

Modern Yapılarla Tarihi Yapıların Etkileşiminin Gayrimenkul Piyasası Üzerindeki Etkilerinin İrdelenmesi*

Examining the Effects of the Interaction Between Modern and Historic Buildings on the Real Estate

Figen Kuleyn¹ , Yeşim Tanrıvermiş² 

¹ Yüksek Lisans Öğrencisi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, / Master's Student, Department of Real Estate Development and Management, Graduate School of Natural and Applied Sciences, Ankara University,

Ankara, Türkiye

² Prof., Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Ankara Üniversitesi, /Prof., Department of Real Estate Development and Management, Faculty of Applied Sciences, Ankara University Ankara, Türkiye

ÖZET

Bu çalışmada, tarihi ve modern yapıların uyum içinde yeniden kullanımını; sürdürülebilirlik, estetik ilişkiler, kentsel kimlik ve gayrimenkul piyasası bağlamında incelenmektedir. Araştırmanın amacı, tarihi ve modern yapıların entegrasyonunun taşınmaz değerleri, kira getirileri, yatırım kararları ve mekânsal dönüşüm üzerindeki etkilerini ortaya koymaktır. Araştırmada, Türkiye'yi ve uluslararası örnekleri kapsamakta olup; literatür taraması ve vaka analizleri temel yöntemler olarak kullanılmaktadır. Bu kapsamda, adaptif yeniden kullanım ve sürdürülebilir restorasyon yaklaşımları değerlendirilmiş, mimari uyum ve uygulama süreçleri analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular, tarihi yapıların yeniden kullanımının yalnızca kültürel mirasın korunmasına değil, aynı zamanda kentsel canlılığın artmasına ve şehir kimliğinin güçlenmesine katkı sağladığını göstermektedir. Modern ve tarihi yapıların birlikte varlığı, estetik uyum veya bilinçli karşıtlık üzerinden şekillenmekte; bu durum kentsel çekiciliği artırarak gayrimenkul değerleri ve yatırım potansiyeline olumlu yansımaktadır. Nitekim örnek projelerde, tarihi dokunun korunması ile modern teknolojik ve işlevsel ihtiyaçların dengeli biçimde bütünleştiği görülmektedir. Entegrasyon sürecinin yalnızca tasarım değil; ekonomik, sosyal ve yasal boyutları da kapsayan bütüncül bir yaklaşım gerektirdiği ortaya konulmaktadır. Bu bağlamda, sürdürülebilir planlama politikalarının geliştirilmesi ve tarihi dokuyla uyumlu modern yapılaşmanın teşvik edilmesi önerilmektedir.

Anahtar kelimeler: Tarihi yapılar, Gayrimenkul geliştirme, Modern ve tarihi yapılar, Gayrimenkul piyasası

ABSTRACT

This study examines the harmonious integration of historic and modern buildings within the framework of sustainability, aesthetic relationships, urban identity, and the real estate market. It aims to explore the effects of this integration on property values, rental yields, investment decisions, and spatial transformation. The research incorporates examples from both Turkey and international contexts, employing a literature review and case studies as primary methodological approaches. In this regard, adaptive reuse and sustainable restoration strategies are evaluated, while architectural coherence and implementation processes are critically analysed. The findings suggest that the reuse of historic buildings contributes not only to the preservation of cultural heritage but also to the enhancement of urban vitality and the reinforcement of urban identity. The coexistence of historic and modern structures is shaped either through aesthetic harmony or intentional contrast, both of which increase urban attractiveness and positively influence property values and investment potential. Case study analyses further demonstrate that preserving the historic fabric can be effectively balanced with contemporary technological and functional requirements. Overall, the study reveals that this integration process necessitates a holistic approach encompassing not only design considerations but also economic, social, and legal dimensions. Accordingly, it is recommended that sustainable planning policies be developed and modern construction practices be encouraged in accordance with the historic urban fabric.

Keywords: Historical buildings, Real estate development, Modern and historical buildings, Real estate market

* Bu çalışma, Figen Kuleyn tarafından 2025 tarihinde hazırlanan Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş danışmanlığında Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda kabul edilen "Modern Yapılarda Tarihi Yapıların Etkileşiminin Gayrimenkul Piyasasına Etkisi" başlıklı dönem projesi esas alınarak hazırlanmıştır.

*This study is based on the term project titled "The Impact of the Interaction Between Historic Buildings and Modern Structures on the Real Estate Market," prepared by Figen Kuleyn in 2025 under the supervision of Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş and accepted by the Department of Real Estate Development and Management at Ankara University.

Sorumlu yazar / Corresponding author: Yeşim TANRIVERMİŞ

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Ankara Üniversitesi, Ankara, Türkiye

E-mail: aliefendioglu@ankara.edu.tr **ORCID ID:** 0000-0002-0859-7150

Geliş Tarihi/Received: 06.04.2026 **Kabul Tarihi/Accepted:** 29.07.2026 **Yayınlanma Tarihi/Published:** 31.07.2026

Atrif bilgisi / Citation: Kuleyn, F. & Tanrıvermiş, Y. (2026). Modern yapılarla tarihi yapıların etkileşiminin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerinin irdelenmesi. *Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Çalışmaları Dergisi (AU-JRES)*, 1(2), 113-137.



Dergimizde yayımlanan çalışmaların telif hakları yazarlarda olup, CC-BY lisansı ile açık erişim olarak yayımlanmaktadır.

The copyright for the articles published in our journal belongs to the authors, and they are published as open access under a CC-BY license.

Giriş

Geçmiş uygarlıkların yaşam tarzlarını yansıtan geleneksel yapıların, önemli birer kültürel miras olarak korunması zorunlu görünse de değişen gereksinimler ve modern yaşamın talepleri doğrultusunda, bu yapıların yeniden fonksiyon kazandırılması da gerekmektedir. Bu tür tarihi ve kültürel mirasın korunması, kentsel devamlılığın sağlanması açısından belirleyici bir rol oynamaktadır. Tarihi çevreyi en önemli koruma nedenlerinden biri olarak tarihi belge niteliğinin olması gösterilmektedir. Taşınmaz kültür varlıklarının oluşturduğu kültürel miras örnekleriyle dolu tarihi çevreler, geçmiş yaşantılara dair birçok bilgiyi somut ve anlatımlı bir şekilde geçmişten geleceğe ulaştırmaktadır. Geçmiş nesillerin yaşam biçimleri, kültürel ve estetik anlayışları, yapı sanatında ulaştıkları seviye ile ilgili bilgiler yapılar aracılığı ile alınabilir (Kanat Duralı, 2007). Bilgin (2007)’e göre; “Kimlik, sürekli yeniden şekillenen ve dönüşen dinamik bir süreçtir. Bireysel ve toplumsal kimlikler inşa edilmiş yapılar olduğundan, sabit değil; değişen koşullara bağlı olarak esneklik gösterebilen nitelikler taşımaktadır”.

Mekânlarda geçmiş ile bugün arasında süreklilik kurulmakta; bu süreçte ortaya çıkan mekânsal değerlerin kent kimliğini bütünleyici bir nitelik taşıdığı görülmektedir. Kent kullanıcıları, yaşadıkları kentsel deneyimleri mekâna yansıtarak bu alanlarda özgün kimliklerin oluşmasına katkı sağlamaktadır. Söz konusu kimliklerin dönüşümü ve sürekliliği, doğrudan kullanıcıların tercihleri ve kullanım biçimleriyle şekillenmektedir. Kullanıcıların kültürel yapılarındaki değişim, ekonomik hareketlilikleri ve bilgi düzeyleri, mekân içindeki yer seçimlerinin farklılaşmasına neden olmaktadır. Her bir alan, sahip olduğu özgün nitelikler ve karakteristik özellikler doğrultusunda anlam kazanmakta ve bu özellikler sayesinde mekânsal değer üretmektedir (Tanrıvermiş & Güneş, 2023).

Keleş’e (1988) göre, kentlerin belirli bölgelerinde yer alan tarihî ve mimarî değer taşıyan yapılar ile doğal güzellikler hem günümüzde yaşayanlar hem de gelecek kuşaklar için yarar sağlamaları amacıyla yıkıcı, zarar verici ve tehdit oluşturan müdahalelere karşı korunmalıdır. Kentlerin tarihi dokusunu değiştirmeden modern yapılar inşa edilerek geçmiş ve gelecek arasında köprü kurulmaktadır.

Türkiye’de pek çok kentte eski yerleşim alanları, gerekli ve zamanında müdahalelerin gerçekleştirilememesi nedeniyle çöküntü alanlarına dönüşmüştür. Bu durum, özellikle eski kent merkezleri ile tarihsel, kentsel ve kültürel koruma alanları başta olmak üzere, kentsel mekânlarda dönüşüm ve yenileme çalışmalarına duyulan gereksinimi ortaya çıkarmaktadır (Aliefendioğlu & Tanrıvermiş, 2015).

Geleneksel yapıların, yeni mekânsal arayışlar ve işlevsel değişimlere uyum sağlayarak evrilmesi hem tarihî çevrelerin yaşatılmasına hem de modern ihtiyaçların karşılanmasına olanak tanımaktadır. Bu alanlarda ortaya çıkan sosyo-ekonomik canlanma ise, kentin sosyal ve ekonomik gelişimine önemli katkılar sağlamaktadır (Özus & Dökmeci 2010:179). Bu süreç, tarihi yapıların özgün değerlerini korurken, onları çağdaş kullanımlara uygun hale getirerek topluma kazandırılmasını sağlamaktadır. Modern çağın gereksinimleri ve teknolojik gelişmeler doğrultusunda, yeni yapılar inşa etmek veya mevcut yapılara modern eklentiler eklemek kaçınılmaz hale gelmektedir. Bu düşünceden yola çıkarak geçmiş ile gelecek arasındaki köprüyü sağlayan, kent kimliğini belirleyen tarihi yapılarla ilgili sürekli kabul görmüş yasalar, bildirgeler ve yönetmelikler oluşturulmuştur. Tarihi mimariyi koruma yaklaşımlarının geliştirilmesi ve yapıların modern yaşama uyumunu sağlamak için yapıların birlikteliğini ele almak gerekmektedir. Ayrıca, bu yasal düzenlemelerde, tarihi mimarinin bozulmadan modern bir entegrasyon sağlanması ya da eski yapıya en az zarar verilerek en yüksek verimin elde edileceği projelerin hayata geçirilmesi amaçlanmıştır. Bu bağlamda, tüm dünyada kabul gören modern koruma kuramı, geçmişe saygılı olmayı ve gelecekteki modern yapı fikirlerini birbirleriyle nasıl uyumlu hale getirebileceğini çalışmanın amacı olarak belirlemektedir.

Bu araştırmada, tarihi yapılar ile modern mimari müdahalelerin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerini

çok boyutlu olarak değerlendirebilmek amacıyla nitel araştırma yöntemlerinden çoklu vaka çalışması (multiple case study) yaklaşımı benimsenmiştir. Çoklu vaka çalışmaları, farklı coğrafi ve yönetsel bağlamlarda gerçekleştirilen uygulamaların ortak özelliklerini, farklılıklarını ve başarılı uygulama örüntülerini ortaya koymada yaygın olarak kullanılan karşılaştırmalı araştırma yöntemlerinden biridir (Yin, 2018). Bu kapsamda araştırmada, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi yapıların çağdaş mimari yaklaşımlarla bütünleştirildiği örnekler sistematik bir değerlendirme süreciyle analiz edilmiştir. Çalışmanın temel amacı, yalnızca mimari koruma yaklaşımlarını açıklamak değil; aynı zamanda bu uygulamaların taşınmaz değerleri, yatırım potansiyeli, yeniden işlevlendirme başarısı ve kentsel gelişim üzerindeki etkilerini gayrimenkul geliştirme perspektifinden değerlendirmektir.

Araştırmada incelenen vakalar amaçlı örnekleme (purposeful sampling) yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Vaka seçiminde, tarihi yapı ile modern mimari entegrasyonunun başarılı biçimde uygulandığı ve ulusal veya uluslararası literatürde sıklıkla referans gösterilen projeler tercih edilmiştir. Seçim sürecinde; (i) yapının tescilli kültürel miras niteliğine sahip olması, (ii) çağdaş mimari müdahale veya modern ek yapı içermesi, (iii) yeniden işlevlendirme (adaptive reuse) sürecinin tamamlanmış olması, (iv) yeni kullanım fonksiyonuyla ekonomik ve sosyal yaşam içerisinde aktif olarak kullanılması, (v) mimari ve koruma literatüründe örnek uygulama olarak kabul edilmesi ve (vi) gayrimenkul geliştirme, turizm, yatırım veya kentsel canlanma açısından ekonomik etkilerinin raporlanmış olması temel seçim kriterleri olarak belirlenmiştir. Bu kriterler doğrultusunda uluslararası örnekler arasında Royal Ontario Museum (Kanada), Dancing House (Çekya) ve Gasometer City (Avusturya); Türkiye örnekleri arasında ise Fişekhane (İstanbul), Haller Gençlik Merkezi (Eskişehir) ve Rahmi M. Koç Müzesi (Ankara) çalışma kapsamına dahil edilmiştir. Bu vakalar, farklı koruma yaklaşımlarını temsil etmeleri, yeniden işlevlendirme süreçlerinin başarıyla tamamlanmış olması ve bulundukları kentlerde ekonomik, kültürel ve mekânsal dönüşüm süreçlerine katkı sağlamaları nedeniyle araştırma için uygun örnekler olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 1. Araştırmada Kullanılan Vaka Seçim Kriterleri ve Karşılaştırma Çerçevesi

Boyut	Değerlendirme Kriteri	Analiz Amacı
Vaka Seçimi	Tescilli tarihi yapı niteliğine sahip olması	Kültürel miras kapsamında değerlendirilmesini sağlamak
	Modern mimari müdahale veya çağdaş ek yapı içermesi	Tarihi-modern yapı etkileşimini incelemek
	Yeniden işlevlendirme sürecinin tamamlanmış olması	Adaptif yeniden kullanım başarısını değerlendirmek
	Aktif kullanım fonksiyonuna sahip olması	Yapının ekonomik ve sosyal sürdürülebilirliğini analiz etmek
	Literatürde örnek uygulama olarak kabul edilmesi	Bilimsel karşılaştırılabilirliği sağlamak
	Gayrimenkul piyasası veya kentsel gelişim üzerindeki etkisinin raporlanmış olması	Taşınmaz değerleri ve yatırım etkilerini değerlendirmek

Veri toplama sürecinde ulusal ve uluslararası bilimsel yayınlar, koruma kurulu raporları, mimari proje dokümanları, resmi kurum yayınları ve ilgili proje raporlarından yararlanılmıştır. Elde edilen veriler, araştırma kapsamında geliştirilen sistematik karşılaştırma matrisi kullanılarak analiz edilmiştir. Bu analiz çerçevesi; koruma yaklaşımı, modern müdahale biçimi, yeniden işlevlendirme modeli, mimari uyum düzeyi, kentsel kimliğe katkısı, gayrimenkul piyasasına etkisi ve sürdürülebilirlik boyutu olmak üzere yedi temel değerlendirme kriterinden oluşmaktadır. Böylece her vaka aynı analitik ölçütler doğrultusunda incelenmiş; farklı ülkelerde uygulanan koruma ve geliştirme yaklaşımlarının benzer ve farklı yönleri sistematik olarak karşılaştırılmıştır. Bu yaklaşım, yalnızca mimari özelliklerin betimlenmesini değil, aynı zamanda tarihi ve modern yapıların birlikte oluşturduğu mekânsal organizasyonun yatırım değeri, kullanım başarısı ve

gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerinin karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesini mümkün kılmaktadır.

Tablo 1. Araştırmada Kullanılan Vaka Seçim Kriterleri ve Karşılaştırma Çerçevesi (devam)

Boyut	Değerlendirme Kriteri	Analiz Amacı
Karşılaştırma Boyutları	Koruma yaklaşımı	Tarihi dokunun korunma düzeyini belirlemek
	Modern müdahale türü	Ek yapı, restorasyon, adaptif yeniden kullanım veya iç mekân dönüşümünü değerlendirmek
	Mimari uyum düzeyi	Uyum, karşıtlık veya yorumlayıcı tasarım yaklaşımını belirlemek
	Yeni kullanım fonksiyonu	Müze, kültür merkezi, ticaret, ofis veya karma kullanım gibi işlevleri karşılaştırmak
	Kentsel kimliğe katkı	Yapının bulunduğu çevrenin kimlik ve çekiciliğine etkisini değerlendirmek
	Gayrimenkul piyasasına etkisi	Taşınmaz değeri, yatırım potansiyeli, turizm ve ticari canlılığa katkısını incelemek
	Sürdürülebilirlik boyutu	Çevresel, ekonomik ve sosyal sürdürülebilirlik katkılarını analiz etmek

Tablo 1'de sunulan vaka seçim kriterleri, araştırma kapsamına dahil edilen örneklerin belirlenme sürecinin nesnel ve sistematik bir çerçevede gerçekleştirildiğini göstermektedir. Çalışmada yalnızca tarihi yapı niteliği taşıyan ve modern mimari müdahalelerle yeniden işlevlendirilmiş projelere yer verilmemiş; aynı zamanda bu projelerin ekonomik sürdürülebilirlik sağlaması, aktif kullanım fonksiyonuna sahip olması, ulusal ve uluslararası literatürde referans gösterilen uygulamalar arasında yer alması ve gayrimenkul piyasası üzerinde ölçülebilir etkiler oluşturmaları temel seçim ölçütleri olarak benimsenmiştir. Böylece araştırma örnekleme, yalnızca mimari açıdan başarılı uygulamalardan değil, aynı zamanda taşınmaz geliştirme ve yatırım perspektifinden değerlendirilebilecek projelerden oluşturulmuştur. Bunun yanı sıra geliştirilen karşılaştırma çerçevesi, tüm vakaların aynı analitik boyutlar altında incelenmesini sağlayarak değerlendirme sürecinin standartlaştırılmasına katkı sunmuştur. Koruma yaklaşımı, modern müdahale biçimi, yeniden işlevlendirme modeli, mimari uyum, kentsel kimlik, gayrimenkul piyasasına etkisi ve sürdürülebilirlik boyutlarının birlikte ele alınması, tarihi ve modern yapı etkileşiminin yalnızca fiziksel veya estetik özellikler üzerinden değil; ekonomik, sosyal ve mekânsal sonuçlarıyla birlikte değerlendirilmesini mümkün kılmıştır.

Tablo 2'de gerçekleştirilen sistematik karşılaştırma ise farklı ülkelerde uygulanan yeniden işlevlendirme projelerinin ortak eğilimlerini ve birbirinden ayrılan yönlerini ortaya koymaktadır. İncelenen tüm örneklerde tarihi yapıların korunarak çağdaş işlevlerle yeniden kullanıma kazandırıldığı görülmekle birlikte, uygulanan modern müdahale biçimleri ve elde edilen ekonomik çıktılar arasında belirgin farklılıklar bulunmaktadır. Özellikle Royal Ontario Museum ve Gasometer City örnekleri, büyük ölçekli mimari müdahalelerin kültürel mirasın korunması ile yüksek yatırım değeri ve kentsel çekiciliği bir arada sağlayabildiğini göstermektedir. Buna karşılık Fişekhane, Haller Gençlik Merkezi ve Rahmi M. Koç Müzesi gibi Türkiye örnekleri, adaptif yeniden kullanım uygulamalarının yalnızca kültürel mirasın korunmasına değil, aynı zamanda bulunduğu çevrede ticari hareketliliğin artmasına, turizm faaliyetlerinin gelişmesine ve yeni kullanım senaryoları aracılığıyla taşınmazların ekonomik değer kazanmasına katkı sağladığını ortaya koymaktadır. Bununla birlikte, tüm vakalarda ortak olarak gözlenen temel unsur, tarihi yapıların korunmasının tek başına yeterli olmadığı; modern mimari müdahalelerin yapıların işlevselliğini artıracak, kullanıcı taleplerine cevap verecek ve ekonomik sürdürülebilirliği destekleyecek biçimde planlanmasının başarı üzerinde belirleyici olduğudur. Bu durum, tarihi ve modern yapıların birlikte ele alındığı projelerde mimari koruma ilkeleri ile gayrimenkul geliştirme stratejilerinin birbirini tamamlayan iki temel bileşen olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla araştırmada geliştirilen sistematik karşılaştırma matrisi, farklı coğrafyalarda gerçekleştirilen uygulamaların ortak başarı kriterlerini ortaya koyarken, tarihi yapıların yeniden işlevlendirilmesine ilişkin gelecekte

geliştirilecek gayrimenkul yatırımları ve koruma politikaları için de analitik bir değerlendirme çerçevesi sunmaktadır.

Tablo 2. Araştırmada İncelenen Vakaların Sistematiik Karşılaştırılması

Vaka	Koruma Yaklaşımı	Modern Müdahale	Yeni Fonksiyon	Kentsel Kimlik Katkısı	Gayrimenkul Piyasasına Etkisi
Royal Ontario Museum (Kanada)	Tarihi yapı korunmuştur	Çağdaş ek yapı	Müze	Çok yüksek	Çok yüksek
Dancing House (Çekya)	Tarihi çevre korunmuştur	Yeni yapı	Ofis / Ticaret	Yüksek	Yüksek
Gasometer City (Avusturya)	Endüstri mirası korunmuştur	Adaptif yeniden kullanım	Karma kullanım	Çok yüksek	Çok yüksek
Fişekhane (İstanbul)	Restorasyon	İç mekân dönüşümü ve ek işlev	Karma kullanım	Yüksek	Yüksek
Haller Gençlik Merkezi (Eskişehir)	Restorasyon	Adaptif yeniden kullanım	Kültür ve sosyal yaşam	Orta-Yüksek	Orta
Rahmi M. Koç Müzesi (Ankara)	Endüstriyel miras korunmuştur	Yeniden işlevlendirme	Müze	Yüksek	Yüksek

1. Literatür

Tarihi yapıların korunmasına yönelik çağdaş yaklaşımlar, yalnızca fiziksel korumayı değil, aynı zamanda yapıların günümüz gereksinimlerine uygun biçimde yeniden işlevlendirilmesini de kapsamaktadır. Son yıllarda koruma literatüründe öne çıkan adaptif yeniden kullanım (adaptive reuse) yaklaşımı, kültürel mirasın sürdürülebilir biçimde gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlarken ekonomik ve sosyal açıdan da önemli katkılar sunmaktadır. Bu yaklaşım sayesinde tarihi yapılar işlevlerini kaybetmelerine rağmen kent yaşamına yeniden kazandırılabilen ve kentsel hafızanın sürekliliği korunabilmektedir. Aksoy ve Aydın (2015), tarihi yapıların yeniden kullanımının yalnızca çevresel sürdürülebilirlik açısından değil, aynı zamanda kent hafızası ve kamusal belleğin korunması bakımından da önemli olduğunu belirtmektedir. Benzer şekilde Biber ve İslamoğlu (2023), yeniden işlevlendirme yönteminin tarihi yapıların özgün mimari değerlerini korurken çağdaş kullanım ihtiyaçlarına cevap verebildiğini ve böylece yapıların atıl kalmasını önlediğini ifade etmektedir. Araştırmacılara göre bu yöntem, yeni yapı üretim ihtiyacını azaltarak enerji tüketimini ve ekonomik maliyetleri düşürmekte, aynı zamanda kültürel sürekliliğin korunmasına katkı sağlamaktadır. Zeren (2019) ise tarihi yapılara yeni ek yapıların uygulanmasının temel gerekçelerini iki başlık altında değerlendirmektedir. Bunlardan ilki yeni kullanım fonksiyonlarının gerektirdiği mekânsal ihtiyaçların karşılanması, ikincisi ise zaman içerisinde zarar gören yapıların estetik ve yapısal bütünlüğünün yeniden sağlanmasıdır. Bu değerlendirmeler, günümüzde koruma anlayışının yalnızca mevcut yapıyı muhafaza etmekten öte, yapının yaşam döngüsünü sürdürebilecek yeni kullanım biçimlerini de kapsadığını göstermektedir.

Literatürde tarihi yapılar ile çağdaş mimarinin birlikte ele alınmasına yönelik farklı tasarım yaklaşımlarının geliştirildiği görülmektedir. Bu çalışmalar genel olarak uyum (compatibility), karşıtlık (contrast) ve yorumlayıcı tasarım (interpretive design) olmak üzere farklı mimari yaklaşımlar çerçevesinde şekillenmektedir. Şahin (2011), çağdaş ek yapı tasarımlarında tarihi ve modern mimarinin çoğunlukla "karşıtlık" ilkesi üzerinden ilişkilendirildiğini belirtirken, Kaya (2012) modern eklerin çoğunlukla tarihi yapıların giriş, çatı veya yapı ile bütünleşik yeni kütleler biçiminde tasarlandığını ifade etmektedir. Özellikle

İtalya örneklerinde modern müdahalelerin, tarihi yapının özgün kimliğini yeniden görünür kılmaya yönelik koruma uygulamaları şeklinde geliştirildiği vurgulanmaktadır. İter (2002), Berlin Alman Tarih Müzesi örneğinde I. M. Pei tarafından tasarlanan ek yapının tarihi yapıya saygılı ancak çağdaş mimariyi açık biçimde yansıtan başarılı bir entegrasyon örneği olduğunu belirtmektedir. Benzer biçimde Balçık vd. (2022), Port House ve Royal Ontario Museum gibi uluslararası örneklerin tarihi ve modern mimarinin birlikte kullanılmasının estetik kaliteyi ve işlevselliği artırdığını göstermektedir. Kaçar ve Semerci (2022), modern ek yapıların tarihsel sürekliliğin korunmasında geçmiş ile gelecek arasında fiziksel ve simgesel bir köprü oluşturduğunu belirtmektedir. Yapan ve Büyükmihçı (2023) ise tarihi çevrelerde ortaya çıkan yeni işlev ihtiyaçlarının çağdaş ek yapı tasarımlarını kaçınılmaz hale getirdiğini ancak bu müdahalelerin tarihi yapının mimari karakterini zedelemeyecek biçimde gerçekleştirilmesi gerektiğini vurgulamaktadır.

Okutmuşur ve Işık (2023), tarihi çevrelerde uygulanabilecek farklı entegrasyon modellerini; tarihi yapının birebir yeniden üretilmesi, tarihi yapının çağdaş biçimde yorumlanması veya bilinçli biçimde karşıt tasarım uygulanması şeklinde sınıflandırmaktadır. Bu çalışmalar, modern müdahalelerin tek tip bir yaklaşımla değil, yapının tarihsel, kültürel ve fiziksel özelliklerine göre değişen tasarım stratejileriyle ele alınması gerektiğini göstermektedir. Tarihi ve modern yapıların birlikte değerlendirilmesi yalnızca mimari tasarım açısından değil, aynı zamanda kent kimliği, ekonomik değer ve gayrimenkul piyasası bakımından da önemli sonuçlar doğurmaktadır. Literatürde özellikle tarihi çevrelerin korunmasının kentlerin rekabet gücü, yatırım çekiciliği ve mekânsal kalite üzerinde olumlu etkiler oluşturduğu belirtilmektedir. Kök ve Uşma (2022), tarihi yapıların modern müdahalelerle birlikte yeniden yorumlanmasının yerel kimliğin korunmasına katkı sağladığını ifade ederken, Arslan vd. (2020), nüfus artışı, ekonomik değişimler ve yeni kullanım gereksinimlerinin tarihi çevrelerde modern eklentileri zorunlu hale getirdiğini ancak kontrolsüz müdahalelerin tarihi dokunun zarar görmesine neden olabileceğini vurgulamaktadır. Bu nedenle koruma ve gelişme arasında dengeli bir planlama anlayışının benimsenmesi gerektiği belirtilmektedir.

Son yıllarda tarihi yapıların korunması ve yeniden işlevlendirilmesi konusu, yalnızca mimari koruma disiplini kapsamında değil, aynı zamanda gayrimenkul geliştirme, yatırım ekonomisi ve kentsel değer üretimi perspektifinden de ele alınmaya başlanmıştır. Özellikle adaptif yeniden kullanım (adaptive reuse) uygulamalarının, mevcut yapı stokunun ekonomik ömrünü uzatması, yatırım maliyetlerini azaltması ve taşınmazların piyasa performansını artırması nedeniyle gayrimenkul sektörü açısından stratejik bir araç haline geldiği ifade edilmektedir. Sistemik literatür incelemeleri, başarılı adaptif yeniden kullanım projelerinin yalnızca mimari koruma ölçütleriyle değil; ekonomik sürdürülebilirlik, yatırım getirisi, yönetsel süreçler, işlevsel uygunluk ve piyasa talebi gibi çok boyutlu kriterlerle değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır (Vafaie vd. 2023). Gayrimenkul geliştirme açısından değerlendirildiğinde, tarihi yapıların yeniden işlevlendirilmesi mevcut taşınmaz varlıklarının ekonomik değerini artırırken, bulunduğu çevrede kira düzeyleri, yatırım talebi ve ticari canlılık üzerinde de önemli etkiler oluşturabilmektedir. Özellikle kültürel miras niteliğindeki yapıların otel, müze, ofis, kültür merkezi veya karma kullanımlı projelere dönüştürülmesi, taşınmazların en etkin ve verimli kullanımına (highest and best use) katkı sağlayarak hem yatırımcı hem de kent ekonomisi açısından katma değer üretmektedir. Güncel çalışmalar, adaptif yeniden kullanım kararlarında yalnızca fiziksel müdahalelerin değil, piyasa talebi, finansal fizibilite, işletme maliyetleri ve uzun dönemli yatırım performansının da karar sürecine dahil edilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Bununla birlikte literatürde tarihi yapıların gayrimenkul piyasasına etkisini doğrudan ölçen çalışmaların sınırlı olduğu görülmektedir (Arfa vd. 2022). Mevcut araştırmaların büyük bölümü koruma ilkeleri, restorasyon teknikleri veya mimari tasarım üzerine yoğunlaşırken; tarihi ve modern yapıların birlikte oluşturduğu mekânsal yapının taşınmaz değerleri, yatırım kararları ve piyasa dinamikleri üzerindeki etkilerini bütüncül biçimde inceleyen çalışmalar oldukça azdır. Bu durum, tarihi yapıların yalnızca kültürel miras unsuru olarak değil, aynı zamanda ekonomik değer üreten gayrimenkul varlıkları olarak

değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır. Bu çalışma da söz konusu araştırma boşluğunu doldurmayı amaçlayarak tarihi ve modern yapıların etkileşimini gayrimenkul piyasası, yatırım kararları ve taşınmaz değerleri bağlamında incelemektedir.

Literatürde dikkat çeken bir diğer husus ise mevcut çalışmaların büyük bölümünün mimari tasarım, restorasyon teknikleri veya koruma ilkeleri üzerine yoğunlaşmasıdır. Buna karşın tarihi ve modern yapıların birlikte oluşturduğu mekânsal yapının gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerini sistematik biçimde inceleyen çalışmaların oldukça sınırlı olduğu görülmektedir. Özellikle mimari uyumun taşınmaz değerleri, yatırım kararları, kira getirileri ve piyasa dinamikleri üzerindeki etkisini bütüncül olarak değerlendiren araştırmalar yeterli düzeyde değildir. Bu çalışma, söz konusu araştırma boşluğunu doldurmayı amaçlamakta; tarihi yapılar ile modern yapıların birlikte oluşturduğu mekânsal ilişkinin yalnızca mimari ve koruma boyutunu değil, aynı zamanda gayrimenkul piyasasına yansımalarını da bütüncül bir değerlendirme çerçevesinde ele almaktadır. Böylece mevcut literatürde ağırlıklı olarak mimari perspektifle incelenen konuya, gayrimenkul geliştirme ve taşınmaz ekonomisi bakış açısı kazandırılması hedeflenmektedir.

2. Modern ve Tarihi Yapılar

İnsanlık tarihi boyunca bireyler, yağış, sel, yırtıcı hayvanlar ve diğer doğal tehditlerden korunmak, barınma ve mahremiyet gereksinimlerini karşılamak amacıyla güvenli yaşam alanları oluşturma arayışı içerisinde olmuştur. Bu doğrultuda insanlar, yaşadıkları çevre koşullarına uygun mekanlar tasarlamış ve inşa etmiştir. İlk dönemlerde göçebe yaşam biçiminin etkisiyle ağaç üstleri, mağaralar ve çadırlar temel barınma alanları olarak kullanılmıştır. Ancak yerleşik yaşama geçilmesiyle birlikte kalıcı mekanlarda yaşamın önemi artmış ve daha düzenli yerleşim alanları ortaya çıkmıştır (Velibeyoğlu, 2025). Zaman içerisinde bilgi birikimi, teknik olanaklar ve teknolojik gelişmelerin artmasıyla sanayileşme süreci hız kazanmış; bunun sonucunda büyük ve modern kentler oluşmuştur. Kentlerin gelişimiyle birlikte, farklı işlevlere ve kullanım amaçlarına hizmet eden yapılar ortaya çıkmış, böylece mimari yapılaşma kentlerin kültürel kimliğini yansıtan önemli göstergelerden biri haline gelmiştir (Güler & Kahya 2019). Tarihi yapılar, belirli bir dönemin kültürel, sanatsal ve teknolojik özelliklerini yansıtan önemli mimari eserlerdir. Genellikle doğal ve yerel malzemeler olan taş, kerpiç ve ahşap kullanılarak inşa edilen bu yapılar, el işçiliğiyle yapılmış detaylı süslemelerle bezenmektedir. Estetik yönlerinin yanı sıra, döneminin mühendislik ve yapı tekniklerinin gelişmişliğini de gözler önüne sermektedir. Gotik katedrallerin yüksek tavanları ve vitray pencereleri, dönemin dini ve sanatsal anlayışlarını ifade ederken, Osmanlı camileri geniş kubbeleri ve zarif minareleriyle dikkat çekmektedir (Karaman vd., 2019).

Tarihi yapılar, sadece mimari açıdan değil, aynı zamanda sembolik ve dini anlamlarıyla da öne çıkmaktadır. Toplumsal hafızada önemli bir yer edinerek, kültürel mirasın korunmasına büyük katkı sağlamaktadır. Bu yapılar, genellikle toplulukların kimliğini ve tarihini yansıtarak, geçmişle olan bağlarını güçlendirmektedir. Bir Roma amfi tiyatrosu sadece bir yapı değil, aynı zamanda o dönemin sosyal hayatını, eğlence kültürünü ve mühendislik becerilerini de yansıtmaktadır. Benzer şekilde, bir Selçuklu medresesi, sadece bir eğitim kurumu değil, aynı zamanda dönemin bilimsel ve dini atmosferini de simgelemektedir (Çalak, 2013).

Bu yapılar, mimari estetikleri ve tarihi öneme sahip olmalarının yanı sıra, toplumsal ve kültürel işlevleri nedeniyle de değerlidir. Birçok tarihi yapı, dönemin teknolojik yeniliklerini ve inşaat tekniklerini göstermesi açısından da önemlidir. Antik Yunan tapınaklarının yapımında kullanılan optik illüzyon teknikleri ve Mısır piramitlerinin inşa yöntemleri, o dönemin mühendislik bilgisinin ileri seviyesini ortaya koymaktadır. Tapınak sütunları incelendiğinde, sütunların hafif eğimli olarak inşa edildiği ve üst kısımlarının biraz daraltıldığı görülmektedir. Bu sayede sütunlar uzaktan bakıldığında daha yüksek ve düzgün görünmektedir (Coşkun, 2022).

Sonuç olarak, tarihi yapılar, geçmişin estetik, mühendislik ve kültürel mirasını modern yaşama taşıyan, toplumların kimliklerini ve tarihlerini yansıtan önemli yapılardır. Tarihi yapılar, inşa edildikleri dönemin ihtiyaçlarına ve yaşam biçimine uygun olarak şekillenmiş olmakla birlikte, zaman içerisinde meydana gelen toplumsal, ekonomik ve teknolojik değişimler nedeniyle günümüz kullanıcılarının beklentilerini karşılamakta güçlük yaşayabilmektedir. Sanayi devrimleriyle başlayan ve XX. yüzyılda hızlanan dönüşüm süreci, bu yapıların özgün değerleri korunarak çağdaş işlevlerle yeniden yaşama kazandırılmasını zorunlu hale getirmiştir (Velibeyoğlu, 2025). Bu nedenle, bu yapıların korunması ve restore edilmesi, sadece fiziksel yapıları korumakla kalmayıp, aynı zamanda kültürel ve tarihi mirası da geleceğe aktarmak açısından büyük önem taşımaktadır. Sağlık ve dayanıklılık açısından, genellikle zamanın etkilerine dirençli olduklarından uzun yıllar boyunca ayakta kalabildikleri düşünülmektedir. Geçmişle bağlantıyı sürdürmek ve geleceğe aktarılmasını sağlamak amacıyla, tarihi yapıların korunması, restorasyon ve bakım çalışmalarıyla yaşatılması büyük bir önem taşımaktadır.

Modern yapılar ise çağdaş mimarinin estetik anlayışını ve ileri teknolojinin imkanlarını yansıtan yapılar olarak görülmektedir. Endüstriyel malzemeler olan çelik, beton ve cam kullanılarak inşa edilen yapılar, dayanıklılık ve esneklik kazanmaktadır. Modern mimaride minimalizm anlayışının öne çıkmasıyla, sade çizgiler ve ferah iç mekanlar yaratılması hedeflenmektedir. Enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik modern yapıların tasarımında önemli bir rol oynar; bu kapsamda, yeşil çatılar, güneş panelleri ve akıllı bina teknolojileri sıklıkla kullanılmaktadır. Ayrıca, teknolojinin sunduğu imkanlar da kullanılmaktadır. Bunlara örnek olarak, akıllı ev sistemleri ve otomatik kontrol sistemleri verilebilmektedir. Yüksek katlı binalar, alışveriş merkezleri ve modern konut projeleri modern mimarinin karakteristik örnekleridir. İşlevsellik ve estetik arasında denge sağlamayı amaçlayan bu yapılar, kullanıcı konforunu maksimum düzeye çıkarılmasını hedeflemektedir. Dolayısıyla, modern yapılar sadece görsel açıdan değil, aynı zamanda fonksiyonel ve sürdürülebilir yapılar olarak da dikkat çekmektedir (Han, 2023).

3. Tarihi ve Modern Mimariyi Bir Araya Getiren Dünya Örnekleri

Modern ve tarihi yapıların uyumlu bir şekilde bir arada bulunduğu örnekler, kentlerin geçmişle gelecek arasında köprü kurarak zengin ve çeşitli bir şehir dokusu oluşturmaktadır. 1980'li yıllardan itibaren küreselleşmenin yaygınlaşması, kentlerin birbirleriyle rekabet etmesine, markalaşma çabalarına yönelmesine ve yeni kimlikler edinme sürecine girmelerine neden olmuştur (İslamoğlu, 2018). Bu küresel ve rekabetçi ortamda, tarihi kentler sahip oldukları geçmiş birikimi ve yerel potansiyellerini ön plana çıkararak turistleri çekme çabasına girmiştir. Mimarlık disiplini de günümüzde yalnızca barınma ihtiyacını karşılayan bir araç olmaktan çıkarak; sosyal, kültürel ve ideolojik değerleri temsil eden, kentlere kimlik ve özgünlük atfeden ayrıcalıklı bir tüketim ve yaşantı alanı haline gelmiştir. Bu nedenle, geçmişin izlerini taşıyan tarihi alanların yalnızca “dondurularak” korunması değil, çağın gereklerini yerine getirerek modern doku ile yaşatılması fikri çağdaş koruma anlayışının merkezine yerleşmiştir (İslamoğlu, 2018). Tarihi binalara yapılan çağdaş eklemeler, eski ile yeninin birbirine saygı duyduğu ancak görsel olarak birbirinden net biçimde ayrılabilirdi estetik bir bütünlük oluşturmaktadır (Turanlı & Satıcı, 2021).

Londra’da, tarihi Tower of London’ın yanında yükselen modern gökdelenler, şehrin hem tarihi mirasını hem de modern dinamizmini gözler önüne sermektedir. Paris’te, tarihi Louvre Müzesi’nin avlusuna inşa edilen cam piramit, modern mimarinin cesur bir yorumu olarak dikkat çekmekte ve eski ile yeninin uyumlu bir birlikteliğini temsil etmektedir. Projedeki asıl amaç tarihi çevreden ödün vermeden binaları modernize etmek, genişletmek ve bunun yanında Louvre’un kentle daha iyi bütünleşmesini sağlamaktır (Roustan, 2012). İstanbul’da, Ayasofya ve Sultanahmet Camii gibi tarihi yapılar, modern iş merkezleri ve konut projeleriyle iç içe geçmiştir, böylece şehir, binlerce yıllık tarihini korurken çağdaş yaşamın ihtiyaçlarına da

cevap verebilmektedir.

Toronto, Kanada'daki Royal Ontario Müzesi (ROM), modern ve tarihi mimarinin etkileyici bir bileşimini sunan önemli bir örnektir. 1914 yılında açılan ROM, başlangıçta tarihi ve neoklasik bir yapı olarak inşa edilmiştir. Orijinal bina, Roma ve Yunan mimarisinden esinlenmiş olup, klasik sütunlar ve dekoratif detaylarla zenginleştirilmiştir (Ashley, 2019). 2007 yılında, ROM'a eklenen Michael Lee-Chin Crystal adı verilen modern ek bina, müzenin hem fiziksel olarak genişlemesine hem de mimari olarak yenilenmesine imkan sağlamaktadır. Ünlü mimar Daniel Libeskind tarafından tasarlanan bu ek yapı, dramatik geometrik formları ve cam-çelik yapısıyla dikkat çekmektedir (Şekil 1). Geleneksel müze binasının yanında yükselen bu modern yapı, keskin açılar ve dinamik hatlar ile tanımlanır ve adeta bir kristal kütle gibi görünmektedir. Bu ek bina, müzeye hem modern bir görünüm kazandırmakta hem de iç mekanlarda daha fazla sergi alanı yaratmaktadır (Dittwald, 2007).



Şekil 1. Royal Ontario Müzesi'ne sonradan eklenen Michael Lee-Chin Crystal isimli modern ek bina (Toronto, Kanada) (Wikimedia Commons, 2023)

Royal Ontario Müzesi'nin bu mimari karışımı, tarih ve modernite arasındaki uyumu simgelemektedir. Michael Lee-Chin Crystal'in tasarımı, Toronto'nun modern ve kozmopolit kimliğini yansıtırken, orijinal bina şehrin tarihi mirasını ve kültürel köklerini temsil etmektedir. Bu entegrasyon, ROM'u sadece bir müze değil, aynı zamanda mimari bir simge haline getirmiştir. Müzeye gelen ziyaretçiler hem tarihi hem de çağdaş mimarinin bir arada nasıl var olabileceğini gözlemleme fırsatı bulmakta ve bu da onların kültürel ve sanatsal deneyimini zenginleştirmektedir (Şekil 2).



Şekil 2. Royal Ontario Müzesi iç görünümü (Toronto, Kanada) (Wikimedia Commons, 2023)

Dans Evi (Tančící dům), Çek Cumhuriyeti'nin başkenti Prag'da bulunan ve modern mimarinin önemli örneklerinden biri olarak kabul edilen bir yapıdır. 1996 yılında tamamlanan bu yapı, Amerikalı Mimar Frank Gehry ve Hırvat-Çek Mimar Vlado Milunić tarafından tasarlanmıştır. Vltava Nehri'nin kıyısında yer alan Dans Evi, etrafındaki tarihi Barok, Gotik ve Art Nouveau tarzındaki yapılarla tezat oluşturmaktadır (Cekic vd., 2013).

Binanın adı, ünlü dansçılar Fred Astaire ve Ginger Rogers'a ithafen belirlenmiştir ve iki ana bölümden oluşmaktadır. Bir bölüm dik ve maskülenken, diğer bölüm kıvrımlı ve feminen bir tarza sahiptir. Bu tasarım, dans eden bir çifti çağrıştırmakta ve binaya dinamik bir hareket hissi katmaktadır. Dans Evi'nin dış cephesi, dalgalı hatları ve eğimli camlarıyla dikkat çekmektedir. Beton ve çelikten yapılan bina, modern mimarinin özgün bir örneğini oluştururken, üst katlarda bulunan ve Prag manzarasına hâkim olan restoran da turistler ve yerel halk tarafından popüler bir mekan olarak görülmektedir (Şekil 3).



Şekil 3. Dans Evi (Tančící dům)'ne sonradan eklenen yapıların görünümü (Prag, Çek Cumhuriyeti) (Min, 2013)

Söz konusu yapı, Prag'ın geleneksel mimarisine modern bir katkı sunarak şehirdeki mimari çeşitliliği artırmaktadır. Dans Evi, sadece görsel olarak çarpıcı değil, aynı zamanda Prag'ın savaş sonrası yenilenme

sürecinin sembolü olarak da önemlidir. Dolayısıyla, Dans Evi, Prag'ın hem tarihi hem de modern kimliğini bir araya getiren bir yapı olup mimari yeniliklerin, tarihi bağlam içinde nasıl uygulanabileceğinin başarılı bir örneğini sunmaktadır (Cekic vd., 2013). Viyana, Avusturya'daki Gazometre Şehri (Gasometer City), tarihi ve modern mimarinin muhteşem birleşimiyle dikkat çeken etkileyici bir dönüşüm projesidir. 1896-1899 yılları arasında inşa edilen Gazometreler, Viyana'nın gaz ihtiyacını karşılamak için yapılmış dört büyük gaz tankından oluşmaktadır. Bu endüstriyel yapılar, tuğla cepheleri ve silindirik formlarıyla hem dönemin mühendislik hem de mimari anlayışını temsil etmektedir (Eicher, 1996). 1990'ların sonlarında, gaz tanklarının kullanılmaz hale gelmesi ve terk edilmesiyle birlikte, Viyana Belediyesi bu yapıları modern yaşam alanlarına dönüştürmeye karar vermiştir. 1999-2001 yılları arasında gerçekleştirilen bu dönüşüm projesi, farklı ünlü mimarlar tarafından yönetilmiştir. Jean Nouvel, Coop Himmelb(l)au ve Jean Nouvel, Manfred Wehdorn ve Wilhelm Holzbauer gibi isimler, her bir Gazometre'nin iç mekanlarını yeniden tasarlamış ve bu tarihi yapıları çağdaş kullanımlara uygun hale getirmiştir (Eicher, 1996) (Şekil 4).



Şekil 4. Gazometre Şehri (Gasometer City) (Viyana, Avusturya) (Gasometers, 2016)

Gazometre Şehri'nin dönüşümü, konutlar, ofisler, alışveriş merkezleri, eğlence tesisleri ve öğrenci yurtlarını içeren karma kullanımlı bir kompleks oluşturmaktadır. Orijinal tuğla cepheler korunurken, iç mekanlar modern bir şekilde yeniden düzenlenmiştir (Şekil 5). Bu entegrasyon, tarihi dokuyu koruma ve modern ihtiyaçlara yanıt verme amacı taşımıştır (Fiorino vd., 2015).



Şekil 5. Gazometre şehri dış görünümü (solda), iç görünümü (sağda) (Gasometers Complex, 2013)

Jean Nouvel'in tasarladığı Gazometre, cesur iç mekanlarıyla birlikte cam ve metal kullanımıyla öne çıkmakta olup, Coop Himmelb(l)au firmasının dönüştürdüğü yapı ise dramatik ve yenilikçi tasarım öğeleri içermektedir (Şekil 6). Wilhelm Holzbauer ve Manfred Wehdorn'un tasarımları da benzer şekilde, modern yaşam ve iş alanlarını tarihi yapılar içinde başarıyla yansıtmaktadır (Gasometers, 2016).



Şekil 6. Gazometre Şehri yapılarına sonradan eklenen yapı detayları (Gasometer City) (Solda), (Sağda) (Gasometers Complex, 2013)

Gazometre Şehri, Viyana'nın tarihi endüstriyel mirasını korurken, modern yaşamın dinamiklerini barındıran bir örnektir (Gasometer Complex, 2013). Bu proje, kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarının, tarihi değerleri korurken modern ihtiyaçlara nasıl cevap verebileceğine dair etkileyici bir model sunmaktadır (Fiorino vd., 2015). Hem yerel halk hem de turistler için bir cazibe merkezi olan Gazometre Şehri, Viyana'nın tarihi ve modern kimliğinin uyumlu bir birleşimini temsil etmektedir (Gasometers, 2016).

4. Türkiye’de Tarihsel Yapı Dokusu ile Modern Mimari Yaklaşımların Etkileşimi

Zeytinburnu Fişekhane, tarihi mimari ile modern mimarinin bir arada kullanıldığı nadir örneklerden biri olarak dikkat çekmektedir. Kapsamlı bir restorasyon sürecinden geçirilerek kültürel ve sosyal etkinliklere ev sahipliği yapan bir merkez haline gelmiştir (Toros Gazetesi, 2023).

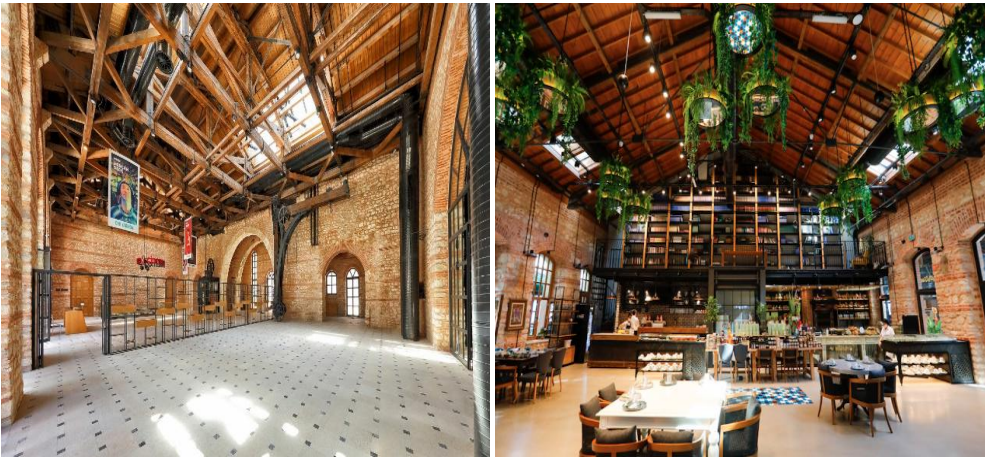
Restorasyon sürecinde, tarihi dokunun korunmasına büyük özen gösterilmiştir. Bu bağlamda, orijinal malzemeler ve teknikler kullanılarak yapının özgün mimarisi muhafaza edilmiş olup, modern mimarinin getirdiği yenilikler ve teknolojiler de bu restorasyon sürecine entegre edilmiştir. Bu sayede, tarihi yapının işlevselliği artırılarak, modern ihtiyaçlara cevap verebilecek hale getirilmiştir (Balcioğlu, 2024) (Şekil 7).



Şekil 7. Fişekhane yapısı dış görünüm (Zeytinburnu, İstanbul) (Toros Gazetesi, 2023)

Modern mimarinin katkıları, yapının iç mekanlarında ve çevresinde belirgin bir şekilde görülmektedir. Restorasyon sırasında, modern malzemeler ve teknikler kullanılarak, yapının iç mekanları yeniden düzenlenmiştir. Geniş ve ferah alanlar yaratmak amacıyla, modern mimarinin minimalist tasarım anlayışı benimsenmiştir (Balcioğlu, 2024). Bu tasarım yaklaşımı, yapının tarihi dokusuyla uyumlu bir şekilde harmanlanarak, ziyaretçilere hem tarihi hem de çağdaş bir deneyim sunmaktadır (Akşam Gazetesi, 2023).

Fişekhanenin çevresinde de modern peyzaj düzenlemeleri yapılmıştır. Yeşil alanlar, parklar ve açık hava etkinlik alanları oluşturularak, yapının sosyal ve kültürel kullanım potansiyeli artırılmıştır. Bu alanlar yerel halkın ve turistlerin ilgisini çekmekte, sosyal etkileşimi teşvik etmektedir. Modern peyzaj düzenlemeleri, tarihi yapının estetik değerini vurgularken, ziyaretçilere konforlu bir mekan sunmaktadır (Akşam Gazetesi, 2023) (Şekil 8).



Şekil 8. Fişekhane yapısı iç mekan tasarımı (Akşam Gazetesi, 2023)

Fişekhanenin restorasyonu sırasında, sürdürülebilirlik ilkelerine önem verilmiştir. Enerji verimli sistemler

ve çevre dostu malzemeler kullanılarak, yapının çevresel etkisi en aza indirgenmiştir. Bu yaklaşım, tarihi yapının korunması kadar, modern mimarinin getirdiği sürdürülebilirlik anlayışının da önemini vurgulamaktadır (Balcioğlu, 2024).

Sonuç olarak, Zeytinburnu Fişekhane, tarihi ve modern mimarinin başarılı bir şekilde bir araya getirildiği örneklerden biri olarak öne çıkmaktadır. Restorasyondan önce inşasında kullanılan taş ve tuğla malzemeler sayesinde yüzyıllarca ayakta kalmayı başarabilen bu yapı, yapılan özenli restorasyon çalışması sayesinde geçmişin mimari mirasını korurken, modern tasarım ve teknolojinin avantajlarından faydalanarak, modern ihtiyaçlara da cevap verebilmektedir (Şekil 9). Fişekhane, bu yönüyle hem tarihi değerlerin korunmasına hem de çağdaş mimari anlayışının yaygınlaşmasına katkı sağlamaktadır. Bu örnek, gelecekte benzer projelere ilham verecek nitelikte olup, tarihi ve modern mimarinin uyumlu bir şekilde bir arada var olabileceğini göstermektedir.



Şekil 9. Fişekhane yapısı (eski hali) (Akşam Gazetesi, 2023)

Eskişehir Haller Merkezi, tarihi mimari ile modern mimarinin uyumlu bir şekilde bir arada kullanıldığı önemli örneklerden biri olarak dikkat çekmektedir (İlgar, 2015). 1928 yılında Eskişehir’de inşa edilen ve yıllarca sebze ve meyve hali olarak kullanılan bu yapı, zamanla işlevini yitirmiş ve bir süre âtıl durumda kalmıştır (Şekil 10). Ancak, gerçekleştirilen kapsamlı restorasyon ve yeniden işlevlendirme çalışmalarıyla, son zamanlarda şehrin en önemli kültürel ve sosyal merkezlerinden biri haline gelmiştir.



Şekil 10. Haller Gençlik Merkezi (Eskişehir) (Haller Gençlik Merkezi, 2024)

Haller Merkezi’nin tarihi mimari özellikleri, erken Cumhuriyet Dönemi Türkiye’sinin mimari anlayışını yansıtmaktadır. Yapının inşasında kullanılan tuğla ve ahşap malzemeler, dönemin yerel mimari unsurlarını ve estetik değerlerini gözler önüne sermektedir. Yapının özgün formu ve detayları, tarihi dokunun

korunmasına büyük katkı sağlamaktadır (Şekil 11).



Şekil 11. Haller Gençlik Merkezi restorasyon sonrası durumu (Haller Gençlik Merkezi, 2024)

Restorasyon sürecinde, tarihi yapının özgün mimari unsurları dikkatle korunmuş ve restore edilmiştir. Yapının cepheleri, iç mekân düzenlemeleri ve yapı malzemeleri, orijinal halleriyle muhafaza edilmiştir. Ancak, bu süreçte modern mimarinin getirdiği yenilikler ve teknolojiler de yapıya entegre edilmiştir. Böylece, Haller Merkezi'nin tarihi dokusu korunurken, modern kullanım ihtiyaçlarına cevap verebilecek işlevsel bir yapı ortaya çıkarılmıştır. Modern mimarinin katkıları, yapının iç mekân düzenlemelerinde belirgin bir şekilde hissedilmektedir. İç mekanlar, modern tasarım anlayışıyla yeniden düzenlenmiş ve işlevsellik kazandırılmıştır. Geniş, aydınlık ve ferah alanlar yaratmak amacıyla modern malzemeler ve minimalist tasarım öğeleri kullanılmıştır. Bu tasarım yaklaşımı, yapının tarihi dokusuyla uyumlu bir şekilde bir araya getirilmiş ve ziyaretçilere hem tarihi hem de çağdaş bir deneyim sunulmuştur (İlgar, 2015).

Haller Merkezi'nin çevresinde de modern peyzaj düzenlemeleri yapılmıştır. Yeşil alanlar, oturma grupları, açık hava etkinlik alanları ve yürüyüş yolları gibi düzenlemeler, yapının sosyal ve kültürel kullanım potansiyelini artırmaktadır. Bu düzenlemeler, ziyaretçilere dinlenme ve sosyalleşme imkânı sunmakta ve Haller Merkezi'ni Eskişehir'in cazibe merkezlerinden biri haline getirmektedir (Timur & Oğuz, 2019).

Ankara Ulus'ta yer alan Rahmi Koç Müzesi'nin yapısı, tarihi mimari ile modern mimarinin uyumlu bir şekilde bir araya geldiği önemli bir örnek olarak öne çıkmaktadır. Bu yapı, tarihi değerleri korurken, modern kullanım ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde restore edilmiş ve yeniden işlevlendirilmiştir. Müzenin bulunduğu yapı, 1920'li yıllarda Atatürk'ün isteği üzerine inşa edilen ve Ankara'nın erken Cumhuriyet Dönemi mimarisinin önemli örneklerinden biridir. Orijinal olarak elektrik fabrikası olarak kullanılan bu yapı, endüstriyel mirasın önemli bir parçasını teşkil etmektedir (Akyüz, 2009). Bu dönemin mimari özelliklerini yansıtan yapı, taş ve tuğla malzemelerle inşa edilmiştir ve dönem endüstriyel estetiğini taşımaktadır (Şekil 12).



Şekil 12. Rahmi Koç Müzesi (Ulus, Ankara) (Türkiye Kültür Portalı, 2014)

Restorasyon sürecinde, yapının tarihi dokusu büyük bir özenle korunmuş ve özgün mimari unsurları muhafaza edilmiştir. Taş ve tuğla cepheler, özgün yapısal elemanlar ve detaylar dikkatle restore edilerek yapının tarihi kimliği korunmuştur (Şekil 13). Bu süreçte, yapının tarihî değerleri korunurken, aynı zamanda modern mimarinin gereksinimlerine uygun hale getirilmesi amaçlanmıştır. Modern mimari unsurların entegre edilmesi, yapının işlevselliğini artırmak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Müze içindeki sergi alanları, modern aydınlatma sistemleri ve teknolojik altyapılarla donatılmıştır. Bu düzenlemeler, ziyaretçilere hem tarihi hem de çağdaş bir müze deneyimi sunmayı amaçlamaktadır. Geniş ve aydınlık sergi alanları, müzenin koleksiyonlarını en iyi şekilde sergilemek için modern tasarım prensipleriyle düzenlenmiştir (Türkiye Kültür Portalı, 2014).



Şekil 13. Rahmi Koç Müzesi yeni iç görünümü (solda), eski durumu (sağda) (Türkiye Kültür Portalı, 2014)

Yapının çevresinde gerçekleştirilen peyzaj düzenlemeleri de tarihi ve modern unsurları bir araya getirmektedir. Yeşil alanlar, oturma grupları ve yürüyüş yolları, müzenin çevresindeki alanın sosyal ve kültürel kullanımını artırmaktadır. Bu düzenlemeler, ziyaretçilerin rahatça vakit geçirebilecekleri ve sosyalleşebilecekleri alanlar sunmaktadır. Restorasyon sırasında sürdürülebilirlik ilkelerine de büyük önem verilmiştir. Enerji verimliliği sağlayan sistemler, geri dönüştürülebilir malzemeler ve çevre dostu uygulamalar kullanılarak yapının çevresel etkisi en aza indirilmiştir. Bu yaklaşımlar hem tarihi dokunun korunmasına hem de modern mimarinin çevre dostu uygulamalarla birleştirilmesine olanak sağlamaktadır (Yöndem & Akyol, 2017).

Rahmi Koç Müzesi'nin bu yapısı, tarihi ve modern mimarinin başarılı bir şekilde birleştiği örneklerden biridir. Bu yapının restorasyonu, geçmişin mimari mirasını korurken, modern teknolojik ve işlevsel

gereksinimleri de karşılayabilmektedir. Bu müze, sadece tarihi ve kültürel mirasın korunmasına katkı sağlamakla kalmayıp, aynı zamanda modern müzecilik anlayışının da önemli bir örneği olarak hizmet vermektedir (Türkiye Kültür Portalı, 2014).

Sonuç olarak, Rahmi Koç Müzesi'nin Ankara Ulus'taki yapısı, tarihi ve modern mimarinin uyumlu bir şekilde bir arada kullanılabileceğini gösteren önemli bir örnektir. Bu yapı, geçmişin mimari değerlerini korurken, modern mimarinin avantajlarından faydalanarak ziyaretçilere eşsiz bir deneyim sunmaktadır. Bu örnek, benzer projelere ilham verecek nitelikte olup, tarihi ve modern mimarinin başarılı bir şekilde entegre edilebileceğini göstermektedir (Çiftçi, 2006).

5. Modern ve Tarihi Yapıların Çevresel ve Sosyal Etkileşimlerinin Gayrimenkul Piyasasına Yansımaları

Modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu bölgeler, gayrimenkul piyasasında farklı dinamiklere yol açmaktadır. Bu etkileşimler, bölgedeki gayrimenkullerin değerlerini, talep ve arz dengesini, yatırım potansiyelini ve yaşam kalitesini etkilemektedir. Artan değer ve talep ile genellikle şehir merkezlerine yakın konumlandıkları için, tarihi ve modern yapıların bir arada bulunduğu bölgelerinin talebi çoğunlukla yüksek olup, bu bölgelerdeki taşınmaz değerleri de genellikle piyasa değerinin üzerinde olduğu dikkati çekmektedir. Bunun nedeni olarak tarihî ve kültürel mirasın yanı sıra modern olanaklar da sunulması olarak görülmektedir. Tarihi yapıların korunması ve restore edilmesi, bölgenin cazibesini artırarak taşınmazların değerlerini yükseltebilmektedir (Wisniewski & Brzezicka, 2021).

Çeşitli gayrimenkul seçenekleri ile modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu bölgelerde, genellikle farklı tip ve büyüklükte gayrimenkul seçenekleri bulunmaktadır. Tarihi konutlar, modern apartmanlar, loftlar ve ofisler gibi çeşitli yaşam alanları bu bölgelerde bulunabilmektedir. Bu çeşitlilik, farklı ihtiyaçları karşılayabilecek geniş bir yelpazeyi kapsamaktadır (Mele, 2000).

Yatırım potansiyeli; modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu alanlar, genellikle yatırımcılar için ilgi çekici bir hedef oluşturmaktadır. Bu bölgelerde gayrimenkul yatırımı yapmak, uzun vadeli getiri potansiyeli sunmaktadır. Tarihi binaların restore edilmesi veya modern konut projelerinin geliştirilmesi gibi yatırımlar, bölgenin değerini artırabilmektedir (Turanlı & Satıcı, 2021). Köhnemiş tarihi binaların yenilenmesi ve bölgedeki altyapının iyileştirilmesi, sadece binaların fiziksel ömrünü uzatmakla kalmamakta, aynı zamanda o bölgelerdeki ekonomik durgunluğu kırarak yatırımcıların güvenini tazelemekte ve uzun vadeli mülk değerlerinde sıçramalara yol açmaktadır (Özus & Dökmeci, 2006). Tarihi kentsel alanlarda konut pazarının büyük bir hız kazanması, yüksek kâr amaçlı kurumsal yatırımcıların ve emlak şirketlerinin bölgeye olan ilgisini çekmekte ve gayrimenkul değerlerinin daha da artması beklentisiyle satışların kasten ertelendiği, stratejik rant odaklı mülk bekletme eğilimleri doğurmaktadır (Özus & Dökmeci, 2006). İşlevini teknolojik, çevresel veya sosyal nedenlerle devam ettiremeyen binalar, atıl birer enkaz olmaksızın “yeniden kullanıma adaptasyon” yöntemiyle ekonomiye kazandırılmakta ve yatırımcılar için sürdürülebilir birer kar merkezi haline almaktadır (İslamoğlu, 2018). Arsa fiyatlarının son derece yükseldiği, var olan eski yapıyı yıkıp yeniden yapmanın hukuken mümkün olmadığı veya devasa maliyetler gerektirdiği bu tarihi bölgelerde; eldeki mirasın restore edilerek yeni işlevlerle donatılması, kamu ödeneklerinin yetersiz kaldığı durumlarda özel sektör yatırımcıları için vazgeçilmez bir potansiyel barındırmaktadır (İslamoğlu, 2018). Bu tür yatırımlar o gayrimenkulün sadece kendi piyasa değerini değil, sokağındaki tüm diğer taşınmazların ve komşu konut pazarının değerini de pozitif biçimde etkilemektedir (Özus & Dökmeci, 2006).

Artan yaşam kalitesi ile modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu bölgeler, genellikle kültürel ve sosyal etkinliklere ev sahipliği yapmaktadır. Bu durum, bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artırmakta ve çeşitli sosyal etkileşimlerin olduğu dinamik bir mekân sunmaktadır. Eğlence mekanları, sanat galerileri,

restoranlar ve kafeler gibi sosyal imkanlar, bölgedeki yaşam deneyimini zenginleştirmektedir. Sonuç olarak, modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu bölgelerdeki etkileşimler, gayrimenkul piyasasını çeşitli şekillerde etkilemektedir. Bu alanlar, yüksek talep, çeşitli seçenekler, yatırım potansiyeli ve artan yaşam kalitesi gibi avantajlar sunmakta, bu da bölgedeki taşınmaz değerlerini ve ilgiyi artırmaktadır (Barreca vd., 2020). Ancak, gayrimenkul piyasasındaki ve ticari yatırımlardaki yükselişin, kentsel kimlik, mimari koruma ve yerel sosyal doku üzerinde her zaman pozitif etki göstermemektedir. Tarihi yapıların kar etme isteği veya hızlı tüketim unsuru olacak şekilde ticarethane, eğlence mekanları ya da otele dönüştürülmesi, uzun vadede o çevrenin yerel mahalle kültürünün yok olmasına, komşuluk bağlarının kopmasına ve bölge sakinlerinin orayı terk etmesine yol açabilmektedir (Turanlı & Satıcı, 2021). Dahası, gayrimenkulün ekonomik verimliliğini maksimize etmek adına tarihi binaların içine, onaylı projelere aykırı biçimde yeni mahaller, asma katlar veya ıslak hacim alanları eklenmektedir (Gazi & Boduroğlu, 2015; Turanlı & Satıcı, 2021). Bu sebeple, gayrimenkul piyasasındaki canlılığın, talebin ve yaşam alanlarındaki büyümenin kalıcı ve sağlıklı biçimde sürdürülebilmesi, söz konusu tarihi yapıların ticari işlevlerle değerlendirilmesine bütünüyle karşı çıkılmaksızın, bu dönüşümün alanın kentsel belleği, sosyal dokusu ve bilimsel koruma ilkeleriyle uyumlu, doğru işlev-mekan ilişkisi gözetilerek gerçekleştirilmesiyle mümkün olabilir (İslamoğlu, 2018; Turanlı & Satıcı, 2021).

6. Taşınmaz Değerlerine Etkisi

Gayrimenkul değerlendirme çalışmaları, taşınmazların konumsal özellikleri, bulunduğu alan, kullanım türü ve işlevi gibi temel nitelikler çerçevesinde yürütülmektedir. Taşınmaz değerini belirleyen unsurların sağlıklı biçimde ortaya konulabilmesi için, değerlendirme sürecine konu olan alanlardaki gayrimenkullerin mevcut durumunun ayrıntılı olarak incelenmesi gerekli görülmektedir (Ülger & Tanrıvermiş, 2022). Bu incelemeler sırasında, konutun yapı tarzı, yaşı ve büyüklüğü gibi yapısal değişkenlerin yanı sıra; kent merkezine, donatı ve rekreasyon alanlarına erişebilirlik gibi komşuluk birimi değişkenleri de fiyatı doğrudan etkilemektedir (Özus & Dökmeci, 2006). Özellikle İstanbul'da dönüşüm yaşanan tarihi alanlarda yapılan analizlerde; manzara genişliği, binanın apartman yerine müstakil yapı tipine sahip olması, sanayi tesislerine uzaklık, bina kat sayısı, bahçe kullanımı ve ısı izolasyonu gibi fiziksel donanımların gayrimenkul değerini belirleyen önemli faktörler olduğu saptanmıştır (Özus & Dökmeci, 2006).

Kentlerin gelişim eğilimleri ile gayrimenkul piyasasının yönlendirilmesinde, kentsel mekâna ilişkin gelecek öngörüler ile yatırımcıların getiri beklentileri birlikte değerlendirilmektedir. Mekânda belirlenen yönelimler, alanlar arasındaki hareketliliği de doğrudan etkilemektedir. Mekânların etkin biçimde yönetilmesi ve planlama kararlarının tutarlı şekilde uygulanması durumunda, gayrimenkul piyasası sağlıklı bir gelişim süreci izleyebilecektir. Özellikle mekânlar arasında değer farklılıklarının oluşmaması, tüm aşamaların kapsamlı analiz edilmesiyle mümkün olmaktadır (Güneş vd., 2022). Nitekim köhnemiş tarihi binaların yenilenmesi, restore edilmesi veya kentsel dönüşüme tabi tutulması gibi stratejik yatırımlar, uzun dönemde bölgedeki ekonomik durgunluğu azaltmakta ve fiziksel çevreyi iyileştirerek gayrimenkul pazarında fiyat artışları sağlamaktadır (Özus & Dökmeci, 2006).

Modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu bölgelerde gayrimenkul değerlerine olan etkileri çeşitli olup oldukça önemli görülmektedir. Bu tür alanlarda, hem tarihi dokunun korunması ve canlandırılması hem de modern yaşam olanaklarının sağlanması bakımlarından gayrimenkul değerlerini etkilemektedir. Yüksek talep ve değer artışı ile modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu bölgeler genellikle şehir merkezlerine yakın konumda yer almakta ve bu nedenle yüksek talep görmektedir. Tarihi dokunun korunması ve modern olanakların sunulması, bu bölgelerde gayrimenkul değerlerini artırmaktadır. Eşsiz atmosferi ve çeşitli olanaklarıyla, bu alanlar genellikle yatırımcıların ve potansiyel kullanıcıların ilgisini çekmektedir (Ünel & Yalpir, 2019). Tarihi alanların onarılması ve bu alanlara yapılan yeni yatırımlar, kent merkezindeki düşük gelir

gruplarının yerini aydınların, yüksek gelir gruplarının ve sanatçıların aldığı “soylulaştırma” adı verilen sosyo-ekonomik canlanma süreci yaratmaktadır (Özus & Dökmeci, 2006). Sadece bir bölgenin sahip olduğu tarihi nitelikler ve bu niteliklerin yasal koruma kararları aracılığıyla güvence altına alınması, başlı başına konut fiyatlarının artışında önemli bir itici güç olabilmektedir (Özus & Dökmeci, 2006). Bununla birlikte, tarihi yapıların atıl kalmaktan kurtarılıp müze, galeri veya kültür merkezi gibi modern ihtiyaçlara cevap verecek şekilde kentsel yaşama kazandırılması, bulundukları bölgenin hem ekonomik hem de kimlik değerini artırarak komşu gayrimenkullerin de cazibesini yükseltmektedir (İslamoğlu, 2018).

Modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu bölgelerde çeşitli konut seçenekleri bulunmaktadır. Tarihi binaların restore edilmiş konutları, modern loftlar, apartman daireleri ve rezidanslar gibi farklı yaşam alanları, bu bölgelerdeki değeri artırmaktadır. Bu çeşitlilik, farklı taleplere ve bütçelere hitap etmektedir. Kültürel ve tarihi değerlerin önemi ile tarihi yapıların korunması ve restore edilmesi, bölgenin kültürel ve tarihi değerini artırmaktadır. Bu da o bölgedeki gayrimenkul değerlerini artırmaktadır. Özellikle turistik bölgelerde, tarihi dokuya sahip bölgelerdeki gayrimenkul değerleri, bölgenin tarihi ve kültürel çekiciliğine bağlı olarak artabilmektedir (Barreca vd., 2020).

Yaşam kalitesi ve altyapı geliştirilmesiyle modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu bölgeler genellikle gelişmiş altyapıya ve çeşitli olanaklara sahiptir. Parklar, kamusal alanlar, kültürel etkinlikler, restoranlar, kafeler ve alışveriş merkezleri gibi sosyal ve ticari olanaklar, bölgenin yaşam kalitesini artırır ve dolayısıyla gayrimenkul değerlerini etkilemektedir (Ünel & Yalpir, 2019). Sonuç olarak, modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu alanlarda gayrimenkul değerlerini etkileyen birçok faktör bulunmakta olup bu faktörler, bölgedeki talep, çeşitlilik, kültürel ve tarihi değer, yaşam kalitesi ve altyapı gibi unsurlar olarak sıralanmaktadır. Bu faktörler, gayrimenkul değerlerini artırarak bölgeye olan ilgiyi artırarak gayrimenkul yatırımlarının ve fiyatlarının yükselmesine katkı sağlayabilmektedir (Barreca vd., 2020).

7. Kiralama ve Satış Performanslarına Etkisi

Kentlerde taşınmazın konumu, bulunduğu bölgenin özellikleri ve taşınmazın fiziksel nitelikleri doğrultusunda, taşınmaz değerleri ile kira bedellerinde önemli ölçüde farklılıklar ortaya çıkmaktadır (Aliefendioğlu & Tanrıvermiş 2015). Modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu alanlarda kiralama ve satış performanslarının çeşitli faktörlerden etkilenmesi, genellikle olumlu yönde bir etki yaratmakta ve bu alanlar genellikle çekici ve istikrarlı yatırım fırsatları sunmaktadır. Bu etkiler modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu alanların, genellikle şehir merkezlerine yakın konumda olmaları ve gelişmiş altyapıya sahip olmaları, kiralama ve satış performanslarını olumlu yönde etkilemektedir. Bu bölgelerdeki ulaşım olanaklarına yakınlık, çeşitli hizmetlere ve sosyal aktivitelere erişimi kolaylaştırmakta, bu da bölgenin cazibe merkezi halini almasını sağlamaktadır (Barreca vd., 2020).

Mimari ve estetik değer ile mimari çeşitlilik ve estetik değer kiralama ve satış performanslarını artırmaktadır. Tarihi yapılar genellikle benzersiz bir karakter ve tarihi çekicilik sunarken, modern yapılar çağdaş yaşam tarzını yansıtmaktadır. Bu çeşitlilik, farklı kiracı ve alıcıları çekmektedir. Modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu alanlarda çeşitli konut seçenekleri bulunmaktadır. Tarihi binaların restore edilmiş daireleri genellikle karakteristik bir cazibeye sahipken, modern konutlar lüks ve çağdaş yaşam tarzını tercih eden kiracılar için cazip olabilmektedir (Ünel & Yalpir, 2019). Müstakil tarihi konutlar, alıcılara veya kiracılara binanın tamamını kendi tarzlarına göre yenileme ve prestijli bir mekan olarak kullanma imkanı sunması nedeniyle standart apartman dairelerine kıyasla satış ve kiralama bedelleri daha yüksektir (Özus & Dökmeci, 2006).

Tarihi yapıların korunması ve restore edilmesi, bölgenin tarihi ve kültürel mirasını korumakta ve kiralama ve satış performanslarını artırmaktadır (Dinçer & Ertuğrul, 2000). Köhnemiş binaların restore edilmesi,

bölgedeki ekonomik durgunluğu kırarak fiziksel görüntüyü iyileştirmekte ve uzun dönemde yatırımcıların mülk sahipliğini teşvik ederek gayrimenkul değerlerinde kalıcı artışlar sağlamaktadır (Özus & Dökmeci, 2006). Tarihi dokunun korunması, bölgenin çekiciliğini artırmakta olup gayrimenkul değerlerine etki etmektedir. Modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu alanlarda çeşitli kültürel ve sosyal aktiviteler bulunmakta olup bu aktiviteler, bölgenin yaşam kalitesini artırmaktadır. Tarihi yapıların bulunduğu bölgeler genellikle turistik bölgelerdir. Bu da tatil kiralama pazarına olan talebi artırmaktadır. Tatil kiralama, tarihi dokunun ve modern olanakların bir arada bulunduğu alanlarda ek gelir elde etmek için bir seçenek olabilmektedir. Geleneksel konut işlevini günümüz şartlarında sürdüremeyen bu yapılar, turizm ve hizmet sektörünün talepleri doğrultusunda butik otel, kafe veya restoran gibi ticari mekanlara dönüştürülerek kiralama pazarında çok daha yüksek getiri sağlayan cazip yatırım araçları haline gelmektedir (Gazi & Boduroğlu, 2015; Turanlı & Satıcı, 2021). Geliştirme potansiyeli ve yatırım fırsatları bu alanların bir arada bulunduğu bölgelerde genellikle yatırım potansiyeli taşımaktadır. Gayrimenkul geliştirme projeleri, kira getirisini ve kiralama performansını artırmaktadır. Bu etkileşim, bölgenin gayrimenkul değerlerini ve bölgeye olan talebi artırmaktadır.

Sonuç

Modern ve tarihi yapıların bir araya geldiği bölgelerin gayrimenkul piyasasındaki etkisi oldukça çeşitli olup genellikle olumlu sonuçlar doğurmaktadır. Bu etkileşim, birçok faktörden kaynaklanmakta ve bölgenin gayrimenkul değerlerini artırmaktadır. Bu tür bölgeler, tarihi dokunun korunması ve sosyokültürel olanakların sunulması nedeniyle genellikle yüksek talep görmektedir. Bu durum, gayrimenkul fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Ayrıca, bu alanlar çeşitli konut seçenekleri sunmaktadır. Tarihi yapılar restore edilmiş daireler veya müstakil evler şeklinde bulunurken, modern yapılar genellikle lüks daireler veya rezidanslar olarak hizmet vermektedir. Bu çeşitlilik, farklı bütçelere ve tercihlere sahip kişileri cezbetmekte ve böylelikle emlak piyasasının genişlemesini sağlamaktadır.

Tarihi mekanlar, tarih bilgilerinin aktarılması için en önemli kaynak olarak görülmektedir. Bir başka deyişle geçmişten beri saklanan kültür ve sanat eserleridir. Bununla birlikte, bu bölgelerdeki tarihi ve kültürel mirasın korunması da büyük önem taşımaktadır. Tarihi dokunun muhafaza edilmesi, bölgenin kimliğini ve karakterini korurken emlak değerlerini artıran önemli bir unsurdur. Tarihi ve modern yapıların bir arada bulunduğu bölgeler genellikle gelişmiş altyapıya sahip olup, çeşitli sosyal ve kültürel etkinliklere ev sahipliği yapmaktadır. Parklar, yeşil alanlar, spor tesisleri, kültürel etkinlikler ve alışveriş merkezleri gibi olanaklar, bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artırmakta ve bu da emlak talebini pozitif yönde etkilemektedir. Bu tür bölgelerin sürdürülebilir kentsel gelişimini sağlamak için etkili kentsel planlama ve yönetim stratejileri geliştirilmelidir. Bu stratejiler, bölgenin karakterini korurken aynı zamanda modern ihtiyaçlara da yanıt verebilmelidir. Bu dengeyi sağlamak, gayrimenkul piyasasında istikrarı artırarak uzun vadede değerin korunmasını sağlayacaktır.

Tüm bu faktörlerin bir araya gelmesiyle, modern ve tarihi yapıların bir arada bulunduğu bölgeler genellikle yüksek talep görmektedir, gayrimenkul değerlerini artırmakta ve çeşitli yatırım fırsatları sunmaktadır. Bu nedenle, bu tür bölgeler hem yatırımcılar hem de bireysel alıcılar için çekici bir seçenek olmaktadır. Bu alanlar, yalnızca emlak yatırımcıları için değil, aynı zamanda kültürel mirasa değer verenler için de önemli bir cazibe merkezi oluşturarak hem maddi hem de manevi değerler açısından zenginlik sunmaktadır.

Bu çalışma, modern yapılar ile tarihi yapıların etkileşiminin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerini incelemiştir. Araştırma sonuçları göstermektedir ki, tarihi yapılar, bulundukları bölgelerin kültürel ve ekonomik değerlerini artırmakta ve gayrimenkul piyasasında önemli bir rol oynamaktadır. Tarihi yapılar, korunup modern ihtiyaçlara uygun şekilde restore edildiklerinde, çevrelerindeki gayrimenkul değerlerini yükseltmektedir. Ayrıca, tarihi dokunun korunması, bölgeye olan turist ilgisini artırmakta ve yerel ekonomiye

canlılık kazandırmaktadır.

Öte yandan, modern yapılar, estetik ve fonksiyonel açıdan yenilikçi çözümler sunarak gayrimenkul piyasasında büyük bir çekicilik oluşturmaktadır. Modern yapılar, teknolojinin getirdiği avantajlarla daha sürdürülebilir ve enerji verimli hale gelmekte, bu da yatırımcılar ve kullanıcılar için cazip bir seçenek oluşturmaktadır. Ancak, modern yapılar ile tarihi yapılar arasındaki uyumun sağlanması, şehir planlaması ve mimari bütünlük açısından kritik öneme sahiptir. Bu bağlamda, tarihi ve modern yapıların dengeli bir şekilde entegre edilmesi, gayrimenkul piyasasının sürdürülebilir büyümesine katkı sağlamaktadır. Çalışmanın bulguları, tarihi ve modern yapıların birlikte var olmasının, gayrimenkul piyasasında değer artışına ve ekonomik gelişime önemli katkılar sağladığını ortaya koymaktadır.

Modern yapıların tarihi yapılarla etkileşimi, mimari mirasımızın önemini vurgulayan zengin ve karmaşık bir ilişki ağı sunmaktadır. Bu etkileşim, geçmişin değerlerini koruma ve geleceğe yönelik yenilikçi çözümler üretme arasında bir denge sağlamaktadır. Modern yapılar, tarihi dokularla uyum içinde varlık gösterirken, onların estetik ve işlevsel potansiyelini de artırmakta aynı zamanda, tarihi yapıların korunması ve restore edilmesi süreçleri, modern teknoloji ve mühendislik yaklaşımlarıyla desteklenerek, mimari geçmişin sürekliliği güvence altına alınmaktadır. Bu bağlamda, modern yapılarla tarihi yapılar arasındaki etkileşim, kültürel mirasın dinamik bir şekilde yaşamasını sağlar ve toplumsal bellekte derinliğini güçlendirmektedir. Son yıllarda, tarihi yapıların modern eklentilerle yenilenmesi ve adapte edilmesi giderek daha fazla ilgi görmektedir. Bu yaklaşım, tarihi dokuyu korurken yapıların işlevselliğini artırmayı ve çağdaş ihtiyaçlara cevap verecek şekilde yeniden kullanmayı hedeflemektedir. Özellikle kent merkezlerindeki tarihi binaların ticari veya konut amaçlı olarak kullanılabilmesi için modern eklemeler ve iç mekân düzenlemeleri sıklıkla tercih edilmektedir. Diğer yandan, tarihi yapıların sadık bir şekilde restorasyonu da büyük bir önem taşımaktadır. Restorasyon süreçleri, yapıların orijinal mimari özelliklerini korumayı ve geçmişin izlerini gelecek nesillere aktarmayı amaçlamaktadır. Restorasyonlar genellikle daha kısıtlı ölçekte olup, yapıların tarihi dokusunu bozmadan restore edilmesine odaklanmaktadır. Her iki yaklaşım da tarihi yapıların değerini koruma ve toplumsal hafızaya katkı sağlama açısından önemli görülmektedir. Ancak, tarihi yapıların modern eklentilerle uyumlu şekilde yenilenmesi ve adaptasyonu daha fazla popülerlik kazanmaktadır, çünkü bu yaklaşımın yapıların uzun vadeli sürdürülebilirliğine katkıda bulunabileceği düşünülmektedir.

Yazar Katkı Oranı Beyanı / Declaration of Contribution Rate

Yazarlar çalışmaya eşit katkı sağlamışlardır.

The authors have equal contributions.

Destek ve Teşekkür Beyanı / Declaration of Support and Thanksgiving

Çalışmada herhangi bir kurum ya da kuruluştan destek alınmamıştır.

No support is taken from any institution or organization.

Çıkar Çatışması Beyanı / Declaration of Conflict

Çalışmada herhangi bir potansiyel çıkar çatışması söz konusu değildir.

There is no potential conflict of interest in the study.

Etik Beyan / Ethical Statement

Yazarlar, çalışmanın etik kurul onayına tabi olmadığını beyan ederler.

The authors declare that the study is not subject to ethics committee approval.

Yapay Zeka Kullanım Beyanı / Declaration of Artificial Intelligence (AI) Usage

Yazarlar, çalışmada yapay zeka araçları kullanılmadığını beyan ederler.

The authors state that no artificial intelligence tools were used in the study.

Kaynakça

- Aksoy, E. & Aydın, D. (2015). Mimaride yeniden kullanım: sürdürülebilirlik bağlamında razıye takkalı evinin yeniden kullanımı için mekânsal analizler. 2nd International Sustainable Buildings Symposium (s.28-30).
- Akşam Gazetesi. (2023). İstanbul'un yeni sanat durağı: Fişekhane. <https://www.aksam.com.tr/cumartesi/istanbulun-yeni-sanat-duragifisekhane/haber-1184470>, adresinden 26.06.2024 tarihinde alınmıştır.
- Akyüz, G. (2009). Sanayi müzelerinin tarih öğretiminde kullanım durumu: Rahmi M. Koç Müzesi örneği. Marmara Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Aliefendioğlu, Y., & Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel dönüşüm sürecinde taşınmaz ve proje değerlendirme işlemleri ve sorunlarının analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri dönüşüm projesi örneği çerçevesinde değerlendirme. *Journal Of International Social Research*, 8(39) doi: 10.17719/jisr.20153913794
- Arfa, F. H., Zijlstra, H., Lubelli, B., & Quist, W. J. (2022). Adaptive reuse of heritage buildings: From a literature review to a model of practice. *The Historic Environment: Policy & Practice*, 13(2), 148-170. <https://doi.org/10.1080/17567505.2022.2058551>
- Arslan, H. D., Orhan, Ş. B., & Dişli, G. (2020). Tarihi Çevrede Yeni Yapı Tasarımının Müze İşlevi Özelinde Değerlendirilmesi. *Art-e Sanat Dergisi*, 13(25), 71-101. doi:10.21602/sduarte.593963
- Ashley, S. L. T. (2019). *A Museum in Public: Revisioning Canada's Royal Ontario Museum*. Routledge.
- Balcioğlu, E. M. (2024). Restoration and adaptive reuse of the Fişekhane (cartridge factory) in İstanbul: A case of sustainable rehabilitation in the context of a profit-seeking real estate development scheme. In Z. Somhegyi & L. Giombini (Eds.), *The Routledge companion to the philosophy of architectural reconstruction* (pp. 360-373). Routledge.
- Balçık, S., Karaoğlu, G., & Ayaz, B. (2022). Mimarlık Mirası Yapılarda Ek Mekân Tasarımlarının Değerlendirilmesi. *International Journal of Mardin Studies*, 3(1), 39-53.
- Biber, K., & İslamoğlu, Ö. (2023). Tarihi yapıların yeniden kullanımı: Nemlizade Konağı. *Artium*, 11(1), 33-42.
- Bilgin, N. (2007). *Kimlik İnşası*. İzmir: Aşina Kitaplar.
- Cekic, N., Bjelic, I., Igic, M., Vrečić, S., & Maksic, M. (2013). Contrasting interpolation of structures in contemporary ecourbarchitecture. *Proceedings paper*, 15.
- Coşkun, H. G. (2022). *Mimari ürünün algısal boyutu üzerine bir deneme: Mimarlık algısında empati temelli yaklaşım*. (Tez No: 743154) [Yüksek lisans tezi, Uludağ Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>
- Çalak, I. E. (2013). *Belleğin kentsel mekan ve mimarlık yoluyla yapılanma süreçleri: Taksim Meydanı örneği*. (Tez No: 346511) [Doktora tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>
- Çiftçi, N. (2006). *Çengelhan Rahmi Koç Müzesi'nin eğitim potansiyeli açısından incelenmesi*. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Müze Eğitimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Dinçer, F. İ. & Ertuğrul, S. M. (2000). Kültürel mirasın korunması ve İstanbul ilindeki tarihi yapıların turizm amaçlı kullanımı üzerine bir deneme. *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, 11(2), 69-78.
- Dittwald, A. (2007). Kristal' çağ geldi: Toronto'daki Kraliyet Ontario Müzesi'nin yeniden canlandırılması ve genişletilmesi. *Muzealnictwo*, 48, 251-265.

- Eicher, J. (1996). Bewohn-bar: Geplanter Umbau der Wiener Gasometer. *Deutsche Bauzeitung*, 22-23.
- Fiorino, N., Santangelo G., & Solima, L. (2015). Cultural heritage and urban regeneration: The role of museums and cultural projects in urban transformation. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 5(3), 236–252. <https://doi.org/10.1108/JCHMSD-02-2015-0008>.
- Gasometer Complex. (2013). <https://www.skyscrapercity.com/threads/gasometer-complex-l-vienna-l-austria.680282/> adresinden 02 Haziran 2024 tarihinde alınmıştır.
- Gasometers. (2016). İç Mimarlık Dergisi. https://www.icmimarlikdergisi.com/wpcontent/uploads/2016/04/P_9502_F48_PK_1097_730_90.jpg adresinden 06 Haziran 2024 tarihinde alınmıştır.
- Gazi, A., & Boduroğlu, E. (2015). İşlev değişikliğinin tarihi yapılar üzerine etkileri “Alsancak Levanten Evleri örneği”. *Megaron*, 10(1), 57-69.
- Güler, K., & Kâhya, Y. (2019). Developing an approach for conservation of abandoned rural settlements in Turkey. *A/Z ITU Journal of the Faculty of Architecture*, 16(1), 97-115.
- Güneş, P., Tanrıvermiş, H., & Tanrıvermiş, Y. (2022). Kentsel yayılma ve gayrimenkul piyasası ilişkilerinin analizi: Ankara İli Bağlıca, Alacaatlı ve Dodurga Mahalleleri örneği. *Türkiye Kentsel Morfoloji Ağı*, 983-1004.
- Haller Gençlik Merkezi. (2024). Eskişehir Büyükşehir Belediyesi. https://www.eskisehir.bel.tr/sayfalar.php?sayfalar_id=64 adresinden 05 Mayıs 2024 tarihinde alınmıştır.
- Han, B. (2023). Sürdürülebilir mimari ve enerji verimliliği konusunda yapılmış çalışmalar ve öneriler. *Hars Akademi Uluslararası Hakemli Kültür Sanat Mimarlık Dergisi*, 6(1), 57-72.
- İlgar, E. (2015), *Kent Kimliği ve Kentsel Değişimin Kent Kimliği Boyutu: Eskişehir Örneği*. (Tez No: 232945) [Yüksek lisans tezi, Anadolu Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>
- İslamoğlu, Ö. (2018). Tarihi Yapıların Yeniden Kullanılmasında Yapı-İşlev Uyumu: Rize Müzesi Örneği/The Structure-Function Coherence in the Reuse of Historical Buildings: Rize Museum Sample. *Journal of History Culture and Art Research*, 7(5), 510-523.
- Kaçar, A., & Semerci, F. (2022). Tarihi yapılara eklenen yeni ek yapının uyumluluğu: Elbphilharmonie Kültür Merkezi. *Turkish Online Journal of Design Art and Communication*, 12(2), 240-257.
- Kanat Durali, İ. (2007). *Tarihi Çevrede Yeni Yapılaşma Uygulamalarının İrdelenmesi*. (Tez No: 213930) [Yüksek lisans tezi, Mimar Güzel Sanatlar Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>
- Karaman, A., Ateş, A., & Sayın, K. (2019). *Türkiye'nin UNESCO değerleri ve turizm potansiyeli*. Eğitim Yayınevi.
- Kaya, N. K. (2012). *İtalya'da tarihi yapılarda yeni ek uygulamalarında çağdaş çatı ve cephe sistemleri ile tasarım ilkeleri*. 6. Ulusal Çatı & Cephe Sempozyumu Kitabı. Bursa, 12-13 Nisan 2012, 69–76.
- Keleş, R. (1988). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Kök, D. S., & Uşma, G. (2022). Yeniden kullanım ve özgünlüğünden uzaklaştırılan yerel kimlik ve mimari: Antakya Zenginler Mahallesi örneği. *Electronic Turkish Studies*, 17(3).
- Mele, C. (2000). Selling the lower east side: Culture, real estate, and resistance in New York City (Vol. 5). University of Minnesota Press.

- Min, D. (2013). Prague, Czech Republic-Dancing House. https://www.flickr.com/photos/david_min/9594519792 adresinden 05 Haziran 2024 tarihinde alınmıştır.
- Okutmuşur, R., & Işık, N. (2023). Tarihi çevrelerde çağdaş uygulamalar: Diyarbakır Suriçi Bölgesi Yenikapı çevresi örneği. *Journal of Planning Architecture and Design*, 1(1), 50–62.
- Özus, E., & Dökmeci, V. (2006). Dönüşüm yaşanan tarihi alanlarda konut fiyatlarında etkili faktörlerin analizi. *İTÜDERGİSİ/a*, 5(2), 179-188.
- Roustan, M. (2012). Inside and outside the Louvre Pyramid. *Ethnologie Francaise*, 42(3), 541-552.
- Şahin, M. (2011). Bir yanılsama ek. *TMMOB Mimarlık Dergisi*, 359, 33–39.
- Tanrıvermiş, Y., & Güneş, P. (2023). Mekân algısı ile kentsel kimlik: Pazar ilçesi örneği. *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 25(3), 1140-1161.
- Timur, B. & Oğuz, Y. E. (2019). Eskişehir erişilebilir turizme uygun mu? *Journal Of Recreation And Tourism Research*, 6(4), 360-371.
- Toros Gazetesi. (2023). Fişekhane, nisan ayı boyunca tiyatro ve caz severleri ağırlayacak. <https://adanatorosgazetesi.net/fisekhane-nisan-ayi-boyunca-tiyatro-ve-cazseverleri-agirlayacak/> adresinden 08.06.2024 tarihinde alınmıştır.
- Turanlı, A., & Satıcı, B. (2021). Tarihi yapıların yeniden işlevlendirilmesi: Hayriye Hanım Konağı örneği. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 4(1), 73-95.
- Türkiye Kültür Portalı, Ankara Valiliği Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü Ankara Rehberi. (2014). <https://www.kulturportali.gov.tr/turkiye/ankara/gezilecekyer/cengel-han-rahm-m-koc-muzes> adresinden 08.06.2024 tarihinde alınmıştır.
- Ülger, M., & Tanrıvermiş, Y. (2022). Kıyı erozyonunun gayrimenkul değerine etkisinin analizi. *Eurasian Business & Economics Journal*, 41-59.
- Ünel, F. B., & Yalpir, Ş. (2019). Türkiye’de Taşınmazların değerini etkileyen kriterlere yaklaşım. *Geomatik*, 4(2), 112–133. <https://doi.org/10.29128/geomatik.499681>
- Vafaie, F., Remøy, H., & Gruis, V. (2023). *Adaptive reuse of heritage buildings: A systematic literature review of success factors*. *Habitat International*, 142, 102926. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102926>
- Velibeyoğlu, V. R. (2025). *Tarihi yapıların çağdaş simbiyotik eklentiler ile yeniden işlevlendirilmesine yönelik bir yaklaşım* (Tez No: 925688) [Doktora tezi, İstanbul Aydın Üniversitesi]. YÖK Ulusal Tez Merkezi. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>
- Wikimedia Commons. (2023). Royal Ontario Müzesi, https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Royal_Ontario_Museum_in_Fall_2021.jpg adresinden 01.06.2024 tarihinde alınmıştır.
- Wisniewski, R., & Brzezicka, J. (2021). Glocal real estate market: evidence from European Countries. *Journal of European Real Estate Research*, 14(1), 120-149.
- Yapan, M., & Büyükmihçı, G. (2023). Tarihi dokuda çağdaş ek tasarımı: Kemaliye Örneği. *Palmet Dergisi*, (3), 67-90.
- Yöndem, İ. A., & Akyol, A. A. (2017). Müzelerde aydınlatma kriterlerinin sergideki malzemenin korunmasına etkisi: Çengelhan Rahmi Koç Müzesi, *SOBİDER Sosyal Bilimler Dergisi*, 4(12), 526-562.
- Zeren, M. T. (2019). *Tarihi çevrede yeni ek ve yeni yapı olgusu: çağdaş yaklaşım örnekleri*. Yalın Yayıncılık.

EXTENDED SUMMARY

Introduction and Research Purpose

The interaction between modern and historic buildings plays a crucial role in shaping urban development and the dynamics of the real estate market. This study aims to examine how the coexistence and integration of these two architectural forms influence property values, investment decisions, and spatial transformation processes. The main problem addressed in this research is how to achieve a balanced integration between preserving cultural heritage and meeting contemporary urban and economic needs. While historic buildings represent cultural identity, aesthetic value, and collective memory, modern structures provide technological advancement, functionality, and comfort. The challenge lies in ensuring that these elements coexist without compromising either historical integrity or modern efficiency. Therefore, the study seeks to explore whether a harmonious relationship between these structures contributes positively to real estate markets and urban identity.

Methodology

The research adopts a qualitative approach based on an extensive literature review and case study analyses. Academic studies, reports, and previous research on architectural integration, urban transformation, and real estate development were systematically examined. In addition, selected national and international case studies-where modern and historic buildings coexist-were analyzed to better understand the practical implications of such interactions. These case studies include examples of adaptive reuse, restoration projects, and modern architectural additions to historic environments. Through comparative analysis, the study evaluates how different integration strategies affect urban attractiveness, property values, and investment potential.

Findings

The findings indicate that a harmonious integration of modern and historic buildings significantly enhances the attractiveness and functionality of urban spaces. Areas where such integration is successfully achieved tend to experience increased property values and higher rental income. Moreover, the study reveals that these areas attract greater investor interest due to their cultural value and economic potential. Another important finding is that projects involving the adaptive reuse of historic buildings contribute not only to physical regeneration but also to social and economic revitalization. These projects often lead to increased tourism, improved local businesses, and enhanced community engagement. However, the study also highlights that poorly planned modern interventions can damage historical integrity and reduce the overall value of such areas. Therefore, careful planning and design are essential to ensure positive outcomes.

Conclusion and Discussion

In conclusion, the interaction between modern and historic buildings has a multifaceted impact on the real estate market and urban development. A balanced and well-planned integration strengthens urban identity, increases property values, and supports sustainable development. The combination of historical authenticity and modern functionality creates spaces that are both economically viable and culturally meaningful. The study confirms that preserving historical structures while incorporating modern elements is not only possible but also beneficial when executed correctly. However, the success of such integration depends on maintaining a sensitive approach that respects the historical context and architectural integrity of existing structures.

Based on the findings, it is recommended that urban planners, architects, and policymakers adopt a holistic approach when integrating modern and historic buildings. Regulatory frameworks should be strengthened to ensure that new developments are compatible with historical environments. Additionally, interdisciplinary collaboration between architects, urban planners, economists, and conservation experts is essential for achieving successful outcomes. Incentives for restoration and adaptive reuse projects should be increased to encourage sustainable development practices. Finally, public awareness and community involvement should be promoted to ensure that urban transformation processes reflect both cultural values and societal needs.