

**KONUT FİYATLARINI ETKİLEYEN
FAKTÖRLERİN İNCELENMESİ
ÜSKÜDAR ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Ayda MİRASYEDİ
(516031003)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 19 Aralık 2005
Tezin Savunulduğu Tarih : 30 Ocak 2006**

**Tez Danışmanı: Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ
Diğer Jüri Üyeleri: Prof.Dr. Heyecan GİRİTLİ
Prof.Dr. Gülay KIROĞLU (M.S.Ü.)**

OCAK 2006

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 DÖKMECİ' ye, istatistik ile konulardaki yardımlarından dolayı Sayın Prof. Dr. Gülay KIROĞLU' na, çalışmamın altyapısını oluşturan bilgileri elde etmemde yardımcı olan TURYAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.' ye, Arcview GIS programındaki yardımları ve dostluğu için sevgili partnerim Batur PALADEMİR' e, çok uzaklarda olmasına rağmen hep yanımda olan dostum Bora SELİM'e, tezimin son aşamasında yaptığı büyük yardımlardan dolayı sevgili taze asistanım, Araş. Gör. A. Ahu GÜLÜMSER'e katkılarından dolayı teşekkür ederim.

Ocak 2006

Ayda Mirasyedi

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	ix
SUMMARY	xi
1. GİRİŞ	1
1.1. Tezin Amacı	1
1.2. Tezin Kapsamı ve İnceleme Yöntemi	1
1.3. Çalışmanın İçeriği	2
2. LİTERATÜR	4
3. ÇALIŞMA ALANININ TARİHSEL SÜREÇTE İNCELENMESİ	13
3.1. Üsküdar İlçesi'nin Tarihsel Gelişimi	13
3.1.1. 16. ve 17. Yüzyılda Üsküdar	14
3.1.2. 18. Yüzyılda Üsküdar	14
3.1.3. 19. Yüzyılda Üsküdar	15
3.1.4. 20. Yüzyılda Üsküdar	16
3.1.5. Günümüzde Üsküdar	16
3.2. Bölüm Sonucu	20
4. HİPOTEZ VE ARAŞTIRMA YÖNTEMİ	21
4.1. Hipotez	21
4.2. Araştırma Yöntemi	21
4.3. Verilerin Toplanması	21
4.4. İnceleme Alanı Verilerinin Değerlendirilmesi	22
4.4.1. 2000 Yılı Verileri	22
4.4.1.1. 2000 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Analizler	22
4.4.1.2. 2000 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Değerlendirmeler	24
4.4.2. 2001 Yılı Verileri	24
4.4.2.1. 2001 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Analizler	24
4.4.2.2. 2001 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Değerlendirmeler	26
4.4.3. 2002 Yılı Verileri	27
4.4.3.1. 2002 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Analizler	27
4.4.3.2. 2002 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Değerlendirmeler	29
4.4.4. 2003 Yılı Verileri	29
4.4.4.1. 2003 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili	29

Analizler	
4.4.4.2. 2003 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Değerlendirmeler	30
4.4.5. 2004 Yılı Verileri	31
4.4.5.1. 2004 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Analizler	31
4.4.5.3. 2004 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Değerlendirmeler	33
5. MODELLER VE UYGULAMALAR	34
5.1. Hedonik Fiyat Analizi	34
5.1.1. 2000 Yılı Hedonik Fiyat Analizi	34
5.1.2. 2004 Yılı Hedonik Fiyat Analizi	37
5.2. Coğrafi Bilgi Sistemleri Mekansal Analiz Modülü İle Enterpolasyon	39
5.2.1. Yıllara Göre Konut Fiyatları Değişimi	39
5.2.2. Yıllara Göre Mekansal Analiz Sonuçları	47
5.2.2.1. 1985 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²)	47
5.2.2.2. 1990 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²)	50
5.2.2.3. 1995 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²)	53
5.2.2.4. 2000 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²)	56
5.2.2.5. 2001 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²)	59
5.2.2.6. 2002 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²)	62
5.2.2.7. 2003 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²)	65
5.2.2.8. 2004 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²)	68
6. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRMELER	71
KAYNAKÇA	75
ÖZGEÇMİŞ	80

KISALTMALAR

İ.E.T.T.	: İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri
SPSS	: Statistical Package of Social Science
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 3.1. 1935–2000 Yılları Üsküdar İlçesi Nüfus Durumu.....	17
Tablo 5.1. Model Korelasyon Katsayısı (R)	35
Tablo 5.2. Anova Testi.....	35
Tablo 5.3. Regresyon Katsayıları.....	36
Tablo 5.4. Model Korelasyon Katsayısı (R)	37
Tablo 5.5. Anova Testi.....	37
Tablo 5.6. Regresyon Katsayıları.....	38
Tablo 5.7. Yıllar Bazında Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²).....	42
Tablo 5.8. 1980–2000 Yılları Üsküdar İlçesi Mahallelerine Ait Nüfus Değişimi.....	43
Tablo 5.9. 1985 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m ²).....	48
Tablo 5.10. 1990 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m ²).....	51
Tablo 5.11. 1995 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m ²).....	54
Tablo 5.12. 2000 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m ²).....	57
Tablo 5.13. 2001 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m ²).....	60
Tablo 5.14. 2002 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m ²).....	63
Tablo 5.15. 2003 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m ²).....	66
Tablo 5.16. 2004 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m ²).....	69

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 4.1. Konutların Yapı Cinsine Göre Dağılımı.....	23
Şekil 4.2. Konutların Tiplerine Göre Dağılımı.....	23
Şekil 4.3. Konutların Alanlarına Göre Dağılımı.....	23
Şekil 4.4. Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı.....	23
Şekil 4.5. Konutların Manzara Durumuna Göre Dağılımı.....	24
Şekil 4.6. Konutların Yapı Cinsine Göre Dağılımı.....	25
Şekil 4.7. Konutların Tiplerine Göre Dağılımı.....	25
Şekil 4.8. Konutların Alanlarına Göre Dağılımı.....	26
Şekil 4.9. Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı.....	26
Şekil 4.10. Konutların Manzara Durumuna Göre Dağılımı.....	26
Şekil 4.11. Konutların Yapı Cinsine Göre Dağılımı.....	27
Şekil 4.12. Konutların Tiplerine Göre Dağılımı.....	27
Şekil 4.13. Konutların Alanlarına Göre Dağılımı.....	28
Şekil 4.14. Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı.....	28
Şekil 4.15. Konutların Manzara Durumuna Göre Dağılımı.....	28
Şekil 4.16. Konutların Yapı Cinsine Göre Dağılımı.....	29
Şekil 4.17. Konutların Tiplerine Göre Dağılımı.....	29
Şekil 4.18. Konutların Alanlarına Göre Dağılımı.....	30
Şekil 4.19. Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı.....	30
Şekil 4.20. Konutların Manzara Durumuna Göre Dağılımı.....	30
Şekil 4.21. Konutların Yapı Cinsine Göre Dağılımı.....	31
Şekil 4.22. Konutların Tiplerine Göre Dağılımı.....	32
Şekil 4.23. Konutların Alanlarına Göre Dağılımı.....	32
Şekil 4.24. Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı.....	32
Şekil 4.25. Konutların Manzara Durumuna Göre Dağılımı.....	33
Şekil 5.1. Eski Yerleşim Alanlarındaki Kötü Durumdaki Konutlar.....	40
Şekil 5.2. Beylerbeyi'nde Yer Alan Yalılardan Görünüm.....	41
Şekil 5.3. Kuzguncuk Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m ²).....	41
Şekil 5.4. Kuzguncuk'ta Restore Edilmiş Eski Yapılar.....	41
Şekil 5.5. Altunizade Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m ²).....	44
Şekil 5.6. Altunizade'de Yeni Konut Yerleşimleri.....	44
Şekil 5.7. Burhaniye Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m ²).....	45
Şekil 5.8. Bulgurlu Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m ²).....	45
Şekil 5.9. Kısıklı Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m ²).....	46
Şekil 5.10. Bulgurlu'da Yeni Konut Yerleşimleri.....	46
Şekil 5.11. Bahçelievler Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m ²).....	47
Şekil 5.12. 1985 Yılı Konut Fiyatları (\$/m ²).....	47
Şekil 5.13. 1985 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı.....	49
Şekil 5.14. 1990 Yılı Konut Fiyatları (\$/m ²).....	50
Şekil 5.15. 1990 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı.....	52
Şekil 5.16. 1995 Yılı Konut Fiyatları (\$/m ²).....	53

Şekil 5.17.	1995 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı.....	55
Şekil 5.18.	2000 Yılı Konut Fiyatları (\$/m ²).....	56
Şekil 5.19.	2000 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı.....	58
Şekil 5.20.	2001 Yılı Konut Fiyatları (\$/m ²).....	59
Şekil 5.21.	2001 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı.....	61
Şekil 5.22.	2002 Yılı Konut Fiyatları (\$/m ²).....	62
Şekil 5.23.	2002 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı.....	64
Şekil 5.24.	2003 Yılı Konut Fiyatları (\$/m ²).....	65
Şekil 5.25.	2003 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı.....	67
Şekil 5.26.	2004 Yılı Konut Fiyatları (\$/m ²).....	68
Şekil 5.27.	2004 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı.....	70

ÖZET

Konut barınma ihtiyacı yanı sıra, satın alma yoluyla elde edildiğinde uzun dönemli bir yatırım aracı ve şehrin gelişiminde önemli bir faktördür. Konum, çevresel faktörler, yasal prosedürlere uygunluk, ihtiyaç unsurları, kişisel kullanımın konuta verdiği önem konut değeri üzerinde etkili olurken, alıcının konuta sahip olabilmek için ödemeyi kabul ettiği değer fiyatın oluşmasına neden olmaktadır.

Bu çalışmanın kapsamı, Üsküdar’da, konut fiyatları üzerinde, fiziksel, çevresel ve komşuluk birimi değişkenlerinin etkileri ve fiyatın zaman içindeki mekansal dağılımı, olarak belirlenmiştir. Araştırma, verilerin toplanması, işlenmesi, analizinin yapılması ve sonuçlarının değerlendirilmesini kapsamaktadır. Bu çalışmada, konut fiyatlarının, yıllar içerisinde mahalle bazında ki dağılımları, konutun ekonomik değeri üzerinde etkili olan faktörlerin etki dereceleri belirlenmiştir. Konut fiyatlarının mahallelere göre dağılımını gösteren haritalar ve hedonik fiyat analizi ile konut fiyatlarındaki değişim ve değişime neden olan etkiler incelenmiştir.

Üsküdar İlçesi’nde konut piyasasında çeşitliliğe yol açan, yeni alternatifleri beraberinde getiren etkenler, göçün etkisiyle meydana gelen düzensiz yapılaşma, deprem faktörü ve ekonomik göstergelerin kişilerin taleplerinde meydana getirdiği değişim olarak belirlenmiştir.

6 bölümden oluşan tezin giriş bölümünde, tezin amacı, tezin kapsamı ve inceleme yöntemi yer almıştır. 2. bölüm, incelenen kaynakların yer aldığı literatür kısmıdır. 3. bölümde çalışma alanının yerleşim yapısı, konut dokusu, demografik özellikleri gibi konular 16. yüzyıldan günümüze kadar gelen süreçte incelenmiştir. 4. bölüm hipotez, araştırma yöntemi, analiz ve modelde kullanılan verilerin sayısının elde edildiği kaynakların açıklandığı verilerin toplanması kısmını içermektedir. 5. bölümde uygulanan model ve yapılan analizler sonucunda elde edilen bilgiler, konut satış fiyatının dağılımı ve üzerinde etkili olan faktörlerin bulunduğu incelemeler yer almaktadır. 6. bölümde çalışma alanında elde edilen verilerle yapılan analizler sonucunda çıkarılan kestirimler, varılan sonuçlar ve değerlendirmeler bulunmaktadır.

Çalışma sonucunda, konutun alansal büyüklüğü, bulunduğu kat, gelişmişlik indeksi ve manzara varlığı faktörünün, konutun satış fiyatı üzerinde etkili olduğu anlaşılmıştır. Konut fiyatlarının düzenli yapılaşan yeni yerleşim alanlarının olduğu semtlerde ve ticari fonksiyonların hareketli olduğu mahallelerde artan bir gelişme

gösterdiği görülmüştür. Nitelikli tarihi konut dokusuna sahip mahallelerin konut fiyatlarının ise mahalle ortalamalarının üzerinde olduğu sonucuna varılmıştır.

Araştırmanın sonuçları, gayrimenkul yatırımcılarının ve alıcıların doğru karar vermelerinde ve yerel yönetimin şehrin yapılanmasını etkileyecek donatı alanlarının yer seçimi kararını daha sağlıklı vermelerinde faydalı olacaktır.

AN INVESTIGATION OF FACTORS AFFECTING THE HOUSING PRICES CASE OF ÜSKÜDAR

SUMMARY

A house, besides sheltering need, is an important factor in the development of city and long-term investment tool while it is obtained by buying. While the given importance of location environmental factors, coherence to the legal procedures, necessity components and private use to the house is effective on the housing value, the value accepted by buyer to won the house creates the price.

This study includes the effects of physical, environmental and neighbourhood characteristics on housing prices and changes in value over time.

The research involves gathering data, carrying out analysis and evaluating the results. In this study, spatial dispersion of housing prices based on districts over years and the determination of the degree of factors influencing the value of houses have been analysed.

The changes in housing prices and the factors causing these changes are investigated with the maps of the distribution of land prices by districts and by hedonic analysis.

In Üsküdar, the factors causing the variety in housing market and bringing alternatives are determined as the unsystematic development of the area as a result of the migration influence, the effect of earthquake, and the changes in people's demand caused by the economic situation.

The introduction part of the thesis including 6 parts, evaluates the aim, concept and methodology of the thesis. Next part, the second part reviews literature based on the examined references. In the third part, the structure of settlements, housing pattern and demographical characteristics are researched from 16th century to today. The fourth part involves the hypothesis, research method, analysis and data collection part which includes data resources. The following part, the fifth part examines the information obtained at the end of the analysis, the distribution of selling prices of houses and factors affecting housing values. The last part concludes with the results and the evaluation of the data of the study.

As a result, the size of the dwelling, the floor in which the dwelling is located, the development index and the effect of the view from the dwelling and the influence of all these variables on sale price have been analysed. An increase in housing price can be seen in the districts where new well-structured developments have been built and where commercial movements appear. Housing prices are above average in districts having historical importance.

The results of this investigation will be helpful not only for investors and buyers to make appropriate decisions, but also for local authorities to make decisions on choosing appropriate locations for public services and areas that can affect the structure of the city.

1. GİRİŞ

1.1 Tezin Amacı

Konut barınma ihtiyacı yanı sıra, satın alma yoluyla elde edildiğinde uzun dönemli bir yatırım aracı ve şehrin gelişiminde önemli bir faktördür. Konum, çevresel faktörler, yasal prosedürlere uygunluk, ihtiyaç unsurları, kişisel kullanımın konuta verdiği önem konut değeri üzerinde etkili olurken, alıcının konuta sahip olabilmek için ödemeyi kabul ettiği değer fiyatın oluşmasına neden olmaktadır.

Tezin amacı, “Üsküdar İlçesi’nde konut fiyatlarının mekansal analizi ve Üsküdar İlçesi’nde farklı niteliklere sahip mahallerde, fiziksel özellikler, çevresel faktörler ve ekonomik göstergelerin konut satış fiyatı üzerindeki etki derecelerinin belirlenmesi”dir.

Konutun satış fiyatı üzerinde etkili olan faktörler yapılan literatür çalışmaları yardımıyla belirlenmiş ve incelemeye dahil edilmiş, bazı faktörler semtlerin ortak özellikleri dikkate alınarak elenmiştir. Bu incelemede, konutun ve bulunduğu binanın yapısal özellikleri, yakın çevre değişkenleri, sosyal ve demografik yapı, ekonomik göstergelerin etkileri incelenmeye çalışılmıştır.

1.2 Tezin Kapsamı ve İnceleme Yöntemi

Tez çalışması, Üsküdar İlçesi’nde yer alan mahallelerin konut fiyatlarının tespit edilmesi, fiyatları etkileyen faktörlerin bulunması, etki derecelerinin tespit edilmesi ve yıllar bazında mekansal analizlerinin yapılmasını içermektedir.

Tarihi kent merkezinde yer alan Arakiyeci Hacı Cafer, Barbaros, Gülfem Hatun, Hacı Hesna Hatun, İcadiye, İhsaniye, İnkılap, Kefçedede, Kuzguncuk, Pazarbaşı, Rumi Mehmet Paşa, Selami Ali ve Selimiye Mahallesi, yeni yerleşim alanlarının yoğunluk kazandığı Bulgurlu ve Kısıklı, Bahçelievler Mahallesi, alışveriş merkezi ve

iş merkezlerinin yoğunluk kazandığı, bu donatılara yakın konumda bulunan Acıbadem, Altunizade, Burhaniye Mahallesi ve nitelikli tarihi konut dokusuna sahip olan Beylerbeyi, Kandilli, Salacak Mahallesi'nde yer alan konutların fiziksel nitelikleri ve çevresel faktörleri göz önüne alınarak çalışma gerçekleştirilmiştir.

1985-2000 yılları ve 2001, 2002, 2003, 2004 yıllarını kapsayan zaman sürecinde incelenen veriler, Üsküdar İlçesi'nde 1985-2000 yılları arasında 5'er yıllık periyotlarla, alan ve fiyatın birlikte yer aldığı emlak ilanlarından, 2000, 2001, 2002, 2003 ve 2004 yıllarına ait veriler ise Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş veri tabanından yararlanılarak elde edilmiştir.

1985–2004 yılları arasında toplanan verilerin mekansal analizinin yapılmasında konut m² fiyatları öznitelik olarak alınarak ArcView 3.1 programının Spatial Analysis Modülü enterpolasyon işleminde kullanılmış ve yıllara göre konut fiyatı haritaları oluşturulmuştur.

2000 ve 2004 yılları verilerinde ise SPSS 11.5 programı kullanılmış ve konuta ve çevresine ait özelliklerin yarattığı etkiler regresyon analizinde incelenmiştir.

Tez kapsamına, ekonomik göstergeler, fiziksel olaylar ve talebin konut fiyatı üzerindeki etkisi de dahil edilmiştir.

1.3 Çalışmanın İçeriği

Tez çalışmasında, Üsküdar İlçesi mahallelerinde konut fiyatlarının zaman içerisindeki dağılımı ve konut değerlerini etkileyen faktörler incelenmiştir.

6 bölümden oluşan tezin giriş bölümünde, tezin amacı, tezin kapsamı ve inceleme yöntemi yer almıştır. Kullanılan model, ele alınan değişkenler, çıkarılan sonuçlar v.b. gibi konuların yer aldığı bölümlerin kısa açıklamaları bulunmaktadır.

2. bölüm, incelenen kaynakların yer aldığı literatür kısmıdır. Konutun satış fiyatı üzerinde etkili olduğu düşünülen değişkenlerin etki derecelerinin ölçüldüğü uygulamalı ve teorik analizler, bu bölümde irdelenmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan yabancı ülkeler ve Türkiye'de bu konu ile ilgili yaklaşımlar incelenmiş ve çalışma alanı ile benzerlik ve farklılık gösteren noktalar bulunmaya çalışılmıştır.

3. bölümde çalışma alanının yerleşim yapısı, konut dokusu, demografik özellikleri gibi konular 16. yüzyıldan günümüze kadar gelen süreçte incelenmiştir.

4. bölüm hipotez, araştırma yöntemi, analiz ve modelde kullanılan verilerin sayısının elde edildiği kaynakların açıklandığı verilerin toplanması kısmını içermektedir. Çalışma alanının konut yapısı ve niteliklerinin incelendiği, talebin hangi değişkenlerden etkilendiği, verilerin değerlendirilmesi kısmında açıklanmıştır.

5. bölümde uygulanan model ve yapılan analizler sonucunda elde edilen bilgiler, konut satış fiyatının dağılımı ve üzerinde etkili olan faktörlerin bulunduğu incelemeler yer almaktadır.

6. bölümde çalışma alanında elde edilen verilerle yapılan analizler sonucunda çıkarılan kestirimler, varılan sonuçlar ve değerlendirmeler bulunmaktadır.

2. LİTERATÜR

Tezin konusu ile ilgili olarak uluslararası çalışmalar incelenmiş, konut fiyatına etki eden faktörler; yakın çevre değişkenleri, sosyal yapı, konuta ve bulunduğu binaya ait özellikler kapsamında incelenmiştir.

Konut fiyatında, konut ve konutun konumlandığı yerleşim alanının etkisini incelemek amacıyla Wabe tarafından regresyon analizi yapılmıştır. Regresyon analizinde, kent merkezine olan uzaklık, nüfus yoğunluğu, çevresel kalite ve konutun yaşı değişken olarak kullanılmış, konut tipi analizinde, merkeze uzaklık ve konut yaşı arasında ilişki gösterilirken, nüfus yoğunluğu olarak gösterilen çevresel kalite, kent merkezine olan uzaklığın fonksiyonu şeklinde açıklanmıştır (Wabe,1971).

Konutun satış fiyatı ile yapısal özelliği ve merkezi iş alanına olan mesafe arasındaki ilişkinin regresyon analizinde, görsel kalite, sanayi, ulaşım ve ticari tesislere yakınlık ve bunun neden olduğu gürültü kirliliği gibi faktörlerin, yakın çevre özellikleri ve komşuluk birimi üzerinde etkili olduğu neticesine ulaşılmıştır (Goodman, 1979).

Ball (1973), İngiltere ve Amerika’da konut fiyatlarını etkileyen ve oluşturan faktörlerin neler olduğunun incelendiği araştırmalarda, çıkan sonuçları şu şekilde özetlemiştir; Mekansal veriler ve ekonomik göstergelere göre çalışmalar yapılmış, gelir dağılımı, konut ile ilgili arz-talep dengesi, komşuluk ünitesinin özellikleri, konutun yapısal nitelikleri ve merkeze uzaklık gibi değişkenleri çoklu regresyon analizi ile açıklamaya çalışmıştır.

Yinger (1979) ve King ve Mieszkowski (1973), yaptıkları çalışmada, fiyatları doğrudan etkileyen faktörün, konutun içinde yer aldığı çevrenin özellikleri olduğunu belirtmişlerdir.

Richardson ve diğ. (1974), konut fiyatı ve erişilebilirlik ile ilgili yaptıkları çalışmada, merkezden konut alanına kadar olan yol uzunluğunu değişken olarak almışlardır. Tek

merkezli bir kent olan Edinburg’ da yapılan araştırmada, ulaşılabilirlik ölçüleri gerekli olmamiş fiyat ve uzaklık arası ilişki güçlü olumlu etki göstermiştir.

Rabiega ve diğ. (1984), toplu konut projelerinin yakın çevresinde yer alan konut alanlarının fiyatı üzerinde yarattığı etkiyi hedonik fiyat analizi ile incelemiştir. Gelir seviyesi açısından dar gelirli grubun yerleştirildiğı, ikamet ettiğı alanlarda, toplu konut projelerinin çevredeki konut fiyatları üzerinde azaltıcı etki yarattığı, aksi haldeki durumlarda ise olumlu sonuçlar doğurduğu görülmüştür.

Konutun yer aldığı binanın karakteristik özellikleri yanı sıra, yaşı, inşaat kalitesi, alansal büyüklüğü, oda ve banyo sayısı, otopark büyüklüğü gibi özelliklerinin konut fiyatında değışiklikler yarattığı belirlenmiştir (Follain ve Jimenez, 1985).

Segal ve Srinivasan (1985), çalışmalarında düzenli gelişen, idari yapının denetimi altında bulunan şehir gelişimlerinde konut değerinin olumlu yönde etkilendiğı, aksi halde ise düzensiz ve kontrolsüz gelişen şehirlerde ise konut fiyatlarının % 3 oranında daha düşük olduğı görülmüştür.

Rosen ve Smith tarafından yapılan araştırmada, coğrafi özellikler ve sosyo-ekonomik faktörlerin, konut fiyatları üzerinde zaman içinde yarattığı etki incelenmiş ve konut pazarının ipotekli konut kredilerinin faiz oranları, konutların gelecekte elde edecekleri değer artışı, fiyat beklentileri, hane halkı sayısı ve 35-44 yaş arası nüfus miktarı olduğı sonucuna ulaşılmıştır (Rosen ve Smith, 1986).

Dubin ve Sung (1987), regresyon analizi yöntemi kullanarak, konut fiyatlarının çok merkezli şehirlerdeki değışimini, konuta ait yapısal nitelikleri inceleyerek belirlemeye çalışmışlardır. Komşuluk birimi sosyo-ekonomik yapısı ve özellikleri, konutun bulunduğı binaya ait özellikler ve konutun yapısal özellikleri olarak bölümlere ayırmışlardır. Buna göre konut yaşı, alanı, oda ve banyo sayısı konutun yapısal özellikleri içerisinde, konutun kat sayısı, asansör, garaj, havuz gibi unsurları binaya ait özellikler kapsamında, kamusal hizmet ve mallar, eğitim durumu, işlenen suç sayısı, kişi başına gelir gibi nitelikler ise komşuluk birimi sosyo-ekonomik durum ve özellikleri bünyesinde incelenmiştir. Araştırma sonucunda, merkezi iş alanlarına yakınlığın, konut fiyatları üzerindeki etkisinin çok baskın olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Dubin ve Sung (1990), ırk ve sosyo ekonomik özelliklerin komşuluk ünitesinin kalitesinin ölçülmesinde konut fiyatını ortaya çıkaran bir değişken olduğunu belirtmişlerdir. Araştırmada, bu değişkenlerin kamu hizmetleri kalitesinden daha önemli olduğu sonucuna varılmıştır.

Mcdonald ve McMillen (1990) ve Waddell ve diğ. (1993), tarafından yapılan araştırmalar değeri etkileyen diğer bir faktörün merkezi iş alanına (MİA) olan uzaklık olduğunu göstermektedir.

Galster (1996), konutu, sabit, dayanıklı, pahalı, çok boyutlu heterojen bir mal olarak tanımlamış, bu birincil karakterlerin konutla ilgili davranışları ve dolayısıyla komşuluk birimi karakterlerini etkilediğini belirtmiştir.

Gelfand ve diğ. (1998), lokasyonun konut fiyatını etkileyen en önemli faktör olduğunu, iki taşınmazın birbiriyle aynı olamayacağını ve lokasyonun, konutun, ulaşım noktalarına ve ticaret merkezlerine olan uzaklığı tanımladığını söylemiştir.

Houghwout (1997), konut fiyatları üzerinde altyapı yatırımlarının şehrin banliyölerindeki konut değerlerini nasıl etkilediğini regresyon analizi ile incelemiştir. İnceleme sonucunda, altyapı yatırımlarının konut fiyatları üzerinde olumlu etkiler yarattığı sonucuna varılmıştır.

Metropolitan alanlarda yerleşimlerin heterojen olması nedeniyle konut fiyatlarında farklılıklar meydana gelmekte, konut ve içerisinde yer alan mahallenin özelliklerine göre fiyat değişmektedir (Knaap, 1998).

Çevresel faktörlerin ve yapılaşmış çevreye ait özelliklerin konut değeri üzerindeki etkilerinin incelendiği bazı çalışmalar yapılmıştır. Yapılan çalışmalar sonucunda, emlak değerlerinin kamusal parklara, hafif raylı sistem istasyonlarına, altyapı dağıtım noktalarına ve kamusal yatırımların yapıldığı bölgelere yakın olan alanlarda daha yüksek olduğu görülmüştür. Rekreatif amaçlı alanlar, su öğeleri ve altyapı servislerine erişilebilirliğe göre emlak değerinin metropolitan alanlarda arttığı, bunun yanı sıra kaliteli eğitim kurumlarının yakın çevresinde bulunan konut alanlarında da değerin otomatik olarak yükseldiği sonucuna varılmıştır. Emlak değerini düşüren unsurlar ise doğal ve yapılaşmış çevrenin neden olduğu faktörlerdir. Bunlar hava

kirliliği, zeminin zayıflığı, trafik sıkışıklığı ve gürültüsü, havaalanı gürültüsü, sel riski, atıklar ve yüksek gerilim hattı gibi öğelerdir (Knaap, 1998).

Konut değerini etkileyen farklı değişkenler ile ilgili olarak Amerika’da da birçok çalışma yapılmıştır. Bringham (1965), Los Angeles’ de yaptığı araştırmada, kent merkezinden dışına doğru ışınsal çizgiler çizerek konut fiyatlarını etkileyen faktörler arasında yer alan arsa fiyatını incelemiştir. İncelemede arsa fiyatının bina değerinden bağımsız ele alınamadığı, tahminlere dayandırıldığını çünkü arsa fiyatının emlak pazarından ve piyasadan temin edilemediğini belirtmiştir. Araştırma sonucunda arsa fiyatının konut fiyatı üzerindeki etkisinin düşük olduğu bulunmuştur.

Ridker ve Henning (1967) ve Anderson ve Crocker (1971) tarafından çevresel faktörlerin konut fiyatları üzerindeki etkileri incelenmiş ve çalışma sonucunda hava kirliliğinin belirleyici bir rolü olduğu sonucuna varılmıştır. Anderson ve Crocker, 1971 Washington, Kansas City ve St. Louis’de yaptıkları çalışmada konut fiyatı üzerinde etkili olan diğer faktörleri, hane halkı geliri ve taşınmazın yapısal özelliği olarak belirleştirebilir.

Bu çalışmalardan biri konut fiyatında konutun özelliklerinin yanı sıra yerleşim alanının özelliklerinin de etkili olduğu görüşü ile gerçekleştirilmiş ve bu araştırma Muth tarafından yapılmıştır. Çalışmada temel alınan nokta Amerika Chicago’ da ki konut üretici ve tüketicilerinin değerlendirmeleridir. Konut fiyatlarını etkileyen etmenlerin, şehir merkezi ve çalışma alanına olan mesafe, komşuluk ünitelerinin halihazırdaki durumu binanın yapısal nitelikleri, ulaşım güzergahları, üniversiteler, rekreasyon alanları ve kültür merkezleri olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ulaşım akslarına, sosyal donatılara ve çalışma alanlarına yakınlığın konut fiyatlarını artırıcı bir etki yarattığı belirlenmiştir (Muth, 1969).

Sirpal (1994), yaptığı çalışmada, Amerika’da ki 3 alışveriş merkezinin büyüklüğünün ve uzaklığının yakın ikametler üzerindeki etkisini araştırmıştır. Sonuç olarak, alışveriş merkezinin büyüklüğünün, çevredeki konut değerleri üzerinde olumlu etki yarattığı sonucuna ulaşılmıştır.

Song ve Knaap (2004), tek aile konutları üzerinde karma arazi kullanımların yaptığı etkiyi analiz etmiş, konut fiyatlarının ticari arazi kullanımlarına yakın olan yerlerde arttığını belirtmişlerdir.

Amerika’da St. Louis’de konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin incelendiği Kain ve Quigley tarafından yapılan araştırmada, komşuluk birimi, konutun yer aldığı bina özellikleri ve yapısal niteliklerin konut fiyatını etkileyen öğeler olarak açıklandığı görülmüştür. Çalışmada sonuç olarak, konut fiyatını en fazla etkileyen öğenin, konutun yapısal özelliği olduğu, çevredeki yapıların kalitesi, komşuluk biriminin içinde yer alan konut dışı kullanımlar ile konutun ve binanın yapısal kalitesinin ise fiyatın değişimine neden olduğu sonucuna varılmıştır (Kain ve Quigley, 1970).

Manzaranın gayrimenkul değeri üzerindeki etkisinin araştırıldığı birçok çalışmada, manzaranın konut fiyatını etkileyen önemli bir faktör olduğu ve manzaranın türüne göre fiyat etkisinin değiştiği görülmüştür.

Rodriguez ve Sirmans (1994), Benson ve diğ. (1996), Bond ve Seiler (2001), tarafından yapılan araştırmalar, manzara faktörünün gayrimenkul değerleri üzerinde arttırıcı etkiye sahip olduğu sonucunu göstermiştir.

Manzaranın konut fiyatı üzerindeki etkisinin araştırıldığı diğer bir çalışma biri iki farklı model kullanılarak Seattle ‘da yapılmıştır. Lake Washington ve Haller Lake gibi kıyılarında konut yerleşmelerinin bulunduğu çevre ve yeşil kuşağa yakın olan Green Lake civarında konut fiyatları incelenmiştir. Regresyon analizi kullanılarak yapılan çalışmada, manzara ve sudan uzaklıkla ilgili veriler kullanılmış ve kullanılan iki modelde de sonuç olarak göle olan uzaklık arttıkça satış fiyatlarının azaldığı görülmüştür (Brown ve Pollakowski, 1977).

Blackey ve Follain (1991), Amerika’da 34 metropoliten alanla ilgili yaptıkları çalışmada, konut satış fiyatını değiştiren en önemli etkenleri arazi fiyatı ve inşaat maliyeti olarak belirlemiştir.

Konut fiyatı ve konutun yaşı arasındaki ilişkinin hedonik fiyat analizi ile incelendiği çalışmada, Dallas’ta yapılan 8500 satışın fiyatları kullanılmıştır. Çalışma sonucunda, konut fiyatı üzerinde, binanın yaşının negatif etkisi olduğu belirlenmiştir (Goodman ve Thibodeau, (1995).

Konut değerini doğrudan etkileyen en önemli faktör yeniden geliştirilen yerleşim birimleridir. Simons ve diğ. (1998), tarafından yerleşim alanlarındaki yeni inşaatlar ve yatırım eksiklikleri incelenmiş ve emlak değerleri üzerindeki olumlu ve olumsuz

etkileri irdelenmiştir. İki aşamalı hedonik fiyat modelinin oluşturulduğu araştırmada Cleveland Ohio’ da 1992–1994 yılları arasında satılmış olan 12100 adet bir ve iki ailelik konutların satış fiyatı kullanılmıştır. Yapılan bu incelemeler sonucunda, mevcut konut fiyatlarında her yeni konut ünitesinin 670 dolarlık artış yarattığı sonucu çıkmıştır.

Refah düzeyinin konut fiyatları üzerindeki etkisinin regresyon analizi ile incelendiği araştırmada, Amerika’da 130 metropoliten bölgede 1984–98 yılları arasında, konut fiyatlarının konum özelliğine göre değiştiği, gelir düzeyinden, nüfus artışından, inşaat maliyetlerinden, borsada ki hareketlerden ve faiz oranlarından, yüksek oranda etkilendiği belirlenmiştir (Jud ve Winkler, 2002).

İngiltere’de 9 bölge kapsamında, konut fiyatlarında ki bölgesel değişim, konutların yapısal özellikleri dikkate alınarak test edilmiştir. Bu çalışmada bina tipi, oda ve banyo sayısı, bahçe ve otopark sahipliği, ev sahipliği oranı, konut yaşı ve ısıtma sisteminin konut fiyatlarında etkili olduğu sonucuna varılmıştır (Forrest, 1990).

Konut fiyatlarındaki değişimin incelendiği Rusya Moskova’da, şehir merkezine olan uzaklık, rekreasyon alanlarına olan yakınlık, komşuluk çevresinin sosyo-ekonomik durumu gibi özelliklerin konut fiyatının yükselmesinde önemli rol oynadığı belirtilmiştir (Mozolin, 1994).

Hong Kong’da 1999 yılında satışı yapılan 139 adet konutun verileri kullanılarak yapılan çalışmada, genellikle orta gelir düzeyinde bulunan kişilerin tercih ettiği, küçük ve orta büyüklükteki konut alanlarının yer aldığı 4 yerleşim alanı seçilmiştir. Çoklu regresyon analizinin kullanıldığı çalışmada, değişken olarak konutun yaşı, tipi, alışveriş merkezine ve rekreasyon alanlarına olan uzaklığı, manzara, otopark sahipliği, zemin katta bulunması gibi unsurlar ele alınmıştır. Çalışma sonucuna göre, konut fiyatlarındaki yükselme yatırım amaçlı gayrimenkul alımı ile doğru orantılıdır. Otopark imkanı konut fiyatlarını arttıran bir öge iken konutların mezarlık manzarasına sahip olması, fiyatı düşüren önemli bir nedendir. Alışveriş merkezlerine ulaşılabilirlik ise fiyatların oluşmasında çok etkili bir faktör değildir (Tse ve Love, 2000).

İsrail Tel-Aviv’de hedonik fiyat analizi ile Burokhov, ve diğ. (1978), tarafından yapılan çalışmada, komşuluk birimi, konutun ve bulunduğu binanın yapısal

özellikleri, şehir merkezine olan uzaklık, görünümü, yakın çevresinde yer alan yapıların ne amaçla kullanıldığı gibi özellikler kullanılmıştır. Ele alınan 14 değişken fiyattaki farklılaşmayı % 84 oranında açıklamıştır. Buna göre, konut fiyatını en fazla etkileyen öğeler olarak, konutun ve yakın çevresinde yer alan yapıların dışsal nitelikleri, komşuluk biriminin nitelikleri ve bu birimde yer alan konut sayısı ile sosyal yapı olduğu sonucuna varılmıştır. İsrail’de ki konut piyasası, konut sahibi olan aile sayısının fazla olması nedeniyle farklı bir yapıya sahiptir.

Gelişmekte olan ülkelerde bu konu ile ilgili olarak yapılan incelemelerden biri Arimah (1992) tarafından yapılmıştır. Nijerya İbadan’da hedonik fiyat analizi uygulanarak yapılan çalışmada, merkezi iş alanına uzaklık, ulaşım aksları, komşuluk biriminin konumu, sahip olduğu donatılar gibi fiziksel özelliklerin yanı sıra, sosyo-ekonomik faktörlerde incelenmiştir. Bu çalışma sonucunda, hane halkı gelir seviyesinin, büyüklüğünün, aile reisinin yer aldığı meslek grubunun konut fiyatında etkili olduğu sonucu çıkarılmıştır.

Kahire ve Manila’da hedonik fiyat analizi kullanılarak, konut fiyatlarında rol oynayan etmenlerin incelendiği çalışmada, ulaşım aksları, su elemanları ve MİA’ya olan uzaklığın konut fiyatları üzerinde etkili olduğu görülmüştür (Daniere,1994).

Türkiye’de konut fiyatlarını etkileyen yapısal faktörleri, çevresel değerleri, sosyal donatı alanlarına olan mesafenin etkilerini, konuta ve bulunduğu binaya ait özellikleri inceleyen çalışmalar mevcuttur. Türel (1981) tarafından Türkiye’de ilk olarak, konut fiyatlarının şehir içinde farklılaşmasının incelendiği bir araştırma yapılmıştır. Bu çalışmada, Ankara’da ki konut fiyatları incelenmiş, konut fiyatlarının zaman içinde değişmesine neden olan faktörler ve bu piyasanın işleyişi ele alınmıştır. Ankara içinde, fiyat farklılaşmasının anlaşılabilmesi için 8 alt bölge belirlenmiştir. Konutun yıllık kirası bağımlı değişken olarak, yeni bina olup olmadığı, bir veya iki katlı bina olması, bodrum ve zemin kat konutu olması, kalorifer, asansör, sıcak su varlığı, oda sayısı, brüt taban alanı, eski kiracı varlığı, işyerine ve şehir merkezine olan uzaklık bağımsız değişken olarak alınmıştır. Bu çalışmada % 61’lik bir oranla fiyatların bölgesel farklılaşması açıklanmıştır. Bu farklılaşma demiryolu boyunca kuzey ve güney bölgelerinde görülmüştür. Güneyde alt bölgeler boyunca farklılaşan ve kuzeye göre daha yüksek olan fiyat, kuzeyde homojen bir yapıdadır. Ankara’ da binanın bir veya iki katlı olmasının, bodrum katta

yer almasının, konutta eski kiracı bulunmasının, konutun şehir merkezine ve işyerine olan uzaklığının konut kira değerinde olumsuz etki yarattığı, oda sayısının, konutun brüt alanının, bahçe alanının artmasının, sıcak su, asansör varlığı ve yeni bina olması gibi etkenlerin kira değerini yükselttiği, ancak konut kira değerini en fazla etkileyen öğenin kalorifer varlığı olduğu sonucu ortaya çıkmıştır.

İstanbul İli geneli ve ilçelerinde Eğdemir (2001) tarafından yapılan araştırmada, konut fiyatlarının semtlere göre tespitinin yapılması, mekansal dağılımının incelenmesi ve fiyat farklılaşmasında etkin rol oynayan etkenlerin araştırılması gibi unsurlar gerçekleştirilmiştir. İstanbul'da on beş alanda, konut fiyatlarının farklılaşmasında rol oynayan etkenler konuta ve çevresine ait özellikler incelenerek belirlenmiştir. Bu özellikler 4 gruba ayrılarak irdelenmiştir. Bulunduğu konumun dokusu, şehir içindeki lokasyonu ilk grupta, konutun yer aldığı binaya ait özellikler: yaş, yapı m cinsi, kat sayısı, asansör, hidrofor, klima, otopark, manzara, jeneratör, ses-ısı izolasyonu, gibi özellikler 2. grupta, iş merkezleri, yakın çevrede bulunan alışveriş merkezleri, kullanılan ulaşım araçları ve bunlara erişilebilirlik, hastane, üniversite ve sanayi alanları 3. grupta, 4. grupta ise oda sayısı, konut ve salonun alanı, banyo ve balkon sayısı, ayrıca yapı kalitesini belirleyebilmek amacıyla mutfak, doğrama ve döşeme malzemeleri tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda, konut fiyatı üzerinde etkin olana en önemli faktörlerin konut büyüklüğü, kalitesi, yaşı, oda sayısı, manzara, daire sayısı ve otopark tesisleri olduğu görülmüştür.

Eğdemir (2001) çalışmasında, İstanbul geneli ve ilçelerinde konut fiyatı ile konutun yakın çevre değişkenleri ve nitelikleri arasındaki ilişkiyi çoklu regresyon analizi yöntemini kullanarak incelemiştir. Üsküdar İlçesi' ni kapsayan bölümde, konut yaşı ve yapı kalitesi incelenmiş, konut yaşı 11.5, yapı kalitesi ise 5.9 oranına sahip olarak bulunmuş ve oranların orta düzeyde olduğu sonucuna varılmıştır. Üsküdar İlçesi'nde birim m² fiyatlar İstanbul ortalamasının üstünde çıkmıştır. Regresyon analizi sonucunda, konutun yapı kalitesi, bina yaşı, binadaki daire sayısı ve otopark sahipliğinin fiyatta etkili faktörler olduğu, bu faktörler içerisinde en belirleyici özelliklerin otopark, yapı kalitesi ve bina yaşı olduğu sonucu çıkarılmıştır.

Üsküdar'ın bünyesinde farklı niteliklere ve çevre faktörlerine sahip semtleri barındırması, ilçe genelinde konut fiyatlarının değişken olmasına neden olmuştur. Salacak Boğaziçi kıyısında yer alan Kandilli ve Beylerbeyi gibi semtlerde prestijli

konut alanlarının yer alması ilçenin ortalama birim m² fiyatlarını en fazla etkileyen nedenler arasındadır. Sanayi ve ticaret alanlarına yakınlığı nedeniyle ise Altunizade, konut talebinin yoğunluk kazandığı bir semttir (Eğdemir, 2001).

Alkay (2002) tarafından, İstanbul İli'nde, dört konut bölgesinde hedonik fiyat yöntemi ile, konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin incelendiği çalışmada, dört konut bölgesinin tümünde konut fiyatını belirleyen değişkenler, konutun banyo sayısı, otopark mevcudiyeti, konutun yer aldığı yaka, ve ısıtma türü olarak belirlenmiştir.

İstanbul' da ki konut satış ve kira değerleri ile çevresel faktör ve konutun fiziksel özellikleri arasındaki ilişkinin incelendiği çalışmada, 1992 yılı Temmuz-Ağustos ayları arasında yapılan, 100'den fazla soruyu kapsayan 1126 adet konut anketinden elde edilen veriler kullanılmıştır. Hedonik fiyat analizinin kullanıldığı araştırmada değişken olarak taşınmazın nitelikleri, dışsal faktörler ve bölgesel yada yerel özellikler kullanılmıştır. Sonuç olarak kira ve satış değeri üzerinde yeşil alan memnuniyetinin belirgin etkisi görülürken, manzara faktörünün kira ve satış değeri üzerinde etkili olmadığı görülmüştür. Ulaşım akslarına, alışveriş merkezine ve kent merkezine yakınlığın kira değerini satış değerine göre daha fazla etkilediği sonucuna varılmıştır (Dökmeci ve diğ. 2003).

Daha önce yapılan çalışmalar, daha çok batı ülkelerinde yoğunlaşmış olup, ülkemizde bu konuyla ilgili yapılmış çok az çalışma vardır. Dolayısıyla bu tezde bilhassa İstanbul'un tarihi bir semti olan Üsküdar'da, konut fiyatını etkileyen faktörlerin incelenmesi konu olarak seçilmiştir.

3. ÇALIŞMA ALANININ TARİHSEL SÜREÇTE İNCELENMESİ

Araştırma alanının tarihsel süreçte geçirdiği gelişim hakkında fikir vermek amacıyla bu bölümde, 16. yüzyıldan günümüze kadar olan süreç kısaca incelenmiştir.

3.1. Üsküdar'ın Tarihsel Gelişimi

Eski adı Hrisopolis (Altın Şehir) olan Üsküdar' a bu adın, Pers' lerin hakim olduğu dönemde, vergi olarak tahsil ettikleri altınları burada saklamaları nedeniyle verildiği diğer bir görüşe göre ise Üsküdar'ın güneşin son ışıklarında altın rengine dönüşmesi nedeniyle böyle adlandırıldığı söylenir (Mazlum, 1993-1994). Bir başka iddiaya göre ise buraya Chrysopolis denmesinin nedeni Chryseis ve Agamenon'un oğlu Chryses'in burada gömülü olmasıdır (Liddell, 1959).

Üsküdar adı ile İstanbul'un fethinden sonra anılan semt, yerleşme yeri ve liman olarak Osmanlı döneminde gelişmiş, Asya tarafına gönderilen, insan gücü ve malzemenin toplanma ve hazırlıklarının yapıldığı konak ve kervanların çıkış noktası olarak önem kazanmıştır. Osmanlılar döneminde bir süre nüfusu 100.000 'e varan Üsküdar, bu dönemde doğuya ve kuzeye doğru gelişmiştir (Serdaroğlu ve diğ. 1986).

14. yüzyıl içerisinde tam bir Türk kasabası olan Üsküdar'da hiçbir cami ve mescidin kiliseden dönüştürülmemesi dikkat çekici bir noktadır (Eyice, 1996).

Kurulduğundan itibaren birçok tarihi olaya sahne olan Üsküdar, İstanbul ve Asya arasında konak, üs ve iskele görevi yapmıştır (Serdaroğlu ve diğ. 1986).

Üsküdar, ticaret yolunun varış noktası olma özelliğini, 1873 ve 1921 yıllarında gerçekleşen yangınların yerleşmenin büyük bir bölümünü yok etmesi, Haydarpaşa'ya kadar gelen demiryolunun kervan ticaretini ortadan kaldırması bu nedenle han ve kervansarayların işlevinin ortadan kalkması nedeniyle yitirmiştir (Serdaroğlu ve diğ. 1986).

3.1.1. 16. ve 17. Yüzyılda Üsküdar

Üsküdar 16. ve 17. yüzyıllarda tam bir ticaret kenti kimliğine bürünmüştür. Sırasıyla Anadolu, Ermenistan ve sonra da İran'a ulaşan bu ticaret aksı Üsküdar'dan başlamaktadır. Ermeni ve İranlı tüccarlarla kervanların buluşma yeri olması, yerel olmaktan çok, uluslararası ticaret etkinliklerinin burada gerçekleşmesi nedeniyledir (Mazlum, 1993–1994).

Üsküdar'da 16. yüzyılda mahalle sayısı ilk çeyrekte 8, üçüncü çeyrekte 18 olmuştur. Mahalle sayısının artması doğal olarak önemli imar faaliyetlerinin ve vakıfların artması anlamına gelmektedir (Tufantoz, 2003).

Bu yüzyılda sahip olduğu sosyal tesislerin sayısı ve büyüklüğü ile Üsküdar, İstanbul'un bütün mahallelerini geride bırakmıştır (Hammer 1822).

Üsküdar 17. yüzyılda Asya ile ticarete antrepo ve konaklama merkezi olması nedeniyle bir kent görünümünde idi (Ortaylı, 1986).

Bu dönemde Üsküdar dağınık bir biçimde Doğancılar-Tunusbağı çizgisinde yayılmıştır (Mazlum, 1993–1994).

3.1.2. 18. Yüzyılda Üsküdar

18. yüzyılda nüfusun özellikle Haliç, Boğaziçi ve Üsküdar'da arttığı, sahil köşk ve sarayların Üsküdar'da 100'ü bulduğu sanılmaktadır (Ülgen, 1996).

Wheler (1724), Üsküdar semtinin Kız Kulesi'nin karşısına gelen yamaçta yükseldiğini, tarihi geçmişi çok fazla olmasına rağmen hiçbir antik eserin bulunmadığını söylemiştir.

17. yüzyılda Üsküdar'da Evliya Çelebi'ye göre 1 Yahudi Mahallesi, 11 tane Ermeni ve Rum Mahallesi, 70 tanede İslam Mahallesi vardır (Hançer, 2003).

Bu yüzyılda Üsküdar'ın askeri ve stratejik önemini, III. Selim'in Eski Konak Sarayı'nı yıktırarak yerine Selimiye Kışlası'nı yaptırması göstermektedir. Ayrıca

Selimiye Mahallesi'ni kurması, Üsküdar'ın Haydarpaşa'ya doğru yayılmaya başlamasına neden olmuştur (Mazlum, 1993–1994).

3.1.3. 19. Yüzyılda Üsküdar

Üsküdar camilere bağı olan vakıflar tarafından yaptırılan birçok tesisle, (camiler, medreseler, kütüphaneler, hastaneler, tımarhaneler, kervansaraylar, imaretler, su dağıtım yolları, çeşmeler ve sebiller) İstanbul'dan daha önde ortaya çıkmış bir semttir (Hammer, 1822).

Millarid (1873), ağaçlık tepe üzerinde kurulmuş güzel bir köy olarak Üsküdar'ı tarif eder.

Diehl (1924), cami ve medreselerin çok sayıda olduğı Üsküdar'ın İslam etkisinde en fazla kalan semt olduğunu belirtmiştir. Beyoğlu ile karşılıklı olmasına rağmen modernleşme etkisinde kalmamış, Anadolu köyü gibi gelişme göstermiştir.

18. yüzyılda Üsküdar'da artmaya başlayan yerleşme ve nüfus yoğunlaşmasının 19. yüzyıldaki göstergesi Kabataş-Üsküdar arasında ilk araba vapurunun çalışmaya başlaması olmuştur (Mazlum, 1993–1994).

Bu dönemde Üsküdar-Bağlarbaşı ve Nuhkapısı'na kadar uzanan Üsküdar nüfus ve yerleşme bakımından kalabalık ve yoğun bir semt olmuştur. Osmanlı döneminde, Bizans dönemindeki küçük kasaba görünümünden kurtulan Üsküdar, kuzey ve doğu yönünde gelişme göstermiştir (Mazlum, 1993–1994).

Kuban (1996), Üsküdar'ın 1851 tarihli bir haritada Tunusbağı'ndan daha ileri gidemediğini ve bunun bir yüzyıl dır değişmediğini belirtmiştir.

Yerleşmenin büyük bir bölümü 1873 ve 1921 yıllarında yok olmuş, transit ticaret merkezi olan Üsküdar, Anadolu ve Bağdat demiryolunun yapılması ile bu özelliğini Haydarpaşa İstasyonu'na bırakmıştır. Bu nedenle Anadolu ticaret yolunun son noktası olmaktan çıkmıştır (Mazlum, 1993–1994).

Mekke ve Medine'ye gidecek olan hacı adaylarının meydana getirdiğı Surre-i Hümayun'un buradan uğurlanması Üsküdar'ın Osmanlı dönemindeki önemli bir özelliğidir. Sultanın ve hacı adaylarının göndereceğı hediyeleri taşıyan develerin

oluşturduğu konvoy için, yola çıkmadan önce düzenlenen törenler Üsküdar'a canlılık kazandırmıştır (Mazlum, 1993–1994).

3.1.4. 20.Yüzyılda Üsküdar

Kentin dokusu itibariyle doğunun özelliklerini taşıyan Üsküdar, modern zamanlara kadar Asya Pazarı'nı İstanbul'a taşıyan bir semtti (Young, 1934).

1921 yılında yaşanan büyük yangın Üsküdar'ın gerilemesinde ve süratle bozulmasında önemli bir etkidir. Bununla birlikte, Haydarpaşa Garı'nın inşa edilmesi ve doğuyu batıya bağlayan ticaret sistemindeki öneminin sona ermesi, Üsküdar'ın maddi açıdan büyük kayıplara uğramasına neden olmuştur (Pereira, 1968)

1950'lerden itibaren tüm İstanbul'da olduğu gibi Üsküdar İlçesi'nin görünümü de değişmeye başladı. Üsküdar İlçesi' de yurdun çeşitli yerlerinden İstanbul'a yönelen göçten payına düşeni aldı (Aksel, 1993–1994).

Pereira (1968), İstanbul nüfusunun üçte bir çoğunluğunun Üsküdar' da yer alması nedeniyle bu semtin ticaret ve iletişim merkezi olduğunu iddia etmiştir.

Sanayi bölgesi olarak belirlenen Ümraniye ve çevresi, Çamlıca, Bulgurlu ve daha doğudaki alanlarda hızlı bir gecekondulaşma yaşandı ve gecekondulu mahalleleri oluştu. Boğaziçi Köprüsü'nün açılması Üsküdar'da yerleşimi özendiren ve ilçenin İstanbul Boğazı'na bakan semtlerinde, otomobil sahipliğinin çoğalmasıyla birlikte nüfusun artmasına neden olan bir faktördür (Aksel, 1993–1994).

3.1.5 Günümüzde Üsküdar

Ticari, siyasi ve coğrafi açıdan İstanbul'un tarihinde önemli bir yere sahip olan Üsküdar, birçok tarihi olaya sahne olmuş, tarihsel kimliğini yansıtan şehir yapısını her daim korumayı başarmıştır.

Günümüzde 54 mahalleden oluşan ve 496452 nüfusa sahip olan Üsküdar, 1960 ve sonrası yıllarda yoğun göç hareketlerinden çekim merkezi olması itibariyle etkilenmiştir. Bu yıllardan sonra hızla nüfusu artan Üsküdar'ın, 1988 yılında Ümraniye ve çevre köylerinin ayrılmasıyla nüfusunda azalma meydana gelmiştir.

Tablo 3.1 1935-2000 Yılları Üsküdar İlçesi Nüfus Durumu

Yıllar	Toplam Nüfus	Şehir Nüfusu	Köy Nüfusu
1935	57071	-	-
1940	54969	-	-
1945	63795	-	-
1950	72425	-	-
1955	98228	-	-
1960	146794	1111645	35149
1965	135795	115336	20459
1970	171267	143527	27740
1975	254867	202957	51938
1980	366186	261141	105045
1985	490185	467212	22973
1990	395623	395623	-
1997	478183	478183	-
2000	496402	496402	-

Kaynak: www.uskudar.gov.tr

Sanayi alanları ve ticaret merkezlerinin yoğun olmadığı, çoğunlukla konut alanlarının yoğun olarak yer aldığı semt, imar durumuna aykırı yapılaşmalardan çok fazla etkilenmiştir.

Üsküdar Belediye Başkanı Mehmet Çakır bu konu ile ilgili olarak yapılan çalışmaları, sıkıntıları ve düşüncelerini şu şekilde açıklamıştır:

“Üsküdar’ın en büyük problemi kaçak inşaatları. Geçtiğimiz yıllar boyunca, hiçbir dönemde olmadığı kadar kaçak inşaat yapıldı. Artık kaçak yapı yapan ağır cezada yargılanacak. Vatandaş kaçak inşaat yapıyor, rantını elde ediyor, belediye yakalasa da imkan yok yıkmaya” (Çakır, 2004).

Üsküdar ticari faaliyetler bakımından günümüzde çok fazla gelişme göstermemiştir. Döneminde ticaretin merkezinde olmasına rağmen bugün ticari faaliyetlerin yerel düzeyde yürütüldüğü, insanların günlük ihtiyaçlarını karşılayabileceği seviyede, insanların günlük ihtiyaçlarını karşılayabileceği seviyede imkanlara sahip olan bir semt niteliğindedir (Karaman, 2003).

Üsküdar eğlence, moda, kültürel, eğitim, ticaret gibi faaliyetlerin hiçbirinde iddali olmamış, dikkat çekmemiştir. Cağaloğlu gibi fikirde, Şişli gibi modada, Etiler-Ortaköy gibi eğlencede, Kartal-İkitelli gibi sanayide, Kadıköy-Beşiktaş gibi eğitimde uzmanlaşma gösterememiştir (Karaman, 2003).

Üsküdar İstanbullu nüfusunun, İstanbul'da en fazla olduğu semttir. Göç hareketleri nedeniyle Anadolu'nun birçok yerinden nüfus alan Üsküdar'da Karadeniz Bölgesi'nden gelen halk çoğunluktadır. Birçok bölgeden nüfus çeken Üsküdar, eski Üsküdar kültüründe yıpranmalara uğrasa da bu çeşitlilik onu folklor yönünden zengin kılmıştır (Karaman, 2003).

Eski yerleşmenin var olduğu mahallelerde İstanbullu nüfusunun fazla olduğu ve Anadolu'dan gelen nüfusun büyük gruplaşmalar göstermediği buna karşın yeni yerleşim alanlarında planlı apartmanlaşmanın görüldüğü bölgelerde doğum yeri İstanbul olmayanların sayısının fazla olduğu görülmüştür (Karaman, 2003).

Üsküdar coğrafi konumu nedeniyle Anadolu'ya giriş kapısı niteliğindedir. Konum, ulaşım, tarihi değerler gibi etkenler yeni projelerin üretilmesini ve faaliyete geçirilmesini gerekli kılmaktadır. Üsküdar'da yapılmaya başlanan projelerin başında Marmaray Projesi gelmektedir. Marmaray Projesi ile trafik sorununa uzun vadede çözüm getirmek, ulaşım zamanını minimize etmek, ayrıca tarihi yarımada ve Üsküdar Meydanı'nda ki tarihi dokuya verilen zararı en aza indirmek ile araç girişini azaltmak gibi çözümler getirilmektedir (İstanbul Bülteni, 2004).

Tebernüş (2004), İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü'nün yapımına 2005 yılında başladığı Kadıköy-Kartal Raylı Toplu Taşıma Sistemi Projesi ile gayrimenkullerin değerinde artışın meydana geleceğini, özellikle Üsküdar, Maltepe, Kartal ve Kadıköy'de bu değer artışının daha fazla olacağını belirtmiştir.

Tebernüş (2005), Üsküdar ve Ümraniye’de ki konut fiyatları üzerinde olumlu etki yaratacak ve 2010 yılına kadar bitirilmesi gereken metro ve tramvay projeleri bulunmaktadır. Bu projeler uzunluğu 15 kilometreyi bulan, Kadıköy-Bostancı ve Maltepe arasında yapılacak olan tramvay hattı ile Üsküdar- Altunizade ve Dudullu hattına yapılacak 16 kilometre uzunluğundaki metro hattıdır. Merkezinde Üsküdar’ın yer aldığı Anadolu ile Avrupa Yakası arasında bağlantıyı sağlayacak tüp geçit projesi ise Üsküdar’da konut değerlerinin yükselmesini sağlayacak.

Üsküdar İlçesi’nde yapılması düşünülen diğer bir proje ise, kentsel ulaşım sistemiyle bütünleşmeyi sağlayamamış, gereksinimlere cevap veremeyecek düzeyde olan, yetersiz kalan ve sorunlar yaratan Harem’ de bulunan otobüs terminalinin kaldırılması projesidir (<http://www.ibb.gov.tr/ibbtr/110/11004/2.1.htm>).

Üsküdar’ın son zamanlarda yaşadığı değişim ve gelişim ile ilgili olarak emlak sektöründe tecrübeli bir kurum olan Turyap’ tan Emin Gürsu, görüşlerini şöyle belirtmiştir.

“Son dönemde Ticaret Üniversitesi’nin öğretime başlaması ve Bahçeşehir Beşiktaş Kampüsü’nün açılması Üsküdar’ın popülerliğini artırdı. Tüp geçit projesi ve Harem’in turizm bölgesi ilan edilecek olması gelecekte Üsküdar’da konut fiyatlarının yukarıya doğru hareket etmesi beklentisine neden oluyor” (Gürsu, 2004).

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması düşünülen diğer projeler ise Üsküdar-Ümraniye-Sarıgazi arasında 17700 m uzunluğa sahip olan hafif metro projesi, Kuzguncuk Mahallesi’nde yapılması düşünülen Lokanta ve Açık Alan Düzenleme Projesi, Üsküdar Ünalın Spor Tesisleri ve Rekreasyon Alanı Düzenleme Projesi, ile Harem Otogarının Nakli ve Anadolu Otogarı Projesi’dir (<http://www.ibb.gov.tr/ibbtr/110/11004/2.1.htm>).

Üsküdar Belediyesi’nin tarihi mekanları ve çevrelerini canlandırma adına yapmayı planladığı proje ile ilgili olarak Üsküdar Belediye Başkanı Mehmet Çakır şunları belirtmiştir.

“Fatih Sultan Mehmet Hazretleri’nin yargılandığı mahkeme, Aziz Mahmud Hüdayi Hazretleri ve Doğancılar’ a çıkan caddeye ulaşan sokaklar arasında ÜSKÜDAR SOKAĞI oluşturmaya çalışıyoruz. Yani Üsküdar Sokağı dendiği zaman, evet şurasıdır, tarihi mekanları şudur denecek ve o sokakta bir takım güzellikler olacaktır” (Çakır, 2004).

3.2. Bölüm Sonucu

Üsküdar, bütün kenti etkileyen 1960 yılı ve sonrasındaki yıllarda gerçekleşen göç hareketlerinden ve genel süreçten günümüzde etkilenmeye devam etmektedir. Sahip olduğu tarihi değerleri koruyabilmekte, ancak sosyal yapısında ve tarihi konut dokusunda yıpranmalara ve tahribatlara uğramaktadır. Günümüzde yapılması planlanan ve yapılmaya başlanan birçok proje, coğrafi konum ve tarihi değerler bakımından oldukça zengin olan bu ilçenin tekrar gündeme gelmesini sağlamıştır.

Üsküdar yerel ölçekte sürdürülen ticari aktivitelerin çeşitliliği, tarihi birikimi, sosyal yapısıyla günümüzde de Anadolu'yu yansıtan yapısını sürdürmektedir. Bu yapı, ulaşım ve ticaret açısından Üsküdar'a büyük atılımlar yaptıracak projelerle, planlı yapılaşan yeni konut alanlarının çoğalması, nitelikli tarihi bina stoğunun değerlendirilmesi ile çok farklı bir boyut kazanacaktır.

4. HİPOTEZ VE ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

4.1. Hipotez

Literatür çalışması ve Üsküdar İlçesi'ndeki konut dokusu ve sorunlarının incelenmesi sonucunda konut değerini etkileyen faktörlerin, konut ve bulunduğu binaya ait yapısal değişkenler, çevresel faktörler ve komşuluk birimi değişkenleri, yani yakın çevre nitelikleri olduğu belirlenmiştir. Bu özelliklerin konut fiyatlarının oluşmasında etkili olduğu hipotez olarak kabul edilmiştir. Bu faktörlerin farklı dokuya ve yapıya sahip mahallelerde yaratacağı etkilerin analizler sonucunda belirleneceği düşünülmektedir.

4.2. Araştırma Yöntemi

Üsküdar İlçesi'nde konut fiyatlarının yıllara göre değişiminin tespiti ve mekansal dağılımının analizi için, konut değerlerinin bulunmasında emlak ilanları ve Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veri tabanındaki konut değerleri kullanılmıştır.

Yıllara göre konut değerinin değişiminde kullanılan verilerin analizi Coğrafi Bilgi Sistemleri'nin Mekansal Analiz Modülü ile Enterpolasyon işlemi ile gerçekleştirilmiştir.

Çevresel değişkenlerin, konut ve bulunduğu binaya ait karakteristik özelliklerin taşınmaz fiyatı ile ilişkisini ölçmek amacıyla hedonik fiyat analizi uygulanmıştır.

4.3. Verilerin Toplanması

Yapılan araştırmada kullanılan veriler, Hürriyet Gazetesi emlak ilanları ve Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veri tabanından elde edilen bilgilerdir.

Çalışmada kullanılan emlak ilanları verilerinin, gayrimenkul piyasasının en yoğun ve canlı olduğu Ekim ayında olmasına dikkat edilmiştir. 1985–2000 yılları arasında 5’er yıllık periyotlarla elde edilen satılık konut ilanlarında alan büyüklüğü ve fiyatın birlikte yer aldığı ilanlar seçilmiştir. Bu kaynaktan toplam 338 adet veriye ulaşılmıştır.

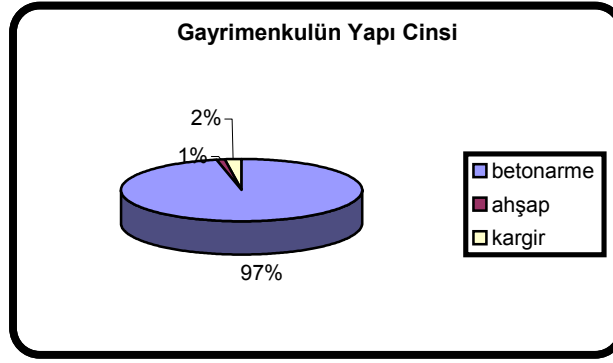
Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş veri tabanından elde edilen verilerde, Üsküdar İlçesi’nde değerlemesi yapılan konutların, alan büyüklüğü ve değerinin yanı sıra, taşınmaza ve bulunduğu binaya ait karakteristik özellikleri ile ilgili bilgilerde elde edilmiştir. Bu kaynaktan toplam 247 veri Coğrafi Bilgi Sistemleri’nin Mekansal Analiz Modülü ile Enterpolasyon işleminde kullanılmıştır. 2000 ve 2004 yıllarına ait 178 veriden ise regresyon analizinde yararlanılmıştır.

4.4. İnceleme Alanı Verilerinin Değerlendirilmesi

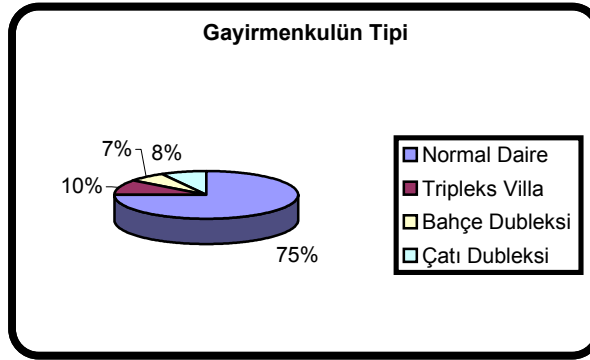
4.4.1. 2000 Yılı Verileri

4.4.1.1. 2000 Yılı İçin Satılık Konut Ve Bulunduğu Bina İle İlgili Analizler

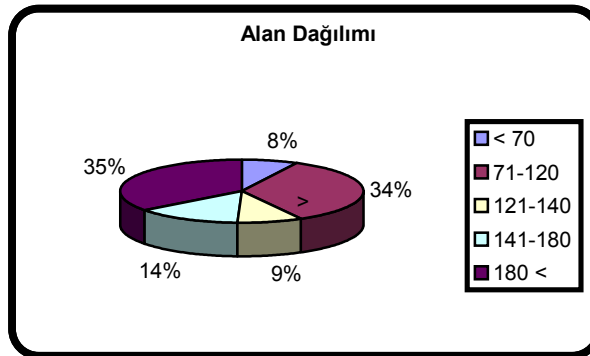
Araştırma alanında yapılan analizler sonucunda, konutların yapı cinsinin % 97 gibi büyük bir oranla betonarme, % 2 oranında kargir ve % 1 oranında ahşap olduğu görülmüştür (Şekil 4.1). Normal daireler (% 75) inceleme yapılan bölgede en fazla tercih edilen gayrimenkul tipidir (Şekil 4.2). Alan büyüklüğü 180 m² ve üstü alana sahip olan satılık konutların oranı % 35 olup, bunu % 34’lük oranla 71–120 m² arasında olan konutlar izlemektedir (Şekil 4.3). Satılık konutların ortalama yaşı 12.6 olup, 30 yaş ve üstü konutlar % 8’lik oranla en az tercih edilmektedir. Satılık konutların 1–15 yaş arasında olanlarının (% 78) tercih edildiği belirlenmiştir (Şekil 4.4). Çalışma alanında, 2000 yılı içerisinde manzaralı konut alanlarının oranının % 90 olduğu görülmektedir (Şekil 4.5). Gayrimenkulün yapı cinsine bakıldığında, tarihi konut dokusuna sahip meskenlerin satışının çok fazla olmadığı, ahşap ve kargir yapı cinsine sahip gayrimenkullerin oranının az olmasından anlaşılabilmektedir.



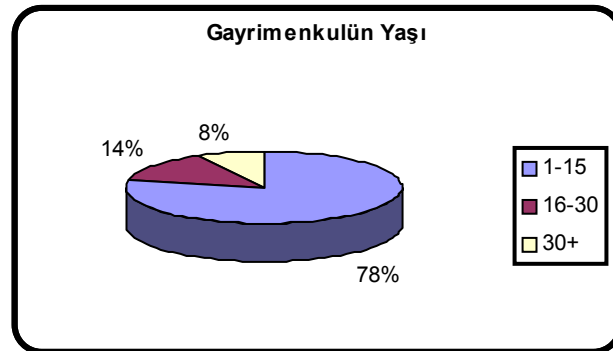
Şekil 4.1 Konutların Yapı Cinsine Göre Dağılımı



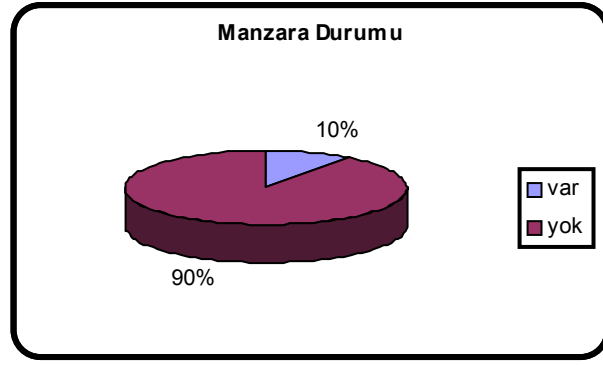
Şekil 4.2 Konutların Tiplerine Göre Dağılımı



Şekil 4.3 Konutların Alanlarına Göre Dağılımı



Şekil 4.4 Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı



Şekil 4.5 Konutların Manzara Durumlarına Göre Dağılımı

4.4.1.2. 2000 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Değerlendirmeler

Mahalleler bazında yapılan incelemelerin sonuçları değerlendirildiğinde, eski konut yerleşmelerinin bulunduğu İhsaniye’ de kagir ve ahşap tarzı satılık konutların çoğunlukta olduğu gözlemlenmektedir. Üsküdar ilçesi gibi nitelikli tarihi konut dokusunun yoğun olduğu bir semtte ahşap (% 1), kagir (% 2) binaların satılık konutlar içerisinde oranının az olması, dönüşüm ve yenileme faaliyetlerinin bu semtte sınırlı yapıldığının bir göstergesi olarak algılanabilir. Bulgurlu ve Altunizade’ de yer alan konutların diğer mahallelerde yer alan satılık meskenlere oranla daha yeni olduğu, İcadiye, İhsaniye, Kefçedede, Mahallesi’nde yer alan konutların ise çoğunlukla 30 yaş ve üzerindeki konutlar olduğu sonucuna varılmıştır. Alansal büyüklük açısından en büyük konutların Altunizade, Bulgurlu, Burhaniye gibi çoğunlukla yeni sitelerin bulunduğu, geniş arazilerin yer aldığı mahallelerde ve köşkerin, müstakil tarzdaki konutların yoğun olarak bulunduğu Kandilli ve Bahçelievler gibi mahallelerde olduğu görülmüştür.

4.4.2. 2001 Yılı Verileri

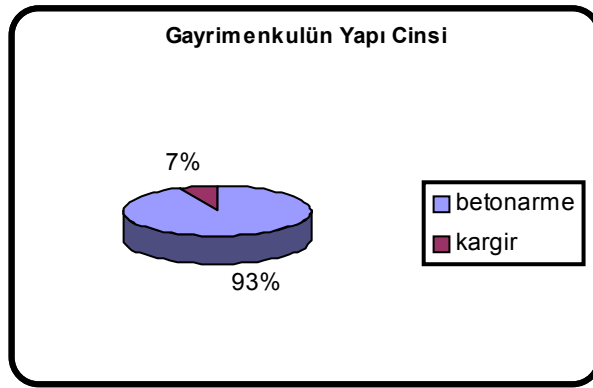
4.4.2.1. 2001 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Analizler

2001 yılı içerisinde çalışma alanında, konutların yapı cinsinin % 93 gibi büyük bir oranla betonarme, % 7 oranında kagir olduğu görülmüştür (Şekil 4.6). Araştırma alanında yapılan analizler sonucunda, satış değeri belirlenen örneklerde normal dairelerin % 59 oranında talep gördüğü, tripleks villa tipi gayrimenkullerin ise, bu

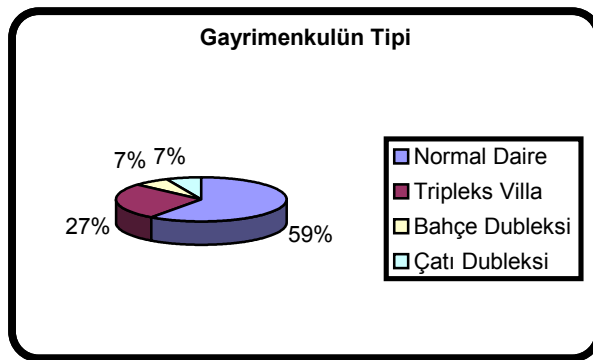
tipi % 27 gibi bir oranla takip ettiği, bahçe ve çatı dubleksleri dairelerin ise diğer konut tiplerine göre daha az tercih edildiği görülmüştür (Şekil 4.7).

Satılık konutların, alansal büyüklük açısından 70–140 m² arasında bulunanlarının ve genellikle sosyal donatı alanları ve ulaşım imkanları bakımından gelişmiş olan eski yerleşim alanlarında yer alanlarının % 54 gibi oranla en fazla talep gördüğü belirlenmiştir (Şekil 4.8). 180 m² ve üzerindeki dairelerin ise % 33 oranında tercih edildiği, ortalama konut büyüklüğünün ise incelemede 180.2 m² olarak elde edilmiştir.

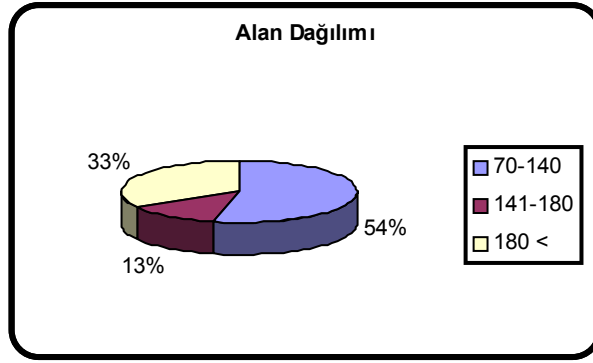
Konut yaşının talepte etkin olduğu ve 1-15 yaş arası tercih edilen konutların oranının % 61, yaş ortalamasının ise 19 olduğu bulunmuştur (Şekil 4.9). Araştırmada, manzaralı dairelerin oranı % 53 olarak belirlenmiştir (Şekil 4.10).



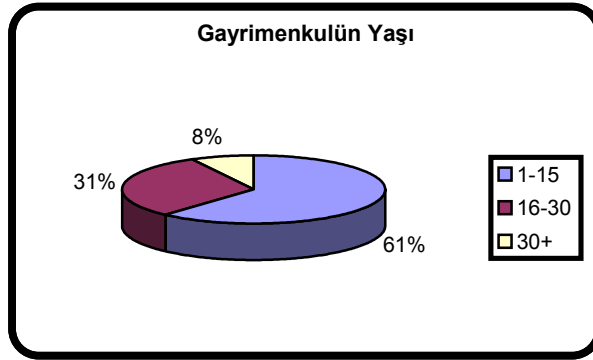
Şekil 4.6 Konutların Yapı Cinsine Göre Dağılımı



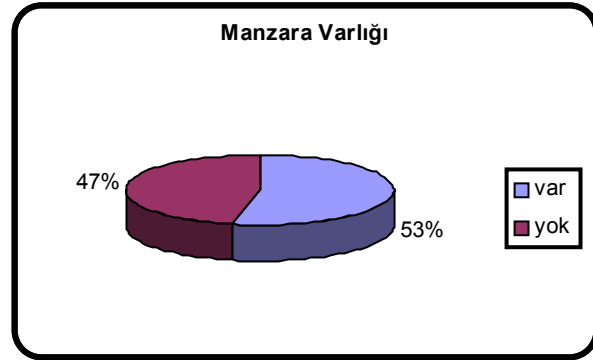
Şekil 4.7 Konutların Tiplerine Göre Dağılımı



Şekil 4.8 Konutların Alanlarına Göre Dağılımı



Şekil 4.9 Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı



Şekil 4.10 Konutların Manzara Durumlarına Göre Dağılımı

4.4.2.2. 2001 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Değerlendirmeler

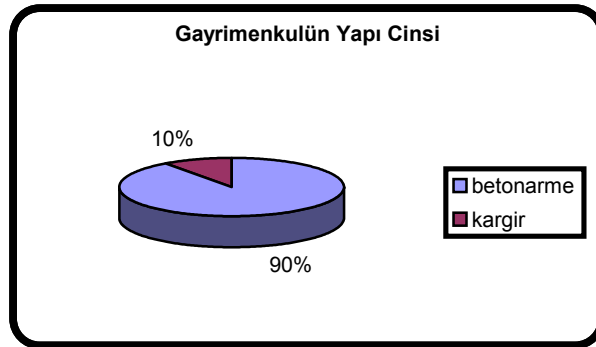
Araştırma alanında, konut değerleri belirlenmiş taşınmazlara ait özellikler incelendiğinde, en eski konutların Kuzguncuk ve Selimiye Mahalleleri'nde yer aldığı, yeni konutların ise yeni yerleşim alanları olan Bulgurlu ve Kısıklı' da yoğun olarak bulunduğu görülmektedir. Bu yıl içerisinde incelenen örneklerde ortalama konut yaşı 17,6 olarak bulunmuştur. Alansal büyüklük açısından en büyük konutlar

Bulgurlu ve Kısıklı ‘ da yer alırken, ortalama konut büyüklüğü 180,2 m² olarak belirlenmiştir. Tripleks villa tipi gayrimenkullerin yoğun olarak Kısıklı, Bulgurlu ve Altunizade ‘ de olduğu görülmüştür.

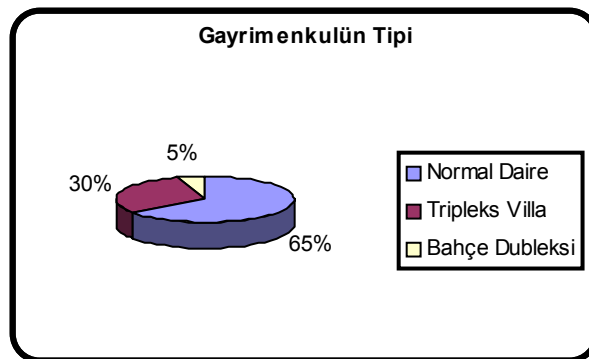
4.4.3. 2002 Yılı Verileri

4.4.3.1. 2002 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Analizler

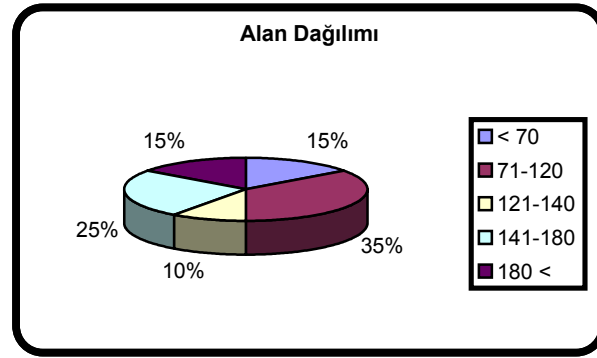
Yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen verilerde, Üsküdar İlçesi’nde 2002 yılı içerisinde satılık konut talebinin % 90 gibi büyük bir oranla betonarme yapı tarzındaki gayrimenkullere, % 10 oranında ise kargir yapı tarzındaki taşınmazlara olduğu görülmüştür (Şekil 4.11). Normal daireler (% 65) inceleme yapılan bölgede en fazla tercih edilen gayrimenkul tipidir (Şekil 4.12). Alansal büyüklük açısından en fazla talebi gören konutların, 70-120 m² (% 35) ve 141-180 m² (% 25) alansal büyüklüğe sahip olan konutlar olduğu görülmüştür (Şekil 4.13). Çalışma alanında 1-15 yaş arası (%74) ve 16-30 yaş arası konutların (% 21) en fazla tercih edildiği belirlenmiştir (Şekil 4.14). Araştırmada ortalama konut büyüklüğü 150.9, ortalama konut yaşı ise 11,6 olarak belirlenmiştir. Bu konutların % 55’ lik bir kısmında deniz manzarası bulunmamaktadır (Şekil 4.15).



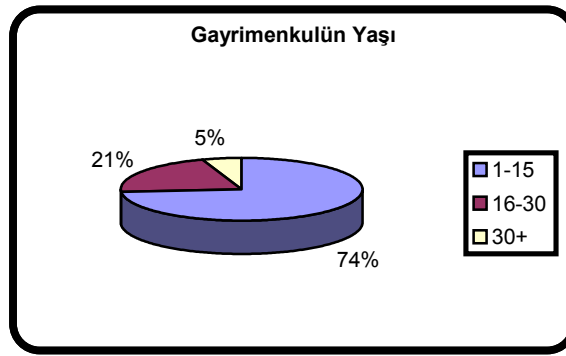
Şekil 4.11 Konutların Yapı Cinsine Göre Dağılımı



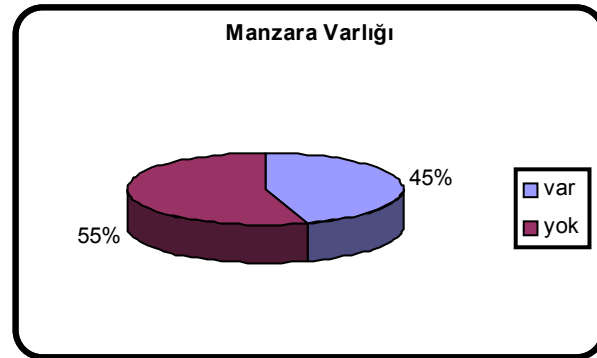
Şekil 4.12 Konutların Tiplerine Göre Dağılımı



Şekil 4.13 Konutların Alanlarına Göre Dağılımı



Şekil 4.14 Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı



Şekil 4.15 Konutların Manzara Durumlarına Göre Dağılımı

4.4.3.2. 2002 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Değerlendirmeler

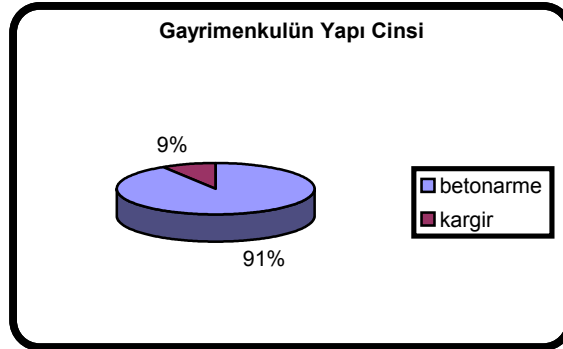
2002 yılında satışa sunulan konutların içerisinde, tripleks tipi gayrimenkullerin normal dairelerden sonra en fazla talebi gördüğü sonucuna varılmıştır. Bulgurlu, Kısıklı, Bahçelievler Mahallesi'nde bu tip konutlar ağırlıklı olarak gözlemlenirken

diğer mahalleler için bu durum söz konusu değildir. Tüm mahallelerde konut alanının 70 m²’ den az olmadığı görülmektedir. En geniş konutlara Bahçelievler, Kısıklı ve Burhaniye’de rastlanmaktadır. En eski konut alanları Kuzguncuk Mahallesi’nde görülmektedir.

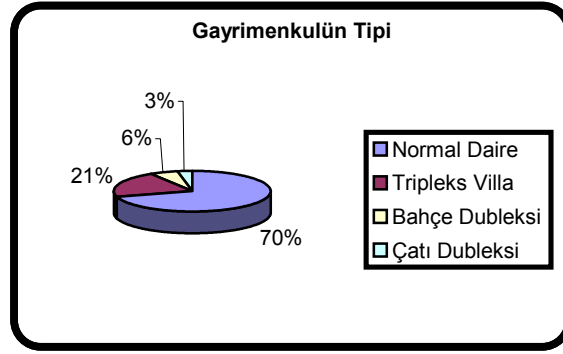
4.4.4. 2003 Yılı Verileri

4.4.4.1. 2003 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Analizler

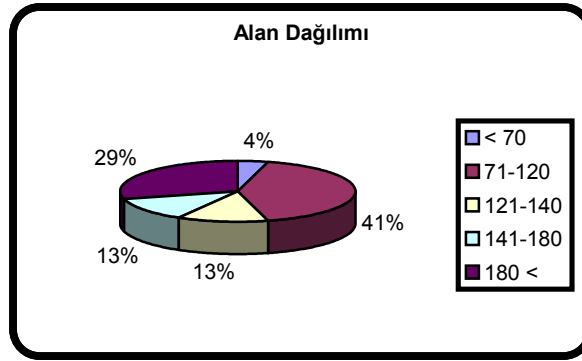
Üsküdar İlçesi mahallelerinde yapılan araştırmalarda incelenen örneklerde, betonarme yapı cinsindeki taşınmazların oranının % 91 olduğu belirlenmiştir (Şekil 4.16). Normal daire vasfındaki gayrimenkullerin (% 70) ile satılık konut tipleri içerisinde her zaman en fazla talebi gördüğü, çatı dubleksi dairelerin (% 3) ise incelenen örneklerde 4 konut tipi içerisinde en az orana sahip olduğu görülmüştür (Şekil 4.17). Alansal büyüklüğü 71-120 m² olan konutlar % 41 oranına sahipken bu oranı % 29 ile 180 m² ve üstü konutlar izlemektedir (Şekil 4.18). 2003 yılı içerisinde satışa sunulan konutlar içerisinde 30 yaş ve daha üstü yaşlarda konuta rastlanmamıştır (Şekil 4.19). Bu dönemde manzaralı dairelerin satışa sunulma oranı % 53 olarak görülmüştür (Şekil 4.20).



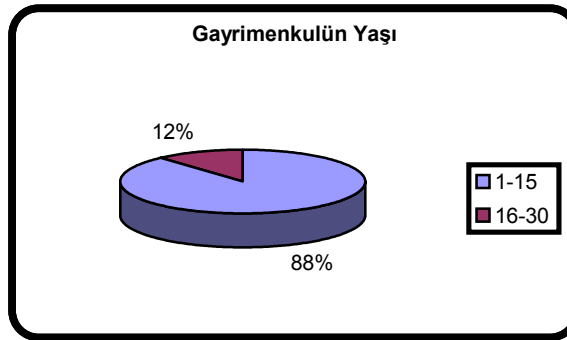
Şekil 4.16 Konutların Yapı Cinsine Göre Dağılımı



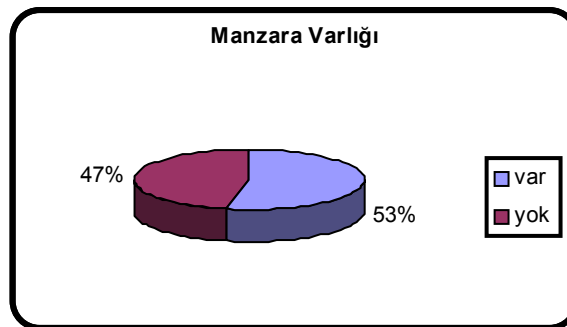
Şekil 4.17 Konutların Tiplerine Göre Dağılımı



Şekil 4.18 Konutların Alanlarına Göre Dağılımı



Şekil 4.19 Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı



Şekil 4.20 Konutların Manzara Durumlarına Göre Dağılımı

4.4.4.2. 2003 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili

Değerlendirmeler

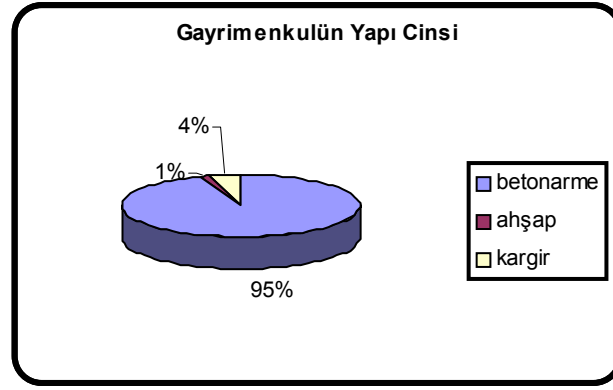
İncelenen örneklerde, alansal büyüklük açısından en büyük konutların Selimiye ve Kandilli 'de olduğu gözlemlenmiştir. Altunizade, Bulgurlu ve Bahçelievler Mahallesi 180 m² ve üzeri konutların, yoğun olarak bulunduğu mahallelerdir. İhsaniye, Selimiye gibi eski konut dokusunun yoğun olarak hissedildiği mahallelerde, 16-30 yaş arası binaların diğer mahallelere göre daha fazla olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu dönemde, incelenen örneklerde ortalama konut yaşı 8,35 olarak belirlenmiştir.

4.4.5. 2004 Yılı Verileri

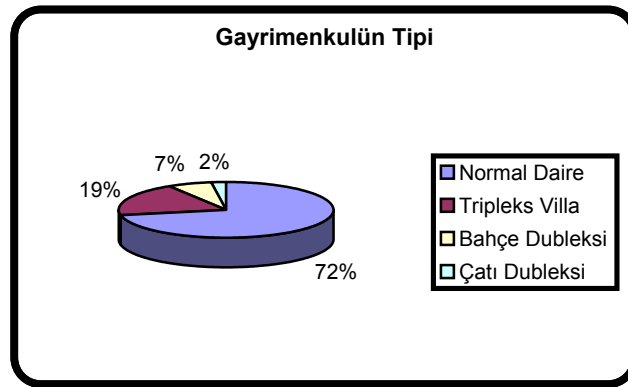
4.4.5.1. 2004 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Analizler

Araştırma alanında incelenen örneklerde, diğer yıllarda olduğu gibi bölgede betonarme (% 95) yapı tarzına sahip olan binaların oranının fazla olduğu görülmektedir. (Şekil 4.21). Normal daire oranının % 72 olduğu 2004 yılı içerisinde, tripleks villa tipindeki taşınmazların oranının bahçe ve çatı dubleksi dairelere kıyasla daha fazla tercih edildiği belirlenmiştir (Şekil 4.22). 71-120 m² arasında alansal büyüklüğe sahip olan konutlar en fazla talebi gören gayrimenkullerdir (Şekil 4.23). 30 yaş ve üstü binaların en az talebi gördüğü, genellikle 1-15 yaş arası (% 65) yeni binaların tercih edildiği görülmüştür (Şekil 4.24).

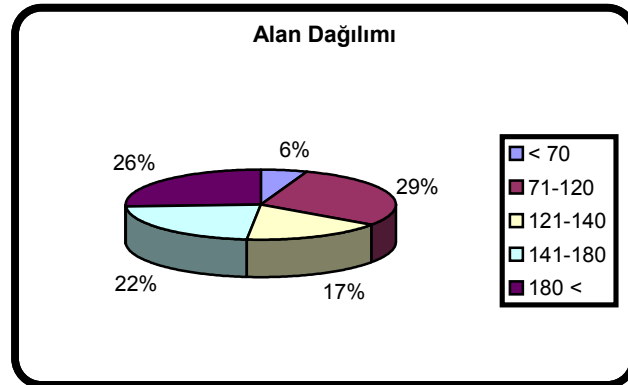
Bu yıla ait konut değeri belirlenen taşınmazlarda, manzaralı konutların (% 55) oranının manzarasız olanlara oranla daha fazla olduğu sonucuna ulaşılmıştır (Şekil 4.25).



Şekil 4.21 Konutların Yapı Cinsine Göre Dağılımı



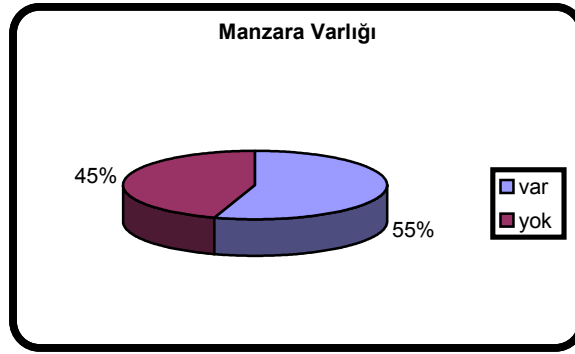
Şekil 4.22 Konutların Tiplerine Göre Dağılımı



Şekil 4.23 Konutların Alanlarına Göre Dağılımı



Şekil 4.24 Konutların Yaşlarına Göre Dağılımı



Şekil 4.25 Konutların Manzara Durumlarına Göre Dağılımı

4.4.5.2. 2004 Yılı İçin Satılık Konut ve Bulunduğu Bina İle İlgili Değerlendirmeler

Hacı Hesna Hatun, Kandilli, İhsaniye, İcadiye, Selimiye, Kuzguncuk gibi tarihi konut dokusunun fazla olduğu mahallelerde, eski yerleşim alanlarında incelenen örneklerde 30 yaş ve üstü konutların bulunduğu görülmüştür. Bu yıl içerisinde konut değeri belirlenmiş olan konutların ortalama yaşı 13,5 olarak belirlenmiştir. Alansal büyüklük açısından en büyük konutlar Bulgurlu, Salacak, Altunizade, Bahçelievler, Kandilli, Burhaniye mahallelerinde yer almakta, en küçük konutlar ise Selami Ali, , İhsaniye, İcadiye mahallelerinde bulunmaktadır.

5. MODELLER VE UYGULAMALAR

5.1. Hedonik Fiyat Analizi

Bağımsız değişkenlerin, konut fiyatının logaritması olan bağımlı değişken üzerindeki etkilerini incelemek amacıyla SPSS programının 11.5 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 3 grup altında toplanmıştır.

1. grup, konutun yapısal özellikleri (kat sayısı, konutun yaşı), 2. grup yakın çevre değişkenleri (manzara, denize uzaklık, mahalledeki okul sayısı, merkeze, alışveriş merkezine, denize, demiryoluna, Boğaziçi Köprüsü'ne ve denizyoluna uzaklık) 3. grup ise sosyal ve demografik yapı (gelişmişlik indeksi, nüfus artış oranı) olarak belirlenmiştir.

Her örnek için aynı olan, elektrik, su, doğalgaz varlığı gibi özellikler, konut fiyatının değişiminde etkili olmayan nitelikler olarak bulunmuştur. Bu nedenle bu değişkenler regresyon analizine sokulmamıştır.

5.1.1. 2000 Yılı Hedonik Fiyat Analizi

Modelde kullanılan bağımsız değişkenlerin (yaş, kat, alan, merkeze uzaklık, gelişmişlik indeksi, manzara, okul sayısı, karayolu olarak ifade edilen Boğaz Köprüsü'ne uzaklık, nüfus artış oranı, alışveriş merkezine uzaklık, denize uzaklık, demiryoluna uzaklık, denizyoluna uzaklık), konut fiyatının logaritması olan bağımlı değişkendeki değişimi % 61,1 oranında açıkladığı ($R^2= 0,611$) ve bağımsız

değişkenler ile konut fiyatının logaritması olan bağımlı değişken arasında güçlü bir ilişki % 78,2 olduğu sonucuna varılmıştır.(R=0,782)

Tablo 5.1 Model Korelasyon Katsayısı (R)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,782(a)	,611	,508	,28127	2,051

Modelin anlamlığını gösteren Anova testinde, sig; $0,00 < 0,05$ yeterli değerini sağlayan değişkenler bulunmuş, F istatistiği $F=5,920$ elde edilmiş olup modelin anlamlı olduğu anova testi sonucunda görülmüştür. Modelde, Durbin-Watson katsayısı olarak bulunan 2,101değeri hata terimleri arasında ilişki olmadığını göstermektedir.

Tablo 5.2 Anova Testi

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	6,089	13	,468	5,920	,000(a)
	Residual	3,877	49	,079		
	Total	9,965	62			

Değişkenlerin katsayılarının anlamlılığını belirten t değeri ve yeterlilik değerini gösteren değişkenler (sig < 0,05) Tablo 5.3 de gösterilmiştir.

Regresyon analizi sonucunda, sig < 0,05 değerini sağlayan değişkenler, 2000 yılı için, alan ve alışveriş merkezine uzaklık olarak belirlenmiştir. Değişkenler içerisinde etkinliği en fazla olan değişken “alan” olarak bulunmuştur. Sonuçlara göre, konutun alanı büyüdükçe konut fiyatları artmakta, alışveriş merkezine uzaklık arttıkça konut fiyatı azalmaktadır. Manzara faktörü sig < 0,1 aralığında kabul edilmiş ve konut fiyatları üzerinde etkin olduğu görülmüştür.

Eğdemir (2001), İstanbul ili ve genelinde yaptığı hedonik fiyat analizi sonucunda konut fiyatı üzerinde, konut büyüklüğü ve manzaranın etkin olduğu sonucuna

varmıştır. Üsküdar ilçesinde 2000 yılına ait verilerle yapılan hedonik fiyat analizinde de benzer bir sonuç elde edilmiş, alan ve manzaranın konut fiyatı üzerinde etkin olduğu gözlemlenmiştir.

Tablo 5.3 Regresyon Katsayıları

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	3,617	0,55		6,627	0
	ALAN	0,002	0	0,755	4,933	0
	AVM	0	0	-1,306	-2,22	0,03
	DEMIRYOLUNA UZAKLIK	0	0	1,035	1,408	0,17
	DENİZE UZAKLIK	-3,17E-05	0	-0,116	-0,16	0,87
	DENIZYOLUNA UZAKLIK	0,001	0	2,475	0,769	0,45
	GELİŞMİŞLİK İNDEKSİ	0	0	0,081	0,596	0,55
	KARAYOLU	0	0	0,286	0,622	0,54
	KAT	0,002	0,01	0,023	0,158	0,88
	MERKEZE UZAKLIK	-0,001	0	-2,152	-0,73	0,47
	MANZARA	0,592	0,34	0,437	1,718	0,09
	NUFUS ARTIŞ ORANI	0,005	0,01	0,183	0,512	0,61
	OKUL	-0,048	0,05	-0,581	-1,04	0,3
	YAŞ	0,002	0	0,073	0,574	0,57

5.1.2. 2004 Yılı Hedonik Fiyat Analizi

Modelde kullanılan bağımsız değişkenlerin (yaş, kat, alan, merkeze uzaklık, gelişmişlik indeksi, manzara, okul sayısı, karayolu olarak ifade edilen Boğaz Köprüsü'ne uzaklık, alışveriş merkezine uzaklık, denize uzaklık, demiryoluna uzaklık, denizyoluna uzaklık), konut fiyatının logaritması olan bağımlı değişkendeki değişimi % 77,6 oranında açıkladığı ($R^2 = 0,766$) ve bağımsız değişkenler ile konut fiyatının logaritması olan bağımlı değişken arasında güçlü bir ilişki % 88,1 olduğu sonucuna varılmıştır. ($R = 0,881$)

Tablo 5.4 Model Korelasyon Katsayısı (R)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,881(a)	,776	,738	,23658	2,101

Modelin anlamlığını gösteren Anova testinde, sig; $0,00 < 0,05$ yeterlik değerini sağlayan değişkenler bulunmuş, F istatistiği $F = 20,230$ elde edilmiş olup modelin anlamlı olduğu Anova testi sonucunda görülmüştür. Modelde, Durbin-Watson katsayısı olarak bulunan 2,101 değeri hata terimleri arasında ilişki olmadığını göstermektedir.

Tablo 5.5 Anova Testi

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	13,587	12	1,132	20,230	,000(a)
	Residual	3,918	70	,056		
	Total	17,505	82			

Değişkenlerin katsayılarının anlamlılığını belirten t değeri ve yeterlilik değerini gösteren değişkenler ($\text{sig} < 0,05$) Tablo 5.6 da gösterilmiştir.

Regresyon analizi sonucunda, sig < 0,05 değerini sağlayan değişkenler, 2004 yılı için, kat, alan ve gelişmişlik indeksi olarak belirlenmiştir. Değişkenler içerisinde etkinliği en fazla olan değişken “alan ve gelişmişlik indeksi” olarak bulunmuştur. Sonuçlara göre, konutun alanı büyüdükçe, bulunduğu kat sayısı arttıkça ve her mahalle için ortalama konut fiyatını gösteren gelişmişlik indeksi arttıkça konut fiyatları da artmaktadır. Manzara faktörü sig < 0,1 aralığında kabul edilmiş ve konut fiyatları üzerinde etkin olduğu görülmüştür.

Tablo 5.6 Regresyon Katsayıları

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	4,147	,285		14,557	,000
	ALAN	,001	,000	,418	5,117	,000
	AVM	3,106E-05	,000	,077	,311	,757
	DEMIRYOLUNA UZAKLIK	-1,765E-05	,000	-,049	-,166	,868
	DENİZE UZAKLIK	-9,921E-06	,000	-,033	-,119	,905
	DENIZYOLUNA UZAKLIK	1,302E-05	,000	,042	,034	,973
	GELİŞMİŞLİK İNDEKSİ	,001	,000	,459	4,676	,000
	KARAYOLU	-3,175E-05	,000	-,056	-,307	,760
	KAT	,017	,008	,166	2,135	,036
	MANZARA	,105	,053	,164	1,978	,052
	MERKEZE UZAKLIK	2,894E-05	,000	,084	,073	,942
	OKUL SAYISI	,012	,020	,138	,605	,547
	YAŞ	-,003	,003	-,085	-1,186	,240

5.2. Coğrafi Bilgi Sistemleri Mekansal Analiz Modülü İle Enterpolasyon

Durduran ve diğ. (2002), coğrafi bilgi sistemlerini (CBS); değişik amaçlı ve farklı özellik gösteren yeni bilgilerin üretilmesine imkan sağladığı gibi konuma bağlı mevcut bilgilerin istenen mantıksal yapıda sorgulanmasına da imkan sunan, en genel haliyle, konuma dayalı gözlemler sonucunda elde edilen grafik ve grafik olmayan bilgilerin toplanması, saklanması, işlenmesi, kullanıcıya sunulması işlemlerini bir bütünlük içerisinde gerçekleştiren bir bilgi sistemi olarak belirtmişlerdir.

Yapılan araştırmada, Üsküdar İlçesi mahallelerine ait verilerin mekansal ilişkisi Arcview GIS 3.1 programının Spatial Analysis modülü kullanılarak enterpolasyon işlemi ile gerçekleştirilmiştir.

Bu işlemde mahallelere ilişkin özellikleri belirten veriler ve grafikler ilişkilendirilmiştir. Üsküdar İlçesi'nin sayısal haritaları Üsküdar Belediyesi tarafından sağlanmıştır.

İncelemede yıllar bazında mahallelere ait konut m² fiyatları, programda işlenmiş ve konut fiyat haritaları oluşturulmuştur. Eğriler koyu renkten açık renge doğru gitmekte olup, koyu renk en yüksek konut fiyatına sahip semtleri, açık renk ise konut fiyatı açısından en düşük değere sahip olan semtleri göstermektedir.

5.2.1. Yıllara Göre Konut Fiyatları Değişimi

Analizler sonucunda, ortalama konut m² satış fiyatlarının en yüksek olduğu mahallelerin, 1985 ve 1990 yıllarında Beylerbeyi Mahallesi, 1995 yılında Kuzguncuk Mahallesi, 2000 yılında Kandilli Mahallesi, 2001 yılında Kuzguncuk Mahallesi, 2002 yılında Altunizade Mahallesi, 2003 yılında Kandilli Mahallesi ve 2004 yılında Burhaniye Mahallesi olduğu görülmüştür.

Süreç içerisinde, Acıbadem, Altunizade, Beylerbeyi, Burhaniye, Hacı Hesna Hatun, ve Salacak Mahalleleri'nde konut fiyatlarının genel olarak artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Ekonomik etkenler, doğal felaketler v.b. gibi dışsal etkiler dışında

sahip oldukları değerleri koruyabilen semtlerde fiyatların artışının devam edeceği düşünülmektedir.

1999 yılında yaşanan deprem ile 2001 yıllında yaşanan ekonomik krizlerin etkisiyle, konut fiyatlarının düştüğü ve konut piyasasının durgunluk yaşadığı görülmektedir. Ortalama konut m² fiyatlarının gösterdiği eğilim bölgede konutların fiyat artışını yakalayabilmesi amacıyla bekletildiği şeklinde yorumlanabilir.

Tarihi konut dokusuna sahip mahallelerin, prestijli tarihi konut dokusuna sahip semtlerin, alışveriş merkezi, ofis alanı ve iş merkezi yoğunluklu bölgelerde yer alan konut alanlarının bulunduğu ve yeni konut yerleşmelerinin olduğu mahallelerin yer aldığı gruplar oluşturulmuştur. Konutun ekonomik değerinin, benzer sosyal ve fiziksel özellik gösteren bu semtlerde benzer olduğu görülmüştür.

Yamaçlara doğru gelişen tarihi nitelikteki konut alanına sahip, eski yerleşim alanlarında bulunan konutların yaşları, oldukça yüksek olup pek azı günümüze kadar özgün varlığını sürdürebilmiştir. Bu mahallelerde yer alan binaların bir bölümü harap ve köhnemiş, bir bölümü ise defalarca yenilenmesi nedeniyle özgün kimliğini kaybetmiştir. Genel olarak incelenen süreçte, bu mahallelerde yer alan konutların konut fiyatlarının diğer semtlere oranla daha düşük olduğu gözlemlenmiştir.



Şekil 5.1 Eski Yerleşim Alanlarındaki Kötü Durumdaki Konutlar

Süreç içerisinde Beylerbeyi Mahallesi, konut fiyatlarında sürekli artış göstermiştir. Bu durumun nedenleri arasında, yalıların, köşklerin bulunduğu, genelde içerisinde yazarların, serbest meslek sahiplerinin, bilim adamlarının v.b. gibi üst gelir grubunun ikamet ettiği bir semt olması sayılabilir. Sosyal ve mekansal açıdan kendini

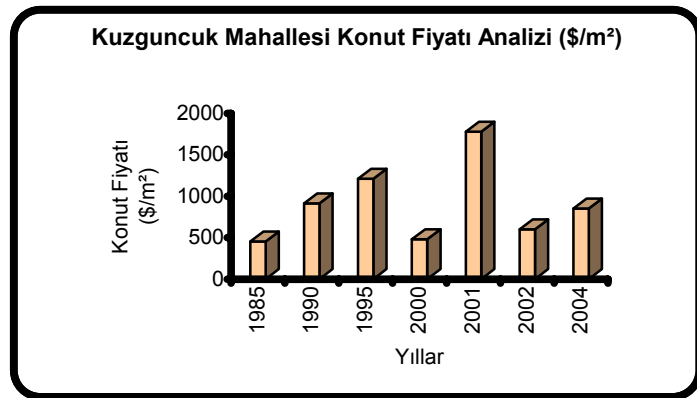
yenileyen, yüksek çevresel kaliteye sahip prestijli bir konut bölgesi olması diğer bir neden olarak gösterilebilir.



Şekil 5.2 Beylerbeyi’nde Yer Alan Yahlardan Görünümler

Konut fiyatlarının Kandilli Mahallesi’nde 1995–2003 yılları arasında ortalama 1000 \$/m²’nin üzerinde olduğu görülmektedir.

Kentsel doku, konum, manzara gibi faktörlerle önemli bir semt olan Kuzguncuk, İcadiye Caddesi’nde 1980’lerde uygulanan kentsel dönüşüm projesi ile emlak değerlerinin arttığı, yatırımcıların alana çekildiği ve yıpranmış sokak görüntüsünden, sosyal ve mekansal açıdan yenilenmiş ve yükseltilmiş tarihi bir sokak haline getirilmiştir. Günümüzde arzın sınırlı olduğu Kuzguncuk’ta, emlak fiyatları çok çeşitlilik göstermektedir.



Şekil 5.3 Kuzguncuk Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m²)



Şekil 5.4 Kuzguncuk'ta Restore Edilmiş Eski Yapılar

Tablo 5.7 Yıllar Bazında Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

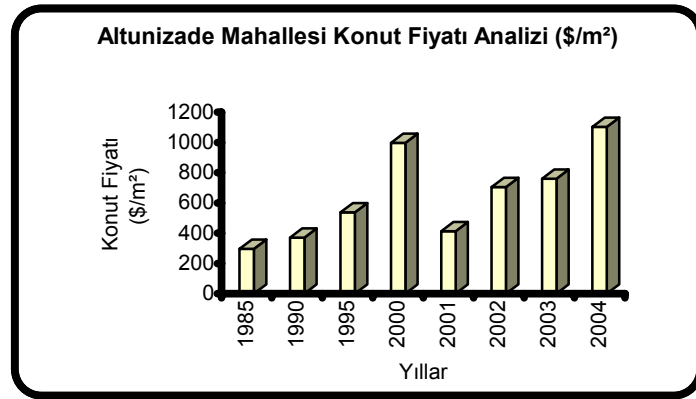
MAHALLE ADI	ORTALAMA KONUT FİYATLARI (\$ / m ²)							
	1985	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004
Acıbadem	198	364	626	0	0	0	0	0
Altunizade	297	371	538	996	413	704	760	1102
Arakiveci Hacı Cafer	0	0	290	308	0	0	0	0
Bahcelievler	0	0	0	802	0	644	358	1378
Barbaros	0	0	329	0	0	0	0	0
Bevlerbevi	626	1185	2346	0	0	0	0	0
Bulgurlu	0	0	265	559	642	303	483	497
Burhanive	0	0	0	599	0	647	1260	1653
Gülfem Hatun	0	0	0	0	0	0	0	433
Hacı Hesna Hatun	0	0	403	537	0	0	0	794
İcadive	290	281	334	485	0	261	430	486
İhsanive	158	0	470	0	0	0	166	590
İmrahor-Salacak	227	0	933	0	0	0	0	1241
İnkılap	241	249	462	0	0	0	0	0
Kandilli	0	772	1884	1221	0	0	1860	592
Kefcedede	0	0	398	174	0	0	0	0
Kısıklı	0	282	0	641	750	600	400	927
Kuzguncuk	454	912	4015	479	1778	600	0	851
Pazarbası	0	587	0	414	581	0	0	0
Rumi Mehmet Pasa	0	0	614	0	396	0	0	0
Selami Ali	0	0	0	390	163	320	280	410
Selimiye	0	327	0	0	231	0	675	538

Konumu ve manzara faktörü nedeniyle İmrahor-Salacak, Üsküdar'da bulunan diğer prestijli bir konut bölgesidir. Konutun ekonomik değerinin yüksek olduğu ve sürekli artış gösterdiği mahallede, eski ahşap evlerin koruma yasaları sayesinde restore edilmesi ve lüks yapıların üst gelir grubunun çekilmesi, konut fiyatlarının artışını açıklayan faktörler arasında gösterilebilir. Salacak nüfusu 1985-2000 yılları içerisinde çok büyük farklılıklar göstermemiştir. Bu durum arzın sabit olması, dolayısıyla talebe karşılık verememesi ve fiyatları yükseltmesi olarak yorumlanabilir.

Tablo 5.8 1980-2000 Yılları Üsküdar İlçesi Mahallelerine Ait Nüfus Değişimi

MAHALLE ADI	NÜFUS				
	1980	1985	1990	1997	2000
Acıbadem	0	35310	16000	20855	19629
Altunizade	3280	4199	3074	11595	11290
Arakiyeci Hacı Cafer	6644	6809	6809	6187	5838
Bahçelievler	4838	2020	10468	18040	27756
Barbaros	5267	6572	15205	17069	18453
Beylerbevi	4111	8388	2908	2503	2290
Bulgurlu	0	0	20914	32388	38260
Burhanive	2190	13180	3812	6990	7266
Gülfem Hatun	1590	5409	1690	1715	1632
Hacı Hesna Hatun	7695	8661	6799	6014	5834
İcadive	20151	21858	21858	20138	19739
İhsanive	8991	20912	7859	7537	7135
İmrahor-Salacak	0	2535	2535	2205	2347
İnkılap	2420	1214	1214	1201	1172
Kandilli	1096	2573	1171	1096	1050
Kefce Dede	4784	6611	6611	4997	4924
Kısıklı	0	5798	7340	11430	12860
Kuzguncuk	7067	5451	6536	5211	4965
Pazarbaşı	7288	15598	7419	7388	7025
Rumi Mehmet Paşa	2261	7943	1700	1667	1549
Selami Ali	17451	2216	22956	16000	15312
Selimive	15640	23186	8281	7587	7262

Ofis alanları, konut alanları, iş merkezleri ve 1993 yılında açılan Capitol Alışveriş Merkezi ile Altunizade, zaman içinde fonksiyonel açıdan en fazla değişime uğramış semt olarak Üsküdar İlçesi'nde dikkat çekmektedir. Köşk ve yalıların el değiştirmesi ile sosyal açıdan farklı özellikte nüfusun yoğunluk kazandığı bir semt olan Altunizade, büyük inşaat firmalarının ve kooperatiflerin gerçekleştirdiği projelerle eski dokusunu kaybetmiştir. İmar durumunda yaşanan değişikliklerle sitelerin, iş ve ofis alanlarının geliştiği bir bölge halini almıştır. Eski tarihi yapılar, ticaret merkezi veya büyük firmaların bölge müdürlükleri haline gelmiş, imajını yenileyen semtte konut fiyatları da buna paralel olarak artış göstermiştir. Donatı alanlarının fazlalığı ve çeşitliliği fiyat artışını açıklayan diğer bir faktördür. Tablo 5.8 incelendiğinde Altunizade'de nüfusun sürekli olarak arttığı, bunun konuta olan talebi ve konut değerini arttırıcı bir unsur olacağı görülmektedir. Altunizade, konut fiyatlarının 1985-2000 yılları arasındaki 15 yıllık süreçte ve 2000-2004 yılları arasında sürekli artış eğiliminde olduğu bir mahalledir.

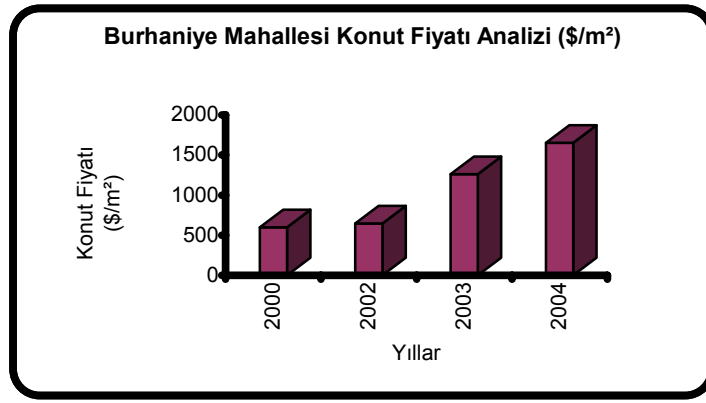


Şekil 5.5 Altunizade Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m²)



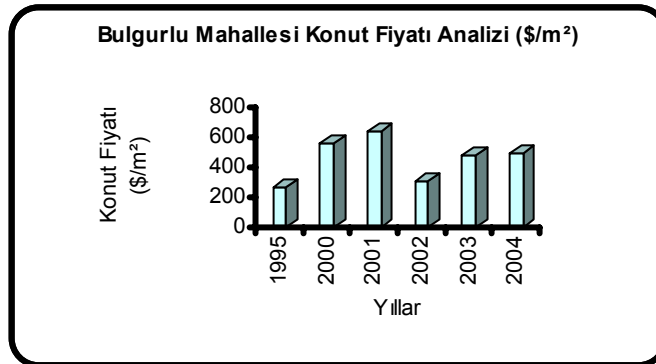
Şekil 5.6 Altunizade'de Yeni Konut Yerleşimleri

Altunizade'ye komşu bir semt olan Burhaniye Mahallesi'nde 2000-2004 yılları arasında, konut fiyatlarının sürekli artış gösterdiği sonucuna ulaşılmıştır. Burhaniye Mahallesi muhtarı İsmail Türkoğlu ile yapılan görüşmede, Burhaniye'de konut fiyatlarının artışı, villa tipinde konutların yer aldığı sitelerin sayısının artmasına, ulaşımın kolaylığına, zemininin sağlam oluşuna, manzara faktörüne, yeşil alanların fazlalığına, düzenli gelişen bir bölge olmasına ve Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın İstanbul'da ikamet ettiği evinin burada yer almasına bağlamaktadır (Türkoğlu, 2005). Burhaniye nüfusu son dönemde artış göstermiş, bu durum emlak fiyatlarına da yansımıştır.

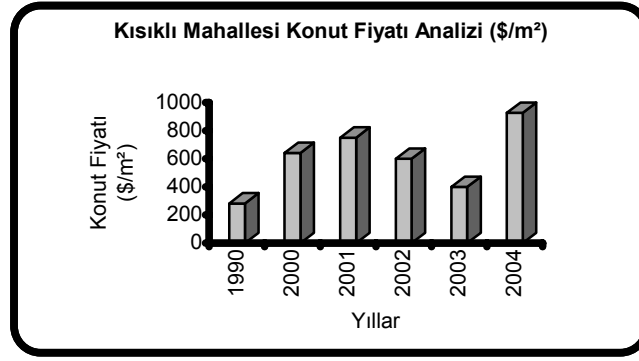


Şekil 5.7 Burhaniye Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m²)

Bulgurlu ve Kısıklı, Üsküdar İlçesi'nde göç hareketlerinden en fazla etkilenen ve bunun neden olduğu düzensiz yapılaşmadan en fazla zarar gören semtlerdir. İstanbul'u da etkileyen 1999 depreminin ardından, kişilerin zemini sağlam olan bölgelere yönelmesi ve talebin bu noktalara kayması Bulgurlu ve Kısıklı' da yeni site inşaatlarının artmasına ve yoğun bir yapılaşmaya sahne olmasına neden olmuştur.



Şekil 5.8 Bulgurlu Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m²)



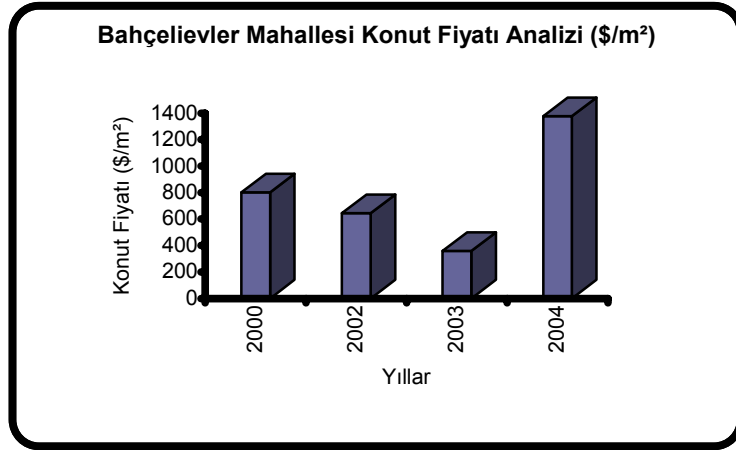
Şekil 5.9 Kısıklı Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m²)

Deprem sonrasında konut fiyatları hızla artan Bulgurlu ve Kısıklı Mahalleleri'nde 2001 yılı ekonomik krizinden sonra fiyatların düşüş eğiliminde olduğu, düzelen ekonominin etkisiyle fiyatların tekrar yükselişe geçtiği görülmektedir.



Şekil 5.10 Bulgurlu' da Yeni Konut Yerleşimleri

Son dönemlerde yeni yapılaşmanın yoğun olarak görüldüğü başka bir semt Bahçelievler Mahallesi'dir. Bahçelievler Mahallesi muhtarı Ünal Doğan ile yapılan görüşmede, konut fiyatlarının artışına neden olan etkenleri temiz havası, sakin yapısı ve ikamet edenlerin orta üst ve üst gelir grubuna sahip kişilerden oluşması olarak belirtmiştir. Ayrıca, ulaşım açısından sorunlu olan bölgenin, bu problemler aşıldıktan sonra konut fiyatlarında da artış meydana geleceğini belirtmiştir (Doğan, 2005).



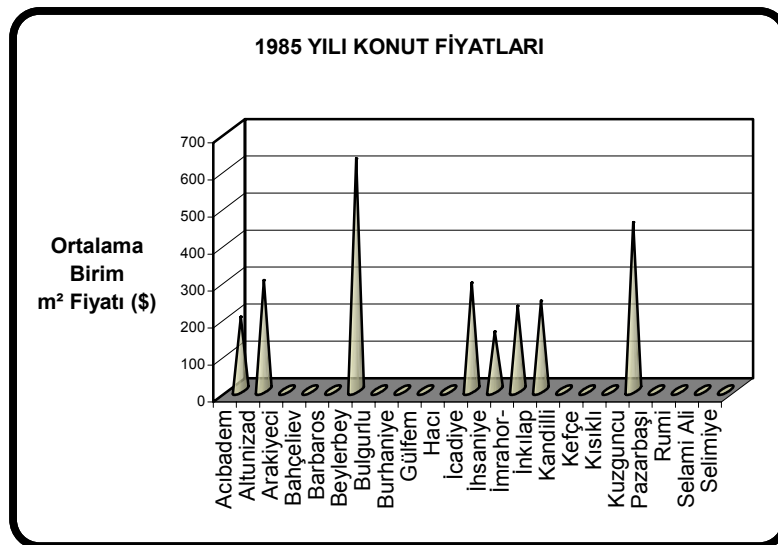
Şekil 5.11 Bahçelievler Mahallesi Konut Fiyatı Analizi (\$/m²)

Üsküdar İlçesi mahallelerinde konut fiyatı artışına bakıldığında, kent içindeki konumun, zeminin sağlamlığının, ulaşım kolaylığının ve dönüşüm bilincinin gelişmesi ile tarihi konutlara olan talebin artışının, konutun ekonomik değerini arttırdığı görülmektedir.

5.2.2. Yıllara Göre Mekansal Analiz Sonuçları

5.2.2.1. 1985 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

1985 yılına ait konut değerleri incelendiğinde Beylerbeyi Mahallesi'nin en yüksek ortalama konut m² değerine, İhsaniye Mahallesi'nin ise en düşük ortalama konut m² değerine sahip olduğu görülmektedir. Kuzguncuk Mahallesi, Beylerbeyi Mahallesi'nden sonra en yüksek değere sahip olan diğer mahalledir.



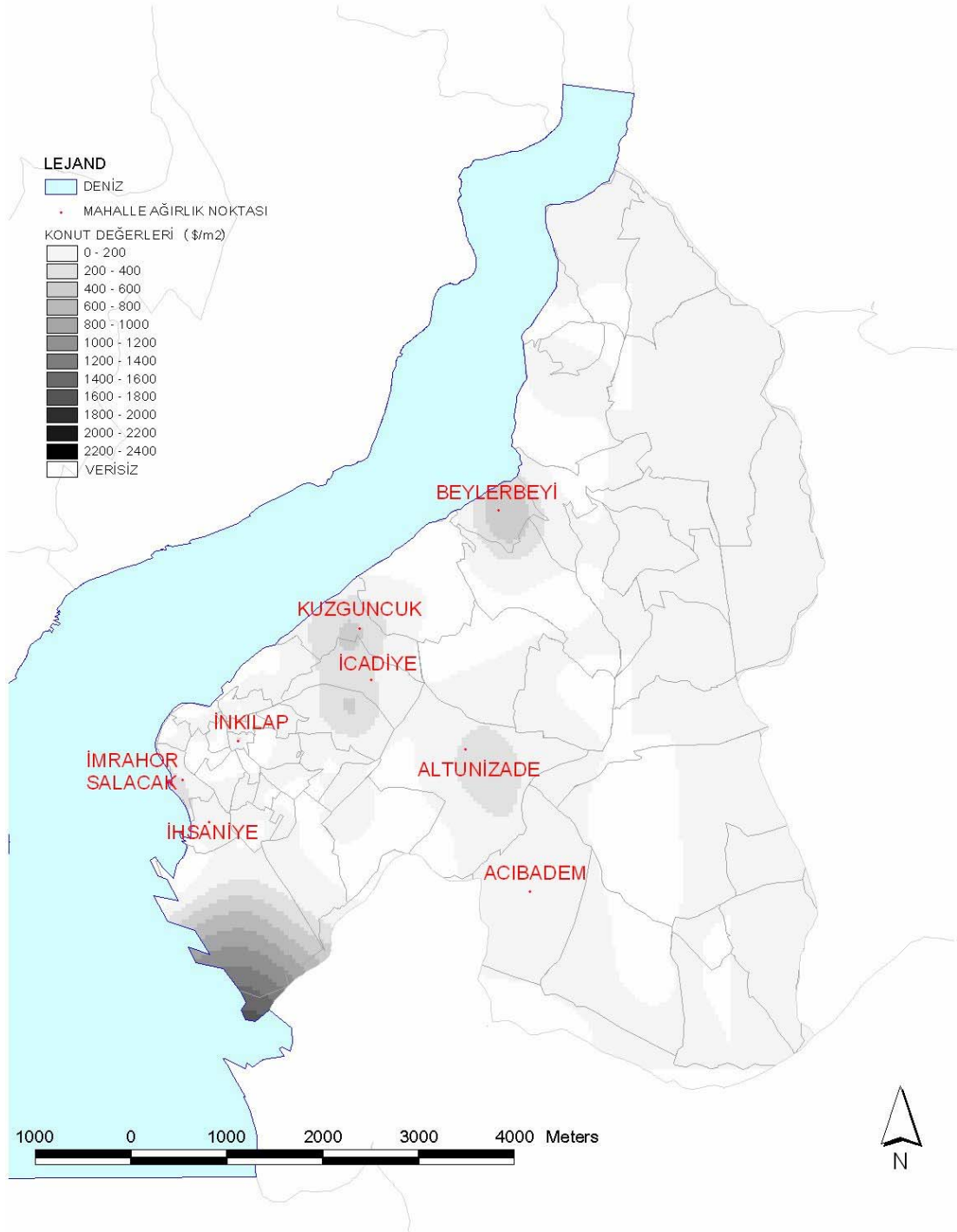
Şekil 5.12 1985 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

Coğrafi Bilgi Sistemleri, mekansal analiz modülü ile yapılan enterpolasyon işlemi ile oluşturulan konut fiyatı haritasında, fiyatın yüksekliğini belirten koyu rengin 626 \$/m² fiyatla Beylerbeyi Mahallesi'nde görüldüğü, bunu 454 \$/m² ile Kuzguncuk Mahallesi'nin, 297 \$/m² ile Altunizade Mahallesi'nin ve 290 \$/m² ile İcadiye Mahallesi'nin izlediği görülmektedir. Fiyatın en düşük olduğu, en açık renge sahip olan mahalle ise 158 \$/m² ile İhsaniye'dir.

Tablo 5.9 1985 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m²)

Mahalle Adı	Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)
Acıbadem	198
Altunizade	297
Arakiyeci Hacı Cafer	0
Bahçelievler	0
Barbaros	0
Beylerbeyi	626
Bulgurlu	0
Burhaniye	0
Gülfem Hatun	0
Hacı Hesna Hatun	0
İcadiye	290
İhsaniye	158
İmrahor-Salacak	227
İnkılap	241
Kandilli	0
Kefçe Dede	0
Kısıklı	0
Kuzguncuk	454
Pazarbaşı	0
Rumi Mehmet Paşa	0
Selami Ali	0
Selimiye	0

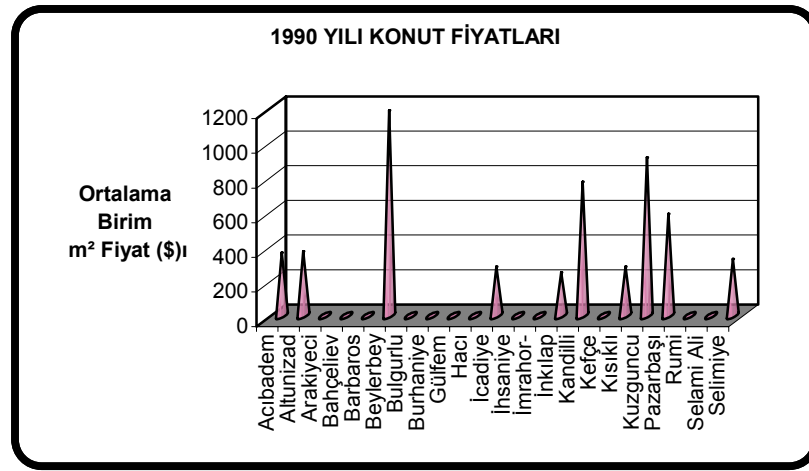
1985 YILI KONUT FİYATLARI (\$/m2)



Şekil 5.13 1985 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı

5.2.2.2. 1990 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

1990 yılına ait konut değerleri incelendiğinde Beylerbeyi Mahallesi'nin en yüksek ortalama konut m² değerine, İnkılap Mahallesi'nin ise en düşük ortalama konut m² değerine sahip olduğu görülmektedir. Kuzguncuk ve Kandilli Beylerbeyi Mahallesi'nden sonra en yüksek değerlere sahip olan diğer semtlerdir. Bu yıl içerisinde prestijli ve nitelikli konut alanlarına sahip olan semtlerde konut fiyatlarının yüksek olduğu görülmektedir.



Şekil 5.14 1990 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

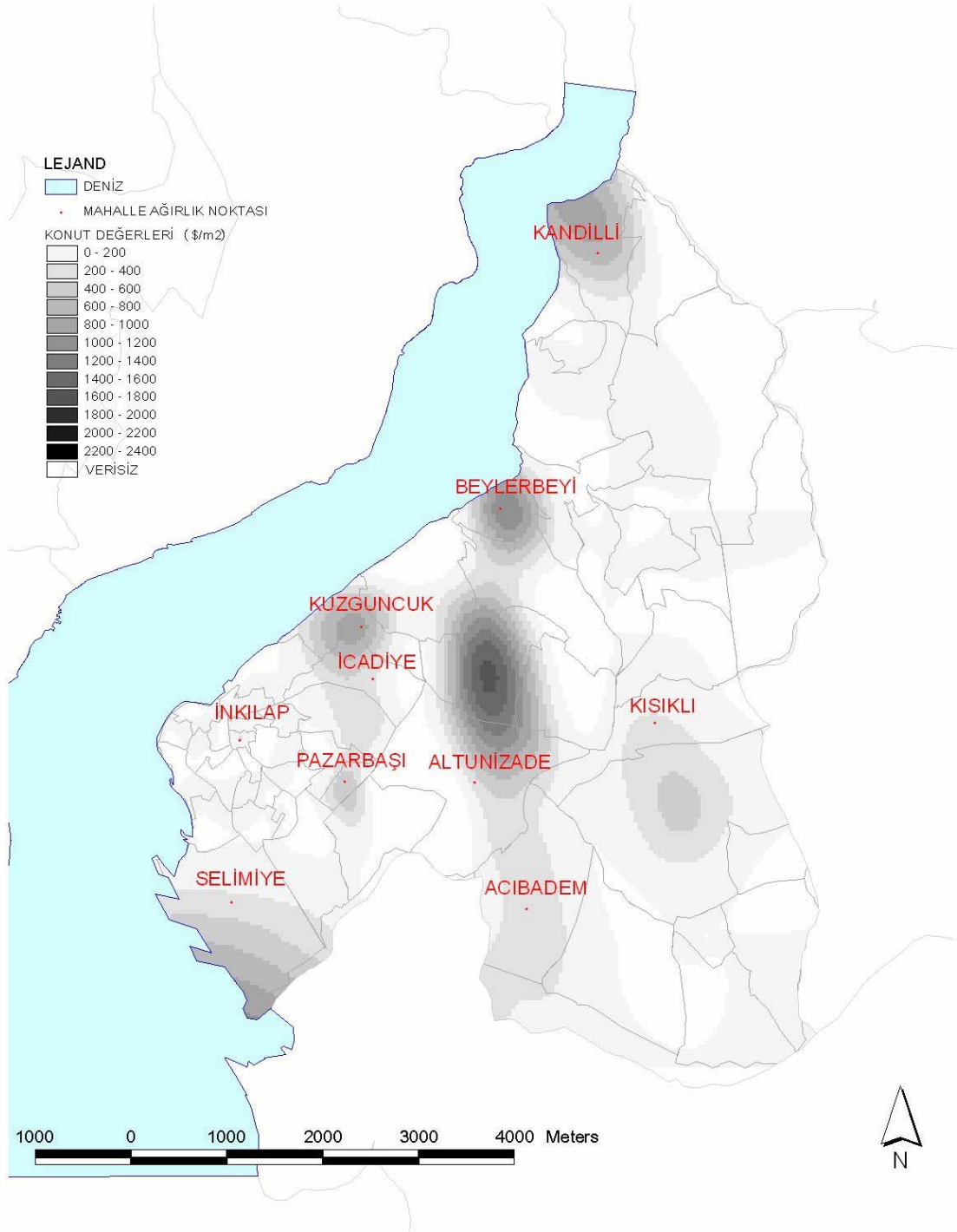
Coğrafi Bilgi Sistemleri, mekansal analiz modülü ile yapılan enterpolasyon işlemi ile oluşturulan konut fiyatı haritasında, fiyatın yüksekliğini belirten koyu rengin 1185 \$/m² fiyatla Beylerbeyi Mahallesi'nde görüldüğü, bunu 912 \$/m² ile Kuzguncuk Mahallesi'nin, 772 \$/m² ile Kandilli Mahallesi'nin izlediği görülmektedir. Fiyatın en düşük olduğu, en açık renge sahip olan mahalle ise 249 \$/m² İnkılap Mahallesi'dir.

Konut fiyatı haritası incelendiğinde, koyu halkalara sahip olan, Beylerbeyi ve Altunizade arasında kalan bölgede fiyat artışının meydana geleceğini göstermektedir.

Tablo 5.10 1990 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m²)

Mahalle Adı	Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)
Acıbadem	364
Altunizade	371
Arakiyeci Hacı Cafer	0
Bahçelievler	0
Barbaros	0
Beylerbeyi	1185
Bulgurlu	0
Burhaniye	0
Gülfem Hatun	0
Hacı Hesna Hatun	0
İcadiye	281
İhsaniye	0
İmrahor-Salacak	0
İnkılap	249
Kandilli	772
Kefçe Dede	0
Kısıklı	282
Kuzguncuk	912
Pazarbaşı	587
Rumi Mehmet Paşa	0
Selami Ali	0
Selimiye	327

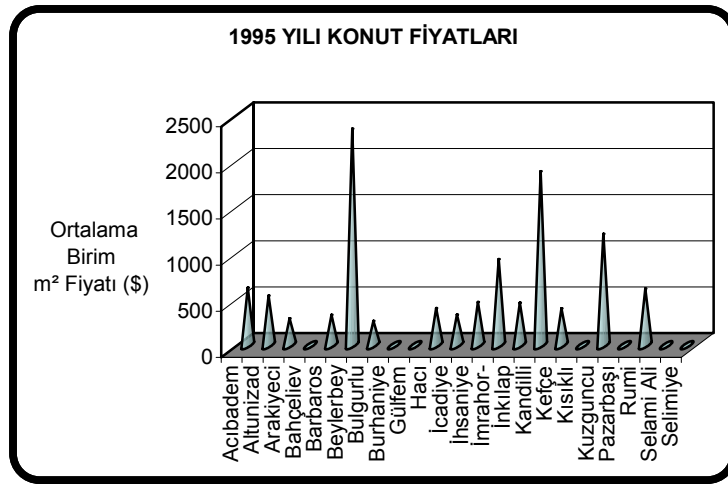
1990 YILI KONUT FİYATLARI (\$/m2)



Şekil 5.15 1990 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı

5.2.2.3. 1995 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

1995 yılına ait konut değerleri incelendiğinde Beylerbeyi Mahallesi'nin en yüksek ortalama konut m² değerine, Bulgurlu Mahallesi'nin ise en düşük ortalama konut m² değerine sahip olduğu görülmektedir. Kandilli, Kuzguncuk ve Salacak, Beylerbeyi Mahallesi'nden sonra en yüksek değerlere sahip olan diğer semtlerdir. Bu yıl içerisinde prestijli ve nitelikli konut alanlarına sahip olan semtlerde konut fiyatlarının yüksek olduğu görülmektedir.



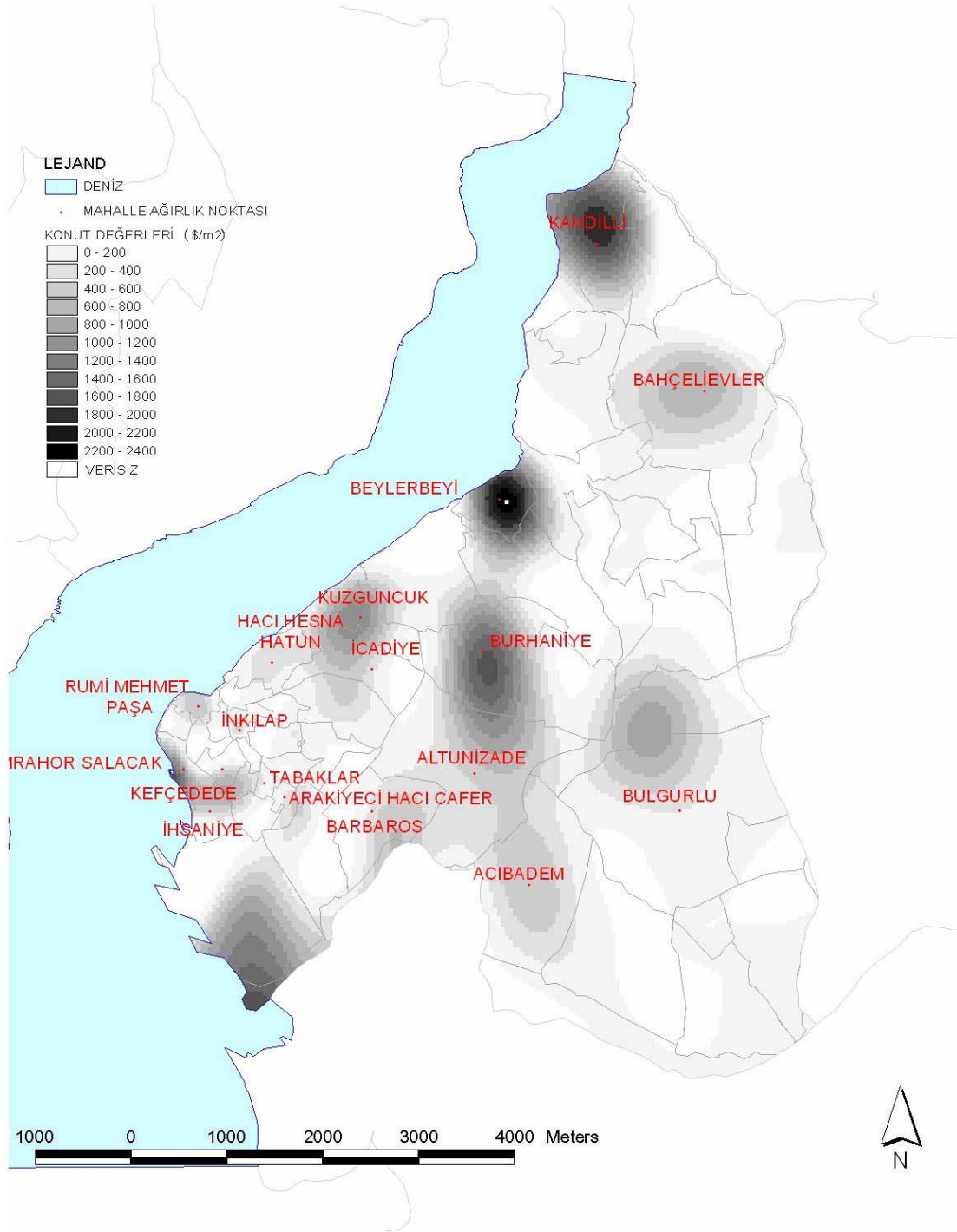
Şekil 5.16 1995 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

Coğrafi Bilgi Sistemleri, mekansal analiz modülü ile yapılan enterpolasyon işlemi ile oluşturulan konut fiyatı haritasında, fiyatın yüksekliğini belirten koyu rengin 2346 \$/m² fiyatla Beylerbeyi Mahallesi'nde görüldüğü, bunu 1884 \$/m² ile Kandilli Mahallesi'nin, 1209 \$/m² Kuzguncuk Mahallesi'nin ve 933 \$ m² ile Salacak Mahallesi'nin izlediği görülmektedir. Fiyatın en düşük olduğu, en açık renge sahip olan mahalle ise 265 \$/m² Bulgurlu Mahallesi'dir. Bu dönemde Bulgurlu Mahallesi'nin en düşük değere sahip olması, göç etkisiyle gecekondulaşmanın artması olarak yorumlanabilir. Konut fiyatı haritası incelendiğinde, koyu halkalara sahip olan, Beylerbeyi ve Altunizade arasında kalan bölgede, Bulgurlu'nun kuzey bölümünde kalan alanda ve Bahçelievler Mahallesi'nde fiyat artışının meydana geleceğini göstermektedir.

Tablo 5.11 1995 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m²)

Mahalle Adı	Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)
Acıbadem	626
Altunizade	538
Arakiyeci Hacı Cafer	290
Bahçelievler	0
Barbaros	329
Beylerbeyi	2346
Bulgurlu	265
Burhaniye	0
Gülfem Hatun	0
Hacı Hesna Hatun	403
İcadiye	334
İhsaniye	470
İmrahor-Salacak	933
İnkılap	462
Kandilli	1884
Kefçe Dede	398
Kısıklı	0
Kuzguncuk	1209
Pazarbaşı	0
Rumi Mehmet Paşa	614
Selami Ali	0
Selimiye	0

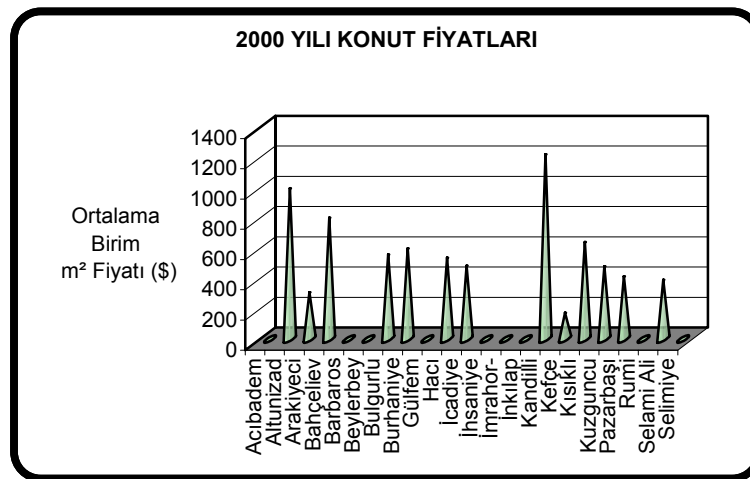
1995 YILI KONUT FİYATLARI (\$/m2)



Şekil 5.17 1995 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı

5.2.2.4. 2000 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

2000 yılına ait konut değerleri incelendiğinde Kandilli Mahallesi'nin en yüksek ortalama konut m² değerine, Kefçedede Mahallesi'nin ise en düşük ortalama konut m² değerine sahip olduğu görülmektedir. Altunizade ve Bahçelievler Mahallesi, Kandilli Mahallesi'nden sonra en yüksek değerlere sahip olan diğer semtlerdir. Bu yıl içerisinde prestijli ve nitelikli konut alanlarına sahip olan semtlerin yanı sıra, yeni konut yerleşim alanları ve 1993 yılında açılan alışveriş merkezi ve ofis alanlarının yoğunluk kazandığı, Altunizade Mahallesi'nde, konut fiyatlarının yüksek olduğu görülmektedir.



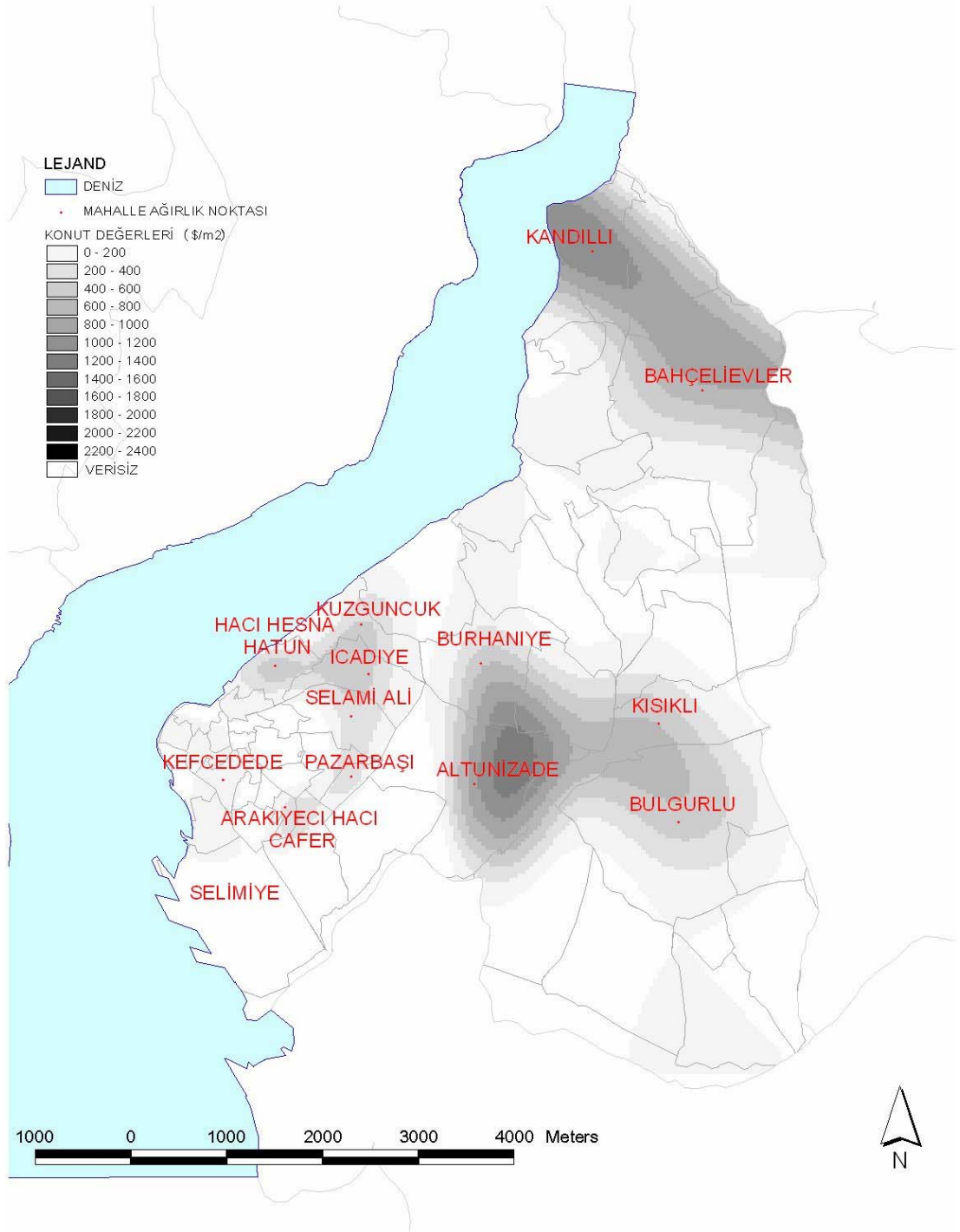
Şekil 5.18 2000 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

Coğrafi Bilgi Sistemleri, mekansal analiz modülü ile yapılan enterpolasyon işlemi ile oluşturulan konut fiyatı haritasında, fiyatın yüksekliğini belirten koyu rengin 1221 \$/m² fiyatla Kandilli Mahallesi'nde görüldüğü, bunu 996 \$/m² ile Altunizade Mahallesi'nin, 802 \$/m² Bahçelievler Mahallesi'nin izlediği görülmektedir. Fiyatın en düşük olduğu, en açık renge sahip olan mahalle ise 174 \$/m² ile Kefçedede Mahallesi'dir. Köhnemiş, harap binaların yer aldığı eski konut yerleşimlerinde konut fiyatının düşük olduğu görülmektedir.

Tablo 5.12 2000 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m²)

Mahalle Adı	Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)
Acıbadem	0
Altunizade	996
Arakiyeci Hacı Cafer	308
Bahçelievler	802
Barbaros	0
Beylerbeyi	0
Bulgurlu	559
Burhaniye	599
Gülfem Hatun	0
Hacı Hesna Hatun	537
İcadiye	485
İhsaniye	0
İmrahor-Salacak	0
İnkılap	0
Kandilli	1221
Kefçe Dede	174
Kısıklı	641
Kuzguncuk	479
Pazarbaşı	414
Rumi Mehmet Paşa	0
Selami Ali	390
Selimiye	0

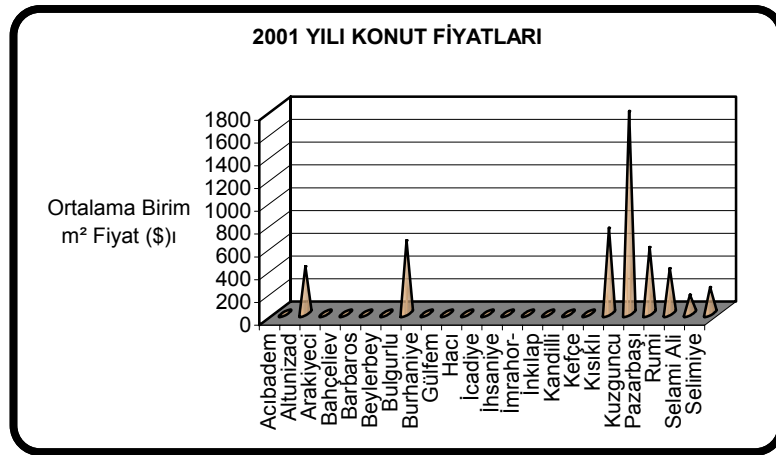
2000 YILI KONUT FİYATLARI (\$/m2)



Şekil 5.19 2000 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı

5.2.2.5. 2001 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

2001 yılına ait konut değerleri incelendiğinde Kuzguncuk Mahallesi'nin en yüksek ortalama konut m² değerine, Selami Ali Mahallesi'nin ise en düşük ortalama konut m² değerine sahip olduğu görülmektedir. Kısıklı ve Bulgurlu Mahallesi, Kuzguncuk Mahallesi'nden sonra en yüksek değerlere sahip olan diğer semtlerdir. Depremin etkisiyle zeminin sağlam olduğu yerlere talebin kayması konut fiyatı artışını da beraberinde getirmiştir.



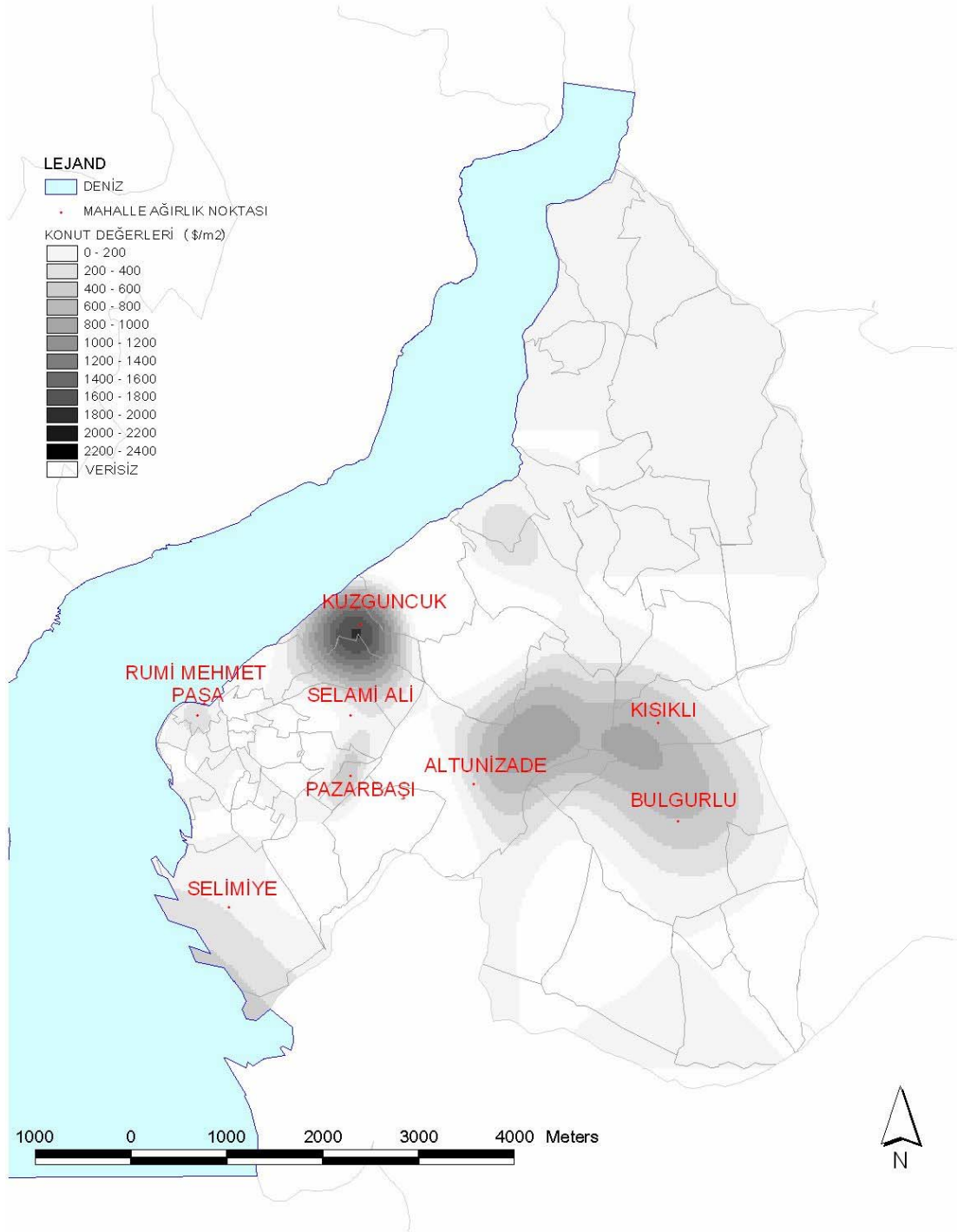
Şekil 5.20 2001 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

Coğrafi Bilgi Sistemleri, mekansal analiz modülü ile yapılan enterpolasyon işlemi ile oluşturulan konut fiyatı haritasında, fiyatın yüksekliğini belirten koyu rengin 1778 \$/m² fiyatla Kuzguncuk Mahallesi'nde görüldüğü, bunu 750 \$/m² ile Kısıklı Mahallesi'nin, 642 \$/m² Bulgurlu Mahallesi'nin izlediği görülmektedir. Fiyatın en düşük olduğu, en açık renge sahip olan mahalle ise 163 \$/m² ile Selami Ali Mahallesi'dir.

Tablo 5.13 2001 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m²)

Mahalle Adı	Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)
Acıbadem	0
Altunizade	413
Arakiyeci Hacı Cafer	0
Bahçelievler	0
Barbaros	0
Beylerbeyi	0
Bulgurlu	642
Burhaniye	0
Gülfem Hatun	0
Hacı Hesna Hatun	0
İcadiye	0
İhsaniye	0
İmrahor-Salacak	0
İnkılap	0
Kandilli	0
Kefçe Dede	0
Kısıklı	750
Kuzguncuk	1778
Pazarbaşı	581
Rumi Mehmet Paşa	396
Selami Ali	163
Selimiye	231

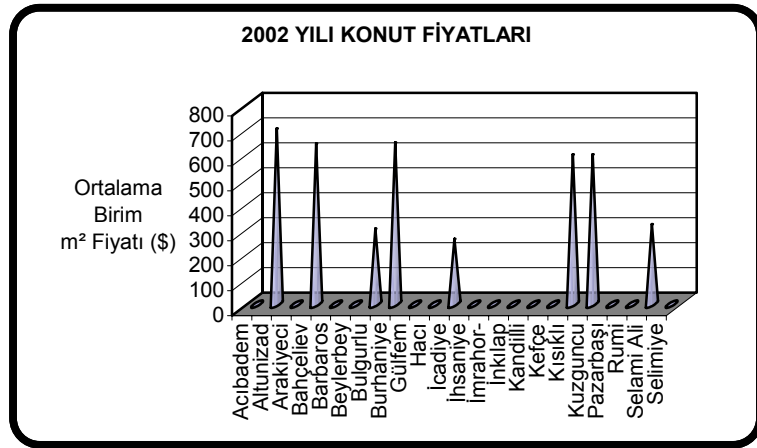
2001 YILI KONUT FİYATLARI (\$/m2)



Şekil 5.21 2001 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı

5.2.2.6. 2002 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

2002 yılına ait konut değerleri incelendiğinde Altunizade Mahallesi'nin en yüksek ortalama konut m² değerine, İcadiye Mahallesi'nin ise en düşük ortalama konut m² değerine sahip olduğu görülmektedir. Burhaniye, Bahçelievler, Kısıklı ve Kuzguncuk Mahallesi, Altunizade Mahallesi'nden sonra en yüksek değerlere sahip olan diğer semtlerdir.



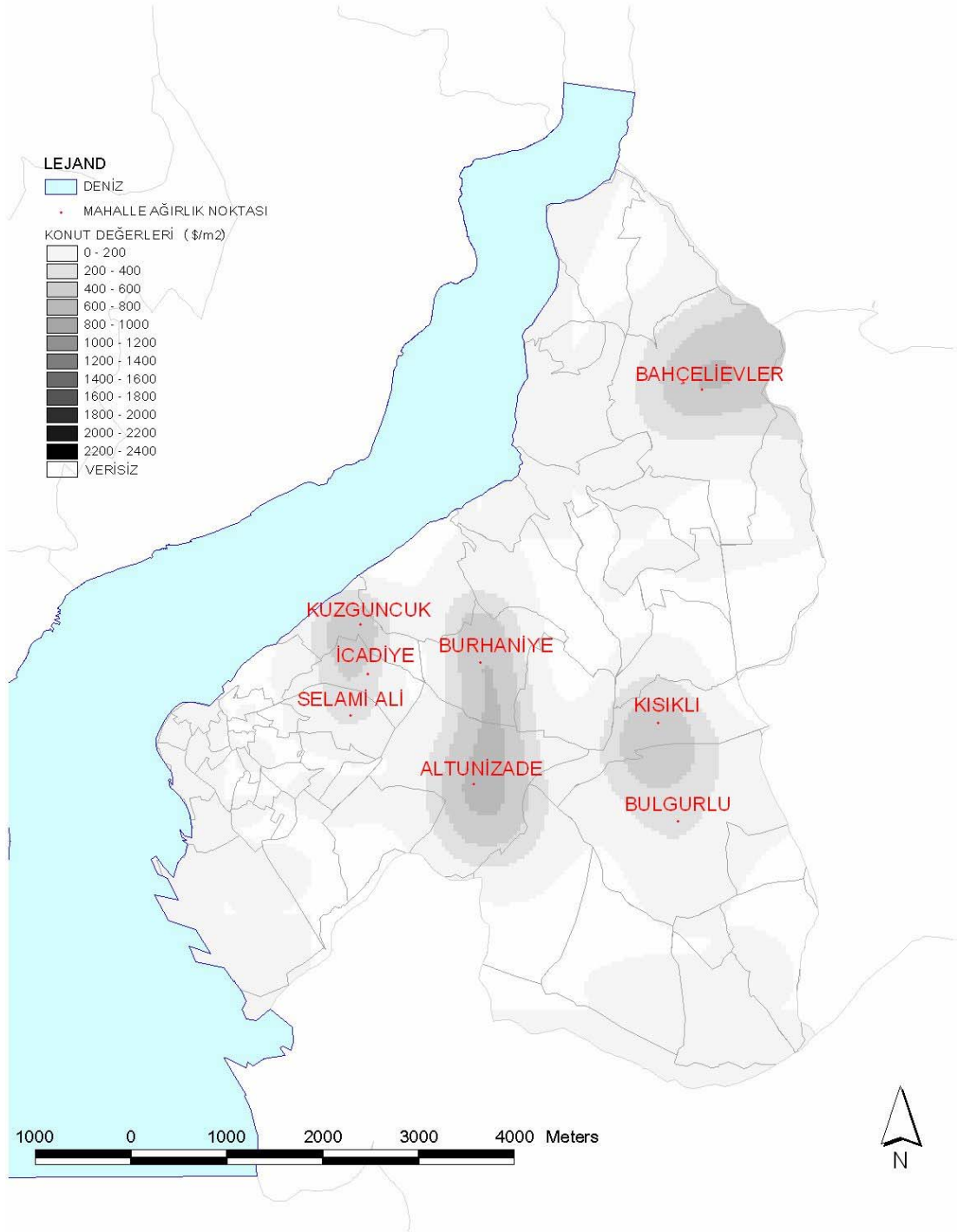
Şekil 5.22 2002 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

Coğrafi Bilgi Sistemleri, mekansal analiz modülü ile yapılan enterpolasyon işlemi ile oluşturulan konut fiyatı haritasında, fiyatın yüksekliğini belirten koyu rengin 704 \$/m² fiyatla Altunizade Mahallesi'nde görüldüğü, bunu 647 \$/m² ile Burhaniye Mahallesi'nin, 644 \$/m² Bahçelievler Mahallesi'nin ve 600 \$/m² fiyatla Kısıklı ve Kuzguncuk Mahalleleri'nin izlediği görülmektedir. Fiyatın en düşük olduğu, en açık renge sahip olan mahalle ise 261 \$/m² ile İcadiye Mahallesi'dir.

Tablo 5.14 2002 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m²)

Mahalle Adı	Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)
Acıbadem	0
Altunizade	704
Arakiyeci Hacı Cafer	0
Bahçelievler	644
Barbaros	0
Beylerbeyi	0
Bulgurlu	303
Burhaniye	647
Gülfem Hatun	0
Hacı Hesna Hatun	0
İcadiye	261
İhsaniye	0
İmrahor-Salacak	0
İnkılap	0
Kandilli	0
Kefçe Dede	0
Kısıklı	600
Kuzguncuk	600
Pazarbaşı	0
Rumi Mehmet Paşa	0
Selami Ali	320
Selimiye	0

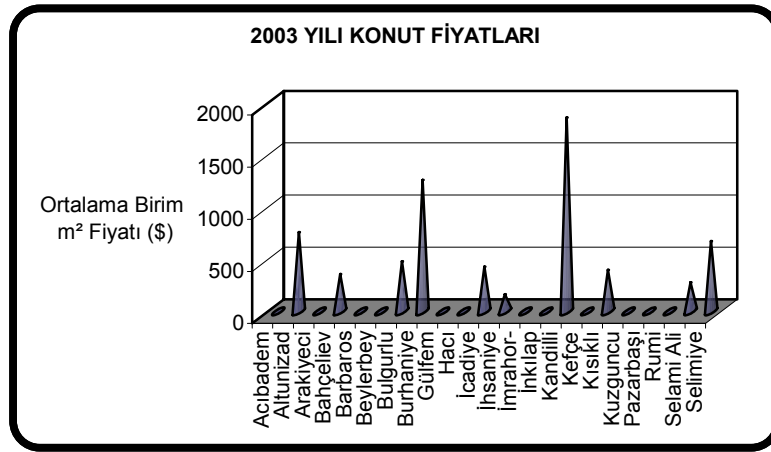
2002 YILI KONUT FİYATLARI (\$/m2)



Şekil 5.23 2002 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı

5.2.2.7. 2003 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

2003 yılına ait konut değerleri incelendiğinde Kandilli Mahallesi'nin en yüksek ortalama konut m² değerine, İhsaniye Mahallesi'nin ise en düşük ortalama konut m² değerine sahip olduğu görülmektedir. Burhaniye ve Altunizade Mahallesi, Kandilli Mahallesi'nden sonra en yüksek değerlere sahip olan diğer semtlerdir. Bu yıl içerisinde prestijli ve nitelikli konut alanlarına sahip olan semtlerin yanı sıra, alışveriş merkezi ve ofis alanlarının yoğunluk kazandığı, Altunizade Mahallesi ile ulaşım, konum ve manzara bakımından iyi bir mevkide bulunan Burhaniye Mahallesi'nde konut fiyatlarının yüksek olduğu görülmektedir.



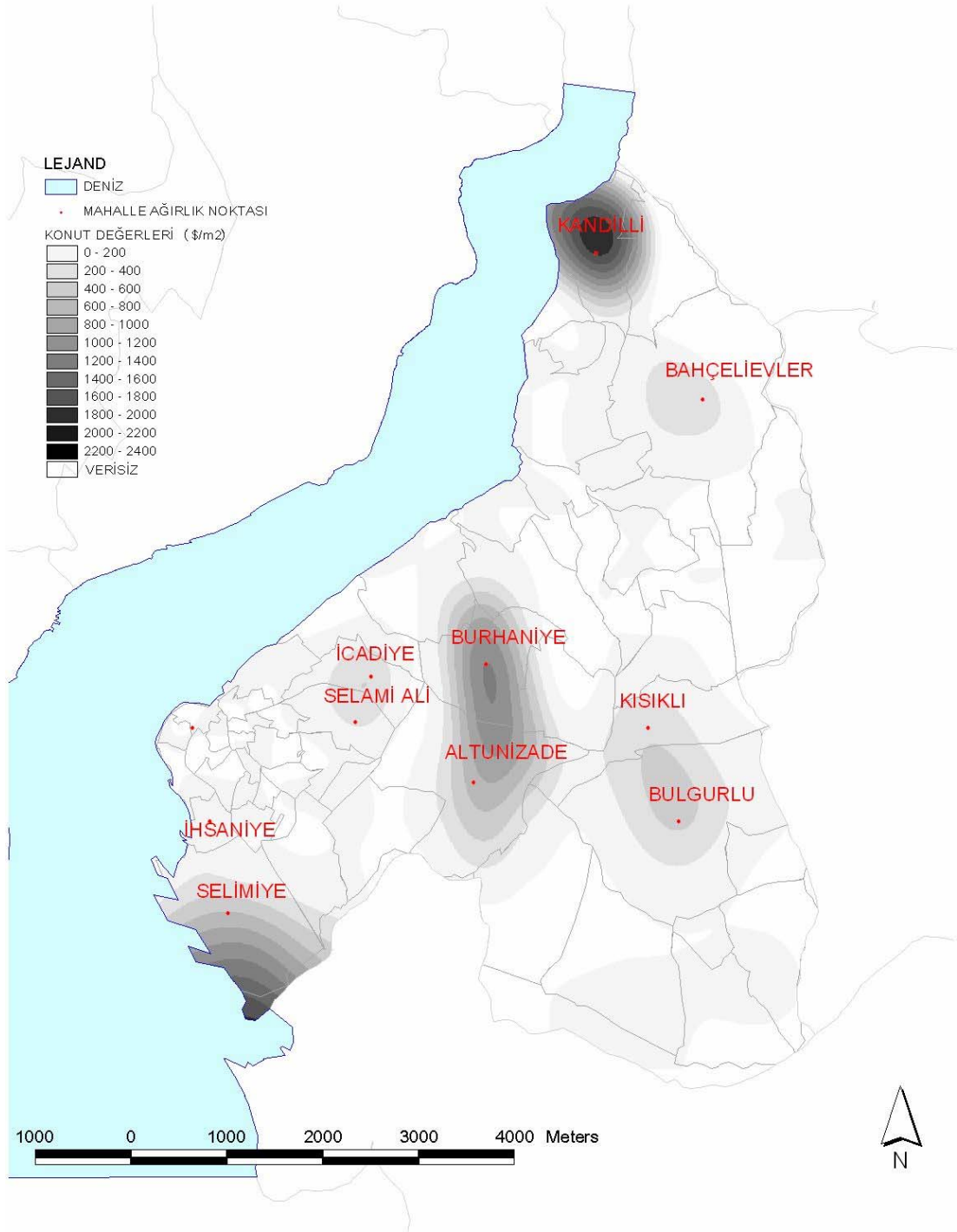
Şekil 5.24 2003 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

Coğrafi Bilgi Sistemleri, mekansal analiz modülü ile yapılan enterpolasyon işlemi ile oluşturulan konut fiyatı haritasında, fiyatın yüksekliğini belirten koyu rengin 1860 \$/m² fiyatla Kandilli Mahallesi'nde görüldüğü, bunu 1260 \$/m² ile Burhaniye Mahallesi'nin, 760 \$/m² ile Altunizade Mahallesi'nin izlediği görülmektedir. Fiyatın en düşük olduğu, en açık renge sahip olan mahalle, 166 \$/m² ile eski konut yerleşiminin bulunduğu İhsaniye Mahallesi'dir.

Tablo 5.15 2003 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m²)

Mahalle Adı	Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)
Acıbadem	0
Altunizade	760
Arakiyeci Hacı Cafer	0
Bahçelievler	358
Barbaros	0
Beylerbeyi	0
Bulgurlu	483
Burhaniye	1260
Gülfem Hatun	0
Hacı Hesna Hatun	0
İcadiye	430
İhsaniye	166
İmrahor-Salacak	0
İnkılap	0
Kandilli	1860
Kefçe Dede	0
Kısıklı	400
Kuzguncuk	0
Pazarbaşı	0
Rumi Mehmet Paşa	0
Selami Ali	280
Selimiye	675

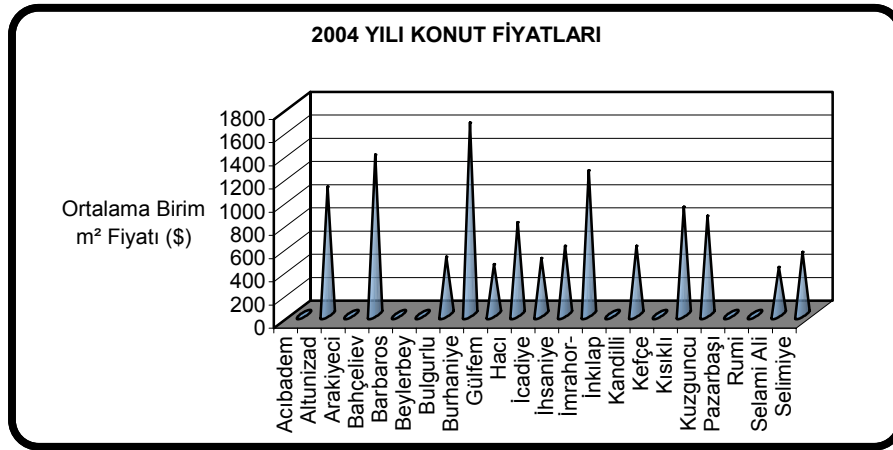
2003 YILI KONUT FİYATLARI (\$/m2)



Şekil 5.25 2003 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı

5.2.2.8. 2004 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

2004 yılına ait konut değerleri incelendiğinde, konut fiyatlarının büyük bir artış gösterdiği, bu yıl içerisinde Burhaniye Mahallesi'nin en yüksek ortalama konut m² değerine, Selami Ali Mahallesi'nin ise en düşük ortalama konut m² değerine sahip olduğu görülmektedir. Bahçelievler, Salacak ve Altunizade Mahallesi, Burhaniye Mahallesi'nden sonra en yüksek değerlere sahip olan diğer semtlerdir. Bu yıl içerisinde özellikle konum, manzara ve ulaşım bakımından iyi bir mevkide bulunan Burhaniye Mahallesi'nde konut fiyatlarının çok arttığı görülmektedir. Bunun nedenleri arasında Altunizade ile benzer özellikler gösteren semtin, Altunizade' de ki konut fiyatlarının artışından kaçan kişilerin buraya kayması olarak gösterilebilir.



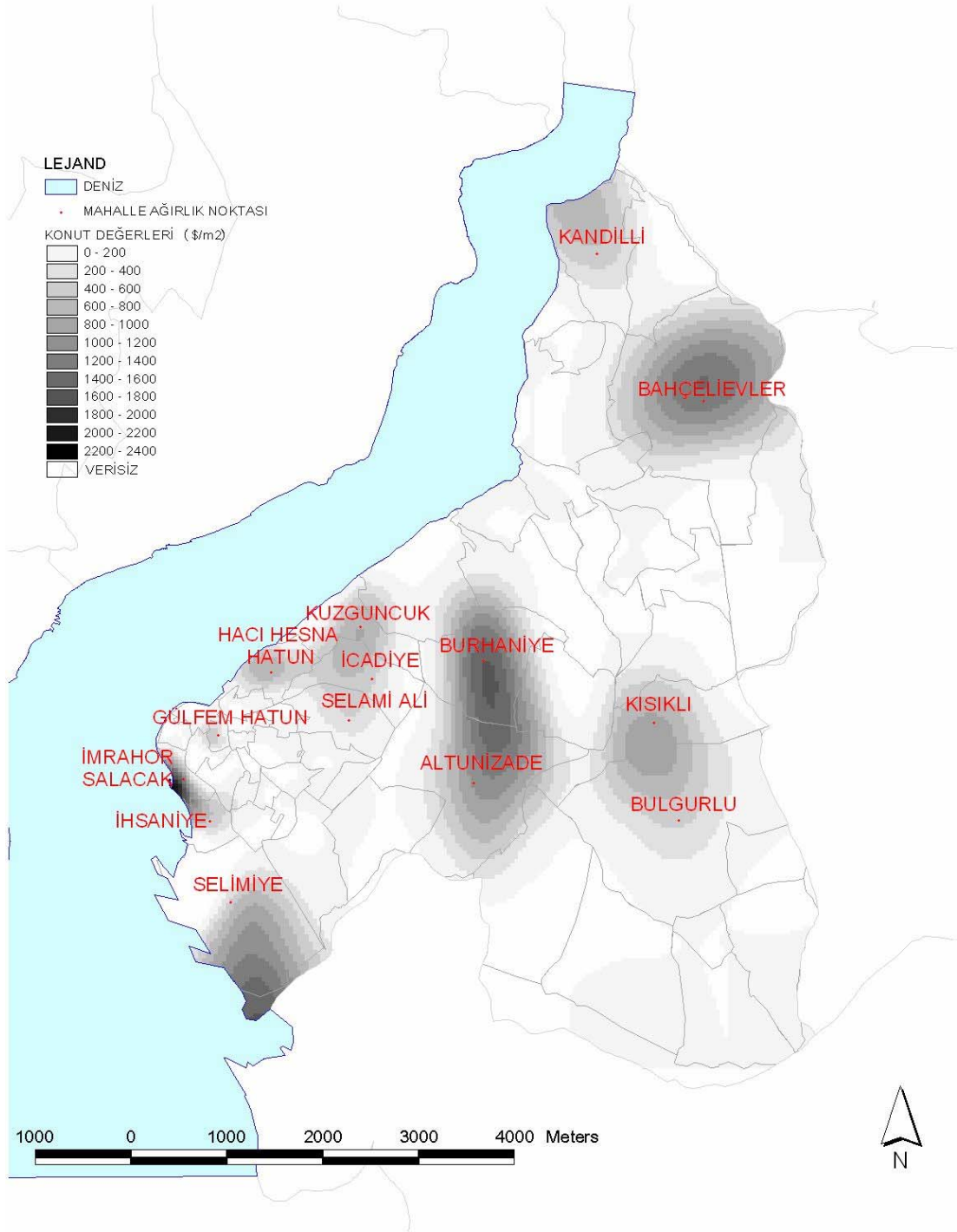
Şekil 5.26 2004 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

Coğrafi Bilgi Sistemleri, mekansal analiz modülü ile yapılan enterpolasyon işlemi ile oluşturulan konut fiyatı haritasında, fiyatın yüksekliğini belirten koyu rengin 1653 \$/m² fiyatla Burhaniye Mahallesi'nde görüldüğü, bunu 1378 \$/m² ile Bahçelievler Mahallesi'nin, 1241 \$/m² ile Salacak Mahallesi'nin ve 1102 \$/m² ile Altunizade Mahallesi'nin izlediği görülmektedir. Fiyatın en düşük olduğu, en açık renge sahip olan mahalle, 410 \$/m² ile eski konut yerleşiminin bulunduğu Selami Ali Mahallesi'dir.

Tablo 5.16 2004 Yılı Ortalama Konut Değerleri (\$/m²)

Mahalle Adı	Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)
Acıbadem	0
Altunizade	1102
Arakiyeci Hacı Cafer	0
Bahçelievler	1378
Barbaros	0
Beylerbeyi	0
Bulgurlu	497
Burhaniye	1653
Gülfem Hatun	433
Hacı Hesna Hatun	794
İcadiye	486
İhsaniye	590
İmrahor-Salacak	1241
İnkılap	0
Kandilli	592
Kefçe Dede	0
Kısıklı	927
Kuzguncuk	851
Pazarbaşı	0
Rumi Mehmet Paşa	0
Selami Ali	410
Selimiye	538

2004 YILI KONUT FİYATLARI (\$/m2)



Şekil 5.27 2004 Yılı Konut Fiyatları Mekansal Dağılımı

6. SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRMELER

Bu çalışmada, Üsküdar İlçesi'nde konut satış fiyatlarında etkili olan faktörler, bu faktörlerin etki derecelerinin ve yıllar bazında konut satış fiyatlarının mekansal analizi yapılmıştır.

Tarihi konut dokusunun yoğun olduğu mahalleleri, yeni konut yerleşim alanlarının bulunduğu semtleri, alışveriş merkezi ve iş merkezlerinin yoğunluk kazandığı bölgelerde yer alan konut alanlarını ve nitelikli, prestijli tarihi konut yapısına sahip mahalleleri bünyesinde barındıran Üsküdar İlçesi, konutun ekonomik değerinin çevresel ve fiziksel etkenlere bağlı olarak yaşadığı değişimi etkili biçimde yansıtmaktadır.

Üsküdar genel tarihsel süreç içerisinde, Anadolu'nun geleneğini, kültürünü sürdüren bir ilçe görünümünde kalmıştır. İlçeye kişiliğini ve kimliğini kazandıran zengin tarihi dokusu, tarihi eserleri Üsküdar'ı bütün geçmişiyle günümüze taşımaktadır. Üsküdar Osmanlı döneminde büyük önem kazanmış, bu dönemin etkileri, ticari faaliyetler, konut yapısı, ulaşım sistemine kadar geniş bir çerçevede mekana yansımıştır. Üsküdar'ın tarihinde yaşadığı iki büyük yangın, semtin gelişimini etkilemiş, ulaşım ve ticari faaliyetler açısından gerilemesine neden olmuştur. Bu durum yerleşim özellikleri, konut dokusu ve yaşanan mekanların biçimlenmesini etkilemiştir. Üsküdar tarihinde yerleşim ve nüfus hareketleri, imar uygulamaları ve ulaşım faktörünün etkisiyle yoğunlaşmıştır. 1950'lerden itibaren yoğun göç hareketine sahne olan Üsküdar, hızlı bir gecekondulaşma süreci yaşamıştır. İstanbullu nüfusunun yoğun olduğu semtte bu oran göçler nedeniyle azalmış, özellikle Karadeniz Bölgesi'nden gelen halk, yeni yerleşim alanlarının oluşmasına neden olmuştur.

Emlak piyasasında, alıcı hareketlerini etkileyen ve talepleri belirleyen faktörler, sosyal donatı alanlarına, ulaşım noktalarına yakınlık, konutun fiziksel özellikleri (konutun yaşı, katı, tipi v.b. gibi), manzara varlığı ve konutun yer aldığı bölgenin sosyal yapısı olarak özetlenebilir.

Araştırmada, prestijli tarihi konut dokusunun bulunduğu mahallelerde, sınırlı sayıda arza sahip olan yalı, köşk gibi gayrimenkul tiplerinin bulunduğu bölgelerde, çevredeki konut alanlarının da fiyatlarını arttırıcı yönde etkilediği sonucuna varılmıştır.

Yıpranma sürecini yoğun şekilde yaşayan, genellikle 30 yaş üstü konutların bulunduğu alanlar, tarihi konut yerleşmelerinin bulunduğu mahalleleridir. Restorasyonu yapılamamış tarihi binaların yer aldığı, eski yerleşim alanlarında fiyatın çok düşük olduğu, dönüşüme uğrayan alanlarda ise fiyatın sürekli artış gösterdiği görülmüştür.

Bölgede ticari faaliyetlerin yoğun ve hareketli olduğu Burhaniye, Altunizade ve Acıbadem semtlerinde konut pazarının canlılık gösterdiği ve talebin yoğun olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Ülkede 1999 yılında yaşanan ve İstanbul İlini' de etkileyen deprem sonrasında, konut talebi, zeminin sağlam olduğu bölgelere doğru yönelmiştir. Bu nedenle Bulgurlu, Kısıklı mahalleleri, düzenlenen yeni imar uygulamaları ile yoğunluk kazanmış, inşaat firmaları ve kooperatiflerin bölgede uyguladıkları projelerle gelişimini sürdürmüştür. Bu mahalleler, yoğun göç hareketlerinden etkilenmiş, çevresel gelişimini düzenli şekilde tamamlayan alanlar dışında, kentsel yaşam kalitesi açısından kötü durumda bulunan konut alanlarının meydana gelmesine neden olmuştur.

2000 – 2004 yılları arasında elde edilen veriler doğrultusunda, bölgeye ilişkin yapılan tanımlayıcı analizlerde, en fazla talebin, apartman tipi binalarda yer alan dairelere, alansal büyüklük açısından 70-120 m² arasında olan konutlara ve 1-15 yaş arasında bulunan gayrimenkullere ait olduğu belirlenmiştir.

Çalışma kapsamında, konut fiyatı ile konutun fiziksel, çevresel ve komşuluk birimi özellikleri arasındaki ilişki hedonik fiyat analizi ile incelenmiştir. Konutun fiyatı ile konut fiyatını etkileyen değişkenler arasındaki ilişki regresyon analizi yöntemi ile araştırılmıştır.

Konut fiyatının logaritması olan bağımlı değişken ile konutun yapısal özellikleri (kat sayısı, konutun yaşı), yakın çevre değişkenleri (manzara, denize uzaklık, mahalledeki okul sayısı, merkeze, alışveriş merkezine, denize, demiryoluna, Boğaziçi Köprüsü'ne

ve denizyoluna uzaklık) ile sosyal ve demografik yapı (gelişmişlik indeksi, nüfus artış oranı) olarak belirlenen bağımsız değişkenler çoklu regresyon analizi ile irdelenmiş, sig < 0.05 ve manzara faktörü için kabul edilen sig < 0.1 aralığında bulunan değerler, konutun ekonomik değeri üzerinde etkili olan, yeterli değerini sağlayan değişkenler olarak belirlenmiştir. Bağımsız değişkenlerin, konut fiyatının logaritması olan bağımlı değişkendeki değişimi ne kadar açıkladığını belirten R² değeri 2000 yılında % 61,1, 2004 yılında % 77,6 olarak bulunmuş ve değişkenlerin konutun ekonomik değeri üzerinde yarattıkları etki açıklanmıştır.

Üsküdar İlçesi'nin konut alanlarında 2000 ve 2004 yıllarına ait verilere uygulanan regresyon analizi sonucunda elde edilen bulgulara göre;

- Konut satış değeri üzerinde etkili olan en önemli değişkenlerin 2000 yılı için, konutun alanı, alışveriş merkezine olan uzaklığı ve manzara faktörü olduğu, 2004 yılı için ise konutun alanı, gelişmişlik indeksi, katı ve manzara faktörü olduğu belirlenmiştir.

Değişkenleri etki derecelerine göre incelediğimizde, 2000 yılında, konutun fiyatına etki eden en önemli faktörün konutun alansal büyüklüğü olduğu sonucu çıkarılmıştır. Konutun alanı ve konut değerindeki artış doğru orantılı olarak bulunmuştur. Aynı yıla ait verilerle yapılan betimleyici analizlerde, alan büyüklüğünün talepte etkin olduğu ve mekansal analiz modülü kullanılarak yapılan enterpolasyon işleminde, Bulgurlu, Kısıklı ve Bahçelievler gibi yeni konut yerleşim alanlarının, villa tipi gayrimenkullerin bulunduğu sitelerin ve geniş alanlara sahip dairelerin yer aldığı mahallelerde alan ve konut fiyatındaki artışın birbiriyle doğru orantılı olduğu sonucuna varılmıştır. Grafikler yardımıyla yapılan betimleyici analiz, regresyon analizi ve enterpolasyon işlemi sonucunda elde edilen konut fiyatı haritasının birbirini desteklediği görülmektedir.

Konut değeri üzerinde etkili olan ve konut alanı değişkeninden sonra en güçlü etkiye sahip olan alışveriş merkezine uzaklık faktörü olarak belirlenmiştir. Acıbadem, Altunizade ve Burhaniye gibi iş merkezlerinin ve ticari faaliyetlerin yoğun olduğu mahallelerde, yakın çevrede yer alan konutların değerleri de zaman içinde artış yaşanmıştır. Alışveriş merkezinden uzaklığa bağlı olarak, konut fiyatı haritalarında fiyat artışını gösteren koyu rengin, açık renge doğru ilerlediği görülmüştür.

Manzara faktörü, 2000 yılı içerisinde, konut satış değerleri üzerinde etkili olan diğer bir faktördür. Çalışma alanıyla ilgili yapılan betimleyici analizler incelendiğinde, bu yıl içerisinde, manzaraya sahip konut alanlarına talebin çok yüksek olduğu ve konut fiyatı haritalarında, bölgenin konumu ve eğimli yapısı nedeniyle geniş bir manzara açısına sahip olan Kandilli Mahallesi'nde konut fiyatının yüksek olduğu görülmüştür.

2004 yılına ait elde edilen verilerle yapılan regresyon analizinde, değişkenleri etki derecelerine göre incelediğimizde, konutun ekonomik değeri üzerinde en fazla etkili olan faktörlerin konutun alanı, konutun yer aldığı kat, mahallelere ait ortalama konut fiyatlarını ifade eden gelişmişlik indeksi ve manzara faktörü olduğu belirlenmiştir.

Konutun kat sayısındaki artış ile konutun fiyatındaki artışın birbiriyle orantılı olması, manzara varlığı ve deprem nedeniyle kişilerin üst katlarda yaşama isteğinin ve talebinin artmasının bu faktör üzerinde etkili olduğu sonucunu düşündürmektedir. Bu yıl içerisinde elde edilen bulgular doğrultusunda yapılan, betimleyici istatistiksel analizde manzara varlığına sahip satılık konutlara talebin yoğun olduğu görülmektedir. Mekansal analiz yapılan ve enterpolasyon işlemi ile oluşturulan konut fiyatı haritalarında, manzaraya sahip konut alanlarında fiyatın en yüksek değere sahip olduğu mahalle İmrahor-Salacak olarak belirlenmiştir.

Bu sonuçlar, betimleyici analizin, regresyon analizinin ve enterpolasyon işlemi ile oluşturulan konut fiyatı haritalarından çıkarılan sonuçların birbiriyle ilişkili olduğunu ve birbirini desteklediği sonucunu ortaya koymaktadır.

Yapılan araştırmalar ve analizler sonucunda, konut piyasasında yıllar içerisinde talebin hangi yönde geliştiği, fiyatın hangi faktörlerin etkisinde kaldığı, oluşturulan veri tabanında açıklanmıştır. Araştırmanın sonuçları, gayrimenkul yatırımcılarının ve alıcıların doğru karar vermelerinde ve yerel yönetimin şehrin yapılanmasını etkileyecek donatı alanlarının yer seçimi kararını daha sağlıklı vermelerinde faydalı olacaktır.

KAYNAKÇA

- Aksel, A.**,1993- 1994. Üsküdar İlçesi, Düünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı Ortak Yayını, 346-348.
- Alkay, E.**, 2002. Hedonik Fiyat Yöntemi İle Kentsel Yeşil Alanların Ekonomik Değerlerinin Ölçülmesi, *Yayınlanmamış Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Anderson, R. and Crocker, T.**, 1971. Air Pollution and Residential Property Values, *Urban Studies*, **8**, 171-180
- Arimah, B. C.**, 1992. Hedonic Prices and the Determinants for Housing Attributes in the Third World City: The Case of IBADAN, Nigeria, *Urban Studies*, **29:5**,639-651
- Ball, M.J.**, 1973. Recent Work on the Determinants of Relative House Prices, *Urban Studies*, **10**, 213-233.
- Benson, E., Hanson, J. and Smersh, G.**, 1996. The Influence of “World Class Water” Views on Residential Property Values, American Real Estate Society Meeting, Lake Tahoe, Ca.
- Bond, M.T., Seiler, M.J.**, 2001. Residential Real Estates Prices: A Room with A View, *Journal of Real Estate Research*, **23**, 130.
- Brown, G. and Pollakowski, H.**, 1977. Economic Value of Shoreline, *The Review of Economic and Statistics*, **59**, 3:272-278
- Burokhow, E., Ginsberg, Y. and Werczberger, E.**, 1978. Housing Prices and Housing Preferences in Israel, *Urban Studies*, **15**, 187-200
- Çakır, M.**, 2004. Üsküdar Geleceğe Güvenle Bakacak, *İstanbul Bülteni*, **1**, 9-11.
- Daniere, A.G.**, 1994. Estimating Willigness to Pay for Housing Attributes: An Application to Cario and Manila, *Regional Science and Urban Economics*, **24**, 577-599.

- Diehl, C.**, 1924. Constantinople, Paris : Eugene Rey.
- Doğan, Ü.**, 2005. Kişisel görüşme.
- Dökmeci, V., Önder, Z. and Yavaş A.**, 2003. External Factors, Housing Values and Rents : Evidence From Survey Data, *Journal of Housing Research*, **14**, 1, 83-98.
- Dubin, R. A. and Sung, C. H.**, 1987. Saptial Variation in the Price of Housing: Rent Gradients in Non-Monocentric Cities, *Urban Studies*, **24**, 205-216.
- Dubin, R.A. and Sung, C.H.**, 1990. Specification of Hedonic Regressions:Nonnested Tests on Measures of Neighbourhood Quality, *Journal of Urban Economics*, **27**, 97-110.
- Durduran, S.S., Özkan, G. ve Erdi, A.**, 2002. Kentsel Mekanlarda Taşınmaz Değerlendirme Amaçlı Coğrafi Bilgi Sistemi Uygulamaları, *Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, Selçuk Üniversitesi, Konya, 16-18 Ekim, 157-165.
- Eğdemir, F. G.**, 2001. İstanbul’da Konut Fiyatlarının Mekansal Analizi, Doktora Tezi, *İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Eyice, S.S.**, 1996. “ İstanbul’un Mahalle ve Semt Adları Hakkında Bir Deneme” *Türkiyat Mecmuası*, 14
- Follain, J.R. and Jimenez, E.**, 1985. Estimating the Demand for Housing Characteristics, *Regional Science and Urban Economics*, **15**, 1:77-170
- Forrest, D.**, 1990., An analysis of House Price Differentials between English Regions, *Regional Studies* **25:3**, 231-238.
- Galster, G.**, 1996. “ William Grigsby and The Analysis of Housing sub,markets and filtering” , *Urban Studies*,**10**, 805-1197.
- Gelfand, A.E., Ghosh, S., Knight, J. and Sirmans, C.F.**, 1998. “Spatio-Temporal Modeling of Residential Sales Data”, *Journal of Business and Economic Statistics*, **3**, 21-312.

- Goodman, A.,** 1979. Externalities and Non-Monotic Price, Distance Funtions, *Urban Studies*, **16**, 321-328.
- Goodman, A. and Thibodeau, T.G.,** 1995. Age-Related Heteros-Kedasticity in Hedonic House Price Equation, *Journal of Housing Research*, **6**, 1, 23-45
- Gürsu, E.,** 2004.Üsküdar Tüp Geçit Bekliyor, Milliyet Gazetesi,
- Hammer, J. Von.,** 1822. Constantinopolis und der Bosporos, Osnabrück:Biblio Verlag
- Hançer, E.,** 2003. Üsküdar Ermeni Cemaati Tarihinde Bir Gezinti, Üsküdar Sempozyumu, İstanbul, 140-141.
- Houghwout, A.F.,** 1997. Central City Infrastructure Investment and Suburban House Values, *Regional Science and Urban Economics*, **27**, 199-215.
- İstanbul Bülteni,** 2004.Yüzyılın Rüyası Gerçek Oluyor, **1**, 16.
- Jud, G.D. and Winkler, D.,** 2002. The Dynamics of Metropolitan Housing Prices, *Journal of Real Estate Research*, **23**, 29-40.
- Kain, J. F. and Quiley, J.M.,** 1970. Measuring and Value of Housing Quality, *Journal of the American Statistical Association*, **65**(June), 532-548.
- Karaman, M.,** 2003. Üsküdar'ın Türkiye Kimliği:Üsküdar Anadolu, Üsküdar Sempozyumu, İstanbul, 234-238.
- King, G. J, and Mieszowski, P.,** 1973. Racial Discrimination, Segregation, and The Price of Housing, *Journal of Political Economy*, **81**, 3:590-606.
- Kireççi, T.,** 2005. Anadolu Yakasına Ulaşım Değer Katacak, Posta Gazetesi.
- Kireççi, T.,** 2004. Anadolu Yakası Metro Projesi, Milliyet Gazetesi, <http://www.milliyet.com.tr/2004/12/08/son/soneko31.html>.
- Knaap, G.,** 1998. The Determinats of Residential Property Values:Implications for Metropolitan Planning, *Journal of Planning Literature*, **12**,270-273.
- Kuban, D.** (1996) “ Osmanlı Çağında Boğaziçi Yerleşmesi ,” İstanbul Armağanı 2 : Boğaziçi Medeniyeti, 119-126.

- Liddell, R.**, 1959. Byzantium and İstanbul, London: Jonathan Cape.
- Mazlum, D.**, 1993- 1994. Üsküdar, Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Kültür Bakanlığı ve Tarih Vakfı Ortak Yayını, 343-346.
- McDonald, J.F., and McMillen D.P.**, 1990. Employment Subcenters and Land Values in a Polycentric Urban Area: The Case of Chicago. *Environment and Planning* , A22, **12**, 1561-1574.
- Mozolin, M.**, 1994. The Geography of Housing Values in the Transformation to a Market Economy: A case Study of Moskow, *Urban Geography*, **15:2**, 107-127.
- Muth, R.**, 1969. Cities and Housing, University of Chicago Press, Chicago.
- Ortaylı, İ.**, 1986. İstanbul'dan Sayfalar, İstanbul: Hil Yayın.
- Pereira, M.**, 1968. İstanbul : Aspects of a City, London :Geoffrey Bles
- Rabiega, W.A., Lin T.W. and Robinson, L.M.**, 1984. The Property Value Impacts of Public Housing Projects in Low and Moderate Density Residential Neighbourhoods, *Land Economics*, **60**, 2, 174-179.
- Ridker, R. and Henning, J.**, 1967. The Determinants of Residential Property Values With Special Reference to Air Pollution, *Review of Economics and Statistics*, **49**, 246-257.
- Rodriguez, M. and Sirmans, C.F.**, 1994. Quantifying The Value of a View in Single Family Housing Markets, *The Appraisal Journal*, 600-603.
- Rosen, K.T. and Smith, L.B.**, 1986. The Resale Housing Market, *AREUEA Journal*, **14**, 4:510-524.
- Serdaroğlu, Ü., Sinemoğlu N. ve İşören E.**, 1986. Yarışma Alanı ve Yakın Çevresi Tarihi Gelişimi, Üsküdar Meydanı Kentsel Tasarım Proje Yarışması, 21-23.
- Simons, R.A., Quercia, R. Quercia, R. and Maric, I.**, 1998. The Value Impact of New Residential Construction and Neighborhood Disinvestment on Residential Sales Prices, *Journal of Real Estate Research* , **15**, 1/2 : 147-162.

- Sirpal, R.**, 1994. Empirical Modeling of the Relative Impacts of Various Sizes of Shopping Centers on the Values Surrounding Residential Properties, *Journal of Real Estate Research*, **9**, 487-504
- Song, Y., Knaap, G.J.**, 2004. Measuring the Effects of Mixed Land Uses on Housing Values, *Regional Science and Urban Economics*, **34**, 663-680
- Tse, R.Y.C. and Love, P.E.D.**, 2000. Measuring Residential Property Values in Hong Kong, *Property Management*, **18**, 366-374.
- Tufantoz, A.**, 2003. Selçukluların İstanbul'u Gördükleri İlk Mekan : Üsküdar, *Üsküdar Sempozyumu*, **1**, 44-50.
- Türel, A.**, 1981. Ankara'da Konut Fiyatlarının Mekansal Farklılaşması, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, **7**, 97-109.
- Türkoğlu, İ.**, 2005. Kişisel görüşme.
- Ülgen, A.**, 1996. " Boğaziçi Sarayları, " İstanbul Armağanı 2:Boğaziçi Medeniyeti, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kültür İşleri İdaresi Başkanlığı Yayınları, **26**.
- 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**, 247-256.
- Waddell, P., Berry J.L. and Hoch I.**, 1993. Residential Property Values in a Multi – Nodal Urban Area : New Evidence on the Implicit Price of Location, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, **7**, 2:117-141
- Wheler, G.**, 1724. Voyage de Dalmatie, de Grece, et Levant, Rutgert Albert, La Haye:Rutgert Albert.
- Yinger, J.**, 1979. Estimating The Relationship Between Location And The Price of Housing, *Journal of Regional Science*, **19**, 3:351-64.
- www.ibb.gov.tr/ibbtr/110/11004/2.1.htm**
- www.uskudar.gov.tr/nüfus.htm**

ÖZGEÇMİŞ

Ayda Mirasyedi, 1979 yılında Hopa ‘da doğmuştur. İlköğrenimini Tuzla Avni Yukarıuç İlköğretim Okulu’nda, ortaöğrenimini ise Pendik Süper Lisesi’nde tamamlamıştır. 1998 yılında İ.T.Ü. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü’ nü kazanmış, 2003 yılında bölüm üçüncüsü olarak mezun olmuştur. İş hayatına Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş. bünyesinde iş geliştirme asistanı olarak başlayan Ayda Mirasyedi, halen aynı şirkette gayrimenkul değerleme uzmanı olarak görev yapmaktadır.