

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL KENTSEL GELİŞİM ALANLARINDA ÜST-ORTA VE ÜST
GELİR GRUBU KONUT FİYATLARINA ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Levent ERNA**

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

OCAK 2009

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL KENTSEL GELİŞİM ALANLARINDA ÜST-ORTA VE ÜST
GELİR GRUBU KONUT FİYATLARINA ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Levent ERNA
(516051009)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 29 Aralık 2008

Tezin Savunulduğu Tarih : 28 Ocak 2009

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. İsmet KILINÇASLAN (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ (İTÜ)
Prof. Dr. Heyecan GİRİTLİ (İTÜ)**

OCAK 2009

ÖNSÖZ

Tezin hazırlanma sürecinde bana en büyük desteği veren, çalışmayı yönlendiren, bu çalışmanın ortaya çıkmasında emeği geçen, hocam Sayın Prof. Dr. İsmet Kılınçaslan'a, tüm sabrı, yardımları, ve desteği için en içten teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca bu tezin hazırlanması esnasında çeşitli konularda bana yardımcı olan arkadaşlarım Ekin Deniz Özyurt, İrem Ayrancı, Ebru Yıldırım'a, tezin belli bölümlerinin oluşmasına katkıları olan Colliers International çalışanlarından Elif Ocak ve Cem Demiröz'e teşekkür ederim.

Son olarak tüm hayatım boyunca olduğu gibi bu çalışmanın tamamlanmasında da her türlü maddi, manevi yardım ve desteği benden hiçbir zaman esirgemeyen anneme ve babama sonsuz sabırları için teşekkür ederim.

Ocak 2009

Levent Erna

Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KISALTMALAR	vii
ÇİZELGE LİSTESİ	ix
ŞEKİL LİSTESİ	xi
ÖZET.....	xiii
SUMMARY	xv
1. GİRİŞ	1
1.1 Konunun Tanımı	1
1.2 Çalışmanın Amacı	1
1.3 Tezin Konusu ve İçeriği	2
1.4 Yöntem	3
2. KONUT FİYATLARI DEĞİŞİMİNE İLİŞKİN ÇALIŞMALAR.....	5
2.1 Yurtdışında Yapılan Araştırmalar	5
2.2 Türkiye’de Yapılan Araştırmalar	10
3. KONUT PİYASASI VE İSTANBUL’DA KONUT ALANLARININ TARİHSEL GELİŞİMİ	15
3.1 Konut Piyasası	15
3.1.1 Büyük şehirlerde konut piyasası	15
3.1.2 Türkiye ve İstanbul’da konut piyasası	17
3.2 İstanbul’da Konut Alanları	19
3.2.1 Merkezi konut alanları	19
3.2.2 Banliyö konut alanları	20
3.3 Konut Fiyatlarını Belirleyen Faktörler	21
3.3.1 Çevresel faktörler	21
3.3.2 Projeye ilişkin faktörler	21
3.3.3 Finansal faktörler	22
3.4 Sonuçlar	22
4. İSTANBUL’DA ÖRNEK ALANLARIN İNCELENMESİ.....	23
4.1 Örnek Alanların Seçimi ve Alanlara İlişkin Planlar	23
4.1.1 Seçim kriterleri	23
4.1.2 Planlar ve kararlar	24
4.1.2.1 Anadolu yakası	25
4.1.2.2 Avrupa yakası	29
4.2 Örnek Alanların ve Projelerin İncelenmesi	32
4.2.1 Çekmeköy	33
4.2.2 Ataşehir	34
4.2.3 Tuzla	35
4.2.4 Büyükçekmece	37
4.2.5 Kemerburgaz	39
4.2.6 Ataköy	40
4.3 Projelerde Fiyatları Belirleyen Faktörlerin İncelenmesi	41
4.3.1 Marka güvenilirliği	42

4.3.2 Manzara	42
4.3.3 Yerleşim yeri kimliği	42
4.3.4 Ulaşım kolaylığı – erişilebilirlik	43
4.3.5 Mimari tasarım ve yapı niteliği	43
4.3.6 Proje büyüklüğü ve içerdiği olanaklar	44
4.3.7 Sosyal donatılara yakınlık	44
4.4 Sonuçlar	44
5. ÖRNEK ALANLARDA ANALİZ ÇALIŞMALARI	47
5.1 Çekmeköy Avangarden Projesi	48
5.1.1 Proje hakkında bilgiler	48
5.1.2 Görüşme soruları	49
5.2 Kentplus Ataşehir Projesi	52
5.2.1 Proje hakkında bilgiler	52
5.2.2 Görüşme soruları	54
5.3 Tuzla Gizlibahçe Konakları Projesi	57
5.3.1 Proje hakkında bilgiler	57
5.3.2 Görüşme soruları	58
5.4 Büyükçekmece Alkent 2000 Projesi	61
5.4.1 Proje hakkında bilgiler	61
5.4.2 Görüşme soruları	62
5.5 Kemerburgaz Kemer Country Projesi	65
5.5.1 Proje hakkında bilgiler	65
5.5.2 Görüşme soruları	66
5.6 Ataköy Konakları Projesi	69
5.6.1 Proje hakkında bilgiler	69
5.6.2 Görüşme soruları	70
5.7 Sonuçlar	73
6. GENEL SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME	75
KAYNAKLAR	79
EKLER	83
ÖZGEÇMİŞ	97

KISALTMALAR

NİP	: Nazım İmar Planı
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KANİP	: Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
RNİP	: Revizyon Nazım İmar Planı
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
MİA	: Merkezi İş Alanı
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
AVM	: Alışveriş Merkezi
PWC	: PricewaterhouseCoopers
ULI	: Urban Land Institute

ÇİZELGE LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Çizelge 2.1 : Literatür araştırması özet tablosu	13
Çizelge 3.2 : Türkiye’de kullanılan konut kredileri miktarları.....	19
Çizelge 6.1 : Fiyatlara etki eden faktörlerin ağırlıklı puan değerlendirme tablosu	78

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1 : Dearborn Homes	16
Şekil 3.2 : Lotus Walk Projesi	16
Şekil 3.3 : Rainbow Towers Projesi	17
Şekil 3.4 : Punggol Roof Garden Projesi	17
Şekil 4.1 : Tez Kapsamında İncelenen Konut Bölgeleri.....	23
Şekil 4.2 : 1/25000 Ölçekli İstanbul N.İ.P.'na Göre Planlama Alt Bölgeleri.....	25
Şekil 4.3 : Anadolu Yakası Güney Alt Bölgesi	27
Şekil 4.4 : Göller Arası ve MİA Etkileşim Alanı Alt Bölgesi	30
Şekil 4.5 : Avrupa Yakası Kuzey Alt Bölgesi	32
Şekil 5.1 : Sinpaş Avangarden Projesi.....	48
Şekil 5.2 : Kentplus Ataşehir Projesi	52
Şekil 5.3 : Kentplus Ataşehir Vaziyet Planı	54
Şekil 5.4 : Gizlibahçe Konakları Projesi.....	57
Şekil 5.5 : Gizlibahçe Konakları Vaziyet Planı	58
Şekil 5.6 : Alkent 2000 Projesi	61
Şekil 5.7 : Kemer Country Projesi	65
Şekil 5.8 : Ataköy Konakları Projesi	69
Şekil 5.9 : Ataköy Konakları Vaziyet Planı.....	70
Şekil A.1 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı Plan Şeması	85
Şekil A.2 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı Merkezler Kademelenmesi	86
Şekil A.3 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda Ticaret ve Yönetim Merkezleri	87
Şekil A.4 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda Sanayi Alanları.....	88
Şekil A.5 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda Ana Lojistik Fonksiyonlar ve Ulaşım Bağlantıları	89
Şekil A.6 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda Konut Alanları ve Yoğunlukları	90
Şekil A.7 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda Konut Alanları ve Yoğunlukları	91
Şekil A.8 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı Karayolu Sistemi	92
Şekil A.9 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı Raylı Sistemler	93
Şekil A.10 : İncelenen Projelerin Lokasyonları.....	94

İSTANBUL KENTSEL GELİŞİM ALANLARINDA ÜST-ORTA VE ÜST GELİR GRUBU KONUT FİYATLARINA ETKİ EDEN FAKTÖRLER

ÖZET

Bu çalışmada, İstanbul genelinde kentsel gelişim alanlarındaki üst-orta ve üst gelir grubuna yönelik planlanmış bazı projeler detaylı bir şekilde incelenmiş, ve bu projelerin birim satış fiyatları arasındaki değişime sebep olan başlıca faktörler analiz edilmiştir.

Bu analizler yapılmadan önce, projelerin bulunduğu bölgelerin tarihsel gelişimi ve İstanbul'un kentsel gelişimi boyunca geçirdikleri süreçler incelenmiş, söz konusu konut projelerinin satışlarını olumlu veya olumsuz olarak etkileyecek özellikleri irdelenmiştir.

Bu araştırmanın sonuçlarının, söz konusu faktörlerin açıklamalarını ve fiyatlara etki etme oranlarını ortaya koyması, ve bu tez çalışmasının, gelecekte yapılacak benzer projelerin fiziksel özelliklerinin ve satış fiyatlarının belirlenmesi esnasında, yatırımcıların fikir alabileceği bir kaynak olması hedeflenmektedir.

Bu inceleme neticesinde söz konusu projelerin birbirleriyle karşılaştırılmalarını sağlayacak olan yedi temel faktör belirlenmiş ve projeler bu faktörlere göre analiz edilmiştir. Çalışma kapsamında değerlendirmeye alınan faktörler; marka güvenilirliği, manzara, yerleşim yeri kimliği, ulaşım kolaylığı-erişilebilirlik, mimari tasarım ve yapı niteliği, proje büyüklüğü ve içerdiği olanaklar ve sosyal donatılara yakınlık şeklindedir. Tez kapsamında incelenen projelerdeki yetkililerin düşünceleri doğrultusunda yapılan analiz sonucunda, bu faktörlerin içinden en önemli üç tanesinin, sırasıyla, marka güvenilirliği, mimari tasarım ve yapı niteliği ve yerleşim yeri kimliği olduğu sonucuna varılmıştır.

THE FACTORS AFFECTING THE PRICES OF UPPER MIDDLE AND HIGH INCOME RESIDENTIAL PROJECTS IN THE URBAN DEVELOPMENT AREAS OF ISTANBUL

SUMMARY

In this research, several high income residential projects are researched, and the factors which create difference on their prices are analysed in a detailed way.

Before this analysis, the historical backgrounds of the locations of the projects are studied and the advantages and the inconveniences which can affect the prices are explored.

At the end of this analysis, seven main factors are determined, and an interview is done with sales managers of each project. These factors are, brand reliability, sight, identity of the location, accessibility, architecture and construction quality, project size and services and the distance to urban services. The consequences of the interviews shows that the three most important factor are brand reliability, architecture and construction quality and identity of the location successively.

The aim of this analysis is to explain the factors above, show their effects on the sale prices and to be a resource for future researches and works on this topic.

1. GİRİŞ

1.1 Konunun Tanımı:

İstanbul, çalışma olanaklarının çokluğu, sosyal yaşantının gelişmişliği ve her alanda taşıdığı potansiyellerin fazlalığı nedeniyle Türkiye'nin diğer şehirlerinden yoğun bir şekilde göç almaktadır. Bu iç göç sonucunda şehrin nüfusu belirgin bir şekilde artmakta, bu da tüm gelir grupları için barınma ve yaşama alanları ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır.

Şehrin uzun yıllar boyunca aldığı iç göçün sonucunda, şehrin merkezindeki mevcut konut alanları yetersiz kalmış, merkez çevresindeki alanlar da göç almaya başlamış ve kentsel gelişim alanları oluşmuştur. Bu alanlarda, şehir genelinde oluşan yeni konut ihtiyacını karşılamak için bir konut stoku ortaya çıkmıştır.

Bu çalışma kapsamında, İstanbul'un merkez çevresinde yer alan kentsel gelişme alanlarının tarihsel gelişimleri ve mevcut durumları ile ilgili bilgi verilmiş, ve her bir alandan örnek teşkil edecek, üst-orta veya üst gelir grubuna yönelik olarak yapılmış bir proje emsal olarak incelenmiştir.

Tez çalışmasında, söz konusu projelerin satış fiyatlarına etki eden faktörler belirlenmiş ve fiyatlara etki ediş şekilleri ve oranları detaylı bir şekilde ortaya konulmuştur.

1.2 Çalışmanın Amacı:

Konut sektöründe faaliyet gösteren birçok firma, konut pazarını detaylı bir şekilde analiz etme şansına sahip olmadığı için, yatırımlarını yönlendirirken ve fiyatları belirleyecek etkenleri incelerken ya pazarı üstünkörü bir şekilde incelemeye çalışmakta ve bunun gibi analiz raporlarının yardımına ihtiyaç duymaktadırlar.

Bu çalışmanın amacı, İstanbul'un kentsel gelişim alanlarında geliştirilmiş olan üst-orta ve üst gelir grubuna hitap eden belli başlı projelerin birim satış fiyatlarına etki eden faktörlerin şehircilik ve gayrimenkul geliştirme prensipleri doğrultusunda incelenmesi ve bu faktörlerin satış fiyatlarına etki etme oranlarının ortaya

konulmasıdır. Bu çalışmanın sonuçlarının gelecekte yapılacak konut projeleri için bir bilgi kaynağı olması hedeflenmiştir.

1.3 Tezin Konusu ve İçeriği:

Tezin konusu “Kentsel Gelişim Alanlarındaki Üst-orta ve Üst Gelir Grubu Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörler”in detaylı bir şekilde analiz edilmesidir. Bu bağlamda İstanbul’da bulunan belli başlı kentsel gelişim alanları dikkate alınmış ve bu alanların her birinden birer tane emsal konut projesi detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Toplam beş bölümden oluşan tezin birinci bölümünde problemin tanımlanması, çalışmanın amacı, tezin konusu ve içeriği ve yöntem ile ilgili bilgi verilmiştir.

Tezin ikinci bölümünde, konut fiyatlarıyla ilgili olarak yurt içi ve yurt dışında daha önce yapılmış çalışmalar incelenmiş ve bu konuyla ilgili olarak uzmanların düşünce ve çalışma yöntemleri ortaya konulmuştur.

Üçüncü bölümde konut piyasası ve İstanbul’daki konut alanlarının tarihsel gelişimi ile ilgili bilgi verilmiştir. Bu bilgilendirme kapsamında, gelişmiş ülkelerdeki konut piyasaları ve Türkiye’deki konut piyasası genel hatlarıyla incelenmiş, akabinde İstanbul’da yer alan konut alanları, kent içi ve kent dışı olarak analiz edilmiştir. Bu bölümün en sonunda, konut fiyatlarına etki eden faktörler genel olarak incelenmiştir.

Tezin dördüncü bölümünde, İstanbul genelinde çalışma kapsamında incelenen örnek alanların seçim kriterleri ve tarihsel gelişimleri anlatılmış, bu bölgelerdeki kentsel dokunun ortaya çıkmasına etki eden başlıca imar planları ve kararları incelenmiştir. Bu bölümün sonunda, her bir bölgede örnek olarak incelemeye alınan konut projeleri belirlenmiş ve daha önce ortaya konulmuş olan faktörlerin projelerin fiyatlarına etkileriyle ilgili detaylı bir analiz yapılmıştır.

Beşinci bölümde, her bir projeyle ilgili detaylı bilgi verilmiş ve proje yetkilileriyle yapılan görüşmelerin özetleri hazırlanmıştır.

Altıncı ve son bölümde ise tez çalışmasının genel bir değerlendirmesi yapılmıştır.

1.4 Yöntem

Bu tez çalışması hazırlanırken öncelikle benzer konularda daha önce yapılmış olan tez çalışmaları, araştırmalar, makaleler ve kitaplar incelenmiş, tezin konusuyla ilişkili olan bilgi ve yorumlar ışığında bir belge taraması özeti hazırlanmıştır. Bu belge taramasının sonunda ise, çalışmaları yapan kişilerin konut fiyatlarına etki eden faktörler ile ilgili görüşlerini özetleyen bir tablo hazırlanmıştır.

Belge taramasından sonra, İstanbul ve benzer büyüklükteki metropollerdeki konut piyasalarıyla ilgili bilgilendirme yapılmış ve İstanbul'da yer alan merkezi ve banliyö konut alanlarıyla ilgili tespitlerde bulunulmuştur. Bu bilgilendirmeyi takiben, konut fiyatlarına etki eden faktörlerle ilgili genel bir analiz yapılmıştır.

Bu analiz ve bilgilendirmelerden sonra, İstanbul'da son yıllarda öne çıkan altı adet konut bölgesi ve projesi detaylı bir şekilde incelenmiştir. Her bir bölgede geçerli olan plan kararları analiz edilmiş, bölgelerin sosyal, ekonomik ve tarihsel özellikleri ışığında kentsel gelişim süreçleri ile ilgili bilgiler verilmiştir. Her bir proje gezilmiş ve projenin üst düzey bir satış veya pazarlama yetkilisi ile, İstanbul konut piyasasının genel durumu, projenin içinde bulunduğu bölgenin ve projenin öne çıkan özellikleri ile ilgili yüz yüze bir anket görüşmesi yapılmıştır. Bunları takiben de, konut fiyatlarına etki eden faktörlerle ilgili detaylı bir bilgilendirme ve analiz yapılmıştır.

Son bölümde ise, kavramsal tanımlar, incelenen bölgeler ve projeler, yapılan anketler ve analiz edilen faktörler neticesinde tez konusu ile ilgili genel bir değerlendirme yapılmıştır.

2. KONUT FİYATLARININ DEĞİŞİMİNE İLİŞKİN ÇALIŞMALAR

2.1 Yurtdışında Yapılan Araştırmalar:

Tezin konusu olan konut projelerinin fiyatlarına etki eden faktörlerin tanımlanmasıyla ilgili olarak daha önce yapılmış araştırmalar incelenmiş ve bu çalışmaya yol gösterebilecek olan bazı yorumlar değerlendirmeye alınmıştır.

Ridker ve Henning (1967) ve Anderson ve Crocker (1971) çevresel faktörlerin konut fiyatları üzerindeki etkileri incelemiş ve çalışma sonucunda hava kirliliğinin belirleyici bir rolü olduğu sonucuna varmışlardır. 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 belirlemiştir.

Bir diğer çalışmada, konut fiyatında konutun özelliklerinin yanısıra yerleşim alanının özelliklerinin de etkili olduğu görüşü dile getirilmiştir. Çalışmada, Amerika Chicago' daki konut üretici ve tüketicilerinin değerlendirmeleri temel alınmıştır. Konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin, şehir merkezi ve çalışma alanına olan mesafe, komşuluk ünitelerinin halihazırdaki durumu, binanın yapısal özellikleri, ulaşım güzergahları, üniversiteler, rekreasyon alanları ve kültür merkezleri olduğu görülmüştür. Ulaşım akslarına, sosyal donatılara ve çalışma alanlarına yakınlığın konut fiyatlarını artırdığı gözlemlenmiştir (Muth, 1969).

Kain ve Quigley (1970) yaptıkları araştırmada, Amerika'da St. Louis'de konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin; komşuluk birimi, konutun yer aldığı bina özellikleri ve yapısal nitelikleri olduğunu ileri sürmüşlerdir. Çalışmada sonuç olarak, konut fiyatını en fazla etkileyen ögenin, konutun yapısal özelliği olduğunu belirtmişler, çevredeki yapıların kalitesi, komşuluk biriminin içinde yer alan konut dışı kullanımlar ile konutun ve binanın yapısal kalitesinin ise fiyatın değişimine neden olduğu sonucuna varmışlardır.

Brown ve Pollakowski (1977)'nin yaptığı çalışmada, manzaranın konut fiyatı üzerindeki etkisi araştırılmış ve 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 su ögesinden uzaklıkla ilgili veriler kullanılmış ve kullanılan iki modelde de sonuç olarak göle olan uzaklık arttıkça satış fiyatlarının azaldığı görülmüştür.

Tel-Aviv'de hedonik fiyat analizi ile bir yapılan çalışmada, komşuluk birimi, konutun ve bulunduğu binanın yapısal özellikleri, şehir merkezine olan uzaklığı, görünümü, yakın çevresinde yer alan yapıların ne amaçla kullanıldığı gibi değişkenler dikkate alınmıştır. İncelenen 14 değişken, fiyattaki farklılaşmayı % 84 oranında açıklamıştır. Buna göre, konut fiyatını en fazla etkileyen ögeler 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. (Burokhov ve diğ., 1978).

Konutun satış fiyatı ile yapısal özelliği ve MİA'ya olan mesafe arasındaki ilişkinin regresyon analizi sonucunda, görsel kalite, sanayi, ulaşım aksları ve ticari tesislere yakınlık ve bunun neden olduğu gürültü kirliliği gibi faktörlerin, yakın çevre özellikleri ve komşuluk birimi üzerinde etkili olduğu görülmüştür. (Goodman, 1979).

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

Follain ve Jimenez (1985) tarafından yapılan çalışmaya göre, konutun yer aldığı binanın karakteristik özelliklerinin yanında, yaşı, inşaat kalitesi, alansal büyüklüğü, oda ve banyo sayısı, otopark büyüklüğü gibi özelliklerinin de konutun satış fiyatına etki ettiği belirlenmiştir.

Konut fiyatlarıyla ilgili bir başka çalışmada, regresyon analizi yöntemi kullanarak, konut fiyatlarının çok merkezli şehirlerdeki değişimini, konuta ait yapısal nitelikleri inceleyerek belirlemeye çalışılmıştır. Bu çalışmada komşuluk birimi sosyo-ekonomik yapısı ve özellikleri, konutun bulunduğu binaya ait özellikler ve konutun yapısal özellikleri olarak bölümler oluşturulmuştur. 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 incelenirken, kamusal hizmet ve mallar, eğitim durumu, işlenen suç sayısı, kişi başına gelir gibi nitelikler ise komşuluk birimi sosyo-ekonomik durum ve özellikleri bünyesinde incelenmiştir. Çalışma sonucunda, merkezi iş alanlarına yakınlığın, konut fiyatları üzerindeki etkisinin çok baskın olmadığı sonucuna ulaşılmıştır. (Dubin ve Sung , 1987).

Mcdonald ve McMillen (1990) ve Waddell ve diğ. (1993), tarafından yapılan araştırmalarda, değeri etkileyen diğer bir faktörün merkezi iş alanına (MIA) olan uzaklık olduğu belirtilmiştir.

Forrest (1990) tarafından İngiltere'de 9 bölge kapsamında yapılan araştırmada, konut fiyatlarındaki 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 görülmüştür.

Blackley ve Follain (1991), Amerika'da 34 metropoliten alanla ilgili yaptıkları çalışmada, konut satış fiyatını değiştiren en önemli etkenlerin; arazi fiyatı ve inşaat maliyeti olduğunu belirtmişlerdir.

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 faktörler de incelenmiştir. Bu çalışma sonucunda, hane halkı gelir seviyesinin, büyüklüğünün, aile reisinin yer aldığı meslek grubunun konut fiyatında etkili olduğu sonucu çıkarılmıştır. (Arimah, 1992).

Mozolin (1994) tarafından yapılan çalışmada, Rusya Moskova'da konut fiyatlarındaki değişim incelenmiş, şehir merkezine olan uzaklık, rekreasyon alanlarına olan yakınlık, komşuluk çevresinin sosyo-ekonomik durumu gibi özelliklerin konut fiyatının yükselmesinde önemli rol oynadığı belirtilmiştir.

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

Bir başka çalışmada, Amerika'daki 3 alışveriş merkezinin büyüklüğünün ve uzaklığının yakın konutlar üzerindeki etkisini araştırmıştır. Sonuç olarak, alışveriş merkezinin büyüklüğünün, çevredeki konut değerleri üzerinde olumlu etki yarattığı sonucuna ulaşılmıştır. (Sirpal, 1994).

Daniere (1994) tarafından, 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 görölmüştür.

Goodman ve Thibodeau (1995) yaptıkları çalışmada, konut fiyatı ve konutun yaşı arasındaki ilişkiyi hedonik fiyat analizi ile incelemiş, Dallas'ta yapılan 8500 satışın fiyatlarını kullanmışlardır. Çalışmanın sonunda, konut fiyatı üzerinde, binanın yaşının negatif etkisi olduğunu sonucuna varmışlardır.

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

Gelfand ve diğ. (1998), konut fiyatını etkileyen en önemli faktörün lokasyon olduğunu, iki taşınmazın birbiriyle aynı olamayacağını söylemiş, lokasyonun, konutun, ulaşım noktalarına ve ticaret merkezlerine olan uzaklığını tanımladığını belirtmişlerdir.

Knaap (1998) tarafından çevresel faktörlerin ve yapılaşmış çevreye ait özelliklerin konut değeri üzerindeki etkilerinin incelendiği bazı çalışmalar yapılmıştır. Yapılan alışmalar sonucunda, emlak değerlerinin kamusal parklara, hafif raylı sistem istasyonlarına, altyapı dağıtım noktalarına ve kamusal yatırımların yapıldığı bölgelere yakın olan alanlarda daha yüksek olduğu görölmüştür. Rekreasyon alanları, su öğeleri ve altyapı servislerine erişilebilirliğe göre emlak değerinin metropoliten alanlarda arttığı, ayrıca kaliteli eğitim kurumlarının yakın çevresinde

bulunan konut alanlarında da değerin otomatik olarak yükseldiği görülmüştür. Emlak değerini düşüren etkenler 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. Metropolitan alanlarda yerleşimlerin heterojen olması nedeniyle konut fiyatlarında farklılıklar meydana gelmekte, konut ve içerisinde yer alan mahallenin özelliklerine göre fiyat değişmektedir.

Konut değerini doğrudan etkileyen en önemli faktör yeniden geliştirilen yerleşim birimleridir. Yapılmış olan bir diğer çalışmada, 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. Araştırma sonucunda, mevcut konut fiyatlarında her yeni konut ünitesinin 670 dolarlık artış yarattığı sonucu çıkmıştır. (Simons ve diğ.,1998).

Tse ve Love (2000) tarafından, 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 incelenmiştir. Çalışmada çoklu regresyon analizi kullanılmış ve değişken olarak konutun yaşı, tipi, alışveriş merkezine ve rekreasyon alanlarına olan uzaklığı, manzara, otopark sahipliği, zemin katta bulunması gibi unsurlar dikkate alınmıştır. Çalışma sonunda konut fiyatlarındaki yükselmenin yatırım amaçlı gayrimenkul alımı ile doğru orantılı olduğu belirtilmiştir. Otopark imkanının konut fiyatlarını arttıran bir öğe olmasının yanında, konutların mezarlık manzarasına sahip olması, fiyatı düşüren önemli bir nedendir. Alışveriş merkezlerine ulaşılabilirlik ise fiyatların oluşmasında çok etkili bir faktör değildir.

Jud ve Winkler (2002) tarafından hazırlanan ve refah düzeyinin konut fiyatları üzerindeki etkisinin regresyon analizi ile incelendiği araştırmada, Amerika'da 130 metropoliten bölgede 1984-98 yılları arasında, konut fiyatlarının lokasyon özelliğine göre değiştiği, gelir düzeyi, nüfus artışı ve inşaat maliyetlerinden, ayrıca borsadaki hareketlerden ve faiz oranlarından yüksek miktarda etkilendiği belirlenmiştir.

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

2.2 Türkiye’de Yapılan Araştırmalar:

Türkiye’de, Trel (1981) tarafından, konut fiyatlarının şehir içinde farklılaşmasının incelendiği bir araştırma yapılmıştır. Bu araştırmada, 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 kuzey ve güney bölgelerinde % 61’lik bir oranla fiyatların bölgesel farklılaşması açıklanmıştır. 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 ögenin kalorifer varlığı olduğu sonucu ortaya çıkmıştır.

İstanbul ve ilçelerinde yapılan bir diğer araştırmada, konut fiyatlarının semtlere göre tespitinin yapılması, mekansal dağılımının incelenmesi ve fiyat farklılaşmasında etkin rol oynayan etkenlerin araştırılması gibi konular araştırılmıştır. İstanbul’da on beş bölgede, konut fiyatlarının farklılaşmasında rol oynayan etkenler, konut ve çevresine ait özellikler incelenerek belirlenmiştir. Bu zellikler 4 gruba ayrılarak irdelenmiştir. Bulunduğu konumun dokusu, şehir içindeki konumu ilk grupta, konutun yer aldığı binanın özellikleri; yaş, yapıım 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, niversite ve sanayi

alanları 3. grupta, oda sayısı, konut ve salonun alanı, banyo ve balkon sayısı, ayrıca yapı kalitesini belirleyebilmek amacıyla mutfak, doğrama ve döşeme malzemeleri ise 4. grupta incelenmiştir. Araştırma sonucunda, konut fiyatı üzerinde etkin olan en önemli faktörlerin konut büyüklüğü, kalitesi, yaşı, oda sayısı, manzara, daire sayısı ve otopark tesisleri olduğu görülmüştür. (Eğdemir, 2001).

Eğdemir (2001) çalışmasında, İstanbul geneli ve ilçelerinde konut fiyatı ile konutun yakın çevre değişkenleri ve nitelikleri arasındaki ilişkiyi çoklu regresyon analizi yöntemini kullanarak incelemiştir. Çalışma sonucunda, konutun yapı kalitesi, bina yaşı, binadaki daire sayısı ve otopark sahipliğinin fiyatta etkili faktörler olduğu, bu faktörler içerisinde en belirleyici olanların otopark, yapı kalitesi ve bina yaşı olduğu belirtilmiştir.

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

Dökmeci ve diğ. (2003) tarafından yapılan, İstanbul' daki 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 veya yerel özellikler kullanılmıştır. Çalışma sonucunda kira ve satış değeri üzerinde yeşil alan memnuniyetinin etkisi olduğu, manzara faktörünün ise etkili olmadığı görülmüştür. Ulaşım akslarına, alışveriş merkezine ve kent merkezine yakınlığın kira değerini satış değerine göre daha fazla etkilediği sonucuna varılmıştır.

Çizelge 2.1'de, yukarıdaki çalışmaların özeti olarak, fiyatlara etki eden en önemli faktörlerin; binanın fiziksel nitelikleri, yerleşim yeri niteliği ve sosyal donatılara yakınlık olduğu görülmektedir.

Çizelge 2.1 : Literatür Araştırması Özet Tablosu

Yazar adı	Mimari Tasarım	Yapı Niteliği	Servisler	Erişilebilirlik	Yerleşim Yeri Niteliği	Sosyal Donatılara Yakınlık	Manzara
Ritker & Henning (1967)	X	X			X		
Muth (1969)	X	X		X	X	X	
Kain & Quigley (1970)	X	X			X		
Anderson & Crocker (1971)	X	X			X		
King ve Mieszkowski (1973)					X		
Brown & Pollakowski (1977)							X
Burokhov ve diğ. (1978)	X	X			X		
Goodman (1979)				X	X	X	
Yinger (1979)					X		
Follain & Jimenez (1985)	X	X					
Dubin & Sung (1987)	X	X	X				
McDonald & Mc Millen (1990)						X	
Forrest (1990)	X	X					
Blackley & Follain (1991)	X	X					
Arimah (1992)				X	X	X	
Waddell & diğ. (1993)						X	
Mozolin (1994)					X	X	
Rodriguez & Sirmans (1994)							X
Sirpal (1994)						X	
Daniere (1994)				X		X	
Goodman & Thibodeau (1995)		X					
Benson & diğ. (1996)							X
Houghwout (1997)					X		
Gelfand & diğ. (1998)					X	X	
Knaap (1998)				X	X	X	
Simons & diğ. (1998)					X		
Tse & Love (2000)			X				X
Bond & Seiler (2001)							X
Jud & Winkler (2002)	X	X			X		
Song & Knaap (2004)						X	
Türel (1981)	X	X	X	X		X	
Eğdemir (2001)		X	X				X
Alkay (2002)		X	X				
Dökmeci (2003)				X		X	

3. KONUT PİYASASI VE İSTANBUL'DA KONUT ALANLARININ TARİHSEL GELİŞİMİ

3.1 Konut Piyasası

3.1.1 Büyük şehirlerde konut piyasası

Dünya üzerindeki tüm büyük şehirlerde, konut yerleşimlerinin birbirine benzer özellikler taşıdığı söylenebilir. Şehrin yoğun talep alan merkez alanlarının çoğunlukla düşey açıdan gelişmiş olduğu, genelde yüksek apartmanlar veya gökdelenlerde yer alan konut üniteleri ve residansların piyasaya hakim olduğu, şehir merkezinden uzaklaşıp banliyö alanlarına doğru gidildikçe, bina yüksekliklerinde nispeten bir azalma olduğu ve daha ziyade müstakil konut ünitelerinin tercih edildiği görülmektedir. Özellikle geçtiğimiz 10 sene boyunca gittikçe popülerleşen residans projeleri, kullanıcılara her türlü hizmeti sunarak büyük şehirlerin merkezlerinde günden güne daha popüler bir hale gelmektedirler. Bunda şüphesiz ki güvenlik faktörünün çok önemli bir etkisi vardır. Banliyö alanlarındaki konutlar ise daha ziyade çocuklu aileler ve şehir merkezinin yorucu ve hızlı yaşantısından bir nebze de olsa kurtulmak isteyen, bahçeli, müstakil bir ev arayan kullanıcılar tarafından tercih edilmektedirler. Banliyölerin tercih edilmesinin bir diğer sebebi de, bu alanların merkeze nazaran daha planlı bir şekilde geliştirilip kendi kendine yetiyor olmalarıdır.

Farklı şehirlerdeki konut ünitelerinin aralarındaki fark, şehirlerde arsa stoğuna ve sosyo-ekonomik yapıya bağlı olarak değişen satış fiyatlarıdır. Bir şehirde belirli bir büyüklükte bir konut ünitesi, bir başka şehirdeki eşdeğer bir konutun birkaç katı fiyata satılabilmektedir ve bu durum konut piyasalarındaki arz ve talep farklılığından ileri gelmektedir.

2007 yılında dünyanın birçok bölgesinde konut fiyatlarının yükseldiği, özellikle Batı Avrupa ve İskandinav piyasalarında büyüme olduğu görülmektedir. Forbes dergisinin dünya genelinde yapmış olduğu araştırmaya göre, Güney Afrika ve Mısır gibi gelişmekte olan piyasalarda 1 milyon dolara küçük bir müstakil ev almak mümkün, ancak Paris, Sydney ve Dublin gibi büyükşehirlerde sadece bir apartman

dairesi alınabilmektedir. Fiyatları 10 milyon doların üzerinde olan New York The Plaza'daki lüks rezidanslar hızla Avrupalılar tarafından satın alınmaktadır. Uzmanlar, Polonya ve Bulgaristan, Kanada, İsveç ve İspanya'daki piyasaların da belirgin bir şekilde büyüdüğünü belirtmektedirler.

Dünya genelinde yapılmış olan kapalı konut projelerinden bazıları, Chicago'da Dearborn Homes, California'da Lotus Walk, Dubai'de Rainbow Towers ve

Dearborn Homes, 1950'lerde Chicago'da inşa edilmiş, asansör kullanılan ilk toplu konut projelerinden birisidir. Günümüzde inşa edilen kapalı konut projelerine örnek olabilecek nitelikte bir projedir.



Şekil 3.1 : Dearborn Homes (Url-5)

Lotus Walk, California Palm Street'e inşa edilen, merkezi donatılara çok yakın ve bahçe konseptinin ön plana çıkartıldığı bir diğer projedir.



Şekil 3.2 : Lotus Walk Projesi (Url-6)

Rainbow Towers, Dubai'de inşa edilen, toplam yedi blokta yer alan ve 1,2 ve 3 yatak odalı ünitelerden oluşan bir projedir.



Şekil 3.3 : Rainbow Towers Projesi (Url-7)

Singapur’da bulunan Punggol Roof Garden, teras üzerinde konumlandırılmış bahçe konsepti içeren, farklı bir projedir. Kısıtlı bir alanda yer alan proje, doğru ve yaratıcı bir mimari çözümlemeyle, ihtiyaçların alışlageldik yollar dışında da karşılanabileceğini gösteren örnek bir projedir.



Şekil 3.4 : Punggol Roof Garden Projesi (Url-8)

3.1.2 Türkiye ve İstanbul’da konut piyasası

Ekonomideki olumlu gelişmelerle birlikte gayrimenkule yönelik artmakta olan talep, hala durgunluk içerisinde olan sektörün canlanmasına ve gelişmesine yönelik önemli bir fırsat sunmaktadır. Bu fırsatın iyi değerlendirilmesi ve yaşanmaya başlanan sürecin iyi yönetilmesi gerekmektedir. Türkiye’de ev sahipliği oranı %60’lar seviyesindedir. Söz konusu oran, İngiltere’de% 67, Almanya’da ise %40 seviyesindedir. Türkiye’de konut sahipliği oranı düşük olmamamakla birlikte, konut stokunun %55’inin izinsiz/ruhsatsız olduğu, %60’ını 20 yaşın üzerindeki konutların oluşturduğu, konutların %40’ının tadilata ihtiyacı bulunduğu hesaba katılmalıdır. Bu

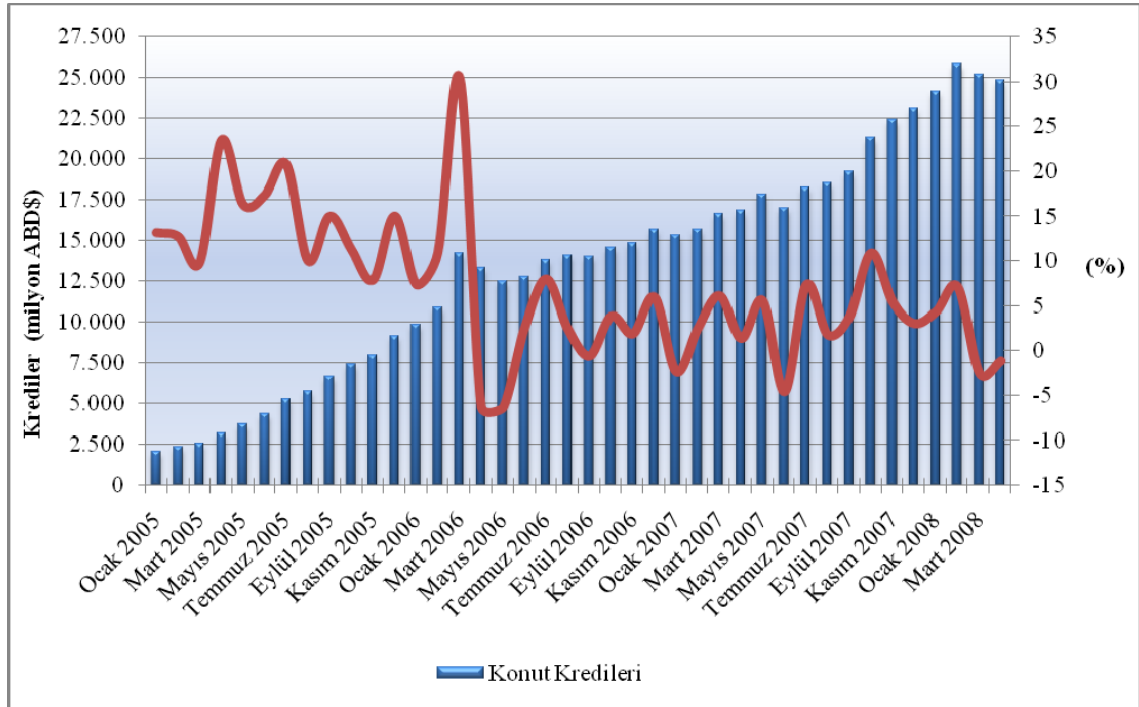
çerçevede ülkede ciddi bir nitelikli konut sorunu bulunduğu anlaşılmaktadır. Öte yandan, hızlı nüfus artışı ve kentleşmeyle birlikte, Türkiye'de her yıl 300.000 yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Sonuç itibariyle Türkiye için konut sorunu, mevcut konutların yenilenmesi ve nitelikli konutlarla değiştirilmesi ve yeni ortaya çıkan konut ihtiyacının karşılanması gerekliliğini ifade etmektedir. (Cansızlar, 2006)

Ülkenin ticari merkezi olan İstanbul'un 12 milyondan fazla nüfusu vardır ve bu rakam artmaya devam etmektedir. İstanbul ülkedeki kentleşme sürecinin başlıca odak noktası olup, ikinci en büyük şehir olan Ankara'dan en az dört kat büyüktür. Konut ihtiyacının en belirgin olduğu yer İstanbul'dur ve burada yeterli ve kaliteli konut temini ciddi bir sorun haline gelmiştir. Sonuçta, kent dışında hükümet ve özel yatırımcılar tarafından yeni toplu konutlar yapılmaktadır. Özellikle TOKİ'nin yaptığı projelerin sayısı oldukça fazladır. Şehrin Avrupa yakasında, gelişme şehir merkezinin batısından bu kent dışı alanlara doğru kaymaktadır. Anadolu yakasında ise gelişme Kartal ve Tuzla bölgesine doğru kayma eğilimi göstermektedir ve yapılan plan çalışmaları da bunu destekler niteliktedir.

2001'deki mali krizden çıkıldıktan ve onu takip eden 2003 yılı sonuna kadar süren gerileme döneminden bu yana, ülke enflasyonu frenlemeyi ve faiz oranlarını aşağı çekmeyi başarmıştır. Dört yıllık ekonomik büyüme sonucunda Türkiye ekonomisi önemli oranda gelişmiştir. Daha istikrarlı bir politik ortam, sağlam ekonomik politikaların uygulanması ve AB'ye giriş olasılığı yabancı sermayenin doğrudan yatırım miktarını arttırmıştır. 2005 yılı ile 2007 yılının ilk yarısı arasındaki dönemde en yüksek büyüme oranlarına sahip olan sektör inşaat sektörü idi. 2004 yılı ertesinde daha düşük faiz oranları ile sonuçlanan dezenflasyon süreci, inşaat sektöründeki güçlü büyüme rakamlarının arkasındaki en önemli dinamik olarak gözükmemektedir. Dünya finans piyasalarındaki karmaşıklığın olumsuz sonuçlarına rağmen, sektörün büyüme oranı 2007 yılının birinci çeyreğinde yüzde 16,5, ikinci çeyreğinde ise 15,7'di. İnşaat sektöründeki büyümenin ana kaynağı, devam eden özel inşaat projeleri ve kamu yatırımlarıdır. Özel sektörü de içine alan konut kredilerindeki azalan büyüme, konut talebinde de bir yavaşlama olduğunu ortaya koydu. İnşaat sektörünün 2007'nin üçüncü çeyreğindeki büyüme rakamları da bu yavaşlamayı yansıtmaktadır. Konut kredilerinin erişilebilirliği 2005 yılına değin oldukça sınırlıydı. Aşağıdaki grafik, reel konut kredilerindeki trendleri göstermektedir. Bunlar da tüketici fiyat endeksi-konut endeksindeki düşen nominal rakamlardan elde

edilmiştir. Reel konut kredileri Ocak 2005 ile Mayıs 2006 arasında oldukça artmıştı. Bununla birlikte, finans piyasalarındaki Mayıs-Haziran 2006 dönemindeki çalkantılar faiz oranlarını ciddi ölçüde artırdı, böylece kredilerdeki artış da yaklaşık bir yıldır durgunluk sürecine girmiştir. 2007 genel seçimlerinden yılsonuna kadar uzanan süreçte bir toparlanma dönemi yaşanmış olsa da 2008'in başından bu yana dünya ekonomisinde tekrar gözlenen durgunluğun piyasaları olumsuz etkilediği söylenebilir. Ancak uzun vadede talebin artarak devam edeceği ve konut fiyatlarının artacağı düşünülmektedir. Buna ek olarak, 2007 yılı başında yasa ile onaylanan ve 2008 yılında tam olarak yürürlüğe girmesi beklenen ipotekli konut kredisi sistemi ev sahibi olmak isteyenlere daha fazla imkan sunacaktır.

Çizelge 3.2 : Türkiye’de Kullanılan Konut Kredileri Miktarları (Url-3)



3.2 İstanbul’da Konut Alanları

3.2.1 Merkezi konut alanları

Merkezi konut alanları, şehrin eski tarihlerden beri süregelen konut yerleşimlerinin olduğu alanlardır. Bu alanlar, zamanla şehrin büyümesi ve yeni konut alanlarının ortaya çıkması sonucunda şehrin merkezinde kalmış ve yoğunluğu gittikçe artmış olan alanlardır. Arazi sıkıntısı olduğu için düşey yönde bir gelişim göstermişlerdir. Şehrin merkezi donatı alanlarına ve ana ulaşım akslarına yakındırlar.

İstanbul'da son yıllarda, ekonomik koşulların düzelmesi ve kent merkezinde uygun fiyatlı evlere talebin artmasıyla birlikte orta ve orta-üst gelir gruplarına yönelik modern, apartman tarzı projeler geliştirilmeye başlandı. Bu projelerin çoğu Avrupa yakasında olmakla beraber, Asya yakasında da modern apartmanlar yapılmaktadır. En iyi bilinen merkezi alanlar Avrupa yakasında, Etiler – Levent, Beşiktaş, Beyoğlu – Şişli ve Maslak bölgeleri, Anadolu yakasında ise, Acıbadem, Altunizade, Bağdat Caddesi hattı ve Ataşehir – Kozyatağı bölgesidir.

3.2.2 Banliyö konut alanları

Banliyö konut alanları, merkezi konut alanlarının mevcut talep karşısında yetersiz kalması, ve arsa değerlerinin gittikçe artması sonucunda, merkezden daha uzakta oluşmaya başlamış yerleşim alanlarıdır. Bu alanlar, İstanbul gibi nüfusu çok yoğun olan şehirlerde hızlı bir biçimde büyümüş, kendi donatı alanlarına sahip olmuş ve zamanla alt merkez niteliği kazanmış veya kazanması beklenen alanlardır.

İstanbul'da yer alan banliyö konut alanlar, Avrupa yakasında; Göktürk – Kemerburgaz, Beylikdüzü, Bahçeşehir ve Büyükçekmece bölgeleri, Anadolu yakasında ise, Beykoz – Riva, Ümraniye – Çekmeköy, Tuzla ve Tepeören – Ömerli bölgeleridir.

Daha önce, "sıra ev" kent dışı konut kavramının bir örneği olarak ortaya çıkmıştı. Ancak, son zamanlarda kent dışı alanlara olan talepteki azalma sonucunda inşaat şirketleri ve GYO'lar ortak bir yaşam alanı içinde güvenli yaşam ortamı temin eden, birden fazla ailenin bir arada kaldığı apartman gibi daha uygun fiyatlı alternatifler geliştirmeye başladı. Geliştiriciler ayrıca talebi arttırmaya yönelik spor tesisleri, tiyatrolar, restoranlar ve mağazalar gibi eğlence ve sosyal amaçlı tesislerin eklenmesine odaklandılar.

İstanbul genelinde konut piyasasına bakıldığında; kent merkezine doğru artan konut talebine yönelik yapılan yeni projeler daha çok üst gelir grubuna hitap eden yüksek kalite ve standartta projelerdir. Kent merkezine dönüş trendi ile birlikte bu bölgelerdeki A sınıfı konut projelerine olan talebin artması beklenmektedir. Önümüzdeki yıllarda yatırımcılar için merkezi alanlarda arazi arayışının devam

edeceği ve arazi bulma zorluğu nedeniyle lüks konut fiyatlarındaki artışın da süreceği düşünölmektedir.

Kartal, Zekeriyaköy, Beyoğu, Karaköy, Kağıthane ve Bomonti gibi alanlarda yürütölen kentsel dönüşüm ve imar düzenlemelerinin arazi bulmada zorluk çeken yatırımcılara yeni fırsatlar yaratacağı düşünölmektedir.

Önümüzdeki dönemde konut piyasasında beklenen durgunluk ve kent dışı alanlarda yaşam maliyetlerinin artıyor olması nedeniyle bu bölgelerde konut fiyatlarının azalmaya başlaması muhtemeldir.

3.3 Konut Fiyatlarını Belirleyen Faktörler

Konut projelerinde ünitelerin satış fiyatlarını belirleyen bir çok faktör vardır. Bu faktörler bir çok araştırmada, fiziksel ve sosyal faktörler olarak da ele alınmıştır. Bu tez çalışması kapsamında söz konusu faktörler, çevresel, projeye ilişkin ve finansal faktörler olarak incelenmektedir.

3.3.1 Çevresel faktörler

Çevresel faktörler, manzara, projenin bulunduğu ilçe ve mahallenin kentsel dokusu ve kimliği, bölgenin topografik ve doğal yapısı, proje alanının fay hatlarına olan uzaklığı, ulaşım akslarına ve sosyal donatılara olan uzaklığı, projenin şehrin merkezine olan uzaklığı, gürültü, hava kirliliği, koku, bölgenin sosyal ve ekonomik yapısı, bölgedeki eğitim durumu gibi, projeden bağımsız, projenin içinde bulunduğu bölge ve çevreyle ilgili faktörlerdir. Bu faktörler, projenin yerinin seçilmesi esnasında incelenen ve projenin geliştiricisinin müdahale edemeyeceği aktörler oldukları için dikkatli bir biçimde analiz edilmelidirler.

3.3.2 Projeye ilişkin faktörler

Projeye ilişkin faktörler, projenin hedeflediği gelir grubu ve karar verilen konsept neticesinde ortaya çıkan faktörlerdir. Bunlara örnek olarak, ünite büyüklükleri ve tipleri, kullanılan malzemenin kalitesi, yüzme havuzu, Spa, fitness center gibi hizmetlerin varlığı, güvenlik, otopark kapasitesi, çocuk oyun alanlarının varlığı, yeşil alan miktarı, toplam ünite sayısı, ünitelerin teslim şekli gibi projeye özel, geliştiricinin belirleyeceği faktörlerdir.

3.3.3 Finansal faktörler

Finansal faktörlerin önemli bir kısmı, projenin satış fiyatlarını doğrudan etkileyecek olan birim maliyetlerdir. Projede kullanılacak malzemenin kalitesi metrekare maliyetlerini doğrudan etkileyecek ve satış fiyatları da bundan etkilenecektir. Dolayısıyla maliyetlerin, projenin hedeflediği gelir grubuna hitap edecek bir şekilde belirlenmesi hayati önem taşımaktadır. Finansal faktörlerin içinde incelenecek olan bir diğer konu da satış aşamasında sunulan ödeme kolaylıklarıdır. Peşin ödeme, banka kredisi ile ödeme ve taksitlendirme seçenekleri, ünitelerin satış fiyatlarını doğrudan etkileyecek olan etkenlerdir.

3.4 Sonuçlar

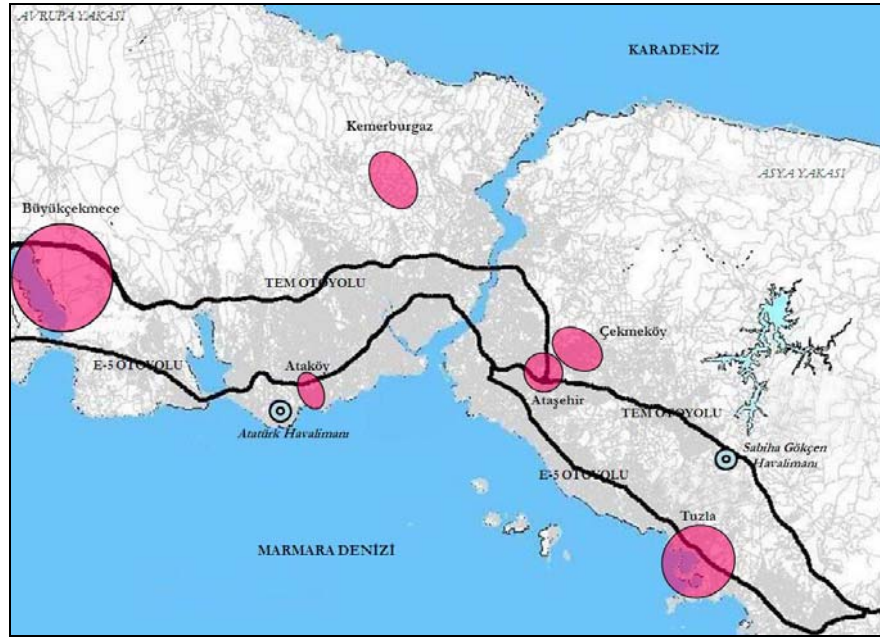
İstanbul gibi büyük bir metropol ölçeğinde bakıldığı zaman, geliştirilmesi planlanan konut projesinin yer aldığı yaka, ilçe ve mahallenin dikkatli bir şekilde seçilmesi gerekmektedir. Özellikle 1999 yılındaki depremde sonra şehrin bazı bölgelerinin deprem açısından çok riskli yerler olduğu bilinmekte, dolayısıyla bu durum hem geliştiriciler hem de alıcılar açısından hayati önem taşımaktadır. Ayrıca şehirde özellikle işe gidiş-dönüş saatlerinde yaşanan, ve iki yaka arasındaki ulaşımı son derece olumsuz bir şekilde etkileyen trafik probleminin de, geliştirilecek projenin lokasyonu belirlenirken dikkate alınması çok önemlidir. Aynı şekilde projenin içinde bulunduğu çevrenin sosyal ve ekonomik yapısı da hedef kitleyi belirleyeceği için dikkatle seçilmelidir. Projenin içereceği olanaklar ve fiziksel özellikler, metrekare maliyetlerini, dolayısıyla projenin kalitesini ve kimliğini belirleyeceği için, hedef kitleye uygun bir şekilde planlanmalıdır. Bu noktada projeye ilişkin faktörler ve finansal faktörler birbiriyle iç içe geçmektedir. Maliyetler dışında, satış koşullarının da hedef kitleye uyacak şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

4. İSTANBUL’ DA ÖRNEK ALANLARIN İNCELENMESİ

4.1 Örnek Alanların Seçimi ve Alanlara İlişkin Planlar

Tez çalışması kapsamında incelenen bölgeler seçilirken, İstanbul’da son yıllarda hızlı bir gelişme trendi göstermiş olan, yeni ortaya çıkmış veya yeni popülerleşmiş alanlar dikkate alınmıştır. Anadolu yakasında son yıllarda hızla büyüyen ve ilçe olan Ataşehir ve Çekmeköy bölgeleri, ve şehrin doğu sınırında yer alan Tuzla bölgesi seçilmiştir. Avrupa yakasında ise şehrin batı tarafında günden güne gelişen Büyükçekmece, uzun süredir var olan ancak son yıllarda merkezi konut alanı statüsüne geçen ve gittikçe değerlenen Ataköy bölgesi, ve şehrin kuzeyinde yeni bir merkez niteliği kazanan Kemerburgaz bölgesi seçilmiştir.

Aşağıdaki haritada bu konut alanları görülmektedir:



Şekil 4.1 : Tez Kapsamında İncelenen Konut Bölgeleri

4.1.1 Seçim kriterleri

Tez çalışması kapsamında incelenecek bölgeler seçilirken, şehrin her iki yakasından da, benzer özelliklerde bölgeler seçilmesine dikkat edilmiştir. Son yıllarda konut

piyasası anlamında gelişme gösteren ve önümüzdeki dönemlerde de bu gelişmeyi sürdürmesi beklenen bölgeler seçilmiştir. Ataşehir ve Ataköy, şehrin merkezine çok yakın olan ve günden güne gelişen iki bölgedir. Büyükçekmece ve Çekmeköy, her iki yakada, merkezin hemen dışında bulunan ve konut alanlarının hızlı bir biçimde çoğaldığı bölgeler olarak dikkat çekmektedir. Kemerburgaz ve Tuzla ise her iki yakada, merkezden uzak, yeni gelişmeye başlamış ve gelecek vaat eden bölgeler olarak öne çıkmaktadırlar.

Söz konusu bölgeler, kendi hinterlandları içinde merkez niteliği kazanmış olan veya kazanması beklenen bölgelerdir. Bu durumda, sanayi ve nüfus yoğunluğu, iş merkezlerinin ve kentsel donatıların varlığı önemli rol oynamaktadır. Tuzla ve Ataköy bölgeleri, şehrin iki büyük havalimanının yakınında bulunmaları açısından çekim merkezi olan bölgelerdir. Aynı şekilde, Büyükçekmece ve Tuzla bölgeleri, Ambarlı ve Pendik limanlarına yakın olmalarından dolayı yurtdışına ihraç noktası olma potansiyelini taşımaktadırlar.

Tüm bu nedenlerden dolayı, yukarıda adı geçen bölgelerin bu tez çalışması kapsamında incelenmelerine karar verilmiştir.

4.1.2 Planlar ve kararlar

Plan notlarında da belirtildiği üzere, İstanbul ilinin gelişimiyle ilgili makro ölçekte kararlar içeren, 2007 yılında hazırlanmış olan 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nın temel işlevi, alt ölçekli planlara kılavuz olacak bir üst ölçekli mekansal plan olması, ayrıca kamu ve özel sektör yatırımlarının vizyonlarının etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi için ortak bir belge olmasıdır. Bu planlama sürecinde, 'yer seçimi odaklı karar geliştirme' yaklaşımları etkin olmuştur. Bu süreç, kentin geçmişteki uzun süreli plansız gelişimine karşı geliştirilen planlı tercihinin ön koşulu olan ve ihtiyaç duyulan kurumsallaşma sürecine doğrudan bir katkı sağlamaktadır. Fiziki planlama sürecinin yasal araçlarından ve aşamalarından biri olan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, üst ölçekli mekansal gelişme strateji planı ile alt ölçekli nazım imar planları arasında bir köprü kurarken, İstanbul'un bir bütün olarak algılandığı son stratejik ölçek olma özelliğindedir.

1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'na göre İstanbul altı alt bölgeye ayrılmıştır. Bunlar; Anadolu Yakası Kuzey, Anadolu Yakası Güney, Merkez (MİA),

Göller Arası ve MİA Etkileşim Alanı, Batı Gelişme Alanı ve Avrupa Yakası Kuzey alt bölgeleridir.

ALTBÖLGE	GENEL ÖZELLİKLER	İLÇELER
ANADOLU YAKASI KUZAY 	Doğal ve orman alanları, Kırsal yerleşimler ve su havzaları, Karadeniz kıyıları ve Boğaz'ın kuzeyi	Şile ve Beykoz İlçeleri'nin tamamı, Ümraniye İlçesi'nin bir kısmı
ANADOLU YAKASI GÜNEY 	Eski ve yeni kentsel yerleşmeler, Havzalar, Orman alanları	Kadıköy, Üsküdar, Sultanbeyli, Ümraniye, Maltepe, Kartal, Pendik, Tuzla İlçeleri ve Anadolu yakasındaki ilk kademe belediyeleri
MERKEZ (MİA) 	Eski ve yeni Merkezi İş Alanı, Kültürel ve sanatsal üretim merkezi, Boğaz ve Haliç üzerinde kentsel yerleşmeler	Beşiktaş, Beyoğlu, Şişli, Sarıyer, Eminönü, Fatih, Zeytinburnu, Bayrampaşa ve Eyüp İlçeleri
GÖLLER ARASI ve MİA ETKİLEŞİM ALANI 	Havza alanları, MİA'nın etki alanı, Sanayi ve konut ağırlıklı kullanımlar, Marmara Denizi kuzey sahilleri	Küçükçekmece ve Büyükçekmece Gölleri arasında kalan ilçeler ile Bahçelievler ve Güngören İlçeleri
BATI GELİŞME ALANI 	Silivri ve çevresi gelişme alanı, Kentsel ve kırsal özellikler birlikteliği, Marmara Denizi kuzey sahilleri	Büyükçekmece Gölü'nün batısı ve Silivri İlçesi
AVRUPA YAKASI KUZAY 	Kuzey ormanları, Havza alanları, kırsal nitelikli yerleşmeler, Karadeniz sahilleri	Çatalca İlçesi'nin tamamı ile Silivri, Eyüp, Gaziosmanpaşa ve Sarıyer İlçeleri'nin kırsal kesimleri

Şekil 4.2 : 1/25000 Ölçekli İstanbul N.İ.P.'na Göre Planlama Alt Bölgeleri (İBB, 2007)

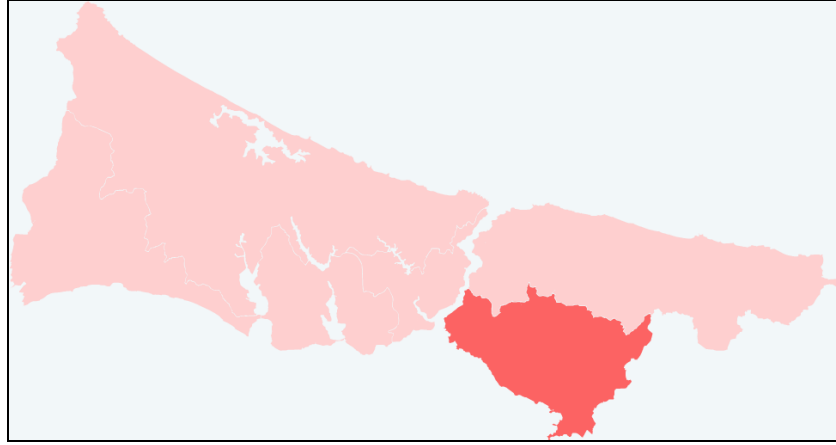
4.1.2.1 Anadolu yakası

Tez çalışması kapsamında incelenen Çekmeköy, Ataşehir ve Tuzla bölgeleri, Anadolu Yakası Güney Alt bölgesi sınırları içindedir. Bu bölgeler ve çevreleriyle ilgili olarak öne çıkan plan kararları ve amaçları aşağıda özetlenmiştir.

Anadolu yakası güney alt bölgesi

Bu bölgenin planlanması esnasında gözetilen temel prensipler şu şekildedir;

- Kümeler bazında belirlenecek alanlarda; mevcut ticari aktivite alanlarını ve kentsel hizmet alanlarını geliştirmek ve yeni hizmet alanları oluşturmak,
- Anadolu Yakası için öngörülen projeksiyon nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda yeni bir merkezler kademelenmesi yaratmak,
- Nüfus dağılımları ve gelişme eğilimleri doğrultusunda kendi içinde ve alt bölge hinterlandı kapsamında dengeli ve yeterli fonksiyon-donatı alanları oluşturmak,
- Karayolu-denizyolu-demiryolu ulaşım sistemleri arasında entegrasyon sağlamak ve seyahat sayı-maliyetlerini azaltmak, ayrıca mevcut ulaşım sistemlerine alternatif olarak, yeni karayolu - denizyolu ve demiryolu sistemleri oluşturmak ve geliştirmektir
- Altbölge bütününde; ormanlar, özel ormanlar, dere koruma kuşakları, sit alanları gibi doğal ve kültürel değerler, küme ölçeğinde belirtilen hedef ve stratejilerle korunacaktır.
- Mevcut durumları itibari ile önemli birer merkez olan Kadıköy Geleneksel Merkez, Kadıköy- Kozyatağı ve Kadıköy-Harem-Haydarpaşa merkezler kademelenmesi içerisinde birinci derece merkezler olacaktır. Ümraniye 2. Derece, Tuzla 3. Derece merkez olacaktır.
- Marmaray Projesi kapsamında; E5 boyunca konumlandırılacak metro güzergahı (birincisi Üsküdar-Ümraniye-Bostancı; ikincisi Pendik-Orhanlı-Tuzla bağlantılarını kapsayacak şekilde) iki toplayıcı ring ile desteklenecektir.
- Kartal-Pendik-Tuzla İlçe sınırları içinde, E-5 ile TEM arasında, doğu-batı aksında 1. kademe karayolu arteri oluşturulacaktır.
- Tüm ilçelerdeki OSBler, şehir planlama kriterleri çerçevesinde desantralize edilecektir.
- Tuzla İlçesi sınırlarında E-5 boyunca yer seçmiş sanayi alanları, fiziksel ve işlevsel olarak yenilenerek, uzmanlaşmış ticaret merkezine dönüştürülecektir.



Şekil 4.3 : Anadolu Yakası Güney Alt Bölgesi (İBB, 2007)

Mevcut durum itibari ile Anadolu Yakası bütününde 1/5.000 ölçekli nazım imar planları, farklı dönemlerde üretilmiş ve revize edilmiştir. Ancak İstanbul bütününde olduğu gibi, Anadolu yakası kapsamında da bütüncül bir yaklaşımı içeren herhangi bir üst ölçekli plan yoktur. Dolayısıyla Anadolu yakasında yürürlükte olan planlar, birbirlerinden kopuk ve yerel özelliklere göre hazırlanmış planlardır. Anadolu Yakası Güney Alt Bölgesi sınırlarına dahil olan Çekmeköy, Ataşehir ve Tuzla yerleşimlerini bağlayan planlar şu şekildedir:

- Çekmeköy Beldesi Nazım İmar Planı
- Ataşehir Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı
- Aydıntepe, İçmeler, Aydınlı Şifa, Mimarsinan N.İ.P.
- 12 Pafta Eski 732 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Tadilat N.İ.P.
- Tuzla Antik Mendirek ve Çevresi III. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı K.A.N.İ.P.
- Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi Toplu Konut Alanı N.İ.P.
- Tuzla Köyiçi Koruma Amaçlı N.İ.P.
- Tuzla Marmara Denizi ile Demiryolu Arası Revizyon N.İ.P.

1/25000 Ölçekli İstanbul N.İ.P. 'na göre, bu alt bölge'nin batısında yer alan Üsküdar ve Kadıköy İlçeleri'nin farklılaşan kimlik ve pozisyonları da dikkate alınarak, karakteristik özellikleri bakımından benzerlikler gösteren üç farklı grup tanımlanmıştır;

- Üsküdar, Kadıköy Grubu, tarihsel kimliği ve gösterdiği merkez olma özellikleriyle Anadolu Yakası'nın en önemli ve aktif bölgesidir.
- Maltepe-Kartal-Pendik-Tuzla, Adalar Grubu, üst ölçekten gelen kararlarla önemli işlev alanlarını bünyesinde barındıran, çok merkezli bir İstanbul vizyonunun gerçekleşmesine yardımcı olacak potansiyelleriyle ayrı ele alınması gereken bir gruptur.
- Ümraniye, Elmalı-Ömerli Havzaları Grubu, ekolojik sürdürülebilirlik ilkesi dolayısıyla diğer alanlardan farklı olarak getirilen planlama kararlarıyla özel bir bölge olarak şekillenmiştir.

Planda Çekmeköy bölgesi, havza alanlarında yer yer yüksek yoğunluklu yapılaşma içeren, ve içerdiği sanayi alanları dolayısıyla havzada kirliliğe yol açan “2 numaralı sorun bölgeleri” arasında gösterilmektedir.

1/25000 Ölçekli İstanbul N.İ.P.dahilinde, Anadolu Yakası Güney Altbölgesi'nde yer alan konut alanlarıyla ilgili alınmış olan temel karar, bölge bütününde yaşam kalitesinin yükseltilmesi, mevcut donatı standartlarının iyileştirilmesi veya belirlenen konut alanlarının yenilenmesi şeklindedir. Planlama sürecinde konut alanları üç ana grupta ele alınmıştır. Bunlar; meskun konut alanları, gelişme konut alanları ve havza içi yapılaşma kısıtlı alanlardır. Yoğunluk değerleri ise mevcut durum ve gelişme eğilimleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir. Buna göre; meskun konut alanları 4 kademede ele alınmıştır. Bunlar;

- Meskun Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları (351 kişi/ha ve üzeri)
- Meskun Orta Yoğunluklu Konut Alanları (151-350 kişi/ha)
- Meskun Az Yoğunluklu Konut Alanları (51-150 kişi/ha)
- Meskun Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları (50kişi/ha ve altı)'dır.

Gelişme konut alanları ise;

- Gelişme Orta Yoğunluklu Konut Alanları (151-350 kişi/ha)
- Gelişme Az Yoğunluklu Konut Alanları (51-150 kişi/ha) ve
- Gelişme Seyrek Yoğunluklu Konut Alanları (50kişi/ha ve altı) olarak kademelendirilmiştir.

4.1.2.2 Avrupa yakası

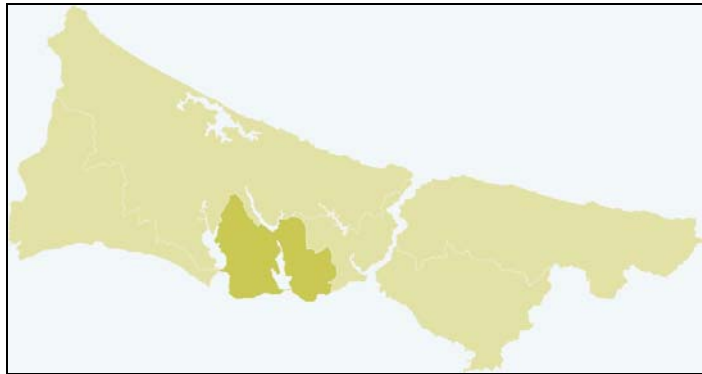
Tez çalışması kapsamında incelenen Ataköy ve Büyükçekmece bölgeleri “Göller Arası ve MİA Etkileşim Alanı Alt Bölgesi” dahilinde, Kemerburgaz bölgesi ise, “Avrupa Yakası Kuzey Alt Bölgesi” dahilindedir. Bu bölgeler ve çevreleriyle ilgili olarak öne çıkan plan kararları ve amaçları aşağıda özetlenmiştir.

Göller arası ve MİA etkileşim alanı alt bölgesi

Bu bölgenin planlanması esnasında gözetilen temel prensipler şu şekildedir;

- Deprem hasar riskini azaltan ve yaşam kalitesini yükselten çevreye duyarlı kentsel gelişmenin sağlanması,
- Zemin özellikleri açısından yapılaşmaya uygun olmayan alanların gelişmeye açılmaması, mevcutta plansız gelişmiş alanın tasfiye edilmesi, imar mevzuatına uygun olarak gelişmeye açılmış alanın sıhhileştirilerek yenilenmesi,
- Sanayinin desantralizasyonu,
- Ulaşım türleri arasında entegrasyon sağlanması, Yolcu taşımacılığında toplu taşımaya ağırlık verilmesi ve raylı sistemlerin desteklenmesi,
- Mevcut konut alanlarında yaşam kalitesinin arttırılması,
- Ambarlı Limanı’nın orta vadede İstanbul’un yük taşımacılığında etkin olarak kullanımının sağlanması doğrultusunda genişletilmesi,
- Atatürk Havalimanı’nın kapasitesinin artırılması,
- Büyükçekmece Havzası’nın orta ve uzun koruma kuşaklarında gelişmeye açılacak alanların belirlenerek, havzanın tamamının dağınık şekilde yapılaşmasının önlenmesi,
- Hadımköy ile Gaziosmanpaşa kavşakları arasında öneri ekspres yol ile TEM’in sıkışıklığının hafifletilmesi, E5-TEM arasındaki mevcut yolların, henüz açılmamış imar yollarının açılmasının sağlanması,
- Mevcut Taksim-Yenikapı metro hattının Yenikapı’dan sonra Kazlıçeşme’ye uzantısının yapılması ve bu uzantının MİA kolu ile kesişmesi sonrası Zeytinburnu ve Bakırköy’den geçerek, Merter’de mevcut hızlı tramvay sistemine entegre edilmesi,

- Bakırköy’de E5 güneyinde, mevcut ve öneri hatların kesiştirilmesiyle oluşturulacak bir aktarma merkezinin düzenlenmesi,
- 13.09.1989 tarihinde Ataköy Turizm Merkezi ilan edilmiş olan alanda, Bakırköy’de kentin giriş kapısı kimliğini taşıyacak bir kruvaziyer limanını oluşturulması ve Ataköy Turizm Merkezi’nde yer alan Ataköy Yat Limanı ile Yeşilköy Yat Limanı fonksiyonlarının devam ettirilmesi,
- Büyükçekmece Gölü Havzası doğal ve tarımsal karakterlerini, yaban yaşamının hareketliliğini ve kentsel havza sirkülasyonunu sağlayan işlevlerinin sürdürülebilirliğinin sağlanması, Büyükçekmece Havzası’nın orta ve uzun koruma kuşaklarında gelişmeye açılacak alanların belirlenerek havzanın tamamının dağınık şekilde yapılaşmasının  nlenmesi,
- Bölgeye hizmet vermekte yetersiz kalan Bakırköy 1. derece merkez alanının kısmen de olsa genişletilmesi ve yine 1. derece merkez olarak düzenlenerek geliştirilmesi,
- Mevcut konut alanları için çok yüksek yoğunluğun 350 kişi/ha üzeri, yüksek yoğunluğun 150-350 kişi/ha, orta yoğunluğun 50-150 kişi/ha ve düşük yoğunluğun 0-50 kişi/ha olarak; gelişme alanları için ise yüksek yoğunluğun 150-350 kişi/ha, orta yoğunluğun 50-150 kişi/ha, düşük yoğunluğun 50 kişi/ha olarak kabul edilmesidir.



şekil 4.4 : Göller Arası ve M A Etkileşim Alanı Alt Bölgesi ( BB, 2007)

Kazlıçeşme’den başlayan ve Bakırköy sahillerine kadar uzanan İstanbul Ataköy Turizm Merkezi 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca 13.09.1989 tarihinde Turizm Merkezi ilan edilmiştir. Toplam 250 ha olan bu alanda, İstanbul Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planı ile tercihli kullanım alanları belirlenmiştir.

Deprem riski ile karşı karşıya olan alanlar, öncelikle müdahale edilecek alanlar olarak ele alınmalıdır. Bu bölgelerde yapılaşma yoğunluğunu arttırmak yerine; çevre ve mekan kalitesinin arttırılmasını hedefleyen tasarım ve yapılaşma kriterleri kullanılarak, yeterli donatı alanları ile birlikte konut değerlerinin ve konut sayısının yükseltilmesi politikası izlenmelidir.

Avrupa Yakası Göller Arası ve MİA Etkileşim Alanı Alt Bölgesi sınırlarına dahil olan Ataköy ve Büyükçekmece yerleşimlerini bağlayan planlar şu şekildedir:

- Bakırköy-Ataköy Turizm Merkezi N.İ.P.
- Bakırköy Merkez Ataköy R.N.İ.P.
- Esenyurt Revizyon N.İ.P.

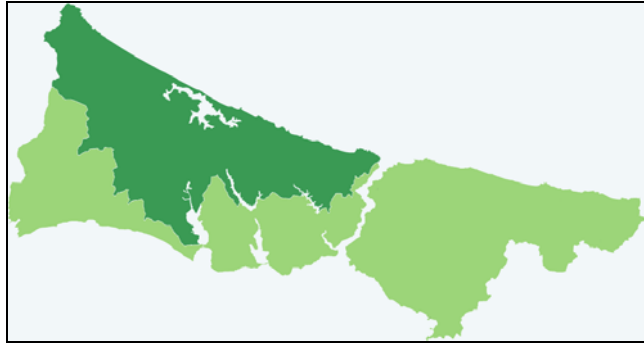
Avrupa yakası kuzey alt bölgesi

Bu bölgenin planlanması esnasında gözetilen temel prensipler şu şekildedir;

- Kırsal alanda sürdürülebilir ekonomik gelişmenin sağlanması, tarım ve hayvancılığın geliştirilmesi,
- Orman alanlarının, su havzalarının ve ekolojik koridorların korunmasına yönelik uygulamalar yapılması,
- Orman Kanunu'nun 2B maddesi gereği orman vasfını yitirmiş alanların mevcut arazi kullanımlarını da dikkate alarak, kamu yararı çerçevesinde yeniden değerlendirilmesidir.
- Avrupa Yakası Kuzey Alt Bölgesi'nde yer alan Kemerburgaz yerleşmesi, kentsel karakterli yerleşmelerden biri olarak ele alınmış ve planlanmıştır.
- Kentsel karakterli yerleşimlerin kendi idari sınırları içerisindeki ve/veya yakın çevresindeki kırsal yerleşmeleri hinterlandı içine alacağı ve onlara kamusal ve ticari anlamda kentsel nitelikli hizmetleri sunacağı öngörülmektedir. Bu yerleşmeler, her ne kadar çevresindeki kırsal karakterli yerleşimlere göre kentsel özellik taşısa da, kent bütünündeki merkez yerleşimlere göre kırsal ilişkileri bünyesinde taşıyacaktır.

Bu bölgede sadece Kemerburgaz ile ilgili alınan plan kararları şu şekildedir;

- Bölgede yer alan alt ve üst gelir grupları arasındaki sosyal ve mekansal dengesizlikleri azaltıcı önlemlerin alınması,
- Bölgenin sahip olduğu doğal ve kültürel zenginliklerin sürdürülebilirlik çerçevesinde korunarak kullanılmasının sağlanması ve çevre kirliliği baskılarının azaltılması,
- Bölgede yer alan alt ve üst gelir grubundaki sosyal ve mekansal dengesizliklerin, planlı yerleşim alanlarının ve standartlara uygun donatı alanlarının artırılarak giderilmesi,
- Belgrad Ormanları'nın ve ekosisteminin korunması,
- Tarihi sur, kemer ve bentlerin korunarak, turizm amaçlı kullanılmalarının sağlanması,
- Alan genelinde 238 ha olan ve Orman Kanununun 2B maddesi gereği orman dışına çıkarılan alanların, %49'unun ağaçlandırarak ekolojik açıdan ormanla bütünleştirilmesi; %34'ünün yerleşim, %17'sinin ise tarım alanı olarak kullanılmasının sağlanması,
- Alt ölçeklerde dönüşüm ve yenileme projelerinin yapılması,
- Gününbirlik turizmin denetim altına sokulması.



Şekil 4.5 : Avrupa Yakası Kuzey Alt Bölgesi (İBB, 2007)

4.2 Örnek Alanların ve Projelerin İncelenmesi

Örnek projeler belirlenirken, içinde bulunduğu bölgenin konut piyasası anlamında gelişiminde etkin rol oynamış veya oynayacak olan projelerin seçilmesine özen gösterilmiştir. Projelerin tamamı, üst orta veya üst gelir grubuna hitap eden, belli bir büyüklüğün üzerinde, güvenli, kendi sosyal olanaklarına sahip kapalı site özelliği taşıyan projelerdir.

4.2.1 Çekmeköy

Çekmeköy, önceden Ümraniye ilçesine bağlı olan, ancak 2008 yılında ilçe statüsü kazanmış olan bir yerleşim yeridir. Kuzeyinde ve batısında Beykoz, doğusunda Şile, güneyinde Sancaktepe ve Ümraniye yer almaktadır.

İstanbul Metropolitik alan sınırları içerisinde doğu yakasında konumlanan Ümraniye 1970’li yıllarda sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmaya başlamasıyla hızlı bir gelişim göstermiştir. İlçe ve belediye statüsü kazanmadan önce Üsküdar İlçesi’ne bağlı gelişen Ümraniye yerleşim süreci içinde; sanayi, hizmet ve ticaret sektörlerindeki gelişimi ile çevresine hizmet verir bir konuma gelmiştir. Zamanla daha da büyüyen ilçenin, Çekmeköy bölgesi, 2008 yılında kendi başına bir ilçe kimliğine kavuşmuştur.

Çekmeköy bölgesi, Ümraniye’den kuzeydoğuya doğru, Şile otobanının çevresi ve özellikle kuzey taraflarında yer almaktadır. Anadolu yakasındaki arsa stoğunun azlığı dolayısıyla, bu yakada yer alan merkeze en yakın gelişme alanı olarak öne çıkmaktadır. Hem şehre yakın hem de şehrin kalabalığından uzak olan bir bölge özelliği göstermektedir. Bölgedeki orman alanlarının yoğunluğu da bu durumu desteklemektedir.

Toplu taşımacılık olarak başta Üsküdar ve Kadıköy bölgeleri olmak üzere, bölgeye İETT’nin otobüs seferleri yoğunluklu olarak mevcuttur. Kamu taşımacılığının yanı sıra çeşitli bölgelerden minibüs seferleri de bulunmaktadır. Bu ulaşım modellerinin dışında İstanbul Metrosunun gündemde olan 2 büyük projesi bu bölgenin ulaşım açısından önemini daha çok arttıracaktır. Bunlardan ilki: bölgeyi Altunizade – Şile yolu paralelinde kat edecek olan Üsküdar – Ümraniye (Hafif Metro) hattı olacaktır, bu hattın uzunluğu 17 km.’dir. Gündemde olan 2. proje: Göztepe – Ümraniye (Hafif Metro) hattıdır. Bu hattın uzunluğu 5.7 km olacaktır ve bu şekilde Kadıköy’e ulaşım sağlanacaktır. Uzun vadede ulaşım açısından çok önemli gelişmeler gösterecek olan bölge, konut piyasası açısından cazibesini ciddi şekilde arttıracaktır.

Bölge halkının yoğunluklu olarak yaşadıkları bölgelerde kaçak ve çarpık yapılaşmalar mevcuttur ancak ana arterlerdeki yapılaşmalar son derece kontrollü bir biçimde geliştirilmektedir. Arsa arzının bugüne kadar diğer bölgelere göre fazla oluşu, bölgede geniş alanlar üstüne az katlı yapılaşmaların oluşmasını sağlamıştır.

Çekmeköy bölgesi, Anadolu Yakasında son zamanlarda hızlı gelişme kaydeden bölgelerden bir tanesidir. Metro'nun hayata geçmesiyle (Hafif Raylı Sistem) birlikte bölgenin öneminin daha çok artması öngörülmektedir. Bölgenin gelişme potansiyeli göz önüne alındığında yakın gelecekte İstanbul genelinde önem taşıyan konut bölgelerinden biri haline gelmesi beklenmektedir.

Avangarden projesi, Çekmeköy'de yer almaktadır ve 2006 yılında başlanmış olup 2007 yılı sonunda tamamlanmıştır. Proje, Sinpaş tarafından 70.000 m² büyüklüğünde bir alan üzerinde geliştirilmiştir. Projede büyüklükleri 167 ile 525 m² arasında değişen, kaba inşaat olarak teslim edilen toplam 135 ünite vardır. Projede açık ve kapalı yüzme havuzları, küçük göller, tenis kortları, sauna, türk hamamı, fitness merkezi, çocuk oyun alanı, bisiklet ve yürüme parkurları ve çeşitli ticari birimler yer almaktadır. Amsterdam Yalıları, Paris Residence ve Londra Tower olmak üzere üç farklı mimari konsept içeren proje üst gelir grubuna yönelik olarak tasarlanmıştır. Projede temel prensip, avangard bir yaşam ile bahçeli yaşamı bir araya getirmektir.

4.2.2 Ataşehir

Daha önce Kadıköy Belediyesi'ne bağlı olan Ataşehir, Anadolu yakasında yer almaktadır ve 2008 senesinde ilçe olmuştur. Kuzeyinde Ümraniye, doğusunda Sancaktepe, Güneyinde Maltepe ve Kadıköy, batısında ise Ümraniye ilçeleriyle komşudur. Ataşehir, Anadolu yakasındaki ilk uydu şehir örneğidir. Bölge, Boğaz köprüsü bağlantı yolu ile doğu ve batı şeklinde ikiye ayrılmıştır.

Ataşehir tarihsel olarak zengin bir geçmişe sahip değildir. Bölgede ilk olarak ortaya çıkan yerleşim şekli düşük yoğunluklu ikinci konut tarzında evlerdir. Boğaz Köprüsü'nün yapımı ve akabinde E-5 ve TEM otoyollarının da inşasıyla bölgenin gelişimi hızlanmıştır. 1990'larda İstanbul Büyükşehir Belediyesi bölgenin gelişimini hızlandırmaya yönelik çalışmalara başlamış ve nüfus yoğunluğunu yaklaşık iki kat arttırmıştır. Bugün Ataşehir, az sayıda endüstriyel ve ticari kullanımlı bölgeleri de barındıran bir konut alanı olarak karşımıza çıkmaktadır. Merkez niteliği gösteren Batı Ataşehir, çoğunlukla orta gelir grubuna yönelik konut alanları içermektedir. Son iki sene içinde inşaatına başlanan yeni projelerde ise hedef, kendi sosyal olanaklarını içeren, yüksek yoğunluklu ve üst-orta gelir grubuna yönelik toplu konut projeleri yaratmaktır. Bu projeler, şehir merkezine yakın, ulaşım bağlantıları kuvvetli ve

deprem açısından güvenli bir bölge arayanlara hitap etmektedirler. Ataşehir bölgesi, hem E-5 hem de TEM otoyollarıyla ulaşılabilen oldukça merkezi bir bölgedir.

Kentplus Ataşehir, Emay&İpek ortaklığının Emlak GYO ile birlikte Ataşehir’de 121.000 m² arsa üzerinde geliştirip pazarladığı bir projedir. 2005 senesinde başlamış olup 2007 senesinde tamamlanmıştır. Projede büyüklükleri 61 ile 192 m² arasında değişen toplam 2.044 adet ünite bulunmaktadır. Projede açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortları, türk hamamı, fitness merkezi, çocuk oyun alanı, mini futbol sahası, basketbol ve voleybol sahaları ve çeşitli ticari birimler yer almaktadır. Üst orta gelir grubuna yönelik olarak tasarlanan projede toplam 20.000 m² alan sosyal donatılara, 80.000 m² alan ise spor alanları ve peyzaj alanlarına ayrılmıştır. Toplam altı site halinde inşa edilen projede bina oturum alanları 20.000 m² civarındadır.

4.2.3 Tuzla

Tuzla ilçesi, İstanbul ilinin doğusunda yer almakta olup, kuzeyde ve batıda Pendik, doğuda Gebze ilçeleri ve batıda Marmara Denizi ile sınırlıdır. Toplam alanı 86 km² olan Tuzla ilçesi, 13 km uzunluğunda kıyı şeridinde sahiptir. Tuzla ilçesinde kıyılar, tepelerin denize yakın olduğu kesimlerde ve genellikle burunlarda yüksek kıyı, tepelerin iç kısımlarının bulunduğu kesimlerde alçak kıyı biçimindedir. Tuzla topraklarında dağlık kesim düzlüklerden daha fazladır. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır; iç kısımlara gidildikçe, yükseklik artar ve düzlükler, platolar halinde tepelerin arasında uzanır.

Tuzla İstanbul'un, Taksim'in kuzeyindeki bütün semtleri gibi, sonradan gelişen bir yerleşim bölgesidir. Şehrin bu yöresinin 19. yy'ın ortalarında bile henüz yerleşme bölgesi olmadığı bilinmektedir. 17. yüzyıl Osmanlı Devleti döneminde donanma limanı olarak kullanılmış olan Tuzla’da, halk genellikle Rum ve Türklerden oluşmakta olup balıkçılık ve tarım ile uğraşıyordu. Osmanlı Devleti’nin son yıllarında Tuzla, Üsküdar’a bağlı durumdaydı. Cumhuriyet’in ilk yıllarında Gebze’ye bağlı bir köy durumunda olan Tuzla, 1951 yılında Kartal’a ve 1989 yılında da Pendik’e bağlanmıştır.

Tuzla ilçesinin gelişmesi 1980’li yıllarda tersanelerin yapımıyla hız kazanmıştır. Tersanelerin yapımını, organize sanayi bölgelerinin bu bölgeye yapılması takip etmiş, bu sanayileşme hamlesi berberinde hızlı göç ve çarpık kentleşmeyi getirmiştir. Nüfusu hızla artan Tuzla, köy görüntüsünü ve yapısını aşamamış yoğun alt yapı

sorunlarıyla karşılaşmaya başlamıştır. Hızla plansız bir şekilde büyüyen Tuzla ilçesi, 1992 yılında ilçe ilan edilmesiyle birlikte bu birikmiş alt yapı sorunlarının giderilmesi yolunda önemli adımlar atmıştır.

Tuzla genelinde son yıllarda yapılan yatırımlarla beraber pek çok proje geliştirilmektedir. Tuzla bölgesinin ana arteri durumunda bulunan E-5 Karayolu'nun güneyi genellikle orta ve üst-orta gelir grubuna ait apartman ve villa tipi yapılardan oluşmaktadır. E-5 Karayolu'nun kuzeyinde ise alt ve orta gelir grubuna ait konutların varlığı dikkat çekmektedir. Özellikle Tepeören, Kurtköy, Akfırat, Orhanlı ve Aydınli bölgelerinde geliştirilen projeler bölgenin profilini ve imajını değiştirmeye başlamıştır. Bölge, sanayi ve tersaneler bölgesi olma kimliğinden sıyrılıp düzenli ve modern yerleşim yeri olma yolunda önemli adımlar atmıştır.

E-5 ve TEM karayolları ve bağlantı yollarının, bölgenin ana ulaşım kaynağı olduğunu söylemek mümkündür. TEM Karayolu ilçenin kuzeyinden geçmekte olup burada gelişmekte olan projelerin ana ulaşım yolu konumundadır. E-5 Karayolu ilçenin güneyinden geçer ve ilçenin güney yakasının ulaşımında önemli katkı sağlar. Bunun yanı sıra, Haydarpaşa'dan başlayıp Gebze'ye kadar devam eden tren yolu da Tuzla ilçesi sınırları içerisinde geçmekte olup, ilçenin ulaşımına katkı sağlayan bir diğer unsurdur.

Günümüz Tuzla'sında bir yandan modern kent hayatının temel ihtiyaçları olan park ve yeşil alanlar ile sosyal ve kültürel faaliyet binalarının inşası gerçekleşmiş, bir yandan da eksik kalmış olan altyapı ve doğalgaz çalışmalarına hız kazandırılmıştır. Son dönemde İstanbul genelinde yoğun olarak gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri Tuzla'da da görülmeye başlamış ve Tuzla'yı güzelleştirecek olan Tuzla Gölü, Kuş Cenneti, Tarihi Tuzla, fuar alanı projeleriyle birlikte önemli ilerlemeler kaydedilmiştir. Özellikle E-5 Karayolu'nun kuzeyinde Şifa, Mimarsinan ve Aydınli bölgelerinde yoğun olarak görülen çarpık kentleşme ve altyapı sorunları geliştirilen kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte giderilmeye başlanmıştır.

Tuzla bölgesi; tersaneler ve sanayi alanlarıyla öne çıkmış bir lokasyon niteliğindeyken, son yıllarda Sabiha Gökçen Havalimanı ve Formula 1 Pisti'nin bölgede geliştirilmesi sonucu, E-5 Karayolu'nun kuzeyinde kalan bölgenin kontrollü ve düzenli bir biçimde imara açılmasıyla beraber hızla şehirleşmeye başlamıştır. Bölgede birçok konut ve sosyal alan yapılmaya başlanmış ve Tuzla bölgesi gelişmekte olan yerleşim yeri olarak da anılmaya başlanmıştır. Tuzla bölgesinin E-

5'in kuzeyinde kalan kısmında imar uygulamalarının yeni başlaması sonucu önemli konut projeleri ve sosyal yaşam alanları geliştirilmeye başlanmıştır. Ancak Tuzla İlçesi'nin sahile yakın olan E-5 Karayolu'nun güneyinde yer alan kısmında yerleşim nispeten daha eskidir. Bu bölgede büyük arsa alanlarının bulunmayışı ve imar izinlerinin daha kısıtlı olması sebebiyle, konut projeleri genellikle küçük ölçeklidir. Genellikle küçük ölçekli yerel firmalar tarafından inşa edilen bu projelerde; yeteri kadar büyük arsa alanı olmaması, inşaat firmalarının finansal açıdan çok güçlü olmamaları dolayısıyla sosyal donatı alanlarına yeteri kadar önem verilmemiştir. Büyük ölçekli ve sosyal donatı alanları açısından gelişmiş projeler genellikle E-5 Karayolu'nun kuzeyinde yer alan Kurtköy, Tepeören, Akfırat ve Aydınlı bölgelerinde yer almaktadırlar.

Gizlibahçe Konakları projesi Dumankaya Grup tarafından Tuzla'da, üç ayrı etapta toplam 133.000 m² büyüklüğünde bir arsa üzerinde geliştirilmiştir. İlk fazın başlama tarihi 2000 senesi, tüm fazların tamamlanma tarihi ise 2008 senesidir. Gizlibahçe Konakları büyüklükleri 60 ile 220 m² arasında değişen toplam 428 adet ünite bulunmaktadır. Projede açık ve kapalı yüzme havuzları, basketbol ve voleybol sahaları, fitness merkezi, güneşlenme terası, çocuk oyun alanı, türk hamamı, sauna, yürüme ve bisiklet parkurları, tenis kortları ve çeşitli ticari birimler yer almaktadır. Üst orta gelir grubuna yönelik olarak tasarlanan proje, F1 pistinin inşasıyla gelişme eğilimine giren Tuzla bölgesinde, şehrin gürültüsünden uzak konforlu bir yaşam alanı ortaya çıkarmayı hedeflemektedir.

4.2.4 Büyükçekmece

Büyükçekmece ilçesi İstanbul İli'nde Avrupa yakasında yer almaktadır. Büyükçekmece göle ve denize yakınlığı nedeniyle tatilciler tarafından da kullanıldığı 1950'li yıllarda kırsal bir bölgeden İstanbul'un kent dışı yerleşim alanına dönüşmeye başlamıştır. Bununla birlikte bölgenin bazı kısımlarında kırsal özellikler hala belirgindir. Büyükçekmece ilçesi kuzeyden Çatalca ve Arnavutköy, doğudan Esenyurt ve Beylikdüzü, batıdan Silivri ve güneyden de Marmara Denizi ile sınırlanmıştır.

Bölgenin TEM ve E-5 karayolları ile doğu da İstanbul şehir merkezine batıda Avrupa'ya ulaşılabilirliği yüksektir. İlçe; İstanbul şehir merkezine 35 km., Atatürk Havalimanı'na 20 km. uzaklıktadır.

sahip bir projedir. Ayrıca gerek standartlarının yüksek oluşu, gerekse Alarko Holdingin geçmişi dolayısıyla tüm İstanbul genelinde bir prestij projesi olarak öne çıkmaktadır.

4.2.5 Kemerburgaz

Kemerburgaz bölgesi, İstanbul'un kuzeybatısında yer alan, Eyüp Belediyesi sınırları içinde yer alan ve şehir merkezinden yaklaşık 20 km uzakta olan bir bölgedir. Bölge Belgrad ormanlarıyla çevrili, şehirden izole ve doğal güzellikleriyle ünlü bir bölgedir.

Kemerburgaz bölgesi yaklaşık 14 yıl kadar önce Kemer Yapı tarafından gerçekleştirilmeye başlanan üst gelir grubuna hitap eden Kemer Country yerleşimi ile bir değişim sürecine girmiştir. Kemer Country yerleşimi TEM otoyolunun Hasdal kavşağının yaklaşık 8 km. kuzeyindedir. Daha sonra bir çok inşaat firmasının bölgeye ilgi göstermeye başlaması ile bu değişim süreci hızlanmıştır. Bölgede faaliyet gösteren firmalar arasında Kemer Yapı dışında, Yapı Kredi Koray, MESA gibi firmalar bulunmaktadır. Kemer Yapı, Yapı Kredi Koray, MESA' nın projeleri dışında bölgedeki diğer projeler ise Göktürk Konakları, Kemer Park Evleri, Altuntaş Kemer Evleri, Göktürk Aytek Evleri, Kemer Rose Residence, Neovista Evleri ve Çeşmeler Vadisi'dir.

Bölgede demir yolu yoktur ve toplu taşıma gelişmemiştir. Şu anda bölgeye en kolay ulaşım özel araçlar vasıtasıyla gerçekleştirilmektedir. Bölgeyi sıkı bir şekilde korunan bir orman alanı çevrelemektedir ve bu yüzden konut alanları için, ancak devletten uzun dönem kiralama yapılarak proje geliştirmesi mümkündür. Bölgeyi çevreleyen tarihi yapı ve kalıntılar da devlet koruması altındadır. Bölgede izin verilen konut tipleri villa ve 3-4 katlı apartmanlar şeklindedir.

Bölgede 2005 yılından beri doğal gaz vardır. Elektrik, telekomünikasyon, su ve kanalizasyon gibi altyapı hizmetleri çözülmüştür. Kemer Golf & Country Club, bölgeye bir çok sosyal olanak sağlamaktadır. Kemerburgaz bölgesi, Avrupa yakasındaki en iyi gelişen banliyö alanı olarak kabul edilmektedir.

Kemer Country projesi, İstanbul'un yeni gelişen lüks konut bölgelerinden birisi olan Kemerburgaz'da, toplam 1.200.000 m² büyüklüğünde bir arsa üzerinde geliştirilmeye başlanmıştır. Projenin başlangıç tarihi 1990 yılı olup halen inşası süren mahalleler mevcuttur. Projede toplam sekiz mahalle ve 541 ünite vardır. Bu mahalleler,

Kemerboyu Yalı Konakları, Sedir Mahallesi, Lale Kasrı, Magnolia Drive, Kemerici Mahallesi, Kemer Bahçe, Kemer Köşk ve Kemer Country Residence'dır. Projede açık ve kapalı yüzme havuzu, alışveriş merkezi, çocuk klübü, masaj, sauna, aerobik merkezi, golf klübü, apart otel, sinema, tenis kortları, açık spor olanakları, binicilik olanakları, squash ve çeşitli ticari birimler yar almaktadır. Bu proje, Kemerburgaz bölgesinin popüler bir hale gelmesinde çok önem taşıyan, bölgenin yatırımcı ve alıcıların ilgisini çekmesinin yolunu açan, şehir genelinde bilinen bir prestij projesi olması açısından oldukça önem taşımaktadır. Kemer Country projesinden sonra bölgede yapılan yatırımlar, burayı İstanbul'un en çekici gelişim alanlarından biri haline getirmiş, öyle ki bölgenin ulaşılabilirliği zamanla artmış ve şehir merkezinin bir parçası olarak kabul görmeye başlamıştır.

4.2.6 Ataköy

Ataköy İstanbul Avrupa yakasının güney tarafında yer almaktadır ve Bakırköy Belediyesi'ne bağlıdır. Güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Bahçelievler ve Güngören, batıda Zeytinburnu ve doğuda Küçükçekmece ile çevrelenmiştir.

Bakırköy ilçe merkezinde genellikle orta, orta-üst gelirli kişiler yaşamakta olup, bölgede ulaşım, altyapı sorunları bulunmamaktadır. Önemli ticaret merkezlerinden biri olan Bakırköy'de pek çok alışveriş merkezi ve sahile yakın bölgelerdeki bar, kafe ve restoranlar canlı bir sosyal yaşam sunmaktadır. Bakırköy'den Bostancı ve Adalar'a deniz otobüsü seferleri mevcuttur.

İstanbul'da yer alan ilk ve en büyük toplu konut projesi bu bölgede inşa edilmiştir. Ataköy Toplu Konut Projesi'nin 1. ve 5. Kısımlarını içeren ilk etabı 1960 ve 1984 yılları arasında yapılmıştır. 7. ve 11. Kısımları içeren 2. etap ise 1985 ve 1990 yılları arasında yapılmıştır.

Bu bölgenin şehir merkezine olan yakınlığından dolayı ulaşım oldukça kolaydır. E-5 karayolu ve sahilyolu ile karayolu ulaşımı sağlanmaktadır, ayrıca deniz otobüsü ve yeni yapılan metrobüs hizmeti ile toplu ulaşım da oldukça kolay bir hale getirilmiştir. Bunlara ilaveten dolmuş ve belediye otobüsleri de bölgeye olan ulaşımı desteklemektedirler.

Bölgedeki inşaat planlamaları ve ihaleler TOKİ tarafından kontrol edilmektedir. 1950'lerden beri gelişmekte olan bölgede şu anda boş arsa bulmak oldukça zordur.

Yeşilköy’de yer alan konut bölgeleri genellikle üst-orta ve üst gelir gruplarına hitap etmekte olup, Türkiye’nin en büyük havaalanının yer aldığı bölgede pek çok 5-yıldızlı otel hizmet vermektedir. Genellikle 3-4 katlı konutların yer aldığı bölgede, yerleşik konut alanı olması nedeniyle geçtiğimiz 10 yıl içinde önemli nüfus değişikliği olmamıştır.

Bölgede doğal gaz, telekomünikasyon, elektrik, su ve kanalizasyon sistemleri oldukça gelişmiştir. Bölge, içerdiği sosyal olanaklar açısından da zengindir. İstanbul’un ilk alışveriş merkezi olan Galleria projesi ve benzer birçok alışveriş merkezi projeleri bölge ekonomisini canlı tutmaktadır.

Ataköy Konakları Ataköy’de yer almakta olup TOKİ ve Delta İnşaat tarafından projelendirilmiştir. İnşaata Şubat 2004’de başlanmış olup Ağustos 2007 tarihinde tamamlanmıştır. Projede büyüklükleri 169 m² ile 270 m² arasında değişen, dekorasyonlu-beyaz eşyalı olarak teslim edilen toplam 950 ünite vardır. Projede açık ve kapalı yüzme havuzları, fitness merkezi, tenis kortu, basketbol ve voleybol sahaları, sauna, kafe & restoran, çocuk oyun alanı ve Türk hamamı gibi sosyal olanaklar sunulmaktadır. Proje, Ataköy bölgesinde üst gelir grubuna yönelik olarak yapılmış olan ilk önemli proje olduğu için dikkat çekmektedir. Bölgedeki toprak yapısına ve İstanbul’un bir deprem bölgesi olmasına bağlı olarak projede fore kazık sistemi kullanılmıştır ve deprem güvenliği en üst düzeydedir.

4.3 Projelerde Fiyatları Belirleyen Faktörlerin İncelenmesi

Üst orta ve üst gelir grubuna hitap eden konut projelerinde, ünitelerin satış fiyatlarına etki eden bir çok faktör bulunmaktadır. Bu tez çalışması kapsamında dikkate alınan faktörler belirlenirken, konut fiyatlarıyla ilgili olarak yurt içi ve yurt dışında daha önce yapılmış olan çalışmalarda dikkate alınan faktörler incelenmiş, bunların içinden İstanbul konut piyasasına uygun olabilecek olanlar belirlenmiş, ve bazı değişiklikler yapılarak tez çalışmasında kullanılmıştır. Bu faktörler;

1. Marka Güvenilirliği
2. Manzara
3. Yerleşim yeri kimliği
4. Ulaşım kolaylığı – erişilebilirlik
5. Mimari tasarım ve yapı niteliği
6. Proje büyüklüğü ve içerdiği olanaklar

7. Sosyal donatılara yakınlık

olarak yedi ana başlıkta incelenmektedir.

4.3.1 Marka güvenilirliği

Tüm üst-orta ve üst gelir grubuna yönelik olarak planlanan tüm konut projelerinde, alıcıların en çok dikkat ettiği konuların başında marka güvenilirliği gelmektedir. Özellikle İstanbul gibi, güvenlik, yapı ve malzeme kalitesi, deprem vb. bir çok risk içeren bir şehirde, alıcılar kendilerini en baştan garanti altında hissetmek için projeyi geliştiren firmaya, bu firmanın inşaat ve gayrimenkul sektöründeki tecrübesine, daha önce yapmış olduğu projelerin ne derece başarılı ve tercih edilen projeler olduğuna dikkat etmektedirler. Dolayısıyla geliştiricinin itibar sahibi bir firma olması projenin satışlarını olumlu yönde etkilemekte ve satış fiyatlarını artırabilecek bir etken olarak ortaya çıkmaktadır.

4.3.2 Manzara

Konut projelerinde en çok önem taşıyan faktörlerin başında manzara faktörü gelmektedir. Konutun bulunduğu yerin; göl, deniz, boğaz, dağ vb. doğal manzara sahibi olmasının yanı sıra, önünün açık olması, merkez bölgelerde şehir manzaralı olması gibi doğal olmayan manzara türleri de bu faktör kapsamında değerlendirilebilmektedir. İstanbul örneğinde incelendiği zaman, özellikle İstanbul Boğazı dikkate alınırsa, manzaranın, konutların satış fiyatlarını ciddi bir şekilde etkileyen, hatta çoğu zaman fiyatı katlayan bir faktör olduğu görülmektedir. Doğal olarak bu özelliğe sahip konut projeleri de üst orta ve hatta sadece üst gelir grubunu hedefleyecek şekilde geliştirilmektedirler. Lüks konut projelerinde eğer mümkünse manzara faktörünün dikkate alınması ve en verimli şekilde projeye yansıtılması hayati önem taşımaktadır.

4.3.3 Yerleşim yeri kimliği

Projenin geliştirildiği ilçe ve mahallenin sosyal ve ekonomik durumu, bölgenin şehir genelindeki kentsel imajı, kentsel dokunun niteliği ve kimliği, bölgedeki diğer konut projeleri ve çevredeki sosyal donatıların çeşitliliği gibi, projenin geliştirileceği lokasyonun hali hazırdaki veya gelecekteki durumunu gösteren veriler, hedef kitlenin belirlenmesi esnasında büyük önem taşır ve ünitelerin satış fiyatlarına doğrudan etki

ederler. Üst orta ve üst gelir grubu projelerinde, yerleşim yeri kimliğinin prestijli olması, veya bu yönde bir gelecek vaad etmesi, projenin satış fiyatlarını artıracak ve satış oranlarını da olumlu yönde etkileyecek olan önemli bir faktördür.

4.3.4 Ulaşım kolaylığı – erişilebilirlik

Konut projelerinde erişilebilirliğin ve ulaşımın kolay olması; son derece önemli, ancak banliyö konut alanlarında yetersiz altyapı, merkezi gelişim bölgelerinde ise trafik yoğunluğu dolayısıyla çoğu zaman sorun yaratan bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Hem toplu ulaşım olanaklarının yeterli ve çeşitli olması hem de özel araç ile ulaşımın rahat ve hızlı olması, projenin tercih edilmesi açısından oldukça önemlidir. İstanbul ölçeğinde düşünüldüğü zaman, banliyö alanlarının şehir merkezinden uzak olması, ve özellikle işe gidiş-geliş saatlerinde yoğun bir araç trafiği oluşması dolayısıyla bu bölgeler erişilebilirliği nispeten zor olan bölgeler olarak karşımıza çıkmaktadırlar. Merkezi konut alanlarında ise, günün büyük bölümünde var olan trafik sorunu, yetersiz altyapının da etkisiyle, erişilebilirliği zorlaştıran bir faktör olarak görünmektedir. Tüm gelir grubu projelerinde son derece önemli olan bu faktör, geliştiricilerden bağımsız olan e belediyeler eliyle çözülmesi gereken bir problemidir.

4.3.5 Mimari tasarım ve yapı niteliği

Üst orta ve üst gelir grubuna yönelik projelerde, projenin güvenli, sağlam, yönetmeliklere uygun olarak yapılmış olması ve bir takım temel tasarım kriterlerine uyması, alıcıların gözünde yeterli olmamaktadır. Estetik kaygılar ve yapının ve kullanılan malzemelerin niteliği, karar aşamasında oldukça etki sahibidir. Mimari tasarım kriterlerinin en verimli şekilde projeye yansıtılmış olması, bina içi ve bina dışı fonksiyon alanlarının verimli ve ihtiyaca yönelik bir biçimde planlanmış olması, mutfak ve banyo gibi ıslak zeminlerde kullanılan malzemelerin cinsi ve kalitesi, şayet teslim ediliyorsa beyaz eşyaların markası ve kalitesi, yer kaplamaları, duvar boyaları, döşemeler ve kapılar gibi ince yapı çalışmalarının kalitesi, odaların büyüklükleri, binanın yönlenmesi, doğal ışık alma oranı, pencere sayısı, kullanılan demir, beton, çimento vb. malzemelerin kalitesi ve yoğunluğu gibi binanın fiziksel özellikleriyle ilgili faktörler, alıcıların projeye bakış açılarını doğrudan etkilemekte, dolayısıyla da satış fiyatlarının belirlenmesinde büyük bir rol oynamaktadırlar.

4.3.6 Proje büyüklüğü ve içerdığı olanaklar

Lüks konut projeleri planlanırken, projedeki ünite sayısı, projenin toplam arsa alanını en verimli kullanacak şekilde belirlenmeli, ne mahalle ve komşuluk ilişkilerini zayıflatacak kadar az, ne de gereksiz yoğunluk yaratacak kadar fazla olmalıdır. Alıcıların konforunu olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde belirlenmelidir.

Artık nitelikli konut projeleri planlanırken, hedef kitlesi üst gelir grupları olmasa bile, kendi kendisine yetecek büyüklükte bir sosyal tesis, çeşitli ticari birimler, yüzme havuzu ve spor merkezi, açık spor alanları, çocuk oyun alanları gibi hizmetler neredeyse standard hale gelmiştir. Üst orta ve üst gelir gruplarına yönelik olarak geliştirilen projelerde ise artık bu standard hizmetlerin kalitesi ve niteliği önem taşımakta, bunlara ilaveten, golf, binicilik, mümkünse gölet ve nehir gibi su öğelerinin varlığı, su sporları, lüks restaurant ve ticari birimler, Spa, okul, sinema ve bilumum kişiye özel servisler gibi fark yaratan hizmetler, alıcılar için tercih sebebi olmaya başlamıştır.

4.3.7 Sosyal donatılara yakınlık

Günümüzde geliştirilen, özellikle banliyö alalarında yer alan her seviye konut projesi kendi kendisine yetecek sosyal olanakları içerecek şekilde tasarlanmaktadır. Ancak bu durum, alıcıların proje alanı dışında da sosyal olanak ve yerleşik bir yaşam görme eğilimine cevap vermemektedir. Projenin yer aldığı çevrenin kimliğine ve gelişmişlik düzeyine bağlı olarak; okul, hastane, alışveriş merkezi, restaurant, cafe, bar, gece klübü gibi eğlence mekanları, sinema ve tiyatro salonları, yaşlılara ve çocuklara yönelik sosyal hizmet merkezleri vb. olanakların bulunması, hem makro ölçekte çevreyi daha yaşanılabilir bir yer haline getirmekte, hem de projelerin satış fiyatlarını olumlu yönde etkilemektedir.

4.4 Sonuçlar

Yukarıda yapılan detaylı analizde de görüldüğü üzere, lüks konut projelerinin geliştirilmesi esnasında dikkate alınacak bir takım temel etkenler, ünitelerin pazarlanması ve satılması aşamalarında fiyatların belirlenmesi ve tüm ünitelerin en yüksek gelir getirecek şekilde satılabilmeleri açısından hayati önem taşımaktadır. Bugün başarılı satış grafiği elde eden ve kar getiren projelerin hemen hepsinde bu ve benzeri faktörlerin ciddi bir şekilde incelenmiş olduğunu ve proje konseptlerin bu

doğrultuda geliştirildiğini görmekteyiz. Aynı şekilde başarısız satış grafiği olan ve hedeflenen kar marjını elde edemeyen projelerde de bu faktörlerin bir veya birden fazlasının göz ardı edildiğini veya yanlış yorumlandığı görülmektedir. Satış esnasındaki en önemli detay olan birim satış fiyatlarının belirlenmesi, ve belirlenen fiyatın proje ve hedef kitle açısından başarılı olması, bu faktörlerin ne derece dikkate alındığına bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

5. ÖRNEK ALANLARDA ANALİZ ÇALIŞMALARI

Bu tez çalışması kapsamında, incelenen projelerin her birinde, satış ve pazarlama ile ilgili bir yönetici ile, İstanbul konut piyasası, söz konusu projenin bu piyasadaki yeri ve projenin satış fiyatlarına etki eden faktörler ile ilgili bir görüşme yapılmıştır. Bu görüşmede sorulan sorular ve ilgili kişilerin yanıtları aşağıda belirtilmiştir.

Görüşme soruları ve amaçlar:

1. Gelecek 10 yılda, İstanbul'daki lüks konut piyasası gelişimi hakkında ne düşünüyorsunuz?

Bu soruda amaç, projedeki yetkilinin, İstanbul konut piyasasını kendi dinamikleri içinde değerlendirerek, piyasanın geleceğiyle ilgili görüşlerini almaktır.

2. İstanbul'da yatırımcıların konut projesi geliştirirken dikkat etmeleri gereken noktalar hangileridir?

Bu soru ile amaçlanan, konut sektörünün içinde yer alan bir yatırımcının görüşü alınarak, yatırım yapılırken dikkat edilmesi gereken noktaları ön plana çıkarmaktır.

3. Projenizin bulunduğu bölgenin İstanbul konut piyasasındaki yerini nasıl görüyorsunuz?

4. Sizce bölgenin öne çıkan çekici ve itici yönleri hangileridir?

Bu iki sorunun amacı, bir bölgede yatırım yapmış ve bölgeyi tanıyan bir yatırımcının gözünden, bölgenin öne çıkan çekici ve itici yönlerini tespit etmektir.

5. Bu bölgeden yatırım amaçlı olarak konut alanlar hangi faktörleri gözetirler?

Bu sorunun amacı, bölgede yatırım yapmak isteyebileceklere yön gösterecek bir ön bilgi vermektir.

6. Oturma amaçlı olarak bu bölgeden konut alır mısınız? Neden?

Bu sorunun amacı, bölgede yaşamayı düşünebilecekler, bölgede yaşamayı çekici kılacak özelliklerin ortaya çıkarılmasıdır.

7. Sizce konut projelerinde, satış fiyatlarına etki eden en önemli faktörler hangileridir? Bu faktörleri size göre en önemliden en az önemliye doğru sıralar mısınız?

Bu tez çalışması açısından en önemli soru olan bu sorunun amacı, çalışma kapsamında belirlenen faktörlerin, söz konusu projenin yetkili tarafından değerlendirilmesi, ve bu şekilde daha sağlıklı bir tespit yapılmasını sağlamaktır.

8. Müşterilerinizin iş yerlerinin uzaklığı nasıldır?

9. Müşterilerin meslekleri nelerdir? (serbest/memur)

10. Müşterilerin gelir düzeyi nedir?

11. Genelde tercih edilen ödeme şekilleri hangileridir? (peşin/kredi/taksit vs.)

Yukarıdaki dört soru ile, incelenen bölge ve projedeki müşterilerin profilinin ve sosyo-ekonomik seviyelerinin tespit edilmesi hedeflenmiştir.

5.1 Çekmeköy Avangarden Projesi

5.1.1 Proje hakkında bilgiler



Şekil 5.1 : Sinpaş Avangarden Projesi (Url-9)

Konum: Çekmeköy, Ümraniye

Geliştirici: Sinpaş Yapı

Arsa Büyüklüğü: 70.000 m²

Başlangıç Tarihi: Nisan 2006

Bitiş Tarihi: Ekim 2008

Toplam Ünite Sayısı: 135 ünite

Hedef Kitle: Üst-orta ve üst gelir grubu

Sosyal Aktivite ve Hizmetler:

- Açık ve kapalı havuzlar
- Villalarda kapalı havuz
- Küçük Göller
- Tenis Kortu
- Sauna
- Türk Hamamı
- Spor Merkezi
- Restaurant
- Bebek bakıcılığı servisi
- Çocuk oyun alanı
- Ticaret merkezi
- Bisiklet ve yürüme yolları

Altyapı

- Yapı cinsi: Betonarme
- Isıtma ve soğutma sistemi: Doğal gaz ve klima altyapısı
- Otopark: Ünite başına 2 araçlık kapalı otopark
- Yangın Söndürme Sistemi: Sprinkler, ısı ve duman detektörleri, yangın hortumu
- Güvenlik: Ana girişte güvenlik görevlileri, kameralar, ünitelerde alarm sistemi
- Jeneratör: Tüm alanlarda
- Diğer: Uydu televizyonu, kablosuz internet

Çekici Yönler:

- Merkezi lokasyon
- Kolay ulaşım
- Güzel mimari tasarım
- Etkin güvenlik
- Sosyal aktivite ve hizmetler
- Farklı konsept
- Yeşil alanlar

İtici Yönler:

Projenin hiçbir itici yönü bulunmamıştır

Web sitesi: www.sinpasavangarden.com

5.1.2 Görüşme soruları

Görüşme, 23/12/2008 tarihinde, Avangarden Pazarlama Müdürü Sn. Barış Ekener ile telefonda yapılmıştır.

Gelecek 10 yılda, İstanbul'daki lüks konut piyasası gelişimi hakkında ne düşünüyorsunuz?

İstanbul lüks konut piyasası, hem merkez hem de banliyö alanlarında bir gelişme gösterecektir. Özellikle Türkiye gibi gelir dağılımı dengesizliğinin söz konusu olduğu ülkelerde, her lüks tüketim maddesinin olduğu gibi lüks konutların da her zaman iş yapacağı ortadadır. Ayrıca İstanbul'da yıllık 250.000 konut ihtiyacı olduğu ve bunların bir bölümünün de normal olarak üst orta ve üst gelir düzeyindeki açık olduğu düşünülürse önümüzdeki 10 yıllık süreçte İstanbul konut piyasasının daha da iyiye gideceği görülmektedir.

İstanbul'da yatırımcıların konut projesi geliştirirken dikkat etmeleri gereken noktalar hangileridir?

Günümüzde üst orta ve üst gelir grubuna yönelik projelerde en çok önem taşıyan konu farklılaşma konusudur. Artık sosyal tesis, havuz, güvenlik gibi hizmetler Standard olarak kabul edildiği için, proje de rakiplerine oranla ne kadar çok farklı ve kendine has özellik bulunursa o denli tercih edilir. Bunun dışında projenin konumunun iyi seçilmesi, bölgedeki hedef kitlenin ihtiyaçlarının ve beklentilerinin iyi analiz edilmesi ve projenin konseptinin buna göre belirlenmesi hayati önem taşır. 2005 yılından sonra sermaye sahibi herkes gayrimenkul sektörüne girdi. Ancak bu sektörde tecrübesi olmadığı ve marka olmadığı için bir çok proje ya yarım kaldı ya da çok zor satıldı. Konut sektöründe yapılacak yatırımların konunun uzmanı ve markalaşmış firmalar tarafından yapılması projenin kaderini doğrudan etkileyen bir faktör. Bu tip firmalar, halihazırda bir müşteri portföylerinin olması ve son yıllarda tercih edilen sat-yap modeli pazarlama anlayışını uygulayabilmeleri açısından, diğerlerine göre çok avantajlı durumdadır. Bir diğer konu da, ihtiyaç oluşturabilmek. Geliştirici, ortada bir ihtiyaç yoksa bile, başarılı bir analiz ve doğru kararlar alınması neticesinde bir ihtiyaç yaratabilir ve projenin başarılı olmasını sağlayabilir.

Projenizin bulunduğu bölgenin İstanbul konut piyasasındaki yerini nasıl görüyorsunuz?

Çekmeköy bölgesi, özellikle 1999 depreminden sonra, hem bu anlamda güvenli olması hem de konut piyasası açısından doymuş bir piyasa olması açısından

alıcılara güven veren ve tercih edilen bir bölge haline geldi. Diğer bölgelerden buraya gelen üst-orta ve üst gelir düzeyine mensup kitleler, bölgenin gelişiminin hızlanmasına ve daha da popüler olmasına olanak verdi. Şu anda bu bölgenin İstanbul konut pazarında, lokasyonu ve ulaşım avantajlarından dolayı öncelikli olarak tercih edilen bir konut bölgesi olarak yer almaktadır.

Sizce bölgenin öne çıkan çekici ve itici yönleri hangileridir?

Bölgede öne çıkan çekici yön olarak; toplumun yeni bir merkez olarak kabul ettiği ve yatırımların devam ettiği ve eski zamanlarda karşılanamayan ihtiyaçların artık karşılanabilir hale geldiği bir bölge olması, Şile otobanı ve her iki köprüye yakınlığı dolayısıyla ulaşılabilirlik avantajına sahip olması ve çevresi ormanlarla çevrili, doğası ve havası temiz bir bölge olması öne çıkmaktadır. İtici yön olarak ise; bölgenin hala yatırıma ihtiyaç duyması ve kamu yatırımlarının zamanında bitirilememesi dolayısıyla çevrede sürekli inşaat çalışmaları olması gösterilebilir. Ayrıca genel olarak üst-orta ve üst gelir grubunda bu bölgeye karşı bir ön yargı ve algıda seçicilik oluşmasına sebep olmakta ve bölgenin kimliği konusunda olumsuz düşüncelere yol açmaktadır. Ancak bu durum zamanla alışkanlıkların ve vizyonun değişmesiyle beraber düzelecektir.

Bu bölgeden yatırım amaçlı olarak konut alanlar hangi faktörleri gözetirler?

Yatırımcıların dikkat etmesi gereken en önemli nokta, projenin ağırlıklı olarak oturma amaçlı kullanılan bir proje olmasıdır. Bu durum her ne kadar karmaşık görünse de, aslında projenin değerini ve satılabilirliğini artıran bir olgudur.

Oturma amaçlı olarak bu bölgeden konut alır mısınız? Neden?

Bölgenin konum ve ulaşım avantajı, hem doğal çevreyle iç içe hem de merkeze yakın olması ve değer açısından gelecek vaad eden bir yerde olması, bu bölgeyi oturulabilir kılan özelliklerdir.

Sizce konut projelerinde, satış fiyatlarına etki eden en önemli faktörler hangileridir? Bu faktörleri size göre en önemliden en az önemliye doğru sıralar mısınız?

- a. Marka Güvenilirliği
- b. Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği – Konsept ve mimari uyumu

- c. Yerleşim Yeri Kimliği
- d. Ulaşım Kolaylığı - Erişilebilirlik
- e. Proje Büyüklüğü ve İçerdiği Olanaklar
- f. Manzara
- g. Sosyal Donatılara Yakınlık

Müşterilerinizin iş yerlerinin uzaklığı nasıldır?

Bu soru, gizli bilgi olarak kabul edildiği için, proje yetkilisi tarafından yanıtlanmamıştır.

Müşterilerin meslekleri nelerdir? (serbest/memur)

Serbest meslek sahipleri ile orta ve üst düzey yöneticiler.

Müşterilerin gelir düzeyi nedir?

Üst-orta ve üst gelir grubu.

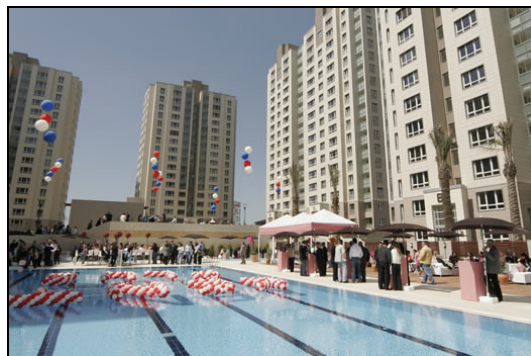
Genelde tercih edilen ödeme şekilleri hangileridir? (peşin/kredi/taksit vs.)

%95 geliştirici firmanın özel olarak sunduğu peşinatsız 72 ay vadelendirme seçeneği, %5 peşin ödeme tercih edilmiştir.

Sonuç olarak, günden güne gelişen Çekmeköy bölgesi ve burada yer alan Avangarden Projesi, Anadolu Yakası'nda oturmak veya bu yakada değeri zamanla artacak olan bir yatırım yapmak isteyenler için ideal bir proje niteliğindedir. Yakın gelecekte altyapının daha da gelişmesiyle beraber bu bölgenin İstanbul konut piyasasında daha önemli bir yere geleceği kuvvetle muhtemeldir.

5.2 Kentplus Ataşehir Projesi

5.2.1 Proje hakkında bilgiler



Şekil 5.2 : Kentplus Ataşehir Projesi (Url-10)

Konum: Ataşehir

Geliştirici: Emlak GYO ve Emay İnşaat& İpek İnşaat ortak girişimi

Arsa Büyüklüğü: 121.000 m²

Başlangıç Tarihi: Nisan 2005

Bitiş Tarihi: Mayıs 2007

Toplam Ünite Sayısı: 2.044 ünite

Hedef Kitle: Üst-orta ve üst gelir grubu

Sosyal Aktivite ve Hizmetler:

- Açık ve kapalı havuzlar
- Tenis kortları
- Restaurant
- Mini futbol sahası
- Alışveriş merkezi
- Türk hamamı
- Çocuk oyun alanı
- Basketbol ve voleybol sahaları
- Spor merkezi

Altyapı

- Yapı cinsi: Tünel kalıp sistemi
- Isıtma ve soğutma sistemi: Doğal gaz ve klima altyapısı
- Otopark: Ünite başına 2 araçlık kapalı otopark
- Yangın Söndürme Sistemi: Sprinkler, ısı ve duman detektörleri ve otomatik söndürme sistemi
- Güvenlik: Ana girişte güvenlik görevlileri, kameralar ve dahili telefon sistemi
- Asansör: Her binada 2 adet asansör
- Diğer: Uydu televizyonu, internet ve 4 hatlı telefon bağlantısı

Çekici Yönler:

- Kolay ulaşım
- Güzel mimari tasarım
- Konsept proje
- Yüksek malzeme kalitesi
- Sosyal aktivite ve hizmetler
- Emsallere göre ucuz satış fiyatları

İtici Yönler:

Projenin hiçbir itici yönü bulunmamıştır

Web sitesi: www.kentplus.com

Vaziyet Planı:



Şekil 5.3 : Kentplus Ataşehir Vaziyet Planı (Url-10)

5.2.2 Görüşme soruları

Görüşme, 18/12/2008 tarihinde, Kentplus Satış Pazarlama Yöneticisi Sn. Hülya Şen ile Kentplus Kartal satış ofisinde yapılmıştır.

Gelecek 10 yılda, İstanbul'daki lüks konut piyasası gelişimi hakkında ne düşünüyorsunuz?

İstanbul konut piyasası, son yıllarda hem özel sektör hem de TOKİ'nin girişimleriyle oldukça gelişti. Tüm gelir grupları için eskiye oranla daha özellikli ve nitelikli projeler yapılmaya başlandı ve bu durum alıcıların daha seçici davranmalarına ve olabildiğince iyi projelerden konut almalarına neden oldu. Artık İstanbul'da bireysel müteahhitlerin yaptığı projeler yerini markalı projelere bıraktı ve bu da müteahhitlerin işini zora soktu. Artık hem geliştiricilerin hem de alıcıların bu gerçeği göz önünde bulundurarak hareket etmeleri ve gittikçe zorlaşan rekabet koşullarına ayak uydurmaları gerekiyor.

İstanbul'da yatırımcıların konut projesi geliştirirken dikkat etmeleri gereken noktalar hangileridir?

En önemli nokta piyasayı takip etme gerekliliği. Özellikle lokasyon çok dikkatli seçilmeli aksi halde yatırımın batması dahi söz konusu olabilir. Zorlaşan rekabet koşullarından dolayı projenin başlangıç ve bitiş tarihlerinin, taahhüt edilen tarihlere

kesin bir biçimde uyması, hatta mümkünse daha erken bitirilmesi çok önemli. Ayrıca geliştirici firmanın güvenilirliği ve müşterilerle firmanın birbirini tanıması da projenin başarısı açısından hayati önem taşıyor.

Projenizin bulunduğu bölgenin İstanbul konut piyasasındaki yerini nasıl görüyorsunuz?

Ataşehir, konut piyasasında ön plana çıkan ve bir çok avantajı olan bir bölge. Şehir geneline bakarsak Anadolu yakasındaki konut projelerinin Avrupa yakasındakilere nazaran daha çok tercih edildiği görülmekte. Ataşehir de, hem bu yakada yer alması, hem de konum olarak merkeze çok yakın ve kolay ulaşılabilir olması açısından çok avantajlı bir bölge. Ayrıca Merkez Bankası'nın da bu bölgeye taşınacak olması ve Fenerbahçe Spor Klübü'nün yapacağı 12.000 kişilik spor tesisi yatırımıyla artacak olan talep, bölgenin yakın gelecekte daha popüler bir konut bölgesi olacağını gösteriyor. Bunlara ilaveten bölgenin hem TEM hem de E-5 gibi iki ana ulaşım aksına ve her iki boğaz köprüsüne de yakın olması ulaşılabilirliği artıran ve bölgeyi cazip hale getiren unsurlar. Tabii ki yoğun talebi karşılayabilecek bir otopark potansiyelinin de var olması Ataşehir'in olumlu taraflarından bir tanesi.

Sizce bölgenin öne çıkan çekici ve itici yönleri hangileridir?

Bölgenin öne çıkan çekici yönleri olarak, merkezi olması, ulaşılabilirliğin kolay olması ve yeni yapılan TEM bağlantısıyla daha da gelişeceği, çevrede donatı alanlarının ve alışveriş merkezlerinin bulunması ve yakın çevreye yeni yatırımların geliyor olmasından söz edilebilir. Bölgenin itici yönleri için ise, toplu taşımanın henüz çok gelişmemiş olması ve yakın çevrede yer alan gecekondu bölgeleri gösterilebilir. Bunlar, kamu kuruluşlarının organizasyonu ve bölgede yapılacak bir kentsel dönüşüm uygulaması ile düzeltilebilir handikaplar oldukları için bölge açısından kalıcı bir sorun teşkil etmemektedirler.

Bu bölgeden yatırım amaçlı olarak konut alanlar hangi faktörleri gözetirler?

Her projede olduğu gibi insanlar satın aldıkları ürünün değerinin ne oranda arttığına önem veriyorlar. Hem bölge genelinde hem de bu projede fiyatların artıyor olması, yatırım amaçlı konut alanlar için önemli bir etken. Özellikle projenin lansman aşamasında satın alan müşteriler, 100% oranında kar ettiler. Yatırım

amaçlı alanlar genelde proje belli bir miktar kar edince gayrimenkulü satıp, başka bir yerden daha büyük bir ünite satın almayı ve orda yaşamayı düşünenler.

Oturma amaçlı olarak bu bölgeden konut alır mısınız? Neden?

Projenin şehir merkezine yakın olması, bölgenin günden güne gelişmesi, deprem güvenliği, sitenin güvenli olması ve belli sosyal statüye sahip insanların olması açısından bu projeden oturma amaçlı konut alınabilir.

Sizce konut projelerinde, satış fiyatlarına etki eden en önemli faktörler hangileridir? Bu faktörleri size göre en önemliden en az önemliye doğru sıralar mısınız?

- a. Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği – Deprem
- b. Ulaşım Kolaylığı – Erişilebilirlik
- c. Marka Güvenilirliği
- d. Proje Büyüklüğü ve İçerdiği Olanaklar – Güvenlikli site
- e. Sosyal Donatılara Yakınlık
- f. Yerleşim Yeri Kimliği – Sosyal çevre
- g. Manzara

Müşterilerinizin iş yerlerinin uzaklığı nasıldır? 0-5 km

Müşterilerin meslekleri nelerdir? (serbest/memur)

Doktor ağırlıklı serbest meslek ve yeni emekli olanlar.

Müşterilerin gelir düzeyi nedir?

Üst orta ve üst gelir grubu

Genelde tercih edilen ödeme şekilleri hangileridir? (peşin/kredi/taksit vs.)

Tamamına yakını %10 peşin gerisi taksit şeklinde satılmış.

Sonuç olarak, Anadolu Yakası'nda artık merkezi bir niteliği olan Ataşehir bölgesi, özellikle bu yakada oturmak ve İstanbul'un her iki yakasına da rahatça ulaşmak isteyenler için ideal bir bölge görüntüsündedir. Bölgedeki çeşitli alt ve üst yapı eksikliklerinin de giderilmesiyle beraber, bölgenin daha da değerlendirileceği ve tercih edilen bir yer olacağı düşünülmektedir. Kentplus projesi de bu bölgede yer alan büyük ve önemli bir proje olması sebebiyle ön plana çıkmaktadır.

5.3 Tuzla Gizlibahçe Konakları Projesi

5.3.1 Proje hakkında bilgiler



Şekil 5.4 : Gizlibahçe Konakları Projesi (Url-11)

Konum: Çamlıbelde, Tuzla

Geliştirici: Dumankaya İnşaat

Arsa Büyüklüğü: 74.000 m²

Başlangıç Tarihi: Kasım 2000

Bitiş Tarihi: Haziran 2007

Toplam Ünite Sayısı: 428 ünite

Hedef Kitle: Üst-orta ve üst gelir grubu

Sosyal Aktivite ve Hizmetler:

- Açık ve kapalı havuzlar
- Tenis kortları
- Restaurant
- Alışveriş merkezi
- Çocuk oyun alanı
- Basketbol ve voleybol sahaları
- Bisiklet ve koşu parkurları
- Spor merkezi

Altyapı

- Yapı cinsi: Betonarme radye temel
- Isıtma ve soğutma sistemi: Doğal gaz
- Otopark: Ünite başına 1 araçlık kapalı otopark
- Yangın Söndürme Sistemi: Alarm düğmeleri
- Güvenlik: Ana girişte güvenlik görevlileri, kameralar, alarm sistemi
- Jeneratör: Sadece ortak alanlarda

- Diğer: Uydu televizyonu ve internet

Çekici Yönler:

- Kolay ulaşım
- Konsept proje
- Yüksek malzeme kalitesi
- Sosyal aktivite ve hizmetler
- Emsallere göre ucuz satış fiyatları
- Doğal çevre

İtici Yönler:

- Vasat mimari tasarım

Web sitesi: www.gizlibahcekonaklari.com

Vaziyet Planı:



Şekil 5.5 : Gizlibahçe Konakları Vaziyet Planı (Url-11)

5.3.2 Görüşme soruları

Görüşme, 22/12/2008 tarihinde, Gizlibahçe Konakları Pazarlama ve Satış Direktörü Sn. Ufuk Kayador ve Pazarlama Müdürü Sn. Aylin Serter ile geliştirici firmanın satış ofisinde yapılmıştır.

Gelecek 10 yılda, İstanbul'daki lüks konut piyasası gelişimi hakkında ne düşünüyorsunuz?

Günümüzde tüm dünyada konut piyasaları belli bir doygunluk düzeyine ulaştı ancak Türkiye'de büyük bir açık var. Sadece İstanbul'da önümüzdeki 10 sene için yaklaşık 2 milyon konut açığı söz konusu. Yüksek bir arz olduğu doğru, ancak bunu karşılayacak oranda talep de var. Alım gücünün artmasına bağlı olarak konut satışlarında da artış oluyor. Ayrıca ULI ve PWC firmalarının hazırladığı raporlara göre İstanbul, Moskova ile birlikte dünyada gayrimenkul konusunda en çok

kazandıran iki şehirden bir tanesi. Bu açılarından bakıldığında İstanbul potansiyeli yüksek ve gelişmeye açık bir şehir görüntüsü çiziyor.

İstanbul konut piyasası önümüzdeki yıllarda önemli gelişmeler olacağı ortada. Bu gelişmelerin bir kısmı müşterilerden gelen talep ve ihtiyaçlar doğrultusunda, bir kısmı da geliştiriciler tarafından ortaya çıkacak. Tüm dünyada değişen beklentilerle birlikte artık projeler de değişiyor ve dünyada olan değişiklikler Türkiye'yi de etkiliyor. Öncelikle çevreye ve doğal kaynaklara karşı duyarlılık daha önemli hale geliyor ve gelişen teknolojiyle beraber konut piyasasında rekabet günden güne artıyor.

İstanbul'da yatırımcıların konut projesi geliştirirken dikkat etmeleri gereken noktalar hangileridir?

Arz-talep dengesi içinde piyasadaki rekabet, kullanılan teknoloji ve maliyetler dikkatli bir şekilde dengelenmeli. Firmaların tüketicinin ihtiyaçlarına göre belirledikleri ve projelerini farklı kılan özellikler önem taşıyor. Bu bağlamda geliştiricilerin, tüketici beklentileri, farklılaşma, dünyadaki konjonktürel değişimler, ekoloji, sektörel teknoloji ve rekabet koşulları gibi etkenleri dikkatli analiz etmeleri ve yatırımlarını ona göre geliştirmeleri gerekiyor.

Projenizin bulunduğu bölgenin İstanbul konut piyasasındaki yerini nasıl görüyorsunuz?

Banliyö alanları, tüm dünyada şehre 45-50 dakikalık uzaklıkta olan yerler. Tuzla bölgesi de İstanbul için böyle bir konumda ancak her iki otoyolun da bölgeden geçmesi, ulaşılabilirliği artıran etkenler, dolayısıyla bölgeyi şehrin dışında olarak tanımlanmaktan kurtarıyor. Bu bölgenin, banliyö olarak Kurtköy ile beraber değerlendirilmesi gerekiyor. Bölge genel olarak İstanbul'un en hızlı gelişen bölgesi ve E-5, TEM ve sahil yolu gibi üç ana ulaşım aksına yakın olması büyük bir avantaj. Ayrıca İstanbul Park, Viaport AVM, Sabiha Gökçen Havalimanı ve Pendik Limanı'nın da bölgeye yakın olması, buranın gelişimi açısından önem taşıyor. Yeni yapılmakta olan yol çalışmaları da göz önüne alındığında, bölgenin gelişen ve gelişmeye devam edecek bir bölge olduğu görülüyor.

Sizce bölgenin öne çıkan çekici ve itici yönleri hangileridir?

Öne çıkan çekici yönler için; konumu, yatırıma açık olması, bir banliyö olarak şehre yakın olması, itici yönler için ise; bölgedeki mevcut konut projelerinin kooperatif kökenli olması, ve şehir merkezini tercih eden insanlar için nispeten uzak olarak görülmesi gösterilebilir.

Bu bölgeden yatırım amaçlı olarak konut alanlar hangi faktörleri gözetirler?

Bu bölgeden ağırlıkla oturma amaçlı konut alınıyor, çünkü doğal çevre avantajı bu konuda insanları etkiliyor. Yatırım amaçlı alanlar ise bölgede fiyatlar arttığı için tercih ediyor. Bu bölgede değeri iki senede %100'ün üzerinde artan projeler var.

Oturma amaçlı olarak bu bölgeden konut alır mısınız? Neden?

Yeşil alanların bolluğu ve gürültüden uzak olması buranın tercih edilmesinde en büyük etkenler. Bu proje, başta satın almayı düşünmeyenlerin dahi, gördükten sonra satın almak istedikleri bir proje. Marka araştırmalarında, ürün bazında İstanbul'da en çok beğenilen proje olduğu ortaya çıkıyor.

Sizce konut projelerinde, satış fiyatlarına etki eden en önemli faktörler hangileridir? Bu faktörleri size göre en önemliden en az önemliye doğru sıralar mısınız?

- a. Marka Güvenilirliği
- b. Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği
- c. Yerleşim Yeri Kimliği
- d. Manzara
- e. Proje Büyüklüğü ve İçerdiği Olanaklar
- f. Ulaşım Kolaylığı - Erişilebilirlik
- g. Sosyal Donatılara Yakınlık

Müşterilerinizin iş yerlerinin uzaklığı nasıldır? 10-25 km

Müşterilerin meslekleri nelerdir? (serbest/memur)

Avukat, doktor ve pilotlar ağırlıkta. Bu meslek grupları her projeyi tercih etmiyor, keyif alacağı yerlerde yaşamak istiyor. Bunların dışında mimar ve mühendisler de tercih ediyor. Müşterilerin tamamı serbest meslek sahibi.

Müşterilerin gelir düzeyi nedir?

Genelde üst-orta ve üst gelir grubu

Genelde tercih edilen ödeme şekilleri hangileridir? (peşin/kredi/taksit vs.)

Dumankaya kredilenme sistemi.

Sonuç olarak, İstanbul'un yeni gelişen bir konut bölgesi olan Tuzla ve Gizlibahçe projesi özellikle geleceğe yatırım yapmak isteyenler için ideal bir bölgedir. Önümüzdeki 10 yıl içinde, bölgedeki fiyatların belirgin bir şekilde artacağı tahmin edilmektedir. Bunun yanı sıra, şehrin gürültüsünden uzak, sakin bir bölgede yaşamak isteyenler için de Tuzla iyi bir tercih olacaktır.

5.4 Büyükçekmece Alkent 2000 Projesi

5.4.1 Proje hakkında bilgiler



Şekil 5.6 : Alkent 2000 Projesi (Url-12)

Konum: Hadımköy, Büyükçekmece

Geliştirici: Alarko İnşaat

Arsa Büyüklüğü: 7.000.000 m²

Başlangıç Tarihi: Birinci etap 1991, ikinci etap 1998 ve üçüncü etap 2006

Bitiş Tarihi: Birinci etap 1994, ikinci etap 2002 ve üçüncü etap 2008

Toplam Ünite Sayısı: 800 ünite

Hedef Kitle: Üst gelir grubu

Sosyal Aktivite ve Hizmetler:

- Açık ve kapalı havuzlar
- Tenis kortları
- Restaurant
- Alışveriş merkezi
- Çocuk oyun alanı
- Spor merkezi
- Açık spor alanları
- Açık ve kapalı sinema

- Masaj ve sauna

Altyapı

- Yapı cinsi: Betonarme
- Isıtma ve soğutma sistemi: Fancoil ve klima altyapısı
- Otopark: Ünite başına 2 araçlık açık otopark
- Yangın Söndürme Sistemi: Alarm düğmeleri ve yangın hortumu
- Güvenlik: Ana girişte güvenlik görevlileri, alarm sistemi
- Jeneratör: Sadece ortak alanlarda
- Diğer: Uydu ve dijital televizyon, internet

Çekici Yönler:

- Kolay ulaşım
- Sosyal aktivite ve hizmetler
- Doğal çevre
- Güzel mimari
- Yüksek güvenlik
- Çoğu birimde manzara

İtici Yönler:

- Yoğun trafik
- Deprem bölgesi

Web sitesi: www.alkent2000.com.tr

5.4.2 Görüşme soruları

Görüşme, 15/12/2008 tarihinde, Alkent 2000 Satış Şefi Sn. Zeynep Celayiroğlu ile proje mahallinde yapılmıştır.

Gelecek 10 yılda, İstanbul'daki lüks konut piyasası gelişimi hakkında ne düşünüyorsunuz?

İstanbul konut projelerine doymuş durumda, bu sebeple belli projeler başarılı olamayacaklar. Güçlü, güvenilir ve köklü firmaların yaptığı, nitelikli, kaliteli ve hedefe yönelik projeler tercih edilecek, sıradan ve özensiz geliştirilmiş olanlar elenecek. Yeni gelişme alanlarındaki projelerin dışında şehir merkezinde, eski binaların restore edilmesi şeklinde yapılan projeler de yavaş yavaş talep görmeye başladı. Genel olarak İstanbul konut piyasasının iyiye gideceği görülmekte.

İstanbul'da yatırımcıların konut projesi geliştirirken dikkat etmeleri gereken noktalar hangileridir?

Villa projeleri bazında düşünülürse bahçe büyüklükleri çok önemli. Bunun dışında üst orta ve üst gelir grubuna hitap eden projelerde, mimari tasarım, lokasyon ve ulaşılabilirlik ve projenin içerdiği hizmetler çok önemli.

Projenizin bulunduğu bölgenin İstanbul konut piyasasındaki yerini nasıl görüyorsunuz?

Büyükçekmece bölgesi, gayrimenkul değerlerinin hızla arttığı bir bölge. Anadolu yakasında Tuzla ile mukayese edilebilir, hatta bu bölgeden daha popüler olduğu söylenebilir. Yeni ve planlı gelişen ve değerlendirilen bir bölge olması açısından İstanbul konut piyasasında öne çıkan bölgelerden bir tanesi.

Sizce bölgenin öne çıkan çekici ve itici yönleri hangileridir?

TEM ve E-5 arterlerine yakın olması, hava temizliği ve iklim şartlarının güzel olması ve ilk konut projelerinin yapıldığı 1993 yılından bu yana hızlı bir gelişme göstermesi ve kendi kendine yetecek sosyal olanaklara sahip olması bölgenin öne çıkan çekici yönleri. Şehir merkezinden uzak olması, dolayısıyla ulaşımın daha masraflı olması ve zaman gerektirmesi ise bölgenin itici yönü olarak görülmekte.

Bu bölgeden yatırım amaçlı olarak konut alanlar hangi faktörleri gözetirler?

Projeden konut alanların çok büyük bir bölümü oturma amaçlı alıyor. İlk etapta yatırım amaçlı satın alanların oranı %70 civarındaydı çünkü o tarihte bölge henüz gelişmemişti ve alıcılar emin değildi. İkinci etapta bu oran %50'ye geriledi. Üçüncü fazda ise artık bölge daha oturaklı ve geleceği belli olan bir yer haline geldiği için alıcıların sadece %10'u yatırım amaçlı satın alanları oluşturuyor. Bu amaçla satın alan müşteriler ise bölgenin gelişmeye açık ve değer artışı konusunda gelecek vaad eden bir bölge olmasını göz önünde bulunduruyorlar.

Oturma amaçlı olarak bu bölgeden konut alır mısınız? Neden?

Bu bölgede kendine has bir yaşam tarzı oluştu. Ayrıca özellikle bu projenin içerdiği sosyal olanakların çeşitliliği, ve bölgedeki donatıların çokluğundan dolayı, özellikle çocuklu aileler için tercih edilen bir yer haline geldi. Bu avantajlar bölgeyi yaşamak için tercih edilebilecek bir bölge haline getiriyor.

Sizce konut projelerinde, satış fiyatlarına etki eden en önemli faktörler hangileridir? Bu faktörleri size göre en önemliden en az önemliye doğru sıralar mısınız?

- a. Marka Güvenilirliği
- b. Proje Büyüklüğü ve İçerdiği Olanaklar – Şirket ismi
- c. Sosyal Donatılara Yakınlık
- d. Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği
- e. Yerleşim Yeri Kimliği
- f. Ulaşım Kolaylığı - Erişilebilirlik
- g. Manzara

Müşterilerinizin iş yerlerinin uzaklığı nasıldır?

- b. 5-10 km %80
- c. 10-25 km %20

Müşterilerin meslekleri nelerdir? (serbest/memur)

Tamamı serbest meslek, tekstilciler çoğunlukta, ayrıca kuyumcu, doktor, fabrikatör ve iş sahibi kişiler.

Müşterilerin gelir düzeyi nedir?

Sadece üst gelir grubu

Genelde tercih edilen ödeme şekilleri hangileridir? (peşin/kredi/taksit vs.)

Genelde taksitle ödeme, üçüncü fazda hepsi banka kredisi kullanıyor.

Sonuç olarak, Büyükçekmece bölgesi ve Alkent 2000 projesi, İstanbul Avrupa Yakası'nda ve yüksek standartlara sahip bir projede oturmak isteyen elit kesim tarafından tercih edilmektedir. Bölgenin gittikçe gelişen bir bölge olması, yakın gelecekte gayrimenkul fiyatlarını olumlu yönde etkilemeye devam edecektir. Ayrıca Tuzla bölgesinde olduğu gibi, şehir merkezinin gürültüsünden uzakta yaşamak isteyenler için de ideal bir bölgedir.

5.5 Kemberburgaz Kemer Country Projesi:

5.5.1 Proje hakkında bilgiler



Şekil 5.7 : Kemer Country Projesi (Url-13)

Konum: Kemberburgaz

Geliştirici: Kemer İnşaat ve Turizm A.Ş.

Arsa Büyüklüğü: 1.200.000 m²

Başlangıç Tarihi: 1990

Bitiş Tarihi: Halen devam ediyor

Toplam Ünite Sayısı: 541 ünite

Hedef Kitle: Üst-orta ve üst gelir grubu

Sosyal Aktivite ve Hizmetler:

- Açık ve kapalı havuzlar
- Tenis kortları
- Kemer Golf & Country Club
- Gölet
- Restaurant
- Alışveriş merkezi
- Çocuk oyun alanı
- Çocuk klübü
- Spor merkezi
- Açık spor alanları
- Masaj ve sauna
- Binicilik
- Squash
- Bahçıvanlık hizmetleri
- Uzun dönem ev kiralama
- Sinema

Altyapı

- Yapı cinsi: Betonarme
- Isıtma ve soğutma sistemi: Fancoil ve klima altyapısı
- Otopark: Ünite başına 2 araçlık açık otopark ve vale parking hizmeti
- Yangın Söndürme Sistemi: Alarm düğmeleri ve yangın hortumu
- Güvenlik: Ana girişte güvenlik görevlileri, alarm sistemi
- Jeneratör: Sadece ortak alanlarda
- Diğer: Honeywell akıllı ev sistemi

Çekici Yönler:

- Kolay ulaşım
- Sosyal aktivite ve hizmetler
- Doğal çevre
- Güzel mimari
- Yüksek güvenlik
- Çoğu birimde manzara
- Konsept proje

İtici Yönler:

Projenin hiçbir itici yönü bulunmamıştır

Web sitesi: www.kemercountry.com

5.5.2 Görüşme soruları

Görüşme, 22/12/2008 tarihinde, Kemer Country projesinin 2002 – 2008 yılları arasında Satış ve Pazarlama Koordinatörlüğünü yapmış olan Sn. Ece Ezgimen ile ofisinde yapılmıştır.

Gelecek 10 yılda, İstanbul'daki lüks konut piyasası gelişimi hakkında ne düşünüyorsunuz?

Lüks konut projeleri İstanbul'da her zaman iş yapar. Sosyal yaşam dinamiklerinin ve ekonomik şartların hızlı değişim gösterebildiği bir ülke olan Türkiye'de insanlar, ihtiyaçları doğrultusunda satın alım yaparken en iyiye ve lükse her zaman bütçe ayırıyor. 2005 – 2006 yıllarında bu tip konutlar değerinin çok üzerinde fiyatlara satıldı ancak gelecek 10 yılda bu fiyatlar dengelenir. Alıcılar artık çok daha fazla bilinçlendi. Şu anda İstanbul'da arz, talebe göre daha fazla, bu yüzden sıkıntı yaşayacak projeler olacaktır ancak bu sıkıntı ağırlıkla kira ödemek yerine banka kredisi ödeyerek ev sahibi olmayı planlayan gruplara yönelik yani B ve C grubuna yönelik proje geliştiren firmalar için geçerli olur.

İstanbul’da yatırımcıların konut projesi geliştirirken dikkat etmeleri gereken noktalar hangileridir?

Elinde arsa olan herkesin, sadece tahminlere dayanarak proje geliştirmemesi, konunun profesyonellerinin detaylı pazar araştırmaları sonucunda bazı kararlar almaları ve buna göre hareket etmeleri gerekir. Projenin geliştirileceği bölgenin dinamikleri ve alt yapısı dikkate alınmalı. Yer seçerken bölgenin ihtiyaçları ve ulaşılabilirlik çok önemli. Ayrıca müşteri ve ürünün birbirini tutması gerekiyor, dolayısıyla konsept buna göre belirlenmeli. Türkiye örneğinde bakıldığında, insanların konut kültürü ve yaşama alışkanlıkları da göz ardı edilmemeli. Akıllı evler yaratmak adına geliştirilen projeler Türk insanının alıştığı geleneksellikten çok da uzaklaşılmalıdır.

Projenizin bulunduğu bölgenin İstanbul konut piyasasındaki yerini nasıl görüyorsunuz?

Kemer Country projesi, Türkiye’ye ilk olarak villa projesi kavramını getirmesi açısından oldukça önemli bir projedir. Kemerburgaz bölgesinde de ilk proje olması ve son derece özenli ve başarılı olması açısından bölgenin gelişimine çok olumlu katkısı olmuştur. Bölgenin gelişmesinde ayrıca belediyenin rasyonel olarak hazırladığı planlar ve diğer yatırımcıların da bölgenin karakterine uygun proje geliştirmeleri önemli rol oynamış olan faktörlerdir. Bu sebeplere bağlı olarak, bölge, herhangi bir imar karışıklığı yaşamadan son derece planlı olarak gelişim gösterdi. Ayrıca bölgedeki tüm büyük yatırımcılar, projelerinin ikinci el satışlarını da kontrol altında tutarak bölgenin sosyoekonomik çehresinin korunmasını sağladılar. Sonuç olarak, yeşil alanların çokluğu, ulaşım kolaylığı, şehrin gürültüsünden uzak olması ve bunlara rağmen trafik sorunu olmaması, Kemerburgaz’ı, İstanbul genelinde en çok tercih edilen konut bölgelerinden birisi haline getirdi.

Sizce bölgenin öne çıkan çekici ve itici yönleri hangileridir?

Çekici yönler olarak şehre yakın, doğal ortamı gelişmiş ve doğal sınırlarından ötürü şehirden izole ve güvenli olması, trafik olmaması, eski mahalle ve komşuluk ilişkilerine imkan veren bir yapıda olması, belirli bir sosyal sınıfa hitap etmesi, çok iyi eğitim kurumlarının olması, Kemer Golf & Country Club gibi büyük bir sosyal

olanağa sahip olması, çocuk yetiştirmeye uygun bir ortama sahip olması ve çevredeki sosyal donatıların bölge bazında son derece gelişmiş olmaları gösterilebilir. İtici yön olarak ise çoğunlukla ailelerin oturduğu bir bölge olduğu için gençler tarafından çok tercih edilmemesi gösterilebilir.

Bu bölgeden yatırım amaçlı olarak konut alanlar hangi faktörleri gözetirler?

Bu bölgeden yatırım amaçlı konut alanların sayısı çok az. Projenin ilk satıldığı yıllarda topraktan alanlar bugüne kadar çok kar ettiler ancak bundan sonra bölge, kent merkezindeki herhangi bir konut alanından daha fazla oranda kar getirmez. Dolayısıyla insanlar buradan yatırım amaçlı değil oturma amaçlı konut almayı tercih ediyor. Her şartta bölgedeki fiyatlar artış eğiliminde olduğu için, yatırım amaçlı alanlar da bu faktörü göz önünde bulunduruyorlar.

Oturma amaçlı olarak bu bölgeden konut alır mısınız? Neden?

Doğal ortam güzelliği, ulaşım kolaylığı ve popüler bir konut alanı olması ve imar kirliliği olmaması dolayısıyla bu bölge oturmak için tercih edilebilir.

Sizce konut projelerinde, satış fiyatlarına etki eden en önemli faktörler hangileridir? Bu faktörleri size göre en önemliden en az önemliye doğru sıralar mısınız?

- a. Yerleşim Yeri Kimliği – Yaşam Standardı ve Sosyoekonomik Çevre
- b. Marka Güvenilirliği
- c. Ulaşım Kolaylığı - Erişilebilirlik
- d. Proje Büyüklüğü ve İçerdiği Olanaklar
- e. Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği
- f. Sosyal Donatılara Yakınlık
- g. Manzara

Müşterilerinizin iş yerlerinin uzaklığı nasıldır?

- c. 10-25 km
- d. 25+ km

Müşterilerin meslekleri nelerdir? (serbest/memur)

Tamamı serbest meslek sahibi

Müşterilerin gelir düzeyi nedir?

Üst orta ve üst gelir grubu

Genelde tercih edilen ödeme şekilleri hangileridir? (peşin/kredi/taksit vs.)

%10 peşin %90 vadeli

Sonuç olarak, Kemerburgaz bölgesi ve Kemer Country projesi, prestij sahibi şehirden uzak, izole, ama ulaşımı kolay olan bir bölgede oturmak, ve bölgenin günden güne gelişmesi sebebiyle gittikçe değerlenecek bir mülk sahibi olmak isteyenler için ideal bir bölge ve projedir.

5.6 Ataköy Konakları Projesi

5.6.1 Proje hakkında bilgiler



Şekil 5.8 : Ataköy Konakları Projesi (Url-14)

Konum: Ataköy

Geliştirici: TOKİ

Arsa Büyüklüğü: 1.000.000 m²

Başlangıç Tarihi: Şubat 2004

Bitiş Tarihi: Temmuz 2007

Toplam Ünite Sayısı: 950 ünite

Hedef Kitle: Üst-orta ve üst gelir grubu

Sosyal Aktivite ve Hizmetler:

- Açık havuz
- Alışveriş merkezi
- Tenis kortları
- Basketbol ve voleybol sahaları
- Yürüme yolu

- Spor merkezi
- Kafe
- Türk hamamı

Altyapı

- Yapı cinsi: Betonarme radye temel ve fore kazık
- Isıtma ve soğutma sistemi: Doğal gaz ve klima
- Otopark: Ünite başına 2 araçlık kapalı otopark
- Güvenlik: Ana girişte güvenlik görevlileri, kameralar
- Jeneratör: Tüm alanlarda
- Diğer: Uydu ve dijital televizyon, internet

Çekici Yönler:

- Merkezi lokasyon
- Kolay ulaşım
- Yüksek inşaat kalitesi
- Yüksek güvenlik

İtici Yönler:

- Deprem bölgesi

Web sitesi: www.atakoykonaklari.net

Vaziyet Planı:



Şekil 5.9 : Ataköy Konakları Vaziyet Planı (Url-14)

5.6.2 Görüşme soruları

Görüşme, 03/12/2008 tarihinde, Ataköy Konakları Satış ve Pazarlama Müdürü Sn. İrfan Tüfeksever ile proje mahallinde yapılmıştır.

Gelecek 10 yılda, İstanbul'daki lüks konut piyasası gelişimi hakkında ne düşünüyorsunuz?

Projelerin içerik olarak daha çok geliştirilmeleri gerekiyor. Ayrıca Bakırköy, Zeytinburnu, Samatya, Fındıkzade ve Haseki gibi bölgelerde yer alan eski yapıların, kentsel dönüşüm planları kapsamında restore edilip değerlendirilmeleri gerekiyor çünkü şehir merkezinde artık boş arazi bulmak neredeyse imkansız hale geldi. Projelerin devlet denetiminde ve kontrolünde yapılması, daha nitelikli ama daha az projenin hayata geçirilmesi gerekiyor. Hali hazırda çok sayıda boş konut olduğu görülüyor. İstanbul'da genel anlamda, kentsel planlamaya yönelik projelerin hazırlanmaları gerekiyor.

İstanbul'da yatırımcıların konut projesi geliştirirken dikkat etmeleri gereken noktalar hangileridir?

Deprem güvenliği çok önemli. Özellikle 1999 yılındaki depremden sonra alıcılar bu konuya çok önem vermeye başladılar dolayısıyla bu konuda Bayındırlık Bakanlığı Standartları'nın dahi üstüne çıkmak gerekiyor. Ayrıca müşteriye imalat aşamasında ne vaad ediliyorsa işin sonunda da o teslim edilmeli. Projenin olanakları açısından düşünülürse; yeşil alanların çokluğu (en az %70-80), kamufle edilmiş kapalı otopark olması, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, havuz, spor tesisleri, kullanılan malzemenin kalitesi, blokların kat sayısı, bloklardaki cam oranı, ferahlık ve doğal aydınlatma, oda büyüklükleri, kullanışlılık, merkeze ve iş yerlerine yakın olması dikkat edilmesi gereken detaylar.

Projenizin bulunduğu bölgenin İstanbul konut piyasasındaki yerini nasıl görüyorsunuz?

Hava, deniz ve karayolu ulaşım merkezlerine yakın olması büyük bir avantaj. Ataköy, şehrin merkezine yakın, ulaşım sorunu olmayan ve gelişen, dolayısıyla tercih edilen bir bölge.

Sizce bölgenin öne çıkan çekici ve itici yönleri hangileridir?

Öne çıkan çekici yönler olarak Ataköy'ün her meslek grubuna hitap eden bir kamu merkezi olması ve tamamının site tarzında yapılaşma göstermesi, ayrıca deniz otobüsü ve metrobüs olanaklarının varlığı gösterilebilir. Proje bazında

bakıldığında, yapıların deprem açısından çok güvenli olmaları, yeşil alanların çokluğu ve binaların her birinde 60-80 adet fore kazık kullanılmış olması gösterilebilir. Bölgenin itici yönleri ise, havalimanından kaynaklanan gürültü ve lodos estiği zaman mevcut bazı derelerden gelen kötü kokulardan söz edilebilir.

Bu bölgeden yatırım amaçlı olarak konut alanlar hangi faktörleri gözetirler?

Bu projeden genelde oturma amaçlı konut alınıyor. Müşterilerin sadece %5'i yatırım amaçlı aldı. Temel aşamasında alanların konutları iki, hatta üç kat değer kazandı. Bu değer artışı insanları motive ediyor.

Oturma amaçlı olarak bu bölgeden konut alır mısınız? Neden?

Bölgenin ulaşım kolaylığı ve konut bölgesi olması ciddi bir etken. Ayrıca projenin deprem güvenliği, radye temel olması, yeşil alan bolluğu, lokasyonu, güvenli olması, sosyal tesis olması, ulaşım olanaklarına ve donatılara yakınlığı ve komşuluk ilişkisi kurmaya müsait bir yapıda olması bu projeyi çekici kılıyor.

Sizce konut projelerinde, satış fiyatlarına etki eden en önemli faktörler hangileridir? Bu faktörleri size göre en önemliden en az önemliye doğru sıralar mısınız?

- Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği – Deprem Güvenliği
- Yerleşim Yeri Kimliği – Konum
- Ulaşım Kolaylığı - Erişilebilirlik
- Sosyal Donatılara Yakınlık
- Proje Büyüklüğü ve İçerdiği Olanaklar
- Marka Güvenilirliği
- Manzara

Müşterilerinizin iş yerlerinin uzaklığı nasıldır? 0-5 km

Müşterilerin meslekleri nelerdir? (serbest/memur)

Doktor, mali müşavir, tekstilci, sanayici ve pilotlar var. % 90'ı serbest meslek %10'u memur.

Müşterilerin gelir düzeyi nedir?

Üst orta ve üst gelir grubu

Genelde tercih edilen ödeme şekilleri hangileridir? (peşin/kredi/taksit vs.)

% 40 peşin para, %35 banka kredisi, %25'i projeden taksit imkanı kullandı.

Sonuç olarak Ataköy bölgesi ve Ataköy Konakları Projesi, şehrin merkezine yakın, altyapısı ve ulaşım olanakları üst seviyede olan, düzenli ve planlı bir konut bölgesinde oturmak isteyenler için ideal bir proje ve bölgedir.

5.7 Sonuçlar

İstanbul konut piyasasının içinde bulunan ve alıcı profilleriyle ilgili geniş bilgiye sahip olan proje yetkilileriyle yapılan anket çalışmaları sonucunda, piyasanın genel eğilimleri, alıcıların yaklaşımları ve İstanbul'da öne çıkan altı bölgeyle ilgili detaylı bilgilerin analiz edilmesi mümkün olmuştur. Bu analiz neticesinde, tez çalışmasının bir sonraki bölümünü oluşturacak olan, fiyatlara etki eden faktörlerin önem derecelerinin belirlenmesiyle ilgili, gerçek hayattan gelen veriler elde edilmiş, ve bu sayede söz konusu faktörlerin daha sağlıklı bir şekilde sıralanması mümkün olmuştur. Bu çalışmaya ilaveten, kullanıcılarla da bir anket çalışması yapılırsa, sorun ve önerilerin ve arz talep dengesinin daha da sağlıklı bir değerlendirmesi yapılabilir ve bu çalışmayı tamamlayıcı bir çalışma ortaya çıkartılmış olur.

6. GENEL SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME

Hem İstanbul ve Türkiye, hem de dünya genelinde, üst-orta ve üst gelir grubu konut projelerinde fiyatların ve projenin satılabilirliğinin doğru bir şekilde belirlenmesi ve seçilen bölgede, hedeflenen alıcı kitlesine yönelik başarılı bir proje geliştirilmesi için dikkat edilmesi gereken bir takım önemli etkenler söz konusudur. Bu etkenlerin bazıları belli bölgelere özel ve oranın dinamiklerine bağlı etkenler olduğu gibi, bazıları da genel olarak bu tür projelerde öne çıkan ve dikkat edilmesi gereken etkenlerdir. İstanbul genelinde incelendiği zaman, projenin yer aldığı yaka, ilçe ve mahalle, ulaşılabilirlik, deprem dayanıklılığı ve sosyo-ekonomik çevre gibi etkenler, bu anlamda ön plana çıkmaktadır. Genellemek gerekirse, fiyatlara etki eden faktörler, çevresel, finansal ve projeye özel etkenler olarak da incelenebilmektedir. Bu faktörlerin iyi analiz edilmesi, projenin uygun maliyetlerle ve maksimum oranda kar edebilmesi ve başarılı bir satış grafiği elde etmesi için hayati önem taşımaktadır. Bu anlamda bu tez çalışması, büyük şehirlerdeki konut piyasalarıyla ilgili bilgi edinmek isteyen tüm geliştirici, yatırımcı, araştırmacı ve öğrencilere yardımcı olabilecek bir kaynak niteliği taşımaktadır.

Satış ve pazarlama konusunda uzman olan proje yetkilileri ile, İstanbul örneği üzerinden hareketle, üst-orta ve üst gelir grubuna yönelik olarak geliştirilen konut projelerinin fiyatlarına etki eden faktörlerle ilgili yüz yüze yapılan görüşmelerde, bu faktörler yedi ana başlıkta tartışılmış ve yetkililerin ağırlıklı değerlendirmesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Bu başlıklar, marka güvenilirliği, manzara, yerleşim yeri kimliği, ulaşım kolaylığı ve erişilebilirlik, mimari tasarım ve yapı niteliği, proje büyüklüğü ve içerdiği olanaklar ve sosyal donatılara yakınlık olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirme yapılırken, yetkililerin önem sıralamasına göre kullanılan puanlama sistemi, 1. Sıra 7 puan, 2. Sıra 6 puan, 3. Sıra 5 puan, 4. Sıra 4 puan, 5. Sıra 3 puan, 6. Sıra 2 puan ve 7. Sıra 1 puan şeklindedir.

İstanbul genelinde, belirli projelerin yetkilileriyle yapılan görüşmeler sonucunda yapılan ağırlıklı puan değerlendirmesine göre, üst-orta ve üst gelir grubu konut projelerinin satış fiyatlarına etki eden faktörler, en önemliden en az önemliye doğru şu şekilde sıralanmaktadır:

1. **Marka Güvenilirliği:** Ağırlıklı puanlama sonucuna göre, marka güvenilirliği, fiyatlara etki eden en önemli faktör olarak görülmektedir. Geliştirici firmanın ticari geçmişi, daha önce yapmış olduğu projeler, bu projelerin başarı oranı ve bunların sonucunda kamuoyu genelinde sahip olduğu itibar, projenin satılabilirliğini ve fiyatlarını doğrudan etkilemektedir.
2. **Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği:** Mimari tasarım ve yapı niteliği, ve bu başlık altında incelenebilecek olan, deprem güvenilirliği ve proje konseptinin mimari ile uyumu, yetkililer tarafından lüks konut projelerinin fiyatlarına etki eden en önemli ikinci faktör olarak görülmektedir.
3. **Yerleşim Yeri Kimliği:** Puanlama neticesinde, yerleşim yeri kimliği, yaşam standardı ve sosyo-ekonomik çevre, fiyatlara etki eden en önemli üçüncü faktör olarak ortaya çıkmaktadır.
4. **Ulaşım Kolaylığı – Erişilebilirlik:** Ulaşım kolaylığı, projenin erişilebilirliği ve ana ulaşım akslarıyla olan ilişkisi, yapılan puanlama sonucunda, fiyatlara etki eden en önemli dördüncü faktör olarak kabul edilmiştir.
5. **Proje Büyüklüğü ve İçerdiği Olanaklar:** Geliştirilen projenin büyüklüğü ve içerdiği sosyal olanaklar, hizmet çeşitliliği, güvenlik ve otopark gibi etkenler, yapılan çalışma neticesinde en önemli beşinci faktör olarak görülmektedir.
6. **Sosyal Donatılara Yakınlık:** Projenin bulunduğu konum itibarıyla çevresinde yer alan, alışveriş merkezi, sinema, restaurant, eğlence mekanları, otel vb. sosyal donatıların sayısı ve niteliği, ve bu donatıların projeye olan uzaklığı, projenin fiyatlarına etki eden en önemli altıncı faktör olarak ortaya çıkmaktadır.
7. **Manzara:** Manzara faktörü, eğer proje, boğaz, dağ, orman vb. özel ve benzersiz sayılabilecek doğal bir görüş açısına sahip değilse, puanlama sonucunda konut fiyatlarına etki eden en az önemli faktör olarak kabul edilmiştir. Alıcılar, diğer

faktörler konusunda tatmin olduktan sonra, eğer bir manzara söz konusuysa buna dikkat etmektedirler.

Aşağıdaki çizelgede, fiyatlara etki eden faktörlerin sıralanması sırasında kullanılan puanlama sistemi ve her bir faktörün aldığı puanların detayları görülmektedir.

Çizelge 6.1 : Fiyatlara Etki Eden Faktörlerin Ağırlıklı Puan Değerlendirme Tablosu

Proje Bilgileri		Değerlendirme Puanları						
Proje Adı	Proje Konumu	Marka Güvenilirliği	Manzara	Yerleşim Yeri Kimliği	Ulaşım Kolaylığı - Erişilebilirlik	Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği	Proje Büyüklüğü ve İçerdiği Olanaklar	Sosyal Donatılara Yakınlık
Avangarden	Çekmeköy	7	2	5	4	6	3	1
Kentplus	Ataşehir	5	1	2	6	7	4	3
Gizlibahçe	Tuzla	7	4	5	2	6	3	1
Alkent 2000	Büyükçekmece	7	1	3	2	4	6	5
Kemer Country	Kemerburgaz	6	1	7	5	3	4	2
Ataköy Konakları	Ataköy	2	1	6	5	7	3	4
TOPLAM PUAN		34	10	28	24	33	23	16

KAYNAKLAR

- Alkay, E.**, 2002. Hedonik Fiyat Yöntemi ile Kentsel Yeşil Alanların Ekonomik Değerlerinin Ölçülmesi, *Yayınlanmamış Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Anderson, R.J. and Crocker, T.D.**, 1971. Air Pollution and Residential Property Values, *Urban Studies*, **8**, 171-180.
- Arimah, B.C.**, 1992. Hedonic Prices and The Determinant for Housing Attributes in The Third World City: The Case of IBADAN, Nigeria, *Urban Studies*, **29**, 5, 639-651.
- 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 Economics 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.
- Celayiroğlu, Z.**, 2008. Kişisel görüşme, Alkent 2000 Satış Şefi.
- Daniere, A.G.**, 1994. Estimating Willigness to Pay for Housing Attributes: An Application to Cairo and Manila, *Regional Science and Urban Economics*, **24**, 577-599.
- 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.
- Eğdemir, F.G.**, 2001. İstanbul’da Konut Fiyatlarının Mekansal Analizi, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Ekener, B.**, 2008. Kişisel görüşme, Avangarden Çekmeköy Pazarlama Müdürü.
- Ezgimen, E.**, 2008. Kişisel görüşme, Kemer Country Eski Satış ve Pazarlama Koordinatörü.

- 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 Houe Price Differentials Between English Regions, *Regional Studies*, **25:3**, 231-238.
- Gelfand, A.E., Ghosh, S., Knight, J. And Sirmans, C.F.,** 1998. "Spatio-Temporal Modeling of Residential Sales Data", *Journal of Busieness and Economic Statistics*, **3**, 21-312.
- Goodman, A.,** 1978. Externalities and Non-monotonic Price, Distance Functions, *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.
- Gündüz, G.,** 1996. Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin İncelenmesine Yönelik Bir Çalışma, Yüksek Lisans Tezi, *İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Houghwout, A.F.,** 1997. Central City Infrastructure Investment and Suburban House Values, *Regional Science and Urban Economics*, **27**, 199-215.
- İBB,** 2007. 1/25000 Ölçekli İstanbul N.İ.P. Plan Raporu 2007
- 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 Quigley, J.M.,** 1970. Measuring and Value of Housing Quality, *Journal of the American Statistical Association*, **65** (June), 532-548.
- Kayador, U.,** 2008. Kişisel görüşme, Gizlibahçe Konakları Pazarlama ve Satış Direktörü.
- King, G.J. and Mieszowski, P.,** 1973. Racial Discrimination, Segregation and The Price of Housing, *Journal of Political Economy*, **81**, 3:590-606.
- Knaap, G.,** 1998. The Determinants of Residential Property Values: Implications for Metropolitan Planning, *Journal of Planning Literature*, **12**, 270-273.
- McDonald, J.F. and McMillen, D.P.,** 1990. Employment Subcenters and Land Values in a Polycentric Urban Area: The Case of Chicago, *Environmental Planning, A22*, **12**, 1561-1574.
- Mirasyedi, A.,** 2006. Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi, Üsküdar Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.

- Mozolin, M.**, 1994. The Geography of Housing Values in the Transformation to a Market Economy: A case Study of Moscow, *Urban Geography*, **15**, 2, 107-127.
- Muth, R.**, 1969. Cities and Housing, University of Chicago Press, Chicago.
- Rodriguez, M. and Sirmans, C.F.**, 1994. Quantifying the Value of a View in Single Family Housing Markets, *The Appraisal Journal*, 600-603.
- Ridker, R. and Henning J.**, 1968. The determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution, *Review of Economics and Statistics*, **50**, 246-257.
- Serter, A.**, 2008. Kişisel görüşme, Gizlibahçe Konakları Pazarlama Müdürü.
- Simons, R.A., 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 of 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.
- Şen, H.**, 2008. Kişisel görüşme, Kentplus Ataşehir Satış Pazarlama Yöneticisi.
- Tse, R.Y.C. and Love, P.E.D.**, 2000. Measuring Residential Property Values in Hong Kong, *Property Management*, **18**, 366-374.
- Tüfeksever, İ.**, 2008. Kişisel görüşme, Ataköy Konakları Satış ve Pazarlama Müdürü.
- Türel, A.**, 1981. Ankara’da Konut Fiyatlarının Mekansal Farklılaşması, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, **1**, 44-50.
- Url-1** <http://www.yapi.com.tr/Haberler/dunyada-konut-fiyatlari-yukseldi_58574.html> alındığı tarih 2008
- Url-2** <<http://www.forumcentury21.com/smf/index.php?topic=8699.0;wap2>> alındığı tarih 2008
- Url-3** <<http://www.tcmb.com.tr> > alındığı tarih 2008
- Url-4** <<http://www.tuik.gov.tr> > alındığı tarih 2008

- Url-5** <<http://tigger.uic.edu/depts/ahaa/imagebase/maclean/aerials3/089.JPEG>> alındığı tarih 2008
- Url-6** <http://www.ci.garden-grove.ca.us/city-files/u10/Lotus_Walk2.jpg> alındığı tarih 2008
- Url-7** <<http://www.homesdubai.com/images/upload/features/64th.jpg>> alındığı tarih 2008
- Url-8** <<http://www.greenroofs.com/projects/punggol/punggol1.jpg>> alındığı tarih 2008
- Url-9** <<http://www.sinpasgyo.com>> alındığı tarih 2008
- Url-10** <<http://www.kentplus.com>> alındığı tarih 2008
- Url-11** <<http://www.dumankaya.com>> alındığı tarih 2008
- Url-12** <<http://www.alkent2000.com.tr>> alındığı tarih 2008
- Url-13** <<http://www.kemercountry.com>> alındığı tarih 2008
- Url-14** <<http://www.atakoykonaklari.com>> alındığı tarih 2008
- 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.
- Yahşi, E., 2007.** Konut Değerlemesi ve Konut Değerlerini Etkileyen Faktörlerin Regresyon Analizi ile İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, *İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Yinger, J., 1979.** Estimating the Relationship Between Location and the Price of Housing, *Journal of Regional Science*, **19**, 3:351-364.

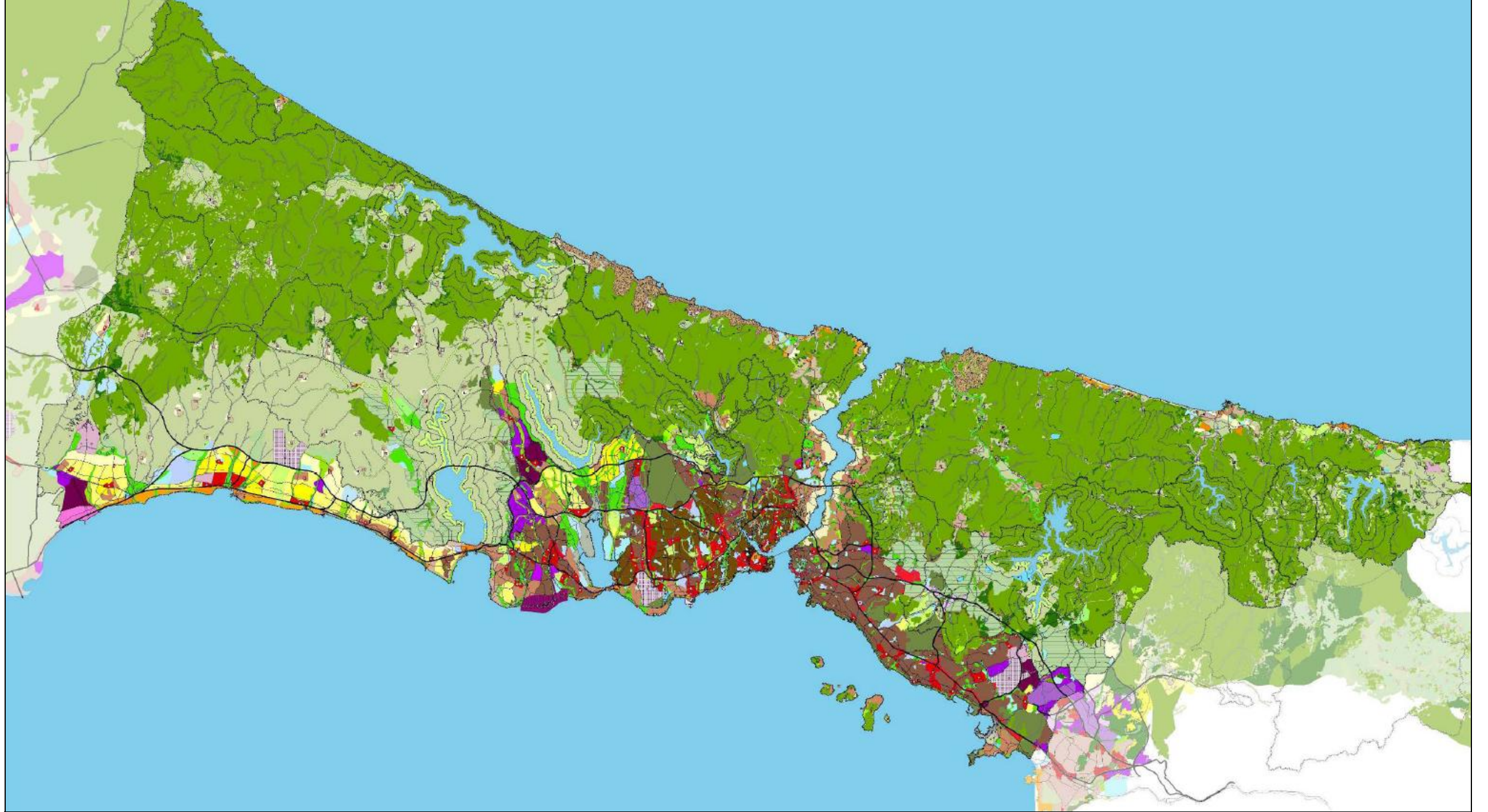
EKLER

EK A.1: 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı görselleri

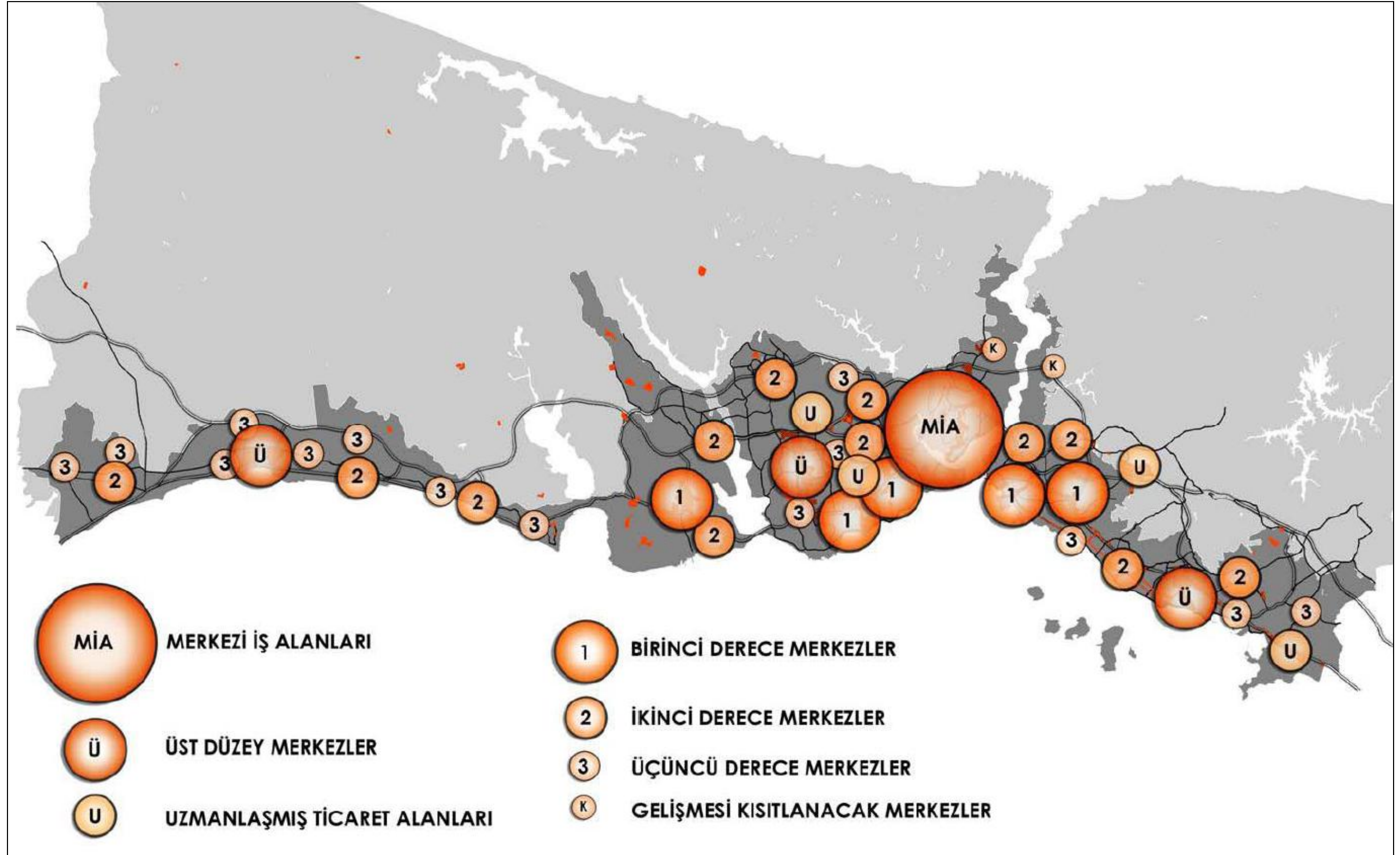
EK A.2: Proje konumları

EK A.3: Proje yetkilisi görüşme soruları

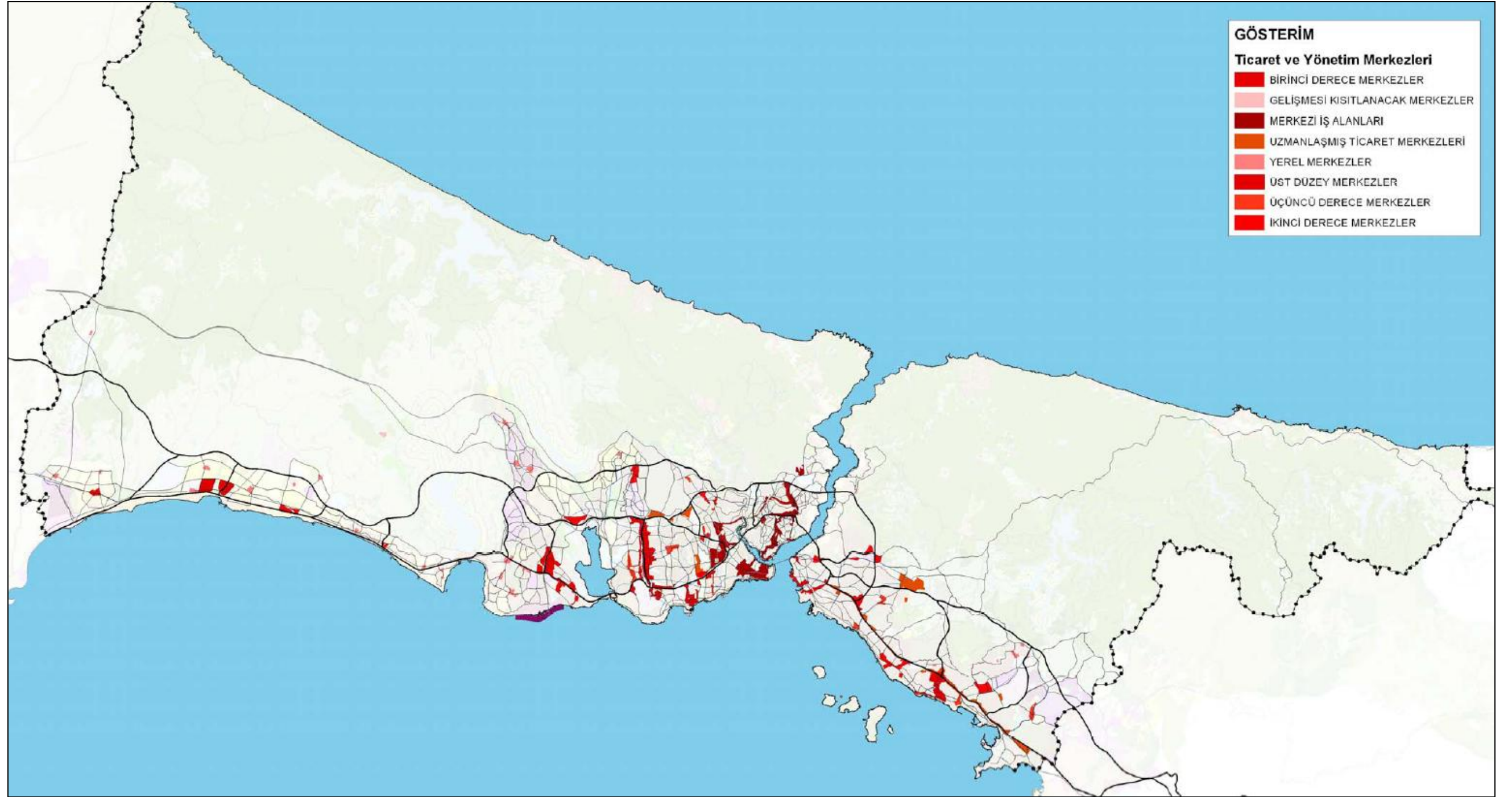
EK A.4: Proje yetkilileri iletişim bilgileri



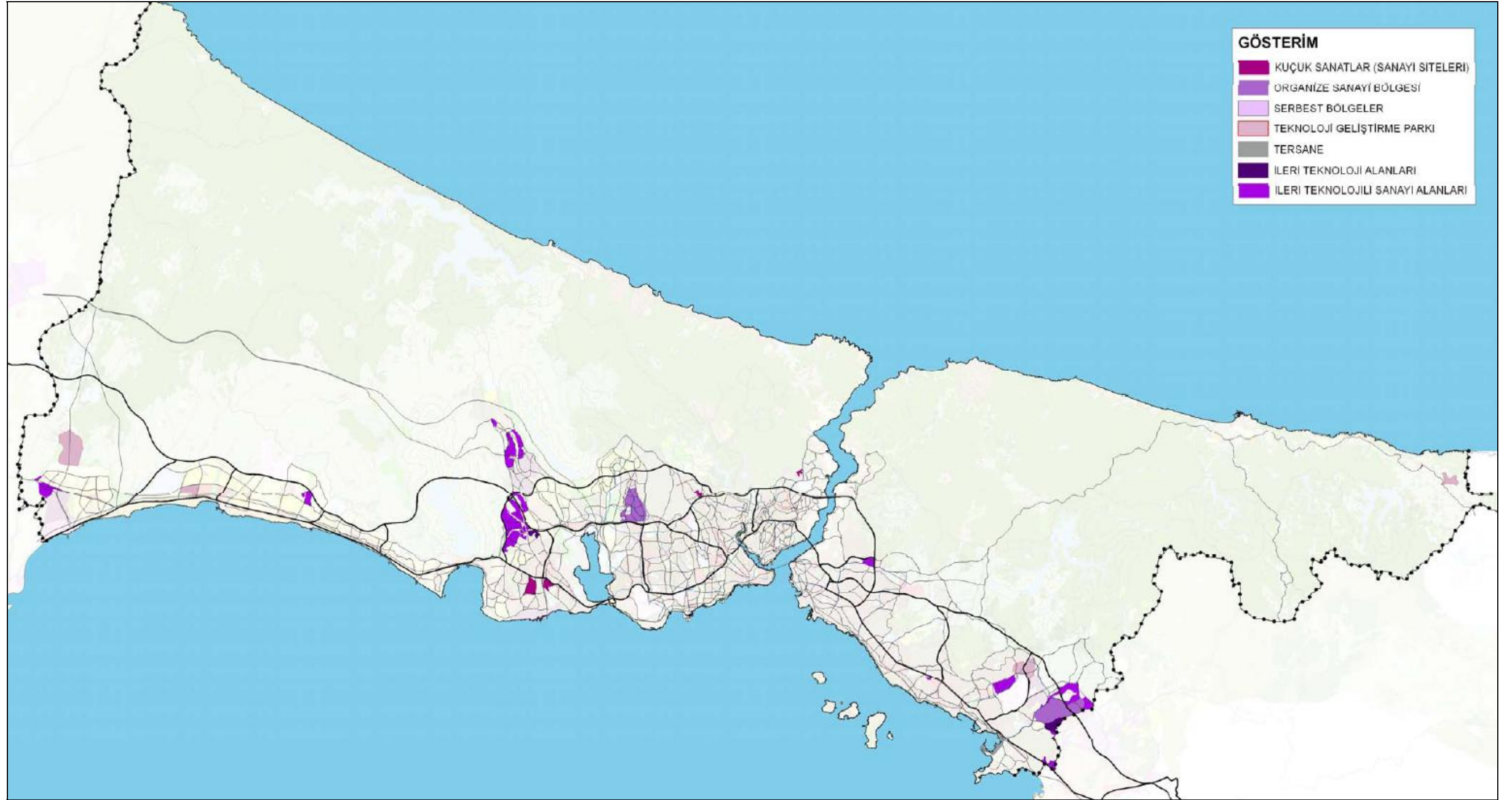
Şekil A.1 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı Plan Şeması (İBB, 2007)



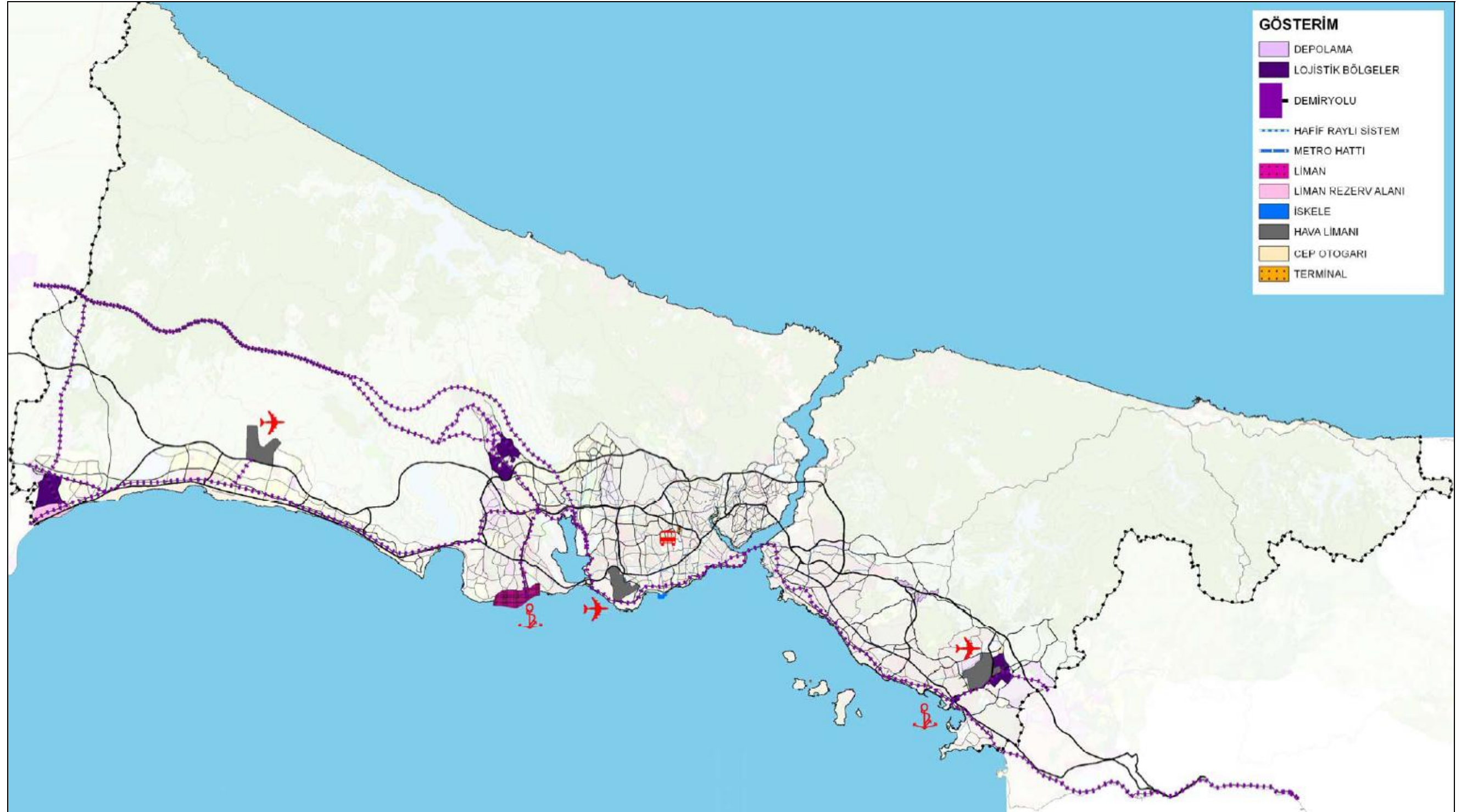
Şekil A.2 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı Merkezler Kademelenmesi (İBB, 2007)



Şekil A.3 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda Ticaret ve Yönetim Merkezleri (İBB, 2007)



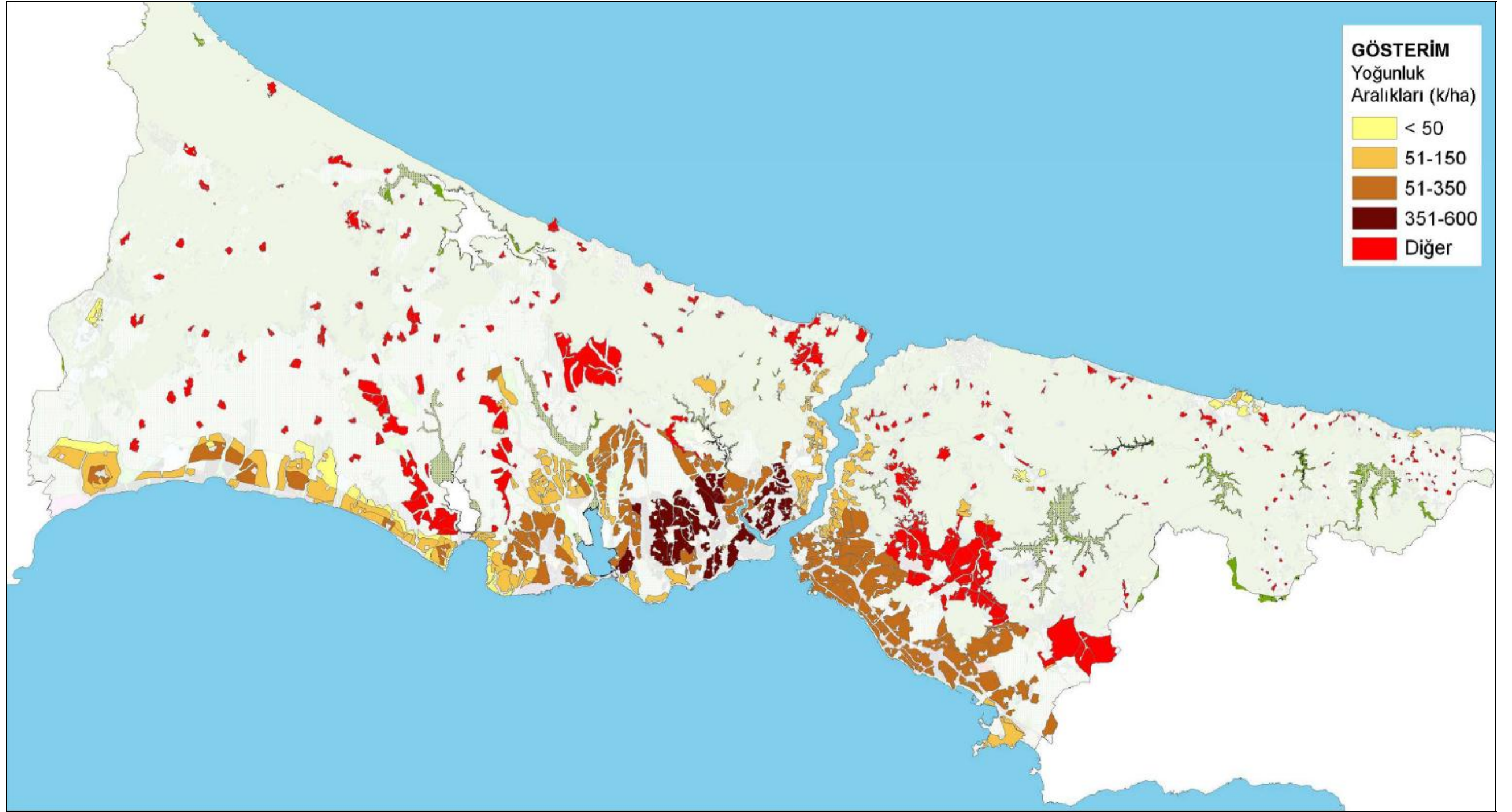
Şekil A.4 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda Sanayi Alanları (İBB, 2007)



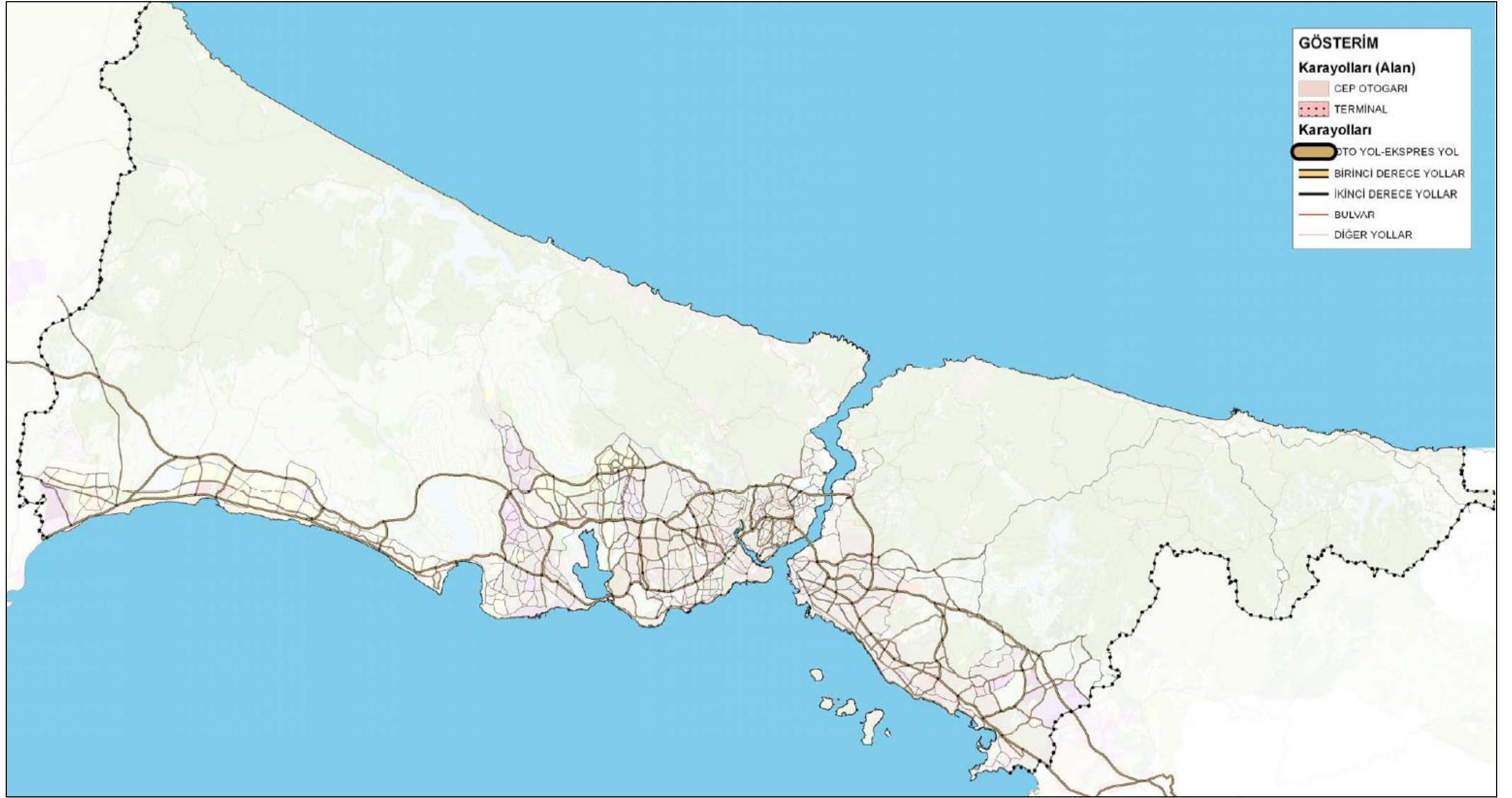
Şekil A.5 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda Ana Lojistik Fonksiyonlar ve Ulaşım Bağlantıları (İBB, 2007)



Şekil A.6 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda Konut Alanları ve Yoğunlukları (İBB, 2007)



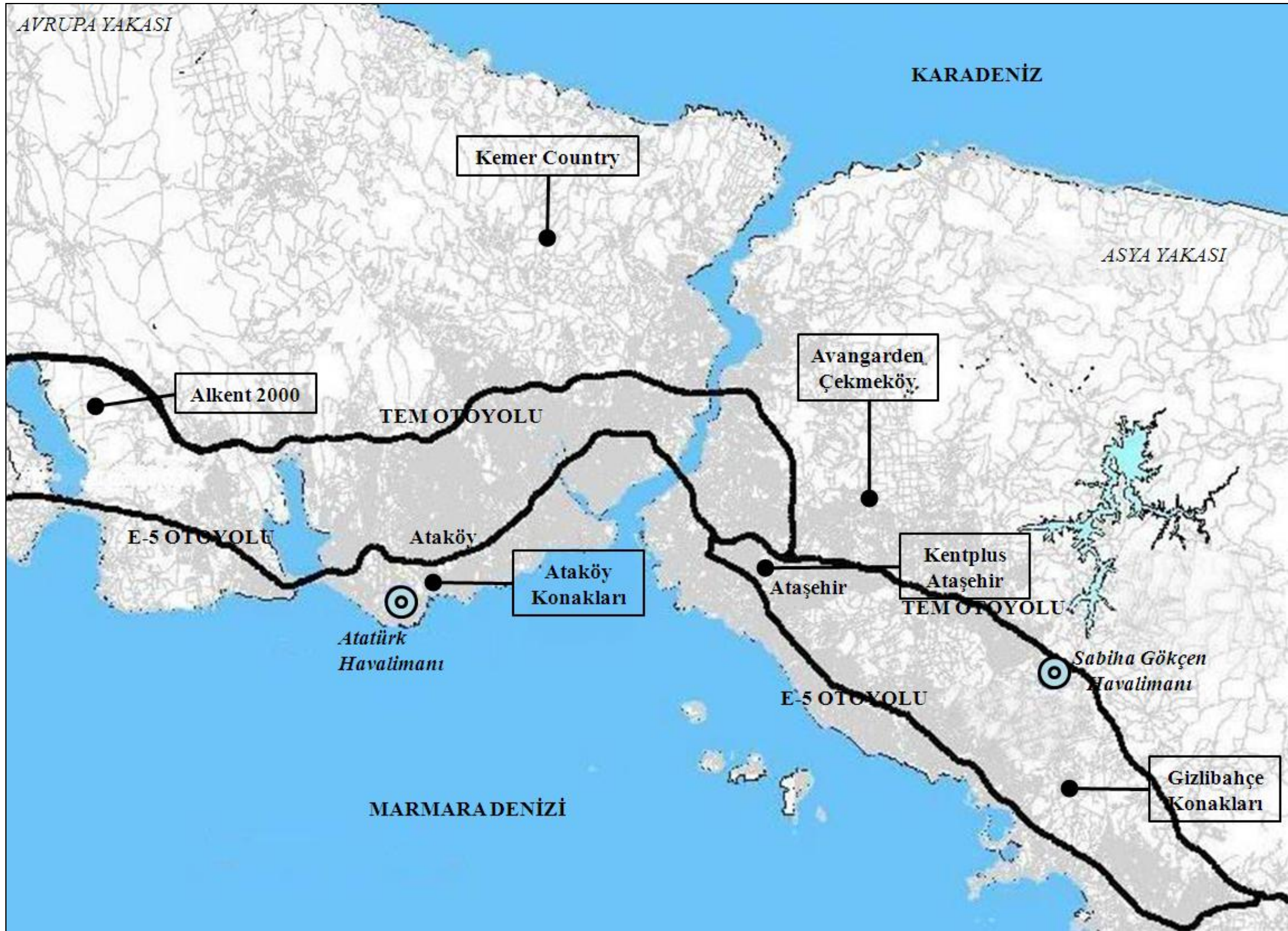
Şekil A.7 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda Konut Alanları ve Yoğunlukları (İBB, 2007)



Şekil A.8 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı Karayolu Sistemi (İBB, 2007)



Şekil A.9 : 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı Raylı Sistemler (İBB, 2007)



Şekil A.10 : İncelenen Projelerin Lokasyonları

EK A.3

1. Gelecek 10 yılda, İstanbul'daki lüks konut piyasası gelişimi hakkında ne düşünüyorsunuz?
2. İstanbul'da yatırımcıların konut projesi geliştirirken dikkat etmeleri gereken noktalar hangileridir?
3. Projenizin bulunduğu bölgenin İstanbul konut piyasasındaki yerini nasıl görüyorsunuz?
4. Sizce bölgenin öne çıkan çekici ve itici yönleri hangileridir?
5. Bu bölgeden yatırım amaçlı olarak konut alanlar hangi faktörleri gözetirler?
6. Oturma amaçlı olarak bu bölgeden konut alır mısınız? Neden?
7. Sizce konut projelerinde, satış fiyatlarına etki eden en önemli faktörler hangileridir? Bu faktörleri size göre en önemliden en az önemliye doğru sıralar mısınız?
 - a. Marka Güvenilirliği
 - b. Manzara
 - c. Yerleşim Yeri Kimliği
 - d. Ulaşım Kolaylığı - Erişilebilirlik
 - e. Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği
 - f. Proje Büyüklüğü ve İçerdiği Olanaklar
 - g. Sosyal Donatılara Yakınlık
8. Müşterilerinizin iş yerlerinin uzaklığı nasıldır?
 - a. 0-5 km
 - b. 5-10 km
 - c. 10-25 km
 - d. 25+ km
9. Müşterilerin meslekleri nelerdir? (serbest/memur)
10. Müşterilerin gelir düzeyi nedir?
11. Genelde tercih edilen ödeme şekilleri hangileridir? (peşin/kredi/taksit vs.)

EK A.4

Avangarden Çekmeköy Pazarlama Müdürü Barış Ekener

Sinpaş GYO – Tel: 0216 466 57 65

E-mail: baris.ekener@sinpasgyo.com.tr

Kentplus Ataşehir Satış Pazarlama Yöneticisi Hülya Şen

Emay&İpek Ortak Girişimi – Tel: 0216 376 70 71

E-mail: hulya.sen@kentplus.com

Gizlibahçe Konakları Pazarlama ve Satış Direktörü Ufuk Kayador

Dumankaya İnşaat – Tel: 0216 379 86 00

E-mail: ufuk.kayador@dumankaya.com

Gizlibahçe Konakları Pazarlama Müdürü Aylin Serter

Dumankaya İnşaat – Tel: 0216 379 86 00

E-mail: aylin.serter@dumankaya.com

Alkent 2000 Satış Şefi Zeynep Celayiroğlu

Alarko Holding – 0212 889 34 35

E-mail: zeynep.celayiroglu@alarko.com.tr

Kemer Country Eski Satış ve Pazarlama Koordinatörü Ece Ezgimen

Tel: 0212 290 27 10

E-mail: eceezgimen@yesaddress.com

Ataköy Konakları Satış ve Pazarlama Müdürü İrfan Tüfeksever

Delta Proje İnşaat – Tel: 0212 661 87 51

E-mail: irfantufeksever@hotmail.com

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Levent Erna

Doğum Yeri ve Tarihi: İstanbul / 03.10.1981

Adres: Levazım Mahallesi Aydın Sitesi C6/1 Levent / İstanbul

Lisans Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesi