

NEOLİBERAL KENTLEŞMENİN MEKANSAL TEZAHÜRLERİNDEN BİRİ OLARAK REZİDANSLAR: İSTANBUL ÖRNEĞİ

(RESIDENCES AS SPATIAL MANIFESTATION OF NEOLIBERAL URBANIZATION: THE CASE OF ISTANBUL)

Eylem BAL¹

ÖZ

Neoliberalizm, 1970'lerin sonunda Keynesyen politikalara karşı yükselişe geçmiş ve 1980'li yıllarla tüm dünya geneline yayılarak hakim bir paradigma halini almıştır. Türkiye'de de 1980 yılı neoliberal politikalara geçiş açısından temel bir kırılma noktasına işaret etmekte, 2000'li yıllar ise neoliberalizmin gerçek hakimiyetini ilan ettiği yeni bir kırılma noktası olarak belirginlik kazanmaktadır. Kentleşme sürecinde de bu ayrışmayı belirginleştiren temel unsurlardan birisi neoliberal politikalar ekseninde şekillenerek imar mevzuatında gündeme gelen çok sayıda yasal düzenleme ve kentte bu kapsamda ortaya çıkan somut mekansal örneklerdir. Neoliberal kentleşmenin laboratuvarı haline gelen İstanbul'da, büyük sermaye yatırımları ile hayata geçirilen lüks konut alanları ve bunun bir türü olan rezidanslar bu kentleşme olgusunun İstanbul'daki en tipik örneklerinden birisi olarak belirginlik kazanmaktadır. Bu çalışma rezidansların İstanbul'da, Türkiye'nin 2000'li yıllardaki neoliberal kentleşme evresine özgü mekansal yapılanmalar olduğu gerçeğini ortaya koymayı ve bu neoliberal taarruzu deşifre edebilmeyi amaçlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Neoliberalizm, Neoliberal Kentleşme, Rezidanslar, İstanbul

ABSTRACT

Neoliberalism gained popularity over the Keynesian policies at the end of 1970's and it became widespread all over the world and became the dominant paradigm in 1980's. Similarly in Turkey, 1980 was the main turning point in terms of transition to neoliberal policies while 2000's marked a new turning point where neoliberalism declared its domination. One of the main elements that marks this distinction in the urbanization process is many legislative regulations that are based on neoliberal policies and that are considered in public housing laws and concrete spatial samples that arose in the city. Istanbul, which turned into the laboratory of the 2000's neoliberal urbanization process, luxurious housing areas and residences, which have been constructed on big capital investments, gained prominence as the most typical samples of this urbanization concept in Istanbul. This research aims to present the fact that residences in Istanbul are the spatial constructs representative of the neoliberal urbanization stage in 2000's in Turkey and to dechipher this neoliberal attack.

Keywords : Neoliberalism, Neoliberal urbanization, Residences, Istanbul

¹ Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İZMİR,eylem.bal@deu.edu.tr (sorumlu yazar)

1. GİRİŞ

1970'lerin sonunda Keynesyen politikalara karşı yükselişe geçen neoliberalizm, 1980'li yıllarla birlikte uluslararası üst kuruluşlar aracılığıyla tüm dünyaya yayılmış ve dünya genelinde hakim bir paradigma haline gelmiştir. “Neoliberalizm, kendisine yönelik eleştirilerin üzerinde yoğunlaştığı şekilde bir dizi iktisat politikasından, hatta bir ideolojiden ibaret değildir, bunun da ötesinde bugün içinde yaşadığımız karmaşık küresel dünyanın yönetimiyle ilgili bir stratejidir” [1]. Neoliberalizm, piyasa rekabetinin etkinliğine, bireylerin iktisadi sonuçların belirlenmesinde oynadıkları role, hükümetin piyasalara müdahale edip düzenlemesiyle ilgili aksaklıklara vurgu yapmaktadır [2]. Ama her şeyden önce unutulmaması gereken nokta neoliberalizmin **kar ve piyasa odaklı** bir birikim mantığını içeriyor oluşudur [3]. Neoliberalizmin kar ve piyasa odaklı birikim mantığının en sıkı ilişkide olduğu alanlardan birisi de **kent ve kentleşme süreçleridir**. Mekansal organizasyon neoliberal politik stratejilerin seferberliği için bir altlık, bir mekanizma ve bir **arenadır** [4]. Eraydın [5] kentin her şeyin ötesinde öncelikle **sermaye birikiminin** odağında yer alan bir yapılanma olduğunu ifade etmektedir. Hakim neoliberal ideoloji, zenginliğin kaynaklarının biçim değiştirmesine ve dünyanın **metalaşmasına** neden olmaktadır. “Kapitalizmin gelişim sürecinde, mekanın kendisi **metalaşmış** ve **sermaye birikim süreçleri** açısından yaşamsal bir önem kazanmıştır” [6]. Kapitalizmin günümüz dünyasındaki afili kabuk değişimi olarak sahnede olan neoliberalizm, en iyi örgütlenme mekanizması olarak odağa aldığı piyasa mekanizmasının etkinliğini, kaynakları etkin kullanarak genişletmeye çalışmakta, bu kapsamda yönünü çevirdiği en temel alanlardan birisi kent mekanı olmaktadır. Neoliberal kentsel politika deneyimlerinin amacı, elit tüketim uygulamaları ve piyasa odaklı büyüme için bir arena olarak kent mekânını harekete geçirmektir [7]. Swyngedeouw vd., neoliberal yeniden yapılanmaya eşlik eden neoliberal kentleşmenin hedeflerini; **konut ve emlak sektörlerinde piyasa güçlerinin rolünün artırılması**, kentsel kamusal ve sosyal hizmetlerin özelleştirilmesi, kentsel mekânın biçimlendirilmesinde **elitlerin rolünün artırılması** olarak sıralamaktadır [8]. Bu çerçevede Brenner ve Theodore [7], yapılı çevre ve kentsel formun dönüşümünde, büyük ölçekli mega projelerin inşası, kapalı konut siteleri ve kentsel adacıkların yaratımı ve sosyo-mekansal kutuplaşmanın şiddetlendirilmesi gibi alanları öne çıkarmaktadır. Sermaye kentsel mekân üzerinde karlı alanlar aramakta ve karını maksimize edecek bir alan bulduğunda, o alana çökmektedir. Dolayısıyla kentsel mekân bir yatırım ve onun üzerinden bir değer elde etme aracına dönüşmektedir. Bu yönelim, neoliberal yeniden yapılanma süreçlerinde çok daha güçlü bir biçimde izlenmekte ve neoliberalizm için kent mekânı karlı bir alan olma özelliğini tüm dönemlerden çok daha fazla ortaya koymaktadır.

Bu kapsamda, neoliberal politikalar ekseninde şekillenen neoliberal kentleşme süreçlerinin kentteki en temel mekansal tezahürlerinden birisi büyük sermaye yatırımları ile hayata geçirilen lüks konut alanları olurken, rezidanslar bu kentleşme olgusunun büyük kentlerdeki en tipik örneklerinden birisi olarak belirginlik kazanmaktadır [9]. Rezidanslar öncelikli olarak diğer lüks konut projelerinden sundukları hizmetler açısından ayrılmakta, öte yandan kentteki yer seçim kriterleri, mimari projeleri, yatırımcı firmaların niteliği, yüksek proje maliyetleri, satış ve kira bedelleri ve ağırlıklı üst gelir grubu iş adamları, beyaz yakalılar, sanatçılar ve ünlülerden oluşan kullanıcıları ile de ayırt edici özellikler göstermektedirler. Rezidans projelerinin diğer lüks ve korunaklı konut projelerinden ayırt edilebilecek en temel niteliğini kullanıcılarına otel hizmetleri konforunda bir ev yaşamı sunması oluşturmaktadır. Bu kapsamda söz konusu projeler bu hizmetlerin yönlendirildiği bir resepsiyon ve lobiye sahip olurken, rezidans sahiplerine *concierge* hizmetleri sunulmaktadır. Bu hizmetler, vale park, ev temizliği, çamaşır ve kuru temizleme hizmetleri, ütü servisi, araç kiralama, limuzin, tekne, helikopter, hava alanı transferleri gibi ulaşım hizmetleri, telefon, mesaj ve uyandırma hizmetleri, yerel ve uluslararası

posta, gönderme ve paket hizmetleri, teknik destek, oda servisi, bebek bakıcılığı, seyahat acenteliği hizmetleri, market alışverişi, eczane, çiçek tedariki, posta gönderimi gibi kişisel alışveriş ve teslimat hizmetleri, bebek bakıcılığı, evcil hayvan bakımı, ev içi ziyafet, parti ve organizasyon hizmetleri, aşçı garson kiralama, kuaför ve terzi sağlama ve 24 saat gelişmiş güvenlik ve koruma hizmeti gibi oldukça geniş bir yelpazeye yayılmaktadır. Rezidanslar, ikinci olarak yer seçim kriterleri açısından iş yaşamının yoğun olduğu kent merkezlerinde, kentin güçlü ulaşım bağlantıları üzerinde veya kesişim noktalarında, kentteki diğer alışveriş merkezi, özel okul, özel hastane gibi büyük ölçekli projeler ile bankalar, kültürel ve ticari hareketliliğe sahip bölgeler yakınında yer seçmektedir. Üçüncü olarak, kent ve buldukları bölge silüetinde belirgin bir biçimde ayırt edilecek düzeyde yüksek bir kat yüksekliğinde, oldukça görkemli ve dikkat çekici bir mimari projeye sahip olmaktadır. Dördüncü olarak ulusal ve uluslararası alanda isim yapmış büyük ölçekli yapı firmaları tarafından, oldukça büyük proje maliyetleri ile üretilmekte ve yine oldukça yüksek satış ve kira bedelleri ile pazarlanmaktadır. Beşinci olarak ise, kullanıcı grubu açısından bu yer seçim ve hizmet kriterleri temelinde bir yaşam isteyen ve söz konusu yüksek satış ve kira bedellerini ödeyebilecek üst gelir grubu bir kullanıcı kitlesine hitap etmektedir. Rezidanslar, tüm bu özellikleri bağlamında günümüz metropol kentlerinin silüetinde, neoliberal kentleşmenin en güçlü mekansal çıktılarında birisi olarak öne çıkmakta ve belirginlik kazanmaktadır.

2. TÜRKİYE'DE 2000'Lİ YILLARDA YENİ BİR KENTLEŞME EVRESİ OLARAK NEOLİBERAL KENTLEŞME

Kent ve kentsel süreçler, küresel ve yerel bağlamdaki gelişimler ve aktörlerden bağımsız düşünülemez. Bu noktada söz konusu değişimler, kentleşme aşamalarının da belirli dönemler temelinde ayrışmasını sağlamaktadır. Türkiye'de 1980 yılı, neoliberal politikalar açısından köklü bir başlangıç niteliği taşımaktadır. Ancak 1990'ların sonu, 2000'lerin ilk çeyreğinde yaşanan ve birbirini bütünleyen ekonomik ve politik gelişmeler, 2000'li yılların yeni bir kırılma noktasına işaret ettiğini göstermektedir. Türkiye'de neoliberalizmin temeli 24 Ocak 1980 kararları ile atılmış ve 1983 yılında iktidara genel Özal Hükümeti ile birlikte bu neoliberal yapının ekonomik, politik, toplumsal ve mekansal inşası kararlılıkla sürdürülmüştür. Bu dönem, neoliberalizmin hegemonyasının oluşturulduğu bir döneme karşılık gelmektedir. Ancak Özal hükümetinin 1991 deki genel seçimleri büyük bir yenilgiyle kaybetmesi neoliberalizmin hegemonyasının önemli ölçüde sarsılması anlamına gelmiştir [10]. 1990'lı yıllar bu anlamda bir geçiş dönemi niteliği taşımış ve 1990'ların sonunda 2000'lere doğru neoliberal politika, Türkiye'de yeniden atağa geçmiştir. Bu noktada 1998 yılında IMF ile imzalanan Yakın İzleme Anlaşması ve sonrasındaki politikalarla IMF denetiminde kesintisiz bir biçimde sürececek olan süreç başlamış ve neoliberalizmin fitili yeniden ateşlenmiştir. Bunu takip eden 2000 Enflasyonla Mücadele Programı ve 2001 Güçlü Eylem Planı ardından, 2002 Genel seçimleri ile iktidara gelen AKP Hükümeti ile birlikte neoliberal süreçler çok daha kararlı bir biçimde hayata geçirilmeye başlanmıştır. 1980'den bu yana, ANAP'ın neoliberal hegemonyanın inşasını sağladığı ve sonrasında iktidardan düşmesiyle neoliberal hegemonyanın gücünün sarsıldığı bir dönemin ardından, 1990'ların sonundan başlayarak 2000'lerde olgunlaşan, AKP'nin iktidarıyla birlikte 2000'li yıllarda neoliberal hegemonyayı diriltirek güçlü bir biçimde hayata geçirdiği ve somut çıktılar ürettiği bir sürecin içinden geçmekteyiz [10].

Türkiye'deki kentleşme süreçlerine bu kapsamda baktığımızda, üst ölçekteki bu değişimlere paralellik gösteren bir yapı ile karşılaşmaktayız. Türkiye kentleşmesini dönemlere ayıran literatürde 1980'den günümüze kadar gelişen yaklaşık 30 yıllık sürecin ağırlıklı tek bir dönem olarak ele alındığı görülmektedir. Ancak bugün elimizde 2000'li yılların kentleşme açısından

yeni bir dönemselleştirmeyi hak edeceği ölçüde gerekçe bulunduğu belirgin bir gerçek halini almıştır. Bu kapsamda, 1980'den günümüze kadar gelişen yaklaşık 30 yıllık süreci bölen, 1990'ların sonunda başlayan ancak 2000'lerin ilk çeyreğinde olgunlaşan yeni bir evrenin içinde bulunmaktayız. Türkiye'de 2000'li yılların, yeni bir kentleşme evresi olarak ayrıştığını gösteren iki temel gelişme gündeme gelmiştir. Birincisi, devletin piyasanın önündeki riskleri kaldırma ve piyasanın önünü açma temelinde gerekli düzenlemeleri yapma yönündeki yeni düzenleyici rolüne paralel olarak yapısal reformlar temelinde imar mevzuatında gündeme gelen ve neoliberal izler taşıyan **çok sayıdaki yasal düzenlemedir**. İkincisi ise kentte neoliberal politikalar ekseninde ortaya çıkan ve son derece görünür hale gelen **somut kentleşme pratikleridir**. Bu kapsamda, 2000'li yıllarla başlayan ve günümüze kadar uzanan kentleşme sürecini, Türkiye'nin "neoliberal kentleşme evresi" olarak adlandırabileceğimiz yeni bir evreyle karşı karşıya olduğumuz açıktır. Kentsel dönüşüm projeleri, büyük ölçekli kentsel projeler, özelleştirmeler, alışveriş merkezleri, kapalı konut siteleri ve **rezidanslar** neoliberal mekansal yapılanmanın somut örnekleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Neoliberal kentleşmenin söz konusu mekansal izlerinin en net gözlenebileceği kent ise neredeyse **neoliberal kentleşmenin laboratuvarı** haline gelen İstanbul'dur.

Bu kapsamda rezidanslar Türkiye'nin 2000'li yıllardaki neoliberal kentleşme evresine özgü güçlü mekansal çıktılardan birisi olarak dikkat çekmekte ve kentsel mekanda önemli bir yer edinmektedir. Rezidanslar, Türkiye'nin 2000 sonrası güçlü neoliberal politikalar ekseninde gelişen neoliberal kentleşme evresinin yeni ve temel mekansal pratiklerinden biri olarak en belirgin ifadesini ise neoliberal kentleşmenin temel altlığı haline gelen İstanbul üzerinde ortaya koymaktadır. Öte yandan Ankara ve İzmir gibi diğer büyük kentlerde de bu kapsamda İstanbul'un gerisinden gelen ve İstanbul'a göre sayıca çok daha sınırlı bir eğilimden söz etmek mümkündür.

3. NEOLİBERAL KENTLEŞME EKSENİNDE İSTANBUL'DAKİ REZİDANS PROJELERİ

İstanbul 2000'li yıllarda devletin piyasanın önünü açan ve riskleri azaltan düzenleyici rolü paralelinde ve piyasanın aktörlüğünde neoliberal kentsel politikaların öznesi haline gelmiştir. Tekeli, Türk şehirlerinin tarihi nasıl yazılmalıdır? adlı yazısında "imar operasyonu" kavramından söz etmekte ve bu kavramın temel özelliklerini: **olağanüstü müdahaleler** içermesi ve **olağanüstü kaynaklarla** yapılması, **takviyeli yasal çerçeve** gerektirmesi ve **olağanüstü bir siyasi irade** ile desteklenmesi biçiminde sıralamaktadır [11]. Bu kapsamda Güvenç [11], İstanbul'un 1980'lerin başından 1990'lı yıllara kadar 4 temel kentsel yeniden yapılanma operasyonu geçirdiğini ve beşinci yeniden yapılanma operasyonunun ise 1990'lı ve 2000'li yılları kapsayan süreçte yaşanmakta olduğunu belirtmektedir. Güvenç'in bu tespitini devralarak, 1990'lı yıllarla öncül örneklerini görmeye başladığımız ancak esas olarak 2000'li yıllarla birlikte esas somut çıktıları çok daha net olarak gözlemlediğimiz neoliberal kentleşme evresini rahatlıkla yeni bir imar operasyonu evresi olarak kabul edebiliriz. "İstanbul'un her köşesi yaşanmışlıkların biçimlendirdiği bir gerçeklikten, şimdi, sermayenin yapılaşmış mantığının biçimlendirdiği ve şimdinin geçmiş üzerindeki egemenliğini ilan ettiği gerçekliğe geçmektedir" [12]. Bu kapsamda, İstanbul'da 2000'li yıllardaki neoliberal kentsel yeniden yapılanma operasyonunun en temel mekansal tezahürlerinden birisini rezidans projeleri oluşturmaktadır. Söz konusu projeler gerek sayıca, gerek yer seçim kararları, gerek yüksek yatırım maliyetleri, satış ve kira değerleri, gerek ihtişamlı mimarileri, gerek içerdikleri kullanımlar, gerekse de hitap ettikleri kullanıcı grubu ile neoliberal politikanın kentteki en güçlü yansımalarından biri olmak için yeterli kanıtı sahiptir.

Sözlük anlamı olarak yüksek devlet görevlileri, elçiler vb.nin oturmalarına ayrılan konut, olarak tanımlanan rezidans kavramının, dünyada ve Türkiye'deki bugünkü yaygın kullanımında bu tanımdan daha farklı bir anlama sahip olduğu görülmektedir. Fransızca kökenli olan rezidans (résidence) sözcüğü, Fransızcada konut, ikametgah anlamına gelmektedir. Rezidans projeleri, ülkemizde ilk örneklerini 1990'larla birlikte görmeye başladığımız, ancak esas olarak 2000'li yıllarla varlığını öne çıkaran önemli bir kentsel bir olgu halini almıştır. Ülkemizde akademik alanda çok da net bir tanımlama getirilmemiş olduğu gözlenen rezidans kavramına, daha çok basın, konut piyasasının önemli aktörlerinden olan ve rezidans üreten büyük inşaat şirketleri ve emlak firmaları tarafından tanımlamalar getirildiği gözlenmektedir. Bu durum rezidansın anlamının, daha çok serbest piyasa mekanizması içinde netleştirilip pekiştirilen bir olgu olduğuna işaret etmekte ve bu yanıyla da kavram çalışma kapsamında önemli bir noktaya yerleşmektedir.

Rezidansların kabaca bazı temel unsurları içerdiği görülmektedir. Bu kapsamda Özcan [13] bu unsurları, oturulan konutun içinde teknolojinin son imkanları ile döşenmiş lüks bir daire, yaşayanların hayatını kolaylaştıracak 5 yıldızlı hizmetler ve bireysel kullanıma açık toplu sosyal imkanlar biçiminde sıralamaktadır. Rezidans üreten büyük ölçekli firmalar, rezidansların beş yıldızlı otel mantığı ile hizmet sunan binalar oldukları noktasında birleşmektedirler [14]. Jean François Perouse [15], rezidansın tanımlayıcı kıstaslarını görkemli bir dikey mimaride olması ve yapının ağırlıklı olarak konut, mesken boyutuna sahip olması ve bununla beraber başka bir işlevle sunulması, oturanlara yönelik geniş bir yelpazede donatı/tesis/hizmet arzının söz konusu olması, AA ve A+ olarak ifade edilen yüksek statülü bir sınıfa hitap etmesi ve şehir dokusu yoğun tarihi ve merkezi bir konumda yer seçmesi olarak sıralamaktadır.

Şen [16] ise, rezidansa ilişkin çok net bir tanımının geliştirilmemiş olduğuna ve bu durumun zaman zaman kavram karmaşası yarattığına dikkat çekmekte, bu durumun ortadan kalkması içinse, rezidans standartlarının açıklanmasına ihtiyaç duyulduğunu ifade etmektedir. Nitekim, günümüzde lüks konut grubunda inşa edilen ve birtakım ek kullanımlar içeren konut projelerinin bir çoğunun rezidans olarak adlandırıldıkları görülmektedir. Rezidansın Türkiye'de inşaat sektöründeki sunuluş ve pazarlanma biçimine bakıldığında, bir miktar karmaşık bir durumun ortaya çıktığı, kavramın havalı, çok şey vaat eden ve büyüklüğü bir kavram olarak kullanıldığı görülmektedir. Bu çerçevede sektörün bazı aktörleri bazı lüks konut projelerini rezidans olmadıkları halde rezidansmış gibi sunmaktadırlar [16]. Havuz, güvenlik, sosyal alanlar gibi unsurları bulunduran lüks konutlar, farklı mimarideki yüksek yapılar ve zaman zaman apartmanların bile rezidans olarak tanımlandığı görülmektedir. Bu çerçeveden bakıldığında rezidans olarak sunulan pek çok yapılanma rezidans tanımı içine girmemektedir.

Bu noktada çalışma kapsamında değerlendirmeye alınan ve veri grubuna dahil edilen rezidans tanımı; yüksek standartlı bir otel konforunda geniş bir hizmet çeşitliliği (resepsiyon/lobi/detaylı *concierge* hizmetleri) sunan, kent merkezinde kentsel fonksiyonların odağında veya yakınında, güçlü ulaşım bağlantıları üzerinde veya kesişim noktalarında yer seçen, kent ve buldukları bölge silüetinde belirgin bir biçimde ayırt edilecek düzeyde yüksek bir kat yüksekliğinde, dikeyde görkemli ve çok katlı bir mimariye sahip, ulusal ve uluslararası alanda isim yapmış büyük ölçekli yapı firmaları tarafından, oldukça büyük proje maliyetleri ile üretilen ve yine oldukça yüksek satış ve kira bedelleri ile pazarlanan, üst gelir grubunda yer alan iş adamları, özel sektör çalışanları, sanatçılar ve ünlülerin yüksek güvenlik, işyerlerine ve kent merkezine yakınlık, ulaşım kolaylığı gibi nedenlerle tercih ettikleri ve serbest piyasa mekanizması içinde bir anlam ve konum edinen kentsel olgu biçimindedir.

Rezidansların ilk örnekleri İstanbul'da 1990'ların sonu, 2000'lerin başında ortaya çıkmıştır. Temeli 1999 yılında Şişli'de atılan Polat Tower Residence bu yapılanmanın öncülerindedir. Bu haliyle de rezidanslar, 2000'li yıllardaki **neoliberal kentleşme evresine özgü** mekansal yapılanmalardır. Rezidansların Türkiye'de diğer illerdeki gelişimine bakıldığında; Ankara ve İzmir'de yakın dönemde inşa edilen sınırlı sayıda örneğin varlığı göze çarpmaktadır. Türkiye'nin bazı illerinde de rezidans isimli projelerin gündeme geldiği ancak bunların gerek fiziki yapı özellikleri gerekse de içerdiği fonksiyonlarla bu kullanım biçimiyle rezidans kavramıyla ilişkili olmadığı görülmektedir.

Bu çerçevede çalışma kapsamında veri grubu olarak İstanbul'daki 2000 sonrası süreçte, 2000-2015 yılları arasında inşası tamamlanan rezidanslara bakılmış ve tam anlamıyla rezidans tanımı kapsamına giren toplam 41 adet rezidans projesi tespit edilmiştir (Şekil 1). Söz konusu projelerin tespiti sırasında rezidans tanımı içine girmeyen ancak kendisine rezidans ismi veren çok sayıda projenin var olduğu görülmüştür. Çalışmanın veri grubunun oluşturulmasında bu durum önemli bir güçlük yaratmış ve detaylı araştırma ve görüşmeleri gerekli kılmıştır. Araştırma sırasında, rezidans hizmetlerini (resepsiyon/lobi/detaylı concierge hizmetleri) içermeyen ancak çok katlı lüks kapalı konut niteliğindeki çok sayıdaki projeye, bu projeleri üreten inşaat firmalarının rezidans adını vermelerinin, rezidans kavramının 2000'li yıllarda neoliberalizmin serbest piyasa mekanizması içinde karlı bir yatırım aracı olarak bir prestij unsuru haline getirilmesiyle yakından ilişkili olduğu görülmüştür. Öte yandan, 2000-2010 yılları arasında inşa edilen belli sayıdaki projenin başlangıçta rezidans olma iddiası ile yola çıktığı ancak bu hizmetleri tam olarak sunamamaları nedeniyle zaman içinde klasik çok katlı lüks konut projelerine dönüşmüş oldukları gözlenmiş ve bu projeler güncelleme yapılarak veri grubunun dışında bırakılmıştır. Çizelge 1'de 2000 sonrası süreçte İstanbul'daki rezidansların veri tabanı sunulmaktadır.

Neoliberal kentsel yeniden yapılanma süreçlerinde piyasanın işleyebilmesi için bir piyasa toplumu gerekmektedir. Dolayısıyla piyasa beraberinde kendi suretinde bir toplum yaratmaya çalışmaktadır [1]. Rezidanslar, lüks hayatın sembolü haline gelen bir kullanım biçimidir [17]. Rezidanslar, 24 saat genel güvenlik, resepsiyon, lobi, bina mutfağından catering servisi, vale parking hizmeti, araç yıkama, özel araç temini hizmeti, çamaşır ve kuru temizleme, ütü servisi, daire içi temizlik servisi, çevre düzenlemesi ve bitkilendirme, teknik bakım ve onarım hizmetleri, bebek bakıcılığı, evcil hayvan gezdirme ve her türlü organizasyon desteği gibi oldukça geniş bir yelpazede hizmet vermektedirler. Kullanımlar olarak bu yelpazeye; ofis alanları, toplantı salonları, alışveriş merkezi, günlük ihtiyaçlar için dükkanlar, telefon, posta, kargo servisleri ve yönetim bölümü, açık teraslı restoranlar, çatı bahçesi, SPA, çocuk kulübü, havuz bar ve güneşlenme terası, spor kompleksi ve helikopter pisti gibi kullanımlar eklenebilmektedir. Projelerde ilgi uyandırabilmek adına farklı konseptlerin denendiği, proje tanıtımlarında stay well/kaliteli yaşam felsefesi kapsamında sudaki kloru nötralize ederek, cildi gençleştiren C vitaminli duşlardan sürdürülebilir nefes alan bina teknolojisine ve deniz limuzini hizmetine kadar farklı unsurlar öne çıkarılabilmektedir.

Rezidansların İstanbul'daki mekansal dağılımına bakıldığında; en fazla yoğunlaşmanın Avrupa yakasında Şişli ve Beşiktaş'ta olduğu, Anadolu yakasında ise, Ataşehir'in öne çıktığı görülmektedir. Öte yandan, süreç içinde Ümraniye ve Maltepe'deki hareketlenme de dikkat çekicidir. Görüldüğü üzere söz konusu yoğunlaşma, kent merkezi olarak nitelendirilen alanlar ile iş merkezlerinin yakınındaki alanlar olarak belirginlik kazanmaktadır. Rezidansların yer seçimine bakıldığında; tanıtımlarında da özellikle vurgulanan noktanın ana ulaşım

bağlantılarına, alışveriş merkezlerine, kongre-fuar merkezlerine, kentin iş kültür ve gece hayatının merkezi olan alanlarına olan yakınlık olduğu görülmektedir. Bu kapsamda referans verilen noktalar ise, projelerin yakınında bulunan alışveriş merkezleri, özel hastaneler, özel üniversiteler, Tüyap Kongre ve Fuar Merkezi, Formula 1 Pisti, Atatürk Havaalanı, Sabiha Gökçen Havaalanı, E-5 Karayolu, TEM, boğaz köprüleri, Avrasya Tüneli, Levent, Maslak, Nişantaşı, Etiler ve Kartal Dönüşüm Projesi biçiminde olmaktadır. Şişli ve Beşiktaş'taki rezidans projelerinin çok daha yüksek katlı, mimari özellikleri açısından daha gösterişli, satış bedellerinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Bu projelerin bir kısmının mevzuatta kendilerine tanınan yapı yüksekliğini aşan projeler oldukları dikkati çekmektedir. Diğer yandan projelerin kendilerine oldukça farklı konseptler seçtikleri ve bu eğilimi web sitelerine de yansıtıtları görülmektedir.



Şekil 1. İstanbul'da 2000 sonrası süreçte rezidans projelerinin mekansal dağılımı

Avrupa yakasındaki rezidansların sayıca Anadolu yakasına göre daha fazla oldukları dikkati çekmektedir. Görünen odur ki, kentin Avrupa yakası, Anadolu yakasına göre neoliberal kentleşme süreçlerine daha yüksek uyum becerisi göstermektedir. Rezidansların sayısının, giderek ivmelendiği göze çarpmaktadır. Bu da neoliberal yeniden yapılanma süreçlerinin kentsel mekanda her geçen gün giderek gücünü ve etki alanını artırdığına işaret etmektedir. Öte yandan, rezidansların karma kullanımlar içinde üretilmesi gibi bir eğilimin süreç içinde giderek ağırlık kazanmaya başladığı ve rezidans kullanımına ofis, alışveriş merkezi ve otel gibi kullanımların eklenildiği görülmektedir. Bu kapsamda rezidanslar aynı zamanda söz konusu kullanımlarla gösterişli tanıtımlarla pazarlanmaktadır. Rezidansların pazarlanma stratejilerinde dikkati çeken önemli bir nokta ise, neoliberal kentleşme temelindeki başka örneklerin mevcut proje tarafından referans gösterilmesi olmaktadır. Bu kapsamda Ataşehir'deki Uluslararası İstanbul Finans Merkezi Ataşehir ve Ümraniye'deki projelerin tanıtımlarında önemli bir referans noktasını oluşturmaktadır. Kartal'da yapılan bazı projelerin kendi özelliklerini sıralarken, müşterilerin daha fazla ilgisini uyandırmak adına, kendi projelerinin dünyaca ünlü mimar Zaha Hadid'in adıyla öne çıkan projenin yakınında bir proje olacağı, projenin gelecekte büyük kazanç sağlayacağı yönünde ifadeler yer verilmesi dikkat çekicidir.

İstanbul'daki rezidans projeleri, neoliberalizmin odağında yer alan kar odaklı serbest piyasa mekanizması ile yüksek uyum becerisi göstermekte ve bu durum yatırımcı firmaların büyükleri ile projelerin satış bedelleri üzerinden rahatlıkla okunabilmektedir. Nitekim, projelere projenin en yüksek daire satış bedeli temelinde bakıldığında, 12 milyon \$ ile Spine Tower/2014 yılına kadar Soma Holding Tilaga A.Ş. / (Soma faciası sonrası sözleşme arsa sahipleri tarafından fesh edilmiştir), 10 milyon \$ ile Maçka Residence/ Astaş Gayrimenkul ve Turizm A.Ş., 8.500.000 \$ ile Selenium Twins/ Aşçıoğlu İnşaat, 7.500.000 \$ ile İstanbul Sapphire/ Kiler GYO A.Ş., 6.500.000 \$ ile Bellevue Residence/Astâş Holding&Remag Real Estate, 4milyon \$ ile The Şişli Elit Residence/ AL-HUDA İnş. San. ve Tic. A.Ş.&Koray Holding A.Ş., 3.500.000 \$ ile Selenium Panaroma/ Aşçıoğlu İnşaat, 2.900.000 \$ ile Four Winds Residence/Taş Yapı, 2.750.000 \$ ile Palladium Residence/ Kozken İnşaat, 2.600.000 milyon \$ ile Kempinski Residences Astoria Astâş Gayrimenkul ve Turizm A.Ş., 2.200.000 \$ ile Trump Towers/Taş Yapı, 2 milyon \$ ile Andromeda Gold/Ağaoğlu İnş., 2 milyon \$ ile Exen İstanbul/Sur Yapı, 2 milyon \$ ile Levent Loft Bahçe /Afken Holding-Sağlam İnşaat, 1.500.000 \$ ile Anthill Residence/ Ant Yapı, 1 milyon \$ ile Brandium Ataşehir/Emay İnş.&Erko Group, 850.000 \$ ile Nissa O2 Residence/Nissa İnş. ve Gayr. Geliştirme (Avusturya&Türk ortaklığı) **büyük ölçekli sermayenin neoliberal kentsel yeniden yapılanma süreci üzerindeki gücünü** gözler önüne sermektedir. Toplam proje yatırım bedeli 2.5 milyar \$ olan Zorlu Center projesi de hem neoliberalizmin özelleştirme ile olan bağı hem de yatırım büyüklüğü açısından oldukça dikkat çekici bir noktada durmaktadır.

İstanbul'daki rezidanslarda kullanıcı grubunu ağırlıklı, üst gelir grubuna dahil olan iş adamları, beyaz yakalılar, yabancılar, ünlüler ve sanatçılar oluşturmaktadır. İstanbul'da, yüksek satış ve kira bedellerini ödeyebilen bu grup, iş yerlerine yakın, kentin tam da merkezi olarak nitelendirilen alanlarında, hem kentsel hem de yapay bir doğal yaşamın sunduğu tüm olanaklara neoliberalizmin dikey kulelerinde yüksek satış ve kira bedellerini ödeyerek sahip olabilmektedir.

4. SONUÇ

Türkiye'nin 2000'li yıllardaki neoliberal kentleşme evresinde kent, piyasanın yaşadığı krizleri aşmasında ve kapital elde etmesinde, Türkiye kentleşmesinde daha önceki dönemlerde olmadığı kadar merkezi bir noktada durmaktadır. Bu kapsamda kentsel alan, devlet ve piyasa aktörlüğünde, devletin düzenleyici rolü ve piyasanın etkinliği aracılığıyla, yeniden organize edilmektedir. Kent mekanı, piyasa odaklı ve kentsel alandan elde edilecek karı maksimize edecek şekilde, seferber edilmekte ve sermaye kent mekanına çökelerek karlı yatırımlara dönüşmektedir. İstanbul bu kapsamda, neoliberal yeniden yapılanma süreçlerinin ve süreç özgü kentsel pratiklerin en net gözlemlendiği alan olarak öne çıkarken, kent bu kapsamda yeniden organize edilmektedir. Rezidans projeleri ise, İstanbul'daki neoliberal kentleşme pratiklerinin en güçlü örnekleri olarak belirginlik kazanmakta ve serbest piyasa mekanizması içinde sermaye kendisine neoliberalizmin dikey kuleleri olarak her geçen gün daha güçlü ve kalıcı bir yer edinmektedir. Rezidansların kentte yarattığı mekansal örüntü, kentin sermayenin öncülüğünde mekana yönelik neoliberal bir taarruzla karşı karşıya olduğu gerçeğini gözler önüne sermektedir. Bu taarruzun ne pahasına olduğu; sermayenin ve kentteki belirli sınıfların talepleri doğrultusunda gelişen ve giderek belirginleşen kentsel ayrışma, rezidans tipolojisinin kent silüetinde yarattığı ezici yapılaşmanın getirdiği fiziksel ve psikolojik etkiler, büyük ölçeklerde hayata geçirilen söz konusu projelerin bölgeye ve kente getirdiği ulaşım, otopark ve kirlilik düzeyindeki yük, doğal ve yapılı çevre üzerinde yarattıkları tahribat ve en önemlisi tüm bunlar kapsamında kentsel alandaki kamu yararındaki aşınma çerçevesinde dikkate alınmalıdır. Bu

kapsamda, 2000'li yıllardaki etkin neoliberal kentleşme süreçlerinde öne çıkan, devamlılık arz eden ve giderek ivmelenen bu gelişimin yakın ve uzak gelecekteki çok yönlü sonuçları üzerinde kafa yormak ve çözüm önerileri içeren kentsel politikalar üretebilmek büyük önem taşımaktadır.

NOTLAR

Bu çalışma Bal (2011), “Türkiye’de 2000 Sonrası Neoliberal Politikalar Çerçevesinde İmar Mevzuatındaki Değişimler ve Yeni Kentleşme Pratikleri: İstanbul Örneği” başlıklı doktora tezi temel alınarak ve ilgili veri grubu 2015 yılı itibariyle güncellenerek üretilmiştir.

KAYNAKLAR

- [1] Munck, R. Neoliberalizm Ve Siyaset, Neoliberalizmin Siyaseti. A. Saad Filho ve D. Johnston, (Eds.), *Neoliberalizm Muhafazakar Bir Seçki* içinde (106-122). (Ş. Başlı ve T. Öncel, Çev.), 2007, İstanbul: Yordam Kitap
- [2] Palley, T. I., Keynesçilikten Neoliberalizme: İktisat Biliminde Paradigma Kayması. A. Saad-Filho & D. Johnston, (Ed.), *Neoliberalizm Muhafazakar Bir Seçki* içinde (42-58). (Ş. Başlı ve T. Öncel, Çev.), 2007, İstanbul: Yordam Kitap.
- [3] Jessop, B., Küreselleşme, Devlet, Kriz ve Gelecek Üzerine. Söyleşi: Çağhan Kızıl, (Toplumsal Araştırmalar Çeviri Kolektifi Çev.). *Yeniden Devrim*, 2008. s.75-93.
- [4] Brenner, N. & Theodore N., Neoliberalism and Urban Condition. *City*, Vol 9, (1), 2005, s.106.
- [5] Eraydın, A. Sermaye Birikim Sürecinde Kentler. *Defter*, Haziran-Eylül, (5), 1988, s.133-153.
- [6] Şengül, T., *Kentsel Çelişki Ve Siyaset Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi*, Ankara: İmge Kitabevi, 2002.
- [7] Brenner, N. & Theodore, N. Cities And The Geographies Of Actually Existing Neoliberalism. *Antipode*, Volume 34, (3), 2002, s.349-379.
- [8] Swyngedouw, E., Oulaert, F. ve Rodriguez, A. (Eds). *The Globalized City: Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*. Oxford: Oxford University Press, 2003.
- [9] Bal, E. (2011), Türkiye’de 2000 Sonrası Neoliberal Politikalar Çerçevesinde İmar Mevzuatındaki Değişimler ve Yeni Kentleşme Pratikleri: İstanbul Örneği, DEÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir.
- [10] Ataay, F. *Neoliberalizm Ve Muhafazakar Demokrasi 2000’li Yıllarda Türkiye’de Siyasal Değişimin Dinamikleri*. Ankara: De ki Yayınları, 2008.
- [11] Güvenç, M. İstanbul Buluşmaları, *İstanbul’da Büyük Projeler* içinde (s.35-39). Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2008
- [12] Ergüder, B. ve Ercan, F. İstanbul Üzerine Düşünürken-Hissederken. *İktisat Dergisi*, (500), 2008, s.83-96.
- [13] Özcan, M., Rezidans: Konut Yahut Yaşam Tarzı Değil ‘Yaşam Anlayışı’., 2010, http://www.hurriyetemlak.com/real_estate/emlakyasam/haber_detay.php?cid=10981, Erişim Tarihi: 13.10.2010
- [14] Lüks Konut Residence Midir?, *Konut Dergisi*, 2008, http://konutdergisi.com/2008-2/kapak_2008-2.html, Erişim Tarihi: 13.11.2010.
- [15] Perouse, J. F., Kapalı Dikey Rezidanslar Ve Üst Sınıfların Merkeze Koşullu Dönüş Eğilimi: Eleştirel Bir Değerlendirme. *İdeal Kent*, Sayı:6, Mayıs 2012, s. 84-95.

- [16] Şen, İ., TSE Göreve; Rezidans Standartları Belirlensin..., 2008, http://konutdergisi.com/2008-2/editor_2008-2.html, Erişim Tarihi:13.10.2010
- [17] Özarslan, S., Konak, Apartman Şimdi De Rezidans, 2007, <http://www.zaman.com.tr/haber.do;jsessionid=4F71095874673E801A7011660B8ADE68?haberno=793572>, Erişim Tarihi: 10.10.2010

ÖZGEÇMİŞ/CV

Eylem BAL; Yrd. Doç. Dr. (Assistant Prof.)

Lisans, Yüksek Lisans ve Doktora derecelerini Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden Hala aynı bölümde Yrd. Doç. Dr. olarak görev yapmaktadır. İlgi alanları Neoliberal Kentleşme Süreçleri, Planlama Yasaları ve Kamu Yararı üzerinedir.

She received BSc, MSc and PhD degrees in Department of City and Regional Planning of Dokuz Eylul University, 2002, 2004 and 2011, respectively. She is currently an Assistant Professor at same department. Her major areas of interests are: Neoliberal Urbanization Policies, Planning Law, Public Interest.

Çizelge 1. 2000 Sonrası Süreçte İstanbul'daki Rezidanslar

Rezidans Adı	Bulunduğu İlçe/Semt	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)	Daire Alanı (m ²)	Daire Satış Fiyatı	Firma
Nishistanbul ¹⁻²	Bahçelievler	16 ,17, 17, 17 katlı 4 blok [Rezidans+Ofis]	135.218	67-186	490.000-1.500.000 TL ³ Proje yatırım bedeli 250 milyon\$	Torunlar GYO, Özyazıcı İnşaat
Zorlu Center ⁴	Zincirlikuyu/Beşiktaş	18-22 Katlı 3 Rezidans Kulesi [Rezidans+AVM+Otel+Performans Sanatları Merkezi+Ofis+ Kent Meydanı/ Karma kullanım]	615.885	117-735	1.500.000\$-7.000.000\$ ⁵ Proje yatırım bedeli: 2.5 milyar \$	Zorlu Gayr. Gel. ve Yatırım A.Ş./ Zorlu Yap. Yat.A.Ş
Bellevue Residence ⁶⁻⁷	Beşiktaş	22 katlı 2 blok	45.285	226-312	1 milyon 380.000\$-6 milyon 500 bin \$ ⁸	Astaş Holding-Remag Real Estate
Story Residence ⁹⁻¹⁰	Esenyurt	14 katlı	35.000	103-219	250.000-850.000TL ¹¹	Orkun İnşaat
Papatya1 Residence ¹²⁻¹³	Esenyurt	14 Katlı		106-212	135.000-480.000TL ¹⁴	Düzlem Yapı İnş. San. Tic. A.Ş.
Papatya2 Residence ¹⁵⁻¹⁶	Esenyurt	15 Katlı 2 Blok		54-202	155.000-360.000 ¹⁷	Düzlem Yapı İnş. San. Tic. A.Ş.
Kempinski Residences Astoria ¹⁸⁻¹⁹⁻²⁰⁻²¹	Şişli	27 Katlı 2 Kule		55-319	575.000\$-2.600.000\$ ²²	Astaş Gayrimenkul Yatırım ve Turizm A.Ş.
Palladium Residence ²³	Kozayağı/Kadıköy	27 Katlı [Rezidans+AVM]		167-525	680.000\$-2.750.000\$ ²⁴	Kozken İnşaat
Levent Loft Bahçe ²⁵⁻²⁶⁻²⁷	Levent/Beşiktaş	22 Katlı		100-210	580.000\$-2 milyon \$ ²⁸	Afken Hold.-Sağlam İnş.
İstanbul Sapphire ²⁹⁻³⁰	Levent/Beşiktaş	54 katlı 261 mt. [Rezidans+Çarşı]	157.8000	120-750	680.000\$-7 milyon 500.000\$ ³¹	Kiler GYO.-Güney Turizm A.Ş.
Maçka Residences ³²	Maçka/Beşiktaş	12-13-14 3 blok		141-435	1 milyon 500bin \$-10 milyon \$ ³³	Astaş Gayrimenkul ve Turizm A.Ş
Rixos Elysium Suites Taksim ³⁴⁻³⁵⁻³⁶⁻³⁷	Taksim/Şişli	21 katlı		86.45-181.42	615.000\$-1 milyon \$ ³⁸	Ofon İnşaat /İşletme Rixos
Polat Tower Residence ³⁹	Şişli	42 katlı 152 mt. [Residence+Ofis Katı+Alışveriş Birimleri]		71-81	200.000\$-800.000\$ ⁴⁰	Polat İnşaat
The Şişli Elit Residence ⁴¹⁻⁴²	Şişli	40 katlı, 140 mt.	30.037	170-532	650.000\$-4 milyon \$ ⁴³	AL-HUDA İnş. San. Ve Tic. A.Ş.&Koray Holding A.Ş.
Divan Residences Bomonty ⁴⁴⁻⁴⁵⁻⁴⁶	Bomonti/Şişli	42 katlı	56.400	84-760	365.000\$-2.250.000\$ ⁴⁷	İpek İnşaat&Çakırkaya Yapı ortak girişimi, Ayaydın group, Maslak Yapı ve
Selenium Residence ⁴⁸⁻⁴⁹	Şişli	25 katlı	20.000	92-210	-	Aşçıoğlu İnşaat
Selenium Panorama ⁵⁰	Şişli	24 katlı 100mt	20.000	80-476	650.000-3 milyon 500 bin \$ ⁵¹	Aşçıoğlu İnşaat
Selenium Twins ⁵² (BJK Süleyman Seba Kompleksi içinde)	Beşiktaş	35 Katlı 2 blok Residence [Residence-20 Katlı İş Merkezi+Alışveriş Birimleri+Hastane+Kültür Merkezi]	180.000m2	65-575	450.000\$-8.500.000\$ ⁵³	Aşçıoğlu İnşaat
Trump Towers ⁵⁴⁻⁵⁵	Şişli	39 katlı rezidans (154m) [Rezidans+37 katlı iş kulesi+5 katlı AVM]	260.000	70-470 ⁵⁶	650.000\$-2.200.000\$ ⁵⁷	Taş Yapı
Anthill Residence ⁵⁸⁻⁵⁹⁻⁶⁰	Bomonti/Şişli	54 katlı iki kule [Rezidans+Butik Çarşı]	150.000	86-220	300.000\$-1.500.000\$ ⁶¹	Ant Yapı
Eltis Gold Residence ⁶²⁻⁶³	Ümraniye	27 katlı	51.000	81-239	350.000-770.000TL ⁶⁴	Ağaoğlu
Ottomare Suites ⁶⁵⁻⁶⁶	Zeytinburnu/Bakırköy	29 katlı	59.192	69-336	1 milyon 76 bin 183-4 milyon 180 bin 600 TL ⁶⁷	Ottoman Gayrimenkul.Yat. İnş. Tic. A.Ş.-Sinpaş Yapı ve Barwa ortaklığı

Dumankaya İkon ⁶⁸	Göztepe/Ataşehir	41 ve 40 katlı 3 kulenin birleşimi 149 mt. [Rezidans+Home Office+Sosyal Tesisler+Alışveriş]	152.340	31-19369	359.000-723.000TL ⁷⁰	Dumankaya İnşaat
Dumankaya Vizyon ⁷¹	Kartal	33 ve 24 katlı iki Blok ⁷² [18 katlı ofis bloğu+Alışveriş üniteleri,+restaurant,cafe+sosyal tesisler+ofis]	70.5705	39-199	215.000-620.000TL ⁷³	Dumankaya İnşaat
G Plus at Divan Residence ⁷⁴	Güneşli/Bağcılar	18 -22 katlı iki Blok [Residence+otel+ofis+mağaza+cafe+restaurant]		37-154	330.000-450.000/loft daire: 1.162.500TL ⁷⁵	Mar Yapı
Nuvo Dragos ⁷⁶	Maltepe	27 katlı A blok ve 18 katlı B blok (ilk etabı) ⁷⁷ /Toplam 5 blok [Rezidans+Mağazalar+İşyeri]		66-219	320.000-845.000TL ⁷⁸	Özderici GYO
Mall of İstanbul ⁷⁹	Başakşehir	23- 25- 27- 29 Katlı 4 Blok [Residence+AVM+Ofis+Otel+Çocuk Eğlence]	722.856	53-216 ⁸⁰	302.000-1.310.000TL ⁸¹	Torunlar GYO
Varyap Meridian ⁸²	Ataşehir	61-24 -45 - 24 -41 katlı, 5 Katlı [Rezidans+Ofis+Otel+Ticari Üniteler- Karma]	410.000 ⁸³	53.7-201	470.000-2.860.000TL ⁸⁴	TOKİ, Emlak Konut GYO, Varyap
Vazo Kule ^{85_86_87}	Maltepe	19-22 katlı 3 blok (2 rezidans 1 ofis bloğu) [Rezidans+ticari birim+ofis]		45-130	420.000-800.000TL	DAP Yapı
Tango Kule ⁸⁸	Maltepe	21 katlı [Rezidans+ticari birimler]	17.000	43-79	270.000-790.000TL ⁸⁹	DAP Yapı
Burgu Kule ⁹⁰	Maltepe	22 Katlı 2kule [Rezidans+ticari birimler]	26.000	36-103	300.000-983.000TL ⁹¹	DAP Yapı
Dalga Kule ⁹²	Maltepe	22 katlı 2 kule [Rezidans+ticari birimler]	30.000	52-103	700.000-300.000TL ⁹³	DAP Yapı
Andromeda Gold ⁹⁴	Ataşehir	Z+51 katlı	75.000	77-335	530.000 TL-2 milyon \$ ⁹⁵	Ağaoğlu İnşaat
Nissa O2 Residence ⁹⁶	Bahçeşehir/Başakşehir	A-B Kule 32 katlı C-D kule 30 katlı +8 katlı E kule		118-392	750.000TL (2+1)-850.000 \$ (4+1) tam kat ⁹⁷	Nissa İnşaat ve Gayr. Geliştirme (Avusturya-Türk ortaklığı)
Spine Tower ⁹⁸	Maslak	47 katlı 217mt [Ofis+Rezidans+dükkanlar]		133-1.200	900.000-5.milyon dolar ⁹⁹ / Penthouse daire:12 milyon dolar ¹⁰⁰	2014 yılına kadar Soma Holding Tilaga A.Ş. /(Soma faciası sonrası sözleşme arsa sahipleri tarafından fesh edilmiştir.) ¹⁰¹
Platform Merter	Merter/Güngören	16 katlı [Residence+Ofis]		87-495	2+1, 1 milyon TL-4+1 2.800.000 TL ¹⁰² /330.000- ¹⁰³	Eroğlu Holding
Exen İstanbul ^{104_105}	Ümraniye	44 Katlı rezidans kule ve 8-16 kat arasında değişen toplam 6 yatay blok [Rezidans+Çarşı]		36-285	2+1 1milyon 575.000TL-4.5+1 Loft daire 2 milyon 113.000 \$ ¹⁰⁶ 370.000-3.250.000TL ¹⁰⁷	SUR Yapı
Brandium Ataşehir ¹⁰⁸	Ataşehir	29-31 kat arası değişen 4 blok [Rezidans+Ofis+AVM+Otel/Karma Kullanım]		38.40-258	275.000-3.470.000TL ¹⁰⁹ /500 milyon dolar proje maliyeti	Emay İnşaat&Erko Group
Sarphan Finans Park ^{110_111}	Ümraniye	46 katlı [Rezidans+Ofis (13kat)+AVM +Otel]	190.000	40-173 ¹¹²	3+1, 1.430.000TL ¹¹³ /485.000-1.800.000TL ¹¹⁴	TOKİ iştirakleri+Emlak Konut GYO+ Sarp Group
Mai Residence ^{115_116}	Kartal	15- 28 katlı iki blok [Rezidans+Ofis]		75-149	342.000-625.000TL	Fer Yapı
Four Winds Residence ^{117_118}	Kadıköy	45 ¹¹⁹ Katlı 4 Rezidans kulesi		117-350	700.000\$-2 milyon 900 \$ ¹²⁰	Taş Yapı

-
- ¹ <http://www.nishistanbul.com/> Erişim: 16 Kasım 2010
- ² <http://www.torunlargo.com.tr/nishistanbul.html> Erişim: 10 Aralık 2010
- ³ Proje Satış Ofisi Telefon Görüşmesi Temmuz 2015
- ⁴ <http://www.zorlucenter.com.tr/> Erişim: 7 Mart 2015
- ⁵ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=zorlu+center&sorting=price_desc Erişim: 10 Temmuz 2015
- ⁶ <http://www.bellevue-residences.com/default.asp?sayfa=ozellikler> Erişim: 19 Kasım 2010
- ⁷ http://www.emlakkulisi.com/33303_bellevue_residence_ta_1_milyon_380_bin_dolara Erişim: 3 Aralık 2010 Web'de yayınlanma: 06.03.2010.
- ⁸ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=bellevue&sorting=price_desc Erişim: 3 Temmuz 2015
- ⁹ <http://www.storyresidence.com/> Erişim: 20 Kasım 2010
- ¹⁰ http://www.emlakkulisi.com/beylikduzu_story_residence_2_de_375_bin_tl_hemen_teslim_-55543.html Erişim: 8 Aralık 2010
- ¹¹ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=story+residence&sorting=price_desc Erişim: 3 Temmuz 2015
- ¹² <http://www.papatyaresidence.com/> Erişim: 20 Kasım 2010
- ¹³ <http://www.beylikduzuresidence.com/papatya-residence/papatya-residence> Erişim: 3 Aralık 2010
- ¹⁴ http://www.sahibinden.com/satilik?query_text=papatya+residence&sorting=price_desc Erişim: 10 Temmuz 2015
- ¹⁵ <http://www.papatyaresidence.com/index2.html> Erişim: 20 Kasım 2010
- ¹⁶ http://cadde.milliyet.com.tr/2010/04/04/HaberDetay/1220298/Cazip_fiyata_rezidans_arayanlara Erişim: 3 Aralık 2010
- ¹⁷ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=papatya+2+residence&sorting=price_desc Erişim: 10 Temmuz 2015
- ¹⁸ <http://www.kempinski-astoria.com/default.asp?lng=1> Erişim: 10 Aralık 2010
- ¹⁹ <http://www.kempinski-astoria.com/images/tr.swf> Erişim: 10 Aralık 2010
- ²⁰ <http://astas-astoria.com/> Erişim: 10 Aralık 2010
- ²¹ Kempinski Recidences Astoria Satışta, <http://www.insaatdergisi.com/insaat-kempinskirecidenceastoriasatista-haberayrinti-7136-konut.html> Web de yayınlanma: 22.09.2005, Erişim: 10 Aralık 2010
- ²² http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=astoria+residence&sorting=price_desc Erişim: 20 Haziran 2015
- ²³ Tebermüş Kireççi, "Palladium Residence'ta 647 bin dolara! Ekim'de Teslim" Web'de yayınlanma 22 Eylül 2008, http://emlakkulisi.com/index.php?bolum=haber&obje=detay&id=8727&baslik=palladium_residence%5C'ta_647_bin_dolara!_ekim%5C'de_teslim!&kategori= Erişim: 10 Aralık 2010
- ²⁴ http://www.sahibinden.com/satilik?query_text=Palladium+Residence&sorting=price_desc Erişim: 5 Temmuz 2015
- ²⁵ <http://www.leventloft.com/main.html> Erişim: 19 Kasım 2010
- ²⁶ Yöneticilerin Gözdesi Levent Loft Bahçe, (Web'de yayınlanma: 11 Eylül 2010), http://www.sabah.com.tr/Ekonomi/2010/09/11/yoneticilerin_gozdesi_levent_loft_bahce# Erişim: 10 Aralık 2010.
- ²⁷ Levent Loft Bahçe'de Yaşam Başladı, Web de yayınlanma 20 Eylül 2010, http://www.emlakkulisi.com/index.php?bolum=haber&obje=detay&id=47463&baslik=levent_loft_bah%27de_ya%27FEam_ba%27FElad%27FD!&kategori= Erişim: 10 Aralık 2010
- ²⁸ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=levent+loft+bah%C3%A7e&sorting=price_desc Erişim: 15 Temmuz 2015
- ²⁹ <http://www.istanbulsapphire.com/> Erişim: 19 Kasım 2010
- ³⁰ Hürriyet Emlak, 08.04.2010, Sapphire'de İkinci Faz Satışta. Erişim: 20 Kasım 2010
- ³¹ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=sapphire&sorting=price_desc Erişim: 15 Temmuz 2015
- ³² <http://www.mackaresidences.com/> Erişim: 20 Kasım 2010
- ³³ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=macka+residence&sorting=price_desc Erişim: Ağustos 2015
- ³⁴ http://www.emlakkulisi.com/49085_rixos_elysium_suites_taksim_in_tanitimi_yapildi_08.05.2010 Erişim: 16 Kasım 2010.
- ³⁵ <http://www.rixostaksim.com/> Erişim: 11 Aralık 2010
- ³⁶ Rixos Elysium'da fiyat 584. bin dolar'dan başlıyor! Web de yayınlanma: 26 Ekim 2010 http://www.emlakkulisi.com/50969_rixos_elysium_da_fiyat_584_bin_dolardan_basliyor Erişim: 11 Aralık 2010
- ³⁷ <http://www.bilesim.com.tr/yazdir.php?t=3&id=6595&sn=0> Erişim: 11 Aralık 2010
- ³⁸ http://www.sahibinden.com/emlak-konut?query_text=Elysium+Suites&sorting=price_desc Erişim: Temmuz 2015
- ³⁹ <http://www.polattower.com> Erişim: Temmuz 2015
- ⁴⁰ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=polat+tower&sorting=price_desc Erişim: Temmuz 2015
- ⁴¹ <http://www.elitresidence.com/gelisme.htm#> Erişim: 11 Aralık 2010
- ⁴² <http://www.yapikredikoray.com/basindaykk/eylul2003.html> Webde yayınlanma Eylül 2003, Erişim: 11 Aralık 2010
- ⁴³ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=%C5%9Ei%C5%9Fli+Elit+Residence&sorting=price_desc Erişim: Temmuz 2015
- ⁴⁴ <http://www.rixosbomonty.com/> Erişim: 20 Kasım 2010

- ⁴⁵ Fin İş adamlarından Bomonti'ye Tam Not, Web de yayınlanma 30 Ekim 2010 http://www.rixosbomonty.com/mecmua/20101030_Milliyet/1.jpg Erişim: 20 Kasım 2010
- ⁴⁶ Rixos Residences Bononty'de 750 bin dolara 2+1, Web de yayınlanma: 28 Şubat 2010, http://www.emlakkulisi.com/32941_rixos_residences_bomonty_de_750_bin_dolara_2_1_ Erişim: 11 Aralık 2010
- ⁴⁷ http://residenceindex.com/arama?residence=17&ord=price_desc&pagenum=1 Erişim: Temmuz 2015
- ⁴⁸ <http://www.ascioglu.com/> Erişim: 19 Kasım 2010
- ⁴⁹ http://www.tekelisisa.com/tr_TR/projects/173 Erişim: 10 Aralık 2010
- ⁵⁰ <http://www.ascioglu.com/detail/projeler/5/tamamlanan-projeler/16/konut/12/selenium-panorama/2> Erişim: Temmuz 2015
- ⁵¹ <http://emlakkulisi.com/selenium-panoramada-650-bin-dolara/20793> Erişim: Temmuz 2015
- ⁵² <http://www.ascioglu.com/detail/projeler/5/tamamlanan-projeler/16/konut/12/selenium-twins/10> Erişim: Temmuz 2015
- ⁵³ http://www.sahibinden.com/emlak-konut?query_text=selenium+twins&sorting=price_desc Erişim: Temmuz 2015
- ⁵⁴ <http://www.trumpistanbul.com.tr/> Erişim: 19 Kasım 2010
- ⁵⁵ Trump Towers'ın İstanbul'daki Örnek Daireleri Tanıtıldı, Web'de yayınlanma 14 Aralık 2010, <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/12131722.asp> Erişim: 14 Aralık 2010
- ⁵⁶ <http://www.tasyapi.com/tr/projeler-ustyapi-projeleri-trump-proje.html#nogo> Erişim Temmuz 2015
- ⁵⁷ http://residenceindex.com/arama?residence=35&ord=price_desc Erişim: Temmuz 2015
- ⁵⁸ <http://www.anthillresidence.com/> Erişim: 20 Kasım 2010
- ⁵⁹ En yüksek İkili Rezidans Bloğunda Yaşam Başladı, Web'de yayınlanma: 14 Eylül 2010, http://www.anthillresidence.com/images/news/big/milliyet_14092010.jpg, Erişim: 20 Kasım 2010
- ⁶⁰ Anthill Residence Bomonti'de 390 bin dolara ,Web de yayınlanma: 17 Eylül 2010 http://www.emlakkulisi.com/47212_anthill_residence_bomonti_de_390_bin_dolara_ Erişim: 10 Aralık 2010
- ⁶¹ http://www.sahibinden.com/satilik?query_text=anthill&sorting=price_desc Erişim: Temmuz 2015
- ⁶² <http://www.eltesgoldresidence.com.tr/default.html> Erişim: 19 Kasım 2010
- ⁶³ <http://www.emlakyorum.com/proje-ev-tipleri-agaoglu-eltes-gold-residence> Erişim: 10 Aralık 2010
- ⁶⁴ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=a%C4%9Fao%C4%9Flu+eltes+gold+residence&sorting=price_desc Erişim: Temmuz 2015
- ⁶⁵ <http://www.ottomare.com.tr/> Erişim: Mart 2015
- ⁶⁶ <https://www.projopedia.com/sirket/ottoman-gayrimenkul/projeler/ottomare-suites,925.html> Erişim: Temmuz 2015
- ⁶⁷ <http://www.guncelprojebilgileri.com/ottomare-suites/istanbul-avrupa/proje/1726> Erişim: Temmuz 2015
- ⁶⁸ <http://www.dumankaya.com/Sayfalar/projeler/yasam-baslayan-projeler/dumankaya-ikon.aspx?PageID=2&MenuID=18> Erişim: Haziran 2015
- ⁶⁹ <https://www.projopedia.com/sirket/dumankaya-insaat/projeler/dumankaya-ikon,287.html> Erişim: Haziran 2015
- ⁷⁰ http://www.milliyetemlak.com/konut_projeleri/dumankaya_ikon/fiyatlar Erişim: Temmuz 2015
- ⁷¹ <http://www.dumankaya.com/Sayfalar/Projeler/Yasam-Baslayan-Projeler/Dumankaya-Vizyon.aspx?PageID=2&MenuID=87> Erişim: Haziran 2015
- ⁷² <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=585667> Erişim: Haziran 2015
- ⁷³ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=dumankaya+vizyon&sorting=price_desc Erişim: Temmuz 2015 Erişim: Haziran 2015
- ⁷⁴ <http://www.gplus.com.tr/index.html> Erişim: Haziran 2015
- ⁷⁵ <http://www.hurriyetemlak.com/tum-kategoriler/tum-sehirler/listeleme?rsc=eRNA3xMid--IWXTITGV1GhPsdkOOnIX7WJ6kkeXHxc71Jof619pbbbC4CFEiUvIP&new=1> Erişim: Temmuz 2015 Erişim: Haziran 2015
- ⁷⁶ <http://www.nuvodragos.com/> Erişim: Haziran 2015
- ⁷⁷ <http://www.sabah.com.tr/emlak/2014/06/20/nuvo-dragos-iki-kat-prim-yapti> Erişim: Haziran 2015
- ⁷⁸ <http://www.milliyetemlak.com/haber/Nuvo-Dragos-Daire-Fiyatları/haber.html?haberID=14904> Erişim: Temmuz 2015
- ⁷⁹ <http://www.mallofistanbul.com.tr/moi/> Erişim: Haziran 2015
- ⁸⁰ <http://www.guncelprojebilgileri.com/mall-of-istanbul/istanbul-avrupa/proje/1282> Erişim: Haziran 2015
- ⁸¹ <http://www.guncelprojebilgileri.com/mall-of-istanbul/istanbul-avrupa/proje/1282> Erişim: Haziran 2015
- ⁸² <http://www.varyapmeridian.com/tr/konsept/adan-zye-degisim> Erişim: Haziran 2015
- ⁸³ <http://www.arkiv.com.tr/proje/varyap-meridian/2453> Erişim: Haziran 2015
- ⁸⁴ Varyap Meridian Satış Ofisi ile telefon görüşmesi 16.06.2015
- ⁸⁵ <http://www.vazokule.com.tr/> Erişim: Haziran 2015
- ⁸⁶ <https://www.emlakwebtv.com/dap-vazo-kule-fiyat-listesi-aciklandi/8564> Erişim: Haziran 2015
- ⁸⁷ <http://www.guncelprojebilgileri.com/dap-vazo-kule/istanbul-anadolu/proje/1276> Erişim: Haziran 2015
- ⁸⁸ http://www.dapyapi.com.tr/basin-odasi/n/DAP_Yapi_tutkunun_zirvesi_dap_tango_kule.aspx Erişim: Haziran 2015
- ⁸⁹ http://www.sahibinden.com/satilik?query_text=tango+kule&sorting=price_desc Erişim: Haziran 2015

- ⁹⁰ <http://www.gazetevatan.com/el-maktum-un-hayali-maltepe-de-hayat-bulacak-370964-ekonomi/> Erişim: Haziran 2015
- ⁹¹ http://www.sahibinden.com/satilik?query_text=burgu+kule&sorting=price_desc Erişim: Haziran 2015
- ⁹² <http://www.guncelprojebilgileri.com/dalga-kule/istanbul-anadolu/proje/1221> Erişim: Haziran 2015
- ⁹³ http://www.sahibinden.com/satilik?query_text=dalga+kule&sorting=price_desc Erişim: Haziran 2015
- ⁹⁴ <http://www.andromedagold.com/> Erişim: Haziran 2015
- ⁹⁵ http://www.sahibinden.com/satilik?query_text=andromeda+gold&sorting=price_desc Erişim: Haziran 2015
- ⁹⁶ <http://www.nissao2residence.com/> Erişim: Haziran 2015
- ⁹⁷ http://www.sahibinden.com/satilik-residence/istanbul-basaksehir-bahcesehir?address_quarter=22891&query_text=N%C4%B0SSA+O2+RES%C4%B0DENCE&sorting=price_desc Erişim: Haziran 2015
- ⁹⁸ <http://spine-tower.com/ekoyapi.pdf> Erişim: Haziran 2015
- ⁹⁹ http://www.sahibinden.com/satilik?query_text=spine+tower&sorting=price_desc Erişim: Haziran 2015
- ¹⁰⁰ <http://www.hurriyetemlak.com/konut-satilik/tum-sehirler-residence/listeleme?rsc=eRNA3xMid-8GiFGotrSY99mVndETpO51AyKIyqhdYVplkQouQCchITU0LQhuhxkvuNPgH4yg6Y-mbotlRuDpzw0mufUoS2FW97SVCgu.i6g=&pageSize=50&new=1> Erişim: Haziran 2015
- ¹⁰¹ <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/26796643.asp> Erişim: Haziran 2015
- ¹⁰² Platform Merter Müşteri hizmetleri telefon görüşmesi. 09.08.2015
- ¹⁰³ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?pagingSize=50&pagingSize=50&query_text=platform+merter&sorting=price_desc Erişim: Haziran 2015
- ¹⁰⁴ <http://www.exenistanbul.com.tr/#/rezidans> Erişim: Haziran 2015
- ¹⁰⁵ <http://exen.suryapitesisyonetim.com.tr/> Erişim: Haziran 2015
- ¹⁰⁶ Exen İstanbul Satış Ofisi telefon görüşmesi Haziran 2015
- ¹⁰⁷ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?pagingSize=50&pagingSize=50&query_text=Exen+%C4%B0stanbul&sorting=price_desc Erişim: Haziran 2015
- ¹⁰⁸ <http://www.brandiumataşehir.com/> Erişim: Haziran 2015
- ¹⁰⁹ http://www.sahibinden.com/satilik-residence?query_text=brandium&sorting=price_desc Erişim: Haziran 2015
- ¹¹⁰ <http://www.sarphanfinanspark.com/> Erişim: Haziran 2015
- ¹¹¹ <http://www.sarphanfinanspark.com/store/file/images/finansmerkezindegerisayimbasladi.jpg> Erişim: Haziran 2015
- ¹¹² <http://www.milliyetemlak.com/haber/Sarphan-Finans-Parkta-330-Metre-Tavan-Yuksekligi/haber.html?haberID=12208> Erişim: Haziran 2015
- ¹¹³ http://www.sarphanfinanspark.com/store/file/images/Haber_Turk-15.02.2013-25.jpg Erişim: Haziran 2015
- ¹¹⁴ http://www.sahibinden.com/satilik?pagingSize=50&pagingSize=50&query_text=Sarphan+Finans+PARK&sorting=price_desc Erişim: Haziran 2015
- ¹¹⁵ <http://mairesidence.com/katalog.pdf> Erişim: Haziran 2015
- ¹¹⁶ <http://mairesidence.com/> Erişim: Haziran 2015
- ¹¹⁷ <http://fourwinds.com.tr/tr/index.html> Erişim: Haziran 2015
- ¹¹⁸ <http://www.milliyet.com.tr/yaslandirmayan-proje-four-winds-konut-1945652/> Erişim: Haziran 2015
- ¹¹⁹ <http://www.arkitera.com/haber/1012/four-winds-residence-tum-itirazlara-ragmen-yukselmeye-devam-ediyor> Erişim: Haziran 2015
- ¹²⁰ <http://www.hurriyetemlak.com/four-winds-de-daireler-700-bin-dolar-dan-satista/emlak-yasam-sektorden-haberler/utpkRzLdTI=> Erişim: Haziran 2015