

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KARMA KULLANIM, EN ETKİN VE
VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ: SARIYER – SEYRANTEPE ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Deniz ÇULLU

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı

Gayrimenkul Geliştirme Programı

MAYIS 2014

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KARMA KULLANIM, EN ETKİN VE
VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ: SARIYER – SEYRANTEPE ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Deniz ÇULLU
(516091017)**

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı

Gayrimenkul Geliştirme Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU

MAYIS 2014

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 516091017 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi **Deniz ÇULLU**, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KARMA KULLANIM, EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ: SARIYER – SEYRANTEPE ÖRNEĞİ**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Emine Ferhan Gezici Korten**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Yrd.Doç.Dr. Elif Özden Örnek
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **05 Mayıs 2014**
Savunma Tarihi : **27 Mayıs 2014**

ÖNSÖZ

Gayrimenkul Geliştirmede Karma Kullanım, En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi: Sarıyer – Seyrantepe Örneği isimli tez çalışmam süresince her türlü yardım ve fedakarlığı sağlayan, bilgi, tecrübe ve güler yüzü ile çalışmama ılık tutan danışman hocam Sayın Doç. Dr. Funda Yirmibeşoğlu'na,

Tezimin hazırlanması sırasında göstermiş olduğu destek ve anlayışından dolayı Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin'e,

Beni cesaretlendiren ve manevi destek sağlayan değerli iş arkadaşlarıma teşekkürü bir borç bilirim.

Bu çalışmayı, üzerimde emeği geçen ve benden maddi, manevi hiçbir desteği esirgemeyen aileme ithaf ederim.

Mayıs 2014

Deniz Çullu
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xvii
SUMMARY	xix
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	2
1.2 Tezin Kapsamı.....	2
1.3 Tezin Yöntemi.....	4
2. GAYRİMENKUL PİYASASI VE KARMA KULLANIMLAR.....	5
2.1 Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projesinin Tanımı ve Amacı	5
2.2 Yurtdışındaki Karma Kullanımlı Proje Örnekleri	8
2.3 Türkiye’deki Karma Kullanımlı Proje Örnekleri	12
3. KARMA KULLANIMLI YATIRIMLARIN ANALİZ TEKNİKLERİ.....	19
3.1 Gayrimenkul Değerlemesi.....	19
3.1.1 Emsal karşılaştırma yöntemi	21
3.1.2 Maliyet yöntemi	21
3.1.3 Gelir yöntemi.....	22
3.2 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	23
3.3 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Uygulama Teknikleri	24
3.4 Sonuç	27
4. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İLE PLANLAMANIN İLİŞKİSİ	29
4.1 İstanbul’un Tarihi Gelişim Süreci	29
4.2 İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı	32
4.3 Ayazağa Nazım İmar Planı	36
4.4 İstanbul’da Gayrimenkul Yatırımlarında Karma Kullanımlı Projeler	40
5. İSTANBUL’DA GAYRİMENKUL PİYASASI	43
5.1 Konut Piyasası.....	43
5.1.1 İstanbul genel rezidans piyasası	43
5.1.2 Seyrantepe bölgesi konut projeleri	47
5.2 Ofis Piyasası	57
5.2.1 İstanbul genel ofis piyasası	57
5.2.2 Seyrantepe bölgesi ofis projeleri	60
5.3 Otel Piyasası	72
5.3.1 İstanbul genel otel piyasası	72
5.3.2 Seyrantepe bölgesi otel projeleri	76
5.4 Perakende Piyasası	82
5.4.1 İstanbul genel perakende piyasası	82
5.4.2 Seyrantepe bölgesi perakende projeleri.....	84

6. SEYRANTEPE’DE KARMA KULLANIMLI YATIRIM ANALİZİ.....	91
6.1 Sarıyer İlçesi ve Seyrantepe ile İlgili Genel Bilgiler.....	91
6.2 Proje Alanı ve Yakın Çevre Analizi.....	93
6.2.1 Proje alanının konumu ve ulaşılabilirliği	93
6.2.2 Proje alanının imar durumu	94
6.3 İnceleme Alanında Karma Kullanım Proje Bileşenleri	98
6.4 İnceleme Alanında En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	101
6.4.1 Ofis fonksiyonu gelir ve giderleri.....	101
6.4.2 Rezidans fonksiyonu gelir ve giderleri.....	105
6.4.3 Otel fonksiyonu gelir ve giderleri.....	110
6.4.4 Perakende fonksiyonu gelir ve giderleri.....	113
6.4.5 Proje bileşenlerinin konsolide gelir ve giderleri.....	116
SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	119
ÖZGEÇMİŞ	131

KISALTMALAR

ABD \$	: Amerikan Doları
ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
ATM	: Automatic Teller Machine
AVM	: Alışveriş Merkezi
BKA	: Brüt Kiralanabilir Alan
CCTV	: Close Circuit Television
CNN	: Cable News Network
GOP	: Gross Operating Profit
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
HVAC	: Heating Ventilation Air Conditioning
IRR	: Internal Rate of Return
IVO	: İç Verimlilik Oranı
LEED	: Leadership in Energy and Environmental Design
MİA	: Merkezi İş Alanı
NBD	: Net Bugünkü Değer
NOI	: Net Operating Income
NPV	: Net Present Value
TDK	: Türk Dil Kurumu
TEM	: Trans European Motorway
TT	: Türk Telekom
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksleri
ULI	: Urban Land Institute
USGBC	: U.S. Green Building Council
VRV	: Variable Refrigerant Volume

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 : Gayrimenkul değerlendirme süreci. (Appraisal Institute, 2004)	20
Çizelge 3.2 : Ortalama iskonto oranı. (Kuzeybatı, 2013)	25
Çizelge 5.1 : 2013 yılının ilk yarısı itibariyle İstanbul'da şehiriçi bölgeler bazında fiyat aralıkları. (Colliers, 2013)	46
Çizelge 5.2 : 2013 yılının ilk yarısı itibariyle İstanbul'da şehirdışı bölgeler bazında fiyat aralıkları. (Colliers, 2013)	47
Çizelge 5.3 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli konut projeleri – özet tablo.	55
Çizelge 5.4 : İstanbul'da bölgelere göre stok, boşluk oranı ve ortalama kira değerleri. (Kuzeybatı, 2013)	59
Çizelge 5.5 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli ofis projeleri – özet tablo.	70
Çizelge 5.6 : İstanbul'a gelen yabancı sayıları. (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013)	72
Çizelge 5.7 : İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri – Kültür ve Turizm Bakanlığı. (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013)	73
Çizelge 5.8 : Yatırım belgeli konaklama tesisleri – Kültür ve Turizm Bakanlığı. (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013)	74
Çizelge 5.9 : İstanbul'da otel tipine göre tesise geliş sayısı, geceleme ve ortalama kalış süreleri. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2012)	74
Çizelge 5.10 : İstanbul ili genelinde 2012 yılında gerçekleşen doluluk oranları. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2012)	75
Çizelge 5.11 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli otel projeleri – özet tablo.	80
Çizelge 5.12 : Bölgelere göre İstanbul'da stoğa eklenmesi beklenen perakende projeleri. (Colliers, 2013)	83
Çizelge 5.13 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli perakende projeleri – özet tablo.	88
Çizelge 6.1 : İmar durumuna göre inceleme alanının inşaat alanı	98
Çizelge 6.2 : Fonksiyon dağılımı - Alternatif 1	99
Çizelge 6.3 : Fonksiyon dağılımı - Alternatif 2	100
Çizelge 6.4 : Ofis gelir ve giderleri için kabuller (Alternatif 1).	102
Çizelge 6.5 : Ofis gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 1).	104
Çizelge 6.6 : Rezidans gelir ve giderleri için kabuller (Alternatif 1).	106
Çizelge 6.7 : Rezidans gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 1)	107
Çizelge 6.8 : Rezidans gelir ve giderleri için kabuller (Alternatif 2).	108
Çizelge 6.9 : Rezidans gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 2)	109
Çizelge 6.10 : Otel gelir ve giderleri için kabuller (Alternatif 1 ve 2).	111
Çizelge 6.11 : Otel gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 1 ve 2)	112
Çizelge 6.12 : Perakende gelir ve giderleri için kabuller (Alternatif 1 ve 2)	114
Çizelge 6.13 : Perakende gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 1 ve 2)	115

Çizelge 6.14 : Konsolide gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 1).	117
Çizelge 6.15 : Konsolide gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 2).	117

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Time Warner Center fonksiyon şeması ve proje görseli. (Url-1).....	9
Şekil 2.2 : Marina City vaziyet planı ve genel görünüm. (Url-3 ve Url-4)	10
Şekil 2.3 : Burj Khalifa projesi kat planı. (Url-6).....	11
Şekil 2.4 : Burj Khalifa projesi genel görünüm. (Url-7).....	11
Şekil 2.5 : One New Change vaziyet planı. (Url-8).....	12
Şekil 2.6 : One New Change projesi genel görünüm. (Url-8)	12
Şekil 2.7 : Zorlu Center vaziyet planı ve proje görseli. (Url-9).....	13
Şekil 2.8 : Zorlu Center fonksiyon dağılımı.	14
Şekil 2.9 : Kanyon zemin kat planı. (Url -10)	14
Şekil 2.10 : Kanyon projesi genel görünüm. (Url-10).....	15
Şekil 2.11 : Kanyon projesi fonksiyon dağılımı.	15
Şekil 2.12 : Metrocity vaziyet planı. (Url-10)	16
Şekil 2.13 : Metrocity projesi genel görünüm. (Url-10).....	16
Şekil 2.14 : Metrocity projesi fonksiyon dağılımı.	16
Şekil 2.15 : Sapphire vaziyet planı. (Url-13).....	17
Şekil 2.16 : Sapphire projesi genel görünüm. (Url-13)	17
Şekil 2.17 : Sapphire projesi fonksiyon dağılımı.....	17
Şekil 4.1 : İstanbul Makroformu'nun tarihi gelişim süreci. (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).....	30
Şekil 4.2 : 1950 – 1980 yılları arasında İstanbul metropoliten alanı gelişimi. (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009)	31
Şekil 4.3 : 1980 yılı sonrasında İstanbul metropoliten alanı gelişimi. (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).....	32
Şekil 4.4 : Marmara Bölgesi genelinde çok merkezli ve dengeli gelişme yaklaşımı. (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009)	33
Şekil 4.5 : Öneri merkezler kadenlenmesi. (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).....	34
İnceleme alanının 1/5.000 ölçekli Şişli Ayazağa Nazım İmar Planı'ndaki konumu. 39	
Şekil 4.6 : 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı. (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).....	42
Şekil 5.1 : Merkeze geri dönme nedenleri. (Megaron, 2009).....	44
Şekil 5.2 : Mashattan projesi genel görünüm. (Url-15).....	48
Şekil 5.3 : Vadi İstanbul projesi genel görünüm. (Url-16).....	49
Şekil 5.4 : 42 Maslak projesi genel görünüm. (Url-17).....	50
Şekil 5.5 : Maslak 1453 projesi genel görünüm. (Url-18).....	51
Şekil 5.6 : Eclipse Maslak projesi genel görünüm. (Url-19)	52
Şekil 5.7 : Spine Tower projesi genel görünüm. (Url-20)	53
Şekil 5.8 : Skyland İstanbul projesi genel görünüm. (Url-21).....	54
Şekil 5.9 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli konut projelerinin konumu.....	56

Şekil 5.10 : İstanbul'da yer alan ofis bölgeleri. (Kuzeybatı, 2013)	57
Şekil 5.11 : Maslak bölgesi ofis stoğu projeksiyonu. (Kuzeybatı, 2013)	60
Şekil 5.12 : Kağıthane bölgesi ofis stoğu projeksiyonu. (Kuzeybatı, 2013)	61
Şekil 5.13 : 42 Maslak projesi genel görünüm. (Url-17)	62
Şekil 5.14 : Vadi İstanbul projesi genel görünüm. (Url-16)	63
Şekil 5.15 : Skyland İstanbul projesi genel görünüm. (Url-21).....	64
Şekil 5.16 : Spine Tower projesi genel görünüm. (Url-20)	65
Şekil 5.17 : Eclipse Maslak projesi genel görünüm. (Url-19)	66
Şekil 5.18 : Maslak No.1 projesi genel görünüm. (Url-22)	67
Şekil 5.19 : Dap Yapı Z Ofis genel görünüm. (Url-23).....	68
Şekil 5.20 : Kağıthane Ofispark genel görünüm. (Url-24)	69
Şekil 5.21 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli ofis projelerinin konumu.....	71
Şekil 5.22 : 2000 – 2012 yılları İstanbul'a gelen yabancı sayıları. (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013).....	73
Şekil 5.23 : Avrupa Yakası'nda yer alan otel bölgeleri. (Kuzeybatı,2013).....	75
Şekil 5.24 : Vadi İstanbul projesi genel görünüm. (Url-16)	77
Şekil 5.25 : 42 Maslak projesi genel görünüm. (Url-17)	78
Şekil 5.26 : Skyland İstanbul projesi genel görünüm. (Url-21).....	79
Şekil 5.27 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli otel projelerinin konumu.....	81
Şekil 5.28 : Bölgelere göre AVM'lerin mevcutta barındırdıkları kiralanabilir alan ve gelecek stokları. (Colliers,2013)	83
Şekil 5.29 : Skyland İstanbul projesi genel görünüm. (Url-21).....	85
Şekil 5.30 : Vadi İstanbul projesi genel görünüm. (Url-16).	86
Şekil 5.31 : 42 Maslak projesi genel görünüm. (Url-17)	87
Şekil 5.32 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli perakende projelerinin konumu.....	89
Şekil 6.1 : Sarıyer ilçesinin, İstanbul ili içindeki konumu. (Url-27)	92
Şekil 6.2 : İnceleme alanının istanbul ulaşım ağı haritasındaki konumu. (Url-28) ...	94
Şekil 6.3 : İnceleme alanının konumu.	94
Şekil 6.4 : Örnek alanın imar planı. (Şişli Belediyesi, 2013)	95
Şekil 6.5 : İnceleme alanının uydu fotoğrafındaki konumu.....	96
Şekil 6.6 : İnceleme alanının 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'ndaki konumu.....	97
Şekil 6.7 : Fonksiyon dağılımı – Alternatif 1.	99
Şekil 6.8 : Fonksiyon dağılımı – Alternatif 2.	100
Şekil 6.9 : Karma kullanımlı proje alternatiflerinin net bugünkü değerleri.....	118

GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KARMA KULLANIM, EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ: SARIYER – SEYRANTEPE ÖRNEĞİ

ÖZET

Son yıllarda, ülke ekonomisi üzerindeki olumlu etkisi oldukça hissedilen gayrimenkul sektörü, tüm metropollerde olduğu gibi İstanbul metropolünde de plansız büyüme ve kent merkezinde sanayi alanlarının yer alması sonucu geliştirilen dönüşüm ve iyileştirme projeleri doğrultusunda önemli bir rol oynamaktadır. Kent merkezi ve çeperlerinde geliştirilen bu tip dönüşüm ve iyileştirme projeleri, arsa stoğunun da azalması nedeniyle, alan kullanımını maksimize etmek amacıyla birden fazla kullanımın yer aldığı karma kullanımlı projeler olarak geliştirilmektedir. Karma kullanımlı projelerin gayrimenkul yatırımcıları tarafından tercih edilmesinin bir başka nedeni ise, farklı kullanımların bir araya gelmesiyle ortaya çıkan sinerji sonucu projedeki kira değerleri ve doluluk oranlarının artması, satış ve kiralama emiliminin hızlanması, dolayısıyla yatırımcının karının olumlu yönde etkilenmesidir.

Kent merkezlerinde yapılan dönüşüm sürecinde, arsa üzerinde geliştirilecek proje, yapılaşma koşullarını belirleyen şehir plancıları ile projenin finansmanını sağlayan gayrimenkul yatırımcıları ve geliştiricilerine bağlıdır. Ancak arsa için hangi kullanımın daha uygun olduğu, genellikle gayrimenkul geliştiricileri tarafından yapılan en etkin ve verimli kullanım analizi sonucu ortaya çıkmaktadır.

Tez kapsamında, yakın zamana kadar sanayi işletmelerinin yer aldığı ve dönüşümünün gündeme getirilmesiyle birlikte gayrimenkul açısından hızla hareketlilik kazanan Seyrantepe bölgesinde geliştirilecek karma kullanımlı bir projenin en etkin ve verimli kullanım analizine yer verilmiştir.

Öncelikle, İstanbul geneli ve inceleme alanı olan Seyrantepe bölgesi özelinde ofis, rezidans, otel ve perakende sektörlerinin genel piyasa analizi yapılmıştır. Edinilen bilgiler doğrultusunda, iki farklı alternatif içeren bir karma kullanımlı gayrimenkul projesi yatırım analizi çalışması yapılmıştır. 1. alternatifte ofis, rezidans, otel ve perakende, 2. alternatifte ise rezidans, otel ve perakende kullanımlarına yönelik bir çalışma yapılmıştır.

En etkin ve verimli kullanım analizi için oluşturulan nakit akış tablolarında, piyasa analizleri doğrultusunda gelir ve giderler öngörülerek, karma kullanımlı iki alternatif projenin net karına ulaşılmıştır. Projenin hangi kullanımlar ile daha karlı olacağı, iki alternatifin net bugünkü değerleri kıyaslanarak tespit edilmiştir.

Sonuç bölümünde ise, gayrimenkul projelerinin hayata geçirilmeden önce, gayrimenkul geliştiricileri tarafından piyasa analizlerinin yapılması, doğru ve gerçekçi varsayımlar ile oluşturulacak en etkin ve verimli kullanım analizi sonucu projenin kullanımına karar verilmesi gerektiği konuları üzerinde durulmuştur. Bu şekilde geliştirilen gayrimenkul projeleri, toplum, ekonomi ve çevre için önemli bir katma değer sağlayacak ve yatırımcılarının finansal açıdan beklentilerini karşılayacaktır.

MIXED USE IN REAL ESTATE DEVELOPMENT, HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS: CASE STUDY ON SARIYER - SEYRANTEPE

SUMMARY

Istanbul has been the commercial, control and coordination center for many years and provides laboring and transportation facilities for all over Turkey, Middle East, and Balkan states. Central Business District (CBD) is declared as the main retail and business area of the city and attracts occupiers mainly from financial and business sectors.

Real estate sector which affects the country's economy positively in recent years, has a major role in İstanbul through the urban renewal projects caused by unplanned growth and the industrial places took place in the city center like all other metropolitan areas. The urban renewal projects in the city center and peripheries are developed as “mixed used project” for maximize the use of space because of the lack of land stock.

A mixed use project which is an important land use trend in terms of city planning comprises two or more significant revenue producing uses such as residence, office, shopping center, hotel, hospital and school. Mixed use projects have significant functional and physical integration of the different usages and provide a living environment day and night.

Mixed use projects are not a land use option of new planning. Mixed use projects were the norm before the development of modern zoning and land use practices. This land use trend has been apparent in both urban and suburban areas, but the more urban areas such as center of larger cities.

Typical mixed use projects are designed with commercial space on the ground floor and residential and/or office above and this become typical living arrangement for the users of the projects.

To maximize the use of space, mixed use projects are preferred to be developed in the scope of urban renewal projects. Another reason why real estate investors prefer mixed use projects is the synergy resulted by the combination of different functions. Rental values and occupancy rates increase, take up values of both sale and lease accelerate by the synergy and consequently, investor makes more profit.

Mixed use projects are more apparent in the cities of Europe and America than Turkey. In our country, mixed use project development is a new trend. Therefore, examples of mixed use real estate projects in Turkey is limited. The mixed use projects, especially apparent in İstanbul, are mostly preferred by developers with the success of initial examples of mixed use projects.

In the process of urban renewal in the city centers, the real estate projects depend on both city planners who determine the construction conditions of the land and the real estate investors and developers who provide financing of the projects. Urban renewal projects in former industrial areas of city center has a big significance in respect of

both urban planning and real estate development. In these projects, it is very important for city planners and real estate developers to decide which function is the best for the area. Real estate developers and/or investors try to look for the answer with the highest and best use analysis. Highest and best use analysis is the only way to determine which function will be more convenient and efficient for the land.

Within the scope of the thesis, financial analysis techniques are aimed to be investigated while a mixed use real estate development is in project phase. Financial feasibility determines the situation when the return on the investment in a mixed use development meets or exceeds the expected or the required return of the developer and/or the investor in the project.

In the scope of defining highest and best use analysis, basic valuation methods such as comparable transactions approach, cost approach and income capitalization approach should be examined as the basis of the analysis. Market analysis for a mixed use development is important in determining the demand and supply of each use in the subject area.

The valuation methods are used in the phases of highest and best use analysis and cash flows are created according to the assumptions from the result of the market analysis. As a consequence of the analysis, net present value of the project is calculated. Real estate developer or investor realizes the project if the value meets the developer or investor's expectation. The success of the project is measured regarding the financial success of the project. That's why market analysis and assumptions should be done accurately.

Within the scope of the thesis, highest and best use analysis of a mixed use project in Seyrantepe region where industrial plants located at until recently and real estate development facilitate movement after revive of urban renewal is presented.

City planning is a technical and political process concerned with the use of land and design of the urban environment. The building conditions of the lots and space organization are determined by the development plans made by city planning departments of the municipalities. Development plans also provide distribution of unearned income with direction of real estate developments and investment. City planning has a major role in the development of real estate projects in the cities because city plans effect feasibility of investments directly.

Nowadays, new mixed use projects become dominant in Seyrantepe. When the master plan of the region is examined, it is seen that combining the lots and constructing large scale mixed use projects is encouraged by the plan. And also, in environmental plan of İstanbul, subject region is determined as the urban renewal area that will be an integration area of central business district and contain commercial and service sectors in the future.

After an examination of the plans, general market analysis comprises office, residence, hotel and retail market of İstanbul and Seyrantepe as the study area have done. The data have been evaluated under the light of office, residence, hotel and retail market analyses, and the current rent and sales values have been studied. The demand and supply of each usage in the subject area is determined.

Based on the market research, a mixed use real estate project investment analysis has been carried out with two different alternatives. First alternative has been regarding office, residence, hotel and retail functions and second alternative has been regarding residence, hotel and retail functions. The reasons why office usage wasn't included

to second alternative are subject area is a new developing area and outside of the central business district. And also, office market analysis shows that there will be a huge office supply in İstanbul in near future.

Income and expenses have been created and net profit of the mixed use real estate project have been found by calculating cash flows within the scope of highest and best use analysis. The most profitable functions for the study area have been found by comparing the net present values of the two alternatives.

In the conclusion part, the importance of determining the functions in the project in terms of highest and best use analysis before implementation with market research and accurate and realistic assumptions by real estate developers has been discussed.

In order to identify the net profit of the mixed use project, income and expenses for different alternatives have been examined. The impact of the real estate net income caused by the project components on the project profit have been identified and it is found out that in terms of highest and best use analysis, the functions with higher net present values would be the most profitable.

Finally, it is emphasized that the real estate projects will provide a significant added value to society, economy and environment and meet the investors' financial expectation in terms of doing an accurate highest and best use analysis.

1. GİRİŞ

Türkiye’de özellikle son yıllarda öne çıkan gayrimenkul sektörü, başta inşaat sektörü olmak üzere bünyesinde birçok alt sektör barındırmakta ve istihdam yaratmakta olup, ülke ekonomisine önemli ölçüde katkı sağlamaktadır. Gayrimenkul sektörü bünyesinde yer alan geliştirici firmalar artan yüksek rekabet ve gün geçtikçe daha büyük ölçekte ve kalitede geliştirilen gayrimenkul projeleri nedeniyle daha kompleks ve karma yapılar üzerinde durmaya başlamıştır.

Büyük kentlerin plansız büyümesi sonucu iyileştirme ve dönüşüm kavramları öne çıkmıştır. Ülkemizde henüz gayrimenkul sektörünün belli bir doyuma ulaşmaması ile dönüşüm süreçlerinin gündeme gelmesi gayrimenkul geliştirmenin önemini arttırmıştır.

Arsa stoğunun azalması ile birlikte kent merkezi ve çeperlerinde gerçekleştirilen dönüşüm kapsamında karma kullanımlı projeler geliştirilmeye başlanmıştır. Yeni bir çekim merkezi yaratabilen karma kullanımlı projeler farklı kullanımları bir araya getirerek proje genelinde sinerji oluşturmaktadır.

Her gayrimenkul projesi gibi, karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin de geliştirme aşamasında sektör analizi ve gerçekçi öngörüler yapılarak projenin en başından itibaren finansal açıdan doğru bir şekilde analiz edilmesi gerekmektedir. Ancak bunun sonucunda geliştirilen gayrimenkul projeleri, yatırımcılarını sadece finansal açıdan tatmin etmekle kalmaz, aynı zamanda toplum, ekonomi ve çevre için önemli bir katma değer sağlar.

1.1 Tezin Amacı

Ülkemizde gayrimenkul sektörünün özellikle en çok geliştiği İstanbul ili, uzun yıllar boyunca sahip olduğu konum ve statü dolayısıyla kontrol ve koordinasyon merkezi olmuştur. İki kıtayı birbirine bağlayan ve ulaşım ağları üzerinde yer alan kent bu konumuyla Ortadoğu ve Balkanlar için önemli konaklama, iş gücü ve ulaşım bağlantısı imkanı sunmaktadır. Kontrol ve koordinasyon fonksiyonları son yıllarda gelişerek oluşan merkezi iş alanları (MİA) pek çok sektördeki ulusal ve uluslararası şirketin bölgesel merkezlerine ev sahipliği yapmaktadır. Plansız kentleşme ve nüfus artışı ile birlikte zamanla şehir merkezinde kalmış bazı kullanımlar, günümüzde dönüşüm projeleriyle yerini karma kullanımlı gayrimenkul projelerine bırakmaktadır.

Son yıllarda gayrimenkul geliştiricileri tarafından özellikle tercih edilen karma kullanımlı projeler, bulunduğu bölgeye yarattığı çekim gücü sayesinde değer katmakta ve projede yer alanlara kaliteli bir yaşam vaat etmektedir. Ofis, konut, alışveriş merkezi, otel gibi kullanımların yanı sıra hastane, özel okul gibi fonksiyonların da bir araya getirilebildiği karma kullanımlı projeler, kullanıcılarının hayatlarını kolaylaştırmakta ve onlara farklı bir yaşam tarzı sunmaktadır.

Bu çalışmada, yakın zamana kadar sanayi işletmelerinin yer aldığı ve dönüşümünün gündeme getirilmesiyle birlikte gayrimenkul açısından hızla hareketlilik kazanan Seyrantepe bölgesinde geliştirilecek karma kullanımlı bir projenin pazar araştırması ve en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik fizibilite analizine yer verilmiştir.

Tezde, proje geliştirme yöntemi kapsamında karma kullanımlı bir projenin gelir ve gider analizleri doğrultusunda farklı fonksiyonlara ait gayrimenkul gelirlerinin, projenin net bugünkü değerine olan etkisi ve en karlı kullanıma ulaşmak için kullanılan analiz tekniklerinin incelenmesi amaçlanmaktadır.

1.2 Tezin Kapsamı

Karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin, en etkin ve verimli kullanım analiz tekniği ile incelenmesi amacına yönelik olarak hazırlanan çalışma, yedi bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın ilk bölümünde; konuya giriş yapılarak, tezin amacı, kapsamı ve yöntemi üzerinde durulmuştur.

İkinci bölümde, karma kullanımlı gayrimenkul projesinin tanımı açıklanarak, karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin amaçları, avantajları ve nasıl olması gerektiği ele alınmıştır. Bu bölüm altında, yurtdışı ve İstanbul'da yer alan bazı başarılı karma kullanımlı gayrimenkul proje örneklerine yer verilerek incelenmiştir.

Üçüncü bölümde, karma kullanımlı gayrimenkul projesi geliştirilirken kullanılan en etkin ve verimli kullanım analizi açıklamak amacıyla, gayrimenkul değerlemesi yöntemleri ve analiz kapsamında oluşturulan nakit akış tablolarında kullanılan terimlerin açıklaması yapılmıştır.

Dördüncü bölümde, gayrimenkul yatırımları ile planlamanın ilişkisi üzerinde durulmuştur. Bu bölümde öncelikle İstanbul'un tarihi gelişim süreci açıklanarak, kentin şimdiki makroformuna nasıl ulaştığı incelenmiştir. Daha sonra İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı çok merkezli gelişme stratejisi incelenerek metropolün gelişiminin doğu-batı ekseninde ve mekansal büyümenin alt merkezler üzerinde doğrusal bir modele dayandırılması gerekliliği açıklanmıştır.

Beşinci bölümde, İstanbul'da gayrimenkul sektör analizi yapılmıştır. İnceleme alanında geliştirilecek karma kullanımlı projenin bileşenleri olan ofis, rezidans, perakende ve otel fonksiyonları için, pazardaki mevcut stok durumu incelenerek Seyrantepe bölgesi ve yakın çevresindeki projelerin özellikleri, birim kira ve satış değerleri ele alınmıştır.

Altıncı bölümde, inceleme alanında karma kullanımlı bir gayrimenkul projesi için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmıştır. Öncelikle, seçilen inceleme alanının yer aldığı Sarıyer ilçesi ve Seyrantepe ile ilgili genel bilgiler, proje alanının konumu, ulaşılabilirliği, imar durumu ve yapılaşma koşulları ele alınarak, proje alanı ve yakın çevre analizi yapılmıştır. Daha sonra inceleme alanında geliştirilecek karma kullanımlı gayrimenkul projesi için 1. alternatifte ofis, rezidans, otel ve perakende, 2. alternatifte ise rezidans, otel ve perakende fonksiyonları olmak üzere fizibilite analizi yapılmıştır. Bunun için proje bileşenleri tek tek incelenerek, her fonksiyon için ayrı gelir ve giderleri hesaplanmıştır. Son olarak tüm fonksiyonların net gelirleri konsolide edilerek proje karına ulaşılmıştır.

Yedinci bölümde ise tüm çalışmanın genel değerlendirmesi ve sonuçlarına değinilmiştir. Gayrimenkul geliştiricilerin ve yatırımcılarının amacı projeden maksimum kar sağlamaktır. Bu nedenle gayrimenkul projelerinin, henüz tasarı

halindeyken finansal analizleri yapılarak değeri tespit edilmelidir. Bunun için, il bazında ve bölge bazında piyasa analizleri yapılmalı, alternatif kullanımlar oluşturulmalı, doğru ve gerçekçi varsayımlar ve öngörüler ile oluşturulan en etkin ve verimli kullanım analizi sonucu en karlı proje bileşenlerinin olduğu alternatif tespit edilerek proje hayata geçirilmelidir.

1.3 Tezin Yöntemi

Karma kullanımlı gayrimenkul projesi geliştirmeye yönelik bu çalışmada öncelikle literatür araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmada, karma kullanımlı gayrimenkul projeleri ile ilgili yerel ve yabancı kaynaklardan yararlanılmıştır. Derlenen bilgiler doğrultusunda yurtdışı ve Türkiye kapsamında başarılı karma kullanımlı gayrimenkul proje örnekleri incelenmiştir. Ayrıca literatür araştırması kapsamında karma kullanımlı proje geliştirmede kullanılan en etkin ve verimli kullanım analizi incelenerek, analizde yer alan terimlerin açıklamaları üzerinde durulmuştur.

İnceleme alanı olan Seyrantepe bölgesinin gelişiminin incelenmesi aşamasında, İstanbul'un gelişimi ve kent planlaması incelenerek, İstanbul Metropolitan Nazım İmar Planı kararları ve çok merkezli gelişme stratejisi ele alınmıştır. Karma kullanımlı gayrimenkul geliştirme projesinin fizibilite analizinde kullanılmak üzere Seyrantepe ve yakın çevresinde karma kullanımlı proje bileşenlerini içeren bir piyasa araştırması yapılmıştır. Piyasa araştırması kapsamında elde edilen veriler, birebir görüşmeler ve gayrimenkul danışmanlık firmalarına ait sektör raporları incelenerek oluşturulmuştur.

Son olarak, gayrimenkul piyasası hakkında elde edilen tüm veriler ışığında, iki farklı alternatif için proje bileşeni karması oluşturularak en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmıştır. Bu analiz için, ofis, rezidans, perakende ve otel fonksiyonları için satış ve kira değerleri, doluluk oranları ve inşaat maliyetleri belirlenerek tüm gelir ve giderleri hesaplanmıştır. Gayrimenkul geliştirme yöntemi kapsamında oluşturulan nakit akışlarına göre piyasa verileri ışığında iskonto oranı belirlenerek alternatiflerin net gelirleri bugüne indirgenmiş ve proje karına ulaşılmıştır. İki alternatifin proje karı kıyaslanarak inceleme alanında geliştirilmesi planlanan karma kullanımlı proje için en etkin ve verimli kullanım belirlenmiştir.

2. GAYRİMENKUL PİYASASI VE KARMA KULLANIMLAR

Özellikle ülkemizde yeni bir arazi kullanım metodu olan karma kullanımlı gayrimenkul projeleri karşımıza sık sık çıkmaktadır. Günümüzde tercih edilen bir geliştirme yöntemi olan karma kullanım, çeşitli fonksiyonların kombinasyonlarından oluşmaktadır. Özellikle bünyesinde bulundurduğu farklı kullanımların birlikte yarattığı sinerjinin, kira değerlerini ve doluluk oranlarını arttırdığı görülmüştür. Karma kullanımlı projeler alan kullanımını maksimize eden ve yaşayanların tek bir lokasyonda tüm ihtiyaçlarının karşılanabildiği projeler olup, kentsel alanların geliştirilmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

Bu başlık altında, karma kullanımlı gayrimenkul projesinin tanımı yapılmış olup, yurtdışı ve İstanbul genelinde karma kullanımlı proje örnekleri incelenerek karma kullanımlı gayrimenkul projesi kavramı detaylandırılmıştır.

2.1 Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projesinin Tanımı ve Amacı

Karma kullanımlı gayrimenkul projeleri, perakende, ofis, konut, otel, eğlence ve benzeri fonksiyonların kombinasyonları ile oluşturulan planlı projelerdir. Bu tip projeler yaya odaklı olmakla birlikte, alan kullanımını maksimize etme hedefini taşır (Rabianski ve Clements, 2007).

8 Eylül 2013 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik’te karma kullanımlı alan şu şekilde tanımlanmıştır: “Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.”

Karma kullanımlı yapılar, şehirlerde modern planlamadan da önce yer alan bir kullanım tipidir. Özellikle 20. yüzyılda, konut ve perakende kullanımlarının birlikte kullanıldığı karma kullanımlı yapılar, kentlerde yol kavşaklarında ve duraklarda yer almaktadır. Amerika’da ve Avrupa’da modern planlama ile birlikte, konut alanları ticaret ve okul fonksiyonundan uzaklaştırılmıştır. 1910 – 1950 yılları arasında kentlerdeki yeni gelişim alanlarında karma kullanımlı yapılar çok ender görülmektedir. 1960 ve 1970’li yıllara gelindiğinde ise, planlamada kentsel yeniden canlandırma kavramı ile birlikte karma kullanımlı gelişim ve yapılar tekrar gündeme gelmiş ve önem kazanmıştır. 1976 yılında, karma kullanım ULI tarafından şu şekilde tanımlanmıştır: “Karma kullanım, üç ya da daha fazla gelir üreten kullanımın yer aldığı, kullanımların fiziksel ve fonksiyonel olarak entegrasyonunun sağlandığı ve genel plana uyumlu geliştirilen yapılardır.” Bu yıllarda geliştirilen önemli karma kullanımlı yapılara Minneapolis’te yer alan, ofis, perakende ve otel kullanımlarına sahip IDS kompleksi örnek verilebilir (Miller ve Miller, 2003).

Şehir planlamasında, yeniden yapılanma ile birlikte kentlerde özellikle karma kullanımlı projelere yer verilmeye başlanmıştır. Kentlerde akıllı büyümeyi sağlamak ve işlevsel kentsel mekanlar yaratmak amacıyla yüksek yoğunluklu karma kullanımlı projeler tercih edilmiştir. Akıllı büyüme konseptiyle, karma kullanımlı projelerin kamu, tasarımcılar ve geliştiriciler için popülerliği artmış ve farklı lokasyonlarda karma kullanımlı proje geliştirme için yeni fırsatlar ortaya çıkmıştır (Slessor, 2003).

Karma kullanımlı gayrimenkul projeleri, katma değer yaratması ve standart tek kullanımlı gayrimenkul projelerine göre daha iyi performans sağlamaları açısından zamanla git gide yaygınlaşan ve popüleritesi artan bir kullanım biçimi olmuştur. Projede yer alan fonksiyonların kalitesi ve birlikte yarattıkları sinerji, kira değerlerini ve doluluk oranlarını arttırmakta ve emilimi hızlandırmaktadır. Örneğin, perakende kiracıları, uyumlu ve tamamlayıcı kullanımlar tarafından oluşturulan artan müşteri trafiği ile birlikte daha yüksek kira ödemeyi kabul edebilmektedirler. Yine projede yer alan perakende, yemek ve eğlence alanları, konutlarda yaşayanlar ve otel kullanıcıları için cazip unsurlar haline gelmekte ve bu da projenin tercih edilebilirliğini arttırmaktadır (Rabianski ve diğ., 2009).

Gayrimenkul geliştiricisi perspektifinden bakıldığında, karma kullanımlı projeler aşağıdaki yararlarından dolayı son zamanlarda tercih edilen bir geliştirme yöntemi olmuştur.

- Tek bir lokasyonda yaşam, çalışma ve eğlence fonksiyonlarının bir araya getirilmesi,
- Tüm ihtiyaçların sağlanabildiği küçük bir kasaba ortamında yaşıyor hissi sağlaması bu pozitif etkenlerden başlıcalarıdır (Rabianski ve Clements, 2007).

Kullanıcılarının memnuniyetini sağlamak, doğru ölçekte, iyi ve kaliteli hizmet sunmak, fiziksel bir bütünlük içinde, işlevsel ve dinamik bir mekan kimliği oluşturma amaçlı karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin toplumun gelişmesinde etkisi tek amaçlı projelere göre daha fazladır. Çalışma saatleri dışında gece nüfus yoğunluğu düşen ve çöküntü bölgesi haline gelen kentsel alanların geliştirilmesi ve canlandırılmasında çok önemli bir çözüm yöntemi olduğu belirlenen karma kullanımlı projelerin, aynı zamanda kent merkezi olmayan, rekreasyon alanları kısıtlı olan banliyölerde; çalışanlar, müşteriler, ziyaretçiler ve oturan insanlar için yeni kent mekanları da yarattığı bilinmektedir (Schwanke ve diğ., 2005).

Karma kullanımlı projelerin standart bir formu yoktur. Lokasyon, nüfus yoğunluğu gibi çeşitli etkenlere göre değişkenlik gösterebilmektedir. Karma kullanımlı projeler genel olarak 4 farklı biçimde gerçekleştirilmektedir. Bunlar;

- Karma kullanımlı proje, tek bir arsa üzerinde yükselen, iki ya da daha fazla fonksiyonun entegre edildiği, tek bir yüksek katlı yapı olabilmektedir. Genellikle bu tip projelerin zemin katında perakende kullanımı, üzerinde ofis kullanımı ve ofis kullanımının da üzerinde konut ya da otel kullanımına yer verilmektedir.
- Karma kullanımlı proje, tek bir arsa üzerinde, her birine farklı fonksiyonların yüklendiği birden fazla yüksek katlı yapıdan da oluşabilmektedir. Bu tip karma kullanımlı gayrimenkul projesinde, genellikle ofis, konut ve otel blokları ile bu blokların altında perakende alanına yer verilmektedir.
- Bir diğer karma kullanımlı gayrimenkul projesi, yine tek bir arsa üzerinde olmak üzere, farklı az katlı yapıların kombinasyonu şeklinde olabilmektedir. Bu az katlı yapılara genellikle ofis ve konut fonksiyonu, zemin katlarına ise perakende fonksiyonu yüklenir.
- Son olarak, karma kullanımlı gayrimenkul projesi, tek bir arsa üzerinde geliştirilen yine zemin katı genellikle perakende, üst katları ise ofis ve konut

fonksiyonları taşıyan orta yükseklikte bir yapı olarak da gerçekleştirilebilmektedir (Rabianski ve Clements, 2007).

Gayrimenkul geliştiricisinin anlayışı ve imkanlarına göre, yukarıda bahsedilen bu dört karma kullanımlı proje tipi, her kent ve banliyöde inşa edilebilmektedir (Rabianski ve Clements, 2007).

Karma kullanımlı bir projede, geliştiricinin arazi kullanım planı ve hedefleri arasında, yüksek arazi yoğunluğu, projede yer alan yüksek fiyatlı ünitelerin hızlı emilimi ve yüksek kar beklentisi yer almaktadır (Rabianski ve Clements, 2007).

Karma kullanımlı bir gayrimenkul projesinin başarılı olabilmesi için aşağıdaki faktörlerin önemli olduğu tespit edilmiştir. Buna göre, karma kullanımlı gayrimenkul projesi,

- Kamu sektörü de dahil edilerek,
- Toplu taşıma olanaklarına yakın bir konumda,
- İş merkezlerine, üniversite ve okullara ya da büyük eğlence merkezlerine yakın bir lokasyonda,
- Banliyö yerine kentsel bölgelerde,
- Dikey yapılara yer verilerek,
- Yüksek finansman ile geliştirilmelidir (Niemira, 2007).

2.2 Yurtdışındaki Karma Kullanımlı Proje Örnekleri

Ülkemize kıyasla yurtdışında, özellikle Amerika ve Avrupa şehirlerinde karma kullanımlı gayrimenkul projelerine daha önce yer vermeye başlanmıştır. Genellikle bu geliştirme yöntemi başarılı olmuş ve daha fazla yaygınlaşmıştır. Bu başlık altında, Amerika, İngiltere ve Dubai şehirlerinde yer alan başarılı gayrimenkul projeleri incelenerek, özellikleri üzerinde durulmuştur.

Time Warner Center

AREA Property Partners ve The Related Companies şirketleri tarafından geliştirilen proje, 2004 yılı itibarıyla tamamlanmıştır. Amerika, New York'ta yer alan proje perakende, ofis, lüks otel, devremülk, CNN televizyon stüdyoları ve Jazz @ Lincoln

Center performans mekanlarını içeren karma kullanımlı yaklaşık 230 metre ikiz kulelerden oluşmaktadır. Toplam 260.000 m² kapalı alana sahip projenin metroya doğrudan erişimi sağlanmıştır (Url-1).

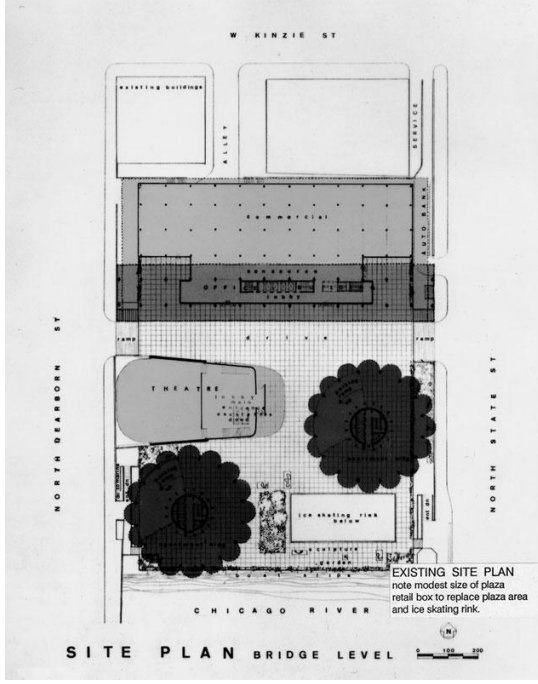


Şekil 2.1 : Time Warner Center fonksiyon şeması ve proje görseli. (Url-1)

Marina City

Bernald Goldberg tarafından tasarlanan Marina City, Amerika'nın Chicago kentinde inşa edilmiştir. 1964 yılı itibariyle faaliyete geçen projede temel olarak konut, ofis, dükkan ve marina kullanımları yer almaktadır. Yüksekliği 179 metre olan proje, ikiz yuvarlak kulelerden oluşmaktadır (Url-2).

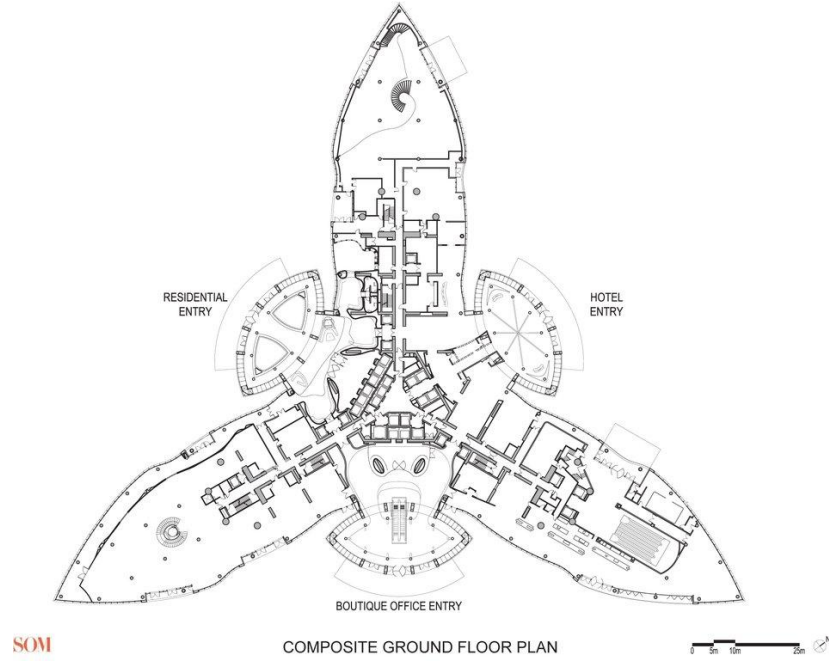
60 katlı olan kulelerin ilk 20 katı otopark kullanımına ayrılmıştır. Kulelerin otopark haricindeki kullanımları arasında 450 adet konut, toplam 16 katlı ofis alanı, tiyatro, oditoryum, mağazalar, marina, restoranlar ve spor salonları yer almaktadır (Url-3).



Şekil 2.2 : Marina City vaziyet planı ve genel görünüm. (Url-3 ve Url-4)

Burj Khalifa

828 metre uzunluğuyla dünyanın en yüksek gökdeleni olma özelliğini taşıyan ve Dubai’de yer alan proje 2009 yılı itibariyle tamamlanmış olup, 2010 yılı itibariye faaliyete geçmiştir. 160 katlı gökdelende rezidans, ofis ve otel kullanımları yer almaktadır. Proje, 900 rezidans dairesi, 37 ofis katı, 160 oda ve 144 suit daireli Armani Hotel, 4 katlı fitness ve ortak alan, restoran ve 11 hektarlık rekreasyon alanından oluşmaktadır (Url-5).



Şekil 2.3 : Burj Khalifa projesi kat planı. (Url-6)



Şekil 2.4 : Burj Khalifa projesi genel görünüm. (Url-7)

One New Change

Londra, İngiltere’de yer alan proje 2010 yılı itibariyle tamamlanmış ve faaliyete geçmiştir. Londra’nın önemli bir ofis ve AVM projesi olan One New Change, toplam 83.732 m² kapalı alana sahiptir. 25.000 m² kapalı alanlı AVM kullanımı toplam 60 dükkandan oluşmaktadır. Projede yer alan 35.000 m² alanlı ofis alanında ise yaklaşık 3.000 kişi çalışmaktadır (Url-8).



Şekil 2.5 : One New Change vaziyet planı. (Url-8)



Şekil 2.6 : One New Change projesi genel görünüm. (Url-8)

2.3 Türkiye’deki Karma Kullanımlı Proje Örnekleri

Ülkemizde karma kullanımlı proje geliştirme yöntemi henüz yeni bir arazi geliştirme yöntemi olup, bu nedenle karma kullanımlı gayrimenkul projesi örneği azdır. Özellikle İstanbul’da yaygınlaşmaya başlayan bu yöntemin şüphesiz ki başarılı olmasıyla birlikte, bir çok yatırımcının karma kullanımlı projeye yöneldiği tasarı ve inşaat halinde olan karma kullanımlı projelerden anlaşılmaktadır. Bu başlık altında, İstanbul’da yer alan başarılı gayrimenkul projeleri incelenerek, özellikleri üzerinde durulmuştur.

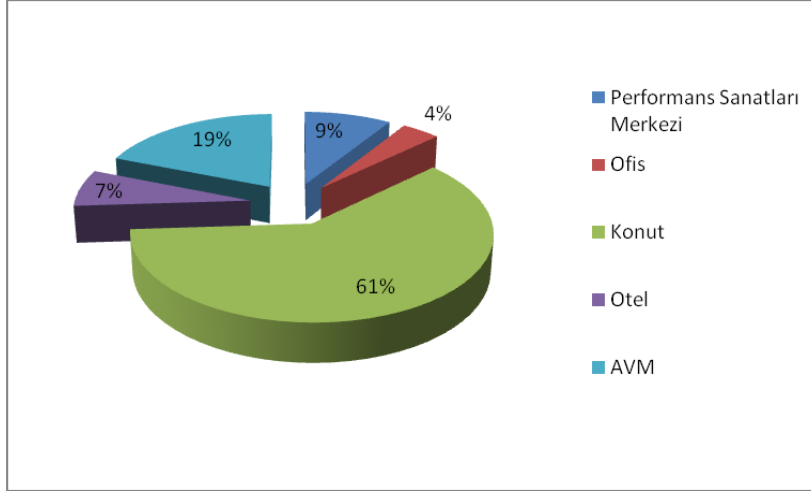
Zorlu Center

Zorlu Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından geliştirilen ve 2013 yılının sonu itibariyle faaliyete geçen Zorlu Center projesi Türkiye'nin ilk beş fonksiyonlu karma kullanımlı projesi olma niteliğindedir. İstanbul, Zicirlikuyu'da konumlu proje, 102 dönüm arsası üzerinde inşaa edilmiş olup, toplam 615.885 m² inşaat alanına sahiptir. Projede yer alan fonksiyonlar rezidans, alışveriş merkezi, otel, performans sanatları merkezi ve ofis kullanımlarıdır. Metro hattına doğrudan bağlanan projedeki kulelerden biri otel, diğer üçü rezidans olmak üzere baza kısmında AVM, ofis, teras evler ve performans sanat merkezi yer almaktadır. Projenin önemli bir diğer özelliği ise yaklaşık 72.000 m² yeşil alana yer verilmiş olmasıdır (Url-9).

Proje kapsamında yaklaşık 584 rezidans ve yaklaşık 180 adet mağaza bulunmaktadır. Zorlu Center projesinin 4.000 kişiye istihdam sağlayacağı öngörülmektedir. Proje kapsamında yer alan performans sanatları merkezi kapasitesi 3.000 kişidir (Url-9).



Şekil 2.7 : Zorlu Center vaziyet planı ve proje görseli. (Url-9)



Şekil 2.8 : Zorlu Center fonksiyon dağılımı.

Kanyon

İstanbul, Levent'te Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olan ve Eczacıbaşı Topluluğu ve İş GYO ortaklığıyla geliştirilen proje, 30.000 m² arsası üzerinde toplam yaklaşık 250.000 m² inşaat alanına sahiptir. 2006 yılı itibariyle faaliyete geçen Kanyon projesi, AVM, ofis ve konut fonksiyonlarını içermektedir (Url-10).

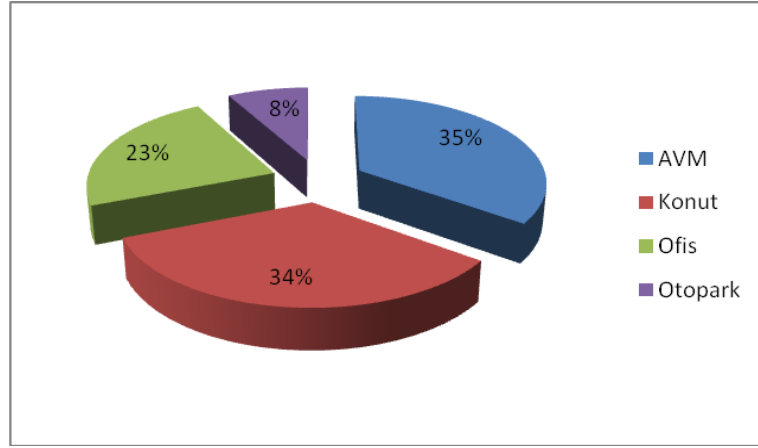
Türkiye'nin ilk açık alanlı alışveriş merkezine sahip olma niteliği taşıyan proje metroyla doğrudan bağlantılıdır. Mimari özelliği ve merkezi konumu projeyi olumlu yönde etkilemiştir. Projenin kule kısımlarında ofis ve rezidans kullanımları yer almakta olup, baza bölümü AVM kullanımına ayrılmıştır. 26 katlı ofis kulesi toplam 30.000 m²'dir. 4 katta yer alan, 140 mağaza ve 9 sinema salonuna sahip AVM kullanımı ise 40.000 m²'dir (Url-11).



Şekil 2.9 : Kanyon zemin kat planı. (Url -10)



Şekil 2.10 : Kanyon projesi genel görünüm. (Url-10)

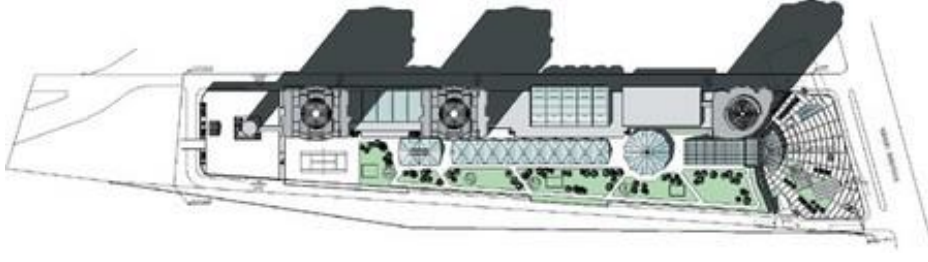


Şekil 2.11 : Kanyon projesi fonksiyon dağılımı.

Metrocity

İstanbul, Levent'te Büyükdere Caddesi üzerinde konumlu olan ve 60.000 m² arsası üzerinde Ece Grubu tarafından geliştirilen proje, 2003 yılında faaliyete geçmiş olup, AVM, rezidans ve ofis kullanımlarına sahiptir (Url-12).

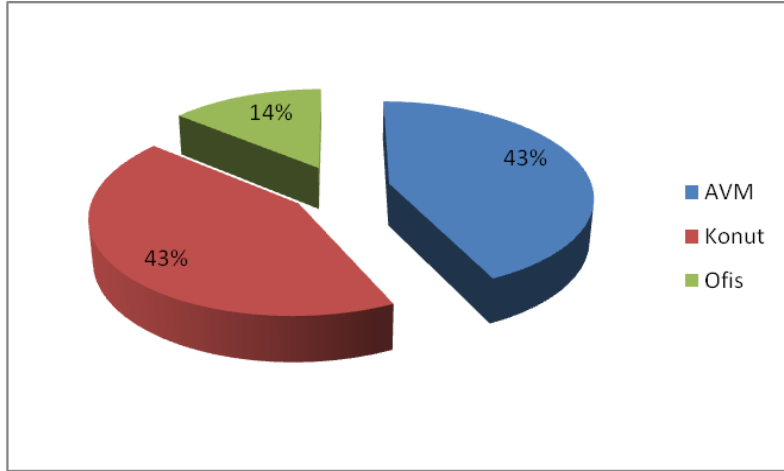
Projede yer alan 3 adet kuleden biri 24 katlı ofis binası, diğer ikisi ise 26'şar katlı ve toplam 205 daire içeren rezidans binalarıdır. Kulelerin altında kalan 5 katlı baza kısmında toplam 170 mağazalı ve 800 araç kapasiteli AVM kullanımı yer almakta olup, projenin metroyla doğrudan bağlantısı da bulunmaktadır (Url-12).



Şekil 2.12 : Metrocity vaziyet planı. (Url-10)



Şekil 2.13 : Metrocity projesi genel görünüm. (Url-10)

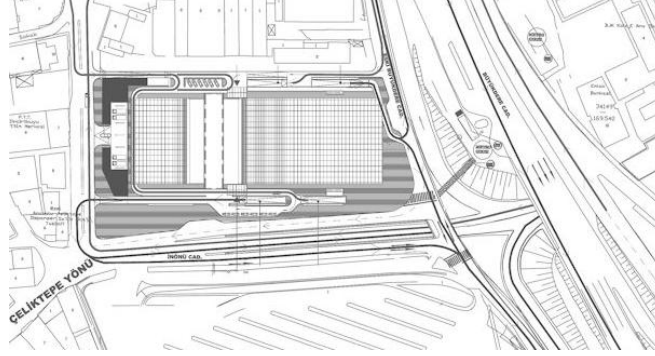


Şekil 2.14 : Metrocity projesi fonksiyon dağılımı.

Sapphire

İstanbul, Levent'te Büyükdere Caddesi'nde konumlu, Kiler Grubu tarafından 11.339 m² arsa üzerinde geliştirilen toplam 165.169 m² inşaat alanına sahip proje ,2011 yılı itibariyle faaliyete açılmıştır. Proje kapsamında AVM ve rezidans kullanımları yer almaktadır (Url-13).

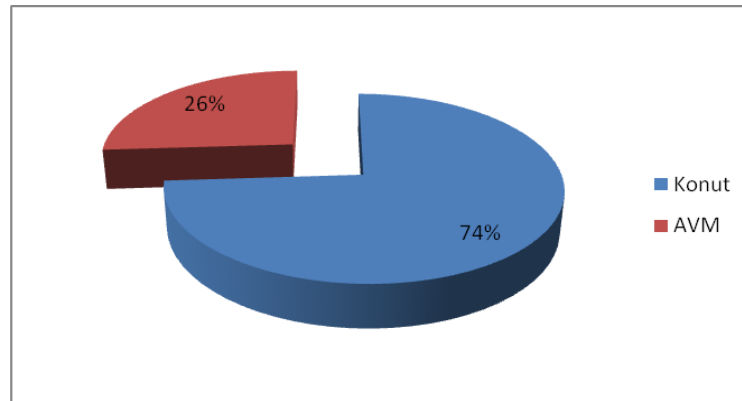
Proje, 10 katı zemin altı olmak üzere toplam 64 katlıdır ve 235 metre yüksekliğinde olması özelliğiyle Türkiye'nin en yüksek binası ünvanına sahiptir. Binanın 47 katında yer alan toplam 170 adet rezidans biriminin büyüklüğü 120 m² ile 1.100 m² arasında değişmektedir. Toplam 6 kattan oluşan alışveriş merkezi, cafe, bar, restoran, dükkanlar ve hipermarket kullanımlarını içermekte olup toplam 35.000 m² inşaat alanına sahiptir. Rezidans ve AVM kullanımlarının yanı sıra, binanın en üst katında yer alan seyir terası, geniş İstanbul manzarası ile ilgi kaynağı olmaktadır (Url-10).



Şekil 2.15 : Sapphire vaziyet planı. (Url-13)



Şekil 2.16 : Sapphire projesi genel görünüm. (Url-13)



Şekil 2.17 : Sapphire projesi fonksiyon dağılımı.

3. KARMA KULLANIMLI YATIRIMLARIN ANALİZ TEKNİKLERİ

Kişisel ve kurumsal mülkiyetin temel alanlarından birisi olan ve tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de iyi bir yatırım aracı olarak görülen gayrimenkuller, gayrimenkul faaliyetlerinin odağıdır. Gayrimenkul yatırımlarının başarılı olabilmesi için henüz proje aşamasındayken bazı analiz teknikleri uygulanmalıdır.

Bu başlık altında, gayrimenkul projelerinin analiz teknikleri üzerinde durulmuş olup, gayrimenkul değerlemesi kavramı ve gayrimenkul değerlendirme yöntemleri incelenerek en etkin ve verimli kullanım analizi detaylandırılmıştır.

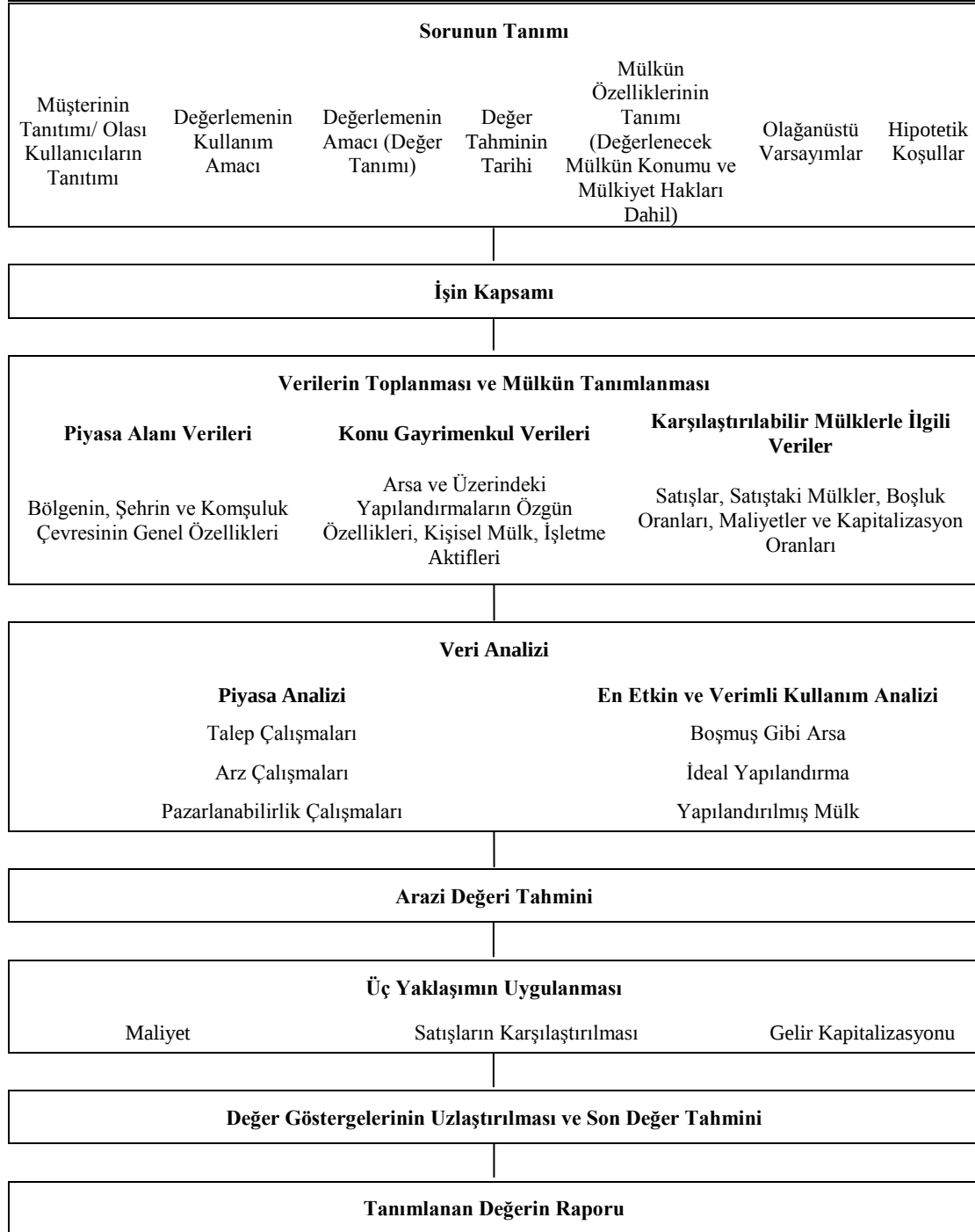
3.1 Gayrimenkul Değerlemesi

Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkulün veya gayrimenkul projesinin, ayrıca bu gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir. Her gayrimenkul birbirinden farklı ve kendine özgüdür. Piyasa değerinin tespiti en sık rastlanan değerlendirme biçimi olsa da, gayrimenkuller için değişik tip değerler de geliştirilebilmektedir (Appraisal Institute, 2004).

Gayrimenkul değerlemesinde, belli bir süreç izlenerek değer tespitinde bulunulur. Değerleme yapılacak gayrimenkulün tipi, değerlemenin amacı ve yapılan piyasa araştırmasına göre, değerlendirme sürecinin adımları birbirine göre farklılık gösterebilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme sürecinin ilk adımını sorunun tanımı oluşturur. Sorunun tanımının yapılmasıyla birlikte çalışmanın kapsamı belirlenir. Bu doğrultuda, söz konusu gayrimenkulün yer aldığı bölge ile ilgili piyasa araştırması ve gayrimenkule ilişkin incelemeler yapılır. Özellikle mülkün yakın çevresinde yer alan ve söz konusu gayrimenkule emsal teşkil eden mülkler araştırılarak incelenir. Toplanan tüm veriler ışığında, üç temel değerlendirme yönteminden uygun olanlar

uygulanarak, söz konusu gayrimenkulün değer tespiti yapılır (Appraisal Institute, 2004).

Çizelge 3.1 : Gayrimenkul değerlendirme süreci. (Appraisal Institute, 2004)



Gayrimenkul değerlemesinde, üç temel değerlendirme yöntemi kullanılarak değer tespiti gerçekleştirilmektedir. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir

yöntemleridir. Değerleme yapılırken, bu yöntemlerden bir ya da birden fazlası kullanılabilir. Değerlemenin kullanım amacı, söz konusu mülkün tipi, çalışmanın kapsamı, toplanan verilerin kalite ve miktarı değerlemede kullanılacak yöntem ya da yöntemleri belirlemektedir (Appraisal Institute, 2004).

3.1.1 Emsal karşılaştırma yöntemi

Değerleme yöntemlerinden en sık kullanılan emsal karşılaştırma yöntemi, değerlemesi yapılan gayrimenkulün, yakın zamanlarda satılan ve konu mülk ile benzer özellikler taşıyan mülklerin karşılaştırılması ve bu doğrultuda satış fiyatlarında yapılan ayarlamalar sonucu konu mülkün değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır (Appraisal Institute, 2004).

Konu mülk ile karşılaştırılan emsal mülkler arasındaki aşağıdaki konularda benzerlik ve farklılıklarına göre fiyat ayarlaması yapılır ve değer tespit edilir.

- Devredilen mülkiyet hakları,
- Finansman koşulları,
- Satış koşulları,
- Satıştan hemen sonra yapılan giderler,
- Piyasa koşulları,
- Konum,
- Fiziki özellikler,
- Ekonomik özellikler,
- Kullanım/ imar,
- Değere ilişkin menkul haklar (Appraisal Institute, 2004).

Değerleme çalışmalarında en sık rastlanan emsal karşılaştırma yöntemi, özellikle konut, arsa ve arazi değerlemelerinde kullanılan en önemli değerlendirme yöntemidir.

3.1.2 Maliyet yöntemi

Maliyet yöntemi, mevcutta var olan bir gayrimenkulün, aynısını yapmak için hesaplanan maliyet analizine dayanmaktadır. Mülkün değer tespitinde, tahmini arsa

bedeline, mevcut yapının maliyeti eklenir ve bu toplam değerden amortismanın (yıpranma) düşülmesi ile değer tespit edilmiş olur (Appraisal Institute, 2004).

Bu yöntemde kullanılan formül aşağıdaki gibidir:

Yapının Maliyet Değeri = Arsa Değeri + Bina Değeri – Amortisman

Bu yöntem kapsamında geliştirme maliyeti tahmini özellikle her yıl Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan inşaat birimleri kılavuzu kaynak kullanılarak yapılır (Appraisal Institute, 2004).

Maliyet yöntemi, özellikle yeni inşa edilmiş mülkler, endüstriyel yapılar, resmi yapılar ve piyasada sık el değiştirmeyen mülk tiplerinin değer tespitinde kullanılmaktadır.

3.1.3 Gelir yöntemi

Gelir yöntemi, mülk sahibinin arsa ve üzerindeki gayrimenkulden sürekli elde edeceği net gelirinin hesaplanması amacıyla gerçekleştirilmektedir. Özellikle ofis, otel ve alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlı ve gelir getiren mülklerin değerlemesinde kullanılmaktadır (Appraisal Institute, 2004).

Emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi gibi, gelir yöntemi için de başta piyasa araştırması yapılır. Piyasa araştırması doğrultusunda gayrimenkulün gelir ve gider tahminleri yapılarak gelir akış modeli oluşturulur. Bu değerler, iskonto edilerek bugünkü değere dönüştürülerek değer tespiti yapılmış olur (Appraisal Institute, 2004).

Gelir yöntemi iki şekilde yapılabilmektedir. Bunlar; direk kapitalizasyon ve iskonto edilmiş nakit akış analizidir.

Direk kapitalizasyon, tek bir yılın gelir beklentisini hesaba katarak değerinin tespit edilmesi yöntemidir. Buradaki değer, tahmin edilen gelirin kapitalizasyon oranına bölünmesiyle elde edilir (Appraisal Institute, 2004).

Değer = Net İşletme Geliri (NOI) (İşletme Geliri-İşletme Gideri) / Kapitalizasyon Oranı

İskonto edilmiş nakit akış analizi, gayrimenkulün gelecekteki yaratacağı kar kapasitesini inceleyerek, geliri güncel bir değere kapitalize eder. Bu özelliğiyle yatırımcılar tarafından özellikle tercih edilen değerlendirme yöntemi olmuştur. Beklenti

ilkesinin temel olduğu bu yöntemde, emsal karşılaştırma yöntemi ile emsal satış verileri incelenir ve maliyet yöntemi ile gayrimenkulün gider tahmini yapılır. Nakit akışı iskonto edilerek gayrimenkulün bugünkü değeri tespit edilir. Bu yöntem ancak finansal hesap makinesi ya da Excel bilgisayar programı yardımıyla hesaplanabilmektedir (Appraisal Institute, 2004).

3.2 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Yatırımcılar, nakit kazancı, değer artışı, itibar, prestij, deneyim kazanmak ve istihdam, gelişim gibi sosyal sebeplerden dolayı mal veya hizmetler üreterek piyasaya arz ederler ve bunun sonucunda kar etmeyi amaçlarlar. Proje geliştirilmeden önce sektör, kurum irdelenir, yasal, politik durum irdelenir, şehrin gelişimine bakılır ve riskler tespit edilir. Alınan riskler doğrultusunda, projenin maliyeti ve gelecekte getireceği kazanç beklentisi ile ilgili tespitler yapılır ve gayrimenkul yatırımcıları tarafından projeye ilgili nihai karar fizibilite analizi sonucu verilir (Alhanlıoğlu, 2012).

Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinde yatırımcıların hedefleri aşağıdaki gibi özetlenebilmektedir:

- Finansal Hedefler (özkaynak/sermaye, IRR, kararlılık, maliyet/değer oranı, geri dönüş süresi),
- Paydaş Tatmin Hedefleri (fonksiyon, estetik, kalite, kullanılabilirlik),
- Teknik Hedefler (yasalara uyum, projelere uyum, kalite standartları, çevre standartları, risk azaltma, maliyet azaltma) (Alhanlıoğlu, 2012).

Bir gayrimenkul projesi, belirli kısıtlamalar ve mevcut kaynaklar doğrultusunda, açıkça tanımlanmış hedeflere ulaşmasında makul bir olasılık olması halinde “verimli” olarak tanımlanabilmektedir (Graaskamp, 1972).

Appraisal Institute tarafından hazırlanan 2004 tarihli Gayrimenkul Değerlemesi kitabında En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi “Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır.” olarak tanımlanmıştır. Mülkün en etkin ve verimli kullanımları dört dolaylı kriteri yerine getirmesi gerekmektedir. Bunlar:

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

En etkin ve verimli kullanım analizi bu dört kriter uygulandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır ve bütün kriterleri karşılayan kullanım seçilir (Appraisal Institute, 2004).

3.3 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Uygulama Teknikleri

En etkin ve verimli kullanım analizi için öncelikle gayrimenkulün tanımlanması ve konu bölgede pazar araştırılması yapılarak arz-talep analizi gerçekleştirilmelidir. Buna göre geliştirilmesi muhtemel kullanımların maliyet tahmini, satılacak ve kiralanacak alanların gelirlerinin belirlenmesi ile birlikte fizibilite çalışmaları yapılır. Fizibilite çalışmalarında, önceki bölümlerde bahsedilen değerlendirme yöntemlerinden faydalanılır. Oluşturulan nakit akış tahminlerinde, iskonto oranı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak net bugünkü değer ve iç verimlilik oranlarına ulaşılır. Son olarak, çıkan değerler karşılaştırılarak en etkin ve verimli kullanıma karar verilir.

Fizibilite çalışmalarında yer alan bazı terimler aşağıdaki gibi açıklanmaktadır.

Piyasa Değeri

Piyasa değeri tespiti, bir gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşabileceği en iyi fiyat hakkındaki görüştür. Konu gayrimenkulün mülkiyet hakkının, koşulsuz ve nakit karşılığı elden çıkarılacağı varsayılarak belirlenmektedir (Url-14).

İskonto Oranı

İskonto oranı, gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değere dönüştürülmesi işlemini tanımlamak için kullanılan genel bir terimdir. Finansal hesaplamalarda kullanılan iskonto oranına, riskli risksiz prim oranları dahildir (Appraisal Institute, 2004).

İskonto oranı genellikle sermaye maliyetine eşit olarak kabul edilmekte olup, buna bağlı olarak iskonto oranına, hesaplanan değişken nakit akışların ve bölgedeki diğer yatırımların riskleri de dahil edilmektedir. Başka bir deyişle iskonto oranı,

oluşturulan ve gelecek değerlerini içeren nakit akışlarının bugüne indirgenmesi için uygulanan bir faiz oranıdır (Url-14).

Çizelge 3.2 : Ortalama iskonto oranı. (Kuzeybatı, 2013)

Risksiz Getiriler	Eurobond Faiz Oranı*	6% - 7%
Piyasa Riski Primi	Risk Primleri	3% - 6%
	Sektör Riski (60%)	
	Ülke Riski (25%)	
	Şehir Riski (15%)	
ORTALAMA		9% - 13%

* Eurobond, devlet ya da şirketlerin, kendi ülkeleri dışında kaynak sağlamak amacıyla, uluslararası piyasalarda yabancı para birimleri üzerinden satışa sundukları, genellikle uzun vadeli borçlanma aracıdır.

Iskonto oranını etkileyen değişkenler arasında ekonomik koşullar, enflasyon oranı, emsal mülklerin getiri oranı ve alternatif yatırımların getiri oranı yer almaktadır. Kuzeybatı Gayrimenkul tarafından yapılan araştırmalara göre, Türkiye’deki projeler için iskonto oranı %9–18 aralığında değişkenlik göstermektedir (Url-14).

Kapitalizasyon Oranı

Kapitalizasyon oranı, gayrimenkulden elde edilen yıllık gelirin gayrimenkulün değerine oranıdır. Özellikle, ofis, otel ve alışveriş merkezi gibi ticari mülklerin değer tespitinde kullanılan ve önemli bir yatırım kriteri olan kapitalizasyon oranı, Avrupa’da “yield” olarak bilinmektedir (Url-14).

Bu değer aşağıdaki formül ile hesaplanmaktadır:

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Değer}$$

Kapitalizasyon oranı, farklı gayrimenkul piyasalarında, mülk tiplerine göre ve ekonomik koşullara bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Kuzeybatı Gayrimenkul tarafından yapılan incelemelere göre, İstanbul’daki projeler için kapitalizasyon oranı;

- Konut projelerinde %6–8,
- Ticari mülklerde (depo, fabrika, ofis, dükkan, otel) %8–12,

- Alışveriş merkezlerinde %7–9 arasında değişmektedir (Url-14).

Yıllık Artış Oranı

Gayrimenkul için düzenlenmiş kontrat ve ya sözleşmede yer alan yıllık artış oranı, mülkün fiyatının yıllara bağlı olarak nasıl değişeceğini tanımlayan bir endekstir. Yıllık artış oranı, Türk Lirası bazlı fiyatlarda yaşam maliyeti endeksine bağlı iken, Amerikan Doları bazlı fiyatlarda genellikle %1 – 6 oranı aralığında değişmektedir (Url-14)

Enflasyon Oranı

Enflasyon oranı, Tüketici Fiyat Endeksleri (TÜFE) ile birlikte fiyatlardaki değişim oranı olup, fiyatlardaki genel seviyenin artması ile oluşmaktadır (Url-14).

Yönetim Giderleri

Çok kiracılı mülklerde sağlanan yönetim hizmeti, dışarıdan sağlanabildiği gibi mülkün kendi bünyesinde de gerçekleştirilebilmektedir. Gayrimenkulün bakımlı olması ve efektif brüt gelirin devamlılığını sağlama amaçlı yönetim gideri genellikle, fizibilite analizlerinde brüt gelirin belirli bir yüzdesi alınarak nakit akışlarına dahil edilir (Url-14).

Yönetim maliyeti bulunan başlıca gayrimenkuller ofis, otel ve alışveriş merkezleri gibi ticari gayrimenkullerdir. Yönetim maliyetleri, sabit giderler, değişken giderler ve yenileme maliyeti harcamalarına bağlıdır (Url-14).

Sabit giderler, mülkün ortak giderleri olup mülkün doluluk oranına göre değişmez, çünkü mülkte boş kalan birimler için bu maliyet mal sahibi tarafından karşılanmak zorundadır. Değişken gelirler, mülkün doluluk oranı ve sağlanan hizmete göre değişiklik gösteren işletme giderleridir. Yenileme maliyeti ise, mülkün ekonomik ömrü içerisinde değiştirilmesi ve geliştirilmesi gerekli yenileme için harcanan giderlerdir (Url-14).

Net Bugünkü Değer

Net bugünkü değer (NBD, NPV), nakit akış modelinde , yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile ıskonto edilmesi sonucu ulaşılan değerdir. Net bugünkü değer, yatırım performansını ölçmek ve karar verme kriterlerini geliştirmek açısından önemli bir kriterdir (Url-14).

İç Verimlilik Oranı

İç verimlilik oranı (IRR, IVO), gayrimenkul projesi yatırımı çerçevesinde kazanılan getiri oranını gösteren değerdir. İç verimlilik oranı, fizibilite analizlerinde yatırımın bugüne indirgenmiş değerini yatırılan sermayeye eşitleyen bir orandır. Bir başka deyişle, iç verimlilik oranı fizibilite analizlerinde net bugünkü değeri sıfıra eşitleyen iskonto oranıdır. Yapılan fizibilite sonucu projenin verimliliği, sermaye maliyetinden büyükse proje kabul edilir. Birden fazla alternatif için yapılan fizibilite analizlerinde ise iç verimlilik oranı yüksek olan proje tercih edilir (Appraisal Institute, 2004).

Yukarıda bahsedilen temel kavramlar, en etkin verimli kullanım analizi için oluşturulan fizibilite analizlerinde kullanılmakta olup, fizibilite sonucunda hesaplanan net bugünkü değer ve iç verimlilik oranı ölçütleri sonucu yatırımın nasıl olması gerektiği kararı verilmektedir.

3.4 Sonuç

En etkin ve verimli kullanım analizi, genellikle boş bir arazi üzerinde geliştirilebilmesi muhtemel kullanım alternatiflerinden, finansal açıdan en karlı olanına karar verilmesi için, çeşitli piyasa analizleri doğrultusunda gerçekleştirilen fizibilite analizlerinden oluşmaktadır. Bu yöntem gayrimenkul yatırımcıları ve gayrimenkul geliştiricileri tarafından, henüz proje aşamasındayken, karı maksimize etmek amacıyla yapılır. En etkin ve verimli kullanım analizi sonucu belirlenen en karlı kullanım veya kullanımların hayata geçirilmesi ile birlikte projenin toplum, ekonomi ve çevre için önemli bir katma değer sağlaması ve yatırımcılarının finansal açıdan beklentilerini karşılaması beklenmektedir.

4. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İLE PLANLAMANIN İLİŞKİSİ

Şehir planlaması, gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyen ve yatırımlara şekil veren bir disiplindir. Genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunlukları, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkeleri ve ulaşım sistemleri gibi konularda şehrin geleceğini belirleyen nazım imar planları ve bu plan başlığı altında alınan kararlar doğrultusunda hazırlanan alt ölçek uygulama imar planları, gayrimenkul yatırımlarının yapılaşma biçimi, kullanımını ve büyüklüğünü belirlemektedir. Gayrimenkul yatırımının yapılaşma koşulları belirlenmekle birlikte, çevresindeki donatı alanları ve ulaşım altyapısı gibi faktörler projenin değerini etkilemektedir.

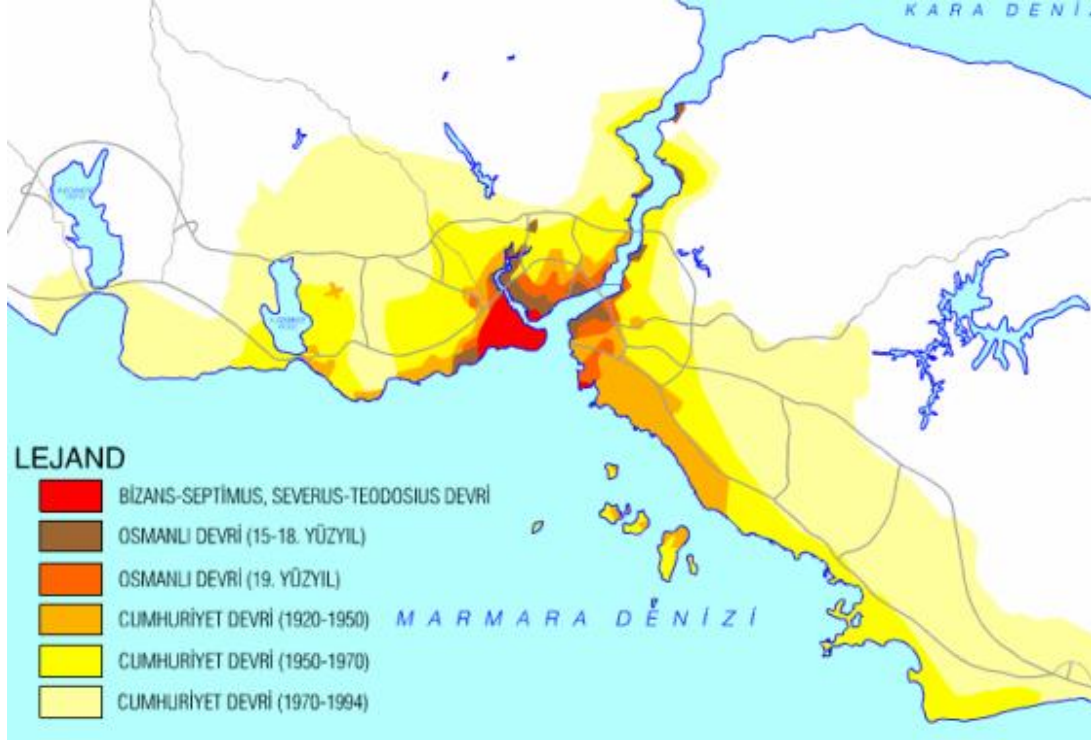
Karma kullanımlı gayrimenkul projelerinde en etkin ve verimli kullanım analizi tekniğinin incelenmesi amacına yönelik çalışmanın bu başlığı altında, inceleme alanının yer aldığı İstanbul ilinin planlama açısından tarihi gelişimi ve İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı incelenmiştir.

4.1 İstanbul'un Tarihi Gelişim Süreci

İstanbul, doğu-batı doğrultusunda uzanan bir eksenle, lineer şeklinde gelişme göstermiştir. Kuzey kesimlerinin genellikle orman alanları, su havzaları ve ekolojik-biyolojik öneme sahip alanlar olması, kentin yerleşim alanlarının Boğaz ve güney sahilleri boyunca gelişmesine neden olmuştur (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

Özellikle 1950 yılından itibaren, kentin çekim gücünün ülke ve bölge ölçekli politikalarla dengelenememiş olmasıyla kentte yasa dışı yapılaşmalar şekillenmiştir. Bu dönemde İstanbul, aşırı talep ile birlikte hızla ve kontrolsüz bir biçimde büyümeye başlamıştır. Bu yıllardan itibaren kentin makroformunda önemli değişimler görülmüştür. Günümüzde de devam eden bu süreç, sürdürülebilir ve

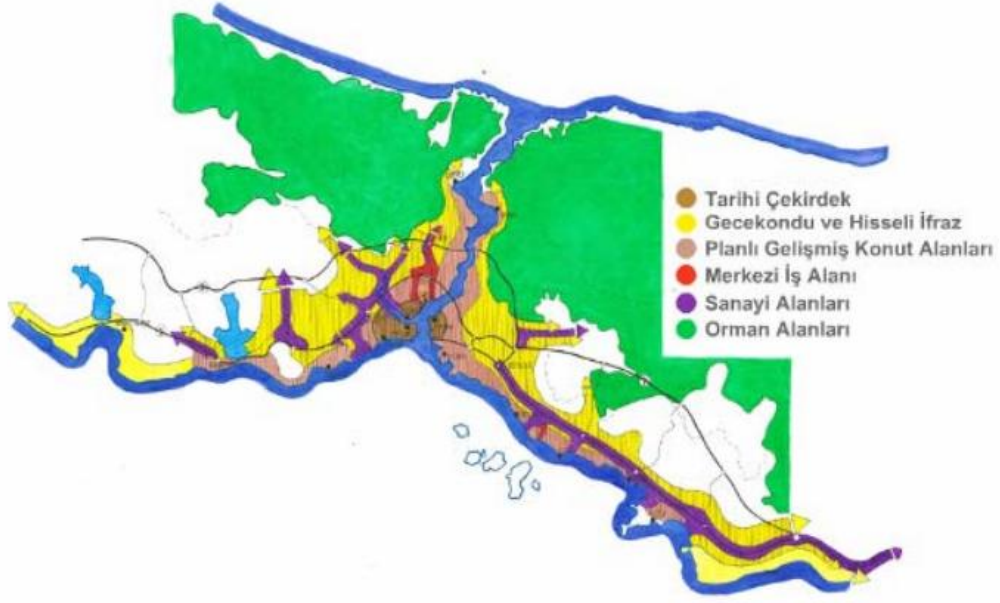
planlı gelişmeye engel olmaktadır (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).



Şekil 4.1 : İstanbul Makroformu’nun tarihi gelişim süreci. (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009)

1950 – 1980 yılları arasında sanayi alanlarının Anadolu Yakası’nda E-5 otoyolu doğrultusunda Gebze’ye kadar, Avrupa Yakası’nda Zeytinburnu ve kuzeyi doğrultusunda TEM otoyoluna doğru ana ulaşım aksları etrafında gelişmesi, kentin gelişimini ve makroform yapısını önemli ölçüde belirlemiştir. Bu süreçte, kentin MİA’sı ise Eminönü ve Şişli bölgelerinden Maslak bölgesine doğru gelişme göstermiştir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

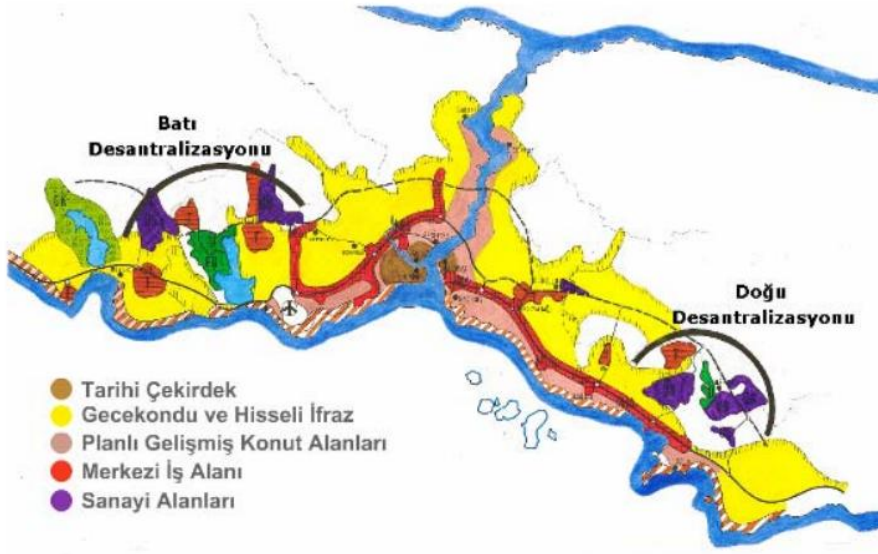
1970’li yıllarda, göç ile birlikte İstanbul’un yoğun nüfusu, yasa dışı yerleşimlere ve kentin gelişimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Özellikle sanayinin gelişimi ile birlikte başlayan bu süreç, kentin altyapı eksikliklerini ortaya çıkarmıştır. Bu yıllarda inşa edilen Boğaziçi Köprüsü, yalnızca Boğaz’ın iki yakasını bağlamamış, aynı zamanda kentteki ulaşım ağının omurgası haline gelmiştir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).



Şekil 4.2 : 1950 – 1980 yılları arasında İstanbul metropoliten alanı gelişimi.
(1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009)

1980’li yıllardan itibaren, kentte gelişen sanayi alanları Anadolu ve Avrupa Yakaları’nda planlanan Organize Sanayi Bölgeleri’ne çekilmeye çalışılmıştır. Bu desantralizasyon girişimleri ile birlikte, sanayi alanları Anadolu Yakası’nda Dudullu, Tuzla ve Gebze, Avrupa Yakası’nda ise İkitelli ve Hadımköy bölgelerinde toplanmıştır. Böylece, ana ulaşım aksları etrafında yer alan sanayi alanlarının yerine ticaret ve hizmet alanları yönelmiştir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

1990 ve 2000’li yıllara gelindiğinde, gelişen ulaşım ağı, yerleşim alanlarının dışı doğru ve saçaklanarak gelişimine neden olmuştur. Bu gelişim zaman zaman su havzaları ve orman alanlarına yönelerek kentin yaşam destek sistemlerini tehdit altına almıştır (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).



Şekil 4.3 : 1980 yılı sonrasında İstanbul metropoliten alanı gelişimi. (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009)

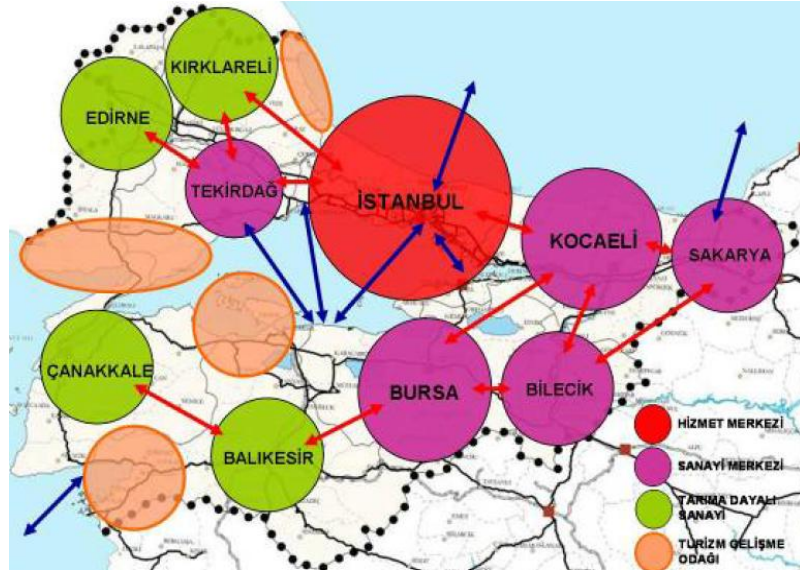
Kentin makroformunu belirleyen en temel etken kentteki ulaşım yatırımlarıdır. Ancak İstanbul’da ulaşım kararlarının, arazi kullanım kararları düşünülmeden biçimlenmesi kentin gelişimini ve sürdürülebilirliğini olumsuz etkilemiştir. Özellikle tek merkezlilik nedeniyle boğaz üzerinde inşa edilen köprüler, kentteki yatırımların ve dolayısıyla kentin makroformunun kuzeye, su toplama havzaları ve orman alanlarına doğru gelişmesine neden olmaktadır. Oysa ki, İstanbul’da orman alanlarının ve su kaynaklarının korunarak sürdürülebilirliğin sağlanması, dolayısıyla kentteki yaşam kalitesinin artması sağlanmalıdır. Bu nedenle, kentteki gelişim yönü metropolün doğu-batı aksında doğrusal olacak şekilde yatırımlara imkan verilmesi gerekmektedir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

4.2 İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı

İstanbul’un mevcut sorunlarının çözümü ve gelişiminin sürdürülebilir bir şekilde olması, dolayısıyla kentin küresel olarak da güçlenmiş bir metropol kenti olması hedeflenerek hazırlanan İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında çeşitli stratejiler geliştirilmiştir. Bu stratejilerden en önemlisi, çok merkezli planlama yaklaşımını benimseyen çok merkezli ve dengeli bir mekansal gelişme modelidir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

Çok merkezli ve dengeli gelişme yaklaşımının temeli, ara kademe kentsel çekim merkezlerinin oluşturulmasıdır. Bu şekilde, kır-kent arası kutuplaşmanın giderilmesi, bölgeler arası farklılıkların giderek azalması ve aşırı yük üstlenen kentin işlevlerinin, alternatif kentsel merkezler tarafından üstlenilmesi amaçlanmıştır. Bu çerçevede, İstanbul İli ve Marmara Bölgesi genelinde ihtisas kentlerin oluşturulması söz konusudur (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

İstanbul'un üzerindeki ekonomik, sosyal ve çevresel maliyetleri yüksek işlevlerin daha sağlıklı yapılara dönüştürülmesi ve üretilen katma değerın bölge düzeyinde yaygınlaştırılması için bölgesel ölçekte komşu ve yakın illerdeki yerleşim merkezleri ile daha rasyonel ilişkiler kurması gerekmektedir. Bu yönetime göre, kente katkısı olmayan var olan ya da kente yerleşmeyi planlayan işlevlerin öncelikle Marmara Bölgesi olmak üzere ülke genelinde uygun bir yere yönlendirilmesi üzerinde yoğunlaşılmalıdır. Böylece hem kent, hem de bölge genelinde kalkınma sağlanacak ve İstanbul'un sağlıklı bir yapıya kavuşması sağlanacaktır (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

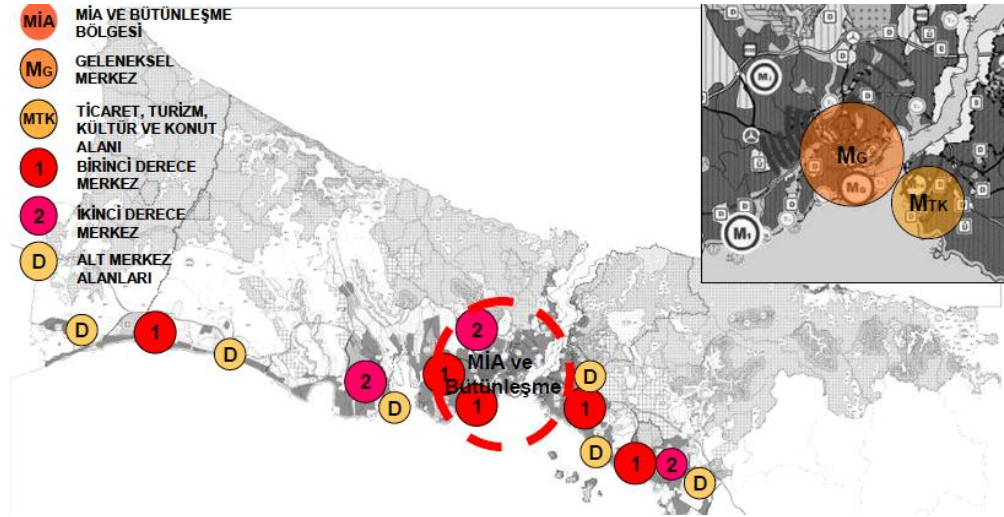


Şekil 4.4 : Marmara Bölgesi genelinde çok merkezli ve dengeli gelişme yaklaşımı. (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009)

MİA, kentin gelişimini yönlendiren önemli bir kent parçasıdır. Bu nedenle, MİA'nın yöneliminin belirlenmesi sürdürülebilirlik açısından çok önemlidir. MİA mevcutta Tarihi Yarımada'dan başlayarak, Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar devam etmektedir. Tek merkezli çekim noktası olarak gelişen MİA, kentte kuzey gelişimine öncülük etmekte ve doğal kaynaklar üzerinde tehdit oluşturmaktadır. İstanbul Çevre

Düzeni Planı kapsamında; orman ve havzaların korunması, MİA'nın rahatlatılması, Tarihi Yarımada ile Boğaziçi üzerindeki baskının azaltılması ve tarihi dokunun korunması hedeflenerek, MİA'nın gelişimi tarihi merkezden daha batıya, coğrafi ve yoğunluk merkezine doğru çekilmektedir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın diğer önemli politikası ise kent merkezinin yeniden kademelendirilmesi ve alt bölgelerin belirlenmesidir. Böylece tek merkezli yapıdan çok merkezli bir yapıya geçilmesi hedeflenmiştir. İstanbul merkeziyle sürekli bir bağlantı kurmasını gerektirmeyecek ölçüde kendine yeterli planlanan bu merkezler, Anadolu Yakası'nda Kartal ve Orhanlı'da, Avrupa Yakası'nda ise Silivri'de tanımlanmıştır (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).



Şekil 4.5 : Öneri merkezler kadelenmesi. (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009)

İstanbul'un yaşam kaynaklarının ve değerlerinin geri dönüşü olmayacak şekilde bozarak yok etme sürecinde olduğu bilinmektedir. Bunu önlemek amacıyla sürdürülebilirlik, özelde de çevresel sürdürülebilirlik arayışı bir zorunluluk haline getirilmeli ve mekansal yapının yeniden örgütlenmesi gerekmektedir. Özellikle, başta orman ve su havzaları olmak üzere kentin yaşam kaynaklarını oluşturan kuzey eksenini üzerinde korumacı bir yaklaşım geliştirilmeli ve kontrol altına alınmalıdır. Sonuç olarak metropolün gelişiminin doğu-batı ekseninde ve mekansal büyümenin alt merkezler üzerinde doğrusal bir modele dayandırılması gerekmektedir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında İstanbul'un ekonomik dönüşümünde alana ve mekana ilişkin oluşturulan planlarından başlıcası merkezde sanayi alanlarının boşaltılmasıyla oluşacak alan kapasitesinin bilgi ekonomisi, kültür endüstrileri ve hizmetler sektörüne yönelik kullanılmasıdır. Bunu destekleyen ve bu konuda yoğunlaşan bölgeler MİA'nın gelişme alanı olarak belirlenmiş ve İstanbul'un yönetim merkezi fonksiyonlarının bu alanlardan yürütülmesi öngörülmüştür. Bu hedefler doğrultusunda, Plan'ın aldığı önemli kararlardan birisi de MİA ve çevresinin dönüşümü ve MİA'nın ve kentsel merkezlerin gelişme biçiminin belirlenmesidir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

MİA, Maslak aksından kuzeye doğru ilerlemekte ve bunun sonucunda sürdürülebilirlik ilkesine zarar vermektedir. Bu nedenle MİA'nın rahatlatılması amacıyla merkezi kentsel dokulardaki fonksiyonların yer seçim süreçlerinin yeniden tanımlanması ve Boğaz üzerinden köprü geçişlerinin azaltılması politikası benimsenmiş olup Maslak aksında daha fazla gelişmeye izin verilmemesi ve mevcut yüksek yoğunluklu yapısının rehabilite edilmesi kararı alınmıştır. Bu hedef doğrultusunda Çevre Düzeni Planı'nda MİA gelişimi tarihi merkezden daha batıya, coğrafi ve yoğunluk merkezine doğru çekilmektedir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

Topkapı, Kağıthane, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa bölgelerinde, mevcut sanayi alanlarının bir kısmının yer değiştirme ve öncelikli olarak ticaret-hizmetler vb. fonksiyonuna dönüşme eğilimi gözlemlenmektedir. Plan kapsamında bu bölgeler Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi olarak öngörülmüş olup ticaret ve hizmet sektörüne geçiş olanakları değerlendirilmiştir. Söz konusu bölgelerin içerdiği fonksiyonlar açısından MİA üzerindeki baskıyı azaltacak bölgeler olup MİA ile bütüncül olarak ele alınmasına karar verilmiştir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

Çevre Düzeni Planı, turizm konusunda önceliği İstanbul'un turizm potansiyelinin değerlendirilebilmesi, mevcut yatak kapasitenin daha verimli kullanılması, otellerin doluluk oranlarının artırılması, İstanbul'u cazip kılarak turistlerin kalış sürelerinin uzamasını ve tekrar gelmelerini sağlayacak stratejiler izlenmesi gerektiğini savunmaktadır. Restorasyon, kentsel sağlıklılaştırma çalışmaları ve yetersiz olan konaklama kapasitesinin artırılmasının turizmin geliştirilmesinde önemli bir rol oynayacağı düşünülmektedir (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

Plan kapsamında, İstanbul'un "kültür ve turizm kenti" imajının güçlendirmesi amacıyla kültür ve sanat festivallerinin daha büyük çaplı ve uluslararası olması için desteklenmesi gerektiği tartışılmıştır. Bunun sonucunda , İstanbul'daki kültürel aktiviteleri destekleyici altyapı mekanı olarak tarihi doku içerisinde işlevini kaybetmiş mekanların fiziksel olarak iyileştirilerek kültürel fonksiyonlar verilerek yeniden işlevlendirilmesi ve Salı Pazarı, Haydarpaşa, Haliç kıyıları, Kağıthane ve Alibeyköy'de depolama ve sanayi işlevinden dönüşebilecek alanların, uluslararası nitelikteki festivaller için çok fonksiyonlu, donanımlı bir festival ve kültür alanı olarak düzenlenmesi öngörülmüştür (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

4.3 Ayazağa Nazım İmar Planı

Seyrantepe ve Ayazağa bölgesi yakın bir zamana kadar sanayi kullanımının baskın olduğu bir bölge iken, alınan planlama kararları ile birlikte sanayi alanlarının şehrin dış çeperlerine doğru kaydırılması ile birlikte yerini yeni karma kullanımlı projelere bırakmıştır. Tez kapsamında inceleme alanının Seyrantepe bölgesinde olması nedeniyle, inceleme alanı ve yakın çevresinin gelişimini anlayabilmek adına 13.02.2014 tarihli Meri 1/5000 ölçekli Ayazağa Nazım İmar Planı incelenmiştir.

1/5000 ölçekli Ayazağa Nazım İmar Planı'na göre, Ayazağa bölgesi K1, K2 ve K3 olmak üzere üç meskun bölgeye ayrılmıştır. Buna göre, inceleme alanının kuzeyinde yer alan bölgeler 400 kişi/hektar yoğunluğunda K1 ve 600 kişi/hektar yoğunluğunda K2, TEM otoyolu ve inceleme alanının yakın çevresi ise 600 kişi/hektar yoğunluğunda olmak üzere K3 olarak belirlenmiştir (1/5.000 Ölçekli Şişli Ayazağa Nazım İmar Planı).

Plan notlarına göre “Sağlıklı bir kentsel mekan oluşturabilmek amacıyla, donatı alanları dışındaki fonksiyon alanlarında parsellerin birleştirilerek oluşturulması şartıyla;

- 500 - 1.000 m² arasındaki parsellerde yapılaşma hakkı %10 oranında artırılır.
- 1.001 – 2.000 m² arasındaki parsellerde yapılaşma hakkı %20 oranında artırılır.
- 2.001 – 3.000 m² arasındaki parsellerde yapılaşma hakkı %30 oranında artırılır.
- 3.001 – 4.000 m² arasındaki parsellerde yapılaşma hakkı %40 oranında artırılır.
- 4.000 m² üzerindeki parsellerde yapılaşma hakkı %50 oranında artırılır.
- K3 alanlarında maksimum emsal 3.00’ı geçemez.”

ibaresi yer almaktadır. Aynı zamanda “K1 ve K2 alanlarında birden fazla yapı adasının birleşerek 4.000 m² üzerinde imar adası oluşturması durumunda yapılaşma hakkı %70 oranında artırılır” ifadesi bulunmaktadır. Bu ifadelerden, söz konusu nazım planının bölgedeki parsellerin birleştirilmesi ve üzerinde karma kullanımlı yapıların yapılması yönünde teşvik ettiği görülmektedir (1/5.000 Ölçekli Şişli Ayazağa Nazım İmar Planı).

İlgili nazım plana göre, parsellerin birleşmesine yönelik düzenlemelerde, konut ve ticaret alanları olmak üzere iki farklı fonksiyon olması durumunda, fonksiyon alan büyüklükleri dikkate alınarak ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır. Konut + ticaret alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, alışveriş merkezi, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, otel, motel, vb. turizm tesis alanları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, gibi sosyo-kültürel ve yönetimle ilgili tesisler ile lokanta gibi işlevler ve konut fonksiyonları yer alabilir (1/5.000 Ölçekli Şişli Ayazağa Nazım İmar Planı).

4.4 İstanbul’da Gayrimenkul Yatırımlarında Karma Kullanımlı Projeler

Ülkemizde, gayrimenkul sektöründe yeni bir arazi kullanım metodu olan karma kullanımlı projeler özellikle İstanbul’da karşımıza çıkmaktadır. İstanbul’da karma kullanımlı gayrimenkul projeleri, özellikle kent merkezinde ve ana arterler olan TEM ve E-5 otoyolu üzerinde geliştirilmektedir. Bir önceki bölümde de açıklandığı gibi, İstanbul’un tarihi gelişimi doğu-batı doğrultusunda lineer bir biçimde uzanmakta olup, İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı kararlarına göre, kentin kuzeyindeki yaşam kaynaklarını koruma amacıyla metropolün gelişiminin aynı ekseninde devam etmesi gerekmektedir. Karma kullanımlı projelerin de bu gelişime uygun lokasyonlarda geliştirildiği söylenebilmektedir.

Tez kapsamında seçilen inceleme alanı, Sarıyer’de yer alan Seyrantepe bölgesindedir. Seyrantepe bölgesi, yakın bir zamana kadar yoğunlukla sanayi alanlarından oluşmaktayken, son zamanlarda bölgede yapılan bir takım yatırımlar ile birlikte bölgedeki kullanımlar değişmiştir. TEM otoyolunun hemen yanında yer alan Seyrantepe bölgesinde, özellikle TT Arena Seyrantepe Stadı’nın geliştirilmesi ardından, sanayi alanları yerlerini Skyland İstanbul, Vadi İstanbul gibi çeşitli karma kullanımlı projelere bırakmıştır. Tez kapsamında, Seyrantepe bölgesi ve yakın çevresindeki gayrimenkul piyasası analizlerine 5. bölüm olan “İstanbul’da Gayrimenkul Piyasası” başlığı altında yer verilmiştir.

Seyrantepe bölgesi, 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda genel olarak “Meskun Alan” kapsamındadır. Bu nedenle geliştirilen, konut ağırlıklı karma kullanımlı projelerin, planla ve kentin gelişimiyle uygun doğrultuda olduğu gözlemlenmektedir.

5. İSTANBUL'DA GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul, ticaretin merkezi ve işgücü potansiyeli, erişilebilirlik ve pazar potansiyeli ile Türkiye ekonomisinin etkinliğini arttıran bir kenttir. İstanbul, kuvvetli metropoliten alan ulaşım altyapısıyla da önemli bir ulaşım merkezidir. Ülkenin başkenti olmasa da, İstanbul, karar verme ve yönetim açısından Türkiye'nin ekonomik ve kültürel merkezidir. Bu başlık altında, İstanbul'un genel konut, ofis, otel ve perakende piyasası incelenmiştir.

5.1 Konut Piyasası

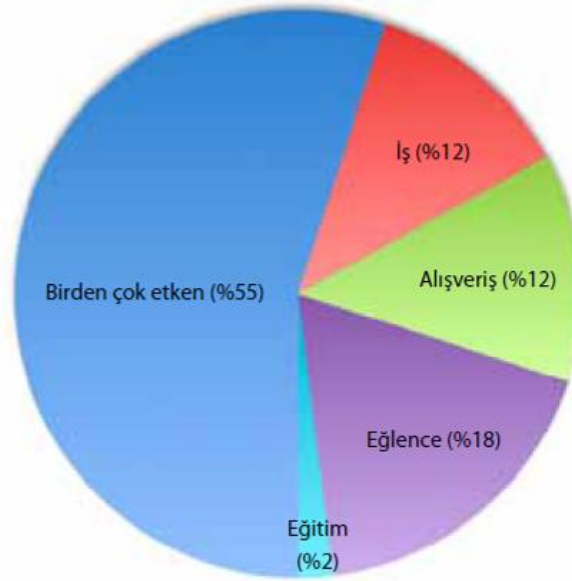
Bu bölümde, İstanbul genel konut piyasası ve örnek olarak seçilen Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan Mashattan, Vadi İstanbul, 42 Maslak, Maslak 1453, Eclipse Maslak, Spine Tower, Skyland İstanbul gibi önemli konut projeleri incelenmiştir.

5.1.1 İstanbul genel rezidans piyasası

Türkiye'de 1980'li yıllarda, artan göç ile beraber nüfusun artması, suç oranlarının yükselmesi, hava ve gürültü kirliliği, otopark sıkıntısı gibi olumsuzluklardan dolayı, kent merkezleri eski cazibesini yitirmiş, üst ve orta kesimin kent dışı yerleşimlere yönelmesine sebep olmuştur. 1990'lı yıllarda üst ve orta sınıfın yerleştiği konut projelerin ortak özelliği, kentteki mevcut yaşamdan farklı bir yaşam tarzı oluşturma, kentin olumsuzluklarından arınmış korunaklı mekânlar yaratma çabası olarak görülmektedir. 2000'li yıllara gelindiğinde ise, kent dışı yerleşimlere bir alternatif olarak geliştirilen rezidanslar ve karma kullanımlı merkezler, kent merkezinde merkezi iş alanında ve yakın bölgelerinde, merkezden kopmak istemeyen, kentin dışında kalmanın getirdiği dezavantajları ve trafik sorununu yaşayan kesim için konforlu ve güvenli bir yaşam alanı sunmaya başlamıştır (Megaron, 2009).

Rezidans, özellikle son yıllarda ortaya çıkan ve yeni bir yaşam tarzı sunan önemli bir gayrimenkul tipidir. İstanbul ve diğer büyük şehirlerde yaygınlaşan bu kavramın tanımı TDK sözlüğünde yüksek devlet görevlileri, elçiler vb.’nin oturmalarına ayrılan konut ve saray konut olarak yapılmakta iken, Doğan Hasol’un hazırlamış olduğu Mimarlık Sözlüğü’nde, konak, kâşane, konut, ikametgâh olarak tanımlanmaktadır (Megaron, 2009).

Ancak, rezidans kelimesinin sözlük anlamları ile günümüzdeki anlamı birbirinden farklıdır. Mimar, yatırımcı, gayrimenkul pazarlama uzmanları ve kullanıcılara göre rezidans kavramı genellikle yüksek gelire sahip bireylere hitap eden, kent merkezinde ya da merkezin çok yakınında, güvenlik başta olmak üzere, resepsiyon, günlük temizlik, kuru temizleme, çamaşırhane, alışveriş servisleri ve müstakil otopark imkanlarıyla donanmış, konut fonksiyonu dışında ortak sosyal alanlara da sahip yapı türü olarak ifade edilmektedir (Megaron, 2009).



Şekil 5.1 : Merkeze geri dönme nedenleri. (Megaron, 2009)

Uygar Yüksel ve M. Tolga Akbulut tarafından hazırlanan 2009 tarihli “Tüketim Odaklı Mimarlığın Son Yıllardaki Yeni Ürünleri: Rezidanslar” makalesine göre Türkiye’de rezidans kavramının oluşumunu tetikleyen ve yaygınlaşmasını sağlayan etkenler;

- Merkezden kopmak istemeyenler için konfor ve güvenli yaşam alanı ihtiyacı,

- Güvenlik sorunu,
- Trafik sorunu ve otopark ihtiyacı,
- Deprem tehlikesi,
- Uluslararası sermayenin İstanbul'u finans ve çekim merkezi haline getirmesi,
- Rezidansların yapımını kolaylaştıran yasa ve yönetmelikler,
- Gösteri toplumunun kimlik ve tüketim nesnesi arayışları,
- Özel ve yabancı sermayenin konut üretimine dahil olması,
- Merkezdeki arsa değerlerinin yüksekliğine bağlı olarak çok fonksiyonlu yapı tiplerinin öne çıkması,
- Rezidansların programlarında kullanıcıların gündelik hayatlarını kolaylaştıracak çeşitli hizmetleri barındırması,
- Rezidansların kullanıcıların hayatını kolaylaştıran teknolojik özellikler sunmaları, olarak sıralanmaktadır.

Rezidanslar, verilen hizmet çerçevesinde farklılıklar gösteren aidat ve ekstra masraflar karşılığında çeşitli konfor ve imkanlar sağlamaktadır. Günümüzde İstanbul'da hizmet veren rezidansların çoğunda aşağıdaki hizmetler yer almaktadır (Megaron, 2009);

- Resepsiyon/konsiyerj (concierge)
- Misafir kabul ve yönlendirme
- Telefon yönlendirme
- Faks ve mesaj alma
- Para bozdurma/ATM
- Uyandırma servisi
- Acil İlk Yardım ve hijyen malzemesi temini
- Sekreteryaya işlemleri (yurtiçi, yurtdışı otel ve uçak bileti rezervasyonu, araç kiralama, restoran, bar, gece klübü, sinema, tiyatro maç vb. rezervasyonları)
- Acil tıbbi yardım çağırılması
- Çamaşırhane/kuru temizleme
- Evcil hayvan bakımı

- Alışveriş hizmeti (çiçek, hediye ev alışverişi)
- Kurye/postalama
- Fatura ödeme
- Ev eşyası tamiri
- Ev temizlik servisi
- Kısa mesafe alışveriş hizmeti
- Yük ve eşya taşıma işleri
- Basit ev içi işçilikler
- Küçük ev aletleri tamiri
- İş merkezi (çalışma/toplantı odası) hizmetleri
- Faks/fotokopi çekme
- İnternet kullanımı ve mesaj servisi
- Vale hizmeti
- Araç yıkama hizmeti
- Restoran ve yemekhane (catering) hizmeti

A sınıfı konut projesi olarak da tanımlanabilen rezidans projelerinin m² birim fiyatları, merkeze yakın bölgelerde 11.000 ABD \$ / m², merkeze uzak bölgelerde ise 4.250 ABD \$ / m²'e kadar dayanmaktadır.

Çizelge 5.1 : 2013 yılının ilk yarısı itibariyle İstanbul'da şehiriçi bölgeler bazında fiyat aralıkları. (Colliers, 2013)

A Sınıfı Konut Projelerinin Ortalama Birim Satış Fiyatları	
Şehiriçi Bölgeler	Birim Satış Fiyatı Aralığı (ABD \$ / m²)
Beşiktaş-Şişli-Taksim (Avrupa Yakası)	\$5.000-\$9.500
Levent-Maslak (Avrupa Yakası)	\$5.500-\$11.000
Etiler (Avrupa Yakası)	\$8.000-\$9.500
Ataşehir-Şerifali (Asya Yakası)	\$2.500-\$3.750
Acıbadem (Asya Yakası)	\$3.750-\$5.250
Bostancı-Erenköy-Kozyatağı (Asya Yakası)	\$2.500-\$4.250
Bakırköy-Zeytinburnu (Avrupa Yakası)	\$4.000-\$7.000
Kağıthane, Bomonti, Haliç (Avrupa Yakası)	\$2.750-\$5.000

Çizelge 5.2 : 2013 yılının ilk yarısı itibariyle İstanbul'da şehirdışı bölgeler bazında fiyat aralıkları. (Colliers, 2013)

A Sınıfı Konut Projelerinin Ortalama Birim Satış Fiyatları	
Şehirdışı Bölgeler	Birim Satış Fiyatı Aralığı (ABD \$ / m²)
Beylikdüzü (Avrupa Yakası)	\$800-\$1.500
Halkalı (Avrupa Yakası)	\$1.400-\$2.300
Beykoz (Asya Yakası)	\$3.000-\$4.250
Bahçeşehir-Esenyurt (Avrupa Yakası)	\$900-\$2.000
Büyükcçekmece-Silivri (Avrupa Yakası)	\$1.250-\$2.000
Çekmeköy-Ümraniye (Asya Yakası)	\$1.500-\$2.750
Göktürk-Kemerburgaz (Avrupa Yakası)	\$2.250-\$4.000
Kilyos-Rumelifeneri (Avrupa Yakası)	\$2.000-\$3.000
Pendik-Tuzla (Asya Yakası)	\$900-\$1.600
Maltepe-Kartal (Asya Yakası)	\$1.900-\$2.800

5.1.2 Seyrantepe bölgesi konut projeleri

Seyrantepe bölgesindeki konut piyasası son yıllarda İstanbul genelinde yaşanan yeni inşaat yatırımlarına paralel olarak hızla büyümektedir. Özellikle TT Arena Seyrantepe Stadının açılması ile birlikte, Seyrantepe bölgesindeki gayrimenkul yatırımlarını hızlandırmıştır.

Arsa stokunun fazla olduğu bu tür bölgelerde karma kullanımlı projelerin gelişimi gözlemlenmektedir. Bölgede yer alan karma kullanımlı projelere Vadi İstanbul, Skyland İstanbul, 42 Maslak ve Maslak 1453 örnek olarak gösterilebilir. Bölgedeki karma kullanımlı projelerin konut kullanımlarında, hâkim konut arzı değişen sosyal olanakları ile stüdyo 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tipleridir (Çullu, 2013).

Bu güvenli konut projeleri Seyrantepe, Maslak ve Kağıthane bölgelerinde yer almaktadır. Bölgede mevcut konut projesine örnek olarak yüksek katlı rezidans projesi Mashattan verilebilir.

Bölgedeki konut projelerinde ortak olarak bulunan olanaklar;

- Yüksek güvenlik ve resepsiyon hizmeti,
- Daire temizlik ve kuru temizleme hizmetleri,
- Havuz,
- Café/Restoran,
- Çeşitli sporların yapılabildiği açık alanlar ve fitness merkezleri,
- Kapalı otopark imkanları.

Konut piyasasındaki talebi etkileyen dört ana faktör bulunmaktadır:

- Ulaşım kavşak noktalarına yakınlık
 - Büyük kuruluşların yatırım yapmayı planladıkları noktalara yakınlık
 - Mevcut ve plan aşamasında olan alışveriş merkezlerine yakınlık
 - Güçlü alt merkezlerle desteklenen ofis ve üretim alanlarına yakınlık
- **Seyrantepe ve Yakın Çevresinde Yer Alan Önemli Konut Projeleri**

Mashattan

Konumu: Maslak

Geliştirici: Kooperatif ve Taş Yapı

Durumu: Faal

Tamamlanma Tarihi: 2008

Arsa Büyüklüğü: 140.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Proje, 10 adet 33 katlı konut bloklarından oluşmaktadır. 1+1-5+1 olarak 85 m², 110 m², 130 m², 255 m², 340 m² bahçe dubleksleri, teraslı dubleksler ve penthouse gibi daire tipleri bulunmaktadır. Proje kapsamında toplam 1.818 daire bulunmakla birlikte, bazı daireler home-ofis olarak kullanılmaktadır.

Proje kapsamında alışveriş alanı ve 3.400 araçlık kapalı otopark yer almaktadır. Ayrıca 4 adet kapalı ve 1 adet panoramik olmak üzere; çift hızlı, havalandırılmalı, güvenlik alarmlı, ses ve görüntü bağlantılı, deprem sensörlü asansörler ve açık teraslar projenin diğer özellikleri arasında sayılabilir.

Daire Fiyatları: Projenin daire ortalama birim fiyatı 3.450 ABD \$ / m²'dir (Url-15).



Şekil 5.2 : Mashattan projesi genel görünüm. (Url-15)

Vadi İstanbul

Konumu: Seyrantepe

Geliştirici: Artas Grup, Aydınli Grup, Keleşoğlu İnşaat Ortak Girişimi

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Kasım 2014 (1. Etap)

Arsa Büyüklüğü: 424.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Proje kapsamında 3.000 adet konut, 65.000 m² büyüklüğünde alışveriş merkezi, 760 metre uzunluğundaki cadde üzerinde yer alan toplam 29.000 m² cadde mağazaları, restoranlar, 240.000 m² ofis alanı ile 36.000 m² ve 16.500 m² alanlara sahip 5 ve 4 yıldızlı otellerin yer alması planlanmaktadır.

3 etapta tamamlanması öngörülen projenin toplam inşaat alanı 1,3 milyon m²'dir. Projede yer alacak konut tipleri ise 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 dubleks daire şeklindedir. 8 blokta 56 farklı daire tipi ile toplam 1.111 konut, projenin ilk etabını oluşturmaktadır.

Proje dahilinde Türkiye'nin ilk özel metrosu inşa edilerek Vadi İstanbul projesinin içinden geçecek metronun, şehrin metro ağına bağlanması sağlanacaktır.

Daire Fiyatları: Projenin daire ortalama birim fiyatı 3.000 ABD \$ / m²'dir (Url-16).



Şekil 5.3 : Vadi İstanbul projesi genel görünüm. (Url-16)

42 Maslak

Konumu: Maslak

Geliştirici: Bay İnşaat

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Haziran, 2014

Arsa Büyüklüğü: 39.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: 42 katlı iki kuleden oluşan projede rezidans, ofis, alışveriş merkezi ve otel fonksiyonları yer almaktadır. Tamamı balkonlu olarak tasarlanan 442 adet rezidansın yanı sıra, her iki kulenin en süt katlarında yer almak üzere, tavan yüksekliği 8 metre olan 16 adet penthouse bulunmaktadır. Rezidanslar, stüdyo daireler 69 m², 1+1'ler 102-104-109 m², 1,5 +1'ler 136 m², 2+1'ler 114-134-173 m² ve 3,5+1'ler 264 m² olmak üzere 5 tiptir. Proje kapsamında, 42 Fit adı altında spor tesisi, havuz, spa, sauna, duş ve masaj odası yer almaktadır.

20.000 m² kiralanabilir, toplam 32.000 m² brüt alanlı alışveriş merkezi bünyesinde ise açık hava restoran ve bar sokakları, kafeler, ünlü markalar ve butik dükkanlar, sanat galerileri, gösteri merkezi bulunmaktadır. Proje bünyesinde toplam 48.000 m² kiralanabilir alana sahip yatay ofis katları ile alanları 78 m² ile 188 m² arasında değişen 91 adet küçük metrekareli ofis / rezidans konseptli multi office birimleri yer almaktadır. Projedeki bir kulenin ilk 10 katında ise, yaklaşık 20.000 m² büyüklüğünde, 5 yıldızlı 200 odalı bir otel yer alacaktır.

Daire Fiyatları: Projenin daire ortalama birim fiyatı 6.000 ABD \$ / m²'dir (Url-17).



Şekil 5.4 : 42 Maslak projesi genel görünüm. (Url-17)

Maslak 1453

Konumu: Maslak

Geliştirici: Ağaoğlu

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Aralık, 2015

Arsa Büyüklüğü: 325.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Proje kuleler ve teras evlerden oluşmakta olup, rezidans ve çarşı konseptli perakende fonksiyonlarına sahiptir. Maslak 1453 projesi, A, B ve C bloklar olmak üzere 3 farklı tipte 24 adet kuleden oluşmaktadır. Toplam 4.147 konut biriminin yer aldığı projede, dairelerin kat yüksekliği 3,25 ile 3,5 metre arasında değişmektedir. Daire alanları 75 m² ile 362 m² arasında değişmektedir. Her kulenin kendine ait Resepsiyon Bölümü ve güvenlik birimi bulunmaktadır. Alanları 94 m² ile 241 m² arasında değişen teras evler ise toplam 642 konuttan oluşmaktadır. Dairelere, Cadde 1453 ve otoparklardan direk bağlantı sağlanmaktadır. Proje kapsamında, 1.453 metre uzunluğunda, üzerinde çeşitli mağazaların yer aldığı Cadde 1453, Moda Merkezi, 5.000 m² açık alan üzerine kurulu restoran ve cafeler ile meydanlar, sanat merkezi ve tiyatrolar yer almaktadır.

Daire Fiyatları: Projenin daire ortalama birim fiyatı 2.850 ABD \$ / m²'dir (Url-18).



Şekil 5.5 : Maslak 1453 projesi genel görünüm. (Url-18)

Eclipse Maslak

Konumu: Maslak

Geliştirici: Artaş Grubu

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Aralık, 2014

Arsa Büyüklüğü: 22.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Eclipse projesi, kulelerinde rezidans, yatayda ise ofis birimleri olmak üzere Maslak'ta geliştirilmekte olan bir projedir.

Projenin rezidans bölümü kapsamında, toplam 550 adet konut birimi yer almaktadır. Projede yer alan konut tipleri, 1+0'lar 54 – 56,65 m², 1+1'ler 67,82 – 70,49 m², 2+1'ler 101,59 -114,85 m², 3+1'ler 140,39 – 146,93 m², 4+1'ler 191,29 – 232,92 m² olarak çeşitlendirilmiştir. Projenin sosyal donatıları arasında; kapalı yüzme havuzu, fitness center, sauna, buhar odası, hobi salonu ve oyun alanı bulunmaktadır.

Eclipse Maslak Business olarak adlandırılan ofis bölümünde ise, ofis birimleri 135 m² ile 1.516 m² arasında değişmektedir. Akıllı bina olarak geliştirilecek olan yatay ofislerin yüksek teknolojik altyapısı ve güvenlik özellikleri ile geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Daire Fiyatları: Projenin daire ortalama birim fiyatı 3.300 ABD \$ / m²'dir (Url-19).



Şekil 5.6 : Eclipse Maslak projesi genel görünüm. (Url-19)

Spine Tower

Konumu: Maslak

Geliştirici: Soma Holding

Durumu: Faal

Tamamlanma Tarihi: 2013

Arsa Büyüklüğü: 22.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel zellikleri: Proje kapsamında, tek kulede rezidans ve ofis kullanımlarına yer verilmiştir.

Kulenin 30. Katından itibaren 47. Katına kadar rezidans birimleri yer almaktadır. Sosyal alanları arasında doğal ortamda spor ve dinlenme alanları, spa ve kapalı yüzme havuzu, kardiyo ve fitness merkezi, alışveriş ve yeme-içme mekanları, gurme restoran ve kafe alanları yer almaktadır.

Kulenin 3. podyum katından 28. kata kadar yer alan ofis birimlerinin toplam kiralanabilir alanı 56.000 m²'dir. Podyum katlarındaki toplam brut ofis alanı 16.000 m² iken kulede yer alan ofis katlarının her biri 1.260 m²'dir. Proje kapsamında ofis birimlerini destekleme amaçlı, 20, 14, 12 ve 8 kişilik olmak üzere toplam 9 adet toplantı odasına 2. Bodrum katta yer verilmiştir.

Daire Fiyatları: Projenin daire ortalama birim fiyatı 8.000 ABD \$ / m²'dir (Url-20).



şekil 5.7 : Spine Tower projesi genel görünüm. (Url-20)

Skyland İstanbul

Konumu: Seyrantepe

Geliştirici: Eroğlu

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Ağustos, 2016

Arsa Büyüklüğü: 46.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Skyland İstanbul projesi, 3 bloklu olmak üzere rezidans, ofis, otel ve AVM kullanımlarından oluşmaktadır.

Projede yer alan konut tipleri, 1+0'lar 61,90 – 77,74 m², 1+1'ler 89 – 106,40 m², 2+1'ler 106,40 - 128,43 m², 3+1'ler 196,38 – 198,02 m², 4+1'ler 321,80 m² olarak planlanmıştır. Dairelere özel akıllı ev teknolojileri, concierge hizmeti ve kapalı otopark hizmeti vardır.

Proje kapsamında yer alan ofis birimleri toplam 100.000 m² olmak üzere, 80 – 1.000 m² arasında değişkenlik göstermektedir. Projedeki beş yıldızlı ve 300 odalı otelin toplam alanı ise 255.000 m²'dir. Otel, bar, restoran, spa ve wellness merkezi ve 550 kişilik konferans salonuyla desteklenecektir. 90.000 m² kiralanabilir alanlı alışveriş merkezi ise toplam 7 katta, sinema, mağazalar, restoranlar ve 3.500 araçlık otoparktan oluşacaktır.

Daire Fiyatları: Projenin daire ortalama birim fiyatı 3.500 ABD \$ / m²'dir (Url-21).

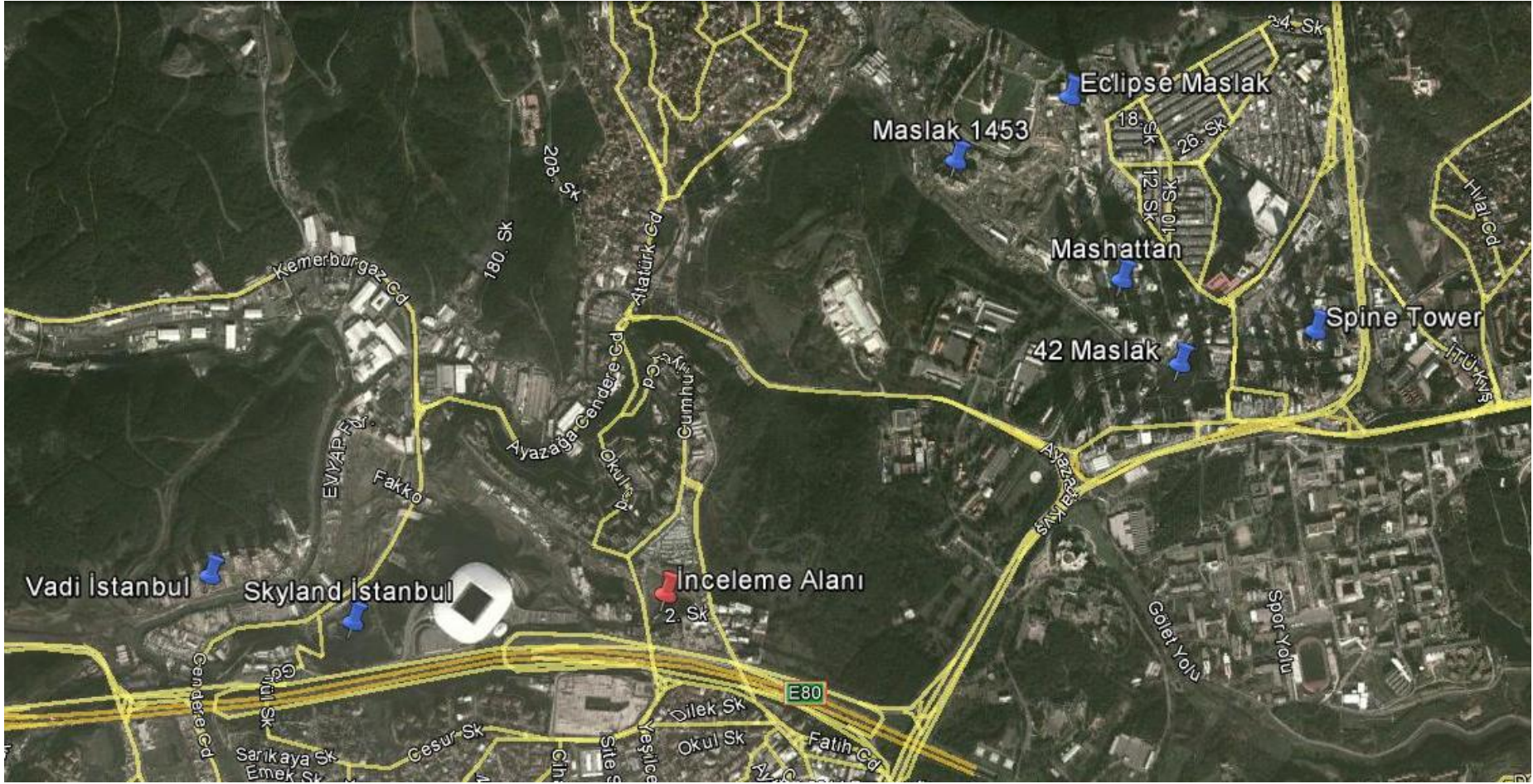


Şekil 5.8 : Skyland İstanbul projesi genel görünüm. (Url-21)

Çizelge 5.3 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli konut projeleri – özet tablo.

Projenin Adı	Bölgesi	Arsa Büyüküğü (m ²)	Durumu	Tamamlanma Tarihi	Geliştirici Firma	Toplam Daire Sayısı	Konut Tipi	Ünite Büyükükleri (m ²)	İstenen Ortalama Birim Satış Fiyatı (ABD \$ /m ²)
Mashattan	Maslak	140.000	Faal	2008	Kooperatif ve Taş Yapı	1.818	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	85 - 340	3.450
Vadi İstanbul	Seyrantepe	424.000	İnşaat	2014 (1. Etap)	Artaş Grup, Aydınli Grup, Keleşoğlu İnşaat Ortak Girişimi	1.111 (1. Etap)	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	70-305	3.000
42 Maslak	Maslak	39.000	İnşaat	2014	Bay İnşaat	442	1+0, 1+1, 1,5+1, 2+1, 3,5+1	69 - 264	6.000
Maslak 1453	Maslak	325.000	İnşaat	2015	Ağaoğlu	4.147	1+0, 1+1, 1,5+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 3,5+1, 4+1, 4,5+1, 5+1, 6+1	75 - 362	2.850
Eclipse Maslak	Maslak	22.000	İnşaat	2014	Artaş Grubu	550	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1	54 - 233	3.300
Spine Tower	Maslak	22.000	Faal	2013	Soma Holding	80	2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 7+1, 8+1	133 - 1200	8.000
Skyland İstanbul	Seyrantepe	46.000	İnşaat	2016	Eroğlu	1.000	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1	62 - 322	3.500

Özet tabloda da görüldüğü üzere, Maslak ve Seyrantepe bölgesinde yer alan projelerdeki konut tipleri genellikle 1+0 ile 5+1 değişmekte olup, ortalama m² birim fiyatı 3.000 ABD \$ ve 8.000 ABD \$ aralığındadır.



Şekil 5.9 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli konut projelerinin konumu.

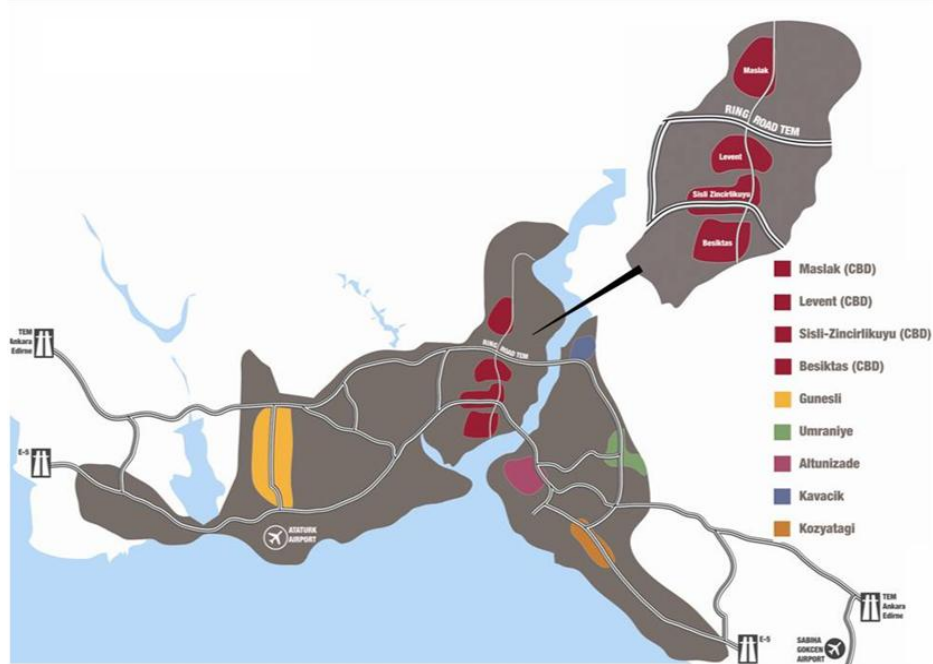
5.2 Ofis Piyasası

Bu bölümde, İstanbul genel ofis piyasası ve örnek olarak seçilen Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan 42 Maslak, Vadi İstanbul, Skyland İstanbul, Spine Tower, Eclipse Maslak, Maslak No.1, Dap Yapı Z Ofis, Kağıthane Ofispark gibi önemli ofis projeleri incelenmiştir.

5.2.1 İstanbul genel ofis piyasası

Uzun yıllar boyunca sahip olduğu konum ve statü dolayısıyla kontrol ve koordinasyon merkezi olan İstanbul, son yıllarda gelişerek oluşan merkezi iş alanları (MİA) ile pek çok sektördeki ulusal ve uluslararası şirketin bölgesel merkezlerine ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca, kentin iki kıtayı birbirine bağlayan ve ulaşım ağırları üzerinde yer alması ile Ortadoğu ve Balkanlar için önemli konaklama, iş gücü ve ulaşım bağlantısı imkânı da sunmaktadır (Kuzeybatı, 2013).

Kentin iki yakasında da ana ulaşım bağlantılarını oluşturan TEM ve E-5 (D-100) karayolları üzerinde yoğunlaşan İstanbul ofis piyasası, yerel ve çok uluslu şirketlerin merkezlerini de bünyesinde bulundurmaktadır. Her ne kadar İstanbul'un iki yakası da ofis bölgelerine sahip olsa da, Anadolu Yakası'nda konut kullanımı yoğunluktadır ve kentin ticari merkezi Avrupa Yakası'ndadır (Kuzeybatı, 2013).



Şekil 5.10 : İstanbul'da yer alan ofis bölgeleri. (Kuzeybatı, 2013)

Geliştirilmekte olan nitelikli ofis projeleri ile Anadolu Yakası'nın ofis kullanımı açısından tercih edilebilirliğinin arttığı gözlemlenmektedir. Kozyatağı, Kavacık ve Altunizade Anadolu Yakası'nın en önemli ofis alanlarını oluşturmakta iken, son zamanlarda Ümraniye de gelişen ofis alanları arasında görülmektedir. Ümraniye'de genel olarak ilaç, bazı bankaların operasyon merkezleri, sigorta firmaları, hızlı tüketim markaları yer almaktadır. Üretim ve taşıma alanlarında faaliyet gösteren firmalar genellikle Anadolu Yakası'nda konumlanmayı tercih etmektedir. İstanbul Finans Merkezi'nin yer alacağı Ataşehir'in ise yakın gelecekte, İstanbul'un en önemli ofis bölgelerinden biri olması beklenmektedir (Kuzeybatı, 2013).

Avrupa Yakası'nda ise ofis alanları, şehrin MİA'sı olan Maslak, Levent, Şişli, Zincirlikuyu, Beşiktaş ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. A sınıfı ofis stokunun çoğunlukla Beşiktaş – Levent – Maslak aksı üzerinde konumlandığı görülmektedir. Bu bölgelerde yer alan nitelikli ofis projelerinde, finans ve hizmet sektörünün ağırlıkta olduğu bilinmektedir. Büyük ortaklıklar ve çok uluslu şirketler merkez binaları için özellikle Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan prestijli ofis binalarını tercih etmektedir. A sınıfı ofis stokunun büyük bir kısmı Levent bölgesinde bulunmakta olup, uluslararası büyük firmalar sosyal donatıları ve teknik altyapı sistemleri hazır olan prestijli ofis binalarının yer aldığı Levent bölgesini tercih etmektedir. Levent bölgesinde yer alan alışveriş merkezleri ile rezidans projeleri bölgenin çekim gücünü arttırmıştır. Bu bölgelerin haricinde, Avrupa Yakası'nda ikincil ofis yatırımları, Kağıthane ve şehrin batısında Güneşli bölgesinde, iki ana bağlantı yolu olan E—5 ve TEM arasında kalan Basın Ekspres yolu üzerinde gelişmektedir. Havaalanına yakın konumda bulunan ve genellikle üretim, lojistik ve tekstil firmalarının tercih ettiği Güneşli, son zamanlarda tercih edilebilirliğini önemli ölçüde kaybetmiştir (Kuzeybatı, 2013).

İstanbul'daki toplam ofis stoğu 2001 yılından beri artmaktadır. 2004 yılından itibaren şirket alımları ve özelleşmeler ile birlikte İstanbul pazarına giren yabancı firmalar yüksek kalitede ofise ihtiyaç duymuştur ve bu yıldan itibaren kiralarda artış eğilimi gözlemlenmektedir. 2008 yılında ise, etkilerini göstermeye başlayan küresel ekonomik kriz, bir çok gayrimenkul projesinin beklemeye alınmasına neden olmuştur. 2010 yılı itibarıyla ekonomik yapıda gözlenen iyileşme ile birlikte bu projelerin tekrar gündeme gelmesiyle, ertelenen projelerin çoğu şu anda inşaat aşamasındadır (Kuzeybatı, 2013).

İstanbul’da yer alan ofis projelerinin kira değerleri, binanın konumuna ve kalitesine göre değişmektedir. İstanbul’daki 2004 yılından beri artış eğiliminde olan kira değerleri, 2008 yılında yaşanan küresel ekonomik kriz ile birlikte bir miktar gerileme göstermiştir. 2010 yılı itibariyle ekonomide yaşanan toparlanma ile birlikte, kira değerleri tekrar yükselişe geçmiş, 2013 yılında ekonomik kriz öncesi seviyeleri yakalamıştır. Özellikle Merkezi İş Alanı olması ve tercih edilirliliği yüksek olması nedeniyle Avrupa Yakası’ndaki ortalama birim kira değerleri, Anadolu Yakası’ndaki ortalama birim kira değerlerine oranla daha yüksektir (Kuzeybatı, 2013).

Çizelge 5.4 : İstanbul’da bölgelere göre stok, boşluk oranı ve ortalama kira değerleri. (Kuzeybatı, 2013)

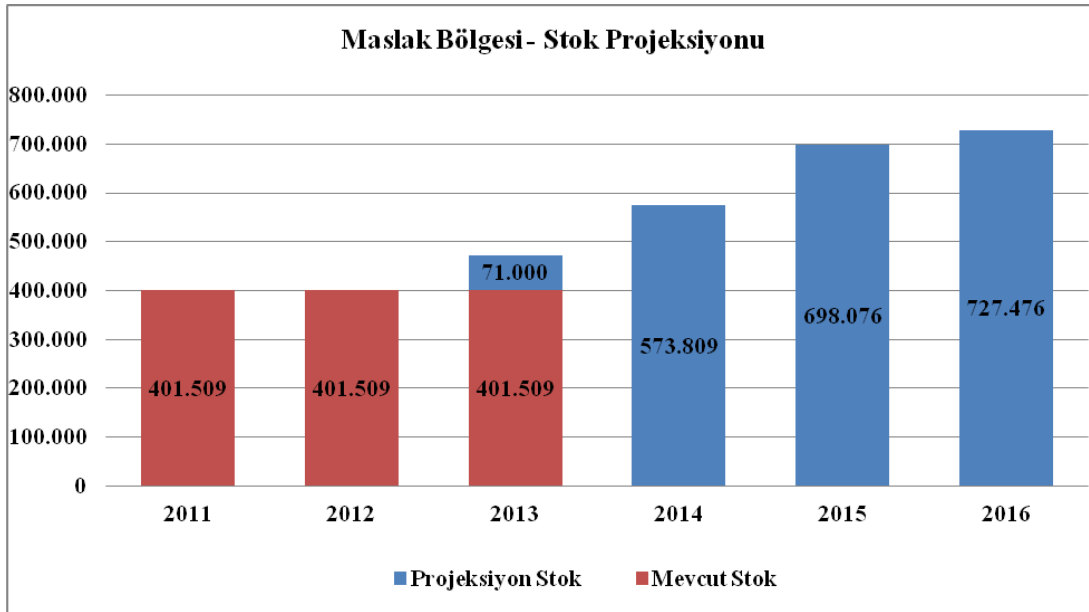
2013 (3. Çeyrek)	TOPLAM OFİS STOĞU (m ²)	BOŞLUK ORANI (%)	BOŞ OFİS ALANI (m ²)	ORTALAMA KİRA (ABD \$ / m ²)	KULLANILAN OFİS ALANI (m ²)
Maslak (MIA)	401.509	8,09%	32.497	26,65	369.012
Levent (MIA)	546.825	1,47%	8.039	34,88	538.786
Sisli-Mecidiyeköy (MIA)	338.442	7,12%	24.108	28,53	314.334
Beşiktaş (MIA)	161.023	7,04%	11.333	29,14	149.690
Güneşli	623.613	13,21%	82.410	12,04	541.203
Kağıthane	106.889	60,81%	65.000	18,37	41.889
Kozyatağı	394.701	14,26%	56.297	23,77	338.404
Altunizade	169.573	3,09%	5.240	15,36	164.333
Kavacık	262.294	15,44%	40.487	18,64	221.807
Ümraniye	525.100	3,24%	16.992	20,28	508.108
TOPLAM	3.529.969	9,70%	342.403	22,98	3.187.566

2013 yılı, 3. Çeyrek itibariyle toplam ofis stoğu 3,5 milyon m²’ye ulaşmıştır. Ortalama birim kira değerleri, Merkezi İş Alanında yer alan Maslak bölgesinde 26,65 ABD \$, Levent bölgesinde 34,88 ABD \$ ve Şişli-Mecidiyeköy bölgesinde 28,53 ABD \$’dır. Anadolu Yakası’nın nitelikli ofis stoğuna sahip Altunizade bölgesinde ortalama birim kira değeri 15,36 ABD \$, Kavacık bölgesi ortalama birim kira değeri 18,64 ABD \$, Kavacık bölgesinde ortalama birim kira değeri 18,64 ABD \$ ve Ümraniye bölgesinde ortalama birim kira değeri 20,28 ABD \$’dır (Kuzeybatı, 2013).

5.2.2 Seyrantepe bölgesi ofis projeleri

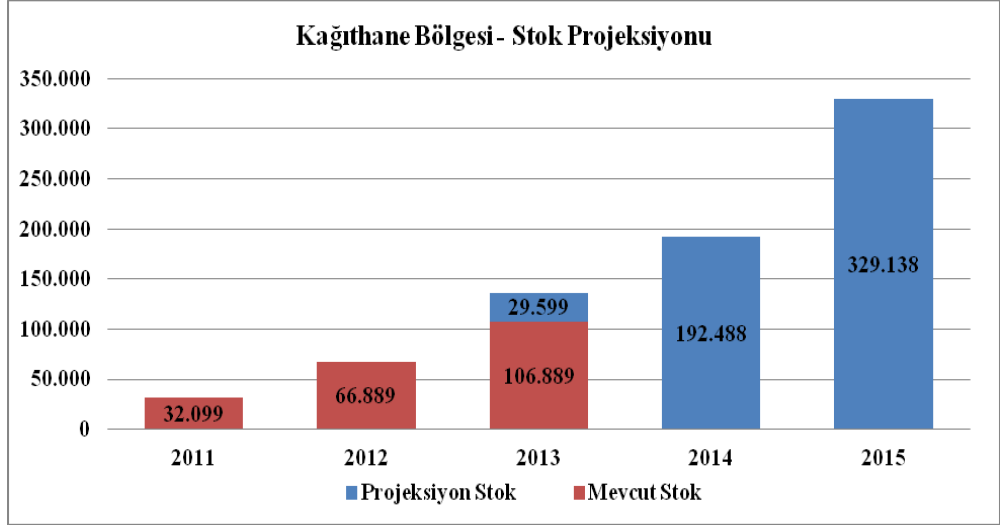
Seyrantepe bölgesi, ofis alanında da yeni gelişmekte olan bir bölgedir. Önemli iş alanlarından biri olan ve A sınıfı projelerin yer aldığı Maslak bölgesinin yakınında bulunan Seyrantepe’de, gayrimenkul piyasası bölgede son yıllarda hız kazanmıştır. Bölgede tasarı ve inşa halinde olan karma projelerin çoğunun kapsamında ofis kullanımları da bulunmaktadır.

Seyrantepe bölgesi yakınındaki önemli ofis bölgeleri Maslak ve Kağıthane’dir. Merkezi İş Alanında yer alan Maslak bölgesinde birçok nitelikli ofis binası yer almaktadır. Maslak bölgesinde toplam ofis stoğu 401.509 m², boşluk oranı %8,09 ve ortalama birim kira değeri 26,65 ABD \$’dır. Maslak’ta ofis stoğunun 2013 yılı sonu itibariyle 472.509 m²’ye, 2016 yılı itibariyle ise 727.476 m²’ye çıkması beklenmektedir (Kuzeybatı, 2013).



Şekil 5.11 : Maslak bölgesi ofis stoğu projeksiyonu. (Kuzeybatı, 2013)

Kağıthane bölgesi ise, ofis kullanımı açısından son yıllarda bir ivme kazanmıştır. Şu an Kağıthane bölgesinde inşaatı yeni tamamlanmış ya da inşaat aşamasında olan çok fazla nitelikli ofis projesi bulunmaktadır. Kağıthane bölgesinde toplam ofis stoğu 106.889 m², boşluk oranı %60,81 ve ortalama birim kira değeri 18,37 ABD \$’dır. Boşluk oranının yüksek olması, bölgenin henüz yeni gelişmekte olduğunun bir göstergesidir. Ancak bölgede 2015 yılı sonuna kadar tamamlanması planlanan yeni ofis binaları ile birlikte ofis stoğunun yaklaşık 3 katına çıkması beklenmekte olup, bölgedeki doluluk oranlarının daha da düşeceği öngörülmektedir (Kuzeybatı, 2013).



Şekil 5.12 : Kağıthane bölgesi ofis stoğu projeksiyonu. (Kuzeybatı, 2013)

- Seyrantepe ve Yakın Çevresinde Yer Alan Önemli Ofis Projeleri

42 Maslak

Konumu: Maslak

Geliştirici: Bay İnşaat

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Haziran, 2014

Arsa Büyüklüğü: 39.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: 42 katlı iki kuleden oluşan projede rezidans, ofis, alışveriş merkezi ve otel fonksiyonları yer almaktadır. Tamamı balkonlu olarak tasarlanan 442 adet rezidansın yanı sıra, her iki kulenin en süt katlarında yer almak üzere, tavan yüksekliği 8 metre olan 16 adet penthouse bulunmaktadır. Rezidanslar, stüdyo daireler 69 m², 1+1'ler 102-104-109 m², 1,5 +1'ler 136 m², 2+1'ler 114-134-173 m² ve 3,5+1'ler 264 m² olmak üzere 5 tiptir. Proje kapsamında, 42 Fit adı altında spor tesisi, havuz, spa, sauna, duş ve masaj odası yer almaktadır.

20.000 m² kiralanabilir, toplam 32.000 m² brüt alanlı alışveriş merkezi bünyesinde ise açık hava restoran ve bar sokakları, kafeler, ünlü markalar ve butik dükkanlar, sanat galerileri, gösteri merkezi bulunmaktadır. Proje bünyesinde toplam 48.000 m² kiralanabilir alana sahip yatay ofis katları ile alanları 78 m² ile 188 m² arasında değişen 91 adet küçük metrekareli ofis / rezidans konseptli multi office birimleri yer almaktadır. Projedeki bir kulenin ilk 10 katında ise, yaklaşık 20.000 m² büyüklüğünde, 5 yıldızlı 200 odalı bir otel yer alacaktır.

Ofis Fiyatları: Projenin ofis ortalama birim kira fiyatı 33 ABD \$ /m²/ay'dır (Url-17).



Şekil 5.13 : 42 Maslak projesi genel görünüm. (Url-17)

Vadi İstanbul

Konumu: Seyrantepe

Geliştirici: Artas Grup, Aydınli Grup, Keleşoğlu İnşaat Ortak Girişimi

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Kasım 2014 (1. Etap)

Arsa Büyüklüğü: 424.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Proje kapsamında 3.000 adet konut, 65.000 m² büyüklüğünde alışveriş merkezi, 760 metre uzunluğundaki cadde üzerinde yer alan toplam 29.000 m² cadde mağazaları, restoranlar, 240.000 m² ofis alanı ile 36.000 m² ve 16.500 m² alanlara sahip 5 ve 4 yıldızlı otellerin yer alması planlanmaktadır.

3 etapta tamamlanması öngörülen projenin toplam inşaat alanı 1,3 milyon m²'dir. Projede yer alacak konut tipleri ise 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 dubleks daire şeklindedir. 8 blokta 56 farklı daire tipi ile toplam 1.111 konut, projenin ilk etabını oluşturmaktadır.

Proje dahilinde Türkiye'nin ilk özel metrosu inşa edilerek Vadi İstanbul projesinin içinden geçecek metronun, şehrin metro ağına bağlanması sağlanacaktır.

Ofis Fiyatları: Projenin ofis ortalama birim satış fiyatı 3.900 ABD \$ /m²'dir (Url-16).



Şekil 5.14 : Vadi İstanbul projesi genel görünüm. (Url-16)

Skyland İstanbul

Konumu: Seyrantepe

Geliştirici: Eroğlu

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Ağustos, 2016

Arsa Büyüklüğü: 46.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Skyland İstanbul projesi, 3 bloklu olmak üzere rezidans, ofis, otel ve AVM kullanımlarından oluşmaktadır.

Projede yer alan konut tipleri, 1+0'lar 61,90 – 77,74 m², 1+1'ler 89 – 106,40 m², 2+1'ler 106,40 - 128,43 m², 3+1'ler 196,38 – 198,02 m², 4+1'ler 321,80 m² olarak planlanmıştır. Dairelere özel akıllı ev teknolojileri, concierge hizmeti ve kapalı otopark hizmeti vardır.

Proje kapsamında yer alan ofis birimleri toplam 100.000 m² olmak üzere, 80 – 1.000 m² arasında değişkenlik göstermektedir. Projedeki beş yıldızlı ve 300 odalı otelin toplam alanı ise 255.000 m²'dir. Otel, bar, restoran, spa ve wellness merkezi ve 550 kişilik konferans salonuyla desteklenecektir. 90.000 m² kiralanabilir alanlı alışveriş merkezi ise toplam 7 katta, sinema, mağazalar, restoranlar ve 3.500 araçlık otoparktan oluşacaktır.

Ofis Fiyatları: Projenin ofis ortalama birim satış fiyatı 3.850 ABD \$ /m²'dir (Url-21).



Şekil 5.15 : Skyland İstanbul projesi genel görünüm. (Url-21)

Spine Tower

Konumu: Maslak

Geliştirici: Soma Holding

Durumu: Faal

Tamamlanma Tarihi: 2013

Arsa Büyüklüğü: 22.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Proje kapsamında, tek kulede rezidans ve ofis kullanımlarına yer verilmiştir.

Kulenin 30. Katından itibaren 47. Katına kadar rezidans birimleri yer almaktadır. Sosyal alanları arasında doğal ortamda spor ve dinlenme alanları, spa ve kapalı yüzme havuzu, kardiyo ve fitness merkezi, alışveriş ve yeme-içme mekanları, gurme restoran ve kafe alanları yer almaktadır.

Kulenin 3. podyum katından 28. kata kadar yer alan ofis birimlerinin toplam kiralanabilir alanı 56.000 m²'dir. Podyum katlarındaki toplam brut ofis alanı 16.000 m² iken kulede yer alan ofis katlarının her biri 1.260 m²'dir. Proje kapsamında ofis birimlerini destekleme amaçlı, 20, 14, 12 ve 8 kişilik olmak üzere toplam 9 adet toplantı odasına 2. Bodrum katta yer verilmiştir.

Ofis Fiyatları: Projenin ofis ortalama birim kira fiyatı 35 ABD \$ /m²/ay'dır (Url-20).



Şekil 5.16 : Spine Tower projesi genel görünüm. (Url-20)

Eclipse Maslak

Konumu: Maslak

Geliştirici: Artaş Grubu

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Aralık, 2014

Arsa Büyüklüğü: 22.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Eclipse projesi, kulelerinde rezidans, yatayda ise ofis birimleri olmak üzere Maslak'ta geliştirilmekte olan bir projedir.

Projenin rezidans bölümü kapsamında, toplam 550 adet konut birimi yer almaktadır. Projede yer alan konut tipleri, 1+0'lar 54 – 56,65 m², 1+1'ler 67,82 – 70,49 m², 2+1'ler 101,59 -114,85 m², 3+1'ler 140,39 – 146,93 m², 4+1'ler 191,29 – 232,92 m² olarak çeşitlendirilmiştir. Projenin sosyal donatıları arasında; kapalı yüzme havuzu, fitness center, sauna, buhar odası, hobi salonu ve oyun alanı bulunmaktadır.

Eclipse Maslak Business olarak adlandırılan ofis bölümünde ise, ofis birimleri 135 m² ile 1.516 m² arasında değişmektedir. Akıllı bina olarak geliştirilecek olan yatay ofislerin yüksek teknolojik altyapısı ve güvenlik özellikleri ile geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Ofis Fiyatları: Projenin ofis ortalama birim satış fiyatı 3.500 ABD \$ /m²'dir (Url-19).



Şekil 5.17 : Eclipse Maslak projesi genel görünüm. (Url-19)

Maslak No.1

Konumu: Maslak

Geliştirici: Saral Şirketler Grubu, Altınbaş Holding, Koçkaya Holding

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Mart, 2014

Arsa Büyüklüğü: 5.358 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: 26 katlı ofis projesi, görsel iç ve dış cam cepheli olmak üzere Maslak'ta geliştirilmektedir. Ana arterlere direk çıkışı olan projenin, toplam brüt alanı 34.225 m², net alanı ise 23.150 m²'dir. Her katı 1.042 m² brüt alanlı ve tek bağımsız bölümlüdür. Proje leed gold sertifikası alma adayı olup, katlarda %84 verimlilik olacağı öngörülmektedir. Her katta açılabilir pencere, yürüme alanı bulunmaktadır ve kat yüksekliği brüt 4 metredir.

Proje kapsamında 250 araçlık otopark alanı, oto yıkama, vale hizmeti, panoromik asansörler, kiralık depo alanları, fiber optic altyapı, kesintisiz cctv, hybrid araç parkları, VRV iklimlendirme sistemi, güvenlik sistemli server odaları, toplantı salonları, mobil sağlık hizmeti, kurye hizmeti, café ve restaurant yer almaktadır.

Ofis Fiyatları: Projenin ofis ortalama birim kira fiyatı 35 ABD \$ /m²/ay'dır (Url-22).



Şekil 5.18 : Maslak No.1 projesi genel görünüm. (Url-22)

Dap Yapı Z Ofis

Konumu: Kağıthane

Geliştirici: Dap Yapı

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: 2014

Arsa Büyüklüğü: 14.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Toplam 8 katlı ofis bloğunun giriş katında mağazalar bulunmaktadır. 50.000 m² kapalı alanlı projede 304 tanesi ofis, 61 tanesi mağaza olmak üzere toplam 365 bağımsız bölüm yer almaktadır.

Proje, 2 otopark katı, 1 mağaza katı ve 4 ofis katından meydana gelmektedir. Mağazalar katında bulunan dükkanlar 3,80 metre, girişte bulunan dükkanlar 4,00 metre, giriş katındaki ofisler 4,00 metre ve normal katlardaki ofisler 3,50 metre tavan yüksekliğine sahiptir. Mağazalar katında merkez resepsiyonu, her katta ayrı sekreterlik ve her katta 2 adet toplantı odası, süs havuzları ve özel düzenlenmiş peyzajıyla projede 55 ile 87 m² arasında 304 adet ofis birimi ve 49 ile 281 m² arasında 61 adet dükkan-mağaza yer almaktadır.

Ofis Fiyatları: Projenin ofis ortalama birim kira fiyatı 20 ABD \$ /m²/ay'dır (Url-23).



Şekil 5.19 : Dap Yapı Z Ofis genel görünüm. (Url-23)

Kağıthane Ofispark

Konumu: Kağıthane

Geliştirici: Tekfen

Durumu: Faal

Tamamlanma Tarihi: 2012

Arsa Büyüklüğü: 12.522 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: A sınıfı ofis olarak tasarlanmış olup, projede dokuz ofis binası köprülerle birleşerek 4 ofis bloğu oluşturmaktadır. Blokların oluşturduğu avlu alanında mağaza ve kafeler yer almaktadır. Amerikan Yeşil Binalar Konseyi (USGBC) tarafından verilen LEED Altın (Leadership in Energy and Environmental Design) sertifikasına sahip bir projedir.

Mevsim dönüşümlerinde bağımsız bölümlerin değişen ısı ihtiyaçlarını karşılamak için binada HVAC (heating ventilation air conditioning) sistemi kullanılmaktadır. Tüm binalarda, zemin ve ofis katları arasında çalışan toplam 17 adet asansör ve 550 araçlık otopark kapasitesi bulunmaktadır. Kapalı alanda 300 kişilik, açık terasta 200 kişilik kapasiteye sahip kafeterya yer almaktadır.

Ofis Fiyatları: Projenin ofis ortalama birim kira fiyatı 17 ABD \$ /m²/ay'dır (Url-24).

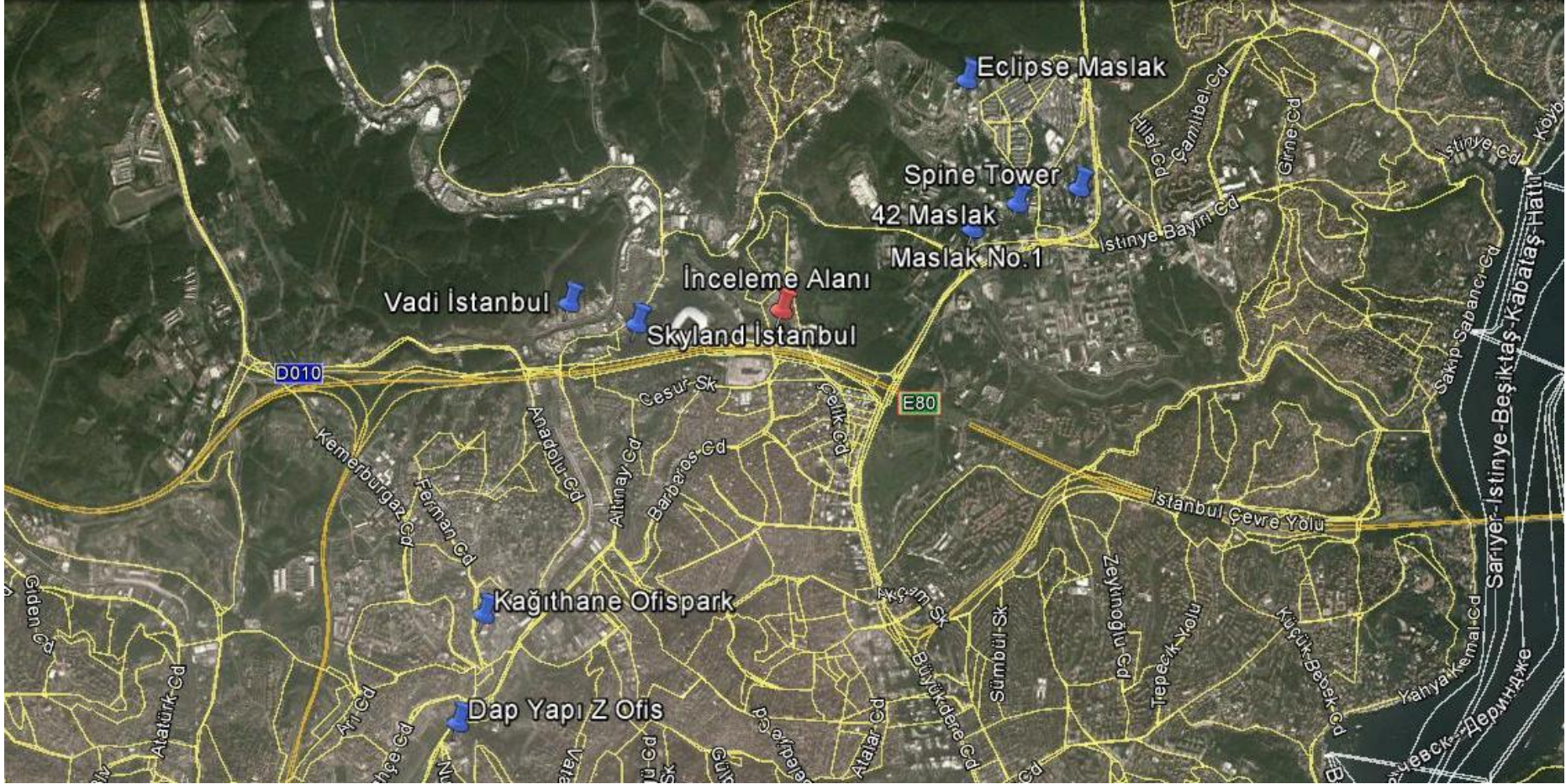


Şekil 5.20 : Kağıthane Ofispark genel görünüm. (Url-24)

Çizelge 5.5 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli ofis projeleri – özet tablo.

Projenin Adı	Bölgesi	Arsa Büyüküğü (m²)	Durumu	Tamamlanma Tarihi	Geliştirici Firma	İstenen Ortalama Birim Satış Fiyatı (ABD \$ /m²)	İstenen Ortalama Birim Kira Fiyatı (ABD \$ /m²/ay)
42 Maslak	Maslak	39.000	İnşaat	2014	Bay İnşaat	-	33,00
Vadi İstanbul	Seyrantepe	424.000	İnşaat	2014 (1. Etap)	Artaş Grup, Aydınli Grup, Keleşoğlu İnşaat Ortak Girişimi	3.900	-
Skyland İstanbul	Seyrantepe	46.000	İnşaat	2016	Eroğlu	3.850	-
Spine Tower	Maslak	22.000	Faal	2013	Soma Holding	-	35,00
Eclipse Maslak	Maslak	22.000	İnşaat	2014	Artaş Grubu	3.500	-
Maslak No.1	Maslak	5.400	İnşaat	2014	Saral Şirketler Grubu, Altınbaş Holding, Koçkaya Holding	-	35,00
Dap Yapı Z Ofis	Kağıthane	14.000	İnşaat	2014	Dap Yapı	-	20,00
Kağıthane Ofispark	Kağıthane	12.522	Faal	2012	Tekfen	-	17,00

Özet tabloda da görüldüğü üzere, Kağıthane ve Maslak bölgesinde yer alan projelerdeki ofis birimleri genellikle kiralanmakta olup, ortalama birim kira değerleri Maslak bölgesinde 33 ABD \$ – 35 ABD \$, Kağıthane bölgesinde ise 17 ABD \$ – 20 ABD \$ arasında değişmektedir. Seyrantepe bölgesinde yer alan karma kullanımlı projelerdeki ofis birimlerinin ise ortalama birim satış fiyatı 3.850 ABD \$ – 3.900 ABD \$ aralığında olmak üzere satıldığı tespit edilmiştir.



Şekil 5.21 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli ofis projelerinin konumu.

5.3 Otel Piyasası

Bu bölümde, İstanbul genel otel piyasası ve örnek olarak seçilen Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan ve otel kullanımına da sahip olan Vadi İstanbul, 42 Maslak, Skyland İstanbul gibi önemli projeler incelenmiştir.

5.3.1 İstanbul genel otel piyasası

İstanbul, tarihi ve coğrafi güzellikleri ile Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindendir. İstanbul'da yer alan oteller, hem genellikle kongre amaçlı İstanbul'a gelen iş adamlarına hem de bireysel olarak İstanbul'u ziyaret eden turistlere hizmet vermektedir.

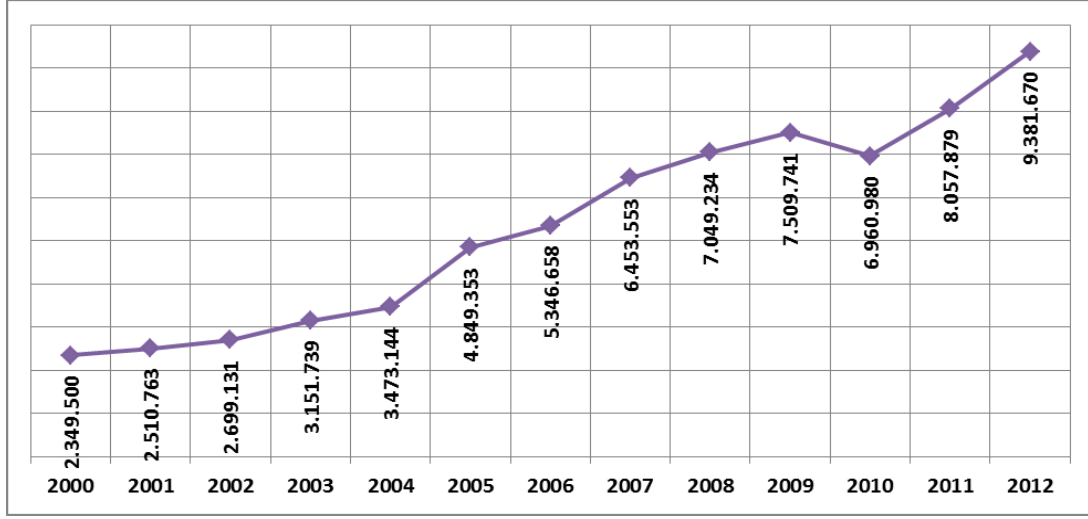
İstanbul'da otel piyasası, özellikle İstanbul kongre turizminin ve 2010 yılı Kültür Başkenti seçilmesiyle ziyaretçi sayısının artmasını ve daha çekici hale gelmesini sağlamıştır. Uluslararası marka oteller için özellikle iş ve ticaret turizmi büyük önem taşımaktadır. İstanbul'da her bütçeye uygun, 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar her çeşit otel bulmak mümkündür. Son yıllarda ise, dünya çapında kabul edilmiş belli zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermekte ve her geçen yıl kente bir yenisi daha eklenmektedir (Url-25).

Çizelge 5.6 : İstanbul'a gelen yabancı sayıları. (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013)

	TÜRKİYE		İSTANBUL		2012'ye Göre	2012'ye Göre
	2012	2013	2012	2013	Değişim Oranı (Aylık)	Değişim (Kümülatif)
OCAK	981.611	1.104.754	451.662	532.276	17,8	17,9
ŞUBAT	997.571	1.268.440	494.124	617.015	24,9	21,6
MART	1.460.563	1.841.154	659.826	838.201	27,0	23,8
NİSAN	2.168.715	2.451.031	818.788	936.961	14,4	20,6
MAYIS	3.232.926	3.809.190	867.511	1.058.771	22,0	21,0
HAZİRAN	3.882.592	4.074.026	939.508	957.894	2,0	16,8
TEMMUZ	4.571.389	Bilinmiyor	966.337	926.266	- 4,1	12,9
AĞUSTOS	4.470.202	Bilinmiyor	950.062	1.074.950	13,1	13,0
	21.765.569		6.147.818	6.945.334		

İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından yapılan çalışmada, Atatürk ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik ve Karaköy limanlarından alınan

veriler kullanılmış olup, 2013 yılı ocak-ağustos aylarında İstanbul'a gelen yabancı sayısı ile 2012 yılı karşılaştırıldığında %13 artış olduğu sonucuna varılmıştır. (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013)



Şekil 5.22 : 2000 – 2012 yılları İstanbul'a gelen yabancı sayıları. (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013)

İstanbul'a gelen yabancı sayısında, 2000 yılından 2009 yılına kadar artış görülmüş, 2010 yılına yansıyan düşüş 2011 yılında tekrar ivme kazanmış ve 2012 yılında 9.381.670 kişiye ulaşmıştır.

Çizelge 5.7 : İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri – Kültür ve Turizm Bakanlığı. (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013)

YERİ TÜRÜ	Avrupa Tesis Sayısı	Anadolu	Avrupa Oda Sayısı	Anadolu	Avrupa Yatak Sayısı	Anadolu	TOPLAM Yatak S.
Özel Tesis	86	39	3.201	355	8.892	719	9.611
Butik Otel	10	2	576	39	1.168	82	1.250
Beş Yıldızlı Otel	45	12	12.129	2.867	24.863	5.724	30.587
Dört Yıldızlı Otel	85	8	9.712	716	19.396	1.419	20.815
Üç Yıldızlı Otel	83	12	5.105	679	9.936	1.302	11.238
İki Yıldızlı Otel	42	6	1.449	184	2.757	370	3.127
Tek Yıldızlı Otel	8	1	338	19	645	38	683
Apart Otel	2	1	49	36	128	72	200
Golf Tesisleri	2	-	755	-	2.322	-	2.322
Pansiyon	3	-	26	-	52	-	52
Motel	1	-	32	-	64	-	64
Hostel	1	-	123	-	166	-	166
	368	81	33.495	4.895	70.389	9.726	80.115

2013 yılı verilerine göre, İstanbul'da işletme belgeli 57 adet 5 yıldızlı otel, 93 adet 4 yıldızlı otel ve il genelinde toplam 449 adet konaklama tesisi yer almakta olup,

toplam yatak kapasitesi 80.115'tir. İstanbul'da ayrıca yaklaşık 70.000 yatak kapasiteli Belediye belgeli konaklama tesisi yer almaktadır. Sonuç olarak, İstanbul'un toplam yatak kapasitesi 150.000 yatağın üzerindedir (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013).

Çizelge 5.8 : Yatırım belgeli konaklama tesisleri – Kültür ve Turizm Bakanlığı.
(İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013)

YERİ TÜRÜ	Avrupa Tesis Sayısı	Anadolu	Avrupa Oda Sayısı	Anadolu	Avrupa Yatak Sayısı	Anadolu	TOPLAM Yatak S.
Özel Tesis	8	1	245	183	502	501	1003
Butik Otel	9	3	380	110	675	220	895
Beş Yıldızlı Otel	36	14	9.446	3.187	19.591	6.578	26.169
Dört Yıldızlı Otel	32	11	3.957	1.599	7.734	3.294	11.028
Üç Yıldızlı Otel	24	4	1.639	255	3.132	502	3.634
İki Yıldızlı Otel	2	2	52	66	90	132	222
Tek Yıldızlı Otel	2	1	20	16	40	32	72
Apart Otel	1	-	345	-	1.058	-	1.058
Pansiyon	-	1	-	10	-	18	18
	114	37	16.084	5.426	32.822	11.277	44.099

Ayrıca, İstanbul'da inşası devam eden toplam 44.099 yatak kapasiteli 151 adet konaklama tesisi yer almaktadır (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013).

Çizelge 5.9 : İstanbul'da otel tipine göre tesise geliş sayısı, geceleme ve ortalama kalış süreleri. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2012)

Otel Tipi	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
5*	1.478.371	670.623	2.148.994	3.380.572	1.127.625	4.508.197	2,3	1,7	2,1
4*	1.341.708	399.731	1.741.439	3.627.627	708.765	4.336.392	2,7	1,8	2,5
3*	748.320	344.045	1.092.365	1.848.053	530.448	2.378.501	2,5	1,5	2,2
2*	188.306	132.781	321.087	434.144	233.098	667.242	2,3	1,8	2,1
1*	46.872	42.993	89.865	147.872	79.252	227.124	3,2	1,8	2,5
Toplam	3.803.577	1.590.173	5.393.750	9.438.268	2.679.188	12.117.456	2,5	1,7	2,2

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2012 yılı verilerine göre, 1-5 yıldızlı otellerde, toplam 5.393.750 yerli ve yabancı turist tesise giriş yapmıştır ve ortalama kalış süreleri 2,2 gün olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 5.10 : İstanbul ili genelinde 2012 yılında gerçekleşen doluluk oranları.
(Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2012)

OTEL TİPİ	YABANCI (%)	YERLİ (%)	TOPLAM (%)
5*	36,93	12,32	49,25
4*	51,52	10,07	61,59
3*	41,67	11,96	53,63
2*	33,33	17,90	51,23
1*	35,51	19,03	54,55

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, İstanbul’da yer alan 5 yıldızlı otellerin doluluk oranı %49,25, 4 yıldızlı otellerin doluluk oranı %61,59 ve 3 yıldızlı otellerin doluluk oranı %53,63’tür.

İstanbul Avrupa Yakası’ndaki oteller Şehir Merkezi Otelleri, Tarihi Yarımada Otelleri, Havaalanı Otelleri ve Boğaz Otelleri ve İş Merkezi Otelleri olarak 5 farklı gruba ayrılabilir.



Şekil 5.23 : Avrupa Yakası’nda yer alan otel bölgeleri. (Kuzeybatı,2013)

Şehir Merkezi otelleri, kentin Merkezi İş Alanı olarak da tanımlanan Beşiktaş, Şişli ve Beyoğlu ilçelerinde yer almakta ve kent merkezinin çekiciliğinden yararlanmaktadır. Kongre Vadisi, The Marmara, İstanbul Hilton, Hyatt Regency, Ceylan Intercontinental, Ritz Carlton gibi 5 yıldızlı otellerin yanı sıra, Sheraton İstanbul ve Dedeman gibi İstanbul MIA içerisinde, Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan oteller kongre turizminden faydalanmakta ve genellikle iş adamları tarafından tercih edilmektedir.

Genellikle Topkapı Sarayı, Ayasofya Camii, Sultanahmet Camii gibi önemli tarihi yapıların yakınlarında yer almakta olan, Eminönü ve Fatih ilçeleri sınırları içerisinde

yer alan Tarihi Yarımada Otelleri genellikle tatil amaçlı gelen ziyaretçiler tarafından tercih edilmektedir.

Four Seasons, Çırağan Kempinski Palace ve Les Ottoman'ın içinde yer aldığı Boğaz Otelleri İstanbul Boğazı'nda yer alan kentin en prestijli otelleridir. Osmanlı İmparatorluğu'ndan günümüze gelen saraylardan otele dönüştürülen bu yerler genellikle üst düzey kişiler tarafından tercih edilmektedir.

Havaalanı Otelleri ise İstanbul'un batı ucunda İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı'nın kuzeyinde gelişmiş iş otelleridir. Ticari faaliyetlerin gelişmesiyle birlikte bu bölgedeki otel ihtiyacı ile birlikte otel projeleri geliştirilmiştir. Ancak havalimanına yakınlık bu bölgenin en büyük avantajlarından biri olsa da iş amaçlı konaklamada talep İstanbul'un merkezi bölgelerindeki otellerde daha fazla olduğu düşünülmektedir.

5.3.2 Seyrantepe bölgesi otel projeleri

Seyrantepe bölgesinde henüz nitelikli bir otel yatırımı bulunmamakla birlikte, geliştirilmekte olan karma kullanımlı projelerin çoğunda otel kullanımına yer verilmektedir.

Seyrantepe bölgesi yakınındaki Kağıthane ilçesinin merkezinde nitelikli otel yatırımı olmamakla beraber, geliştirilen projelerde de otel kullanımına yer verilmediği gözlemlenmiştir. Kağıthane bölgesinin Haliç kıyısına bakan kısmında ise Hilton Garden Inn oteli yer almaktadır.

Maslak bölgesinde ise, yoğun nitelikli ofis binaları ve buradaki ticari aktivitelerin gereği, yeni geliştirilmekte olan bazı projelerde otel kullanımına yer verilmektedir. Bölgede bilinen nitelikli otel projesi Sheraton Hotel'dir.

- Seyrantepe ve Yakın Çevresinde Yer Alan Önemli Otel Projeleri

Vadi İstanbul

Konumu: Seyrantepe

Geliştirici: Artas Grup, Aydınli Grup, Keleşoğlu İnşaat Ortak Girişimi

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Kasım 2014 (1. Etap)

Arsa Büyüklüğü: 424.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Proje kapsamında 3.000 adet konut, 65.000 m² büyüklüğünde alışveriş merkezi, 760 metre uzunluğundaki cadde üzerinde yer alan toplam 29.000 m² cadde mağazaları, restoranlar, 240.000 m² ofis alanı ile 36.000 m² ve 16.500 m² alanlara sahip 5 ve 4 yıldızlı otellerin yer alması planlanmaktadır.

3 etapta tamamlanması öngörülen projenin toplam inşaat alanı 1,3 milyon m²'dir. Projede yer alacak konut tipleri ise 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 dubleks daire şeklindedir. 8 blokta 56 farklı daire tipi ile toplam 1.111 konut, projenin ilk etabını oluşturmaktadır.

Proje dahilinde Türkiye'nin ilk özel metrosu inşa edilerek Vadi İstanbul projesinin içinden geçecek metronun, şehrin metro ağına bağlanması sağlanacaktır (Url-16).



Şekil 5.24 : Vadi İstanbul projesi genel görünüm. (Url-16)

42 Maslak

Konumu: Maslak

Geliştirici: Bay İnşaat

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Haziran, 2014

Arsa Büyüklüğü: 39.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: 42 katlı iki kuleden oluşan projede rezidans, ofis, alışveriş merkezi ve otel fonksiyonları yer almaktadır. Tamamı balkonlu olarak tasarlanan 442 adet rezidansın yanı sıra, her iki kulenin en sūt katlarında yer almak üzere, tavan yüksekliği 8 metre olan 16 adet penthouse bulunmaktadır. Rezidanslar, stüdyo daireler 69 m², 1+1'ler 102-104-109 m², 1,5 +1'ler 136 m², 2+1'ler 114-134-173 m² ve 3,5+1'ler 264 m² olmak üzere 5 tiptir. Proje kapsamında, 42 Fit adı altında spor tesisi, havuz, spa, sauna, duş ve masaj odası yer almaktadır.

20.000 m² kiralanabilir, toplam 32.000 m² brüt alanlı alışveriş merkezi bünyesinde ise açık hava restoran ve bar sokakları, kafeler, ünlü markalar ve butik dükkanlar, sanat galerileri, gösteri merkezi bulunmaktadır. Proje bünyesinde toplam 48.000 m² kiralanabilir alana sahip yatay ofis katları ile alanları 78 m² ile 188 m² arasında değişen 91 adet küçük metrekareli ofis / rezidans konseptli multi office birimleri yer almaktadır. Projedeki bir kulenin ilk 10 katında ise, yaklaşık 20.000 m² büyüklüğünde, 5 yıldızlı 200 odalı bir otel yer alacaktır (Url-17).



Şekil 5.25 : 42 Maslak projesi genel görünüm. (Url-17)

Skyland İstanbul

Konumu: Seyrantepe

Geliştirici: Eroğlu

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Ağustos, 2016

Arsa Büyüklüğü: 46.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Skyland İstanbul projesi, 3 bloklu olmak üzere rezidans, ofis, otel ve AVM kullanımlarından oluşmaktadır.

Projede yer alan konut tipleri, 1+0'lar 61,90 – 77,74 m², 1+1'ler 89 – 106,40 m², 2+1'ler 106,40 - 128,43 m², 3+1'ler 196,38 – 198,02 m², 4+1'ler 321,80 m² olarak planlanmıştır. Dairelere özel akıllı ev teknolojileri, concierge hizmeti ve kapalı otopark hizmeti vardır.

Proje kapsamında yer alan ofis birimleri toplam 100.000 m² olmak üzere, 80 – 1.000 m² arasında değişkenlik göstermektedir. Projedeki beş yıldızlı ve 300 odalı otelin toplam alanı ise 255.000 m²'dir. Otel, bar, restoran, spa ve wellness merkezi ve 550 kişilik konferans salonuyla desteklenecektir. 90.000 m² kiralanabilir alanlı alışveriş merkezi ise toplam 7 katta, sinema, mağazalar, restoranlar ve 3.500 araçlık otoparktan oluşacaktır (Url-21).

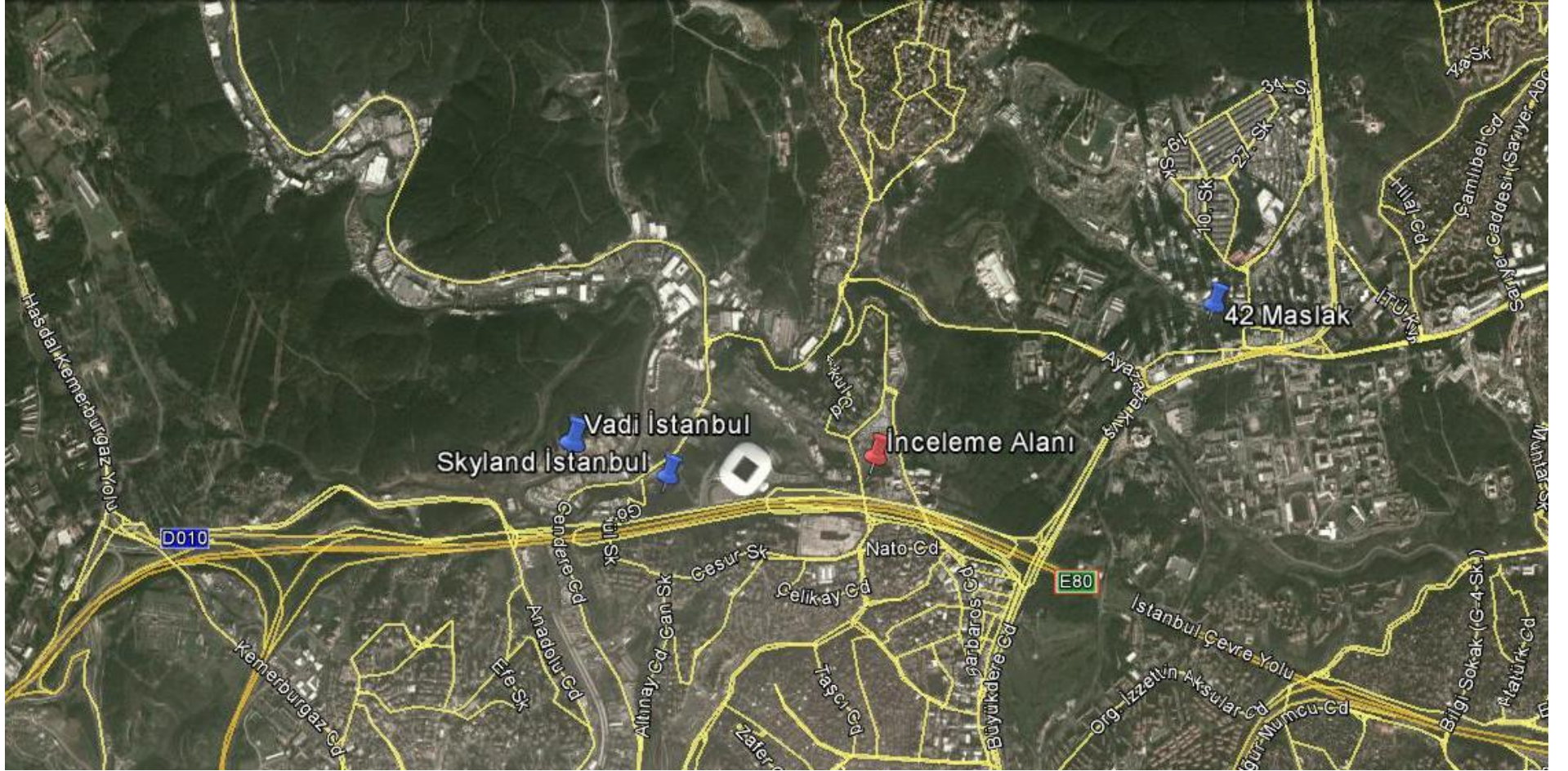


Şekil 5.26 : Skyland İstanbul projesi genel görünüm. (Url-21)

Çizelge 5.11 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli otel projeleri – özet tablo.

Projenin Adı	Bölgesi	Arsa Büyüklüğü (m ²)	Durumu	Tamamlanma Tarihi	Geliştirici Firma	Otel Yıldız Sayısı	Otel Oda Sayısı
Vadi İstanbul	Seyrantepe	424.000	İnşaat	2014 (1. Etap)	Artaş Grup, Aydınli Grup, Keleşoğlu İnşaat Ortak Girişimi	5 ve 4 yıldızlı iki adet otel	Bilinmiyor
42 Maslak	Maslak	39.000	İnşaat	2014	Bay İnşaat	5	200
Skyland İstanbul	Seyrantepe	46.000	İnşaat	2016	Eroğlu	5	300

Seyrantepe ve Maslak bölgesinde yer alan karma kullanımlı projelerde genellikle otel kullanımına da yer verilmiştir. Bölgede yer alacak otellerin 4 ve 5 yıldızlı olacağı öngörülmekte olup, oda sayısının 200 ile 300 arasında değiştiği gözlemlenmiştir.



Şekil 5.27 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli otel projelerinin konumu.

5.4 Perakende Piyasası

Bu bölümde, İstanbul genel perakende piyasası ve örnek olarak seçilen Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan ve perakende kullanımına da sahip olan Skyland İstanbul, Vadi İstanbul, 42 Maslak gibi önemli projeler incelenmiştir.

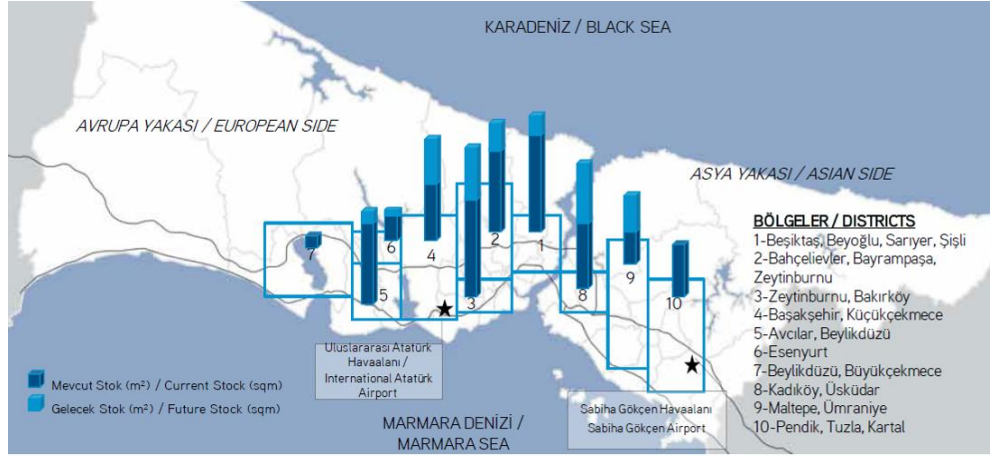
5.4.1 İstanbul genel perakende piyasası

Türkiye’de perakende piyasası organize ve organize olmayan (ana cadde) perakendecilik olarak iki şekilde gelişmektedir. 2004 yılı itibariyle, geleneksel olarak mahalle ölçeğinde ve açık alanlarda gerçekleşen alışveriş alışkanlıkları değişmeye başlamış olup, özellikle büyük şehirlerde alışveriş merkezi sayısı hızla artmıştır. Alışveriş merkezleri tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de önemli bir gayrimenkul yatırımdır. Çeşitli ölçeklerde ve farklı konseptlerde geliştirilen alışveriş merkezleri değişik alternatifler sunması bakımından önem kazanmış olup, kapalı alışveriş merkezleri, sıcak ve soğuk hava koşullarında konfor sağlamasıyla tercih edilirliği yükselmiştir. Modern, yüksek kaliteli ve pek çok seçeneğin bir arada sunulduğu organize perakendeciliğin gelişmesindeki en önemli etkenler; artan harcamalar, banliyö nüfusunun artışı, altyapının güçlendirilmesi, artan araç sahipliği ve batı tarzı ürünlere artan talep olarak sıralanabilir (Kuzeybatı, 2013).

1990’lı yıllarda globalleşme ve gelir düzeylerindeki artışla paralel, İstanbul’da alışveriş merkezi sayısı da artmıştır. Son yıllarda hızlı nüfus artışı ile birlikte tüketici alışkanlıklarının değişmesi, İstanbul’da yeni alışveriş merkezlerini teşvik etmiştir. Bu nedenle geliştiriciler, modern alışveriş merkezi kavramı altında insanların sosyal yaşantısının bir parçası olabilecek mekanlar yaratmaya çalışmaktadırlar.

Türkiye’de alışveriş merkezleri büyük önem taşımaktadır, ancak ana cadde üzerinde yapılan perakendecilik hala baskın durumdadır. Ulusal ve uluslararası birçok marka ile çekim merkezi oluşturmakta olan ana caddelerin büyük perakende markaları tarafından da tercih edildiği görülmektedir. İstanbul’da cadde üzeri perakendeciliğin en gelişmiş olduğu yerler, lüks markalara sahip İstiklal Caddesi, Bağdat Caddesi, Teşvikiye Caddesi ve Abdi İpekçi Caddesi’dir (Kuzeybatı, 2013).

Yaklaşık 13,7 milyon nüfusa sahip İstanbul'da mevcutta 94 adet alışveriş merkezi bulunmakta olup, 2013 yılı sonu itibariyle alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanının 3,5 milyon m²'ye ulaşacağı öngörülmektedir (Colliers,2013).



Şekil 5.28 : Bölgelere göre AVM'lerin mevcutta barındırdıkları kiralanabilir alan ve gelecek stokları. (Colliers,2013)

Colliers tarafından yapılan çalışmaya göre, İstanbul'da yer alan alışveriş merkezleri konum ve hedef kitlesine göre bölgelere ayrılarak incelenmiştir. Buna göre, en fazla stoğa sahip bölgeler, kentte çalışan nüfusun büyük bölümünü barındıran, güçlü ulaşım ağlarına sahip kentin iki yakasındaki MİA'ya yakın olan alanlarda toplanmaktadır (Colliers, 2013).

Çizelge 5.12 : Bölgelere göre İstanbul'da stoğa eklenmesi beklenen perakende projeleri. (Colliers, 2013)

Konum	Bölge No	Bölge Nüfusu	Mevcut Stok		Brüt Kiralanabilir Alan (BKA) m ² /1.000 Kişi	Gelecek Arz	
			AVM Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)		AVM Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)
Avrupa Yakası	1	1.779.297	18	577.262	324	4	107.500
	2	4.436.431	9	446.419	101	3	154.250
	3	1.113.905	13	519.578	466	2	286.000
	4	1.782.030	9	304.325	171	2	254.000
	5	1.278.297	14	463.878	363	1	55.000
	6	553.369	6	113.400	205	1	47.000
	7	329.654	2	74.000	224	0	0
Anadolu Yakası	8	1.673.043	9	318.430	190	3	330.000
	9	2.015.088	5	173.473	86	4	178.000
	10	1.565.538	9	269.410	172	0	0
Toplam			94	3.260.175	245	20	1.411.750

İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 237 m², Türkiye'de 106 m² ve Avrupa'da ise 240 m²'dir. 2014 yılı sonunda, gelecek stok da dikkate alındığında

İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın 329 m²'ye yükseleceği öngörülmektedir (Colliers, 2013).

Yukarıdaki tabloda da görüldüğü gibi, sayıca da en fazla AVM'yi bünyesinde bulunduran Bölge 1 (Beşiktaş, Beyoğlu, Sarıyer, Şişli), Bölge 3 (Zeytinburnu, Bakırköy) ve Bölge 5'te (Avcılar, Beylikdüzü) 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ortalaması İstanbul ve Türkiye genelinden fazlasıyla yüksektir. Avrupa Yakasında yer alan Bölge 2 (Bahçelievler, Barmapaşa, Zeytinburnu) ve Bölge 4 (Başakşehir, Küçükçekmece) ile Anadolu Yakasında yer alan Bölge 8'in (Kadıköy, Üsküdar) 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ortalaması İstanbul ve Türkiye genelinden düşük olmasına rağmen bu bölgelere gelecek yoğun arza dikkat edilmelidir. Genel olarak Anadolu Yakasında yer alan alışveriş merkezlerinin Avrupa Yakasında yer alan alışveriş merkezlerine göre 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan açısından daha düşük olduğu söylenebilmektedir (Colliers, 2013).

5.4.2 Seyrantepe bölgesi perakende projeleri

Seyrantepe bölgesinde mevcutta alışveriş merkezi olmamakla birlikte, geliştirilmekte olan karma kullanımlı projelerde perakende kullanımına da yer verilmektedir.

Seyrantepe yakınında yer alan ve ofis yoğunluğu fazla olan Maslak bölgesinde, tek prestijli AVM projesi İstinye Park'tır. Maslak bölgesinin iç kesimlerinde yer alan Doğuş Power Center, yalnızca bölge için ihtiyaçların karşılanabileceği bir perakende alanı olmuş ve bunun ötesine geçememiştir.

Kağıthane bölgesinde ise, yeni geliştirilen prestijli ofis binalarının altında toptan perakendeciliğin örnekleri olan Metro ve Bauhaus gibi markalar yer almakta ve Sur Yapı tarafından geliştirilen Axis İstanbul projesinin dışında bölgede AVM yer almamaktadır. Bölgedeki ulaşım ve altyapı problemlerinin çözülmesiyle bölgedeki AVM projelerinin sayısının artacağı ve buna bağlı olarak da kira rakamlarının düşme eğiliminde olacağı düşünülmektedir.

- Seyrantepe ve Yakın Çevresinde Yer Alan Önemli AVM Projeleri

Skyland İstanbul

Konumu: Seyrantepe

Geliştirici: Eroğlu

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Ağustos, 2016

Arsa Büyüklüğü: 46.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Skyland İstanbul projesi, 3 bloklu olmak üzere rezidans, ofis, otel ve AVM kullanımlarından oluşmaktadır.

Projede yer alan konut tipleri, 1+0'lar 61,90 – 77,74 m², 1+1'ler 89 – 106,40 m², 2+1'ler 106,40 - 128,43 m², 3+1'ler 196,38 – 198,02 m², 4+1'ler 321,80 m² olarak planlanmıştır. Dairelere özel akıllı ev teknolojileri, concierge hizmeti ve kapalı otopark hizmeti vardır.

Proje kapsamında yer alan ofis birimleri toplam 100.000 m² olmak üzere, 80 – 1.000 m² arasında değişkenlik göstermektedir. Projedeki beş yıldızlı ve 300 odalı otelin toplam alanı ise 255.000 m²'dir. Otel, bar, restoran, spa ve wellness merkezi ve 550 kişilik konferans salonuyla desteklenecektir. 90.000 m² kiralanabilir alanlı alışveriş merkezi ise toplam 7 katta, sinema, mağazalar, restoranlar ve 3.500 araçlık otoparktan oluşacaktır (Url-21).



Şekil 5.29 : Skyland İstanbul projesi genel görünüm. (Url-21)

Vadi İstanbul

Konumu: Seyrantepe

Geliştirici: Artaş Grup, Aydınli Grup, Keleşoğlu İnşaat Ortak Girişimi

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Kasım 2014 (1. Etap)

Arsa Büyüklüğü: 424.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: Proje kapsamında 3.000 adet konut, 65.000 m² büyüklüğünde alışveriş merkezi, 760 metre uzunluğundaki cadde üzerinde yer alan toplam 29.000 m² cadde mağazaları, restoranlar, 240.000 m² ofis alanı ile 36.000 m² ve 16.500 m² alanlara sahip 5 ve 4 yıldızlı otellerin yer alması planlanmaktadır.

3 etapta tamamlanması öngörülen projenin toplam inşaat alanı 1,3 milyon m²'dir. Projede yer alacak konut tipleri ise 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 dubleks daire şeklindedir. 8 blokta 56 farklı daire tipi ile toplam 1.111 konut, projenin ilk etabını oluşturmaktadır.

Proje dahilinde Türkiye'nin ilk özel metrosu inşa edilerek Vadi İstanbul projesinin içinden geçecek metronun, şehrin metro ağına bağlanması sağlanacaktır (Url-16).



Şekil 5.30 : Vadi İstanbul projesi genel görünüm. (Url-16).

42 Maslak

Konumu: Maslak

Geliştirici: Bay İnşaat

Durumu: İnşaat Halinde

Tamamlanma Tarihi: Haziran, 2014

Arsa Büyüklüğü: 39.000 m²

Proje Tipolojisi ve Genel Özellikleri: 42 katlı iki kuleden oluşan projede rezidans, ofis, alışveriş merkezi ve otel fonksiyonları yer almaktadır. Tamamı balkonlu olarak tasarlanan 442 adet rezidansın yanı sıra, her iki kulenin en süt katlarında yer almak üzere, tavan yüksekliği 8 metre olan 16 adet penthouse bulunmaktadır. Rezidanslar, stüdyo daireler 69 m², 1+1'ler 102-104-109 m², 1,5 +1'ler 136 m², 2+1'ler 114-134-173 m² ve 3,5+1'ler 264 m² olmak üzere 5 tiptir. Proje kapsamında, 42 Fit adı altında spor tesisi, havuz, spa, sauna, duş ve masaj odası yer almaktadır.

20.000 m² kiralanabilir, toplam 32.000 m² brüt alanlı alışveriş merkezi bünyesinde ise açık hava restoran ve bar sokakları, kafeler, ünlü markalar ve butik dükkanlar, sanat galerileri, gösteri merkezi bulunmaktadır. Proje bünyesinde toplam 48.000 m² kiralanabilir alana sahip yatay ofis katları ile alanları 78 m² ile 188 m² arasında değişen 91 adet küçük metrekareli ofis / rezidans konseptli multi office birimleri yer almaktadır. Projedeki bir kulenin ilk 10 katında ise, yaklaşık 20.000 m² büyüklüğünde, 5 yıldızlı 200 odalı bir otel yer alacaktır (Url-17).

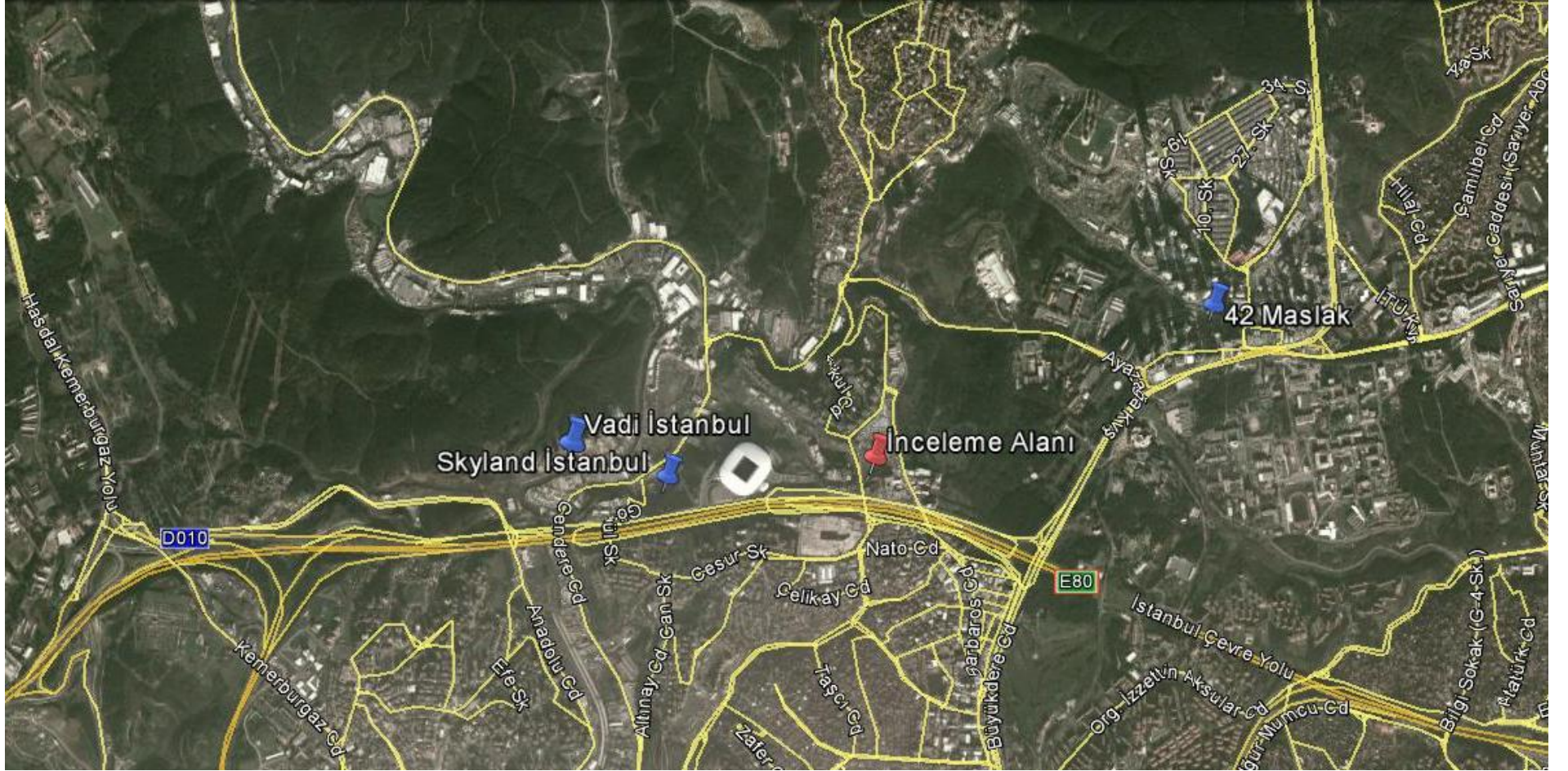


Şekil 5.31 : 42 Maslak projesi genel görünüm. (Url-17)

Çizelge 5.13 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli perakende projeleri – özet tablo.

Projenin Adı	Bölgesi	Arsa Büyüklüğü (m ²)	Durumu	Tamamlanma Tarihi	Geliştirici Firma	Perakende Kiralanabilir Alan (m ²)
Skyland İstanbul	Seyrantepe	46.000	İnşaat	2016	Eroğlu	90.000
Vadi İstanbul	Seyrantepe	424.000	İnşaat	2014 (1. Etap)	Artaş Grup, Aydınli Grup, Keleşoğlu İnşaat Ortak Girişimi	94.000
42 Maslak	Maslak	39.000	İnşaat	2014	Bay İnşaat	20.000

Maslak ve Seyrantepe bölgelerinde yer alan karma kullanımlı projelerin zemin katları perakende kullanımına ayrılmak üzere tasarlanmıştır. Seyrantepe bölgesinde yer alan projelerin çarşı kullanımlarının ortalama 90.000 m² kiralanabilir alana sahip olması, Maslak'ta yer alan projenin ise 20.000 m² kiralanabilir alanlı olması öngörülmektedir.



Şekil 5.32 : Seyrantepe ve yakın çevresinde yer alan önemli perakende projelerinin konumu.

6. SEYRANTEPE’DE KARMA KULLANIMLI YATIRIM ANALİZİ

Tez kapsamında, güncel veriler ve piyasa analizleri doğrultusunda, seçilen inceleme alanı olan Seyrantepe bölgesinde karma kullanımlı bir gayrimenkul projesi önerilmiş ve en etkin ve verimli kullanım analizi çalışması yapılmıştır. Bu başlık altında öncelikle, inceleme alanının yer aldığı Sarıyer ilçesi ve Seyrantepe bölgesi ile ilgili genel verilere yer verilmiş olup, daha sonraki bölümde inceleme alanının konumu, imar durumu üzerinde durulmuştur. Son bölümde ise, inceleme alanında geliştirilmesi planlanan karma kullanımlı proje için iki alternatif belirlenerek, en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmıştır.

6.1 Sarıyer İlçesi ve Seyrantepe ile İlgili Genel Bilgiler

İstanbul ilinde Avrupa yakasının kuzeyinde konumlanan Sarıyer ilçesi, kuzey istikametinde Karadeniz, batı istikametinde Eyüp, güney istikametinde Beşiktaş ve Şişli ilçeleri ile çevrilidir. Sarıyer ilçesi, Çatalca Yarımadası’nın en doğu kesiminde yer alan sırtın İstanbul Boğazı’na ve kuzeyde Karadeniz’e doğru alçalmakta olan bölümlerinden oluşmaktadır (Url-26).

İlçenin Karadeniz ve İstanbul Boğazı’na kıyısı vardır. Yerleşim sahil boyunca uzanmakta olup, sahil sınırı Aşiyan’dan başlayıp Karadeniz kıyılarına kadar devam eder. Mücavir ve yoğun yerleşik alan toplamı 14,600 hektar olan Sarıyer’de yer alan ve Boğaz’da Rumelihisarı’ndan başlayıp sınır boyunca dizilen Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Büyükdere ilçenin önemli semtleri arasında sayılmaktadır (Url-26).



Şekil 6.1 : Sarıyer ilçesinin, İstanbul ili içindeki konumu. (Url-27)

16. ve 17. yüzyılda Boğaz kıyısında küçük köyler gelişmeye başlamış olup, Sarıyer, Yeniköy ve Rumeli Hisarı gelişmiş birer köy haline gelmiştir. 18. yüzyılda ise kıyılarında saraya yakın kişilere ait yalılar belirmiştir. Bugünkü Sarıyer ilçe sınırları içindeki yerleşimler, Cumhuriyet döneminde hala gelişmemiş köyler biçimindedir. 1930 yılında yapılan bir yönetsel düzenleme ile birlikte, bugünkü Sarıyer ilçesi ve ilçe merkezinde Sarıyer Belediyesi kurulmuştur. 1960'lı yıllara kadar Boğaz kıyısında yer alan semtler genellikle yaz aylarında tercih edilen sayfiye yeri niteliği taşımaktadır. Her semtte bir iskelenin yer alması ve zamanla vapur seferlerinin sıklaşması kıyı semtlerinin gelişmesini hızlandırmıştır. Daha sonra ise Maslak üzerinden gelen Büyükdere Caddesi'nin yapılması ve kıyıyı izleyen sahil yolunun genişletilmesi karayolu ulaşımını güçlendirerek mevcut semtlerin gelişmesi ve bu semtler arasındaki boş alanların yerleşime açılması sürecini başlatmıştır. Kıyı kesimlerinde üst gelir gruplarına hitap eden konut ve yalılar yer almaktayken, bölgenin yamaçlarında gecekondu mahalleleri oluşmaya başlamıştır. 1980'li yılların sonunda, bölge hem İstanbul şehir merkezine yakın olmak isteyen hem de doğaya yakın olmak isteyen üst gelir grubunun yerleşmeye başlaması ile gelişmiş ve daha güzel bir görünüme kavuşmuştur (Url-25).

1980'li yıllarda Şişli ilçesi bütünüyle kentsel alan içine katılmış ve Kağıthane ve Ayazağa köy statüsünden çıkarılmıştır. 1987 yılında Kağıthane'nin ilçe olarak ilan edilmesi, Şişli ilçesinin coğrafi alanının ikiye ayrılmasına neden olmuştur. Kuzeyinde yer alan Ayazağa bölümü, askeri ve sanayi alanları ile düşük nüfus

yoğunluğu nedeniyle güneyde yer alan Şişli bölümüne göre farklılıklar taşımaktadır. 1990 ve 2000'lerde Büyükdere Caddesi ticari aksının önemi, üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve ofis binaları ile bir hayli artmıştır ve Şişli ilçesi İstanbul'un en önemli ticari merkezlerinden biri haline gelmiştir. 2012 yılında yapılan idari düzenleme sonucu, Şişli ilçesine bağlı ve kuzeyinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Şişli'den ayrılarak Sarıyer ilçesine dahil edilmiştir (Url-25).

Günümüzde Sarıyer, sahilde yalılar, villalar, siteler, tepelerde gecekondular ve ilçenin kuzeyinde modern köylerden oluşmaktadır. Sarıyer, bir ilçe belediyesi, 27 mahalle ve 8 köyden meydana gelir (Url-26).

2007 yılında yapılan nüfus sayımına göre ilçenin nüfusu 276.407, 2010 yılında yapılan nüfus sayımına göre 280.802'dir. Her iki nüfus sayımında da ilçedeki nüfusun yaklaşık %10'unun köylerde yaşadığı tespit edilmiştir (Url-26).

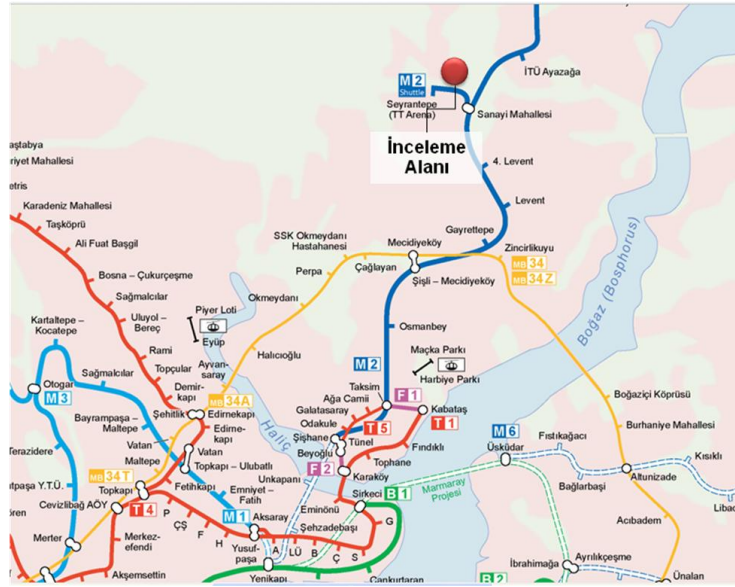
Sarıyer İlçesi'nin nüfusu, 2011 yılı ADNKS verilerine göre ise 287.309'dur. Bu nüfusun yaklaşık yüzde 11'i kırsal alanda yaşamaktadır (Url-25).

6.2 Proje Alanı ve Yakın Çevre Analizi

Bu bölümde, daha önceki bölümlerde yer alan karma kullanımlı proje tanımları ve çeşitli sektörleri içeren gayrimenkul piyasası analizleri doğrultusunda örnek olarak seçilen Seyrantepe'de karma kullanımlı bir proje yatırım analizi çalışması yapılmıştır.

6.2.1 Proje alanının konumu ve ulaşılabilirliği

Sarıyer İlçesi, Seyrantepe semti, Huzur mahallesinde yer alan mülk, TEM otoyolu üzerinde yer alması sebebi ile ulaşılabilirliği yüksek konumdadır. Konu mülkün bulunduğu bölge yeni yerleşim merkezlerinden biri olmakla beraber, genellikle sanayi işletmelerinin yer aldığı bir bölgedir. Yeni yerleşim bölgesi olmasından dolayı, yakın çevresinde proje halinde ve inşa edilmekte olan pek çok gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Yakın çevrede yaşanan bu hareketliliğin ilerleyen yıllarda bölgesine değer kazandıracağı düşünülmektedir.



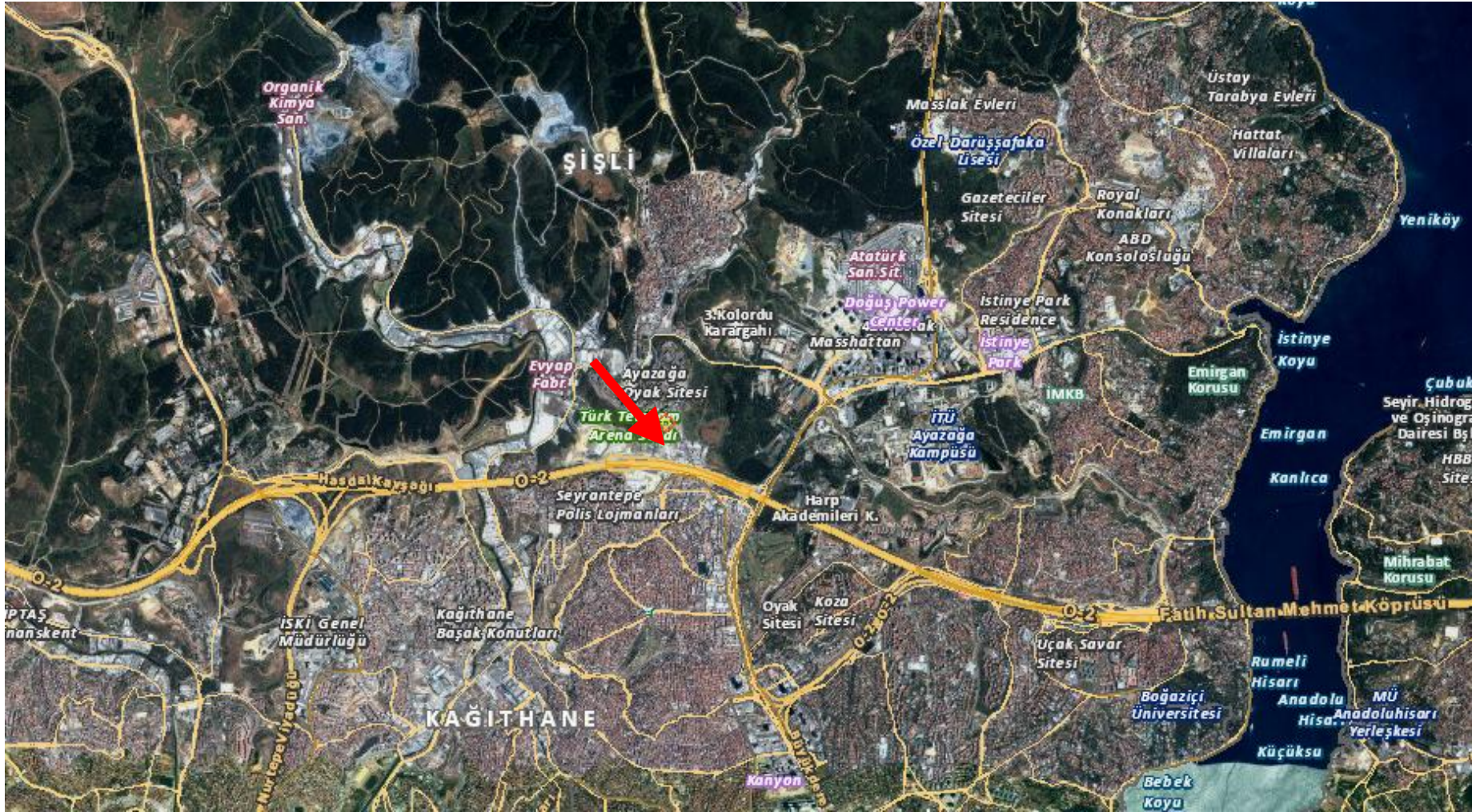
Konu plana göre, örnek alanın güncel imar durumu koşulları aşağıdaki gibidir:

- Kullanım: Ticaret + Konut
- Hmax : Serbest
- İnşaat nizamı: Ayrık
- Emsal: 2,00
- Bina Derinliği: Avan Proje
- Ön Bahçe Mesafesi: Avan Proje
- Yan Bahçe Mesafesi: Avan Proje
- Arka Bahçe Mesafesi: Avan Proje

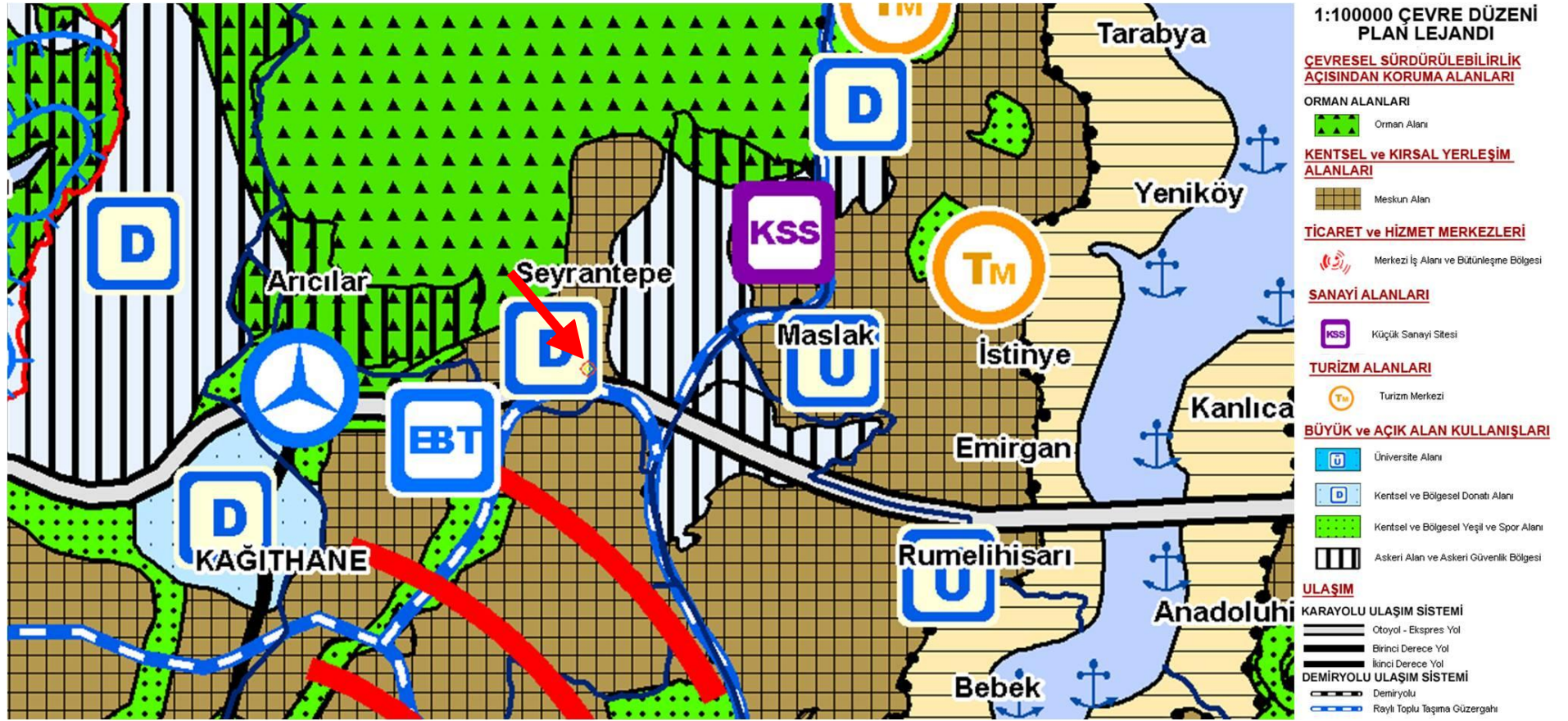


Şekil 6.4 : Örnek alanın imar planı. (Şişli Belediyesi, 2013)

Konu alanın 1/1000 ölçekli 15.02.1979 onanlı Mahrukatçılar Sitesi Mevzii İmar Planı kapsamında, tip projeye göre H:6,50 m. Büro, H:5,50 – H:3,50 m. Kapalı depo ve kamyon park sirkülasyon alanı yapılaşma koşulları olmak üzere odun depolama sahaları ile yol, yeşil saha ve açık otopark olarak belirlendiği bilinmektedir.



Şekil 6.5 : İnceleme alanının uydu fotoğrafındaki konumu.



Şekil 6.6 : İnceleme alanının 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'ndaki konumu.

İnceleme alanı, 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alan" ve "Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı" kapsamında yer almaktadır. İnceleme alanının yakın çevresi "Orman Alanı", "Meskun Alan" ve "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" olarak planlanmıştır.

6.3 İnceleme Alanında Karma Kullanım Proje Bileşenleri

Tez kapsamında, inceleme alanında, yapılan piyasa araştırması göz önüne alınarak iki alternatif doğrultusunda karma kullanımlı proje geliştirilmiştir. Ana işlevler olarak rezidans, otel ve perakende kullanımlarına yer verilmiş olup, inceleme alanının bulunduğu bölgenin ofis bölgesi olmaması nedeniyle ofis kullanımının sadece ilk alternatifte yer alacağı varsayılmıştır.

Karma kullanımlı projede yer alan kullanımların proje içindeki dağılımı, inceleme alanının bulunduğu bölgenin gayrimenkul stoğunun mevcut durumu, bölgenin ihtiyacı ve genel piyasa koşulları doğrultusunda belirlenmiştir.

Proje geliştirilirken, inceleme alanının mevcut imar durumu da göz önüne alınmıştır. İmar durumuna göre inceleme alanında geliştirilecek projenin emsale dahil inşaat alanı 48.656 m²'dir. Aydınlık, şaft, asansör ve merdiven boşlukları, kat koridorları ve sahanlıkları vb. emsale dahil olmayan ortak kullanım alanlarının %15 oranında olduğu ve projenin toplamda zemin üstü toplam inşaat alanının 55.955 m² olacağı öngörülmüştür.

Çizelge 6.1 : İmar durumuna göre inceleme alanının inşaat alanı.

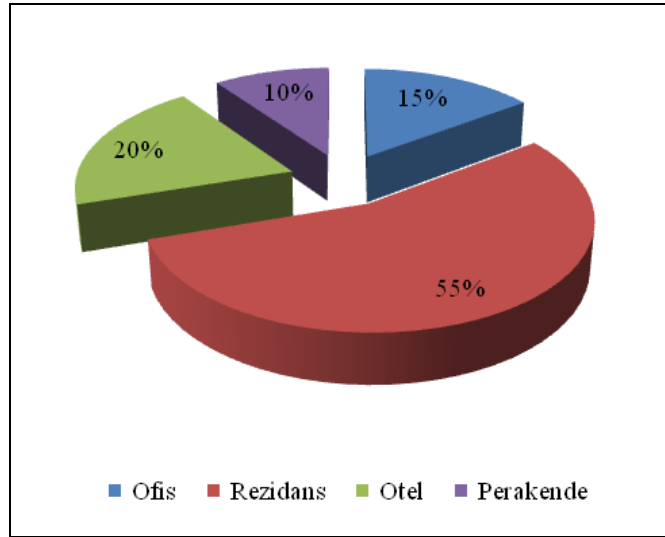
İmar Durumu	
Kullanım	Konut + Ticaret
Hmax	Serbest
Emsal	2,00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	48.656
Artı İnşaat Hakkı* (%)	15%
Artı İnşaat Hakkı* (m ²)	7.298
Zemin Üstü Toplam İnşaat Alanı (m ²)	55.955

*Aydınlık, şaft, asansör ve merdiven boşlukları, kat koridorları ve sahanlıkları vb. ortak kullanım alanlarını içermektedir.

Projenin fonksiyon dağılımı 2 alternatif şeklinde aşağıdaki gibi kabul edilmiştir.

Çizelge 6.2 : Fonksiyon dağılımı - Alternatif 1.

Fonksiyon	Oran	Alan (m ²)
Ofis	15%	8.393
Rezidans	55%	30.775
Otel	20%	11.191
Perakende	10%	5.595
Toplam	100%	55.955



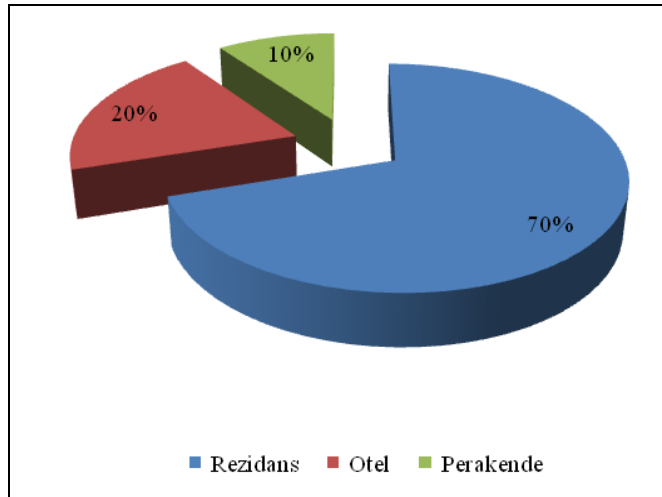
Şekil 6.7 : Fonksiyon dağılımı – Alternatif 1.

1. alternatifte, ofis, rezidans, otel ve perakende kullanımlarına yer verilerek karma kullanımlı bir proje geliştirileceği kabul edilmiştir. Ofis, rezidans ve otel fonksiyonlarının ayrı kulelerde yer aldığı ve zemin katında, projedeki kullanımlara ve projenin yakın çevresine hizmet edecek perakende kullanımının olacağı bu alternatifte, otel kullanımı için bölgedeki 200 ile 300 oda arasında değişen otel projelerine alternatif olabilecek şekilde 160 odalı bir otel yapılacağı varsayılmıştır. Bu nedenle otel kullanımı, projenin toplam alan dağılımında %20’lik bir paya sahip olacak şekilde öngörülmüştür. Perakende kullanımının yalnızca projeye ve yakın çevresine yönelik bir kullanım olacağı düşünülerek, bölgedeki 90.000 m²’lik AVM projelerine kıyasla küçük bir alan yaratılmak istenmiş ve projenin toplam alan dağılımında %10’luk bir pay verilmiştir. Bölgenin ofis bölgesi olmaması nedeniyle ofis kullanımı aza indirgenmiş ve projenin toplam alanının %15’inin ofis olacağı

varsayılmıştır. Rezidans kullanımı ise %55’lik oranla ilk sırada yer almaktadır. Bunun nedeni inceleme alanının bulunduğu bölgenin yeni gelişmekte olan bir bölge olması ve emsal teşkil eden diğer karma kullanımlı projelerinde önemli bir kısmını rezidans kullanımının oluşturmasıdır.

Çizelge 6.3 : Fonksiyon dağılımı - Alternatif 2.

Fonksiyon	Oran	Alan (m ²)
Rezidans	70%	39.168
Otel	20%	11.191
Perakende	10%	5.595
Toplam	100%	55.955



Şekil 6.8 : Fonksiyon dağılımı – Alternatif 2.

2. alternatifte ise, inceleme alanının yer aldığı bölgenin ofis bölgesi olmamasından dolayı ilk alternatifte 8.393 m² alanlı ofis kullanımına yer verilmemiş olup, 1. Alternatifte yer alan %15’lik oran da rezidans kullanımına dahil edilerek proje geliştirilmiştir. Otel ve perakende fonksiyonlarının alanları ve dağılımları her iki alternatifte de aynıdır. Rezidans kullanımı ise 1. Alternatifte 30.775 m² olarak öngörülmüşken, 2. Alternatifte ofis alanının da rezidans kullanımına dahil edilmesiyle birlikte 39.168 m² olarak öngörülmüştür.

6.4 İnceleme Alanında En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Piyasadaki güncel inşaat maliyetleri ve projenin potansiyel gelirleri göz önünde bulundurularak, tez kapsamında 3. bölümde yer alan karma kullanımlı yatırımların analiz teknikleri ile inceleme alanı için bir en etkin ve verimli kullanım analizi çalışması yapılmıştır. Bunun için öncelikle inceleme alanında geliştirilecek karma kullanımlı projedeki kullanımlara karar verilerek iki alternatif oluşturulmuştur. Bu iki alternatif için piyasa araştırması yapılmış ve emsal karşılaştırma yöntemi ile inceleme alanında geliştirilecek kullanımların satış/ kira fiyatlarına karar verilmiştir. Güncel maliyet fiyatları ile giderlerin de öngörülmesinin ardından en etkin ve verimli kullanım analizi için nakit akış tabloları hazırlanmıştır. Son olarak, iskonto edilen nakit akış analizlerinden iki alternatif proje için net bugünkü değerleri hesaplanmış ve net bugünkü değeri fazla olan, dolayısıyla daha karlı olan proje tespit edilmiştir.

6.4.1 Ofis fonksiyonu gelir ve giderleri

İnceleme alanının yer aldığı Seyrantepe bölgesinin henüz yeni gelişmekte olan bir bölge olması ve MİA içerisinde yer almaması gibi nedenlerden dolayı, geliştirilen proje içindeki A sınıfı ofis kullanımı ilk alternatifte %15 olarak alınmış olup, 2. alternatifte ofis kullanımına yer verilmemiştir.

1. alternatif için, brüt ofis alanı 8.393 m^2 olmak üzere, kiralanabilir ofis alanı 7.974 m^2 olarak kabul edilmiştir. Ofis birim kira değeri, emsal ofis kira değerleri ve bölge geneli göz önüne alınarak $23 \text{ ABD } \$/\text{m}^2/\text{ay}$ olarak varsayılmış olup, kira değerinin her yıl kabul edilen %5 yıllık kira artış oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofis kullanımında otopark ihtiyacı her 50 m^2 kiralanabilir alan için 1 otopark olacak şekilde, İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne uygun olarak hesaplanmıştır. Otopark alanı ise, her araç için 30 m^2 alanlı olacak şekilde varsayılmıştır. Buna göre 1. alternatifte, sadece ofis kullanımı için 168 araçlık, 5.036 m^2 otopark alanına ihtiyaç vardır.

Ofis kullanımı için birim inşaat maliyeti, genel piyasa koşulları doğrultusunda $700 \text{ ABD } \$/\text{m}^2$, otopark kullanımı için ise birim inşaat maliyeti $200 \text{ ABD } \$/\text{m}^2$ olarak öngörülmüştür. Ofis inşaat maliyetinin %70'ini üstyapı inşaat maliyetinin oluşturduğu öngörülmüştür. Altyapı inşaat maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu, telekom gibi altyapıları içermekte olup, ofis inşaat maliyetinin %13'ü ve otopark için öngörülen toplam otopark maliyetinden oluşmaktadır. Ofis inşaat

maliyetinin %13,5'i harçlar, tasarım, peyzaj ve danışmanlık maliyetine ve %3,5'i öngörülemeyen giderler olarak belirlenmiştir.

Ofis inşaatında, altyapı inşaatının 2014 – 2016 yılları arasında sırasıyla %60, %30 ve %10 oranında, üstyapı inşaatının ise 2015 ve 2016 yıllarında %60 ve %40 olmak üzere gerçekleşeceği ve projenin 2016 yılı sonu itibariyle tamamlanacağı varsayılmıştır.

Ofis alanlarının doluluk oranının, inceleme alanının yer aldığı bölgenin yeni gelişmekte olan bir bölge olması ve MİA kapsamında yer alamaması nedenlerinden ötürü, ilk yıl olan 2017 yılında %40 ile başlayarak, ilerleyen yıllarda %90 oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür.

Ofis kullanımında, pazarlama maliyeti %6, yönetim maliyeti %3, geliştirme maliyeti % 4, enflasyon oranı %3 ve işletme gideri 6 ABD \$/m²/ay olarak kabul edilmiştir. Hesaplamalarda kapitalizasyon oranı %7,25 ve iskonto oranı %10,5 olarak kullanılmıştır.

Sonuç olarak, yukarıda bahsedilen kabuller doğrultusunda, 1. alternatifte yer alan ofis kullanımı için hesaplanan net bugünkü değer 17.595.806 ABD \$'dır.

Çizelge 6.4 : Ofis gelir ve giderleri için kabuller (Alternatif 1).

Brüt Ofis Alanı (m ²)	8.393
Kiralanabilir Ofis Alanı (m ²)	7.974
Ofis Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	700
Ofis İnşaat Maliyeti (ABD \$)	5.875.255
Otopark İhtiyacı (Her 50 m ² için 1 Adet)	168
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	5.036
Otopark Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	200
Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	1.007.187
Üstyapı İnşaat Maliyeti Oranı	70,0%
Altyapı İnşaat Maliyeti Oranı	13,0%
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık Maliyet Oranı	13,5%
Öngörülemeyen Giderler Oranı	3,5%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)	4.112.679
Altyapı ve Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	1.770.970
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık Maliyet (ABD \$)	793.159
Öngörülemeyen Giderler (ABD \$)	205.634
Pazarlama Maliyeti (%)	6%
Yönetim Maliyeti (%)	3%
Geliştirme Maliyeti Oranı (%)	4%

İşletme Gideri (ABD \$/m ² /ay)	6
Enflasyon Oranı (%)	3%
Ofis Birim Kira Geliri (ABD \$/m ² /ay)	23
Ofis İlk Yıl Kira Geliri (2014) (ABD \$)	2.200.703
Yıllık Kira Artış Oranı (%)	5%
Kapitalizasyon Oranı (%)	7,25%
İskonto Oranı (%)	10,50%

Çizelge 6.5 : Ofis gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 1).

Yıl	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Üstyapı İnşaat Yüzdesi (%)		60%	40%										
Üstyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)		-2.541.636	-1.745.256										
Altyapı İnşaat Yüzdesi (%)	60%	30%	10%										
Altyapı ve Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	-1.062.582	-547.230	-187.882										
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık (ABD \$)	-264.386	-272.318	-280.488										
Öngörülemeyen Giderler (ABD \$)	-68.545	-70.601	-72.719										
Ara Toplam (ABD \$)	-1.395.513	-3.431.784	-2.286.345										
Geliştirme Maliyeti (ABD \$)	-55.821	-137.271	-91.454										
Ara Toplam (ABD \$)	-1.451.334	-3.569.056	-2.377.799										
Pazarlama Maliyeti (ABD \$)				-61.142	-24.075	-16.852	-17.695	-18.580	-9.754				
Yönetim Maliyeti (ABD \$)				-30.571	-44.137	-54.770	-66.356	-78.964	-87.789	-92.178	-96.787	-101.627	-106.708
İşletme Maliyeti (ABD \$)			-641.115	-396.209	-306.071	-245.197	-180.395	-111.484	-76.552	-78.849	-81.214	-83.651	-86.160
Ara Toplam (ABD \$)			-641.115	-487.922	-374.283	-316.819	-264.446	-209.027	-174.096	-171.027	-178.002	-185.278	-192.868
Giderler Toplamı (ABD \$)	-1.451.334	-3.569.056	-3.018.914	-487.922	-374.283	-316.819	-264.446	-209.027	-174.096	-171.027	-178.002	-185.278	-192.868
Doluluk Oranı (%)				40%	55%	65%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%
Kira Geliri (ABD \$)				1.019.035	1.471.232	1.825.666	2.211.864	2.632.118	2.926.296	3.072.611	3.226.242	3.387.554	3.556.931
Satış Geliri (ABD \$)													49.061.124
Gelirler Toplamı (ABD \$)				1.019.035	1.471.232	1.825.666	2.211.864	2.632.118	2.926.296	3.072.611	3.226.242	3.387.554	52.618.056
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	-1.451.334	-3.569.056	-3.018.914	531.113	1.096.949	1.508.846	1.947.418	2.423.091	2.752.201	2.901.584	3.048.240	3.202.276	52.425.187
Ofis Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 1)													17.595.806

6.4.2 Rezidans fonksiyonu gelir ve giderleri

İnceleme alanının yer aldığı Seyrantepe bölgesindeki projeler ve gelişmeler doğrultusunda, geliştirilen projedeki rezidans kullanımı 1. alternatifte %55, 2. Alternatifte ise %70 olarak alınmıştır.

1. alternatif için, satılabilir rezidans alanı 30.775 m², 2. alternatif için ise satılabilir rezidans alanı 39.168 m² olarak kabul edilmiştir. Rezidans birim satış değeri her iki alternatif için de 3.300 ABD \$/m² olarak varsayılmış olup, satış değerinin her yıl kabul edilen %4 yıllık artış oranında artacağı varsayılmıştır.

Rezidans kullanımında otopark ihtiyacı her daire için 2 otopark olacak şekilde hesaplanmıştır. Otopark alanı ise, her araç için 30 m² alanlı olacak şekilde varsayılmıştır. Buna göre 1. alternatifte, sadece rezidans kullanımı için 769 araçlık, 23.081 m² otopark alanına, 2. alternatifte, sadece rezidans kullanımı için 979 araçlık, 29.376 m² otopark alanına ihtiyaç vardır.

Her iki alternatifte, rezidans kullanımı için birim inşaat maliyeti, genel piyasa koşulları doğrultusunda 850 ABD \$/m², otopark kullanımı için ise birim inşaat maliyeti 200 ABD \$/m² olarak öngörülmüştür. Rezidans inşaat maliyetinin %70'ini üstyapı inşaat maliyetinin oluşturduğu öngörülmüştür. Altyapı inşaat maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu, telekom gibi altyapıları içermekte olup, rezidans inşaat maliyetinin %13'ü ve otopark için öngörülen toplam otopark maliyetinden oluşmaktadır. Rezidans inşaat maliyetinin %13,5'i harçlar, tasarım, peyzaj ve danışmanlık maliyetine ve %3,5'i öngörülemeyen giderler olarak belirlenmiştir.

Her iki alternatif için, rezidans inşaatında, altyapı inşaatının 2014 – 2016 yılları arasında sırasıyla %60, %30 ve %10 oranında, üstyapı inşaatının ise 2015 ve 2016 yıllarında %60 ve %40 olmak üzere gerçekleşeceği ve projenin 2016 yılı sonu itibariyle tamamlanacağı varsayılmıştır.

1. alternatifte, toplam sayısı 385 olan dairelerin 2015 – 2018 yılları arasında, sırayla %10, %25, %30 ve %35 oranında satılacağı, 2. alternatifte ise toplam sayısı 490 olan dairelerin 2015 – 2019 yılları arasında, sırayla %5, %20, %30, %35 ve %10 oranında satılacağı öngörülmüştür.

Her iki alternatifte de rezidans kullanımında, pazarlama maliyeti %2, geliştirme maliyeti %4, ve enflasyon oranı %3 olarak kabul edilmiştir. Hesaplamalarda iskonto oranı %10,5 olarak kullanılmıştır.

Sonuç olarak, yukarıda bahsedilen kabuller doğrultusunda, 1. alternatifte yer alan rezidans kullanımı için hesaplanan net bugünkü değer 44.429.795 ABD \$ ve 2. alternatifte yer alan rezidans kullanımı için hesaplanan net bugünkü değer 68.498.270 ABD \$'dır.

Çizelge 6.6 : Rezidans gelir ve giderleri için kabuller (Alternatif 1).

Brüt Rezidans Alanı (m ²)	30.775
Satılabilir Rezidans Alanı (m ²)	30.775
Ortalama Rezidans Alanı (m ²)	80
Rezidans Adedi	385
Rezidans Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	850
Rezidans İnşaat Maliyeti (ABD \$)	26.158.876
Otopark İhtiyacı (Her Daire İçin 2 Adet)	769
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	23.081
Otopark Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	200
Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	4.616.272
Üstyapı İnşaat Maliyeti Oranı	70,00%
Altyapı İnşaat Maliyeti Oranı	13,00%
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık Maliyet Oranı	13,50%
Öngörülemeyen Giderler Oranı	3,50%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)	18.311.213
Altyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)	8.016.926
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık Maliyet (ABD \$)	3.531.448
Öngörülemeyen Giderler (ABD \$)	915.561
Pazarlama Maliyeti (%)	2%
Geliştirme Maliyeti Oranı (%)	4%
Enflasyon Oranı (%)	3%
Rezidans Birim Satış Geliri (ABD \$/m ²)	3.300
Toplam Satış Geliri (ABD \$)	101.557.987
Yıllık Artış Oranı (%)	4%
İskonto Oranı (%)	10,50%

Çizelge 6.7 : Rezidans gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 1).

Yıl	2014	2015	2016	2017	2018
Üstyapı İnşaat Yüzdesi (%)		60%	40%		
Üstyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)		-11.316.330	-7.770.546		
Altyapı İnşaat Yüzdesi (%)	60%	30%	10%		
Altyapı ve Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	-4.810.156	-2.477.230	-850.516		
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık (ABD \$)	-1.177.149	-1.212.464	-1.248.838		
Öngörülemeyen Giderler (ABD \$)	-305.187	-314.342	-323.773		
Ara Toplam (ABD \$)	-6.292.492	-15.320.366	-10.193.673		
Geliştirme Maliyeti (ABD \$)	-251.700	-612.815	-407.747		
Ara Toplam (ABD \$)	-6.544.192	-15.933.181	-10.601.419		
Pazarlama Maliyeti (ABD \$)		-211.241	-549.226	-685.434	-831.659
Giderler Toplamı (ABD \$)	-6.544.192	-16.144.421	-11.150.645	-685.434	-831.659
Satış Oranı (%)		10%	25%	30%	35%
Satış Geliri (ABD \$)		10.562.031	27.461.280	34.271.677	41.582.968
Gelirler Toplamı (ABD \$)			27.461.280	34.271.677	41.582.968
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	-6.544.192	-16.144.421	16.310.635	33.586.244	40.751.309
Rezidans Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 1)					44.429.795

Çizelge 6.8 : Rezidans gelir ve giderleri için kabuller (Alternatif 2).

Brüt Rezidans Alanı (m ²)	39.168
Satılabilir Rezidans Alanı (m ²)	39.168
Ortalama Rezidans Alanı	80
Rezidans Adedi	490
Rezidans Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	850
Rezidans İnşaat Maliyeti (ABD \$)	33.293.114
Otopark İhtiyacı (Her Daire İçin 2 Adet)	979
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	29.376
Otopark Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	200
Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	5.875.255
Üstyapı İnşaat Maliyeti Oranı	70%
Altyapı İnşaat Maliyeti Oranı	13%
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık Maliyet Oranı	14%
Öngörülemeyen Giderler Oranı	3,50%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)	23.305.180
Altyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)	10.203.360
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık Maliyet (ABD \$)	4.494.570
Öngörülemeyen Giderler (ABD \$)	1.165.259
Pazarlama Maliyeti (%)	2%
Geliştirme Maliyeti Oranı (%)	4%
Enflasyon Oranı (%)	3%
Rezidans Birim Satış Geliri (ABD \$/m ²)	3.300
Toplam Satış Geliri (ABD \$)	129.255.620
Yıllık Artış Oranı (%)	4%
İskonto Oranı (%)	10,50%

Çizelge 6.9 : Rezidans gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 2).

Yıl	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Üstyapı İnşaat Yüzdesi (%)		60%	40%			
Üstyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)		-11.316.330	-7.770.546			
Altyapı İnşaat Yüzdesi (%)	60%	30%	10%			
Altyapı ve Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	-4.810.156	-2.477.230	-850.516			
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık (ABD \$)	-1.177.149	-1.212.464	-1.248.838			
Öngörülemeyen Giderler (ABD \$)	-305.187	-314.342	-323.773			
Ara Toplam (ABD \$)	-6.292.492	-15.320.366	-10.193.673			
Geliştirme Maliyeti (ABD \$)	-251.700	-612.815	-407.747			
Ara Toplam (ABD \$)	-6.544.192	-15.933.181	-10.601.419			
Pazarlama Maliyeti (ABD \$)		-134.426	-559.212	-872.370	-1.058.476	-314.518
Giderler Toplamı (ABD \$)	-6.544.192	-16.067.607	-11.160.631	-872.370	-1.058.476	-314.518
Satış Oranı (%)		5%	20%	30%	35%	10%
Satış Geliri (ABD \$)		6.721.292	27.960.576	43.618.498	52.923.778	15.725.923
Gelirler Toplamı (ABD \$)			27.960.576	43.618.498	52.923.778	15.725.923
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	-6.544.192	-16.067.607	16.799.945	42.746.128	51.865.302	15.411.404
Rezidans Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 2)						68.498.270

6.4.3 Otel fonksiyonu gelir ve giderleri

İnceleme alanının yer aldığı Seyrantepe bölgesinin İstanbul'un MİA'sına yakın mesafede yer alması ve İstanbul'da şehir otelinin arzının yetersiz olması gibi nedenlerden dolayı, tez kapsamında geliştirilen projenin her iki alternatifinde de otel kullanımına yer verilmiştir. Geliştirilen proje içinde yer alması öngörülen 5 yıldızlı iş otelinin, iki alternatifte de oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

Her iki alternatif için, brüt oda alanı 70 m² olacak şekilde, brüt otel alanı 11.191 m² olarak kabul edilmiştir. Oda satış fiyatı 200 ABD \$ olarak varsayılmış olup, oda fiyatının her yıl kabul edilen %5 yıllık artış oranında artacağı varsayılmıştır.

Otel kullanımında otopark ihtiyacı her 3 oda için 1 otopark olacak şekilde, İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne uygun olarak hesaplanmıştır. Otopark alanı ise, her araç için 30 m² alanlı olacak şekilde varsayılmıştır. Buna göre her iki alternatifte de, sadece otel kullanımı için 53 araçlık, 1.599 m² otopark alanına ihtiyaç vardır.

Her iki alternatifte, otel kullanımı için birim inşaat maliyeti, genel piyasa koşulları doğrultusunda 1.200 ABD \$/m², otopark kullanımı için ise birim inşaat maliyeti 200 ABD \$/m² olarak öngörülmüştür. Otel inşaat maliyetinin %70'ini üstyapı inşaat maliyetinin oluşturduğu öngörülmüştür. Altyapı inşaat maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu, telekom gibi altyapıları içermekte olup, otel inşaat maliyetinin %13'ü ve otopark için öngörülen toplam otopark maliyetinden oluşmaktadır. Otel inşaat maliyetinin %13,5'i harçlar, tasarım, peyzaj ve danışmanlık maliyetine ve %3,5'i öngörülemeyen giderler olarak belirlenmiştir.

Her iki alternatif için, otel inşaatında, altyapı inşaatının 2014 – 2016 yılları arasında sırasıyla %60, %30 ve %10 oranında, üstyapı inşaatının ise 2015 ve 2016 yıllarında %60 ve %40 olmak üzere gerçekleşeceği ve projenin 2016 yılı sonu itibarıyla tamamlanacağı varsayılmıştır.

İki alternatifte de yer alan toplam 160 otel odasının doluluk oranının, ilk yıl olan 2017 yılında %45 ile başlayarak, ilerleyen yıllarda %85 oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür.

Otel kullanımında, yenileme maliyetinin 80 ABD \$/m², diğer gelirlerin oda gelirinin %35'i kadar ve brüt işletme karı (GOP) oranının ise toplam gelirlerin ilk yıl %30'u

kadar olacağı, ilerleyen yıllarda bu oranın %42'ye ulaşarak bu seviyede sabit kalacağı kabul edilmiştir. Hesaplamalarda kapitalizasyon oranı %11 ve iskonto oranı %10,5 olarak kullanılmıştır.

Sonuç olarak, yukarıda bahsedilen kabuller doğrultusunda, 1. ve 2. alternatifte yer alan otel kullanımı için hesaplanan net bugünkü değer 72.915.622 ABD \$'dır.

Çizelge 6.10 : Otel gelir ve giderleri için kabuller (Alternatif 1 ve 2).

Brüt Otel Alanı (m ²)	11.191
Brüt Oda Alanı (m ²)	70
Oda Adedi	160
Otel Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	1.200
Otel İnşaat Maliyeti (ABD \$)	13.429.155
Otopark İhtiyacı (3 Oda İçin 1 Adet)	53
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	1.599
Otopark Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	200
Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	319.742
Yenileme Maliyeti (ABD \$/m ²)	80
Üstyapı İnşaat Maliyeti Oranı	70,00%
Altyapı İnşaat Maliyeti Oranı	13,00%
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık Maliyet Oranı	13,50%
Öngörülemeyen Giderler Oranı	3,50%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)	9.400.409
Altyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)	2.065.532
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık Maliyet (ABD \$)	1.812.936
Öngörülemeyen Giderler (ABD \$)	470.020
Sezon Süresi	365
Gecelik Oda Geliri (ABD \$/m ²)	200
Diğer Gelir Oranı (%)	35%
Yıllık Artış Oranı (%)	5%
Kapitalizasyon Oranı (%)	11%
Geliştirme Maliyeti Oranı (%)	4%
Enflasyon Oranı (%)	3%
İskonto Oranı (%)	10,50%

Çizelge 6.11 : Otel gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 1 ve 2).

Yıl	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Üstyapı İnşaat Yüzdesi (%)		60%	40%										
Üstyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)		-5.809.453	-3.989.157										
Altyapı İnşaat Yüzdesi (%)	60%	30%	10%										
Altyapı ve Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	-1.239.319	-638.249	-219.132										
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık (ABD \$)	-604.312	-622.441	-641.115										
Öngörülemeyen Giderler (ABD \$)	-156.673	-161.374	-166.215										
Ara Toplam (ABD \$)	-2.000.305	-7.231.517	-5.015.619										
Geliştirme Maliyeti (ABD \$)	-80.012	-289.261	-200.625										
Ara Toplam (ABD \$)	-2.080.317	-7.520.778	-5.216.244										
Yenileme Maliyeti (ABD \$)											-895.277		
GOP (%)				30%	35%	38%	40%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP (ABD \$)				-2.462.225	-3.686.498	-4.966.718	-6.756.345	-7.914.425	-8.310.146	-8.725.653	-9.161.936	-9.620.033	-101.928.619
Giderler Toplamı (ABD \$)	-2.080.317	-7.520.778	-5.216.244	-2.462.225	-3.686.498	-4.966.718	-6.756.345	-7.914.425	-8.310.146	-8.725.653	-10.057.213	-9.620.033	-101.928.619
Doluluk Oranı (%)				45%	55%	65%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı				26.259	32.094	37.929	46.682	49.600	49.600	49.600	49.600	49.600	49.600
Oda Fiyatı (ABD \$)				232	243	255	268	281	295	310	326	342	359
Oda Geliri (ABD \$)				6.079.567	7.802.112	9.681.711	12.511.750	13.958.421	14.656.342	15.389.159	16.158.617	16.966.548	17.814.875
Diğer Gelirler (ABD \$)				2.127.849	2.730.739	3.388.599	4.379.112	4.885.447	5.129.720	5.386.206	5.655.516	5.938.292	6.235.206
Ara Toplam (ABD \$)				8.207.416	10.532.851	13.070.310	16.890.862	18.843.868	19.786.062	20.775.365	21.814.133	22.904.840	24.050.082
Satış Geliri (ABD \$)													218.637.106
Gelirler Toplamı (ABD \$)				8.207.416	10.532.851	13.070.310	16.890.862	18.843.868	19.786.062	20.775.365	21.814.133	22.904.840	242.687.188
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	-2.080.317	-7.520.778	-5.216.244	5.745.191	6.846.353	8.103.592	10.134.517	10.929.444	11.475.916	12.049.712	11.756.920	13.284.807	140.758.569
Otel Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 1 ve 2)													72.915.622

6.4.4 Perakende fonksiyonu gelir ve giderleri

İnceleme alanının yer aldığı Seyrantepe bölgesinin henüz yeni gelişmekte olan bir bölge olması ve yakın çevresinde yer alan alışveriş merkezlerinde yaşanan arz fazlası nedeniyle, tez kapsamında geliştirilen projede, projenin diğer bileşenlerine ve yakın çevresine hizmet vermek üzere, her iki alternatifte de %10 oranında perakende alanına yer verilmiştir.

Her iki alternatif için, brüt ofis alanı 5.595 m^2 olmak üzere, kiralanabilir perakende alanı 5.036 m^2 olarak kabul edilmiştir. Perakende birim kira değeri bölge geneli göz önüne alınarak $35 \text{ ABD } \$/\text{m}^2/\text{ay}$ olarak varsayılmış olup, kira değerinin her yıl kabul edilen %5 yıllık kira artış oranında artacağı varsayılmıştır.

Perakende kullanımında otopark ihtiyacı her 50 m^2 kiralanabilir alan için 1 otopark olacak şekilde hesaplanmıştır. Otopark alanı ise, her araç için 30 m^2 alanlı olacak şekilde varsayılmıştır. Buna göre 1. alternatifte, sadece perakende kullanımı için 112 araçlık, 3.357 m^2 otopark alanına ihtiyaç vardır.

Her iki alternatifte, perakende kullanımı için birim inşaat maliyeti, genel piyasa koşulları doğrultusunda $600 \text{ ABD } \$/\text{m}^2$, otopark kullanımı için ise birim inşaat maliyeti $200 \text{ ABD } \$/\text{m}^2$ olarak öngörülmüştür. Perakende inşaat maliyetinin %70'ini üstyapı inşaat maliyetinin oluşturduğu öngörülmüştür. Altyapı inşaat maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu, telekom gibi altyapıları içermekte olup, perakende inşaat maliyetinin %13'ü ve otopark için öngörülen toplam otopark maliyetinden oluşmaktadır. Perakende inşaat maliyetinin %13,5'i harçlar, tasarım, peyzaj ve danışmanlık maliyetine ve %3,5'i öngörülemeyen giderler olarak belirlenmiştir.

Her iki alternatif için, perakende inşaatında, altyapı inşaatının 2014 – 2016 yılları arasında sırasıyla %60, %30 ve %10 oranında, üstyapı inşaatının ise 2015 ve 2016 yıllarında %70 ve %30 olmak üzere gerçekleşeceği ve projenin 2016 yılı sonu itibarıyla tamamlanacağı varsayılmıştır.

İki alternatifte de yer alan perakende alanlarının doluluk oranının, ilk yıl olan 2017 yılında %65 ile başlayarak, ilerleyen yıllarda %95 oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür.

Perakende kullanımında, pazarlama maliyeti %6, yönetim maliyeti %3, geliştirme maliyeti % 4, enflasyon oranı %3 ve işletme gideri 4 ABD \$/m²/ay olarak kabul edilmiştir. Hesaplamalarda kapitalizasyon oranı %9,25 ve iskonto oranı %10,5 olarak kullanılmıştır.

Sonuç olarak, yukarıda bahsedilen kabuller doğrultusunda, 1. ve 2. alternatifte yer alan perakende kullanımı için hesaplanan net bugünkü değer 19.744.534 ABD \$'dır.

Çizelge 6.12 : Perakende gelir ve giderleri için kabuller (Alternatif 1 ve 2).

Brüt Perakende Alanı (m ²)	5.595
Kiralanabilir Perakende Alanı (m ²)	5.036
Perakende Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	600
Perakende İnşaat Maliyeti (ABD \$)	3.357.289
Otopark İhtiyacı (Her 50 m ² için 1 Adet)	112
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	3.357
Otopark Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	200
Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	671.458
Üstyapı İnşaat Maliyeti Oranı	70,00%
Altyapı İnşaat Maliyeti Oranı	13,00%
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık Maliyet Oranı	13,50%
Öngörülemeyen Giderler Oranı	3,50%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)	2.350.102
Altyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)	1.107.905
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık Maliyet (ABD \$)	453.234
Öngörülemeyen Giderler (ABD \$)	117.505
Pazarlama Maliyeti (%)	6%
Yönetim Maliyeti (%)	3%
Geliştirme Maliyeti Oranı (%)	4%
İşletme Gideri (ABD \$/m ² /ay)	4
Enflasyon Oranı (%)	3%
Perakende Birim Kira Geliri (ABD \$/m ² /ay)	35
Perakende İlk Yıl Kira Geliri (2014) (ABD \$)	2.115.092
Yıllık Kira Artış Oranı (%)	5%
Kapitalizasyon Oranı (%)	9,25%
İskonto Oranı (%)	10,50%

Çizelge 6.13 : Perakende gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 1 ve 2).

Yıl	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Üstyapı İnşaat Yüzdesi (%)		70%	30%										
Üstyapı İnşaat Maliyeti (ABD \$)		-1.694.424	-747.967										
Altyapı İnşaat Yüzdesi (%)	60%	30%	10%										
Altyapı ve Otopark İnşaat Maliyeti (ABD \$)	-664.743	-342.343	-117.538										
Harçlar, Tasarım, Peyzaj, Danışmanlık (ABD \$)	-151.078	-155.610	-160.279										
Öngörülemeyen Giderler (ABD \$)	-39.168	-40.343	-41.554										
Ara Toplam (ABD \$)	-854.990	-2.232.720	-1.067.337										
Geliştirme Maliyeti (ABD \$)	-34.200	-89.309	-42.693										
Ara Toplam (ABD \$)	-889.189	-2.322.029	-1.110.031										
Pazarlama Maliyeti (ABD \$)				-95.491	-15.425	-16.197	-17.007						
Yönetim Maliyeti (ABD \$)				-47.745	-57.845	-68.836	-80.781	-84.820	-89.061	-93.514	-98.190	-103.099	-108.254
İşletme Maliyeti (ABD \$)			-284.940	-102.721	-75.573	-46.704	-16.035	-16.516	-17.012	-17.522	-18.048	-18.589	-19.147
Ara Toplam (ABD \$)			-284.940	-245.957	-148.844	-131.737	-113.823	-101.336	-106.073	-111.036	-116.238	-121.689	-127.401
Giderler Toplamı (ABD \$)	-889.189	-2.322.029	-1.394.970	-245.957	-148.844	-131.737	-113.823	-101.336	-106.073	-111.036	-116.238	-121.689	-127.401
Doluluk Oranı (%)				65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Kira Geliri (ABD \$)				1.591.514	1.928.181	2.294.535	2.692.704	2.827.339	2.968.706	3.117.142	3.272.999	3.436.649	3.608.481
Satış Geliri (ABD \$)													39.010.608
Gelirler Toplamı (ABD \$)				1.591.514	1.928.181	2.294.535	2.692.704	2.827.339	2.968.706	3.117.142	3.272.999	3.436.649	42.619.089
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	-889.189	-2.322.029	-1.394.970	1.345.557	1.779.337	2.162.798	2.578.881	2.726.003	2.862.634	3.006.106	3.156.761	3.314.960	42.491.688
Perakende Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 1 ve 2)													19.744.534

6.4.5 Proje bileşenlerinin konsolide gelir ve giderleri

Tez kapsamında, inceleme alanı üzerinde geliştirilen karma kullanımlı gayrimenkul projesi için 2 farklı alternatif üzerinde çalışılmıştır. Alternatifler dahilinde oluşturulan nakit akış tablolarına göre, her fonksiyonun gelir ve gider analizleri konsolide edilerek projenin net gelir ve giderleri hesaplanmıştır. Projede yer alan kullanımların satış ve kiralama gelirlerinden elde edilen nakit akışları, %10,5 iskonto oranı ile bugüne indirgenmiştir.

Gelir ve gider analizleri sonucu projenin net bugünkü değeri 1. alternatif için 154.685.758 ABD \$, 2. alternatif için 161.158.426 ABD \$ olarak hesaplanmıştır. Bu değerler, gayrimenkul yatırımcısının beklediği, konu gayrimenkul projesinin ekonomik karının bugünkü değeridir.

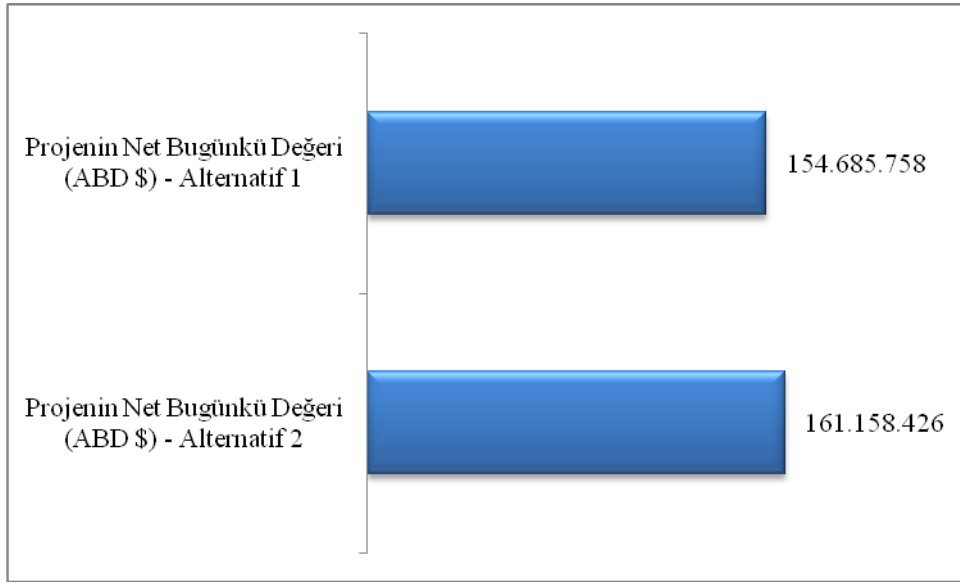
2. alternatifin net bugünkü değerinin 1. alternatife göre daha yüksek olduğu görülmüştür. Ofis kullanımının 2. alternatifte yer almaması ve rezidans alanının arttırılmasına bağlı olarak, yapılan hesaplamalar sonucu rezidans kullanımının karının daha yüksek olduğu görülmüştür. Ofis kullanımının yer aldığı 1. alternatifte, inceleme alanının bulunduğu bölgenin MİA'da yer almaması, ofis arzının fazla olması gibi nedenlerden dolayı, ofis fonksiyonun karının daha düşük olduğu ve bu nedenle konsolide edilen toplam proje gelirinin 2. Alternatife göre daha az karlı olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 6.14 : Konsolide gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 1).

Yıl	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ofis Kullanımı	-1.451.334	-3.569.056	-3.018.914	531.113	1.096.949	1.508.846	1.947.418	2.423.091	2.752.201	2.901.584	3.048.240	3.202.276	52.425.187
Perakende Kullanımı	-889.189	-2.322.029	-1.394.970	1.345.557	1.779.337	2.162.798	2.578.881	2.726.003	2.862.634	3.006.106	3.156.761	3.314.960	42.491.688
Rezidans Kullanımı	-6.544.192	-16.144.421	16.310.635	33.586.244	40.751.309								
Otel Kullanımı	-2.080.317	-7.520.778	-5.216.244	5.745.191	6.846.353	8.103.592	10.134.517	10.929.444	11.475.916	12.049.712	11.756.920	13.284.807	140.758.569
Genel Toplam	-10.965.031	-29.556.284	6.680.507	41.208.105	50.473.948	11.775.237	14.660.817	16.078.538	17.090.750	17.957.401	17.961.921	19.802.044	235.675.444
Projenin Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 1)													154.685.758

Çizelge 6.15 : Konsolide gelir ve gider hesaplamaları (Alternatif 2).

Yıl	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Perakende Kullanımı	-889.189	-2.322.029	-1.394.970	1.345.557	1.779.337	2.162.798	2.578.881	2.726.003	2.862.634	3.006.106	3.156.761	3.314.960	42.491.688
Rezidans Kullanımı	-6.544.192	-16.067.607	16.799.945	42.746.128	51.865.302	15.411.404							
Otel Kullanımı	-2.080.317	-7.520.778	-5.216.244	5.745.191	6.846.353	8.103.592	10.134.517	10.929.444	11.475.916	12.049.712	11.756.920	13.284.807	140.758.569
Genel Toplam	-9.513.698	-25.910.413	10.188.730	49.836.877	60.490.992	25.677.794	12.713.399	13.655.447	14.338.549	15.055.817	14.913.681	16.599.767	183.250.257
Projenin Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 2)													161.158.426



Şekil 6.9 : Karma kullanımlı proje alternatiflerinin net bugünkü değerleri.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

İstanbul, gerek konumu gerekse statüsü nedeniyle, Türkiye'nin başkenti olmamasına rağmen, ülkenin en önemli ve merkezi ilidir. Gayrimenkul piyasasının önemli bir ölçüde geliştiği bu metropoliten kent, genellikle plansız kentleşme ve nüfus artışına yönelik sorunlar yaşamaktadır. Arsa stoğunun azalması ile birlikte, plansız gelişen kent merkezi ve çeperlerinde dönüşüm projeleri kapsamında yeni projelere yer verilmektedir. Bu projeler genellikle birçok kullanımı içerisinde barındıran ve kullanıcılarının hayatlarını kolaylaştırarak, onlara farklı bir yaşam tarzı sunan karma kullanımlı projelerdir.

Tezde, karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin geliştirilme aşamasında hazırlanması gereken analiz tekniklerinin incelenmesi amaçlanmıştır. Geliştirilecek proje için hazırlanacak en etkin ve verimli kullanım analizi kapsamında hem yatırımcı açısından en karlı kullanımların tespit edilmesi, hem de toplum, ekonomi ve çevre için önemli bir katma değer sağlaması hedeflenmektedir.

Tezde öncelikle karma kullanımlı gayrimenkul projesi kavramının tanımı üzerinde durulmuştur. Rabianski, Gibler, Clements ve Tidwell tarafından hazırlanan "Mixed-Use Development and Financial Feasibility: Part I - Economic and Financial Factors" makalesine göre, çeşitli kullanımların kombinasyonlarından oluşan karma kullanımlı gayrimenkul projeleri, farklı kullanımların yarattığı sinerji ile birlikte projedeki kira değerleri ve doluluk oranlarını arttırdığı ve emilimi hızlandırdığını savunmaktadır. Aynı zamanda bu tek bir projede yer alan farklı kullanımların projenin tercih edilebilirliğini de olumlu yönde etkilemektedir.

Karma kullanımlı yapılar, bulunduğu çevrenin gündüz ve gece yaşamasını sağlar. Bu özelliğiyle birlikte şehir planlaması açısından da önemli bir kullanım olan karma kullanımlı yapıların tarihçesine bakıldığında, Amerika ve Avrupa'da modern planlamadan önce de şehirlerde yer aldığı, modern planlama ile birlikte kentlerde çok

fazla yer verilmediği, ancak 1960 ve 1970’li yıllarda kentsel yeniden canlandırma kavramı ile birlikte tekrar gündeme geldiği bilinmektedir (Miller ve Miller, 2003). Tez kapsamında Amerika, İngiltere ve Dubai şehirlerinde yer alan başarılı karma kullanımlı gayrimenkul projeleri ile İstanbul’da yer alan ve henüz sayısı az olan karma kullanımlı gayrimenkul projesi incelenerek, özellikleri üzerinde durulmuştur.

Gayrimenkul projelerinin başarılı olabilmesi için henüz proje aşamasındayken en etkin ve verimli kullanım analizi gibi bazı analiz teknikleri uygulanmalıdır. Bu nedenle tez kapsamında, öncelikle en etkin verimli kullanım analizinin de temeli olan gayrimenkul değerlendirme kavramı üzerinde durulmuştur.

Appraisal Institute tarafından hazırlanan Gayrimenkul Değerlemesi, 2004 kitabına göre, değerlendirme sürecinin adımları birbirine göre farklılık gösterebilmekle birlikte, gayrimenkul değerlemesinde, belli bir süreç izlenerek değer tespitinde bulunulur. Değerleme tespitinde emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir olmak üzere üç temel yöntem kullanılır. En etkin ve verimli kullanım analizi kapsamında emsal karşılaştırma yöntemi ile emsal satış ve kira verileri incelenir, maliyet yöntemi ile gayrimenkulün gider tahminleri yapılır ve projenin gelecekteki yaratacağı kar gelir yöntemi kapsamında iskonto edilmiş nakit akış analizi tekniği ile hesaplanır.

Gayrimenkul geliştiricilerinin ve yatırımcılarının temel amacı olan yüksek kar beklentisi, projenin başarılı bir proje olması ile sağlanabilmektedir. Aynı zamanda projenin başarısı şehir planlaması açısından kente katkısı ile de doğru orantılıdır. Bu nedenle, proje geliştirilmeden önce gerekli gayrimenkul piyasası analizleri yapılmalı ve çeşitli öngörüler ve varsayımlar sonucu oluşturulan fizibilite analizlerinde proje karı tespit edilmelidir. Fizibilite analizi sonucu hesaplanan proje karının beklentiyle örtüşmesi durumunda projenin hayata geçirilmesi gündeme gelmelidir. Aksi takdirde, analizler oluşturulmadan hayata geçirilen bir karma kullanımlı gayrimenkul projesinin başarısız olma olasılığı çok yüksektir.

Gayrimenkul projeleri geliştirilirken yukarıda da bahsedildiği gibi gayrimenkul geliştiricisi ve yatırımcısının temel amacı projenin karını maksimize etmektir. Geliştiricinin söz konusu arsa üzerinde geliştireceği projenin kullanım türü ve yapılaşma koşulları, o bölge için belediyelerin şehir planlama birimleri tarafından hazırlanan planlarda yer almaktadır. Bu nedenle şehir planlama disiplini de kentteki gayrimenkul projelerinin gelişimi açısından büyük bir rol oynamaktadır.

Şehir planlaması, gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyen ve yatırımlara şekil veren bir disiplindir. Bu nedenle tez kapsamında İstanbul'un tarihi gelişim süreci ve İstanbul İl Çevre Düzeni Planı incelenmiştir. İstanbul'un tarihi gelişim süreci içinde doğu-batı doğrultusunda uzanan bir eksenle, lineer şeklinde gelişme göstermiştir. Ancak 1950'lilerden itibaren aşırı talep ile birlikte metropolün hızla ve kontrolsüz bir biçimde büyümesi ve plansız gelişen ulaşım ağının yerleşim alanlarının dışı doğru ve saçaklanarak gelişimine neden olması ile kentin kuzeyinde yer alan orman ve su havzaları gibi yaşam destek sistemleri tehdit altına girmiştir.

İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Marmara Bölgesi kapsamında, kır-kent arası kutuplaşmanın giderilmesi, bölgeler arası farklılıkların giderek azalması ve aşırı yük üstlenen kentin işlevlerinin, alternatif kentsel merkezler tarafından üstlenilmesi amaçlanarak çok merkezli planlama yaklaşımı geliştirilmiştir. Böylece kente katkısı olmayan var olan ya da kente yerleşmeyi planlayan işlevlerin öncelikle Marmara Bölgesi olmak üzere ülke genelinde uygun bir yere yönlendirilmesi üzerinde yoğunlaşılması hedeflenmiştir.

İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında, İstanbul geneli bazında alınan kararlar arasında ise MİA'nın gelişim yönünün, kentin kuzeyini tehdit etmeyecek şekilde daha batıya doğru olması üzerinde durulmuştur. Ayrıca Plan'da, Anadolu Yakası'nda Kartal ve Orhanlı, Avrupa Yakası'nda ise Silivri'de olacak şekilde, kendine yeterli alt bölgeler belirlenerek, kent merkezinin yeniden kademelendirilmesi gündeme getirilmiştir.

İstanbul Çevre Düzeni Planı çerçevesinde geliştirilen stratejilerde, kentin planlı gelişimi, kentte yaşayanların yaşam kalitesinin yükseltilmesi ve özellikle sürdürülebilirlik adına kentin kuzeyinde yer alan ve günümüzde tehdit altında olan başta orman ve su havzalarının korunması üzerinde durulmuştur.

Ancak İstanbul'un yaşam kaynaklarının ve değerlerinin geri dönüşü olmayacak şekilde bozarak yok etme sürecinde olduğu bilinmektedir. İstanbul'un kuzeyinde inşa edilen 3. köprü ve 3. havalimanı bu bölgelerde inşaat faaliyetlerini hızlandırmıştır. Gelecekte İstanbul'un kuzeyinde inşa edilmesi planlanan yeni yerleşim bölgelerinin, İstanbul'un yaşam kaynaklarına ciddi zarar vereceği şimdiden öngörülmektedir. İstanbul Çevre Düzeni Planı stratejilerinde de yer aldığı gibi, İstanbul'un gelişiminin

doğu-batı ekseninde ve mekansal büyümenin alt merkezler üzerinde doğrusal bir modele dayandırılması gerekmektedir.

Tez kapsamında inceleme alanı olarak İstanbul, Seyrantepe bölgesi seçilmiştir. Bu bölge, yakın bir zamana kadar sanayi bölgesi olarak kullanılmakta iken, bölgede TT Arena Seyrantepe Stadı'nın geliştirilmesi ile birlikte sanayi alanları yerlerini çeşitli karma kullanımlı projelere bırakmıştır. İnceleme alanı ve yakın çevresinin gelişimini anlayabilmek adına 1/5000 ölçekli Ayazağa Nazım İmar Planı incelenmiştir. İnceleme sonucu, söz konusu nazım planının bölgedeki parsellerin birleştirilmesi ve üzerinde karma kullanımlı yapıların yapılması yönünde teşvik ettiği tespit edilmiştir.

İnceleme alanında geliştirilecek projenin en etkin ve verimli kullanım analizinde kullanılmak üzere gayrimenkul piyasası araştırması yapılmıştır. Gayrimenkul sektör analizleri yapılarak, konut, ofis, perakende ve otel gibi temel kullanımların piyasa bilgileri incelenmiştir. Öncelikle her kullanım tipinin İstanbul genelindeki verileri üzerinde durulmuş olup, daha sonra Seyrantepe bölgesi özelinde incelenmiştir.

Özellikle son yıllarda karşımıza çıkan rezidans kavramı genellikle yüksek gelire sahip bireylere hitap eden, kent merkezinde ya da merkezin çok yakınında, çeşitli imkanlara sahip yapı türünü ifade etmektedir (Megaron, 2009).

İstanbul'da, A sınıfı konut projesi olarak da tanımlanabilen rezidans projelerinin m² birim fiyatları, merkeze yakın bölgelerde 11.000 ABD \$ / m², merkeze uzak bölgelerde ise 4.250 ABD \$ / m²'e kadar dayanmaktadır. (Colliers, 2013)

İnceleme alanı olarak seçilen Seyrantepe bölgesinde birçok rezidans projesi yer almaktadır. Bölgedeki projelerin ortak özellikleri sosyal olanaklara sahip, genellikle stüdyo 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 rezidans tiplerine sahip projeler olduğu ve ortalama m² birim fiyatı 3.000 ABD \$ ve 8.000 ABD \$ aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

İstanbul'da ofis piyasasının baskın olduğu bölgeler, Maslak, Levent, Şişli-Mecidiyeköy ve Beşiktaş MİA olmak üzere, Güneşli, Kağıthane, Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye ilçelerinde yer almaktadır. 2013 yılı, 3. Çeyrek itibarıyla toplam ofis stoğu 3,5 milyon m²'ye ulaşmış olup, MİA'da yer alan A sınıfı ofislerin ortalama birim kira değerleri 26 ABD \$ ile 35 ABD \$ arasında değişmektedir (Kuzeybatı, 2013).

İnceleme alanı olan Seyrantepe bölgesinde henüz tasarı ve inşaat halinde karma kullanımlı projeler yer almakta olup, projelerin bir kısmında ofis kullanımına da yer verildiği gözlenmiştir. Seyrantepe bölgesinde ofis piyasası hakkında fikir sahibi olabilmek için yakınında yer alan Kağıthane ve Maslak bölgeleri incelenmiştir. Ancak stok projeksiyonlarında Maslak bölgesinde 2016 yılı sonuna kadar tamamlanması planlanan yeni ofis binaları ile birlikte ofis stoğunun yaklaşık 2 katına ve Kağıthane bölgesinde ise yaklaşık 3 katına çıkacağı öngörülmektedir. Bu nedenle bölgedeki doluluk oranlarının düşeceği tahmin edilmektedir (Kuzeybatı, 2013).

İnceleme alanı yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmasına göre, Kağıthane ve Maslak bölgesinde yer alan projelerdeki ofis birimleri genellikle kiralandığı ve ortalama birim kira değerlerinin Maslak bölgesinde 33 ABD \$ – 35 ABD \$, Kağıthane bölgesinde ise 17 ABD \$ – 20 ABD \$ arasında değiştiği tespit edilmiştir.

İstanbul otel piyasası, İstanbul'un tarihi ve coğrafi güzellikleri ile Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biri olması nedeniyle gelişmiş bir piyasadır. İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre, İstanbul'a gelen yabancı sayısı 2012 yılında 6.147.818 kişi iken, 2013 yılında 6.945.334 kişiye yükselmiştir. 2013 yılı verilerine göre, İstanbul'da işletme belgeli 57 adet 5 yıldızlı otel, 93 adet 4 yıldızlı otel ve il genelinde toplam 449 adet konaklama tesisi yer almakta olup, toplam yatak kapasitesi 80.115'tir (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2013).

İnceleme alanı olan Seyrantepe bölgesinde henüz nitelikli bir otel yatırımı bulunmamakla birlikte, geliştirilmekte olan karma kullanımlı projelerin çoğunda 4 ve 5 yıldızlı, oda sayısı 200 ile 300 arasında değişen otellere yer verildiği gözlenmiştir.

İstanbul'da perakende piyasası oldukça gelişmiştir. İstanbul'da mevcutta 94 adet alışveriş merkezinin yer aldığı ve 2013 yılı sonu itibariyle alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanının 3,5 milyon m²'ye ulaşacağı bilinmektedir (Colliers, 2013).

İnceleme alanı olan Seyrantepe bölgesinde mevcutta alışveriş merkezi yer almamaktadır, ancak geliştirilen tüm karma kullanımlı gayrimenkul projelerinde perakende kullanımına yer verilmiştir. Projelerin zemin katında yer alan çarşı kullanımlarının Maslak'taki projelerde yaklaşık 20.000 m² kiralanabilir alanlı, Seyrantepe'de yer alan projelerde yaklaşık 90.000 m² kiralanabilir alanlı olduğu tespit edilmiştir.

Bu piyasa verileri doğrultusunda inceleme alanında hangi kullanımlara, ne kadar yer verileceği tespit edilmiştir. Öncelikle konut piyasasına bakıldığında, Seyrantepe bölgesinde yeni konut projelerinin olduğu, merkezde yer alan konut projesi yetersizliğinden dolayı boşluk oranının çok az olacağı tespit edilmiştir. Bu nedenle inceleme alanında geliştirilecek karma kullanımlı projenin önemli bir kısmı rezidans ünitelerinden oluşmalıdır. Ofis piyasasına incelendiğinde, Seyrantepe yakınında yer alan ofis bölgelerinin ofis stoğunun yakın gelecekte yaklaşık 2-3 katına çıkacak olması ve bunun sonucunda doluluk oranlarının düşeceği beklentisi, inceleme alanında geliştirilecek karma kullanımlı projede ofis kullanımının az ya da hiç yer verilmemesi gerektiği üzerine gelişmiştir. Otel ve perakende piyasası ise karma kullanımlı projelerde diğer kullanımlarla sinerji yaratabilmesi açısından geliştirilerek projeye eklenmiştir.

Genel piyasa bilgileri, güncel veriler ile birlikte sayısal olarak toplanabilen veriler ışığında çalışmalar gerçekleştirilerek, inceleme alanı olan Seyrantepe bölgesinde karma kullanımlı, iki alternatifli bir gayrimenkul projesi önerilmiş ve en etkin ve verimli kullanım analizi çalışması yapılmıştır.

Öncelikle inceleme alanının bağlı olduğu Sarıyer ilçesi ve 2012 yılı öncesinde bağlı olduğu Şişli ilçesinin genel özellikleri, kentsel gelişimi ve nüfusu ele alınmıştır. İnceleme alanının bulunduğu bölge, eskiden sanayi alanı olması nedeniyle her geçen gün sayısı azalan sanayi işletmelerinin ve yeni inşa edilmekte olan karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin yer aldığı bir bölgedir. Projelerin genellikle inşaat halinde ya da planlama aşamasında olduğu görülmektedir. İstanbul merkezine yakın olup arsa stoğunun az olması bu bölgeyi daha da cazip hale getirmektedir. Metro hattının bölgeye ulaşması ve yakın çevrede yaşanan bu hareketliliğin ilerleyen yıllarda Seyrantepe bölgesine değer kazandıracağı düşünülmektedir.

İnceleme alanının bu özellikleri ve piyasa araştırması göz önüne alınarak iki alternatif doğrultusunda karma kullanımlı proje geliştirilmiştir. 1. alternatifte, ofis, rezidans, otel ve perakende kullanımları yer almaktadır. 2. alternatifte ise inceleme alanının yer aldığı bölgenin ofis bölgesi olmamasından dolayı ofis kullanımına yer verilmemiş ve rezidans, otel ve perakende kullanımlarına yönelik bir çalışma yapılmıştır.

Her iki alternatif için yapılan piyasa araştırmasından yola çıkılarak, piyasadaki güncel inşaat maliyetleri ve projenin potansiyel gelirleri göz önünde bulundurulmuş olup nakit akış tabloları hazırlanarak, projelerin net bugünkü değerleri hesaplanmıştır. Çalışma kapsamında yapılan nakit akış tablolarında arsanın geliştiriciye ait olduğu varsayılmış olup, toplam net kar hesaplamalarında ayrıca arsa maliyeti öngörülmemiştir.

Ofis fonksiyonu için yalnızca 1. alternatifte toplam inşaat alanının %15'i oranında olacağı varsayılmıştır. İnceleme alanının yer aldığı Seyrantepe bölgesinin henüz yeni gelişmekte olan bir bölge olması, MİA içerisinde yer almaması ve yakın çevresindeki ofis stoğunun yakın gelecekte 2-3 katına çıkarak doluluk oranlarını düşüreceği beklentisi gibi nedenlerden dolayı 2. Alternatifte ofis kullanımına yer verilmemiştir. Yapılan piyasa araştırması sonucu, ofis için birim kira değerinin 23 ABD \$/m²/ay olacağı kabul edilmiştir.

Rezidans fonksiyonu için toplam inşaat alanının 1. alternatifte %55'i, 2. alternatifte %70'i oranında olacağı varsayılmıştır. Seyrantepe bölgesinde konut projelerinin olmasına rağmen, talebin fazla olması nedeniyle rezidans kullanımına ağırlık verilmiştir. Yapılan piyasa araştırması sonucu, rezidans birim satış değeri her iki alternatif için de 3.300 ABD \$/m² olarak varsayılmıştır.

Otel fonksiyonu, Seyrantepe bölgesinin İstanbul'un MİA'sına yakın mesafede yer alması ve İstanbul'da şehir oteli arzının yetersiz olması gibi nedenlerden dolayı projeye dahil edilmiştir. Her iki alternatifte de toplam inşaat alanının %20'si oranında, 160 odalı, 5 yıldızlı, uluslararası bir marka tarafından işletileceği varsayılan bir iş oteli olacağı düşünülmüştür. Otelin oda satış fiyatı 200 ABD \$ olarak kabul edilmiştir. Bölgenin henüz gelişmekte olan bir bölge olması nedeniyle otelin doluluk oranının ilk zamanlarda düşük ve sonrasında zamanla yükseleceği öngörülmüştür.

Perakende fonksiyonu, Seyrantepe bölgesinin henüz yeni gelişmekte olan bir bölge olması ve yakın çevresinde yer alan alışveriş merkezlerinde yaşanan arz fazlası nedeniyle projenin diğer bileşenlerine ve yakın çevresine hizmet verecek şekilde öngörülmüştür. Her iki alternatifte de toplam inşaat alanının %10'u oranında kabul edilmiştir. Perakende birim kira değerinin 35 ABD \$/m²/ay olacağı varsayılmıştır.

Yapılan hesaplamaların tümünde, inşaat maliyetinin %70'ini üstyapı inşaat maliyetinin oluşturduğu öngörülmüştür. Altyapı inşaat maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu, telekom gibi altyapıları içermekte olup, inşaat maliyetinin %13'ü ve otopark için öngörülen toplam otopark maliyetinden oluşmaktadır. İnşaat maliyetinin %13,5'i harçlar, tasarım, peyzaj ve danışmanlık maliyetine ve %3,5'i öngörülemeyen giderler olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında geliştirilen 2 alternatif dahilinde nakit akış tablolarına oluşturularak, her fonksiyonun gelir ve gider analizleri konsolide edilmiştir. Buna göre projenin gelir ve giderleri hesaplanmış olup, projede yer alan kullanımların satış ve kiralama gelirlerinden elde edilen nakit akışları, %10,5 iskonto oranı ile bugüne indirgenmiştir. Gelir ve gider analizleri sonucu projenin net bugünkü değeri 1. alternatif için 154.685.758 ABD \$, 2. alternatif için 161.158.426 ABD \$ olarak hesaplanmıştır.

2. alternatifin net bugünkü değerinin 1. alternatife göre daha yüksek olduğu görülmüştür. Ofis kullanımının yer aldığı 1. alternatifte, inceleme alanının bulunduğu bölgenin MİA'da yer almaması, ofis arzının fazla olması gibi nedenlerden dolayı, ofis fonksiyonunun karının daha düşük olduğu ve bu nedenle konsolide edilen toplam proje gelirinin 2. Alternatife göre daha az karlı olduğu belirlenmiştir.

En etkin ve verimli kullanım analizi çerçevesinde, farklı alternatifler için gelir ve gider analizi sonucu hangi fonksiyonlarla daha karlı olacağı kıyaslanarak, karma kullanımlı gayrimenkul projesinin en yüksek değeri belirlenmiştir.

Sonuç olarak, tezin amacı olan karma kullanımlı bir gayrimenkul projesinin analiz teknikleri doğrultusunda nasıl geliştirilmesi gerektiği üzerinde durulmuştur. En etkin ve verimli kullanım analizi doğrultusunda, net bugünkü değeri yüksek olan proje bileşenlerinin daha karlı olacağı sonucuna varılmıştır. Gayrimenkul geliştiricileri ve yatırımcıları tarafından özellikle proje geliştirilmeden önce gerekli analizlerin yapılması gerekmektedir. Buradaki en önemli nokta ise, analizlerin doğru ve gerçekçi varsayımlar ve öngörüler doğrultusunda yapılması gerektiğidir.

KAYNAKLAR

- Alhanlioğlu, Gülcemal**, (2012). Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış, 23 Kasım 2012 tarihli GYODER Eğitimi
- Appraisal Institute**, (2004). Gayrimenkul Değerlemesi, Çeviren: Erbil Töre, İstanbul Üniversitesi
- Colliers**, (2013). Turkey Real Estate Review, Second Half 2013
- Çullu, Deniz**, (2013). Seyrantepe bölgesi ve yakın çevresinde yer alan gayrimenkul projeleri ile yapılan kişisel görüşmeler
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği**, (2012). 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü, İstanbul
- Graaskamp, J.A.**, (1972). A Rational Approach to Feasibility Analysis, Appraisal Journal
- Greer, G.E.**, (1997). Investment Analysis for Real Estate Decisions, Fourth Edition, Dearborn Financial Publishing.
- Hasol, Doğan**, (1975). Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü
- International Valuation Standards.**, (2003). Sixth Edition, London.
- İMP, İstanbul Metropolitan Planlama Merkezi**, (2006). İstanbul Metropolitan Alanı ve Marmara Bölgesine Bütününe Yönelik Gelişme Stratejileri, İstanbul
- İMP, İstanbul Metropolitan Planlama Merkezi**, (2006). İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı, İstanbul
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi**, (2008). 2010-2014 Stratejik Planı, İstanbul
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi**, (2007). İstanbul 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Raporu, 7. Bölüm, Plan Kararları ve Gerekçeleri, İstanbul
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi**, (2007). İstanbul Otopark Yönetmeliği, İstanbul
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi**, (2009). İstanbul 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Raporu, İstanbul
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi**, (2014). Şişli Ayazağa 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, İstanbul
- İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü**, (2013). 2013 Yılı Turizm İstatistikleri, İstanbul
- İstanbul Metropolitan Planlama**, (2007). İstanbul 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Raporu, İstanbul
- Keleş, R.**, (1993). Kentleşme Politikası, Ankara

- Kuzeybatı**, (2013). Kuzeybatı Gayrimenkul tarafından hazırlanan ve aktif olarak kullanılan gayrimenkul projeleri ve piyasa analizlerinin yer aldığı veritabanı, 2013
- Kültür ve Turizm Bakanlığı**, (2013). 2012 ve 2013 Yılı Turizm İstatistikleri, İstanbul
- Megaron, Akbulut, M. Tolga ve Yüksel, Uygur**, (2009). Tüketim Odaklı Mimarlığın Son Yıllardaki Yeni Ürünleri: Rezidanslar makalesi
- Miller, Nancy A. ve Miller, Jeff**, (2013). Defining Mixed Use Development, Design Center for American Urban Landscape, University of Minnesota
- Niemira, Michael P.**, (2007). The Concept and Drivers of Mixed-Use Development, Research Review, Vol. 14, No. 1
- Rabianski, Joseph S. and Clements, J. Sherwood**, (2007). Mixed-Use Development: A Review of Professional Literature
- Rabianski, Joseph S., Gibler, Karen M., Clements, J. Sherwood and Tidwell, O. Alan**, (2009). Mixed-Use Development and Financial Feasibility: Part I - Economic and Financial Factors, Real Estate Issues, Volume 34, Number 1
- Resmi Gazete**, (2013). Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
- Schwanke, Dean, Phillips, Patrick, Spink, Frank**, (2005). Mixed-Use Development Handbook, ULI, Washington.
- Slessor, Catherine**, (2003). The Joy of Mix, Architectural Review, London.
- Şişli Belediyesi**, (2013). İnceleme alanının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı
- TDK**, (2013). Türk Dil Kurumu Sözlüğü
- TUİK**, (2011). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
- Url-1** <<http://www.som.com/>>, alındığı tarih: 07.02.2014.
- Url-2** <<http://www.greatbuildings.com/>>, alındığı tarih: 07.02.2014.
- Url-3** <<http://bertrandgoldberg.org/>>, alındığı tarih: 07.02.2014.
- Url-4** <<http://urbangreenberg.wordpress.com/>>, alındığı tarih: 07.02.2014.
- Url-5** <<http://www.burjkhalifa.ae/>>, alındığı tarih: 08.02.2014.
- Url-6** <<http://www.worldfloorplans.com/>>, alındığı tarih: 08.02.2014.
- Url-7** <<http://dubaidhow.com/>>, alındığı tarih: 08.02.2014.
- Url-8** <<http://www.architectsjournal.co.uk/>>, alındığı tarih: 08.02.2014.
- Url-9** <<http://www.zorlucenter.com/>>, alındığı tarih: 15.02.2014.
- Url-10** <<http://www.yapi.com.tr/>>, alındığı tarih: 15.02.2014.
- Url-11** <<http://www.kanyon.com.tr/>>, alındığı tarih: 15.02.2014.
- Url-12** <<http://www.metrocity.com.tr/>>, alındığı tarih: 16.02.2014.
- Url-13** <<http://www.arkiv.com.tr/>>, alındığı tarih: 16.02.2014.
- Url-14** <www.degerliyorum.com.tr>, alındığı tarih: 08.03.2014.

- Url-15** <<http://www.mashattan.org/>>, alındığı tarih: 15.11.2013.
- Url-16** <<http://www.vadistanbul.com>>, alındığı tarih: 15.11.2013.
- Url-17** <<http://www.42maslak.com>>, alındığı tarih: 15.11.2013.
- Url-18** <<http://www.maslak1453.com/>>, alındığı tarih: 16.11.2013.
- Url-19** <<http://www.eclipsemaslak.com/>>, alındığı tarih: 16.11.2013.
- Url-20** <<http://www.spine-tower.com/>>, alındığı tarih: 16.11.2013.
- Url-21** <<http://www.skylandistanbul.com/>>, alındığı tarih: 17.11.2013.
- Url-22** <<http://www.maslakno1.com/>>, alındığı tarih: 17.11.2013.
- Url-23** <<http://www.dapzofis.com/>>, alındığı tarih: 18.11.2013.
- Url-24** <<http://www.kagithaneofispark.com/>>, alındığı tarih: 18.11.2013.
- Url-25** <<http://tr.wikipedia.org/>>, alındığı tarih: 23.11.2013.
- Url-26** <<http://www.sariyer.bel.tr/>>, alındığı tarih: 14.12.2013.
- Url-27** <<http://www.ibb.gov.tr/>>, alındığı tarih: 14.12.2013.
- Url-28** <<http://www.istanbul-ulasim.com.tr/>>, alındığı tarih: 23.11.2013.

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Deniz Çullu

Doğum Yeri ve Tarihi: İzmir, 20.02.1986

Lisans: İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mimarlık Fakültesi,
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir, 2009