

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**LÜKS KONUTLARDA SATIŞ FİYATINI ETKİLEYEN
FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ: İSTANBUL
ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Tuba ÜNLÜKARA**

Anabilim Dalı : DİSİPLİNLER ARASI

Programı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

EKİM 2008

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**LÜKS KONUTLARDA SATIŞ FİYATINI ETKİLEYEN
FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ: İSTANBUL
ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Tuba Ünlükara
(516061030)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 15 Eylül 2008
Tezin Savunulduğu Tarih : 16 Ekim 2008**

**Tez Danışmanı : Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ
Diğer Jüri Üyeleri Y.Doç.Dr. Azime TEZER
Y.Doç.Dr. Elçin TAŞ**

EKİM 2008

ÖNSÖZ

Tez çalışmamın gerçekleşmesinde, desteklerini ve güvenlerini her zaman hissettiğim canım aileme, yönlendirici görüşleri, desteği ve sabrı ile hep yanımda olan değerli hocam Sayın Prof. Dr. Vedia Dökmeci'ye teşekkür ediyorum.

Eylül, 2008

Tuba Ünlükara

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	x
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı	4
1.2. Çalışma İle İlgili Hipotezler	5
1.3. Çalışmanın Yöntemi	6
1.4. Çalışmanın Kapsamı	7
2. LÜKS KONUT FİYATINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN TEORİK İNCELENMESİ	10
2.1. Konut Tanımı ve Konuttan Beklenen Özelliklerin İncelenmesi	10
2.2. Konut Fiyatını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi	13
3. TÜRKİYE'DE VE İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASASI	19
3.1. Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü	21
3.2. Türkiye'de Konut Piyasası	24
3.3. İstanbul'da Gayrimenkul Sektörü	27
3.4. İstanbul'da Konut Piyasası	30
4. İSTANBUL'DA LÜKS KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ	36
4.1. Örnek Projelerin Dönemsel Olarak İncelenmesi	37
4.1.1. Mekansal Özelliklere Göre Konut Projelerinin İncelenmesi	38
4.1.1.1. Merkeze Uzaklık	38
4.1.1.2. Fiyat Değişimi	39
4.1.1.3. Sahip olduğu Açık Alan Oranı Değişimi	40
4.1.2. Konuta Ait Özelliklere Göre Konut Projelerinin İncelenmesi	40
4.1.2.1. Bahçe Büyüklüğü	41
4.1.2.2. Salon Büyüklüğü	42
4.1.2.3. Oda Sayısı	42
4.1.2.4. Yatak Odası Sayısı	43
4.1.2.5. Havuz Sahipliği	44
4.1.2.6. Garaj Sahipliği	45
4.1.2.7. Kat Sayısı	45
4.1.2.8. Kış Bahçesi	46
4.1.2.9. Hizmetli Odası	47

5. LÜKS KONUT FİYATINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERE GÖRE MODEL OLUŞTURULMASI	50
5.1. Stokastik Yöntemler	50
5.2. Regresyon Yöntemi	51
5.3. Hedonik Modelleme	52
6. ÇALIŞMADA KULLANILAN HEDONİK FİYAT ANALİZİ	53
6.1. 2008 Yılı Hedonik Fiyat Analizi	55
7. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRMELER	59
KAYNAKLAR	64
EKLER	68
ÖZGEÇMİŞ	101

KISALTMALAR

TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
GSMH	: Gayri Safi Milli Hâsıla
OECD	: Organisation for Economic Co-operation and Development
CIA	: Central Intelligence Agency
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
MAC	: Mars Athletic Club
MIPIM	: Marché International des Professionnels d'Immobilier
CRM	: Customer Relationship Management
CMLA	: Colorado Mortgage Lenders Association
SPSS	: Statistical Package of Social Science
GNPG	: Gross National Product Growth

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1.1 Yüzde 20'lik grupların gelirlerden aldığı paylar ve gelir gruplarının dağılımı	2
Tablo 1.2 Analizde kullanılan kriterler	6
Tablo 3.1 Türkiye ve İstanbul Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi	27
Tablo 3.2 Sosyo-Ekonomik Statü Gruplarının Dağılımı	27
Tablo 4.1 Lüks konut fiyatını etkileyen faktörler	37
Tablo 6.1 Model özeti	57
Tablo 6.2 Anova Testi Sonuçları	58
Tablo 6.3 Regresyon katsayıları	59

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1.1 : Fiyat piramidi	17
Şekil 3.1 : GSMH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızı	21
Şekil 3.2 : GSMH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızı	22
Şekil 3.3 : Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSMH	22
Şekil 3.4 : Satın Alma Gücü Paritesine Göre Kişi Başı Milli Gelir	23
Şekil 3.5 : Enflasyon Oranları	23
Şekil 3.6 : İstanbul İlinde Yer Alan 7 Ana Konut Bölgesindeki Proje Alanları	29
Şekil 3.7 : Tez kapsamında incelenen projelerin konumları	30
Şekil 4.1 : Merkeze uzaklık kriterinin dönemsel olarak değişimi	38
Şekil 4.2 : Fiyat değişimi kriterinin dönemsel olarak değişimi	39
Şekil 4.3 : Açık alan kriterinin dönemsel olarak değişimi	40
Şekil 4.4 : Bahçe büyüklüğü kriterinin dönemsel olarak değişimi	41
Şekil 4.5 : Salon büyüklüğü kriterinin dönemsel olarak değişimi	42
Şekil 4.6 : Oda Sayısı kriterinin dönemsel olarak değişimi	43
Şekil 4.7 : Yatak odası sayısı kriterinin dönemsel olarak değişimi	44
Şekil 4.8 : Havuz varlığı kriterinin dönemsel olarak değişimi	45
Şekil 4.9 : Garaj varlığı kriterinin dönemsel olarak değişimi	46
Şekil 4.10 : Kat sayısı kriterinin dönemsel olarak değişimi	47
Şekil 4.11 : Kış bahçesi varlığı kriterinin dönemsel olarak değişimi	48
Şekil 4.12 : Hizmetli odası varlığı kriterinin dönemsel olarak değişimi	49
Şekil A.1 : Acarkent villa planları	71
Şekil B.1 : Alkent2000 villa planları	73
Şekil C.1 : Almondhill villa planları	75
Şekil D.1 : Avangarden villa planları	77
Şekil E.1 : Eltes Güneş villa planları	82
Şekil F.1 : Ev-idea villa planları	84
Şekil G.1 : İstanbul Bis villa planları	86
Şekil H.1 : İstanbul-İstanbul villa planları	89
Şekil I.1 : İstanbul Zen villa planları	91
Şekil J.1 : Marenegro villa planları	92
Şekil K.1 : Pelicanhill villa planları	94
Şekil L.1 : Lagün villa planları	96
Şekil M.1 : Rumeli konakları villa planları	98
Şekil N.1 : Sealybria villa planları	100
Şekil O.1 : Toskana Vadisi villa planları	102

Lüks Konutlarda Satış Fiyatını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi: İstanbul Örneği

ÖZET

Bu çalışmada, lüks konut projelerinin geliştirilmesi sürecinde hedef kitlenin dikkatini çeken faktörlerin neler olduğu ve bu faktörleri çalışmalarında başarılı bir şekilde uygulayan projeleri incelenmiştir ve seçilen konut projelerinde dönemsel olarak bu ölçütlerin nasıl değiştiği ve donatıların fiyatı nasıl etkilediği, İstanbul piyasasında ayrıntılı olarak incelenmiş ve örnekler verilmiştir.

Bu çalışma, günümüzde bütün dünyada önem kazanan iki gelişmenin sınırladığı bir alanda ortaya çıkan bazı değişimleri belirlemek ve bunlar hakkında bilgi vermek amacına yönelmiştir.

Bunlardan birincisi, toplumsal değişime de bağlı olarak konut anlayışında meydana gelen gelişmedir. Günümüzde toplumsal dinamizm yeni kapsam ve ölçü derecelerine ulaşmış, düşünceler, değerler, eylem kalıpları, tarihin hiçbir aşında görülmemiş hızlarla değişme yoluna girmiştir. Bunların etkileri, konut alanında da yeni yaşayış şekillerinin yarattığı yeni istekler olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca, toplum gelişmesi ile birlikte ekonomik kapasite de genel bir yükseliş göstermekte, uzun sürelerce bazı gruplara mahsus istekler ve hatta hayaller olarak kalmış bulunan konut özellikleri, gittikçe daha geniş halk kitlelerinin erişebileceği hale gelmektedir.

İkinci gelişme, bina tasarlaması metotlarının değişimidir. Günümüze doğru, bina ile ilgili bütün problem alanlarında ve bu problemlerin çözülmesi için kullanılması gerekli bilgilerde miktar artışı, çeşitlenme ve karmaşıklıkla görülmektedir. Bu durum, uzun sürelerden beri alışlagelmiş tasarlama metotlarını verimsiz hale düşürmüş bulunmaktadır. Zamanımızda tasarlama alanında oldukça büyük bir bunalım bulunduğunu, bundan kurtulmak için gerek yardımcı araçlar ve gerekse işlem şekilleri yönlerinden kuvvetli ve büyük adımlara ihtiyaç duyulduğu söylenilebilir. Tasarlama, çok sayıda çeşitli problemlerin atlanmadan göz önünde tutulması, değişik amaçlar ve istekler arasında denge sağlanması önem kazanmıştır.

Çalışmanın birinci bölümde, İstanbul'da konut alanlarının ne şekilde geliştiğine dair bilgiler sunulmuş daha sonrasında ise çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi anlatılmıştır.

İkinci bölümde ise, çalışmayı konu alan kaynaklar ile ilgili bir literatür çalışması yapılmıştır. Bu bölüm, iki ayrı kısım olarak incelenmiştir. Bölümün ilk kısmında konutun tanımlanması ve konuttan beklenen özellikler, ikinci kısımda ise fiyatı etkileyen faktörlerin incelendiği kaynak çalışması sunulmuştur.

Üçüncü bölümde Türkiye ve İstanbul ölçeğinde gayrimenkul sektörü incelenmiştir. Bu bölümde ilk olarak Türkiye'de gayrimenkul sektörünün ekonomide olan gelişmelerden ve enflasyondan nasıl etkilendiği anlatılmıştır. Buradaki amaç lüks konut projelerinde alım gücü olarak yüksek gelir grubundaki kişilerin, projeleri satın

alması ve bu nedenden dolayı ÷lkedeki genel durumdan gayrimenkul sektörünün nasıl etkilendiğini açıklamaktır. Satın alma gücünün artmasıyla bu projelere olan talep de artacağı için ÷lke geneline ilişkin GSMH, satın alma gücü, enflasyon oranları ve eğilim hakkında bilgiler bu bölümde verilmiştir. Bu bölümde ikinci olarak İstanbul'daki gayrimenkul sektörü hakkında genel bilgiler verilmiştir.

Dördüncü bölümde İstanbul'da lüks konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin dönemsel olarak incelenmesi kısmı bulunmaktadır. Bu bölümde incelenen projelerin farklı yıllarda özelliklerinin ne şekilde değiştiğine dair incelemeler sunulmuştur.

Beşinci bölümde fiyatı etkileyen faktörlere göre hangi modellerin uygulandığına yönelik bilgiler verilmiş ve çalışmada kullanılan hedonik modellemenin neden bu çalışmada kullanıldığı açıklanmıştır.

Altıncı bölümde analiz için seçilen projelerde model uygulamasına geçilmiştir.

Yedinci bölümde, bu çalışmada elde edilen sonuçlar değerlendirilmiş ve bu konunun gelecekte hangi açıdan geliştirilebileceği önerilmiştir.

Çalışmanın sonunda, hazırlanmasında değişik ölçülerde faydalanılan başlıca kitap, makale ve dokümanları gösteren kaynak kısmı vardır

Analyzing housing price criteria on luxury residential projects: Example of Istanbul

SUMMARY

Luxury housing projects, which are striking in its concept, are developed for a long time in Turkey. In this study, we analyze these luxurious project and their factors on housing price.

The purpose of this study is to formulate some particular problems of housing which appear within an area bounded by three important developments of contemporary societies; and to give information on design methods necessary for solving them.

The first of these developments can be seen as the change of the housing concept. As the dynamic characteristics of human societies improved to new dimensions and gained new meanings, but rate of change in ideas, values and activity patterns also reached to a new pace that can not be found in any era within the history of mankind. Their results appear in the field of housing as new demands created by new ways of living. In addition, as economic capacity also improves parallel to social evolution, some qualitative characteristics of houses which remained as desires – or even phantasies – of exclusive groups in the past, are becoming gradually within the reach of wide population masses.

The second development is the change of building design methods. In recent times, quantitative increases, qualitative variety and complication are evident in all areas related with design and in al branches of knowledge which are necessary to solve building problems. Under these circumstances, most of the established and accustomed design methods are becoming inefficient and obsolete. It may not bee a wrong assertion to clam that there is a serious crisis in the field of building design. Serious improvements are necessary in areas such as design organization, design tools and patterns of design activities to improve building design methods. Most important of the new needs, are, to handle numerous and various problems in a rigorous manner providing not to neglect any of them, to reach optimum solutions in regard to various objectives and conflicting demands, and to use necessary mass of contemporary knowledge related with design problems.

According to this survey, we select more attractive houses, by this way, we can analyze its luxury criteria that is more effective on housing price. In addition to this, there are some samples in Istanbul which are detailed in the following pages to understand design effect on housing prices.

In the first section there are some comments to understand the relationship between luxury and price. Moreover, purpose of study, extend, method are expressed carefully.

In the second section, there is a literature study which is expressed two parts. First part is about general housing definitions and the second part which is referenced to criteria on housing price.

In the third section, you can find some general information about real estate development in Turkey, then in Istanbul. Firstly, the study gives us information about how real estate development is effected by economy and inflation. The purpose of in this stage, to analyze high income groups, concept designing projects and its impact on purchasing power parity. The high purchasing power can raise the demand of the projects; and besides, this section gives us information about GNPG, purchasing power, inflation rate and trends. After that, there is some information about Istanbul Real Estate Sector.

In the fourth section, luxury housing projects are divided according to building years. By this way, we can easily understand how the projects changed into these years.

In the fifth section, some scientific models are expressed which have effects on housing projects. Moreover, there is an explanation why we choose the hedonic price model in our survey.

In the sixth section, the scientific model is carried out for selected projects. Furthermore, price criteria are ordered in a chart with model results. The regression model is used to analyze housing price.

In conclusion, there are some comments which are pertaining to survey results. By this way, we can understand which design criteria has significant influence on housing prices.

A list of principal books, articles, reports and other documents, more or less have been used in this study, is added to the end of the book.

1. GİRİŞ

İstanbul örneğinde lüks konutların fiyatını etkileyen faktörlerin incelendiği tez kapsamında, bu bölümde İstanbul’da konut alanlarının gelişimi hakkında genel bilgiler sunulmuştur. İlerleyen kısımlarında tezin amacı, amaca yönelik hipotezler, hipotezler doğrultusunda tezin kapsamı ve bu doğrultuda izlenmiş olan yöntem açıklanmıştır.

İstanbul’da konut yapılanması 1960-1980 yılları arasında genel olarak yap-satçı olarak adlandırılan bireysel girişimcilerin kat karşılığı modeliyle ürettiği konut projeleri ile olmuştur (Mirasyedi, 2006). Birçoğunun ekonomik ömrünü tamamladığı bu niteliksiz konut alanları yenilenmeyi beklemektedir. 1999 yılı Marmara Depremi sonrasında yasal konut üretiminin büyük bölümünü, kentsel boyuttaki toplu konut alanlarında üretilen konutlar, dışa kapalı konut sitelerinde üretilen konutlar ve konut kooperatifleri olarak sınıflandırılabilir (Mirasyedi, 2006).

Özellikle küçük ölçekli siteler şeklinde üretilen konut alanları çevrelerine kapalı özel alanlar oluşturmaktadır. Bu projelerden az sayıdaki “residence” tipi olanları için merkezi alanlarda (Levent, Taksim) yer seçilirken, villa toplu konut alanlarında (Kemerburgaz, Çekmeköy, Akfırat, vb) ormana yakın alanlar tercih edilmiştir. Özellikle 1999 depreminden sonra ve ekonomik kalkınma neticesinde İstanbul halkında yeni konut gelişimlerine ve markalı projelere talep hızlı bir şekilde artmıştır. A ve B grubuna hitap eden konut projeleri, kuzeye ve kentin çeperlerine doğru gelişmektedir (Eryılmaz, 2002). Anadolu yakasında Ataşehir, Kartal ve Tuzla, Avrupa yakasında ise Halkalı, Başakşehir, Bahçeşehir, Küçükçekmece ve Büyükçekmece ile il sınırlarının genişlediği görülmüştür (IMP, 2007). Anadolu yakasında toplam 105 konut projesinde 24.000 adet inşaat halinde satışı devam eden ve 23.000 ikinci el konut; Avrupa yakasında ise toplam 125 konut projesinde 51.000 adet inşaat halinde satışı devam eden, 59.000 ikinci el konut bulunmaktadır (IMP, 2007).

Gelir gruplarının dağılımını açıklamak gerekirse, Hane halkı Bütçe Araştırması sonuçları göre 2007 yılında, hane halkı kullanılabılır gelirine göre oluşturulan yüzde 20'lik beşer adet hane halklarının grupları oluşturulmuştur (TUİK, 2007). Bu gruplamaya göre birinci gruptaki hane halklarının gelirden aldığı pay % 6.1 iken, beşinci gruptaki hane halklarının gelirden aldığı pay % 44.4'tür (TUİK, 2007). Buna göre, beşinci yüzde 20'lik grubun payının birinci yüzde 20'lik grubun payına oranını veren S80/S20 eşitsizlik ölçüsü 7,3 kat olarak hesaplanmıştır. Aynı oran 2004 yılında 7.7 kat olarak gerçekleşmiştir (TUİK, 2007).

Tablo 1.1: Yüzde 20'lik grupların gelirden aldığı paylar ve gelir grupları dağılımı

Yüzde 20'lik gruplar	Türkiye Geneli			
	2004	2005	2007	Gelir Grupları
Toplam	100.0	100.0	100.0	
Birinci yüzde 20	6.0	6.1	6.4	E
İkinci yüzde 20	10.7	11.1	11.5	D
Üçüncü yüzde 20	15.2	15.8	16.0	C
Dördüncü yüzde 20	21.9	22.6	22.6	B
Beşinci yüzde 20	46.2	44.4	43.9	A

Türkiye İstatistik Kurumu'nun yapmış olduğu Hane halkı Bütçe araştırmasına göre Türkiye'de gelir gruplarının nasıl dağıldığı ve gelirden ne kadar pay aldığı Tablo 1.1'de gösterilmiştir. Bu tabloya bakarak projelerin hitap ettiği gelir gruplarının ne şekilde gruplandığı ve kimler olduğu anlaşılabilmektedir.

Projeler hedeflenen gelir grupları bağlamında incelendiğinde, ağırlıklı olarak B gelir grubuna hitap edildiği görülmektedir. Bu grubun, projelerdeki konutları genellikle yatırım amaçlı olarak satın aldığı gözlemlenmektedir. Özellikle yüksek arsa maliyetleri sebebiyle C grubuna hitap edilen proje sayısı düşüktür. Yüksek arsa fiyatları ve maliyetler sebebiyle bu grup için konut üretimi oldukça güçtür. Sorunun çözümü için altyapısı hazır arsa üretimi büyük önem taşımaktadır (TUİK, 2007).

Avrupa yakası inşaat halinde satışı devam eden ve konsept olarak tasarlanan konut projeleri ağırlıklı olarak Bahçeşehir (%31), Beylikdüzü (%27), Büyükçekmece (%10), Halkalı (%9), Hadımköy (%6), Silivri (%5) ve Göktürk'te (%2) bulunmaktadır. Bu bölgelerde ortalama metrekare satış fiyatları Silivri'de 1.304 YTL, Büyükçekmece'de 1.430 YTL, Beylikdüzü'nde 1.456 YTL, Hadımköy'de

1.713 YTL, Halkalı'da 1.849 YTL, Bahçeşehir'de 2.441 YTL ve Göktürk'te 2.593 YTL'dir. Bahçeşehir bölgesinde 2. el konut ortalamaları 1.950 YTL/m² mertebesinde olup, bunun asıl nedeni Boğazköy ve Esenkent'te yer alan C, B sosyoekonomik gelir grubu için üretilmiş olan yaklaşık 12.000 adet konuttur. Bu konutlar değerlendirme dışında bırakıldığında inşa halindeki konutlar ile 2. el konutlar arasında yaklaşık %10-15 oranında bir fark olduğu görülmektedir (Yahşi, 2007).

Anadolu yakasında ise en fazla konut üretimi Ataşehir Bölgesi'nde olup, ikinci en yoğun yapılaşma Çekmeköy'dedir. Anadolu yakasında dikkat çekici ve yeni gelişen alanlar Pendik-Tuzla olarak görülmüştür. Bir diğer gelişim bölgesi de Taşdelen'dir. Su havzaları, orman alanları gibi kısıtlayıcı bir takım özellikler olmasına rağmen bölgede birçok yeni proje inşaatı devam etmektedir (Yahşi, 2007).

Anadolu yakasında inşaat halinde satışı devam eden konsept olarak tasarlanan konut projeleri ağırlıklı olarak Ataşehir (%37), Çekmeköy (%19), Aydınli-Tuzla (%9), Taşdelen (%8), Ümraniye (%7) ve Kurtköy'de (%5) bulunmaktadır. Konu bölgelerde ortalama metrekare satış fiyatları Taşdelen'de 1471 YTL, Kurtköy'de 1490 YTL, Aydınli-Tuzla'da 1709 YTL, Çekmeköy'de 1909 YTL, Ümraniye'de 2612 YTL, Ataşehir'de 2846 YTL'dir (Yahşi, 2007).

Birim metrekare satış fiyatları karşılaştırıldığında en yüksek değerin Ataşehir Bölgesi'nde olduğu göze çarpmaktadır. Batı Ataşehir'de geliştirilen projeler yüksek fiyatlardan satılmalarına rağmen TOKİ destekli projeler olmaları ve nispeten merkez sayılmaları sebebiyle talep görmektedir. Anadolu yakasında konut satış fiyatlarının en düşük olduğu bölgeler yeni gelişim alanları olan Pendik, Tuzla ve Taşdelen bölgesidir. Bu bölgelerde kooperatif şeklinde konut üretiminin yoğun olduğu saptanmıştır.

İstanbul konut pazarı çok geniş ve dağınık bir piyasa özelliğindedir. Aynı segmentte üretilen projelerde, geliştiriciler için ciddi bir rekabet ortamının söz konusu olduğu açıktır. Mevcut konut projelerinin sayısı ve nitelikleri, önümüzdeki dönemlerin çok iyi planlanarak arza ilavede bulunmayı gerektirdiğini göstermektedir. Gayrimenkul geliştirmede farklı konseptler, silüet planlaması, farklı segmentlere sesleniş, yatay ve dikey çeşitlendirme, kentsel dönüşüm gibi kavramların öne çıkacağı da aşîkârdır.

540.000 hektarlık bir alana sahip İstanbul'un %73'ünün orman, askeri alan, kamu, vakıf, il özel idaresi ve belediyeye ait alanlar olduğu ve geri kalan alanda da doğrudan çok yanlış gelişimlerin yaşandığı düşünüldüğünde ve nüfusun önümüzdeki 5 yılda 4-5 milyon daha artacağı varsayımları ele alındığında, özellikle sektör lideri olan konutta, hedefe dönük, hatasız geliştirme projelerinin olması gerekmektedir.

Markalı konut projelerinde pazardan en büyük payı almak isteyen geliştiriciler görsel olarak dikkat çeken konseptlere daha da fazla ağırlık vermektedir. Bu nedenden dolayı da görseelliği ön planda olan bu projelerde alıcı tarafından hangi özelliğin daha cazip olduğunun bilinmesi ve buna göre fiyat belirlenmesi yapılmaktadır.

1.1. Tezin Amacı

Bu çalışmanın amacı özellikle sosyo-ekonomik seviyesi yüksek olan kişiler tarafından tercih edilen lüks konut ve müstakil konut projelerinde fiyatı etkileyen faktörlerin belirlenmesidir.

- Lüks konutlara talebi arttıran ve fiyatını etkileyen kişisel, fiziksel ve sosyal özelliklerin belirlenmesi ve lüks konutlarda fiyatı etkileyen bir kavramsal modelin oluşturulması,
- Seçilen İstanbul örneğindeki lüks konut projelerinde fiyatlarını etkileyen kavramsal modelin kişisel, sosyal ve fiziksel özelliklerinin farklı lüks konut projelerinde test edilmesi,
- Lüks konutlarda fiyatı etkileyen faktör gruplarının ortaya çıkartılması,
- Lüks konutları tercih edenlerin sosyo-ekonomik yapılarındaki farklılaşmaya göre genel olarak kullanıcıların bu tarz konutlarda fiyatı etkileyen faktörlerin, önem derecelerinin farklılık gösterip göstermediğinin belirlenmesidir.

Lüks konutlarda fiyatı etkileyen faktörleri oluşturan bir kavramsal modelin oluşturulması için şimdiye kadar yapılmış çalışmaların edebiyat araştırması

yapılacaktır. Konut kullanıcı memnuniyeti ile ilgili modeller incelenecektir. Literatür araştırmasında elde edilen fiyatı etkileyen özellikler doğrultusunda lüks konutlarda fiyatı etkileyen faktörleri tanımlayan kavramsal bir model oluşturulmuştur.

Oluşturulan bu modelin test edilmesi için, modeli oluşturan özellikleri kapsayan bir araştırma ve inceleme yapılmıştır ve projelerin detayları eklerde sunulmuştur.

Bu çalışmanın sonuçları, gelecekteki konut politikasına veri sağlayacak, plancılara, tasarımcılara, yatırımcılara yapacakları çalışmalarda; lüks konut fiyatını etkileyen faktörlerin bilinmesi yol gösterici olacaktır.

1.2. Hipotezler

Lüks konutlarda fiyatı etkileyen faktörlerin araştırmasında yol gösterici olarak ele alınan hipotezler; konutun kendine ait özellikleri ve çevresi üzerine kurulmuştur. Ayrıntılı olarak hipotezler aşağıdaki gibidir.

- Lüks konutun fiyatını etkileyen sosyal ve fiziksel özellikler vardır.
- Lüks konutun fiyatını etkileyen özellikler farklı faktör grupları oluşturur.
- Genel olarak lüks konutun fiyatında etkin olan faktör grupları, konut kullanıcılarının sosyo-ekonomik yapılarına ve geliştirici firmalara göre farklılık gösterir.
- Genel olarak lüks konutun fiyatında etkin olan faktör grupları,
 - Konut tipine,
 - Konutun sahip olduğu donatılara,
 - Konutun fiziksel ve görsel özelliklerine,
 - Konutun bulunduğu çevreye,göre farklılıklar göstermektedir.

Genel olarak; konutun fiyatını etkileyen faktör grupları, konut alanının kent merkezine erişebilirliğine göre farklılık göstermektedir.

- Konutun fiyatına etki eden etmenler; konutun çevresindeki ilişkilere göre farklılık göstermektedir.
- İncelenen çalışmada satış fiyatına etki eden etmenler içerisinde siyasi ve ekonomik özellikler gibi makro kriterler ve satış fiyatına 2. el faktörü dikkate alınmamıştır.

Konutun fiyatını etkileyen etmenler; kullanıcıların konut çevresi görünümüyle ilgili değerlendirmelerine göre farklılık göstermektedir.

1.3. Yöntem

Çalışmanın hazırlanması sırasında faktörlerin fiyatı nasıl etkilediği konusu ile ilgili olan yayınlar (akademik ve sektörel) derlenerek tasarımda fiyata etki eden değişkenlerin bir listesi oluşturulmuştur. Fiyatı etkileyen kriterlerin oluşturulması ve lüks konut projeleri ile ilgili bilgilerin toplanmasında pazara hâkim danışman firmalardan ve internet sitelerinden destek alınmıştır. Çalışma kapsamında seçilen projelere ait bilgiler, geliştirici firmalardan ya da kurumsal internet sayfalarından elde edilmiştir.

Yapılan akademik ve sektörel araştırma ve incelemeler sonucunda fiyata etki eden başlıca özellikler şu şekilde sıralanmaktadır;

Tablo 1.2: Analizde kullanılan kriterleri

1. Manzara	8. Havuz	15. Barbekü
2. Merkeze uzaklık	9. Teras	16. Sauna
3. Bahçe büyüklüğü	10. Yatak odası sayısı	17. Asansör
4. Salon büyüklüğü	11. Banyo sayısı	18. Hobi odası
5. Oda sayısı	12. Hizmetli odası	19. Soyunma odası
6. Kat sayısı	13. Depo	20. Çalışma odası
7. Garaj	14. Galeri	21. Kış bahçesi

Yukarıdaki Tablo 1.2’deki gibi değerler bahçe büyüklüğü ve salon büyüklüğü için metrekare değeri, merkeze uzaklık için merkezi iş alanına olan uzaklığın km değeri, oda sayısı, kat sayısı, yatak odası sayısı, banyo sayısı için adet sayısı ve son olarak garaj, havuz, teras, depo, galeri, barbekü, sauna, asansör, hobi odası, soyunma odası, çalışma odası ve kış bahçesi için projede olması halinde “1”, olmaması halinde “0” değeri kabul edilmiştir.

Seçilen konutlara ait emlak fiyatları pazar araştırması sonucu direk yüklenici firmalardan ve emlak sitelerinde karşılaştırılarak en güncel bilgiler elde edilmiştir.

Fiyatı etkilediğı düşünölen özelliklerinden oluşın listedeki kriterler İstanbul’da seçilen örnek projelere uygulanmış ve analizdeki sonuçlar araştırılarak yorumlanmıştır.

1.4. Kapsam

Küresel ekonominin gelişmesine paralel olarak kentlerin önemi günden güne artmaktadır. Dünya küreselleştikçe küçölür ve bölgeselleşirken, kentler ve temsil ettikleri bölgeler avantajlarını kullanabildikleri ölçüde bu süreçte dinamizmlerini artırarak ön plana çıkmaktadırlar.

Yarışın kentler yabancı sermayeyi kendilerine çektikleri ölçüde başarılı olurlar şeklinde genel bir kanı bulunmaktadır. Küresel ekonominin gerektirdiğı ulaşım ve iletişime yönelik altyapı yatırımlarının yapılmasıyla yabancı yatırımcının ilgisi çekilmektedir. Gerçekten de ulaşım ve iletişim alanında gerçekleştirilen devrim niteliğindeki gelişmeler, küreselleşmenin gerçekleşmesinde başarılı bir etken olduğı kadar, onun sürükleyicisi ve belirleyicisi halini de almıştır.

Bu anlamda gayrimenkul sektöründe dünyanın önemli merkezlerinde yaşanan dönüşüm son on yılda özellikle İstanbul olmak üzere Türkiye’nin metropollerinde de gözlenmektedir. İçinde bulunduğumuz süreç yarışın öne çıkan kentlerin gayrimenkul sektörlerini hareketlendirmektedir. Sektöre henüz yabancı olan kullanımları olduğı kadar kurumsal aktörleri, proje tasarımlarını ve finansman biçimlerini de gündeme getirmektedir.

Sonuç olarak, gelir düzeyi yüksek olan gruba hizmet eden yeni lüks konut projelerini geliştiren gayrimenkul firmaları hem adlarını daha çok duyurmak ve pastadan en büyük payı almak, hem de prestijlerini arttırmak için yeni tasarımları uygulamaktadır. Konsept konusunda birbirleriyle yarışın bu projeler, merkezden uzak olmalarına rağmen oldukça değerlidir. Hangi faktörün ne kadar etki ettiğinin araştırılması ise bu çalışmanın konusudur.

Etki derecesinin saptanmasında model olarak konut fiyatlarının karşılaştırılması esas alınmıştır. Konut değerlerinin karşılaştırılmasında konutların özellikleri de dikkatle incelenmiştir. Araştırma kapsamı içerisindeki konutların konsept ve kendilerine has özellikleri her bir tip için ayrı ayrı düşünülmüş ve regresyon analizinde anlamlılık düzeylerine bakılarak değerleri saptanmıştır.

Birinci bölümde İstanbul'da konut alanlarının gelişimi genel olarak açıklanmış, çalışmanın amacı, amaca yönelik hipotezler, çalışmanın kapsamı ve yöntemi anlatılmıştır.

İkinci bölümde lüks konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin nasıl belirlendiği ve bu konu hakkında yapılmış olan teorik çalışmalar ve literatür araştırması yapılmıştır.

Üçüncü bölümde Türkiye ve İstanbul ölçeğinde gayrimenkul ve konut sektörü incelenmiştir. Bu bölümde ilk olarak Türkiye'de gayrimenkul sektörünün ekonomide olan gelişmelerden ve enflasyondan nasıl etkilendiği anlatılmıştır. Buradaki amaç ön plana çıkan konut projelerinde alım gücü olarak yüksek gelir grubundaki kişilerin, projeleri satın alması ve bu nedenden dolayı ülkedeki genel durumdan gayrimenkul sektörünün nasıl etkilendiğini açıklamaktır. Satın alma gücünün artmasıyla bu projelere olan talep de artacağı için ülke geneline ilişkin GSMH, satın alma gücü, enflasyon oranları ve trendler hakkında bilgiler bu bölümde verilmiştir. Bu bölümde ikinci olarak İstanbul'daki gayrimenkul sektörü hakkında genel bilgiler verilmiştir.

Dördüncü bölümde, konu ile ilgili seçilmiş olan projelerin dönemselsel olarak değerlendirilmesi yapılmıştır. İncelenen projeler inşa edilme yılına göre 3 grupta incelenmiş ve özelliklerinin nasıl değiştiği konusunda değerlendirmeler yapılmıştır.

Beşinci bölümde konut fiyatlarını etkileyen faktörleri incelemek amacıyla yapılan çalışmaların ve model uygulamalarının değerlendirilmesi yapılmış ve bu değerlendirme sonucunda araştırma kapsamında uygulanan modelin seçimi yapılmış ve neden bu modelin seçildiğine dair açıklamalar bulunmaktadır.

Altıncı bölümde analiz için seçilen projelerde model uygulamasına geçilmiştir. Modelde uygulanacak olan projelere ait kriterleri bir tabloda düzenlenmiş ve bunların fiyat üzerindeki etkisini ölçebilmek için regresyon analizi kullanılmıştır.

Yedinci bölümde ise bu çalışmada elde edilen sonuçlar değerlendirilmiş ve bu konunun gelecekte hangi açıdan geliştirilebileceği önerilmiştir.

2. LÜKS KONUT FİYATINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN TEORİK İNCELENMESİ

Bu bölümde konut fiyatına etki eden faktörlerin incelenmesine yönelik bir literatür araştırması yapılmıştır. Bu araştırma sonucunda bir konutun ne şekilde tanımlandığı ve konuttan ne gibi özellikler beklendiği ilk kısımda elde edilen kaynaklar yardımıyla açıklanmıştır. İkinci kısımda ise teorik araştırma sonucu şimdiye kadar yapılmış olan çalışmalarda bir konutun fiyatını etkileyen kriterlerin neler olduğu örnekler verilerek değerlendirilmiştir.

2.1. Konut Tanımı ve Konuttan Beklenen Özelliklerin İncelenmesi

Konut terimi, konut alanı evresinde barınak olmaktan daha anlamlıdır. İyi bir konutun, kullanıcısının refah ve mutluluğuna katkısı önemlidir. Konut barınak olmanın yanı sıra, kullanıcısının toplumdaki yerini ve statüsünü yansıtmaktadır. Konut ekonomik, estetik ve fiziksel değerlerle ilişkilidir. Sonuç olarak da konut kullanıcının aradığı ve memnun olduğu temel değer sistemi ile sonuçlanmaktadır. Konutun anlamını anlamak değişik kişisel ihtiyaçları içine alan karmaşık, çok boyutlu bir süreçtir. Konutun anlamı ve kullanımını belirlemek ve sınıflandırmak için, konut alanının kalitesini oluşturan değişkenlerin değerlendirilmesi sonucunda teorik bir kavramsal modelin oluşturulmasına ihtiyaç vardı.

Smith (1994), sürekliliğin, mahremiyetin, kendini ifade etmenin ve kişisel kimliğin, sosyal ilişkilerin, içtenliğin ve uygun fiziksel yapının konutun önemli kaliteleri olduğunu belirtmiştir. Despres (1991); konutun anlamını; güvenlik ve kontrol, kişinin düşüncelerinin ve değerlerinin yansımaları, süreklilik, aile ve arkadaşlarla ilişkili, aktivitelerin merkezi, dış dünyadan sığınak, kişisel statünün belirleyicisi, kişiye ait bir yer olarak tanımlamaktadır.

Konutun tanımlanmasında fiziksel ve mekânsal konular kadar, sosyal, kültürel, bilişsel ve davranışsal konulara da yer verilmelidir. Konutla ilgili araştırmalar

konutun özel ve kişisel bir yer olduğunu vurgulamaktadır. Konut, fiziksel bir yer olduğu kadar, aynı zamanda bilişsel (cognitive) bir yerdir. İnsanın var olduğu en merkezi yer, hayatında önemli olayların geçtiği, kişinin kendini konforlu, yakın ve sıcak hissettiği, sevindiği, kendini iş hayatından kopmuş hissettiği yerdir (Tognoli, 1987).

İnsan ve onun günlük yaşam çevresi birbirini önemli derecede etkiler. Aile yaşantısı üzerinde güçlü bir etkinliği olan konutlar, insanın en yakın çevresini oluşturur. Bu nedenle, kullanıcıya uygun çevre ve iç tasarımı üzerinde önemle durulması gereken konulardan birisidir (Meeks ve Firebaugh, 1974).

Konutu bir yatırım, mal ve vergi sisteminin bir elemanı, bir tasarım problemi, bir yapı, yapılar dizisi, bir toplumsal konu olarak da görmek mümkündür. Konut genellikle bir kamusal konu olarak görülmektedir ve kişinin davranış yapısını ortaya koymaktansa konuyla ilgili olarak bir dizi fiziksel, mekansal parametre ile açıklamak daha uygun bir yaklaşım olacaktır (Türkoğlu, 1993).

Konut konusunda karar verme çoğunlukla, ailenin yaşamı boyunca yapacağı en büyük yatırımla sonuçlanır (Mayerson ve diğ., 1962). Bu nedenle bu konuda araştırma yapanlar, insanları konut sahibi yapmadan önce, onları tanımamız gerektiğini vurgulamaktır (Agan ve Luchisingen, 1965). Çünkü kullanıcıların konut sahibi yapılmadan önce konuta ilişkin tercih ve beklentileri bilindiği takdirde, onların fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden memnun oldukları daha sağlıklı konutlarda yaşamaları sağlanmış olacaktır (Mayerson ve diğ., 1962).

Konut konusunun başlıca araştırmacıları sosyolog, çevre psikologları, coğrafyacılar ve plancılardır. Araştırma metotları ise büyük ölçekli ve evrensel çıkarımlara dayalı olarak, kullanıcıların davranışları, biliş düzeyleri ve sosyal aktivitelerle ilgili konulara dayanır. Kullanıcıların görüşünü konu alan çalışmalara çok az yer verilmektedir. Oysa kullanıcılar sisteminin temel müşterileridir ve düşünceleri önem kazanmaktadır (Türkoğlu).

Konut çevresi içinde konut ve konut topluluğu; ikamet edenlerin gereksinimlerinin karşılanması, tatmin olması ve bireylerin / toplumun genel sağlığının iyileşmesi

açısından temel bir yaklaşım bölgesidir. Fiziksel, psikolojik ve sosyo-kültürel çevre içinde yer alan konut ve konut çevresi ile içinde yer aldığı çevrelerden ortaya çıkan problemlerin doğurduğu çeşitli gereksinimler, ikamet edenlerin tatmini ve davranışını etkilemekte birey / aile ve toplumun genel sağlığı, mutluluğu ve refahını yönlendirmektedir (Lawrence, 1987). Konut ve konut çevresinde ikamet edenlerin beklentileri ve gereksinimleri, insanın temel gereksinimleri çerçevesinde pek çok araştırmacı tarafından tartışılmakta ve saptanmaya çalışılmaktadır (Lawrence, 1987). Cooper (1975), çevre ve toplum içinde fiziksel ihtiyaçların birincil, korunma gereksiniminin ikincil ve diğerlerinin daha sonra yer aldığı Maslow'un (1970) insan gereksinimleri hiyerarşisini değiştirerek, konut gereksiniminin hiyerarşik bir sıralamasını oluşturmaktadır. Bu listeye göre konut, insanın;

1. Barınma,
2. Güvenlik,
3. Konfor,
4. Sosyalleşme ve kendini ifade etme,
5. Estetik gereksinimlerini sırayla karşılamaktadır.

Konut çevresinde konut / konut topluluğu ortamında yaşayan insanların gereksinimlerini Marans (1979) şöyle sıralamaktadır;

1. Kent çevresinden / ortamının fiziksel stresinden geçici olarak kaçma gereksinimi,
2. Doğayı yaşama ihtiyacı,
3. Mahremiyet gereksinimi,
4. Birey ve ailenin emniyet ve güvenlik gereksinimi,
5. Yakın ilişki kurma ve ait olma gereksinimi,
6. Sosyal kabul edilme ve statü gereksinimi,
7. Fiziksel egzersiz yapma ve erginlikten kurtulma gereksinimi.

Konutun toplumsal sağlık yönünden incelenmesi 19. yy.'ın sonlarına uzanmaktadır. Ekonomik yönünün araştırılması ise 1930'larda ortaya çıkmıştır.

Sonuç olarak konut; kendisi, çevresi ve fiziksel özellikleriyle olmak üzere üç şekilde gruplanarak tanımlanabilir.

2.2. Konut Fiyatını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi

Ülkemizde lüks konut fiyatına etki eden faktörleri inceleyen pek fazla çalışma bulunmamaktadır. Bu bakımdan ağırlıklı olarak dünya literatürü incelenmiştir.

İngiltere ve Amerika’da konut fiyatlarını oluşturan faktörleri arz-talep fonksiyonları, gelir dağılımı, komşuluk ünitesinin özellikleri, konutun yapısal nitelikleri ve merkeze uzaklık gibi değişkenlerin çoklu regresyon analizi ile açıklanmaya çalışılmıştır. (Ball, 1973).

Konut projeleri arasında son dönemlerde tasarım kriterleri ve sunduğu lüks imkânlarla ön plana çıkarılarak yapılan tanıtımlarda meydana gelen artışlar bir görünüş olarak karşımıza çıkmaktadır. Hem görsel, hem de işlevsel olarak günümüz ihtiyaçlarına cevap veren konut projelerinin fiyatlarındaki artış tasarım özellikleriyle orantılıdır (Alonso, 1964). Bu tarz konut projeleri özellikle İstanbul’da gerek yeterli alan olmaması gerekse istenilen özgün tasarımları bir kısıtlama olmadan gerçekleştirebilmek için daha çok kent merkezi dışında kalan alanlarda inşa edilmektedir (Beckman, 1996). Bu tarz projelerde merkeze uzaklık bu açıdan çok önemli değildir.

Daha fazla ve uzun yolculuk yapma isteği ekonomik koşullarda meydana gelen gelişmelerle bir paralellik göstermektedir (Brigham, 1965). Kişi başına gelir arttıkça çalışanların daha uzun mesafeler kat etme, alışveriş etmek ve daha iyi koşullara sahip evlerde oturma amacıyla daha uzaktaki merkezlere gitme veya daha uzaktaki lüks yerlerde ikamet etme gibi değişik formlardaki yolculuk yapma isteği de artmaktadır (Berry and Kim, 1993). Bu açıdan ve genel olarak incelendiğinde konutların ve özellikle lüks konutların yer seçimine önem verilmeli ve dikkatle seçilmelidir. Ekonomik teorilere dayanan konut yer seçimi modellerini, kabaca üç başlık altında toplanabilir (Yahşi, 2007). Bunlar;

- Hedonik Fiyatlandırma Modelleri (Hedonic Pricing Models),
- Kentsel Ekonomik Modeller (Urban Economic Models) ve
- Birimsel Farklılaşma Seçim Modelleri (Discrete Choice Models)'dir.

Metropoliten alanların giderek desantralize olmasıyla birlikte, merkezdeki konutları tercih eden üst gelir grubu sayısında da azalma görülmüştür. Daha fazla yeşil alana sahip, daha büyük ve daha konforlu mekânlar düşünülerek inşa edilen konut projeleri kent merkezi dışında yerini almışlardır (McDonald and McMillen, 1990). Bu projelere olan talep seviyesinin de yüksek olması nedeniyle, prestijli projeler birbirleriyle yarışmaya başlamışlar ve merkezde yer alan çoğu konut projeleri bunlarla rekabet edemez hale gelmiştir. Kent merkezinde ciddi lokasyona sahip olan yerler konum avantajı nedeniyle hala yüksek fiyatlarla satılabilmektedir. Bu yaklaşımlar kent içerisinde birçok merkezin oluşmasına da neden olmaktadır (Wieand, 1987).

Çok Merkezli Kent modellerinden birisi, sosyoloji disiplininin gelmektedir. Harris ve Ullman (1945) tarafından geliştirilen Çok Çekirdekli (Multiple Nuclei) Kent teorisi, yine sosyoloji geleneğinden gelen modellerin yetersizliklerine karşı ileri sürülmüştür. Bu teoriye göre, bir kent büyüdükçe homojen ve özellikli aktivitelerin yürütüldüğü merkezler gelişir. Fakat bu merkezlerin, Burges'in birbiri içine geçmiş halkalar veya Hoyt (1999)'un iddia ettiği gibi sektörler şeklinde gelişmesi gerekmez. Buna göre, günümüzdeki birçok kent, konut, ticari, depolama, sanayi, finans, hükümet, kültürel ve eğitim hizmetlerinin yoğunlaştığı merkezlerden meydana gelmektedir.

Yukarıda da belirtildiği gibi iskân olarak gelişen ve tasarımıyla da iddialı olan bu lüks projeler sundukları avantajlar sayesinde talep eğrilerini yukarı doğru çıkarmakta ve talebin artmasıyla da fiyatları artmaktadır.

Dubin ve Sung (1987) regresyon analizi yöntemi ile konut fiyatlarının çok merkezli kentlerdeki değişimini, konuta ait yapısal nitelikleri inceleyerek belirlemeye çalışmışlardır. Konutun yaşı, alanı, oda ve banyo sayısı gibi özellikleri konutun yapısal özellikleri içerisinde ve konutun bulunduğu binanın kat sayısı, asansör, garaj, havuz gibi unsurları binaya ait özellikleri içerisinde değerlendirmiştir.

Paul K. Asabere (1989)'nin belirttiği gibi konut fiyatları üzerinde mimarinin önemli bir etkisi vardır. Fiyatı etkileyen mimari özelliklerdeki en ciddi etken konutun otantik mimari çizgiler taşıması olsa da bu tarz binaların yenilemesi oldukça masraflı olmaktadır. Böyle bir yenileme çalışmasının hem sahibine hem de yatırımcısına geri dönüşü beklenen seviyede kar getirmemektedir. Bu sebepten dolayı, konutlar için düşünülen tasarım kriterleri hem işlevsel bir plana sahip olmalı hem de dış görünüm açısından alıcılar için cazip edici özellikte ve önemde olmalıdır.

Yine Paul K. Asabere (1989)'nin çalışmasında belirttiği gibi konutlarda uygulanması düşünülen tasarım özelliklerinin günümüze uygun olması da önemlidir. Görsel açıdan dikkat çeken lakin kullanım açısından alıcıya hitap etmeyen tasarımlar konut fiyatını kötü etkilemektedir.

Kain ve Quigley (1970) hem görsel hem de günümüze uygun tasarımların en yüksek seviyede Pazar alanına sahip olduğunu belirtmektedir. Bu tarz konutlar ilk önce yüksek gelir gruplarına sunulmaktadır ancak zaman ilerledikçe yüksek orta ve orta gelir grubuna doğru yayılmaktadır.

Asabere (1989)'nin çalışmasının sonucunda ayırıcı ve belirgin tasarım farklılıkları olan lüks binaların ve yapıların fiyat üzerinde öncelikli etkisi olduğu sonucu ortaya çıkmıştır. Çalışmasında karşılaştırdığı yapıların eski kolonilere ait özellikler taşıması ciddi anlamda fiyat üzerine etki yaratmıştır ancak bunların ek olarak ortaya çıkardığı yenileme ve tamir gibi masrafları alıcıları ve yatırımcıları olumsuz yönde etkilemiştir. Bu sebeplerden ötürü, mimari tasarımları belirgin bir biçimde öne çıkaran aynı zamanda da ek masraflar çıkarmayacak ve de günümüze uygun olacak tasarımlara sahip konutların fiyatlarının oldukça yüksek olduğu ve bu yapılara olan talebinde fazla olduğu açıkça görülmektedir. Çalışmadan çıkarılacak sonuca bakılırsa ilk inşaat halindeyken farklı tasarımlar ve günümüze uygun tasarımlar kullanıcılar tarafından tercih edilmekte ve fiyatları oldukça yüksek olmaktadır.

Asabere (1989) çalışmasında tasarım kriterleri olarak;

- Oda sayısı,
- Yatak odası sayısı,
- Banyo sayısı,

- Konutun büyüklüğü,
- Bahçe
- Merkeze uzaklık ve
- Garajı dikkate almıştır.

Xiaolu GAO ve Yasushi ASAMI (2005) çalışmalarında hedonik regresyon modelini uygulayarak yapı ve konut fiyatı arasındaki ilişkiyi hesaplamaya çalışmıştır. Tasarım kriterleri olarak dikkate aldıkları değerler ise;

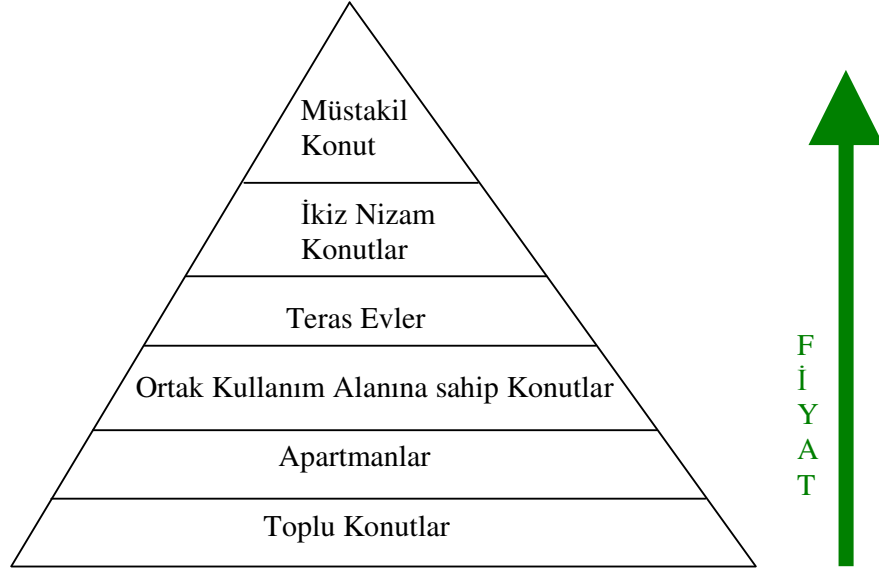
- Peyzaj (ağaçlar, yer kaplaması kalitesi vb.),
- Otopark sayısı,
- Manzara,
- Gün ışığından faydalanma,
- Binanın cephesi,
- Sosyal olanaklarıdır.

Xiaolu ve Yasushi (2005) yaptıkları çalışmaların sonucunda bu özelliklere sahip olan konutların daha fazla Pazar alanına sahip olduğu sonucuna ulaşmışlardır. Özellikle sosyal olanak olarak yapı içerisinde ya da site bünyesinde iyi peyzajın, spor merkezinin olması fiyatı arttıran başlıca etkenler olarak gösterilmektedir.

Yan Song ve Gerrit-Jan Knaap (2003) da mimari tasarım özelliklerinin ve kent formunun fiyatı arttıran bir neden olduğunu gösteren çalışmalar yapmışlardır.

Sing ve diğ. (2006) konut fiyatlarını arttıran bir etkenin de arazi üzerindeki aktivitelerin olduğunu belirtmişlerdir. Bu aktiviteler çeşitli peyzaj çalışmaları, tasarımları ve düzenlemeleridir. Wabe (1971) hoş bir mimari tasarımın konut fiyatlarındaki etkisini ölçmek için çalışmalar yapmıştır ve buldukları sonuca göre tasarımın kiralari oldukça etkilediği ve aralarında güçlü bir etkileşim olduğu buna karşın tasarım ve doluluk-boşluk oranı arasında böyle bir ilişki olmadığı ortaya çıkmıştır.

Konutlarda tasarım en güzel bağımsız müstakil konutlarda kullanılmaktadır. Bu nedenden dolayı villa tarzı yapılarda fiyatlar daha yüksektir. Sing ve diğ. (2006) 'ın araştırmaları sonucu fiyat piramidi aşağıdaki gibi olmaktadır.



Şekil 2.1: Farklı konut tiplerine göre fiyat piramidi (Chen, 2006)

Yukarıdaki Şekil 2.1'den de anlaşıldığı gibi piramidin altına doğru inildikçe tasarım özelliği etkisini kaybetmekte ve konut fiyatları düşüş göstermektedir. Piramidin üzerine doğru çıkıldığında tasarımın etkisi ve fiyat artmakta ancak ulaşılan nüfus miktarı da azalmaktadır. Gelir grubu olarak daha fazla A+, A, B+ ve B grubuna hitap eden piramidin en üst katmanı nüfus olarak daha sınırlı sayıdadır.

Türel (1981) tarafından Türkiye'de ilk olarak Ankara'da konut fiyatlar incelenmiş, konut fiyatlarının zaman içinde değişmesine neden olarak,

- yeni bina olup olmadığı,
- bir veya iki katlı olması,
- bodrum kat veya zemin kat konutu olması,
- kalorifer, asansör, sıcak su varlığı,
- oda sayısı, brüt taban alanı,
- eski kiracı varlığı,
- işyerine ve şehir merkezine olan uzaklık;

bağımsız değişkenler olarak alınmıştır. Araştırma sonucunda, binanın bir veya iki katlı olmasının, konutun bodrum katta yer almasının, konutta eski kiracı bulunmasının ve konutun şehir merkezine olan uzaklığının konut kira değerine olumsuz etki ettiği anlaşılmıştır. Ayrıca oda sayısının, konut brüt alanının ve bahçe alanının artması, sıcak su ve asansör varlığının ve binanın yeni olması gibi etkenlerin kira değerini yükselttiği görülmüştür.

İstanbul'un merkezi alanlarının dışında yeni projeler gelişmeye başlamış ve halen büyük bir hızla gelişmeye devam etmektedir. Sosyo-ekonomik seviyesi artan bireyler bu tip yeni projelere talebi arttırmakta ve hızlandırmaktadır. Ekonomik statü olarak özellikle A ve B gruplarına hitap eden konutlar araştırma konumuzda seçilmiştir. Bu konutların seçilmesindeki amaç lüks konutlarda fiyata etki eden etmenlerin daha kolay analiz edilebilmesidir çünkü bu tarz projeler yüksek statü gruplarına hitap ettiği için tasarıma önem verilen ve tasarım olarak birbirleriyle yarışan projeler olmasıdır.

Görüldüğü üzere, ülkemizde konut değerini etkileyen faktörlerin incelenmesi ve tasarımın rolü konusunda çok fazla araştırma bulunmamaktadır. Bu tezin diğer yapılan çalışmalardan farkı, lüks ve müstakil konutların kendi içerisinde sahip olduğu ve kendine özgü donatıları ve çeşitli tasarım özelliklerinin dikkate alınarak regresyon analizi yapılmasıdır.

3. TÜRKİYE VE İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE KONUT PİYASASI

Türkiye ve İstanbul'da gayrimenkul sektörü ve konut sektörünün incelendiği bu kısımda ilk olarak Türkiye genelinde gayrimenkul sektörünün gidişatı ve bu sektöre etki eden etmenler açıklanmış daha sonrasında ise yine Türkiye genelinde konut sektörünün nasıl geliştiğine dair açıklama ve araştırma sonuçları sunulmuştur. Sonraki bölümlerde ise İstanbul genelinde gayrimenkul sektörünün ne şekilde gelişmiş olduğu ve sonrasında İstanbul'da konut gelişimini hakkında bilgiler verilmiştir.

Ülkemizde konut sektörü, nüfus artışı ve göçlere bağlı olarak kapanmayan ve süreklilik gösteren konut açığı sorunu 2004 yılı sonlarında başlayan ve 2005 yılında dip noktasına ulaşarak aylık % 7-8'lere düşen enflasyon oranı ve buna bağlı olarak gerileyen konut kredisi faiz oranları, yaşanan talep patlaması sonucunu doğurmuştur. Kontrolsüz göç özellikle İstanbul'da gecekondulaşmaya sebep olmuş ancak gecekondulaşmaya karşı yapılan mücadele yetersiz kalmıştır. Bu durum İstanbul'daki konut sorununun niteliğini de etkilemektedir. Rahatsız konut sunumunun fazlalığı nedeniyle, bugün İstanbul'da, konut açığı değil, nitelikli ve yasal konut sorunu yaşanmaktadır.

Tarihsel olarak bakıldığında ise, Cumhuriyet döneminin başlangıcında, 1922 yılında Beyoğlu'nun 1/2000 ölçekli ve 1926-1928 yılları arasında, Üsküdar ve Kadıköy'ün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılmıştır.

1950-1970 yılları arasında plansız olarak gelişen sanayi bölgeleri çevrelerinde gecekondulaşma ile birlikte şehrin yapısını değiştirmiştir. Gecekondulaşma, belediye sınırları dışında, hazine parselleri üzerinde yapılmıştır. Ancak 775 sayılı Gecekondu Yasası çıkarıldığı zaman bu yasal olmayan konutların af ve yasallaştırma süreci başlamıştır (Tekeli, 1991). Bu dönemde kent içinde ahşap konaklar yerini modern apartmanlara bırakmıştır.

1973 yılında işletmeye açılan Boğaz Köprüsü ve Çevre yolları ulaşım imkanlarını genişlettiğinden kent etrafındaki gecekondu alanlarında apartmanlaşma eğilimi ortaya çıkmış ve yüksek yoğunluklu konut alanları gelişmeye başlamıştır. 1970’li yıllardan itibaren Osmanbey, Şişli, Mecidiyeköy, Gayrettepe ve Ulus gelir düzeyi yüksek kesim tarafından tercih edilmeye başlamış ve konut değerleri yükselmiştir.

1975 yılından itibaren bütün koruma planlarına ve yasalarına rağmen, geçmişte yaşanan imar afları izinsiz yapılaşmayı cesaretlendirmiştir. Nitekim 1974-1984 yılları arasında da 4 adet gecekondu af yasası çıkartılmıştır. Gecekondulaşma ile mücadelede en önemli etkenlerden birisi, Toplu Konut Projeleridir. 1980 dönemi sonrası da İstanbul’da gelişen liberal ekonomi sonucu ortaya çıkan özel sektör üst düzey yöneticilerin oluşturduğu kesim için lüks konut ihtiyacı doğmuştur. Başlarda müstakil villa yaşantısını tercih eden kesim şehir yaşantısındaki karmaşadan sıyrılma ihtiyacı ile çeşitli sosyal imkanları bünyesinde bulunduran site yaşantısını terci eder olmuşlardır.

1990’lı yıllardan bugüne kadar olan gelişmeler ise şöyledir: Nüfusu kontrolsüz şekilde artan İstanbul, yaşanan ekonomik krizler, işsizlik, gelir dağılımındaki uçurumlar toplumdaki suç oranını arttırmıştır. Bu suçlardan ve tehlikelerden korunmak için orta gelir grubuna hitap eden yüksek katlı apartman yapılarından oluşan uydu kentler ve korumalı sitelerin sayısında artış olmuştur. Ayrıca 17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen Marmara Depremi sonrası Yeni Deprem Yönetmeliklerine uygun yapılan konutların tercih edildiği görülmüştür.

2000’li yıllarda ise lüks ve markalı konut projeleri büyük bir hızla gelişmeye başlamıştır. Bu eğilimin nedeni ise, kent merkezinden sıkılan üst gelir grubundaki kişiler hem konfor, hem temiz hava hem de görsel olarak güzel olan konutlarda yaşamak istemişlerdir. Bu tarz projelerde kalkmak artık bir itibar sebebi de olmaktadır.

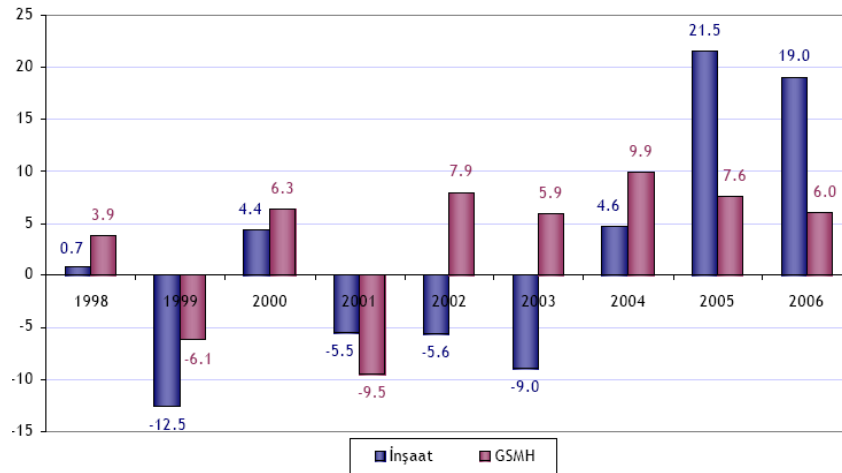
Bireylerin bazen sığındıkları, bazen de rahatladıkları konutun değerinin ve bu değeri etkileyen faktörlerin belirlenmesi, talep eden kitlenin isteklerinin bilinmesi açısından önemli olmaktadır. Bu sebeple konut değerinin belirlenmesinde ve buna etki eden

nedenlerin incelenmesinde, her konutun kendine has donatılarının incelenmesi konusuna değinilmiştir.

3.1. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

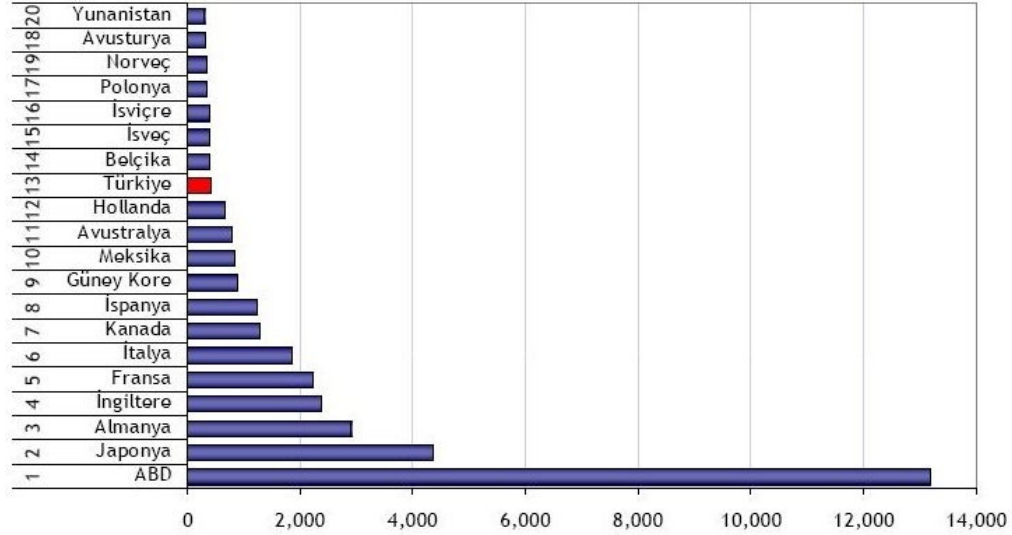
1950’li yıllardan itibaren yıllık ortalama %6 civarında olan kentleşme ve %2’ nin üzerinde gerçekleşen nüfus artış hızı, Türkiye’deki konut ihtiyacını önemli ölçüde arttırmıştır. Konut sektöründeki yatırımların toplam yatırımlar içindeki payı, 1960 sonrası yıllarda %20 seviyesine ulaşmasına rağmen konut açığı giderek büyümüştür.

Türkiye’nin 2001 yılında bankacılık sektöründe yaşadığı kriz sonrasında uygulamış olduğu ekonomik program, finans sektörünün reel sektörü kredilendirebilir bir yapıya kavuşturmak amacıyla bir dizi yapısal düzenlemeleri uygulamaya koymuştur. Makro ekonomik istikrarın oluşmasında en büyük engel olan yüksek enflasyonla mücadele amaçlı kur ve faiz politikaları, 2004 yılı sonlarına doğru olumlu neticelerini vermiş olup, sürdürülebilir tek haneli enflasyon ve reel faiz oranlarına ulaşmada tarihi adımlar atılmıştır (Özus, 2001). Bu süreçte, kamunun iç borç stokunu azaltmak amacıyla uygulamış olduğu borçlanma politikaları da etkili olmuştur. Hazine’nin ihraç ettiği iç borçlanma senetleri ile faiz oranlarında öngörülebilirlik yakalanarak piyasada iyileşmeler sağlanmış; kamu, borç stokunu döndürme yolunda ciddi adımlar atmıştır (bkz. Şekil 3.1).



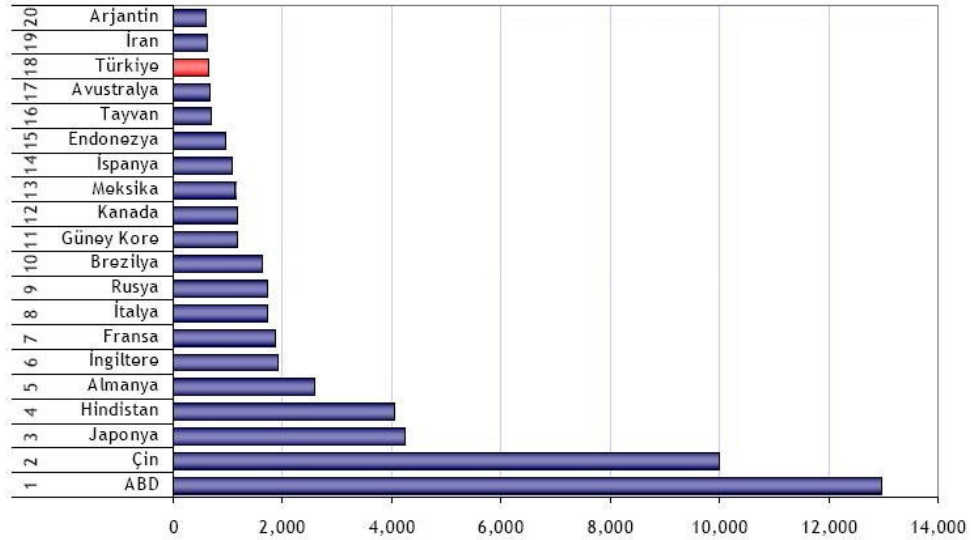
Şekil 3.1: GSMH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (OECD, 2006)

2003'te 30 OECD üyesi ülke arasında 17. sırada olan Türkiye, son üç yıldaki üstün ekonomik performans sonucu 2006'da İnşaat sektöründe 13. sıraya yükselmiştir (bkz. Şekil 3.2).



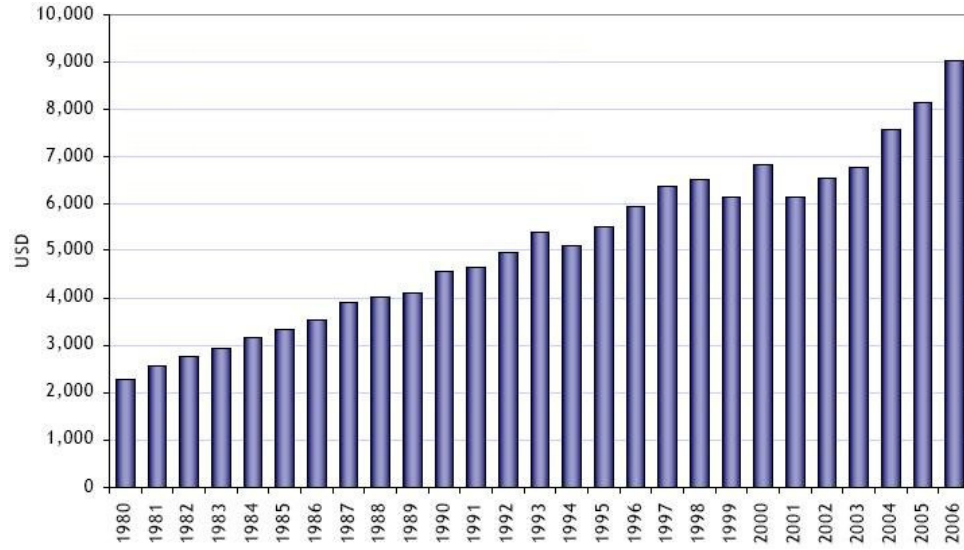
Şekil 3.2: GSMH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (OECD, 2006)

CIA World Factbook 2007 verilerine göre 2006 sonu itibariyle Türkiye satın alma gücü paritesine göre GSMH açısından dünya 18.si olmuştur (bkz. Şekil 3.3).



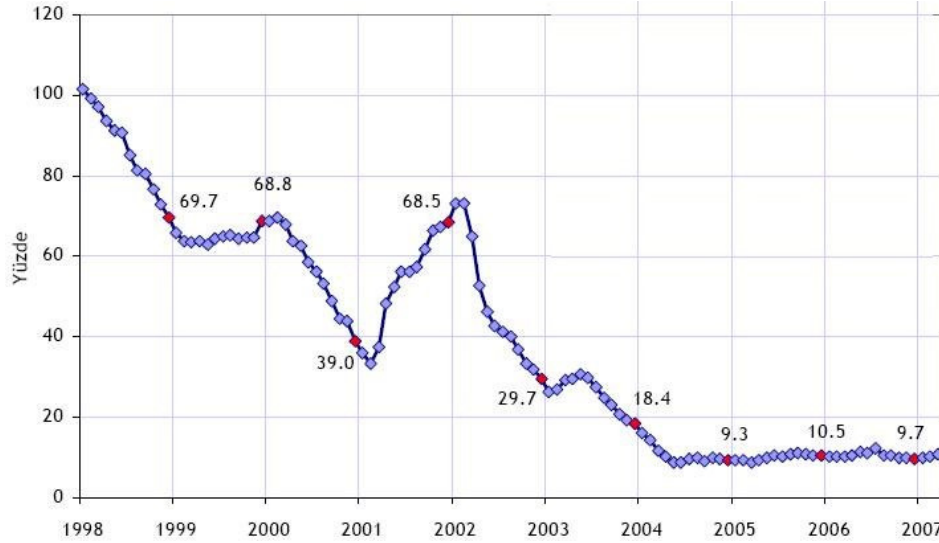
Şekil 3.3: Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSMH (CIA, 2007)

Şekil 3.4'deki gibi son 3 yılda ekonomide yaşanan olumlu gelişmeler sonucu satın alma gücü paritesine göre kişi başı milli gelir yaklaşık 2000 dolar artmıştır.



Şekil 3.4: Satın Alma Gücü Paritesine Göre Kişi Başı Milli Gelir (TÜİK, 2007)

2002 seçimlerinden sonra, koalisyonlar dönemi sona ermiş, AB yolunda atılan adımlar, yapılan yapısal reformlar ve izlenen liberal politikalar, enflasyon oranlarını düşürmüştür. Şekil 3.5’de enflasyon oranlarının değişimi eğrisi görülmektedir.



Şekil 3.5: Enflasyon Oranları (TÜİK, 2007)

İstihdam olanaklarının geniş olması ve üretim sektörlerini bünyesinde barındırmasından ötürü yapım sektörünün Türkiye için önemi, gayrimenkul sektörünün cazip bir yatırım alanı olarak gelişmesinde etken olmuştur. 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi ve 2001 yılı krizi sonrasında duraklama dönemi yaşayan sektör, 2004 yılında ipotekli konut finansmanı amaçlı düzenlemelerin gündeme

gelmesiyle hareketlenmiştir. ‘Mortgage’ olarak anılan sistemin devreye girmesini sağlamak üzere Sermaye Piyasası Kurulu bir çerçeve kanun tasarısı hazırlamış olup, vergi, icra iflas ve ticaret kanununda yer alması gereken düzenlemeleri tanımlamıştır. 2006 yılında devreye giren sistemin öncesinde, bankaların geliştirecek olan piyasada rekabet düzeylerini arttırmak amacıyla tüketici kredisi kapsamındaki konut kredisi hizmetleri, özellikle İstanbul’un taşınmaz piyasasını hareketlendirmektedir (TUİK, 2007).

Türkiye’de gayrimenkul sektöründe trendlerin nedenleri incelenecek olursa;

- Hızlı nüfus artışı,
- Kırsal kesimden şehirlere göç,
- Konut açığı,
- Yıllık 600.000 yeni konut ihtiyacı,
- Kaliteye karşı artan hassasiyet,
- Yenileme ve takviye ihtiyaçları,
- Kentsel dönüşüm projeleri gibi faktörler sayılabilir.

Bunun sonucu olarak, karşımıza çıkan konut talebi aşağıda sıralandığı gibi çeşitlilik göstermektedir:

- Lüks Projeler
- Orta Ölçekli Apartman Daireleri
- Ülkemizin Yüksek Deprem Riski Taşıyan Sismik Konumu
- Depreme Dayanıklı Ve Ruhsatlı Yeni Proje Üretimi

3.2. Türkiye’de Konut Piyasası

Türkiye’de 2005 yılı başından itibaren gayrimenkul sektöründe adeta bir patlama yaşanmış ve 2005 yılı ile 2007 yılı arasındaki dönemde en yüksek büyüme oranına sahip sektör inşaat sektörü olmuştur. Düşük faiz oranları sektörün güçlü büyüme rakamlarının arasındaki en önemli dinamik olarak görülmüştür. Ayrıca, yeni bir konut finansman sistemi uygulanabilme imkânı doğmuş ve 2007 yılı Şubat ayı içinde

mecliste “mortgage yasası” kanunlaşmıştır. Dünya finans piyasalarındaki karmaşıklıklara rağmen, bu olumlu gelişmeler ile sektör büyümeye devam etmiştir.

Ancak finans piyasalarındaki Mayıs-Haziran 2006 dönemindeki çalkantılar faiz oranlarını ciddi ölçüde arttırmış, bununla birlikte konut kredilerinin erişilebilirliği oldukça sınırlı hale gelmiştir. Konut kredilerindeki azalan büyüme, konut talebinde yavaşlamaya neden olmuştur. Bu yavaşlama, inşaat sektörünün 2007 yılı büyüme rakamlarına da yansımış ve inşaat sektöründeki büyüme oranı %5’e gerilemiştir. Fakat 24 çeyrektir büyümeye devam eden inşaat sektörü son 6 yılda ortalama %11.4 oranında büyüme göstermiştir.

Türkiye’de nitelikli ve yaşanabilir konutlar açısından ciddi bir konut açığı bulunmamaktadır. Bu açık her yıl doğum, göç, evi yenileme ihtiyacı gibi sebeplerle 700 bin gibi bir rakama ulaşmaktadır. Her yıl yeni konut ihtiyacı oluşan 700,000 ailenin sadece %20’si gerekli maddi güce sahip olmaktadır.

Geçen iki yılda A ve B grubuna yönelik konutlarda büyük bir satış gerçekleşmiştir. Bu alanda bir doygunluk oluşmasına rağmen üretim devam edince arz fazlası oluşmuştur. C grubuna yönelik çok fazla proje olmadığı için piyasada durgunluk yaşanmıştır.

Orta vadede talebi artıracak en önemli faktörler arasında nüfus artışının en çok görüldüğü 1975 ve 1985 yılları arasında doğanların evlenerek yeni bir eve taşınmaya başlaması ve evlenmeden ayrı bir daireye taşınan gençlerin sayısının artmasıdır.

TÜİK istatistiklerine göre piyasa eğilimlerine bakıldığında 40’ını aşmış çiftlerin kent merkezinden uzakta yapılan modern ve lüks siteleri tercih ettiği, gençlerin ise kentin dinamik merkezlerine yöneldiği görülmektedir.

Ayrıca, yeni inşaat ruhsatı alınan dairelerin eskiye göre daha büyük olması ve daha iyi malzemelerden yapılması, dairelerin fiyatlarını arttırmaktadır.

Ekonomideki olumlu gelişmelerle birlikte gayrimenkule yönelik artmakta olan talep, hala durgunluk içerisinde olan sektörün canlanmasına ve gelişmesine yönelik önemli bir fırsat sunmaktadır. Bu fırsatın iyi değerlendirilmesi ve yaşanmaya başlanan

sürecin iyi yönetilmesi gerekmektedir. Ülkemizde ev sahipliği oranı % 60'lar seviyesindedir. Söz konusu oran, İngiltere'de % 67, Almanya'da ise % 40 seviyesindedir. Ülkemizde konut sahipliği oranı düşük sayılamamakla birlikte, konut stokunun %55'inin izinsiz/ruhsatsız olduğu, %60'ını 20 yaşın üzerindeki konutların oluşturduğu, konutların %40'ının tadilata ihtiyacı bulunduğu hesaba katılmalıdır. Bu çerçevede ülkemizde ciddi bir nitelikli konut sorunu bulunduğu anlaşılmaktadır. Öte yandan, hızlı nüfus artışı ve kentleşmeyle birlikte, Türkiye'de her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Sonuç itibariyle bizim için konut sorunu, mevcut konutların yenilenmesi ve nitelikli konutlarla değiştirilmesi ve yeni ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanması gerekliliğini ifade etmektedir.

Konut sektörünün sağlıklı gelişimi için, öncelikle finansman sorununun sağlıklı bir çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Büyük çaplı ve kalıcı gelişme ve yenilenme, ancak sağlam finansal temeller üzerinde gerçekleşebilecektir. Ülkemizde insanların satın alacakları konutları kendi kaynaklarıyla veya kişisel ilişkilerini kullanarak finanse etmekte, mali piyasalar aracılığı ile konut finansmanı ise çok sınırlı bir düzeyde kalmaktadır. Halen insanlar kendi kaynakları ile veya yakınlarından ödünç almak suretiyle ev sahibi olma oranı %89'dur. Yine öz kaynakların birleştirilmesi anlamına gelen kooperatif sisteminin kullanılması yoluyla konut edinimi oranı da %8'dir. Hane halkının konut edinebilmek için kurumsal bir şekilde finansman sağlayabildiği tek alan, banka konut kredileridir. Konut kredilerinin konut alımında kullanılma oranı ise yalnızca %3'tür. Bu tablo bize, konut finansmanı konusunda Türkiye'de ciddi bir sıkıntı bulunduğunu, insanların dışarıdan kaynak sağlayamamaları nedeniyle konut alımında zorlandıklarını göstermektedir.

Son dönemde düşmekte olan enflasyon ve faiz oranları, konut sorununun çağdaş finansal araçlarla çözülebilmesi konusundaki umutları artırmıştır. İpoteğe dayalı konut finansmanı sistemi, konut finansmanı sorununun serbest piyasa kuralları içerisinde sermaye piyasasından toplanan fonlar kullanılarak çözümünü ifade etmektedir. Yurtdışında uzun zamandır uygulanmakta olan bu tür sistemlerin, son yıllarda ekonomimizde yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte artık ülkemizde de faaliyete geçirilebileceği düşünülmektedir. Böyle bir sistemin faaliyete geçmesi ile birlikte hem bankalara konut kredilerinde kullanılmak üzere uzun vadeli fon

sağlanabilmesi, hem de gayrimenkule dayalı yatırım aracı arayışında olan yatırımcılara alternatif yatırım araçları sunulabilmesi amaçlanmaktadır.

3.3. İstanbul’da Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomik yapı, hızlı nüfus artışı, genç nüfus ve hızlı şehirleşme gibi faktörler nedeniyle, her yıl çok sayıda konut üretmek durumundadır. İstanbul’un Türkiye içerisindeki nüfus payını aşağıdaki tablo yıllara göre göstermektedir. Tablo 3.1’de de görüldüğü gibi, İstanbul nüfusunun, tüm sayım yıllarında ülke nüfusu içerisindeki oranı %10-15 arası değişen, oldukça yüksek bir değerdir (TUİK, 2007)

Tablo 3.1: Türkiye ve İstanbul Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi (1985 – 2000)

YIL	İSTANBUL (MİLYON NÜFUS)	TÜRKİYE (MİLYON NÜFUS)
1985	5,7	50,6
1990	7,2	56,5
1995	8,5	60,6
2000	10	65

Diğer yandan ülke bazında, sosyo-ekonomik yapı ve tüketim alışkanlıklarının belirlenmesi amacıyla yapılan TUİK’in yapmış olduğu araştırmada, Türkiye’de kentsel alan, kırsal alan ve metropoliten kentler bazında eğitim süresi ve meslek gruplarının eşleştirilmesi ile “Sosyo-Ekonomik Statü” grupları elde edilmiştir. Oluşturulan altı farklı statü grubunun, temel alınan bölgelere göre dağılımı Tablo 3.2’de görülmektedir.

Tablo 3.2: Sosyo – Ekonomik Statü Gruplarının Dağılımı (Türkiye-İstanbul-Kent-Kır)

	A	B	C1	C2	D	E
Türkiye	4,7	10,3	16,9	13,8	36,5	17,8
Kent	7,5	13,1	24,1	16,6	31,2	7,5
Kır	1,1	6,4	7,3	10	43,7	31,5
İstanbul	11,4	10,8	28,3	15,1	30,4	4

Tablo 3.2'ye göre, araştırmada en yüksek gelir grubu olarak tanımlanan A grubunun hane oranı, Türkiye'de toplam nüfusun %4,7'si iken, İstanbul'da bu oran %11,4'e yükselmiştir. 2010 yılında ülke nüfusunun 80 milyon dolaylarında olacağı TÜİK'in tahmini ile tüm ülkede konut ihtiyacının yıllık yaklaşık 500.000, nüfusun %17,5'inin yaşadığı İstanbul'da ise bu sayının 70.000 dolaylarında olması beklenmektedir. Dolayısıyla, sadece nüfus artışı dikkate alındığında, genelde Türkiye'de, özelde İstanbul'da konut talebinin çok yüksek olacağı söylenebilir.

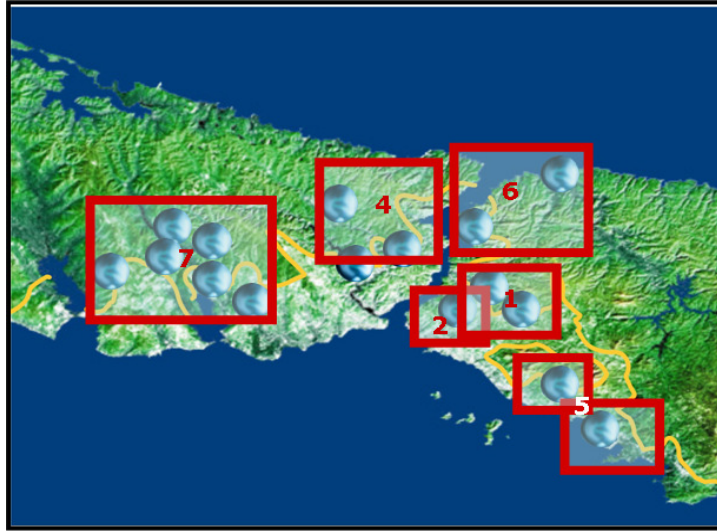
Yüksek şehirleşme hızı, yoğun nüfus yapısı ve Türk ekonomisinin kalbi olma özelliklerini taşıyan İstanbul, konut piyasası ile ilgili gelişmelerin de erken ve yoğun yaşanmasına tanık olmaktadır. Metropolitan alanda yaşanan imarlı arazi eksikliği, artan konut talebiyle birleştiğinde gayrimenkul fiyatlarında hızlı artışa neden olmaktadır. Büyük ölçekli projelerde ortaya çıkan yüksek finansman ihtiyacı, özel sektörün daha etkili olmasını gerektirmektedir.

Daha önce göç, plansız ve yasadışı kentleşme, altyapı eksiklikleri gibi ihtiyaçlardan doğan, kendi içinde çağdaş yaşam standartlarını sağlayan özgün projelere olan talep, özellikle 1999 yılında deprem felaketiyle hissedilir düzeyde artmıştır. Deprem, konut piyasasının dinamiklerini etkilemiş, değişen pazar koşullarına uygun yeni konseptlerin oluşumunu hızlandırmıştır. Depremi ardından, proje ve inşaat şirketlerinin güvenilirliği ön plana çıkmış, büyük ve saygın inşaat şirketleri ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yaptığı projelere talep artmıştır. Bugün İstanbul konut piyasası değerlendirildiğinde genellikle tercih edilen, rezidanz olarak adlandırılan ve çeşitli servisleri bünyesinde barındıran konut kuleleri, şehir dışı az katlı ve bahçeli konut tipleri ile şehir içinde mimari ve konum olarak özel konseptli projelerdir. İstanbul'un kuzey kısımlarında yer alan düşük yoğunluklu konut yerleşimlerine talep artmış, yüksek kaliteli ve güvenilir projeler prim yapmaya başlamıştır (Yahşi, 2007).

Yukarıda sayılan faktörlerin ön plana çıkması, nitelikli konut açığı bulunan İstanbul'da inşaat şirketlerini harekete geçirmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları; İstanbul ve yakın çevresinde lüks konut yapımına ağırlık verirken, TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi toplu konut yapımına ağırlık vermiştir. Bu bağlamda, İstanbul içerisinde yapılan konut projelerinin 6 ana konut bölgesi ve çevresinde odaklandığı

ve yoğunlaştığı görülmektedir. Bu bölgeler Şekil 3.6'da görüldüğü gibi aşağıdaki gibidir;

- Ümraniye - Çekmeköy
- Ataşehir - Kozyatağı
- Kemerburgaz - Maslak
- Kurtköy – Pendik
- Tuzla - Maltepe
- Beykoz - Riva
- Bahçeşehir - Halkalı – İkitelli



Şekil 3.6: İstanbul İlinde Yer Alan 7 Ana Konut Bölgesindeki Proje Alanları

Lüks konut projelerinin dağılımı da yukarıda belirtilen ana konut bölgeleri ile paralellik göstermektedir. Tez kapsamında analiz edilen lüks konut projeleri ise;

1. Acarkent,
2. Alkent 2000,
3. Almond Hill Evleri,
4. Avangarden,
5. Bahçeşehir,
6. Beykoz Konakları,
7. Eltes Güneşi,

8. Ev-idea,
9. İstanbul-Bis,
10. İstanbul-İstanbul,
11. İstanbul-Zen,
12. Marenegro,
13. Pelican Hill Evleri,
14. Lagün,
15. Rumeli Konakları,
16. Sealybria,
17. Toskana Vadisi olarak belirlenmiştir.



Şekil 3.7: Tez kapsamında incelenen projelerin konumları

3.4. İstanbul’da Konut Piyasası

Döviz ve faiz oranlarındaki dalgalanmalar ve enflasyondaki hafif yükseliş, 2006 yılının 2. yarısında, konut talebini bir süre için azaltmış olsa da nüfus artışından kaynaklanan potansiyel talep artışının ve şehre olan göçün, orta ile uzun vadede konut talebini ve satışlarını arttıracığına inanılmaktadır. Anadolu tarafında bulunan Ataşehir, Bahçeşehir’den sonra İstanbul’un ikinci büyük uydu kentidir. Bu gibi uydu kentler 1990’ların başında İstanbul’un çevresinde kendine yeten alanlar olması amacıyla kurulmuştur ancak nüfus artışı ve şehrin hızlı büyümesi nedeniyle

Ataşehir'i şehir içinde bulunan kentsel bir bölgeye dönüştürmüştür. 2005 yılında, bu bölgedeki yüksek konut talebine karşılık aynı bölgede yaklaşık 8000 yeni ünitenin inşaatına başlanmıştır. Bu inşaat patlamasındaki birimlerin çoğu satılmış ve projelerin çoğu kısa bir sürede başarılı satış performanslarına ulaşmışlardır. Bahçeşehir ve Ataşehir benzer biçimde yapılmış olmasına rağmen, Bahçeşehir etrafını çeviren şehirle daha tam olarak entegre olmamıştır. Ancak özellikle Ataşehir piyasası doydukça Bahçeşehir'in gelişme ve yatırım fırsatları için daha yüksek bir potansiyele sahip olduğu ortaya çıkmaktadır.

İstanbul'da geliştirilebilir konut arazisi ve ticari amaçlı araziler için talep ve baskı arttıkça, şehir sınırları içerisindeki endüstriyel kullanıma sahip eski alanlar da dönüşüm geçirmektedir.

Endüstriyel kullanımlı bu tesisler şehir içinden büyükşehir belediyesinin uç sınırlarına ve çevre illere kaymaktadır. Boğaziçi'nin her iki yakasındaki İstanbul ilçelerinin birçoğu dönüşüm süreci geçirmektedir.

Bu dönüşüme en iyi örneği Levent semti teşkil etmektedir. Yakın çevresinde zengin nüfusun ikamet ettiği konut alanları bulunan ilçe 1990'larda şehrin Avrupa yakasının en önemli merkezi iş alanı olarak ortaya çıkmıştır.

Levent, kentsel dönüşümün en bilinen örneği olarak gözüke de İstanbul'un Asya yakasındaki Maltepe-Kartal bölgesi hem öğretici bir örnektir, hem de şehrin konut alanı gelişimiyle ilgili gelecekteki trendlerin de bir göstergesidir. Bu bölge, bu yılki piyasa incelemesinde konut alanının odak merkezi olarak seçilmiştir.

Marmara Denizi'nin kıyısında bulunması ve TEM ile E-5 otoyollarına erişimi olması nedeniyle sahip olduğu konumsal avantajdan ötürü, büyükşehir belediyesi, Maltepe-Kartal bölgesini hem demiryolu hem de deniz ulaşımından yararlanacak ve de gelişmiş kara ulaşımı için de potansiyel sergileyebilecek lojistik merkezleri geliştirmek için uygun bir alan olarak tanımlamıştır.

Sabiha Gökçen Havaalanı da ulaşım imkânlarını geliştirmiştir ve hem iç hem de dış uçuşlar için kullanılmaktadır. Ayrıca, Tepeören'de Formula 1 pistinin inşa edilmesi

de bölgeye olan ilgiyi artırmıştır. Bölgeyi İstanbul'un Asya yakasının yeni kent merkezi olarak geliştirmeyi amaçlayan İmar Planı'na göre özellikle Kartal'da İstanbul Büyükşehir Belediyesi ofis alanları, halka açık alanlar ve kültürel yapılar oluşturma kararı almıştır. Bu amacı geliştirmek için sonuçta bölgeye ek yollar inşa edilmiştir.

Konut imar durumunun çıkarılması ile birlikte arazi stoku konut gelişimini teşvik etmiştir ve artırmıştır. Eski endüstriyel alanların bölgeden çıkarılması sonucunu doğuran kentsel dönüşüm süreci ile bu konut gelişimi imkânı ortaya çıkmıştır.

Sanayi tesislerinin taşınmasının ardından, geniş araziler konut gelişim projeleri için uygun hâl almıştır ve hem bazı kurumsal yatırımcıları hem de Türkiye'nin inşaat ve imar alanındaki bazı en büyük isimleri bölgeye cezp etmiştir.

Kartal – Maltepe Bölgeleri İstanbul'un Asya yakasında Marmara Denizi'nin kuzey kıyısında yer almaktadır. Şehrin Asya yakasında Kozyatağı'nın merkezi iş alanı olarak gelişimi ile birlikte Maltepe ve Kartal gibi civar alanlar da bazı yeni projelerle dönüşüme uğramaktadırlar ve bölgenin potansiyeli nedeniyle konut alanları daha popüler hale gelmiştir.

Kentsel dönüşümün şu an için gerçekleştiği ana alanlardan biri de Samandıra'dır. Bu bölgede de eskiden endüstriyel kullanıma sahip araziler büyük konut projeleri için kullanılmaktadır.

Samandıra, Maltepe'nin kuzeyinde yer almaktadır ve Kartal Belediyesi'nin batı bölümündeki bir semt konumundadır.

Kartal ve Maltepe gibi Samandıra da yoğun bir gelişim modeline ve gerek küçük gerekse de büyük boyutlu üretim tesislerini kapsayan bir endüstriyel alan geçmişine sahiptir. Günümüzde, bu alanlardaki yaygın arazi kullanımı konut amaçlıdır ve giderek azalan bazı endüstriyel sahalar da mevcuttur. Çoğunlukla bölgedeki sanayi alanlarında istihdam edilen düşük gelirli nüfusu barındıran bazı gayri resmi yerleşim alanları da mevcuttur. Bölge, kendisini hem İstanbul'un Avrupa yakasına hem de Anadolu'ya bağlayan TEM otoyolu ile olan kolay erişiminden fayda sağlamaktadır.

İstanbul'un kentsel, kültürel ve ekonomik yapısının sonucunda, şehrin genel konut talebini etkileyen dört esas etmen mevcuttur:

- Ulaşım kavşaklarına yakınlık,
- Büyük holdinglerin yatırım yapmayı planladıkları yerlere yakınlık,
- Mevcut ya da planlanan alışveriş merkezlerine yakınlık ve
- Güçlü yan merkezler ile desteklenen ofis ve üretim tesislerine yakınlık.

Bölgenin konumsal avantajından ötürü, konut gelişimi gerek yükleniciler gerek kuruluşlar için cazip bir yatırım aracı olmuştur.

İstanbul'un merkezi alanlarında büyük konut projelerine uygun alanlar azaldıkça bölgeye olan ilgi artmaktadır. Endüstriyel kullanım bu alandan çıktıkça, büyük konut projelerine uygun arazi parselleri kullanılabilir hale gelmektedir.

Yapım aşamasında olan kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanması ile bölge endüstriyel niteliğinin çoğunu yitirecektir ve şehir dışında yer alan çekici bir konut bölgesi ve ticaret alanı olarak ortaya çıkacaktır.

Bölgedeki yol bağlantıları ve büyük projelerin gelişimi sayesinde, bölgedeki konut gelişimini desteklemek için alışveriş ve eğlence merkezleri de inşa edilmeye başlanacaktır.

Giderek daha yüksek gelir gruplarını hedefleyen projeler gerçekleştirildikçe de bu trendin devam etmesini öngörülmektedir.

Bahçeşehir, İstanbul'un Avrupa yakasının güneybatısında, şehir merkezine yaklaşık 30 kilometre ve Atatürk Uluslararası Havaalanına da yaklaşık 25 kilometre uzaklıkta bulunmaktadır. Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyi ve Büyükçekmece Gölü'nün doğusundadır ve TEM çevreyolu sayesinde kolay ulaşılabilir bir konumdadır. TEM'in yapımı bu bölgede genel olarak teknik ve sosyal iyileşmelere yol açmıştır. Ek olarak, metro sisteminin yakın zamanda komşu bölge olan Halkalı'ya ulaşması ve Bahçeşehir'i olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir. Bahçeşehir'deki gelişim

1990’larda başlamıştır. Başlangıçta 4.700.000 m² arazi üzerine 16.000 konut birimi yapılması planlanmıştır. 1994’de kasaba evleri, villalar ve daha yüksek sıklıktaki apartman binalarının karışımı olan ilk gelişmelerin inşaatı tamamlanmıştır ve bölge gelişmeye başlamıştır. Bahçeşehir yetkililerine göre, günümüzde 12.000 tamamlanmış konut birimi bulunmaktadır ve yaklaşık 4.500 ilave birimin inşaatı devam etmektedir. Bahçeşehir’i çevreyelen birkaç bölge de gelişme göstermektedir. Bunlardan biri bölgenin güneybatısında bulunan ve Esenyurt Belediyesi’nin bir bölümü olan Esenkent’dir.

Esenkent’in toplam arazi büyüklüğü 615.700 m²’dir ve şu anda yaklaşık 7.500 m²’si konut birimidir. Bu bölgedeki gelişme 1992’de Bahçeşehir’le aynı zamanda başlamış ve birimlerin çoğu 2000’e kadar tamamlanmıştır. Bu bölgedeki konut türü genellikle çok katlı apartmanlardır ve bunlar Bahçeşehir’deki yüksek katlı binalara oranla daha düşük inşaat kalitesine sahiptir. Diğer yandan, Bahçeşehir’in doğu tarafında bulunan Ispartakule bölgesi halen gelişmektedir. Bu bölgedeki yeni gelişimlerin büyük bir bölümünü yüksek ünite sayılı konut projeleri oluşturmaktadır.

İstanbul konut pazarı 2005 yılında hem arz hem talep konusunda oldukça hareketli geçmiştir. 2004 yılında İstanbul’da yaklaşık 50 adet A sınıfı konut projesi mevcutken, bu sayı 2005 yılının sonunda 80’i bulmuştur. Konut projeleri sayısındaki bu önemli artış, gayrimenkulün hala önemli bir aracı olduğu göstermektedir.

Ekonomik iyileşme ile konut pazarında hızlı gelişimler yaşanmıştır. Konut pazarı 3 çeşit gelişim göstermektedir:

- Merkezi alanlarda yüksek kalitede konut gelişimi,
- Şehir dışında ev – villa projeleri,
- Apartman gelişimi.

Saygın yatırımcılar tarafından geliştirilen geniş ölçekli projeler, Asya yakasında Ümraniye, Çekmeköy, Kozyatağı, Ataşehir bölgelerinde, Avrupa yakasında ise İstinye, Küçükçekmece, Halkalı, Bahçeşehir ve Kemerburgaz bölgelerinde bulunmaktadır.

İstanbul önümüzdeki birkaç yıl içerisinde tamamlanacak lüks konut projeleri ile ön plana çıkacaktır. Bu çalışmada, yüzlerce konut projesi içerisinde yüksek kalitedeki projeler incelenmiştir.

4. İSTANBUL’DA LÜKS KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ

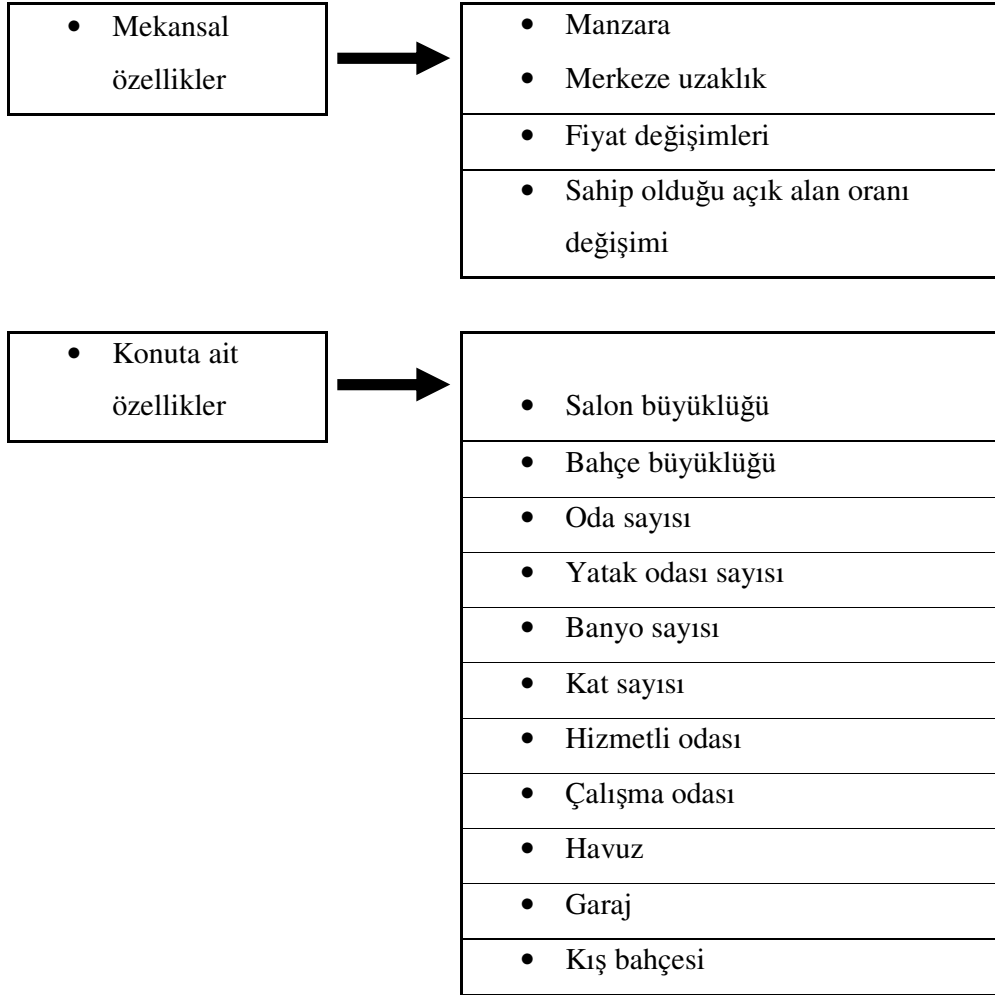
Konut, tarih boyunca, tasarlama ve yapım yönlerinden diğer bina tiplerine göre daha basit kalmış, hatta konutların büyük bir kısmında tasarlama konusu bile olmamıştır. Günümüze doğru, ekonomik gelişme paralelinde konut tasarlanmasında da diğer bütün bina tiplerine paralel bir karmaşıklıkla ve güçleşme aynı zamanda da farklılaşma da görülmektedir.

Bina tasarlamasında karşımıza çıkan bu durumun sebepleri bir taraftan ihtiyaçların değişmesinde, diğer taraftan da binaları oluşturan elemanların ve sistemlerin gelişmesinde ve çeşitlenmesinde aranabilir. Bütün bu sebepler, konutlar için de esas konu olmuştur. Ancak, günümüze doğru konut tasarlamasını etkileyen ve hatta diğer bina tiplerine göre daha karmaşık ve güç duruma sokan bir değişim daha vardır. Konutlar gittikçe daha büyük bir oranda, yapıldıktan sonra pazarlanan bir mal, hatta bazı yönleri ile hizmet haline gelmektedir.

Araştırma kapsamında incelenen tüm lüks konut projeleri satışa sunulmuş olan projelerdir. Yeni yapılan projeler de buna dâhildir. Bazı yeni yapılan projeler 2010 yılında tamamen teslim edilecek olmasına rağmen satışları tamamlandığı için bu projeler de incelemeye alınmıştır. İncelenen projeler teslim edilmiş ya da edilecek olan tarihe göre 3 gruba ayrılmıştır. 3 gruba ayrılmasındaki amaç, farklı dönemlerde planlanmış ve inşa edilmiş olan değişik konseptte ait projeler arasında hangi özelliklerde farklılıklar oluştuğunun daha kolay anlaşılabilmesini sağlamaktır.

İncelenecek olan projelere ait bilgiler grafikler halinde açıklamalarıyla sonraki bölümlerde detaylıca açıklanmıştır. Dönemsel olarak incelenen projelerde karşılaştırılan kriterler ise aşağıdaki Tablo 4.1’de sıralanmıştır.

Tablo 4.1: Lüks konut fiyatını etkileyen faktörler



Yukarıdaki Tablo 4.1'den de anlaşılacağı üzere karşılaştırılacak olan kriterler esas olarak 2 grupta incelenmiştir. Birinci gruptaki kriterler daha çok konutun çevresi ve mekanına ait özellikler, ikinci grupta ise konutun sahip olduğu özellikler ve sahip olduğu donatılara ait kriterler ele alınmıştır.

4.1. Örnek Projelerin Dönemsel Olarak İncelenmesi

Bu bölümde incelenen lüks konut projeleri dönemsel olarak ayrılan 3 grup baz alınarak incelenmiş, sahip olduğu kriterler grafiklerle desteklenerek farklılıkların daha kolay anlaşılabilmesi sağlanmıştır.

İncelediğimiz projelerin büyük kısmı İstanbul'da Avrupa yakasında yer almaktadır, bazı yeni projelerin Anadolu yakasında da gerçekleştirilmeye başlandığı

görülmektedir. Dönemleri kıyasladığımızda araştırma kapsamına alınan projelerde 2005 yılı sonrasında teslim edilen projelerin çoğunluğunun Anadolu yakasında geliştirildiği dikkat çekmektedir.

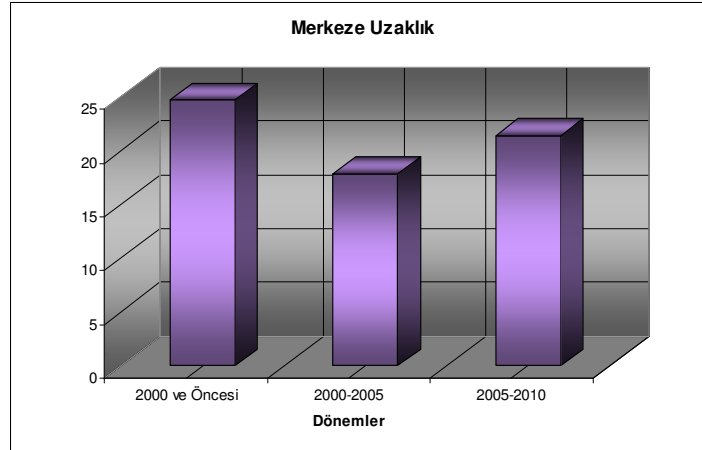
Kriterlere göre projelerin incelenmesi ise sonraki bölümde sıralanmıştır.

4.1.1. Mekansal Özelliklere Göre Konut Projelerinin İncelenmesi

Bu bölümde incelenecek olan kriterler 3 grupta olmaktadır. Bunlar;

- Merkeze olan uzaklığı,
- Fiyat değişimleri,
- Sahip olduğu açık alan oranı'dır.

4.1.1.1. Merkeze Uzaklık



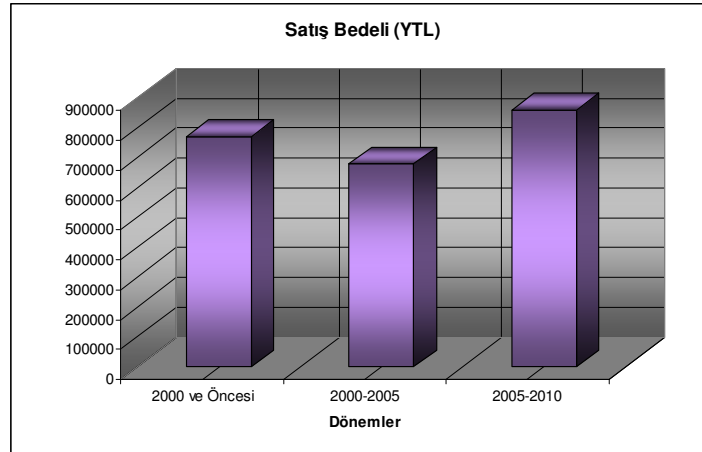
Şekil 4.1: Merkeze uzaklık kriterinin dönemsel olarak değişimi

Tez kapsamında incelenen projelere bakıldığında 2000 yılı ve öncesinde teslim edilmiş olan projelerin merkezden daha uzakta konumlandığı ancak sonraki dönemde daha da merkeze yakın olarak tasarlanmış olduğu Şekil 4.1’de görülmektedir. Ancak günümüzde inşa edilen projelerin tekrardan merkezden uzaklaşma eğilimde olduğu görülmektedir. Gerek merkeze yakın yerlerde yeterli alan bulunamaması gerekse insanların kendini daha rahat hissedebilecekleri mekanlar yaratma düşüncesinin olması, yeni geliştirilen konut projelerinin merkezden uzaklaşmasına neden olmaktadır. Bu

tarz yeni geliştirilen projeler ana arterler üzerinden olduğundan dolayı merkeze ulaşım oldukça kolay hale gelmiştir.

Yeni geliştirilen projelerde ana amaç insanların yaşam konforunu kaliteli hale getirmek olduğundan dolayı günümüzde bu projelerin merkezden uzak olarak konumlandırıldığı söylenebilir.

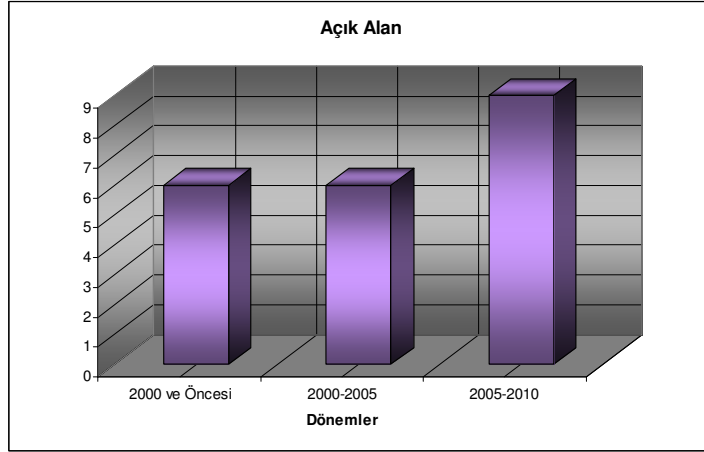
4.1.1.2. Fiyat Değişimleri



Şekil 4.2: Fiyat değişimi kriterinin dönemsel olarak değişimi

Araştırma kapsamı içerisinde incelenen projelere bakıldığında fiyat değişimlerinin dönemsel gruplar içerisindeki değişiminin sonucu Şekil 4.2'deki gibi ortaya çıkmıştır. Şekle bakıldığında birinci grup olan 2000 yılı ve öncesinde inşa edilmiş olan projelerde satış fiyatının ortalama olarak 770.000 YTL olduğu belirlenmiştir. İkinci grup olan 2000 ve 2005 yılları arasında inşa edilmiş olan projelerde ise lüks konutların fiyatlarında düşüş olduğu gözlenmiştir. Bunun nedeni olarak 2001 yılında meydana gelmiş olan ekonomik kriz söylenebilir. Krizden sonra standard konut fiyatlarında ilginç bir düşüş yaşandığı gibi lüks konut projelerinde de, gelirin enflasyon karşısında kaybetmiş olduğu değer nedeni ile fiyatlarda düşüş yaşanmıştır. Üçüncü grup olan 2005 ve 2010 yılları arasındaki grup incelendiğinde tekrardan lüks konut fiyatlarında hızlı bir yükseliş yaşanmış olduğu söylenilebilir. Son dönemde ekonomideki parlak dönem nedeni lüks konut fiyatlarında artma gözlenmiştir.

4.1.1.3. Sahip Olduğu Açık Alan Oranı Değişimi



Şekil 4.3: Açık Alan kriterinin dönemsel olarak değişimi

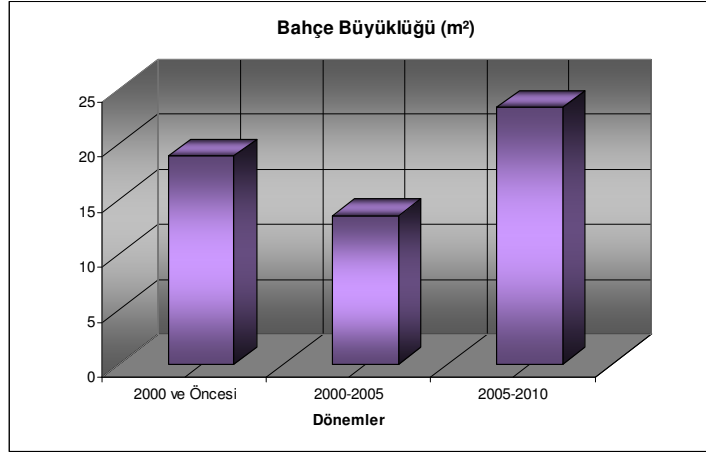
Tez kapsamında incelenen projelerin sahip oldukları açık alan oranına göre dönemsel değişimi Şekil 4.3’de gösterilmiştir. Bu duruma göre ilk iki dönemde sahip olunan açık alan oranı hemen hemen aynı olurken, üçüncü dönem bu oranda ciddi bir artış meydana gelmiştir. Bunun nedeni olarak, son dönemlerde kişilerin daha çok rekreasyon ya da dinlenme alanına sahip konutları tercih etmek istemeleri olabilir.

4.1.2. Konuta Ait Özelliklere Göre Konut Projelerinin İncelenmesi

Bu bölümde incelenecek olan kriterler 11 grupta olmaktadır. Bunlar;

- Salon büyüklüğü
- Bahçe büyüklüğü
- Oda sayısı
- Yatak odası sayısı
- Banyo sayısı
- Kat sayısı
- Hizmetli odası varlığı
- Çalışma odası varlığı
- Havuz varlığı
- Garaj varlığı
- Kış bahçesi varlığı’dır.

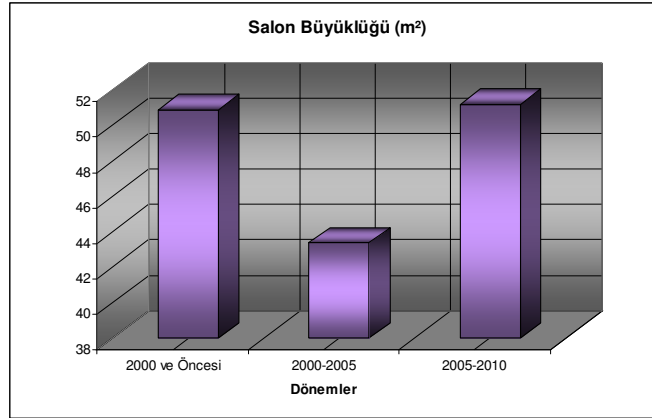
4.1.2.1. Bahçe Büyüklüğü



Şekil 4.4: Bahçe büyüklüğü kriterinin dönemsel olarak değışimi

Araştırma kapsamında incelenen projeler bahçe büyüklüğü parametresine göre kıyaslandığında yine 3 grup arasında değışimler olduğu Şekil 4.4'deki gibi gözlenmektedir. 2000 yılı ve öncesinde geliştirilmiş olan projelerde bahçe büyüklüğü ortalama 19 m² civarında tasarlanmıştır. 2000 ve 2005 yılları arasında geliştirilmiş olan projeler incelendiğinde bahçe büyüklüğünün düşerek 13 m² civarına gerilediği görülmektedir. Bunun nedeni ekonomik durumla paralellik göstermiş olması olabilir. 2005 ve 2010 yılları arasında tamamlanmış ve tamamlanacak olan projelere bakıldığında ise bahçe büyüklüğünün yeniden yükseliş göstermiş olduğu görülmektedir. Bu grupta olan projelerde ortalama bahçe büyüklüğü 24 m² olmaktadır. Bu dönemde geliştirilen projelerde bahçelerin bu kadar büyük yer kaplamasının nedeni ekonomik gelişmelere paralel olarak, markalı projelerin g gösterisinden de kaynaklanmaktadır. İnsanlara daha konforlu mekanlar sunma arayışında olan geliştirme firmaları projelerin bahçe büyük olmasına da dikkat etmektedirler.

4.1.2.2. Salon Büyüklüğü

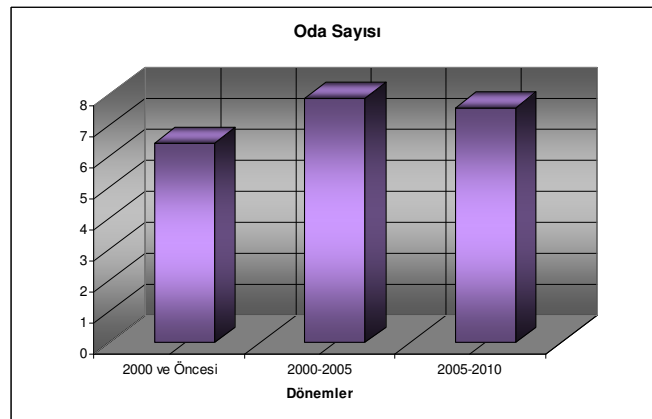


Şekil 4.5: Salon büyüklüğü kriterinin dönemsel olarak değişimi

Araştırmaya yönelik olarak incelenen projeler salon büyüklüğü baz alınarak incelendiğinde, 3 dönem arasında ilginç farklılıklar olduğu Şekil 4.5'deki gibi gözlenmektedir. İlk grup olan 2000 yılı ve öncesinde salonların oldukça büyük yer kapladığı ancak 2. grup olan 2000 ve 2005 yılı arasında hızlı bir düşüş gösterdiği, 3. grup olan 2005 ve 2010 yılları arasında tekrardan şiddetli bir yükseliş göstermiş olduğu görülmektedir. Ortalama metrekare büyüklüklerine bakılacak olunursa, ilk grupta yer alan projelerin 50m² civarında salonlara sahip olduğu, ikinci grupta yer alan projelerin ortalama olarak 43 m²'lik büyüklüğe sahip olduğu ve son olarak üçüncü grupta yer alan projelerde ise ortalama 51 m² büyüklüğünde salonlara sahip olduğu görülmektedir.

Üçüncü grupta yer alan bazı projelerin salon büyüklükleri 140 m²'ye kadar çıkmış olduğu görülmektedir.

4.1.2.3. Oda Sayısı

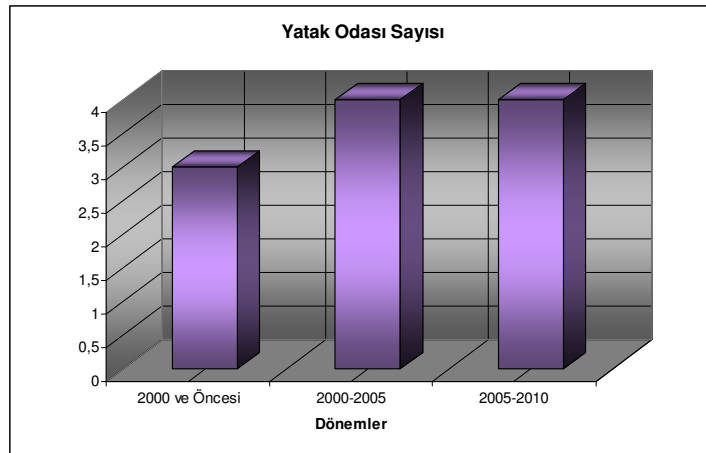


Şekil 4.6: Oda sayısı kriterinin dönemsel olarak değişimi

Oda sayıları, incelenen projeler esas alınarak dönemler bazında incelendiğinde şu ana kadar ele alınan kriterlere kıyasla o kadar farklı değişimler göstermemektedir. 2000 yılı ve öncesi olan ilk grup incelendiğinde oda sayısının 6 civarında olduğu buna karşın olarak ikinci grup olan 2000 yılı ve öncesi incelendiğinde 8 oda sayısına kadar çıkmış olduğu, ve son grup olan 2005 ve 2010 yılları incelendiğinde ortalama olarak 7 tane oda sayısına sahip konutların olduğu Şekil 4.6'daki gibi görülmektedir.

Oda sayısını şimdiye kadar incelenen parametrelerle karşılaştırdığımızda, salon büyüklüğü ve bahçe büyüklüğü ile ters orantılı olduğu gözlenmektedir. Salon büyüklüğü ve bahçe büyüklüğünün azaldığını gösteren ikinci grupta oda sayısının artmış olduğu söylenebilir.

4.1.2.4. Yatak Odası Sayısı

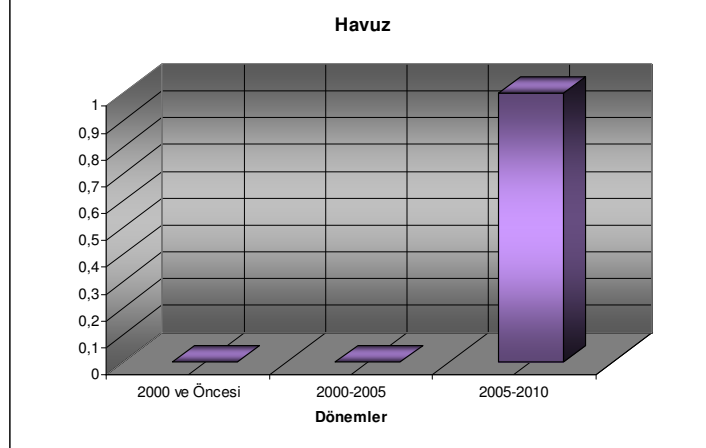


Şekil 4.7: Yatak odası sayısı kriterinin dönemsel olarak değişimi

Tez kapsamında incelenen projeler yatak odası sayısı kriterine göre incelendiğinde oda sayısında olduğu gibi ciddi farklılıklar Şekil 4.7'deki gibi gözlenmemiştir. Dönemler arasında önemli bir değişikliğe sahip olmayan yatak odası sayısı kriteri, ilk dönem olan 2000 yılı ve öncesinde incelenen konut projelerinin ortalama olarak sahip olduğu yatak odası sayısının 3 olduğu, ikinci grup olan 2000 ve 2005 yılları arasında incelenmiş olan konutların ise ortalama olarak 4 yatak odasına sahip olduğu, üçüncü grup olan 2005 ve 2010 yılları arasında olarak incelenen projelerde ise bir önceki grupta olduğu gibi ortalama olarak 4 tane yatak odasına sahip olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.

Yatak odası sayısı kriterinde konutlar incelenirken, hizmetli odasının varlığı bu kritere dahil edilmemiş, farklı bir başlık altında incelenmiştir.

4.1.2.5. Havuz Sahipliği

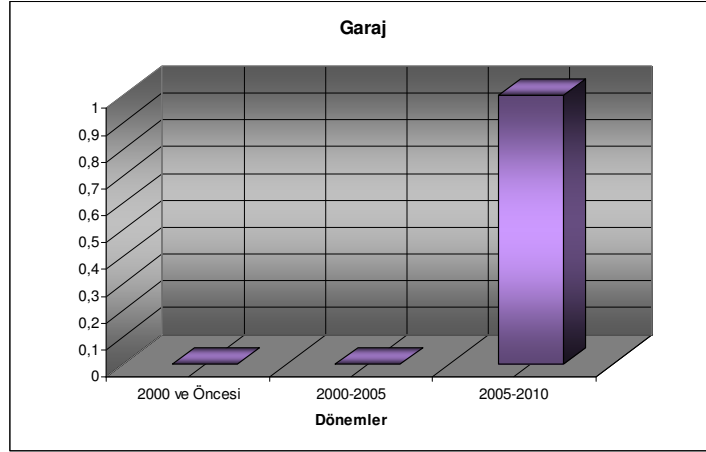


Şekil 4.8: Havuz varlığı kriterinin dönemsel olarak değişimi

Tez kapsamında incelenen lüks konut projelerinde havuza yer verilip verilmediği dönemlere göre incelendiğinde Şekil 4.8 bize gerekli bilgiyi sunmaktadır. Birinci ve ikinci grup olan 2000 yılı ve öncesi ve 2000 yılı ile 2005 yılı arasında inşa edilmiş olan projelerde havuza yer verilmediği görülmüştür. Buna karşın, 2005 ve 2010 yılları arasında yapılan projeler incelendiğinde havuza yer verilmiş olduğu ortaya çıkmaktadır. Bunun nedeni olarak, son yıllarda özellikle tercih edilen markalı lüks konut projelerinin yarışının ciddiyetini göstermektedir.

Araştırma kapsamı içerisindeki lüks konut projeleri havuz sahipliği bakımından incelendiğinde üçüncü grupta yer alan ve havuza sahip olan bu projelerde, havuz bahçe içerisinde tasarlanmıştır ve açık havuz şeklinde planlanmıştır. Planlanmış olan bu havuzların büyüklüğü ise ortalama olarak 12 m² civarında tasarlanmıştır.

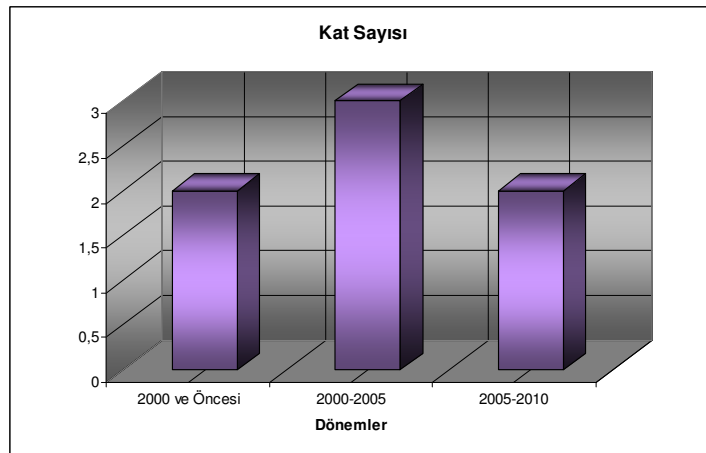
4.1.2.6. Garaj Sahipliği



Şekil 4.9: Garaj varlığı kriterinin dönemsel olarak değişimi

Projelerde garaj varlığının incelendiği kriterde ise sonuç Şekil 4.9'daki gibi gösterilmiştir. Havuz varlığının sonucuna göre paralellik gösteren bu kriterde havuz sahipliğinde olduğu gibi birinci ve ikinci grupta projelerde çoğunlukla garaja yer verilmemiştir. Üçüncü grup olan 2005 ve 2010 yılları arasında geliştirilmiş olan projelerde ise garajın varlığına özen gösterilmektedir. Bunun nedeni olarak, bu dönemde tasarlanan projelerde emniyet ve güvenlik ön plana çıkmıştır. Bu dönemde geliştirilen projelerde her bir projenin kendi içerisinde özel olarak garajı tasarlanmıştır. Böylelikle kişiler evlerine kadar araçla gelebiliyor ve evinde kapalı bir alana aracını park edebilmektedir.

4.1.2.7. Kat Sayısı

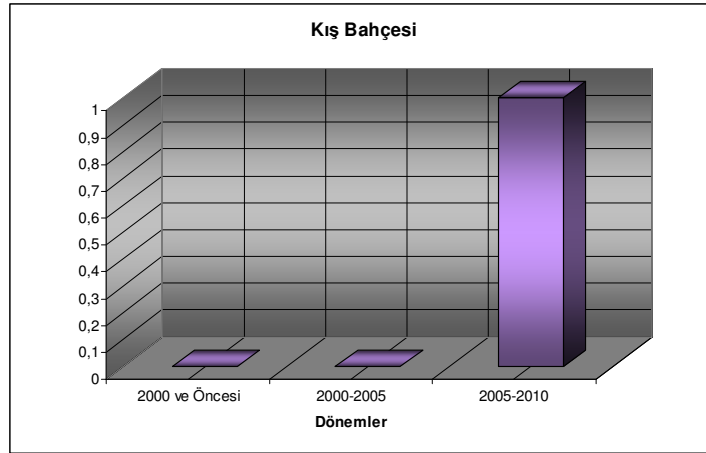


Şekil 4.10: Kat sayısı kriterinin dönemsel olarak değişimi

Tez kapsamında incelenen projeler incelendiğinde, kat sayılarının dönemler bazında nasıl değiştiği Şekil 4.10'daki gibi gösterilmiştir. Dönemler bazında incelenen projelerin kat sayılarına bakıldığında farklılıklar olduğu gözükmemektedir. Birinci grup olan 2000 yılı ve öncesinde inşası biten projelere bakıldığında ortalama olarak 2 katlı binaların çoğunlukta olduğu sonucu ortaya çıkmıştır. İkinci grup olan 2000 ve 2005 yılları arasındaki projeler incelendiğinde kat sayısında dikkate değer bir artış olduğu gözlenmiştir. Bu grupta yer alan projelere bakıldığında ortalama kat sayısının 3 olduğu sonucu ortaya çıkmıştır. Üçüncü grup olan 2005 ve 2010 yılları arasında inşası bitmiş ya da bitecek olan projeler ayrıntılı olarak incelendiğinde, bu dönemde tasarlanan projelerin ortalama olarak sahip olduğu kat sayısı yeniden 2 olmuştur.

Tez kapsamında incelenen projeler müstakil konut projeleri olduğu için şekil bize kişilerin 2 katlı dubleks evleri daha çok tercih ettikleri sonucu ortaya çıkmıştır.

4.1.2.8. Kış Bahçesi



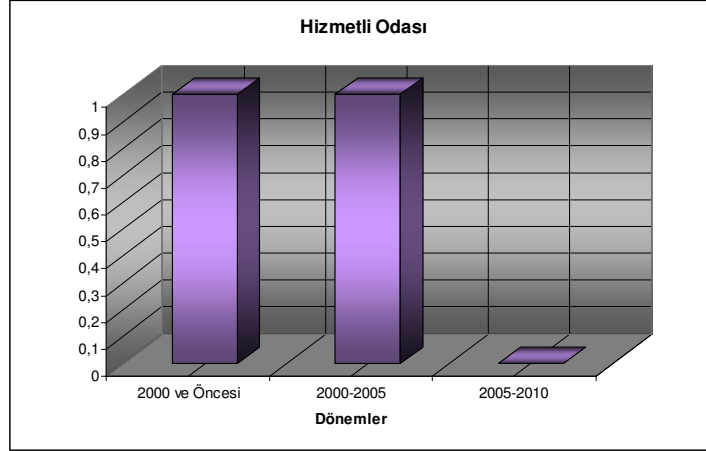
Şekil 4.11: Kış bahçesi varlığı kriterinin dönemsel olarak değişimi

Araştırma kapsamında incelenen projeler Kış bahçesi kriteri esas alınarak dönemler bazında incelendiğinde sonuç Şekil 4.11'deki gibi olmuştur. Dönemler bazında bakıldığında ilk grup olan 2000 yılı ve öncesinde ve ikinci grup olan 2000 ve 2005 yılları arasında geliştirilmiş olan projelere bakıldığında kış bahçesine yer verilmediği sonucu ortaya çıkmıştır. Buna karşın, 2005 ve 2010 yılları arasında geliştirilmiş olan projelerde ise Kış bahçesinin artık yer almaya başlamış olduğu görülmektedir. Son

dönemlerde yapılmış ve incelemeye alınmış olan projeler kişilerin yaşam konforunu ve kalitesini daha çok düşündükleri için bu tarz tasarımlara yer vermektedirler.

Kış bahçesi olan projelerde, terasın dışında konut ünitesinin içerisinde farklı bir bölüme bu amaç için özel olarak bir mekân tasarlanmıştır.

4.1.2.9. Hizmetli Odası



Şekil 4.12: Hizmetli odası varlığı kriterinin dönemsel olarak değişimi

Araştırma kapsamı içerisinde hizmetli odasının varlığı incelendiğinde sonuç Şekil 4.12'deki gibi ortaya çıkmıştır. Bu kriterin dönemler bazındaki değişimi günümüze gelindiğinde farklılık göstermiştir. Birinci grup olan 2000 yılı ve öncesinde hizmetli odasına sahip konutlar tasarlanmıştır. İkinci grup olan 2000 ve 2005 yılları arasında da bir önceki gruba benzer olarak hizmetli odasına sahip konutlar tasarlanmıştır. Günümüzdeki değişime bakıldığında ise 2005 ve 2010 yılları arasında inşa edilmiş ve edilecek olan projelerde hizmetli odasının varlığına önem gösterilmemiştir.

Sonuçta dönemler bazında genel olarak projeleri, teslim yılları esas alan tasarım parametrelerine göre değerlendirdiğimizde; oda sayısının tamamen projelerdeki konut tipiyle ilgili olduğunu, fakat 2005 sonrası projelerde bir azalma trendi olduğu görülmektedir.

Salon büyüklüğünde 2005 yılı sonrasında yeniden bir artış görülmektedir. 2005 yılından önce teslim edilmiş konutlarda havuz bulunmazken, daha sonra gerçekleştirilen projelerde havuz bulunmaktadır.

Kat sayısı ise yıl bazında pek değişikliğe uğramamış, her projede 1-3 arası kalmıştır.

2000 ve 2005 öncesi teslim edilen konutlarda ise galeri bulunmamasına rağmen, daha sonraki yıllarda gerçekleştirilen projelerde bazı konut tiplerinde galeri bulunmaktadır. Gene yıllara göre bakıldığında konutlarda bulunan banyo ve yatak odası sayısında son yıllarda artış olduğu görülmektedir.

2005 yılı öncesinde teslim edilen Kemer Country, İstanbul-İstanbul, Beykoz Konakları, İstanbul-Bis gibi projelere bakılarak yapılan tespitlerde bahçe alanlarında metrekare olarak büyüme yaşanmış ayrıca 2005 öncesi teslim edilen projelerden sadece Beykoz Konakları'nda kış bahçesi bulunuyorken, 2005 sonrası teslim edilen Toskana vadisi, Selenium City, Sealybria gibi birçok projede kış bahçesi bulunmaktadır. Bu da son yıllarda oluşturulan projelerde kış bahçesine olan talepte bir artış olduğunu göstermektedir.

Çalışma ve soyunma odaları incelendiğinde, yıllara göre değil de doğrudan proje tipiyle ilişkili olduğu görülmektedir. Projelerdeki oda sayısı ve metrekare genişliği arttıkça çalışma ve soyunma odalarına yer verildiği görülmektedir fakat 2005 sonrası gerçekleştirilen projelerde konutlarda soyunma odası oluşturulmaya çalışıldığı göze çarpmaktadır.

Hobi odasına bakıldığında ise projelerin teslim yılı bakımından incelediğimizde bir artış olduğu görülmektedir.

Sauna sayısı ise tüm projelerde konut başına en fazla 1 olmak üzere 2005 sonrası teslim edilen Sealybria, Marenegro, Rumeli Konakları projelerinde yer alan tüm ev tiplerinde bulunmaktadır, bu da 2005 sonrası gerçekleştirilen projelerde projenin metrekare alanının genişliğine bağlı olarak saunanın artık önemli bir proje gerekliliği olduğunu göstermektedir.

Projelerdeki depo ve hizmetli oda sayısını incelediğimizde projelerin yapıldığı yıllarla doğrudan ilgisi olmadığı görülmektedir daha büyük alana ve kata sahip olan konutlarda daha çok tercih edilmiştir.

Konutta Barbekü varlığı ise tüm yıllar olarak incelendiğinde oldukça azınlıkta kalmıştır.

İncelediğimiz projelere bakıldığında her üç gruptaki yıllarda değerlendirilen projelerin bulundukları dönemin gerek ekonomik, sosyal ve demografik gerekse trend eğilimlerinde etkilenecek farklılık göstermiş olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. İlk dönemde dikkate alınmayan sauna, kış bahçesi..vb. özellikler artık günümüzde önemli hale gelmektedir.

5. LÜKS KONUT FİYATINI ETKİLEYEN FAKTÖRLERE GÖRE MODEL OLUŞTURULMASI

Literatür çalışması ve İstanbul'daki villa ve müstakil konut dokusunun incelenmesi sonucunda konut değerini etkileyen faktörlerin, konut ve bulunduğu çevreye ait yapısal değişkenler, donatılar ve tasarımın kriterleri belirlenmiştir. Bu özelliklerin konut fiyatlarının oluşmasında etkili olduğu hipotez olarak kabul edilmiştir. Bu faktörlerin farklı tipteki konutlarda yaratacağı etkilerin analiz sonucunda belirleneceği düşünülmektedir.

Tez çalışmasında kullanılan modele geçmeden önce bu bölümde öncelikli olarak, diğer modeller hakkında bilgiler ve İstanbul'da hangi modellerin uygulandığına dair bilgiler sunulmaktadır.

Günümüz bilgisayar teknolojilerinden yararlanarak değer belirlemede yeni arayışlar devam etmektedir. Taşınmazın değerinin belirlenmesinde çok kriteri beraberinde analiz ederek taşınmazın değeri üzerindeki etkileri belirleyen ve buna göre en iyi kombinasyonları ortaya koyan yaklaşımlar geliştirilmiştir. Bu yaklaşımlar ile doğru sonuçlara daha çabuk ulaşılmaktadır.

Taşınmaz değerinin tespitinde günümüzde en çok tercih edilen yöntemler aşağıda gruplandırılmıştır.

- Stokastik Yöntemler
- Regresyon Yöntemi
- Hedonik modelleme

5.1. Stokastik Yöntemler

Stokastik yöntemler, istatistikî araştırmalara dayanarak geliştirilen yöntemlerin ifade ediliş şeklidir. İstatistik araştırmaların birimini, aralarında işlevsel bağımlılıklar

bulunmayan tesadüfî değişkenler oluştururlar. Bu nedenle de değişkenlerin birinden yararlanarak diğerleri için matematiksel bağıntılar kurma olanağı zayıftır. Buna karşın bir küme oluşturan taşınmaz değerleri arasında bazen tesadüfî bağımlılıklar olabilir. Değerler arasında oluşan böyle bağımlılıklara stokastik bağımlılık denilmektedir. (Athen, 1972)

Taşınmazların alım-satım bedelleri aralarında stokastik bağıntılar olan değerlerdir. Çünkü bunlar bütün olarak ilgili bölgedeki taşınmaz piyasasının aynasıdır. O halde bir küme oluşturan taşınmazların değerleri arasında bazı sayısal ya da oransal bağıntılar saptanabilir ve bunlar alım-satım fiyatlarının eğilimini yansıtır (Açlar, 1977).

5.2. Regresyon Yöntemi

Taşınmazlar için regresyon yöntemi taşınmaz değerinin önemli belirleyicilerinin tanımlanması ve miktarının ölçülmesi için taşınmazın ilgili karakteristiklerle birlikte değerlendirilmesini sağlayan istatistiksel bir teknik olarak tanımlanabilir. Regresyon yöntemi iki şekilde uygulanır.

- Lineer regresyon yöntemi
- Lineer olmayan regresyon yöntemi

Bağımsız değişkenler ile bağımlı değişkenler arasında doğrusal ilişki varsa lineer regresyon, bağımsız değişkenlerden herhangi birinin bağımlı değişkenle arasında doğrusallık yoksa lineer olmayan regresyon kullanılabilir.

Taşınmaz değerini etkileyen kriter sayısı birden fazla olduğu için çoklu regresyon yöntemi uygulanabilir. Regresyon yöntemi için taşınmaz piyasasından alım-satımı yapılan değerler ve değeri etkileyen kriterler toplanır.

Çoklu regresyonda bağımlı değişkeni etkileyen birden çok bağımsız değişken söz konusu olup bu tür çalışmaların iki genel amacı vardır:

1. Bağımlı değişkeni etkilediği düşünülen bağımsız değişkenlerden hangisi ya da hangilerinin bağımlı değişkeni daha çok etkilediğini bulmak,

2. Bağımlı değişkeni etkilediği belirlenen değişkenler yardımıyla bağımlı değişken değerini kestirmektir.

Çalışmaların amacı, her ikisine ya da her hangi birine ulaşmak olabilir. (Alpar,1997)

Regresyon yönteminin matematiksel modeli ise aşağıdaki gibidir.

$$y_i = x_{i1}Q_1 + \dots + x_{ip}Q_p + e_i \quad (1)$$

$$i=1,2,\dots,n$$

x_i = Faktör değeri

Q =Bilinmeyen parametreler

Alım-satım değerlerinden hareketle hesaplanmasından dolayı ve çok fazla taşınmaz değeri kullanıldığından yöntemin doğruluğu artmaktadır. Uygulamada zor olmasına karşılık, alım-satım değerine çok yaklaşması açısından tercih edilebilecek bir yöntemdir.

5.3. Hedonik Modelleme

Regresyon, ürün piyasasında hedonik yaklaşım olarak adlandırılmaktadır. Hedonik model bir malın özelliklerinin fiyat üzerindeki etkisinin araştırılmasıdır. Hedonik model yardımıyla bir malın özellikleri ile fiyatı arasında ilişki kurarak, ilave bir özelliğin malın fiyatı üzerindeki etkisi araştırılmaktadır. Yani ilave özellikler ile malların farklılaştırılması sağlanmaktadır.

Taşınmazın değerinin tespitinde hedonik yaklaşımdan faydalanarak Cobb-Douglas'ın hibrit modellemesi oluşmuştur. Lineer ve lineer olmayan belirtmeleri birleştirdiği için bu modele hibrit model adı verilmiştir. Bu model özellikle binalı taşınmazlar için kullanılmaktadır. Aşağıda gösterildiği gibi modelin birinci kısmı yani X değişkenli olan kısmı arazi karakteristiklerini, ikinci kısmı yani Y değişkenli olan kısım da yapı karakteristiklerini göstermektedir.

$$P_i = a X_{i1}^{\beta_1} X_{i2}^{\beta_2} X_{i3}^{\beta_3} \dots + g Y_{i1}^{\theta_1} Y_{i2}^{\theta_2} Y_{i3}^{\theta_3} \dots \quad (3)$$

$X_{j,i}$:Arazi karakteristikleri

$Y_{j,i}$:Yapı karakteristikleri

6. ÇALIŞMADA KULLANILAN HEDONİK FİYAT ANALİZİ

Çalışmada gayrimenkule ait farklı özelliklerin fiyata olan etkilerini inceleyebilmek için Hedonik Fiyat Analizi yöntemini tercih ettim. Yapılan akademik çalışmalara göre gayrimenkullere eklenen her yeni bir tasarımsal özellik gayrimenkul fiyatına etki etmektedir (Türel, 1981).

Binaların satış fiyatları bağımlı değişken olarak alınmıştır. Diğer değişkenler bağımsız değişken olarak alınarak fiyatlara etkilerinin ne derece olduğu ölçülmeye çalışılmıştır.

Regresyon modelinin kullanılması, ilgilenilen olayla ilgili olarak, bir sebep-sonuç ilişkisi bulunması gerekmektedir. Sebep-sonuç ilişkisi, regresyon modeli kurulurken, bağımlı ve bağımsız değişkenler olarak anlatılmaktadır. Regresyon analizi yapılırken kurulan matematiksel modelde yer alan değişkenler bir bağımlı değişken ve bir bir veya birden çok bağımsız değişkenden oluşmaktadır.

Kurulacak model bir değişkenli ise basit doğrusal regresyon, birden fazla bağımsız değişkenli ise çoklu regresyon olarak adlandırılmaktadır.

Basit Doğrusal Regresyon Modeli: $Y = a + bc + e_i$ (6.1)

Çoklu Regresyon Modeli: $Y = a + bX_1 + cX_2 + dX_3 + + e_i$ (6.2)

Y :	Bağımlı değişken
$X_1, X_2, X_3, ...$:	Bağımsız değişkenler
$a, b, c, d, ...$:	Katsayılar
e_i :	Hata terimi

Tezde, konut fiyatını etkileyen çok sayıda değişke incelendiğinden model olarak çoklu regresyon analizi kullanılmıştır.

Bu çalışmada konut fiyatını etkileyen değişkenler Regresyon Analizi yöntemi ile incelenmiştir. Bu amaçla SPSS programının 16.0 versiyonu (Statistical Package of Social Science) kullanılmıştır.

Bağımlı değişkene etki edebilecek tüm bağımsız değişkenlerin bulunabilmesi amacıyla regresyon analizinde tam (enter) yöntemi kullanılmıştır.

Modelde bağımlı değişken olarak konut fiyatının logaritması alınmış, bağımsız değişkenler 4 grup altında toplanmıştır.

Birinci grupta metrekaresinden verilerin ifade edilebildiği;

- Bahçe büyüklüğü ve
- Salon büyüklüğüdür.

İkinci grupta ise adet olarak yazılabilecek olan;

- Oda sayısı,
- Kat sayısı,
- Yatak odası sayısı,
- Banyo sayısıdır.

Üçüncü grupta ise proje tipine göre o projede mevcut olup olmama durumuna göre (varsa “1” yoksa “0”);

- Manzara,
- Garaj,
- Havuz,
- Teras,
- Depo,
- Galeri,
- Barbekü,
- Sauna, asansör,

- Hobi odası,
- Sayunma odası,
- Çalışma odası,
- Kış bahçesidir.

Dördüncü grupta ise dakika cinsinden merkezi iş alanına olan uzaklık ifade edilmiştir.

Her örnek için aynı olan elektrik, su, doğalgaz varlığı gibi özellikler, konut fiyatının değişiminde etkili olmayan nitelikler olarak bulunmuştur. Ayrıca bu tür veriler tasarımın etkisini ölçmek olan çalışma amacımızda etkili olamayacağı için regresyon analizine sokulmamıştır.

6.1. 2008 Yılı Hedonik Fiyat Analizi

Modelde kullanılan bağımsız değişkenlerin (manzara, garaj, havuz, teras, depo, galeri, barbekü, sauna, asansör, hobi odası, soyunma odası, çalışma odası, kış bahçesi, banyo sayısı, yatak odası sayısı, kat odası, oda sayısı, bahçe büyüklüğü, salon büyüklüğü) konut fiyatının logaritması olan bağımlı değişkendeki değişimi % 78,8 oranında açıkladığı ($R^2 = 0,788$) ve bağımsız değişkenler ile konut fiyatının logaritması olan bağımlı değişken arasında güçlü bir ilişki % 89,3 olduğu sonucuna varılmıştır ($R = 0,893$). Bu oranlar Tablo 6.1’de gösterilmiştir.

Tablo 6.1: Model Özeti

Model	R	R square	Adjusted R square	Std. Error of the Estimate	Durbin - Watson
1	0,893 ^a	0,788	0,730	0,24258	2,230

Modelin anlamlılığını gösteren Anova testinde, sig; $0,00 < 0,05$ yeterli değerini sağlayan değişkenler bulunmuş, F istatistiği $F = 18,345$ elde edilmiş olup modelin anlamlı olduğu Anova testi sonucunda görülmüştür. Modelde, Durbin – Watson katsayısı olarak bulunan 2,230 değeri hata terimleri arasında ilişki olmadığını göstermektedir. Anova Testi Sonuçları Tablo 6.2’de sıralanmıştır.

Tablo 6.2: Anova Testi Sonuçları

ANOVA ^b						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	60,156	21	2,865	18,345	,000 ^a
	Residual	30,595	189	,162		
	Total	90,751	210			

a. Predictors: (Constant), Kış Bahçesi, Sauna, Barbekü, Uzaklık, Asansör, Soyunma Odası, Depo, Salon, Teras, Çalışma Odası, Galeri, Manzara, Hizmetli, Havuz, Garaj, Yatak Odası, Bahçe, Kat, Hobi Odası, Banyo, Oda

b. Dependent Variable: logFiyat

Değişken katsayılarının anlamlılığını belirten t değeri ve yeterlilik değerini gösteren değişkenler (sig < 0,05) Tablo 4.3'de gösterilmiştir.

Regresyon analizi sonucunda, sig < 0,05 değerini sağlayan değişkenler, 2008 yılı için bahçe ve salon büyüklüğü, yatak odası sayısı, garaj ve teras olarak belirlenmiştir. Değişkenler içerisinde etkinliği en fazla olan değişken salon ve bahçe büyüklüğü ve yatak odası sayısı olarak bulunmuştur. Sonuçlara göre;

- Salon & bahçe büyüklüğü ve yatak odası sayısı arttıkça,
- Garaj ve teras proje de olursa konut fiyatları artmaktadır.
- Üçüncü olarak ise özellikle son yıllarda lüks konutlarda yer almaya başlamış olan Hizmetli Odası, Kış Bahçesi ve Soyunma Odasının anlamlı olarak fiyat artışında etkin olduğu sonucu ortaya çıkmıştır. Bu sonuçların katsayıları Tablo 6.3'de gösterilmiştir. Manzara faktörü sig < 0,1 aralığı kabul edilmiş ve konut fiyatları üzerinde etkin olduğu görülmüştür.

Tablo 6.3: Regresyon Katsayıları

Coefficients ^a						
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	
	B	Std. Error	Beta			
1 (Constant)	12,488	0,132		94,818	0	
Uzaklık	-0,007	0,004	-0,087	-1,685	0,094	
Manzara	0,136	0,094	0,101	1,449	0,149	
Bahçe (m ²)	0,004	0,003	0,765	4,687	0	
Salon (m ²)	0,012	0,002	0,383	5,293	0	
Oda Sayısı	-0,036	0,021	-0,229	-1,712	0,088	
Kat Sayısı	-0,027	0,057	-0,04	-0,472	0,638	
Garaj	0,344	0,113	0,221	3,03	0,003	
Havuz	0,003	0,003	0,074	0,966	0,335	
Teras	0,185	0,088	0,14	2,104	0,004	
Yatak Odası Sa.	0,144	0,041	0,347	3,556	0	
Banyo Sayısı	-0,02	0,05	-0,046	-0,414	0,68	
Hizmetli Odası	0,258	0,11	-184	2,343	0,02	
Depo	0,106	0,096	0,078	1,101	0,272	
Galeri	-0,163	0,114	-0,092	-1,435	0,153	
Barbekü	-0,09	0,152	-0,029	-0,592	0,554	
Sauna	-0,174	0,123	-0,09	-1,409	0,161	
Asansör	-0,063	0,135	-0,027	-0,468	0,64	
HobiOdası	0,214	0,139	0,137	1,536	0,126	
Soyunma Odası	-0,159	0,077	-0,121	-2,057	0,041	
Çalışma Odası	0,116	0,107	0,077	1,089	0,277	
Kış Bahçesi	0,017	0,008	0,166	2,135	0,036	

Analiz sonuçlarına göre bağımlı değişken olan konut fiyatına etki eden en önemli değişkenler Bahçe & Salon Büyüklüğü ve Yatak Odası Sayısı olmuştur. Aynı zamanda rahatlığıyla dikkat çeken bu projelerde bu amaç için teras da mutlaka olmalıdır. Buna ek olarak salon ve bahçe geniş bir kullanıma imkan sağlamalı ve bu nedenden dolayı metrekare ve kullanılabilir alan olarak geniş bir alana sahip

olmalıdır. Hem ev sahiplerinin rahat edebilmesi hem de gelen misafirler düşünülerek yatak odası sayısı da mümkün olduğu kadar fazla olmalıdır.

Lüks olarak adından söz ettirerek ön plana çıkan markalı konut projelerinde geliştiriciler pazardan en çok payı elde edebilmek için tasarladıkları konut projelerinde kapalı ve sadece konutun sahibine ait garajın olmasına özen göstermektedirler.

Hizmetli Odası, Kış Bahçesi ve ayrıca konutlarda farklı olarak düşünülmüş Soyunma Odalarının olması da son yıllarda fiyat üzerinde etki eden bir diğer faktör olarak karşımıza çıkmaya başlamıştır.

Önceki yıllarda yapılan çalışmalarda Manzara, Kat Sayısı, Binanın Yaşı gibi faktörler fiyat üzerine etki ederken, günümüze gelindiğinde bu eğilimin analiz sonucundan da anlaşılabacağı üzere farklı donatılara doğru yönelmiş olduğu görülmektedir.

7. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRMELER

Konut önemi, üretimi ve çevresi ile toplumsal bir sorundur. Ekonomik, sosyal ve politik nedenlerle üretilen toplu konutlar, kentlerimizin planlı gelişmelerinde, ülkesel ölçekte büyük kentlerde yığılma haline geçişin önlenmesinde, nüfusun dengeli dağılımının sağlanmasında, bölgeler arası dengesizliğin ve açık alanların yok olmasının giderilmesinde önemli uygulama araçlarıdır.

Bu tez çalışmasında, lüks konutlarda fiyatı etkileyen faktörlerin belirlenmesi amacıyla konut ve mekansal özellik belirleyicilerinin saptanması için ülkemizde ve yurt dışında konut fiyatını etkileyen faktörler konusunda şimdiye kadar yapılan çalışmaların değerlendirilmesi neticesinde lüks konut fiyatını etkileyen faktörlerin belirlenmesi konusunda bir kavramsal model oluşturulmuş, konut ve mekansal özellik belirleyicisi olan faktör grupları ve bu faktör gruplarının detayları belirlenmiş ve son olarak da lüks konut fiyatına etki eden faktör gruplarının proje inşaat yıllarına göre gruplandırıp farklılık gösterip göstermediği araştırılmıştır.

Tez kapsamında incelenmiş olan lüks konut projeleri, teknik donatım tesislerini bünyelerinde barındırmaları ve geniş açık alanlara sahip oldukları takdirde sağlıklı bir kentleşmeye yardımcı olabilmektedirler.

Küreselleşme sürecinde tüm dünyada olduğu gibi, ülkemizde de insanların değişen yaşam koşulları neticesinde kullandıkları konuttan ve konut çevresinden beklentileri değişmektedir. Bu değişimin, konut ve çevresinde fiyat belirleyici olan faktörlerin belirlenmesi ve konut alanlarının planlanmasında etkili olduğu görülmüştür.

Fiyatı etkileyen faktörler, konuta ait özellikleri (bahçe büyüklüğü, salon büyüklüğü, yatak odası sayısı, teras vb.), konut mekansal özelliklerinden (merkeze olan uzaklık, metrekare satış değeri, sahip olduğu açık alan oranı vb...) oluşan 2 farklı kategorideki değişkenlerin fonksiyonu olarak regresyon analizi sonucu ortaya çıkan bir kavram olmaktadır.

Araştırmanın bağımlı değişkeni olan konut fiyatı, bağımsız değişkenleri ise; merkeze uzaklık, bahçe büyüklüğü, salon büyüklüğü, oda sayısı, kat sayısı, garaj, havuz, teras, yatak odası sayısı, banyo sayısı, hizmetli odası, depo, galeri, barbekü, sauna, asansör, hobi odası, soyunma odası, çalışma odası ve kış bahçesidir.

Lüks konutların fiyatını belirleyen faktörlerin saptanmasına yönelik örneklerin seçimi, ülke nüfusunun yaklaşık %13'ünü barındıran İstanbul Metropolitan alanında; Maslak merkezi iş alanına 10-15-20-25-30-35-40 km uzaklıktaki müstakil lüks konut projelerinde uygulanmıştır.

Analiz sonucunda, incelenen lüks konutlarda fiyatı etkileyen faktörler 3 grupta açıklanabilir. Bunlar fiyata en fazla etki edenden daha az etki edene doğru gruplandırılmıştır. Buna göre ilk grupta yer alan ve etkili olan en önemli değişkenler önem sırasına göre Bahçe Büyüklüğü, Salon Büyüklüğü ve Yatak Odası Sayısı olarak ortaya çıkmıştır. Buna göre;

- Lüks konutlarda yaşanan çevrede yeşil ve açık alanların iyi ve büyük olması dolayısıyla da bahçe alanının büyük olması fiyatı etkileyen en önemli faktörlerden birisidir.
- Bir diğer önemli faktör ise lüks konutlarda gerek günlük ihtiyacı karşılayacak gerekse gelen misafirlerin rahat etmesini sağlayacak olan salon büyüklüğü de fiyatı oldukça etkilemektedir.
- Önem derecesine göre ilk grupta yer alan son faktörün ise Yatak odası sayısı olduğu görülmüştür.

Analiz sonucunda önem derecesine göre ikinci grupta yer alan etkenler ise Garaj ve Teras'ın varlığı olmuştur. Buna göre;

- Lüks konutlarda yaşayan insanlar araçlarını toplu bir otopark yerine kendilerine ait bir garajda barındırmayı tercih etmektedirler.

- İkinci olarak yeşil, eğlence ve oyun alanlarını da barındırabileceği terasların lüks konutlar da olması fiyatı etkileyen bir konu olduğu görülmektedir.

Analiz sonucu neticesinde üçüncü grupta yer alan faktörler ise diğerlerine göre daha farklı olarak değerlendirilebilir. Bunu nedeni, şimdiye kadar analiz sonucunda fiyatı etkileyen faktörlerin önceden yapılan çalışmalarla paralellik gösteriyor olması ancak bu gruptaki etmenlerin lüks konutlarda son zamanlarda meydana gelmiş olan yeni bir eğilimin neticesinde ortaya çıkmış olmasıdır. Buna göre;

- İlk olarak bu grupta yer alan faktör hizmetli odasının incelenen lüks konutlarda var olmasıdır. Konut fiyat düzeyinin artmasında bu faktörün etkili olduğu görülmüştür. Bu tarz konutlarda yaşayan kişiler evlerinde kalan hizmetlilere yer vermekte ve onlara da ayrı bir yaşam alanı ayırmaktadırlar.
- Bu grupta yer alan ikinci bir faktör ise Kış Bahçesi'nin varlığıdır. Artık mevsim farketmeksizin kişiler sahip oldukları konutlarda yeşil alanların varlığını istemektedirler.
- Son olarak bu grupta yer alan diğer faktör de yatak odalarında ayrı bir bölüm olarak dizayn edilmiş olan Soyunma odalarının olması fiyatı yükselten kriter olarak belirlenmiştir.

Lüks konutlarda fiyatı etkileyen faktörleri belirleyen etmenlerin araştırılmasında yol gösterici olarak ele alınan hipotezler aşağıda bilgiler üzerine kurulmuştur. Bunlar;

- Konutun fiyatına etki eden etmenler; konutun çevresindeki ilişkilere göre farklılık göstermektedir.
- Konutun fiyatını etkileyen etmenler; kullanıcıların konut çevresi görünümüyle ilgili değerlendirmelerine göre farklılık göstermektedir.
- Lüks konutun fiyatını etkileyen sosyal ve fiziksel özellikler vardır.
- Lüks konutun fiyatını etkileyen özellikler farklı faktör grupları oluşturur.
- Genel olarak lüks konutun fiyatında etkin olan faktör grupları, konut kullanıcılarının sosyo-ekonomik yapılarına ve geliştirici firmalara göre farklılık gösterir.

- Genel olarak lüks konutun fiyatında etkin olan faktör grupları,
 - Konut tipine,
 - Konutun sahip olduğu donatılara,
 - Konutun fiziksel ve görsel özelliklerine,
 - Konutun bulunduğu çevreye,göre farklılıklar göstermektedir.

Araştırmanın sonuçları hipotezlerin doğruluğunu, lüks konutlarda fiyatı etkileyen faktörlerin yapılarda değişik donatılara göre farklılık gösterdiği sonucunu ortaya çıkarmıştır. Regresyon analizleri, konut fiyatını etkileyen faktörlerin sahip olduğu özelliklere ve bunların önem derecesine göre farklılık gösterdiği sonucunu ortaya çıkarmıştır.

Gerek ülkemizde gerek dünyada konuta yapılan yatırım insanların büyük çoğunluğunun hayatları boyunca yaptıkları en önemli ekonomik yatırımdır. Konut nesilden nesile intikal etmektedir. Plancıların, tasarımcıların konut alanları için verecekleri yanlış kararlar birçok insanın yaşamını olumsuz etkileyebilir. İnsanların hayatlarında yapacakları en büyük yatırımda fiyatı yükselten kriterler hiçbir zaman göz ardı edilmemelidir.

Bu çalışmanın bulguları sonucunda konut alanı plancıları, tasarımcılar ve üreticileri konut kuklacılarının demografik ve sosyo-ekonomik özellikleri doğrultusunda, fiyatı etkileyen etkenler göz önüne alınarak, insanların yapacakları seçimlerde ve araştırmalarda çözüm arayışına katkıda bulunacaktır.

Bu tezde oluşturulan lüks konut fiyatını etkileyen kriterlerle ilgili oluşturulan kavramsal model gelecekte konut ve fiyat konusunda çalışma yapacak araştırmacılara ışık tutacaktır.

Konut projelerinde kullanıcıların farklı sosyo-ekonomik yapılarıyla ilişkili olarak konut fiyatını artıracak faktörlerin ve önem derecelerinin göz ardı edilmemesi, farklı sosyo ekonomik yapıdaki konut alanı kullanıcılarına planlanacak konut alanlarının planlanmasındaki, konut fiyatını etkileyecek faktörlerin değişiklik göstereceği

bilinmelidir. Yapılan planların başarılı olabilmesi için, konut fiyatlarını yükselten faktörlerin farkında olunması, bu fiyatı artırıcı faktörlerin göz ardı edilmemesi gerekliliği vardır.

KAYNAKLAR

- Asabere, P.K., Hachey, G. And Grubaugh, S.**, 1989. “Architecture, Historic Zoning and the Value of Homes”, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, **2**, 181-195.
- Alkay, E.**, 2002. Hedonik Fiyat Yöntemi ile Kentsel Yeşil Alanların Ekonomik Değerlerinin Ölçülmesi, *Yayınlanmış Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Entitüsü, İstanbul.
- Alonso, W.**, 1964. Location and Land Use , Harvard University Press, Cambridge.
- Anderson, S.T. and West, S.E.**, 2006. “Open Space, Residential Property Values and Spatial Context”, *Regional Science and Urban Economics*, **26**, 773-789.
- Ball, M.J.**, 2000. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul.
- Beckman, M.J.**, 1996. On the distribution of Urban Rent and Residential Density, *Journal of Economic Theory*, **1**, 60-67
- Berry, B. and Kim, H.**, 1993. “Challenges to the Monocentric Model”, *Geographical Analysis*, Cilt **25**, 1-4.
- Brigham, E.F.**, 1965. The determinants of Residential Land Values, *Land Economics*, **41**, 325-334.
- Borukhow, E., Ginsberg, Y. and Werczberger, E.**, 1978. “Housing Prices and Housing Preferences in Israel, *Urban Studies*, **15**, 187-200.
- Cadwallader, Martin**, 1996. Urban Geography: an Analytical Approach, Prentice Hall Inc., New Jersey, ABD.
- Chan, E.H., So, H.M., Tang, B.S. and Wong, W.S.**, 2007. “Private Space, Shared Space and Private Housing Prices in Hong Kong: An Exploratory Study”, *Habitat International*, **10**, 1-13.
- Curto, R., Bravi, M. and Fregonara, E.**, 1993. “Hedonic Housing Prices in Central and Suburban Areas, International Real Estate Conference, University of Connecticut, Mystic-October, 7-8.

- Dokmeci, V., Yurekli, H., Cagdas, G., Berköz, L. ve Levent, L.**, 1994. “Konut Fiyatları Hergün Artıyor, Dünyada Mekan”, *İstanbul Dergisi*, **10**, 77-82.
- Freeman, A.M.**, 1993. *The Measurement of Environmental and Resource Values; Theory and Methods*, Resource for the Future, Washington D.C.
- Goodman, A.**, 1978. “Hedonic Prices, Price Indexes and Housing Markets”, *Journal of Urban Economics*, **5**, 471-484.
- Güngör, E.**, 1999. Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, *Yeterlilik Etüdü*, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.
- Harris, C. D. ve Ullman, E. L.**, 1945. “The Nature of Cities”, *The Annals of the American Academy of Political Science*, Cilt 242, Sayı **1**, 7-17.
- Hohenberg, Paul M. ve Lees, Lynn Hollen**, 1996. *The Making of Urban Europe 1000-1994*, 2.Baskı, Harvard Univ. Press, Cambridge, ABD.
- Hoyt, H.**, 1999. *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*, Federal Housing Administration, Washington, D.C., ABD.
- Kain, J.F. and Quigley, J.M.**, 1970. “Measuring the Value of Housing Quality”, *Journal of the American Statistical Association*, **65**, 44, 532-548.
- Keleş, R.**, 2002. *Kentleşme Politikası*, 7. Baskı, İmge, Ankara.
- McDonald, J. and McMillen, D.**, 1990. “Employment Subcenters and Land Values in a Polycentric Urban Area: the Case of Chicago”, *Environment and Planning A*, Cilt **22**, 1561-74.
- Mirasyedi, A.**, 2006. Konut Fiyatını etkileyen faktörlerin incelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Mozolin, M.**, 1994. “The Geography of Housing Values in the Transformation to a Market Economy: A Case Study of Moscow”, *Urban Geography*, **15**, 2, 107-127.
- Muth, R.F. and Wetzler, E.**, 1976. “The Effects of Constraints on Housing Costs”, *Journal of Urban Economics*, **3**, 1, 57-67.
- OECD**, 2006. *Ekonomik Görünüm Raporu, Ekonomik İş Birliği ve Gelişme Teşkilatı*, ABD.

- Özus, E.**, 2001. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının planlamaya ve kentsel gelişmeye etkilerinin irdelenmesi: İstanbul örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Park, R. E., Burges, E. and McKenzie, R.**, 1995. The City, The University of Chicago Press, Chicago, A.B.D.
- Schwab, William A.**, 1992. The Sociology of Cities, Prentice-Hall Inc., Englewood Cliffs, ABD.
- Sing, T.F., Tsai, I.C. and Chen, M.C.**, 2006. “Price Dynamics in Public and Private Housing Markets in Singapore”, *Journal of Housing Economics*, **15**, 305-320.
- Strathman, J. G. et al.**, 2000. Analysis of Induced Travel in the 1995 NPTS, Center for Urban Studies, College of Urban and Public Affairs, Portland State University, Portland.
- Song, Y. and Knaap, J.**, 2003. “New Urbanism and Housing Values: a Disaggregate Assessment”, *Journal of Urban Economics*, **54**, 218-238.
- TÜİK**, 2007. Hanehalkları Araştırması, *Türkiye İstatistik Kurumu*, Ankara,
- Türel, A.**, 1981. Ankara’da Konut Fiyatlarının Mekansal Farklılaşması, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, **7**, 97-109.
- Öke, A.**, 1971. İşletme Anlayışına ve Bütçesine Uygun Konut Tasarlaması, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Wabe, J.S.**, 1971. “A Study of House Prices as a Means of Establishing the Value of Journey Time, the Rate of Time Preference and the Valuation of Some Aspects of Environment in the London Metropolitan Region”, *Applied Economics*, **3**, 12, 247-256.
- Wieand, K.**, 1987. “An Extension of the Monocentric Urban Spatial Equilibrium Model to a Multicenter Setting: the Case of Two-Center City”, *Journal of Urban Economics*, Cilt **21**, 259-71.
- Wilkinson, R.K.**, 1971. The Determinants of Relative House Prices, paper presented to the CES Urban Economics Conference, July, Keele.
- Wilkinson, R.K.**, 1973. “House Price and Measurement of Externalities”, *Economic Journal*, **83**, 72-86
- Xiaolu, G. and Yasushi, A.**, 2005. “Influence of Spatial Features on Land and Housing Prices”, *Tsinghua Science and Technology*, **10**, 344-353.

Yahşı, E. 2007. Konut değ rlemesi ve konut değ rlerini etkileyen faktörlerin regresyon analizi ile incelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T. . Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

EKLER

1. Acarkent

Acarkent; Beykoz-Kavacık'ta 2300 dönüm arazi üzerine inşa edilmiş, 1453 villadan oluşan bir villa kent projesidir.

Farklı taleplere göre tasarlanmış 3 tip villa 1 dönümden başlayan bahçe alanları ile müstakil bir yaşam tarzı sunmaktadır. İstanbul'un ana merkezine 15 dakika, otoban ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 5 dakikalık mesafede yer almaktadır.

Acarkent'te A, B ve C olmak üzere 3 tip villa bulunmaktadır. A tipi villalarda kullanım alanı brüt 800 m²'dir. Bu alan B tiplerinde 600, C tiplerinde ise 500 m²'dir. 3 tip villada da iki salon katı, bir yatak odası katı, bir de zevke ve ihtiyaca göre düzenlenebilen çatı katı yer almaktadır. Villalarda 1 dönümden başlayan 2,5 dönüme kadar değişen bahçe alanları bulunmaktadır. Mülkiyeti kişiye ait olan bu bahçelere isteğe bağlı olarak havuz ya da kış bahçesi tasarlanabilmektedir.

A Tipi Villa;

Müstakil bahçe ve özel havuzu vardır. 1000-2000 m² arasında değişen büyüklükte bahçesi sadece malike ait kapalı ve açık havuz ve kapalı garajı vardır. Toplam 117 adet inşa edilmiştir.

Brüt Villa Alanı: 770 m²

Brüt Arsa Payı: 2000 m²

B Tipi Villa;

Müstakil bahçe ve özel havuzu vardır. 1000-2000 m² arasında değişen büyüklükte bahçesi sadece malike ait kapalı ve açık havuz ve kapalı garajı vardır. Toplam 117 adet inşa edilmiştir.

Brüt Villa Alanı: 593 m²

Brüt Arsa Payı: 1500 m²



1	Misafir Banyosu	5,55 m ²	5	Vestiyer	4,25 m ²
2	Misafir Yatak O.	15,38 m ²	6	WC	3,92 m ²
3	Hol	5,96 m ²	7	Hobi Salonu	56,09 m ²
4	Antré	7,31 m ²	8	Teras	44,12 m ²



1	Kiler	4,78 m ²	6	Çamaşır, Ütü O.	4,29 m ²
2	Mutfak	35,96 m ²	7	WC-Duş	2,25 m ²
3	Hol	5,97 m ²	8	Hizmetli Odası	6,98 m ²
4	Depo	1,46 m ²	9	Koridor	2,77 m ²
5	Banyo	5,11 m ²	10	Salon	56,72 m ²
			11	Teras	39,95 m ²



1	Balkon	5,73 m ²	6	Ebeveyn Banyo	12,73 m ²
2	Banyo	7,56 m ²	7	Ebeveyn Yatak O.	27,49 m ²
3	Yatak Odası	17,43 m ²	8	Soyunma, Çalışma	18,96 m ²
4	Hol	12,45 m ²	9	Balkon	5,58 m ²
5	Soyunma Odası	12,51 m ²	10	Balkon	8,16 m ²



1	Depo	7,03 m ²	4	Yatak Odası	32,32 m ²
2	Hal	5,72 m ²	5	Teras	26,41 m ²
3	Banyo	5,18 m ²			

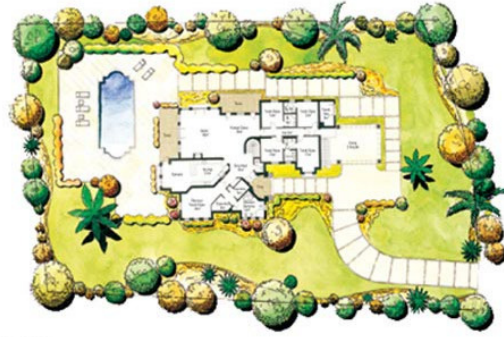
Şekil A.1: Acarkent villa planları

2. Alkent 2000

Alarko GYO portföyünde yer alan Alkent 2000 projesinin 3 Fazı da tamamiyle bitirilmiştir. Büyükçekmece Gölü'nün doğu kıyısında yer alan yerleşmeye E-5'den ve TEM'den erişim imkanı bulunmaktadır. Yerleşme İstanbul'un ana arterlerinin yanı sıra, bazı alışveriş merkezleri, eğlence merkezleri, sağlık merkezleri ve havalimanından düzenli olarak servislerle ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Toplam 7.200.000 m² arazi üzerinde geliştirilen proje içerisinde 5 farklı tipte 1221 villa ve 608 apartman dairesi ünitesinden oluşmaktadır. Proje, uluslararası yarışmalarda kazandığı ödüllerle özel yaşam alanları tasarımında başarısını kanıtlamıştır. Proje 3 faz (3 mahalleden) oluşmaktadır. 1. Fazı oluşturan Yeditepe Mahallesi 495 ünitelerden oluşmaktadır. 2. Fazı oluşturan Çamlıca Mahallesi 350 dönüm üzerine 98 villa ünitesini barındırmaktadır. Göksu Mahallesi de projenin 3. Fazını oluşturmaktadır.

Projenin 1999 ekspertiz raporuna göre yaklaşık değeri 184 trilyon TL olup, Alarko GYO projenin yaklaşık olarak %8'ini portföyünde bulundurmaktadır. Projenin GYO mülkiyetinde bulunan kısmının ekspertiz değeri 15 trilyon TL olup, bu değer tüm şirket portföyünün yaklaşık olarak %22'sini ve şirketin gayrimenkul portföyünün % 81'ini oluşturmaktadır.

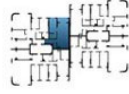


Şekil B.1: Alkent2000 villa planları

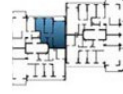
3. Almond Hill Evleri

Almond Hill projesi Boğaziçi ve E6 karayoluna direkt olmak üzere, Marmara metro istasyonuna bağlantılıdır. Bağdat Caddesi, Kalamış, Göztepe, Kadıköy ve Üsküdar'a 5 dakika mesafede, çevre yollarının kesişim noktasında ve değeri artan bir arazi üzerinde konumlanmıştır.

Arsa alanı 106.000 m² ve toplam inşaat alanı 200.000 m²'dir. Proje bittiğinde toplam olarak 650 adet daire ve 15.000 m² 'si kapalı olmak üzere 50.000 m² sosyal tesis alanı olacaktır. 7 katlı 22 adet konut bloğundan oluşmakta olup 1 oda+1 salon, 2 oda+1 salon, 3 oda+1 salon, 4 oda+1 salon, 5 oda+1 salon, 5 oda+2 salon daire tipleri mevcuttur. 3 adet açık, 1 adet yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, yaklaşık 1500 araçlık kapalı otopark alanı ve sosyal ve spor tesisleri büyük bir gölet, amfi, kafe ve restoranları bulunmaktadır. Konutlar 16 tipte, 86m² ile 385 m² arasında değişen deniz manzaralı lüks konutlardır. Yeşil alanlara yer verilip yaklaşık 50 bin adet ağaçlandırma yapılacaktır. Proje bünyesinde konut, sosyal tesis ve alışveriş alanlarını barındırmaktadır.



Mira



Libra



Leo



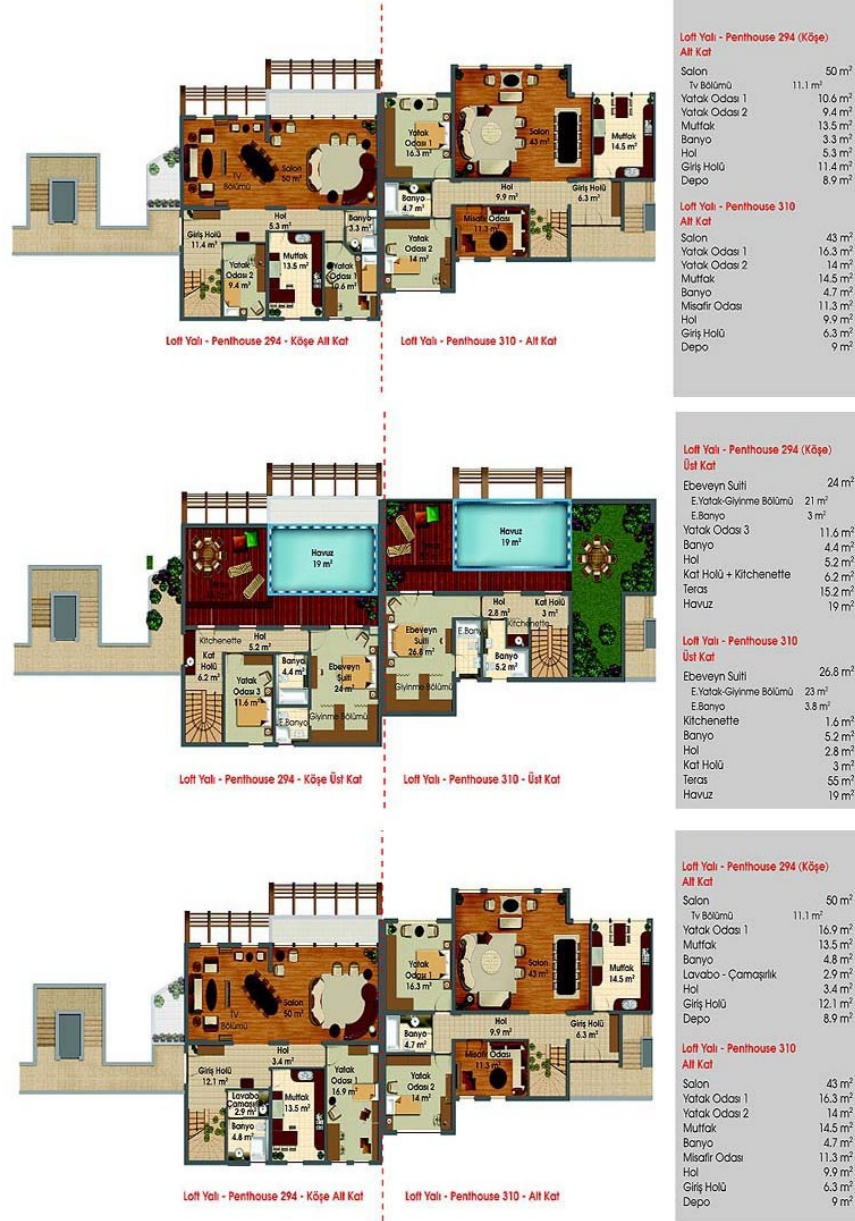
Draco

Şekil C.1: Almondhill villa planları

4. Avangarden

Konum olarak ekmeky/İstanbul 69.893 m2 alan üzerindedir. Amsterdam Yalıları, Paris Residence ve Londra Tower olmak üzere 3 farklı mimaride villa ve apartmandan oluşan 135 konuttan oluşmaktadır.

Avangarden, 78.000 metrekare büyüklüğünde yemyeşil bir vadi arazisinde kurulan su kenarı yalılarından, 26 katlı residence kulesinden ve az katlı apartlardan oluşmaktadır. Bugünün modern mimarisiyle geleceğin konforunu bir arada sunan Avangarden’da bulunan 26 katlı residence kulesi, dairesel formuyla panoramik bir şekilde ormana ve yerleşim bölgesine hakim olarak konumlanmıştır.



Şekil D.1: Avangarden villa planları

5. Bahçeşehir

İstanbul ili Büyükçekmece İlçesi sınırları içerisinde, Bahçeşehir toplu konut alanında, Boğazköy yerleşim birimi, Eston Ardıçlı Evler ve Hoşdere Mevkiisini de içerisine alan yaklaşık 2500 Hektar alan üzerine kurulu bir ilk kademe belediyesidir. Alan, İstanbul şehir merkezinin 25 kilometre batısında yer almaktadır.

Ardıçlı Göl Evleri, 156.000 m² alan üzerinde 8 ayrı mahalleden oluşan bir projedir. Proje 5 değişik tipte 7 ayrı planlı, tamamı bahçeli villalardan oluşmaktadır. 65.000 m² inşaat alanına sahip projede, toplam 7.500 m² balıklı göl, 45.000 m² koru bulunmaktadır.

Brüt alanları 156 m² ile 377 m² arasında değişen 371 adet bağımsız bölümü bulunan projede; Necef Villaları; 3 ayrı görünüşte, bahçeli tripleks , Firuze Villaları; 2 ayrı görünüşte bahçeli dubleks, Mercan Evleri; 2 ayrı görünüşte cumbalı, bahçeli, dubleks ikiz, Kehribar Evleri, 3 ayrı görünüşte, bahçeli, balkonlu dubleks evler olarak projelendirilmiştir. İnci Evleri ise planları değişik tiplerde, cepheleri farklı görünümünde 5'li, 4'lü ve 3'lü sıra evlerden oluşmaktadır. Projenin bitiş tarihi 2007 yılı sonudur.

Armina Evleri; Büyükçekmece ilçesinde bulunmakta olup Bahçeşehir-Ispartakule'nin kuzeyinde MİMART isimli aynı zamanda arsa sahibi de olan firmanın geliştirdiği bir projedir. Toplam 109.332 m² alan üzerinde kurulan projenin 87.472 m²'lik kısmı iç bahçeler, çocuk oyun alanları, havuzlar ve sosyal tesisler olarak düzenlenmiştir. 2005 yılı sonunda yapımına başlanan, 4 katlı olarak planlanan armina evlerinde her blok sadece 8 daireden oluşmakta ve bitiş tarihi olarak 2008 yılı planlanmaktadır.

Banu Evleri, Bahçeşehir'in kuzeydoğusunda bulunmakta, Atatürk Havalimanı'na 15, Bakırköy'e 20, Taksim'e 30, Maslak'a 20 dakika mesafede yer almaktadır. Bahçeşehir'de 103 dönüm üzerinde yapımına başlanan Banu Evleri'nde müstakil villa ve apartman daire seçenekleriyle 17 farklı kat planına sahiptir. Banu Evleri, 131-451 m² arasında değişen 34 adet Safir, 28 adet Lapis, 22 adet İnci Villa ve 132 konutluk Akik Katlı Evler ile 177 konutluk Lal Katlı Evler'den oluşmaktadır. Banu Evleri'nde katlı evler 175.000 dolar, villalar ise 350.000 dolardan başlayan fiyatlarla satılmaktadır. Mayıs 2004'de başlayan projenin ekim 2007'de bitmesi planlanmış ve bitirilmiştir.

Elit Kent (Regnum), toplam 34.500 m²'lik bir alan üzerine inşa edilen ve orta gelir grubuna yönelik bir projedir. Daire büyüklükleri 60-165 m² arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Projede açık ve kapalı yüzme

havuzu, spor ve eğlence merkezleri, çocuk oyun alanları, kreş ve 24 saat görüntülü güvenlik sistemi mevcuttur. Konutların fiyatları 83.000-182.000 YTL arasında değişmektedir. Projenin teslim tarihi ise Haziran 2007 olmuştur.

Eston Şehir, Bahçeşehir'in yanında Türkiye'nin büyük bahçeli ev projesi olarak 1.900 dönüm arsa üzerinde 2.000 adet bahçeli evden oluşmaktadır. 1 yılda tamamlanması planlanan projenin 120 dönümlük ilk etabında 303 ev yapılması planlanmaktadır.

İlk etapta hayata geçirilecek olan 1.Mahalle 303 adet bahçeli evden oluşmaktadır. 1. Mahalle'de 60.000 m² yeşil alan içerisinde, brüt alanı 188 m² 'lik 108 adet dubleks villa, brüt 292 m² 'lik 19 adet tripleks villa, brüt 162-165 m² 'lik 96 adet katlı villa ve brüt alanları 174 ile 202 m² arasında değişen 80 adet apartman daresinden oluşmaktadır.

Korubahçe Evleri, Esenyurt'ta 48 dönüm üzerine inşa edilen dairelerin fiyatları 88.000-120.000 YTL arasında değişmektedir. 3 farklı tipte, toplam 748 konuttan oluşan projede ağırlıklı olarak 100 m² daireler yapılmaktadır. Yaklaşık 20.000 m² 'nin yeşil alan olarak ayrıldığı projede, yeraltı kapalı otoparkı, açık otoparklar, süs havuzları ve yapay şelaleler, basketbol, mini futbol, voleybol, tenis sahaları, çocuk oyunu alanları, yürüyüş parkurları gibi donatıların yanısıra, içinde banka, hipermarket, kafeteryalar, restoran-bar, kuaför, eczane, fast food, çiçekçi, kuru temizleme gibi birimlerin yer alacağı 70 mağazalık bir de alışveriş merkezi yer almaktadır. Projenin başlama tarihi 2006 olmakla birlikte 2007 sonunda tamamlanması hedeflenmektedir.

Selin Evleri, Beylikdüzü'nde 30 dönümlük bir arazi üzerinde konumlanmaktadır. 3 tip daire ve tek tip villa seçeneğinin toplamından oluşan 280 konut ve 16 villadan oluşmaktadır.

Selin Evlerinde, yaz-kış yüzme havuzu, sauna, yürüyüş ve bisiklet parkurları,tenis-basketbol-voleybol sahaları, fitness center, yer altı ve yerüstü özel otoparkı ve alışveriş merkezi yer almaktadır.

UpHill Court Bahçeşehir, çoğunlukla 1+1 olmak üzere 2+1 ve 3+1 dairelerin yer aldığı apartman blokları, sıralı dubleks villalar ve Ataşehir projesinde yer almayan 6

adet özel malikane tipi villadan oluşmaktadır. Projenin, Şubat 2006'da inşaatına başlanması ve 2 yıl içinde tamamlanması planlanmaktadır.

Yasemen Evleri'nin, 29 dubleks-tripleks villalardan oluşan 190-160 m² seçenekleri ve 290 m² tripleks seçenekleri mevcuttur. Proje, Nisan 2006 'da başlayıp 30 Aralık 2006'da tamamlanmıştır.

6. Beykoz Konakları

Beykoz Konakları projesi yüklenici firma olarak Tepe İnşaat tarafından geliştirilmiştir. İşverenleri Tepe-Arsa Sahipleridir. Bulunduğu yer İstanbul Anadolu yakasında 100 hektarlık Saip Molla Paşa Korusunda inşa edilmiştir ve boğaza hakim bir noktada yer almaktadır.

Tepe İnşaat tarafından 2002 yılının Haziran ayında tamamlanan projenin kontrat değeri yaklaşık olarak 90.000.000 USD olarak belirlenmiştir. Projenin toplam yatırım alanı 201.000 m² ve 100 ha alanda 400 villa, sosyal ve rekreasyon tesisi, peyzaj ve altyapısından oluşmaktadır. İnşa edilen 401 konak ve aslına uygun biçimde restore edilerek özel bir kulübe dönüştürülen asırlık Av Köşkü sosyal ve rekreatif bir olanak sağlamaktadır.

Proje 3 farklı alternatiften oluşmaktadır. Bunlar:

- Nihavent Konaklar,
- Segah Konaklar ve
- Şehnaz Konaklar'dır.

Nihavent tipi konakları brüt 576 m², net 469 m² büyüklüğündedir. Bu konaklar yerleşmeye ve ihtiyaca göre açık otoparklı ve kapalı garajlı olarak iki farklı plana sahiptir.

Segah tipi konaklar brüt 484 m² olup, büyüklük olarak Nihavent ve Şehnaz tipi konakların arasında yer almaktadır. Bu konaklar yerleşmeye ve ihtiyaca göre açık otoparklı ve kapalı garajlı olarak iki farklı plana sahiptir.

Şehnaz tipi konaklar brüt 406 m², net 344 m² büyüklüğündedir. Bu konaklar, yerleşmeye ve ihtiyaca göre açık otoparklı ve kapalı garajlı olarak iki farklı plana sahiptir.

7. Eltes Güneşi

Ağaoğlu Şirketler Grubu tarafından geliştirilen Eltes Güneşi Projesi de Eltes Gold projesi gibi Ümraniye’de yer almaktadır. Konum olarak, her iki köprüye ve de otobanlara yakın bir yerde konumlanmıştır. Proje ilk etap olarak 12 blok, 1111 daire ve 17 farklı daire tipinden oluşmaktadır. Projedeki yeşil oranı %70 gibi bir oranla gayet iyi bir seviyededir.



Şekil E.1: Eltes Güneşi villa planları

8. Ev İdea

Yapı Kredi Koray ve Garanti GYO sektöründe bir ilki gerçekleştirerek Evidea projesi için işbirliğine gitmiştir. 2003 yılından bu yana siyasetteki istikrar, düşen enflasyon, TL'deki değer artışı iki grubu bu projede ortaklığa yönlendirmiştir.

Proje, İstanbul'un Anadolu yakasında Ümraniye ilçesi sınırlarında, Alemdağ ormanlarına yakın konumlanmıştır. Son zamanlarda Şile otobanının yapılışına paralel, hızlı bir gelişme göstermiş olan bölge süratle gelişmekte ve zenginleşmektedir. Merkezi noktalara ulaşım kolaylığı açısından TEM'e 5 dakikalık ulaşım mesafesi vardır. Altunizade'ye 10 dakika, Levent'e de 14 dakika mesafede konumlanmaktadır. Bölgede okul alternatifleri, büyük alışveriş merkezleri ve sağlık merkezleri mevcuttur. Büyük alışveriş merkezlerinden biri olan Carrefour Vega'ya 7 dakikalık bir mesafede bulunmaktadır. Yeni yapılacak olan İKEA/Metro'ya da oldukça yakın bir mesafededir. Düz bir topografik yapıya sahiptir. Sağlam kayalık zemini ile 2. derecede deprem bölgesinde yer alan bölgenin altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Evidea Projesi, Ümraniye Çekmeköy'de toplam 473 konuttan oluşan ve inşaatına 2004 yılı içinde başlanan, şirketin ilk konut projesidir. Yapı Kredi Koray GYO ile %50 payla kurulan bir adi ortaklık tarafından geliştirilen proje Doğu İnşaat ve Koray İnşaat Konsorsiyumu tarafından inşaa edilmekte olup tamamının 2007 ortasında tamamlanması hedeflenmektedir. Proje arsası Garanti Bankası'na aittir. 2004 yılı Ekim ayında satışa sunulan Evidea, yaklaşık bir sene gibi kısa bir dönemde tüm konutlarının satışlarını tamamlamış olup, kısa sürede bir marka haline gelmiştir.

Toplam 34.000 m²'lik bir arsa üzerinde geliştirilen Evidea projesi'nde 73.000 m² konut alanı, 24.500 m² sosyal tesis alanı olmak üzere toplam 101.000 m² inşaat alanı planlanmıştır. 70 m²'den 204 m²'ye, 1+1'den 4+1'e kadar 15 farklı tip ve büyüklükte konut seçeneği sunan, özellikle bahçe kullanımı ve ortak sosyal hayat temasını esas alan her türlü sosyal ve sportif aktiviteyi bünyesinde barındıran, son derece özgün mimari çizgilere sahip bir konut projesidir.

Proje, her daireye en az bir kapalı otopark ve depo alanı sağlanmakta ve kapalı otopark sistemi ile site içinde araç trafiği engellenmektedir. Tüm dairelerin özel peyzaj alanlarından faydalanması amacıyla bir avlu bahçe etrafında yerleştirilmiş en fazla 9 katlı yapı dizileri sistemiyle dizayn edilen Evidea modern, net ve aydınlık bir tasarımı gerçekleştirmiştir.

Türkiye ekonomisindeki iyileşmelerin de bu eseri hazırlamalarında etkili olduğunu, projenin toplam yatırım maliyetinin ise 20 milyon dolar olduğunu araştırılan kaynaklardan elde edilen verilere göre söylenebilir.

İstanbul Bis'deki konutların 110 ile 290 bin Avro aralığında bir fiyatla satılacağı, konutlarda 2 artı 1'den başlayarak 5 artı 1'e kadar seçenek bulunduğu görülmektedir. 112 ünitenin tamamı 2007 yılında satılmıştır.

Yapı Kredi Koray'ın 2005 yılı Nisan ayında satışa çıkarttığı İstanbul Bis projesinde o gün 110 bin euro karşılığında satılan 2 artı 1 dairelerin bu günkü fiyatı 189 bin Euro'yu bulmaktadır. Projenin bir buçuk yıllık primi ise yüzde 18'e ulaşmaktadır. Projede en büyük fiyat artışı 3 artı 1 çatı dublekslerde yaşanmıştır. Geçtiğimiz yıl 189 bin euroya satılan çatı dublekslerin fiyatı yüzde 63'lük artışla bu yıl 309 bin euroya ulaşmıştır.

İstanbul Bis Projesi'nin arsası (11,962 m²) 2004 yılında alınmış ve projenin lansmanı Nisan 2005'te gerçekleştirilmiştir. Toplam 112 konuttan oluşan projenin 16 Aralık 2005 itibarıyla 80 konutu satılmış durumda olup, Mart 2007'de projenin tamamını teslim etmeyi planlamış ve teslimi yapmıştır. Proje yaklaşık 23 milyon dolara malolmuştur. Bu satıştan 15.9 milyon dolar elde eden Yapı Kredi Koray proje sonunda ise bu rakamın 28 milyon dolara ulaştığını belirtmektedir.



Şekil G.1: İstanbul-Bis villa planları

10. İstanbul İstanbul

Yapı Kredi Koray GYO tarafından, bilinçli ve sağlıklı gelişmeye örnek olarak gösterilen proje 1999 yılında başlamış olup, tümü bitirilmiş durumdadır. Tamamı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından geliştirilen ve pazarlanan ilk konut projesi olma özelliğine sahiptir.

İstanbul'un finans merkezi olan Levent-Maslak aksına 20 dakikalık mesafedeki Göktürk Beldesi'nde bulunan projenin yerseçiminde, doğru konumlanma ve doğru strateji esasları gözönüne alınmıştır.

Yaklaşık 100.000 m²'lik bir arsa üzerinde konumlanan proje, 1. Fazda brüt büyüklükleri 188 m² ile 274 m² arasında değişen 117 adet townhouse ve brüt büyüklükleri 79 m² ile 158 m² arasında değişen 39 tane apartman dairesinden oluşmaktadır.

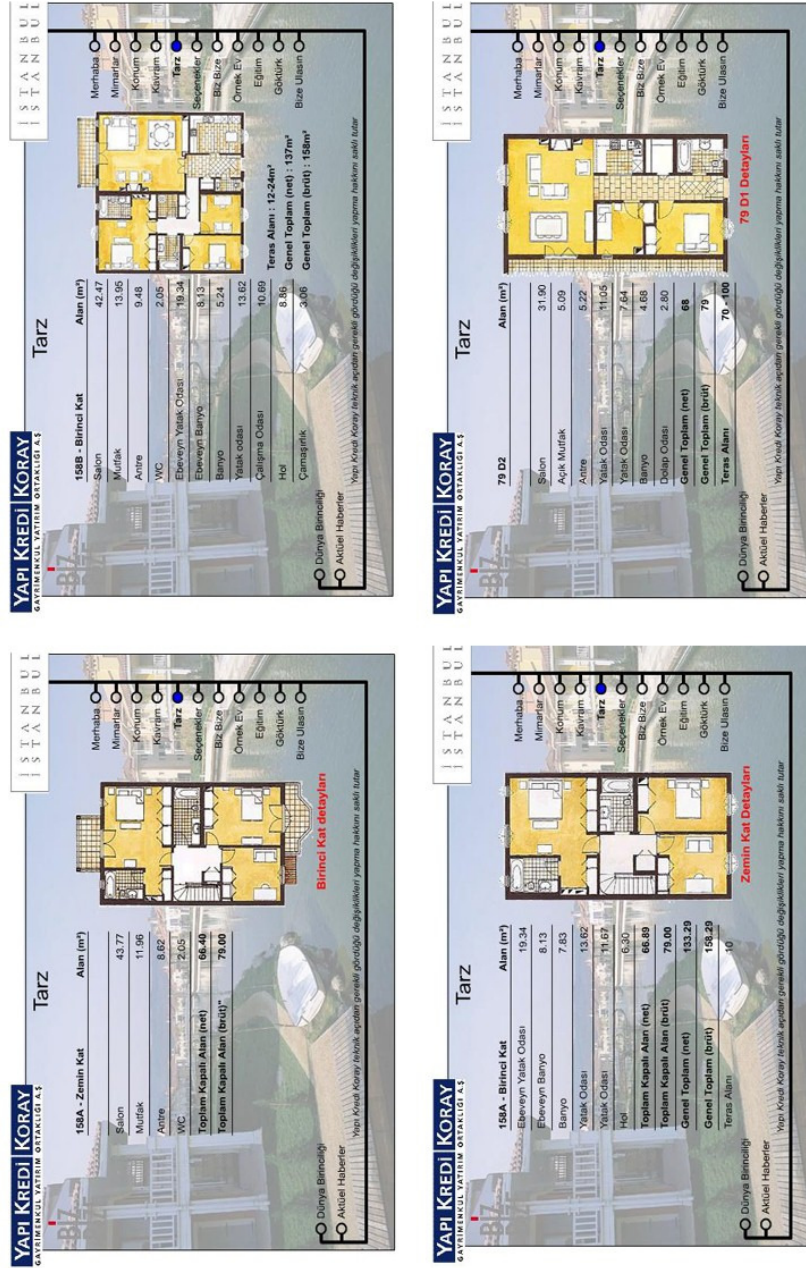
Konut ve turizm yerleşimleri konusunda uluslararası deneyime sahip CMLA Architects and Planners tarafından hazırlanan projenin tasarım konsepti mimaride ve renklerde hareketlilik ve uyum dikkate alınarak, modern Akdeniz mimarisinin geleneksel Türk mimarisi ile sentezi olarak tanımlanabilir. Toplam 8500 m²'lik sosyal kulüp ve rekreasyon alanı içerisinde, 9000 m²'lik yapay gölet, köprüler, kapalı ve açık yüzme havuzu, fitness center, sauna, buhar ve masaj salonları, tenis kortu, squash salonları ve restoranlar, bar, bilardo ve oyun odası, geniş yeşil alanlar (yürüyüş parkurları, çocuk oyun alanları, çeşmeler, göletlerin kenarlarında oturma alanları) kapalı garajlar ve market yer almaktadır. Bakım, onarım ve temizlik ihtiyaçları için profesyonel müşteri hizmetleri servisine, genel güvenlik sistemine, ortak kullanım alanları için jeneratör sistemine sahiptir.

Tamamı Yapı Kredi koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olan projenin Aralık 1999 tarihli ekspertiz raporuna göre değeri; 16,5 trilyon TL olarak belirlenmiş olup, proje değeri şirket portföyü içerisinde yer alan gayrimenkul projelerinin toplam ekspertiz değerinin %44,8'ini oluşturmaktadır. Proje değerinin şirket portföy değeri içindeki oranı ise %31,78'dir.

İstanbul-İstanbul projesinde, belirlenen hedef kitlenin ödeyebileceği fiyat aralığında minimumda mekan çözümlmeleri sunularak, yepyeni bir konseptle çıkmıştır. Hedef kitle genç profesyoneller, banka müdürleri olarak belirlenmiştir. Çok uygun zamanda, çok uygun ödeme koşulları ile ortaya çıkan bir proje olması, projenin başarısı olarak kabul edilebilir. Şirketin yüzakı olarak nitelenen projenin tüm satışları bitmiş durumdadır. 1. Faz bünyesindeki 156 ünitenin finansmanı Kasım 1998'de

gerçekleştirilmiş ve gayrimenkul sektörünün durgun olduğu bir dönemde 2 ayda 44 ünite satılmıştır.

72 aya kadar vadeli konut kredisi paketleri ile satışa sunulan projenin 1999 yılında toplam 90 ünitesinin satışı gerçekleştirilmiş ve 27,3 milyon dolar satış geliri elde edilmiştir. Bu rakamlarla 1999 yılı hedefinin %64 üzerine çıkılmıştır. 1 Mayıs 2000 yılı itibariyle 152 ünite satılmıştır. Konutların teslimi 2001 yılı başında başlamıştır. Riva bölgesinde gerçekleştirilen 97 ünitelik 2.Faz, 253 konuttan oluşmakta olup, tanıtımı 2000 yılının 2.yarısında yapılmıştır. Projenin gözlemlenen satış başarısı; Pazar araştırması, sektör analizine dayalı proje geliştirme, hedef kitlenin doğru tanımlanması, profesyonel yönetim, dinamik satış ve pazarlama ekibi ve cazip finansman koşullarının ortak sonucu olarak açıklanabilir.



Şekil H.1: İstanbul-İstanbul villa planları

11. İstanbul Zen

Yapı Kredi Koray, Zen felsefesinden esinlenerek gerçekleştirdiği İstanbul Zen projesiyle hem keyifli bir yaşam alanı, hem de kârlı bir yatırım aracını gerçekleştirmiştir.

Yapı Kredi Koray, 2002 Mipim Awards Yarışmasında "Konut Geliştirme" kategorisinde "dünyanın en iyisi" seçilen İstanbul İstanbul'dan sonra yeni projesi İstanbul Zen'i planlamıştır ve tasarlamıştır.

İstanbul Zen konut projesi, 10 dönümlük arsa üzerinde yaklaşık 13 milyon dolarlık bir yatırımla 18 ayda tamamlanarak sahiplerine teslim edilecektir. 70 üniteden oluşan bu butik proje, doğayı, yeşili ve ışığı birleştirmeyi tasarlamaktadır. Ağırlıklı olarak 4 odalı ünitelerden oluşacak olan projede 2 ve 3 odalı üniteler de vardır. Dairelerin büyüklüğü 115 m²'den 230 m²'ye değişiyor" dedi.

Konutların satış fiyatları 125 bin dolar ile 325 bin dolar arasında değişmektedir. İstanbul Zen projesinin 10 yıla kadar ödeme ve konut kredisi seçenekleri bulunmaktadır. Ayrıca kişiye özel ödeme paketleri sunulmaktadır.



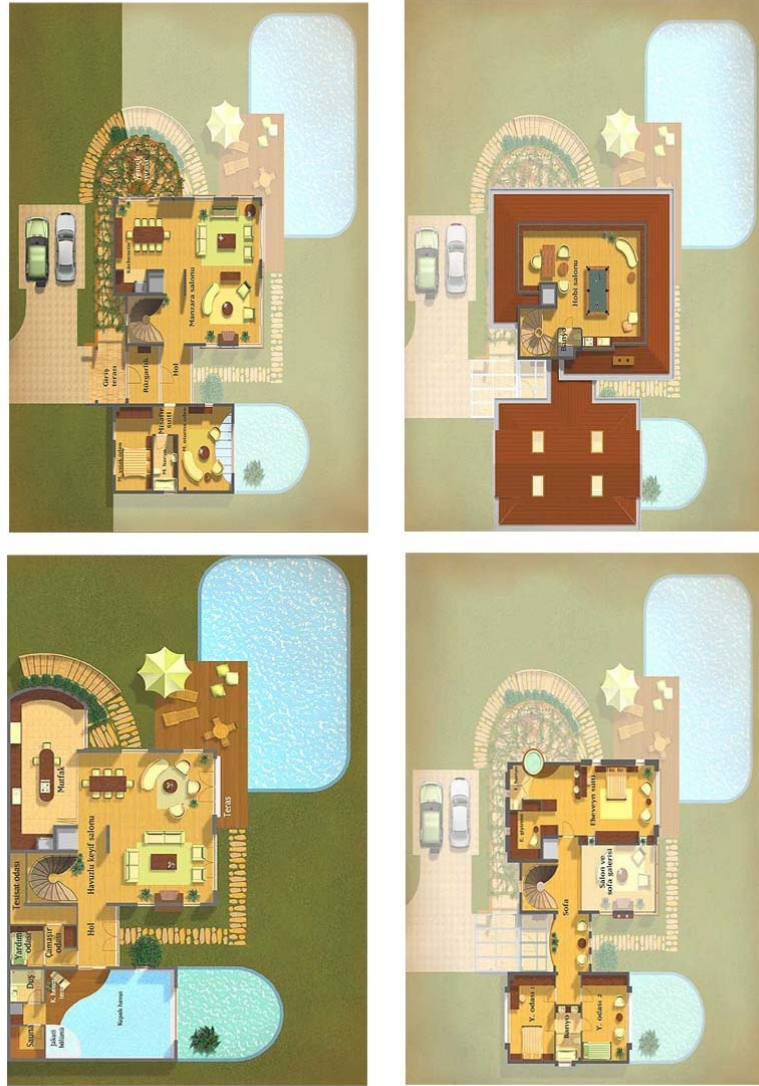
Şekil I.1: İstanbul-Zen villa planları

12. Marenegro

Sinpaş'ın Kilyos'ta inşa ettiği Marenegro sitesindeki villa fiyatları 395 bin ile 520 bin dolar arasında değişmektedir. 227 dönüm arazi üzerinde 239 villadan oluşan proje, Aralık 2006'da tamamlanmıştır. Büyüklükleri 228 ile 556 metrekare arasında değişen 4 tip villanın bulunduğu sitede her villanın kendine ait bir açık, bir kapalı kapalı

yüzme havuzu ile saunası bulunmaktadır. Bahçe büyüklükleri 550 ile 1000 metrekare arasında değişen villaların kendilerine ait açık otoparkları da vardır.

Villa Palaciore, Villa Graniate, Villa Reinori ve Villa Talissimia olmak üzere 4 farklı konut çeşidi bulunan Marenegro'da, kalan Villa Reinori 288-343 ve Villa Talissimia 320-380 için 66 ay vade ile özel bir ödeme planı sunulmaktadır. Villa Talissimia ve Villa Reinori'nın fiyatları ise 410 ila 470 bin dolar arasında değişmektedir.



Şekil J.1: Marengo villa planları

13. Pelican Hill Evleri

KKG İnşaat tarafından gerçekleştirilen Pelican Hill, Hadımköy Mevkii'nde, Büyükçekmece Gölü ve Marmara Denizi manzaralı 1500 dönümlük bir arazi üzerinde kurulmuştur.

750 milyon dolarlık yatırım sermayesi ve 1.2 milyar dolarlık toplam satış hedefiyle Pelican Hill, halen inşaatı devam eden yaşam projeleri kapsamında Türkiye'deki en büyük yatırımdır. Pelican Hill, Kaliforniya tarzı özgün mimarisi ve yaşam alanlarıyla, İstanbullulara özel bir yaşam tarzı sunmayı hedeflemektedir.

Pelican Hill projesinin mimari konsepti, dünyanın pek çok ülkesinde büyük projelere imza atan Kaliforniyalı RNM Architects tarafından yaratılmıştır. Projenin başmimarı Robert F. Tyler ve ekibi, Anadolu'yu gezerek konakların mimari yapılarını incelemiş ve sonuçta Amerikan, Akdeniz ve Anadolu mimarilerinin başarılı bir sentezi ortaya çıkmıştır.

Pelican Hill'in çevre düzenlemesi, ünlü İtalyan peyzaj mimarı Paolo Spaziani tarafından yapılmıştır. Spaziani, Türkiye'nin 4 mevsimini incelemiş ve Pelican Hill'in bitki örtüsünü dünyanın dört bir yanından getirilecek özel bitkilerle tasarlamıştır.

Kameroğlu, Keleşoğlu ve Gül İnşaat şirketlerinin ortak girişimi olan KKG inşaat, bugüne kadar, özellikle alışveriş merkezi ve residence projelerine imza atmıştır. Grubun önemli projeleri arasında, Bakırköy Fly Inn Alışveriş Merkezi, Fly Inn Residence I, Fly Inn Residence II, Bakırköy Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Bahçelievler Metro Alışveriş Merkezi ve Haznedar Maxi Shopping Center bulunmaktadır.

Pelican Hill'deki 8 farklı tipte ev, Akdeniz'i yansıtan bir mimari tarza sahiptir. Bu yüzden evlere Lucca, Bologna, Bonita, Vincenza gibi İtalyanca isimler verilmiştir. Ev tiplerinin bazılarında, Anadolu konaklarının çok önemli bir parçası olan geniş iç avlular bulunmaktadır.

İlk etapta 132 evin satışa sunulacağı Pelican Hill’de yaşam 2007 yılından itibaren başlamıştır. Projenin tamamının 5 yıl içinde bitirilmesi hedeflenmektedir.



Şekil K.1: Pelican Hill Evleri villa planları

14. Lagün

Temeli ocakta atılan Lagün'de 900 villa bulunmaktadır. 2009'da teslim edilecek projede villa fiyatları 265 bin dolardan başlayıp, 1 milyon dolara kadar çıkmaktadır.

Samandıra'da 450 bin metrekarelik bir alan üzerinde inşa edilen Lagün isimli proje, Boğaziçi Köprüsü'ne 15 dakika mesafede konumlanmıştır. Müstakil villalar, ikiz villalar, bahçeli evler ve teras evler olmak üzere 9 değişik ev tipinden oluşan 900 villalık projenin ilk etabında 138 ev satışa sunulmuştur.

Anemon Villaları: 749 metrekare büyüklüğündeki Anemon villaları, Lagün boyunca uzanan villaların en büyüğüdür. 59 ve 90 metrekare büyüklüğünde biri bahçe ve havuza diğeri lagün manzarasına açılan iki salonu vardır. Kapalı havuz, sauna ve hamamdan oluşan wellness salonu, açık yüzme havuzu, balkon, teras, iç balkon ve kış bahçesi mevcuttur.

Mimoza Villaları: 730 metrekare büyüklüğündeki Mimoza Villaları'nda geniş salon ve mutfağından çıkılan dev kış bahçesiyle dikkat çekmektedir. Lagün manzaralı wellness salonu, kapalı veya açık yüzme havuzu ve saunası vardır.

Lotus Villaları: 35 metrekare büyüklüğündeki ebeveyn süitinde tasarlanmış giyinme, yatma ve duş bölümleri hem ebeveyn hem de odalardan çıkılabilen 12 metrekare terası detaylarda gizlenen güzellikler arasında yerini almaktadır.

İris Villaları: Tasarımlarında fonksiyonellik, sadelik ve modernliğin öne çıktığı İris Villaları'nda, cepheden yere kadar inen camlar ışık ve manzarayı içeri davet etmektedir. İris Villaları'nda Bahçeli Ev yeşile, Teras Ev ise lagünlerin olağanüstü manzarasına açılmaktadır.

- İris Bahçeli Ev'de salonunu mutfak ve hobi alanlarıyla birleşen 25 metrekare'lik iç veranda ile lagünün doğasına açılan bir salona vardır.
- İris Teras Ev'in 41 metrekare büyüklüğündeki salonundan 26 metrekare'lik dev bir terasa çıkılmaktadır.

Lilyum Villaları: Lilyum Bahçeli ve Lilyum Teras olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır.

- Lilyum Bahçeli Ev'in salonu ve mutfağından çıkılan kış bahçesiyle 21 metrekare'lik teras, iç ve dış mekan ilişkisini zenginleştirmektedir. Bir salon büyüklüğündeki 33 metrekare'lik ebeveyn süiti de konforlu bir üst kat kullanımı sunmaktadır.
- Lilyum Teras Ev'de ebeveyn süitinden ve odalardan çıkılabilen 19 metrekare büyüklüğündeki teraslar mevcuttur.



Şekil L.2: Lagün villa planları

15. Rumeli Konakları

Rumeli Konakları, İstanbul'un oksijen kaynağı Belgrad Ormanları'nıda bir manzara sunmaktadır. Rumeli Konakları, 100 bin m² arazi üzerinde sadece 108 konaktan oluşmaktadır. Konaklar, arazide bulunan kestane ağaçları korunarak orman manzarasından en üst düzeyde faydalanılabilecek şekilde projelendirilmiştir. Arazide sadece %10 taban alanı kullanılarak maksimum seviyede yeşil alan yoğunluğu sağlanmıştır. Bu çok özel konumuyla Rumeli Konaklarında; 359 m² büyüklüğünde Manolya, 369 m² Frezya ve 291 m² Lilyum olmak üzere 3 tip konak seçeneği sunuluyor. 410.000 dolar ile 680.000 dolar arasında değişen fiyatlar, bahçe büyüklüklerine ve konumuna göre yapılan şerefyelendirmeler ile farklılık gösterebilmektedir.

108 konağın yer aldığı projede fiyatlar, 410 bin ile 680 bin dolar arasında değişmektedir. 18 Kasım'da satışa sunulan ve 2008 yılında teslim edilecek projede 64 konak daha ilk haftadan sahiplerini bulmuştur.



Şekil M.1: Rumeli Konakları villa planları

16. Sealybria

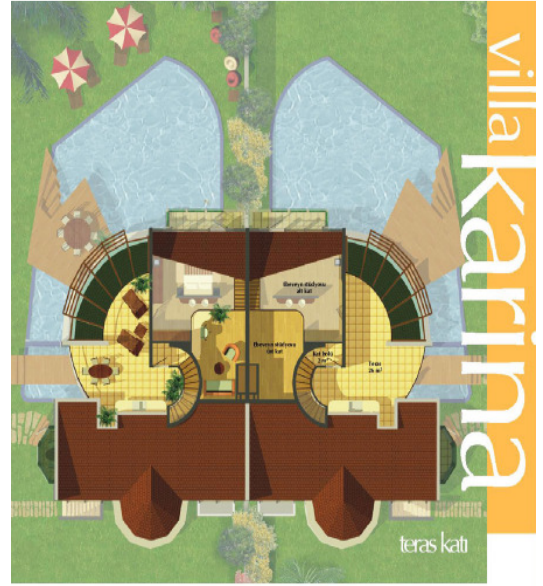
Sinpaş GYO tarafından 288 bin metrekare alanda inşa edilen 222 villa tıpkı tekneler gibi suyun üzerinde durmaktadır.

Villa Grandi modeli yaklaşık olarak 358 m²'dir. Her villanın müstakil bahçesi, açık-kapalı yüzme havuzu, saunası ve otoparkı vardır.

alt / hobi katı	giriş / bahçe katı	üst kat	teras katı
Fitness ve hobi alanı	Galerili salon	Ebeveyn stüdyo	Ebeveyn stüdyo
Özel oda	Mutfak	Alt kat	Teras
Yardımcı odası	Mutfak terası	Balkon	Üst kat
Banyo	Bahçeli teras	Duş-WC	
Kombi ve çamaşır bölümü	Havuzlu teras	Yatak odası	
Sauna	Misafir süiti	Banyo	
Havuz denge deposu	Banyo	Yatak odası	
Havuz makine dairesi	Sofa	Banyo	
	Antre	Galerili sofa	
	Giriş terası	Kat banyosu	
	Vestiye		
	WC		

Villa Karina modeli yaklaşık olarak 280 m²'dir.

alt / hobi katı	giriş / bahçe katı	üst kat	teras katı
Fitness ve hobi alanı	Galerili salon	Ebeveyn stüdyo	Ebeveyn stüdyo
Özel oda	Yemek salonu	Alt kat	Teras
Yardımcı odası	Mutfak	Balkon	Üst kat
Banyo	Antre	Galerili sofa	Kat holü
Kat banyosu	Giriş terası	Süit oda	
Kombi ve çamaşır bölümü	Havuzlu teras	Özel banyo	
Sauna	Misafir odası	Süit oda	
Havuz denge deposu	Kat banyosu	Özel banyo	
Havuz makine dairesi			



Şekil N.1: Sealybria villa planları

17. Toskana Vadisi

Emaar Türkiye'nin Büyükçekmece'de inşa ettiği Toskana Vadisi Evleri'nde büyüklükleri 395 ile 940 metrekare arasında değişen villaların fiyatları 800 bin dolardan başlayıp 1 milyon 900 bin dolara kadar çıkmaktadır.

Büyüklükleri 395 ve 940 metrekare arasında olan villalar için firmanın anlaşmalı olduğu Akbank ve Yapı Kredi Bankası'ndan konut kredisi kullanılabilir. Ayrıca isteyenler konut bedelinin yüzde 30'unu sözleşme imzalarken, kalan yüzde 70'ini ise evi teslim alırken ödeyebilmektedir. Bununla birlikte ilk aşamada ödenecek yüzde 30'luk oranın yarısı için kredi kullanma avantajı da sunulmaktadır.

Toplam 2 milyon metrekare arsa üzerinde kurulan Toskana Vadisi'nin 8 farklı tipte tasarlanan 700 adet villadan oluşacaktır.

Büyükçekmece Gölü ve Marmara Denizi manzarasına hakim bir konumda bulunan Toskana Vadisi, Atatürk Havalimanı'na 20, şehir merkezine ise 50 dakika uzaklıkta yer almaktadır. 4 etap halinde tamamlanması planlanan projenin ilk etabını oluşturan 174 villanın ise 2008 sonunda sahiplerine teslim edilmesi öngörülmektedir.



Şekil O.1: Toskana Vadisi villa planları

ÖZGEÇMİŞ

2001 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nde başlamış olduğum lisans eğitimimi 2006 yılı Haziran ayında İkincilik ve Yüksek Onur Derecesi olarak tamamladım. Ardından ara vermeden başlamış olduğum Yüksek Lisans eğitimime yine İstanbul Teknik Üniversitesi'nde Gayrimenkul Geliştirme Bölümünde devam ettim. Lisans eğitimim boyunca Sayın Prof. Dr. Vedia Dökmeci ile birlikte çeşitli araştırmalarda bulundum ve bunlardan bazıları uluslararası dergilerde yayınlanmaktadır.