

## Dönüşüm yaşanan tarihi alanlarda konut fiyatlarında etkili faktörlerin analizi

Evren ÖZUS\*, Vedia DÖKMECİ

İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 34437, Taşkışla, Taksim, İstanbul

### Özet

Banliyöleşme ile çöküntüye uğrayan tarihi kent merkezlerini yeniden canlandırmak amacını taşıyan uygulamalar, genellikle başarılı sonuçlar vermişlerdir. Bu alanlarda yaşanan sosyo-ekonomik canlanma süreci, tüm kentin sosyal ve ekonomik sağlığı açısından önem taşımaktadır. Bu çalışmanın amacı, İstanbul'un yaşadığı dönüşüm sürecinin yansımalarının yoğun olarak izlendiği Beyoğlu tarihi konut alanlarında, konut satış fiyatlarında etkili olan fiziksel ve işlevsel faktörler ile etki derecelerini, hedonik fiyat analizi kullanarak belirlemektir. Çalışma sonucunda, manzara genişliği, bina yapı tipi, binadaki boş daire sayısı, sanayi tesislerine uzaklık, bina kat sayısı, bahçe kullanımı ve ısı izolasyonu faktörlerinin, konut satış fiyatlarında etkili olduğu gösterilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel dönüşüm, konut fiyatı, Beyoğlu, Hedonik fiyat analizi.

### An analysis of the influential factors in the historical revitalization areas on the house prices

#### Abstract

Projects that intend to regenerate the deteriorated historical urban centres by suburbanisation have generally been successful. The socio-economic revitalization process of these areas is important for the social and economic efficiency of the whole city. The purpose of this study is to determine the physical and functional factors that are influential on the house sale prices and their degree of influence on the price in Beyoğlu, where revitalization processes of Istanbul can be observed intensely, with the use of the hedonic price analysis. In the analysis, variable groups including factors such as construction characteristics of the houses and the buildings, characteristics of the neighbourhood of the house, environmental characteristics, functional change of the surrounding buildings and renewal work in the region were analysed. As the findings of this study, factors that are influential in the house sale prices were found as follows: the width of view, building construction type, the number of empty houses in the building, the distance to the manufacturing facilities, the number of floors in the building, the use of garden and the existence of heat isolation. The findings of this study are generally in parallel to the findings at the international studies and may increase the efficiency of the future investments in the historical areas.

**Keywords:** Revitalization, house price, Beyoğlu, Hedonic price analysis.

---

\*Yazışmaların yapılacağı yazar: Evren ÖZUS. evren.ozus@nurol.com.tr; Tel: (212) 286 82 46.

Bu makale, birinci yazar tarafından İTÜ Mimarlık Fakültesi'nde tamamlanmış olan "Dönüşüm yaşanan tarihi alanlarda konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin analizi: Beyoğlu örneği" adlı doktora tezinden hazırlanmıştır. Makale metni 14.10.2005 tarihinde dergiye ulaşmış, 14.11.2005 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 30.06.2007 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

## Giriş

1980'lerden sonra, "tüm dünyada yaşanan, politik yeniden yapılanma ve beraberinde ekonominin ileri bilişim ve ulaşım teknolojilerinden faydalanarak yeniden yapılanması" olarak tanımlanabilen, küreselleşmenin dinamiklerinden etkilenerek yeni yapısal dönüşümler yaşanmaya başlanmıştır. Bu değişimlerin mekânsal yansımaları, hem kentlerin makroformlarında gözlenen yer seçimi tercihleri, hem de kentsel fonksiyonların biçim ve işlevleri ile ortaya çıkmıştır. Yaşanan değişim sürecinden oldukça etkilenen ülkemizde, sürecin en yoğun hissedildiği kent İstanbul olmuş ve kentin ana belirleyicileri olan kent merkezleri de, bu yeni mekânsal yapı içerisinde yerlerini almışlardır.

1950'lerde ülkenin yaşadığı hızlı kentleşme süreci ile beraber izlenen mekânsal büyüme sürecini, kent dokusunun yaşadığı dönüşüm süreci izlemiştir. Konut alanları yayılma eğilimi gösterirken, kentin ticaret merkezi akslar boyunca yoğunlaşmaya başlamıştır (Dökmeci vd., 1993; Dökmeci ve Berköz, 1994). Tarihi kent merkezi, sahip olduğu tarihi doku özellikleri ve yaşadığı yapısal eskime gibi sebeplerle ulaşım, iletişim, mekân, alan vb. ihtiyaçları yeterince karşılayamaz hale gelmiş ve terk edilme eğilimleri gözlenmiştir. Yapısal özelliklerinin yanı sıra, çevre yolları aracılığı ile ulaşılabilirliğin kent genelinde artması, kent çeperinde büyük ve ucuz arazi sağlama imkânının olması, iletişim teknolojilerinin gelişmesi gibi nedenler de, tarihi kent merkezinin merkezi iş alanı niteliğini kaybetmesinde rol oynamıştır. Oluşan yeni merkezi iş alanları ve alt merkezleri ile İstanbul, çok merkezli bir metropol olma özelliğini tam olarak kazanmıştır (Tekeli, 1998).

Çöküntüye uğrayan tarihi merkezin mahallelerini canlandırmak amacı ile çeşitli önlemler alınmıştır. Bunlar arasında, özellikle Beyoğlu'nda yapılan çalışmaların ve yatırımların (İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılması, sosyo-kültürel etkinliklerin düzenlenmesi, Tarlaşahı Caddesi'nin genişletilerek, trafik problemine çözüm aranması vb.), bölgenin çekim gücünün artmasında önemli rol oynadığı gözlenmektedir. Tarihi konut alanlarında yapılan canlandırma çalışmaları

rının etkisi ile, yıpranmış olan konutlar satın alınarak yenilenmeye başlanmış, sürecin devamında terk edilmiş ve bakımsızlıktan harap olmuş bölgelerde yapılan yenileme ve iyileştirme çalışmaları yer almıştır. Bu süreçte, kent merkezindeki düşük gelir gruplarının yerini yüksek gelir grupları alırken, tarihi konut alanlarında bulunan konutların satış fiyatlarında büyük artışlar gözlenmiştir. Söz konusu gelişme süreci göz önüne alınarak, bu çalışmanın amacı; "yaşanan dönüşüm sürecinin yansımaları ile fiziksel ve işlevsel dönüşüm geçiren tarihi alanlarda, konut satış fiyatlarında etkili olan faktörleri hedonik fiyat analizi ile tespit etmek" şeklinde belirlenmiştir. Bu çalışma ile, literatürde eksik olduğu gözlenen "gelişmekte olan ülke örneğinde, mekânsal etkileşime ilişkin kantitatif sonuçlara" ulaşılmış olacaktır.

Konut gayrimenkülü, çok bileşenli bir mal olup, incelenmek üzere çok geniş bir perspektif sunmaktadır. Farklı disiplinler tarafından farklı amaçlarla ele alınan konut gayrimenkulünün, fiyatının belirlenmesinde rol oynayan etmenlerin incelenmesi de çok sayıda çalışmanın konusu olmuş, plancılar ve politikacılar ise, kentsel arazi kullanımının, konut pazarı dinamikleri ile ilişkisinin kurulması sonrasında, bu konu ile ilgili çalışmalar yapmaya başlamışlardır (Ding vd., 2000).

Konut fiyatında etkili faktörlerin belirlenmesine ilişkin çalışmalar; konuta ve konutun bulunduğu binaya ait yapısal değişkenler (konut tipi, konutun yapı tarzı, konutun yaşı, konut büyüklüğü, oda sayısı, banyo sayısı, ısıtma sistemi, şömine, garaj vb.), komşuluk birimi değişkenleri (kamusal hizmetlerin kalitesi, merkezi iş alanına, alışveriş merkezlerine, sağlık ve eğitim kurumlarına uzaklık, ulaşım aksları, komşuluk biriminin sosyal ve ekonomik nitelikleri vb.), doğal ve yapılaşmış çevre değişkenleri (doğal sınırlayıcılar, manzara, iklim, çevre kirliliği, otoyollar ve havaalanı gürültüsü, depolama alanları vb.) baz alınarak yapılmış ve bu analizlerde yaygın olarak hedonik fiyat analizi kullanılmıştır (Can, 1990). Konut gayrimenkulünün fiyatını etkileyen faktörlerin çeşitlilik göstermesi, yapılan çalışmalarda genellikle tek değişken grubu yerine, birden fazla değişken grubunun beraber kullanılmasına neden olmuştur.

Yapısal değişkenleri inceleyen çalışmalarda, konut fiyatlarının, konutun ve konutun bulunduğu binanın yapısal özelliklerine (parsel alanı, konut yaşı, bina tipi, konut büyüklüğü, oda sayısı, banyo sayısı, inşaat kalitesi ve otopark büyüklüğü vb.) göre değişiklikler gösterdiği belirlenmiştir (Forrest, 1990; Goodman ve Thibodeau, 1995; Millis ve Simenauer, 1996).

Komşuluk birimi değişkenlerini inceleyen çalışmalarda, konut fiyatının, merkezi iş alanına, kent içindeki diğer alt merkezlere, yakın çevrede bulunan çekim noktalarına, donatı alanlarına ve diğer bölgelere erişebilirlik ile ilişkili olduğu sonucuna ulaşılmıştır (Danieri, 1994; Cheshire ve Sheppard, 1995). Bu konuyu daha geniş kapsamlı ele alarak, komşuluk biriminin sosyo-ekonomik yapısının da (hane halkı büyüklüğü, aile reisinin dahil olduğu meslek grubu, hane halkı gelir seviyesi, suç oranı, sosyal aktivitelerden memnuniyet, ırksal dağılım, eğitim seviyesi, kişi başına düşen gelir vb.) konut fiyatları üzerinde etkili olduğu sonucuna ulaşılan çalışmalar yapılmıştır (Tse ve Love, 2000; Lynch ve Rasmussen, 2001).

Komşuluk birimi özelliklerini, konut ve binanın yapısal nitelikleri ile beraber ele alarak, konut fiyatı üzerinde etkili faktörleri daha geniş kapsamlı inceleyen çalışmalarda ise, binanın yapısal özellikleri, konutun yakın çevresinin ve bu bölgede bulunan binaların mevcut durumları ve fonksiyonları, komşuluk biriminin nitelikleri, kent merkezine ve çalışma alanlarına uzaklık, ulaşım aksları, üniversiteler, kültür merkezleri ve rekreasyon alanlarının bulunması gibi etkenlerin konut fiyatlarını etkilediği sonuçlarına ulaşılmıştır (Muth, 1969; Dubin ve Sung, 1987).

Doğal ve yapılaşmış çevreye ait değişkenlerin, konut fiyatlarına etkisinin incelendiği çalışmalarda, genellikle farklı faktörler (doğal sınırlayıcılar, manzara, iklim, çevre kirliliği, otoyollar ve havaalanı gürültüsü, depolama alanları vb.) beraber ele alınmış ve manzaranın konut fiyatlarını pozitif yönde etkilediği ortak sonucuna varılmıştır (Rodriguez ve Sirmons, 1994). Manzara dışındaki diğer çevresel faktörlerin ise (hava kirliliği, atıklara olan yakınlık, yoğun trafik,

duman, gürültü, kirlilik vb.), konut fiyatlarını negatif yönde etkilediği belirlenmiştir (Gregory ve Smith, 1990; Hughes ve Sirmans, 1993).

Tüm değişken gruplarının konut fiyatları üzerindeki etkisini incelemek üzere yapılan çalışmalarda, genellikle, konut tipi, binada zemin kat bulunması, binanın yaşı, oda sayısı, banyo sayısı, manzara ve otopark sahipliği, şömine ve garaj varlığı gibi konuta ve binaya ilişkin yapısal değişkenler, merkezi iş alanına, donatı ve rekreasyon alanlarına uzaklık, konut yoğunluğu, sosyo-ekonomik özellikler ve suçluluk oranı gibi komşuluk birimi değişkenleri ve çevre kirliliği, gürültü gibi çevresel değişkenler incelenmiş ve konut fiyatında etkili oldukları sonucuna ulaşılmıştır (Li ve Brown, 1980; Tse ve Love, 2000). Konuyu İstanbul ölçeğinde, hedonik fiyat analizi ile inceleyen çalışmada ise, kira ve satış değerlerini etkileyen çevresel ve fiziksel faktörlerin birbirlerinden farklı olduğu belirlenmiştir (Dökmeçi vd., 2003).

Komşuluk biriminin yeniden canlandırılması sürecinde rol oynayan; yeni konut yatırımlarının yapılması, konut sahipliğinin sağlanması, varolan köhnemiş konutlara ve konut alanlarına yeni yatırımların yapılması, tarihi konut alanlarının niteliklerinin korunarak, potansiyellerinin değerlendirilmesi gibi ekonomik gelişmeye yönelik uygulamaların, konut fiyatı üzerindeki etkisini inceleyen çalışmalar da literatürde yer almaktadır.

Konut sahipliğinin artırılması amacına ulaşmak için sağlanan teşvikler ile üretilen yeni konutların, yakın çevredeki konut fiyatlarına etkisini inceleyen çalışmalarda, üretilen yeni konutların, yakındaki konutların satış fiyatlarını arttırdığı sonucuna ulaşılmıştır (Ding ve Knaap, 2003). Köhnemiş binaların yenilenmesi ya da yeniden inşa edilmesinin ve tarihi yapılardaki restorasyon çalışmalarının, uzun dönemde konut sahipliğini arttırdığı, bölgedeki durgunluğu azalttığı, fiziksel görüntüyü değiştirdiği ve gayrimenkul fiyatlarında artışlar sağladığı çalışmaların ortak sonucudur (Ding vd., 2000; Abraham, 2001; Criekingen ve Decroly, 2003; Fang ve Zhang, 2003).

Rehabilitasyon ve soylulaştırma çalışmalarının, fiziksel yapıdaki değişikliklerin yanı sıra, süreç içerisinde sosyal yapıda da önemli değişikliklere yol açmaları, soylulaştırma süreci içerisinde konut gayrimenkulünü inceleyen çalışmaların, özellikle sürecin sosyal etkilerine ve konutun sosyo-ekonomik yapısı üzerine yoğunlaşmasına neden olmuştur (Milanovich, 2001; Dutton, 2003; Atkinson, 2000; Levine, 2004).

Tarihi niteliği olan bölgelerde konut fiyatlarının farklılığını belirlemek ya da bu bölgelerin koruma kararları aracılığı ile koruma altına alınmasının konut fiyatları üzerindeki etkisini incelemek amacı ile yapılan çalışmalarda ise, bölgelerin sahip olduğu tarihi niteliklerin konut fiyatlarının artışında etkili olduğu belirlenmiştir (Cooper ve Morpeth, 1998; Leichenko vd., 2001).

Genel olarak dönüşüm süreci ve fiyat ilişkisini Amerika örneğinde inceleyen çalışmaların, uygulanan farklı amaçlı konut programlarının hedeflerini, stratejilerini, uygulama yöntemlerini ve konut fiyatına etkilerini ele aldıkları gözlenmektedir. Konuyu, Avrupa örneklerinde ele alan çalışmalarda ise; yerleşik halkın bölgeden ayrılması ve nüfus gibi sosyal dönüşümlere ağırlık verilirken, rejim değişikliği yaşanan ülkelerde bu ağırlığın kamu-özel sektör rol paylaşımının değişmesi ve özelleştirme politikalarına kaydığı belirlenmiştir. Bu çalışmalarda son dönemde tercih edilen istatistiksel yöntem, hedonik fiyat analizi olmuştur.

Sonuç olarak, uluslararası düzeyde, işlevsel ve fiziksel dönüşüm yaşanan tarihi konut alanlarında konut fiyatını etkileyen faktörlerin, gelişmekte olan ülkelerde kantitatif olarak incelenmediği gözlenmiş ve bu nedenle, gelişmekte olan ülke örneğinde kantitatif inceleme, bu tür alanlarda yapılacak yatırımlara yol göstermek üzere, bu çalışmanın konusu olarak seçilmiştir.

### **Beyoğlu'nun tarihsel gelişimi**

Beyoğlu, İstanbul'un merkezinde yer alan ve Avrupa kültürünün etkisi ile gelişmiş tarihi bir ilçedir. Kent içindeki merkezi konumu ve farklı

kültürlerin izlerini taşımasının yanı sıra, yaşadığı sosyal, yapısal ve işlevsel dönüşüm süreci ile de önemli bir örnektir. İstiklal Caddesi ile çevresindeki Boğaziçi'ne ve Haliç'e inen geniş manzaralı yamaçlardan oluşan Beyoğlu, Boğaz'a, Marmara Denizi'ne ve Haliç'e hakim bir konuma sahiptir.

16. yüzyılın ortalarında, sadece sırtlarında bağ evleri bulunan Beyoğlu, uluslararası bir ticaret merkezi olan Galata'nın banliyösü olarak gelişmiştir (Dökmeci ve Çıracı, 1990). 16. ve 17. yüzyıllarda Beyoğlu'nda kurulan elçilikler, bu semtin Avrupalı bir kimlik kazanmasında önemli rol oynamışlardır. 18. yüzyılda, Avrupa etkisi giderek artmaya başlamış, Avrupa'nın lüks tüketim mallarının rahatça pazarlandığı lüks mağazaları, zanaatkârları ve sosyal hayatı ile Beyoğlu, Osmanlı içerisindeki Avrupa kenti izlenimini sürdürmüştür (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

19. yüzyıl, Beyoğlu tarihinde yeni bir çağın başlangıcı olmuş, Batı dünyasından, kent planlaması sorunlarına ilişkin kanun ve yönetmelikler, tekdüze bir kent dokusu yaratılmasını amaçlayan kent tasarımı ilkeleri, yeni bina tipleri ve yeni mimari üsluplar olmak üzere pek çok gelenek alınmıştır (Çelik, 1998). Osmanlı dış ticaretinin 19. yüzyılda büyük büyüme göstermesi, ulaşım sisteminin gelişmesi ve ülkenin dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucunda uluslararası bir ticaret merkezi haline gelen Beyoğlu, genel olarak bu yüzyılda daha yoğun batı kültürü etkisinde gelişmeye devam etmiştir. Lüks mağazaları, restoranları ve kafeleri ile "İstanbul'un eğlence merkezi olma niteliğini kazanan Beyoğlu", ticarethaneleri ve büro binaları ile "İstanbul'un ticaret merkezi" de olmuştur. Yabancı posta servisleri, okullar, borsa idaresi ve araştırma enstitüleri gibi bazı yabancı kuruluşlar, elçilikler çevresinde yerleşirken, bankalar, tercüme büroları, matbaalar ve büro hanları ise Galata bölgesinde toplanmışlardır.

Çağdaş yaşamı Beyoğlu'na getirebilmek için çağdaş belediye kurulmuş, böylece ulaşım, sağlık, itfaiye gibi belediye hizmetleri ilk olarak Beyoğlu'nda gelişmiştir. Yüzyılın ilk yarısında dar ve dolambaçlı yolları ile sağlıksız ve kötü

yapılaşmış bir bölge olarak anlatılan Beyoğlu, yangınlar sonrasında yapılan yeni uygulamalar ile, daha düzenli bir biçimde inşa edilerek, geniş yollara sahip olmuştur (Akın, 1994). 19. yüzyıl içerisinde, Beyoğlu konut alanlarında hızlı bir değişim göze çarpmaktadır. Konakların yerine gelir getirecek bitişik düzen kagir binalar yapılmış, İstanbul'un apartman sayılabilecek ilk binaları Beyoğlu'nda yükselmiştir (Akın, 2002). Surların yıkılması ve geleneksel ahşap evler yerine çağdaş taş evlerin yapılması ile Beyoğlu, çağdaş Avrupa kentlerine görsel olarak daha çok benzemeye başlamıştır.

İlerleyen süreçte, Lozan Antlaşması ile kapitülasyonların kalkması, yabancı sermayenin etkinliğine son vermiş, böylece yabancı büyük firmalar, tüccarlar, sigorta şirketleri, bankerler, posta idareleri Beyoğlu'nu terk etmişlerdir. Elçiliklerin Ankara'ya taşınmasıyla, onların çevresinde ayrıcalıklı olarak çalışan azınlıklar da Beyoğlu'ndan ayrılmışlardır (Dökmeci ve Çıracı, 1990). 1950'li yıllardan sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un hızlı büyümesi, yeni yerleşim alanlarının gelişmesi, ticaretin ve üst gelir grubunun yeni gelişen alt merkezlere doğru kayması ve yaşanan kültürel değişim, Beyoğlu'na olan ilginin azalmasına ve bazı mahallelerinin çöküntü bölgesine dönüşmesine neden olmuştur. Batı kültürünün yansımaları olan Beyoğlu, İstanbul'a göç eden kırsal kesimin ucuz konut ihtiyacına cevap vermeye başlamış, gerek sosyal yapıda, gerekse mekânsal yapıda önemli farklılaşmalar gözlenmiştir (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

1985'de Beyoğlu Güzelleştirme ve Koruma Derneği'nin kurulması, 1986'da koruma planının yapılması, 1988'de Tarlabası Caddesi'nin genişletilmesi ve 1990'da İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılması gibi çalışmaların etkisi ile, Beyoğlu yeniden yapılanmaya başlamıştır (Tekeli, 2001). Bu süreç içinde eski apartmanlar ve konutlar, özellikle aydınlar ve sanatçılar tarafından satın alınarak onarılmaya, bazı yayınevleri Çağaloğlu'ndan Beyoğlu'na taşınmaya başlamıştır. Yeni açılan kafe ve restoranlar, oteller, kültür yapıları, kitapçılar, sinemalar, farklı etkinlik ve festivaller, bu canlanmada etkili rol

oynamışlardır. Beyoğlu'nun yeni işlevler kazanması ve alanın yeniden canlandırılmasında, hayata geçirilen ya da gündemde olan projeler ile bu projeler etrafında iş çevrelerinin ve aydınların ilgisinin uyandırılabilmesi etkili olmuştur. Bugün Beyoğlu, geçen yüzyıllardaki ticari ve sosyal önemini bir bakıma yitirse de, özellikle çok renkli kültürel boyutuyla hala İstanbul'un merkezi olma özelliğini taşımaya devam etmektedir.

### **Model uygulaması**

Beyoğlu'nun yaşadığı genel değişim süreci, çalışma alanı olarak incelenen Sıraselviler-Boğaz hattı konut alanlarına oldukça yoğun yansımış, denize yakınlık ve manzara faktörlerinin etkisi ile konutlara olan talep artarken, tarihi binaları ve nostaljik yapısı ile aydın kesimin tercih ettiği bir bölge niteliği kazanmıştır. 1990'lı yılların başında Beyoğlu'nun Boğaz'a inen yamacında bulunan konut alanları, özellikle Cihangir ve Gümüşsuyu mahalleleri tekrar popüler mekânlar haline gelmişlerdir.

Çalışmada veriler, ekonomik yapı, sosyo-kültürel yapı, mekânsal özellikler, gayrimenkul pazarının eğilimleri ve çalışmanın mekânsal bütünlüğü kriterleri göz önüne alınarak seçilen Sıraselviler-Boğaz hattı tarihi konut alanında (Asmalı Mescit, Hüseyin Ağa, Katip Mustafa Çelebi, Şahkulu, Tomtom, Şehit Muhtar, Gümüşsuyu, Firuzağa, Cihangir, Kılıç Ali Paşa, Ömer Avni) yapılan anket uygulaması ile elde edilmiştir. İstanbul gayrimenkul pazarının hareketlendiği Ekim-Kasım döneminde yapılan alan çalışması sonucunda, bölgede bulunan tüm emlak ofisleri (48 adet) ile görüşülmüş ve mevcut durumda satılık olan 211 konut birimine ilişkin bilgiler elde edilmiştir. Ayrıca, bölgede faaliyet gösteren emlak uzmanları ile yüz yüze görüşmeler de yapılmıştır.

Bölgede emlak ofisi sayısı oldukça fazladır ve konut fiyatlarının çok geniş bir aralıkta dağıldığı belirlenmiştir. Apartman tipi binaların ağırlıklı olduğu bölgede, binaların doluluk oranları da yüksektir. Bölgede boş arsa bulunmaması, dolaşısıyla yeni inşaat yapımının mümkün olmama-

sı, talebin ise devam ediyor olması, bölgedeki doluluk oranını ve fiyatları yükseltmiş, bölgesel konut pazarının, İstanbul genel konut pazarı içerisindeki önemini arttırmıştır.

Çalışmanın model uygulamasında, konut fiyatının konutun yapısal/fiziksel özelliklerine, komşuluk birimi özelliklerine ve çevresel özelliklere göre belirlendiği hedonik fiyat analizi tercih edilmiştir. Modelin seçiminde; incelenen malın içsel ve dışsal pek çok farklı bileşeni olan konut gayrimenkulü olmasının yanı sıra, modelin fiyat üzerinde etkili faktörleri ve etki derecelerini ölçme temeline oturarak, çalışmanın amacı ile örtüşmesi de rol oynamıştır.

Dönüştürülmüş indirgenmiş model uygulaması sonucunda, konut fiyatının logaritması ile seçilen istatistiksel olarak anlamlı bağımsız değişkenler arasında kuvvetli bir ilişki olduğu gözlenmektedir ( $R=0.706$ ). Modele dahil edilen değişkenler, konut fiyatı bağımlı değişkenindeki değişimin %49.8'ini açıklamaktadır ( $R^2=0.498$ ). Anova testi sonucunda, F değeri 28.82 ve anlamlılık değeri 0.00 bulunmuş ve modelin genel olarak anlamlı olduğu belirlenmiştir ( $F=28.824$  ve sig;  $0.00<0.05$ ). Durbin-Watson katsayısı 1.780'dir, dolayısı ile hata terimleri arasında ilişki yoktur, modelin T, F ve  $R^2$  değerleri gü-

venilirdir (Durbin-Watson=1.780). Model uygulaması sonucunda elde edilen regresyon katsayıları Tablo 1'de yer almaktadır.

Adımsal yöntem kullanılarak seçilen değişkenler ile kurulan yarı logaritmik eşitlik, aşağıda görüldüğü gibi formüle edilmiştir.

$$\log \hat{y} = 3.483 + 0.101.a + 0.040.b - 0.376.c - 0.277.d + 0.038.e - 0.119.f + 0.092.g \quad (1)$$

Denklemden,  $y:m^2$  konut fiyatının logaritması, a:deniz manzarası genişliği, b:binadaki boş daire sayısı, c:bina yapı tipi, d:sanayi tesislerine uzaklık, e:bina kat sayısı, f:bahçe kullanımı, g:ısı izolasyonunun bulunması, değişkenlerini temsil etmektedir. Konut fiyatı üzerinde en etkili değişkenin, deniz manzarası genişliği ve etki derecelerine göre diğer değişkenlerin; bina yapı tipi, binadaki boş daire sayısı, sanayi tesislerine uzaklık, bina kat sayısı, bahçe kullanımı ve ısı izolasyonunun varlığı olduğu belirlenmiştir. Bölgenin konumu ve eğimli yapısı nedeni ile çok geniş bir manzara açısına sahip olması, bölgede hareketli bir konut pazarının var olmasında etkili rol oynamış, dolayısı ile fiyatların belirlenmesinde en önemli faktör haline gelmiştir. Konutun sahip olduğu deniz manzarası açısının genişlemesi, konut satış fiyatını arttırmaktadır.

Tablo 1. Regresyon katsayıları

	Standartlaştırılmamış katsayılar		Standartlaştırılmış katsayılar		
	B katsayıları	Standart hata	Beta	t	Anlamlılıklar
Katsayı	3.483795368	0.154183815		22.59507833	2.562E-57
a	0.101462071	0.012646547	0.41691047	8.022907232	8.125E-14
b	0.040547616	0.007371848	0.281463589	5.500332554	1.133E-07
c	-0.376243208	0.064977024	-0.305177404	-5.790403787	2.639E-08
d	-0.277361921	0.062604092	-0.224973074	-4.430412027	1.537E-05
e	0.038204754	0.012832985	0.161778742	2.977074637	0.003264
f	-0.119472349	0.049023982	-0.125799806	-2.437018482	0.0156705
g	0.092883857	0.040692078	0.119089966	2.282602929	0.0234899

Konut satış fiyatlarında etkili olan ikinci faktör, binanın yapı tipidir. Satılık konutun yer aldığı binanın müstakil olması durumunda konut satış fiyatı, konutun apartman tipi bir binada yer almasına göre daha yüksek değerler almaktadır. Ya da konutun müstakil olmasının, -diğer tüm değişkenlerin sabit olduğu kabulü ile-, apartman ünitesi olmasına göre, m<sup>2</sup> konut satış fiyatında yaptığı fark etkisi %37'dir. Müstakil konutların satış fiyatlarının, apartman dairelerinin satış fiyatlarından daha yüksek olması doğal bir sonuç olup, kişilere binanın tamamını kullanma ve kendi tarzlarına göre yenileme imkanı sağlamaktadır. Bölgedeki müstakil konutların, apartman tipi konutlara göre tarihsel değer taşıma olasılıklarının daha yüksek olması da bu sonuçta etkilidir.

Binadaki boş daire sayısı konut fiyatlarını etkileyen bir diğer faktör olup, binadaki boş daire sayısındaki 1 birimlik artışın, - diğer değişkenler sabit tutulmak koşulu ile - m<sup>2</sup> konut satış fiyatında %4'lük bir artışa karşılık geldiği belirlenmiştir. Genel konut fiyatına ilişkin literatürden farklı olan bu sonuç, bölgede yaşanan dönüşüm sürecinin ve etkilerinin konut fiyatı üzerindeki yansımalarıdır. Binadaki boş daire sayısının fazla olması, binada yenileme çalışmalarının yapılacağı daire sayısının da fazla olması anlamına gelmekte ve binanın genelde bir yenileme süreci yaşaması, konut satış fiyatlarının artmasına neden olmaktadır. Dolayısı ile, binada bulunan boş daire, binadaki diğer konutlar için, ileride ortaya çıkacak bir değer anlamı taşımaktadır. Binada bulunan boş daire sayısının konut fiyatlarını arttırıcı bir faktör olması, aynı zamanda bölgede gözlemlenen "en yüksek fiyatı yakalama amacı ile konutların bekletilmesi" eğilimi ile de ilişkilidir.

Konut satış fiyatlarında 4. derecede etkili olduğu belirlenen faktör, sanayi tesislerine uzaklıktır. Sanayi tesislerine olan uzaklık arttıkça, konut fiyatlarının yükseldiği, konut çevresinde sanayi tesisinin bulunmasının ise, konut fiyatlarını düşürdüğü sonucuna ulaşılmıştır. Yürüme mesafesinde sanayi tesisi olan konutların satış fiyatları, sanayi tesisi bulunmayan konutlara göre - diğer değişkenler sabit tutulmak koşulu ile -

%27 oranında daha düşüktür. Elde edilen bu değer, yaşam alanları çevresindeki sanayi tesisi ve gürültü, duman, kirlilik gibi çıktılarının, fiyatları negatif yönde etkilemesinin doğal sonucudur.

Bölgede, bina kat sayısının artması, konut satış fiyatlarını pozitif yönde etkilemektedir. Bina kat sayısındaki 1 birimlik artış, -diğer bütün faktörler sabit tutulduğunda-, m<sup>2</sup> konut satış fiyatında %3 oranında artışa neden olmaktadır. Bölgenin sahip olduğu manzara avantajından üst katlardaki konutların daha büyük pay almaları, bu sonuçta etkilidir. Model çıktıları ve değişkenlerin etki dereceleri baz alındığında, müstakil konutların satış fiyatlarının, apartman tipi binalarda bulunan konutların satış fiyatlarına göre daha yüksek olduğu; apartman tipi konutlarda ise üst katlardaki konutların, alt katlardakilere oranla daha yüksek satış fiyatlarına sahip oldukları gözlenmektedir.

Etkili diğer değişken olan bahçe kullanımının model değerlerine göre, bahçelerin görsel amaçlı kullanıldığı konutların, kullanılabilir bahçesi olan konutlara göre daha yüksek satış fiyatlarına sahip olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Genel konut fiyatına ilişkin literatürde, bahçe sahipliğinin konut fiyatını arttıran bir etken olduğu, ancak bahçe kullanımının fiyat üzerindeki etkisinin bölgesel değişiklikler gösterdiği gözlenmektedir. Bahçe kullanım tipini belirleyen bahçe büyüklüğünün artması, bakım maliyetlerinin yükselmesine ve ek güvenlik ihtiyacının doğmasına neden olmaktadır. Çalışma bölgesi için bahçe kullanımı faktörüne ilişkin elde edilen sonuç, bölgenin -geçmişe oranla azalmış olsa da varlığını sürdüren- güvenlik sorunu ile ilişkili olup, yaşanan dönüşüm sürecinin konut tercihlerine ve konut fiyatlarına yansımalarıdır.

Konut fiyatları üzerinde etki derecesi en düşük faktör, ısı izolasyonunun varlığı olup, konut satış fiyatlarını pozitif yönde etkilemektedir. Binadaki teknik donanımlardan biri kabul edilen ısı izolasyonunun - diğer değişkenler sabit tutulmak koşulu ile - konut satış fiyatına yaptığı etki %9 olarak belirlenmiştir. İncelenen örneklerin genellikle bu tür teknik donanımlara sahip olmamaları nedeni ile bu özelliğe sahip olan ko-

nutların diğerlerinden daha yüksek fiyatlara satılması beklenen bir sonuç olup, konutları yenileyecek olan yeni alıcılar için sonradan yapacakları bir harcama kaleminin eksilmesi anlamı taşımaktadır.

## Sonuç

Bu çalışma, İstanbul'un yaşadığı dönüşüm sürecinin izlendiği tarihi konut alanlarından Beyoğlu'nda, konut satış fiyatında etkili olan fiziksel ve işlevsel faktörler ile faktörlerin fiyat üzerindeki etki derecelerini, hedonik fiyat analizi ile belirleyerek, yeni yatırımlar için yol göstermek amacıyla taşımaktadır. Beyoğlu, konumsal/mekânsal özellikleri, tarihi kent merkezi olma niteliğini koruması ve kent genelinde yaşanan işlevsel ve yapısal dönüşüm sürecinin net şekilde izlenmesi imkânını sağlaması nedenleri ile çalışma alanı olarak seçilmiştir. Yüzyıllar boyunca İstanbul içinde "Avrupa kenti örneği" olma özelliğini taşıyan Beyoğlu'nun, sosyal ve mekânsal yapısı ile kent genelinden farklı olduğu görülmektedir. Elçiliklerin ve ilişkili oldukları kurumların bölgede yerleşmesi nedeni ile diploması merkezi niteliği taşıyan Beyoğlu, sahip olduğu liman faaliyeti ile de Osmanlı ticaretinin merkezi haline gelmiştir.

20. yüzyılın ikinci yarısında, banliyöleşme nedeni ile, bazı mahalleleri çöküntü bölgesine dönüşürken, Beyoğlu Güzelleştirme ve Koruma Derneği'nin kurulması, koruma planının yapılması, İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılması, Tarlabası Caddesi'nin genişletilmesi çalışmaları bölgenin yeniden canlanmasını sağlamış ve Beyoğlu yeniden kültürel aktivitelerin merkezi özelliği kazanmıştır.

Bu canlanma sonucunda Beyoğlu, orta ve zengin sosyal grubun yaşam tarzını yansıtmak üzere tercih ettiği bölge haline gelmiş ve sürecin etkisi ile yıpranmış olan konutlar satın alınarak, elden geçirilmeye ve yenilenmeye başlanmıştır. Beyoğlu konut alanlarının yaşadığı süreç, gerek ilk kullanıcılarının sosyo-ekonomik yapıları ve ardından bölgeden ayrılmaları, gerek bölgeye sonradan gelerek yenileme çalışması yapan sosyal grup ve özellikleri, gerekse konut pazarı hareketleri, eğilimleri ve aktörleri açısından litera-

türde gözlenen pek çok örnek ile benzerlik göstermektedir.

Anket uygulaması aracılığı ile elde edilen verilerin betimleyici istatistik analizleri ve yüz yüze görüşmeler ile elde edilen bilgiler sonucunda, dönüşüm sürecinin Beyoğlu tarihi konut alanlarında; ekonomik yansımalar (hareketli konut pazarı, artan talep, yüksek doluluk oranı, genelde geniş aralıkta dağılan, ortalama bazında ise yüksek olan konut satış fiyatı, satışı ertelenen/bekletilen konut sayısının artması ve kâr amaçlı yatırımcı şirketlerin yoğunlaşması), fiziksel yansımalar (mekansal ayrışma, restorasyon çalışmalarında gözlenen yoğunluk, organizasyon ve proje bazlı yenileme çalışmalarında artış, prestij amacı ile kültürel birimlerine yer seçen şirketlerin çoğalması), sosyal yansımalar (yerleşik halkın değişmesi, suç oranının düşmesi, gönüllü dernek ve kuruluşların artması, mahalle bilincinin güçlenmesi, proje bazlı uygulamalar ve yerel halkın bölgeyi sahiplenmesi sonucu artan koruma eğilimi) ve işlevsel yansımalar (getiri oranlarındaki farklılaşma sonucunda konut fonksiyonunun ağırlık kazanması, yeme-içme sektörü dışındaki ticari faaliyetlerin konut alanlarından ayrılması) ile etkisini hissettirdiği belirlenmiştir.

Model çıktıları, Beyoğlu tarihi konut alanlarında, konut satış fiyatlarında rol oynayan faktörlerin, etki derecelerine göre; manzara genişliği, bina yapı tipi, binadaki boş daire sayısı, sanayi tesislerine uzaklık, bina kat sayısı, bahçe kullanımı ve ısı izolasyonu olduğunu göstermektedir.

Çalışma bütününde elde edilen sonuçlar, gayrimenkul pazarında yer alan aktörlerin karar verme sürecinde yönlendirici olabilir. Gerek yatırımcılara ve konut sahiplerine, gerekse aracılık hizmeti veren ve ekspertiz çalışması yapan uzmanlara, mevcut durumun gözlenmesi, etkenlerin değerlendirilmesi ve konut satış fiyatlarının belirlenmesi çalışmalarında yol gösterici olabilir. Daha genel bir bakış açısı ile, yaşanan sürecin değerlendirilmesi ve yeni stratejilerin belirlenmesi aşamasında, yerel yönetimler tarafından alınacak farklı ölçekli kararlarda ve uygulamalarda etkili olabilir. Ayrıca, inceleme dönemi



için Beyoğlu tarihi konut alanlarına ilişkin elde edilmiş olan bilgiler, diğer bilimsel çalışmalara veri tabanı oluşturabilir.

Çalışmanın bir sonraki adımında, elde edilen konut satış fiyatı verilerinin, gayrimenkul pazarının hareketlilik gösterdiği Eylül-Kasım sezonunun yanı sıra, aynı özelliği taşıyan Nisan-Haziran sezonu için de elde edilerek, dönemsel hareketlerin karşılaştırılması faydalı olacaktır. Ayrıca, benzer analizlerin yapısal ve işlevsel dönüşüm süreci yaşanan diğer tarihi konut alanlarından biri ya da bir kaçı için tekrarlanması, mekansal, yapısal ve konumsal karşılaştırmaların yapılmasını ve çalışmanın daha genel sonuçlara ulaşmasını sağlayacaktır.

### Kaynaklar

- Abraham, M., (2001). In Southwest, A Star Rises Over The High Desert, *Academic Search Premier*, **93**, 190.
- Akın, N., (1994). Beyoğlu, *Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi İçinde*, **2**, 212-220, Kültür Vakfı ve Tarih Vakfı Ortak Yayını, İstanbul.
- Akın, N., (2002). *19. Yüzyılın İkinci Yarısında Galata ve Pera*, Literatür Yayınevi, İstanbul.
- Atkinson, R., (2000). Measuring gentrification and displacement in Greater London, *Urban Studies*, **37**, 1, 149-165.
- Can, A., (1990). Measurement of neighborhood dynamics in urban house prices, *Economic Geography*, **66**, 254-272.
- Cheshire, P. ve Sheppard, S., (1995). On the price of land and the value of amenities. *Economica*, **62**, 247-267.
- Cooper, C. ve Morpeth, N., (1998). The impact of tourism on residential experience in Central-Eastern Europe: The development of a new legitimation crisis in the Czech Republic, *Urban Studies*, **35**, 12, 2253-2275.
- Crieking, M.V. ve Decroly, J.M., (2003). Revisiting the diversity of gentrification: neighborhood renewal processes in Brussels and Montreal, *Urban Studies*, **40**, 12, 2451-2468.
- Çelik, Z., (1998). *19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti; Değişen İstanbul*, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Daniere, A.G., (1994). Estimating willingness to pay for housing attributes: An applicaiton to Cario and Manila, *Regional Science and Urban Economics*, **24**, 577-599.

- Ding, C. ve Knaap, G., (2003). Property values in inner-city neighborhoods: The effects of homeownership, housing investment, and economic development, *Housing Policy Debate*, **13**, 4, 701-727.
- Ding, C., Simons, R. ve Baku, E., (2000). The effect of residential investment on nearby property values: evidence from Celeveland, Ohio, *Journal of Real Estate Research*, **19**, 1/2, 23-48.
- Dökmeci V. ve Çıracı, H., (1990). *Tarihsel Gelişim Sürecinde Beyoğlu*, 9-59, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yayınları, İstanbul.
- Dökmeci V., Dülgeroğlu, Y. ve Berköz, L., (1993). *İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu ve Büro Binaları*, Literatür Yayınları, İstanbul.
- Dökmeci, V. ve Berköz, L., (1994). Transformation of Istanbul from a monocentric to a polycentric city, *European Planning Studies*, **2**, 2, 193-205.
- Dökmeci, V., Önder, Z. ve Yavaş, A., (2003). External factors, housing values, and rents: evidence from survey data, *Journal of Housing Research*, **14**, 1, 83-99.
- Dubin, R.A. ve Sung, C.H., (1987). Spatial variation in the price of housing: rent gradients in non-monocentric cities. *Urban Studies*, **24**, 205-216.
- Dutton, P., (2003). Leeds calling: The influence of London on the gentrificaiton of regional cities, *Urban Studies*, **40**, 12, 2557-2572.
- Fang, K. ve Zhang, Y., (2003). Plan and market mismatch: Urban redevelopment in Beijing during a period of transition, *Asia Pacific Viewpoint*, **44**, 2, 149-162.
- Forrest, D., (1990). An analysis of house price differentials between English regions, *Regional Studies*, **25**, 3, 231-238.
- Goodman, A.C. ve Thibodeau, T.G., (1995). Age-related heteroskedasticity in hedonic house price equaiton, *Journal of Housing Research*, **6**, 1, 25-43.
- Gregory, M.R. ve Smith, V.K., (1990). Market segmentation and valuing amenities with hedonic models: The case of hazardous waste sites, *Journal of Urban Economics*, **28**, 223-242.
- Hughes, W. ve Sirmans, C.F., (1993). Adjusting house prices for intra-neighborhood traffic differences, *Appraisal Journal*, **61**, 533-538.
- Leichenko, R.M., Coulson, N.E. ve Listokin, D., (2001). Historic preservation and residential property values: An analysis of Texas cities, *Urban Studies*, **38**, 11, 1973-1987.
- Levine, M.A., (2004). Government policy, the local state, and gentrification: The case of Prenzlauer Berg Berlin, Germany, *Journal of Urban Affairs*, **26**, 1, 89-108.

- Li, M.M ve Brown, H.M., (1980). Micro-neighborhood externalities and hedonic housing prices, *Land Economics*, **56**, 2: 125-141.
- Lynch, A.K. ve Rasmussen, D.W., (2001). Is the cost of crime capitalized into house prices?, *Applied Economics*, **33**, 15, 1981-1989.
- Milanovich, N.P., (2001). Urban housing markets in Central and Eastern Europe: Convergence, divergence or policy "Collapse", *European Journal of Housing Policy*, **1**, 2, 145-187.
- Millis, E.S. ve Simenauer, R., (1996). New hedonic estimates of regional constant quality house prices, *Journal of Urban Economics*, **39**, 209-215.
- Muth, R., (1969). *Cities and Housing*, University of Chicago Press, Chicago.
- Rodriguez, M. ve Sirmons, C., (1994). Quantifying the value of a view in single family housing markets, *The Appraisal Journal*, **October**, 600-603.
- Tekeli, İ., (1998). Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde kentsel gelişim ve kent planlaması, *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, 1-24, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ., (2001). Dünya kenti olma sürecinde akımlar mekanını yeniden biçimlendiren İstanbul, *İstanbul Dergisi*, **37**, 88-93.
- Tse, R.Y.C. ve Love, P.E.D., (2000). Measuring residential property values in Hong Kong. *Property Management*, **18**, 5, 366-374.