün yükselişini tetikleyen ikinci bir mekanizma ise kentsel dönüşüm süreçleridir. Açılan yeni konut alanları dışında, özellikle 1990'ların ortalarından itibaren Türkiye'deki şehirler saçaklanarak büyümeleriyle kent merkezinde kalan yüksek rant potansiyeline sahip alanların yeniden piyasaya açılması tartışılmaya başlamıştır (Türkün 2014). Kentsel dönüşümü düzenleyen kanunların son aşamasını ise 2012'de yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur. 2019'da 6306 sayılı kanunda yapılan bir değişiklikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli ilan edilen yapıların mülkiyetini kamulaştırma veya acele kamulaştırma yapmaksızın kendi üzerine alma hakkı kazanmıştır. Özellikle 6306 sayılı kanun uygulamalarına bakıldığında, yasanın çıktığı 2012'den bu yana Aydın'da Bakanlar Kurulu Kararı ile üç adet riskli bölge ilanı yapılmıştır (Resmî Gazete-18.08.2017; Resmî Gazete - 2 Mayıs 2013; Resmî Gazete-22.02.20217). Bu alanların üçünde de günümüz itibarıyla bir değişiklik yaşanmamıştır. Aydın'daki yerel müteahhitler ve konut sektörünün yapısı içinde mevcut kentsel çevredeki konut dokusunun değişiminden ziyade, yeni imara açılan alanlarda yapılan konut inşaatları daha belirleyici olmaktadır.

Konut üretimi ve tüketimini doğrudan etkileyen üçüncü bir mekanizma ise, konut üretim sürecini meta sermaye döngüsü üzerinden artıran ipotekli konut kredisi sistemidir.



Şekil 4. Türkiye'de ipotekli konut kredilerinin tüm kredilere oranı, BDDK verilerinden derleyen Aslan (Aslan 2018b).

BDDK: Bankacılık düzenleme ve denetleme kurumu.



Şekil 5. Türkiye ve Aydın'da ipotekli konut satışlarının konut satışlarına oranı.

2007'de çıkarılan 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile konut alımlarında uzun vadeli ve düşük oranlı faizle verilen ipotekli konut kredisi sistemi getirilmiştir. "Mortgage" olarak da bilinen, konut kredilerine dayalı finansman sistemini kurumsallaştıran kanun ile birlikte 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve farklı vergi kanunlarında değişiklikler ve eklemeler yapılmıştır (Aydoğdu 2007). Özellikle 2001'den sonra kredileri alabilen kitle alt-orta gelir seviyelerine doğru kaymış ve yaygınlaşmıştır (Aslan 2018b, Ergüder 2015). 2001'den 2008'e giden süreçte kamu borçları oranı azalırken bireysel borçlanma artmıştır (Akçay ve Güngen 2016; Aslan 2018a). Yapılan çalışmalar, ipotekli konut kredisi alımları artarken ev sahipliği oranlarının özellikle 2014'ten itibaren düştüğünü göstermektedir (Aslan 2021) (Şekil 4).

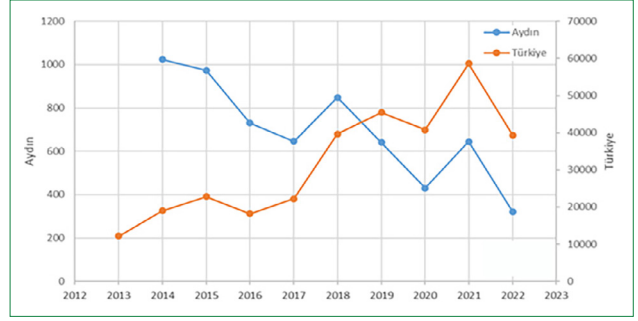
Aydın'da ipotekli konut kredisi kullanım oranlarına bakıldığında ise Türkiye'deki kullanımdan ortalama 1.2 kat daha fazla olduğu anlaşılmaktadır (Şekil 5). 2014–2017 arasında Aydın'da konut kredisi kullanımı artarken Türkiye ölçeğinde sabit kalmıştır. Özellikle 2020'de 1.4 kat daha fazla artış görülmüştür. Aydın'daki konut üreticilerinin, meta sermaye döngüsü sürecinde ipotekli konut kredisi mekanizmasına doğrudan bağımlı oldukları anlaşılmaktadır.

Aydın örneğinde ön plana çıkan, toplamda çok büyük bir paya sahip olmadığı halde yerel düzeyde değişikliklere sebep olabilecek bir diğer mekanizma ise yabancılara konut satışıdır. 2000 ve 2008 arasında yapılan düzenlemelerle turistik alanlarda yabancılara toprak satışı Cumhuriyet tarihinin en yüksek miktarına ulaşmıştır. Özellikle turistik bölgelerde yabancılara yapılan konut satışları bölgedeki konut piyasasının belirlenmesinde etkin olmuştur. Yabancılara konut satışları, ilgili bölgenin ulusal ve uluslararası konut üreticilerine açılmasını sağlamıştır. Bu durum farklı bağlamlarda bu bölgelerdeki konut piyasalarının uluslararası krizlere karşı kırılabilirlik gösterdiği veya içsel krizlere karşı fırsat olarak kullanıldığı momentler oluşturmuştur. Örneğin Kuşadası'nda 2008'de konut üretimi dururken, Didim'de büyük bir düşüş yaşanmamıştır. Benzer şekilde 2018'de yaşanan döviz krizinden Kuşadası etkilenmemiş, Didim'de ise diğer ilçelerle birlikte duraklama yaşanmıştır. En çok satış yapıldığı yıllar sırası ile 2008 ve 2007'dir. Görür Tamer vd. (2010) de 1980–2008 döneminde 80.000'i geçen yabancılara mülk satışının yarısından fazlasının 2004–2008 arasında gerçekleştiğini belirtmektedir. Özellikle Ege bölgesindeki satışlar 2000'lerin başında hızla artmıştır. Birinci sırada Muğla, ikinci sırada İzmir ve üçüncü sırada ise Aydın gelmektedir. 1938–2008 arasında taşınmaz alımı yapan yabancı kişi sayısına bakıldığında Antalya ve Muğla'dan sonra Aydın üçüncü olarak gelmektedir. Aydın'ı en çok tercih eden yabancıların İngiltere uyruklular olduğu görülmektedir.

Şekil 6'da 2013 sonrasında Türkiye ve Aydın'da yabancılara yönelik konut satış sayılarının yıllık değişimi görülmektedir. 2018'de Aydın'da düşüş yaşanırken Türkiye'de ise 2017'de başlayan artış devam etmektedir. 2018–2019 yıllarında dövizde yaşanan değerlenme Türkiye ölçeğinde yabancılara satışı artırırken, aynı aralıkta Aydın'da yabancıların konut almayı nispeten daha az tercih ettikleri görülmektedir. Bu farklılık dışında Aydın'da yabancılara konut satışı Türkiye ile paralel ilerlemiştir.

Sonuç olarak, Türkiye'de 2000 ve 2010'lu yıllarda inşaat ve konut üretiminin yükselişe geçtiği bağlamı tetikleyen mekanizmaların bir kısmı Aydın ilinde kısıtlı kalmıştır. TOKİ faaliyetleri ve kentsel dönüşüm süreçleri, Aydın'daki konut üretiminin esas bağlamını belirleyen mekanizmalar olmaktan ziyade, ulusal düzeyde mekanizmalardır. TOKİ projeleri yerel müteahhitler yerine ulusal çapta iş yapan şirketlerce gerçekleştirilse de bu durum inşaat sermayesinde bir merkezileşmeyi beraberinde getirmemiştir. TOKİ ve kentsel dönüşüm faaliyetlerinin kısıtlı olması, Aydın'daki kentsel rant potansiyeli ve benzeri çekici olabilecek etmenlerin düşük olmasıyla açıklanabilir.

Turizm dolayısıyla daha fazla kentsel rant potansiyeli taşıyan Didim ve Kuşadası'nda ise yabancılara konut satışlarını artıran mekanizmalar daha etkili olmuştur. 2001 krizinden çıkışta Didim ve Kuşadası'nda kredi borcu olan yerel konut üreticileri iflas ederken konut satışları hızla artmış, düşen konut fiyatlarıyla piyasadaki uluslararası aktörlerin sayısı artmıştır.



Şekil 6. Türkiye ve Aydın'da yıllara göre yabancılara konut satışı.

2004'te yabancılara konut satışında yaşanan yapısal değişim Didim ve Kuşadası'nda verilen konut ruhsat sayılarına yansımıştır. 2007 krizinde Didim'de konut üretimi devam ederken Kuşadası'ndaki inşaatlar tamamen durmuştur. Kuşadası'ndaki konut piyasası yabancıların konut alımlarına daha bağlı bir seyir izlemiş, bu sebeple uluslararası bağlamda yaşanan sarsıntılara karşı daha kırılabilir olmuştur. Öte yandan 2018'de yaşanan döviz krizi ile Kuşadası'daki konut inşaatları hızlanmıştır, ancak Didim'de bu krizin 2019'daki yansıması olarak konut üretiminde ciddi bir düşüş olmuştur. Döviz değerindeki artış Kuşadası'nda konut üretiminin artmasına, Didim'de azalmasına sebep olmuştur. Bu durum Kuşadası'nda dövizle üretim yapan yatırımcıların göstergesidir. Didim'de ise inşaat girdilerinde dövize bağımlı yerel üretimin daha hakim olduğunu göstermektedir. Kuşadası, ulusal finansal sarsıntılara karşı daha dayanıklıyken, Didim ulusal çaptaki sarsıntılara karşı daha kırılabilir. Ayrıca konutların satışında ipotekli konut kredisi kullanımının Aydın'da Türkiye ortalamasından yüksek olması, burada yerel müteahhitlerin doğrudan faydalanabildikleri ikinci bir mekanizma olmuştur.

Aydın'da Yerel Konut Üreticileri ve Konut Sektörünün Yapısı

Çalışma kapsamında Aydın Ticaret Odası, Aydın Sanayi Odası, Kuşadası Ticaret Odası ve Söke Ticaret Odası'ndan alınan verilerle birlikte, TÜİK verileri, çeşitli haritalar ve uydu görüntülerinden yararlanılmıştır. İlgili ticaret ve sanayi odası yetkilileriyle yapılan görüşmelerde inşaat sektöründeki aktörlere dair bilgiler alınmış, bu bilgiler alanda görüşülecek şirketlerin seçiminde önemli rol oynamıştır.

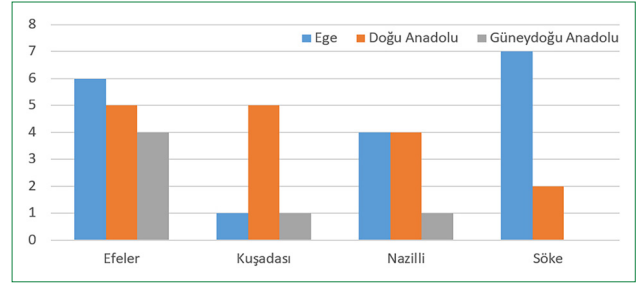
İlk saha çalışması 2015 yılının Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık aylarında ve 2016 yılının Nisan ve Mayıs aylarında gerçekleştirilmiştir. 2019'da ise saha ikinci kez ziyaret edilmiş ve daha önce temas edilen şirketlere dair bilgiler güncellenmiştir. Şirketlerle anket ve derinlemesine mülakatlar yapılmış, görüşmenin mümkün olmadığı bazı şirketlere dair bilgilere kamusal kaynaklardan ve diğer şirketlerin anlatımlarından yararlanılarak ulaşılmıştır. Şirket yetkililerinin yanında, belediye yetkililerine de çalışma alanının imar durumu, güncel problemleri ve kurumsal olarak inşaata dair politikaları sorulmuştur.

Çalışmaya konu olan yerleşimlere mekânsal olarak girilen andan itibaren yeni inşaat alanlarının fark edilmemesi oldukça zordur. En yüksek binaları 6–7 kattan oluşan bu yerleşimlere giriş yapılan ana arterlerden, uzaktan da olsa yeni inşaatların mekânsal organizasyonunu görmek mümkündür. Kuşadası bu açıdan bir istisnadır. Kuzeyden güney doğrultusunda şehre ulaşan çevre yolunun doğu tarafındaki hareketlilik araştırmacının gözünden kaçmasa da bu yerleşim diğer yerleşimlere göre fiziksel olarak -hem topografik açıdan hem de yapı fizik mekân açısından- çok daha girifttir. Kuşadası ayrıca yapı çevre makroformunun diğer ilçe merkezlerine nazaran daha geniş bir alana yayıldığı bir yerleşimdir. Bu nedenle araştırma kapsamı özellikle ilçenin kuzeyinde ve merkez mahallelerinde konuşlanmış müteahhitlerle kısıtlı tutularak Davutlar ve Güzelçamlı gibi güneydeki kentsel yoğunluk alanlarına girilmemiştir. Nazilli’de de yeni inşaat alanları, şehrin ilk bakışta algılanmayan, çevre yolunun uzağında, yerleşimin kuzey sınırında belirgindir. Öncelikli şirket tespitleri, bahsedilen yeni inşaat alanlarındaki keşif ve gözlemlerle mümkün olmuştur.

Araştırmada kartopu yöntemi kullanılmıştır. Ticaret odası verileri ve şirketlerin internet siteleri üzerinden yapılan araştırmalarla desteklenen şirket isimleri çıkarılmıştır. Efeler’de tespit edilen 16 şirketten 14’üyle, Kuşadası’nda tespit edilen 10 şirketten 9’uyla, Söke’de tespit edilen 10 şirketin ve Nazilli’de tespit edilen 10 şirketin tamamıyla görüşmek mümkün olmuştur. Görüşülen şirket temsilcilerine kurucular, ortaklar, şirketin kısa tarihi, ortalama çalışan işçi sayıları, yapılan işlerin nitelikleri ve coğrafi konumları, kullanılan inşaat malzemelerinin tedarik edildiği şirketler ve mevkileri, 2001 ve 2007–2009 kriz süreçlerinden etkilenme durumları, alt yüklenicilik ilişkileri ile ilgili sorular sorulmuştur. Yüz yüze görüşülüp derinlemesine mülakat yapılamayan şirketlerle ilgili bilgilerin bir kısmının faaliyetlerine ticaret sicil gazetesinden ve yerel gazetelere ait internet siteleri gibi çeşitli kaynaklar üzerinden ulaşılabilmektedir. Böylesi durumlarda, görüşme yapılabilen şirketlerin görüşme yapılamayan şirketlere dair verdikleri bilgilerden de yararlanılmıştır. Çalışma kapsamında, şirket isimleri şirketin aktif olduğu ilçenin baş harfi ve görüşülme sırasına göre kodlanmıştır.

Şirketlerin Kuruluş Öyküleri

Türkiye inşaat sektöründe özellikle 1980’lerde ve 2000’lerde ivme kazanan büyümenin bir yansıması olarak, ekonomisi ağırlıklı olarak turizm ve tarım sektörüne dayalı olan Aydın’da da çok sayıda inşaat şirketi kurulmuştur. Aydın’daki inşaat şirketlerinin önemli bir kısmı 2000’li ve 2010’lu yıllarda kurulmuştur. Şirket mülakatları ve Ticaret Sicil Gazetesi verilerine göre, tespit edilen şirketlerin 1 tanesi 1960’lı yıllarda 4 tanesi 1980’li yıllarda, 10 tanesi 1990’lı yıllarda, 15 tanesi 2000’li yıllarda ve 16 tanesi ise 2010’lu yıllarda resmi kuruluşlarını gerçekleştirmiştir. Resmi kuruluş tarihleri temel alındığında, Aydın’daki en eski inşaat şirketlerinin Efeler ve Kuşadası’nda bulunduğu görülmektedir.

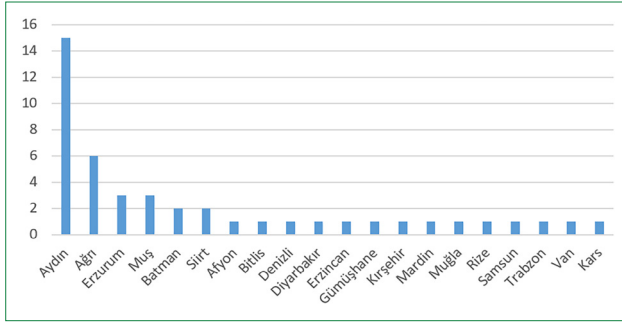


Şekil 7. İlçelere göre inşaat şirketlerinin kurucularının bir nesil öncesinin kökenleri.

Şirket kurucularının sektörde çalışmaya başlama tarihlerine bakıldığında, 1980’lerde gerçekleşen hızlı yükselişin esas kaynağının Efeler olduğu anlaşılmaktadır. Bunun bir sebebi Efeler’in il merkezi olmasından ötürü sahip olduğu olanaklardır. Kuşadası’nda 1960’lardan beri sektörde olan iki köklü şirket (K3, K7) bulunmakla beraber inşaat sektöründe aktif olanların çoğunun 1990’lı ve 2000’li yıllarda sektöre girdikleri görülmektedir. Söke’de aktif olan şirketlerin kurucuları ise çoğunlukla 2000 ve 2010’lu yıllarda sektöre girmişlerdir. Bunun sebebi, Söke’nin diğer ilçeler arasında en yeni gelişme alanlarına sahip olmasıdır. En genç şirketler ise Nazilli’de yoğunlaşmıştır.

İncelenen şirketlerin kurucularının bir nesil önceki kökenlerine bakıldığında, Aydın kökenli olan 15 şirket dışında kalan 30 şirketin kurucularının 19 farklı ile dağıldığı görülmektedir (Şekil 7). Öncelikle yerel müteahhitlerin kökenlerindeki bu çeşitlilik dikkat çekicidir. Aydın ilinde yaşayan başka il nüfusuna kayıtlı kişilerin Aydın’a kayıtlı kişilere oranı %55 civarındayken, yerel müteahhitler arasında ise Aydın ili dışında kayıtlı olan müteahhitlerin sayısı Aydın iline kayıtlı olan müteahhitlerin iki katıdır. Dolayısıyla müteahhitlerin kayıtlı oldukları illerin çeşitliliği, Aydın’daki toplam nüfusun kayıtlı olduğu il çeşitliliğinden çok daha fazladır. Önceki bölümlerde de bahsedildiği gibi, inşaat ve konut sektörü sermayeden ziyade emek yoğun bir üretime dayanmaktadır. Bölgedeki yerel konut üreticisi müteahhitlerin sabit sermaye yatırımları yok denecek kadar azdır. Sektörde sabit sermaye yoğunluğunun olmaması sektöre giriş çıkışları kolaylaştırmaktadır. Bu durum, tarihsel süreç içerisinde Aydın’a farklı illerden gelen nüfusun geçirmek için emek gücünün yoğun olduğu inşaat sektörünü tercih etmelerine sebep olmuş olabilir. Müteahhitlerin kökenlerindeki çeşitlilik bunun bir göstergesidir.

İncelenen şirketlerin kurucularının bir nesil önceki kökenlerine bakıldığında ön plana çıkan ilk altı il sırasıyla Aydın (15), Ağrı (6), Erzurum (3), Muş (3) ile Siirt (2) ve Batman (2) olmuştur (Şekil 8). Bir diğer deyişle, bölgesel olarak incelendiğinde çoğunluğu Ege bölgesi kökenli kurucular oluştururken, ikinci olarak Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinin ağırlıkta olduğu görülmektedir. 2010’lu yılların ortalarında Aydın iline bağlı dört ilçenin gelişme konut alanlarında aktif inşaat şirketlerinden rastgele seçilen örneklem içinde Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgesi kökenli şirketlerin çoğunluğu dikkat çekicidir.



Şekil 8. Şirketlerin kurucularının bir nesil öncesine göre kökenlerinin illere dağılımı.

İnşaat şirketlerinin kurucularının kökenleri ile sektörde çalışmaya başlama yılları ve şirketlerinin resmi kuruluş yılları karşılaştırıldığında, Ege bölgesi kökenli müteahhitlerin çoğunlukla sektöre doğrudan kendi şirketlerini kurarak girdikleri görülmektedir. 1990'lı, 2000'li ve 2010'lu yıllarda sektörde çalışmaya başlayan müteahhitler aynı dönemlerde kendi şirketlerini kurmuşlardır. Bu müteahhitler, turizm, tarım, sanayi ve ticaret gibi farklı sektörler üzerinden elde ettikleri birikimi inşaat sektörüne aktarmışlardır. İnşaat üretimi emek yoğun bir üretim sürecine dayandığı için sektöre görece düşük sermaye eşikleriyle girilebilmesine olanak sağlamakta, öte yandan sermaye birikiminin düştüğü dönemlerde birikimin geniş tabana yayıldığı alternatif yatırım alanlarından biri olmaktadır (Gülöksüz 2012).

Müteahhitlerin kökenlerine dair genel çeşitlilik arasında ön plana çıkan Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi kökenli şirketler; sektöre giriş ve kuruluş hikayeleriyle birlikte ele alındığında yerel müteahhitler arasında farklı bir örüntü ortaya çıkmaktadır. Öncelikle, bu kişilerin inşaat sektörüne giriş tarihleri ile resmi şirket kuruluş tarihleri arasında uzun bir zaman dilimi vardır. Yapılan saha çalışması, 2000'li ve 2010'lu yıllarda resmi olarak yeni kurulan bu şirketlerin kurucularının 1970'lerden beri sektörde faaliyet gösterdiklerini ortaya koymaktadır. Görüşme yapılan şirketlerin azımsanmayacak bir bölümü, 1960'larda ya da 1970'lerde Aydın'a gelen ve şehre tutunabilmek için inşaat sektörü piramidinin alt ve orta kademelerinde faaliyet gösteren kişilerce kurulmuştur. Bu dönemde sektöre aşağı kademelerden girip sonraki yirmi yıl boyunca edindikleri deneyimler sonucu 1990'lı yıllarda farklı şirketlerin alt yüklenicisi olarak müteahhitliğe başlayan ve 2000'li yıllarda kendi inşaat şirketini kuran müteahhit profili oldukça yaygındır. Bu profilin yaygınlığı, Aydın'da kente yönelen göç ve hemşerilik ilişkilerinin inşaat ve konut sektörünü belirleyen olumsal bir etmen olduğunu göstermektedir. Bu yaygınlığın en önemli sebebi konut üretiminin emek yoğun yapısı ve ucuz işgücü ihtiyacıdır.

Bu durum, Efeler'deki E1 şirketinin kurucusunun oğlu ve aynı zamanda ortağı ile yapılan mülakata şöyle yansımıştır:

...Van'dan gelme. Adıyaman'dan gelen, Muş'tan gelen, Van'dan gelen, Ağrı'dan gelen. Buraya geliyorlar, bir şekilde müteahhit oluyorlar. Eskiden, hazır beton yokken, meşhur bir tane Kürt Hasan

Kahvesi diye bir kahve vardı merkezde, onun kenarında çay içerlerdi bunlar. Hatırlıyorum hepsi babamın eski ustaları bunlar. Sıvacı ustaları, demirci ustaları. "Kum lazım" diyorsun, römorkun üstünde kum var, kendisi oturur, "bunu mu istiyorsun, bunu mu istiyorsun?"; kaba mı, ince mi onu bile bilmiyor adam. Bunlar büyük müteahhit oldu sonradan.

Efeler'de yapılan inşaat miktarı açısından en fazla beyanı veren E4 şirketinin muhasebecisi ile yapılan mülakatta da şirket kurucuları ile ilgili şunlar ifade edilmiştir:

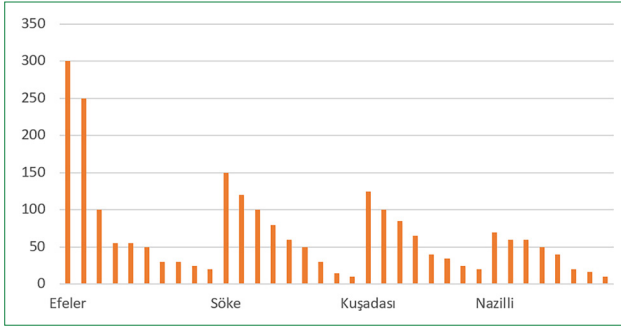
77 yılında gelmişler Aydın'a Siirt'ten. İlk önce ... Bey kendisi, Siirt'ten İstanbul'a gelmiş. Türkçe falan bilmeden, 13 yaşındayken. Oralarda inşaatlarda falan çalışmaya başlamış. Amele olarak. O şekilde başlamış inşaat işine. Daha sonra İstanbul'da 3-4 yıl yaşadıkten sonra ailesi, babası, diğer kardeşleri falan geliyor Aydın'a. Diğer akrabaları. Onlar geldikten sonra o da burada başlıyor. Ameleydi zaten, ben tanıdığımda da taşeronluk yapıyordu. Yani bir müteahhit yanında normal taşeron olarak anlaşmalı çalışıyordu. Daha önce de bir inşaat firması vardı, orada taşeronluk yapardı. Oradaki inşaatları yapardı kardeşleriyle birlikte.

Ege, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu kökenli şirket kurucularının ticaret odalarında kayıtlı oldukları ilçelere veya ofislerinin kurulu olduğu ve aktif inşaat faaliyetlerinin devam ettiği ilçelere bakıldığında çoğunluğu Aydın'lı olan Ege kökenli şirketlerin özellikle Söke'de ön plana çıktığı görülmektedir. Sırasıyla Efeler ve Nazilli'de yoğunlaşan Ege kökenli şirketler Kuşadası'nda bir tanedir (K6). Doğu ve Güneydoğu Anadolu kökenli şirketlerin ise özellikle Efeler (9), Kuşadası (6) içinde ön plana çıktığı görülürken, Nazilli'de 5 ve Söke'de 2 şirket bir nesil öncesinde Doğu ve Güneydoğu Anadolu kökenli olduklarını belirtmiştir (Şekil 7).

Şirketlerin Konut Üretim Kapasiteleri

Şirketlerin üretim kapasitelerinin anlaşılabilmesi için son yıllarda gerçekleştirilen inşaat projelerinde çalışan işçi sayıları, inşaatların büyüklüğü ve niteliği değerlendirilmiştir. Tüm bu veriler incelendiğinde Doğu ve Güneydoğu Anadolu kökenli şirketlerin yoğunlukta olduğu Efeler'in ön plana çıktığı görülmektedir.

Çalışan sayıları, şirketlerin o esnada yaptıkları inşaatların büyüklüğünü ve şirketin operasyon kapasitesini göstermesi açısından önemlidir. Bu veriyi ortaya koyabilmek için, görüşülen şirketlerin kayıtlı oldukları sanayi ve ticaret odaları veya vergi dairelerindeki kayıtları araştırılmıştır. Ancak inşaat sektöründeki örgütlenmede alt yüklenicilik ilişkisinin yoğun olduğu düşünüldüğünde bu kayıtların toplam çalışan sayısını yansıtmaması



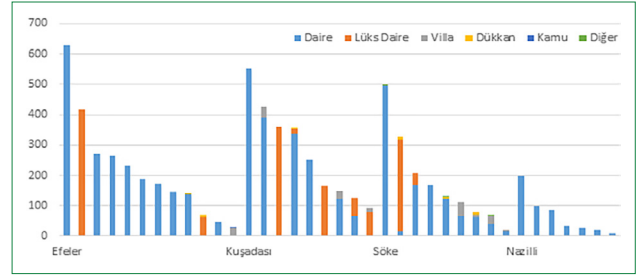
Şekil 9. İlçelere göre şirketlerde çalışan işçilerin sayıları, her kolon bir şirketi göstermektedir.

beklenemez. Çalışan kapasitesinin anlaşılabilmesi için saha çalışmasında o sıradaki aktif şantiye ve bürolarda çalışan toplam işçi sayısı araştırılmıştır. Şirket sahiplerinin ifade ettiği işçi sayısı, sadece ana yüklenicilerin değil, alt yüklenici şirketlerin de bünyesinde çalışan işçileri kapsamaktadır.

Çalışan işçi sayısına dair bilgi veren şirketlerin 8'i 100 ile 300 arası, 12'si 50 ile 100 arası, 11'i ise 50'den az işçi çalıştırdıklarını ifade etmiştir. Şirketlerin çalıştırdıkları işçi sayılarına bakıldığında 100–300 arasında işçi çalıştıran şirketlerin özellikle Efeler ve Söke'de yoğunlaştığı görülmektedir (Şekil 9). Bu durumun sebeplerinden biri, merkezi Efeler'de olan şirketlerin diğer ilçelere açılabilme potansiyelleridir. Söke'nin ön plana çıkması ise muhtemelen o dönemde en aktif inşaat sahalarının Söke'de yer alıyor olmasından kaynaklanmaktadır. Kaba inşaat sonrasında taşeron kullanım alışkanlığı en yüksek olan bölge ise Söke'dir. Bu açıdan bakıldığında, şirketlerin yeni olması ve taşeron kullanım alışkanlıklarına rağmen inşaat üretim sürecinin yoğunluğu dikkat çekmektedir.

Şirketlere tamamladıkları veya aktif olan son beş projelerinin büyüklükleri ve nitelikleri sorulmuştur. Şirket temsilcilerinin tercih ettiklerini belirttikleri kategoriler sistematik hale getirilerek değerlendirilmiştir. Temsilcilerin konut nitelikleri için kullandıkları "daire", "lüks daire", "dubleks", "tripleks", "villa" gibi belirli değişkenler olmaksızın birbirleriyle karşılaştırılması mümkün olmayan nitelikteki yapılar ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Altyapı yatırımları, kamu kurumları, iş hani, akaryakıt istasyonu gibi farklı kullanım kategorilerinden verilen cevaplar da yine ayrı olarak kaydedilmiştir.

Görüşülen şirketlerin tamamladıkları veya devam eden son beş projelerindeki birim yapı sayıları, nitelikleri ve ilçelere dağılımlarına bakıldığında en büyük ölçekte inşaat üretimi yapan şirketlerin Efeler ve Kuşadası'nda yoğunlaştığı görülmektedir (Şekil 10). Lüks daire ve villa inşaatı yapan şirketler ise Kuşadası'nda yoğunlaşmıştır. İlçeler inşaat şirketlerinin bağlı oldukları ticaret odasını ve yönetim birimlerinin ve satış ofislerinin olduğu, görüşmelerin yapıldığı yeri göstermektedir. Elbette görüşülen şirketlerin yaptıkları projelerin farklı ilçelerde olduğu durumlar vardır, ancak çoğunlukla operasyonel kapsamaları



Şekil 10. Yapılan birim inşaat sayılarının nitelikleri ve ilçelere göre dağılımı.

buldukları ilçeye sınırlıdır. İlçelerin birbirlerine olan coğrafi yakınlıklarından dolayı Efeler'de kurulu bir şirketin Kuşadası çeperlerinde veya Kuşadası'nda kurulu bir şirketin Söke'nin yeni gelişim alanlarında aktif şantiyeleri olabilir. Ancak yaygın olan durum şirket projelerinin genelde aynı ilçede yer almasıdır.

Efeler'de en aktif olduğu söylenen iki büyük şirketle (E15, E16) görüşme yapmak mümkün olmadığı için bu şirketlerin bazı bilgileri istatistiklere yansımamaktadır. Örneğin işçi sayıları ve birim inşaat büyüklükleri gibi sorularda bu şirketlerin bilgileri yoktur. Buna rağmen çalıştırılan işçi sayıları ve inşaat büyüklükleri açısından Efeler ön plana çıkmaktadır. Bu şirketlerden birinin kurucusu Ağrı (E16), diğerkini Nazilli (E15) kökenlidir. İnşaat miktarıyla ilgili istatistiklere girmeyen diğer bir şirket ise yine Efeler'de faaliyet gösteren ve konut inşaatı dışında hastane, otogar, kolej gibi kamu binaları inşaatları ile yurt dışında inşaat yapan bir şirkettir (E10). Bu şirket operasyonel kapasite açısından ağırlıklı olarak Aydın'da faaliyet gösteren fakat Güneydoğu ve İç Anadolu Bölgeleri ve Irak'ta projeler tamamlamış olması açısından diğer iki şirketten farklı bir ligde ve onlardan daha büyük olarak kabul edilebilir. Bu şirketin kurucusu Diyarbakır kökenlidir. Saha çalışmasında ön plana çıkan en büyük üç şirket bunlardır.

Konut Üretim Sürecinde Tercih Edilen Yöntemler

İnşaat sektöründe yer alan ana aktörler, yatırımcı ortak, işletmeciler ortak, arsa sahibi ve ana yüklenici şirket olarak detaylandırılabilir de çalışma yapılan alandaki inşaat hacminin nicel küçüklüğü sebebiyle bu çalışmada sektörün aktörleri, ana yüklenici şirket ve arsa sahibi olarak sadeleştirilmiştir. Araştırmanın yapıldığı dört ilçede faaliyet gösteren yerel müteahhitlerin önemli çoğunluğu konut üretimiyle uğraşmaktadır. Bölgedeki konut projelerindeki üretici aktörler de ana yüklenici şirketle yatırımcı ortak olarak kabul edilebilecek arsa sahipleridir. Arsa sahipleri kat karşılığı yaptırılan inşaat sonrasında kendi hisselerini aldıktan sonra süreçle ilişkileri kesilmektedir. Tekeli'nin ifadesiyle, çalışma alanında arazi sahibiyile müteahhit ortaklığını gerektiren, küçük ölçekli örgütlenmelerle gerçekleşen bir konut sunumu söz konusudur (Tekeli 2012).

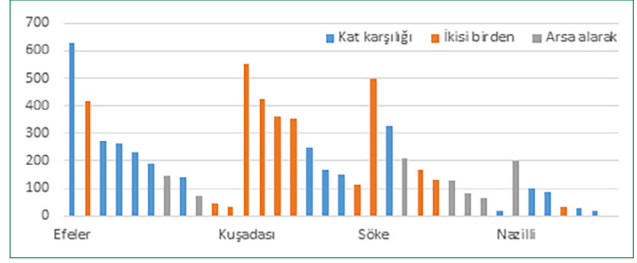
Arsa sahibi ve müteahhit arasındaki ilişki, arsa alacak sermayesi olmayan müteahhitler için zorunlu, içsel bir ilişkidir. Fakat iktisadi sermaye açısından daha kuvvetli başka müteahhitler için

ilişkinin olumsuzluğu projenin konumuna bağlı olarak değişkenlik gösterebilmektedir. Görüşülen şirketlerin önemli bir çoğunluğu, “kat karşılığı” veya “arsa alarak” inşaat yapma yöntemleri arasında spesifik bir tercihi olmadığını belirtmekle birlikte, arsayı satın alarak inşaat yapabilmek, ana yüklenicinin ekonomik sermayesinin niceliksel çokluğuna dair bir göstergedir.

Yeni inşaat alanlarının açılması ve yüksek emsallerin verilmesinin en önemli koşullarından biri, imar planlarında yapılan revizyonlar ve tadilatlardır. Plan düzeyinde, genelde tarım alanlarının iskâna açılması, bölgede inşaatın gelişeceği coğrafi konumu belirlemekte ve müteahhitlerin gelişiminde zorunlu bir koşul olmaktadır. Aydın’da kentsel yayılma genelde Büyük Menderes Ovası’nın kuzeyindeki verimli tarım alanlarının imara açılmasıyla gerçekleşmektedir. Nitekim Aydın ilinin yerleşim makroformunun genişlemesi de tarihsel olarak güney yönünde olmaktadır.

Şirketlere yaptıkları inşaatlarda kat karşılığı (arsa payı) sözleşme veya arsa geliştirme gibi yöntemlerden hangilerini tercih ettikleri sorulmuştur. Kat karşılığı sözleşme stratejisi ön plana çıkmaktadır. Kat karşılığı yapılan inşaatlarda ana yüklenici şirketle arsa sahibi veya sahipleri, doğrudan sözleşme veya ihaleyle anlaşarak yapılan inşaatı ana yüklenicilik hizmeti karşılığında paylaşmaktadır. Bu yöntemi izleyen şirketlerin sermaye yoğun olmayan, uzun vadeli yatırımlardan ziyade kısa orta vadeli kazanımları tercih eden veya sürümden kazanan şirketler olması beklenebilir. Öte yandan arsa alarak arsa ve gayrimenkul geliştirme denilebilecek yöntemi tercih eden şirketlerin arsa alabilecek ana paraya sahip olmaları veya imara açılma potansiyeli olan alanları daha önceden araştırıp almış olması beklenebilir. Ancak bu tercihi belki de asıl belirleyen faktör arsa fiyatlarıdır. Görüşülen şirketler arasında farklı koşullara göre iki yöntemi de seçme potansiyeli olan ve seçen şirketler ikinci sırada gelmektedir. Üçüncü sırada ise arsa alarak, arsa geliştirme ile inşaat faaliyetlerini sürdürmeyi seçen şirketler gelmektedir.

Şirketlere bakıldığında, Efeler’de aktif ve en fazla inşaat üretimi ve emek gücüne sahip şirketlerin dahi kat karşılığı inşaat yapmayı tercih ettiği görülmektedir. Bunun sebebi, özellikle ilçenin güneyinde 2000 ve 2010’lu yıllarda yeni yapılaşmaya açılan alanlarda arsa fiyatlarının yüksek olması ve arsa sahiplerinin bu açıdan belirli bir farkındalığa erişmiş olmalarıyla açıklanmaktadır. Kuşadası’nda ise arsa satın alma veya kat karşılığı yapma tercihlerinin ikisinin de kullanıldığı görülmektedir. Bu bölgede aktif olan müteahhitlik şirketleri bu açıdan daha esnek davranabilme kabiliyetine sahip şirketlerdir. Kuşadası’ndaki gelişme alanlarının büyüklüğü ve bu alanlar içinde bu iki yönteme de olanak verebilecek koşulların olmasıdır. Söke’de ise arsayı önceden satın alma davranışının yaygın olduğu görülmektedir. Bunun nesnel sebeplerinden biri arsa fiyatlarının nispeten düşük olması, gelişme alanlarının daha yakın zamanda imara açılmış olmasıdır. Öznel açıdan bakıldığında ise Söke’de ön plana çıkan şirketlerin arsa alabilecek sermayeye sahip olma-



Şekil 11. Şirketlerin ilçelere göre yaptıkları inşaat büyüklükleri ve yöntemlerinin dağılımı.

larıdır. Turizm ve tarım sektöründe yaptıkları birikim ile 2000 ve 2010’lu yıllarda konuta yönelen yatırımcıların varlığı dikkat çekmektedir. Nazilli’de ise görüşme yapılan şirketler arasında, bölgenin en köklü şirketinin (N2) temsilcisi yeni imara açılan yerlerden arsa almayı tercih ettiklerini ifade ederken, ilçenin kuzeyinde aktif olan daha küçük şirketler ise kat karşılığı inşaat yapmayı tercih ettiklerini belirtmişlerdir (Şekil 11).

Üretim öncesi aşamada, ana yükleniciler uygun parselleri inceleyerek ve yapabilecekleri azami inşaat alanı üzerinden arsa sahipleriyle anlaşır. Bu sırada alanda gerekli imar tadilatları söz konusu olabilmektedir. Talep edilen imar tadilatları genelde yerel müteahhitlerin gerçekleştirecekleri projeleri için yeterli büyüklükte olmayan parsellerin tevhit edilmesi üzerinedir. Küçük ölçekli konut sunum biçimi, ufak parsellerin tevhid yoluyla arttırılacak yoğunluktan elde edilecek kar üzerine kuruludur. Küçük ölçekli konut üreticileri altyapının nispeten daha erişilebilir olduğu, kentsel yapıyı çevreye komşu ve yeni imara açılmış parsellerde inşaat yapmayı tercih ederler. Ancak merkezde yakın olmalarından ötürü arsa fiyatları yüksektir. Bu durumda üretici üretimden elde edeceği karın belirli bir kısmını arsa sahibiyle paylaşmak zorunda kalır. Bunun sonuçlarından biri konut üreticilerinin yüksek yapı yapma eğilimleridir (Tekeli 2012).

İmar tadilatı yoluyla parsellerin tevhit edilmesi, daha büyük bir parsel alanında aynı emsal oranı kullanılarak daha yüksek katlı yapıların yapılabilmesini sağlar. Bu durum müteahhit açısından iki avantaj sağlar; (1) bina yapım maliyet oranı, yapı yükseldikçe düşmektedir; (2) yapının yükselmesi, asansörün dahil olması ve elbette üst katların bir şekilde, muhtemelen kısmen ideolojik olarak daha “prestijli” kabul edilmesi dolayısıyla fiyatların civardakilerden daha yüksek olması ve kârın artışıdır.

Efeler’de güney yönündeki gelişim imar tadilatı olmaksızın yapılmamaktadır. Merkez ilçede görüşülen müteahhitlerin önemli bir kısmı inşaat için uygun parselleri bu şekilde aramaktadır.

Taşrada inşaat üretiminin zorunlu koşullarından biri de özellikle 2000’lerin ortasında başlayan imar revizyonlarıdır. Örneğin Söke’de, yoğunluk artışının doğrudan gözlemlenebildiği en önemli iki alandan biri olan Milas-Söke yolunun batısında, Adnan Kahveci Caddesi ve Bağarası Caddesi arasında kalan yaklaşık altı yapı adasından oluşan bölgedeki gelişim 2006 tarihli

1/1000 revizyon imar planına dayanmaktadır. Bu revizyondan sonra ilk olarak 2012'de ilk proje yapılmış ve 2016'ya kadar Söke'nin en yüksek katlı binalarının ve sitelerinin olduğu, hala inşaatların devam ettiği bir alan haline gelmiştir.

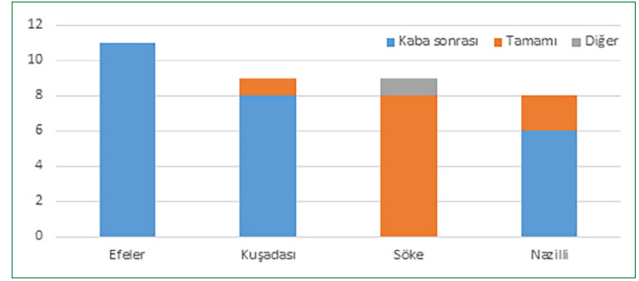
Şirketler büyüklüklerinden bağımsız olarak alt-yüklenici şirketlerle çalışmaktadırlar. Yapılan mülakatlarda, iki farklı tür alt yüklenicilik ilişkisi tespit edilmiştir. Bunlardan ilki, resmi şekilde yapılan alt yüklenicilik sözleşmesiyle çalışanların alt yüklenici şirkete bağlı olarak çalıştığı ve sigortalarının alt yüklenici tarafından ödendiği resmi olan modeldir. İkincide ise işçilerin sigortası ana yüklenici şirket tarafından karşılanmakta ancak işçiler alt yüklenici şirketin yönetiminde çalıştığı gayri resmi alt işverenlik ilişkisidir. Mülakat yapılan E4 şirketinin yetkilisi bu durumu "resmi taşeronluk", "gayriresmi taşeronluk" olarak tanımlamıştır.

Kaba inşaat sonrasında taşeronlarla çalışanlar ve tüm inşaatı taşeron şirketlerle yapanlar ön plana çıkmaktadır. Efeler, Kuşadası ve Nazilli'de ana yüklenici şirketler kaba inşaat aşamasını kendileri gerçekleştirmeyi tercih etmektedirler. Söke'de ise inşaatların tüm aşamalarında taşeron kullanımının tercih edildiği görülmektedir. Söke'deki şirketlerin tamamen taşeron kullanmaları bölgedeki inşaat faaliyetlerinin görece yeni olmasıyla açıklanabilir. Söke'deki şirketlerin çoğunluğunun 2000'lerde sektöre giren kurucuları tarafından 2010'larda resmi kuruluşlarını gerçekleştirdikleri görülmektedir. Şirketler, tarım, turizm, akaryakıt ticareti gibi sektörlerden taşıdıkları sermayeleriyle inşaat üretim sürecini kendilerine bağlı sabit sermaye ve emek gücü yoğun yatırımlardan ziyade daha hızlı ve geçici süreçler olarak örgütlenmektedirler. Bu nedenle kaba inşaatlar da dahil olmak üzere bütün üretim sürecini taşeron şirketler üzerinden işletmektedirler. Konut üretiminin artması ve şirketlerin sektörde kalıcı olmalarıyla taşeron kullanım alışkanlıklarının değişme ihtimali vardır. Öte yandan Sökeli yatırımcıların Söke'deki konut üretimlerini bir başlangıç olarak görüp ileride ilçeler arası mevkilerde daha geniş pazarlara açılma eğilimlerinden de söz edilebilir (Şekil 12).

Tartışma: Konut Üretimini Yapısı ve İnşaat Şirketlerinin Genel Profili

Çalışmada üretim süreci üretici sermaye döngüsünün aktörleri olan ve Efeler, Kuşadası, Nazilli ve Söke'deki yerel konut üreticilerinin gelişim süreçleri ve davranış kalıpları üzerinden incelenmiştir.

Efeler'deki şirket kurucularının daha köklü oldukları ve sahada görüşülen şirketlerden nispeten daha erken dönemde şirket kuruluşlarını gerçekleştirdikleri görülmektedir. 1980'lerde Doğu ve Güneydoğu Bölgesi'nden Aydın'a gelip inşaat üretim piramidinin en alt basamaklarından yukarı tırmanan ve 2000'li ve 2010'lu yıllarda resmi kuruluşlarını gerçekleştiren bir profil göze çarpmaktadır. Efeler içinde en büyük inşaat üretim miktarına sahip ve en çok işçi çalıştıran şirketler (E4, E6, E7, E16) bu



Şekil 12. İlçelere göre inşaat şirketlerinin taşeron şirket kullanım tercihleri.

profile sahiptir. Bu üreticiler tarihsel olarak inşaat sektörüne dayanarak ayakta kalabilmenin ötesinde, kum taşıma, sıvacılık ve boyacılık gibi işlerle uğraşırken zaman içinde yerel pazarda konut üreten büyük ve etkin aktörler haline gelmişlerdir. Hemşerilik ilişkileriyle inşaat sektörünün farklı kollarında faaliyet göstererek sektörün esnek yapısı içinde bölgede ayakta kalabilmişlerdir. Tarım sektörüyle birlikte en zor çalışma koşullarına sahip alanlardan birisi olan inşaat sektörü de emek yoğun yapısıyla kente tarihsel olarak sonraki dönemlerde gelen kesimlerin ayakta kalabilmesi için uygun bir sektör olmuştur. Bu şirketlerin konut üretiminde özellikle emek gücü maliyetlerini düşük tutarak diğer müteahhitler karşısında bir tür avantaj kazanmaları da söz konusudur. Efeler'de 1993 yılından bu yana inşaat malzemeleri alım satımı ve otel işletmeciliği yapan Trabzon kökenli E8 şirketinin sahibi, "Kat karşılığı konusunda doğru şirketlerle rekabet edemiyoruz" diyerek bu durumu özetlemektedir. Bu kesimin ayakta kalmak için kullandığı temel mekanizmalardan biri kalabalık emek gücünden kaynaklanan düşük emek gücü maliyetleridir. Dolayısıyla göç ve hemşerilik ilişkileri ilçe dahilinde konut üretiminin yapısında üretici sermayenin sağladığı emek gücü açısından olumsal olsa da belirleyici bir etmen olmuştur.

Efeler'de konut üretimi açısından yerel müteahhitler etkindir. Burada konut üreticilerinin temel olarak kullandığı iki olumsal mekanizma vardır. Bunlardan ilki imar tadilatlarıyla yapılan parsel tevhitleri, ikincisi arsa sahipleriyle birlikte belirlenen ve yapı adası düzeyinde değişen bir piyasaya sahip kat karşılığı üretim mekanizmasıdır. Efeler'deki üreticiler, yapı kentsel dokunun çeperinde yeni imara açılmış alanlardaki arsa fiyatları ve inşaat üretim maliyetlerinin yüksekliği dolayısıyla parsellerde tevhit gerektiren plan tadilatları ve arsa sahiplerinin ortak olduğu, kat karşılığı inşaatları tercih etmektedirler. Ana yüklenicilerin öncelikle arsayı satın almayı tercih etmemelerinin en büyük nedeni ek maliyetlerdir. Bir yüklenici (E4) bu durumu açıklarken arsayı alacağı parayla kaba inşaatı tamamlayıp daireleri çoktan satmaya başlayacağını ve para döngüsünün çok daha başa çıkılabilir hale geldiğini ifade etmiştir.

Kuşadası konut üretimi açısından hem ulusal hem de uluslararası pazarlara hitap etmektedir. Bu nedenle bölgede yerel müteahhitler dışında ilçenin ulusal pazar açısından potansiyelini fırsat olarak görüp sonradan buraya yerleşerek operasyonlarını bu bölgeye çeken, ulusal ve uluslararası pazarda iş yapan

müteahhitler de vardır. Bunlara dair iki örnek 1960'larda sektöre giren ve ulusal çapta üretim yapan Samsun (K3) ve Erzurum (K7) kökenli iki şirkettir. Bu şirketler bölgede en fazla işçi çalıştıran, lüks daire ve villa üretiminde öne çıkan, özellikle 2000'lerin ortalarından itibaren yabancılara yönelik konut üretiminde ön plana çıkan şirketlerdir. K3 ve K7 şirketleri 1980 ve 1990'lı yıllarda Kuşadası'nda yerleşerek üretimlerini tamamen bu ilçeye yoğunlaştırarak yerel müteahhitler arasına girmişlerdir. Öte yandan ilçede yabancılara konut satışıyla bölgede kalıcı hale gelen şirketler, 2009 yılında yabancılara satış mekanizmasında yaşanan aksaklıktan dolayı duraklamaya girmişlerdir. Bu şirketlerin önemli bir kısmı meta sermaye dönüşümünde yabancılara konut satış mekanizmalarına bağımlı olarak gelişmişlerdir. Ancak bölgenin turizm ve ticaret potansiyeli bu şirketler için başka fırsatlar sunmaya devam etmektedir.

Bu iki şirket dışındaki inşaat şirketlerinin çoğunluğu 1990'lar ve 2000'lerde sektöre giren Doğu ve Güneydoğu Anadolu kökenli kurucuları olan şirketlerdir. Görüşülen şirketler arasında en fazla inşaat üretimine sahip olduğunu belirten ikinci ve üçüncü şirketler bu profildeki şirketlerdir. Kuşadası'nda görüşülen şirketler arasında ikinci en büyük inşaat üretimine sahip şirket kurucusu 1990'larda sektörde çalışmaya başlamış ve 2005'te kurulmuş Muş kökenli K4 şirkettir. Şirket ile yapılan görüşmede detaylı düzeyde bilgiye erişim mümkün olmamıştır. Kuşadası'nda 360 villa ile üçüncü en büyük inşaat üretimine sahip şirket ise fırıncılık yaparken, başka bir müteahhidin yarım bıraktığı bir işi tamamlayarak 1990'larda sektöre giriş yapmış, yine Muş kökenli K5 şirkettir. Kuşadası'nda Doğu ve Güneydoğu Anadolu kökenli kurucuları olan şirketler Ege kökenli şirketlerden çok daha fazladır. Öte yandan bölgede az sayıda işçi çalıştıran ancak üretim açısından lüks daire ve villaları tercih eden ve aynı anda hem kat karşılığı hem de arsa satın alarak inşaat üretimine girebilecek kabiliyette müteahhitlerin olduğu bir profil hakimdir. Bu bölgede arsa alımı ve kat karşılığı inşaat mekanizmalarının ikisi de kullanılabilir. Kuşadası için de Efeler'de olduğu gibi göç ve hemşerilik ilişkileri inşaat sektörü konusunda olumsal ve belirleyici bir etmendir.

Söke'deki konut piyasası ise Kuşadası'nın ulusal ve uluslararası çekim kuvvetinin etkisinde kalarak, ulusal ve yerel açıdan konut üretiminin en yeni ve kısıtlı olduğu ilçedir. Söke'de 2000'li ve 2010'lu yıllarda sektöre girerek şirket kuruluşlarını aynı yıllarda tamamlayan, neredeyse tamamını Egeli üreticilerin oluşturduğu görece yeni bir üretici profili dikkat çekmektedir. Özellikle 2006'daki plan değişikliklerinin ardından imara açılan yeni yerleşim alanlarında aktif olan müteahhitlerin çoğunluğu Ege bölgesi kökenlidir. Bu yatırımcılar, tarım, turizm ve akaryakıt ticareti gibi sektörlerde kendilerinin veya bir önceki neslin elde ettiği birikimle inşaat sektörüne girmiştir. Söke'de görüşme yapılan şirketler arasında beyan edilen inşaat üretimi açısından en büyük şirket 2010'da faaliyete başlamış ve 2015'te resmi kuruluşunu ilan etmiş Sökeli pamuk tüccarı iki ortağın oğulları tarafından kurulmuş S8 şirkettir. Bu şirket

birinci nesilce tarım sektörü üzerinden biriktirilen sermayenin ikinci nesil tarafından inşaat sektöründe bir yatırım aracı olarak kullanılmasına yönelik iyi bir örnektir. Söke'nin en fazla inşaat üretimi beyan eden ikinci şirketi de yine Sökeli bir ziraat mühendisinin 2012 yılında kurduğu S4 şirkettir. Söke'deki şirketler, kaba inşaat dahi konut üretiminin pek çok aşamasını taşeron şirketlere yaptırarak, dolayısıyla daha ufak organizasyonlarla hareket etmektedirler. Öte yandan inşaat üretiminde kat karşılığı üretimden ziyade arsayı tamamen satın alarak hareket etmekte ve kat karşılığı yatırımları riskli görmektedirler. Bunun bir sebebi bu arsaları satın alabilecek hazır sermayeye önceden sahip olmaları, bir diğeri ise yeni imara açılan arsaların fiyatlarının da nispeten buna uygun olmasıdır. Söke'de görüşülen inşaat şirketlerinin profili, öncesinde farklı sektörlerden gelen sermaye birikimlerini inşaata yatıran, inşaatı günümüzün yatırım aracı olarak gören, 2000 ve 2010'lu yıllarda Türkiye'de inşaat sektörünün yükseldiği bağlamla uyumlu profildir.

Nazilli'nin önde gelen müteahhitleri Ege kökenli şirketlerdir. Bunlardan ilki olan N4, 1995 yılında ATV Motor ve çelik kapı ticareti yapan Afyonlu bir girişimci tarafından kurulmuştur. Ticaret sicil kayıtlarına bakıldığında bu şirket 2016'da sermayesini 75 kat arttırmıştır. Ürettiği inşaat miktarı konusunda bilgi vermeyen fakat Nazilli'nin en köklü konut üreticilerinden birisi olan N2 şirketinin kurucusu, 1976'dan beri sektörün içinde olan, doğrudan inşaat mühendisi olan Tavaslı bir müteahhittir. Bu kişi aynı zamanda 1970'lerin sonunda Nazilli Belediyesi'nde farklı idari pozisyonlarda bulunmuştur.

İlçede 1990 ve 2010'lu yıllarda sektöre giren ve 2010'lu yıllarda şirket kuruluşlarını gerçekleştiren müteahhitler göze çarpmaktadır. Şirket kurucularının kökenleri açısından Ege kökenli şirketler ile Doğu ve Güneydoğu Anadolu kökenli şirketler neredeyse aynı düzeydedir. Nazilli'deki müteahhitler genelde az işçi çalıştırmakta ve yerel konut piyasasının ihtiyaçları bağlamında villa ve lüks konut üretmemektedirler. İlçedeki müteahhitlerin konut üretimleri çok sınırlı sayıda olmakla birlikte müteahhit sayısının diğer ilçelere oranla daha fazla olduğu gözlenmektedir.

Kısaca özetlemek gerekirse, Türkiye'de inşaat sektörünün yükselişe geçtiği 2000 ve 2010'lu yıllarda orta ölçekli bir kent olan Aydın'ın farklı ilçelerinde, ulusal ve uluslararası düzeyde konut piyasasının değişen bağlamı ve ilçelerin yerel özgünlükleri ışığında farklı müteahhit profilleri gelişmiştir. İnşaat sektörüne giriş biçimleri açısından üç konut üreticisi profilinin ön plana çıktığı görülmektedir. Müteahhitler arasında öne çıkan ilk profil mimarlık ve inşaat mühendisliği gibi mesleklere sahip olup doğrudan kendi şirketlerini kurarak sektöre girmiş olan müteahhitlerdir. Sektörde işçi veya tedarikçi olarak çalışmaya başlayıp kendi müteahhitlik şirketlerini kuranlar ise ikinci profili oluşturmaktadır. Üçüncü bir profil ise, 2000 ve 2010'lu yıllarda farklı sektörlerde biriktirdikleri sermayeyi inşaat yatırımı olarak değerlendirmeyi tercih ederek doğrudan kendi şirketlerini kuran şirketlerdir.

Birinci profil alandaki en kalabalık grubu oluşturmaktadır. Bu profil altındaki birinci grup, 1960'lı, 1970'li ve 1990'lı yıllarda sektöre girip 2000'li yıllar öncesinde şirket kuruluşlarını gerçekleştirmiş köklü şirketlerdir. Bu köklü şirketlerden altısı yerel ölçekte kurulmuş ve hemen hepsi Ege Bölgesi kökenli girişimciler tarafından kurulan, çoğunlukla Efeler ve Nazilli'de aktif olan şirketlerdir. Kalan üçü ise ulusal ölçekte kurulmuş ve sonradan Aydın'a yerleşmişlerdir. Bu şirketlerden ikisi 1970'li yıllarda ulusal ölçekte projeler geliştirirken 1980'li ve 1990'lı yıllarda Kuşadası'nda yerleşikleşmeyi seçen, 1980'li ve 2000'li yıllardaki yükselişleri ve çalkalanmaları deneyimlemiş, yabancılara konut satışı yapan K3 ve K7 şirketleridir. Kuşadası'nın turizm üzerinden öne çıkan tarihsel özelliği dolayısıyla konut piyasası kapsamında ulusal ve uluslararası bir pazar olması, ulusal ölçekte üretim yapan konut üreticilerini buraya çekmiştir. Ulusal ölçekte üretim yapan diğer bir şirket ise Efeler'de etkin olan ve bölgede TOKİ müteahhittliği yapan tek şirkettir. Bu şirket, görüşme yapılan diğer şirketlerden farklı olarak konut üretiminden ziyade bir tanesi TOKİ'nin açtığı ihale ile olmak üzere çeşitli kamu binalarının inşaatını gerçekleştiren, Güneydoğu Anadolu Bölgesi kökenli E10 şirkettir. Birinci profil altındaki ikinci grup ise çoğunluğu Doğu Anadolu Bölgesi kökenli girişimcilerce 2000 ve 2010'lu yıllarda kurulan yeni şirketlerdir. Bu şirketler dört ilçeye neredeyse eşit olarak dağılmışlardır.

İkinci profildeki şirketler genelde 1980'li yıllarda inşaat üretim sürecinin alt basamaklarında işçi veya tedarikçi olarak çalışmaya başlayıp 1990'lı ve 2000'li yıllarda kendi müteahhitlik şirketlerini kuran şirketlerdir. Bu açıdan, 1980'li ve 2000'li yıllarda konut sektöründe yaşanan yükseliş bağlamını doğrudan yansıtan şirketlerdir. Bu profildeki müteahhitlerin çoğunluğu Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan kente gelen ve inşaat sektörü üzerinden hayata tutunarak günümüzde yerel düzeyde en çok konut üreten aktörler haline gelen şirketleri kurmuşlardır. İnşaat üretimi bakımından en önde gelen şirketler bunlardır. Bu şirketler hemşerilik ve akrabalık bağlarının verdiği avantajla emek gücü maliyetlerini düşük tutarak kat karşılığı konut piyasasının fiyatlarını belirlemektedirler. İnşaat sektörüne işçilikten girip süreç içinde kendi şirketlerini kuran bu müteahhitlerin sadece ikisi Ege Bölgesi ve biri de Karadeniz Bölgesi kökenlidir. Bu profilin en çok yoğunlaştığı ilçe Efeler, ikinci ilçe ise Nazilli'dir. Efeler'de en büyük konut üretimini yapan şirketler bu profile sahiptir.

Üçüncü profildeki şirketler, akaryakıt ticareti, tarım, turizm gibi farklı sektörlerde aktif olan girişimcilerce 2000 ve 2010'lu yıllarda kurulmuş yeni şirketlerdir. Bu şirketler 2000'li yıllar bağlamında yabancılara satış ve ipotekli konut kredisi gibi konut üretimini teşvik edici mekanizmaları görüp biriken sermayelerini inşaatla değerlendirmeyi tercih etmişlerdir. Bu durum aynı dönemde Aydın'da gerçekleşen sektörel geçiş bağlamını da yansıtmaktadır. Bu şirketlerin çoğun-

luğu Egelidir ve ağırlıklı Söke'de faaliyet göstermektedirler. Söke'deki en büyük inşaat üretimine sahip şirketler bunlardır. Efeler'de de tarıma dayalı sanayi ve akaryakıt ticaretinde aktif olup yatırımlarını inşaatla yönelten iki şirket vardır.

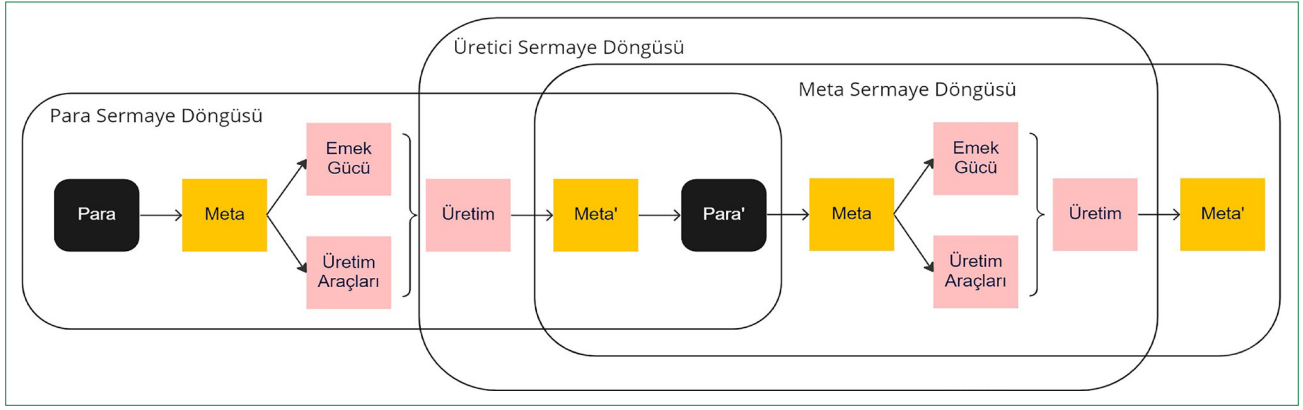
Sonuç

Bu çalışmada, 2000'lerin başından itibaren konut sektöründe gerçekleşen yükselişin orta ölçekli bir kent olan Aydın'daki yerel konut üreticileri üzerindeki etkileri incelenmiştir. Bu bağlamı oluşturan ilişkiler ve mekanizmaların Aydın'da gerçekleşen konut üretimindeki genişlemeyle bağlantıları üzerinden konut üretiminin yapısına dair bir çerçeve ortaya konulmuştur.

Harvey'in üretim sürecinde aşırı birikim sonucu sıkışan sermayelerin, finans ve mekânsal üretimin tanımlandığı ikinci döngüye geçtiğini ve kentsel coğrafyanın bu şekilde biçimlendiğini belirten yaklaşımı, küresel olarak kullanışlı olabilecek bir arka plan sağlamaktadır. Bunun yanında geç kapitalistleşen ülkelerde Harvey'in ön plana çıkardıklarından farklı dinamiklerin devreye girebildiği görülmektedir. Örneğin Türkiye'de kentleşme ve konut üretimine rengini veren ana tarihsel unsur, bilinçli altyapı ve konut yatırımlarından ziyade metropollerdeki ucuz işgücü ihtiyacı sonucu enformel şekilde oluşan konut alanları ve kentsel saçaklanma olmuştur. Ayrıca Türkiye gibi birçok ülkede merkez kapitalist ülkelerde yaşanan türde bir sanayisizleşme deneyimlenmemiştir. Harvey'e yönelik olarak, ulusal farklılaşmaların da ötesinde getirilen daha temel bir itiraz, inşaat ve konut üretiminin finans ve mekânı oluşturan ikinci döngüden önce, Marx'ın ifade ettiği para sermayesi, üretici sermaye ve ticaret sermayesi döngülerinin hala önemli bir parçası olduğu ve mekânın bu döngüler arasında eş anlı olarak üretildiği yönündedir. Bir başka temel eleştiri ise, Harvey'in sürecin üretimden ziyade bölüşüm kısmına odaklanmış olmasıdır. Bu açıdan, inşaat ve konut üretim süreçlerinin kapitalist üretim ilişkilerinde ihtiyaç duyulan sabit sermayenin (üretim araçları ve altyapı yatırımları) ve emek gücünün toplumsal yeniden üretiminde ihtiyaç duyulan en temel yapının (konut) üretiminde hala önemli rolü olduğunu hatırlamakta fayda vardır (Şekil 13).

Emek yoğun bir yapıda olması, farklı sektörlerden giriş ve çıkışların kolay olması, ölçek ekonomisinin düşük olması ve arz talep döngülerinin çok keskin yaşanması, bir meta olarak konut üretiminin temel özellikleridir. Bunların yanında, arazi arzı ve konut stoku üzerindeki hakimiyet kabiliyeti, mülkiyet ilişkileri, sermayenin merkezileşme düzeyi ve konut üretimine yönelik kurumsal kapasite gibi faktörler konut üretimini yerel düzeyde farklılaştırmaktadır.

Türkiye'de devreye giren içsel dinamiklerden biri, 1990'lı yıllarında sonundan itibaren devletin güçlü bir şekilde yeniden yapılandırılması ve kurumsallaşarak sermaye birikim süreçlerinde eşgüdüm rolünü almasıdır. 2003'te yeniden yetkilendirildiğinden beri kamu arazileri üzerindeki hakimiyetiyle arzda yaşanan sı-



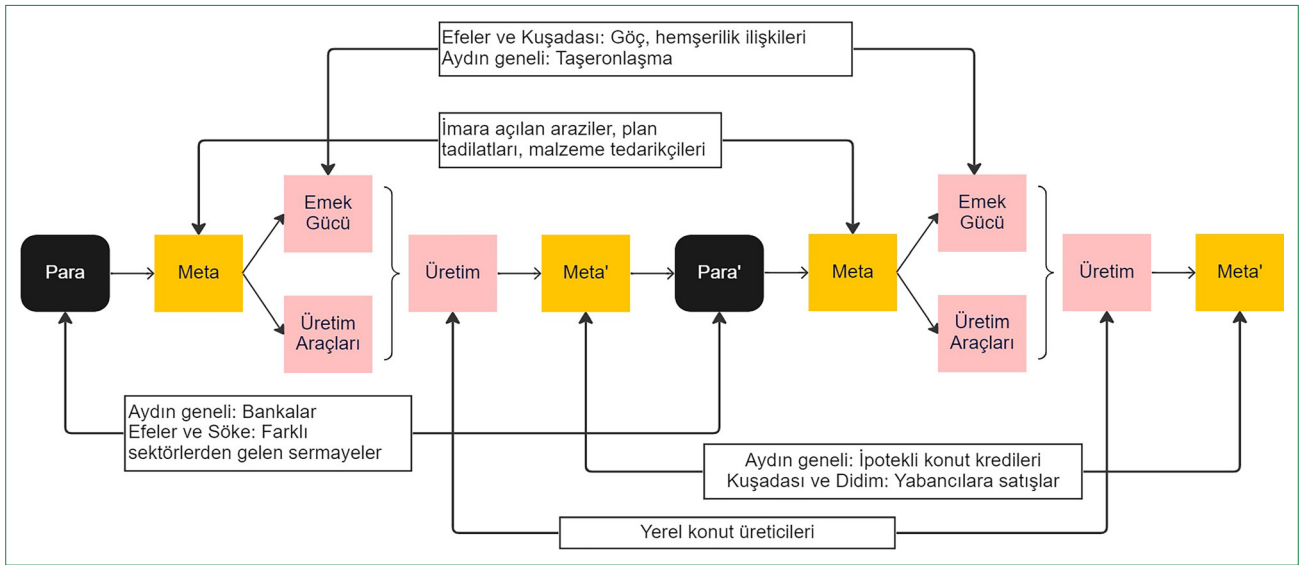
Şekil 13. Kapitalist üretim ilişkilerinde sermaye döngüleri.

kışmayı açma rolü üzerinden konut üretiminin en belirleyici aktörlerinden biri olan TOKİ bu dönemin ruhunu yansıtmaktadır. Ulusal düzeyde belirleyici olan diğer bir mekanizma, kent merkezinde kalan ve rant getirisi artan bölgelerin yeniden inşası anlamına gelen kentsel dönüşüm süreçleridir. Diğer bir mekanizma, 2007'den itibaren ipotekli konut kredisi sisteminin kurumsallaştırılmasıyla sağlanan düşük faizli konut kredileridir. Ulusal düzeyde sıklıkla gündem olan ancak konut üretimindeki artışı doğrudan etkileyecek yoğunlukta olmayan bir başka mekanizma ise yabancılara konut satışlarıdır. Bu dönemde yapılan kurumsal hamlelerle yabancılara konut satışı kolaylaştırılmıştır.

Aydın'daki konut üretim sürecinin ulusal düzeydeki konut üretim sürecinden farklılaştığı görülmektedir. TOKİ'ye bağlı müteahhitler çoğunlukla ulusal çapta hareket eden ve belirli büyüklüğün üstünde projelere imza atan müteahhitlerdir. Aydın'daki yerel üreticilerin içinde hareket ettikleri alan, kendi iç mekanizmalarından ayrı bir yapı olarak düşünebileceğimiz TOKİ'nin gölgesinde kalmıştır. Kentsel dönüşüm açısından bakıldığında

ise Aydın'da 2012'den bu yana riskli alan ilanı üzerinden üç farklı yerde kentsel dönüşüm ilan edilmiş, ancak süreçlerin hiçbirisi tamamlanmamıştır. Dinar'dan, Büyük Menderes nehri ve ovası boyunca Söke sahiline kadar uzanan deprem fayına ve bölgenin deprem geçmişine bakıldığında riskli alan ilanlarının bu kadar az olması, kentsel dönüşüm süreçlerinin rantla bağlantısı üzerinden açıklanabilir. Kuşadası ve Didim gibi rant getirisi büyük olabilecek ilçelerde de riskli alan veya kentsel dönüşüm ilanı olmamıştır. Yerel konut üreticileri kentsel dönüşüm yerine esas olarak yeni imara açılan bölgelerde hareket etmektedirler. İpotekli konut kredisi sistemi ise Aydın için oldukça önem taşımaktadır. Aydın'da konut kredisi kullanımı Türkiye ortalamasının üstünde seyretmektedir. Yerel konut üreticileri, meta sermaye döngüsünde satış oranlarının belirli bir seviyede kalabilmesi için düşük konut faiz oranlarına muhtaçtır (Şekil 14).

Yabancılara konut satışları, ulusal düzeyde belirlenen bir mekanizma olmakla birlikte Didim ve Kuşadası için önem kazanmış yerel bir mekanizma işlevi görmektedir. Bu satışların oluş-



Şekil 14. Aydın'da konut üretiminin yapısı ve mekanizmaları.

turduğu bağlama bağımlı olarak büyüyüp gelişen ve sonrasında iflas eden şirketler olmuştur. Ulusal düzeyde operasyonel olan bazı şirketler, yabancılara satış dolayısıyla Kuşadası'nda kalıcı olmayı tercih etmişlerdir. Ancak ulusal bağlamdaki etkinliklerini sürdürdükleri takdirde, ilçe ölçeğinde önem kazanan yabancılara satış bağlamından serbest hareket edebilmektedirler.

Aydın'daki konut sektörünün yapısını tarihsel olarak etkilemiş başka bir dinamik ise göç ve hemşerilik bağlarıdır. Aydın'a farklı illerden topluca göç eden grupların kentte hayata tutunabilmek için tercih ettikleri ilk sektörlerden biri inşaat sektörü olmuştur. İnşaat sektörünün emek yoğun bir yapıya sahip olması ve sektörel giriş-çıkışların kolaylığı bu durumun temel sebeplerini oluşturmuştur. Aydın'da yaşayan ve kütüğü Aydın dışına kayıtlı olan nüfusun oranı, müteahhitlerin nüfusa kaydoldukları illerin çeşitliliğinden çok daha azdır. Bu durum bu gruplar içindeki belli kimselerin inşaat sektörünün farklı kollarında inşaat mühendisliği, elektrik teknisyenliği, mimarlık, inşaat malzemeleri tedariki gibi çeşitli işler edinerek bölgede güçlenmelerini sağlamıştır. Bu koşul, zorunlu değil ancak bağlamın olumsal bir mekanizması olarak ortaya çıkmaktadır.

Özetle, 2000'li yıllarda Türkiye'de konut piyasalarını belirleyen bir yapı olarak TOKİ ve kentsel dönüşüm mekanizması, Aydın'da yerel konut üreticilerinin üretim süreçlerini olumlu veya olumsuz düzeyde etkileyecek kadar baskın olmamıştır. Öte yandan, yine ulusal çaplı mekanizmalardan olan ipotekli konut kredileri ve yabancılara satışlar, yerel düzeyde konut üretiminin gerçekleşebilmesi için zorunlu mekanizmalar olmuştur. Özellikle Söke'de 2000 ve 2010'lu yıllarda tarım, turizm ve akaryakıt ticareti gibi farklı sektörler üzerinden inşaata yatırım amacıyla yaşanan sermaye geçişleri, olumsal bir mekanizma olarak bu döngüde yerini almıştır. Yabancılara konut satışı özellikle Kuşadası'ndaki belli bir müteahhit profilinin tarihsel gelişimi için zorunlu bir mekanizma halini almıştır. Bölgede esas olarak ipotekli konut kredilerinin kullanımı, para sermaye döngüsü aşamasında yine üreticilerin tarihsel gelişimi ve var oluşunda zorunlu bir öneme sahiptir. Belli dönemlerde artan faiz oranları yerel konut üreticilerinin konut stoklarını eritmede güçlük yaşayarak zarar etmelerine sebep olmuştur. Yerel mekanizmalardan göç ve hemşerilik ilişkileri, olumsal bir etmen olarak üretici sermayenin aktörleri olan konut üreticileri ve emek gücünün sosyolojik yapısında önemli birer etmen olmuştur. Bu mekanizmalar ucuz emek gücü sağlanması ve arz-talep dalgalanmalarında kişisel ilişkiler üzerinden borçların ertelenmesi gibi esneklikler sağlamaktadır.

Kaynaklar

- Akçay, Ümit, and Ali Rıza Güngen. 2016. *Finansallaşma, Borç Krizi ve Çöküş*. İstanbul: NotaBene Yayınları.
- ARAS, Fatma Erdoğan, Nilgün GÖRER TAMER, Ülku YÜKSEL, and Özlem GÜZLEY. 2010. "Türkiyede Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Niceliksel, Niteliksel Boyutları ve Mekansal Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme."
- Aslan, Ahmet Suvar. 2018a. "The Impact of Mortgage Loans on the Financialization of Process in Turkey." *Journal of Planning* 28(2): 143–53.
- 2018b. "Türkiyede Finansallaşmanın İpotekli Konut Kredileri Üzerinden Değerlendirilmesi: İstanbul Örneği."
2021. "Financialization of Housing and Mortgage Debt Repayment Strategies of Households in Turkey." *Metu Journal of the Faculty of Architecture* 38(2): 91–114.
- Aydoğdu, Murat. 2007. "Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*: 1–52.
- Balaban, Osman. 2008. "Capital Accumulation, The State And The Production Of Built Environment: The Case Of Turkey." Middle East Technical University.
2016. "İnşaat Sektörü Neyin Lokomotif?" In *İnşaat Ya Resulullah, İstanbul: İletişim yayınları*, 17–32.
- Ball, Michael. 2003. "Markets and the Structure of the Housebuilding Industry: An International Perspective." *Urban Studies* 40(5–6): 897–916.
2006. *Markets & Institutions in Real Estate & Construction*. Oxford: Blackwell.
- Doğru, Hawa Ezgi. 2016. "The 'Benevolent Hand' of the Turkish State: The Turkish Mass Housing Administration, State Restructuring, and Capital Accumulation in Turkey."
- Ercan, Fuat, and Derya Gültekin Karakaş. 2014. "Quo Vadis: Sosyal Bilimler – Artvin Çoruh Üniversitesi Hopa Uluslararası Sosyal Bilimler Konferansı." In *Küresel ve Yerel Dinamikler Üzerinden Türkiye İnşaat Sektörü, Hopa, Artvin*.
- Ergüder, Başak. 2015. "2000'li Yıllarda Türkiye'de Hanehalkı Borçlanması: Konut Kredileri ve Toplumsal Refah." *Praksis* 37: 99–127.
- Erol, İşıl. 2019. "New Geographies of Residential Capitalism: Financialization of the Turkish Housing Market Since the Early 2000s." *International Journal of Urban and Regional Research* 43(4): 724–40.
- Gülöksüz, Elvan. 2012. "İnşaat Sanayisinde Uluslararasılaşma ve Sermayeler Arası İlişkiler." *Praksis* 19: 157–89.
- Harvey, David. 1978. "The Urban Process under Capitalism: A Framework for Analysis." *International Journal of Urban and Regional Research* 2(1–4): 101–31.
1982. *The Limits to Capital*. London & New York: Verso.
2010. *The Enigma of Capital and the Crises of Capitalism*. Oxford University Press, Inc.
2012. *Rebel Cities*. London and New York: Verso.
- Keyder, Çağlar. 2000. "Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına." In *İstanbul Küresel İle Yerel Arasında*, ed. Çağlar Keyder. İstanbul: Metis.
- Özdemir Sarı, Burcu, and Esma Aksoy. 2016. "Excess Production, Rising Prices, and Declining Affordability: Turkish Housing Experience." In *AMPS Conference 8*, ed. Ian Wroot. Liverpool: Architecture_MPS, 162–70.
- Penpecioglu, Mehmet. 2016. "Yapılı Çevre Üretimi, Devlet ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler Kapitalist Kenleşme Dinamiklerinin Türkiye'deki Son 10 Yılı." In *İnşaat Ya Resulullah, İstanbul: İletişim*.
- "Resmî Gazete - 18.08.2017." 2017.
- Sayer, Andrew. 1992. *Method in Social Science A Realist Approach*. London & New York: Routledge.
1993. "Postmodernist Thought in Geography: A Realist View." *Antipode* 25(4): 320–44.
- "T.C. Resmî Gazete - 2 Mayıs 2013." 2013.
- "T.C. Resmî Gazete - 22.02.2021." 2021.
- Tayanç, Tunç. 2011. *İnşaatçıların Coğrafyası*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İlhan. 2009. *Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
2012. *Türkiyede Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Türkün, Asuman, ed. 2014. *Mülk, Mahal, İnsan, İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*. 1. Baskı. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Türkün Erendil, Asuman. 2000. "Mit ve Gerçeklik Olarak Denizli- Üretim ve İşgücünün Değişen Yapısı: Eleştirel Kuram Açısından Bir Değerlendirme." *Birikim*.
- Ünsal, Ezgi B. 2021. *Constructing Change - A Politica Economy of Housing and Electricity Provision in Turkey*. Leiden, Boston.
- Yeşilbaş, Melih. 2016. "Hegemonyanın Harcı : AKP Döneminde İnşaatı Dayalı Birikim Rejimi Giriş." *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* 71(2): 599–626.
2020. "İnşaat Sektörünün Kriz Dinamikleri : Güncel Bir Değerlendirme." *Mülkiye Dergisi* 44(1): 101–30.