

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL LEVENT BÖLGESİNDEKİ GAYRİMENKUL PAZARI VE
KARMA KULLANIMLI BİR YATIRIM PROJESİNİN FİNANSAL ANALİZİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Evren İNAL**

Anabilim Dalı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

Programı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

HAZİRAN 2007

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL LEVENT BÖLGESİNDEKİ GAYRİMENKUL PAZARI VE
KARMA KULLANIMLI BİR YATIRIM PROJESİNİN FİNANSAL ANALİZİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Evren İNAL
(516041008)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 7 Mayıs 2007
Tezin Savunulduğu Tarih : 11 Haziran 2007**

Tez Danışmanı : Prof.Dr. Vedia Dökmeci

Diğer Jüri Üyeleri Doç. Dr. Ferhan GEZİCİ

Yrd. Doç. Dr. Mehmet Ali YÜZER

HAZİRAN 2007

ÖNSÖZ

Tez çalışmam, iş hayatımın yoğun temposu içinde, zorluklarla bitirildi. Tüm bu zorluklara rağmen, tezi tamamlamamda bana katkıda bulunan çok değerli kişilere teşekkür etmek istiyorum.

Öncelikle, lisans döneminden başlayarak yüksek lisansın bitimine kadar beni her zaman destekleyen, şehircilik mesleğinin önemini fark etmemi sağlayarak mesleği sevdiren, gayrimenkul sektörüne girmem konusunda yönlendirici olan, tez çalışmamı bitirmemde her türlü yardımını esirgemeyen, değerli hocam ve danışmanım Sayın Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ'ye sonsuz teşekkür ederim.

Üniversite ve iş hayatında bana çok büyük katkıları olan, şehirciliğin teorik eğitimini pratiğe dönüştürebilmemi sağlayan, gayrimenkul konusundaki çalışmalarına her zaman destek olan Sayın Yard. Doç. Dr. Mehmet Ali YÜZER'e teşekkür ederim.

Gayrimenkul sektöründeki profesyonel iş hayatıma başlamamın en büyük destekçisi olan, her türlü yardımını esirgemeyen sevgili arkadaşım ve çok değerli dostum Ali Onur TOKGÖZ'e teşekkür ederim.

HAZİRAN, 2007

Evren İNAL

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	iv
TABLO LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÖZET	vii
SUMMARY	viii
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı	1
1.2. Yöntem	2
2. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İLE ŞEHİR PLANLAMANIN İLİŞKİSİ	3
2.1. Nazım Plan Açısından İstanbul'un Gelişimi	3
2.2. İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı	4
3. İSTANBUL GAYRİMENKUL PİYASASI	7
3.1. Konut Sektörünün Tanımı	8
3.1.1. İstanbul Konut-Rezidans Piyasası	10
3.1.2. Levent – Maslak Bölgesi Rezidans Projeleri.	11
3.1.3. Bölgedeki Rezidans Projelerinin İncelenmesi.	13
3.2. Ofis Sektörünün Tanımı	19
3.2.1. Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA Ofis Sektörü	21
3.2.2. Büyükdere Aksında Bulunan Başlıca Ofisler	24
3.3. Otel Sektörünün Tanımı	26
3.3.1. İstanbul'daki Oteller	27
3.3.2. İstanbul'daki Kongre Merkezleri	32
3.4. Perakende Sektörünün Tanımı	32
3.4.1. İstanbul'daki Alışveriş Merkezleri	33
4. LEVENT İETT ARAZİSİ GELİŞTİRME PROJESİ	37
4.1. Proje Alanı ve Yakın Çevre Analizi	38
4.1.1. Proje Alanının Konumu ve Ulaşılabilirliği	39
4.1.2. Proje Alanının Tapu Bilgileri ve İmar Durumu	40
4.1.3. Bölgedeki Arazi Satışları	41
4.1.4. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	42
4.2. Projenin Fizibilite Analizi	48
4.3. Genel Değerlendirme	55
5. SONUÇ	57
KAYNAKLAR	62
ÖZGEÇMİŞ	65

KISALTMALAR

MİA	: Merkezi İş Alanı
CBD	: Central Business District
GSYİH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
DYY	: Doğrudan Yabancı Yatırım
OSCE	: Avrupa Güvenlik ve İşbirliği Teşkilatı
NBD	: Net Bugünkü Değer
AVM	: Alışveriş Merkezi

TABLO LİSTESİ

Sayfa No

Tablo 3.1.	Levent – Maslak Bölgesi’ndeki Bazı Rezidans Projeleri	12
Tablo 3.2.	Kanyon Projesi Konut Tipleri ve Satış Fiyatları	14
Tablo 3.3.	Loft Projesi Konut Tipleri ve Satış Fiyatları	16
Tablo 3.4.	Metrocity Projesi Konut Tipleri ve Satış Fiyatları	17
Tablo 3.5.	2006 Yılı İçinde Gerçekleşen Başlıca İşlemler	22
Tablo 3.6.	İstanbul’daki başlıca 5 yıldızlı Oteller	29
Tablo 3.7.	İstanbul’daki Kongre Merkezleri	32
Tablo 3.8.	Levent Bölgesi’ndeki Alışveriş Merkezleri	34
Tablo 4.1.	Parsellerin Tapu Bilgileri	40
Tablo 4.2.	Son Dönemde Bölgede Gerçekleşen Arazi Satışları	41
Tablo 4.3.	Proje İnşaat Alanları	48
Tablo 4.4.	Proje Maliyet Analizi	49
Tablo 4.5.	Proje Gelir Analizi	50
Tablo 4.6.	Rezidans Nakit Akışı	51
Tablo 4.7.	Ofis Nakit Akışı	52
Tablo 4.8.	Otel Nakit Akışı	53
Tablo 4.9.	AVM Nakit Akışı	54
Tablo 4.3.	Proje Net Bugünkü Değerleri	55
Tablo 4.4.	Arazi Değerleri	55

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No

Şekil 3.1.	Konut Kredileri Faiz Oranları.....	9
Şekil 3.2.	Konut Kredilerini Toplam Tüketici Kredileri İçindeki Payı.....	9
Şekil 3.3.	Levent MİA'sında Bazı Rezidans Projeleri.....	12
Şekil 3.4.	Kanyon.....	13
Şekil 3.5.	Levent Loft.....	15
Şekil 3.6.	Metrocity Millenium	17
Şekil 3.7.	Merkezi İş Alanları.....	19
Şekil 3.8.	Levent Merkezi İş Alanı	20
Şekil 3.9.	2006 Yılı Bölgelere Göre Aylık Ofis Kira Ortalamaları.....	23
Şekil 3.10.	2006 Yılı Bölgelere Ofis Alanlarındaki Boşluk Oranları	23
Şekil 3.11.	Levent Plaza	24
Şekil 3.12.	İş Kuleleri.....	26
Şekil 3.13.	Four Seasons Otel Sultanahmet	27
Şekil 3.14.	Radisson SAS Ortaköy	27
Şekil 3.15.	Novotel ve İbis Otel Zeytinburnu	28
Şekil 3.16.	Conrad Otel.....	29
Şekil 3.17.	Swissotel Bosphorus.....	30
Şekil 3.18.	Çırağan Kempinski.....	30
Şekil 3.19.	The Marmara İstanbul.....	31
Şekil 3.20.	Hilton Otel.....	31
Şekil 3.21.	Türkiye'de Alışveriş Merkezleri Sayısının Yıllara Göre Artışı	33
Şekil 3.22.	İstanbul'daki Alışveriş Merkezlerinin Dağılımı	34
Şekil 3.23.	Akmerkez Alışveriş Merkezi.....	34
Şekil 3.24.	Kanyon Alışveriş Merkezi.....	35
Şekil 3.25.	Cevahir Alışveriş Merkezi.....	36

İSTANBUL LEVENT BÖLGESİNDEKİ GAYRİMENKUL PAZARI VE KARMA KULLANIMLI BİR YATIRIM PROJESİNİN FİNANSAL ANALİZİ

ÖZET

Yaşam standartlarının bütün dünyada genel olarak yükselmesine paralel olarak, insanlar daha iyi yaşama, çalışma ve dinlenme ortamları talep etmeye başlamıştır. Ülkemizde konut için çok daha önceleri başlamış olan bu beklentiler günümüzde yaygınlaşarak çalışma ve dinlenme ortamları için de geçerliliğini güçlü bir şekilde hissettirmeye başlamıştır.

Yatırımcının beklentilerinin çok hızlı şekilde değişmesi ile oluşan daha karmaşık ve ayrıntılı çalışma zorunluluğu, bunlara bağlı olarak risklerin ve rantların sürekli değişkenliği gibi nedenlerden dolayı, yatırımcının ya da geliştiricinin ön çalışmalara çok daha fazla önem vermesi gereğinine inanılmaktadır. Gayrimenkul yatırımları konusunda ise bu yaklaşım, yatırımın ekonomik değerinin çok yüksek olması sebebiyle daha çok gereklilik hissettirmektedir.

Bir gayrimenkul projesine yatırım kararı almadan önce üzerinde proje geliştirilecek arazinin değer tespiti, yapılacak projenin getirisine göre yapılmalıdır. Bu değer tespitinin önemi, verilerin toplanması, verilerin değerlendirmeye alınarak kullanılması ve finansal analizinin konu edildiği bu çalışmada izlenen yöntemde, önce İstanbul kent gelişimi ve gayrimenkul pazarındaki değişim incelenmiştir. Pazarın içeriğini oluşturan, konut, ofis, otel ve alışveriş merkezi sektörlerinin değişimi ve gelişimi incelenmiştir.

İstanbul, Levent merkezi iş alanında bulunan bir arazi üzerinde yapılaşma koşullarına bağlı olarak geliştirilecek bir gayrimenkul yatırımı projesinin değer tespiti yapılma amaçlı fizibilite çalışmaları için gerekli yöntemler açıklanmıştır.

Çalışmanın son bölümünde, pazardan elde edilen veriler ışığında yapılan fizibilite analizi sonucu, projenin gelecekteki değeri ve bugünkü değeri bulunarak arazinin rayiç değerine ulaşılmıştır.

Sonuç bölümünde ise İstanbul Levent bölgesindeki gayrimenkul piyasasının yükselen değerine ve bununla beraber sayısı artan yatırımlarla birlikte gayrimenkul geliştirme projelerinde finansal analizin önemine değinilmiştir.

REAL ESTATE MARKET IN ISTANBUL LEVENT CBD AND A FEASIBILITY STUDY OF A MIXED USE PROJECT

SUMMARY

In today's conditions, it is not easy to decide about making an investment. Because, lots of investment areas and different risk levels according to those areas.

People began to desire better living, working and resting standards, as the result of increasing on life standards in all over the world and the developing information transfer through media channels. In this case "better standards" means the capacity of changes to reach everything in an easy and quick way, facing more little daily problems etc. In our country, these expectations had began with living areas, after these people began to demand these standards for their working and resting areas.

Before the investment of a real estate development project, the valuation of the land should be known by feasibility analysis of the land and its catchment area.

The study consists of 4 chapters.

In the first chapter, which is introduction, subject, objective and method of study have been explained.

In the second chapter, urban development of İstanbul and last environmental master plan prepared by municipality have been mentioned.

In the third chapter, real estate market in İstanbul and especially Levent district has been explained.

The fourth chapter is feasibility study case of a development project of a specific land in Levent CBD. This analysis shows the present value of the land by "development approach" method.

In the last chapter, which is conclusion, general determination of İstanbul real estate market and Levent CBD is mentioned. Then the sum of feasibility analysis of the IETT Land and why the investors need net present value of the project.

1. GİRİŞ

İstanbul Metropolü, dünyanın en kalabalık metropoliten alanları arasında yer almaktadır. Asya ve Avrupa kıtaları üzerinde konumlanmış olan İstanbul, 32 ilçe ve 1 Büyükşehir Belediyesi'nden oluşmaktadır. Dünyanın en hareketli su yollarından biri olan Boğaziçi ise iki kıtayı birbirinden ayırmaktadır.

İstanbul'daki konut yerleşimleri, planlı kentsel alanlar ile acil dönüşüm ihtiyacı bulunan gecekondu alanlarının karışımından oluşmuştur. Gecekondu alanlarındaki bu dönüşüm gereksinimi, İstanbul'un deprem riski taşıdığının anlaşılmasıyla artmıştır.

Kent içindeki yetersiz arsa sunumu konut üreticilerini kentin çeperlerine yönlendirmeye başlamıştır. Ayrıca, Marmara depremi konut kullanıcıları için bir anlayış değişikliğine yol açmıştır. Erken dönemlerdeki konutun dış görünüşünün önemi, fiyatı ve merkezde olup olmayışı anlayışı değişmeye başlamıştır. Son dönemlerde bunların yanısıra konutun sağlamlığı, ulaşım olanakları, sosyal olanakları, alışveriş olanakları gibi farklı talepler dikkat çekmektedir.

Yatırımcılar, bir gayrimenkul projesine yatırım yapmadan önce üzerinde proje geliştirecek arazinin değerini bilmek ister. Bunu tespit etmek için "emsal karşılaştırma", "maliyet" ve "geliştirme yaklaşımı" olmak üzere 3 yöntem kullanılmaktadır.

Bu çalışmanın konusu, İstanbul'da gayrimenkul projelerine yatırım yapmadan önce arazinin değerinin tespiti konusunda kullanılması gereken "geliştirme yaklaşımı" ile değerlendirme yöntemidir.

1.1. Çalışmanın Amacı

Bugünün İstanbul'unun merkezi iş alanı, şehrin Avrupa yakasındaki Mecidiyeköy Maslak arasındaki Büyükdere Caddesi boyunca uzanmaktadır. Diğer alt merkezler, Asya yakasında Altunizade, Kavacık ve Kozyatağı; Avrupa yakasında ise, Atatürk Uluslararası Havalimanı'nın yakın komşuluğundaki Yenibosna'dır.

İstanbul, her tür sektörden, çok uluslu şirketlerin, ulusal ve bölgesel merkezi olarak hizmet vermektedir ve hizmet vermeye de devam edecektir. İstanbul, Türkiye ve Avrasya bölgesinde iş yapmak isteyen tüm şirketlere cazip konut, konaklama ve ulaşım olanakları sunmaktadır.

Dünyada küreselleşme sonucu üretim ve hizmet faaliyetlerinin ülke sınırlarını aşması sonucuyla likid sermaye dolaşımı da son yıllarda hızla artmıştır. Bundan İstanbul'da payını almıştır ve almaya devam etmektedir. 2000'li yıllarla beraber artan doğrudan yabancı yatırımlar İstanbul gayrimenkul pazarına yönelmiştir.

Bu çalışmada, İstanbul'daki gayrimenkul piyasasının hızlı artışı incelenirken, yapılacak yatırımların gerçekçi fizibilite analizlerinin önemi ve gerekliliğine değinilmektedir.

Sonuç olarak çalışma, İstanbul'da, bir gayrimenkul projenin yatırım kararı verilmesi aşamasında elde edilmesi gereken veriler doğrultusunda hazırlanacak olan finansal analiz tablolarıyla oluşturulacak fizibilite analizinin sonucunu ve bu sonucun arsa değerine etkisini incelemektedir.

1.2. Yöntem

Bu çalışmanın literatür araştırmalarında yerli ve yabancı kaynaklardan yararlanılmıştır. Türkiye'deki konut stokunun ne durumda olduğu Türkiye İstatistik Kurumu'nun yaptığı anketlerin yorumlanması sonucu elde edilmiştir. Ayrıca Başbakanlık Konut Müsteşarlığı'nın yapmış olduğu 2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması ve Konut Sahipliği Araştırması çalışmalarından da yararlanılmıştır.

İstanbul'daki merkezi iş alanları ve bu alanların alt bölgeleri tespit edilerek kent, bölgelere ayrılmıştır. Böylece farklı bölgelerdeki kullanıcıların talepleri elde edilmiştir.

İstanbul'da konut, ofis, otel ve alışveriş merkezi piyasası sürekli değişen değerlere sahip olduğundan, yararlanılan çeşitli piyasa araştırma raporları 2007 1. çeyreğine güncellenmiştir.

2. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İLE ŞEHİR PLANLAMANIN İLİŞKİSİ

Gayrimenkul yatırımı, kuşkusuz şehir planlamadan bağımsız düşünölemeyecek bir konudur. Nazım planlarda belirlenen kentin gelişme biçimi, arazi kullanımı, nüfus yoğunluğu ve ulaşım yapısı gibi üst ölçek kararlar, gayrimenkul yatırımlarının bölgesel olarak yer seçimi kriterlerinin de tespit edilmesini sağlar. Nazım plan kararları çerçevesinde hazırlanan alt ölçek uygulama planları da, gayrimenkul yatırımının yapılaşma biçimini, büyüklüğünü ve kullanımını belirler.

Ticaret fonksiyonlu yatırımlar ile konut yatırımlarında, bölgedeki yapılaşma koşulları, donatı alanlarının dağılımı ve ulaşım altyapısı, gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyen faktörlerdir. Bu sebeple, tez çalışmasının başlangıcında İstanbul'un nazım plan gelişimi ve en son hazırlanmakta olan İl Çevre Düzeni Planı incelenmiştir.

2.1. Nazım Plan Açısından İstanbul'un Gelişimi

İstanbul'un son Metropolitan Nazım İmar Planı 10 Ekim 1995'te Büyükşehir Belediye Meclisi'nden geçerek yürürlüğe girmiştir. 23.09.1999'da İstanbul Mimarlar Odası'nın Nazım Plan kararlarına karşı çıktıkları dava, planın durdurulması ile sonuçlanmıştır. Her ne kadar Nazım Plan için durdurulma kararı alınmış olsa da, İstanbul'un şimdiye kadarki ve bundan sonraki gelişimi etkileyecek olan Nazım Plan kararlarından kısaca bahsetmekte fayda vardır.

Bu plana göre; 2010 yılında İstanbul'da yaşayacak nüfusun 13 milyon ile 16 milyon arasında olacağı kabul edilmiş ve nüfusun ve istihdamın dengeli bir şekilde gelişmesi, mevcut ve önerilecek yeni ticaret ve sanayi bölgelerinin gelişim akslarının kapasiteleri ve ana ulaşım ağlarının belirlenmesi hedeflenmiştir. Ayrıca bu nüfus için gerekli olacak sosyal hizmet alanlarının metropolitan alan içinde dengeli bir şekilde dağıtılmasına çalışılmıştır. Yeni Metropolitan Nazım Planı'nın hedeflerinden biri; İstanbul'daki mevcut sanayi tesislerinin şehir dışına çıkarılması, diğeri ise Şehrin iki otoyol boyunca lineer olarak gelişmesinin sağlanmasıdır.

1995 Nazım Planı'nda şehrin yağ lekesi gibi büyümesini engelleyecek merkez kademelenmesi kuralı getirilmiştir. Ayrıca merkezler üzerindeki baskının azaltılarak kent bütününe yayılması sağlanmış, sanayinin kent içinden dışına çıkarılarak şehre yapmış olduğu baskı azaltılmaya çalışılmıştır. Bu çevrede nüfusun ve buna bağlı

olarak hizmetlerin şehrin gelişim aksları çerçevesinde yayılması hedeflenmiştir.

Nazım Planı'nda İstanbul'un gelişim aksı doğu-batı doğrultusunda lineer olarak saptanmış, şehrin özellikle kuzeye doğru büyümesi sonucunda su havzalarının ve İstanbul'un akciğerini oluşturan orman alanlarının yok olması önlenmeye çalışılmıştır. Ayrıca İstanbul'un kuzeyinde yer alan orman alanlarının Marmara Denizi'ne kadar uzanan bir koridorla taşınması bu yeşil aksların yaya yolları, rekreasyon alanlarına ayrılması planlanmıştır.

Yine Nazım Planda İstanbul Metropolitan Alanı fonksiyonel dağılım açısından 3 bölgeye ayrılmıştır. Mevcut doku, gelişmesi planlanan bölge ve son aşamada yayılmanın gerçekleşeceği bölgeler olarak göze çarpan planda, merkezden uzaklaştıkça bu bölgelere verilen fonksiyonlar da farklılaşmaktadır. Doğal sınırlayıcılar ve idari sınırlar kullanılarak kenti kuzey-güney doğrultusunda bölen bu fonksiyonel dağılımlar şu şekildedir:

Bölge; Batı Yakası'nda Küçükçekmece Gölü ve doğu Yakası'nda Maltepe Askeri Alanı arasında kalan bölgedir. En genel olarak TEM Otoyolunda gişeler arasında kalan (ücretsiz) bölgedir. Metropolitan çekirdek olarak gösterilen bu alanda yoğun ticaret ve hizmet faaliyetleri yer alıp, toplam nüfusun büyük bir oranı burada yaşamaktadır. Kentin dinamizmini sağlayan bölge de bu sınırlar içerisinde kalmaktadır.

Bölge; Batıda Küçükçekmece ve Büyükçekmece Gölleri ile Doğuda Maltepe Askeri Alanı ve Tuzla Kurtköy Havaalanı arasında kalan alanlardır.

Bölge; Batı Yakasında Büyükçekmece Gölü ve Tekirdağ il sınırı ile Doğu Yakasında Tuzla Kurtköy Havaalanı ve İzmit İl sınırı arası ve Gebze'yi de içine alan kısımlardır.

III. Bölgede metropolitan merkeze direkt bağımlı ya da zaman zaman ilişkileri zorunlu bulunan diğer ticaret ve hizmet türlerinin gelişmesi ve yerleşmesi uygun görülmüş, iş-konut arasındaki ulaşımı minimize etmek amacı ile yeterli sayıda II. ve III. Derece ait merkezler kurularak kentsel sistemde belirgin bir kademelenmenin, ihtisaslaşmanın ve merkezleşmenin sağlanması kabul edilmiştir.

2.2. İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı

Çevre ve Orman Bakanlığı ile 4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilat Yasasında belirlenen yetki çerçevesinde yapılan Protokol ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun yürürlüğe girmesiyle de İstanbul Valiliği'nin katılımıyla yapılan ek üçlü protokol gereğince İstanbul il sınırları bütününde İstanbul Çevre Düzeni Planı hazırlanmıştır. 5216 Sayılı Büyükşehir Yasasında tanımlanan görev ve yetki

bağlamında 1/100.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı ile eşgüdüm halinde, geniş akademisyen ve uzman kadrosunun katılımıyla hazırlanan İstanbul Çevre Düzeni Planında izlenen yaklaşım ve dayanan temel ilke ve stratejiler aşağıda açıklanmaktadır.

İstanbul küresel düzeyde sürekli yarışma içerisinde bulunan metropoller arasında hak ettiği yeri almak üzere, çok ölçekli ve çok sektörlü planlama yaklaşımlarıyla hem yapısal hem de fonksiyonel düzenlemelere gitmek zorundadır. Söz konusu düzenlemeler, kentin sağlıklı ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşması ve gelişmesinin yönlendirilmesi için gerekli olduğu kadar İstanbul'un üretim, hizmet ve ulaşım maliyetlerini düşürerek, hızlı erişimleri ve iletişimlerini yakalayarak uluslararası pazarlarda daha rekabetçi olabilmesi için de gereklidir.

İstanbul'un sürdürülebilirliği günümüzde endişe verici boyutlara ulaşmış olup. Ekonomi - ekoloji dengesi ekoloji aleyhine bozulan Metropolün yaşam destek sistemlerini barındıran su havzaları ve orman alanları tehlike altında bulunmaktadır. Hem İstanbul'u besleyen doğal kaynakların korunması hem de başta deprem riski olmak üzere yapılaşma için uygun olmayan topografik ve jeolojik eşiklerin aşılması için izlenecek sürdürülebilirlik ilkesi, İstanbul'a yönelen göçlerin önüne geçilmesi ve nüfus artışının frenlenmesini de kaçınılmaz kılmaktadır. Bu bağlamda, üst ölçekli planlama sürecinin ilk ürünü olan ve stratejik bir mekansal gelişme planı özelliğini taşıyan Çevre Düzeni Planı, kentsel gelişme eğitimlerini ve ekolojik dengeleri birlikte yorumlamaktadır.

İstanbul'un doğal kaynaklarla varlığını sürdürebilmesi için Çevre Düzeni Planı'nın öngördüğü nüfus büyüklüğü ancak 16 milyon olup, bu nüfusun başta tarım ve orman alanları ile su havzalarına ve afetlere konu olan alanlara girmeksizin yerleştirilmesi söz konusudur, Bu bağlamda; ekosistemlerin. biyolojik çeşitliliğin, yer üstü ve yer altı doğal kaynaklar ile toprak, su ve hava kalitesinin korunması 2023 yılı hedeflenerek hazırlanan Çevre Düzeni Planı'nda esas alınmaktadır.

İstanbul'un Marmara Bölgesi ile mekansal iş bölümüne gitmesi gerekmekte olup: yeni ekonomik ve stratejik hedefleri içini gerekli olmayan fonksiyonlarını bölge'ye desantralize etmesiyle İstanbul'a yönelik göç hareketlen kısmen önlenilebilecektir. Ülkenin en büyük metropolünün planlanması ülke ve bölge planlama yaklaşımlarından bağımsız düşünülememektedir. Öylesine bir stratejik yaklaşım hem İstanbul'un aşırı ve düşük nitelik yığılmalardan kaynaklanan sorunlarının ve giderek artan kentsel hizmet maliyetlerinin metropoliten düzeyde çözümlenmesi, hem de İstanbul'un bölgeler arası gelişmişlik farklılıkların ülkesel düzeyde

dengelenmesine katkıda bulunması için de gereklidir

İstanbul Metropolü bir yandan küresel vizyonu gereği kültür, tarih, turizm, ticaret, diplomasi, yönetim, finans, iletişim, teknoloji ve bilim merkezi fonksiyonlarını üstlenirken; öte yandan da sermayesini uzmanlığını, pazar ilişkilerini ve organizasyon becerilerini Marmara Bölgesine taşıyarak ve yerel potansiyelleri harekete geçirerek alternatif çekim merkezleri oluşturmak zorundadır. Ülkeyi ve Marmara Bölgesini İstanbul'u dikkate almaksızın planlamak nasıl mümkün değil ise. İstanbul'u ülkesel ve bölgesel stratejilerden bağımsız planlamak da mümkün değildir. Bugünkü yapısıyla bile, doğuda Çorlu ve Çerkezköy'e, batıda Gebze'ye kadar uzanan İstanbul'un metropoliten kanatları ve günlük fonksiyonel bağlantıları komşu illerin sınırlarını aşmış boyutlardadır.

Böylesine büyük bir metropolün sorunlarını aşması, yapısal dönüşümlere ve güçlenmelere yönelmesi için Çevre Düzeni Planında ciddiyle uyulması gereken ana ilkeler belirlenmektedir. Bu ilkelere göre, yaşam destek sistemlerinin ve değerli tarım alanlarının oluşturduğu eşikler aşılmayacaktır ve İstanbul Metropolünün kuzeydeki orman alanlarına ve su havzalarına yönelik yerleşme eğilimi ise lineer bir yapıda olmak üzere doğu-batı kanatlarına doğru yayılacaktır. Bu yaklaşım doğrultusunda ilk stratejik hedef, İstanbul'un doğu ve batı yakaları arasındaki dengesizliklerin giderilmesidir. Bu çerçevede, hem anılan dengesizliği giderilmesi hem de lineer gelişmenin gereği olarak İstanbul'un tek merkezli (Merkezi İş Alanı—MİA) yapısının çok merkezli yapıya dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Lineer gelişmenin doğası olarak uzayan ulaşım mesafelerinde para ve zaman maliyetlerini asgari düzeye indirmek üzere kitle taşımacılığına ve raylı sistemlere dayandırılmış ulaşım omurgasından faydalanılacak ve bu omurga üzerinde yer alacak istasyonlar ile ulaşım türlerinin kesiştiği noktalar, planlanan alt-merkezlerin gelişmesi için gerekli olan altyapıyı oluşturacaktır.

Doğu-batı yönünde oluşturulacak raylı ulaşım akslarını, lastik tekerlekli sisteme dayalı kitle taşıma araçları kuzey-güney yönünde besleyecektir. Yolcu taşımacılığında böylesine bir yaklaşım gerçekleştirirken yük taşımacılığına yönelik olarak; haller ve ambarlar başta olmak üzere depolama ve lojistik hizmet tesisleri, İstanbul'un iki kanat uçlarında kurulacak Lojistik ihtisas Bölgeleri'ne ilgili fonksiyonların tümünü içinde barındıran kuruluşlarla beraber yerleştirilecektir.

3. İSTANBUL GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul, Türkiye'nin yönetim başkenti olmamasına rağmen, kuşkusuz modern Türkiye Cumhuriyeti'nin ekonomik ve kültürel yaşamının kalbinin attığı yerdir. Bugünün İstanbul'u, çok merkezli metropoliten bir kenttir. Ticaret alanları, genelde Avrupa yakasında konumlanmışken, konut alanları hem Asya yakasında, hem de Avrupa yakasının batı ucunda yer almaktadır.

İstanbul'daki konut yerleşimleri, planlı kentsel alanlar acil dönüşüm ihtiyacı bulunan gecekondular ile plansız alanların karışımından oluşmaktadır. Gecekondular alanlarındaki bu dönüşüm gereksinimi, İstanbul'un deprem riski taşıdığına anlaşılmaya başlamıştır.

İstanbul'un Merkezi İş Alanı (MİA) 1900'lu yılların başında Karaköy civarında kurulmuştur. Bu merkez, 1950'lerde Taksim-Şişli'ye yönelmiş ve bugün bulunduğu alan olan Zincirlikuyu - Maslak hattına taşınmıştır. Bugünün İstanbul'unun merkezi iş alanı, şehrin Avrupa yakasındaki Mecidiyeköy Maslak arasındaki Büyükdere Caddesi boyunca uzanmaktadır. Diğer alt merkezler, Asya yakasında Altunizade, Kavacık ve Kozyatağı; Avrupa yakasında ise, Atatürk Uluslararası Havalimanı'nın yakın komşuluğundaki Yenibosna'dır.

Şehrin ilk endüstri alanları, E5 karayolu etrafında konumlanmıştır. E5 koridorunun endüstri kullanımından, ticari kullanıma dönüşmesi nedeniyle, sanayi artık TEM otoyolu çevresinde toplanmaktadır. İstanbul'un endüstri alanları, üretim amacından çok lojistik amaçlı olarak kullanılmaktadır ve fabrikalar, komşu şehirlere ya da diğer büyük Anadolu şehirlerine taşınmaktadır.

Perakende ticaret, Akmerkez, Galleria, Carrousel, Carrefour İçerenköy, Carrefour Ümraniye, Capitol, Migros Beylikdüzü, Olivium, Nautilus, Metrocity, Flyinn ve Profilo gibi alışveriş merkezlerinde yoğunlaşmaktadır. Alışveriş merkezlerinin yanında, Rumeli Caddesi, Abdi İpekçi ve Bağdat Caddesi de İstanbul'daki perakendecilerin vazgeçilmez cadde üzeri ticaret tercihleri arasındadır.

Gayrimenkul piyasalarının mali piyasalardaki gelişmelere gecikmeli bir tepki verdiği bilinen bir olgudur. 2004 yılında, İstanbul'daki konut, sanayi, perakende ve otel taşınmazları için oldukça dengeli pazar koşullarının olduğu söylenebilir. Ofisler için talep fazlası sunum devam ederken, denge noktası da artık çok uzak

görünmemektedir. 2005 yılında, özellikle perakende ve sanayi taşınmazlarındaki değerler, önemli artış göstermiştir.

İstanbul'daki gayrimenkul pazarının şu an için oldukça dengeli bir yapılanma içerisine girdiği söylenebilir. Piyasada yerli yatırımcının hakimiyeti söz konusuysa, gerek ekonomideki denge, gerekse AB üyeliği beklentileri 2006 yılından itibaren yabancı yatırımcıların gayrimenkul piyasasına hızla girdiği görülmüştür.

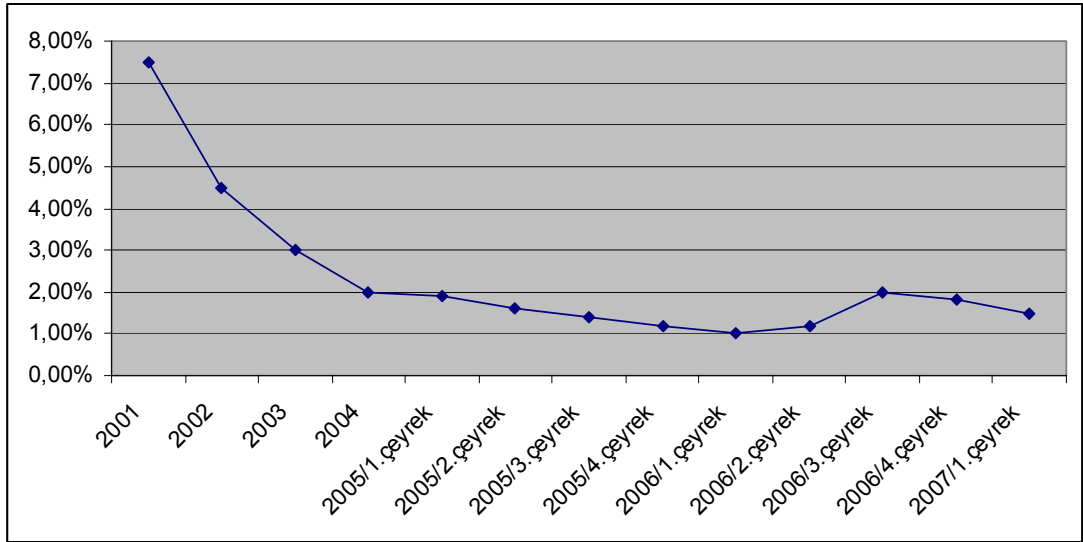
Konut sektöründe ise 2007 için özellikle olumlu bir beklenti hakimdir. İpoteğe dayalı konut kredisinin (Mortgage) 2007 yılı başından itibaren devreye girmesi ile yerli ve yabancı yatırımlarda önemli artışlar beklenmektedir.

3.1. Konut Sektörünün Tanımı

2001 yılında yaşanan ekonomik krizi takiben son yıllarda Türkiye'de konut sektörü, ekonomik koşullardaki düzelme ve istikrarlı siyasal ortam sayesinde canlanmaya başlamıştır. Özellikle, Avrupa Birliği doğrultusunda yaşanan gelişmeler, son 4 yılda gerçekleşen yüksek GSYİH, özel tüketim harcamalarındaki artış ve tüketici fiyat endeksindeki düşüş, konut-rezidans sektöründe olumlu etkiler yaratmıştır.

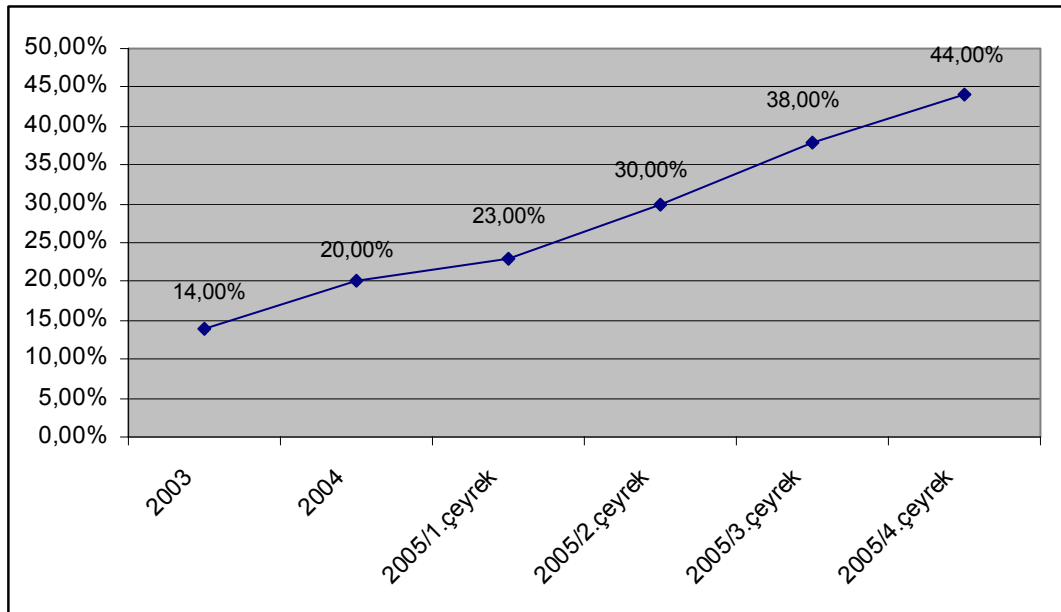
Ayrıca bankaların faiz oranlarını düşürmesi sayesinde artan tüketici kredisi kullanım hacmi, konut-rezidans sektörünü hareketlendirmiştir. Konut kredisi kullanımı önemli ölçüde artarak 2005 yılında tüm tüketici kredilerinin %44'üne karşılık gelen 9,3 milyar ABD dolarına, 2006 yılında ise yaklaşık 16,6 milyar ABD dolarına erişmiştir. Orta vadede ise konut kredilerine ilişkin sektör hacminin 30-40 milyar ABD dolarına ulaşması beklenmektedir.

Aşağıdaki tablolar son yıllarda Türkiye'deki faiz oranları ve konut kredilerindeki değişimleri göstermektedir:



Şekil 3.1 : Konut Kredileri Faiz Oranları

2001 yılı ortalarında %7,50'lerde seyreden konut kredisi faizleri 2005 yılında %1,00'lere kadar gerilemiştir. 2006 yılı Mayıs ayında ekonomideki çalkantılar sonucunda %2,00'lere yükselen kredi faizleri, 2007 yılı itibariyle %1,50 oranına gerilemiştir.



Şekil 3.2 : Konut Kredilerini Toplam Tüketici Kredileri İçindeki Payı

2003 yılında konut kredilerinin toplam tüketici kredileri içindeki oranı %14 iken, 2005 yılı sonunda bu oran %44'e ulaşmıştır.

Kamuoyunda “Mortgage Yasası” olarak bilinen yeni ipoteğe dayalı konut kredisi yasası, 2007 yılı başında Türkiye Büyük Millet Meclisi’nden onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ve tamamlayıcı yönetmelikleri ile uygulanmaya başlanacak konut kredilerinin birincil ve ikincil gayrimenkul piyasalarında fiyatları yukarıya çekmesi ve konut-rezidans sektörünü olumlu etkilemesi beklenmektedir.

Mortgage sisteminin devreye girmesi ile konut kredisi / GSMH oranında ve konut alımlarında artış beklenmektedir. Ekonomik koşullardaki gelişmeye bağlı olarak bankaların ve finans kuruluşlarının neredeyse 25 yıla kadar vadeli konut kredileri vermeye başlamasına rağmen, Türkiye’de ortalama kredi vadesi 6-7 yıl ile sınırlı kalmaktadır. En çok konut kredisi İstanbul, Ankara ve İzmir’de orta ve üst sınıf tüketiciler tarafından kullanılmaktadır. Tüketicilerin taleplerine paralel olarak geniş ölçekli ve çok daireli büyük konut projelerine hız verilmiş fakat kredi sistemlerinin değişmiş olması, ekonomik istikrar ve faiz oranlarındaki düşüşler sayesinde sektörde halen talep fazlası mevcuttur.

Türkiye’de kredi kullanım miktarları özetlenecek olursa, kullanılan konut kredisi 2005 yılı içerisinde %140 oranında artmış ve 2005 yılı sonunda 9,3 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. Böylelikle konut kredilerinin toplamı GSMH’nin %3’üne erişmiş, 2006 yılında ise toplam konut kredisi kullanımı yaklaşık 16,6 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiş, toplam GSMH’nin yaklaşık olarak %4’ü olmuştur. Bu oran, ABD’de %53, Avrupa ülkelerinde %40 ve Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ise %5-15 civarındadır.

3.1.1. İstanbul Konut-Rezidans Piyasası

2000 yılı nüfus sayımına göre İstanbul nüfusu 10 milyon iken, 2007 yılında bu rakamın 12 milyon olması hesaplanmıştır. İstanbul’un aldığı göçlere bağlı olarak, nüfus artış oranı %4,23 ile ülke ortalamasından çok yüksektir. (Savills Kuzeybatı, 2005 İstanbul Gayrimenkul Raporu)

İstanbul’daki hızlı kentleşme, konut talebindeki artışı da beraberinde getirmiştir. Son yıllarda her çeşit konut üretiminin artması ile birlikte bir birine benzer projeler ortaya çıkmaya başlamıştır. Özellikle, şehir merkezinde üst gelir grubuna hitap eden projelerde, geliştiriciler, değişen kullanıcı taleplerini karşılamak amacıyla sundukları ürünlerin kalitesini ve konforunu artırma eğilimine girmişlerdir. Şehir merkezinde yaşamayı tercih eden üst gelir grubunun özellikleri,

- Günün büyük bir bölümü işyerinde geçirmesi,
- Ev işlerine zaman ayıramadığından dolayı bu hizmeti dışarıdan almak istemesi,
- Kentin sosyal hayatına ve eğlence dünyasına yakın olmak istemesi,
- Oturduğu yerin prestijli bir konumda olmasını tercih etmesidir.

Bu değişen talepler doğrultusunda, 90'lı yıllarda İstanbul konut piyasasına “rezidans” kavramı girmiştir. Rezidans tipi konutlar, kullanıcıya 5 yıldızlı otel konforunu sunan, tasarım ve malzeme kalitesinin üst düzeyde olduğu, içinde sosyal tesisi bulunan, elit kesime hitap eden projelerdir. Sunduğu hizmetler:

- o Kişisel alışveriş ve teslimat hizmetleri, market alışverişi, kuru temizleme, eczane, alışveriş yardımı ve danışmanlığı
- o Oda servisi, ev içi ziyafet ve yeme içme hizmetleri
- o Telefon ve mesaj hizmetleri
- o Uyandırma hizmeti
- o Yerel ve uluslararası posta, gönderme ve paket hizmetleri
- o Araç kiralama veya uçak kiralama hizmetleri
- o Seyahat Acenteliği hizmetleri
- o Valet park hizmeti
- o Her rezidans için tahsis edilmiş otopark alanı
- o Konuk araçları park yeri
- o Otel Misafirleri için günlük rezidans temizliği
- o Bebek bakıcısı
- o Çiçek tedarik hizmeti
- o 24 saat gelişmiş kişisel güvenlik ve koruma hizmeti
- o Kablosuz veya kablolu Internet
- o Teknik destek hizmeti
- o Kuaför ve terzi sağlama hizmeti
- o Özel depolama
- o Evcil hayvan bakımı ve bakıcılığı hizmeti

3.1.2. Levent – Maslak Bölgesi Rezidans Projeleri

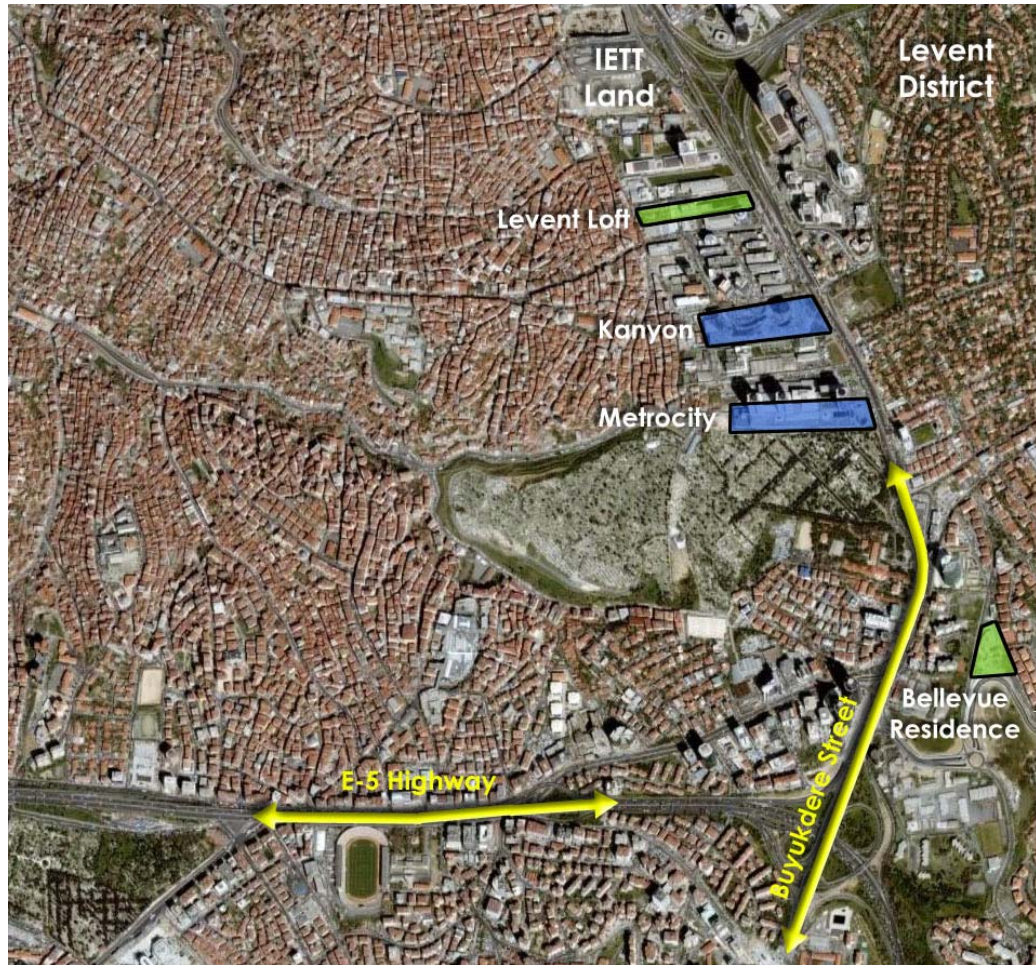
Son yıllarda bölgede gerçekleştirilen rezidans projeleri İstanbul'un en gözde konutları olmuştur. Konforlu ve prestijli yaşam alanlarını tercih eden üst gelir grubu, Levent MİA'sı ve etkilenme alanı içerisindeki rezidans projelerine yoğun ilgi

göstermektedir. Bu projelerden bazıları aşağıdaki tabloda görülmektedir:

Tablo 3.1 : Levent – Maslak Bölgesi’ndeki Bazı Rezidans Projeleri

Proje	Konum	Daire	Birim Fiyat (\$/m2)	Bitiş Tarihi	Satış Oranı
Kanyon	Levent	179	5.500 - 6.800	2006	100%
Bellevue	Levent	56	5.800 - 7.800	2007	35%
Levent Loft	Levent	144	3.300 - 4.500	2007	80%
Metrocity	Levent	203	3.000 - 4.600	2005	100%
Akmerkez	Etiler	85	5.700 - 7.000	1993	100%
Maya	Etiler	280	3.900 - 6.600	2000	100%
Mashattan	Maslak	754	3.500 - 4.200	2008	70%
Mesa Maslak	Maslak	336	2.500 - 2.800	2005	100%
İstinye Park	İstinye	400	3.500 - 3.700	2008	-
Royal Konakları	İstinye	115	2.400 - 3.200	2005	100%

Bölgedeki rezidans projelerinin metrekare birim fiyat aralığı 2.400 ABD doları ile 7.800 ABD doları arasındadır. Bu fiyatlar, projelerin yapım tarihi, sunduğu özellikler, konumu, manzara durumu, komşu yapılaşmalar ve ulaşım durumuna göre değişim göstermektedir.



Şekil 3.3 : Levent MİA’sında Bazı Rezidans Projeleri

Bölgedeki arsa stoğundaki yetersizlik, sınırlı sayıda gerçekleştirilen projelerde de fiyatların hızla yükselmesine neden olmaktadır. Geliştiriciler, Levent MİA'sında hayata geçirdikleri projeleri "prestij sembolü" olarak lanse ederek İstanbul ortalamasının çok üstünde satış değerlerine ulaşmaktadırlar.

İstanbul'un önemli bir merkezi olan Levent – Maslak aksı, erişilebilirlik yönünden TEM, E-5 ve metro gibi bir çok ulaşım imkanına yakın olmasının yanında ciddi trafik problemleri de yaşamaktadır. Bölgedeki çok katlı yapılaşma hızla artarken, ulaşım altyapısına ve yeni otoparklara yatırım yapılarak kapasitenin artırımı bu problemlerin çözümü için gereklidir. Ayrıca, yakın gelecekte bölgeye erişimin, ağırlıklı olarak toplu taşıma sistemi ile yapılması ve özel araçla ulaşım konusunda çeşitli düzenlemelere gidilmesi gerekmektedir.

3.1.3. Bölgedeki Rezidans Projelerinin İncelenmesi

Kanyon

Konum	: Levent
Geliştirici	: İş GYO – Eczacıbaşı
Arsa Alanı	: 24.500 m ²
Başlangıç	: 2003
Bitiş	: 2007
Daire Sayısı	: 179



Şekil 3.4 : Kanyon

Kanyon, alışveriş merkezi, ofis ve rezidansı ile karma bir komplekstir. Levent’de, Büyükdere Caddesi’nin batı yakasında Eczacıbaşı Holding’in eski ilaç fabrikasının arsası üzerinde inşaa edilmiştir. Proje, yuvarlak hatlı özgün mimarisiyle dikkat çekmektedir.

Tablo 3.2 : Kanyon Projesi Konut Tipleri ve Satış Fiyatları

Daire Sayısı	Oda Sayısı	Daire Büyüklüğü (m2)	Satış Fiyatı (\$)		Birim Satış Fiyatı (\$/m2)	
			min	max	min	max
179	1+1	80-100	500.000	650.000	6.098	6.500
	2+1	118	650.000		5.508	
	3+1	187-193	1.250.000	1.300.000	6.684	6.736
	4+1	190	1.300.000		6.842	
	5+1	380	N/A		N/A	

Sosyal İmkanlar ve Hizmetler

- ✓ Alışveriş Merkezi
- ✓ Kapalı Havuz
- ✓ Açık Havuz
- ✓ Spor Salonu
- ✓ Kafe & Restoran & Bar
- ✓ Banka
- ✓ Sinema
- ✓ Kuaför
- ✓ Kuru Temizleme
- ✓ Sağlık Merkezi
- ✓ Solaryum
- ✓ Eczane

Altyapı

- ✓ Yapı Tarzı: Betonarme
- ✓ Isıtma – Soğutma: Doğal gaz, klima
- ✓ Otopark: Daire başına 1 araç
- ✓ Yangın Alarmı: Duman dedektörü ve sprinkler
- ✓ Güvenlik: Özel güvenlik personeli, güvenlik kameraları
- ✓ Güç Jenaretörü: Ortak alanlar için
- ✓ Diğer: Uydu bağlantısı, kablolu TV, internet bağlantısı

Avantajlar

- ✓ Özgün Mimari Tasarım
- ✓ Merkezi Konum

- ✓ Kolay Erişilebilirlik
- ✓ Yüksek Kalite İnşaat
- ✓ Güvenlik
- ✓ Sosyal İmkanlar
- ✓ Manzara
- ✓ Metro Bağlantısı

Dezavantajlar

- ✓ Kuzey Yönlendirme
- ✓ Rüzgar Sirkülasyonu

Levent Loft

Konum : Levent
Geliştirici : Ülker - Akfen
Başlangıç : 2006
Bitiş : 2007
Daire Sayısı : 144



şekil 3.5 : Levent Loft

Fabrika ve depo olarak kullanılan yapı üzerinde, önce ofis olarak planlanan ancak daha sonra “Loft Tarzı” rezidans kullanımı için tasarlanan projenin mimarı Murat Tabanlıoğlu’dur. Loft kavramı 1970’lerde Amerikalı sanatçıların mekan arayışıyla ortaya çıkan, günümüzde kentli kültürün, muteber bir yaşam tarzının yansıması

olmakla kalmayan aynı zamanda çağdaş mimari için de bir referans noktası oluşturmaktadır. Açık, sabit bölmelerle dayatılmamış, endüstriyel çağrışımlı bu mekanlar yaşam - iş - yaratıcılık işlevlerini aynı alanda çözümler, iç - dış ilişkisine bir esneklik getirmektedir (www.arkitera.com).

Tablo 3.3 : Loft Projesi Konut Tipleri ve Satış Fiyatları

Daire Sayısı	Oda Sayısı	Daire Büyüklüğü (m2)	Satış Fiyatı (\$)		Birim Satış Fiyatı (\$/m2)	
			min	max	min	max
113	1+1	105-125	347.550	533.000	3.310	4.264
31	2+1	130-215	498.000	982.000	3.831	4.567

Sosyal İmkanlar ve Hizmetler

- ✓ 24 Saat Kişisel Hizmet
- ✓ Kapalı Havuz
- ✓ Sağlık Klübü
- ✓ Masaj Odası
- ✓ Spa Merkezi
- ✓ Kafe & Restoran

Altyapı

- ✓ Yapı Tarzı: Güçlendirilmiş betonarme
- ✓ Isıtma – Soğutma: Doğal gaz, merkezi klima sistemi
- ✓ Otopark: Daire başına 1 araç
- ✓ Yangın Alarmı: Duman dedektörü ve sprinkler
- ✓ Güvenlik: Özel güvenlik personeli, güvenlik kameraları
- ✓ Güç Jenaretörü: Ortak alanlar için
- ✓ Diğer: Uydu bağlantısı, kablolu TV, internet bağlantısı

Avantajlar

- ✓ Merkezi Konum
- ✓ Kolay Erişilebilirlik
- ✓ Yüksek Kalite İnşaat
- ✓ Güvenlik
- ✓ Yeşil Alanlar

Dezavantajlar

- ✓ Yok

Metrocity

Konum : Levent
Geliştirici : Yüksel İnşaat
Arsa Alanı : 24.000 m²
Başlangıç : 1997
Bitiş : 2005
Daire Sayısı : 203



Şekil 3.6 : Metrocity Millenium

Karma kullanımlı olarak kullanılan kompleks, 3 bloktan oluşmaktadır. Bloklardan ikisi rezidans, biri ise ofistir. Metrocity'nin en büyük avantajı Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan metro istasyonuna doğrudan giriş sağlamasıdır.

Tablo 3.4 : Metrocity Projesi Konut Tipleri ve Satış Fiyatları

Daire Sayısı	Oda Sayısı	Daire Büyüklüğü (m2)	Satış Fiyatı (\$)		Birim Satış Fiyatı (\$/m2)	
			min	max	min	max
36	1+1	91-121	475.000	560.000	3.926	4.628
12	2+1	145	N/A		N/A	
26	2+1	170-176	660.000	770.000	3.750	4.529
60	3+1	205-282	790.000	850.000	3.014	3.854
44	4+1	302	950.000	1.150.000	3.146	3.808
15	5+1	372	N/A		N/A	
1	5+1	372	N/A		N/A	

Sosyal İmkanlar ve Hizmetler

- ✓ Alışveriş Merkezi
- ✓ Kapalı Havuz
- ✓ Açık Havuz

- ✓ Açık Tenis Kortu
- ✓ Açık Yürüme ve Dinlenme Alanı
- ✓ Spor Salonu
- ✓ Kafe & Restoran & Bar
- ✓ Konferans Salonu
- ✓ Banka
- ✓ Sinema
- ✓ Kuaför
- ✓ Kuru Temizleme
- ✓ Sağlık Merkezi
- ✓ Solaryum
- ✓ 24 Saat Resepsiyon
- ✓ 24 Saat Doktor ve Ambulans

Altyapı

- ✓ Yapı Tarzı: Betonarme
- ✓ Isıtma – Soğutma: Doğal gaz, klima
- ✓ Otopark: Toplam 2.300 araç
- ✓ Yangın Alarmı: Duman dedektörü ve sprinkler
- ✓ Güvenlik: Özel güvenlik personeli, güvenlik kameraları
- ✓ Asansör: Deprem sensörlü asansör sistemi
- ✓ Güç Jenaretörü: Ortak alanlar için
- ✓ Diğer: Uydu bağlantısı, kablolu TV, internet bağlantısı, ev sinema sistemi

Avantajlar

- ✓ Merkezi Konum
- ✓ Kolay Erişilebilirlik
- ✓ Yüksek Kalite İnşaat
- ✓ Güvenlik
- ✓ Sosyal İmkanlar
- ✓ Manzara
- ✓ Metro Bağlantısı

Dezavantajlar

- ✓ Yok

3.2. Ofis Sektörünün Tanımı

İstanbul'da yaşanan hızlı kentleşme şehrin genişlemesini hızlandırdığı gibi, kentin nizami yapısını da değiştirmiştir. Ticaret merkezleri, hızla gelişen ulusal ve uluslar arası şirketlere ve yeni teknolojinin gereksinimlerine ayak uydurabilmek için yapısal bir dönüşüme maruz kalmış ve şehrin ana eksenini boyunca konumlanmaya başlamışlardır. Eski kentsel yapıların terk edilmesi ile yüksek ofis bloklarından oluşan yeni merkezler, ulaşımın daha kolay ve yeni altyapıların bulundukları yerlerde yoğunlaşmışlardır. Bu oluşum çerçevesinde Avrupa yakasında oluşan yeni merkezi iş alanları: Zincirlikuyu, Levent, Maslak, Etiler ve Havaalanı'dır. Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA ise yeni oluşumlar arasında eskiden beri önemini koruyan en önemli alandır.



Şekil 3.7 : Merkezi İş Alanları

Türkiye'de toplam ofis alanlarının %82'si, bankaların %29'u ve sigorta şirketlerinin %36'sı ekonomik ve finansal başkent olan İstanbul'da bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul, hizmet sektöründe yer alan çok uluslu firma sayısındaki düzenli artışa bağlı olarak hizmet firmaları açısından Avrupa'nın sayılı metropoller arasında önemli bir yer edinmiştir.

Türkiye'ye doğrudan yabancı yatırım (DYY) tutarı 2005 yılında 8,7 milyar ABD doları olarak gerçekleşirken, 2006 yılında bu rakam iki katından fazla artarak 18,5 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Hazine Müsteşarlığı).

İstanbul, Türkiye’de bulunan ve %60’ı hizmet sektöründe faaliyet gösteren DYY firmalarının %78’ine ev sahipliği yapmaktadır. Bu gelişmelerin sonucunda İstanbul’daki ofis alanlarına olan talep önemli ölçüde artmış ve gayrimenkul sektöründeki büyüme tetiklenmiştir. İstanbul’da bu güne kadar gerçekleşen yabancı yatırımlar temel alındığında, halihazırda bulunan ve proje aşamasında olan elit ofis alanlarına en fazla talep finans, medya, bilişim teknolojileri sektörleri ile profesyonel, bilimsel ve teknik hizmet veren firmaları tarafından gösterilmesi beklenmektedir.

2006 yılı itibariyle İstanbul’da yaklaşık 2.200.000 m² ofis alanı bulunmaktadır. Bu alanları yüksek ve düşük kaliteli ofis alanları şeklinde iki temel kategori altında incelemek mümkündür. Bu kategoriler yüksek kalitede “A” sınıfı, orta kalitede “B” sınıfı, düşük kalitede “C” sınıfı olarak değerlendirilmektedir. İstanbul’da ofis alanlarına olan talep doğrultusunda toplam 1.700.000 m² A ve B sınıfı ofis alanı bulunurken, bu alanın 1.350.000 m²’si A sınıfı ofis alandır. 2006 yılı içerisinde ofis kategorilerinde ortaya çıkan artış oranlarına bakıldığında ise A sınıfındaki artış %5 iken toplam ofis alanlarındaki artış %4 olarak gerçekleşmiştir.



Şekil 3.8 : Levent Merkezi İş Alanı

MİA bölgesinde ofis talebinin özellikle son dönemde yaşanan olumlu ekonomik gelişmelerden etkilendiği söylenebilir. Bu gelişmeler sonucu, özellikle Levent Bölgesi’nde ortalama ofis kira değerlerinde yükseliş yaşanmaktadır. Ofis talebinin artması ile birlikte, boşluk oranlarında belirgin bir düşüş yaşanmaktadır. Önümüzdeki yakın dönemde, Levent Bölgesi’ndeki ofis talebinin artması ve pazara

girmesi muhtemel ofis arzı olmamasından dolayı, boşluk oranının daha da düşmesi beklenmektedir. Ancak Kanyon projesinin pazara girmesi ile birlikte boşluk oranın geçici olarak %8-9 seviyelerine çıkması beklenebilir.

İstanbul ofis sektöründe A sınıfı ofislere olan gereksinimin artacağı tahminine bağlı olarak, boş ofis alanlarının azalması ve özellikle yeni yapılan plazalarda bulunan yüksek kaliteli ofis kiralalarının artması beklenmektedir. Helen inşaat halinde bulunan ofis alanlarının birkaç yıl içerisinde tamamlanması ile mevcut ofis stoğuna yaklaşık 224.500 m2 ofis alanı eklenecek ve bu alanların %70'i, yaklaşık 157.000 m2 Avrupa yakasında en yoğun olarak Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA'da yer alacaktır.

3.2.1. Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA Ofis Sektörü

İstanbul'da ofis binaları, oteller, finans kuruluşları, kongre ve alışveriş merkezlerinin yoğunlaştığı MİA'ları incelendiğinde, son yıllarda büyük bir değişim yaşandığı gözlemlenmektedir. Duruma en iyi örnek olarak, 20 yıl önce İstanbul'un en eski ve elit MİA'sı olan Taksim'de artık çoğunlukla B ve C sınıfı ofis binaları bulunmakta iken eskiden 3-4 katlı binaların bulunduğu Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA'da ise artık A sınıfı ofis bloklarından oluşan plazaların yer almakta olduğu gösterilebilir.

Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA'nın İstanbul GSYİH'sındaki payı %13,2'dir. Bu oranın önemi Anadolu yakasının tamamının katkısı olan %8,4 ile karşılaştırıldığında daha da belirginleşmektedir. İstanbul ise Türkiye GSYİH'sinde %21'lik katkı payı ile ekonominin ana itici gücünü oluşturmaktadır.

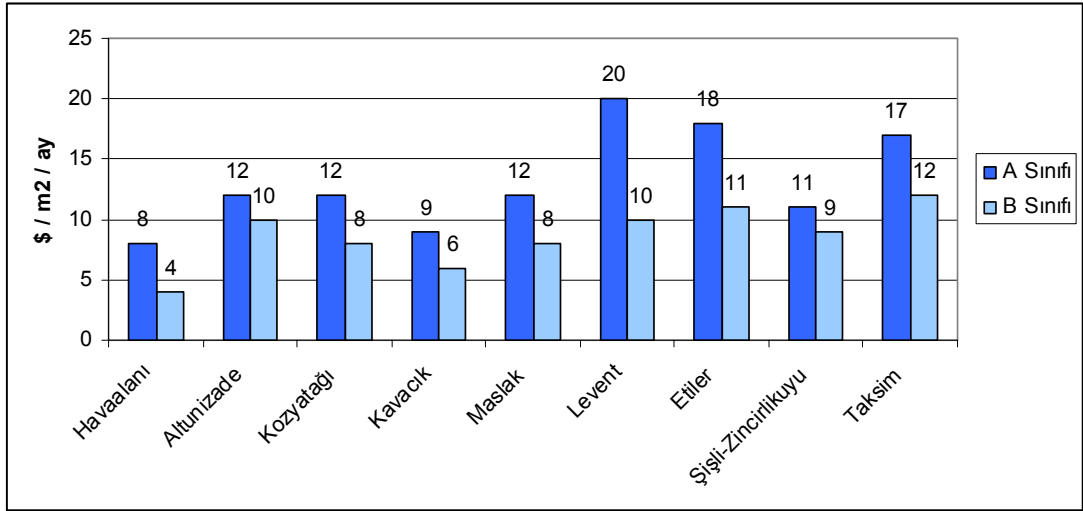
Türkiye ekonomisinin olumlu gidişatı ile beraber holdingler ve çok uluslu şirketler genellikle Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA'da, Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan her türlü imkana sahip yüksek profilli ofis bloklarında konumlanmaya başlamışlardır. Yaşanmakta olan talep artışı ve İstanbul ofis sektörünün gelişmesi sayesinde 2006 yılı sonuna doğru İstanbul'daki elit plazalardaki ofis alanlarının kiralari aylık metrekare başına ortalama olarak 20 ABD dolarına, aylık ortalama getirileri ise %9,5-10 aralığına ulaşmıştır.

Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA ve Büyükdere Caddesi'nde bulunan ofis alanlarına yönelik talep artışı son derece belirgin olup, Türkiye ekonomisindeki iyileşmeye paralel olarak gerçekleşen işlem sayısında artış yaşanmıştır. Aşağıdaki tablo İstanbul ofis sektöründe 2006 yılı içinde gerçekleşen başlıca işlemleri özetlemektedir:

Tablo 3.5 : 2006 Yılı İçinde Gerçekleşen Başlıca İşlemler

Ofis Binası	Konum	Şirket	Alan (m2)
Maya Akar	Esentepe	Capital Partners	545
Maya Akar	Esentepe	Fortis	1.000
Özsezen Plaza	Esentepe	HSBC	9.350
Döлтаş Binası	Esentepe	TNS Piar	2.220
Enka Han	Esentepe	Property International	369
Maya Akar	Esentepe	Price Waterhouse Coopers	1.090
Maya Akar	Esentepe	Oxford	545
Karamancı Binaları	Esentepe	Shell	8.000
Barbaros Plaza	Beşiktaş	Cefic	657
Barbaros Plaza	Beşiktaş	Garanti Bankası	7.500
Toprak Plaza	Beşiktaş	ECE Türkiye	2.750
Toprak Plaza	Beşiktaş	Adidas	1.375
CEM İş Merkezi	Şişli	Canwest	1.450
CEM İş Merkezi	Şişli	İhlas Sigorta	1.800
Şişli Plaza	Şişli	Emirates Havayolları	962
Akmerkez	Etiler	Zorlu Grubu	1.000
Akmerkez	Etiler	Quintiles	450
Akmerkez	Etiler	3M	600
Maya Plaza	Etiler	Schering Plough	1.725
Maya Plaza	Etiler	HSBC Özel Bankacılık	550
Maya Meridyen	Etiler	Tesco Kipa	1.200
Maya Meridyen	Etiler	Multi Turkmall	700
Yapı Kredi Plaza	Levent	IRU	250
Kanyon	Levent	Euro Hypo	600
Kanyon	Levent	Merril Lynch	1.167
Kanyon	Levent	IFC	2.334
Kanyon	Levent	Glencore	500
Kanyon	Levent	Morgan Stanley	1.167
Kanyon	Levent	Regus	1.167
Tekfen Tower	Levent	Deutsche Bank	2.500
Sun Plaza	Maslak	Emaar Properties	778
Sun Plaza	Maslak	Deloitte & Touch	7.002
Sun Plaza	Maslak	Landmark	528
Sun Plaza	Maslak	ST Loader	1.168
Sun Plaza	Maslak	General Electric	3.890
İz Plaza Giz	Maslak	Doğu Pharmaceuticals	900
Arı Teknokent	Maslak	Oxygen	700
Nurol Plaza	Maslak	Ferring Pharmaceuticals	500
Süzer Plaza	Taksim	Gap International	1.400

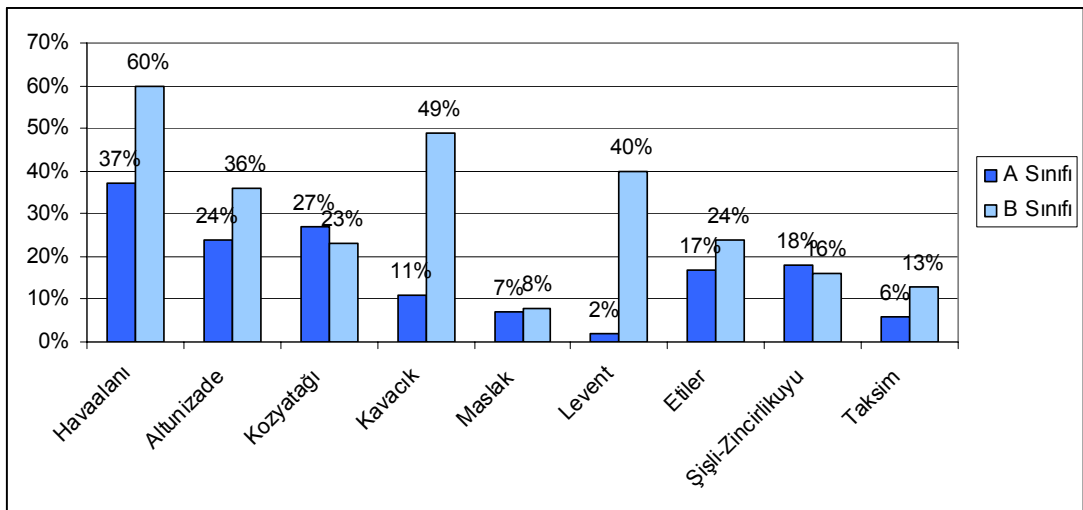
Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA’da kaliteli ofis alanlarına yönelik talep artışı ile arzın yetersiz kalması bu bölgede ofis alanlarındaki boş yer oranlarında azalama, kiralarda ise artış sağlamıştır. 2004 yılı sonu itibariyle Avrupa yakasında boş yer oranı %16,3’den %11,8’e, Anadolu yakasında ise %45,3’den %28,9’a gerilemiştir. 2005 yılında ise yıllık kira değerleri sırasıyla Avrupa ve Anadolu yakasında %16 ve %15 oranlarında artmıştır.



Şekil 3.9 : 2006 Yılı Bölgelere Göre Aylık Ofis Kira Ortalamaları

Grafikte de görüldüğü gibi Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA içerisinde yer alan ofislerin aylık ortalama kira değerleri İstanbul ortalamasından daha yüksektir. Bu bölgede aylık kira ortalaması metrekare başına 20 ABD doları ile Levent göze çarpmaktadır. Son yıllarda ofis talebinin bir bölümü Maslak bölgesine doğru kaymış olsa bile Boğaz köprülerine, diğer iş merkezlerine ve çevre yollarına ulaşım kolaylığı sayesinde Levent bölgesi hala önemini korumaya devam etmektedir.

2005 ve 2006 yılları boyunca sağlanan ekonomik istikrar ve Avrupa Birliği'ne uyum sürecinde atılan önemli adımlar sayesinde ülkeye giren DYY miktarında kayda değer bir artış gerçekleşmiştir. DYY miktarındaki artış ile İstanbul'un önemli merkezi iş alanlarında bulunan yüksek kaliteli A sınıfı ofis alanlarına yönelik talep artmış ve ofis alanlarındaki boşluk oranları azalmıştır.



Şekil 3.10 : 2006 Yılı Bölgelere Ofis Alanlarındaki Boşluk Oranları

Son yıllarda İstanbul'da ofis sektörünün eğilimleri incelendiğinde Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA'da bulunan ofis alanlarına yönelik talep artışı hakkında birçok somut veri ortaya çıkmıştır. Öncelikle, yeni ofis tedariği devam etmesine rağmen taleplerdeki artış sayesinde kira birim fiyatları etkilenmeden sektördeki boş yer oranı azalmış, %5-10 civarında sabitlenmiştir. Ayrıca İstanbul'da bulunan diğer önemli MİA'lar ile karşılaştırıldığında ortalama değerlerden daha yüksek seviyelerde olduğu gözlemlenmektedir. Bütün bu veriler Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA'nın A sınıfı ofis arzında önemli bir yere sahip olduğunu göstermektedir.

3.2.2. Büyükdere Aksında Bulunan Başlıca Ofisler

1. Levent Plaza, Levent MİA'nın batısında, 8.519 m²'lik bir alan üzerine inşaa edilmiştir. Plazanın yer üstündeki toplam inşaat alanı 21.282 m², yer altındaki inşaat alanı ise 43.427 m² olup, toplamda 64.709 m²'dir. Plazadaki aylık kira bedeli brüt metrekare başına 22 ABD doları, net metrekare başına ise 28 ABD dolarıdır. Ayrıca işletme masrafları için metrekare başına 4 ila 5 ABD doları tahsil edilmektedir.



Şekil 3.11 : Levent Plaza

Barbaros Plaza, Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA'sına yakın mesafede bulunan Beşiktaş'da konumlanmış, İstanbul'un ilk ikiz kuleleri olarak 1987 yılında inşaa edilmiştir. Kulelerin her biri 24 katlı, 90 metredir.

Garanti Bankası Genel Müdürlük Binası, Büyükdere Caddesi üzerinde, 7.500 m²'lik bir alanda A sınıfı ofislerden oluşmaktadır. Yer üstünde 22, yer altında ise 7 kat ile

toplam 65.595 m2 inşaat alanına sahip olan bina, yalnızca Garanti Bankası tarafından kullanılmaktadır.

Özsezen İş Merkezi, Zincirlikuyu bölgesinde Büyükdere Caddesi üzerinde yer almakta olup 11 katlı 3 bloktan oluşmaktadır. B sınıfı ofis katlarının bulunduğu iş merkezinde, her blokta 8.000 m2 olmak üzere, toplam 24.000 m2 brüt kiralanabilir alan bulunmaktadır. İş merkezinin büyük bölümünü; C bloğun tümünü ve B bloğun bir kısmını HSBC kullanmaktadır.

Harmanlı Giz Plaza, Levent MİA'nın kuzeyinde, Maslak bölgesinin girişinde yer almaktadır. Plaza 23 kattan oluşup, net kiralanabilir alanı 9.230 m2'dir. Aylık metrekare başına düşen kira bedeli 12 – 15 ABD doları arasında olup, binada boş yer bulunmamaktadır.

Kanyon İş Merkezi, Büyükdere Caddesi üzerinde, Levent MİA'nın kuzey batısında yer almaktadır. Kanyon, bir ofis bloğu, bir rezidans bloğu ve alışveriş merkezinden oluşan çok fonksiyonlu bir kompleks olarak toplam 248..332 m2'lik inşaat alanına sahiptir. Her ofis katında 1.167 m2'lik alan, 26 katta toplam 29.903 m2 kullanım alanı bulunmaktadır. Aylık metrekare başına düşen kira bedeli ortalama 28 ABD doları ile bölgedeki en yüksek değere sahiptir.

Maya Akar, Büyükdere Caddesi üzerinde, Zincirlikuyu MİA'da bulunup, yer üstünde 27, yer altında 4 kat ile toplam 52.000 m2'lik toplam inşaat alanına sahiptir. Ofislerin aylık ortalama brüt kirası 13 ABD doları olup, her metrekare için aylık işletme masrafı olarak 4,4 ABD doları tahsil edilmektedir.

Akmerkez, İstanbulun sayılı semtlerinden Levent MİA'nın yanında yer alan Etiler'de bulunmaktadır. Toplam 3 bloktan oluşan kulelerin ikisi ofis, biri rezidans ve küçük bir apart otel olarak kullanılmaktadır. Ofis kuleleri 14 ve 17 katlı, rezidans kulesi 24 katlıdır.

Metrocity, Büyükdere Caddesi'nin batısında, metro istasyonunun yanında yer alıp, Kanyon ve Akmerkez gibi 3 bloktan oluşan karma kullanımlı bir komplekstir. 24 katlı

ofis kulesinde her kat 720 m²'lik kullanım alanına sahiptir. İnşaatı tümüyle tamamlanmış olan 720 m²'lik A sınıfı ofis katlarının satış fiyatı 2.500.000 ABD dolarıdır. Brüt alana düşen metrekare fiyatı 3.472 ABD dolarıdır.

İş Kuleleri, Büyükdere Caddesi'nin doğusunda, TEM ile kesiştiği kavşakta yer almaktadır. Kompleks, 18.443 m²'lik bir arazi üzerinde toplam 224.357 m² inşaat alanına sahiptir. Aylık metrekare başına ortalama 22 – 23 ABD doları kira değeri ile Kanyon İş Merkezi'nden sonra bölgedeki en pahalı ikinci iş merkezidir.



Şekil 3.12 : İş Kuleleri

3.3. Otel Sektörünün Tanımı

İstanbul hem nadir bulunan tabiat özellikleri hem yüzyıllar öncesinden günümüze kadar ulaşabilen tarihi eserleriyle çekici bir turizm merkezidir. Beş yıldızlı otellerde 2004 ve 2005 yıllarında sırasıyla %65 ve %75 doluluk oranları ile İstanbul, Avrupa'da en yüksek doluluk oranına sahip şehir olmuştur (Deloitte, 2006 İstanbul Otel Piyasası Raporu).

İstanbul'u 2004 yılında 3,5 milyon, 2005 yılında ise 4,2 milyon uluslararası turist ziyaret etmiştir. Bu ziyaretçilerin ortalama kalış süresi 2,6 gündür. İstanbul Büyükşehir Belediyesi gelecek yıllarda bu rakamı 10 milyona çıkarmayı hedeflemektedir.

2007 yılında turizm sektöründe ortalama olarak dünyada %5, Avrupa'da ise dünya

ortalamasının altında kalarak %3,1 büyüme beklenmektedir. Türkiye, Kıbrıs ve İsrail’de turizm sektörü için Avrupa bölgesinin iki katı büyüme beklenmektedir (The World Tourism & Travel Council).

3.3.1. İstanbul’daki Oteller

İstanbul’da otel piyasasında 2005 yılı itibariyle ciddi bir hareketlenme başlamıştır. Özellikle Four Seasons, otel yatırımı konusunda başı çekmektedir.

Bu projelerin ilki halen Sultanahmet’te faaliyette bulunan Four Season’ın genişletilme çalışmalarıdır. Artan talebi karşılayamayan Four Seasons, mevcudundaki 60 odasını 100 odaya çıkarmıştır.



Şekil 3.13 : Four Seasons Otel Sultanahmet

Four Seasons’ın diğer projesi ise Ortaköy’deki Atık Ali Paşa Yalısı projesidir. Boğaz’daki bu alan Çırağan Otel’ine komşudur. 50 Milyon dolarlık yatırım düşünülen projenin 2006 yılında bitirilmesi beklenmektedir.

Radisson SAS otelleri de Türkiye’deki faaliyetlerine devam etmektedir. Yeni otel projesi için Feri Otelcilik ve Turizm firması ve Üçgen İnşaat ile işbirliği içerisine girmişlerdir. Beşiktaş Ortaköy’de yapılan otel, 5 yıldızlı ve 120 odalıdır.



Şekil 3.14 : Radisson SAS Ortaköy

Akfen ve Accor Otelleri de bir diğerk proje ortaklığıdır. Zeyinburnu'da Novotel ve İbis Otel olmak üzere iki otelin açılışını 2007 yılı başında gerçekleştirmişlerdir. Novotel, 4 yıldızlı ve 424 yatak İbis Otel ise 3 yıldızlı ve 456 yatak kapasitelidir.



Şekil 3.15 : Novotel ve İbis Otel Zeytinburnu

İstanbul'daki otellerin çoğı Avrupa Yakası'nda bulunduğı için Asya Yakası her türlü otel arzı açısından yetersiz kalmakta ve yatırıma gereksinim duymaktadır. İstanbul'daki otel arzını 3 kategori altında incelemek mümkündür:

- Kent Merkezinde Bulunan Oteller: Kongre Vadisi ve Boğaz sahil şeridi
- Eski Kent Merkezi ve Atatürk Havaalanı Çevresinde Bulunan Oteller: Eminönü, Sultanahmet, Yeşilköy
- Merkezi İş Alanında Bulunan Oteller: Gayrettepe, Levent, Maslak

İstanbul'da bulunan beş yıldızlı otellerin çoğunu uluslararası ve yerel otel zincirleri oluşturmaktadır. Son yıllarda İstanbul'da gerçekleştirilen UIA 2005 Mimarlık Konferansı, UEFA Şampiyonlar Ligi Finali, Formula 1 Türkiye Ayağı gibi organizasyonlar, kentin tanıtımına katkıda bulunarak popülaritesini arttırmış ve önemli bir buluşma merkezi olmasını sağlamıştır. Bu tarz etkinliklerin sayısının artması, otel yatırımlarının da artmasını sağlayacaktır.

İstanbul'da bulunan otellerin ortalama oda fiyatları, 2006 yılı ile beraber hızlı bir artış sürecine girmiştir.

Tablo 3.6 : İstanbul'daki başlıca 5 yıldızlı Oteller

Otel	Konum	Kapalı Alan (m2)	Oda Sayısı	Oda Fiyatı (\$)
The Plaza Otel	Beşiktaş	22.000	235	132
Conrad	Beşiktaş	56.000	590	175
Dedeman	Beşiktaş	20.160	335	110
Swissotel	Beşiktaş	85.000	571	250
Çırağan Kempinski	Beşiktaş	56.000	315	300
Sürmeli	Şişli	17.000	204	140
Ritz Carlton	Taksim	32.000	244	350
Hyatt Regency	Taksim	48.500	360	250
Ceylan Continental	Taksim	46.800	390	250
The Marmara	Taksim	47.000	387	150
Hilton	Taksim	79.000	497	275
Movenpick	Levent	N/A	249	130

Conrad Otel, iş merkezi bölgesinde ve Boğaz Köprüsü'ne en yakın otellerden biridir. Yakın zamanda "5 Star Diamond Award" ödülünü almış olan Conrad, 51 executive odası, suit daireleri ve uzun süreli kiralanan apart odaları da dahil olmak üzere 590 odaya sahiptir. Otelde toplam 3.000 m² genişliğinde ve birbirine bağlı 3 kata yayılmış olan konferans merkezinde 2 balo salonu, 30 toplantı salonu, ofis tarzı çalışma odaları ve 24 saat çalışan bir iş merkezi bulunmaktadır.



Şekil 3.16 : Conrad Otel

Swissotel Bosphorus, 24'ü süit, 157'si executive, 23'ü panoramik ve 147'si superior olmak üzere toplam 571 odaya sahiptir. Otel, müşterilerine 10 kişilik küçük toplantıdan 1.600 kişilik büyük bir ziyafete ya da 1.200 kişilik bir konferansa kadar her türlü olanağı sunmaktadır.



Şekil 3.17 : Swissotel Bosphorus

Çırağan Kempinski, boğazın kıyısında yer almaktadır. Osmanlı sultanlarının ikamet ettiği Çırağan Sarayı 16. yy'dan bu yana birçok defa yıkılıp yeniden yapılmıştır. Bina, 1986 yılında Kempinski grubu tarafından satın alınarak 1991 yılında yenilenmiştir. Saray kısmındaki süetlere ek olarak otelde 315 oda ve 18 konferans salonu bulunmaktadır.



Şekil 3.18 : Çırağan Kempinski

The Marmara İstanbul, birçoğu boğaz manzaralı 2 klüp katı, 16 junior süit, 2 executive suit, 2 presidential suit dairesi de dahil olmak üzere toplam 367 odası bulunmaktadır. Otelin, toplantı ve iş merkezi, 14 ila 50 kişinin katılabileceği 6 toplantı salonu vardır.



Şekil 3.19 : The Marmara İstanbul

Hilton Oteli, Taksim’de, iş, alışveriş ve eğlence merkezlerine yürüme mesafesinde bulunmaktadır. Otel müşterilerine iki yüzme havuzu, sağlık merkezi, sauna, Türk hamamı, solaryum ve masaj olanakları sunmaktadır. Otelin konferans tesisleri 11 toplantı salonu ile 2.000 kişi kapasiteli Hilton Kongre ve Sergi Merkezi’ni içermektedir.



Şekil 3.20 : Hilton Oteli

3.3.2. İstanbul'daki Kongre Merkezleri

Yeni yerler ve kültürleri tanıma isteği ve modernleşen ülke koşullarının da etkisiyle Türkiye bir çekim merkezi haline gelmekte ve en fazla tercih edilen turizm merkezlerinden biri olmaktadır. Buna paralel olarak bir çok Avrupa şehrine 2-3 saatlik uçuş mesafesi ile İstanbul en çok tercih edilen fuar ve konferans merkezlerinden biri haline gelmektedir. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı (Habitat II), Avrupa Güvenlik ve İşbirliği Teşkilatı Zirvesi (OSCE9 ve 17. NATO Zirvesi son dönemde İstanbul'da gerçekleştirilen önemli toplantılardan bazılarıdır.

Tablo 3.7 : İstanbul'daki Kongre Merkezleri

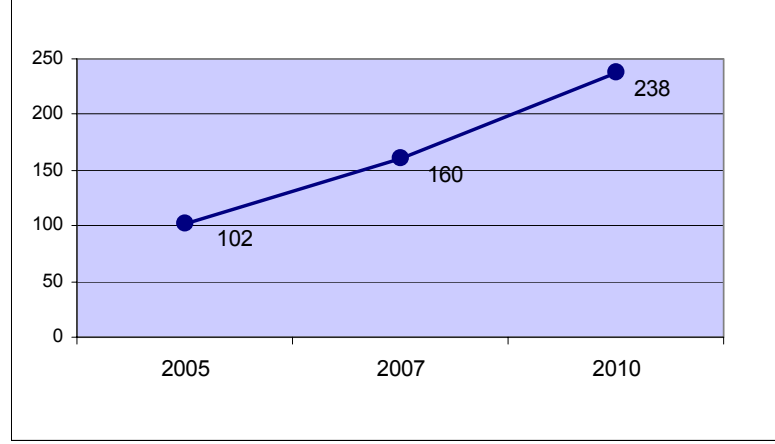
Otel	konum	Kapasite (kişi)	Alan (m2)
Conrad	Beşiktaş	550	1.607
Çırağan Kempinski	Beşiktaş	650	2.021
Swiss Bosphorus	Maçka	840	3.738
Merit Antique	Beyazıt	220	335
Akgün Otel	Fatih	855	1.200
Büyük Tarabya	Tarabya	200	1.013
Hilton	Harbiye	550	2.510
İstanbul Princess	Maslak	500	3.300
Hyatt Regency	Taksim	380	1.023
Ceylan Inter Continental	Taksim	670	2.200
Eresin Topkapı	Topkapı	450	2.000
The Marmara	Taksim	500	2.500
Polat Renaissance	Bakırköy	228	225
Holiday In Crown Plaza	Bakırköy	520	1.870
Klassis	Silivri	380	1.700
Dedeman	Esenetepe	520	780
Divan	Taksim	520	750
Büyük Sürmeli Oteli	Gayrettepe	580	600
Ortaköy Princess	Ortaköy	4.380	5.256
Çınar Otel	Yeşilköy	390	468
Marin Otel	Silivri	1.170	1.406
Radisson SAS Havaalanı	Sefaköy	1.030	1.236
The President Otel	Eminönü	540	726
The Plaza Otel	Beşiktaş	165	265
Zürh Oteli	Laleli	400	480
ICEC Lütfi Kırdar	Harbiye	9.015	4.876

3.4. Perakende Sektörünün Tanımı

Perakende, gelişim açısından Türkiye'de en ümit verici sektörlerden biri olup yıllık büyüme oranı yaklaşık %10-13'dür. 2005 yılı sonunda 80 milyar ABD dolarlık bir hacme ulaşmıştır. Sektörün büyümesine paralel olarak Türkiye'de tüketici harcamaları ve GSYİH 2005 yılında sırasıyla %8,7 ve %5,1 büyümüştür. 2005 yılında Türkiye'de perakende sektöründe toplam 1,5 milyar ABD doları tutarında

yabancı sermaye yatırımı yapılmıştır.

Türkiye’de alışveriş merkezlerinin sayısı 35 tanesi İstanbul’da olmak üzere 100 civarına ulaşmıştır. Bu sayının 2007 yılında 160, 2010 yılında ise 238’e ulaşması beklenmektedir. İstanbul’da halihazırda yapımı süren alışveriş merkezlerinin %60’ı Avrupa, %40’ı Anadolu yakasında bulunmaktadır.



Şekil 3.21 : Türkiye’de Alışveriş Merkezleri Sayısının Yıllara Göre Artışı

Kurumsal yatırımcılardan kaynaklanan talebin yüksek, buna nazaran alışveriş merkezlerine az yatırım yapılması nedeniyle Türkiye’de alışveriş merkezlerinin yıllık getirisi halen %9-9,5 civarında seyretmektedir.

3.4.1. İstanbul’daki Alışveriş Merkezleri

İstanbul ve Türkiye, alışveriş merkezi konsepti ile ilk defa Bakırköy’de bulunan Galleria ile tanıştı. Gerek stratejik konumu, gerekse öncülerinden biri olması nedeniyle Etiler’de bulunan Akmerkez, Türkiye’nin en başarılı alışveriş merkezlerinden biri olmuştur.

İstanbul’da büyük ölçekli alışveriş merkezlerinin toplam kapalı alanı yaklaşık 1.000.000 m² olup, toplam kiralanabilir alanı ise 858.000 m²’dir. Bu alan, Türkiye’deki toplam alışveriş merkezi alanının %41’ine karşılık gelmektedir. 2010 yılında ise İstanbul’daki toplam alışveriş merkezi alanının 1.470.000 m²’ye ulaşacağı tahmin edilmektedir.



Şekil 3.22 : İstanbul'daki Alışveriş Merkezlerinin Dağılımı

Tablo 3.8 : Levent Bölgesi'ndeki Alışveriş Merkezleri

AVM	Konum	GLA (m2)	Mağaza Sayısı	Kira (\$/m2/ay)
Akmerkez	Beşiktaş	34.800	246	200
Metrocity	Beşiktaş	32.000	160	110
Kanyon	Beşiktaş	37.500	160	170
Profilo	Şişli	36.500	207	N/A
Cevahir	Şişli	103.000	280	90

Akmerkez, Levent MİA'da Nispetiye Caddesi üzerinde seçkin bir yerleşim bölgesinde yer almaktadır. 1993 yılında açılışından bu yana başarılı bir alışveriş merkezi ve çok işlevli bir kompleks örneği olmuştur. Projenin öncü konsepti ve konumu, başarısındaki en önemli etkenlerdir.



Şekil 3.23 : Akmerkez Alışveriş Merkezi

Toplam inşaat alanı 180.000 m² olan kompleks, alışveriş merkezinin yanı sıra, ofislerin bulunduğu 14 ve 17 katlı iki kule ile 24 katlı rezidans binasından oluşmaktadır. 2502'ye yakın mağazası bulunan alışveriş merkezi üç avlu ile çevredeki ana yollara bağlanan üçgen bir alana yayılmıştır. Merkezde ziyaretçilere hızlı ve kolay dolaşım olanağı sağlayan 41 yürüyen merdiven, 2 panoramik asansör ve 30 asansör bulunmaktadır.

Metrocity, 2003 yılında finans ve iş merkezi Levent'te açılmıştır. Metro istasyonu ile doğrudan bağlantısı olan komplekste 24 katlı bir ofis bloğu ile 26'şar katlı iki adet rezidans bloğu bulunmaktadır.

52.000 m²'lik kapalı alanı bulunan alışveriş merkezinde 4 katta toplam 140 dükkan ve çok sayıda restoran yer almaktadır.

Kanyon, Levent'te 179 rezidans, 26 katlı ofis ve 37.500 m² mağaza alanından meydana gelmektedir. Alışveriş merkezinin mimari tasarımı doğal kanyonunu anımsatmaktadır. Toplam 160 mağazadan oluşan ve şehirde bir sokak havası veren alışveriş merkezi, misafirlerine açık havada dolaşarak alışveriş yapma imkânını kapalı ve güvenli bir mekanda yapabilme olanağını sunmaktadır.



Şekil 3.24 : Kanyon Alışveriş Merkezi

Cevahir Alışveriş Merkezi, 2005 yılında Şişli'de Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük alışveriş merkezi lansmanı ile açılmıştır. Toplam inşaat alanı 356.000 m² olan komplekste 103.000 m² kiralanabilir alan, 280 mağaza, 48 restoran bulunmaktadır.

Yaklaşık 5.000 hizmet çalışanı istihdam edilen merkezin otoparkı 2.500 araç kapasitelidir. Cevahir'in içinden metroya direk ulaşmak mümkündür.



Şekil 3.25 : Cevahir Alışveriş Merkezi

4. LEVENT İETT ARAZİSİ GELİŞTİRME PROJESİ

Gayrimenkul yatırımcıları yatırdıkları paranın gelecekte getireceği kazancın beklentisi içinde bir risk alırlar. Bu risk, projenin beklenen gelir getirilerini oluşturabilmesiyle ilgili varsayımların etkisine bağlı olarak değişir. Yatırımcının nihai kararı verebilmesi için gereken süreç ise fizibilite analizidir.

Bir gayrimenkul projesi, seçilen hareket yönü için, belirli kısıtlamalar ve mevcut kaynaklar dahilinde, açıkça tanımlanmış hedeflere ulaşmasında makul bir olasılık olması halinde “verimli” olarak tanımlanabilir (Graaskamp).

Herhangi bir gayrimenkulün yatırım önerisine ilişkin bir teklifin verimli olabilmesi için, gerek mevcut arazi kısıtlamalarına göre fiziksel açıdan; yasalar, kurallar ve arazi kullanım kısıtlamalarına göre yasal açıdan ve finansal açıdan verimli olmalıdır (Greer).

Gelir yaklaşımı ile değerlendirme analizi, bir gayrimenkulün en yüksek geliri getiren, en verimli kullanımda olduğu varsayılarak değerinin tespit edilmesidir (Barrons). Değerleme analizi ile fizibilite analizi, cevabı aranan soru açısından farklılık gösterse de ikisi de, çoğunlukla benzer analitik yapıyı kullanır. Her iki durumda da, bir gayrimenkulün oluşturacağı net gelir akışı tahmin edilir. Bu açıdan, her iki yöntemde de pazar verilerinin analizi gerekmektedir.

Bu verilerin toplanması aşağıdaki sırada yapılabilmektedir:

- Gayrimenkulün tanımlanması
- Pazarın tanımı ve arz-talep analizi
- Maliyet tahmini
- Satılacak ve kiralanacak alanların belirlenmesi
- Nakit akış tahminlerinin yapılması
- Değerlendirme

4.1. Proje Alanı ve Yakın Çevre Analizi

Arazi İstanbul Avrupa yakası Levent semtinde, Şişli ve Kağıthane belediyeleri sınırındadır. İstanbul'un plansız büyümesi ve bununla gelen trafik tıkanıklığına ek olarak modern ofis binalarının inşaatları, büyümeyi Büyükdere Caddesinin kuzeyine doğru yönlendirmiştir. Bu kuzeye doğru büyüme iş alanlarını Büyükdere koridoru üzerine yoğunlaştırmış, İstanbul'un temel merkezi iş alanı olarak Maslak ve Levent semtlerinin poplaritesini arttırmıştır.

Şehrin tüm bölgelerinden kolaylıkla ulaşılabilirliğinden dolayı, Levent İstanbul'un önemli bir alanı olmaya devam etmektedir. Arazi Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerine olan bağlantısından ve şehrin atardamar yolu olan Büyükdere Caddesi'ne olan yakınlığından dolayı, İstanbul Anadolu yakası ile de bağlantı sağlamaktadır.

Büyükdere Caddesi üzerinde, her iki yönden; ofis binaları, buna ek olarak ticaret alanları ve küçük bağımsız dükkanlar sıralanmıştır. Büyükdere caddesinin doğu bölgesi Beşiktaş belediyesine bağlı olarak konumlanmıştır ve batı bölgesi Şişli belediyesi yetkisi altındadır.

Büyükdere Caddesi'nin konut bölgesi orta gelir, yüksek-orta gelir ve yüksek gelir grupları şeklinde gelişmiştir. Genel bir kural olarak, Zincirlikuyu ve Levent bölgelerindeki konutlaşma hem sosyal altyapı, hem de inşaat kalitesi bakımından güney bölgelere göre daha iyi bir şekilde gelişmiş ve yüksek gelir grubuna hitap etmektedir. Etiler ve Ulus bölgesi baskın olarak konut bölgesi olup, yüksek kaliteli konut kapasitesine ve yüksek gelirli bir nüfusa sahiptir. Esentepe – Gayrettepe genel olarak B sınıfı ofis binalarına sahip olmasına rağmen, Gayrettepe bölgesinde yüksek katlı konut alanları da bulunmaktadır. Daha öncede belirtildiği gibi Levent ofis bölgesidir, fakat buna ek olarak bölgenin geneline çok amaçlı yapılar ve yüksek konut alanları yayılmış durumdadır.

Büyükdere Caddesi son 5 yılda temel ticaret koridoru olarak gelişmiş ve İstanbul'un diğer tüm bölgelerinden daha çok alışveriş merkezlerinin toplandığı bölgedir. İstanbulun en önemli 3 büyük alışveriş merkezi; Kanyon, Metrocity ve Cevahir bu cadde üzerinde konumlanmıştır. Profilo ve Akmerkez alışveriş merkezleri direkt olarak Büyükdere Caddesi'ne bağlanmasalar da, koridora çok kısa bir mesafeye konumlandırılmıştır. Tüm bu merkezler üst üste binen bir etki alanına sahiptir.

Aynı zamanda Levent semti, Türk Spor Yazarları Derneği sosyal klübü, Şişli Terakki Lisesi ve Turizm ve Otelcilik Lisesi gibi birçok okul ve eğlence etkinliklerine de ev sahipliği yapmaktadır. Levent Genel Cerrahi Merkezi, Dünya Göz Hastanesi ve SSK

Levent Dispanserisi bu alanın çevresinde konumlanmıştır.

4.1.1. Proje Alanının Konumu ve Ulaşılabilirliği

Levent bölgesi, İstanbul'un en merkezi alanlarından biridir ve her iki boğaz köprüsüne yakınlığından dolayı kolay ulaşılabilirliğe sahiptir. Bölgenin ulaşılabilirliği Eylül 2000 yılında tamamlanan Taksim – 4. Levent metro hattı ile artmıştır. Proje arazisi, günde yaklaşık olarak 140,000 kişi taşıyan metro hattı üzerinde bulunmakla beraber metro bağlantısı imkanına da sahiptir. Gelecek 3 yıl içerisinde, metro hattının doğuda Yenikapı, kuzeyde Ayazağa-Maslak yönünde uzatılacağı ve 17 km uzunluğa ulaşacağı beklenmekte ve bu durumun Levent'e ulaşımı daha da arttıracığı düşünülmektedir.



Şekil 4.1 : İETT Arazisinin Konumu

Metro hattına ek olarak, araziye Barbaros Bulvarı, güneyde Boğaziçi Köprüsü yolu, kuzeyde ise Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve Büyükdere Caddesi'nden ulaşılabilir. Arazinin ana damar üzerinde konumlanmasından dolayı arazi ulaşımı, hem özel hemde toplu taşıma ile çok rahat sağlanabilmektedir.

4.1.2. Proje Alanının Tapu Bilgileri ve İmar Durumu

Tapu Bilgileri

Aşağıda tapu kaydı ve niteliği ile imar durumu belirtilen parsellerin mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesine aittir.

Tablo 4.1 : Parsellerin Tapu Bilgileri

İlçe	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan (m2)
Şişli	Mecidiyeköy	304	1947	6	6.120
Şişli	Mecidiyeköy	304	1947	7	6.932
Şişli	Mecidiyeköy	304	1947	52	126
Şişli	Mecidiyeköy	304	1947	78	27.134
Kağıthane		247 DY 3b	8744	14	5.929
TOPLAM					46.241

İmar Durumu

Proje alanı, 19.05.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 24.06.2006 tasdik tarihli Şişli Merkez ve 14.12.2006 tasdik tarihli Kağıthane 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda TT (Turizm + Ticaret) alanında kalmaktadır.

- Bu alanda, Otel, Ofis, Rezidans, Alışveriş Merkezi, Sinema, Tiyatro, Eğlence Merkezi, Çok Katlı Mağaza, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu, Kültür Tesisleri, Restoran, Finans Kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.
- Yapılanma koşulları Emsal=3,00 H=sebest şeklindedir.
- Şişli 304 pafta, 1947 ada, 6-7-52-78 parseller, Kağıthane 8744 ada 14 parselin TT alanında kalan kısmı ile tevhid edilecektir.
- Emsal hesabı brüt parsel üzerinden yapılacaktır.
- Bodrum katlar emsale dahil değildir. En fazla 3 bodrum kat iskan edilebilir.
- Yapı, Şişli 304 pafta, 1947 ada, 6-7-52-78 parseller üzerinde olacaktır. Bu alan üzerinde yapı çekme mesafeleri Büyükdere Caddesi'nden 10 metre, diğer cephelerden 5 metredir.

- Alanın tamamı, ilgili kurumlardan görüş alınmak kaydıyla, zemin altı otoparkı olarak düzenlenebilir.
- Metro istasyonuna zemin altından bağlantı yapılabilir.
- Uygulama aşamasında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü ve 1. Hava Kuvvetleri Komutanlığı (Eskişehir), 15. Füze Üs Komutanlığı'ndan (Alemdağ/İstanbul) görüş alınacak ve bu görüşlere uyulacaktır.

4.1.3. Bölgedeki Arazi Satışları

Son zamanlarda bölgede satılan kıyaslanabilir arazi parselleri; Levent Roche, Levent Novartis, Esentepe Torunlar, Levent Deva Holding, Levent Renault Mais, ve Zincirlikuyu Karayolları parsellerini içermektedir. Roche parseli, Levent'de Kanyon projesinin hemen yanında 35.729 m²'lik toplam arazi alanına sahip olup Özdelek A.Ş. tarafından Ekim 2004 yılında satın alınmıştır. Satış fiyatı 27.500.000 ABD doları (770 \$/m²) olarak anons edilmiştir. Novartis parseli üzerinde varolan bina ile birlikte 12.986 m²'lik bir alana sahiptir. Parsel 2005 yılının ilk yarısında Soyak Yapı İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye 17.000.000 ABD dolarına (1.309 \$/m²) satılmıştır. Torunlar parseli, TMSF tarafından Haziran 2005 yılında Torunlar Gıda ve Sanayi A.Ş.'ye satılmıştır. Konu olan arazi 14.991 m² olup, satış fiyatı 35.000.000 ABD doları (2.335 \$/m²) olarak açıklanmıştır. Deva Holding parseli Aralık 2006 yılında Zorlu Gayrimenkul Geliştirme'ye satılmıştır. Bu arazi 12.840 m² olup, satış fiyatı 80.500.000 ABD dolarıdır (6.269 \$/m²). Renault Mais parseli, üzerinde varolan yapı ile birlikte 10.630 m²'lik bir alana sahiptir. Parsel, 2007 yılının Şubat ayında Landmark Gayrimenkul Geliştirme grubuna 73.125.000 ABD dolarına (6.879 \$/m²) satılmıştır. Zincirlikuyu Karayolları arazisi Özelleştirme İdaresi'nin Mart 2007'de yaptığı ihale sonucunda Zorlu Gayrimenkul Geliştirme'ye satılmıştır. Bu arazi 96.500 m² olup, satış fiyatı 800.000.000 ABD dolarıdır (8.290 \$/m²).

Tablo 4.2 : Son Dönemde Bölgede Gerçekleşen Arazi Satışları

	Roche	Novartis	Torunlar	Deva	Renault	Karayolları
satış tarihi	Eki.04	Mar.05	Haz.05	Ara.06	Oca.07	Mar.07
konum	Levent	Levent	Levent	Levent	Levent	Zincirlikuyu
yüzölçümü (m2)	35.729	12.986	14.991	12.840	10.630	96.500
inşaat alanı (m2)				32.100	26.575	233.000
fiyat (\$)	27.500.000	17.000.000	35.000.000	80.500.000	73.125.000	800.000.000
fiyat/arsa (\$/m2)	770	1.309	2.335	6.269	6.879	8.290
fiyat/inşaat (\$/m2)				2.508	2.752	3.433

4.1.4. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Genel Tanım

Bir arazinin en etkin ve en verimli kullanımı; fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımını ifade eder (Gayrimenkul Değerlemesi, 2004).

Makul ölçüde olasılığa ilaveten, hem arazinin boşmuş gibi, hem de yapılandırılmış gayrimenkulun en etkin ve en verimli kullanımları 4 dolaylı kriteri yerine getirmesi gerekir. Yani, en etkin ve en verimli kullanım,

- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır
- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır
- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır
- Azami düzeyde verimli olmalıdır

Bu kriterler sıklıkla aynı sıraya göre dikkate alınır. Fiziksel olasılık ve yasal izin verilebilirlik testleri, finansal yapılabilirlik ve azami verimlilik testlerinden önce uygulanmalıdır. Bir kullanım finansal açıdan yapılabilir, fakat yasal izinler alınamazsa ya da fiziksel olarak mümkün değilse bu kullanım gerçekleşemez. Bir gayrimenkulun en etkin ve verimli kullanımı, dört kriter uygulandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır. Kalanlar arasında dört kriterin hepsini karşılayan kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

Piyasanın ve arazi kullanım kararlarının başlangıçtaki analizi, genellikle gayrimenkul kullanımlarının sayısını birkaç mantıklı seçeneğe indirir. Örneğin, pazar araştırması bir bölgede büyük bir ofis binası için talep olduğunu ortaya koyabilir. Ancak bölgedeki yapılaşma koşulları büyük ölçekte bir ticari yapılaşmaya izinin vermiyorsa, çok katlı ofis binası kullanımı mantıklı bir geliştirme projesi olmayacaktır. Benzer biçimde, bir arsa için yaşlı bakım evi geliştirilmesi izin verilen bir kullanım olabilir, fakat yöre sakinlerinin büyük çoğunluğu orta yaş altındaysa bu kullanım mantıksız olabilir ve finansal yapılabilirlik kriterini karşılamayabilir.

Piyasa, çoğu zaman ofis, perakende, otel ya da rezidans gibi karma kullanımlar içeren, MİA içindeki arazilerin en etkin ve en verimli kullanımını sadece bir gökdelen

olarak tanımlayabilir. Bazı zamanlarda bir MİA arazisi için en etkin ve verimli kullanım sonucu belirli bir en etkin ve verimli kullanımı, fakat daha çok bölgedeki piyasa trendleriyle desteklenen kullanımlar sınıfını gösterir ve tutarlı bir geliştirme modelini yansıtır.

Levent İETT Arazisi İçin En Etkili ve En Verimli Kullanım

İETT arazisi üzerinde geliştirilecek bir proje için en etkili ve verimli kullanım, bölgedeki mevcut yapılaşma, ekonomik göstergeler ve piyasadaki talepler doğrultusunda rezidans, ofis, otel ve alışveriş merkezini içeren karma kullanımları içermelidir.

Arazi üzerinde geliştirilecek karma projede;

- Bölgedeki üst gelir grubuna yönelik lüks konut projelerine talebin yüksek olması ve satış fiyatlarının giderek artması nedenleriyle rezidans kullanımı
- Arazinin prestijli bir konumda olması, MİA içinde yer alması, çevre yolu ve köprülere kolay ulaşımı, toplu taşıma araçları ile erişim kolaylığı, bölgedeki ofis boşluk oranlarının hızla düşmesi ve talebin artması nedenleriyle ofis kullanımı
- Bölgedeki iş otellerinin yetersizliği, oda fiyatlarındaki hızlı artış, havaalanından kolay ulaşım, merkeze yakınlık nedenleriyle otel kullanımı
- Perakende sektöründeki hızlı yükseliş, yabancı markaların artması, metro ile rahat erişim imkanı ve diğer kullanımlara hizmet sağlayarak çekicilik yaratması nedenleriyle alışveriş merkezi kullanımı

En etkin ve en verimli kullanımdır.

Geliştirme Yaklaşımı İle Levent İETT Arazisinin Değerlenmesi

Gelir yaklaşımı yöntemi ile İETT arazisi üzerinde gerçekleştirilecek en etkin ve en verimli kullanım analizi ile belirlenen projenin değeri ortaya çıkarılacaktır. Bu

yöntemde projenin toplam giderleri ve toplam gelirleri hesaplanarak net gelirlerin değeri bulunur.

Net gelirden iskonto edilerek bulunan değer projenin bugünkü değerini, dolayısıyla arazinin değerini gösterir.

İskonto Yöntemi

İskonto, gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değere dönüştürülmesi işlemini tanımlamak için kullanılan genel bir terimdir. İskonto oranı, bu işlem için kullanılan bir faiz oranıdır ve projenin getiri oranını gösteren bir değer olarak kullanılır.

İskonto sürecinde, dönemsel gelirler ve son geri dönüş değeri, gelecekte elde edilecek yararların bugün elde edilen aynı yararlardan daha az ettiği kavramına dayalı bir yöntem olan iskonto yoluyla bugünkü değere dönüştürülür. Bir yatırımın getirisi yatırımcı için, güncel yararlardan – örneğin sermayenin hemen kullanılması – vazgeçmenin ve gelecekteki yarar ve riskleri üstlenmenin bir karşılığıdır. Bu getiri genellikle borç verenler tarafından “faiz”, özkaynak yatırımcıları tarafından “getiri” olarak adlandırılır. İskonto yöntemi genellikle projenin dönemsel gelirlerini ve gayrimenkulün son geri dönüş değeri ile gerçekleşen beklentileri içerir.

İskonto oranının tespiti, ülkenin ekonomik konjonktürüne, gayrimenkul piyasasındaki hareketliliğe ve ürünün pazardaki konumuna göre belirlenen “piyasa riski oranı”nın, “spesifik risk oranı” ve “risksiz faiz oranı”na eklenmesi ile yapılabilir. Risksiz faiz oran, on yıllık hazine tahvilleri ya da Eurobond faiz getirisi alınabilir. Spesifik risk oranı, projenin; işletme, pazarlama konularında ve beklenmeyen ekstra maliyetlerin getirebileceği yükleri gösterir. Piyasa riski; konut, ofis, otel ve alışveriş merkezi yatırımları için farklı oranlardadır.

İETT arazisi üzerinde gerçekleştirilecek projenin içinde yer alan farklı kullanımlar için farklı iskonto oranları belirlenmiştir. Bütün kullanımlar için “risksiz faiz oranı” on yıllık Eurobond getirisi olan %6,5 ve “spesifik risk faizi” %1 alınmıştır.

Rezidans İskonto Oranı

Rezidans – konut projelerinde piyasa risk oranı genellikle %6 - %10 arasındadır. Bunun sebebi, konut geliştirme projelerinin ekonomik değişimlere hassas bir şekilde ve kısa süre içerisinde tepki vermesidir. İETT projesinin bulunduğu alan, üst gelir grubuna yönelik konutların üretildiği ve pazarın yoğun rekabet içerisinde olduğu bir

bölgede yer almaktadır. Bu sebeplerden dolayı, piyasa risk oranı yüksek tutularak %7,5 alınmıştır.

İskonto oranı:

%6,5 *risksiz faiz*

+

%1 *spesifik risk faizi*

+

%7,5 *piyasa riski*

=

%15

Ofis İskonto Oranı

İstanbul'daki A sınıf ofis arzının yetersiz olması ve giderek artan kaliteli ofis talebinin karşılanamaması, çalışma alanının MİA'da bulunması gibi sebepler, ofis için kullanılacak piyasa risk oranının düşük olmasını sağlamaktadır. Bu yüzden ofis için bu oran büyük tutularak %4,5 alınmıştır.

İskonto oranı:

%6,5 *risksiz faiz*

+

%1 *spesifik risk faizi*

+

%4,5 *piyasa riski*

=

%12

Otel İskonto Oranı

İstanbul'daki otellerin doluluk oranları gün geçtikçe artmaktadır. Nitelikli donanımlara sahip iş otellerinin yetersizliği ve oda fiyatlarının oldukça artmış olması, otel yatırımının risk oranı %4 - %6 gibi düşük bir aralıkta seyretmektedir. Proje alanının konumundan ve diğer özelliklerinin de otel için elverişli olmasından dolayı piyasa risk oranı düşük tutularak %4 alınmıştır.

İskonto oranı:

%6,5 risksiz faiz

+

%1 spesifik risk faizi

+

%4 piyasa riski

=

%11,5

AVM İskonto Oranı

İstanbul'da gerçekleştirilen çok sayıdaki alışveriş merkezi projelerinin içinden sıyrılarak kendi potansiyelini yaratabilecek bir karma proje içinde yer alan alışveriş merkezi Levent bölgesinde başarılı olacaktır. Alışveriş merkezinin mimari tasarımı, marka seçimi ve yerleşimi, yönetimi gibi konularda ön plana çıkabilen projeler piyasada tercih edilen konuma ulaşabilecektir. Bu sebeple, İETT projesinde yer alacak alışveriş merkezinin piyasa riski %4,5 gibi düşük bir oran alınmıştır.

İskonto oranı:

%6,5 risksiz faiz

+

%1 spesifik risk faizi

+

%4,5 piyasa riski

=

%12

Nihai Kapitalizasyon Oranı

İskonto edilmiş nakit akış analizi, projenin dönemsel gelirlerini ve son dönemki satıştan elde edilecek geliri öngörmektedir. Nihai Kapitalizasyon oranı, nakit akışında son dönemde projenin elden çıkarıldığı satış değerinin bugüne indirgenmesinde kullanılan orandır ve piyasadan alınan bir değerdir. İstanbul gayrimenkul piyasası için bu oran %7 - %9 aralığındadır. İETT projesi için kabul edilen nihai kapitalizasyon oranı %8'dir.

NBD (Net Bugünkü Değer)

Projenin gelir ve giderlerinin yıllık akımından oluşan nakit akışı tablosunda net gelirler iskonto edilerek projenin bugünkü değerine ulaşılır. Net Bugünkü Değer, aynı zamanda arazinin “Gelir Yöntemi” ile hesaplanan değeridir.

Rezidans, ofis, otel ve alışveriş merkezi için hesaplanan NBD’lerin toplamı projenin NBD’sidir.

4.2. Projenin Fizibilite Analizi

İETT arazisinin brüt parsel büyüklüğü 46.241 m² olup, projenin inşaat alanı, imar planı notları doğrultusunda brüt parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır. Bu hesaba göre yer üstündeki inşaat alanı 3 emsal değeri ile 138.724 m²'dir.

Tablo 4.3 : Proje İnşaat Alanları

Proje Alanı Genel Bilgiler			Açıklamalar
Toplam Proje Alanı	46.241	m2	öngörülen değer
Emsal	3,00		
Yer Üstü İnşaat Alanı	138.723	m2	
Yer Altı İnşaat Alanı	90.000	m2	
Toplam Otopark Alanı	124.392	m2	
Toplam İnşaat Alanı	353.115	m2	
Rezidans Toplam İnşaat Alanı	113.167	m2	
Brüt Alan	76.298	m2	spor salonu, spa merkezi, havuz
Net Satılabilir Alan	68.668	m2	
Daire Sayısı	461		
Sosyal Tesis Alanı	5.000	m2	
Teknik Donanım Alanı	2.630	m2	
Otopark Alanı	36.869	m2	
Ofis Toplam İnşaat Alanı	49.939	m2	
Brüt Alan	20.808	m2	ofis katları ve ortak alanlar
Net Kiralanabilir Alan	16.647	m2	
Ortak Alanlar & Teknik Donanım	4.161	m2	her 100 m2 ofis alanı için 1 araç
Otopark Alanı	8.323	m2	
Otel Toplam İnşaat Alanı	41.617	m2	
Brüt Alan	41.617	m2	ortalama oda büyüklüğü 60 m2
Oda Sayısı	555	m2	
AVM Toplam İnşaat Alanı	169.200	m2	
Brüt Alan	90.000	m2	mağaza katları ve ortak alanlar
Net Kiralanabilir Alan	49.500	m2	
Standart Mağaza	22.275		12 salon
Küçük Mağaza	9.900		
Yiyecek & İçecek	8.910		
Sinema	4.455		
Süpermarket	3.960		
Ortak Alanlar & Teknik Donanım	40.500	m2	
Otopark Alanı	79.200	m2	

Proje Maliyeti

Toplam proje maliyeti 300.000.000 ABD dolarıdır. Bu maliyetin büyük bir kısmını 224.592.251 ABD doları ile bina inşaatı teşkil ederken, geri kalan kısmı kapalı ve açık otopark alanları, geliştirme gideri, pazarlama gideri ve yenileme gideridir.

Tablo 4.4 : Proje Maliyet Analizi

Proje Maliyet Bilgileri		Açıklamalar	
Toplam Proje Maliyeti	300.868.782	\$	
Bina Alanı Maliyeti	224.592.251	\$	
Otopark Alanı Maliyeti	31.098.010	\$	
Diğer Giderler	45.178.521	\$	<i>geliştirme, pazarlama, yenileme</i>
Rezidans Toplam Maliyet	104.612.403	\$	
Konut Alanı Maliyeti	76.298.000	\$	<i>1000 \$/m2</i>
Otopark Alanı Maliyeti	9.217.165	\$	<i>250 \$/m2</i>
Geliştirme Gideri	5.130.889	\$	<i>inşaat maliyetinin %6'sı</i>
Pazarlama Gideri	13.966.349	\$	<i>satış gelirinin %3'ü</i>
Ofis Toplam Maliyet	16.659.566	\$	
Ofis Alanı Maliyeti	12.068.901	\$	<i>600 \$/m2</i>
Otopark Alanı Maliyeti	2.080.845	\$	<i>250 \$/m2</i>
Geliştirme Gideri	1.158.614	\$	<i>inşaat maliyetinin %6'sı</i>
Pazarlama Gideri	1.351.206	\$	<i>satış gelirinin %3'ü</i>
Otel Toplam Maliyet	72.568.813	\$	
Otel Alanı Maliyeti	62.425.350	\$	<i>1500 \$/m2</i>
Geliştirme Gideri	3.745.521	\$	<i>inşaat maliyetinin %6'sı</i>
Yenileme Gideri	6.397.942	\$	<i>7. yıldaki yenileme</i>
AVM Toplam Maliyet	107.028.000	\$	
AVM Alanı Maliyeti	73.800.000	\$	<i>600 \$/m2</i>
Otopark Alanı Maliyeti	19.800.000	\$	<i>250 \$/m2</i>
Geliştirme Gideri	4.428.000	\$	<i>inşaat maliyetinin %6'sı</i>
Yenileme Gideri	9.000.000	\$	<i>7. yıldaki yenileme</i>

Proje Geliri

Projenin toplam geliri 1.965.735.922 ABD doları olup, bu gelir kaleminin büyük bir kısmı alışveriş merkezi ve otel gelirlerinden sağlanmaktadır. Ancak bu gelirlerin tamamı 10 yıllık işletme süresinin sonunda elde edilmektedir. Bunun yanında rezidans geliri, dairelerin satışından elde edileceğinden diğer kullanımlara göre daha hızlı bir nakit akışı ile sağlanmaktadır.

Tablo 4.5 : Proje Gelir Analizi

Proje Gelir Bilgileri		Açıklamalar	
Toplam Proje Geliri	1.965.735.922	\$	
Rezidans Geliri	465.544.983	\$	
Ofis Geliri	143.680.128	\$	
Otel Geliri	609.390.141	\$	
AVM Geliri	747.120.670	\$	

Rezidans			
Toplam Satış Geliri	465.544.983	\$	8000 \$/m2
KDV Oranı	18%		

Ofis			
Ofis Yıllık Gelir	5.593.311	\$	28 \$/m2/ay
Ofis Toplam Gelir	143.680.128	\$	11. yılda satış
Yıllık Artış Oranı	3%		

Otel			
Otel Yıllık Gelir	24.358.444	\$	300 \$/gece
Otel Toplam Gelir	609.390.141	\$	11. yılda satış
Yıllık Artış Oranı	3%		

AVM			
AVM Yıllık Gelir	29.236.680	\$	49 \$/m2/ay
AVM Toplam Gelir	747.120.670	\$	11. yılda satış
Yıllık Artış Oranı	3%		

Tablo 4.6 : Rezidans Nakit Akışı

Kullanım	Toplam Alan (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Net Alan / Brüt Alan
Konut	76.298	68.668	90%
Ofis	20.808	16.647	80%
Otel	41.617	33.294	80%
AVM	90.000	49.500	55%

Daire Ortalama Büyüklük	149 m2
Toplam Daire Sayısı	461
Otopark Sayısı	922
Kapalı Otopark Birim Alanı	40 m2
Otopark Alanı	36.869 m2
İnşaat Maliyeti	1.000 \$/m2
Otopark Maliyeti	250 \$
Toplam İnşaat Maliyeti	85.514.816 \$/m2
Konut Satış Değeri	8.000 \$/m2
KDV Oranı	18,00 %
KDV Hariç Konut Satış Değeri	6.780 \$/m2
Toplam Satış Hasılatı (KDV Hariç)	465.544.983 \$
İskonto Oranı	15,00 %
Nihai Kapitalizasyon Oranı	0,00 %
Geliştirme Giderleri	6,00 %
Pazarlama Giderleri	3,00 %

Yıl	İnşaat (%)	İnşaat Maliyeti (\$)	Geliştirme Giderleri (\$)	Gelir Yüzdesi (%)	Gelirler (\$)	Pazarlama Giderleri (\$)	Net Akış (\$)	NBD (\$)	NBD (\$)
2007	0	40%	-34.205.926	-2.052.356	0%	0	0	-36.258.282	-36.258.282
2008	1	40%	-34.205.926	-2.052.356	15%	69.831.747	-2.094.952	31.478.513	27.372.620
2009	2	20%	-17.102.963	-1.026.178	40%	186.217.993	-5.586.540	162.502.312	122.875.095
2010	3				45%	209.495.242	-6.284.857	203.210.385	133.614.127
2011	4				0%	0	0	0	0
Toplam		100%	-85.514.816	-5.130.889	100%	465.544.983	-13.966.349	360.932.929	247.603.560
								IRR	199%

Tablo 4.7 : Ofis Nakit Akışı

Kullanım	Toplam Alan (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Net Alan / Brüt Alan
Konut	76.298	68.668	90%
Ofis	20.808	16.647	80%
Otel	41.617	33.294	80%
AVM	90.000	49.500	55%

100m2 Ofis Alanı İçin Otopark Sayısı	1
Toplam Otopark Sayısı	208
Kapalı Otopark Alanı	8.323 m2
Birim İnşaat Maliyeti	600 \$/m2
Toplam İnşaat Maliyeti	9.988.056 \$
Otopark Birim İnşaat Maliyeti	250 \$/m2
Otopark Maliyeti	2.080.845 \$
Toplam İnşaat Maliyeti	12.068.901 \$
Birim Yenileme Maliyeti	100 \$/m2
Birim Aylık Kira Değeri	28 \$/m2
İlk Yıl Potansiyel Kira Değeri	5.593.311 \$
Yıllık Kira Artışı	3,00 %
İskonto Oranı	12,00 %
Geliştirme Giderleri	6,00 %
Nihai Kapitalizasyon Oranı	8,00 %
Pazarlama Giderleri	8,00 %
Yıllık Sirkülasyon Oranı	20,00 %

	Yıl	İnşaat (%)	İnşaat Maliyeti (\$)	Yenileme Giderleri (\$)	Geliştirme Giderleri (\$)	Pazarlama Giderleri (\$)	Ofis Doluluk (%)	Kira Gelirleri (\$)	Satış Geliri (\$)	Net Akış (\$)	NBD (\$)	NBD (\$)
	2007	0	40%	-4.827.560	-289.654	0	0%	0		-5.117.214	-5.117.214	
	2008	1	40%	-4.827.560		-386.205	0	0%	0	-5.213.765	-4.655.148	
	2009	2	20%	-2.413.780		-482.756	-118.679	50%	1.483.486	-1.531.729	-1.221.085	
	2010	3				-247.327	70%	4.278.374		4.031.047	2.869.220	
	2011	4				-129.085	80%	5.036.257		4.907.172	3.118.597	
	2012	5				-144.541	90%	5.835.763		5.691.222	3.229.352	
	2013	6				-107.378	90%	6.010.836		5.903.458	2.990.875	
	2014	7		-1.664.676		-138.116	95%	6.535.114		4.732.322	2.140.662	
	2015	8				-120.246	95%	6.731.168		6.610.921	2.670.040	
	2016	9				-123.853	95%	6.933.103		6.809.249	2.455.483	
	2017	10				-97.501	90%	6.765.248		6.667.747	2.146.836	
	2018	11				-124.481	90%	6.968.206	87.102.574	93.946.299	27.007.316	
Toplam		100%	-12.068.901	-1.664.676	-1.158.614	-1.351.206		56.577.554	87.102.574	127.436.730	37.634.936	37.634.936
											IRR	37%

Tablo 4.8 : Otel Nakit Akışı

Kullanım	Toplam Alan (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Net Alan / Brüt Alan
Konut	76.298	68.668	90%
Ofis	20.808	16.647	80%
Otel	41.617	33.294	80%
AVM	90.000	49.500	55%

Oda Sayısı	555
Otel Birim İnşaat Maliyeti	1.500 \$/m2
Otel Toplam İnşaat Maliyeti	62.425.350 \$
Birim Yenileme Gideri	125 \$/m2
Ortalama Gecelik Oda Fiyatı	300 \$
İskonto Oranı	12,00 %
Geliştirme Giderleri	6,00 %
Nihai Kapitalizasyon Oranı	8,00 %
Yıllık Oda Gelir Artışı	3,00 %
Yıllık maliyet artışı	3,00 %
Renovasyon yıllarında performans kaybı	15,00 %

	Yıl	İnşaat (%)	İnşaat Maliyeti (\$)	Yenileme Giderleri (\$)	Geliştirme Giderleri (\$)	Otel Gelirleri (\$)	Satış Geliri (\$)	Net Akış (\$)	NBD (\$)	NBD (\$)
	2007	0	40%	-24.970.140		-1.498.208	0	-26.468.348	-26.468.348	
	2008	1	40%	-24.970.140		-1.498.208	0	-26.468.348	-23.738.429	
	2009	2	20%	-12.485.070		-749.104	6.045.370	-7.188.804	-5.782.384	
	2010	3					19.848.025	19.848.025	14.318.341	
	2011	4					25.380.993	25.380.993	16.421.361	
	2012	5					26.142.423	26.142.423	15.169.508	
	2013	6					26.926.696	26.926.696	14.013.088	
	2014	7					23.574.322	17.176.380	8.016.920	
	2015	8					28.566.531	28.566.531	11.958.001	
	2016	9					29.423.527	29.423.527	11.046.404	
	2017	10					28.412.094	28.412.094	9.566.533	
	2018	11					29.264.456	365.805.704	119.302.814	
Toplam		100,00%	-62.425.350	-6.397.942	-3.745.521	243.584.437	365.805.704	536.821.328	163.823.808	163.823.808
									IRR	34%

Tablo 4.9 : AVM Nakit Akışı

Kullanım	Toplam Alan (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Net Alan / Brüt Alan
Konut	76.298	68.668	90%
Ofis	20.808	16.647	80%
Otel	41.617	33.294	80%
AVM	90.000	49.500	55%

Her 100 m2 Alan İçin Otopark Sayısı	4
Toplam Otopark Sayısı	1.980
Kapalı Otopark Alanı	79.200 m2
AVM Birim İnşaat Maliyeti	600 \$/m2
AVM Toplam İnşaat Maliyeti	54.000.000 \$
Birim Otopark Maliyeti	250 \$
Toplam Otopark Maliyeti	19.800.000 \$
Toplam İnşaat Maliyeti	73.800.000 \$
Birim Yenileme Gideri	100 \$/m2
AVM Ortalama Aylık Kira	49 \$/m2
Yıllık Kira Geliri	29.236.680 \$
Yıllık Kira Artışı	3,00 %
İskonto Oranı	12,00 %
Geliştirme Giderleri	6,00 %
Nihai Kapitalizasyon Oranı	8,00 %
Pazarlama Gideri	8,00 %
Yıllık Sirkülasyon Oranı	20,00 %

	Yıl	İnşaat (%)	İnşaat Maliyeti (\$)	Yenileme Giderleri (\$)	Geliştirme Giderleri (\$)	Pazarlama Giderleri (\$)	AVM Doluluk (%)	Kira Gelirleri (\$)	Satış Geliri (\$)	Net Akış (\$)	NBD (\$)	NBD (\$)
	2007	0	40%	-29.520.000	-1.771.200		0%	0		-31.291.200	-31.291.200	
	2008	1	40%	-29.520.000	-1.771.200		0%	0		-31.291.200	-27.938.571	
	2009	2	20%	-14.760.000		-885.600	65%	9.501.921		-6.903.833	-5.503.693	
	2010	3				-1.308.740	75%	23.960.782		22.652.043	16.123.276	
	2011	4				-572.503	80%	26.324.913		25.752.410	16.366.122	
	2012	5				-619.952	85%	28.809.326		28.189.375	15.995.408	
	2013	6				-669.732	90%	31.419.112		30.749.380	15.578.593	
	2014	7		-9.000.000		-578.112	90%	32.361.686		22.783.574	10.306.132	
	2015	8				-595.455	90%	33.332.536		32.737.081	13.221.958	
	2016	9				-613.319	90%	34.332.512		33.719.194	12.159.479	
	2017	10				-631.718	90%	35.362.488		34.730.770	11.182.378	
	2018	11				-650.670	90%	36.423.362	455.292.031	491.064.723	141.169.374	
Toplam		100%	-73.800.000	-9.000.000	-4.428.000	-7.000.353		291.828.640	455.292.031	652.892.317	187.369.256	187.369.256
											IRR	34%

Arazinin Proje Değerinin Hesaplanması

Rezidans, ofis, otel ve alışveriş merkezi projelerinin ayrı ayrı nakit akışları ile bulunan net bugünkü değerlerinin toplamı, arazinin bugünkü değerinin göstermektedir.

Tablo 4.10 : Proje Net Bugünkü Değerleri

Proje	NBD	636.431.560 \$
Rezidans	NBD	247.603.560 \$
Ofis	NBD	37.634.936 \$
Otel	NBD	163.823.808 \$
AVM	NBD	187.369.256 \$

Arazinin toplam değeri **636.431.560** ABD dolarıdır. Bu değer arsa alanına, toplam inşaat alanına ve satılabilir inşaat alanına bölümünden elde edilen birim değerler aşağıdadır:

Tablo 4.11 : Arazi Değerleri

PROJE DEĞERİ	636.431.560 \$	
Toplam Arazi Alanı	46.241 m2	13.763 \$/m2
Otopark Hariç İnşaat Alanı	228.723 m2	2.783 \$/m2
Emsale Dahil İnşaat Alanı	138.723 m2	4.588 \$/m2
Toplam Satılabilir Alan	168.108 m2	3.786 \$/m2

İETT arazisi için inşaat alanına göre hesaplanan birim değer, Zorlu Gayrimenkul'ün aldığı (2.508 \$/ inş.m²) Deva arazisi ile Kazak Landmark şirketinin aldığı (2.752 \$/ inş.m²) Renault arazisinin birim fiyatlarına yakın çıkarken; yine Zorlu Gayrimenkul'ün aldığı (3.433 \$/ inş.m²) Karayolları arazisinin fiyatının oldukça altındadır.

4.3. Genel Değerlendirme

Finansal tablolarda incelenen fizibilite analizi sonucunda projenin satış ve kiralama gelirlerinden elde edilen değer ortalama %14 iskonto edilerek projenin bugünkü değerine ulaşılmıştır. İskonto oranlarının konut, ofis, otel ve alışveriş merkezi için farklı olması, bu sektörlerin İstanbul piyasası içinde farklı riskler taşımasından kaynaklanmaktadır.

Elde edilen bugünkü proje değeri aynı zamanda arazinin değerini göstermektedir. Bunun anlamı, araziye verilecek 636 milyon doların yıllık getirisi ortalama %14 olan iskonto oranına eşit olacaktır.

5. SONUÇ

İstanbul küresel düzeyde sürekli yarışma içerisinde bulunan metropoller arasında hak ettiği yeri almak üzere, çok ölçekli ve çok sektörlü planlama yaklaşımlarıyla hem yapısal hem de fonksiyonel düzenlemelere gitmek zorundadır. Söz konusu düzenlemeler, kentin sağlıklı ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşması ve gelişmesinin yönlendirilmesi için gerekli olduğu kadar İstanbul'un üretim, hizmet ve ulaşım maliyetlerini düşürerek, hızlı erişimleri ve iletişimlerini yakalayarak uluslararası pazarlarda daha rekabetçi olabilmesi için de gereklidir.

Böylesine büyük bir metropolün sorunlarını aşması, yapısal dönüşümlere ve güçlenmelere yönelmesi için Çevre Düzeni Planında ciddiyetle uyulması gereken ana ilkeler belirlenmektedir. Bu ilkelere göre, yaşam destek sistemlerinin ve değerli tarım alanlarının oluşturduğu eşikler aşılmayacaktır ve İstanbul Metropolünün kuzeydeki orman alanlarına ve şu havzalarına yönelik yerleşme eğilimi ise lineer bir yapıda olmak üzere doğu-batı kanatlarına doğru yayılacaktır. Bu yaklaşım doğrultusunda ilk stratejik hedef, İstanbul'un doğu ve batı yakaları arasındaki dengesizliklerin giderilmesidir. Bu çerçevede, hem anılan dengesizliği giderilmesi hem de lineer gelişmenin gereği olarak İstanbul'un tek merkezli (Merkezi İş Alanı—MİA) yapısının çok merkezli yapıya dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin yönetim başkenti olmamasına rağmen, kuşkusuz modern Türkiye Cumhuriyeti'nin ekonomik ve kültürel yaşamının kalbinin attığı yerdir. Bugünün İstanbul'u, çok merkezli metropoliten bir kenttir. Ticaret alanları, genelde Avrupa yakasında konumlanmışken, konut alanları hem Asya yakasında, hem de Avrupa yakasının batı ucunda yer almaktadır.

İstanbul'daki gayrimenkul pazarının şu an için oldukça dengeli bir yapılanma içerisine girdiğini söylenebilir. Piyasada yerli yatırımcının hakimiyeti söz konusuysa, gerek ekonomideki denge, gerekse AB üyeliği beklentileri 2006 yılından itibaren yabancı yatırımcıların gayrimenkul piyasasına hızla girdiği görülmüştür.

Konut sektöründe ise 2007 için özellikle olumlu bir beklenti hakimdir. İpoteğe dayalı konut kredisinin (Mortgage) 2007 yılı başından itibaren devreye girmesi ile yerli ve

yabancı yatırımlarda önemli artışlar beklenmektedir.

2001 yılında yaşanan ekonomik krizi takiben son yıllarda Türkiye’de konut sektörü, ekonomik koşullardaki düzelme ve istikrarlı siyasi ortam sayesinde canlanmaya başlamıştır. Özellikle, Avrupa Birliği doğrultusunda yaşanan gelişmeler, son 4 yılda gerçekleşen yüksek GSYİH, özel tüketim harcamalarındaki artış ve tüketici fiyat endeksindeki düşüş, konut-rezidans sektöründe olumlu etkiler yaratmıştır.

Ayrıca bankaların faiz oranlarını düşürmesi sayesinde artan tüketici kredisi kullanım hacmi, konut-rezidans sektörünü hareketlendirmiştir. Konut kredisi kullanımı önemli ölçüde artarak 2005 yılında tüm tüketici kredilerinin %44’üne karşılık gelen 9,3 milyar ABD dolarına, 2006 yılında ise yaklaşık 16,6 milyar ABD dolarına erişmiştir. Orta vadede ise konut kredilerine ilişkin sektör hacminin 30-40 milyar ABD dolarına ulaşması beklenmektedir.

İstanbul’daki hızlı kentleşme, konut talebindeki artışı da beraberinde getirmiştir. Son yıllarda her çeşit konut üretiminin artması ile birlikte bir birine benzer projeler ortaya çıkmaya başlamıştır. Özellikle, şehir merkezinde üst gelir grubuna hitap eden projelerde, geliştiriciler, değişen kullanıcı taleplerini karşılamak amacıyla sundukları ürünlerin kalitesini ve konforunu artırma eğilimine girmişlerdir. Şehir merkezinde yaşamayı tercih eden üst gelir grubunun özellikleri,

- Günün büyük bir bölümü işyerinde geçirmesi,
- Ev işlerine zaman ayıramadığından dolayı bu hizmeti dışarıdan almak istemesi,
- Kentin sosyal hayatına ve eğlence dünyasına yakın olmak istemesi,
- Oturduğu yerin prestijli bir konumda olmasını tercih etmesidir.

Son yıllarda bölgede gerçekleştirilen rezidans projeleri İstanbul’un en gözde konutları olmuştur. Konforlu ve prestijli yaşam alanlarını tercih eden üst gelir grubu, Levent MİA’sı ve etkilenme alanı içerisindeki rezidans projelerine yoğun ilgi göstermektedir.

Bölgedeki rezidans projelerinin metrekare birim fiyat aralığı 2.400 ABD doları ile 7.800 ABD doları arasındadır. Bu fiyatlar, projelerin yapım tarihi, sunduğu özellikler, konumu, manzara durumu, komşu yapılaşmalar ve ulaşım durumuna göre değişim göstermektedir.

İstanbul’da yaşanan hızlı kentleşme şehrin genişlemesini hızlandırdığı gibi, kentin

nizami yapısını da değiştirmiştir. Ticaret merkezleri, hızla gelişen ulusal ve uluslararası şirketlere ve yeni teknolojinin gereksinimlerine ayak uydurabilmek için yapısal bir dönüşüme maruz kalmış ve şehrin ana eksenini boyunca konumlanmaya başlamışlardır. Eski kentsel yapıların terk edilmesi ile yüksek ofis bloklarından oluşan yeni merkezler, ulaşımın daha kolay ve yeni altyapıların bulundukları yerlerde yoğunlaşmışlardır. Bu oluşum çerçevesinde Avrupa yakasında oluşan yeni merkezi iş alanları: Zincirlikuyu, Levent, Maslak, Etiler ve Havaalanı'dır. Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA ise yeni oluşumlar arasında eskiden beri önemini koruyan en önemli alandır.

MİA bölgesinde ofis talebinin özellikle son dönemde yaşanan olumlu ekonomik gelişmelerden etkilendiği söylenebilir. Bu gelişmeler sonucu, özellikle Levent Bölgesi'nde ortalama ofis kira değerlerinde yükseliş yaşanmaktadır. Ofis talebinin artması ile birlikte, boşluk oranlarında belirgin bir düşüş yaşanmaktadır. Önümüzdeki yakın dönemde, Levent Bölgesi'ndeki ofis talebinin artması ve pazara girmesi muhtemel ofis arzı olmamasından dolayı, boşluk oranının daha da düşmesi beklenmektedir. Ancak Kanyon projesinin pazara girmesi ile birlikte boşluk oranının geçici olarak %8-9 seviyelerine çıkması beklenebilir.

İstanbul ofis sektöründe A sınıfı ofislere olan gereksinimin artacağı tahminine bağlı olarak, boş ofis alanlarının azalması ve özellikle yeni yapılan plazalarda bulunan yüksek kaliteli ofis kiralalarının artması beklenmektedir.

İstanbul'da ofis binaları, oteller, finans kuruluşları, kongre ve alışveriş merkezlerinin yoğunlaştığı MİA'ları incelendiğinde, son yıllarda büyük bir değişim yaşandığı gözlemlenmektedir. Duruma en iyi örnek olarak, 20 yıl önce İstanbul'un en eski ve elit MİA'sı olan Taksim'de artık çoğunlukla B ve C sınıfı ofis binaları bulunmakta iken eskiden 3-4 katlı binaların bulunduğu Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA'da ise artık A sınıfı ofis bloklarından oluşan plazaların yer almakta olduğu gösterilebilir.

Zincirlikuyu – Levent – Maslak MİA içerisinde yer alan ofislerin aylık ortalama kira değerleri İstanbul ortalamasından daha yüksektir. Bu bölgede aylık kira ortalaması metrekare başına 20 ABD doları ile Levent göze çarpmaktadır. Son yıllarda ofis talebinin bir bölümü Maslak bölgesine doğru kaymış olsa bile Boğaz köprülerine, diğer iş merkezlerine ve çevre yollarına ulaşım kolaylığı sayesinde Levent bölgesi hala önemini korumaya devam etmektedir.

İstanbul hem nadir bulunan tabiat özellikleri hem yüzyıllar öncesinden günümüze kadar ulaşabilen tarihi eserleriyle çekici bir turizm merkezidir. Beş yıldızlı otellerde 2004 ve 2005 yıllarında sırasıyla %65 ve %75 doluluk oranları ile İstanbul,

Avrupa'da en yüksek doluluk oranına sahip şehir olmuştur.

İstanbul'daki otellerin çoğu Avrupa Yakası'nda bulunduğu için Asya Yakası her türlü otel arzı açısından yetersiz kalmakta ve yatırıma gereksinim duymaktadır. İstanbul'daki otel arzını 3 kategori altında incelemek mümkündür:

- Kent Merkezinde Bulunan Oteller: Kongre Vadisi ve Boğaz sahil şeridi
- Eski Kent Merkezi ve Atatürk Havaalanı Çevresinde Bulunan Oteller: Eminönü, Sultanahmet, Yeşilköy
- Merkezi İş Alanında Bulunan Oteller: Gayrettepe, Levent, Maslak

İstanbul'da bulunan beş yıldızlı otellerin çoğunu uluslararası ve yerel otel zincirleri oluşturmaktadır. Son yıllarda İstanbul'da gerçekleştirilen UIA 2005 Mimarlık Konferansı, UEFA Şampiyonlar Ligi Finali, Formula 1 Türkiye Ayağı gibi organizasyonlar, kentin tanıtımına katkıda bulunarak popülaritesini arttırmış ve önemli bir buluşma merkezi olmasını sağlamıştır. Bu tarz etkinliklerin sayısının artması, otel yatırımlarının da artmasını sağlayacaktır.

Perakende, gelişim açısından Türkiye'de en ümit verici sektörlerden biri olup yıllık büyüme oranı yaklaşık %10-13'dür. 2005 yılı sonunda 80 milyar ABD dolarlık bir hacme ulaşmıştır. Sektörün büyümesine paralel olarak Türkiye'de tüketici harcamaları ve GSYİH 2005 yılında sırasıyla %8,7 ve %5,1 büyümüştür. 2005 yılında Türkiye'de perakende sektöründe toplam 1,5 milyar ABD doları tutarında yabancı sermaye yatırımı yapılmıştır.

İstanbul ve Türkiye, alışveriş merkezi konsepti ile ilk defa Bakırköy'de bulunan Galleria ile tanıştı. Gerek stratejik konumu, gerekse öncülerinden biri olması nedeniyle Etiler'de bulunan Akmerkez, Türkiye'nin en başarılı alışveriş merkezlerinden biri olmuştur.

İstanbul'da büyük ölçekli alışveriş merkezlerinin toplam kapalı alanı yaklaşık 1.000.000 m² olup, toplam kiralanabilir alanı ise 858.000 m²'dir. Bu alan, Türkiye'deki toplam alışveriş merkezi alanının %41'ine karşılık gelmektedir. 2010 yılında ise İstanbul'daki toplam alışveriş merkezi alanının 1.470.000 m²'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Gayrimenkul yatırımcıları, yatırdıkları paranın gelecekte getireceği kazancın beklentisi içinde bir risk alırlar. Bu risk, projenin beklenen gelir getirilerini oluşturabilmesiyle ilgili varsayımların etkisine bağlı olarak değişir. Yatırımcının nihai

kararı verebilmesi için gereken süreç ise fizibilite analizidir.

Çalışmanın son aşamasında İstanbul gayrimenkul piyasası verileri doğrultusunda Levent MİA'sında yer alan İETT arazisi üzerinde geliştirilecek olan bir yatırım projesinin fizibilite analizi yapılarak arazinin bugünkü değeri bulunmuştur.

Fizibilite analizinin başında, proje alanının konumu, yakın çevresi ve ulaşılabilirliği tanımlanmıştır. Daha sonra tapu bilgileri ve imar durumu da incelenerek nasıl bir yapılaşma koşuluna ve inşaat iznine sahip olduğu tespit edilmiştir.

Levent bölgesinde son yıllarda gerçekleşen arazi satış işlemleri emsal olarak örnek verilerek bölgenin yıllara göre fiyat artış hızı görülmüştür.

Proje alanında gerçekleştirilecek en etkin ve en verimli kullanım analizi sonucunda kriterler belirlenmiş ve finansal hesaplara geçilmiştir.

Finansal hesaplamalarda iskonto oranları konut, ofis, otel ve alışveriş merkezi için farklı oranlarda alınmıştır. Bunun sebebi, bu kullanımların piyasada farklı riskler içermesidir.

Alışveriş merkezi, ofis ve otel gibi gelir getiren kullanımların 11. yılda satılacağı öngörüsüyle nihai kapitalizasyon oranı belirlenerek bu mülklerin bugünkü değeri tespit edilmiştir.

Bütün projenin 11 yıllık işletme sürecinde elde edeceği gelir ve bu 11 yılın sonunda satışından gelecek kazançların bugüne indirgendiği değer olarak 636 milyon ABD doları İETT arazisinin bugünkü değerini göstermektedir.

KAYNAKLAR

Appraisal Institute., 2001., The Appraisal of Real Estate, Chicago.

Aşık, Ş., 1997. Farklı Konut Tiplerinin ve Yerleşim Düzenlerinin Arsa Payı Açısından İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Bloom, George, F., Arthur, M., Weimer, and Jeffrey D. Fisher., 1982. Real Estate, 8th ed., John Wiley & Sons, Inc., Newyork

Cansever, T., 1995. Habitat II Konferansı için Şehir ve Konut Üzerine Düşünceler, Hak-İş Araştırma Dizisi, İstanbul

Çanga, A., Çor, E., Karademir, G.K., Özkan, A., Devecigil, P.T. ve Tolunay Y., 2002. 2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması, Konut Müsteşarlığı Yayınları, Ankara.

Çoruh, M., 1988. Pazar İçin Mamul Geliştirme ve Pazarlama Karmasının Optimumlaştırılması, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Deloitte, 2006 İstanbul Otel Piyasası Raporu

DPT., 2001a, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı DPT, Ankara.

DTZ., Soyuer, F., 2006. Residential Market Research Turkey

DTZ., Soyuer, F., 2006. Retail Market Research Turkey

DTZ., Soyuer, F., 2006. Office Market Research Turkey

Engel, J.F., Blackwell, R.D. and Miniard, P.W., 1990. Consumer Behaviour, The Dryden Press, Chicago.

Fehr, F., 1989. Yeni Ürün Tasarlamak ve Pazarlamak, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, İstanbul.

Graaskamp, J.A., 1972. A Rational Approach to Feasibility Analysis, *Appraisal Journal*, **40**:4.

Graaskamp, J.A., 1981. Fundamentals of Real Estate Development, ULI-the Urban Land Institute, Development Component Series, Washington D.C.

Greer, G.E., Farrell, M.D., 1993. Investment Analysis for Real Estate Decisions, Third Edition, Dearborn Financial Publishing.

- Greer, G.E.**, 1997. Investment Analysis for Real Estate Decisions, Fourth Edition, Dearborn Financial Publishing.
- Habitat II.**, 1996. Türkiye Ulusal Rapor Eylem Planı, *Habitat II İnsan Yerleşimleri Konferansı*, İstanbul.
- Hoyer, W.D. and MacInnis D.J.**, 1997. Consumer Behaviour, Houghton Mifflin Company, Boston.
- İmamoğlu, E.O. ve İmamoğlu, V.**, 1996. İnsan, Evi ve Çevresi, Ankara'da Bir Toplu Konut Araştırması, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi Yayınları, Ankara.
- Kavrakoğlu, İ., Kaylan. A.R., Özekici, S., Özmucur, S. Ve Tamer, G.**, 1983. Konut Sorunu ve Çözüm İçin Öneriler, İstanbul Sanayi Odası Araştırma Dairesi Yayınları, İstanbul.
- Kotler, P., ve (Çev. Mallımoğlu, N.)** 2000. Pazarlama Yönetimi, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Kotler, P., ve (Çev. Özyağcılar A.)** 2002. Pazarlama Pazar Yaratmak, Pazar Kazanmak ve Pazara Egemen Olmak, Sistem Yayıncılık, İstanbul
- Peiser, Richard B., with Anne, B., Frej.,** 2003. Professional Real Estate Development, The ULI Guide to the Business Second Edition, **p.133**, ULI-the Urban Land Institute, Washington, D.C.
- Medin, R.**, 2002. Yatırımda Lüks Konutların Cazibesi, *Milliyet Gayrimenkul Emlak Yatırım Gazetesi*, **24**, 5.
- Miles, M.E., Haney, R.L., Berens, G.**, 1996. Real Estate Development Principles and Process, Second Edition, Urban Land Institute, Washington.
- Odabaşı, Y. Ve Barış, G.**, 2002. Tüketici Davranışı, Kapital Medya Hizmetleri A.Ş., İstanbul.
- Öztop, İ.**, Kişisel Görüşme
- Özus, E.**, Kişisel Görüşme
- Pelton, L.E., Strutton, D. and Lumpkin J.R.**, 2002. Marketing Channels a Relationship Management Approach, Irwing/Mc Graw-Hill Publishing Company, Boston.
- Peynircioğlu, N., ve Üstünişik, B.**, 1994. Kentsel Gelişmenin Yönlendirilmesi Açısından Belediyeler ve Konut Üretimi, DPT, Ankara.
- Powell, M.**, 1996, The Appraisal of Real Estate, Eleventh Edition, Appraisal Institute Publication, Chicago, USA.
- Rao, V.R. and Steckel, J.H.**, 1997. Analysis for Stratejic Marketing, Addison-Wesley, Reading, Mass.

- Reilly, John, W.**, 2000., The Language of Real Estate., 5th ed., Real Estate Education Co., Chicago
- Roca, Ruben, A.**, 1980., Market Research for Shopping Centers, International Council of Shopping Centers, New York
- Sarıbay, A.**, 2002. Markalı Evlere Talep Artıyor, *Milliyet Gayrimenkul Emlak Yatırım Gazetesi*, **35**, 5.
- Savills Kuzeybatı**, 2005 İstanbul Gayrimenkul Raporu, İstanbul
- Tekeli, İ.** 1996. 70 Yıl İçinde Türkiye'nin Konut Sorununa Nasıl Çözüm Arandı, *Konut Araştırmaları Sempozyumu*, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi, Ankara.
- Tokol, T.**, 1998. Pazarlama Yönetimi, Vipaş, Bursa.
- Türkiye İstatistik Kurumu www.tuik.gov.tr (12.11.2006)
- Devlet Planlama Teşkilatı www.dpt.gov.tr (18.11.2006)
- Karayolları Genel Müdürlüğü www.kgm.gov.tr (07.04.2007)
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi www.dhmi.gov.tr (14.04.2007)
- Astaş, Astoria Residence www.kempinski-astoria.com (28.04.2007)
- Garanti Bankası İnternet Yatırım Şubesi www.garantiyatirim.com (29.04.2007)

ÖZGEÇMİŞ

1982 İzmir doğumlu olan Evren İnal, 2004 yılında İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun oldu. Profesyonel çalışma hayatına Aartı Planlama ve Mimarlık şirketinde başlayarak burada kentsel tasarım projeleri, imar planı çizimi ve fizibilite etütleri gibi çalışmaların içerisinde yer aldı. 2006 yılından itibaren, Development Capital Management'da Koordinatör Yardımcısı olarak işe başlayan İnal, konut ve karma proje yatırımları için arazi geliştirme sürecinde potansiyel arsaların incelenmesi, pazar araştırmaları ve fizibilite çalışmalarının yapılmasında görev almaktadır.