

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL'DAKİ LÜKS KONUTLARIN İNCELENMESİ VE
FARKLI TİPLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Uğur Özer ÖZGÜVEN**

**Anabilim Dalı: MİMARLIK
Programı: MİMARİ TASARIM**

EKİM 2008

**İSTANBUL'DAKİ LÜKS KONUTLARIN İNCELENMESİ VE
FARKLI TİPLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Uğur Özer ÖZGÜVEN
(502041035)**

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

**Tez Danışmanı : Prof.Dr.Orhan HACIHASANOĞLU
Diğer Jüri Üyeleri : Prof.Dr. Nilgün ERGUN (İ.T.Ü.)
: Prof.Dr. Yurdanur Dülgeroğlu YÜKSEL (İ.T.Ü.)**

EKİM 2008

ÖNSÖZ

Tez çalışmam süresince bana eleştirileri ve bilgi birikimiyle yön gösteren hocam Prof. Dr. Orhan Hacıhasanoğlu'na, doğduğum günden bu zamana kadar beni her zaman destekleyen, aldığım her kararda arkamda duran aileme, her koşulda sevinçlerimi ve sıkıntılarımı paylaşan Zeynep'e teşekkür ediyorum.

Uğur Özer Özgüven

Ekim 2008

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÖZET	vii
SUMMARY	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Tezin Amaç ve Yöntemi	3
1.2. Tezin Kapsamı	3
2. KONUT TİPOLOJİSİ	4
2.1. Konut Tipleri	6
2.2. Konut Tiplerinin İklim ve Coğrafyaya Göre Özelleşmesi	9
2.3. Konut Seçim Kriterleri	10
3. LÜKS KONUT	13
3.1. Lüks Konutun Özellikleri	16
3.1.1. Konutun maliyeti	20
3.1.2. Malzemenin niteliği	22
3.1.3. Metrekare cinsinden büyüklüğü	22
3.1.4. Kullanıcıya sağladığı konfor	22
3.1.5. Güvenlik	23
3.1.6. Sağlamlığı, zemin durumu	23
3.1.7. Ortalamanın üstünde satış fiyatı	24
3.2. Konutun Doğal ve Sosyal Çevresi	24
3.2.1. Peyzaj tasarımı	24
3.2.2. Otopark, havuz, sosyal tesis gibi ek öğeler	25
3.2.3. Prestijli bir bölgede bulunması ya da sosyal statüsü yüksek insanlarla bir arada bulunulması	25
3.3. Lüks Konut Parametreleri	26
3.3.1. Akıllı bina sistemlerinin kullanılması	27
3.3.2. Normalin üstünde standartlara sahip olması - kullanıcının farklı isteklerine cevap verebilmesi	30
3.3.3. Manzarası, yönlenme ve güneş ışığı ile ilgili konumu	30
3.3.4. Ulaşım kolaylığı	30
3.3.5. Ünlü bir mimar tarafından tasarlanmış olması	31
3.3.6. İnşaat şirketlerinin lüks konutlara etkisi	31
3.3.7. Kullanıcı açısından gösterişi – statü göstergesi olması	32
3.3.8. Çok fonksiyonlu olabilmesi	32
3.4. Lüks Konutların Sınıflandırılması	32
3.5. Başka Ülkelerden Lüks Konut Örnekleri	35

4. İSTANBUL'DA YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT TALEBİ	40
4.1. Türkiye'nin 1980 Sonrasındaki Sosyo-Ekonomik Değişimi	43
4.2. İstanbul'daki Konut Açığı	45
4.3. Konutlardaki Kullanıcı Tatmini İçin Parametreler	46
4.4. Lüks Konut Talebinin Artmasının Ardındaki Nedenler	50
5. İSTANBUL'DA LÜKS KONUTLARI TERCİH EDEN KULLANICI PROFİLİ, GÜNCEL KONUT ÖRNEKLERİ VE LÜKS KONUTLARIN GELECEĞİNE DAİR ÖNGÖRÜLER	52
5.1. İstanbul'da Lüks Konutları Tercih Eden Kullanıcı Profili	52
5.1.1. Gelir durumu	53
5.1.2. Sosyal statü	53
5.1.3. Beklentiler	54
5.2. Günümüzden Lüks Konut Örneklerinin İncelenmesi	54
5.2.1. Lüks konut yerleşmelerinin yoğunlaştığı bölgeler	55
5.2.2. Örnekler	55
5.3. Mevcut Lüks Konut İhtiyacı	78
5.4. Lüks Konutların Geleceğine Dair Öngörüler	79
6. SONUÇ	82
KAYNAKLAR	85
ÖZGEÇMİŞ	90

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 2.1 İlçeler Bazında İstanbul'un Bazı Semtlerinde Konut Fiyatları	11
Tablo 3.1 Örnek Projelerin Fiyat Karşılaştırılması	21
Tablo 3.2 Kent İçi ve Kent Dışı Konut Tipi Karşılaştırılması	34
Tablo 5.1 Millenium Park	57
Tablo 5.2 Antrium Residence	58
Tablo 5.3 Yakacık Country	59
Tablo 5.4 Merit Life Park Bulvar	60
Tablo 5.5 Bellevue Residence by Kempinski	61
Tablo 5.6 Selenium Panorama	63
Tablo 5.7 Levent Loft	64
Tablo 5.8 Taksim Residence	65
Tablo 5.9 Terrace Fulya	66
Tablo 5.10 Mashattan	67
Tablo 5.11 Sapphire İstanbul	69
Tablo 5.12 Selenium City	70
Tablo 5.13 Novus Residence	71
Tablo 5.14 Spradon Vilları	72
Tablo 5.15 Ataköy Konakları	73
Tablo 5.16 Skyport Residence	75
Tablo 5.17 Alkent 2000	76
Tablo 5.18 Detaylandırılan Örnek Projelerin Karşılaştırılması	77

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 3.1	Malzeme Örnekleri.....	19
Şekil 3.2	İstanbulbis / Göktürk Projesi.....	20
Şekil 3.3	Akıllı Binalarda Uygulanan Merkezi Kontrol Birimi Uygulamalarının Genel Yapısı.....	28
Şekil 3.4	Kontrol Edilebilen Birimler	28
Şekil 3.5	Lüks Konutlarda Uygulanan Uzaktan Kumandalı Sistemlerin Temel..... Akış Diyagram	29
Şekil 3.6	Ev Otomasyonu Web Erişim Arabirimi.....	29
Şekil 3.7	Kent Dışı Villa Sitesi Örneği	33
Şekil 3.8	Bir Boğaziçi Yalısı.....	33
Şekil 3.9	Sapphire İstanbul.....	34
Şekil 3.10	Milano Condo Tower	35
Şekil 3.11	N. Va Condo Building	36
Şekil 3.12	XXLong Summerhouse.....	36
Şekil 3.13	MF House.....	37
Şekil 3.14	Izola Housing	37
Şekil 3.15	De Plussenburgh	38
Şekil 3.16	De Rokade.....	38
Şekil 4.1	İstanbul'un Kalabalık Konut Yapılaşmasına Beşiktaş'tan Bir Örnek....	47
Şekil 4.2	Selenium Panorama.....	50
Şekil 5.1	İstanbul'da Lüks Konutların Yoğunlaştığı İlçeler	55

İSTANBUL'DAKİ LÜKS KONUTLARIN İNCELENMESİ VE FARKLI TİPLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

ÖZET

Tez çalışmasının amacı; İstanbul'da artan lüks konut talebi nedeniyle, uygulanmakta ve kullanılmakta olan lüks konut kriterlerinin irdelenmesi ve güncel örneklerin ortak ve farklı özelliklerinin ortaya konmasıdır.

Tezin giriş bölümünde konunun içeriğiyle ilgili bilgiler verilmiştir. Tezin amacı ve kapsamı tanımlanmıştır.

İkinci Bölüm'de Konut Tipolojileri üzerinde durulmuştur. Bu bölümde konut tipleri incelenmiş, ve konut tiplerinin değişik iklim ve coğrafya özelliklerine göre uygulamalarına ve konut seçim kriterlerine değinilmiştir.

Üçüncü Bölüm'de lüks konutun ne olduğu, kendi içinde sınıflandırılması, özellikleri, parametreleri ve sosyal yönü üzerinde durulmuştur. Bu bölümün alt başlıklarını; konutun maliyeti, kullanılan malzemenin niteliği, konutların metrekare cinsinden büyüklükleri, kullanıcıya sağladığı konfor, güvenlik faktörü, konutun doğal ve sosyal çevresi, peyzaj tasarımı, sağlamlığı ve zemin durumu gibi değişkenler oluşturmuştur. Otopark, havuz, sosyal tesis gibi ek öğelere yer verilmiştir. Ayrıca lüks konutların neden prestijli bir bölgede inşa edildikleri ve yüksek sosyal statü düzeyindeki insanları bir araya getirdiği üzerinde durulmuştur.

Dördüncü Bölüm'de Türkiye'nin 1980 sonrasındaki sosyo-ekonomik değişimi ve İstanbul'da lüks konut talebi incelenmiştir. İstanbul'un varolan konut ihtiyacına değinilmiş, İstanbul'daki konutların kullanıcılarını tatmin edip etmediği irdelenmiştir.

Beşinci Bölüm'de lüks konutları tercih eden kullanıcı profili üzerinde durulmuştur. Bu bölümde lüks konutları tercih eden insanların gelir durumları, sosyal statüleri ve bu konutlardan beklentilerine değinilmiş; İstanbul'dan seçilen örneklerle lüks

konutlar irdelenmiştir. Ayrıca bu bölümde mevcut konut ihtiyacı ve ekonomik veriler ışığında lüks konutların yakın gelecekte alacağı muhtemel şekil üzerinde durulmuştur.

Sonuç bölümünde, çalışma esnasında gözlemlenen gerçekler, elde edilen veriler tasnif edilmiş bunlardan çeşitli sonuçlar türetilmeye çalışılmıştır. Çıkan sonuçlar neticesinde bir değerlendirme yapılarak konu ile ilgili çeşitli önerilerde bulunulmuştur.

REVIEW OF LUXURY HOUSES IN ISTANBUL AND COMPARISON OF DIFFERENT TYPES OF THESE HOUSES

SUMMARY

Objective of the thesis study is to review the criteria for luxury house that are applied and used and to introduce common and different properties of the up-to-date samples, due to increasing demand of luxury house in Istanbul. Information related to the scope of the subject is given in the introductory chapter of the thesis. Objective and scope of the thesis are defined.

In the second chapter, the emphasis is laid on the House Typologies. In this chapter, house types are reviewed and applications of the house types according to various climatic and geographical properties and the criteria for house selection are mentioned.

In the third chapter, what is the luxury house is, classification of the luxury house in itself, its properties, parameters and its social aspect are considered. Subtitles of this chapter are comprised of the variables such as cost of the house, quality of the material used, sizes of the houses in square meter, comfort that it provides the inhabitant, security factor, natural and social environment of the house, landscape design, and its durability and ground conditions. Additional elements such as auto park, pool and recreational facility are also taken into account. Furthermore, why luxury houses are built in a prestigious area and bring together those people who have high social status level are elaborated.

In the fourth chapter, Turkey's socio-economic change after 1980 and demand of the luxury house in Istanbul are reviewed. Present house demand in Istanbul is mentioned and whether the houses in Istanbul satisfy their inhabitants are examined.

In the fifth chapter, the profile of inhabitants who prefer luxury hoses is elaborated. In this chapter, income status, social status of the people who prefer luxury houses

and their expectations about these houses are mentioned; luxury houses are reviewed through the samples chosen in Istanbul. Furthermore, in this chapter, potential form that the luxury houses take in the near future is elaborated in the light of the current need of housing and economic data.

In the conclusion chapter, realities observed during the study and the data obtained are classified, some conclusions are tried to be derived from these. An assessment is made in consequence of the conclusions arouse and some recommendations that are related to the subject are made.

1. GİRİŞ

Endüstri devrimiyle birlikte kırsal alandan kentlere göç etmeye başlayan insanoğlu, modern kentleri kurmuştur. Zamanla kentte yaşayan insanların refahlarının artmasıyla birlikte, insanların yaşadığı konutların tipleri, kaliteleri ve hacimleri değişmeye başlamıştır.

İlk önceleri insanların sadece barınma ihtiyaçları ve temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik tasarlanan kent konutları, zamanla değişik kriterleri de bünyelerinde barındırmaya başlamışlardır. Örneğin günümüzde konutun çevresindeki peyzaj düzenlemeleri konutlar için önemli hale gelmiştir (Yörükân, 2005). Çünkü insanlar çevresel şartlara daha çok dikkat etmeye başlamıştır. Nitekim yapılan çevre psikolojisi araştırmaları da bu savı desteklemekte, araştırmalar yapılaşmış çevrenin kişilerin öznel algılama süzgecinden geçerek, bireylerin deneyim ve eylemlerini etkilediğini göstermektedir (Suher, Giritlioğlu ve Erkut, 1995).

Zamanla kent insanı lüks konutlara yönelmiştir. İnsanları lüks konutlara yönelten en önemli unsur, bu konutların insanlara sağladığı konfordur. Bu yapıların sağlam ve kaliteli oluşu, ayrıca çevre güvenliğinin sağlanmış olması diğer tercih edilme nedenlerini oluşturmaktadır.

Günümüzde lüks konutlar çevre ve ekolojiyle dost bir şekilde tasarlanmakta, konut çevresinin peyzaj tasarımına özel önem verilmektedir. Ayrıca lüks konutların otoparkları, havuzları ve sosyal tesisleri de bulunmaktadır. Şehir merkezine uzak yerlerde konumlandırılan lüks konutların öncelikle ulaşım sorunları çözülmektedir. Bu konutlar, kullanıcının farklı isteklerine hitap edebilmekte ve güneş ışığından maksimum yararlanabilecek şekilde konumlandırılmaktadır.

Lüks Konutlar, son zamanlarda oldukça yaygın bir şekilde kullanılmaya başlanılan akıllı bina sistemlerinin önemli uygulama alanlarından biridir. Bu konutların bazılarında güneş ışığını elektrik enerjisine çeviren güneş enerjisi sistemleri kullanılarak konutun sıcak su ihtiyacı da karşılanabilmektedir.

Lüks konutların önemli özelliklerinden birisi de, bu konutların kullanıcılarına prestij sağlamalarıdır. Bu yapılar kişilerin, gelir durumlarının ve sosyal statülerinin göstergesi olarak çok zengin bir çeşitlilikte uygulanmaktadırlar. Değişik mimari stil ve uygulamaların denendiği bu konutlar aynı zamanda mimarların hayal güçlerini ve yeteneklerini ortaya koydukları alanları da oluşturmaktadırlar. Konut projelerinde mimari saygınlığın kültür merkezleri, alışveriş merkezleri, kongre sarayları gibi yapılara nazaran daha düşük olmasına ve konut projelerinin bilinirliğinin bu gibi projelere göre daha az olmasına karşın, uygulama yapma fırsatının daha fazla olması mimarları bu alanda çalışmaya daha fazla teşvik etmektedir. Halen birçok mimarın en yaygın uygulama alanı konutlardır.

Geçmişte olduğu gibi günümüzde de, farklı tasarımların her birinin altında iddialı bir mimar imzası buluruz. Tasarımcı yaşam tarzını, müellifi olduğu projelerine taşıırken, diğer yandan da kullanıcının gereksinim ve özelliklerine göre tasarımına yön vermektedir. Örneğin Le Corbusier'in konutları çağdaş ve fonksiyonel konut tipinin başlangıç noktasını teşkil eder.

İstanbul özelinde lüks konut dağılımını düşünecek olursak; Ulus, Levent, Etiler, Bebek, Suadiye, Bostancı, Beykoz gibi semtlerde kent içi site ya da villa tipi lüks konutlara sıkça rastlamak mümkündür. Bu dağılımda etken olarak; şehir merkezinde olmaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işliyor olması, sosyal çevre imkanlarının da etken olması gibi nedenleri sayabiliriz. Şehrin büyüyüp, merkezin genişlemesi ve kent içi boş alanların azalmasıyla yapılaşmanın artık kent çeperi dışına taşıdığını ve şehir merkezinden uzaklaşmaya başladığını görürüz (Büyükçekmece, Mimar Sinan, Ömerli, Polonezköy ve Zekeriyaköy örneğinde de olduğu gibi). Bunda modern şehirlerin gelişmesinin şehrin çevresine doğru olmasının etkisi vardır.

Bu doğrultuda İstanbul özelinde de lüks konutların sayısının zamanla artacağını söylemek mümkündür. İstanbul'un giderek kalabalıklaşması ve devamlı göç alması, şehir merkezi dışındaki yerleşim alanlarında da lüks konutlar inşa edilmesini beraberinde getirecektir. Yani tüketicilere alternatif olarak, bütçelerine uygun toplu konut seçenekleriyle beraber, üst kalitede konut alternatifleri de sunulacaktır. Bu gibi konutlar konut sahibinin, arz talep mekanizması gereği sosyal statüsünü yansıtmakta ve o kişinin varlık göstergesi olmaktadır (Taşkiran, 1997).

1.1 Tezin Amaç ve Yöntemi

Bu çalışmanın amacı, son yıllarda inşaat sektöründeki büyüme ile birlikte, İstanbul özelinde lüks konutlara talep ve arzın artması ile kendini belli eden gelişmeleri incelemek; artan kullanıcı gereksinimlerini analiz ederek bunlarla ilgili özellik ve parametreleri ortaya koymak, İstanbul'da son on yıl içinde yapılmış ya da henüz yapılmakta olan bazı lüks konut örneklerine yer vermek, bu konutları tarayarak güncel lüks konut türlerinin kendi içindeki ortak ve farklı özelliklerini ortaya koyarak karşılaştırmasını yapmak olmuştur.

1.2 Tezin Kapsamı

Bu tez kapsamında; konut tipolojileri ortaya konulmuş, konutların iklim ve coğrafyaya göre özelleşmesinden bahsedilmiş, konut seçim kriterleri irdelenmiş ve söz konusu konut tipleri içinden lüks konutlar seçilerek detaylı özelliklerine değinilmiştir.

Lüks konut tanımı kapsamında lüks konutun özellikleri, maliyeti, kullanılan malzeme niteliği, büyüklüğü, kullanıcıya sağladığı konfor, güvenlik ve sağlamlığı, zemin durumu ve ortalamanın üstündeki satış fiyatı üzerinde durulmuştur. Konutun sosyal yönüne değinilerek; peyzaj tasarımı, otopark, havuz, sosyal tesis gibi ek özellikleri, bulunduğu mevki ve kullanıcıya kazandırdığı sosyal statü irdelenmiştir. Lüks konut parametreleri üzerinde durulmuş; lüks konutların sınıflandırılmasına değinilmiş ve başka ülkelerden seçilen farklı örnekler incelenmiştir.

Türkiye'nin 1980 sonrasındaki sosyoekonomik değişimiyle birlikte İstanbul'daki mevcut konut açığına değinilmiş, konutlardaki kullanıcı tatmininin değişkenleri ve lüks konut talebinin artmasının ardındaki nedenler irdelenmiştir. İstanbul'da lüks konutları tercih eden kullanıcı profili ve güncel konut örnekleri incelenmiş, lüks konutların geleceğine dair öngörülerde bulunulmuştur. Seçilen örnekler, günümüzdeki konut üretiminin çoğunluğunu temsil etmemekte; fakat tez kapsamında açıklanan lüks konutlar hakkında fikir vermektedir.

Tezin son bölümünde, incelenen örnekler üzerinden sonuçlar çıkarılmış; mevcut konut ihtiyacı ve ekonomik veriler ışığında lüks konutların yakın gelecekte alacağı şekil üzerine öngörülerde bulunulmuştur.

2. KONUT TİPOLOJİSİ

Endüstrileşme ile birlikte insanların şehirlere göç etmesi, şehirlerin hızla gelişmesini ve büyük metropollerin oluşmasını sağlamıştır. Öte yanda mimarlık sanatı, şehirlerin gelişmesiyle birlikte geniş ve kreatif bir uygulama alanı haline gelmiştir. Zaman içinde ortaya çıkan Bauhaus (Gropius, 1967), Chicago Okulu (Hasol, 1999) gibi mimarlık okulları modern konut tipolojilerinin oluşmasına ön ayak olmuşlardır.

Konut, insanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma gereksinmesini karşılayan bir yapıdır ve insanoğlu var olduğundan bu yana çeşitli şekillerde bu ihtiyacı karşılamıştır (Candaş, 2007).

Konut, içinde yer aldığı yaşamsal sistemde hem insanla, hem de sistemin diğer elemanlarıyla kurduğu her ölçekte ilişkiyle tek ve eşsiz bir mekândır. Konut aynı zamanda insan tarafından oluşturulan en yaygın bina tipidir. Konut hem evrensel değerleri yansıtır, hem de öznel değerleri. Konutlar ayrıca toplumların kültürlerini yansıtırlar (Kahveci, 2005).

Konut günümüze kadar çeşitli şekillerde tanımlanmıştır. Bunlardan bazıları aşağıda verilmiştir. Buna göre;

- Konut, insanın düşünüyü barındıran, düş kurmasını sağlayan ve düş kuranı koruyan yerdir.
- Konut dışıdır, içine alır, besler, büyütür, korur.
- Konut, insanın yaşadığı, kendini rahat hissettiği ve zamanının çoğunu geçirdiği yerdir (Candaş, 2007).

Tanımlar ne şekilde yapılırlarsa yapılsınlar; konut alanları kullanıcıları için bir barınak olmaktan öte yapılardır. Konut barınak olmasının yanında, kullanıcısının toplumdaki yerini ve statüsünü yansıtır.(Kellekçi, 2005).

Konutlar ve konut tipleri ile ilgili yapılacak bir sınıflandırma, insanların gelişim süreçleri ve varlık durumları ile birebir ilintilidir. Endüstri devrimi ile birlikte, kırsal alandan şehirlere göç eden insanoğlunun yaşam tarzı da değişmiştir. Bu toplumsal

değişme, gösterişçi tüketim eğilimlerini de beraberinde getirmiştir. Durumu iyileşen aileler önce konutlarını, sonra semtlerini ya da her ikisini birden değiştirmektedir (Keleş, 1983).

Kişiler her zaman yaşadıkları yerin fiziksel ve sosyal özelliklerine dikkat etmişlerdir. Geçmişte ekonomik ve teknolojik şartlar bazı özelliklere etki etmiş olsa da günümüzde bu ölçütler mekânsal tercihlere eskisi kadar güçlü etki etmezler. Günümüzde mekânsal tercihlere etki eden çok çeşitli başka etmenler vardır. Örneğin, Amerikalılar'ın birçoğu, büyük bir şehrin yakınındaki küçük bir topluluk içinde yaşamak istemektedirler. Banliyöler dış mahallelerin bir şeklidir (Yörükân, 2005). Banliyölerdeki konut sakinleri çevredeki diğer kullanıcılarla bağlantıda olmak istemekle birlikte kendi özel mekânlarını ve mahremiyetlerini korumak isterler. Bu mahremiyet bireylerin kültürel yapısı, kişiliği, davranış kalıpları ve beklentilerine bağlı olarak değişebilmektedir. Bu nedenle konut tasarımında optimum mahremiyet düzeyini sağlamak önemli olmaktadır (Kuşhan, 2001).

Konuttan hoşnutluğu sağlayan bazı faktörler gelir ve eğitim gibi sosyoekonomik durumlar ve konut sahipliğidir. İnsanlar tek aile evlerinin oluşturduğu komşuluk üniteleri gibi belirgin özellikleri olan çevreleri tercih etmeye meyillidirler (Edgü, 2003).

Çok katlı konutlarda yaşayan insanların komşuluk ilişkilerinin, az katlı konutlarda yaşayanlara oranla azaldığı bir gerçektir. Tek aile evlerinden oluşan mahalleler daha yaygın yerleşim düzenine sahip olduğu için, birim alana yerleşen daha az aile vardır. Yüksek katlı konutlarda ise birim alana yerleşen aile sayısı yüksektir ve birim alandaki yoğunluk daha fazladır.

Konutlar da diğer tüm bina türleri gibi mekân tanımlar ve sınırlandırır. Binaların içindeki veya çevresindeki mekânlar, kültürel ve sosyal gelenekler göz önüne alınarak sınıflandırılır, adlandırılır ve kullanılırlar. Konutun fonksiyonlarından birisini özel ve kamusal alanların ayırt edilmesi oluşturur. Bu alanlar arasındaki ilişkiler, oturanların, komşuların, misafirlerin ve yabancıların idari, kültürel, yargısal ve sosyolojik haklarını belirlemektedir (Edgü, 2003).

Konut birimlerinin kendine özgü işlevleri vardır. Örneğin giriş holü özel ve kamusal alanlara görsel erişimin düzenlenmesi açısından önemli bir mekân bileşenini oluşturur. Konut içi düzen birçok faktörden etkilenmektedir. Bir konutun düzeni ve

tasarımı yanında, içindeki mobilyalar, evin çevresi bir sistemin parçalarıdır ve sistemdeki herbir parçanın kişisel ve sosyal değişken anlamları vardır (Lawrence, 1987).

Mekânlar arasındaki ilişkiler, konutu kullanan kullanıcıların niteliğine ve konutun yer aldığı çevreyle ilişkisine göre değişir (Candaş, 2007). Konut, içinde yer aldığı çevreden bağımsız bir kabuk olarak düşünülmemelidir. Konutlar çevreleri ile bir bütün oluştururlar (Kahveci, 2005). Havuzlu, sosyal tesisli konutların sıkça üretilmesi ve talep görmesi bu duruma örnek oluşturmaktadır.

Konut biriminde iç mekân düzeni, konutun çevre ile ilişkisi ve donatımları kullanıcının niteliklerine bağlı olarak farklı değerler taşır. Konut türü, kullanıcının yaşam tarzına, eğitim, yaş, meslek, kültür, gelenek ve sosyal yapısına bağlı olarak değişir (Candaş, 2007).

Günümüzde şehirlerde alım gücünün artması nedeniyle apartmanlar bazı değişiklikler göstermişlerdir. Kent merkezlerinde yer alan tekil binaların yanında günümüzde şehir içi ve dışında apartman blokları da inşa edilmeye başlanmıştır. Bu tekil bina ve apartmanların, aynı ya da birbirine komşu parseller üzerinde çevresindeki sosyal donatıları ile birlikte hayata geçirilmiş yerleşim biçimine konut sitesi adı verilir. Bu siteler kimi zaman bir mahalle büyüklüğüne erişebilmektedir. Yeni konutların şehrin dışına doğru yoğunlaşma gösterdiği görülmüştür. Türkiye’de de şehirlerde 1970’li yılların sonlarına doğru böyle bir değişim görülmeye başlanmıştır (Kuşhan, 2001).

Konut ile insanlar arasındaki ilişki sürekli değişiklik gösterir ve konutun anlamı zaman içinde değişebilir (Candaş, 2007). Bunun yanında farklı istek ve ihtiyaçlara, kullanıcıların gelir düzeylerine, sunduğu imkânlarla göre konut tipleri şekillenmiştir.

2.1 Konut Tipleri

Konut tiplerini sınıflandırmada farklı kriterlere göre farklı sonuçlar elde edilebilir, konutlar amaca göre klasmanlara ayrılabilir. Buna göre, konut tiplerinin sınıflandırılması;

- Yoğunluk İlişkisine Göre Konut Tipleri
 - Ayrık (Müstakil) Evler

- Çok Katlı Bloklar- Apartmanlar
- Gelir Düzeyine Göre Konut Tipleri
 - Üst gelir grubu konutlar: Rezidanslar- Yalılar- İkiz Evler- Ayrık Evler
 - Orta gelir grubu konutlar: Apartmanlar- Siteler
 - Alt gelir grubu konutlar: Sosyal Konutlar- Gecekonular
- Geometrik Şekline Göre Konut Tipleri
 - Avlulu konutlar, sıra evler, teras evler, ikiz evler vb.
- Buldukları Yere Göre Konut Tipleri
 - Kent İçi Konut Tipleri: Apartmanlar - Siteler - Gecekonular- Rezidanslar- Yalılar-Toplu Konutlar
 - Kent Dışı Konut Tipleri: Siteler – Villa kentler – Sosyal Konutlar - Toplu Konutlar
- Kat Adedine Göre Konut Tipleri
 - Az Katlı Konut Tipleri: Yalılar- Ayrık Evler- İkiz Evler- Gecekonular
 - Çok Katlı Konut Tipleri: Rezidanslar- Apartmanlar- Sosyal Konutlar- Toplu Konutlar

Şeklinde 5 sınıfta gruplanabilir. Aşağıda bu konut tiplerinin alt başlıklarını oluşturan tiplerin bazılarına açıklık getirilmiştir:

Ayrık (Müstakil) Evler: Bahçe içinde inşa edilen, bitiştiği herhangi bir yapı olmayan ve tek bir aile için yapılan az katlı konut türüdür.

İkiz Evler: Yan duvarlarından birini komşu bina ile paylaşan az katlı konut türüdür. Ortak duvarın tesisat duvarı olarak tasarlanması sonucu maliyeti açısından tek eve göre çok daha ekonomiktir.”Komşu mesafelerin mesken sahası olarak veya bunun artırılması ile bahçenin bir kısmını daha iyi kullanma fikri, ikiz evleri meydana getirmiştir” (Bayhan, 1962).

Sıra Evler: Aralarında ortak bir duvarı olan ve sırayla dizilmiş bitişik nizam çok katlı konutlardır. Genellikle bağımsız parseller üzerinde yer alırlar ve girişleri de

birbirinden bağımsızdır. Konut birimlerini ayıran ortak duvarlar, tesisat ve merdiven olgularının ortak olarak çözümlenmesini sağlarlar (Dülgeroğlu-Yüksel, 1995).

Apartmanlar: Çok aile konutu olan apartman, bir çekirdek etrafında mümkün olduğu kadar çok konut birimini toplamak amacıyla geliştirilmiş bir konut türüdür (Dülgeroğlu-Yüksel, 1995).

Rezidanslar: Çok katlı güvenli konutlardır. Rezidanslar bünyelerinde çok sayıda, farklı niteliklerde ve büyüklüklerde konutları barındırır.

Sosyal Konutlar: Apartman gibi tasarlanmış, asansör sınırında olan ve 6 kattan az yükseklikte bitmiş konutlardır (Dülgeroğlu-Yüksel, 1995). Ortaya çıkış nedeni, devletin, gecekonduya alternatif çözüm üretmek yoluyla gecekondunun doğurduğu olumsuz sonuçları ortadan kaldırmak çabasıdır. İkincil neden ise, konutsuz ailelere ucuz konut sağlamaktır (Dülgeroğlu-Yüksel, 1995).

Gecekondular: Dar gelirli vatandaşların içinde barındığı, köyden şehre göç ile sayılarının arttığı konut türüdür. “Bitmemiş konut” “zaman içinde büyüyen konut” gibi isimler de alan gecekondular, ruhsatsız yapılan bir konuttur (Dülgeroğlu-Yüksel, 1995).

Toplu Konutlar: Belli standartlar gözetilerek, devlet eliyle veya büyük kuruluşlar aracılığı ile gerçekleştirilen konut yatırımlarıdır (Sağlar, 2001).

Yalılar: Özellikle boğaz kıyılarında yapılan ve üst-gelir grubundan insanların içinde ikamet ettiği konutlardır (Candaş, 2007).

Siteler: Daha büyük araziler üzerinde inşa edilen, birçoğunun kendine özgü otopark alanları olan konut türüdür.

Türkiye’deki konutların genel tipolojisini apartman blokları oluşturmaktadır (Edgü, 2003). Türkiye’deki konut tiplerini irdelediğimizde, ikinci tip konutların yani hem orta halli hem de yoksul kitlelerin gereksinimlerini karşılayan konutların bütün dünyada olduğu gibi Türkiye’de yeterince üretilmediğini görürüz. Bu durum inşaatları üstlenen özel sektörden kaynaklanmakta, özel sektör daha çok para kazanmak amacıyla varlıklı kesimi hedeflediğinden, orta halli vatandaşlar yeterince düşünülmemektedir (Keleş, 1983). Ulusal kaynaklar konut yatırımına giderken, sağlıklı bir planlama yapılmadığı için, gereksinim dışı spekülasyon konut yatırımları ağırlık kazanmaya başlamıştır (Geray, 1999). Orta ve düşük gelir gruplarına hitap

edecek konut politikaları yerine, büyük ölçekli lüks ya da ikinci konut yapımı hızlanmış, konut yapımı ağırlıklı olarak serbest piyasa koşullarına terk edilmiştir. Orta halli insanları ve onların gereksinimlerini temsil eden bu konut tipine sosyal konut (halk konutu – toplumsal konut) adı verilmektedir. Bu konut tipi; yoksul veya dar gelirli toplulukların barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış, en az boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve ucuz konutu oluşturmaktadır (Keleş, 1983).

2.2 Konut Tiplerinin İklim ve Coğrafyaya Göre Özelleşmesi

Konut tiplerinin oluşumunda iklimsel ve coğrafi etmenler önemli belirleyicilerdir. Çok soğuk ülkelerde konutlar, sağlanabilecek maksimum sıcaklık baz alınarak inşa edilmekte, konut hacimleri de buna uygun şekilde tasarlanmaktadır. Bu durumda çok geniş alanlar, soğuk iklimlerde tercih edilmemektedir. İklimin konut üzerindeki belirleyiciliği ikincil öğelerde de geçerlidir. Örneğin soğuk kış yaşanan ülkelerde aşırı soğuklardan ötürü çift cam detayı uygulanarak soğuk hava geçişi en aza indirildiği gibi, ısı yalıtımının öne çıktığı benzeri çözümlere de gidilmektedir.

Mimarlık ve mimarlık ürünleri bağlamında bir yörenin kendine özgü mimari biçimlenme diline “Yöresel Mimari” adı verilir. Mimari ürünlerin yerelleşmesi, konut tiplerinin oluşumunda coğrafi etmenler ve kültürel formlar kadar etkili olabilmektedir. Örneğin Japonya’da nüfus yoğunluğu çok fazladır ve konutlar küçük hacimlidirler. Ancak Japonya’da konutların küçük olmasının nedenini sadece nüfus yoğunluğu değil, Japonların konutlara kişisel bakışları da belirlemektedir. Japonların küçük konutları, büyük konutlara tercih ettiklerini ve çok büyük konutları gereksiz bulduklarını belirtmek gerekir. İstanbul’da da yüksek nüfus artış oranı konut tiplerinin oluşumunu etkilemiş ve 1990’lara kadar İstanbul’un konut dokusu daha çok küçük konutlardan oluşmuştur.

Öte yanda ülkelerin kendilerine özgü geleneksel mimari formları bulunmaktadır. Bugün dünyanın en gelişmiş sanayi ülkelerinden biri olan Japonya’nın şehirleri Batı’nın mimarlık simgelerinin ağır bastığı bir Doğu-Batı sentezi haline gelmişken, merkezden ara sokaklara girildiğinde iki-üç katlı küçük Japon yapılarına ve Japonya’ya özgü ayrıntılara rastlamak olağandır (Hasol, 1999). Geleneksel formlar yöreden yöreye ve zamandan zamana da değişebilmektedir (Eyüce, 2005).

2.3 Konut Seçim Kriterleri

Konut seçiminde birçok faktör bir arada değerlendirilir. Bunlardan bazıları; konutun polis, itfaiye, eğitim hizmetlerinden faydalanabilirliği, konut büyüklüğü, ulaşım imkânları gibi faktörlerdir. Konut seçiminde bir başka etmen, kişisel tercihlerdir. Kişisel tercihler konut seçiminde belirleyici olabilmektedir. Örneğin ülkemizde tüketicilerin konut büyüklüğüne, ulaşım imkânlarından daha fazla önem verdikleri bilinmektedir. Bununla birlikte tüketiciler konutların işyerlerine yakın olmasına da önem vermektedirler. Özellikle dar ve orta gelir grubundan tüketiciler için bu daha da önemli hale gelmektedir. Tüketicilerin arabalarının olup olmaması da, konut seçiminde bir başka önemli faktörü oluşturmaktadır (Marın ve Altıntaş, 2004).

Konut seçimi sırasında genel olarak şu kriterler aranmaktadır;

- Konutun inşa edildiği ilçe/sem, t,
- Konut türü,
- Fiyat seçenekleri,
- Kat seçenekleri,
- Otopark hizmetleri,
- Peyzaj alanları,
- Sosyal tesisler,
- Alışveriş yerlerine yakınlık,
- Rekreasyon alanları,
- Spor imkânları,
- Güvenlik durumu,
- Ulaşım olanakları.

Bireylerin zevk ve sosyoekonomik özellikleri genel olarak konut yeri seçiminde etkili olmaktadır. Örneğin sosyal statü konut yeri seçiminde önemli bir belirleyendir. İstanbul'da gelir düzeyi yüksek kesimlerin Ulus, Etiler, Bebek gibi semtlerde oturmak istemeleri, bunun bir sonucudur.

İstanbul'da gelir düzeyi orta olan aileler tercih ve ihtiyaçlarına göre kentin içinde ya da dışında yer alan apartmanları, buna karşılık yüksek gelir grubuna sahip olan kesimin müstakil bahçeli evleri ya da kent içi rezidansları tercih ettikleri görülmektedir. Konuttan memnuniyet arazi konumu ve çevre koşulları ile orantılı artıp azalmaktadır.

İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası'nın (İSMMM) yaptığı bir araştırmaya göre, İstanbul'da konut fiyatları 2001 yılından beri 7 ila 20 kat arasında değer kazanmıştır. Yani İstanbul'da konut sahipleri de mülkün değeri anlamında zenginleşmektedir. Bu İstanbul şehrinin katma değeri olarak, konut fiyatlarına yansımaktadır. Araştırma İstanbulluların bütçelerine uygun yerlerde yaşama eğilimlerini ortaya çıkarmayı amaçlamıştır. İstanbul'un ilçe ve semtlerindeki fiyatlar araştırmanın göstergelerinden birisini; diğer bir göstergesi de mahallelerin arsa metrekare fiyatı rayiçleri oluşturmuştur. Tüm bu verilerden yola çıkarak, İstanbul'la ilgili çeşitli rakamsal sonuçlara ulaşılmıştır.

Tablo2.1 İlçeler Bazında İstanbul'un Bazı Semtlerinde Konut Fiyatları

İlçe	2006 sonu konut fiyatları	2007 sonu konut fiyatları	Değişim değeri %
Kozyatağı	220 bin YTL	200 bin YTL	-10
Beşiktaş	250 bin YTL	250 bin YTL	0
Üsküdar	200 bin YTL	200 bin YTL	0
Maltepe	160 bin YTL	135 bin YTL	-15
Şirinevler	110 bin YTL	95 bin YTL	-15

(<http://www.moralhaber.net>)

Tablodan da görüldüğü üzere 2007 yılı sonu itibariyle bir önceki yıla kıyasla İstanbul'un bazı ilçelerinde konut fiyatları aynı kalırken bazı semtlerde fiyatlarda düşüş görülmüştür. Diğer yanda normal konutlar için geçerli olan bu dönüşüm, lüks konutlar için söz konusu olmamış, lüks konut fiyatları rayiçlerinden alıcı bulmaya devam etmiştir. Bununla birlikte araştırmayı yapanlara göre, İstanbul'da lüks konut piyasasında da bir doyum noktasına ulaşılabileceği, dolayısıyla fiyatların rasyonel bir seviyeye ineceği beklenmektedir.

İstanbul'da villa tipi lüks konut projelerinin sayısı giderek artmaktadır. Bugün İstanbul'da villalarda yaşayan nüfus 25 bin hane ve 100 bin kişiyi aşmış bulunmaktadır. Önümüzdeki beş yıl içinde İstanbul'da villa tipi müstakil konutlarda yaşayanların sayısının 100 bin hane ve 300–400 bin kişiye ulaşması beklenmektedir.

İstanbul'un gözde villa bölgelerini Kemerburgaz, Sarıyer, Kilyos ile Riva-Beykoz hatları oluşturmaktadır.

İstanbul'da villa tipi konutlarda yaşayanların büyük çoğunluğu üniversite mezunu, işadamı, serbest meslek sahibi, üst-orta ve üst düzey yöneticilerden oluşmaktadır. İstanbul'un gelir piramidinde en tepede yer alan ilk yüzde 20'lik nüfus, ilde kullanılan gelirin yarısından fazlasını tüketmektedir. En alttaki yüzde 20'lik grubun tüketimi ise toplam gelirin ancak yüzde 5'i seviyesindedir. Bu yüzden İstanbul'da bir yandan gecekondular çoğalırken, öte yandan da lüks konut yapımı hızla sürmektedir. Villa tipi evlere ilginin artmasında bir başka etmeni, varlıklı İstanbulluların doğaya yakın olmak istemesi oluşturmaktadır.

Rezidanslar şehir hayatından uzak olmayı istemeyen İstanbulluların gözdesidir. Rezidansların sayısının hızla arttığı bazı semtler Şişli, Levent, Maslak ve Nişantaşı'dır. Rezidansları tercih edenlerin yaş ortalaması şehir dışındaki villa ve lüks konutları tercih edenlere göre daha düşüktür (<http://www.capital.com.tr>).

3. LÜKS KONUT

Türkiye’de konutla ilgili yasalarımızda, “lüks konut” terimine rastlanmamaktadır. Bununla birlikte lüks konutları; pahalı yapı gereçleri kullanılarak yapılmış, barındırdığı ailenin gereksinmesine kıyasla çok büyük ve alışlagelmiş kolaylıklardan fazlasına sahip bulunan konutlar olarak tanımlamak mümkündür. “Lüks konut” kavramı göreceli bir kavram olup, her durum ve şartta, zamana göre ve kişiden kişiye değişebilmektedir. Ama lüks konutun ne kadar lüks olduğunu, ortalama bir konuttan ne kadar ayrı nitelikler taşıdığına bakarak belirlemek mümkündür (Keleş, 1983).

Lüks konut uygulamalarında 40–50–60 metrekarelik lüks konutlar da olmasına karşın, bazı kaynaklarda lüks konutların, büyük metrekarelerde olması gerektiği ifade edilmiştir. Kimilerine göre lüks konutlar, 60–70 m² den daha fazla kapalı alana sahip, üçten fazla odası olan, genellikle birer konuk salonuna sahip, içinde çocuk odaları bulunan, çocuk odaları ile yatak arasında direkt geçişe haiz, birden fazla tuvaleti olan, teknolojinin son imkânları ile desteklenmiş ve içinde yaşayan insanların doğa ile bütünleşmesine imkân veren çevre şartlarına sahip konutlardır.

Günümüz İstanbul’unda halen gecekondularda yaşayan kentli sayısı çok olsa da, İstanbul halkının kişi başına düşen gelirin gittikçe arttığını söylemek mümkündür. Bu durum haliyle İstanbul’daki lüks konut talebini arttırmaktadır. İnsanlar maddi durumları yükseldikçe, daha kaliteli, daha donanımlı, doğa ile daha bütünleşik, sosyal ve sportif imkânları daha fazla olan konutlara sahip olmak istemektedirler. İşte bu tip konutlar, lüks konut sınıfında yer almaktadır.

Lüks konut kavramı, kişiden kişiye, durumdan duruma, zamandan zamana değişebilen izafi bir kavramdır. Örneğin yirminci yüzyılın başlarında, Boğaziçi’nde, Kadıköy ve Anadolu yakasındaki kent dışı yerleşmelerde, Adalar’da, Beyoğlu ve Nişantaşı’nda inşa edilen gösterişli konutlar, zamanlarının en lüks konutları ve geleneksel tipolojiyi bütünüyle reddetmiş konutlar olmalarına rağmen, bugünkü lüks konutlarla karşılaştırıldığında lüks konut kavramı içine girmemektedir. Oysa üst sınıflar ve levantenlerin yaptırdığı bu konutlar, Avrupa başkentlerindeki yeni mimari

eğilimleri taklit eden bir yapıya sahipti ve bu konutlarda tamamıyla Batılı bir yaşam sürülmüştü. Bu konutlardaki olanaklar, zamanlarının en çeşitli olanaklarını teşkil etmekteydi. Nitekim Hıristiyanlarla Yahudilerin oturdukları Taksim, Tarlabası gibi daha eski mahallelerde, eski kentte de Samatya ve Kumkapı, Balat, Cibali, Hasköy ve Fener'de de artık geleneksel mimari tarzlar terk edilmişti. Gayrimüslimlerin oturduğu mahallelerde kâgir yapı ve yeni üsluplar yavaş yavaş gelenekselin yerini almıştı. O dönemin modern mimari yaklaşımlarında en fazla direnci taş yapılar göstermiştir. Yine ahşap da, özel evlerde en sevilen malzemeyi oluşturmuştur. Ahşap inşaat işçiliği hala canlıdır ve ahşap tuğladan ucuzdur. Üstelik ahşaba karşı toplumda bir sempati de mevcuttur (Kuban, 2000).

Tipoloji açısından 19. yüzyıl İstanbul'u, üç temel konut biçimi sunar: ahşap konutlar, kâgir konutlar ve apartmanlar. Bu dönemde yapılan konutlar genelde iki ya da üç katlıdır. Geleneksel konut tipolojisi içinde bulunan hayatlı evler, evrim geçirerek merkezi hollü konutlar halini almıştır. Ahşap konutların yerini ise yavaş yavaş yangına karşı önlem olarak kâgir konutlar almaya başlamıştır. Dönemin en güzel kâgir konutlarına örnek olarak Haliç'teki Rum ve Yahudi, Kumkapı'daki Ermeni mahalleleri verilebilir. Yine o dönemin kâgir yapı örneklerini ise Ortaköy ve Arnavutköy gibi Boğaz'ın Avrupa yakasındaki köy konutları oluşturmaktadır.

İstanbul'da çok katlı apartmanlar ilk kez, nüfusun en yoğun olduğu Galata-Pera bölgesinde yapılmıştır. Yabancıların yaptığı bu konutlar, o zamanlar Türkler tarafından benimsenememişti (Kuban, 2000).

Tarih boyunca konut tipolojilerini değiştiren bir başka etmen de mimari üsluplar olmuştur. Örneğin 18. yüzyılın barok ve rokoko üslupları, İstanbul'un konut tipolojisini de etkisi altına almıştır. Yine de 19.yüzyıl Avrupa metropolislerinin mimari boyutları Türkiye'ye ancak 20.yüzyılın sonlarında girmiştir.

İstanbul'da 20.yüzyıl başı mimarisine genelde barok ve art nouveau egemen olmuştur. Barok üslup cephe tasarımlarında silmeler, kornişler, balkonlar ve bütün bezemesel ayrıntılarla güncel mimarlık uygulamaları içinde özümsemiştir. Art nouveau da, toplumca benimsenen yerel bir bezeme üslubu olmuştur.

Bu dönemin en önemli gelişmesi ise, Osmanlı'da Birinci Ulusal Mimari denilen ve Osmanlı klasik mimarisinden esinlenen ilk mimarların ortaya çıkması olmuştur. Bu üslubun en önemli iki temsilcisi Kemalettin ve Vedat Beyler'di. Birinci

Ulusalçılar, Cumhuriyete kadar pek çok yapının yapımını gerçekleştirmişlerdir (Kuban, 2000).

Osmanlı İmparatorluğu'nda lüks konutlarda oturanları; levantenler, azınlıklar ve kalburüstü zengin aileler oluştururken, genellikle fakir olan Türk halkı ise sade konutlarda yaşamaktaydı. 1950 öncesi İstanbul'da, modern Türk mimari tarihi içinde önemli sayılabilecek ancak bir-kaç modern konut vardı.

Türkiye'de İkinci Ulusal Mimarlık akımının ortaya çıktığı zaman dilimini, II. Dünya Savaşı dönemi oluşturmuştur. Bu dönemde Türk mimarları yoğun olarak Hitler'in kültür politikalarının etkisi altında kalmışlardır.

Türkiye'de modern mimarlığın ikinci evresi ise Amerikan mimarlığının etkisi altında ortaya çıkmıştır (Kuban, 2000). Bu dönemde basit bir modern mimarlık dili etkili olmuş, ikinci sınıf inşaat kalfaları ve inşaat mühendislerinin yorumlarıyla, temelde cephesinde sürekli pencerelerin bulunduğu dikdörtgen betonarme bloklardan oluşan yapılar, modernizmin simgeleri olarak İstanbul'u işgal etmiştir. Bu dönemde yapı malzemesi üretimi sınırlıydı ve yapılan apartmanlar da estetik niteliğe sahip değildi (Kuban, 2000).

İstanbul için Dördüncü dönemi, endüstrileşme dönemi oluşturmuştur. Bu dönemde, İstanbul hızla apartmanlaşmış ve estetik niteliği olmayan konutlar adeta birbirinin üstünde yükselivermiştir. Bu dönem aynı zamanda İstanbul'da çok katlı konutların hızla arttığı dönemi oluşturur. Artık İstanbul'daki konutlarda kat sayısı itibariyle bir yarış başlamıştır. Nitekim daha sonraki yıllarda İstanbul'un dar sokaklarında bile bina yükseklikleri beş kata kadar çıkmıştır. Daha geniş sokaklarda ise bina yükseklikleri sekiz-onu bulmuştur (Kuban, 2000).

İstanbul'daki çok katlı yapı teşebbüsleri, genellikle bu yapıların arsalarının küçük olmalarından ötürü, içinde oturan sakinlerine mutluluk vermemiştir. Arsa alanının küçük olmasından dolayı dar cephelere sahip olan bu yapılarda insanlar rahat soluk alamamıştır. Üstelik bu durum, cephe mimarisi açısından sevimsiz bir görüntü de oluşturmuştur. İnsanlar adeta sıkışık nizam iskân edilmiştir.

Bu dönemin İstanbul açısından en olumsuz gelişmelerinden birisini ise, istihdam sağlamak amacıyla İstanbul'a göç eden halkın kendi çabalarıyla yaptıkları gecekondular oluşturmuştur. Bu dönemden sonra İstanbul'un gecekondular sayısı hızla artmıştır (Sönmez, 1996). Belirli aralıklarla çıkarılan af yasaları da, İstanbul'un

gecekonduşmasında önemli etmen olmuştur (Sönmez, 1996). İstanbul'da orta halli ailelerin genellikle 1, 2 ve 3 odalı konutlarda oturduğu ve oda başına nüfus yoğunluğunun da 2 kişi olduğu belirlenmiştir (Keleş, 1983).

İstanbul'da modern anlamda lüks, kaliteli, insan doğasını ve mutluluğunu göz önünde bulunduran, zarif konutların yapılmaya başlandığı dönemi 1970'li yıllar oluşturur (Kuban, 2000).

İstanbul'da üretilen lüks konutlarda farklı mimari uygulamalara da rastlanmıştır. Bu farklı mimari uygulamalarda Türk Mimarlarının üretkenlikleri görülmüştür. Modern mimarlık bilgileriyle donatılmış Türk Mimarları günümüzde hayal güçlerini sergileyebilecekleri imkânlarla sahiptir. Türk Mimarlarının yeteneklerini ve tasarımlarını daha fazla ortaya koymalarıyla Türk modern konut mimarisinin zamanla kendine özgü bir nitelik kazanacağı açıktır. Bu aynı zamanda mimarla, ürettiği konutun tekrar barışması ve izdivacı anlamını taşıyacaktır. Çünkü konutun da mimarının de yeniliğe her zaman ihtiyacı bulunmaktadır. Ve sadece üretmiş olmak için konut üretmek, mimara asla haz vermeyecektir (İlhan, 2003).

3.1 Lüks Konutun Özellikleri

Ülkemizde lüks konut özelliklerinin tam ve kesin olarak belirlenebilmesi için, öncelikle sosyal konut kavramının ve niteliklerinin açık bir şekilde ortaya konulabilmesi gerekmektedir. O zaman çeşitli şartlar ve kişilerin bakışlarına göre göreceli olabilen lüks konut kavramı, netlik kazanacak, lüks konutların lükslük dereceleri çeşitli skalalarla ölçülebilecektir. Artık yasalarımızda da "lüks konut" kavramının açık bir şekilde ifade edilmesinin zamanı gelmiştir.

Bunun yanında, lüks konutların belli başlı karakteristik özelliklerini ortaya koyabilmek mümkündür. Örneğin İstanbul'da yaşayan varlıklı ailelerin, büyük iş adamlarının, ülkemizde geçici olarak oturmakta olan yüksek gelirli yabancı uyrukluların ve temsil görevi olan yüksek dereceli kamu görevlilerinin istemlerini karşılamak için üretilmiş olan metrekare cinsinden büyük, gösterişli konutlar lüks konut kapsamına girmektedir (Keleş, 1983).

Peyzaj düzenlemeleri ve çevre dostu olma, lüks konutlarda en çok aranan özelliklerden birisidir. Nitekim çevre ile dost konutların, içinde yaşayanlara daha sağlıklı bir psikolojik atmosfer sunduğu tespit edilmiştir. Çevre ile bütünleşik

konutlar, sakinlerine şehrin gürültü ve stresinden uzaklaşma şansı vermekte, böylece bu insanlar iş hayatlarında daha başarılı hale gelebilmektedir (Suher - Giritlioğlu ve Erkut, 1995).

Öte yanda lüks konutların özellikleri, çeşitli kriterlerle değişebilmektedir. Ülkelerin gelişmişlik düzeyi, fert başına düşen milli gelir, geleneksel yapılar ve zaman faktörü bunlardan sadece birkaçıdır. Örneğin 1960 yılında kent konutları üzerinde yapılan bir ankete göre, konutların %41,1'i iyi, %33'ü orta ve %26'sı da kötü barınma koşulları içindeydiler. O yıllarda iyi barınma koşulları, bir konutun, iklim koşullarına uygun yapı gereçleriyle yapılmış, bağımsız bir mutfığa, tuvalete ve banyoya sahip olduğunu, elektrik, su ve kanalizasyon tesisleri bulunduğunu ifade etmekteydi. Tersine, kötü barınma koşulları içindeki konutlardan ise, yeterince havalandırılmayan, rutubetli, elektriği, bağımsız mutfığı ve akarsuyu bulunmayan, ya da tuvalet ve mutfak gibi kolaylıkları başka ailelerle paylaşmak zorunda olan konutlar anlaşılmaktaydı. Orta barınma koşulları olan konutlar ise, bu niteliklerden yalnız bir bölümüne sahip olan konutlardı (Keleş, 1983).

Günümüzde bir konutun minimum koşulları bir oda, bir tuvalet ve mutfığa sahip olmasıdır. Artık lüks konutlar; satış rakamları, büyüklükleri, konfor şartları, teknolojileri, çevreye uyumlulukları, sportif ve sosyal imkânları ile değerlendirilmektedir.

İstanbul'da üretilen lüks konutların kullanıcılarına sunduğu artı hizmetleri şöyle sıralayabiliriz: rekreasyon alanları, çocuk oyun alanları, açık ve kapalı spor alanları, açık ve kapalı yüzme havuzları, güneşlenme terasları, fitness/aerobik salonları, sauna, masaj ve dinlenme bölümleri, bilardo salonları, dairelere direkt servis imkanı, restoran, bar, kafe hizmetleri, business center hizmetleri, dahili müzik sistemleri, kapalı otopark hizmetleri, akıllı bina uygulamaları, güneş enerjisinden faydalanma imkanı, özel tasarım uygulamaları, kişiye özel uygulamalar, kendi tasarımını oluşturma imkanı (İlhan, 2003), kaliteli ve modern malzeme kullanımı, merkezi ısıtma ve soğutma sistemleri, havalandırma sistemleri, 24 saat tam güvenlik, modern kamera sistemleri ile gözetim, acil anons sistemi, yangın söndürme sistemleri, depreme karşı yüksek duyarlılık, dayanıklı altyapı, kablo TV, uydu bağlantısı imkanları, dahili telefon sistemleri, jeneratör sistemleri, yeterli hacimde su deposu ve yeterli hacimde depo alanlarının oluşturulması (<http://www.lukstanbul.com>).

İstanbul'da üretilen lüks konutların çevresinde rekreasyon alanları ve spor alanları oluşturulmasına günümüzde daha fazla önem verildiği görülmektedir. Tek apartman ölçeğinde bu alanlar kısıtlı olduğu için, apartmanlarda oturan kişiler, rekreatif faaliyetlerini ancak semt spor salonları ve semt parklarında yürütebilirken, sitelerde site alanı içinde böylesi alanlara yer verilebilmektedir (Sağlar, 2001).

İstanbul'daki lüks konutlar günümüzde birçok hizmet birimini bünyelerinde barındırmaktadır. Bunlardan bazılarını şu şekilde sıralayabiliriz:

- Bahçe ve çocuk oyun alanları,
- Tenis kortu, basketbol ve voleybol sahası gibi spor sahaları,
- Açık ve kapalı yüzme havuzu,
- Güneşlenme terası,
- Fitness / aerobik salonları,
- Sauna, masaj ve dinlenme bölümleri,
- Bilardo ve masa tenisi salonları,
- Dairelere servis imkanı sunabilen restoran/bar/kafeler,
- Business center hizmetleri,
- Müzik sistemleri,
- Kapalı otopark hizmetleri,
- Kişisel alışveriş ve teslimat hizmetleri, market alışverişi, kuru temizleme, eczane, alışveriş yardımı ve danışmanlığı,
- Uyandırma hizmeti,
- Yerel ve uluslararası posta, gönderme ve paket hizmetleri,
- Araç kiralama veya uçak kiralama hizmetleri,
- Seyahat acenteliği hizmetleri,
- Vale park hizmeti,
- Bebek bakıcılığı hizmeti,
- Kablosuz ve kablolu İnternet,

- Evcil hayvan bakımı ve bakıcılığı hizmeti (İnal, 2007).

Lüks Daire Özellikleri ;

- Büyük metrekareli daireler,
- İhtişamlı yapılar,
- Farklı ve özel iç mekân tasarımları,
- Modern mutfaklar,
- Merkezi ısıtma ve sıcak su sistemleri,
- Alüminyum panel radyatörler,
- İthal malzemeler,
- Multi-unit müstakil split klimalar.



Şekil 3.1 Malzeme Örnekleri.

Güvenlik önlemleri ;

- Bina ve çevresinde 24 saat güvenlik,
- Eğitimli güvenlik görevlileri,
- Kamera sistemleri,
- Uzaktan kumandalı söndürme sistemleri,
- Acil anons sistemi,
- Depreme duyarlı asansörler,
- Yangına karşı basınçlandırılmış merdivenler.

İnşaat teknikleri ve altyapı;

Lüks konutlarda uygulanan çeşitli inşaat teknikleri ve altyapı uygulamaları bulunmaktadır. Bunlardan bazıları aşağıda sıralanmıştır:

- Gelişmiş ısı yalıtım sistemlerinin uygulanması,
- Kablo TV, uydu bağlantısı,
- Yüksek aydınlatma altyapısı,
- Zehirli gaz çıkarmayan kablo kullanımı,
- Yedekli jeneratör sistemleri.

İstanbul'da üretilen lüks konutlarda en fazla dikkat edilen hususlardan birisini, bu konutların çevre ile bütünleşik olarak üretilmeleri, çevre ile dost olmaları oluşturmaktadır. Lüks konutların tasarımı sırasında bu yapıların iç mekânsal yapısı, dış görünüşü ve çevresiyle bir uyum ve ritim içinde olması yeğlenmektedir (Tümer, 2007). Lüks konutlar, çevresine uygulanan peyzaj düzenlemeleri ile bu konutlarda yaşayan insanların moral düzeyleri yükseltilebilmektedir (Seher-Giritlioğlu-Erkut, 1995).



Şekil 3.2 “İstanbulbis / Göktürk” Projesi (Kemberburgaz - Göktürk Köyü)
(<http://www.ciceklerinSaat.com>)

3.1.1 Konutun maliyeti

Lüks konutların maliyetleri, müşteriye sunduğu imkânların çeşidine, türüne ve özelliğine göre değişebilmektedir. Örneğin bir inşaat firması Kurtköy'de yaptırdığı projede, 87 bin 600 dolar ile 213 bin 600 dolar arasında değişen fiyatlarla müşterilerine akıllı konut satın alma imkânı sunmaktadır. Projenin metrekare birim fiyatı bin iki yüz dolardır. Bu konutların bir özelliği de müşterilerine kendi konforunu tasarlama imkânı sunmasıdır.

Günümüzde lüks konutların fiyatları çok aşırı değerlere ulaşabilmektedir. Yine İstanbul'da bir başka inşaat firmasının yaptırdığı tripleks villalar 20 milyon dolara satılmaktadır.

İstanbul'da üretilen lüks konutlar müşterilere çeşitli alternatiflerle sunulabilmekte, bunun sonucunda alternatif fiyatlar doğmaktadır. Örneğin bir inşaat firması konutlarını 100.000 YTL ile 240.000 YTL arasında değişen fiyatlarla satarken bir başka inşaat firmasının konut fiyatları 250.000 YTL'den başlayıp 320 bin YTL'ye ulaşabilmektedir. Lüks konutların satışlarında vadelenendirme de yapılabilmekte, bu durumda satışlarda vade farkı uygulanmakta ve konutların fiyatı yükselmektedir.

İstanbul Bahçeşehir'de gerçekleştirilmekte olan bir lüks konut projesine ait m² fiyatlarının 1700 YTL ile 2800 YTL arasında değişirken, içinde 240 bin m² kapalı alana sahip 3 adet alışveriş merkezi ve 6 bin adet daire olacaktır. Projeden konut alanlar, ödemelerinin minimum %15'ini peşin ödeme koşuluyla, kalanını 120 aya kadar vadelenendirerek ödeyebilmektedirler.

Bölüm 5.2.2' de detaylı olarak inceleyeceğimiz bazı güncel konut projelerinde ise fiyatlar aşağıdaki tablodaki gibidir :

Tablo 3.1 Örnek Projelerin Fiyat Karşılaştırılması

Fiyat Karşılaştırması		
Proje Adı	Yeri	m2 Satış Fiyatı
Millenium Park	Kurtköy	2500 \$
Antrium Residence	Ümraniye	2500 \$
Yakacık Country	Yakacık	2000 \$
Merit Life Park Bulvar	Ataşehir	2000 \$
Bellevue Residences	Zincirlikuyu	6000 \$
Selenium Panorama	Esentepe	5000 \$
Levent Loft	Levent	3500 \$
Taksim Residence	Taksim	3500 \$
Terrace Fulya	Fulya	5000 \$
Mashattan	Maslak	2000 \$
Sapphire İstanbul	Levent	6000 \$
Selenium City	Etiler	5000 \$
Novus Residence	Ataköy	3000 \$
Spradon Villaları	Bahçeşehir	2500 \$
Ataköy Konakları	Ataköy	2500 \$
Skyport Residence	Beylikdüzü	2500 \$
Alkent 2000	Büyükdere	2500 \$

Tabloda görüldüğü gibi, şehir merkezine doğru gelindikçe m² fiyatları artmakta ve 2500\$'dan 6000 \$' a kadar çıkmakta; genel olarak ise yine m² bazında ortalama satış fiyatı 2500 \$ civarında olmaktadır.

3.1.2 Malzemenin niteliği

Lüks konutlarda seçilen malzemeler gerek fiyat, gerekse kalite açısından en iyi hedeflenerek seçilmektedir. Zemin, tavan ve duvarlarda özel tasarımlar görmek mümkün olduğu gibi, özel ahşap veya çelik merdivenler gibi değişik öğeler de uygulanabilmektedir. Mutfaklarda ankastre mutfak cihazları kullanılmaktadır. Duvar ve camlar ısı, nem ve ses yalıtımlıdır. Lüks konutlar ayrıca gün ışığından maksimum faydalanacak şekilde tasarlanmaktadır.

3.1.3. Metrekare cinsinden büyüklüğü

Konutun büyüklüğü değişik beklentileri olan, farklı demografik yapılara sahip ailelerin isteklerini karşılaması ve onlara uygun olması açısından önem taşır. Ailelerin yaşam tarzı, demografik yapısı ve gelir düzeyi, konut büyüklüğünün seçiminde belirleyici olmaktadır. Bu noktada örneğin bazı aileler metrekare cinsinden çok büyük hacimli konutları tercih ederken, bazıları daha küçük konutları tercih edebilmektedirler (Kuşhan, 2001).

Lüks konutlar günümüzde genelde site ya da bloklar halinde inşa edilmektedirler. Bu site ya da blokların inşa edildiği araziler 10–40 bin metrekare arsa büyüklüğünde olabilmektedir. Siteler birkaç blok ve yüzlerce daireyi ihtiva edecek şekilde inşa edilmektedir. Konutların metrekare cinsinden büyüklükleri projelere göre değişkenlik göstermektedir. Örneğin bir inşaat firması 60 m² den 150 m² büyüklüğe kadar konut üretirken, bir diğer firma 250 m² ila 300 m² büyüklüğe kadar konutlar projelendirebilmektedir.

3.1.4 Kullanıcıya sağladığı konfor

Günümüzde lüks konutlar kullanıcılarına çok çeşitli konfor şartları sunmaktadır. Özel tasarlanmış geniş bahçe ve havuzlar, kullanıcılarına gündelik hayatın stresinden uzaklaşma ve rahatlama hissi verirler. Sosyal tesisler, garaj, otopark hizmetleri, yürüyüş parkurları ve spor alanlarının olması da diğer bazı üstünlükleridir. Projeye

göre daimi sıcak su, çocuk ya da yaşlı bakıcıları, kuru temizleme, ev temizleme gibi hizmetler çeşitlilik gösterebilmektedir.

3.1.5 Güvenlik

Günümüzde üretilen lüks konutlarda en çok dikkat edilen hususlardan birini güvenlik konusu oluşturmaktadır. Bu konutlarda kullanılan görünür-görünmez güvenlik sistemleri, kameralı görüntüleme ekranları ve alarm cihazları ile üst düzeyde güvenlik hedeflenmektedir. Hatta bu yüzden lüks konutların bazıları artık akıllı konutlar olarak üretilmektedirler. Akıllı konutlarda, kamera sistemi vasıtasıyla konuta girmek isteyen yabancı bir kimse hemen görülmekte, alarm sistemi çalışmaya başlamakta ve böylece gerekli müdahale hemen yapılabilmektedir.

Lüks konutlarda dış güvenlik önlemlerine büyük önem verilir. Kimi konutların çevresinde güvenlik duvarları oluşturulmakta ve 24 saat hizmet veren güvenlik görevlileri istihdam edilmektedir. Bu suretle konutun azami güvenliği sağlanmaktadır.

3.1.6 Sağlamlığı, zemin durumu

Lüks konutların önemli bir özelliği de, bu konutların inşası sırasında gerek yapının, gerekse zeminin sağlamlığının esas alınmasıdır. Özellikle 17 Ağustos 1999 depreminden sonra bu konuya daha itina ile yaklaşmakta, konutlar yenilenen deprem yönetmeliğine uygun olarak projelendirilmekte ve uygulanmakta; inşa edilmeden önce zemin etüdüleri yapılmakta ve bu sayede yapılar için en uygun arsa ve yapım sistemi belirlenmeye çalışılmaktadır. Böylece inşaat firmaları, yapılarının depreme dayanıklı olduğunu öne sürebilmektedir. Lüks konutlar inşa edilirken, yapıların sağlam ve güvenilir olmasına öncelik gösterilmektedir (Kuşhan, 2001).

Zeminin istenen mukavemette olmaması durumunda “jetgroud” denen zemin iyileştirme yöntemine gidilmekte ve-veya temelde kolon altlarına kazık çakılarak sağlam zemine ulaşılmaktadır. Bu işlemlerin yapılması sağlam yapılar elde etmek için zorunlu olmasına karşın yapım maliyetini de ciddi oranda artırmaktadır. Dolayısıyla, getirdiği yüksek maliyet nedeniyle orta ve alt gelir grubuna hitap eden projelerde bu tip işlemlerin uygulanması çok yaygın değildir.

3.1.7 Ortalamanın üstünde satış fiyatı

Günümüzde, arsa payları hariç lüks konutların m2 bazında maliyeti yaklaşık olarak 650 \$ civarındadır. Bu fiyat, standart konutlarda seçilen standart malzemeler ile en fazla 450 \$' a indirilebilmektedir. Bunun yanında, standart konutlarda satış fiyatları 800 \$ ila 1100 \$ arasında değişmekte iken; Tablo 3.1'deki örnek projelerin fiyat karşılaştırılmasında görüldüğü gibi, lüks konut fiyatları standart konutlara göre minimum 2,5 kat yüksek kalmaktadır.

3.2 Konutun Doğal ve Sosyal Çevresi

Konutlar; içinde barınan insanlar için, barınaktan öte sosyal özellikler sunarlar. İnsanlar evlerinde yaşamlarını sürdürür, bir yandan da sosyal ihtiyaçlarını karşılarlar. Konut çevresi hem konutu, hem de komşulukla toplumsal çevreyi içeren bir kavramdır; kişinin çevresindeki karmaşık dünyası ile sosyal ve fiziksel ilişkisi olarak tanımlanır. Lüks konutlar inşa edilirken, içinde yaşayan insanların çevreleriyle azami ilişki kurabilecekleri ortamlar oluşturulmaya çalışılır. Bu noktada inşa edildikleri bölgelerde konutların yoğunluğu önemli hale gelir ve bu konut tercihlerini etkiler (<http://www.itudergi.itu.edu.tr>). Nitekim insanlar genelde sosyal açıdan kendilerine uygunluk gösteren kişilerin yanında yaşamak isterler (Marulyalı, 1991).

3.2.1 Peyzaj tasarımı

Günümüz konutları, çevrelerinde muhakkak bir peyzaj alanı içerecek şekilde üretilmektedirler. Bu noktada çeşitli peyzaj tasarım örnekleri gün yüzüne çıkmaktadır. Modern şehir yaşantısında, iş hayatının insanlara yüklediği stres ancak doğa ve yeşillik ile dengelenebilmektedir. Bu yüzden ki; lüks konutlar üretilirken çevrelerinde yeşil alanların, ağaçlık alanların bulunmasına özen gösterilmektedir. Yapılan peyzaj düzenlemeleri, çeşitli peyzaj tasarımları konutlar içinde yaşayan insanlara huzur verici bir etkiye sahip olmaktadır.

Lüks konutlara peyzaj tasarım örnekleri uygulanmak istendiğinde peyzaj mimarları proje sürecine dâhil edilmekte, peyzaj mimarlarının uyguladıkları çeşitli peyzaj örnekleri, lüks konutları süslemektedir.

Peyzajda getirilen yenilikler, özel tasarımlar konut ve çevresinin değerini arttırmakta ve böylece burada yaşayan ailelerin toplumda genel itibarları artmaktadır (Marulyalı, 1991).

3.2.2 Otopark, havuz, sosyal tesis gibi ek öğeler

Lüks konutlarda olması arzu edilen öğelerden bazılarını otopark, havuz ve sosyal tesisler gibi özellikler oluşturmaktadır. Günümüz şehirlerinde otopark önemli bir sorundur. Bu nedenle lüks konutlar inşa edilirken, ihtiyaca cevap verebilecek büyüklükte bir otoparka sahip olması gerekmektedir. Havuz ve sosyal tesisler de önemli gereksinimlerdendir. Kullanıcıları için güneşin keyfini çıkarma ve bir tür spor yapma imkânı veren havuzlar, günümüzde pek çok lüks konutta yer almaktadır. Sosyal tesisler, konutların dışında konut sahiplerinin yemek yiyebilecekleri, misafirlerini ağırlayabilecekleri, kimi projelerde toplantı ve görüşmelerini yapabilecekleri, spor yapabilecekleri, eğlenceli saatler geçirebilecekleri mekânları oluşturur. Lüks konutlar inşa edilirken, sosyal tesislere de sahip olmasına özen gösterilmektedir. Böylece lüks konutların sahipleri, sosyal aktivitelere de katılma şansını elde etmektedirler.

3.2.3 Prestijli bir bölgede bulunması ya da sosyal statüsü yüksek insanlarla bir arada bulunulması

Lüks konutlara sahip olan insanlar, maddi yönden varlıklı, statü sahibi insanlardır. Konutları bu insanların statü göstergeleridir (Kellekçi, 2005). Bu nedenle bu insanlar şehrin prestijli bölgelerinde, semtlerinde ikamet etmek isterler. Örneğin Etiler, Ulus, Bebek semtleri İstanbul'un prestijli semtlerindendir (İnal, 2002). Prestijli konutlarda ve semtlerde oturmak, burada oturan insanlar için, şehrin merkezinde de olsa insan kalabalığından uzakta, huzurlu bir yaşantı yanında psikolojik bir tatmin de sağlamaktadır.

Kullanıcısı için lüks konut bölgesinin seçiminde üç ana faktör belirleyici olmaktadır. Bunlar,

- Konut bölgesinin kent içindeki yeri
- Uygulamayı yapan girişimcinin niteliği

- Kullanıcı grubunun sosyal statüsüdür (Edgü, 2003).

Günümüzde lüks konutlar, bu konutları alacak kişilerin özellikleri dikkate alınarak üretilmektedir (Marulyalı, 1991). Lüks konutları alacak kişiler, bu yapılardan neler beklerler, neler onları memnun eder, bunlar araştırıldıktan sonra konutlar yapılmaktadır (Şahin, 1987).

3.3 Lüks Konut Parametreleri

Günümüzde lüks konutları tanımlayan pek çok parametre bulunmaktadır. Bunlardan bazılarını; konutun maddi değeri, hacmi, sahiplerine sunduğu imkan çeşitliliği gibi konular kapsamaktadır. Uluslararası görüş lüks konutların “lüks” statüsünde sayılabilmeleri için, yüzme havuzu içermeleri gerektiğini bildirmektedir. Buna göre bir evin lüks konut statüsüne girebilmesi için sahip olması gereken en temel nitelik yüzme havuzudur. İçermesi gereken diğer özellikleri; tenis kortu, teraslar, büyük bahçeler ve özel tasarım mutfaklar oluşturmaktadır (<http://www.yapi.com.tr>).

Lüks konut parametrelerini;

- Ortalamanın üstünde bir fiyat,
- Normalin üstünde standartlara sahip konut,
- Çok fonksiyonlu yapı,
- Sosyal statü göstergesi olma,
- Yüksek konfor ve güvenlik,
- Çağdaş tasarım,
- Yeşil alana sahip olma,
- Temiz çevre,
- Sağlam altyapı,
- Akıllı bina uygulamaları,
- Manzara,
- Gösteriş,
- Ve ulaşım kolaylığı

olarak sıralayabiliriz (Marulyalı, 1991).

Bu doneleri, güncel veriler ve bilgiler ışığında, aşağıdaki gibi sınıflayabiliriz;

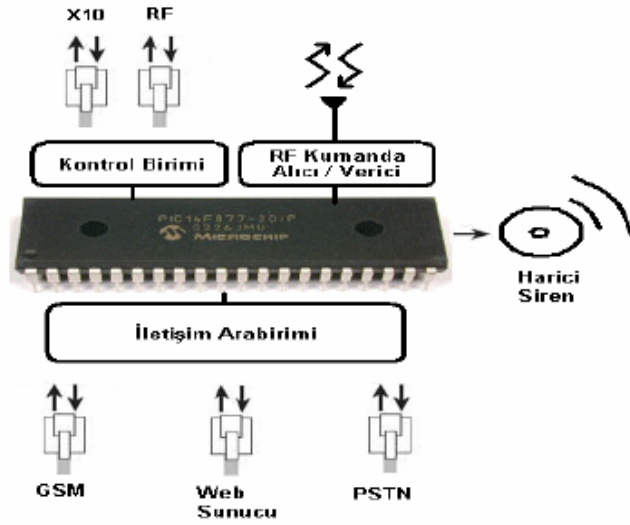
- Akıllı Bina Sistemlerinin Kullanılması
- Normalin Üstünde Standartlara Sahip Olması - Kullanıcının Farklı
- İsteklerine Cevap Verebilmesi
- Manzarası, Yönlenme ve Güneş Işığı ile İlgili Konumu
- Ulaşım Kolaylığı
- Ünlü Bir Mimar Tarafından Tasarlanmış Olması
- İnşaat Şirketlerinin Lüks Konutlara Etkisi
- Çok Fonksiyonlu Olabilmesi

3.3.1 Akıllı bina sistemlerinin kullanılması

Kimi lüks konutlarının en önemli özelliklerinden birisini, bu konutların akıllı konutlar olarak üretiliyor olmaları oluşturur. Günümüzde pek çok lüks konutta, kullanıcılarının farklı isteklerine cevap verebilme özelliğine sahip akıllı bina sistemleri kullanılmaktadır (Türkcan, 2006). Akıllı konut demek; konutun ısıtma, havalandırma, iklimlendirme sistemlerinin otomatik olarak kontrol edilebilmesi, bir bilgisayar sistemi ile örneğin konut iç ısısının ayarlanması, mutfak araçlarının uzaktan çalıştırılabilmesi ve konutun güvenliğinin kameralarla yapılması anlamına gelmektedir. Günümüzde bazı akıllı binalar güneş enerjinden maksimum fayda sağlayacak şekilde üretilmektedirler. Akıllı binalar üzerinden elde edilen güneş enerjisi, konutun iç ısıtmasında, sıcak su elde edilmesinde vs. kullanılabilir. Bu aynı zamanda konut için enerji tasarrufu anlamına gelmektedir.

Bir binanın "akıllı" olarak nitelendirilebilmesi için yalnızca ısıtma, havalandırma ve iklimlendirme sisteminin akıllı olması yetmemektedir. Kartlı geçiş sisteminin, yangın algılama ve alarm sisteminin, güvenlik sisteminin, aydınlatma sisteminin hatta asansörlerinin bile "akıllı" olması, ayrıca bu sistemlerin tümünün birbiriyle entegre edilerek tek merkezden kontrol edilebilmesi gerekmektedir. Bir binanın gerçekten akıllı olup olmadığı, tüm bu kontrol sistemlerinin birbirleriyle entegre olarak çalışıp çalışmadığından anlaşılmaktadır (Türkcan, 2006). Entegre kontrol sistemiyle

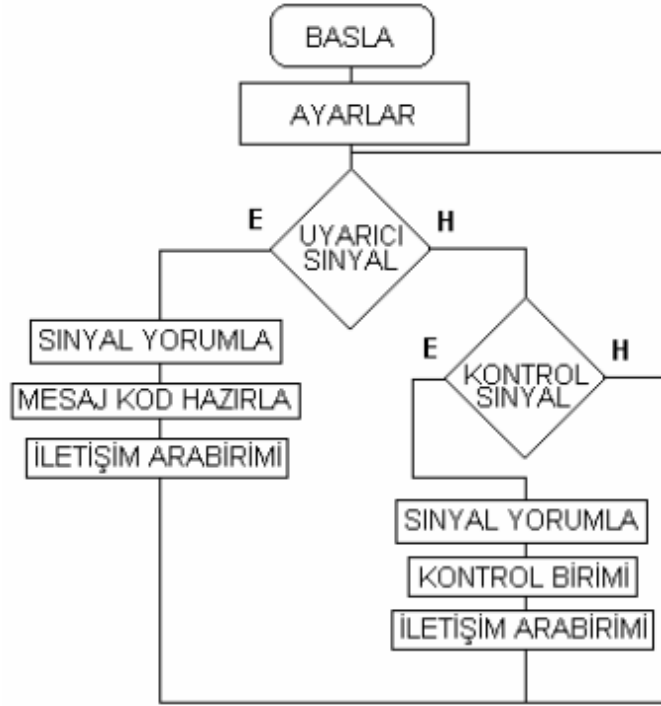
donatılmış bir binada bir tehlike anında, örneğin yangın algılayıcılardan yangın sinyali alındığında olayın tam yeri güvenlik merkezine bildirilirken otomatik olarak yangın çıkan katta anonslar yapılabilmekte, kilitli yangın kapıları kendiliğinden açılabilmekte, asansörler kendiliğinden zemin kata inip içinde kimseyi hapsetmeden durabilmekte, ilgili kattaki elektrikli cihazların devre dışı kalması sağlanabilmekte; kısaca tehlike anı için belirlenen senaryolar, merkezi bilgisayar tarafından yerine getirilerek olası tehlikelerin en az zararla atlatılması sağlanmaktadır (<http://www.honeywell.com.tr>).



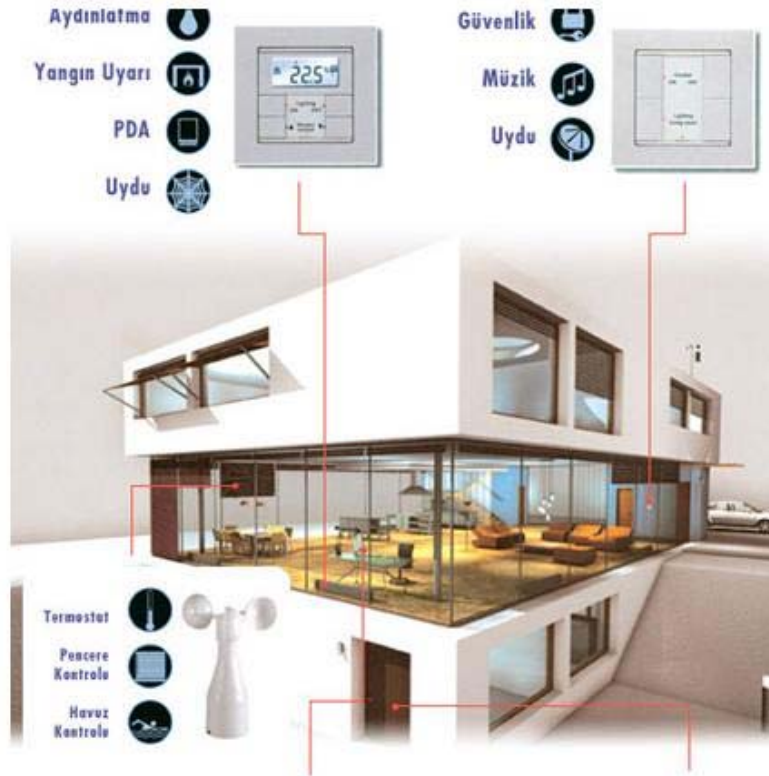
Şekil 3.3 Akıllı Binalarda Uygulanan Merkezi Kontrol Birimi Uygulamalarının Genel Yapısı



Şekil 3.4 Kontrol Edilebilen Birimler



Şekil 3.5 Lüks Konutlarda Uygulanan Uzaktan Kumandalı Sistemlerin Temel Akış Diyagramı



Şekil 3.6 Ev Otomasyonu Web Erişim Arabirimi

3.3.2 Normalin üstünde standartlara sahip olması - kullanıcının farklı isteklerine cevap verebilmesi

Günümüzde lüks konutlar kullanıcılarına büyük ve geniş çeşitlilikte faydalar sunarlar. Böylesi konutlarda yaşayanlar, pek çok günlük ihtiyaçlarını kolayca giderirler. İstanbul'daki lüks konutlarda, görevlendirilen hizmet personeli, lüks konut sahiplerinin alışveriş ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

Lüks konutlar pek çok özelliği bir arada bulunduran yapılardır. Güncel lüks konutların çevresinde çoğunlukla küçük de olsa ticaret birimleri veya bir alışveriş merkezi bulunur. Açık ve kapalı sosyal olanaklar sunmaları da lüks konutların önemli bir avantajını oluşturur.

3.3.3 Manzarası, yönelme ve güneş ışığı ile ilgili konumu

Yapının konumu ve yerleşimi ayrı bir öneme sahiptir. Yapı tasarımında yer seçimi şansı çok az olduğundan tasarımcının yapı için önceden belirlenmiş arazi parçasının varolan özelliklerini (topoğrafik düzeni, eğimi, yönü vb.) veri olarak değerlendirerek güneş ışığı açısından en uygun konumu belirlemesi gerekir. Bu belirlemenin kentsel yerleşme ölçeğinde, mevcut yerleşme dokusuna uyması gerekir.

Güneş ışınları açısından bir yapının yönlendirilişindeki ana ilke, kışın güneş ışınlarından olabildiğince yararlanmak, yazın ise aşırı etkisinden korunmaktır. Yönlendirme, yapı içi ısısal konforu güneş etkilerine bağlı olarak etkiler. Güneş etkenine göre yapılacak bir yönlendirme ile istenilen düşük sıcaklıklar veya yüksek sıcaklıklar elde edilebilir. Bu veriler de göz önünde bulundurularak, yatak odalarının sabah güneşini alması, tuvalet ve banyo gibi hacimlerin güneş ışınlarından uzak kalması tercih edilir.

Lüks konutların güzel bir manzaraya sahip olma istemleri, konutların daha tasarım aşamasında şekillendirilir. Tasarım aşamasında bir başka belirleyeni, bu konutların rüzgârdan en az etkilenmesini sağlayacak şekilde konumlandırılmaları oluşturur.

3.3.4 Ulaşım kolaylığı

Günümüzde lüks konutlar site olarak, genellikle şehirlerin dış bölgelerinde inşa edilmektedirler. Bunda şehir içinde bu konutların inşa edilmesi için yeterli alanın

kalmamış olmasının payı vardır. Ayrıca şehir dışına gidildikçe şehrin kötü hava koşullarından da uzaklaşmış olmaktadır. İşte böylesi avantajlarından dolayı günümüzde lüks konutlar daha çok şehirlerin çevresine yayılmaktadır. Bu durum bu konutlar için ulaşım sorununu beraberinde getirmektedir. Bu nedenle lüks konutlar şehir dışında inşa edildiklerinde, buralara toplu taşıma imkânı sağlanmaktadır. Şehir merkezine otobüs seferleri, deniz yolu ya da metro olanakları, lüks konutların ulaşım ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

3.3.5 Ünlü bir mimar tarafından tasarlanmış olması

Lüks konutlar, içinde yaşayan sakinlerine, sağladıkları birçok avantajın dışında görsel ve tasarımsal zevkler de yaşatırlar. Günümüzde lüks konutlar çok çeşitli varyasyonda, mimarlık mesleğinin farklı, özgün yapıtları olarak inşa edilmektedirler.

Konutların tasarımında tasarımcının rolü öncelikle talebi karşılamaktadır. Tasarımcıların belirlenmesi yatırımcıya bağlıdır. Ancak uygulamada daha çok ünlü mimarların tercih edildiği görülmektedir (Kuşhan, 2001). Hatta bazı lüks konutlar mimarının adıyla anılır.

Uluslararası emlak danışmanları, bir konutun lüks sayılabilmesi için tanınmış bir mimarın elinden çıkmış olmasını kıstas almaktadırlar. Bu noktada tanınmış mimarların evlere özel yaptığı mutfak, banyo, iç ve dış mekân tasarımları da önemli hale gelmektedir (<http://www.yapi.com.tr>).

3.3.6 İnşaat şirketlerinin lüks konutlara etkisi

Mimarların olduğu gibi, yapımcı şirketlerinde projelere önemli etkileri bulunmaktadır. Mimar projeyi kendi bilgi, beceri ve tercihleri dâhilinde olduğu kadar müşteri tercihlerini de dikkate alarak tasarladığı için; işveren sıfatıyla sürece dâhil olan şirketlerin görüşleri ve lüks konuta bakışları ve tercihleri projeleri ciddi oranda olumlu ya da olumsuz yönde etkilemektedir.

Yapılmakta olan lüks konutların konseptlerinden tutun da, isimlerine ve yerlerine varıncaya kadar yatırımcı firmanın tercih ve görüşleri birinci dereceden konut gelişimini etkilemektedir.

3.3.7 Kullanıcı açısından gösterişi – statü göstergesi olması

Lüks konutlarda ikamet edenler genellikle sosyal statüleri yüksek insanlardır. Sosyal statüleri yüksek insanlar eğitim düzeyleri yüksek, kültürlü ve gelir düzeyi yüksek insanlar demektir (Edgü, 2003). Bu yüzdendir ki, lüks konut ediminde belirleyici bir unsur, bu yapıların gösterişli yapılar olmaları oluşturur. Burada konutun görkemi, sahibinin yaşam biçiminin sosyal statüsünün yansımaya verdiği önem ile örtüşür. Konutun görkemi, konutun büyüklüğü, doğal çevresi ve tasarımsal farklılıklarıyla belirir.

3.3.8 Çok fonksiyonlu olabilmesi

Günümüzde yapının konum, ulaşım, prestij vb. gibi yukarıda bahsettiğimiz özelliklerinin yanında çok fonksiyonlu olabilmesi ve birden çok işleve cevap verebilmesi kimi kullanıcılar için tercih sebebi olabilmektedir. “Home - Office” olarak tabir edilen tercihe göre ev ya da ofis; ya da her ikisi bir arada kullanılabilen yapılar ve özellikle büyük metrekareli konut tiplerinde hobi salonu, depo vb. isimlerle ayrılan boş alanlarda kullanıcı tercihinin göre verilen yeni işlevlerle bu özellik öne çıkmaktadır.

3.4. Lüks Konutların Sınıflandırılması

Daha önce de belirttiğimiz gibi, “Lüks konut”un kullanıcı açısından izafi bir terim olmakla birlikte, sosyal konut terimi gibi belli ölçütler verilerek tanımlanamadığını, bireylere ve zamana göre değişebildiğini belirtmek gerekir.

Türkiye’de ailelerin büyük bir çoğunluğu (%72,4) 1-3 odalı konutlarda oturmaktadırlar (Keleş, 1983). Bununla birlikte, özellikle 1999 sonrası konut üretiminde çeşitlilik artmış ve tek odalıdan 7-8 odalı konutlara kadar alternatifler ortaya çıkmıştır. Türkiye’de konutların barınma koşullarına ilişkin güvenilir bilgilerin alındığı 1950 yıllarından itibaren yapılan gözlemler, büyük kentlerin ve İstanbul’un gelişmiş semtlerinde lüks yapıların çoğaldığını göstermektedir. Bununla birlikte barınma koşullarında çok olumlu gelişmeler görülmemiştir. Örneğin, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme nedeniyle kentlerde oda başına düşen nüfus rakamında yeterli düşüş sağlanamamıştır.

Lüks konutları tanımlamakta çekilen güçlük, bu tip konutları kendi içinde sınıflandırmak istediğimizde de karşımıza çıkar. Bununla birlikte lüks konutları genel olarak; tek ya da az katlı lüks konutlar ve çokkatlı lüks konutlar olarak sınıflandırmak mümkün olurken, tek ya da az katlı lüks konutları da taşımış oldukları özelliklerine göre kendi içinde yalılar, özel güvenli konaklar, rezidanslar gibi sınıflandırmak mümkündür. Şekil 3.7’deki fotoğrafta villa tipi lüks bir konutun görüntüsü görülmektedir.



Şekil 3.7 Kent Dışı Villa Sitesi Örneği – Tepekent, Büyükçekmece

Genel olarak lüks konutlar, normal standartların üstünde kullanıcı isteklerine hitap ederler. Lüks konutların çok geniş büyüklük ve çeşitlilikte üretilmelerinin altında yatan gerçek ise her bireyin konuttan beklentisi ve gereksinimlerinin farklı farklı olmasındandır (Candaş, 2007).

İstanbul’da yalı tipi lüks konutlara en iyi örnekleri, Boğaziçi yalıları oluşturmaktadır. Her ne kadar bu yapılar eski geleneksel formları bünyelerinde bulunduruyor olsalar da, günümüzde modern teknoloji ile birleştirilmiş pek çok Boğaziçi yalısı da bulunmaktadır. Aşağıdaki fotoğraf Boğaziçi’nde bulunan lüks yalılarından birisini göstermektedir.



Şekil 3.8 Bir Boğaziçi Yalısı

Çok katlı lüks konutlara (rezidans) örnek olarak da Kiler Grup’un İstanbul Levent’te inşa etmekte olduğu “Sapphire İstanbul” projesini gösterebiliriz. Aşağıdaki fotoğrafta inşaatı sürmekte olan çok katlı lüks konutların perspektifleri görülmektedir.



Şekil 3.9 Sapphire İstanbul

Tablo 3.2 Kent İçi ve Kent Dışı Konut Tipi Karşılaştırılması

YER	KONUT TİPİ	Güvenlik	Peyzaj Düzenlemesi	Sosyal Tesis	Servis Hizmetleri	Havuz	Akıllı Bina Sistemleri
Kent İçi	Bağımsız Tek Ev	Değişken	Var	Yok	Yok	Değişken	Değişken
	Bağımsız Tek Evlerden Oluşan Site	Var	Var	Var	Değişken	Var	Değişken
	Bağımsız Katlı Konut	Değişken	Değişken	Değişken	Değişken	Yok	Değişken
	Bağımsız Katlı Konutlardan Oluşan Site	Var	Var	Var	Var	Var	Değişken
	Çok Bloklü Katlı Konutlardan Oluşan Site	Var	Var	Var	Değişken	Var	Değişken
	Rezidanslar	Var	Değişken	Var	Var	Var	Var
Kent Dışı	Bağımsız Tek Ev	Değişken	Var	Yok	Yok	Değişken	Değişken
	Bağımsız Tek Evlerden Oluşan Site	Var	Var	Var	Değişken	Var	Değişken
	Bağımsız Katlı Konut	Değişken	Var	Değişken	Değişken	Yok	Değişken
	Bağımsız Katlı Konutlardan Oluşan Site	Var	Var	Var	Var	Var	Değişken
	Çok Bloklü Katlı Konutlardan Oluşan Site	Var	Var	Var	Değişken	Var	Değişken
	Rezidanslar	Var	Var	Var	Var	Var	Değişken

Tabloda görüldüğü gibi, kent içi – kent dışı konutların tamamına yakınında güvenlik, peyzaj düzenlemesi ve sosyal donatılar ortak olarak bulunmasına karşın; sosyal tesis, servis hizmetleri ve havuz konut tipine göre farklılık göstermektedir. Akıllı bina sistemlerinin kullanımı ise değişkendir.

3.5 Başka Ülkelerden Lüks Konut Örnekleri

Apartmanlar, rezidanslar, ikiz evler, müstakil evler, sıra ev, sosyal konut, siteler, toplu konutlar, gecekondular, yalılar gibi ülkemizde de olan ve bölüm 2.1.'de detaylı olarak değindiğimiz konut tiplerinden farklı olarak ülkemizde henüz tam olarak yaygınlaşmamış konut tipleri bulunmaktadır. Bunlar;

Condominium; Latince beraber/birlikte/müşterek anlamına gelen “con” sözcüğünden gelmekte olup, mülk sahipliği (kat mülkiyeti) anlamına gelmektedir. Bir apartmanda ikamet eden ahalden her birinin yaşadığı konutun(katın) sahibi olması ve kontrolünü elinde bulundurmasını ihtiva etmektedir. Teknik olarak condominium bir mülkiyet/sahiplik türü olup, mülk türü değildir. İştirak halinde kat sahipleri mülkün tamamı üzerinde söz sahibi, bina ile ilgili alınacak kararlarda etkili ve binanın ortak alanlarını kullanma hakkına sahiptirler.

Domicile; Konut sahibi tarafından, esas (ana) konut olarak belirlenen ve genel, rutin amaçlarla kullanılan evdir. Ev sahibinin içinde yaşadığı, gerçek, belirli ve sürekli evidir. Ev sahibi bu özelliklerde bir başka ev edinene kadar, bu ev asıl evi olmaya devam eder.



Şekil 3.10 Milano Condo Tower, ABD

(<http://www.arkitera.com>)

Şekil 3.10’da görülen Milano Condo Tower, ABD’nin Florida eyaletinde bulunan okyanus manzaralı 13 katlı bir apartman bloğudur. Sauna ve Spa hizmetleri bulunmaktadır. Ayrıca spor ve golf oynama imkânları sunmaktadır.



Şekil 3.11 N. Va Condo Building, ABD

(<http://www.arkitera.com>)

Şekil 3.11’de görülen N. Va Condo Building, 67 bağımsız üniteden oluşmaktadır. Bina üniteleri kat sahipliği şeklinde satılmaktadır. Mülk sahibi yılda bir ay ücretsiz dairesini kullanmakta, diğer zamanlarda dairesini kiralarak yatırımcı tarafından bir tür otel olarak kullanılmaktadır.



Şekil 3.12 XXLong Summerhouse

(<http://www.powerhouse-company.com>)

Şekil 3.12’de görülen, XXLong Summerhouse lüks konutların da daha ucuza üretilebileceği fikrine dair bir yazlık ev denemesidir. Tasarlanırken içindeki eşyalar

ile birlikte düşünölen yapının kullanıcı sayısı birden fazladır. Yapı bir devre mülk gibi işletilmekten ziyade, dost aileler arası yapılan anlaşmalar sonucu ikamet kullanılmaktadır.



Şekil 3.13 MF House, Japonya

(<http://www.architecturew.com>)

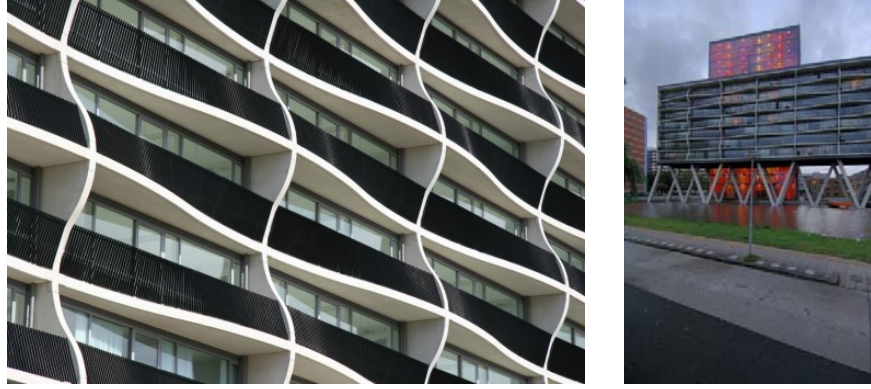
“MF House”da mimarlar değişken ve çağdaş Japon ailesi yaşamına uygun, kullanıcısı belli olan bir bina tasarlamışlar. Yapı 6’sı iki katlı, 3’ü ise ‘flat’lerden oluşan toplamda 9 birimden oluşuyor. Her bir birim beyaza boyanmış giriş/servis çekirdeğinden ve de çıplak beton olarak sıvanmadan bırakılmış ahşap döşeme kaplamalı yaşama/uyuma mekânlarından oluşur. Bu anlamda alışık olduğumuz konut tipolojisinden uzaklaşmıştır. Beton taşıyıcı duvarlar kuzeyden güneye yapıyı böler ve cam malzeme ile sonlanırlar.



Şekil 3.14 Izola Housing

(<http://www.ofis-a.si>)

Şekil 3.14’de görülen “İzola Social Housing” Slovenya’da açılan ‘genç aileler için konut yarışmasının kazanılması sonucu oluşmuş olan 2 bloklu bir site tasarımıdır. Ailelerin nüfus itibariyle artana kadar kullanmaları için düşünülmüştür.



Şekil 3.15 De Plussenburgh, Hollanda

(<http://www.aronsengelauff.nl>)

Hollanda’da uygulanmış olan “de Plussenburgh” konut yapısı 55 yaş üstü kullanıcılarına göre şekillenmiş spesifik bir konut çeşididir. Tasarım tipolojisinde Hollanda’daki yoğun estetik beklenti göze çarpmaktadır. Ayrıca kullanıcıların birbirleri arası ilişkilerinin artırılması amacı gözetilmiştir. Bununla birlikte kullanıcıların yaşına göre nispeten daha eğlenceli iç dizaynlar göze çarpmaktadır. Özellikle renkli ve farklı malzemelerden oluşan yapı maddi imkânların ve refah arzusunun tasarıma olan etkisinin güzel bir yansımasıdır.



Şekil 3.16 De Rokade, Hollanda

(<http://www.aronsengelauff.nl>)

4 Bloğun birbiri içine girmesi sonucu oluşmuş olan bu 21 katlı konut yapısı ‘genç/orta yaş’ insanlara hitap eden bir tasarım anlayışı ile gerçekleştirilmiştir. Araba garajlarına 2 katlı bir asansör sistemi kurulmuştur. Bunun yanında garaj gün ışığı almakta ve doğal havalandırma ile havalandırılmaktadır. Bu durum garajı diğer lüks

konutlarda olduğu gibi otoparkı yapıda karşılaşılan kasvetli bir alan olmaktan çıkarmış, insana huzur ve istek veren bir alana dönüşmesini sağlamıştır. Bunun yanında Avrupa'da apartmanların yaş durumun göre şekillenmeye başladığı gözümüzden kaçmamaktadır.

Görüldüğü gibi, ülkemizde olduğu gibi yurtdışında da farklı ülkelerin kendi kültürlerine has lüks konut örnekleri bulunmaktadır. Benzeri örneklerin, artan gelir ve refah düzeyi ile başta İstanbul olmak üzere ülkemizde de uygulanması olağandır. Ancak Türkiye'de uygulanan lüks konutların özellikle daha gelişmiş olan ülkelerdeki örneklere göre otopark, sosyal tesisler, akıllı ev sistemleri gibi önemli ayrıntıların bulunması geçilecek bir sonraki adım açısından önemli bir durumu teşkil etmektedir. Çünkü gelişmiş ülkelerde bulunmayan temel ihtiyaçların karşılanamaması durumunun etkisi olmadan tasarlanan konutlara göre ülkemizde inşa edilecek olan konutlar temel ihtiyaçları karşılamak da öncelikli olarak düşünülmelidir.

4. İSTANBUL'DA YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT TALEBİ

VIII. beş yıllık kalkınma planına göre, 2000 yılı itibarıyla Türkiye'de toplam 14,8 milyon civarında konut mevcut olup, bunun 10,2 milyonunun 20.000 ve daha fazla nüfuslu yerleşim yerlerinde yer aldığı tahmin edilmektedir. Planlı dönemde devam eden nüfus artışı, göç ve şehirleşme hızına bağlı olarak ortaya çıkan çarpık şehirleşmenin en büyük göstergesi olan konut sorunu, ekonomik ve sosyal politikalar açısından önemini devam ettirmektedir.

Konut ihtiyacının karşılanamaması, açığın ruhsatsız yapılaşma ile kapatılmasına yol açmaktadır. 1984 yılından bu yana bina sayımı yapılmamasından kaynaklanan veri eksikliği dolayısıyla yapı ve kaçak yapı stoku hakkındaki bilgiler sınırlı kalmaktadır. Kaçak yapı stoğunun yaklaşık 2 milyon civarında olduğu tahmin edilen üç büyük kente ilave olarak tüm ülkedeki bu tür yapılaşma kentlerin yapı ve çevre kalitesini bozmakta, denetimsiz yapı stoğu özellikle sel, deprem, yangın gibi felaketler karşısında alınması gereken önlemleri zorlaştırmaktadır.

İstanbul, sürekli büyüyen ve nüfusu artan bir şehir olması nedeniyle konut ihtiyacı yüksek olan bir şehirdir. İstanbul özellikle köyden kente büyük göçlerin gerçekleştiği 1950–1960 yılları arasında önemli bir nüfus artışına sahip olmuştur (Sönmez, 1996). Anadolu'dan gerçekleşen yoğun göç, gelişen sanayi ve inşaat faaliyeti için büyük bir işgücü kitlesi yarattığı gibi, ilde pazarlanan ürünler için önemli bir tüketici kitlesi de oluşturmuştur. Bu durum İstanbul'un konut ihtiyacını da sürekli büyütülmüştür.

1990–2000 döneminde İstanbul'un şehir nüfus artış hızı % 29.64 ve köy nüfus artış hızı da %78.67 olmuştur (Yörükân, 2005). İstanbul'un nüfusunun artışında, köyden kente göçün büyük etkisi vardır. İstanbul'a yoğun göç, İstanbul'un konut ihtiyacını da belirlemektedir. 2015 yılına kadar İstanbul'da her yıl ortalama 250 bin adet konut talebi olacağı öngörülmektedir (<http://www.esayemlak.blogspot.com>).

İstanbul, her zaman Türk ekonomisinin lokomotifi olmuştur. Bu nedenle İstanbul her zaman göç alan bir şehir olmuştur. Bu durum İstanbul'un konut gereksinimini sürekli artırmıştır. 1980'li yıllarda, İstanbul'un Türk sanayisindeki önemi göreceli bir

azalış göstermiş olsa da, İstanbul'un inşaat ve konut sektörlerindeki Türkiye ekonomisine katkısı büyümüştür (Sönmez, 1996).

Apartmanlar bugün tüm Türkiye yerleşmelerinde olduğu gibi İstanbul yerleşmelerinde de konut gereksinmesinin karşılandığı egemen yapılaşma biçimidir. Türkiye ve İstanbul'daki apartmanlaşmanın önde gelen etkeni, 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Yasası olmuştur. Kat Mülkiyeti Yasası ile Türkiye'de yapı üretim yöntemi ile toplumsal ilişkiler tanımlanmıştır. Esasen İstanbul'un apartmanlaşma süreci 1940'lı ve 1950'li yıllarda başlamıştır (Balamir, 1994). İstanbul'un apartmanlaşması, toplumda yerleşik bir konut yaşam biçimi tercihi nedeni ile değil, nesnel koşulların zorlaması sonucunda oluşmuştur. Sermaye azlığı, altyapıya sahip arsa yokluğu vb. nedenler İstanbul'un apartmanlaşmasını beraberinde getirmiştir.

Öte yanda 1930'lu ve 1950'li yılların meslek yayınlarında, çok katlı konut yapıları 'Apartman' sözcüğü ile değil, 'Kira Evi' kavramı ile tanımlanmıştır. Bugünün ölçüleri ile oldukça mütevazı sayılabilecek bu yapılar, o dönemde piyasanın en büyük ölçekli yatırımları ve meslek çevrelerinin tasarım, teknik ve üretim açılarından en heyecan verici yapıtlarıdır. Dönemin kira evi, genellikle tek kişiye ait ve kiralanmak amacıyla yapılmış bir yapıdır. Diğer yanda apartmanlar, o dönemde sahipleri ile özdeşleşmekteydi. Büyüklüğü, görünüşü, planı, malzemesi ve ortak alanları ile bu yapılar o dönemde sahibini temsil etmekteydi. Güzel ve nitelikli bir apartmana sahip olmak 'şan-şeref' demektir. Bu toplumsal koşullandırma, apartmanların iddialı mimarlar tarafından tasarlanması ve özenle üretilmesini de beraberinde getirmiştir. Ancak apartman yapılarının çoklu mülkiyete dayalı üretimi ve anonimleşmesiyle bu özellik kaybolacak, çok kötü yapılar hızla yükselecektir (Balamir, 1994).

Söz konusu dönemde apartman sahipleri, memur ve orta gelirli hane halkları değil tüccar ve zengin ahalidir. Bu nedenle bu yapıların vergi oranları da yüksekti. Yani 1950'li yıllara kadar, apartmanlara ilişkin toplumsal yargılar olumsuz yönde gelişmiştir. Bu dönemde toplum, apartmanlaşmaya adeta karşıdır. Üstelik apartmanlar o dönemde kat mülkiyeti gibi yaygın mülkiyet biçimine konu olmamıştır. Ancak çeşitli zorlamalar zamanla apartmanlaşmanın önünü açacaktır. Sonraları, sermaye yokluğu ortamında küçük tasarruf ve yatırım kapasitelerinin

birleştirilmesini sağlamak üzere kat mülkiyeti modeli ortaya konulmuştur. Nitekim Kat Mülkiyeti Yasası ile İstanbul'da apartmanlaşma ivme kazanacaktır.

1930–1960 yılları arasında İstanbul'da Beyoğlu ve Eminönü merkez olma niteliklerini korumakta ve bu semtlerde yoğunlaşma görölmekteydi (İnal, 2002).

1951 yılında İstanbul'da toplanan Kredi Mesken Komisyonları, raporlarında ucuz konut üretimi için 'bir ve iki katlı bitişik ve grup evler' ile 'üç ve dört katlı kat evleri'nin seçilmesini önermiştir. Daha sonraki yıllarda da bu yaklaşım sürmüştür (Balamir, 1994).

Apartment yapımına karşı çıkan ve bu yapılar için olumsuz yargı ve değerler besleyen görüşler, kat mülkiyeti niteliğindeki ilişkiler toplumda yaygınlařtıķça zamanla eski inandırıcılıklarını kaybetmiş, en azından nitelik değiştirmişlerdir.

1960–1980 yılları arasında İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve kent merkezinden çevreye doğru yoğunlaşma başlamıştır. Eminönü ve Beyoğlu gibi merkezi alanlar nüfus kaybederken, I.Boğaz Köprüsü'nün yapılmasıyla Anadolu yakasında nüfus artışı gözlenmeye başlamıştır. Bu dönemde Avrupa yakasında ise; Eminönü, Beyoğlu, şişli, Mecidiyeköy yönünde nüfus artışı olmuş, bu durum İstanbul'un üst gelir grubunun Levent, Etiler ve Boğaziçi yönüne kaymasına neden olmuştur (İnal, 2002).

1960–1980 yılları arasında bu kez İstanbul'un batı yakasında lüks konutların toplandığı görölmüştür. Beyoğlu, Ataköy, Yeşilyurt ve Yeşilköy gibi semtlerde inşa edilen konutlar varlıklı ailelere satılmıştır.

1980 sonrasında İstanbul'un Bebek, Sarıyer, Arnavutköy ve Çengelköy gibi semtlerinde lüks konut siteleri ve villalar üretildiği görölmüştür (İnal, 2002). Bugün bu bölgelerde boş arsa oldukça azalmış, villa tipi yapılaşma Büyükçekmece, Zekeriyaköy ve Kemerburgaz tarafına kaymıştır.

Zamanla İstanbul bir dünya kenti haline gelmiştir. İstanbul halkının refah düzeyinin zamanla artmasıyla birlikte İstanbul'un konut tipolojisi değişime uğramış, önceleri barınma ihtiyaçlarını karşılayacak küçük ölçekte konutlara gereksinim duyan İstanbul halkının lüks konutlara gereksinim ve talebi artmıştır. Günümüzde İstanbul'un lüks konut ihtiyaç ve talebini karşılamak için pek çok inşaat firması rekabet halindedir.

4.1 Türkiye'nin 1980 Sonrasındaki Sosyo-Ekonomik Değişimi

1980 sonrası; Türkiye ekonomisi için yeni bir dönem olup, bu dönemde ekonomide büyük bir değişim ve dönüşüm yaşanmıştır. 12 Eylül 1980 tarihinde Türkiye'de gerçekleşen ihtilalden sonra Türkiye'nin demokrasiye geçiş sürecine Turgut Özal liderliğindeki Anavatan Partisi damgasını vurmuş, bu dönemden sonra Türkiye dışa dönük, ithalatın serbest bırakıldığı, ithal ikameci bir ekonomi politikası sergilemeye başlamıştır. Liberal ekonomi Türkiye'de yerleşmeye başlamıştır. Türkiye bu dönemde yabancı ürünlerin istilasına uğramış, Türk halkı Batının ürün ve standartlarıyla tanışmıştır. Batı yönelimli bu ekonomi politik, Türk halkının yaşam şekillerini zorlamış, şehirlerimizde Batılı bir yaşam tarzı hâkim olmaya başlamıştır. Batılı yaşam tarzının izleri, konut sektöründe de kendini göstermeye başlamış, o zamana kadar orta ölçekli konutlarda yaşayan Türk halkı, zamanla lüks konutlara daha fazla ilgi duymaya başlamıştır. Bunda Türkiye'de milli gelirin ve insanların alım güçlerinin artması etkili olmuştur.

Türkiye bu dönemde IMF ve OECD gibi kuruluşlarla sıkı ilişkiler içindeydi. IMF ile akt edilen istikrar paketleri, bundan sonra Türkiye'nin gündeminden düşmeyecek, belirli aralıklarla bu paketler yenilenecektir (Hatiboğlu, 2003).

Bu dönemde Türkiye'nin en önemli ekonomik sorunu enflasyondur. 1980 sonrasında Türkiye'de iktidarlar enflasyonla mücadeleyi öncelikli konu ilan etmiş, ancak soruna bir türlü istikrarlı ve kalıcı bir çözüm üretememişlerdir (Eğilmez ve Kumcu, 2006). Yüksek enflasyon ortamında, Türkiye'de sınıflar arasındaki ayrım artmış, zengin ile yoksul arasındaki fark zenginler lehine artmıştır. Bu durum Türkiye'de hiç de eşit olmayan bir konut sahipliğini beraberinde getirmiştir. Bir yanda zengin olanlar lüks konutlarda yaşarken, diğer yanda bir kısım halkımız gecekondularda yaşamaya devam etmişlerdir (Sönmez, 1996), (Erder, 1995).

Avrupa Birliği(AB)'ne tam entegrasyon sürecinde olduğumuz şu sıralar, enflasyonla mücadelede tek haneli rakamlara nihayet inilmiştir. Türkiye'de ilk olarak 2004 yılında tek haneli enflasyon rakamlarına ulaşılmış (%9.3), 2005 yılında bu iyileşme devam etmiş enflasyon oranı % 7.7 olmuştur.(Gül ve ark., 2006) 2006 ve 2007 yılında ise enflasyon sırasıyla %9,6 ve %8,4 şeklinde gerçekleşmiştir. Bu Türkiye için olumlu bir gelişme olup, bunun yansımaları konut sektörüne de olacaktır.

Çünkü yapılan araştırmalar göstermektedir ki Türkiye’de alt ve orta gelir grubundaki insanlar gelirlerinin yaklaşık %35’ini mutfak harcamalarına ve yine %35’ini kira-konut ihtiyaçlarına ayırmaktadırlar. Dolayısıyla konut fiyatlarındaki artışlardan Türkiye’de en çok alt ve orta gelir grubundaki insanlar etkilenmektedir (<http://www.izto.org.tr>). Bu durum ancak Türkiye’nin ekonomik koşullarının iyileşmesiyle düzelebilecektir.

1980 sonrası yeni Türkiye ekonomisinin tesis edilmesinde 24 Ocak (1980) kararlarının önemli etkisi ve belirleyici olmuştur. 24 Ocak kararlarının mimarı yine Turgut Özal’dır (Cemal, 1989). 24 Ocak kararları Devletin ekonomik faaliyetlerden mümkün olduğunca uzak kalması, özel sektörün teşvik edilmesi, dış ticaretin serbestleştirilmesi, enflasyonun kontrol altına alınması gibi kararları içermekteydi (İmren ve Akman, 1994). 24 Ocak kararlarının yansımaları Türkiye’de konut sektörüne de olmuştur. Bundan sonra Türkiye’de devlet eliyle yapılan konutların sayısı azalmış, bunun yerini belediyelerin üstlendiği toplu konut projeleri almıştır. Öte yanda özel sektör konut sektörüne ağırlığını koymuştur. Bugün Türkiye’de büyük çaplarda lüks konutlar üreten birçok büyük özel inşaat firması bulunmaktadır. Bununla birlikte Türkiye’deki eşit olmayan ekonomik gelir dağılımını nedeni ile sosyal konutlara olan ihtiyaç ve talep de artmaktadır. Bu durum devletin konut sektöründen elini çekmemesi gerektiğini düşünen çevrelerin elini kuvvetlendirmektedir. Çünkü özel sektör Türkiye’de yeterince sosyal konut üretmemektedir (Keleş, 1978).

Türkiye’nin 1980 sonrası politikalarını oldukça etkileyen bir faktör de küreselleşme olmuştur. Özellikle televizyon ve internetin yayılmasıyla, toplumlar arasında bilgi alışverişinin artmasıyla, dünya vatandaşlarının ihtiyaç ve istekleri de değişmiş, böylece lüks yaşam gündelik hayatımızda yerini almıştır. 1980 sonrasında Türkiye’deki gelişmeler dış dünyadaki gelişmeler paralelinde olmuş, konut sektörü de bundan payını almıştır. Bu dönemde tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de metropolitenleşme artmış; gökdelenler, rezidanslar, büyük siteler, villalar büyük şehirlerimizi süslemeye başlamıştır. Bir yandan konut standartları da değişmiştir. Aynı dönemde Türkiye’de de dünya paralelinde banliyöler gelişmiş, konut yapımı banliyöler etrafında yoğunlaşmaya başlamıştır (Keleş, 1978). Şehirleşmenin, merkezden çevreye doğru yöneliminde, insanların yeşil ihtiyaçları da belirleyici olmuştur. Şehir ortamında yüksek stres altında çalışan insanlar için yeşil ortam en iyi

çözüm olarak kendini belirtmeye başlamıştır. Tüketiciler, yeşil alanı olan, bahçeli, peyzaj düzenlemesi olan konutları tercih etmeye başlamıştır (<http://www.old.mo.org.tr>).

4.2 İstanbul'daki Konut Açığı

İstanbul'daki konutlar konusunda bugüne kadar üretilen görüşler bir 'Konut Açığı' iddiasıyla yola çıkarak bu açığı kapatmaya yönelik bir teknik-politika söylemi çerçevesinde gelişmiştir. Olay, bu noktadan bakılarak hep nicel bir sorun olarak algılanmıştır. Böylesi bir söylem konut sorununun çok yönlü niteliğinin kavranmasını güçleştirmektedir. Oysa İstanbul'un konut açığı sorununa yalnızca iktisadi, sosyal, istatistikî, sosyo-kültürel açıdan yaklaşılmamalıdır.

Konut açığı üzerinde duran söylem, konut sorununu sadece yapılacak yeni konutların sayısını artırmaya indirgemekte, konut ve çevre kalitesinin ve var olan konut stoğunun değerlendirilmesinin göz ardı edilmesine neden olmaktadır.

Öte yandan, İstanbul'un konut açığı konusunda sağlıklı ve güvenilir bilgilere ulaşmak zordur. Rakamlar kimi zaman abartılı olabilmekte ya da farklı bakışlara göre İstanbul'un konut açığı değişebilmektedir.

İstanbul'un konut ihtiyacını belirlerken, konutun sadece insanlara barınak sağlamak gibi tek bir işlevinin olmadığını, konutun aynı zamanda toplum içinde çok sayıda işlevi de barındırdığını kabul etmek gerekir. Konutun bir barınak olmasının yanı sıra, üretilen bir mal, tüketilen bir mal, toplum içinde kişiye güvence sağlama, yatırım olma gibi çok sayıda işlevi vardır. Dolayısıyla konut açığını, konutun bu işlevlerini de göz önüne alarak belirlemek gerekir.

İstanbul'un nüfusunun giderek artması, haliyle İstanbul'un konut açığını da beraberinde getirmektedir. İstanbul kentinin düzenli olarak gelişmesi için günümüze kadar hazırlanmış yüze yakın plan vardır. Bunlardan birisi; Büyük İstanbul Nazım Planıdır (Keleş, 1983).

2000 yılında yapılan bir araştırmaya göre İstanbul'un konut açığı, inşaat ruhsat sayıları dikkate alındığında 1 milyon 24 bin 210 olarak belirlenmiştir. Yapı kullanım izinleri dikkate alındığında ise açık 1 milyon 944 bin 119'a ulaşmıştır.

Yine ‘2000–2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması’na göre, İstanbul’un il ve ilçelerinde 2010 yılında toplam 3 milyon 299 bin konuta ihtiyaç duyulacağı varsayılmaktadır (<http://www.yapi.com.tr>).

Türkiye’de üretilen konutların üçte ikisi İstanbul’da yapılmaktadır. Ancak İstanbul’un sürekli göç alan yapısı nedeniyle, İstanbul’un konut açığı bir türlü kapatılamamaktadır. Ayrıca İstanbul’un hâlihazırdaki binalarının da yenilenmeye ihtiyacı bulunmaktadır. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) verilerine göre, Türkiye’deki yapıların yarısından fazlasının ruhsatsız ve izinsiz yapılardan oluşması, ve büyük bir kısmının 20 yaşın üzerinde olmaları nedeniyle bu yapıların iyileştirilmeleri gerekmekte, bu durum ise İstanbul’un konut talebini artırmaktadır. İstanbul’daki konut açığını belirleyen faktörlerden birisini de artık İstanbulluların lüks konutlara duyduğu ihtiyaç oluşturmaktadır.

4.3 Konutlardaki Kullanıcı Tatmini İçin Parametreler

İstanbul’da bulunan hali hazırdaki mevcut konutlardan tüketicilerin memnun olup olmaması durumu göreceli nedenler barındırmaktadır. Ancak yine de konuttan memnuniyet durumunun, tüketicilerin sosyal statüleri ile bire bir ilişkili olduğunu söylemek mümkündür. Sosyal statü; kişinin mesleği, kültürü, eğitim ve gelir düzeyi ile belirlenen homojen yapıdır (Edgü, 2003).

İstanbul’da pek çok gecekondulu olduğu ve bu gecekondularda oturan ahalinin konutlarından memnun olmadığı bilinmektedir. Bu insanların gelir durumları düşüktür ve ancak bu tip konutlarda barınabilmektedirler. Örneğin İstanbul’un en düşük gelirli ilçeleri Zeytinburnu, Gaziosmanpaşa ve Beykoz’da yoğun gecekondulaşma söz konusudur (Sönmez, 1996).

İstanbul’daki konutlardan memnuniyet sorunsalı geniş ölçüde ailelerin gelir dağılımları ile ilişkilidir. Nitekim İstanbul’un aşağı ve yukarı gelir dilimlerinde bulunan ailelerinin barınma koşulları arasında büyük bir dengesizlik söz konusudur (Keleş, 1983).

Gelir düşüklüğünün önemi, konut sahibi olmak isteyen ailelerin, birikim güçlerinin yok denecek kadar az olması biçiminde kendini göstermekte, böylece dar gelirliilerin konut edinme olasılığı tümüyle ortadan kalkmaktadır.

İstanbul'da sosyal konuta ya da lüks konuta olan istem, İstanbul halkının refah düzeyine göre değişmekte, İstanbul'un orta halli vatandaşları, esnafları, işçi kesimi toplumsal konutları arzu ederken, daha varlıklı İstanbul halkı örneğin iş adamları, girişimciler ve yüksek kamu görevlileri lüks konutlara rağbet etmektedir. Örneğin Bebek yüksek gelirli İstanbul halkının rağbet ettiği bir semt iken, Üsküdar orta halli İstanbul vatandaşlarının tercih ettiği bir semttir. Buna rağmen, bu semtlerin bazı bölgeleri genelden farklılaşabilmektedir.



Şekil 4.1 İstanbul'un Kalabalık Konut Yapılaşmasına Beşiktaş'tan Bir Örnek.

İnsanların yaşamaktan zevk aldıkları, mutlu oldukları konut alanları kullanıcıların ruhsal tatminini artırdığı gibi, hayatta başarılı olmalarına da yardımcı olmaktadır. Aşağıda aynı zamanda bir konutun değerini de yükselten, konutlarda kullanıcı tatminini etkileyen unsurlara yer verilmiştir:

- İnşaat kalitesi: Demirden çimentoya, sıvadana işçiliğe kadar bütün unsurlar inşaatın kalitesini oluşturur. Bunlar fiyata etki eder.
- Zemin durumu: Konutun yapıldığı alanın zemininin sağlamlığı fiyatı etkiler. Zemini sağlam konutlar daha pahalıdır.
- Arsa alanı: Konuta düşen arsa payı önemlidir. Bu pay arttıkça fiyat da artar.
- İnşaat taban alanı: Binanın oturma alanının arsaya oranı küçüldükçe konut değerlenir.
- Toplam kullanım alanı: Konutun kullanım alanı arttıkça fiyat artar.

- Net alan: Odalar, mutfak, salon, koridor ve balkonun toplam alanı. Net alanın fazlalığı konutun değeri artırır.
- Bulunduğu Kat: Konutun bulunduğu kat fiyat açısından önemlidir. Bodrum, giriş ve en üst katlardaki konutların değeri her zaman düşük olur.
- Oda sayısı: Konutun fiyatını etkileyen bir diğer önemli faktör de oda sayısıdır. Oda sayısı ve odaların kullanışlı olması fiyatı artırır.
- Balkon: Konutlarda aranan özelliklerdendir. Genişliği ve birden fazla olması fiyatını etkiler.
- Asansör: Asansörlü binalardaki konutlar, her zaman daha kıymetlidir.
- Tapu durumu: Konutun tapusunun ortak veya müstakil olması fiyat üzerinde etkilidir. Müstakil tapulu evler her zaman için ortak tapulu evlere göre avantajlıdır.
- Sosyal tesisler: Spor alanları ve toplantı salonları. Sosyal tesisler konuta değer katar.
- Havuz: Binanın yüzme havuzunun olup olmaması fiyat üzerinde etkilidir. Yüzme havuzlu site ve apartmanlarda konutlar daha pahalıdır.
- Spor kompleksi: Spor yapılabilecek kapalı salon ve sağlık merkezinin bulunması konutun fiyatını yükseltir.
- Yeşil alan: Konutun değerini yükseltir. Çevre düzenlemesi her zaman fiyatı artırır.
- Konum: Binanın bulunduğu semt, semt içindeki coğrafi durum fiyata etki eder.
- Manzara: Manzaraya yönelen konutlar her zaman daha pahalıdır.
- Güvenlik sistemi: Binada güvenlik sistemi varsa, bu fiyatı olumlu yönde etkiler.
- Kapıcı dairesi: Binada kapıcı dairesi, villada müstemilat bölümü konutun değerini artırır.
- Hidrofor ve su deposu: Konutta su deposunun ve hidrofor sisteminin bulunması konutun değerini artırır.

- Otopark: Binadaki açık ve kapalı otopark alanı konuta değer katar.
- Özel dekorasyon: Konutta dekorasyon ve dekorasyonun kalitesi fiyatı yükselten etkenler arasındadır.
- Şömine ve barbekü: Konutta şömine ve barbekü bulunması, konutun fiyatını yükseltir. Şömine ve barbekülü villa ve daireler, bu özelliğe sahip olmayan konutlara göre daha kıymetli olur.
- Malzeme kalitesi: Kapı, pencerede, elektrik ve su tesisatında kullanılan malzemenin belli markaların ürünleri olması konutun fiyatını artırır. İthal markalar yerli markalara oranla daha değerlidir.
- Ulaşım: Konuta ulaşımın kolay ya da zor olması fiyata etki eder.
- Semt özelliği: Konutun bulunduğu semt fiyatlandırma açısından çok önemlidir. İyi ve seçkin muhitlerde, konutların fiyatı her zaman için daha yüksektir.
- Alışveriş merkezlerine yakınlığı: Konutun alışveriş merkezlerine ve çarşıya fiyatını yükseltir.
- Isınma ve güneş alma durumu: Binanın ısıtılmasında kullanılan yöntem fiyata etki eder. En pahalısı A tipi binalarda kullanılan fancoil sistemidir. Bundan sonra sırasıyla kat kaloriferi, merkezi kalorifer, doğalgaz soba ve normal sobayla ısıtılan konutlar gelir. Konutun güneş alıp almaması, alıyorsa günde kaç saat aldığı önemlidir. Ayrıca konutta güneş almayan odaların bulunması konutun fiyatını düşürür.
- Yapım yılı: Binanın yapıldığı yıl. Binanın kullanıldığı süre uzadıkça konut fiyatları düşer. Türkiye'de 1999'dan sonra yapılan binalar, deprem yönetmeliğine göre yapıldığı için, fiyatı çok yüksek olur.
- Bina özelliği: Binanın apartman veya bağımsız ev olması fiyat üzerinde etkilidir. Apartmanlarda arsa payı az olduğu için fiyat düşük olur. Villa da ise arsa alanına göre inşaat alanının yoğun olması fiyatı yükseltir.
- Prim getiri potansiyeli: Konutun orta ve uzun vadede prim yapabilecek noktalarda olması fiyatına olumlu yönde etki yapar.

- Aidat: Merkezi ısıtma ve güvenlik gibi etkenler aidatları yükseltir. Alınan hizmetlere göre aidatların düşük olması konutun bulunduğu apartmanın ve sitenin değerini artırır.
- Kira getirisi ve satış kabiliyeti etkileri: Konutun kiraya verildiğindeki getirisinin yüksek olması fiyatını artırır. Ayrıca satılmak istendiğinde hemen satılabilmesi de konutun fiyatı üzerinde olumlu etkiye sahiptir.

4.4 Lüks Konut Talebinin Artmasının Ardındaki Nedenler

İstanbul halkının zamanla yaşam düzeyi ve kalitesinin yükselmesi yansımalarını konut alanında da göstermiş, İstanbul’da lüks konut olarak tanımlanabilecek konutların sayısı hızla artmıştır. İstanbul’da üretilen lüks konutlar çok çeşitlilik arz etmekte, geniş bir yelpazede uygulanmakta, genellikle günün en son teknolojisini bünyelerinde barındırmakta, kimi zaman da çevre dostu yapılar olmaktadır. Zira günümüz yapılarında doğa ile bütünleşikliğe çok önem verilmektedir (Oktay, 2001). İnşa edilen lüks konutlar muhakkak bir peyzaj alanı içermekte ya da ağaçlık bir bölgenin yanına inşa edilmektedir. Ayrıca bu lüks konutlarda farklı peyzaj uygulamalarına da yer verilmektedir. Örneğin İstanbul Esentepe’de inşa edilen Selenium Panorama Residence’in en önemli özelliklerinden birisini balkonlarında yer alan bahçeler oluşturmaktadır.



Şekil 4.4 Selenium Panorama

İstanbul'da lüks konut talebinin artmasının ardındaki nedenler;

- İstanbul'un büyüyen ekonomisi,
- Fert başına düşen gelirin giderek yükselmesi,
- Teknolojik imkânlarla yüksek erişim,
- Yaşam standartlarının değişmesi,
- Sosyal ve kültürel yapıdaki değişiklikler,
- Ekonomik, sosyal ve kültürel gelişimin getirdiği yaşam stillerindeki değişiklikler,
- Bir kısım varlıklı İstanbulluların, köy geleneklerini devam ettirme ve köy ile şehir yaşamını bir arada yaşama istekleri (topraklı/bahçeli evler),
- Ve İstanbulluların yeşile gitgide artan özlemleri,

Şeklinde sıralanabilir.

Mevcut ekonomik veriler ışığında, lüks konut talebinin günden güne artacağını düşünerek inşa edilen ve edilmekte olan lüks konutlar incelenmeli; yeni projeler, ortaya çıkacak bu veriler ışığında projelendirilmelidir.

5. İSTANBUL'DA LÜKS KONUTLARI TERCİH EDEN KULLANICI PROFİLİ, GÜNCEL KONUT ÖRNEKLERİ VE LÜKS KONUTLARIN GELECEĞİNE DAİR ÖNGÖRÜLER

Lüks konut kavramı sınıflandırılma mantığı ile düşünüldüğünde, içerisinde birtakım koşulları sağlıyor olması beklenmektedir. Bu koşullardan önemli bir kısmı lüks konut kullanıcısı tarafından belirlenmektedir. Kullanıcı profiline gelir durumu, sosyal statüsü ve bu doğrultuda ortaya çıkan beklentileri, lüks konutların somut olarak şekillenmesini sağlarken, bina ölçeğinde kullanılacak malzeme detayından şehir ölçeğinde konumlanacağı muhite kadar belirleyici bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

Günümüzde İstanbul'da dışa kapalı konut siteleri ile birlikte, yurt dışından ithal birçok konut formu üst gelir grubundan insanların ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla inşa edilmektedir. Bunlar arasında rezidans diye adlandırılan yapılar da bulunmaktadır. Lüks konutlar ayrıca siteler, müstakil evler, ikiz evler, villalar şeklinde de olabilmektedir (Kuşhan, 2001).

5.1 İstanbul'da Lüks Konutları Tercih Eden Kullanıcı Profili

Kullanıcılar, gelir düzeyleri başta olmak üzere genelde toplum içinde, mesleki konumları, sosyal ve ailevi prestijleri açısından çeşitli gruplara ayrılmaktadırlar. Doğal olarak da her grup kendi içinde benzer konut ve konut çevresi seçimi özellikleri göstermektedir.

Sosyo-ekonomik olarak, şehirli gruplar kültür ayrıcalıklarından dolayı bazı farklılıklar göstermekle beraber, üst sınıf, üst-orta sınıf, orta sınıf, alt-orta sınıf ve alt sınıf olmak üzere 5 farklı sınıfa ayrılmaktadırlar. Bunlardan ilk ikisini oluşturan üst ve üst-orta sınıf oldukça fazla gelir düzeyine sahiptir ve bu iki grup dışa kapalı konut sitelerinin, rezidans diye adlandırılan otel konforu sağlayan konut projelerinin, müstakil ve site türü villaların oluşumunu etkileyen en etkin kullanıcı grubunu oluşturmaktadır.

İstanbul'da, lüks konutları tercih eden kullanıcılarda üç ana başlık belirleyici olmaktadır. Bunlar;

- Gelir durumu
- Sosyal statü
- Beklentiler

olarak sınıflandırılabilir.

5.1.1 Gelir Durumu

Lüks konutları edinen insanları genellikle maddi durumu iyi, zengin ve sosyal statü sahibi insanlar oluşturmaktadır. Bu kullanıcılar gelir düzeyine göre üst-orta ve üst gelir düzeyinde olan kişilerdir.

İnsanoğlu için geçimini sağlamak birincil gereksinimidir. Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde de bunu görürüz. İnsanların maddi durumu iyileştikçe, ihtiyaçları da değişmektedir. Lüks konutlara ihtiyaç, insanların maddi durumlarının iyileşmesiyle ortaya çıkmış bir ihtiyaçtır. İnsanların lüks konuta duydukları ihtiyacı kişisel özellikler belirleyebildiği gibi, sosyal statüleri de belirleyebilmektedir.

5.1.2 Sosyal Statü

Sosyal statü; kişinin esas olarak mesleğini, kültürel temelini, eğitim ve gelir düzeyini tek tek belirttiği gibi, aynı zamanda bu ölçütlerin oluşturduğu homojen yapıdır (Edgü, 2003).

Sosyal statü, lüks konutları edinmede önemli bir belirleyicidir. Zira maddi yönden varlıklı insanların, genellikle sosyal statülerinin olduğu, mesleklerinin önde gelen kişileri oldukları bilinmektedir. Örneğin politikacılar, doktorlar, mühendisler, mimarlar lüks konutlara rağbet gösteren kesimi oluştururlar. Ayrıca sosyal statüleri gereği, lüks konutlara sahip olmaları onların statülerini desteklemektedir. Lüks konutlar inşa edildikleri şekliyle de, aynı zamanda sahiplerinin gücünü ve prestijini yansıtmaktadırlar. Bu yapıların bir amacı da budur, konutların ihtişamı ile sahipleri özdeşleşmektedirler. Güç gösterisi, zenginliğin bir göstergesi olarak lüks konutlarda yansımalarını her zaman bulur.

5.1.3 Beklentiler

Konutlarda konfor arttıkça, içlerinde ikamet edenlerin beklentileri de artar. Bu beklentiler, günümüzde lüks konutların çeşitlenmesini sağlayan ana unsurdur. Beklentileri, lüks konutların sundukları imkânlardan belirleyebiliriz. (Bkz. Lüks Konut Parametreleri 3.3)

Buldukları yere göre değişebilmekteyse de, lüks konutların genellikle büyük hacimli olması arzulanır. Çok sayıda odaları, birden fazla banyo ve tuvaleti ile bu konutlar, normal hane halkının yaşadıkları konutlardan oldukça büyüktürler. Lüks konutlarda kullanılan malzemenin kalitesinin de normal konutlarda kullanılanlardan daha kaliteli seçilmesi beklenir.

Lüks konutlardan önemli bir beklentiye konutun güvenlik ihtiyaçlarının karşılanması oluşturur. Genelde lüks konutlar kameralar ile gözetlenir. Ayrıca bu konutların güvenlik personeli de bulunmakta; ikamet edenlerin güvenliğini, huzurlu bir şekilde yaşayabilmesini sağlamaya çalışılmaktadır.

Lüks konutlarda son zamanlarda ortaya çıkan önemli bir başka beklentiye de yeşil alan beklentisi oluşturur. Şehirlerde yeşil alanların azalması ile bu gereksinim iyice gün yüzüne çıkmıştır. Yeşil, insanı sakinleştiren, huzur veren bir özelliğe sahiptir. Bu nedendir ki lüks konutların içinde ve de çevresinde yeşil alanların bulunması arzu edilir.

Site içerisinde çözülmüş lüks konutlarda, beklentiler farklılaşmaya başlar. Konut sahibi tüm ihtiyaçlarını yakın çevresinden karşılayabilme arzusunda olduğu için, bu tür sitelerde ticaret ünitelerinin yer aldığı lüks konut projeleri satış aşamasında da avantajlı duruma geçmektedir.

5.2 Günümüzden Lüks Konut Örneklerinin İncelenmesi

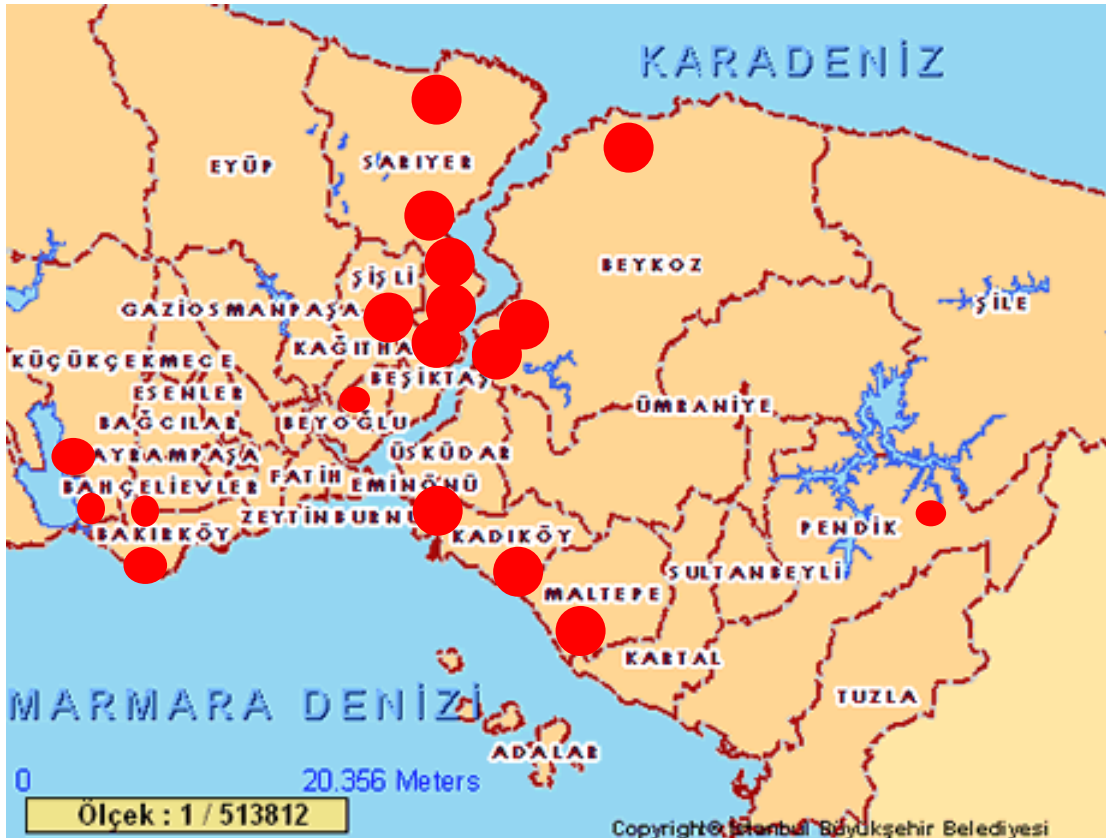
Günümüze kadar İstanbul'da çok sayıda lüks konut inşa edilmiştir. İstanbul'daki lüks konutlar genellikle şehrin merkezinde belli ilçelerde yoğunlaşırken, son zamanlarda bu konutların şehrin çeperinde de inşa edildikleri görülmektedir.

Tez kapsamında seçilen konutları, yapımı ve satışı devam edenleri yerinde gezip bilgi alarak; yapımı tamamlanmış ve insanların kullanmaya başladığı yerleşimleri de

internet sitelerinden bilgi olarak incelenmiştir. Bölge olarak, İstanbul'un güncel talep gören hemen her yöresinden örneklere yer verilmiştir.

5.2.1 Lüks Konut Yerleşmelerinin Yoğunlaştığı Bölgeler

İstanbul özelinde lüks konutların yoğunlaştığı semtleri, Etiler, Levent, Ulus, Bebek, Moda, Bostancı, Küçükyalı, Suadiye gibi semtler oluştururken; Şişli, Beylikdüzü, Beşiktaş, Bakırköy, Maltepe, Kartal semtlerinde de, lüks konutlara sıkça rastlamak artık mümkündür (İnal, 2002). İstanbul'da son zamanlarda lüks konutların şehir dışında inşa edilmeye başladığına tanık olunmaktadır. Bunda şehir içinde lüks konutları inşa edecek yeterli alanların kalmamasının etkisi büyüktür. Ayrıca şehir dışına doğru gidildikçe temiz havanın avantajlarından yararlanmak ve şehrin kötü hava koşullarından uzaklaşmak mümkün olmaktadır.



Şekil 5.1 İstanbul'da Lüks Konutların Yoğunlaştığı İlçeler.





5.2.2 Örnekler

İstanbul'da cumhuriyet döneminden bu zamana pek çok lüks konut inşa edilmiştir. Lüks konutların inşa edildikleri semtlerden bazılarını Ulus, Etiler, Levent, Bebek,

Bostancı, Ataköy, Suadiye, Ömerli, Mimar Sinan gibi semtler oluşturmaktadır. Tüm Boğaz boyunca da lüks konutların çeşitli tiplerine rastlanmaktadır. Ayrıca yine İstanbul'da günümüzde şehrin dış bölgelerinde pek çok lüks konut ve sitenin inşa edildiğini görmekteyiz.

Tez kapsamında bahsedilen tanım ve verileri somutlaştırmak amacıyla İstanbul genelinden farklı konut tipleri belirlenerek detaylı olarak incelenmiştir. Bu incelemelerde, konutun konumu, tipi, özellikleri, satış fiyatı, plan tipleri ve teknik bilgileri gibi özellik ve parametreler mercek altına alınmıştır. Buna göre bazı güncel örnekler aşağıdaki gibidir :




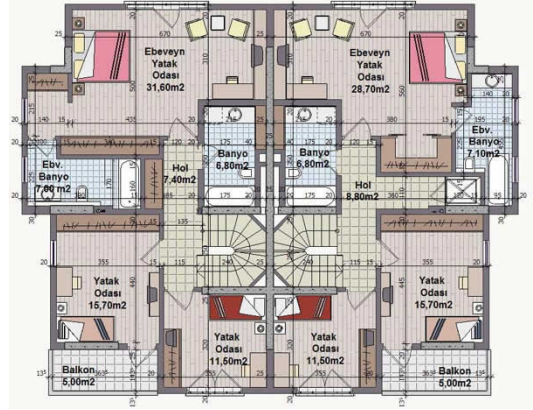
Tablo 5.1. Millenium Park

PROJE ADI	MILLENIUM PARK				
YERİ	KURTKÖY – İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	A.YILDIRIM ULUSLARARASI İNŞAAT A.Ş.				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ					x
DAİRE ADEDİ	---				
VİLLA ADEDİ	219				
m ² SATIŞ FİYATI	2500\$				
Proje Başlama / Bitiş	2004 / 2005				
VAZİYET PLANI			PLAN TİPLERİ		
					
PERSPEKTİF			1.kat planı		
					
			zemin kat planı		
TÜRÜ	KENT MERKEZİ DIŞI VİLLA SİTESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / VAR				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	YOK				
AÇIKLAMA	Betonarme temel üzerinde, çelik taşıyıcıların sağladığı imkanlara dayanılarak üretilmiş proje Kurtköy'de yeşili bol bir alanda tasarlanmıştır. Bodrum ve üzerinde 2 kattan oluşan villalardan 219 adet bulunmaktadır. Villaların tamamı satılmış ve sitede hayat başlamıştır.				

Tablo 5.2. Antrium Residence

PROJE ADI	ANTRİUM RESIDENCE				
YERİ	ÜMRANİYE - İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	ANT YAPI A.Ş.				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ	x	x	x	x	
DAİRE ADEDİ					
VİLLA ADEDİ	---				
m ² SATIŞ FİYATI	2500\$				
Proje Başlama / Bitiş	2005 / 2007				
	VAZİYET PLANI			PLAN TİPLERİ	
					
	PERSPEKTİF				
				5+1 Dubleks Daire Planı	
TÜRÜ	KENT MERKEZİ DIŞI ÇOK KATLI KONUT SİTESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	Yerleşmeyi oluşturan bloklardan 21 katlı olanlar, kendi içinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tiplerine göre farklılaşırken, bir çember oluşturacak şekilde düzenlenerek, her binaya bu çemberin dışından ulaşılması ve blokların çemberin içinde yer alan rekreasyon alanlarına yönelmesi sağlanmıştır.				

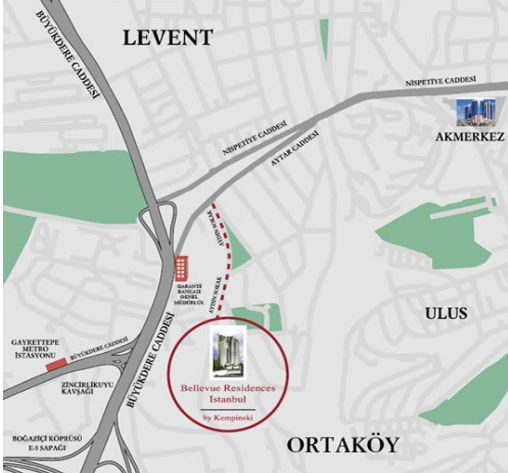



Tablo 5.3. Yakacık Country.

PROJE ADI	YAKACIK COUNTRY				
YERİ	YAKACIK-İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	GÜL YAPI				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ			x		
DAİRE ADEDİ	---				
VİLLA ADEDİ	64				
m ² SATIŞ FİYATI	2000 \$				
Proje Başlama / Bitiş	2005 / 2007				
	VAZİYET PLANI		PLAN TİPLERİ		
					
	PERSPEKTİF		İkiz Villa Alt Kat Planı		
					
TÜRÜ	KENT DIŞI VİLLA SİTESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	YOK				
AÇIKLAMA	Güneşlenme terası, 200 m2 (10x20m) kapalı havuzu, soyunma ve duş odalarıyla; tenis, basketbol, voleybol, mini futbol gibi aktiviteleri içeren kapalı spor salonu ve sauna, fitness center, Cafe-Bar, çocuk oyun alanları Yakacık Country'de bulunmaktadır.				

Tablo 5.4. Merit Life Park Bulvar.

PROJE ADI	MERİT LİFE PARK BULVAR				
YERİ	ATAŞEHİR-İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	A-Z YAPI				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ		x	x	x	x
DAİRE ADEDİ	116				
VİLLA ADEDİ	---				
m ² SATIŞ FİYATI	2000\$				
Proje Başlama / Bitiş	2007 / 2009				
GENEL KONUM			VAZİYET PLANI		
					
PERSPEKTİF					
					
TÜRÜ	KENT İÇİ KONUT SİTESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	4 Blok 116 daireden oluşan bir konut sitesidir. m ² fiyatları yaklaşık 2200 ytl dir. 2009 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.				

Tablo 5.5. Bellevue Residences by Kempinski

PROJE ADI	BELLEVUE RESIDENCES BY KEMPINSKI				
YERİ	ZİNCİRLİKUYU – İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	ASTAŞ/REMAG GAYRİMENKUL VE KEMPINSKİ				
DAİRE TİPLERİ	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE ADEDİ		x	x	x	X
VİLLA ADEDİ	---				
m2 SATIŞ FİYATI	6000\$				
Proje Başlama / Bitiş	2005 / 2007				
VAZİYET PLANI			PLAN TİPLERİ		
					
					
TÜRÜ	KENT İÇİ RESIDENCE KULESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / VAR				
Peyzaj Düzenlemesi	YOK				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	7.000 metrekare alan üzerine kurulu, 22 katlı iki kuleden oluşan Bellevue Residences'da, 8'i dubleks olmak üzere 64 rezidans bulunuyor. Rezidans büyüklüklerinin 211 m ² den 807 m ² kadar değiştiği Bellevue Residences'da, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 olmak üzere farklı daire seçeneği var.				

Tablo 5.1 ila Tablo 5.5'i detaylı inceleyip yorumlayacak olursak;

Tablo 5.1'de incelenen Millenium Park projesi, Kurtköy'de A.Yıldırım İnşaat tarafından inşa edilmektedir. Proje kent dışı müstakil ve ikiz villalardan oluşan, taşıyıcı sisteminin çelik ve kullanılan malzemelerin geri dönüşümlü doğal malzemeler olduğu benzerlerinden farklı bir konut sitesidir. Evlerin tamamı 5+1 ve üstü büyüklüktedir. Açık otopark, açık ve kapalı havuz, spor merkezi ve servis hizmetleri bulunmaktadır. Akıllı ev sistemleri bulunmaktadır.





Tablo 5.2'de incelenen Antrium Residence projesi, Anadolu yakasının yeni gelişme alanı Ümraniye'de inşa edilen, orman manzaralı bir konut sitesidir. 1+1 ila 4+1 arasında tüm daire tiplerine yer verilmiştir. Güvenlik ve sosyal donatılara özen gösterilmiştir. Akıllı bina sistemleri kullanılmamış, sosyal tesis ve havuz olanakları kullanıcılara sunulmuştur.

Tablo 5.3'te incelenen Yakacık Country projesi, Yakacık'ta Gül Yapı A.Ş. tarafından inşa edilmektedir. Proje kent dışı şehir tipi ters ve düz dubleks ikiz villalardan oluşan konut siteleri için örnek oluşturmaktadır. Evler geniş 3+1'ler olarak tasarlanmıştır. Açık otopark, açık havuz, spor merkezi ve servis hizmetleri bulunmaktadır. Akıllı ev sistemleri tercih edilmemiştir.

Tablo 5.4'de incelenen Merit Life Park Bulvar projesi, A-Z yapı tarafından Ataşehir'de inşa edilmektedir. On beşer katlı dört adet bloktan oluşan proje, tabanda az bir alana oturarak geniş bir sosyal donatı alanı bırakmayı amaçlamıştır. 2+1 ila 5+1 arası tüm daire seçenekleri bulunmaktadır. Kapalı otopark, kapalı havuz ve spor merkezi projede sunulan hizmetlerdendir. Akıllı ev sistemleri bulunmamaktadır.

Tablo 5.5'te incelenen Bellevue Residences By Kempinski projesi, Avrupa yakasının merkezi Zincirlikuyu'da inşa edilen, boğaz manzaralı, rezidans olarak sınıflandırabileceğimiz bir konut sitesidir. Yirmi ikişer katlı iki kule olarak tasarlanmış, konut metrekareleri benzer örneklere göre daha büyük tutulmuştur. Yapıya, yakın çevresiyle beraber oluşturulan bir güvenlik çemberinden geçerek ulaşılabilir. Akıllı bina sistemleri kullanılmış, sosyal tesis ve kapalı havuz olanakları kullanıcılara sunulmuştur.

Tablo 5.6. Selenium Panorama

PROJE ADI	SELENIUM PANORAMA				
YERİ	ESENTPEPE – İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	AŞÇIOĞLU İNŞAAT A.Ş.				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ	x	x	x	x	x
DAİRE ADEDİ	82				
VİLLA ADEDİ	---				
m2 SATIŞ FİYATI	5000\$				
	VAZİYET PLANI		PLAN TİPLERİ		
					
	PERSPEKTİF		3+1 Daire Planı		
					
			1+1 & 2+1 Daire Planı		
TÜRÜ	KENT İÇİ RESIDENCE BLOĞU				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / VAR				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	2008’de bitirilmesi hedeflenen projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 daire seçenekleri mevcut. metrekaresi 3500\$’dan alıcı bulan daireler için sosyal donatılar da düşünülmüş. 22 katlı kule kat bahçeleri ile 12. katından sonra görülebilen deniz manzarası ile öne çıkma hedefinde. Satışlar devam ediyor.				





Tablo 5.7. Levent Loft

PROJE ADI	LEVENT LOFT				
YERİ	LEVENT – İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	AKFEN HOLDİNG A.Ş & SAĞLAM İNŞAAT				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ	x	x	x		
DAİRE ADEDİ					
VİLLA ADEDİ	---				
m2 SATIŞ FİYATI	3500\$				
Proje Başlama / Bitiş	2006 / 2007				
	VAZİYET PLANI			PLAN TİPLERİ	
					
	PERSPEKTİF			1+1 Daire Planı	
					
				Genel Kat Planı 2+1 Daire Planı	
TÜRÜ	RESIDENCE BLOĞU				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / VAR				
Peyzaj Düzenlemesi	YOK				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	Tamamı 3870 m ² arsa üzerinde uzun ince bir planda yerleşmiş olan yapı ön blokta zemin + 11 katlı, arka blokta zemin + 7 katlı. Dublekslerin de seçenek olarak sunulduğu 68-182 m ² arasında değişen çeşitli büyüklük ve tiplerde loft konutlarda ayrıca bireysel olarak değerlendirilebilecek teras ve bahçeler gibi açık hava / peyzaj mekanları bulunuyor.				

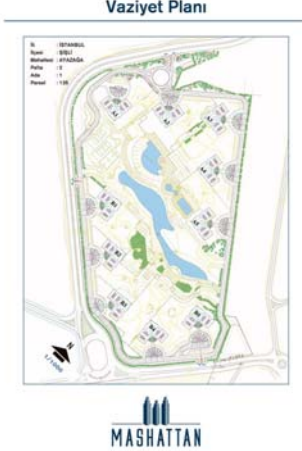



Tablo 5.8. Taksim Residence

PROJE ADI	TAKSİM RESIDENCE				
YERİ	TAKSİM- İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	TEKFEN İNŞAAT A.Ş.				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ	x	x	x	x	x
DAİRE ADEDİ	82				
VİLLA ADEDİ	---				
m ² SATIŞ FİYATI	3500\$				
Proje Başlama / Bitiş	2002 / 2005				
	VAZİYET PLANI			GENEL KONUM	
					
					
TÜRÜ	KENT İÇİ RESIDENCE BLOĞU				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	<p>Proje alanı konum itibariyle, Taksim'i Şişli'ye bağlayan Cumhuriyet Caddesi ile Taksim- Maçka bağlantısının kurulduğu Taşkılla Caddesi'nin çevrelediği adada, İstanbul Teknik Üniversitesi Taşkılla kampüsü karşısında yer almaktadır.</p> <p>Eski Pasteur Hastanesi olarak bilinen alan, 1896 yılında Avusturya Macaristan Hastanesi olarak inşa edilmiştir. 1991 yılında faaliyetine tamamen son vermiş olan hastane ve içinde yer aldığı alan Tefken Holding tarafından satın alınmıştır.</p>				

Tablo 5.9. Terrace Fulya

PROJE ADI	TERRACE FULYA				
YERİ	FULYA - İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	İNANLAR İNŞ.				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ	x	x	x	x	
DAİRE ADEDİ	300				
VİLLA ADEDİ	---				
m ² SATIŞ FİYATI	5000\$		7000\$		
Proje Başlama / Bitiş	2006 / 2007				
	VAZİYET PLANI		PLAN TİPLERİ		
					
	Arkitera Mimarlık Merkezi		4+1 Daire Planı		
	PERSPEKTİF				
	Arkitera Mimarlık Merkezi				
			3+1 Daire Planı		
TÜRÜ	KENT İÇİ KONUT SİTESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	YOK				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	Fulya'da 300 dairelik konut, residence, sosyal tesis yerleşimi ve alışveriş merkezi projesi olarak tasarlanmıştır. Alt katta alışveriş merkezi, ve üst katlarda konutlardan oluşmaktadır. 2008 yılı içerisinde inşaatın tamamlanması hedeflenmektedir.				

Tablo 5.10. Mashattan

PROJE ADI	MASHATTAN				
YERİ	MASLAK - İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	TAŞYAPI				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ	x	x	x	x	
DAİRE ADEDİ	2000				
VİLLA ADEDİ	---				
m ² SATIŞ FİYATI	2000\$				
Proje Başlama / Bitiş	2005 / 2009				
VAZİYET PLANI			PLAN TİPLERİ		
					
					
TÜRÜ	KENT İÇİ KONUT SİTESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	Maslak'ta oldukça yoğun yapı blokları olarak üretilen bu proje yoğunluğu ve yüksekliği ile benzerlerinden ayrılmaktadır. 10 adet 33'er katlı kule ve 2000 adet konuttan oluşmaktadır. İnşaat ve satışlar devam etmektedir.				

Tablo 5.6 ila Tablo 5.10'u detaylı inceleyecek olursak ;

Tablo 5.6'da incelenen Selenium Panorama projesi, Gayrettepe'deki boş olan son birkaç parselden birinde inşa edilmektedir. "Uğur böceği"nden esinlenen projede, 1+1 ila 5+1 arasındaki tüm daire seçeneklerine yer verilmiştir. Konutlar görünür ve görünmez güvenlik sistemleriyle korunmaktadır. Projede yatayda yayılmak yerine düşeyde yükselmiş ve peyzaj öğelerine yer verilmiştir. İstanbul boğazı manzaralı projede spor merkezi, kapalı havuz ve servis hizmetleri de bulunmaktadır. İnşaat 2008 yılı içerisinde tamamlanacaktır.



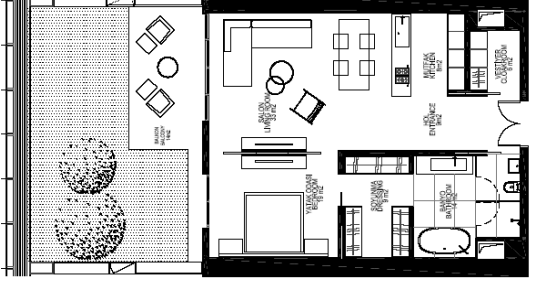

Tablo 5.7'de incelenen Levent Loft projesi, 1.Levent'te Kanyon Alışveriş Merkezi'nin hemen yanında konumlanmaktadır. Eski bir sanayi yapısından konuta uyarlanması nedeniyle de diğer örneklerden ayrılmaktadır. Daireler akıllı bina sistemleriyle donatılmıştır. Yapının şekli ve konumu nedeniyle hiçbir daire birebir aynı değildir. Sosyal tesis ve kapalı havuz bulunmaktadır.

Tablo 5.8'de incelenen Taksim Residence projesi, Taksim'de İTÜ Taşkışla'nın hemen karşısında konumlanmaktadır. Tefken Holding tarafından gerçekleştirilen projede 2005 yılından beri yaşam sürmektedir. 1+1'den 6+1'e kadar tüm daire seçenekleri bulunmaktadır. Kapalı otopark, kapalı havuz, spor merkezi ve servis hizmetleri projede sunulan hizmetlerdendir. Akıllı ev sistemleri bulunmamaktadır.

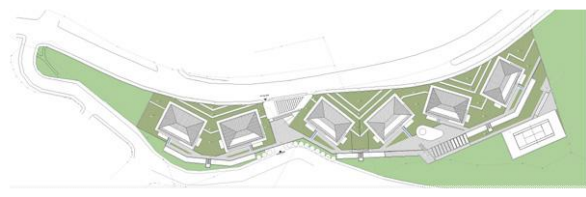



Tablo 5.9'da incelenen Terrace Fulya projesi, Fulya'da eski Beşiktaş JK tesislerinin karşısında inşa edilmektedir. İnanlar İnşaat tarafından gerçekleştirilen projede, bir alışveriş merkezi bazası üstünde yükselen konut ve ofis blokları bulunmaktadır. Arazinin doğal konumu sayesinde güvenlik kontrolünden geçmeden içeriye girmek mümkün değildir. Projede akıllı bina sistemleri tercih edilmemiş, uygun yer olmaması nedeniyle peyzaj düzenlemesi yapılmamıştır. Kapalı otopark, kapalı havuz, spor merkezi ve servis hizmetleri bulunmaktadır.

Tablo 5.10'da incelenen Mashattan projesi, Maslak'ta plazaların ve askeri alanın hemen yanında inşa edilmektedir. Otuz üçer katlı on adet kuleden oluşan proje, yoğunluğu ve yüksekliği ile benzerlerinden ayrılmaktadır. 1+1 ila 4+1 arası tüm daire seçenekleri bulunmaktadır. Kapalı otopark, kapalı havuz ve spor merkezi projede sunulan hizmetlerdendir. Akıllı ev sistemleri bulunmamaktadır.





Tablo 5.11. Sapphire İstanbul

PROJE ADI	SAPPHIRE İSTANBUL				
YERİ	LEVENT-İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	KİLER GRUP				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ	x	x	x	x	
DAİRE ADEDİ					
VİLLA ADEDİ	---				
m ² SATIŞ FİYATI	6000\$				
Proje Başlama / Bitiş	2007 / 2009				
	VAZİYET PLANI		PLAN TİPLERİ		
					
			2+1 Daire Planı		
	PERSPEKTİF				
			1+1 Daire Planı		
TÜRÜ	KENT İCİ RESIDENCE KULESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / VAR				
Peyzaj Düzenlemesi	YOK				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	Yüksekliği ile İstanbul'un en uzun residence kulesi olmaya aday olan proje Leventte yapılmaktadır. 3 katta bir dikey bahçeleri olan projede tasarımcıların amacı insanları yüksekteyken de yeşil ile buluşturmak olmuş. Projeyi Kiler Grup üstlenmiştir.				





Tablo 5.12. Selenium City

PROJE ADI	SELENIUM CITY				
YERİ	ETİLER-İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	AŞÇIOĞLU İNŞ.				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ	x	x	x	x	
DAİRE ADEDİ	72				
VİLLA ADEDİ	---				
m ² SATIŞ FİYATI	5000\$				
Proje Başlama / Bitiş	2007 / 2009				
VAZİYET PLANI			PLAN TİPLERİ		
					
			Bahçe Dupleks Alt Kat Planı		
					
PERSPEKTİF			Bahçe Dupleks Üst Kat Planı		
TÜRÜ	RESIDENCE SİTE				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	1+1 – 4+1 arası konutlardan oluşan selenium city Etiler'deki genel konut tipolojisine uygun olarak üretilmiş yapılar ve sosyal donatılar bütünü bir site oluşumudur. Satış ve inşaat devam etmektedir.				

Tablo 5.13. Novus Residence

PROJE ADI	NOVUS RESIDENCE				
YERİ	ATAKÖY-İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	TAŞYAPI İNŞ.				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ	x	x	x	x	x
DAİRE ADEDİ	248				
VİLLA ADEDİ	---				
m ² SATIŞ FİYATI	3000 \$				
Proje Başlama / Bitiş	2007 / 2009				
GENEL KONUM			PLAN TİPLERİ		
					
			2+1 Daire Planı		
PERSPEKTİF					
			1+1 Daire Planı		
TÜRÜ	KENT İÇİ KONUT SİTESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	Emlak Konut Gayrimenkul Ortaklığı'na ait Ataköy'deki son parsellerde yer alan proje, Atatürk Havaalanı'na 10 dakika, Ataköy Marina'ya 2 km. mesafede. 6 blok 248 daireden oluşmaktadır. Yüzme havuzu, fitness center, cafe, sauna, mini alışveriş merkezi gibi bölümlerin yanında yeşil alanlara da önem verilmiştir.				

Tablo 5.15. Ataköy Konakları

PROJE ADI	ATAKÖY KONAKLARI				
YERİ	ATAKÖY-İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	DELTA PROJE İNŞ.				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ			x	X	
DAİRE ADEDİ	950				
VİLLA ADEDİ	---				
m ² SATIŞ FİYATI	2500\$				
Proje Başlama / Bitiş	2007 / 2009				
VAZİYET PLANI			PLAN TİPLERİ		
					
			B Tipi 4+1 Daire Planı		
PERSPEKTİF			A BLOK		
					
			A Tipi 4+1 Daire Planı		
TÜRÜ	KENT İÇİ APARTMAN TİPİ KONUT SİTESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	VAR				
AÇIKLAMA	Ataköy'de 3+1 ve 4+1 konutlardan oluşan 6 katlı bloklardan ve sosyal donatı alanlarından oluşan bir residence sitesi oluşumudur. m ² fiyatı yaklaşık 2500\$'dan alıcı bulmaktadır.				

Tablo 5.11 ila Tablo 5.15'i detaylı inceleyecek olursak ;

Tablo 5.11'de incelenen Sapphire İstanbul projesi, 4.Levent ışıklarda, eski İETT garajının hemen yanında inşa edilmektedir. Proje 2008 itibariyle İstanbul'un ve Türkiye'nin en yüksek binası olacaktır. Her üç katta bir kat bahçeleri oluşturulmuş ve ekolojik mimari ile tasarlanmıştır. Yapımını Kiler Grup'un yaptığı Sapphire İstanbul'da ofisler ve rezidanslar aynı blokta yan yana projelendirilmiştir. Bahçe peyzaj düzeni olmayan projede kapalı otopark, kapalı havuz, spor merkezi ve akıllı ev sistemleri bulunmaktadır.


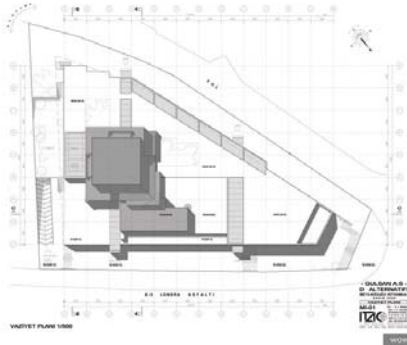

Tablo 5.12'de incelenen Selenium City projesi, Aşçıoğlu İnşaat tarafından Etiler'de inşa edilmektedir. 72 daireden oluşan sitede akıllı ev sistemleri bulunmamaktadır. 1+1 ila 4+1 arası tüm daire seçenekleri bulunmaktadır. Kapalı otopark, kapalı havuz ve spor merkezi projede sunulan hizmetlerdendir.

Tablo 5.13'de incelenen Novus Residence projesi, TOKİ işbirliği ile Taşyapı tarafından gelir paylaşım esasına göre Ataköy'de inşa edilmektedir. 6 blok ve 248 daireden oluşmaktadır. 1+1'den 5+1'e kadar tüm daire seçeneklerine yer verilmiştir. Yüzme havuzu, fitness center, cafe, sauna, mini alışveriş merkezi gibi bölümlerin yanında peyzaj düzenlemelerine de önem verilmiştir. Akıllı ev sistemleri bulunmamaktadır.




Tablo 5.14'de incelenen Spradon Villaları projesi, Bahçeşehir'de Kuzu Grup tarafından inşa edilmektedir. Proje kent dışı müstakil ve ikiz villalardan oluşan konut siteleri için örnek oluşturmaktadır. Evlerin tamamı 5+1 ve üstü büyüklüktedir. Açık otopark, açık havuz, spor merkezi ve servis hizmetleri bulunmaktadır. Akıllı ev sistemlerine yer verilmemiştir.

Tablo 5.15'de incelenen Ataköy Konakları projesi, TOKİ işbirliği ile Delta Grup tarafından gelir paylaşım esasına göre Ataköy Deresi'nin hemen yanında inşa edilmektedir. 996 konut, sosyal tesis ve ticaret merkezinden oluşan projede 3+1 ve 4+1 daire alternatifleri bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, açık ve kapalı havuz, spor merkezi ve servis hizmetleri bulunmaktadır. Akıllı ev sistemleri kullanılmamıştır.

Tablo 5.16. Skyport Residence

PROJE ADI	SKYPORT RESIDENCE				
YERİ	BEYLİKDÜZÜ-İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	GÜL YAPI				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ	x	x	x		
DAİRE ADEDİ					
VİLLA ADEDİ	---				
m ² SATIŞ FİYATI	2500\$				
Proje Başlama / Bitiş	2007 / 2009				
GENEL KONUM			VAZİYET PLANI		
					
PERSPEKTİF					
					
TÜRÜ	KENT DIŞI RESIDENCE KULESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	YOK				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	YOK				
AÇIKLAMA	Toplam 56.000 m ² kullanım alanı, 9.500 m ² arsa üzerinde yükselen Skyport; mimarisi, ev-ofis çözümleri, alışveriş, eğlence, spor merkezleri ve rekreasyon alanlarıyla Beylikdüzü'nde yapılmaktadır.				

Tablo 5.17. Alkent 2000

PROJE ADI	ALKENT 2000				
YERİ	BÜYÜKÇEKMECE-İSTANBUL				
YÜKLENİCİ	ALARKO HOLDİNG				
	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1 ve ÜSTÜ
DAİRE TİPLERİ					x
DAİRE ADEDİ	---				
VİLLA ADEDİ					
M ² SATIŞ FİYATI	2500 \$				
Proje Başlama / Bitiş	2000 / 2006				
GENEL KONUM			HAVA FOTOĞRAFI		
					
PERSPEKTİF					
					
TÜRÜ	KENT DIŞI MÜSTAKİL VİLLA SİTESİ				
Güvenlik / Akıllı Bina	VAR / YOK				
Peyzaj Düzenlemesi	VAR				
Sosyal Tesis / Havuz	VAR / VAR				
Servis Hizmetleri	YOK				
AÇIKLAMA	Metrekare olarak malikane tipi büyük villa konutlardan oluşan bu sitede sosyal donatılar da mevcut. Evler 2-3 dönümlük geniş arsalar üzerine inşa edilmiş.				

Tablo 5.16 ve Tablo 5.17’yi detaylı inceleyecek olursak ;

Tablo 5.16’da incelenen Skyport Residence projesi, Beylikdüzü’nde, eski tatilyanın tam karşısında bulunmaktadır. Gül Yapı A.Ş. tarafından inşa edilen projede ofisler ve razidanslar tek bir kütle içinde yan yana konumlandırılmıştır. 1+1, 2+1 ve 3+1 dairelerden oluşan kule bir alışveriş merkezi bazasının üstünde yükselmektedir. Kapalı otopark, kapalı havuz, spor merkezi ve servis hizmetleri bulunmaktadır. Akıllı ev sistemleri kullanılmamıştır. 2009 yılı sonunda proje tamamlanacaktır.

Tablo 5.17’de incelenen Alkent 2000 projesi, Büyükçekmece gölü yamacında kurulmuş dev bir müstakil villa sitesidir. Geniş bahçeler içine kurulmuş malikane tipi konutlarda, site güvenliğine büyük önem verilmiştir. Karar villa sahibine bırakılmakla birlikte, sitenin hemen hemen tamamında akıllı ev sistemleri bulunmamaktadır. Müstakil ve genel havuzları olan sitenin evlere servis hizmeti bulunmamaktadır.

Tüm bu örnekleri, tek bir tablo altında toplayacak olursak,

Tablo 5.18. Detaylandırılan Örnek Projelerin Karşılaştırılması

Proje Adı	Lüks Konut Parametreleri								
	Akıllı Bina Sistemlerinin Kullanılması	Kullanıcının Farklı İsteklerine Cevap Verebilmesi	Manzara ve Yönlendirme	Ulaşım Kolaylığı	Ünlü Bir Mimarın Tasarlamış Olması	Kullanıcı Açısından Gösterişi	Ortalamanın Üstü Satış Fiyatı	Yüksek Konfor ve Güvenlik	Peyzaj Düzenlemesi
Millenium Park	---	VAR	VAR	---	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Antrium Residence	---	VAR	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Yakacak Country	---	VAR	VAR	---	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Merit Life Park Bulvar	---	VAR	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Bellevue Residences	VAR	VAR	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Selenium Panorama	---	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
Levent Loft	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	---
Taksim Residence	---	VAR	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Terrace Fulya	---	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	---
Mashattan	---	VAR	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Sapphire İstanbul	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR
Selenium City	---	VAR	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Novus Residence	---	VAR	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Spradon Villaları	---	VAR	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Ataköy Konakları	---	VAR	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	VAR
Skyport Residence	---	VAR	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	---
Alkent 2000	---	VAR	VAR	---	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

Tablo 5.18'de ise detaylandırılan örnek projeler karşılaştırılmış ve lüks olarak nitelediğimiz konutların ortak ve değişken yönleri elde edilmeye çalışılmıştır.

Buna göre söz konusu evlerin;

- Kullanıcıların farklı isteklerine cevap vermesi, tasarım ve kullanım esnekliği sağlaması tüm lüks konutlar için ortak bir özelliktir.
- Bu konutların, kent dışında olsa dahi ilk önce ulaşım sorunları çözülmekte ve gerekli kolaylık sağlanmaktadır.
- Tüm lüks konut tiplerinde konfor standart konutlara göre daha fazladır.
- Güvenlik, insan vasıtasıyla ya da makine bazlı sistemlerle sağlanmaktadır.
- Tüm lüks konut tipleri, ortalamanın üstünde bir fiyatla satışa sunulmaktadır.
- Konutun gerek dış cephede, gerek iç mekan tasarımlarında gösterişli olması tüm tipler için ortak özelliklerdendir.
- Akıllı ev sistemlerinin kullanılması, manzaraya sahip olma ve güneşe yönelme durumları, konutun ünlü bir mimar tarafından tasarlanmış olması ve peyzaj düzenlemeleri konuttan konuta farklılık göstermekte olup, genel bir yargıya varılamamıştır.

5.3 Mevcut Lüks Konut İhtiyacı

Konut müsteşarlığının 2003 yılında kapatılmadan önce yapmış olduğu son araştırmaya göre, İstanbul'un 2010 yılı konut ihtiyacı 3 milyon 299 bin olarak saptanmıştır. Aynı araştırmada 2000–2010 yılına kadar gerçekleşmesi gereken konut sayısı ise 1 milyon 780 bin adettir.

Yalnız burada dikkati çekmek gereken konu, Türkiye'de, özellikle İstanbul'da mekânsal kutuplaşmanın uç noktalarda yaşanır olmasıdır. Ayrıca, bahsedilen bu konut ihtiyacının çok büyük bir bölümünün lüks konutlar olmadığını, gelir grubunun alt gelir ve orta gelir aralığında yer alan kitleye ait olduğunu söyleyebiliriz.

Şehirselleşmede konut alanlarının yer değişimleri sürecini kendi istekleri doğrultusunda etkileyen önemli bir grup da konut sektörü yatırımcılarıdır. Özellikle 2005 senesinde oluşan büyük konut talebiyle hızla üretime geçen lüks konutların ardından, gayrimenkul sektörü bu zaman diliminde nispeten sakin bir dönem geçirmektedir. Buna rağmen, İstanbul'daki yüksek gelir düzeyindeki konut ihtiyacının halen karşılanmadığı görüşü ile yeni projelerin başlaması için inşaat firmalarının yatırımları devam etmektedir.

5.4 Lüks Konutların Geleceğine Dair Öngörüler

Coğrafi konum nedeni ile tarih boyunca stratejik öneme sahip olan İstanbul, dünyadaki ekonomik, politik ve teknolojik gelişmelere paralel olarak Türkiye'nin en hızlı gelişen kenti olmuştur. Bu gelişme, kimi zaman bir takım politika ve planlarla yönlendirilir ve sınırlandırılırken; çoğunlukla gelişimin plandan bağımsız olduğu görülmüştür (İnal, 2002).

1990 yılından sonra, İstanbul'un üst gelir grubunun apartman yaşamından kapalı sitelere geçtiği gözlemlenmiştir. Bunun nedeni kullanıcıların kentin dağınıklığından, kalabalıklığından, pisliğinden, trafiğinden uzakta, steril sosyal mekanlarda homojen bir yaşam biçimini tercih etmeleridir.

Üst gelir grubu tarafından tercih edilen dışa kapalı konut sitelerinde pek çok farklı konut formu görülmektedir. Şehir merkezinde daha çok rezidans ya da plaza olarak görülen yüksek bloklar şehrin merkezinden uzaklaştıkça genişleyen arazilerine karşın alçalan katlarıyla apartman blokları hatta villa, tek ev, sıra ev gibi konut formlarında karşımıza çıkmaktadır. Bu konut formlarının ortak özelliği sosyal aktiviteler için rekreasyon alanları ve sosyal tesisleri kendi bünyelerinde bulundurmaları ve arazi büyüklüğü ne kadar olursa olsun dışa kapalı ve kontrollü bir formda olmalarıdır. (Kuşhan, 2001). Diğer faydalarının yanında, dünyadaki tüm metropollerde olduğu gibi, İstanbul'da da günden güne artan güvenlik problemi nedeniyle dışa kapalı güvenli siteler tercih edilmeye ve gerek kent içinde, gerekse kent dışında inşa edilmeye devam edecektir.

İstanbul, ülkemizin ticaret ve ulaşım merkezi olması, sürekli göç alması ve coğrafi konum avantajı nedeniyle daima gözde bir yerleşim merkezi olmuştur. Söz konusu nedenlerle köprüler, otobanlar, yüksek ve sık ofis binaları, alışveriş merkezleri ve fabrikalarla şehir İzmit'ten Tekirdağ'a kadar aralıksız donatılmıştır. İstanbul'un iş alanı 1900'lü yıllarda Karaköy civarında kurulmasına rağmen 1950'lerde bu alan Taksim ve bugün Zincirlikuyu Maslak hattı boyunca devam etmektedir. Bu gelişimin, konut alanındaki yansıması da, kent merkezinin genişleyerek yaşamın kent çeperlerine doğru ilerlemesiyle göstermiştir. 1990'lı yıllara kadar kendini büyük bir çoğunlukla kent merkezinde gösteren lüks konutların kent dışında uygulanmaya başlanması bunun bir sonucudur. Günümüzde kent merkezinde uygun arsanın iyice azalması, kalan arsaların da çok yüksek fiyatlarla satılması da bu kalitede konutlara

sahip olmak isteyen üst-orta gelir grubu kullanıcılar için kente biraz daha uzak olan alternatiflerin cazibesini artırmaktadır. Bu nedenle kent çevresi lüks konutlara olan arz ve talep artarak devam edecektir.

Ülkemizdeki genç nüfus fazlalığı ve genel olarak yaşlanan değil, gençleşen bir ülke olmamız da konut konusunda dikkate alınması gereken maddelerden birisidir. Bir taraftan özellikle devlet eliyle yapılan sosyal konutlara ciddi bir talep varken; diğer yandan yeni nesil lüks konut kullanıcıları kendi yaşam tarzlarına uygun lüks konutlara ilgi göstermektedir. Orta yaş ve orta yaş üstü kullanıcılar daha çok bahçeli, site içi, büyük metrekareli daireler tercih ederken; genç kullanıcılar merkeze yakın, modern, küçük metrekareli ve pratik daireleri tercih etmektedir. Dolayısıyla, kent içi, küçük metrekareli konutlara olduğu gibi, kent dışı müstakil az katlı konutlara da talep devam edecektir.

İncelenen örneklerle beraber, bazı öngörülerde bulunacak olursak ;

- **Gelecekte lüks konutlara olan talep ve ilgi, aynı şekilde devam edecektir.**

Lüks konutlara talep, insanların alım güçleriyle birebir orantılıdır. İnsanların ekonomik durumları iyileştikçe, lüks konutlara olan ilgi ve talepleri de artacaktır.

- **Lüks konutların, bireylerin ihtiyaçları kadar farklı zevklerine de hitap edenleri daha çok tercih edilecektir.**

Lüks konut alımı ve tasarlanmasının önemli bir belirleyeni kişisel beğeni ve zevkler oluşturmaktadır. Bir elin beş parmağı nasıl aynı değilse, kişilerin beğeni ve zevkleri de farklılık gösterir. Kültür düzeyi, zevk ve tercihlerin çeşitlenmesinde rol oynar. Yaşamı bir sanat haline getiren insanoğlu için lüks konutlar da sanatsal yapılardır.

Mimari yapıyı başarılı kılan unsurlar; planlara uygunluk, kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılama düzeyi, kullanılan malzemenin kalitesi, çevre ile uyumluluk vs. gibi faktörlerdir. Lüks konutlarda farklılık unsuru önemli bir özelliktir. Bu unsur lüks konutların birbirlerinden farklılaşması ve diğerleri yanında ön plana çıkmalarını sağlamaktadır.

- **Gelecekte lüks konutların inşa edilecekleri yerler, çoğunlukla şehirlerin çeperleri olacaktır.**

Hem şehir merkezlerinde lüks konutları inşa edecek yeterince alanların kalmamış olması, hem de işyerlerinin şehrin merkezini doldurmuş olmaları nedeniyle, varlıklı kesimlerin şehirlerin merkezinden, şehirlerin çeperlerine doğru hareket etmekte olduğu bir gerçektir. Uydu-kentler, alt-bölgeler, banliyöler oluşturma eğilimli yeni şehir bölge planlama tasarıları da bu tezi desteklemektedir. Böylece şehirlerin merkez dışında yeni cazibe merkezleri, şehirlerin çeperleri olacaktır.

- **Lüks konutların inşa edilmesinde, kentlerin ekonomik ve sosyal gelişimi etkili olacaktır.**

Kentlerin ekonomik ve sosyal yapısı, konut türlerinin çeşitliliğini belirleyen bir unsurdur. Lüks konutları, varlıklı insanların alabildiği bir gerçektir. Bir şehrin ekonomik ve sosyal yapısı ne kadar iyiye, lüks konutlara olan ilgi o kadar artacaktır. Orta halli vatandaşlar ise normal ya da orta sınıf olarak tabir edilecek konutları tercih edeceklerdir. Günümüzde arsa fiyatlarının sürekli yükselme eğiliminde olması, dar gelirlili vatandaşların konut sahibi olmasını zorlaştırmaktadır. Öte yanda varlıklı kesim bütçesine göre lüks konutlarda yaşamaktadır.

- **Lüks konutların yoğunlaştığı bölgeler, kentin yeni çekim merkezleri olacaktır.**

Günümüzde lüks konutlar daha çok kentlerin çeperlerinde inşa edilmektedirler. Bu şehir merkezlerinde yeterince kullanılabilir alanın kalmamasından ve yeni çağdaş şehir planlama gereklerinden doğmaktadır. Böylece lüks konutların yoğunlaştığı uydu-bölgeler, banliyöler yeni çekim merkezleri haline gelmektedirler.

Bu maddeler incelediğimiz örnekler ve güncel ekonomik durumlar göz önüne alınarak, lüks konutların geleceğine dair genel olarak ulaştığımız öngörülerdir.

6. SONUÇ

Çalışmanın temel amacı artan lüks konut talebi nedeniyle, lüks konut parametrelerinin ve kullanıcılarına sağladığı imkânların açıklanması, örneklerle karşılaştırılarak tercih nedenlerinin ortaya konmasıdır.

Bir konut yerleşimi, çevresi ile birlikte değerlendirilmeli ve kullanıcı ihtiyaçlarına cevap verebilmelidir. Lüks konut özellikleri ülkeden ülkeye ve kültürden kültüre değişmektedir. Çünkü konut her şeyden önce bir kültür meselesidir. Bu kapsam dâhilinde konut, kullanıcının yaşam tarzının bir yansımasıdır.

Lüks konutlar, uygulandıkları arsaların değerlerinden ve ulaşım durumlarından etkilenirken, aynı zamanda çevre arsalarla değer katmakta ve çevre ulaşım şartlarını etkilemektedir (Akmerkez için yapılan Koç Köprüsü, İstinye Park AVM ve Rezidanslar için yapılan trafik düzenlemeleri, Mashattan için yapılan köprülü kavşak örneklerinde olduğu gibi). Lüks semtlerde, bulunan boş arsalarda yapılan konutların maliyeti en başta arsa payları nedeniyle ciddi anlamda yükselmektedir. Konutun kendisine ve içine yapılan harcamalarla birlikte konutlar, ancak üst gelir grubunun edinebileceği satış bedeline ulaşmaktadır. Marka projeler için yerel ve ulusal bazda reklamlar yapıldığından bilinirlik düzeyleri oldukça fazladır. Söz konusu prestijli yapı ve konutların yanında veya yakınında olmak da bir tercih sebebi olduğundan, lüks konutlar yakın çevrelerindeki gayrimenkul değerlerini de artırmaktadır. Mecidiyeköy'deki eski Profilo Fabrikası, alışveriş merkezine dönüştürüldüğü zaman çevresinde boş arsaların ve gecekonduların değerlendirilmesi bu duruma örnek olarak gösterilebilir.

İnsanların yaşadıkları konutlar, belirli bir toprak alanı (arsa) üzerinde kurulurlar. Konut arazisine duyulan ihtiyaç, arsa değerlerini belirlemektedir. Günümüzde şehirlerde konutların yapımı için yer bulunması başlı başına bir sorundur. Bir yanda yeni konutlara duyulan ihtiyaç, diğer yanda arsa kıtlığı, konutların inşa edilebileceği arazilerin metrekare fiyatlarını yükseltmektedir.

Arazi metrekafe fiyatlarını artıran diğere bazı unsurları; şehir merkezine yakınlık, ulaşılabilirlik, bölgenin kültür düzeyi, eğitim olanakları, sosyal olanaklar, yaşam standardının yüksekliği, alım gücünün yüksek olması, teknik imkanlar, doğal (peyzaj, çevre) imkanlar, sportif tesisler, devlet/yerel yönetim denetiminin varlığı, kamu hizmetlerinin varlığı, yeterli altyapı, planlama ilkelerine uygunluk (düzgün yapılanma), vb. unsurlar oluşturmaktadır (Keleş, 1978). Görüldüğü üzere bir yerin birim metrekafe fiyatının yüksekliğinde, bölgede yaşayanların sahip oldukları bu gibi imkanlar belirleyici olmaktadır. Bu durumda her bir birim konut, yakın çevresindeki konutların değerini artırmaktadır, çünkü bölge arazisi kıymetlenmektedir.

Konutun yeri, sosyal çevresi, ulaşım kolaylığı, güvenliği, konfor ve güvenlik şartları tercih için önemli başlıklar olsa dahi; insanların konutu tercih ederken, mekân dışında, en az konutun kendisi kadar önemli başka şartları da aradığını söylemek mümkündür. Özellikle lüks konutlarda, konut satın alınırken sadece bir daire değil; bir statü ve bir sosyal çevrenin de satın alınmak istendiği açıktır. Dolayısıyla kent insanının bir konut yerleşiminden beklediği sadece barınma ihtiyacının karşılanması değildir. Yoğun iş temposu ile sosyal hayattan uzaklaşan kent insanı, aynı zamanda sosyal ihtiyaçlarının da karşılanmasını beklemektedir.

Tez kapsamında incelenen konut örneklerinde kullanılan plan tipleri alışlagelmiş çok katlı plan tiplerinden fazlasını vermemekle birlikte, hareketli cephe tasarımları, kullanılan malzemenin niteliği ve çeşitliliği bu konutları sıradan konut görüntüsünden çıkarmaktadır. Ortak kullanım alanlarının, kentsel kullanıma açık olan alanlardan ayrı olduğu görülmüş ve konut sitelerinin çevre ile olan bağlantısı site sınırlarıyla belirlenmiştir. Bu sınır dâhilinde kullanıcının her türlü ihtiyacı site içinde çözümlendirilmiştir.

Lüks konutların sahipleri varlıklı kimselerdir. Bu konutları varlıklı kişilerin alabildiği bir gerçektir. Öte yanda lüks konutların lükslüğünün derecesini de yine alıcıların ekonomik imkânları belirlemektedir. Lüks konutlar da bu nedenle kendi içinde değişik fiyat aralıklarında olabilmektedir.

Lüks konutlara sahip olma ya da kiralama maliyetinin yanında, havuz, güvenlik, peyzaj bakım, servis hizmetleri gibi işletim giderlerinin de yüksek olması nedeniyle bu konut imalatçılarının hedeflediği gelir grubu sadece üst-orta ve üst gelir grubu insanlardan oluşmaktadır.

Lüks konutlar, sahiplerinin sosyal statülerini yansıtır. Bu konutlara genellikle üst düzeyde bürokratlar, şirket sahipleri, yöneticiler, doktorlar, avukatlar vb. üst meslek gruplarından insanlar sahip olmaktadır. Konutların kullanıcılarına sağladığı prestij gibi, kullanıcının konuta kattığı marka değeri atlanmamalıdır.

İnsanoğlu ekonomik, sosyal ve kültürel gelişimini sürdürdüğü sürece, konut tipolojileri değişecek, konutların kalitesi artacak ve içinde yaşayanlarına sundukları imkânlarda da çeşitlenme görülmeye devam edecektir. Bu durum lüks konutlar için de geçerli olacak; bu gelişim ve değişim hep sürecektir.

İstanbul'un Türkiye ekonomisinin lokomotif olduğu ve devletin aldığı verginin tamamına yakınının İstanbul'dan toplandığı düşünülürse, İstanbul'daki refah seviyesinin yüksekliği daha açık görülür. Bu refah, kendini konut sektöründe lüks konut talebi olarak göstermeye devam edecek ve bu talep devam ettikçe lüks konut arzı bitmeyecektir.

KAYNAKLAR

- Atmaca, M.**, 2003. Yapı Temelleri ve Zeminler, 1000 Sorun 1000 Çözüm Şantiyede Yapım Dizisi 1, Mühendislik Yayıncılık, Ziraat Matbaacılık, Ankara.
- Balamir, M.**, Kasım 1994. Kira Evi'nden 'Kat Evleri'ne Apartmanlaşma: Bir Zihniyet Dönüşümü Tarihçesinden Kesitler, Mimarlık, TMMOB Mimarlar Odası, Yıl: 32, Sayı: 260, İstanbul.
- Candaş, E.**, 2007. İstanbul'da Dışa Kapalı Konut Sitelerinin Tasarımında Güvenlik Konusunun İrdelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Cemal, H.**, Eylül 1989. Özal Hikayesi, 2.Baskı, Bilgi Yayınevi, Aslımlar Ofset - Tipo Matbaacılık, Ankara.
- Dülgeroğlu-Yüksel, Y.**, 1995. Konut Mekânı Kavramının Tipolojik Temelleri, 1.Baskı, İTÜ Yayınları, İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, İstanbul.
- Edgü, E.**, 2003. Konut Tercihlerinin, Mekansal Dizin ve Mekansal Davranış Parametreleri İle İlişkisi, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Eğilmez, M. ve Kumcu, E.**, Eylül 2006. Ekonomi Politikası -Teori ve Türkiye Uygulaması-, 10.Baskı, Remzi Kitabevi, İstanbul.
- Erder, S.**, 1995. "Dünden bugüne gecekondulu ve gecekondulu", Türkiye'de Toplumsal Değişim, (Der.Ali Bayramoğlu ve ark), Türkiye'nin Sorunları Dizisi-24, Yeni Yüzyıl Kitaplığı, İstanbul.
- Eyüce, A.**, 2003. Geleneksel Yapılar ve Mekanlar, Birsen Yayınevi, Lord Matbaası, İstanbul.

- Gropius, W.**, Kasım 1967. Yeni Mimari ve Bauhaus, (Çev.Özgönül Aksoy-Erdem Aksoy)., 1.Baskı, T.M.M.O.B. Mimarlar Odası İstanbul Şubesi, Mimarlar Odası Kültür Yayınları-1, Ertur Matbaası, İstanbul.
- Hasol, D.**, Eylül 1999. Mimarî İzlenimler, 1.Baskı, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, Yapı'dan Seçmeler - 10, Tunç Matbaası, İstanbul.
- Hatiboğlu, Z.**, 2003. An Unconventional Analysis of the Turkish Economy, 2.Baskı, Lebib Yalkın Yayınları ve Basım İşleri A.Ş., İstanbul.
- İlhan, C.**, Temmuz/Ağustos 2003. Konut Hala Gündemde (mi)?, Arredamento Mimarlık, Boyut Yayıncılık ve Ticaret A.Ş., Sayı: 100+60, Boyut Matbaacılık A.Ş. İstanbul.
- İmren, A. ve Akman, V.**, Haziran 1994. Türkiye'de ve Dünyada Enflasyon - Enflasyon olgusuna genel bir bakış-, 1.Baskı, Era Yayıncılık Ltd.Şti., Doğan Ofset, İstanbul.
- İnal, Ç.T.**, 2002. 1980 Sonrasında İstanbul Metropolitan Kent Çeperinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri ve Kentsel Gelişmeye Etkileri, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- İnal, E.**, 2007. İstanbul Levent Bölgesindeki Gayrimenkul Pazarı ve Karma Kullanımlı Bir Yatırım Projesinin Finansal Analizi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- İzberk, M.**, Ocak 1998. Dünya Mirası İstanbul "Bir Uygarlık Soykırımı", 1.Baskı, Anahtar Kitaplar Yayınevi, Özener Matbaası, İstanbul.
- Kahveci, Ö.E.**, 2005. Metropol Devriminde Gündelik Yaşam ve Konutun Dönüşümü, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Karain, S.B.**, Temmuz 1996. Margarete Schütte – Lihotzky ve Türkiye'deki Yapıları, Mimarlık, TMMOB Mimarlar Odası Yayını, Yıl: 33, Sayı: 270, İstanbul.
- Keleş, R.**, Kasım 1983. Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, 3.Baskı, Gerçek Yayınevi, Gül Matbaası, İstanbul.

- Kellekçi, Ö.L.**, 2005. Kullanıcıların Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetinin Belirleyicileri: İstanbul Metropolitan Alan Örneği, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kuban, D.**, Temmuz 2000. İstanbul Bir Kent Tarihi, Bizantion, Konstantinopolis, İstanbul, (Çev.Zeynep Rona)., 2.Baskı, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, Tarih Vakfı Yurt Yayınları No: 98, Numune Matbaacılık, İstanbul.
- Kuşhan, Ö.**, 2001. 1980 Sonrası İstanbul'da Üst Gelir Grubu İçin Tasarlanmış Dışa Kapalı Konut Siteleri, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Lawrence, R.J.**, Housing Dwellings and Homes, Design Theory, Research and Practise, John Wiley & Sons Ltd. , Great Britain
- Marın, M.C. ve Altıntaş, H.**, 2004 “Konut Yer Seçimi-Ulaşım Etkileşim Teorileri: Kritik Bir Literatür İncelenmesi”, Gazi Üniv. Müh.Mim.Fak.Der., Cilt:19, No:1,73-88, Ankara.
- Marulyalı, Y.**, 1991. İstanbul'da Üst Gelir Dilimine Ait Konut Alanlarının Yer Değişim Süreci, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Oktay, D.**, 2001. Kentsel Tasarımın Kuramsal Çerçevesine Güncel Bir Bakış: Kentlerimiz, Yaşam Kalitesi ve Sürdürülebilirlik, Mimarlık, Mimarlar Odası Yayını: 302, ss.45-49.
- Sağlar, N.**, 2001. İstanbul'da İmar Faaliyetleri ve 1960 Sonrası Gelişen Konut Toplulukları, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sönmez, M.**, 1996. İstanbul'un İki Yüzü (1980'den 2000'e Doğru), Arkadaş Yayınları, Adalet Matbaacılık Tic.Ltd.Şti., Ankara.
- Suher, H., Giritlioğlu, C. ve Erkut G.**, Gülden, Türkiye'de Kentleşme, Yeni Yüzyıl Kitaplığı, Türkiye'nin Sorunları Dizisi-7, 1995.

- Şahin, G.,** 1987. Kullanıcıların Sosyo-ekonomik Yapılarının Toplu Konut Yapımında Yer Seçimine Etkisi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Taşkıran, H.İ.,** Ağustos 1997. Yazı ve Mimari, 1.Baskı, Yapı Kredi Yayınları, Altan Matbaacılık, İstanbul.
- Tümer, G.,** Ocak – Şubat 2007. Şevki Vanlı ile ‘Mimariden Konuşmak’, Mimarlık, TMMOB Mimarlar Odası Dergisi, Yıl: 44, Sayı: 333, İstanbul.
- Türkcan, Ü.S.,** 2006. Akıllı Konut Binalarda Etkileşim Kavramı ve Kentsel Ağ Bağlamında Bir Model, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yıldırım, S.,** 2004. Zemin İncelemesi ve Temel Tasarımı, Birsen Yayınevi, Kurtiş Matbaacılık, İstanbul.
- Yörükân, A.,** 2005. İnsanca Yaşamak İçin Şehir ve Konut, 1.Baskı, Babil Yayıncılık, Nobel Basımevi, Ankara.
- Yörükân, A.,** Kasım 2005. Şehir Sosyolojisinin ve İnsan Ekolojisinin Teorik Temelleri, 1.Baskı, Nobel Yayın Dağıtım, Nobel Basımevi, Ankara.
- Özden, P.P., Turgut, S., Karakaş, İ. ve Ersoy, D.E.,** 22-23-24 Mayıs 2002. Konut Kurultayı, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Umut Matbaacılık, İstanbul.

INTERNET KAYNAKLARI

- Url-1** < <http://www.moralhaber.net/>: Moral Güncel Haber web sitesi > (Erişim: 19.02.2008)
- Url-2** < <http://www.capital.com.tr/>: İş ve Ekonomi web sitesi > (Erişim: 22.08.2008)
- Url-3** < <http://www.lukstanbul.com/>: Lüks Evler, Villalar, Konutlar web sitesi > (Erişim: 30.03.2008)
- Url-4** < www.ciceklerinsaat.com/: Çiçekler İnşaat web sitesi > (Erişim: 11.09.2008)
- Url-5** < www.itudergi.itu.edu.tr/: İ.T.Ü. Dergisi web sitesi > (Erişim: 23.02.2008)
- Url-6** < <http://www.yapi.com.tr/>: Yapı Sektörü web sitesi > (Erişim: 11.09.2008)

Url-7 < <http://www.honeywell.com.tr/>: Honeywell Türkiye web sitesi > (Erişim: 22.05.2008)

Url-8 < <http://esayemlak.blogspot.com/>: Esay Emlak web sitesi > (Erişim: 17.03.2007)

Url-9 < <http://www.izto.org.tr/>: İzmir Ticaret Odası Resmi web sitesi > (Erişim: 17.08.2008)

Url-10 < <http://old.mo.org.tr/mimarlikdergisi/>: Mimarlar Odası Mimarlık Dergisi web sitesi > (Erişim: 20.03.2008)

Url-11 < <http://www.aronsengelauff.nl/>: Arons Engelauff Mimarlık Ofisi web sitesi > (Erişim: 07.10.2008)

Url-12 < <http://www.ofis-a.si/>: Ofis Mimarlık Ofisi web sitesi > (Erişim: 07.10.2008)

Url-13 < <http://www.architecturew.com/>: Architecturew Mimarlık Ofisi web sitesi > (Erişim: 07.10.2008)

Url-14 < www.arkitera.com/: Arkitera Mimarlık Yayın web sitesi > (Erişim: 07.10.2008)

Url-15 < www.powerhouse-company.com/: Powerhouse Mimarlık Ofisi web sitesi > (Erişim: 07.10.2008)

ÖZGEÇMİŞ

Uğur Özer Özgüven 7 Aralık 1980 tarihinde Ankara'da doğdu. 1999 yılında Ankara Süleyman Demirel Anadolu Lisesi'nden, 2003 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nden mezun oldu. 2004 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimari Tasarım Programı'nda yüksek lisans eğitimine başladı.

Eğitim hayatı boyunca sportif ve sosyal faaliyetlerde bulundu. Futbolda okul ve kulüp takımlarıyla il ve ilçe dereceleri kazandı.

Mimarlık eğitimi boyunca çeşitli atölye çalışmalarına ve yarışmalara katıldı. 2004 yılı Mart ayından itibaren kendi kurduğu tasarım ofisinde meslek hayatına devam etmektedir.