



Kapalı Dikey Rezidanslar ve Üst Sınıfların Merkeze Koşullu Dönüş Eğilimi: Eleştirel Bir Değerlendirme

*

Gated Vertical Communities and the Conditional Return of Upper Classes to the Urban Center: A Critical Evaluation

Jean-François Pérouse

Özet

2005'ten beri, İstanbul emlak piyasasına yeni sayılabilecek seçkin bir ürün girmiş bulunuyor: kapalı dikey rezidanslar. Bu ürünün çok görünür olması İstanbul silüetine geri dönülemez bir değişiklik getirdi. Uzun bir merkezkaç eğiliminden sonra, rezidanslar olgusu kapalı sitelerin yeni bir çağının işaretidir. Keza bu vesileyle üst sınıfların şehir merkeziyle ilişkileri yeniden yapılandırıyor. Ofis, otel, AVM'lerin yoğun gelişmesine paralel olarak yükselen rezidanslar, merkezin yeniden kodlanması ve merkezdeki yaşam tarzlarının yeniden yapılanmasının da bir emaretidir.

Anahtar kelimeler: İstanbul, kapalı dikey rezidanslar, korumalı siteler, tarihî merkez, üst sınıflar

Abstract

Since 2005, a relatively new product has entered İstanbul's real estate market: vertical gated communities. The visibility of this product had an irreversible effect on İstanbul's silhouette. After a long centrifugal tendency, residences signal a new era of gated communities. They also restructure upper classes relationship with the urban center. Rising along with offices, hotels and shopping malls, residences are signs of a new codification of the urban center and restructuring of the urban lifestyles.

Keywords: İstanbul, vertical gated residences, gated communities, historical center, upper classes

1991’de Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından yayınlanmış olan *İstanbul’un geleceği ve gökdelenler* isimli bir kitabı hatırlıyorum. Son senelerde meydana gelen çarpıcı gelişmelerin ışığında, bu kitabın acilen güncelleştirilmesi gerekmektedir. Çünkü kitabın yayınlandığı tarihten, özellikle 2000’den beridir, İstanbul’un silueti göze çarpan, çok kökten bir değişime uğramıştır (Kumkale, 2007; Baycan-Levent & Gülümser, 2009). Mecidiyeköy’ü, Fulya’yı ya da Bomonti’yi düşünün! Son 5 senede ortaya çıkan dikey binaların sayısı inanılmaz düzeyde çoğalmıştır. Mesela, yanından her geçtiğimde, *Anthill rezidansı* çevresindeki apartkondu ve gecekondulara oranla daha yüksek ve sanki daha tehdit edici buluyorum. Feriköy deresi çevresi – “Harika sokağı” boyunca – son derece şiddetli bir biçimde yeniden şekillendirilmiştir.

Üstelik 2005’ten itibaren, ‘rezidanslar’, ayırt edici yeni bir emlak ürünü olarak piyasaya sunulmaktadır: bir gazetede ilan edildiği gibi, “Şimdi moda residence” tır (*Milliyet Emlak*, 15 Nisan 2006, s. 6). Başka bir deyişle, “rezidanslar”, cinayetleriyle, sözde meşhurlarıyla, farklı bir yaşam tarzının ve bir üst sınıf fraksiyonunun simgesi hale geldi. Bu yaşam tarzı, zaman zaman, şehirli tüketici bireylere yönelik üretilen “lüks stüdyo” olgusuyla birleştirilmiş oldu (*Status Estate*, 1998).

Ayrıca, İngilizce literatürde “*Gated towers*” ya da “*Vertical gated development*” olarak tarif edilen rezidans/residence ürününün tanımlanması biraz muğlak kalıyor. Keza bazı “isimlendirmeler” çok yanıltıcı olabiliyor. Mesela, son senelerde, Pendik/Kurtköy bölgesinde “Rezidans” ismini taşıyan birçok vasat toplu konut sitesi geliştirilmiştir. Hem konum, hem sunulan yaşam standardı, hem de mimarî özellikler itibarıyla bu tür siteleri “Rezidans” olarak nitelendirmek uygun değildir. Dolayısıyla, her şeyden önce, bu muğlak ortamdan çıkmak için bir takım tanımlayıcı kıstasları kabul etmemiz lâzımdır:

1. Mimarî ve fizikî kıstas: Öncelikle yapının 20 kattan yüksek ve görkemli bir görünüme sahip olması gerekiyor. Bu açıdan, rezidanslar, Beyoğlu’nda giderek çoğalan her hangi bir *suit*/apartotel’le karıştırılmaz. Ama elbette istisnalar da var: Etiler’deki “*Maya Residences*”, örneğin, tek yüksek bir bloktan oluşmuyor.

2. İşlevsel kıstas: Yapının ağırlıklı olarak konut, mesken boyutuna sahip olması olmazsa olmaz koşullardan biridir. Nitekim, konut işlevi başka bir işlevle beraber sunulur: mesela, rezidans bir AVM’ye bağlan-

muş olabilir. Ayrıca, rezidans, otel olmadan, orta, uzun vadeli kiralık dairelerden oluşabilir. Condominium/Kondominyum (Kumkale, 2007; Zengel & Deneri, 2007) dediğimiz olgu, devremülk, “parçacı bir mülkiyet” sistemi üzerinde kurulmuş bir rezidans tarzıdır. Fakat incelemiş olduğumuz bütün rezidanslar da *condominium* değildir.

3. Nitelikli hizmet arzı kistası: Rezidanslarda oturanlara mahsus, geniş bir yelpazeye sahip 24 saat donatı/tesis/hizmet arzı söz konusu olması gerekir. Spor, sağlık, güzellik, çocuk bakımı alanlarını da içeren geniş kapsamlı, ayrıcalıklı ve sürekli bir hizmet üretimi olması lâzımdır. Bu yüzden, Beycan-Levent ve Gülümser (2009), rezidanslardan bahsederken, *otelvari* bir yaşamdan söz ediyorlar.

4. Fiyat kistası: Yüksek statü ve ayrıcalıklı yaşam konseptleri üzerinde gelişen bu emlak ürünü, çok sınırlı (“AA”, “A+” olarak tarif edilen) bir sınıfa hitap eder. Şimdilerde, rezidansların m²'sinin fiyatı, 5 000 USD ile 18 000 USD arasındadır.

5. Konum ve “manzara potansiyeli” kistası: Yani, burada özellikle dikkate aldığımız rezidansların şehir dokusu yoğun, tarihî ve merkezî bir konumda yer almaları gerekir. Mesela 2011'den beri meskûn olan *Bostancı Paragon Residence*, buna bir örnektir; ama Çekmeköy'deki Ağaoğlu rezidansları bu kıstasa uymaz. Dolayısıyla, artık küçümsenemeyecek sayıya ulaşan İstanbul çeperlerindeki dikey korumalı siteler ilgi alanımızın dışında kalır.

Bu kıstasların doğrultusunda, oluşturduğumuz veri tabanında, Mart 2012 başında, inşaat aşamasındakiler hariç, 90'ı aşan faal rezidans bulunmaktadır. Bu çalışmada gözlemlerimizden ve deneyimlerimizden hareket ederek, “rezidans” meselesini bizi birkaç seneden beri meşgul eden “şehir merkezîyetçiliği” meselesiyle ilişkilendirmeye çalışacağız. Acaba, tanık olmakta olduğumuz rezidanslar olgusu, üst sınıfların tarihî/merkezî alanlara yöneldiklerine dair yeni bir eğilimin habercisi midir? Rezidanslar, uzun bir merkezkaç eğiliminden sonra, üst sınıfların İstanbul'un kalbine dönüşlerine mi işaret etmektedir? Üst sınıfların yeni gözdesi olan bu emlak ürününde teşvik edilen merkezle ilişkinin niteliği nedir? Bu vesileyle, seçkinlerin şehir merkezine dair olumsuz/damgalayıcı bakış açıları değişmekte midir? Şehrin görünümünü ve yapıyı çevresini radikal biçimde değiştiren bu seçkin piyasanın belirleyici aktörlerinin gücü nereden kaynaklanmaktadır?

I. Kapalı yerleşmeler dinamiğinin içerisinde, rezidans olgusu yeni ve sınırlı bir olgu mudur?

A. 2005'ten beri hızlandırılmış bir süreç

Fulya'nın şimdiki manzarası ile 2000'deki manzarasını kıyasladığımızda, rezidans sürecinin ne kadar anî ve hızlı geliştiği kolayca anlaşılır. Rezidans gelişme sürecine bakacak olursak, çoğu zaman bu adı taşımadan başlayan ilk uygulamalar muhtemelen Kadıköy ilçesinde ortaya çıkmıştır. Ama ilk "merkezî" rezidans örnekleri, 1993'te açılmış olan *Akmerkez rezidansı* gibi, Beşiktaş'ta inşa edilen rezidanslardır. Bunun yanı sıra, Yapı Kredi tarafından Etiler'de inşa edilmiş *Elit Residence* 2000'de tamamlanmıştır. 2000 senesinden sonra, *Elit Residence*, sürekli gönderme yapılan bir nevi referans haline gelmiştir. Bugünlerde, Kadıköy, Şişli ve Beşiktaş (ve aralarında, Fulya vadisi) ilçeleri, rezidansların en yoğun olduğu bölgelerdir.

B. Belli bir mekânsal kademelenme

Rezidansların gelişme süreci izlendiğinde ve fiyat skalaları takip edildiğinde çok net bir rezidans kademelenmesi olduğu görülür.

1. Olgunun **kalbi**, kuşkusuz, Şişli, Beşiktaş ve Beyoğlu'ndan ibarettir. Beyoğlu, yeni keşfedilmiş ancak potansiyeli yüksek bir ilçedir. Taksim bölgesindeki ilk rezidans, eski Fransız hastanesinin karşısında Tekfen tarafından geliştirilen ve 2004'te açılan *TAKSİM Residences*'tir. Ofton/Rixos'ın devam etmekte olan *Elysium Suites* projesinin yanında, Astaş Gayrimenkul'un bir *Maçka Residences* projesi vardır. Taksim-Bomonti aksı, dikeyleştirilmeye mahkûm en gözde akslar arasına girmiştir.

Şu ana kadar, silüetinin koruma altında olmasından dolayı, tarihî yarımadaya doğrudan dokunulmamıştır. Fakat gelecek *Marmaray*'la beraber, Murat Güvenç'in deyişiyle, ciddi bir Manhattan'laşma eğilimiyle karşı karşıya kalınabilir. Dahası, doğrudan olmasa da, Kazlıçeşme bölgesinde meydana gelen aşırı dikeyleşme süreci elbette ki bizi ilgilendiriyor. Belli bir açıdan tarihî yarımadanın silüetine zarar veren Astay Gayrimenkul'un yaptığı *On altı/dokuz* kuleleri hakkında tartışmalar malumdur. Anadolu yakasında Kadıköy ve potansiyel alan olarak Üsküdar, müstakbel bir rezidans nüvesini teşkil edebilir. Yukarıda zikretmiş olduğumuz *Bostancı Paragon Residence*, Göztepe'deki Taşyapı'nın *Four Winds Towers* ile birlikte Kadıköy'deki meydana gelen silüet değişimlerinin en çarpıcı örneklerinden biridir.

2. Şişli, Beşiktaş ve Beyoğlu'ndan oluşan bu kalbin etrafında, Kağıt-

hane, Bayrampaşa, Zeytinburnu, Güngören, Sarıyer ve Bakırköy ilçelerinden oluşan birinci bir çember çizebiliriz.

3. Ondan sonra, sanayinin İstanbul'un dışına taşınmasına paralel olarak, Bahçelievler, Maltepe, Kartal ve Ümraniye ilçelerinden oluşan ikinci bir çember ortaya çıkıyor. Ancak çalışmamız bu alanı kapsamayacaktır.

C. Bir modelin tedricen dışarıya yayılması

Tespit ettiğimiz bölgelerin dışında, sözde rezidanslar hummalı bir şekilde çoğalsa bile, farklı sorunsallar karşımıza çıkmaktadır. Bu süreçle birlikte giriş bölümünde sıraladığımız kıstaslardan biri tehlikeye atılmaktadır. "Seçkinlik" moda olup sıradanlaşmaktadır. Yaygınlaşıp sıradanlaştıkça da sunulan ürün tipi epeyce farklılaşmaktadır. Oturmuş bir şehir geçmişi olmayan "bakır" bölgelere gittiğimizde – Başakşehir, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Haramidere, Esenyurt, Göktürk, Silivri, Şerifali, Ataşehir, Kurtköy'de olduğu gibi – rezidanslar rezidans olma özelliğini kaybediyorlar. Maslak bölgesi bile, yeni açılan metroya rağmen, "konum ve tarihi doku" kıstasımıza pek uymamaktadır.

D. AVM, otel ve rezidans: ortak bir gelişme dinamiği

Ayrıca, vurgulanması gereken bir başka özellik de vardır. Rezidanslar AVM ve otel gelişmelerine bağlanmıştır. Bu ilişkinin, tapu alma sürecine bağlı, belli yapısal sebepleri vardır. *Maya Residence* ve *Akmerkez Residence* ile Etiler'de başlamış olan bu eğilim, giderek yaygınlaşmaktadır: Astoria'ya bağlı *Kempinski Residence*'tan tâ Bahçelievler'deki *Metroport*'a kadar benzer bir dinamik gözlenmektedir. İstanbul'daki ilk AVM olarak tanınan "*Galleria*"nın bile kısmen rezidanza dönüştürülme ihtimali vardır.

Rezidansların otelle olan ilişkisi ise karmaşıktır. Giriş bölümünde söz edilen devremülk sistemi ve sundukları bazı hizmetler rezidansların "otel gibi" olmalarına yol açarken, *Carlton Ritz*, *Conrad İstanbul*, *Swissotel* örneklerinde olduğu gibi İstanbul'un lüks otellerinin bir kısmı da "rezidans tarzı" imkanlar sunmaktadır. Kısacası, rezidanslar otelleşirken, oteller rezidanslaşmaktadır. Bu nedenle rezidans olgusunun daha genel bir çerçeveye oturtulması gerekir. Bu gidişat, merkezî ve yerel yönetimler tarafından eşgüdümlü bir tarzda teşvik edilen İstanbul'un tüketime dayalı hizmet sektörüne ve özellikle turizm ekonomisine kayışının gös-

terişli bir alâmeti farikasıdır.

II. Yeni eğilimin esas aktörleri: inşaat sektörün iç farklılaşmasının bir ifadesi?

Yakın dönemde ulusal veya uluslararası sermayenin büyükşehir alanlarına yeniden yönlendirilmesi malumdur (Kurtuluş, 2011). Çoğalmakta olan görkemli projeler bu eğilimin çok görünür dışavurumlarıdır. Aynı zamanda, tanık olduğumuz rezidanslaşma süreci, inşaat sektörünün iç farklılaşmasının aşikâr bir ifadesidir. Çünkü bu tarz ayırt edici bir ürünü –taşeron olmadan– üretmek, sektörün bütün oyuncularının yapabileceği bir şey değildir.

A. Gerekli “sermayeler”

Rezidans piyasasına girmek, her tür sermaye açısından belli ön şartlar gerektirir.

1. Ekonomik sermaye

Merkezi alanlarda arsa maliyeti her geçen gün daha da arttığından, ancak kredi alma ya da satın alma kapasitesi güçlü olan şirketler rezidans piyasasına girebilir. Bu nedenle, daha ilk baştan, potansiyel şirketler arasında net bir ayıklanma olmaktadır. Zincirlikuyu’daki Kara Yolları arazisinde olduğu gibi, 700 milyon USD peşinat verebilen şirket sayısı çok fazla değildir. Keza Levent’teki İETT arazisi veya Taksim’deki *Elysium Suites* arazisi için de aynı durum söz konusudur. Dolayısıyla, rezidans sektörünün esas oyuncularını –Trump, Extensa, Emaar gibi uluslararası oyuncuların dışında–, sıkça bankacılık sektörüne bağlı olan ve yurtdışında birikim yapmış olan inşaat şirketleri (Tekfen ve MESA gibi), bildiğimiz GYO’ları (Yapı Kredi Koray gibi) ya da konut sektörüne giren büyük holdinglerdir (Aşçıoğlu veya Zorlu gibi). Rezidanslarla birlikte konut sektörü daha finansallaşmakta, daha çok seçkinlere yönelmekte ve daha çok eşitsizliğe/ayrışmalara neden olmaktadır.

2. Teknolojik bilgi ve donanma sahip sermaye

Rezidans piyasasına girebilmek için, aynı zamanda, yüksek teknolojiye hâkim bir sermaye gereklidir. Çok açıktır ki, özellikle 1999 depreminden sonra, bu tür hassas yapılar için, müşterilere güven verecek, olmazsa

olmaz nadir bir bilgi ve deneyim birikimi lâzımdır. Bu tür deneyim ve bilgi birikimine ise sınırlı sayıda sektör oyuncusu sahiptir.

3. *Siyasi ve sosyal sermaye*

Bu piyasada oyuncu olabilmek için siyasi ve sosyal bir sermaye birikimi de lâzımdır. Başka bir deyişle, belli bir bağlamda, belli bir dönemde, siyasî iktidara “erişim kapasitesi”, ruhsat, iskân, imar değişikliğine dair kararları etkileme gücünde belirleyicidir. *Gökkafe/Süzer Plaza'nın* çok tartışılmış yapımını mümkün kılan Beyoğlu ilçesinin idarî sınırlarını yeniden çizdirebilmek için Süzer grubunun 90'ların başında karar verici çevrelere tesir etme gücü yüksek olmalıdır. Şimdilerde de, Aşçıoğlu'nun kamu arazi ihalesindeki nispî başarısı, şirketin kolaylaştırıcı siyasî çevresinin bir işaretidir. Keza, son senelerde meydana gelen ve tahribatları geri dönülemez olan Fulya vadisinin rezidanslaşma furyası, belli siyasî çevrelerin katkısı olmadan gerçekleştirilemez. 11 Nisan 2009'daki *Selenium Twins Rezidanslar* açılış törenine, çevreleri halen geniş iki eski başbakan karısı olan Semra Özal ve Berna Yılmaz katılmıştır. Bu süreçte futbol kulüplerinin rolü küçümsememesi gereken bir etkidir. Fulya'nın istilasından önce, “Beşiktaş J.K.” *BJK Plaza* ile 2002'de Akaretler'de rezidanslaşmaya başlamıştır bile. Dolayısıyla, rezidans olgusuna, aynı zamanda futbolun finanslaştırılması ve finansın emlaklaştırılmasının düşündürücü bir sonucu olarak bakılabilir.

Kuşkusuz, burada sıraladığımız üç sermaye biçimine her oyuncu sahip değildir. Nitekim az sayıda, görece kurumsallaşmış büyük oyuncuların etrafında da birkaç taşeron kökenli taklitçi bulunur.

B. *İlkel bir güç simgesi olarak rezidans*

Rezidanslaşma süreci, sermayenin büyük şehirler sahnesine tekrar çıkması bağlamında, sermayedarlar arasındaki simgesel rekabetin çarpıcı bir alametidir de. Bununla birlikte İstanbul silueti şekilsel bir *Dubâileşme* sürecine girmiş bulunur. Üstelik marka arayışı çerçevesinde, rezidanslar, şirketlerin “gücü” ve farkını öne çıkarmaya çabalayan bir nevi *landmark* olarak da kullanabilmektedir.

Levent'te Dubâi şeyhlerinden birinin şu ana kadar yapamadıklarını, büyük emlak yatırımcılarının çemberine yeni giren Kiler grubu, 263 metrelik *Sapphire*'le gerçekleştirmiş oldu. Keza Hattat grubu *Diamond of Istanbul* projesiyle Maslak'ta aynı gövde gösterisinde bulunuyor sanki. Bunun yanı sıra, rezidanslar, bugünlerde sık sık sözü edilen, sürekli bir ihtiyaçlı ayrıcalık aramakta olan lüks ekonomisinin emlak piyasasındaki

ifadesi olarak da algılanabilir. Hattat grubu, *Diamond of Istanbul* adındaki Maslak'taki ofis/rezidans projesini bu rekabet ve 'en büyük olma' iddiasını vurgulayarak tanıtıyor.

III. Neyin belirtisidir? Merkezin intikamı mı?

A. Şehir arsalarının hızla azalması ve kentsel dönüşümün hızlandırılması

Bilindiği gibi, rezidanslar olgusu, aynı zamanda, İstanbul'da inşaat yapılabilir arsaların hızla azalmasına bağlıdır. 2004'ten beri İstanbul'da değerlendirebilecek hazır arsaların sayısının azalması hakkındaki söylem çok başat hale geldi. Konut ve gayrimenkul sektörünün bütün görünür aktörleri – yani "markalı konut"ların geliştiricileri –, her fırsatta, yeni değerlendirecek arsa üretilsin diye, bu azlığın altını ısrarcı bir şekilde çiziyorlar. Kamunun üzerindeki baskı bu konuda oldukça ağırdır.

Bu açıdan bakıldığında Bomonti bölgesinde 2008'den beri hızla gelişen, rezidanslaşma olgusunun süregelen *kentsel dönüşüm* olarak nitelendirilmiş sürecin en bariz sonuçlarından biri olduğunu görürüz. Bomonti'de uygulanan kentsel dönüşüm, inşaat şirketleri ve GYO'lar tarafından yürütülmüş, ağırlıklı olarak rezidans eksenli bir dönüşümdür. *Elysium*'da Ofton şirketiyle başlayan süreç, *Anthill*'de Ant Yapı ile, *Rixos Residences Bomonty*'de Rixos ve Sinpaş GYO ile devam ediyor. Bu bölgede, hem bir sanayisizleştirme hamlesi hem de bir seçkinleştirme çabası olan kentsel dönüşüm, Haziran 2010'da açılmış olan Dolmahçe tüneline bağlı bir süreçtir. Mart 2012'de, yani şu anda, Feriköy deresinin bir tarafında rezidanslar çoğalıyor (bkz. çizelge 1). Derenin öbür tarafında ise, çoğunlukla Roman sakinlerinin oturduğu ve çalıştığı, kesin bir yıkıma mahkûm gecekondulu tipi bir yerleşim yeri bulunuyor. Bu zıtların karşı karşıya olma durumu dönüşümün şiddetini ifade eder gibidir.

Çizelge 1: Bomonti'deki yeni ortaya çıkan rezidanslar (Mart 2012'nin sonu itibariyle)

| Rezidans'ın ismi | Geliştiren firma | İnşaatın başlangıcı |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| <i>Anthill</i> | Ant Yapı | 2007 |
| <i>Rixos Residences Bomonty</i> | Rixos | Ağustos 2009 |
| <i>Elysium Fantastic</i> | Ofton | 2007 |
| <i>İTown</i> | Fer Yapı (Boyner Holding) | 2009 |
| <i>Elysium Residence Bomonti</i> | Ofton | 2010 |
| <i>Extensa Bomonti Modern Palas</i> | Extensa (Belçika) | 2012 |

| | | |
|---|-------------------|------|
| Bomonti Tekfen Apartmanları | Tekfen | 2012 |
| Arista Bomonti Business | Arista | 2011 |
| Extensa Bomonti Aparmanı | Extensa (Belçika) | 2012 |
| Bomonti Palms Residence Studio & Shopping | Öğər İnşaat | 2012 |
| Residence | Ağaoğlu | 2012 |
| Residence | Sinpaş | 2012 |

B. Bireysel, tüketimci, gösterişli bir yaşam tarzı sembolü

Pınar Enginçan Bol'un (2006) vurguladığı üzere, rezidans olgusu birey/konut ilişkisinin yeniden şekillendirilmesinin göze çarpan bir belirtisidir. Rezidans, "stüdyo ve otel yaşam tarzı"yla birlikte, bireyselleşmiş bir şehir tüketimini teşvik eder. Üst sınıf uluslar-ötesi şehir yaşam kalıplarına uyan bir emlak ürünüdür: tamamen beden, eğlence, ayrıcalık, zevk ve alışveriş odaklıdır. Yüksekliklerde şehre hâkim ve yakın olma hissine imkân veren bu ürün, şehrin mesafeli ve korumalı bir tüketimini sunar. Ama şehre hâkim olmak, şehre sahip çıkmak anlamına gelmez. Dokunmayan bir yakınlık durumu söz konusudur. Pür seyran!

Keza, rezidans nüfuslu istikrarlı ailelerden ziyade, genç hareketli bekârlara ya da çocuksuz çiftlere yönelmiş bir üründür. Bu rezidans piyasasının bir ucunda (dizi oyuncu, futbolcular gibi) hareketli meşhurlara hitap eden *Penthouse* ürünü bulunuyor. Gazetelerde, televizyon dizilerinde ve pazarlama söylemlerinde "statü sembolü" olarak tarif edilen *Penthouse*, aynı zamanda, "Bohem" yaşam tarzıyla özdeşleşiyor. Kısacası, rezidansın sunduğu baş döndürücü yüksek olma hali, etrafındaki 'şehre hâkim olma' konumu; şehri ayrıcalıklı bir yerden ve risksiz bir biçimde tüketebilme olanağı sunuyor.

C. Merkezin yeniden keşfedilmesi?

2005'ten itibaren günlük gazetelerin emlak eklerinde ve emlak dergilerinde İstanbul merkezine dair yeni bir söylem ortaya çıktı. Lüks konut pazarlaması için aşına olduğumuz "mecburî kentten kaçış" basmakalıp söyleminden, kente dönüş söylemine bir geçiş başladı: "İstanbul kente dönüyor" (*Milliyet Emlak*, 30 Eylül 2006, s. 6); "Merkezde yaşamın bir bedeli var" (*Milliyet Emlak*, 12 Ağustos 2006, s. 4) ; "İstanbul'un kalbinde yıllar geçse de modası geçmeyecek bir adres..." (Tekfen reklamı). Sanki aniden, tarihi/merkezi bir mekânda oturmak(ya) yeni bir değer kazandı(rıldı). Ofton/Rixos "*Taksim Suites Residence*" projesi, belki bu söylem değişiminin en bariz örneklerinden

biridir. Pazarlanmasının esas kalbi : “Merkezin tam ortası”dır. Geniş bir çapta pazarlanmış rezidans dairelerin fiyatı, Nisan 2010 itibarıyla, 1,7 milyon US dolara kadar çıkmıştır. “Taksim Suites Residence”ın en sık görülen gazete reklâmında, Taksim, “Restaurant, konser, alışveriş” anlamına gelir. Böylece, Taksim, ‘adi Taksim’ olmaktan çıkar ve bir mucizenin sonucunda, şu ana dek damgalanmış bütün olumsuz çağrışımlardan bir anda arındırılır.

Dolayısıyla, bir kaç sene önce “çılgın kalabalıktan uzak” saklı İstanbul çeperlerinin satılması gibi, şimdi de İstanbul merkezi pazarlanmaktadır. Zira uluslararası turizmin gelişmesine koşut olarak, tarihî şehir merkezi yeni bir meta, yeni bir yatırım ve tüketim alanına dönüştürülmüştür. Aynı şekilde, tarih, şehrin azınlık geçmişi, sözde eski dinler mozaiği yeniden kodlanıp, pazara sürülmüştür. Kurtuluş ve Bomonti satışa sunulan azınlık geçmişiyle keşfedilmesi gereken “cool” şehir parçaları olmuştur. Bu yeni kodlama, elbette yalnızca yaşam ya da yatırım çevrelerini seçebilme hakları olanlara arz edilmektedir. Fakat, aynı zamanda, “cool” olma iddialarının ötesinde (Özkan, 2010), rezidanslardaki çok kalabalık olan “hizmetçiler” sınıfını tarif etmek için kullanılan dil, oldukça ötekileştirici bir dildir: *uşak, vale, concierge* terimleri, sıradan bir işgücünün sömürsünü göstermektedir. Keza, güvenlik vurgusu (bkz. Ek.1), “medeniyet buluşması” ve tarihle sıcak ilişkiye vurgu yapan pazarlama söylemini iyice gölgelendirir.

Son söz olarak

İstanbul’un silueti açısından radikal bir değişimin yaşandığı çalkantılı bir döneme tanıklık etmekteyiz. Soylulaştırma sorunsalına paralel olarak (Behar & İslam; 2005), “üst sınıfların merkeze dönüşünden” bahsetmek için galiba erkendir. Yine de, noktasal bir biçimde de olsa, rezidanslar şehir merkezlerine yönelik ortaya çıkan yeni eğilimlerin önemli bir simgesidir. Üstelik emlak ve konut piyasası açısından da rezidanslar ve lüks stüdyo daireleri yeni bir eğilimin göstergesi ve konutun meta haline gelmesinin aşırı bir emaresidir. Ayrıca, inşaat sektörünün yeniden yapılandırılması hakkında da rezidans olgusu bize önemli ipuçları verir. Rezidansların ortaya çıkışı sektörün iç farklılaşmasının bir yansımasıdır. Bunun yanı sıra, rezidanslaşma şehir merkezine dair egemen algılayma ve sosyal anlamlandırma süreçleri konusunda da üzerinde durulması ve incelenmesi gereken çok önemli değişimlere işaret etmektedir.

Ek.1:

“Rezidans’taki güvenlik

“Yalnızca hırsızlığa karşı bir çözüm sunmaz; aynı zamanda yangın, acil sağlık, gaz kaçağı ve panik durumları gibi özel çözümleri de kapsayan “5’li Koruma Paketi” hizmeti verir. Acil durumlarda, çağrı merkezine düşen sinyallerle 7-24 çalışan Pronet Alarm Merkezi olay yerine hızlı müdahaleyi sağlar 5 korumalı güvenlik paketinin içeriği:

HIRSIZLIK

Hırsızlık anındaki 100 desibellik ses çıkarmalarıyla caydırıcı özellik taşıyan sirenler ile aynı anda, 7-24 çalışan Pronet Alarm Merkezi sizi ve polisi arayarak hızlı müdahale sağlarlar.

YANGIN

Şifre paneli üzerindeki “itfaiye” butonuna basarak, detektörünüz olmasa bile Pronet Alarm Merkezi’ni devreye sokabilirsiniz. Sisteminize ekleyeceğiniz ısı, duman detektörü sayesinde daha proaktif bir şekilde yangın olasılığından haberdar olabilirsiniz.

ACİL GÜVENLİK

Acil oluşan bir sağlık durumunda, şifre panelindeki “ambulans” basma butonuyla Pronet Alarm Merkezi’nin bir ambulans göndermesini sağlayabilirsiniz.

GAZ KAÇAĞI

Sisteminize ekleyeceğiniz gaz detektörleri ile karbonmonoksit, doğal gaz ve LPG kaçaklarına karşı hızlı şekilde müdahale edilmesini sağlayabilirsiniz.

PANİK

Şifre panelindeki basılacak Panik butonu, alarmınız kurulu olmasa bile olası bir panik anınızda Pronet Alarm Merkezi’ni devreye sokup en kısa sürede olay yerine müdahale edilmesini sağlar.” (Kaynak: <http://www.aristalife.com/pdf/katalog.pdf>)

KAYNAKÇA

- Baycan-Levent, T. & Gülümser, A.A. (2009), “Through the sky: vertical gated developments in Istanbul”, *The Urban Reinventors*, Online Journal, Issue 2/09 ‘The right of the City: the Entitled and the Excluded’. URL: www.urbanreinventors.net
- Behar, D. & İslam, T. (derl) (2006), *İstanbul’da “soylulaştırma. Eski kentin yeni sahipleri”*, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- “1+1’lerin yıldızı parladı”, *Emlâk Adres*, Nisan 2009, ss. 42-44.
- Ciravoğlu, A. (2007), “Yüksek Yapılar: 20. Yüzyıl Örneklerinden Bir Seçki”, *Mimarist*, 4, ss. 43-53.
- Çelik P. (2007), “Milyon Dolarlık Daireler”, *Fortune*, Aralık, ss. 176-177.
- Engincan Bol, P. (2006), “Residence Konutta Birey Olmak ya da Saksıda Çiçek...”, URL : <http://v3.arkitera.com/k136-residence-konutta-birey-olmak-ya-da-saksida-cicek.html>
- “İstanbullu kente dönüyor”, *Milliyet-Emlâk*, 30 Eylül 2006, s. 6.
- “Karakteri Olan Konutlar”, *Gazeteparc*, Haziran 2011, ss. 8-10.
- Koparan, S. (2007), “Rezidans zamanı”, *Türkiye Businessweek*, 2 Aralık, ss. 71-72.
- Kumkale, E. (2007), “Türkiye’de Yeni Bir Barınma Biçimi Olarak Kondominyum’”, *Mimarlık*, 337 (‘Türkiye’de Yeni Konut Eğilimleri’), ss. 34-37.

- Kurtuluş, H. (2011), "Gated communities as a representation of new upper and middle classes in Istanbul", *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, N. 44, ss. 49-65.
- "Muhteşem İstanbul manzaralı son katlar, servet değerinde", *Hürriyet Emlak*, 2009/06, ss. 35-37.
- Özkan, D. (2010), "'Cool' İstanbul: neoliberal şehirde boş zaman mekân ve pratikleri", in Volkan Aktar & Kübre Parmaksızoğlu, *İstanbul'da Eğlence*, İstanbul: İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Ajansı, ss. 201-208.
- Öztürk, E. (2011), "Obez Rezidans mühürlendi", *Akşam*, 06 Haziran.
- Öztürk, Ö. (2009), "'Sabri Bey' usulü bitti, bina yönetimi 'rezidans doktorları'na emanet", *Referans*, 17-18 Ocak, ss. 10.
- "Residence rahatlığı insanı mutlu ediyor", *Milliyet-Emlâk*, 6 Mayıs 2006, s. 3.
- "Studio Dairelerin Vazgeçilmez Cazibesi", *Status Estate*, İstanbul, Şubat 1998, ss. 24-27.
- Şafak, H., "Şehir, iktidar alanıdır!" *Birgün*, 06 Kasım 2011.
- Şentürk, L. "Hayal gücü yokluğunun sermayesi olarak mimarlık", *Birgün*, 06 Kasım 2011.
- "Şimdi moda residence", *Milliyet-Emlâk*, 15 Nisan 2006, s. 6.
- Şimşek, A. (2011), "Burjuvazinin yeni bohem çatı katları", *Birgün*, 06 Kasım.
- "Yeni bir yaşama ilk adım: Stüdyo daireler", *Adres*, İstanbul, Ocak 1998: 24-28.
- "Yeni trend, Residence daireler", *Tüketiyorum*, Mart 2005.
- Zengel R. & Deneri B. (2007), "Yükselen Yapı Bağlamında Türkiye'de Kondominyumlara Bir Bakış," URL : <http://www.linsaat.com/tribe/textdetail/id/39489>

Dr. Jean-François Pérouse: 1990'da Paris École Normale Supérieure'den beşeri bilimler alanında mezun oldu. Aynı yıl, Paris'deki (INALCO) Doğu Dilleri Üniversitesi'nde Türkçe öğrenme ve Toulouse Üniversitesi'nde asistan olarak çalışmaya başladı. 1994'te 'Angora'dan Ankara'ya Bir Başkent'in Doğuşu (1919-1950)' isimli doktora teziyle sosyal coğrafya-şehirçilik alanlarında doktora derecesini aldı. 1999'un Eylül ayından itibaren İstanbul'da yaşıyor ve çalışıyor (Marmara Üniversitesi, Fransız Anadolu Araştırma Enstitüsü-IFEA). 2006 senesinden beri Toulouse Üniversitesi ile Galatasaray Üniversitesi arasındaki anlaşma çerçevesinde İstanbul'da sosyoloji dersleri veriyor ve IFEA bünyesindeki İstanbul Şehir Gözlem Merkezi'nde (*Observatoire Urbain d'İstanbul*) araştırmalar yürütüyor. Çeşitli akademik süreli yayın ve derlemede İstanbul'un kentsel gelişiminin değişik yüzleri ve Türkiye hakkında Fransızca, Türkçe, Almanca ve İngilizce makaleleri yayınlandı. Halen EJTS (*European Journal of Turkish Studies*, www.ejts.org) dergisinin yayın kurulunda bulunuyor. Yazdığı ve editörlüğünü yaptığı kitaplar arasında, *Villes du Tiers Monde* (Hâtier, 1993), *La Turquie en Marche* (La Martinière, 2004), *Villes et Risques* (Economica/Anthropos, 2006), *Constantinople 1900. Voyage photographique de T. Wild* (Kallimages, 2010) ve *İstanbulla Yüzleşme Denemeleri* (İletişim, 2011) vardır.

E-posta: jeanfrancoisperouse@gmail.com