

Komşum Bir Arap!!!

Bir konuta müşteri bulmak, belki en kolayı. Zor olanı, sattığınız konutta yaşayacak yabancıların gerçekten insanca yaşayacağı bir şehri kurgulayabilmektir.

İSMAIL ÖZCAN Y. MİMAR GAYRİMENKUL İÇİN STRATEJİ PLATFORMU GENEL SEKRETERİ



Konut satışı yapılmak istenilen yabancıların mekansal beklentilerinin ne olduğunu, hali hazırda satılmak istenen mevcut arzdaki konutların, bu beklentileri ne kadar karşıladığını araştıran bir geliştirici, emlak danışmanı var mıdır, merak ediyorum. Merak ettiğim bir diğer konu da, karşı komşusunun bir yabancı olmasına insanımız ne kadar hazır...

Yönetmenliğini Jonathan Lynn'in yapmış olduğu, başrolde Bruce Willis ve Matthew Perry'nin yer aldığı 2000 yılı yapımı, Türkçe'ye "Komşum Bir Katil" adıyla tercüme edilmiş, "The Whole Nine Yards" filmini izleyenler olmuştur. Nicholas Oseransky (Matthew Perry) Montreal'de yaşayan bir dışçidir. Sakin ve huzurlu yaşantısı, bir gün evinin bitişiğindeki daireye Jimmy Tudeski'nin (Bruce Willis) taşınması ile allak bullak olur. Jimmy bir kiralık kattildir ve onu öldürmek isteyen Şikagolu bir mafya ailesinden köşe bucak saklanmaktadır. Birbirine hiç benzemeyen bu iki adamı kadar biraraya getirmiştir: ikisi de öldürülmek istenmektedir. Nicholas kötü bir tesadüf sonucu bulaştığı bu beladan sıyrılmak için ister istemez Jimmy'ye yakınlaşır. Mafya artık her ikisinin de peşine düşmüştür. Makalenin başlığını, bu filmin adından ve konusundan esinlenerek belirlediğimi itiraf etmeliyim. Ancak, hemen belirtmem gerekir ki başlıkta yer alan ırk ile bir alıp veremediğim yok. Dünyanın aslında ne kadar küçük bir yer olduğuna ve insanların sadece kendi ülkelerinde değil, başka ülkelerde de mutlu olabilecekleri ortamları yakalayabilmeleri gerektiğine inanıyorum.

YENİ DÖNEM

Kamuoyunda kısaca "mütekabiliyet yasası" olarak bilinen, 6302 no.lu yasanın başlattığı yeni dönemin, biz Türkleri ve ülkemizden mülk edinecek yabancıları, "Komşum Bir Katil" filminde olduğu gibi, 'komşu' olarak kader birliği yapmaya yönelteceği kesin. Bundan sonrası için sanırım tartışılması gereken, yasanın artı/eksi neler getireceğidir. Kanımca iki ana konuda sorun oluşabilecektir. Birincisi, gerek mimari ve mekansal düzen gerekse de malzeme ve konfor koşulları olarak yabancıların beklentilerine ne kadar uygun konut ürettiğimizdir; ben, bu konuda, kendi kültürümüz içerisinde edinegeldiğimiz konut tasarımı alışkanlığımız ile tasarladığımız konutları, yabancılarla da dayatmak eğiliminde olduğumuzu düşünüyorum. İkincisi ise yabancılarla aynı apartmanda, aynı sitede, aynı semtte ve aynı şehirde birlikte yaşamaya ne kadar hazır olduğumuzdur; kanımca hazır değiliz. Çoğu kez, bu yasanın da getirdiği ivme ile ilk etapta, mevcut yeni konut stoğunun azaltılması hedefi ve "satalım da, kim

alırda alsın" mantığıyla hareket edildiğini hissediyorum; yabancıların bir konuttan beklentilerinin ne olduğunu bilmek gerekir. Bir konutta karşılanması gereken insani ihtiyaçlar konusunda, çok basit birkaç soru sorarak, konut mimarisinin, hedef kitle ihtiyaçları ile nasıl kolayca farklılaşacağını ortaya koymak isterim:

- Bir Avrupalı ile bir Arap'ın banyo kültürleri aynı mıdır?
- Bir Orta Asyalı ile bir Balkanlının yemek hazırlama ve yeme süreleri ne kadar benzerdir?
- Bir Rus ile bir Amerikalının ev içi otomasyon sistemi talebi aynı mıdır?

Yabancılar konut satışının sürdürülebilir olması -ki hedeflenmesi gereken bence budur- planlanacak yaşam alanlarının farklı dil, din, kültür özelliklerine sahip kişilere hitap edebilecek doğrultuda tasarlanması, pek çok sorunu önleyici bir tavır olacaktır.

Bir diğer üzerinde durulması gereken konu da bir bütün olarak şehrin -kendi açımızdan özellikle İstanbul'u odağa almak gerekir- yabancıların yaşamasına ne kadar uygun ve hazır olduğunun irdelenmesidir. Zaman zaman duyarız, örneğin BBC'de bir İngiliz, İstanbul'daki turistik deneyimini aktarırken, bir taksici tarafından nasıl kazıklandığını, kısa bir mesafeye nasıl başka yerlerde dolaştırıldıkdan sonra götürüldüğünü mutlaka araya sıkıştırır. Bir başka boyut olarak da, mesela hizmetler sektörümüz yabancılar ne kadar hazır? Satın aldığı ev için internet hattı ya da bir kablolu tv hattı almak isteyecek bir yabancı, ne kadar kolaylıkla bu tür işleri halledebilir? Daha yabancıların çocukları için eğitim-öğretim kurumlarının var olup olmadığını sormadım bile...

Diyeceğim o ki, üstte bahsettiğim konuların derinliklerine inilirse, bir konuta müşteri bulmak, belki en kolayı kalır. Zor olanı, sattığınız konutta yaşayacak yabancıların gerçekten insanca yaşayacağı bir şehri kurgulayabilmektir. "Var mı somut bir önerin diyenlere?", şunu söyleyebilirim: "after sales services" (satış sonrası hizmetler, çev. İ.Ö.) alanında çağrı merkezi mantığı ve asistan ruhu ile hizmet verecek, konut satın alan yabancılar Türkiye'deki yaşamlarının ilk bir yılı boyunca hizmet verecek bir ajans kurulabilir. Bu ajansın finansmanı, konutu satan firma, devlet ve konutu alan yabancıların aktaracağı fonlar ile sağlanabilir. Bu ajans, bir tapu alımından tutun da engelli dostu bir restoranın nerede olduğuna kadar, farklı sorulara cevap verebilir nitelikte kurgulanır. Esas konu, artık yaşamak için Türkiye'yi seçen yabancıyı sahiplenebilmektir. Unutmayalım ki, bir mutlu müşteri, bir yeni müşteri getirir, bir mutsuz müşteri on yeni müşteri götürür. Bir de böyle bir ajansı finanse etmek, "İngiliz XX, kartına doğal gaz kontörü yükletmek isterken 5.000 TL dolandırıldı" başlıklı/içerikli haberler okumaktan iyidir. ■