

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KARMA KULLANIM FİZİBİLİTE
ÇALIŞMASI : ŞİŞLİ – BOMONTİ’DE BİR İNCELEME**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Hande GÜR**

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

HAZİRAN 2011

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KARMA KULLANIM FİZİBİLİTE
ÇALIŞMASI : ŞİŞLİ – BOMONTİ’DE BİR İNCELEME**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Hande GÜR
(516091022)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 06 Mayıs 2011

Tezin Savunulduğu Tarih : 06 Haziran 2011

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. İsmet KILINÇASLAN (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr.. Nilgün ERGUN (İTÜ)
Prof. Dr. Dr. İclal DİNÇER (YTÜ)**

HAZİRAN 2011

ÖNSÖZ

Tez çalışmamın hazırlık sürecinde bana destek veren, ilgiyle çalışmayı yönlendiren ve katkıda bulunan, değerli hocam Sayın Prof. Dr. İsmet KILINÇASLAN'a, tüm yardımları, desteği ve anlayışı için sonsuz teşekkür ederim.

Ayrıca, profesyonel iş hayatıma gayrimenkul sektöründe başlamamın en büyük destekçisi olan eşim Murat GÜR'e, tüm yaşamımda olduğu gibi, tez çalışmam süresince de hep yanımda olarak, sabırla ve ilgiyle bana destek olduğu için teşekkür ederim.

Son olarak yaşamdaki tüm engelleri aşmamda, tüm başarılarımda emeği olan, desteğini ve sevgisini benden hiçbir zaman esirgemeyen anneme teşekkür ediyorum.

Haziran 2011

Hande Gür

(Mimar)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	iii
KISALTMALAR	vii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	ix
ŞEKİL LİSTESİ.....	xi
ÖZET.....	xiii
SUMMARY	xv
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	2
1.2 Tezin Kapsamı.....	3
1.3 Tezin Yöntemi.....	4
2. GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KARMA KULLANIM	5
2.1 Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projesinin Tanımı	5
2.2 Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projelerinin Amacı	7
2.3 Yurtdışındaki Karma Kullanımlı Proje Örnekleri.....	8
2.4 Türkiye’deki Karma Kullanımlı Proje Örnekleri	12
3. İSTANBUL AVRUPA YAKASI GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ ANALİZİ..	19
3.1 İstanbul’un Tarihsel Gelişim Süreci.....	19
3.2 İstanbul Metropoliten Nazım İmar Planının Çok Merkezli Gelişme Stratejisi	21
3.3 Ofis Sektörü.....	23
3.4 Rezidans Sektörü.....	38
3.5 Alışveriş Merkezi Sektörü.....	46
3.6 Otel Sektörü.....	56
4. ŞİŞLİ – BOMONTİ’DE KARMA KULLANIMLI YATIRIM ANALİZİ	73
4.1 Şişli İlçesi Genel Değerlendirmesi	73
4.2 Proje Alanı Analizi.....	74
4.2.1 İnceleme alanının konumu ve çevre özellikleri	74
4.2.2 Alanın önerilen imar durumu ve yapılaşma koşulları	78
4.2.3 Alanın önerilen karma kullanım proje bileşenleri.....	79
4.3 İnceleme Alanında Proje Bileşenlerinin Fizibilite Çalışması	82
4.3.1 Karma kullanımlı proje geliştirme yöntemi	82
4.3.2 Karma kullanımlı proje gelir ve gider analizi	83
4.3.3 Ofis işlevi gelir ve giderleri	86
4.3.4 Rezidans işlevi gelir ve giderleri.....	89
4.3.5 Alışveriş merkezi işlevi gelir ve giderleri	92
4.3.6 Otel işlevi gelir ve giderleri	94
4.3.7 Hastane işlevi gelir ve giderleri	97
4.3.8 Proje bileşenlerinin konsolide gelir ve giderleri	99
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	103
KAYNAKLAR	109

KISALTMALAR

ABD \$	: Amerikan Doları
AVM	: Alışveriş Merkezi
GOP	: Gross Operating Profit
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
ISCS	: International Council of Shopping Centers
İMP	: İstanbul Metropolitan Planlama
JLL	: Jones Lang Lasalle
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı
KDV	: Katma Değer Vergisi
KPMG	: Klynveld, Peat, Marwick, Goerdeler
MİA	: Merkezi İş Alanı
PROPİN	: Property Investment Consultancy
PWC	: Price Waterhouse Coopers
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
TEM	: Trans European Motorway
TOBB	: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
STR	: Smith Travel Research
UBS	: Union Bank of Switzerland

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 : Şişli-Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe-Nişantaşı bölgesi ofis stoğu dağılımı (Kuzeybatı, 2010).	26
Çizelge 3.2 : Etiler-Levent-Maslak bölgesi ofis stoğu dağılımı (Kuzeybatı, 2010)..	27
Çizelge 3.3 : Beşiktaş-Beyoğlu-Balmumcu-Taksim Bölgesi ofis stoğu dağılımı (Kuzeybatı, 2010).	28
Çizelge 3.4 : Ofis özellikleri.	38
Çizelge 3.5 : Rezidans özellikleri.	46
Çizelge 3.6 : Alışveriş merkezi özellikleri.	56
Çizelge 3.7 : Kent merkezinde yer alan oteller (Url 36-38, 40, 42-43, 49-55).....	56
Çizelge 3.8 : Havaalanı bölgesinde yer alan oteller (Url 56-63)	57
Çizelge 3.9 : İstanbul’a gelen turist sayıları (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010)	57
Çizelge 3.10 : Konaklama tesisleri - Kültür Ve Turizm Bakanlığı “İşletme Belgeli” (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010)	58
Çizelge 3.11 : Konaklama tesisleri - Kültür Ve Turizm Bakanlığı “Yatırım Belgeli” (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010)	58
Çizelge 3.12 : Otel özellikleri.	71
Çizelge 4.1 : İşlev dağılımı (Alternatif 1).....	81
Çizelge 4.2 : İşlev dağılımı (Alternatif 2).....	82
Çizelge 4.3 : Ofis gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Alternatif 1)	87
Çizelge 4.4 : Ofis gelir ve gider hesapları (Alternatif 1)	88
Çizelge 4.5 : Ofis gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Alternatif 2)	88
Çizelge 4.6 : Ofis gelir ve gider hesapları (Alternatif 2)	89
Çizelge 4.7 : Rezidans gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Alternatif 1)	91
Çizelge 4.8 : Rezidans gelir ve gider hesapları (Alternatif 1)	91
Çizelge 4.9 : Rezidans gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Alternatif 2)	91
Çizelge 4.10 : Rezidans gelir ve gider hesapları (Alternatif 2)	92
Çizelge 4.11 : AVM gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Her iki alternatif için) 93	
Çizelge 4.12 : AVM gelir ve gider hesapları. (Her iki alternatif için).....	94
Çizelge 4.13 : Otel gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Her iki alternatif için)..	96
Çizelge 4.14 : Otel gelir ve gider hesapları (Her iki alternatif için)	96
Çizelge 4.15 : Hastane gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Alternatif 2)	98
Çizelge 4.16 : Hastane gelir ve gider hesapları (Alternatif 2)	99
Çizelge 4.17 : Konsolide gelir ve gider hesapları (Alternatif 1).....	100
Çizelge 4.18 : Konsolide gelir ve gider hesapları (Alternatif 2).....	100

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Marina City kulelerine ait kat planı (Url-2)	9
Şekil 2.2 : Marina City (Url-2)	9
Şekil 2.3 : Elephant Tower (Url-3)	10
Şekil 2.4 : Elephant Tower işlev dağılımı (Url-3)	10
Şekil 2.5 : Trump Tower'a ait kat planı (Tibet ve Yılmaz, 2002)	11
Şekil 2.6 : Trump Tower (Tibet ve Yılmaz, 2002)	11
Şekil 2.7 : Dubai Creek Tower (Url-4)	12
Şekil 2.8 : Metrocity vaziyet planı (Karabey, 2003)	13
Şekil 2.9 : Metrocity işlev dağılımı	13
Şekil 2.10 : Metrocity (Url-18)	13
Şekil 2.11 : Kanyon zemin kat planı (Özkan, 2006)	14
Şekil 2.12 : Kanyon işlev dağılımı	14
Şekil 2.13 : Kanyon (Sarı, 2006)	15
Şekil 2.14 : Akmerkez zemin kat planı (Uran,1995)	16
Şekil 2.15 : Akmerkez işlev dağılımı	16
Şekil 2.16 : Akmerkez (Url-20)	17
Şekil 2.17 : Anthill vaziyet planı (Url-5)	17
Şekil 2.18 : Anthill işlev dağılımı	18
Şekil 2.19 : Anthill (Url-5)	18
Şekil 3.1 : İstanbul metropoliten alanı – tarihsel gelişim süreci (İMP, 2006)	19
Şekil 3.2 : İstanbul metropoliten alanı gelişimi (1950 – 1980) (İMP, 2006)	20
Şekil 3.3 : Çok merkezli gelişme stratejisi (İMP, 2006)	21
Şekil 3.4 : İstanbul ofis bölgeleri (PROPİN, 2010)	23
Şekil 3.5 : İstanbul A tipi ofis dağılımı (Kuzeybatı, 2010)	24
Şekil 3.6 : Avrupa yakası ofis stoğu dağılımı (Kuzeybatı, 2010)	25
Şekil 3.7 : Akmerkez (Url-21)	30
Şekil 3.8 : Tekfen Tower (Url-22)	31
Şekil 3.9 : Metrocity (Url-23)	32
Şekil 3.10 : Kanyon (Url-24)	33
Şekil 3.11 : Yapı Kredi Plaza (Url-25)	34
Şekil 3.12 : İş Kuleleri (Url-26)	35
Şekil 3.13 : Maya Akar Center (Url-27)	36
Şekil 3.14 : Sun Plaza (Url-28)	37
Şekil 3.15 : Akmerkez (Url-21)	40
Şekil 3.16 : Polat Tower rezidans (Url-29)	41
Şekil 3.17 : Metrocity Millenium rezidans (Url-23)	42
Şekil 3.18 : Levent Loft (Url-30)	43
Şekil 3.19 : Kanyon rezidans (Url-24)	44
Şekil 3.20 : Anthill rezidans (Url-5)	46

Şekil 3.21 : Akmerkez (Url-21)	50
Şekil 3.22 : Kule Çarşı (Url-31).....	51
Şekil 3.23 : İstanbul Cevahir Alışveriş ve Eğlence Merkezi (Url-32).....	52
Şekil 3.24 : Kanyon (Url-24)	53
Şekil 3.25 : Metrocity Alışveriş Merkezi (Url-23)	54
Şekil 3.26 : Profilo Alışveriş Merkezi (Url-33).....	55
Şekil 3.27 : İstanbul ortalama oda fiyatı, oda başına gelir ve doluluk (Hotel Benchmark Survey STR Global,2010).....	59
Şekil 3.28 : Sürmeli Hotels & Resorts (Url-34).....	60
Şekil 3.29 : Ramada Plaza İstanbul (Url-35).....	61
Şekil 3.30 : The Ritz-Carlton İstanbul (Url-36).....	62
Şekil 3.31 : Dedeman İstanbul (Url-37).....	63
Şekil 3.32 : Sheraton İstanbul Maslak Hotel (Url-38).....	64
Şekil 3.33 : Grand Cevahir Hotel (Url-39)	65
Şekil 3.34 : Hilton İstanbul Hotel (Url-40).....	66
Şekil 3.35 : Point Hotel Barbaros (Url-41)	67
Şekil 3.36 : The Marmara Şişli (Url-42).....	68
Şekil 3.37 : Divan City İstanbul Hotel (Url-43)	69
Şekil 3.38 : Mim Hotel İstanbul (Url-44)	70
Şekil 3.39 : Titanic Comfort Şişli (Url-45).....	71
Şekil 4.1 : Şişli ilçesinin konumu (Url-46)	73
Şekil 4.2 : İnceleme alanının konumu (Url-47)	76
Şekil 4.3 : İnceleme alanının konumu-1946 (Url-47).....	76
Şekil 4.4 : İnceleme alanının konumu-1982 (Url-47).....	77
Şekil 4.5 : İnceleme alanının konumu (Url-48)	77
Şekil 4.6 : İnceleme alanının konumu (Url-6)	78
Şekil 4.7 : Örnek alanın imar planı (Url-6).....	79
Şekil 4.8 : İşlev dağılımı (Alternatif 1)	81
Şekil 4.9 : İşlev dağılımı (Alternatif 2).....	82
Şekil 4.10 : Karma kullanımlı proje alternatiflerinin net bugünkü değerleri.....	101

GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KARMA KULLANIM FİZİBİLİTE ÇALIŞMASI : ŞİŞLİ – BOMONTİ’DE BİR İNCELEME

ÖZET

Son yıllarda, her alanda yaşanan küreselleşme dinamikleri, tüm metropollerde olduğu gibi İstanbul metropolünde de işlevini kaybetmiş veya çöküntüye uğramış bölgelerin dönüşüm ve iyileştirme çalışmaları doğrultusunda, hizmet sektörünün ağırlıklı olduğu bir gelişmeye yol açarak bu sektöre hitap eden farklı işlevlerin yeni projeler ile bir araya getirilmesine ve kompleks projelerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Sanayileşme öncesi sokak üzerinde ardışık olarak, lineer bir düzende gelişen kentsel merkezler, II. Dünya Savaşı sonrasında merkezi iş alanı içinde veya çevresinde karma kullanımlı büyük kompleks projelere dönüşmüştür. Farklı işlevlerin bir araya getirilmesiyle ortaya çıkan karma kullanımlı projeler, özellikle merkezi iş alanında öne çıkan yatırımlar haline gelmiştir.

Bu gelişmeler doğrultusunda İstanbul Avrupa yakasında, farklı karma kullanım bileşenlerini ele alan gayrimenkul sektör analizleri yapılmıştır. Ofis, rezidans, alışveriş merkezi ve otel sektör analizleri ışığında bilgiler edinilerek, güncel doluluk oranları, kira ve satış değerleri araştırılmıştır.

Şişli-Bomonti’de yer alan inceleme alanı için, sektör analizleri sonucunda iki farklı alternatif içeren bir karma kullanımlı gayrimenkul projesi yatırım analizi çalışması yapılmıştır. 1. alternatifte ofis ve rezidans yoğunluklu olmak üzere, bu işlevlere hizmet eden bir alışveriş merkezi ve otel geliştirilmiştir. 2. alternatif olarak, ofis ve rezidans alanlarının bir kısmında yine bu işlevlere ve çevrede yer alan projelere hizmet verebilecek bir hastane işlevi, alışveriş merkezi ve otele eklenmiştir.

Proje geliştirme yöntemi ile gelir ve giderler öngörülmüş, karma kullanımlı gayrimenkul projesinin net karına ulaşılmıştır. Karma kullanımlı gayrimenkul projesinin net karını belirlemek amacıyla yapılan bu çalışma ile farklı alternatifler için gelir ve giderler incelenerek, proje bileşenlerinin sağladığı net gayrimenkul gelirlerinin proje karına olan etkisi belirlenmiştir.

MIX USE FEASIBILITY STUDY IN REAL ESTATE DEVELOPMENT: A STUDY ON BOMONTI - ŞİŞLİ

SUMMARY

The globalization dynamics experienced in every field in recent years has led to a development concentrated on the service industry in accordance with the transformation and improvement efforts for malfunctioning or collapsed regions of Istanbul similar to all metropolises and resulted in the occurrence of complex projects where different functions addressing to the service industry are combined. Urban centers, which developed successively in a linear order on streets before the industrialization turned into massive mix-use projects in and around the central business area after the World War II. Mix-use projects, which occurred with the combination of different functions, became the leading investments especially in the central business area.

In accordance with these developments, real estate industry analyses have been conducted in the European side of Istanbul in order to consider different mix-use components. The data have been evaluated under the light of office, residence, shopping center and hotel industry analyses, and the current occupancy ratios, rent and sales values have been studied.

For the study area in Şişli-Bomonti, a mix-use real estate project investment analysis has been carried out with two different alternatives as a result of sector analyses. Alternative 1 has been developed with a concentration on offices and residences, and also including a shopping center and a hotel to serve for the mentioned functions. Alternative 2 additionally includes a hospital function, a shopping center and a hotel in a portion of the office and residence areas, in order to serve for these functions and other projects in the vicinity.

Income and expences have been created with project development method, and net profit of the mix-use real estate project have been found. With this study, conducted in order to identify the net profit of the mix-use real estate project, income and expences for different alternatives have been examined, and the impact of the real estate net income caused by the project components on the project profit has been identified.

1. GİRİŞ

Ülkemizde, gayrimenkul sektörü ülke ekonomisine büyük katkısı olan, büyüyen ekonomi içinde, bünyesinde birçok alt sektörü barındıran lokomotif sektörlerden birisidir. Sektörde yer alan büyük firmalar, 1950 ve sonrasında kurulmuş olan firmalardır. Yaklaşık 60 yıllık bir geçmişi olan bu firmaların gayrimenkul geliştirme açısından ilerlemeleri son 20 yılda ivme kazanmıştır. Gayrimenkul sektöründe son 20 yılda artan küresel rekabet, gittikçe daha büyük çapta ve kapasitede projelerin ortaya çıkması, geliştirici firmalar açısından bir yandan küresel anlamda fırsatların sayısı ve çeşitliliğini arttırırken, bir yandan da hem daha zor ve karma projeler; hem de daha fazla ülkeden daha fazla şirket ile rekabet etmeyi gündeme getirmiştir.

Sektörün henüz doyum noktasına ulaşmamış olması, büyük kentlerde kontrolsüz büyümenin bir sonucu olan dönüşüm ve iyileştirme çalışmaları ile, gayrimenkul geliştirmenin önemi daha da artmıştır.

Sanayileşme öncesi sokak üzerinde ardışık olarak, lineer bir düzende gelişen kentsel merkezler, II. Dünya Savaşı sonrasında MİA içinde veya çevresinde karma kullanımlı büyük kompleks projelere dönüşmüştür. Günümüzde İstanbul'da da gündemde olan, işlevini kaybetmiş veya çöküntüye uğramış bölgelerin dönüşüm ve iyileştirme çalışmaları doğrultusunda gerçekleştirilen çalışmalar, karma kullanımlı gayrimenkul projelerine olan ilginin artmasına sebep olmuştur (Slessor, 2003).

Kent planlama ve mimaride bir yaklaşım olarak karma kullanım metodu, beraberinde çeşitli arazi kullanım olanakları ve tasarım esnekliğini de getirmektedir. Farklı işlevlerin birbirini destekler şekilde bir araya getirilmesiyle, proje alanı ve çevresinde bir merkez olgusu yaratmaktadır (Kirk, 2008).

Karma kullanım ile dönüşüm alanlarında yeni çekim merkezleri oluşturularak, iş, konut, alışveriş, konaklama gibi işlevler bir araya getirilmektedir. Bunun sonucunda, toplum, ekonomi ve çevre arasında denge sağlanarak, kentlerde kontrolsüz büyüme ve gelişmenin önüne geçilebilmektedir. Farklı işlevlerin bir araya getirilmesiyle

ortaya çıkan karma kullanımlı projeler, özellikle MİA'da öne çıkan yatırımlar haline gelmiştir.

Karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin tüm bu yönlerinin yanı sıra, geliştirme aşamсында finansal açıdan iyi analiz edilerek, sektör eğilimleri ve öngörüler doğrultusunda, mekan hissi veren, birbirini destekleyen işlevlerin bir arada olduğu, kullanıcıları tarafından olumsuz çevre koşullarından etkilenmemek için tercih edilen bir çekim noktasına dönüştürülmesi gerekmektedir. Yüksek potansiyele sahip bu projeler için fırsatlar en iyi şekilde değerlendirilerek, yapılan sağlıklı fizibilite çalışmaları sonucunda hem toplum, hem ekonomi, hem de çevre için olumlu projeler ortaya çıkmaktadır.

1.1 Tezin Amacı

Plansız kentleşme sonucunda ortaya çıkan sorunların çözümüne yönelik yapılan iyileştirme ve dönüşüm projelerinde, karma kullanımlı gayrimenkul projeleri bir yöntem olarak kullanılmaktadır. Karma kullanımlı projenin bölgeye getirdiği çekim gücü, ekonomik, sosyal ve çevresel gelişim ile yaşam kalitesini arttırmaya yönelik imkanları, bu tip projelere olan talebin artmasına sebep olmuştur.

Karma kullanımlı projelerde bir araya getirilen işlevler ile bir yaşam tarzı sunuluyor olması, farklı bir kullanım alternatifini oluşturarak kullanıcılarının yaşamlarını kolaylaştırmaktadır.

Karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin, ana bileşenleri olan ofis, konut ve alışveriş merkezi işlevlerinin yanında, otel, eğlence ve kültür merkezi, hastane, okul v.b. kullanımlarının da yer aldığı farklı örnekler bulunmaktadır.

Bu çalışmada, Şişli – Bomonti bölgesinde, gayrimenkul sektörü analizleri yapılarak, mevcut gelişmeler ve sektördeki eğilimler incelenmiş, çevrede yer alan örnek karma kullanımlı projelerin performansları göz önüne alınmış ve tüm bu araştırmalar sonucunda elde edilen veriler doğrultusunda, yeni bir karma kullanımlı gayrimenkul projesi önerilerek, proje için alternatifli işlevlere yönelik yatırım analizi çalışmaları ve bunlara bağlı değerlendirmelere yer verilmiştir.

Sonuç olarak, yapılan araştırmalar ve sektör verileri doğrultusunda karma kullanımlı bir gayrimenkul projesi için, ofis, rezidans, alışveriş merkezi, otel ve bunlara ek

olarak hastane işlevinin de eklenmesiyle alternatifli olarak yatırım analiz çalışması yapılmıştır.

Hastane işlevinin öngörülmesinin sebebi, hem Bomonti bölgesine, hem de yakın çevresine hizmet verebilecek, aynı zamanda karma kullanımlı proje içinde genel olarak projenin çekim gücünü arttıracak, projeye gelen genel ziyaretçi sayılarını arttıracak bir işlev olacağının öngörülmesidir. Bu işlev için, genel olarak hastanelerin kiralama modelleri incelenmiştir.

Karma kullanımlı proje geliştirme yöntemi ile proje bileşenlerinin gelir ve gider analizleri gerçekleştirilerek, farklı işlevlere ait gayrimenkul gelirlerinin, proje karına olan etkisi incelenmiştir.

1.2 Tezin Kapsamı

Altı bölümden oluşan çalışmanın ilk bölümünde; konuya giriş yapılarak, tezin amacı, kapsamı ve çalışmada izlenen yöntem belirtilmiştir.

İkinci bölümde, İstanbul'un gelişimi ve kent planlaması ele alınarak Metropol İstanbul'un tarihsel gelişim sürecine değinilmiştir. İstanbul Metropolitan Nazım İmar Planı çok merkezli gelişme stratejisi incelenerek kentin gelişme yönlerinin batı ve doğu kanatlara doğru yönlendirildiği ve mekansal büyümesinde, ana-merkez MİA'nın sıçrama odakları olarak tanımlanabilecek alt-merkezleri de içermek üzere, doğrusal bir model esas alındığı görülmüştür.

Üçüncü bölümde, İstanbul Avrupa yakası gayrimenkul sektör analizi çalışması yapılmıştır. Karma kullanımlı proje bileşenleri olan ofis, rezidans, alışveriş merkezi ve otel işlevleri için, pazardaki mevcut stok durumu, doluluk oranları, birim kira ve satış değerleri ile bu işlevlerin performanları ele alınmıştır.

Dördüncü bölümde, karma kullanımlı gayrimenkul projesinin tanımı ve karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin amaçları konularına değinilerek, karma kullanımlı projelerin çeşitli ülkelerde ve İstanbul'da yer alan örnekleri incelenmiştir.

Beşinci bölümde, inceleme alanında karma kullanımlı bir gayrimenkul projesi için yatırım analizi çalışması yapılmıştır. Seçilen inceleme alanının yer aldığı Şişli ilçesi genel özellikleri, alanının konumu, çevre özellikleri, önerilen imar durumu ve yapılaşma koşulları ele alınarak, proje alanı analizi yapılmıştır. Daha sonra karma

kullanım fizibilite çalışmasında kullanılan yöntem olan proje geliştirme yöntemi ile gelir ve gider analizi ele alınmıştır. Karma kullanımlı proje bileşenleri tek tek incelenmiştir. Ofis, rezidans, alışveriş merkezi, otel ve hastane için ayrı ayrı net gelirler hesaplanarak, 1. alternatifte ofis, rezidans, alışveriş merkezi ve otel olan, 2. alternatifte ise bu işlevlere ek olarak hastane çalışması yapılarak, 2 alternatifli bir fizibilite analizi yapılmıştır. Son olarak tüm işlevlerin net gelirleri konsolide edilerek proje karına ulaşılmıştır.

Altıncı bölümde ise tüm çalışmanın genel değerlendirmesi ve sonuçlarına değinilmiştir.

1.3 Tezin Yöntemi

Yapılan çalışma, karma kullanımlı gayrimenkul projesi geliştirmeye yönelik fizibilite analizi yapılması amacı ile 3 yönden incelenmiştir.

Bu kapsamda, İstanbul'un gelişimi ve kent planlaması incelenmiş, İstanbul Metropolitan Nazım İmar Planı kararları ve çok merkezli gelişme stratejisi ele alınmıştır. Daha sonra İstanbul Avrupa yakası için karma kullanımlı proje bileşenlerini içeren bir sektör araştırması yapılmıştır. Sektör araştırması kapsamında elde edilen satış ve kira rakamları yapılan birebir görüşmelerde elde edilmiş olup, gayrimenkul danışmanlık firmalarına ait sektör raporlarında yer alan veriler bir araya getirilmiştir.

Yapılan literatür araştırması sonucunda, karma kullanımlı gayrimenkul projeleri ile ilgili yerel ve yabancı yayınlardan yararlanılmış, elde edilen kaynaklarda yer alan bilgiler ve karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin yurtiçi ve yurtdışı örnekleri derlenmiştir.

Son olarak, yapılan fizibilite çalışması için elde edilen tüm veri ve bilgiler ışığında bir proje bileşeni karması oluşturulmuş, ofis, rezidans, alışveriş merkezi, otel ve alternatifli olarak hastane için, satış ve kira değerleri, doluluk oranları, inşaat maliyetleri ile tüm gelir ve giderleri belirlenmiş, gayrimenkul geliştirme yöntemi önerilerek net gelirleri oluşturulmuş, gayrimenkul gelirleri piyasa verileri ışığında bir iskonto oranı belirlenerek bugüne indirgenmiş ve proje karına ulaşılmıştır.

2. GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KARMA KULLANIM

2.1 Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projesinin Tanımı

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur.

Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler. İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar (Thompson, 2002).

İlk tanımı 1976'da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre;

Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi,

Birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan, kesintisiz ve aralıksız yaya bağlantıları içeren, proje bileşenlerinin fiziksel ve işlevsel olarak bütünleştiği kullanımların geliştirilmesi,

Bir plan çerçevesinde, çeşit, ölçek, yoğunluk vb. açısından uyumunun sağlandığı projelerin geliştirilmesi olarak üç şekilde tanımlanmaktadır (Schwanke ve diğ., 2005).

2006 yılında ICSC, BOMA International, NAIOP ve NMHC karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin bileşenlerini belirleme amacıyla bileşenlerin tümünü ele almışlardır. Sonuç olarak karma kullanımlı proje; alışveriş merkezi, ofis, konut, otel,

rekreasyon ve diğer işlevlerin çeşitli şekillerde bir araya getirilmesiyle planlanan bir gayrimenkul projesidir. Yayalara hitap eder ve iş – yaşam - oyun bileşenlerini içermektedir. Karma kullanımlı projeler; maksimum alanda, yüksek konfora ve mimari ifadeye sahiptir (ICSC, 2007).

Karma kullanım projeleri ve bileşenleri sürekli değişmektedir. Karma kullanım projelerini temelde; alışveriş merkezi, ofis ve konut oluşturmaktadır. Ancak bunların önem sıralaması, ihtiyaçlara, konuma ve birçok farklı etmene bağlı olarak değişmektedir. Diğer bileşenler ise; otel, kültürel tesisler ve rekreasyon alanlarıdır (ICSC, 2007).

Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar yer almaktadır (Miles ve diğ., 2007).

İstanbul’da da örneklerini gördüğümüz karma kullanımlı projelerde, alışveriş merkezi işlevine sahip, zeminde yer alan ana kütlenin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örneklere rastlanmaktadır.

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir. Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır (The Jarde Partnership, 2003).

Günümüzde, hayata geçirilecek projelerde, konutların, ticaret alanlarının içiçe olması gerektiği düşünülmektedir. Karma kullanımlı yapılar; insanlara iş, alışveriş, yeme - içme ve eğlence arasında sirkülasyon alanları sunarak, trafik sorununu ortadan

kaldırmakta ve böylece yaşam kalitesini artırmaktadır. Karma kullanım konseptinin esnek yapısı sayesinde farklı ihtiyaçlara cevap verilmektedir (Kirk, 2008).

Kent kavramı ve yaşamın kuralları, karma kullanımlı proje kavramının ortaya çıkmasıyla değişmektedir. Kentlere karma kullanımlı projeleri entegre edebilmek için, farklı işlevlerin bir arada hayata geçirilebileceğini anlamak, bu amaca yönelik planlama ve tasarım unsurları geliştirmek, arazi kullanımları belirlemek ve ihtiyaç olan işlevleri analiz etmek gerekmektedir (Kirk, 2008).

2.2 Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projelerinin Amacı

Son yıllarda geliştirilen karma kullanımlı projeler, ekonomik, sosyal ve hukuksal birçok farklı bileşenden etkilenmektedir.

Büyük ölçekli ve karmaşık bir proje geliştirmek için maddi kaynakların güçlü olması gerekmektedir. Günümüzde birçok yabancı firma karma kullanımlı gayrimenkul projesi geliştirme alanında faaliyet göstermekte ve bu alanda başarılı örneklerle imza atmaktadır (Schwanke ve diğ., 2005).

Son yıllarda, iyileştirme ve yeniden geliştirme planlarının artan önemiyle beraber, bir çok eski kent merkezi ve banliyölerde yeniden canlandırmaya ihtiyaç duyulmaktadır. Kent merkezlerinde yeniden yapılandırma ve işlev değişikliği ihtiyacı, II. Dünya Savaşı sonrasında, 1950'lerin sonu ve 1960'ların başında ilk defa karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin geliştirilme nedenlerinden birisi olmuştur. Yeniden yapılanma, kentin çeşitli alanlarında geniş kapsamlı olarak planlanmış karma kullanım projelerinin yapılmasına öncülük etmiştir. Yüksek yoğunluklu karma kullanımlı alanların ve merkezi iş alanlarının geliştirilmesi, akıllı büyümeyi uygulamada tercih edilmektedir. Karma kullanımlı gayrimenkul projesi geliştirme, akıllı büyümeyi daha çekici ve işlevsel kentsel mekanlar yaratmak olarak görmektelerdir. Akıllı büyüme; farklı lokasyonlarda karma kullanımlı proje geliştirme için yeni fırsatlar sunarak, kamu, tasarımcılar ve geliştiriciler arasında popülerliğini arttırmaktadır (Slessor, 2003).

Ofis kullanımının yaygınlaşması, bunun sonucunda ortaya çıkan ofis talebi karma kullanım projelerini destekleyen en önemli unsurdur. Ofis alanı karma kullanım projelerinin en önemli bileşenidir. Büyük ofis projeleri etrafında bir çok farklı işleve ve tesise ihtiyaç duymaktadır. Yine de bu ofis talebi tek başına karma kullanımlı

proje geliştirmenin sebebi değildir. Ancak sektördeki ihtiyaçı desteklemekte, büyüme ve gelişmenin dengesini sağlamaktadır. Ofis projesinin büyüklüğü ile farklı işlev ihtiyaçı doğru orantılıdır. Bir ofis projesi kullanıcıları için yeme – içme, konut ve alışveriş işlevlerine cevap verilmelidir. Ofise aynı zamanda iş amaçlı gelen yabancılar için konaklama ihtiyaçı doğmaktadır. Tüm bu ihtiyaçlar karma kullanımlı proje geliştirme nedenleri arasında sayılabilir (The Jarde Partnership, 2003).

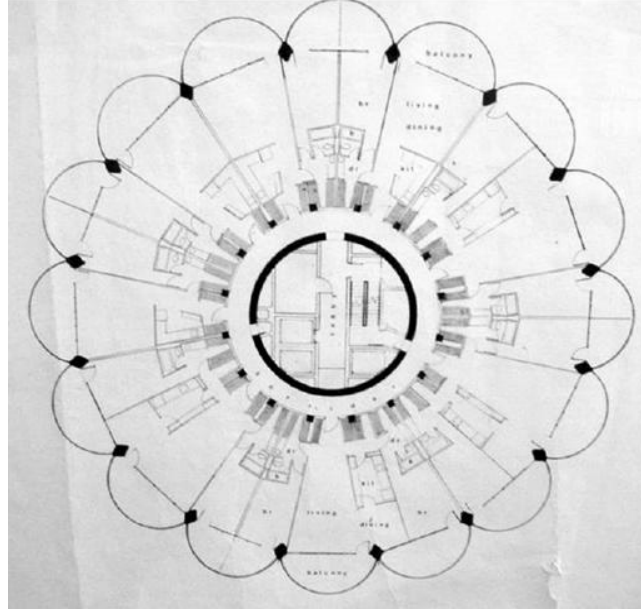
Ana cadde perakendeciliği ve eğlence merkezleri; yüksek yoğunluklu bölgelerde ve önemli yaya akslarında olduğu kadar günümüzde karma projelerde de yoğunlaşmaktadır. Kentdeki eğlence merkezlerinin gayrimenkul geliştirmede önemli bir yeri vardır. Önümüzdeki dönemlerde, karma kullanımlı proje geliştirmede de ofis gibi önemli bir yapısal işlev haline gelecektir. Ayrıca oteller, karma kullanımlı projeler için toplantı, restoran, mağaza ve rekreasyon alanı işlevleri içermektedir. Ofis kiracıları, günümüzde bu işlevlerin yer aldığı kompleksleri hizmet çeşitliliği açısından tercih etmektedir. Tüm bu işlevler konut kullanıcıları tarafından da önemli hizmet alanları olarak algılanmaktadır (The Jarde Partnership, 2003).

Karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin amacı; kullanıcıların memnuniyeti sağlamak, doğru mağaza karması ile doğru ölçekte, iyi ve kaliteli hizmet sunmak, fiziksel bir bütünlük içinde, işlevsel ve dinamik bir mekan kimliği oluşturmaktır. Bu projelerin ölçeğine ve işlevsel farklılıklarına dayanarak, karma kullanımlı gayrimenkul projelerinin toplumun gelişmesinde etkisi tek amaçlı projelere göre daha fazladır. Karma kullanımlı projeler çalışma saatleri dışında gece nüfus yoğunlu düşen ve çöküntü bölgesi haline gelen kentsel alanların geliştirilmesi ve canlandırılmasında çok önemli bir çözümdür. Ayrıca bu tarz projeler aynı zamanda Kent merkezi olmayan, rekreasyon alanları kısıtlı olan banliyölerde; çalışanlar, müşteriler, ziyaretçiler ve oturan insanlar için yeni kent mekanları yaratmaktadır (Schwanke ve diğ., 2005).

2.3 Yurtdışındaki Karma Kullanımlı Proje Örnekleri

Marina City

Marina City, Amerika'nın Chicago kentinde 1964 yılında faaliyete geçmiş olup, mimarı Bernard Goldberg'tir. Yüksekliği 179 m. olan binanın, 16 katı ofis, 41 katı konut olarak kullanılmaktadır (Url-2).



Şekil 2.1 : Marina City kulelerine ait kat planı (Url-2)

Bina, Chicago'nun merkezinde konumlanmış olan marinateda inşa edilmiştir. Kulelerden birinde yer alan konut bölümü, yapının 20. katından itibaren başlar. Yaklaşık olarak 60 katlı olan yapının 2/3'ünde, toplam 450 adet konut yer alır. Binanın diğer işlevleri; 16 katlı ofis alanı, 1.750 kişi kapasiteli tiyatro, 700 kişi kapasiteli oditoryum, mağazalar, restoranlar, spor salonları, ve rekreasyon alanlarıdır (Url-2).



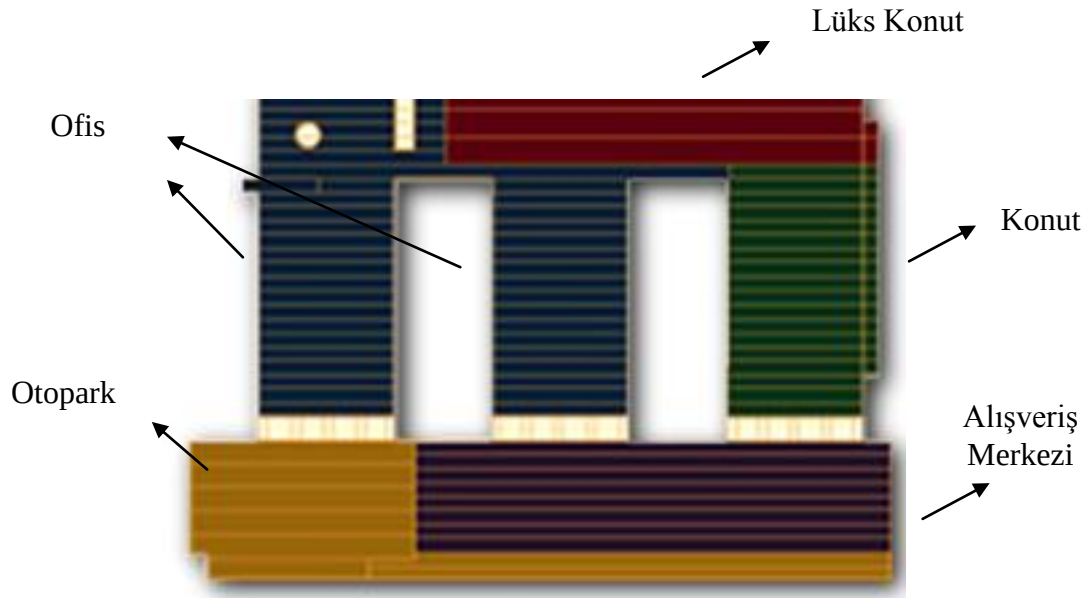
Şekil 2.2 : Marina City (Url-2)

Elephant Tower

Elephant Tower, Bangkok'da 1997 yılında Arun Chaserie Group tarafından yapılmış olan karma kullanımlı yapılara ilginç bir örnektir. Yapının toplam yüksekliği 102 m. olup, toplam kat adedi 32'dir (Url-3).



Şekil 2.3 : Elephant Tower (Url-3)



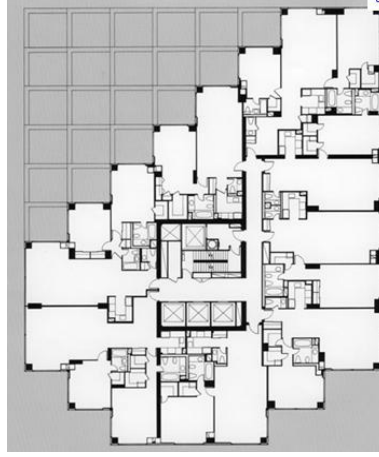
Şekil 2.4 : Elephant Tower işlev dağılımı (Url-3)

Karma kullanım işlevleri; ofis, konut, spor alanları, alışveriş merkezi, ve rekreasyon alanlarıdır. Yukarıdaki şekilde görülen kesitte, mavi renk ile ofis alanları, yeşil renk ile konutlar, kırmızı renk ile lüks konutlar belirtilmiştir (Url-3).

Trump Tower

Trump Tower, 1982 yılında Amerika'nın New York kentinde inşa edilmiş olan karma kullanımlı yapılara örnektir. Swanke Hayden Connell firması tarafından tasarlanan yapının yüksekliği 202 m. olup, toplam kat adedi 68'dir. 1982 yılında faaliyete geçtiğinde New York'un en uzun betonarme binası olmuştur. Kompleksin 13 katı ofis ve büro işlevi olarak kullanılıp, 6 katı çarşı ve alışveriş merkezi olarak kullanılmaktadır. (Tibet ve Yılmaz, 2002)

Trump Tower'ın toplam alanı 75.000 m² olup, 10.000 m²'si alışveriş merkezi, 16.000 m²'si ofis alanlarıdır. Kentsel doku içinde Trump Tower, New York'un en bilinen alışveriş bölgesi Fifth Avenue ile Madison Avenue arasında konumlanmıştır. (Tibet ve Yılmaz, 2002)



Şekil 2.5 : Trump Tower'a ait kat planı (Tibet ve Yılmaz, 2002)



Şekil 2.6 : Trump Tower (Tibet ve Yılmaz, 2002)

Dubai Creek Tower

Dubai Creek Tower, 1995 yılında Birleşik Arap Emirlikleri'nin Dubai kentinde yapılmış olan karma kullanımlı bir projedir. Mimari projesi Khatib & Alami tarafından, inşaatı ise Al Habtoor Mühendislik tarafından yapılmış olan bu yapının yüksekliği 117 m. olup, toplam 25 kattan oluşmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 50.000 m²'dir (Url-4).

Projede, 2 kanatta toplam 25 kat bulunmaktadır. Binanın alt 2 katında alışveriş merkezi, çarşı ve dükkanlar yer almaktadır. Ofis bölümü 22 katlı olup, her katta 3 özel ofis bölümü bulunmaktadır. Konut bölümü ise 22 katlıdır. Bina son 3 katı, sağlık merkezi ve servis alanları olarak kullanılmakta olup, çatı katında havuz ve kafeteryalar bulunmaktadır (Url-4).



Şekil 2.7 : Dubai Creek Tower (Url-4)

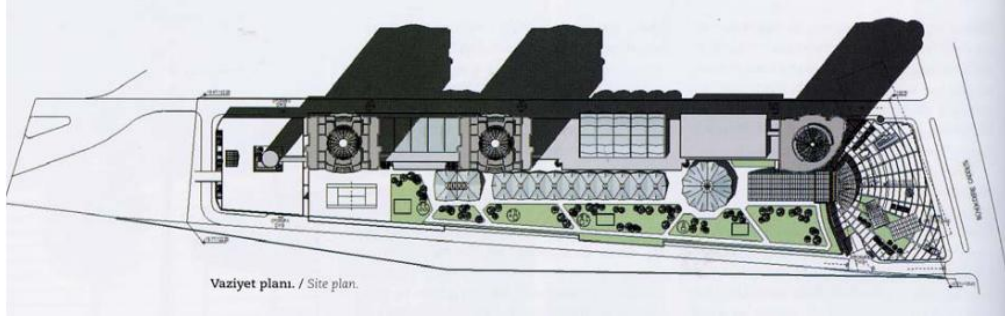
2.4 Türkiye'deki Karma Kullanımlı Proje Örnekleri

Metrocity

Metrocity, 2003 yılında açılmış, Doğan Tekeli ve Sami Sisa tarafından tasarlanmış olan, toplam 210.000 m² inşaat alanına sahip, İstanbul MİA'da yer alan Büyükdere ekseni üzerinde konumlanmış olan bir karma kullanım projesidir. Yatırım maliyeti 120.000.000 Amerikan Doları olan proje, yaklaşık 24.000 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır. AVM, konut ve ofis işlevlerini bir arada bulunduran proje metro hattına doğrudan bağlıdır. Bunun yanında kompleks içinde kültürel amaçlı herhangi bir işlev bulunmamaktadır. Kompleksin hemen yanında Zincirlikuyu

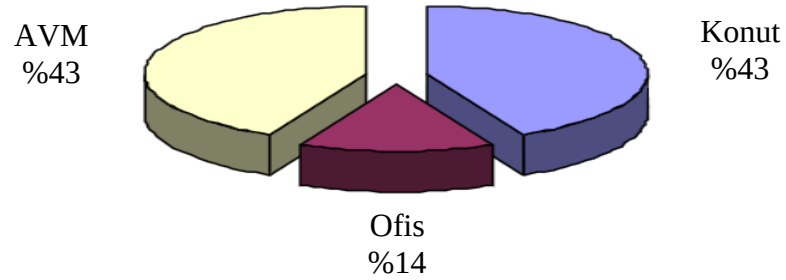
Mezarlığı bulunması, böyle bir yatırımın bu noktada yapılması, bazı çevrelerce yadırganmıştır. (Karabey, 2003)

Biri büro, diğer ikisi konut olarak kullanılan üç kulesi; konumları nedeniyle mimari olarak benzerlerinden daha belirgin biçimde kent silüetinde etkinlerdir. İşlevlerine uygun olarak kulelerin cepheleri farklılık göstermektedir.



Şekil 2.8 : Metrocity vaziyet planı (Karabey, 2003)

Ofis, konut ve alışveriş işlevlerinin proje genelindeki dağılım oranları aşağıda verilmektedir.



Şekil 2.9 : Metrocity işlev dağılımı

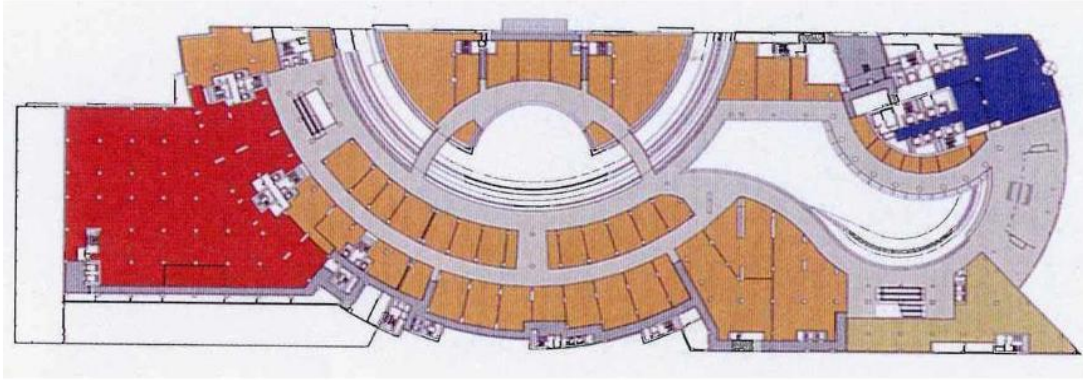


Şekil 2.10 : Metrocity (Url-18)

Kanyon

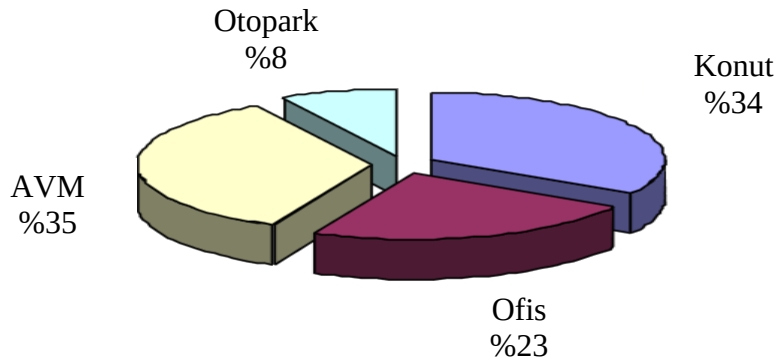
Beşiktaş, Şişli ve Levent'in kesiştiği Büyükdere Caddesi'ne cepheli, toplam yaklaşık 250.000 m² inşaat alanına sahip olarak inşa edilen Kanyon Projesi Tabanlıoğlu, Jerde ve Arup firmalarının işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Eczacıbaşı Topluluğu - İş GYO ortaklığıyla, konut, eğlence, alışveriş ve iş merkezi olarak, 200.000.000 Amerikan Doları yatırımla gerçekleştirilen Levent Kanyon, 2006 yılında faaliyete geçmiştir. (Özkan, 2006).

Kanyon, Türkiye'nin ilk açık alanlı alışveriş merkezine sahip projesidir. Kent merkezinde, ortak yeşil alanlarla çevrelenmiş, konut, ofis, alışveriş merkezi, eğlence alanları ve diğer sosyal alanlar gibi farklı mekanların bulunduğu yeni bir karma kullanım modeli hayata geçirilmiştir. Kolay erişilebilir olması yeni bir çekim merkezi haline gelmesini sağlamıştır. (Özkan, 2006).

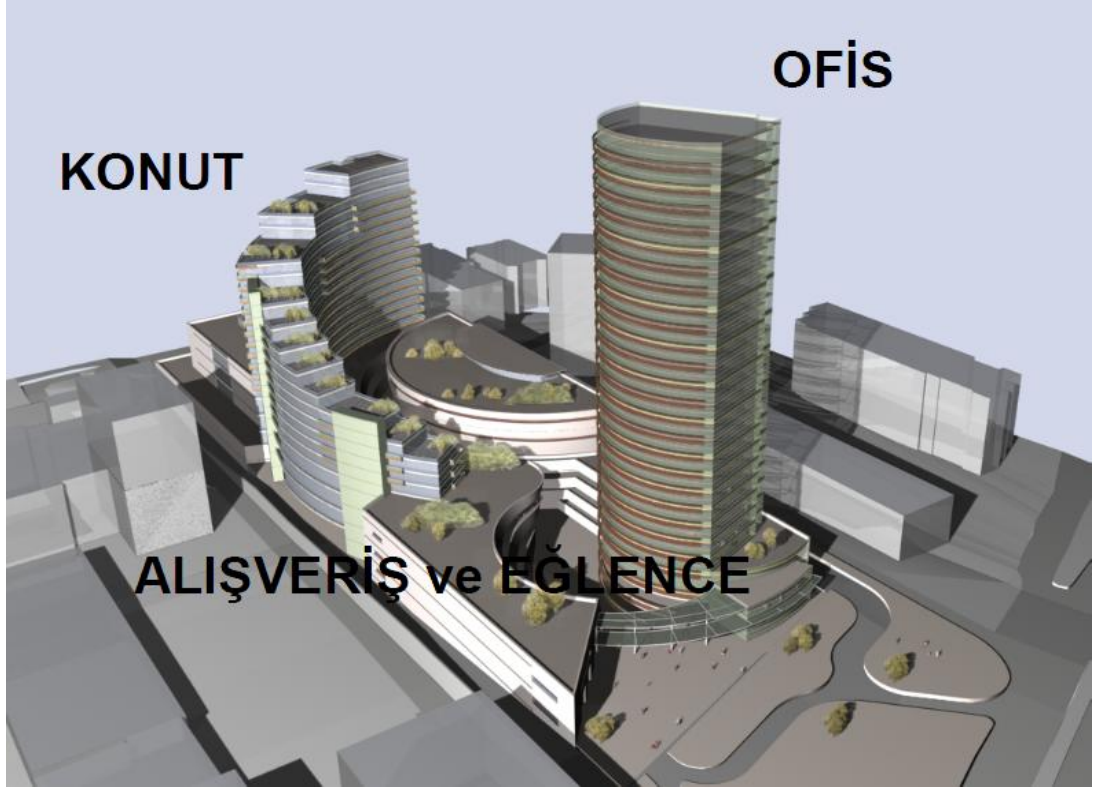


Şekil 2.11 : Kanyon zemin kat planı (Özkan, 2006)

Ofis, konut, otopark ve alışveriş işlevlerinin proje genelindeki dağılım oranları aşağıda verilmektedir.



Şekil 2.12 : Kanyon işlev dağılımı

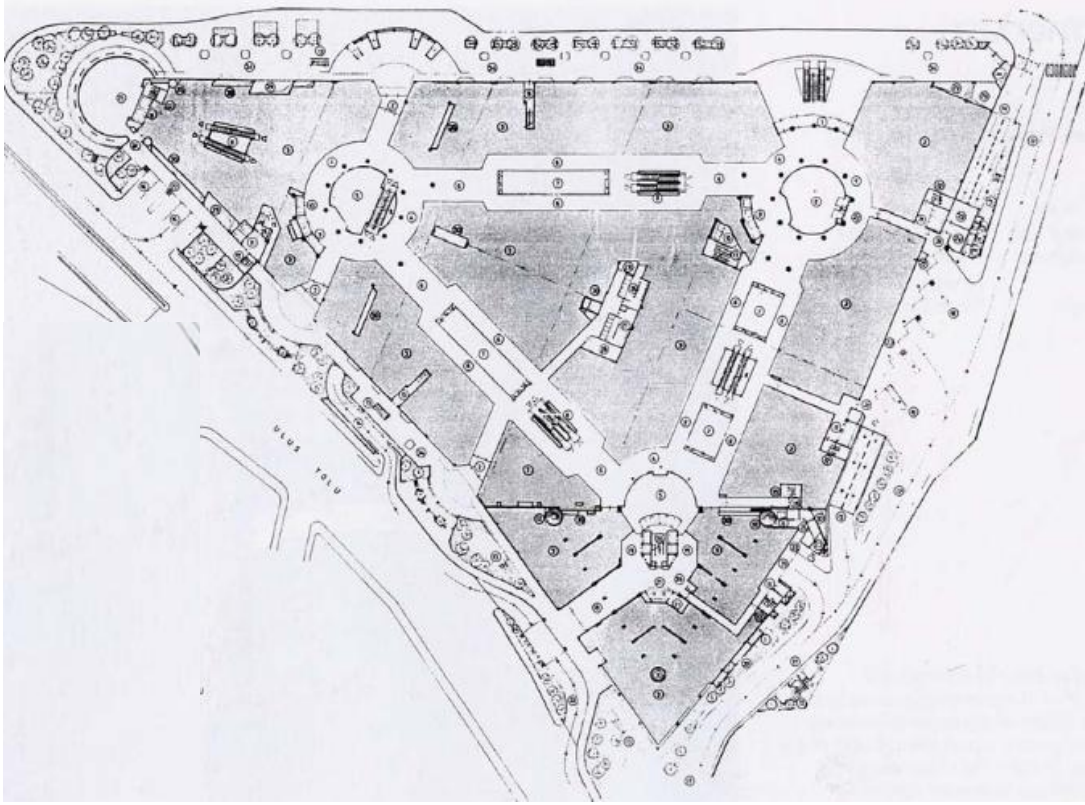


Şekil 2.13 : Kanyon (Sarı, 2006)

Akmerkez

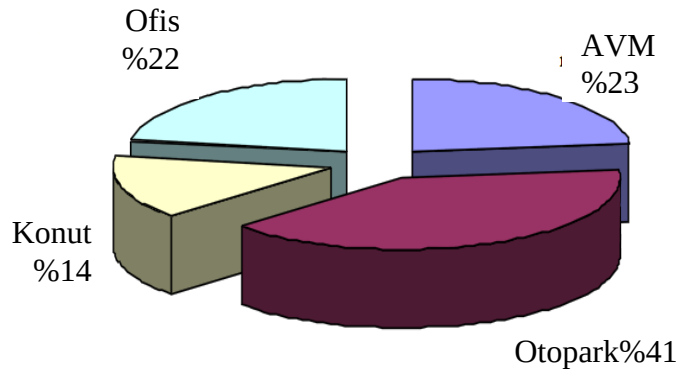
Akmerkez, Etiler- Ulus kavşağında 180.000 m²'lik toplam inşaat alanına sahip bir projedir. Toplam alanın 32.500 m²'sini alışveriş merkezi, 55.000 m²'sini otopark, 31.000 m²'sini büro alanları ve 20.000 m²'sini konut alanları oluşturmaktadır. Üçgen bir alana yayılmış olan merkezin üç atriumu, ana dolaşım yolları ile birbirine bağlanmıştır. Levent yönünde, 14 katlı ofis kulesi ve Etiler yönünde 17 katlı ofis kulesi konumlanmıştır. Merkezin Ulus'a bakan köşesinde 96 daireden oluşan 23 katlı konut bölümü yer almaktadır (Uran,1995).

İstanbul'da bu konsepte yapılan karma kullanımlı yüksek yapılara ilk örnek olan Akmerkez, yükseklik bakımından çevresi ile uyumludur. Akmerkez çevresinde gayrimenkul sektörü açısından değer artışı sağlamasının yanında, altyapı sorunları nedeniyle, trafik yoğunluğuna sebep olmaktadır.



Şekil 2.14 : Akmerkez zemin kat planı (Uran,1995)

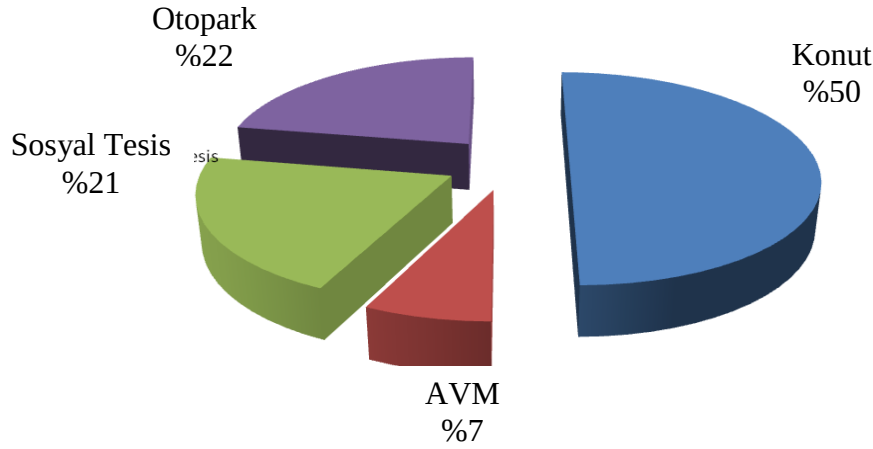
Ofis, konut, otopark ve alışveriş işlevlerinin proje genelindeki dağılım oranları aşağıda verilmektedir.



Şekil 2.15 : Akmerkez işlev dağılımı



Projede, 12.500 m² arşı , 90.000 m² konut (kule I+kule II), 37.500 m² sosyal tesis ve spor kompleksi ile 40.000 m² otopark alanına sahiptir (Url-5).



Şekil 2.18 : Anthill işlev dağılımı

Bomonti bölgesi, İstanbul'un eski ve tarihi kültürel binalarını bulundurmanın yanı sıra, yoğun olarak MİA işlevi ile yatırımcıların talep gösterdiği bir bölge haline gelmiştir. Bomonti bu sayede kısa sürede bir dönüşüm içine girmiş ve karma kullanımlı projelere ev sahipliği yapmaya başlamıştır.

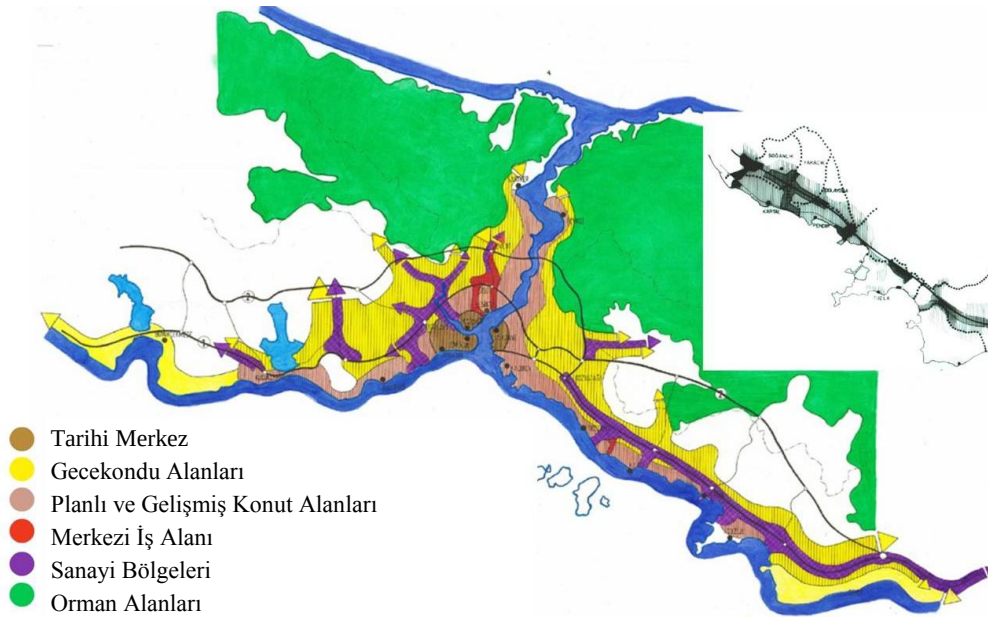


Şekil 2.19 : Anthill (Url-5)

kaplayan orman alanları korunması gerekli doğal değerlerdir. Aynı zamanda İstanbul'un geleneksel kent dokusunun; sanayi, imalat, depolama gibi tarihi dokuyla uyumlu olmayan fonksiyonlar sayesinde tahrip olması da bu döneme denk gelmektedir. Yine bu süreç içinde sanayiler, organize sanayi bölgelerinde yoğunlaşmış, daha büyük alanlara ihtiyacı olan sanayi tesisleri ise batıda Çorlu; doğuda Gebze, Kocaeli, Adapazarı, Düzce; Doğu Marmara Bölgesi'nde ise Bilecik ve Bozüyük istikametinde desantralize bir yapıda gelişmişlerdir (1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

Sanayi dışındaki özellikle ticaret, yönetim merkezi ve turizm gibi sektörlerin yoğunlaştığı merkezi iş alanları gelişimi ağırlıklı olarak, tarihi yarımada dahil, Şişli, Mecidiyeköy ve Büyükdere ekseninde tek merkezli bir gelişme göstermiştir. Son yıllarda her alanda yaşanan küreselleşme dinamikleri, tüm metropollerde olduğu gibi İstanbul metropolünde de hizmet sektörünün ağırlıklı olduğu bir gelişmeye yol açarak bu sektöre hitap eden farklı işlevlerin yeni projeler ile bir araya getirilmesine yol açmıştır. (İMP, 2006)

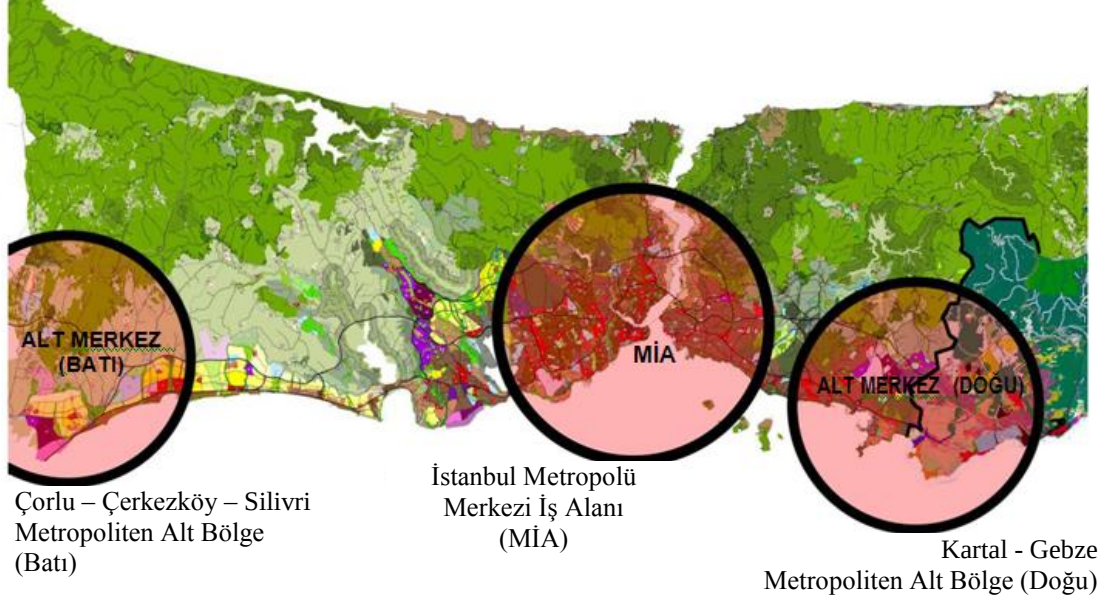
İstanbul'da, yaşam kalitesinin yükselebilmesi açısından vazgeçilemez önemi olan su kaynakları ve ormanların sürdürülebilirliğinin sağlanması gerekmektedir. Bu amaçla, alternatif gelişme odaklarının tanımlanması arayışları çerçevesinde metropolün doğusunda ve batısında doğrusal gelişme imkanlarının değerlendirilmesi gerekmektedir (1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).



Şekil 3.2 : İstanbul metropoliten alanı gelişimi (1950 – 1980) (İMP, 2006)

3.2 İstanbul Metropoliten Nazım İmar Planının Çok Merkezli Gelişme Stratejisi

İstanbul Çevre Düzeni Planı ile, İstanbul'un kapsamlı bir dönüşüm sürecinden geçerek, küresel olarak güçlenmiş bir metropol kent olması amaçlanmaktadır. Bu nedenle; çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik, İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın, planlama yaklaşımının temelini oluşturmaktadır (1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).



Şekil 3.3 : Çok merkezli gelişme stratejisi (İMP, 2006)

Metropole ilişkin öngörülen çok merkezli planlama yaklaşımının amacı, ara kademe kentsel çekim noktaları ve kentsel merkezler oluşturmaktır. Böylelikle kırsal - kent arası kutuplaşma giderilebilecek ve aşırı yük üstlenen metropolün işlevleri alternatif kentsel merkezler tarafından üstlenilecektir. İstanbul metropolünün üstlendiği işlevlerden bir kısmının alt merkezlere aktarılması, işlevlerin ve hizmetlerin yerine getirilmesi doğrultusunda yürütülen faaliyetlere işlerlik ve etkinlik kazandıracaktır. Marmara Bölgesi'nde hizmet verebilecek uygun mekanların ve kentsel merkezlerin saptanması önem kazanmaktadır (1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

İstanbul metropolünün bölgesel ölçekte olmak üzere komşu ve yakın illerdeki yerleşim merkezleri ile daha rasyonel ilişkiler kurması, hem üzerindeki ekonomik, çevresel ve sosyal maliyetleri yüksek işlevlerin daha sağlıklı yapılara dönüştürülmesi, hem de, yaratılan katma değer bölge düzeyinde yaygınlaştırılması bakımından yararlı olacaktır. Ulusal gelirin yaklaşık yarısı İstanbul, Ankara, Kocaeli,

Bursa ve Adana iller grubunda toplanmaktadır. Bu illerden üçü olan İstanbul, Kocaeli ve Bursa Marmara Bölgesi'nde, hatta doğu Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır (İMP, 2006).

İstanbul'un küresel düzeyde rekabet edebilir bir yapıya ulaşması, doğal yapısını telafi edilemez derecede tahrip eden sanayi ağırlıklı metropoliten karakterini dönüştürmesine ve hizmetler sektörünün nitelikli bir gelişme seyri göstermesine bağlıdır. Bu nedenle, mevcut MİA'nın; hem kendi içinde yeniden bir mekansal düzenlemeye tabi tutulması hem de metropoliten ölçekte alt merkezlerin geliştirilmesi, İstanbul'un üst ölçekli planlamasında öne çıkmaktadır (1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

MİA, nüfus çekme ve şehrin gelişimini yönlendirme özelliğiyle, alan büyüklüğüne oranla çok daha önemli ve etkili bir kent parçasıdır. Dolayısıyla, sürdürülebilirlik ilkesinin sağlanmasında MİA'nın yöneliminin belirlenmesi önemli bir rol oynamaktadır. Mevcutta Tarihi Yarımada'dan başlamak üzere, Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan ve üst düzey hizmetlerin yoğunlaşma eğilimi yüksek tek merkezli çekim noktası olarak gelişen MİA, kentin doğal alanlarını tehdit eden kuzey gelişiminin temelini oluşturduğu gibi, iki yaka arası kentsel trafiğin yoğunluğunu arttırmaktadır. (İMP, 2006)

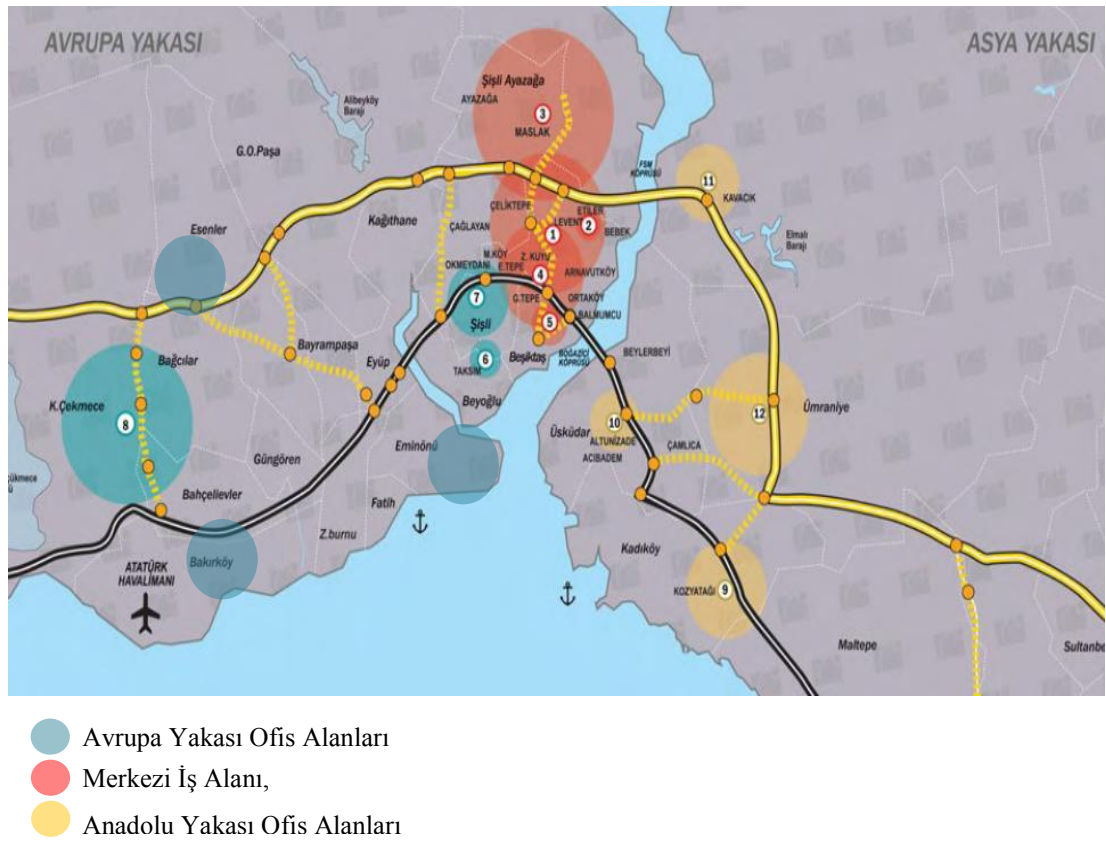
İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, MİA gelişimi tarihi merkezden daha batıya, coğrafi ve yoğunluk merkezine doğru çekilmektedir. Bu karar orman ve havzaların korunması yönünde temel bir araç olduğu gibi, MİA'nın rahatlatılması, Tarihi Yarımada ile Boğaziçi üzerindeki baskının azaltılması ve tarihi dokunun korunması hedefini de desteklemektedir. (1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

Plan'ın yapısal dönüşüm hedefi doğrultusundaki ikinci önemli politikası ise tek merkezli yapıdan çok merkezli bir yapıya geçerek, nüfus-istihdam dengeleri adına kent merkezlerinin yeniden kademelendirilmesi ve alt bölgelerin belirlenmesi amacıyla, her iki yakada çekim merkezleri oluşturmaktır. Avrupa Yakası'nda Silivri'de, Anadolu Yakası'nda ise Kartal ve Orhanlı'da yeni çekim merkezleri tanımlanmıştır. Bölgede yaşaması öngörülen nüfusun İstanbul merkezi dokusu ile güçlü ve sürekli bir bağlantı kurmasını gerektirmeyecek ölçüde kendine yeterli şekilde planlan bu merkezler, İstanbul kentinin yapısal dönüşüm sürecinde itici güç

oluşturacak bilgi ekonomisinin altyapısının yer alacağı alanlar olarak görev yapacaktır (1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009).

3.3 Ofis Sektörü

Tarihi yarımada üzerinde yer alan Eminönü, Kapalı Çarşı, Karaköy ve Beyoğlu; İstanbul'un 1970' li yıllara kadar Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan, ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bölgeleri olarak ön plandadır. 1970' lerden sonra ise MİA şehrin kuzeyine doğru yönelmeye başlamıştır. Eminönü ise ticari faaliyetlerin yanı sıra turizm faaliyetlerinin de yoğunlaştığı bir bölge olarak önemini sürdürmüştür.



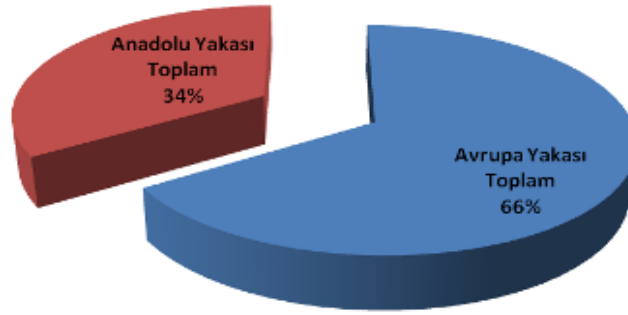
Şekil 3.4 : İstanbul ofis bölgeleri (PROPİN, 2010)

Avrupa yakasında şehrin kuzeyine doğru yönelen ticari faaliyetler; öncelikle Şişli ve Mecidiyeköy'de, ardından Zincirlikuyu ve Levent'te yoğunlaşmaya başlamıştır. Büyükdere Caddesi'nde 1980'lerin sonunda faaliyete geçen ilk ofis projelerinden biri olan Yapı Kredi Plaza'nın ardından Büyükdere Caddesi üzerinde birçok yeni ofis projesi yapılmıştır. Büyükdere Caddesi ekseninde ilerlemesini sürdüren MİA; son olarak Maslak'ı da etkilemiş; Maslak bölgesi de MİA'ya dahil olmuştur. Bu eksen finans ve servis sektörünün yoğun olarak bulunduğu, uluslararası firmalar tarafından

tercih edilen bir bölge haline dönüşmüştür. Son dönemde Büyükdere hattı üzerinde yeni açılan AVM'ler ve ofis alanları yoğunluğun hızla artmasına neden olmuştur.

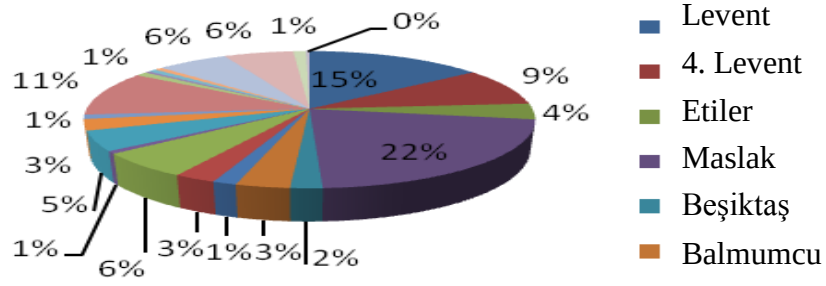
Avrupa yakasındaki yüksek kira rakamları, stok yetersizliği gibi nedenlerle ofis talepleri zaman içinde Asya yakasına doğru yönelmiştir. Asya yakasında 1990 yılı sonrasında talepler doğrultusunda artan bir ivmeyle nitelikli ofis projeleri inşa edilmiş; Avrupa yakasına göre daha uygun olan kira rakamları, trafik sorunun bulunmaması gibi sebepler de Asya yakasının tercih edilmesi için hızlandırıcı etkenler olarak öne çıkmışlardır. Bu doğrultuda Asya yakasında Kozyatağı, Kavacık, Ümraniye ve Altunizade gibi başlıca bölgeler MİA'ya dahil olmuşlardır.

2010 yılının son çeyreğinde İstanbul'daki A ve B sınıfı ofis stoğu (proje ve inşaat halindekiiler hariç) 2.683.472 m²'ye ulaşmıştır. Boşluk oranları; karşılanamayan talep göz önüne alındığında giderek düşmüştür. İstanbul ofis stoğunun 1.843.553 m²'si Avrupa yakasında, 839.919 m²'si Asya yakasında yer almaktadır (JLL, 2010).



Şekil 3.5 : İstanbul A tipi ofis dağılımı. (Kuzeybatı, 2010)

Avrupa yakasında bulunan ofisler, Şişli-Zincirlikuyu-Levent-Maslak ekseninde Büyükdere Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu bölge İstanbul'un MİA olarak adlandırılan kısmıdır. Büyükdere Caddesi arteri dışında, İstanbul'un batı bölgesinde de ofis binaları bulunmaktadır. Avrupa yakası toplam ofis stoğu yaklaşık 1.840.000 m² civarındadır. Merkezi iş alanı olarak halen kabul gören Avrupa yakasından Anadolu Yakası'na bir yöneliş olsa da bölge özellikle finans, bankacılık ve hizmet sektörleri için gözde bölgelerdendir. Son dönemde hayata geçirilen projelerin varlığı, yatırımcı firmaların Zincirlikuyu-Maslak hattındaki arsa arayışları yeni açılan alışveriş merkezleri, yeni oluşturulan konut alanları ile birlikte yeni çekim merkezleri Avrupa Yakası'nın halen gözde olduğunun kanıtlarındadır.



Şekil 3.6 : Avrupa yakası ofis stoğu dağılımı. (Kuzeybatı, 2010)

Avrupa yakasındaki ofis alanlarını 3 ana bölümde toplamak mümkündür. Bunlar şekil 3.6'da da belirtildiği gibi “Etiler-Levent-4. Levent-Maslak Bölgesi”, “Şişli-Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe-Nişantaşı Bölgesi”, “Beşiktaş-Balmumcu-Beyoğlu-Taksim Bölgesi” şeklindedir.

- Şişli-Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe-Nişantaşı Bölgesi

MİA'nın şehrin kuzeyine doğru kaymaya başlamasıyla ilk etkilenen bölge olan Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu ekseninde, az katlı, B tipi ofis alanları yoğun olarak bulunmaktadır. Bölgedeki yoğun trafik nedeniyle, ulaşım zorluğu ve park problemi yaşanmaktadır. Bu da bölgeye olan talebi olumsuz etkilemektedir.

Ancak halen İstanbul'un merkezi iş alanı eksenini olarak adlandırılan prestijli bölgelerinin başında gelmesi sebebi ile bölgeye olan talep sürmektedir. Bölgede ofis alanları toplam 277.000 m²'ye ulaşmaktadır (JLL, 2010).

Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu ekseninde bulunan A sınıfı ofis binaları arasında; Beytem Han, Bolkan Center, Golden Plaza, Şişli Plaza, Cem Plaza, Maya Akar Center, Astoria ve inşaatı tamamlanmak üzere olan Trump Towers sayılabilir. Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu bölgesinde yer alan plazalarda A sınıfı ofis binalarında ortalama kira değerleri 23 ABD \$/m²/ay mertebelerinde iken B sınıfı ofis binalarında ortalama kira değerleri 16 ABD \$/m²/ay mertebelerindedir. Maya Akar Center'da kiralara 25 ABD \$/m²/ay seviyelerinde olduğu öğrenilmiştir. Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu ekseninde bulunan ve prestijli olarak kabul edilen A tipi plazalarında istenen en yüksek kira değerleri 25 - 30 ABD \$/m²/ay seviyelerindedir. Mevcutta kullanılan ve kiralanan plazalar katlarında daha düşük aylık kira değerlerinin bulunması kira ortalamasını aşağı çekmektedir. Bu kiralara rağmen A sınıfı ofis plazalarının çoğu % 100 dolu durumdadır. Ancak B sınıfı plazalarda yer zor da olsa bulunabilmektedir.

Özetlemek gerekirse; bölgede gerçekleşen kiralama rakamlarına bakıldığında Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu ekseninde A tipi plazalarında 20-25 ABD \$/m²/ay iken B tipi plazalarında ise 15-16 ABD \$/m²/ay seviyelerindedir.

Çizelge 3.1 : Şişli-Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe-Nişantaşı bölgesi ofis stoğu dağılımı (Kuzeybatı, 2010)

Şişli-Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe-Nişantaşı					
Bölge Adı	Stok (m²)	Dolu Alan (m²)	DOLULUK %	Bos Alan (m²)	BOSLUK %
Sisli-Okmeydanı	111.014	106.325	95,78%	4.689	4,22%
Zincirlikuyu	11.424	11.424	100,00%	0	0,00%
Esentepe	87.067	82.241	94,46%	4.826	5,54%
Gayrettepe	48.672	47.556	97,71%	1.116	2,29%
Nisantası	19.406	18.756	96,65%	650	3,35%
Toplam	277.583	266.302			

Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu ekseninde bulunan A sınıfı ofis binaları arasında; Beytem Han, Bolkan Center, Golden Plaza, Şişli Plaza, Cem Plaza, Maya Akar Center, Astoria ve inşaatı tamamlanmak üzere olan Trump Towers sayılabilir. Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu bölgesinde yer alan plazalarda A sınıfı ofis binalarında ortalama kira değerleri 23 ABD \$/m²/ay mertebelerinde iken B sınıfı ofis binalarında ortalama kira değerleri 16 ABD \$/m²/ay mertebelerindedir. Maya Akar Center'da kiraların 25 ABD \$/m²/ay seviyelerinde olduğu öğrenilmiştir.

Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu ekseninde bulunan ve prestijli olarak kabul edilen A tipi plazalarında istenen en yüksek kira değerleri 25 - 30 ABD \$/m²/ay seviyelerindedir. Mevcutta kullanılan ve kiralanmış olan plaza katlarında daha düşük aylık kira değerlerinin bulunması kira ortalamasını aşağı çekmektedir. Bu kiralara rağmen A sınıfı ofis plazalarının çoğu % 100 dolu durumdadır. Ancak B sınıfı plazalarda yer zor da olsa bulunabilmektedir.

Özetlemek gerekirse; bölgede gerçekleşen kiralama rakamlarına bakıldığında Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu ekseninde A tipi plazalarında 20-25 ABD \$/m²/ay iken B tipi plazalarında ise 15-16 ABD \$/m²/ay seviyelerindedir.

- Etiler-Levent-Maslak Bölgesi

Etiler-Levent, İstanbul'un merkezi iş alanının en çok talep gören ve prestijli bölgeleri olarak kabul edilmektedir. Bölgede ticari gayrimenkul projelerinin hızlı gelişimi, uluslararası ve yerel şirketlerin bölgede kullanıcı olmalarını sağlamaktadır. 1997'de Etiler'de, Akmerkez'le birlikte önemli bir ofis stoğu oluşmuştur. Bu gelişimi Maya Tower izlemiştir.

Etiler-Levent bölgesine olan yüksek talebin başlıca sebepleri; metroya, iki ana ulaşım arterine (TEM & E5) ve Maslak, Mecidiyeköy, Zincirlikuyu gibi finans sektörü yoğun bölgelere olan yakınlığıdır. Bölge ayrıca, alışveriş merkezleri, restoranlar ve kültür merkezleriyle, sosyal açıdan çekicidir.

Maslak, bünyesinde barındığı A tipi ofis binalarıyla MİA'nın önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Fakat bölgede hala altyapı problemlerinin bulunması, talebi olumsuz etkilemekte ve arz fazlasına yol açmaktadır.

İstanbul Teknik Üniversitesi ana kampusunun Maslak'ta konumlanması bölgenin gelişimi açısından önemli rol oynamıştır. Maslak'taki ilk ofis projesi, Garanti Bankası Genel Müdürlük binasıdır (Doğu grubu binası). 1995 yılında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın tamamlanması bölgenin gelişimine ivme kazandırmıştır.

Maslak şirketlerin ofis tercihlerinde Levent bölgesinden sonra en çok tercih edilen bölge durumundadır. İstinyepark ve Maslak çevresinde yapılmakta olan lüks konut projeleri, bölgenin cazibesini arttırmıştır. Prestiji her geçen gün artan bölgede geniş kullanım alanı sunan kiralık kat bulmanın zorluğu ile birlikte boşalan yerlerin ise kiralamasının kısa sürede yapıldığı bilinmektedir. Satılık ofis katlarını bulmak ise neredeyse imkansızdır.

Çizelge 3.2 : Etiler-Levent-Maslak bölgesi ofis stoğu dağılımı (Kuzeybatı, 2010).

Etiler-Levent-Maslak					
Bölge Adı	Stok (m²)	Dolu Alan (m²)	DOLULUK %	Bos Alan (m²)	BOSLUK %
Levent	273.419	267.155	97,71%	6.264	2,29%
4.Levent	164.174	164.174	100,00%	0	0,00%
Etiler	68.842	63.257	91,89%	5.585	8,11%
Maslak	400.633	355.357	88,70%	45.276	11,30%
Toplam	907.068	849.943			

Etiler-Levent'te ofis binalarının yanı sıra, villa ofisler de oldukça yüksek oranda bulunmaktadır. Bölgedeki en önemli ofis binaları, Akmerkez (24-26.-ABD \$/m²), Metrocitiy (30-32 ABD \$/m²), Tekfen Tower (34- 36 ABD \$/m²), Kanyon (35-40 ABD \$/m²), Yapı Kredi Plaza (22-24 ABD \$/m²), İş Kuleleri (30-35 ABD \$/m²), Apa Giz (30-35 ABD \$/m²) Harmanlı Giz Plaza (28-30 ABD \$/m²)'dir.

Etiler-Levent civarında bulunan A tipi ofis binalarında kiralar, 22-40.-ABD \$/m² aralığındadır. Levent bölgesinde 2010 yılı sonunda ortalama 32 ABD \$/m², Etiler bölgesinde 26 ABD \$/m² bedelle kiralama işlemleri yapılmıştır. Levent eksenindeki

plazalarda boş yer olmaması sebebi ile kiralamaların ön kiralama anlaşmaları ile yapılmasının yaygın bir durum olduğu bilinmektedir.

Maslak bölgesinde yeni yapılan plaza sayısı diğer bölgelere oranla fazladır. Maslak’da bulunan önemli plazalar arasında, Beybi Giz (17-18.-ABD \$/m²), Spring Giz (18.-ABD \$/m²), Giz 2000 Plaza (15-18.-ABD \$/m²), Park Plaza (22.-ABD \$/m²), Oycan Plaza (18-20- ABD \$/m²), Polaris (18-20.-ABD \$/m²) ve Sun Plaza (25.-ABD \$/m²) sayılabilir. Maslak bölgesindeki A tipi plazalarda kiralara, 17-25.-ABD \$/m² arasındadır.

Özetlemek gerekirse; bölgede gerçekleşen kiralama rakamlarına bakıldığında Etiler-Levent ekseninde A tipi plazalarında 22-40 ABD \$/m²/ay iken Maslak ekseninde ise 17-25 ABD \$/m²/ay seviyelerindedir.

- Beşiktaş-Beyoğlu-Balmumcu-Taksim

Beşiktaş-Beyoğlu-Balmumcu üçgeni ofis stoğu açısından diğer bölgelerin gölgesinde kalmaktadır. “Eski İstanbul” olarak ifade edilen bölgede arsa üretimini engelleyeceği etmenlerin çokluğu nedeniyle yeni projelerin hayata geçirilmesi olasılığı düşmektedir. Beyoğlu bölgesinde tarihi binaların restorasyonu sonucu ofis katlarına çevrilmesi, Beşiktaş Barbaros Bulvarı’na cepheli konuttan bozma binaların ofis amaçlı kullanıma açılması belirtilen sebeplerin birer sonucudur. Söz konusu bölge ana arterlere, bankacılık ve finans sektörüne yakın konumlu olmasına rağmen ikinci tercih bölgesi olarak değerlendirilmektedir.

Beşiktaş-Beyoğlu-Balmumcu bölgesindeki yer alan önemli plazalar; Süzer Plaza (Gökkafes), Koza Blokları, ATV Binası ve Polat Tower sayılabilir. Bölgedeki ortalama doluluk oranları, ofis stoğunun yoğun olduğu bölgelerle karşılaştırıldığında düşük kalmaktadır. Belirtilen bölgede toplam 172.000 m² kiralanabilir alana karşılık kiralanmış alan 124.000 m²’dir. Ortalama doluluk oranı % 72,00 mertebelerindedir (JLL, 2010).

Çizelge 3.3 : Beşiktaş-Beyoğlu-Balmumcu-Taksim bölgesi ofis stoğu dağılımı
(Kuzeybatı, 2010)

Beşiktaş-Balmumcu-Beyoğlu-Taksim					
Bölge Adı	Stok (m ²)	Dolu Alan (m ²)	DOLULUK %	Bos Alan (m ²)	BOSLUK %
Besiktas	36.398	32.144	88,31%	4.254	11,69%
Balmumcu	61.702	42.717	69,23%	18.985	30,77%
Beyoğlu	27.100	27.100	100,00%	0	0,00%
Taksim	47.718	22.869	47,93%	24.849	52,07%
Toplam	172.918	124.830			

Beşiktaş-Taksim hattında gerçekleşmiş kiralama değerleri Süzer Plaza (18-24 ABD \$/m²/ay), Polat Tower (14-18 ABD \$/m²/ay), Koza Blokları (10-13 ABD \$/m²/ay) mertebelerinde olduğu bilgisi edinilmiştir.

Özetlemek gerekirse; Beşiktaş-Beyoğlu-Balmumcu-Taksim bölgesinde gerçekleşen kiralama rakamlarına bakıldığında ekseninde A tipi plazalarında 18-24 ABD \$/m²/ay iken B tipi plazalarında ise 10-14 ABD \$/m²/ay seviyelerindedir.

- Avrupa Yakası Genel Değerlendirme

İstanbul'un merkezi iş alanı, Şişli-Zincirlikuyu-Levent-Maslak ekseninde Büyükdere Caddesi ekseni üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Avrupa yakası ofis piyasasını 4 farklı bölgeye ayırmak mümkündür. Bu bölgeler arasında Levent-Maslak ofis stoğunun en fazla olduğu bölgeler, batı bölgesi ise kira rayiçlerinin düşük olduğu bölge olarak karşımıza çıkmaktadır.

İstanbul'da MİA'nın kalbi olan Büyükdere Caddesi-Maslak-İstinye hattı son yıllarda çok ciddi bir trafik yükü altındadır. Altyapı çalışmaları bu bölgede devam etmektedir. Ayazağa - 4. Levent Metro hattı tamamlanmıştır. Avcılar-Levent Metro Hattının faaliyete geçmesi ve söz konusu hattın Harem'e kadar uzatılması çalışmalarının, bölgedeki ulaşım ve trafik problemini minimuma indirecek çözümler olarak gözükmektedir.

Avrupa yakasında en gözde ofislerin olduğu bölge Levent'tir. Şirketlerin, yüksek kira bedellerine karşılık yine de en çok tercih ettiği bölge olmaktadır. Bu durumun ortaya çıkmasındaki en büyük etken prestijli binalar ve her türlü altyapının hazır olmasından kaynaklanmaktadır.

Önümüzdeki yıllarda, Avrupa yakasında, geliştirilen yeni ofis projeleriyle ofis stoğunun artacağı ve bu artışın boşluk oranlarına yansıtacağı açıktır. Boşluk oranlarının artmasıyla kira ve satış fiyatlarında da hareketlilikler olacaktır. Herşeye rağmen MİA bölgesinde A ve A (+) gibi yüksek kalitede nitelikli ofis binalarının kullanıcılar tarafından önümüzdeki yıllarda da talep göreceği söylenebilir.

Levent hattında 2010 yılı için 20-30 ABD \$/m² olan A sınıfı ofis kiralari talepteki artış nedeniyle 22-40 ABD \$/m² kadar ulaşmıştır. Maslak bölgesinde 16-22 ABD \$/m² fiyat aralığında kiralamalar gerçekleşirken son dönemlerde bu rakam 17-25 ABD \$/m² fiyat aralığına ulaşmıştır. Ofis sektöründe gerçekleşen bu sürecin

AVM'lerde yaşanan sürece paralel gitmesi, dünya genelinde yaşanan ekonomik olumsuzluklar dolayısıyla kiralarda ciddi düşüşler yaşanabileceği düşünülmektedir.

- Avrupa Yakası'ndaki Bazı Prestijli Ofis Kompleksleri

Akmerkez

Bölge: Etiler / İstanbul

Faaliyete Geçiş Yılı: 1994

Arsa Alanı: 22.557 m²

İnşaat Alanı: 180.000 m² (Toplam İnşaat Alanı), 42.055 m² (Ofis Kuleleri Alanı)

Brüt Ofis Katı Alanı: 1.000 m²

Kat Adedi: 14 ve 17 katlı ofis kuleleri

Otopark Bilgileri: Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin altında 4 bodrum kat otopark alanı bulunmaktadır.

Kira Aralığı: ~24-26 ABD \$/m²/ay

Kiracı Bilgisi: Unit Group, Akmerkez GYO, Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş., TBB, Societe Generale

Genel Bilgiler/Genel Özellikler: 4 katlı alışveriş merkezi, 2 adet ofis kulesi ve 1 adet rezidans kulesi ile Akmerkez kompleksi uluslararası ödüllere de sahip olmuş, İstanbul'un ve Türkiye'nin en önemli yatırımlarındadır (Url-21).



Şekil 3.7 : Akmerkez (Url-21)

Tekfen Tower

Bölge: Levent / İstanbul

Faaliyete Geçiş Yılı: 2003

Arsa Alanı: 10.024 m²

İnşaat Alanı: 33.000 m² (Ofis Alanı), 81.000 m² (Toplam İnşaat Alanı)

Brüt Ofis Katı Alanı: 550 – 1.800 m² aralığında çeşitlenmektedir.

Kat Adedi: 34 (7 bodrum + 1 zemin + 25 normal kat + teras katı)

Otopark Bilgileri: 800 araçlık otopark (100 m² alan için 1 otopark, talep edildiği durumlarda 50 m² için 1 otopark alanına kadar yükseltilebilmektedir)

Kira Aralığı: ~34-36 ABD \$/m²/ay (yaklaşık % 95 dolu)

Kiracı Bilgisi: McKinsey&Company, Tekfen Holding, Eczacıbaşı Yatırım Ortaklığı A.Ş., Deutsche Bank A.Ş.

Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş bina “akıllı bina” teknolojisi ile donatılmıştır. Avrupa yakasının en prestijli bölgelerinden birisinde, reklam kabiliyeti olan ve tercih edilen bir ofis kulesi olarak göze çarpmaktadır. MİA’ nın en prestijli binalarından birisidir (Url-22).



Şekil 3.8 : Tekfen Tower (Url-22)

Metrocity

Bölge: Levent / İstanbul

Faaliyete Geçiş Yılı: 2003

Arsa Alanı: 24.277 m²

İnşaat Alanı: Toplam inşaat alanı 215.000 m², 16.560 m² ofis kulesi toplam alanı, 45.500 m² konut kuleleri toplam alanı, 52.000 m² alışveriş merkezi alanı

Brüt Ofis Katı Alanı: 720 m²

Kat Adedi: 23 katlı ofis kulesi, 27 katlı konut kuleleri, 4 katlı alışveriş merkezi (temelden itibaren toplam 37 katlı)

Otopark Bilgileri: 2.300 araçlık otopark

Kira Aralığı: ~30-32 ABD \$/m²/ay

Kiracı Bilgisi: Karma

Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Metrocity alışveriş merkezi, konut ve ofis kompleksi; bulunduğu mevki itibari ile oldukça prestijli ve tercih edilen bir yapıdır (Url-23).



Şekil 3.9 : Metrocity (Url-23)

Kanyon

Bölge: Levent / İstanbul

Faaliyete Geçiş Yılı: 2006

Arsa Alanı: ~30.000 m²

İnşaat Alanı: Toplam 250.000 m² kapalı alan, yaklaşık 30.000 m² ofis kulesi

Brüt Ofis Katı Alanı: 1.167 m²

Kat Adedi: 26 katlı ofis kulesi

Otopark Bilgileri: 2.300 araçlık kapalı otopark

Kira Aralığı: ~35-40 ABD \$/m²/ay (% 100 dolu)

Kiracı Bilgisi: Eczacıbaşı Group, Krea Gayrimenkul, UBS, Merrill Lynch, Boston Consulting Group

Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Kanyon Alışveriş Merkezi, ofis tower ve rezidans daireleri ile Levent bölgesinin en prestijli yapılarındadır. Eczacıbaşı Group ofis kulesinin %50'sini 79,65 milyon ABD \$ fiyatla satın almıştır (Url-24)



Şekil 3.10 : Kanyon (Url-24)

Yapı Kredi Plaza

Bölge: Levent / İstanbul

Faaliyete Geçiş Yılı: 1989 (İlk 3 Blok), 1999 (4. Blok)

Arsa Alanı: 16.409 m²

İnşaat Alanı: 80.852 m² (Toplam Ofis Alanı)

Brüt Ofis Katı Alanı: ~980 m²

Kat Adedi: 18 (A Blok), 19 (B Blok), 20 (C Blok) ve 25 (D Blok)

Otopark Bilgileri: Ofis Başına 6 Araçlık Otopark

Kira Aralığı: ~22-24 ABD \$/m²/ay

Kiracı Bilgisi: UB Dış Ticaret, Akşam Pazarlama, KPMG, Gide Loyrette Nouel, Bener Hukuk, Stewart International

Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Taşınmaz 1989 yılında 3 blok halinde inşa edilmiş olan Yapı Kredi Plaza'ya 1999 yılında 4. Blok da katılarak günümüzdeki şeklini almıştır. Türkiye'nin uluslararası standartlardaki ilk ofis projesi olan plaza, konumlandığı bölge itibari ile ulaşım imkanlarına oldukça yakın ve prestijli bir bölgededir (Url-25).



Şekil 3.11 : Yapı Kredi Plaza (Url-25)

İş Kuleleri

Bölge: Levent / İstanbul

Faaliyete Geçiş Yılı: 2000

Arsa Alanı: 25.909 m²

İnşaat Alanı: Toplam inşaat alanı 224.357 m², 101.000 m² ofis alanı, 56.649 m² ofis kuleleri toplam kiralanabilecek alan

Brüt Ofis Katı Alanı: Kule 1 ofis katı alanı 1.407 m², Kule 2 ve 3 ofis kat alanı 1.033 m²

Kat Adedi: Kule 1 (42 normal kat, 1 giriş kat, 5 bodrum kat), Kule 2 ve 3 (34 kat)

Otopark Bilgileri: 2.900 araçlık otopark

Kira Aralığı: ~30-35 ABD \$/m²/ay % 100 dolu (Kiracı bekleme listesi var.)

Kiracı Bilgisi: Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi, Camiş Menkul Değerler A.Ş. Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları San. A.Ş., Mitsui Dış Ticaret Limited Şirketi.

Genel Bilgiler/Genel Özellikler: İş Kuleleri, Türkiye'nin en yüksek binası olan Kule 1'in de içlerinde bulunduğu Levent' de Türkiye İş Bankası' na ait üç adet gökdeldir. Oldukça prestijli bir kompleks olması sebebi ile tercih edilmektedir (Url-26).



Şekil 3.12 : İş Kuleleri (Url-26)

Maya Akar Center

Bölge: Esentepe / İstanbul

Faaliyete Geçiş Yılı: 1992

Arsa Alanı: 6.240 m²

İnşaat Alanı: Toplam inşaat alanı 52.000 m², 29.430 m² toplam ofis alanı , 1.800 m² çarşı kat alanı

Brüt Ofis Katı Alanı: ~1.030 m²

Kat Adedi: 27 katlı ofis kulesi, 3 katlı çarşı

Otopark Bilgileri: 7.600 m² otopark

Kira Aralığı: ~25 ABD \$/m²/ay

Kiracı Bilgisi: Citibank, Lufthansa, Mitsui, Dow Jones, Loyeth ve Philsa, PWC

Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Şişli Belediye Binası'nın bitişiğinde konumlanmış olan Maya Akar Center İstanbul Avrupa Yakası'nın prestijli binalarından birisidir. Levent'de yer alan ofis binaları gibi Maya Akar Center'ın da metro ve Büyükdere caddesine yakın konumu dikkat çeken özelliklerindedir (Url-27).



Şekil 3.13 : Maya Akar Center (Url-27)

Sun Plaza

Bölge: Maslak / İstanbul

Faaliyete Geçiş Yılı: 2005

Arsa Alanı: N/A

İnşaat Alanı: ~21.850 m² toplam brüt ofis alanı (28 kat için)

Brüt Ofis Katı Alanı: 780 m² brüt kat alanı, 650 m² net ofis kullanım alanı

Kat Adedi: 37 katlı (5 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 28 tipik kat, 2 penthouse katı)

Otopark Bilgileri: 518 araçlık kapalı otopark

Kira Aralığı: ~25 ABD \$/m²/ay (% 100 dolu)

Kiracı Bilgisi: Emaar, Cubes, Panasonic Elektronik Satış A.Ş.

Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Maslak bölgesinde yer alan 147 m. yüksekliği ile göze çarpan, Maslak bölgesinin en yüksek ve prestijli binasıdır (Url-28).



Şekil 3.14 : Sun Plaza (Url-28)

Çizelge 3.4 : Ofis özellikleri.

Bina Adı	Konumu	Kiralanabilir Alan (m ²)	Ortalama Kira Rakamı (ABD \$/m ²)
Akmerkez	Etiler	42,055	25
Tekfen Tower	4.Levent	33,000	35
Metrocity	Levent	16,560	31
Kanyon	Levent	30,000	37
Yapı Kredi Plaza	Levent	80,852	23
İş Kuleleri	Levent	56,649	35
Maya Akar Center	Esentepe	29,430	25
Sun Plaza	Maslak	21,850	25

3.4 Rezidans Sektörü

Birkaç sene öncesine kadar yabancı olduğumuz “rezidans” kavramı gayrimenkul sektörünün de büyümesiyle hızlı ve giderek artan bir şekilde hayatımızda yer almaya başladı. Rezidanslar o kadar hızlı bir şekilde moda oldu ki, bazı firmalar projelerine sonradan bir rezidans bölümü ekleme ihtiyacı duydular. Üstelik bir çoğu özelliğini barındırsın ya da barındırmasın projelerine rezidans ismini ekleyerek itibarlı bir proje izlenimi uyandırmak istediler. Türkiye’de ilk olarak Swissotel’in bünyesinde başlayan bu süreç daha sonra Akmerkez ile ve diğer projelerle devam etti ve son yıllarda yaşadığımız gayrimenkul sektöründeki büyük artışın etkisiyle, artık bütün büyük projelerin içinde yer almaya başladı. Öyle ki, bu günlerde rezidans daireler daha temelleri atılmadan satılmaktadır.

Türkiye’deki ilk yapılan projelerde rezidans daireler genellikle 1+1 ve 2+1 tiplerinden oluşmaktadır. Ancak, belki de, Türk halkının büyük ve çok odalı ev tercihindan kaynaklanan sebeplerden dolayı projelerde ilk önce milyon dolarlık “penthouse” daireler satıldı. Aslında buna en çok üretici firmalar şaşırdı. Bu yönde bir taleple karşılaşmayı beklemeyen firmaların en pahalı daireleri ilk önce satıldı ve en ucuz daireleri ise neredeyse ellerinde kaldı. Bu potansiyelin farkına varan firmalar, artık dünyadaki örneklerinin aksine 3+1, 4+1 ve 5+1 dairelere projelerinde daha fazla yer vermektedirler. Bununla birlikte ülkemizde büyüklük rezidansın yapıldığı bölgenin özelliklerine ve hedef kitlesine göre farklılıklar göstermektedir.

Özellikle isim yapmış büyük projelerin şehrin göbeği sayılabilecek bölgelere konumlanmış olması ve bu projelerin içinde ulaşım kolaylığının öncelikli olması Türk halkının rezidansları bu denli sevmiş olmasının bir nedenidir. Önceleri Avrupa yakasında Şişli-Levent-Maslak mevkiilerinde yoğunlaşan firmalar buralardaki arsa yetersizliğinden ve talep yoğunluğundan dolayı gözlerini Anadolu yakasına çevirmiş durumdadır. Öyle ki, “Ataşehir” Anadolu yakasının rezidans cenneti olmasının yanı sıra, neredeyse Avrupa yakasındaki rakiplerine fark atmış durumdadır.

Zeytinburnu bölgesinde ise TOBB, Delta İnşaat, TOKİ, Sinpaş gibi önemli firmalar arsa satın almış, residence, apart ünite, otel niteliğinde üniteler inşa etmek üzere faaliyete ve projelere başlamışlardır. İstanbul Seaport Projesi de bölgede, bütün bu projelere ivme kazandıracak, çekim gücü yaratacak bir proje olarak anılmaktadır.

İstanbul Avrupa yakasında ortalama 5.500 ABD \$/m² olan satış fiyatları, Anadolu Yakasında 3.500 ABD \$/m² civarlarındadır. Avrupa yakasında ortalama Beşiktaş-Şişli-Maslak bölgesi, Anadolu yakasında Bağdat Caddesi ve çevresinde ortalama fiyatları yükseltmektedir.

Diğer kentlerde ise Ankara, İzmir ve Antalya rezidans projelerine ilginin arttığı gözlenmektedir.

- Standart Rezidans Hizmetleri

Rezidans kavramında üç unsur olmalıdır; güvenlik, konfor ve ulaşım imkanlarının kolaylığı. Standart bir rezidans dairesinin özellikleri şöyle sıralanabilir; sekreterlik hizmeti, günlük temizlik servisi, resepsiyon hizmeti, güvenlik, alışveriş servisi, otopark, kuru temizleme, çamaşırhane, internet, kasa, spor alanları, yüzme havuzu ve vale parking hizmeti.

- Avrupa Yakası’ndaki Bazı Prestijli Rezidans Projeleri

Akmerkez Rezidans

Konum: Etiler, İstanbul

Toplam Konut Alanı: 18.502 m²

Tamamlanma Tarihi: Aralık 1993

Konut Sayısı: 81

Arsa Büyüklüğü: 27.557 m²

Konut Tipleri: 1+1, 2+1 ve 3+1

Konut Büyüklükleri: 1+1 daireler 96 m², 2+1 daireler 210 m² ve 3+1 daireler 238 m²

Konut Fiyatları: Projedeki rezidans alanlarının büyük bir kısmında kısa ve uzun dönemli kiralama yapılmaktadır. Rezidans kira fiyatları 25 ABD \$/m²/ay, satış fiyatları ise 8.000 – 10.000 ABD \$/m²'dir.

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 8.000 – 10.000 ABD \$/m²

Satış Projeksiyonu: Konut satışları tamamlanmış olup, 2. el satışlar yapılmaktadır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı

Genel Özellikler: 23 katlı rezidans bloğu olan projede sunulan hizmetler olarak; elektronik kasa, süpermarketten daireye sipariş sistemi, resepsiyon hizmeti, 24 saat güvenlik ve teknik bakım hizmeti, kat hizmetleri / çamaşır-kuru temizleme servisleri, kuaför, açık yüzme havuzu, fitness center ve sauna ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Ayrıca proje kapsamında 4 katlı 33.423 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi, 14 ve 17 katlık iki ofis binası ve 4 katlı bir otopark alanı bulunmaktadır (Url-21).



Şekil 3.15 : Akmerkez (Url-21)

Polat Tower Rezidans

Konum: Fulya, İstanbul

Tamamlanma Tarihi: Ocak 2002

Arsa Büyüklüğü: 11.000 m²

Konut Tipleri: 1+1

Toplam Konut Alanı: 72.000 m²

(Alışveriş merkezi + konut + otopark)

Konut Sayısı: 396

Konut Büyüklükleri: (1+1) daireler 71 m²

Konut Fiyatları: Projedeki tüm satışlar tamamlanmış olup, 2. el satışlar yapılmaktadır. 1+1, 71 m² dairelerin 310.000-350.000 ABD \$ aralığında bedellerle satılmakta olduğu öğrenilmiştir.

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 4.500 – 5.000 ABD \$/m²

Satış Projeksiyonu: %100'ü inşaatının başlamasından sonra ilk 24 ay içinde satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı, otopark

Genel Özellikler: 42 katlı kulenin 33 katı rezidans bloğu olarak ayrılmıştır. Projede sosyal alan olarak; Restoran, cafe-bar, kapalı yüzme havuzu, sauna, şok havuzu, solaryum, fitness center, drugstore, kuaför, lostra, pastane, kuru temizleme ve 600 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. Ayrıca proje kapsamındaki Towerside alışveriş merkezinde ise 23 adet mağaza hizmet vermektedir (Url-29).



Şekil 3.16 : Polat Tower rezidans (Url-29)

Metrocity Millenium Rezidans

Konum: Levent, İstanbul

Toplam Konut Alanı: 45.500 m²

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2000

Konut Sayısı: 193 daire

Arsa Büyüklüğü: 24.000 m²

Konut Tipleri: 1+1, 2+1 ve 4+1

Konut Büyüklükleri: 1+1 S tipi stüdyo daireler 36 adet 121 m², 2+1 OD tipi normal daireler 26 adet 176 m² ve 1 adet birleştirilmiş dubleks 352 m², 2+1 BS tipi normal daireler 12 adet 145 m², 4+1 F1 tipi normal daireler 60 adet 282 m², 4+1 D tipi dubleks daireler 12 adet 372 m² ve 4+1 SD tipi dubleks daireler 2 adet 493 m²

Konut Fiyatları: Konut satışları tamamlanmış olup, 2. el satışlar yapılmaktadır.

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 4.500 - 8.500 ABD \$/m²

Satış Projeksiyonu: 2.el satışları mevcuttur.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı

Genel Özellikler: Metrocity; alışveriş merkezi, ofis kulesi, sosyal tesisler ve rezidans dairelerin içinde bulunduğu 27 katlı iki kule olan Metrocity Millenium'dan oluşmaktadır. Projede sosyal hizmetler olarak; kışın kapalı, yazın yarı açık olarak kullanılabilen yüzme havuzu, tenis kortu ve basketbol sahası, squash, fitness center, sauna, solarium, yürüyüş yolları, bisiklet ve paten parkuru, ağaçlık oturma alanları bulunmaktadır. Ayrıca her daire otopark alanında iki araçlık yere sahip olup, 1. Levent Metro İstasyonu'na direk bağlantısı mevcuttur(Url-23).



Şekil 3.17 : Metrocity Millenium rezidans (Url-23)

Levent Loft

Konum: Levent, İstanbul

Toplam Konut Alanı: 30.000 m²

Tamamlanma Tarihi: Temmuz 2007

Konut Sayısı: 144

Arsa Büyüklüğü: 3.900 m²

Konut Tipleri: 1+1, 2+1 ve 3+1

Konut Fiyatları: 495.000 - 1.200.000 ABD \$

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 4.500 - 6.000 ABD \$/m²

Satış Projeksiyonu: %80'i inşaatının başlamasından sonra ilk 12 ay içinde satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras

Genel Özellikler: Projede her daire için ayrılmış kapalı otopark ve depo alanı, çok amaçlı kullanıma uygun toplantı odaları, 24 saat hizmet veren resepsiyon, spor ve sağlıklı spor kulübü, masaj odaları, SPA merkezi, yazın yarı açılabilen kapalı havuz, cafe ve restoran bulunmaktadır (Url-30).



Şekil 3.18 : Levent Loft (Url-30)

Kanyon Rezidans

Konum: Levent, İstanbul

Arsa Büyüklüğü: 29.903 m²

Proje Sahibi: Eczacıbaşı Topluluğu ve
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Toplam Konut Alanı: 33.000 m²

Konut Sayısı: 179 daire

Tamamlanma Tarihi: Mayıs 2006

Konut Tipleri: 21 farklı tipte konut

Konut Büyüklükleri: 80 m² ile 380 m² arasında değişmektedir.

Konut Fiyatları: Konut satışları tamamlanmış olup, 2. el satışlar yapılmaktadır. 1+1, 113 m², 5.katta yer alan daire 850.000 ABD \$, 2+1, 118 m², 10.katta yer alan daire 950.000 ABD \$' den satışta.

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 7.000 – 8.000 ABD \$/m²

Satış Projeksiyonu: Mart 2005'de satışı başlayan projenin tamamı 14 ayda satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras + Balkon

Genel Özellikler: Kanyon; alışveriş merkezi, ofis kulesi, sosyal tesisler ve rezidans dairelerin içinde bulunduğu 18 katlı kuleden oluşmaktadır. Projede sosyal hizmetler olarak; dokuz adet sinema salonu, restoran, cafe ve bar, spor ve sağlık merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzu, gurme market, %100 temiz hava dolaşımı sağlayan havalandırma ve ileri ev otomasyonu bulunmaktadır. Ayrıca projede, 3.500 m²'lik ortak kullanımlı bahçe, yangın algılama ve söndürme, güvenlik, konfor otomasyon, asansör ve enerji izleme, deprem sensörleri ve tüketim faturalandırma sistemi ve her daireye yüzölçümüne göre 2 ya da 4 araçlık otopark yeri mevcuttur (Url-24).



Şekil 3.19 : Kanyon rezidans (Url-24)

Anthill Rezidans

Konum: Şişli, İstanbul

Arsa Büyüklüğü: 25.000 m²

Tamamlanma Tarihi: Mayıs 2010

Toplam Yeşil Alan: 20.000 m²

Toplam Konut Alanı: 90.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 50.000 m² alışveriş merkezi, sosyal tesis ve spor kompleksi

Konut Sayısı: ~600 daire (35. ve 50. katlar arasında yer alacak penthouse dairelerin büyüklüğü ve sayısı henüz belli değildir)

Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve penthouse daireler

Konut Büyüklükleri: 1+1 tipi stüdyo daireler 84,86 ve 88 m², 2+1 normal daireler 108, 109, 111, 113 ve 123 m², 3+1 normal daireler 185, 187 ve 199 m², 4+1 normal daireler 210, 211 ve 224 m² ve 35. ve 50. katlar arasında yer alacak penthouse dairelerin m² büyüklüğü henüz belli değildir.

Konut Fiyatları: 1+1 dairelerin satışı 360.000 ABD \$- 680.000 ABD \$ fiyat aralığında, 2+1 dairelerin satışı ise 400.000 ABD \$-900.000 ABD \$ fiyat aralığında gerçekleşmektedir.

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.500 – 6.000 ABD \$/m² (projede istenen birim satış fiyatı 7.200 ABD \$/m² olan daireler de bulunmaktadır.)

Satış Projeksiyonu: Aralık 2007’de satışı başlayan projenin % 80’i satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras veya Balkon+ Otopark

Genel Özellikler: Anthill Residence'nın 50'şer katlı 2 bloktan oluşmaktadır. Bomonti’de inşa edilen projede konutların dışında 50.000 m² alışveriş merkezi ve 80.000 m² kapalı otopark alanı yer almaktadır. Ayrıca sosyal tesis ve spor kompleksi olacak olan projede sosyal ; çocuk oyun alanı, basketbol ve tenis sahası, mini golf alanı, SPA&fitness center, squash, sauna, buhar odası, Türk hamamı, bilardo, cafe, açık ve kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. 1+1 ve 2+1 dairelere 1 araçlık, 3+1 ve 4+1 dairelere 2 araçlık kapalı otopark yeri verilmektedir. Ayrıca her daire sahibi için daire büyüklüğüne göre değişen depo alanı ayrılmıştır. Projenin sunduğu hizmetler olarak; karşılama, housekeeping, valet parking, resepsiyon ve concierge, catering,

uyandırma servisi, limuzin/araba kiralama, mesaj ve telefon servisi, her türlü rezervasyon, özel ekmek servisi, bebek bakımı, alışveriş yardımcısı, gazete servisi, kurye, evcil hayvan bakımı, oda servisi, garson/aşçı kiralama, kişisel güvenlik ve koruma hizmeti bulunmaktadır (Url-5).



Şekil 3.20 : Anthill rezidans (Url-5)

Çizelge 3.5 : Rezidans özellikleri.

Bina Adı	Konumu	Satılabilir Alan(m ²)	Ortalama Satış Rakamı(ABD \$/m ²)
Akmerkez Rezidans	Etiler	18.502	8.000 – 10.000
Polat Tower Rezidans	Fulya	72.000	4.500 – 5.000
Metrocity Millenium Rezidans	Levent	45.500	4.500 – 8.500
Levent Loft Rezidans	Levent	30.000	4.500 – 6.000
Kanyon Rezidans	Levent	33.000	7.000 – 8.000
Anthill Rezidans	Şişli	90.000	5.500 – 6.000

3.5 Alışveriş Merkezi Sektörü

M.Ö. 500 yılına kadar uzanan geçmişi ile alışveriş merkezleri geçmişten günümüze evrimleşerek devam eden en önemli sosyal yaşam alanlarından biri olma özelliğine sahiptir.

İlk defa M.Ö. 500 yılında ‘Agora’ kavramı ile ortaya çıkan alışveriş merkezlerinin ilk örnekleri Avrupa eksenli olarak gelişme göstermiş, sanayi devriminden sonra

günümüzün ilk modern alışveriş merkezleri ise gerçekte Amerika’da ortaya çıkmıştır.

Tarihsel gelişim süreci içinde, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağazalarının ilk ortaya çıktığı dönem 19. yy olmuştur. 1852’de Paris’de Bon Marche isimli küçük bir tuhafiyeci dükkânı, sonradan içinde aynı marka altında birçok ürünün satıldığı büyük bir mağazaya dönüşerek Avrupa ve Amerika’ da yaygınlaşmıştır. 20. yy’ın başından itibaren motorlu araç trafiğinin artması, kent içi ulaşımında yaşanan tıkanıklıklar, kent merkezlerinin cazibelerini yitirmeye başlaması, yerleşim ve istihdamın kent merkezi dışına doğru kaymaya başlaması günümüzün ilk alışveriş merkezleri örneklerinin de doğmasına neden olmuştur. 1922’de Kansas City’de açılan ‘Country Club Plaza’ ile başlayan modern alışveriş merkezleri, bugün dünyada hızla gelişmeye ve yatırımcısı için cazibesini korumaya devam etmektedir.

Bugün dünyada alışveriş merkezi projelerinde bölgesel merkez ve süper bölgesel merkezlerin eski cazibelerini kaybettiği görülmektedir. Salt büyük bina kütlelerinden oluşan, statik, sadece mağazalar ve yeme-içme alanlarından oluşan alışveriş merkezleri yerine yeni alternatifler düşünülerek alışveriş merkezi projeleri geliştirilmeye başlanmıştır. Artık modern alışveriş merkezlerinde geliştiricinin amacı; alışveriş merkezine gelen kişinin mekanda daha fazla vakit geçirmesini sağlamak ve alışveriş merkezinin kişinin sosyal yaşantısının bir parçası haline temin etmektir.

İstanbul, 13.000.000 kişiyi aşan nüfusu ile birlikte Türkiye’nin en büyük ili konumundadır. İstanbul sosyo ekonomik yapısı, sanayileşme hızı, kültürel yapısı, tarihi dokusu, önemli ulaşım eksenlerine göre konumu ve gelir düzeyi açısından incelendiğinde Türkiye’nin merkezi durumundadır. Bu gibi birçok faktörü bir arada bulundurması İstanbul iline yapılan yatırımlarda ve ilgede baş etkenler olmuştur.

Alışveriş Merkezi Projeleri Türkiye’deki serüvenine 21 yıl önce, İstanbul Ataköy Turizm Kompleksi içinde yer alan Galleria’nın açılması ile başlamıştır. Galleria’nın ardından İstanbul’da Akmerkez (1993), Capitol (1993), Carousel (1995), CarrefourSA (1996), Migros (1998), Profilo (1998) ve Mayadrom (1997) Alışveriş Merkezleri açılmıştır.

1990’lı yıllarla birlikte globalleşmenin etkileriyle ve gelir düzeylerinin artması sonucu İstanbul’da alışveriş merkezleri sayılarının giderek arttığı gözlemlenmiştir.

İstanbul'da yaşanan hızlı nüfus artışının etkileriyle birlikte tüketici alışkanlıklarının değişmesi sonucu yeni alışveriş merkezlerinin geliştirilmesi teşvik edilmiştir.

İstanbul'un günümüzde halen göç alması ve bazı ilçelerinde alışveriş merkezi bulunmaması pazara yeni girecek yatırımcılar için önemli potansiyel olarak görülebilir.

İstanbul'da toplam 92 adet faaliyet göstermekte olan alışveriş merkezi bulunmaktadır. İl genelinde inşa ve proje halinde olan 32 adet alışveriş merkezi projesi bulunmaktadır (Colliers, 2010).

İstanbulda mevcut durumda faaliyet gösteren alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 2.650.000 m²'ye ulaşmıştır. İnşa edilmekte olan ve proje halinde olan alışveriş merkezlerinin tamamlanmasıyla birlikte bu İstanbul ilinde önümüzdeki yıllarda alışveriş merkezlerinde toplam kiralanabilir alanın 3.870.000 m² ulaşacağı öngörülmektedir (Kuzeybatı, 2010).

Alışveriş merkezlerinin konumlarına Avrupa ve Anadolu yakası olarak baktığımızda toplam alışveriş merkezi kiralanabilir alanın büyük bölümünün Avrupa yakasında olduğu tespit edilmiştir.

Türkiye'de yer alan alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 6.520.000 m²'ye ulaşmıştır. Ülke genelindeki toplam kiralanabilir alanın yaklaşık %42'si İstanbul'da yer almaktadır. Türkiye nüfusunun 2010 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre 74.000.000 milyona yaklaşmasıyla birlikte Türkiye'de 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alışveriş merkezi alanının yaklaşık 88 m²/1.000 kişi seviyelerine ulaştığı, İstanbul ilinde ise bu rakamın yaklaşık 200 m²/1000 kişiye ulaşmış olduğu görülmektedir (JLL, 2010).

İstanbul ilinde gerçekleştirilen AVM yatırımları ile 1000 kişiye düşen kiralanabilir alan, Türkiye ortalamasının oldukça üstüne çıkmıştır. Söz konusu oran Avrupa Birliği ülkelerinde 220 m²/1000 kişi seviyelerindedir. Yapılan yatırımlar açısından İstanbul ilinin perakende sektörü açısından yeterli doygunluğa ulaştığı görülmektedir (Colliers, 2010).

Ancak Avrupa'daki ve Türkiye'deki kişi başına düşen kiralanabilir alan büyüklükleri kıyaslandığında Türkiye halen geri sıralardadır. Genç nüfusun oldukça yüksek olduğu, tüketim alışkanlıklarının hızla değiştiği Türkiye'deki ve özellikle

İstanbul'daki alışveriş merkezi sayıları, kiralanabilir alanlar, mağaza sayılarının önümüzdeki yıllarda da artacağı öngörülmektedir.

İstanbul genelinde konumlanan alışveriş merkezlerinin Kent merkezlerinde nüfus yoğunluğunun fazla olduğu, ulaşımı kolay noktalarda konumlandıkları gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra plansız olarak aynı eksen üzerinde ve yakın konumda inşa edilen alışveriş merkezleri zamanla birbirlerini olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. İstanbul genelinde bunun örneği Beylikdüzü bölgesinde yaşanmaktadır. Bölgede bulunan alışveriş merkezlerinde gözle görülebilir boşluk oranlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.

2009 yılı itibariyle İstanbul'da yer alan alışveriş merkezlerinde, alışveriş merkezlerinin konumuna ve diğer etkenlerine bağlı olarak kira oranlarında %10-%50 aralığında indirimlerin yapıldığı veya 2009 sene sonuna kadar kur sabitlemesinin uygulandığı tespit edilmiştir. Yaşanan krizin etkilerinin bir nebze olsa da 2010 yılı başı itibariyle düzelme eğilimine girmesiyle birlikte önümüzdeki dönemlerde alışveriş merkezlerinde yapılan kira indirimlerinin ve diğer iyileştirmelerinde eski günlerine dönebileceği adına olumlu gelişmeler olarak değerlendirebilir.

İstanbul genelinde alışveriş merkezlerinin yoğun olarak Avrupa yakasında konumlanmış olduğu gözlemlenmektedir. Alışveriş merkezlerinin yer seçimlerinde dikkat edilen hususlar; pazara yakınlık, ulaşım imkanları, işgücü yeterliliği ve maliyet, altyapı çalışmaları, kamu politikaları, sosyal ve kültürel hizmetler olarak sıralanabilir. Avrupa yakasında yer alan alışveriş merkezlerini ilçe bazında incelediğimizde en fazla alışveriş merkezinin Bakırköy, Şişli ve Büyükçekmece ilçelerinde faaliyet gösterdiği görülmüştür. Bu ilçelerde diğer ilçelere göre daha fazla sayıda alışveriş merkezi yer almasının sebebi olarak ise bölgelerdeki nüfus yoğunlukları ile ticaret ve hizmet sektörlerinin birbirini takip etmesi gösterilebilir.

Anadolu yakasında ise Avrupa yakasında yer alışveriş merkezi sayısı kadar yatırımın yer almadığı ancak son dönemlerde geliştirilen karma projeler içinde alışveriş merkezlerinin bulunmasıyla birlikte Anadolu yakasında da alışveriş merkezi yatırımlarının hızla artmakta olduğu, Anadolu yakasında Sabiha Gökçen Havalimanı'nın geçtiğimiz yıllara nazaran yolcu kapasitesinin 2009-2010 yılında yükselmesi ve yeni açılan terminallerle birlikte bölgedeki hareketlilikle birlikte

havalimanı yakın bölgesi başta olmak üzere ana arterlere yakın veya cepheli alışveriş merkezi yatırımlarının bulunduğu görülmektedir. Anadolu yakasına son dönemlerde yapılmaya başlanan yatırımlarla birlikte Anadolu yakasının geçtiğimiz yıllara oranla cazibesinin arttığı gözlemlenmektedir.

- Avrupa Yakasındaki Bazı AVM Projeleri

Akmerkez

Yer: Beşiktaş / İstanbul

Toplam Kiralanabilir Alan: 34.680 m²

Açılış Yılı: 1993

Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi-4,

Arsa Alanı: 22.532 m²

Otopark-4

Toplam İnşaat Alanı: 180.000 m²

Otopark Kapasitesi: (Açık) - / (Kapalı)
1500

Mağaza Sayısı: 243

Büyük Mağazalar: Beymen, Zara, Home Store, Mudo City, Vakkorama, Vakko, Massimo Dutti

Kira Değerleri: 80 ABD \$/m²/ay(Ortalama paçal kira bedeli)

Genel Özellikler: Akmerkez alışveriş merkezi, konumlandığı bölgeyi bir çekim merkezi haline getirmiştir. Etiler semtine olan bu olumlu etkisinin yanında, ulaşım olanaklarının yaratmış olduğu potansiyele cevap veremeyerek yetersiz kalmış olması, trafik yoğunluğuna sebep olmaktadır. Akmerkez'in alışveriş merkezi açısından ülkemizdeki ilk örnekler arasında yer alıyor olması, hitap ettiği kitle tarafından benimsenmesine ve tercih edilmesine neden olmaktadır (Url-21).



Şekil 3.21 : Akmerkez (Url-21)

Kule Çarşı

Yer: Beşiktaş / İstanbul

Toplam Kiralanabilir Alan: 3.687 m²

Açılış Yılı: 2001

Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (2)

Arsa Alanı: 224.357 m²

Mağaza Sayısı: 17

Toplam İnşaat Alanı: 6.675 m²

Kira Değerleri: 25-32 ABD
\$/m²/ay(Ortalama Paçal Kira)

Genel Özellikler: Kule Çarşı üzerinde yer alan ofis kulelerinde çalışan kitleye hitap eden bir alışveriş merkezidir. Çevrede yaşayanlar tarafından yoğun olarak talep görmese de, içinde yer aldığı karma kullanımlı projenin bileşenlerine hizmet vermek üzere tasarlanmıştır. Bu nedenle kiralanabilir alanı emsallerine göre daha düşüktür. Butik bir alışveriş merkezi niteliğinde olan Kule Çarşı, karma kullanım projelerindeki ana işlevlere hizmet veren yan işlevlere örnek oluşturmaktadır (Url-26).



Şekil 3.22 : Kule Çarşı (Url-31)

İstanbul Cevahir Alışveriş ve Eğlence Merkezi

Yer: Şişli / İstanbul

Açılış Yılı: 2005

Arsa Alanı: 67.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 420.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 115.000 m²

Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi-6,
Otopark-4

Otopark Kapasitesi: (Açık) 250 /
(Kapalı) 2500

Mağaza Sayısı: 345

Büyük Mağazalar: YKM, Tepe Home, Debenhams, Teknosa, Zara, Koton, Lc Waikiki, D&R, Topshop Topman, Wenice Kids, River Island, Massimo Dutti, Peacocks, Watsons, Bershka, C&A

Kira Değerleri: 42 ABD \$/m²/ay(Ortalama Paçal Kira)

Genel Özellikleri: Cevahir Alışveriş ve Eğlence Merkezi, Şişli ilçesinde birçok farklı kullanıcı profili tarafından tercih edilen, farklı segmentlerde kiracı karması olan bir alışveriş merkezidir. Ulaşım olanaklarının çeşitli olması, İstanbul'un önemli transfer merkezlerinden biri olan Mecidiyeköy'e yakın konumlanmış olması, otopark imkanı, içinde alışverişin yanı sıra kültürel aktivitelerin ve eğlence merkezinin bulunuyor olması olumlu özellikleri arasında yer almaktadır. Bunun yanında kiralanabilir alanının yüksek olması ve mimari özellikleri nedeniyle, bazı bölümlerinde yer alan mağazaları talep görmemektedir (Url-32).



Şekil 3.23 : İstanbul Cevahir Alışveriş ve Eğlence Merkezi (Url-32)

Kanyon

Yer: Şişli / İstanbul

Toplam Kiralanabilir Alan: 37.500 m²

Açılış Yılı: 2006

Kat Sayısı: Aışveriş Merkezi-5,
Otopark-6

Arsa Alanı: 30.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 37.500 m²

Otopark Kapasitesi: (Açık) - / (Kapalı)
2.300

Mağaza Sayısı: 160

Büyük Mağazalar: Harvey Nichols, D&R, Intersport, Teknosa, Vakko, Mango

Kira Değerleri: 56 ABD \$/m²/ay(Ortalama Paçal Kira)

Genel Özellikleri: Kanyon, değişik mimari yapısı ve konumu ile İstanbul'da yer alan alışveriş merkezleri arasında öne çıkmaktadır. Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmış olması ve ulaşım kolaylığı nedeniyle tercih edilmektedir. İçinde yer aldığı karma kullanım bileşenlerine de hizmet veren Kanyon, açık mimari konsepti nedeniyle özellikle yaz aylarında daha yüksek talep görmektedir. Mağaza karması, içinde yer alan spor salonu, sinema ve restoranları ile hitap ettiği kitle açısından bir çekim merkezi özelliği taşımaktadır (Url-24).



Şekil 3.24 : Kanyon (Url-24)

Metrocity Alışveriş Merkezi

Yer: Şişli / İstanbul

Toplam İnşaat Alanı: 72.000 m²

Açılış Yılı: 2003

Toplam Kiralanabilir Alan: 43.000 m²

Arsa Alanı: 24.178 m²

Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi-5,
Otopark-2

Otopark Kapasitesi: (Açık) - / (Kapalı) 1500

Mağaza Sayısı: 165

Büyük Mağazalar: Boyner, Marks&Spencer, Koton, Zara, Teknosa, Flo, Bimeks

Kira Değerleri: 35-40 ABD \$ /m²/ay(Ortalama Paçal Kira)

Genel Özellikleri: Metrocity, Büyükdere Caddesi üzerinde, faaliyete geçen ilk örneklerden biridir. Ulaşım olanaklarının çeşitli olması, karma kullanımlı bir projenin bileşeni olması, birçok iş merkezine yakın konumlanması, alışveriş merkezine olan talebin nedenleri arasındadır. Hemen yakınında konumlanmış olan Kanyon'un hedef müşteri kitlesinden farklı olarak Metrocity alışveriş merkezi, karma bir kullanıcı kitlesine sahiptir (Url-23).



Şekil 3.25 : Metrocity Alışveriş Merkezi (Url-23)

Profilo Alışveriş Merkezi

Yer: Şişli / İstanbul

Açılış Yılı: 1998

Arsa Alanı: 20.000 m²

Toplam İnşaat Alanı: 117.000 m²

Toplam Kiralanabilir Alan: 48.800 m²

Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi-5,
Otopark-10

Otopark Kapasitesi: (Açık) - / (Kapalı)
1300

Mağaza Sayısı: 189

Büyük Mağazalar: Boyner, Teknosa, Koton, Joker, Mudo Concept, Mango, Tiffany, Elit Oyuncak, Mudo Store, LC Maikiki, Gratis

Kira Değerleri: 20 ABD \$/m²

Genel Özellikleri: Profilo Alışveriş Merkezi, konum olarak, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti düşük olmasına rağmen, bölgede Akmerkez'den sonra açılan ve yine ilk örneklerden biridir. Son yıllarda yakın çevresinde görülen alışveriş merkezi arzının artması nedeniyle, daha önceki yıllarda gösterdiği performansı yakalayamayan Profilo'nun, otopark ve ulaşım olanakları yetersiz kalmaktadır (Url-33).



Şekil 3.26 : Profilo Alışveriş Merkezi (Url-33)

Çizelge 3.6 : Alışveriş merkezi özellikleri.

Alışveriş Merkezi	Açılış Yılı	İl	İlçe	Aylık Ortalama Paçal Kira (ABD \$ /m²)	Kiralanabilir Alan(m²)
Akmerkez	1993	İstanbul	Beşiktaş	80	34.680
Kule Çarşısı	2001	İstanbul	Beşiktaş	25-32	3.687
İstanbul Cevahir	2005	İstanbul	Şişli	42	11.5000
Kanyon	2006	İstanbul	Şişli	56	37.500
Metrocity	2003	İstanbul	Şişli	35-40	43.000
Profilo	1998	İstanbul	Şişli	20	48.800

3.6 Otel Sektörü

İstanbul hem nadir bulunan tabiat özellikleri hem yüzyıllar öncesinden günümüze kadar ulaşabilen tarihi eserleriyle ilginin yüksek olduğu bir turizm merkezidir. İstanbul'da bulunan oteller, konumlandıkları bölgelere göre; kent merkezinde yer alanlar ve havaalanı çevresinde yer alanlar olarak sınıflandırılabilir.

Kent merkezinde yer alan oteller, ağırlıklı olarak kongre amaçlı İstanbul'da bulunan kesime, iş amaçlı İstanbul'da bulunan turistlere ve bireysel olarak İstanbul'u ziyaret eden turistlere hizmet vermektedir. Lütfü Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı çevresinde yer alan oteller, bu tip otellere örnek olabilir. Bunlardan en eskisi olan Hilton'dur. Kent merkezinde yer alan otellerin bazıları detaylarıyla birlikte aşağıda listelenmiştir.

Çizelge 3.7 : Kent merkezinde yer alan oteller (Url 36-38, 40, 42-43, 49-55)

Otel	Konum	Oda Sayısı	Kategori
The Marmara	Taksim	377	5 yıldız
Hyatt Regency	Taksim	360	5 yıldız
The Ritz Carlton	Taksim	244	5 yıldız
Swissotel the Bosphorous	Beşiktaş	579	5 yıldız
Conrad	Beşiktaş	590	5 yıldız
Çırağan Palace Hotel Kempinski	Beşiktaş	315	5 yıldız
Hilton	Elmadağ	499	5 yıldız
Movenpick Hotel	4. Levent	249	5 yıldız
Sheraton İstanbul Maslak	Maslak	305	5 yıldız
The Plaza Hotel	Balmumcu	234	5 yıldız
Dedeman Hotel	Gayrettepe	355	5 yıldız
Four Seasons	Sultanahmet	65	5 yıldız
Barcelo Eresin Topkapı	Topkapı	249	5 yıldız

Havaalanı bölgesinde yer alan oteller ise; kısmen kısa süreli iş seyahatinde bulunan kesimle, kısmen de konferans amaçlı İstanbul’da bulunan kesimi ağırlamaktadır.

Çizelge 3.8 : Havaalanı bölgesinde yer alan oteller (Url 56-63)

Otel	Konum	Oda Sayısı	Kategori
Radisson Sas	Sefaköy	326	5 yıldız
Holiday Inn Crowne Plaza	Ataköy	330	5 yıldız
Green Park Hotel	Merter	140	5 yıldız
Çınar Otel	Yeşilyurt	224	5 yıldız
Polat Renaissance	Yeşilyurt	414	5 yıldız
WOW İstanbul Otel	Yeşilköy	275	5 yıldız
WOW Airport Hotel	Yeşilköy	360	4 yıldız
Nov Otel	Zeytinburnu	208	4 yıldız
İbis Otel	Zeytinburnu	228	3 yıldız

İstanbul’un 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olması nedeniyle İstanbul, turizm açısından avantajlı pozisyona sahip olmuştur. Oda gelirleri açısından yüzde 10’a yakın büyüyen İstanbul’un, doluluk oranları %14 artarak, % 73’e yaklaşan bir orana ulaşmıştır. İstanbul, Euro bölgesinde seyahat etmeyi tercih edenler için uygun fiyatlı bir alternatiftir (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010).

Çizelge 3.9 : İstanbul’a gelen turist sayıları (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010)

	Türkiye		İstanbul		2009’a Göre	Önceki Yıla Göre
	2009	2010	2009	2010	Değişim Oranı	Değişim
Ocak	751.817	809.974	339.897	294.352	- 13,4	- 13,4
Şubat	898.927	953.848	408.083	372.713	- 8,7	- 10,8
Mart	1.207.729	1.414.616	485.607	489.884	0,9	- 6,2
Nisan	1.750.281	1.744.628	632.209	588.601	- 6,9	- 6,4
Mayıs	2.718.788	3.147.492	700.123	688.821	- 1,6	- 5,1
Haziran	3.263.089	3.500.024	698.648	659.117	- 5,7	- 5,2
Temmuz	4.343.025	4.358.275	915.620	819.420	- 10,5	- 6,4
Ağustos	3.760.372	3.719.180	747.674	630.636	- 15,7	- 7,8
Eylül	3.136.010	3.486.319	679.686	712.583	4,8	- 6,3
Ekim	2.617.193	2.840.095	761.692	715.567	- 6,1	- 6,2
Kasım	1.403.740	1.491.005	555.917	517.318	- 6,9	- 6,3
Aralık	1.226.143		584.585	471.968	- 8,8	- 7,3
			7.509.741	6.960.980		

2010 yılı son verileri, İstanbul’da İşletme Belgeli 38 adet 5 yıldızlı otel, 79 adet 4 yıldızlı otel ve toplamda 373 adet konaklama tesisinin olduğunu ortaya koymaktadır. Ayrıca, “Belediye Belgeli” konaklama tesisleride mevcut olup bunların tesis: 770, oda: 23.588, yatak: 44.945’tir. Böylece İstanbul’daki yatak kapasitesi 108.340’ı bulmaktadır (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010).

Çizelge 3.10 : Konaklama tesisleri - Kültür Ve Turizm Bakanlığı “İşletme Belgeli”
(İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010)

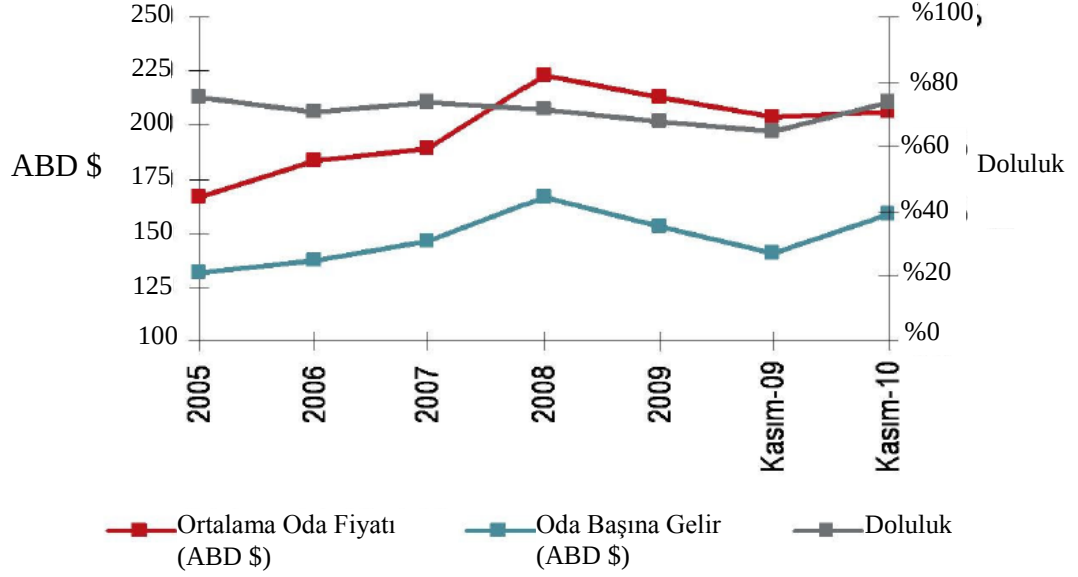
YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Oda Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Yatak Sayısı	Yatak S.
Özel Tesis	66	8	2222	216	4435	438	4873
Butik Otel	8	2	388	69	796	138	934
Beş Yıldızlı Otel	35	3	9804	665	20142	1294	21436
Dört Yıldızlı Otel	77	2	8765	140	17585	275	17860
Üç Yıldızlı Otel	73	14	4566	859	8844	1676	10520
İki Yıldızlı Otel	58	8	2148	260	4062	501	4563
Tek Yıldızlı Otel	11	1	336	23	635	43	678
Apart Otel	1	1	10	40	34	80	114
Golf Tesisleri	2	0	755	0	2322	0	2322
Pansiyon	1	1	6	10	12	19	31
Motel	1	0	32	0	64	0	64
	333	40	29032	2282	58931	4464	63.395

Ayrıca, İstanbul’da inşası devam eden toplam 31.609 yatak kapasiteli konaklama tesisi bulunmaktadır (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010).

Çizelge 3.11 : Konaklama tesisleri - Kültür Ve Turizm Bakanlığı “Yatırım Belgeli”
(İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2010)

YERİ	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	TOPLAM
TÜRÜ	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Oda Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Yatak Sayısı	Yatak S.
Özel Tesis	5	2	99	193	256	526	782
Butik Otel	4	0	143	0	286	0	286
Beş Yıldızlı Otel	23	13	6520	3092	13800	6400	20200
Dört Yıldızlı Otel	25	3	2969	376	5927	756	6683
Üç Yıldızlı Otel	8	2	798	78	1592	156	1748
İki Yıldızlı Otel	1	1	10	55	20	110	130
Tek Yıldızlı Otel	0	0	0	0	0	0	0
Apart Otel	3	0	517	0	1760	0	1760
Golf Tesisleri	0	0	0	0	0	0	0
Pansiyon	2	0	10	0	20	0	20
Motel	0	0	0	0	0	0	0
	71	21	11066	3794	23661	7948	31609

Bir gayrimenkul yatırım aracı olarak son dönemde öne çıkan otellerin özellikle 2010 yılında doluluk oranları ve oda başına düşen gelirleri artış göstermiştir. Bu artışa ek olarak 2011 yılında da yurtdışından gelen yabancı ziyaretçi sayısının kendi ülkelerindeki ekonomik durumun düzelmesiyle birlikte artış göstermesi beklenmektedir.



Şekil 3.27 : İstanbul ortalama oda fiyatı, oda başına gelir ve doluluk (Hotel Benchmark Survey STR Global,2010)

Son yıllarda pek çok uluslararası otel zinciri markası Türkiye'nin otel pazarına girmişler ya da pazardaki mevcudiyetlerini arttırmışlardır. Bunun bir sonucu olarak, İstanbul'a iş seyahati yapanlar ve turistlerin A sınıfı otel pazarındaki seçenekleri artmaktadır. Daha önce küçük işletmeler ve aileler tarafından işletilen 3 ve 4 yıldızlı otel pazarına uluslararası markaların yatırım yapmaya başlamasıyla, bu otellerin standartları yükselmiş ve uluslararası standartlara yaklaşmaya başlamıştır.

Nitelikli ofis talebindeki artışla birlikte iş seyahatlerinin artışı, yeni ofis bölgelerinin oluşumuyla yeni toplantı otellerine ihtiyaç duyulması, İstanbul'daki Kongre sektöründe yaşanan gelişmeler, yabancı otel zincirlerinin Türkiye'ye ilgisi, İstanbul'un "2010 yılı Kültür Başkenti" olması gibi nedenlerle otel sektörünün önümüzdeki yıllarda da gelişme göstereceği düşünülmektedir.

- Şişli İlçesindeki Bazı Oteller

Sürmeli Hotels & Resorts

İlçesi: Şişli

Oda Sayısı: 203

Sınıfı: 5 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi: 333

Hizmetleri: Kapalı otopark, sauna, türk hamamı, açık yüzme havuzu, kablosuz internet, jakuzi, spor salonu, masaj.

2011 Yılı Şirket Fiyatı:152 ABD \$ (İlave yatak KDV dahil 54 ABD \$ olup, oda fiyatlarına kahvaltı ve KDV dahildir.)

Genel Özellikleri: Otelin merkezi konumu, Boğaziçi Köprüsü bağlantı yollarına yakın olması, ulaşım kolaylığı ve alternatifleri olumlu yönleridir. Son yıllarda doluluk oranları düşük olmasına rağmen çeşitli organizasyonlar ve toplantılar için tercih edilmektedir. Otopark imkanı kısıtlıdır (Url-34).



Şekil 3.28 : Sürmeli Hotels & Resorts (Url-34)

Ramada Plaza İstanbul

İlçesi: Şişli

Oda Sayısı: 176

Sınıfı: 5 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi: 252

Hizmetleri: Açık yüzme havuzu, fitness, kablosuz internet, Türk Hamamı, sauna ve otopark.

2011 Yılı Şirket Fiyatı: 120 ABD \$ (Kahvaltı dahil, oda fiyatlarına %8 KDV eklenecektir.)

Genel Özellikleri: Otel Şişli ilçesi, Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Ulaşım olanakları çeşitlidir. Merkezi konumu ile talep görmekte olan bir iş otelidir. Şirket toplantıları ve çeşitli organizasyonlar için tercih edilmektedir. Otel bünyesinde hizmet veren kafe ve banka, otel kullanıcılarının yanısıra çevresine de hizmet vermektedir (Url-35).



Şekil 3.29 : Ramada Plaza İstanbul (Url-35)

The Ritz-Carlton İstanbul

İlçesi: Şişli

Oda Sayısı: 244

Sınıfı: 5 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi: 308

Hizmetleri: Açık havuz, kapalı havuz, Türk hamamı, buhar banyosu, sauna, masaj ve terapi, jakuzi, güzellik ve sağlık merkezi, SPA, fitness center.

2011 Yılı Şirket Fiyatı: 210 ABD \$ (Kahvaltı kişi başı 25 € +%8 KDV şeklinde olup, oda fiyatlarına %8 KDV eklenecektir.)

Genel Özellikleri: Otel İstanbul Boğazı manzarasına hakim bir noktada konumlanmıştır. Her ne kadar mimari yapısı ve kent silüetine olan olumsuz etkisi tartışma konusu olsa da, 5 yıldızlı oteller arasında, merkezi konumu, ulaşım alternatifleri ve manzarası nedeniyle tercih edilmektedir. Ayrıca uluslararası bir marka tarafında işletiliyor olması da hizmet standartlarının bilinirliğinin yüksek olması açısından özellikle yabancılar tarafından talep görmesine neden olmaktadır (Url-36).



Şekil 3.30 : The Ritz-Carlton İstanbul (Url-36)

Dedeman İstanbul

İlçesi: Şişli

Oda Sayısı: 355

Sınıfı: 5 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi: 552

Hizmetleri: Kapalı havuz, sauna, masaj, jakuzi, solaryum, güzellik ve sağlık merkezi, fitness center.

2011 Yılı Şirket Fiyatı:166 ABD \$ (Oda fiyatlarına kahvaltı ve KDV hariçtir.Kahvaltı ücreti kişi başı 18 € (KDV dahil) olarak uygulanmaktadır.)

Genel Özellikleri: Dedeman markası ile işletilen otel, bir iş otelidir. Toplantı ve organizasyonlar için tercih edilmekte olup, merkezi konumu ve üst katlarında bulunan manzara olumlu özellikleri arasındadır. Otel geçtiğimiz yıllarda tadilat görmüş olup, teknik donanımları günümüz standartlarına ulaşmış, yenilenen dış cephesi ile modern bir görünüme kavuşmuştur. Otopark olanaklarının kısıtlı olması, özellikle toplantı ve organizasyonlar için olumsuz özellik oluşturmaktadır (Url-37).



Şekil 3.31 : Dedeman İstanbul (Url-37)

Sheraton İstanbul Maslak Hotel

İlçesi: Şişli

Oda Sayısı: 305

Sınıfı: 5 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi: 506

Hizmetleri: Kapalı havuz, Türk hamamı, sauna, masaj, güzellik ve sağlık merkezi, fitness center, squash, bilardo.

2011 Yılı Şirket Fiyatı:190 ABD \$ (Oda fiyatlarına kişi başı 35 ABD \$ kahvaltı ücreti ve %8 KDV eklenecektir.)

Genel Özellikleri: Sheraton İstanbul Maslak Otel, İstanbul'un en önemli merkezi iş alanında konumlanmıştır. Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmış olması ve çevresinde bulunan birçok ofis ve iş merkezi otelin cazibesini arttıran özelliklerdir. Ayrıca uluslararası bir marka tarafından işletiliyor olması kullanıcı kitlesi açısından güven unsuru oluşturmaktadır (Url-38).



Şekil 3.32 : Sheraton İstanbul Maslak Hotel (Url-38)

Grand Cevahir Hotel

İlçesi:Şişli

Oda Sayısı:323

Sınıfı:5 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi:800

Hizmetleri:Kongre salonu, balo salonu, açık ve kapalı yüzme havuzu, sauna, fitness center, Türk hamamı ve solaryum.

2011 Yılı Şirket Fiyatı:125 ABD \$

Oda fiyatlarına kahvaltı ve KDV dahildir.

Genel Özellikleri: Emsallerine göre konumu nedeniyle görünürlüğü ve reklam kabiliyeti daha düşük olan bir oteldir. Ancak bünyesinde yer alan yüksek kapasiteli balo ve toplantı salonları otelin cazibesini arttırmaktadır. Toplantı ve organizasyon amaçlı bir çok önemli firma tarafından tercih edilmektedir. Düzenlenen bu organizasyonların katılımcılarına hizmet veren kapalı otoparka sahip olması da bir diğer olumlu özelliğidir (Url-39).



Şekil 3.33 : Grand Cevahir Hotel (Url-39)

Hilton İstanbul Hotel

İlçesi: Şişli

Oda Sayısı: 499

Sınıfı: 5 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi: 1000

Hizmetleri: 3000 kişi kapasiteli Hilton Kongre ve Sergi Merkezi; tam donanımlı ve 24 saat hizmet veren Business Center, Farklı büyüklüklerdeki etkinlikler için 27 toplantı odası ve açık hava mekanları, Bosphorus Terrace, Veranda Grill & Bar, Sports Bar, Lobby Lounge, Pool Café, Dragon Restaurant, açık yüzme havuzu, Fitness Center, yenilenen modern tenis ve squash kortları, koşu parkuru, buhar odası, Jakuzi, sauna, Türk hamamı ve masaj odası.

2011 Yılı Şirket Fiyatı: 225 ABD \$ (Standart Oda), 275 ABD \$ (Boğaz Oda), 238 ABD \$ (Executive Oda), 350 ABD \$ (Executive Bogaz Oda). (Oda fiyatlarına kahvaltı dahil ve KDV dahil değildir.)

Genel Özellikleri: Hilton markası, söz konusu otelin performansını olumlu yönde etkileyen en önemli unsurdur. Bunun yanında merkezi konumu, manzarası, yakın çevresinde yer alan kongre vadisi otele talebin yüksek olmasının nedenleri arasındadır. Ayrıca otel, Amerika dışında en uzun süredir faaliyet gösteren Hilton oteli, Türkiye'nin ilk beş yıldızlı uluslararası otelidir (Url-40).



Şekil 3.34 : Hilton İstanbul Hotel (Url-40)

Point Hotel Barbaros

İlçesi: Şişli

Oda Sayısı: 210

Sınıfı: 5 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi: 420

Hizmetleri:Plazma tv, ücretsiz wi-fi içeren odalar, oda servisi, sauna, kapalı yüzme havuzu, Türk hamamı, helikopter iniş sahası, bar, pastahane.

2011 Yılı Şirket Fiyatı:210-245-265 ABD \$ (Oda fiyatlarına kahvaltı ve KDV dahildir.)

Genel Özellikleri: Otel, merkezi konumu ve özellikle son yıllarda inşa edilmiş olması, modern dekorasyonu ve hizmet kalitesi açısından talep görmektedir. Üst katlarında manzaraya sahip olan otelin otopark imkanı bulunmaktadır (Url-41).



Şekil 3.35 : Point Hotel Barbaros (Url-41)

The Marmara Şişli

İlçesi: Şişli

Oda Sayısı: 99

Sınıfı: 4 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi: 102

Hizmetleri: Restaurant, bar, 24 saat resepsiyon, iş merkezi, internet, özel otopark

2011 Yılı Şirket Fiyatı: 154 ABD \$ (Şirket fiyatlarına, kahvaltı ve KDV oda fiyatlarına dahildir.)

Genel Özellikleri: İstanbul'un önemli transfer merkezlerinden biri olan Mecidiyeköy'e yakın konumlanmış olan otel, The Marmara markası ile hizmet vermektedir. İş merkezlerine yakın konumlu olması ve ulaşım olanaklarının çeşitliliği nedeniyle tercih edilmektedir (Url-42).



Şekil 3.36 : The Marmara Şişli (Url-42)

Divan City İstanbul Hotel

İlçesi: Şişli

Oda Sayısı: 144

Sınıfı: 4 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi: 225

Hizmetleri: Wi-fi internet, sauna, hamam, spor salonu, toplantı salonu, oda servisi, restaurant-bar.

2011 Yılı Şirket Fiyatı:161 ABD \$ (Şirket fiyatlarına, kahvaltı ve KDV oda fiyatlarına dahildir.)

Genel Özellikleri: Divan markası ile işletilen otel, iş merkezlerine yakın olması nedeniyle tercih edilmektedir. Otelin merkezi konumu, Boğaziçi Köprüsü bağlantı yollarına yakın olması, ulaşım kolaylığı ve alternatifleri olumlu yönleridir (Url-43).



Şekil 3.37 : Divan City İstanbul Hotel (Url-43)

Mim Hotel İstanbul

İlçesi: Şişli

Oda Sayısı: 112

Sınıfı: 4 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi: 220

Hizmetleri: Merkezi klima ve ısıtma, tv köşesi, kablosuz internet, business center, 24 saat oda servisi.

2011 Yılı Şirket Fiyatı:126 ABD \$ (Kahvaltı ve KDV oda fiyatlarına dahildir.)

Genel Özellikleri: Nişantaşı'nda konumlanmış olan otel, merkezi konumu, uygun kalite ve fiyat dengesi ile, iş amaçlı kısa süreli konaklamalar için tercih edilmektedir (Url-44).



Şekil 3.38 : Mim Hotel İstanbul (Url-44)

Titanic Comfort Şişli

İlçesi:Şişli

Oda Sayısı:51

Sınıfı:3 Yıldızlı

Yatak Kapasitesi:100

Hizmetleri: Restaurant, bar, kafe, ücretsiz kasa, sinema/uydu bağlantısı, pay tv kanalları, toplantı salonu, internet (wi-fi), 24 saat oda servisi, kuru temizleme, çamaşır servisi, valet parking.

2011 Yılı Şirket Fiyatı:70 ABD \$ (Oda fiyatlarına kahvaltı ve KDV dahildir.)

Genel Özellikleri: İş oteli olarak hizmet veren otel, merkezi konumlu olmasına rağmen gürültüden uzaktır. Otopark olanakları kısıtlı olan otel, uygun kalite ve fiyat dengesi ile, iş amaçlı kısa süreli konaklamalar için tercih edilmektedir (Url-45).



Şekil 3.39 : Titanic Comfort Şişli (Url-45)

Çizelge 3.12 : Otel özellikleri.

Otel	Konum	Oda Sayısı	Kategori	Oda Fiyatı (ABD \$)
Süremeli Hotels & Resorts	Şişli	203	5 Yıldızlı	152
Ramada Plaza İstanbul	Şişli	176	5 Yıldızlı	120
The Ritz-Carlton İstanbul	Şişli	244	5 Yıldızlı	210
Dedeman İstanbul	Şişli	355	5 Yıldızlı	166
Sheraton İstanbul Maslak Hotel	Şişli	305	5 Yıldızlı	190
Grand Cevahir Hotel	Şişli	323	5 Yıldızlı	125
Hilton İstanbul Hotel	Şişli	499	5 Yıldızlı	225
Point Hotel Barbaros	Şişli	210	5 Yıldızlı	210-265
The Marmara Şişli	Şişli	102	4 Yıldızlı	154
Divan City İstanbul Hotel	Şişli	144	4 Yıldızlı	161
Mim Hotel İstanbul	Şişli	112	4 Yıldızlı	126
Titanic Comfort Şişli	Şişli	51	3 Yıldızlı	70

4. ŞİŞLİ – BOMONTİ’DE KARMA KULLANIMLI YATIRIM ANALİZİ

4.1 Şişli İlçesi Genel Değerlendirmesi

İstanbul ilinin batısında yer alan Şişli ilçesinin toprakları 1987’de Kağıthane’nin ayrılmasından sonra ikiye bölünmüş durumdadır. Bu bölümler kuzeyde Ayazağa bölümü ve güneyde Şişli bölümü olarak adlandırılır. Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Şişli bölümü ise, batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur. Şişli ilçesinin bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km²’dir. Çatalca Yarımadası’nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. İlçenin kuzey kesimi, güney kesimine göre daha büyük yüzölçümüne sahiptir (Url-19).



Şekil 4.1 : Şişli ilçesinin konumu (Url-46)

Şişli ilçesi İstanbul’un, Taksim kuzeyindeki bütün semtleri gibi, yeni bir yerleşmedir. 19.yy’dan itibaren çeşitli binaların yapılmasıyla, semt 1870’lerden sonra oluşmaya başlamıştır. Feriköy’de ilk bira üretim tesisinin kurulması ve Şişli’de Etfal Hastanesi’nin açılışı 1890’lı yıllara meydana gelmiştir. 1913’te elektrikli tramvayın

Şişli semtine gelmesi ve Şişli'nin son durak olmasından sonra Şişli hızla gelişmeye başlamıştır (Url-19).

Eski yıllarda Beyoğlu ilçesine bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, 1954'te ilçe statüsüne geçmiştir. 1970'lerde 100.000'i aşan nüfus, 2000 yılı nüfus sayımında 270.674 iken 2010 nüfus sayımında bu sayı 317.337 kişiye ulaşmıştır. Belirlenen bu nüfusun gece nüfusu olduğu, gündüz ise ilçenin yüksek ticari potansiyeli nedeniyle, yaklaşık üç katına çıktığı tahmin edilmektedir (Url-19).

Kırsal yerleşmesi bulunmayan Şişli ilçesinin kentsel alanı 28 mahalleden oluşmaktadır. İnceleme alanı Merkez mahallesinde konumlanmıştır. İlçe sınırları içinde kültürel aktiviteler için çeşitli merkezler bulunmaktadır. Tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik Üniversitesi, Marmara Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi'nin bazı birimleri Şişli ilçesinde yer almaktadır.

Ayrıca İstanbul'un en önemli merkezi iş alanları da Şişli'de bulunmaktadır. Büyükdere Caddesi eksenini ve Maslak'ta yer alan birçok ofis binası ile önemli iş ve finans merkezi ilçenin ticari potansiyel açısından gelişmesine neden olmuştur. Alışveriş merkezi açısından bakıldığında da ilçenin birçok büyük yatırıma ev sahipliği yaptığı görülmektedir.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyo-ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir yerleşim birimi olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu sosyo-kültürel yapı bir ölçüde değişse de halen Şişli ilçesi İstanbul'da azınlıkların, belli ve giderek azalan bir oranda da olsa, bulundukları nadir semtlerinden biridir.

4.2 Proje Alanı Analizi

Bu bölümde daha önceki bölümlerde ele alınan karma kullanımlı proje tamamları ve sektör analizleri ışığında örnek alan olarak seçilen Şişli – Bomonti'de karma kullanımlı bir proje yatırım analizi çalışması yapılacaktır.

4.2.1 İnceleme alanının konumu ve çevre özellikleri

Bomonti, İstanbul'un ilk sanayi bölgelerinden birisidir. Bir zamanların apartman semti Feriköy Fırın Sokağı ve Sıracevizler Caddesi ile Baruthane Deresi yamaçları

arasında, genellikle çok katlı apartmanlardan ve sanayi kuruluşlarından oluşan bir alandır.

Bomonti Sanayi Bölgesi'nin geçmişi 1892'ye kadar gitmektedir. Bir sokağa adını da vermiş olan bira fabrikasının kurulmasından sonra diğerleri de faaliyete geçmiştir. Fakat, ülkedeki ekonomik gelişmeye bağlı olarak, bölgedeki sanayileşme 1955'e kadar ağır cereyan etmiştir. Buradaki sanayi faaliyetlerine yerel yönetimlerin ilgisi 1952'de başlamıştır. Bomonti Sanayi Bölgesi'nde, eskiden olduğu gibi bugün de ağır hammadde kullanmayan ve ağır mamul madde üretmeyen sanayi kolları çoğunluktadır. Fakat Bomonti'nin geçirdiği değişim süreci içinde bölgede hakim sanayi alanları da değişime uğramıştır.

İnceleme alanı, Silahşör Caddesi, Birahane Sokak, Huzur Sokak, İyi Niyet Sokak, Güvenç Sokak ve Feriköy Fırın Sokak ile çevrelenmiş olan Şişli ilçesi, Merkez mahallesi, 1548 numaralı, toplam 36.978,12 m² yüzölçümüne sahip adadır.

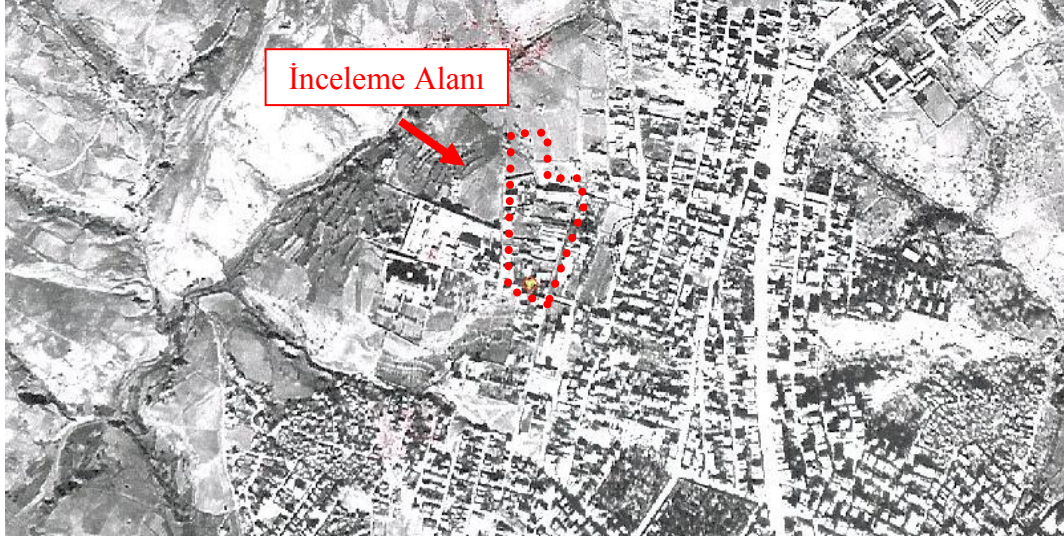
Çalışma kapsamında seçilen inceleme alanının yakın çevresinde Bomonti Bira Fabrikası, Anthill Residence Projesi, IC Antbel Bomonti Projesi, Sinpaş Bomonti Projesi, bir çok residence inşaatı, Fransız Fakirhanesi, Mimar Sinan Üniversitesi inşaatı, Staras Stüdyoları, Anadolubank ofis binası, Bomonti Plaza ve Özel Bilgi Koleji yer almaktadır.

Bomonti bölgesi, yapısı itibariyle tekstil sektörünün fabrika satış mağazalarının, üretim tesisleri ile birlikte yer aldığı bir bölgedir. Bölgede üretim-ofis-showroomun birlikte yer aldığı tesisler ya kendi sahipleri oldukları binaları kullanmakta ya da binaları komple kiralama yolunu seçmektedirler. Yakın çevrede ayrıca, üretim-ofis ve showroomun aynı katta bulunduğu ofis katları da bulunmaktadır.

Alana toplu taşıma imkanları otobüs ve metro olmak üzere çeşitlidir. Parselin Osmanbey metro istasyonu ve toplu taşıma durağına olan mesafesi yaklaşık 1 km.'dir. Özellikle İstanbul Levent-Taksim metro hattının uzatılması ve eklenen yeni duraklar ile bu bölgeden ulaşım olanakları genişlemiş, Bomonti'den İstanbul merkezi iş alanı olan Maslak'a direkt ulaşım sağlanmıştır.



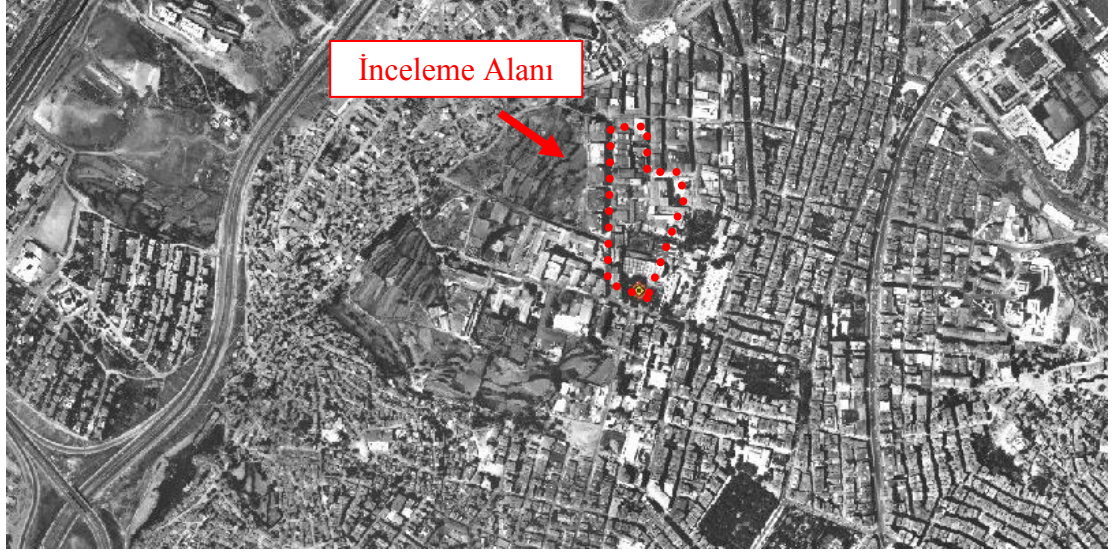
Şekil 4.2 : İnceleme alanının konumu (Url-47)



Şekil 4.3 : İnceleme alanının konumu-1946 (Url-47)

Bölgenin hem Kent merkezindeki olanaklara yakın yer alması, hem de Kent karmaşasından izole edilmiş olması; Bomonti bölgesinin en olumlu özelliklerinden biridir. Bomonti Bölgesi konumsal olarak, Piyalepaşa Bulvarı'na, Halaskargazi Caddesi'ne, Taksim'e, Şişli merkeze, Mecidiyeköy'e, Söğütözü-Piyalepaşa Bulvarı tünel yoluna, Perpa Ticaret Merkezi'ne ve çevreyolu bağlantılarına oldukça yakın durumdadır. Bölgenin bu merkezi konumu değişik ulaşım alternatiflerinin zenginleşmesine sebebiyet vermiş ve bölgeyi rağbet görür bir hale getirmiştir. Dolmabahçe-Dolapdere-Piyalepaşa-Kağıthane Tüneli'nin açılmasıyla, Beşiktaş ve Dolmabahçe'ye ulaşım imkanı daha da iyi hale gelmiştir. Bölgede konumlu 5 yıldızlı kongre oteli olan Grand Cevahir Hotel'in yanı sıra Çağlayan bölgesinde yer alan yeni Adalet Sarayı gibi yapılar da bölgenin prestijini arttırmaktadır. Tüm bunların

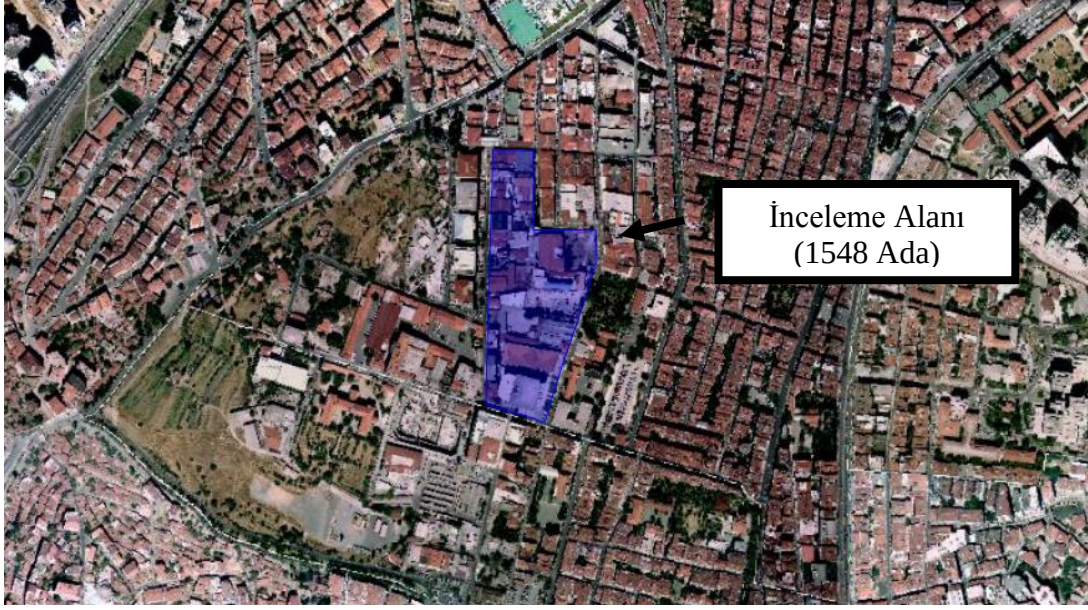
yanısıra; Silahşör Caddesi üzerinde Mimar Sinan Üniversitesi inşaatı tamamlanma aşamasındadır. Yapı faaliyete geçtiğinde, bölgeye öğrencilerin de gelmesi ile canlanma yaşanacağı düşünülmektedir. Ayrıca orta vadede gerçekleşmesi düşünülen kentsel dönüşüm projesi ile bölgenin çehresinin bütünüyle değiştirilmesi planlanmaktadır.



Şekil 4.4 : İnceleme alanının konumu-1982 (Url-47)



Şekil 4.5 : İnceleme alanının konumu (Url-48)



Şekil 4.6 : İnceleme alanının konumu (Url-6)

4.2.2 Alanın önerilen imar durumu ve yapılaşma koşulları

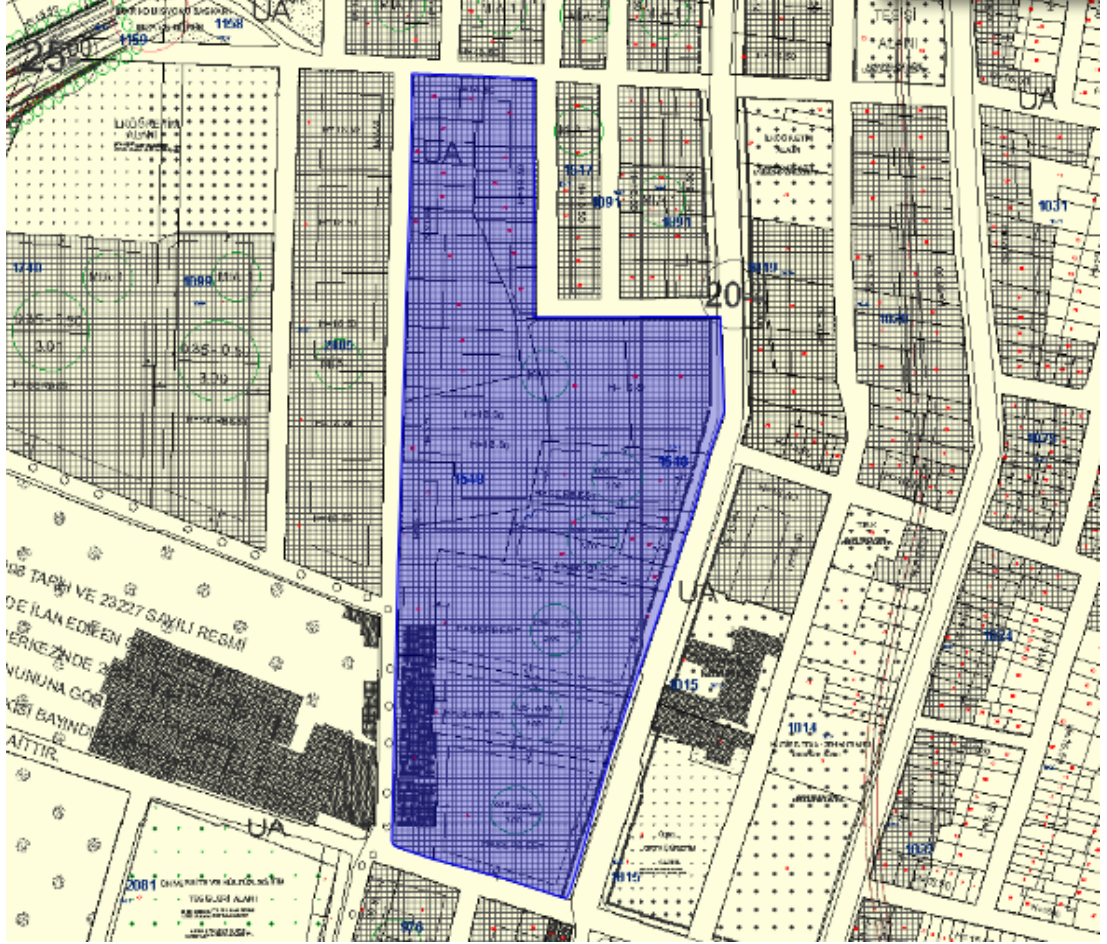
İstanbul ili, Şişli İlçesi İmar ve Planlama Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde örnek alanın, 16.04.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Dolapdere, Piyalepaşa Bulvarı ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı ve 30.12.2005 onay tarihli tadilat planı ile 08.02.2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli Dolapdere ve Piyale Paşa Çevre Uygulama İmar Planı sınırları içinde kaldığı öğrenilmiştir. Bu plana göre, çevredeki parsellerin yapılaşma koşulları da dikkate alınarak, konu alan için MİA -1 (Merkezi İş Alanı - 1) lejandı önerilmektedir. Yapılaşma koşulları şu şekildedir:

Merkezi İş Alanı-1

- $TAKS_{min}=0,35$
- $TAKS_{max}=0,50$
- $KAKS=3,00$
- İrtifa serbesttir.
- Merkezi İş Alanları'nda iş merkezleri, banka ve finans gibi ticari işlevlerin yönetim merkezleri, toptan ticaret, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restaurant, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, kentsel donatı ve yeşil alan yer alabilir. (Şişli Belediyesi'nden

alınan bilgilere göre MİA alanlarına“residence” işlevinin eklenmesi için Büyükşehir Belediyesine başvuru yapılmıştır.)

- Ayrıca söz konusu alanda ticaret alanlarında yer alabilen özel hastane işlevi de öngörülmüştür



Şekil 4.7 : Örnek alanın imar planı (Url-6)

4.2.3 Alanın önerilen karma kullanım proje bileşenleri

İnceleme alanında, bu tez kapsamında, yapılan sektör araştırmaları göz önüne alınarak, bölgede yaşanan gelişmeler doğrultusunda, ana işlevler olarak rezidans ve ofis ile hem bu işlevlere hem de yakın çevresine hizmet eden alışveriş merkezi ve otel kullanımları geliştirileceği varsayılmıştır. Karma kullanımlı proje bileşenlerinin genel olarak proje içindeki dağılımı ve oranları, bölgenin ihtiyacı, bölgedeki mevcut stok durumu ve genel piyasa koşulları ele alınarak belirlenmiştir. Ayrıca bölge geneli incelenerek örnek alanda alternatifli olarak bir de hastane işlevi geliştirilmesi öngörülmüştür.

Hastane işlevinin öngörülmesinin sebebi, hem Bomonti bölgesine, hem de yakın çevresine hizmet verebilecek, aynı zamanda karma kullanımlı proje içinde genel olarak projenin çekim gücünü arttıracak bir işlev olacağının öngörülmesidir. Hastanelerin yarattığı genel potansiyel ile öngörülen karma kullanımlı projenin de ziyaretçi sayılarında artış yaratması beklenmektedir.

İstanbul için yapılan araştırmalarda, hastanelerin genel kiralama modelleri incelenmiş, ofisten farklı bir kiralama sistemi olduğu görülmüştür. İstanbul’da faaliyette olan özel hastaneler incelenerek, orta ölçekte hastane alan dağılımının 8.000 – 12.000 m² aralığında yoğunlaştığı belirlenmiştir. Özellikle bir marka değerine sahip, bilinirliği yüksek ve zincir olarak faaliyet gösteren hastaneler incelenmiş, birebir görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmeler sonunda elde edilen güncel bilgiler hastane işlevi için yapılan hesaplamalarda kullanılmıştır.

Hastanelerin kiralama modelleri incelendiğinde, tüm giderlerin ve bina içindeki donanımların imalatının kiracıya ait olduğu öğrenilmiştir. Bu modelde yatırımcı açısından bakıldığında, ince inşaat maliyetinin kiracıya ait olması nedeniyle, ilk yatırım maliyeti benzerlerine göre düşüktür.

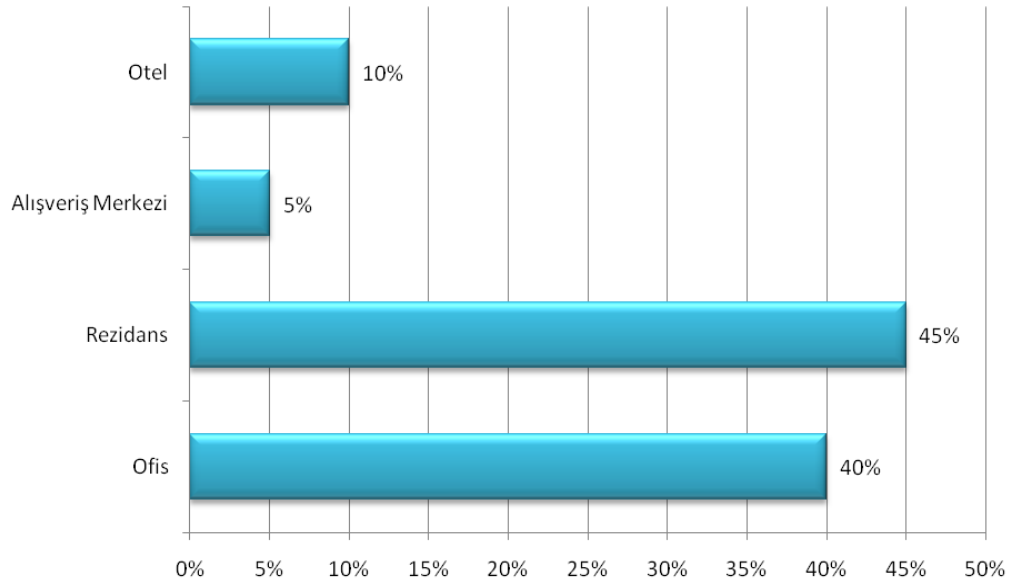
Yine ofisten farklı olarak, inşa edilen binanın tümü hastane olarak kullanıldığında, tek bir kiracı olmasından dolayı, yönetim gideri de bulunmamaktadır. Buna ek olarak, yenileme maliyeti de kiracıya ait olup, bir işletme gideri olmaktan çıkmaktadır. Tek bir kiracı olması ve tüm binanın tek bir kiracı tarafından kiralanması sonucunda, bina kiralandığı andan itibaren doluluk oranı da %100 olmaktadır. Tüm bu bilgiler ışığında, kiralama modeli olarak, hastane işlevinin diğer işlevlere göre daha düşük risk ile gelir getirdiği, işletmeciye ait herhangi bir gider unsurunun bulunmadığı ve tek bir kiracı olmasından dolayı kiracının yapmış olduğu ince inşaat, tefrişat ve techizat yatırımı sonucunda yapılan kira sözleşmelerinin uzun dönemli olduğu ve faaliyete geçtiği andan itibaren doluluk oranının bu nedenle yüksek olduğu görülmüştür.

Buna karşılık kira rakamlarının ofise oranla daha düşük seviyelerde seyrettiği belirlenmiştir. Kiracı tarafından yapılan yatırımlar ve kiralama modelinin benzerlerine göre daha uzun süreli olması, yenileme maliyeti ve işletme giderlerinin kiracıya ait olması da kira rakamının daha düşük olmasına neden olan etmenler arasındadır.

Projenin alternatifli işlev dağılımları aşağıdaki gibi kabul edilmiştir.

Çizelge 4.1 : İşlev dağılımı (Alternatif 1)

İşlev	Oran	Alan (m ²)
Ofis	40%	44.374
Rezidans	45%	49.920
Alışveriş Merkezi	5%	5.547
Otel	10%	11.093
Toplam	100%	110.934

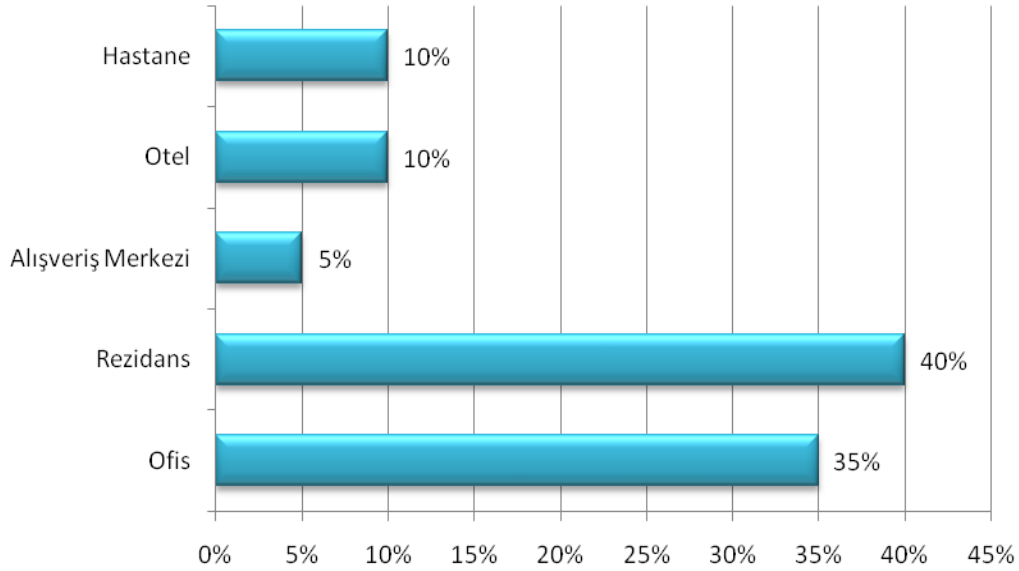


Şekil 4.8 : İşlev dağılımı (Alternatif 1)

2. alternatifte örnek alanda kullanılan ofis ve rezidans alanlarının %5 oranında azaltılmasıyla elde edilen toplam alanın %10'u oranında hastane alanı inşa edileceği kabul edilmiştir. Bu alternatifte hastane alanı, yapılan araştırmalar ile paralel olarak, 11.093 m² olarak öngörülmüştür. Otel ve alışveriş merkezi işlevlerinin alanları her iki alternatifte de aynıdır. Ofis işlevi 1. alternatifte 44.374 m² olarak öngörülmüşken 2. alternatifte hastane işlevine ayrılan alan nedeniyle 38.827 m² olarak öngörülmüştür. Rezidans işlevi 1. alternatifte 49.920 m² olarak öngörülmüşken 2. alternatifte yine hastane işlevine ayrılan alan nedeniyle 44.374 m² olarak öngörülmüştür.

Çizelge 4.2 : İşlev dağılımı (Alternatif 2)

İşlev	Oran	Alan (m ²)
Ofis	35%	38.827
Rezidans	40%	44.374
Alışveriş Merkezi	5%	5.547
Otel	10%	11.093
Hastane	10%	11.093
Toplam	100%	110.934



Şekil 4.9 : İşlev dağılımı (Alternatif 2)

4.3 İnceleme Alanında Proje Bileşenlerinin Fizibilite Çalışması

4.3.1 Karma kullanımlı proje geliştirme yöntemi

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünden incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer

aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin elde edeceği gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmini ile projenin gerçekleştirilmesi durumunda elde edilecek net gelirler belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, net bugünkü karının ne olacağı hesaplanır.

4.3.2 Karma kullanımlı proje gelir ve gider analizi

Gelir ve gider analizi, öneri alanda geliştirilen işlevlerin gelecekteki net getirilerinin bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki getiriler bir iskonto oranı ile indirgenerek bugünkü değere ulaşılır. Geliştirilen işlevlere ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır.

Net bugünkü değer, planlanan yatırımların performanslarını belirleyen ve yaygın olarak kullanılan net gelirlerin iskonto edilmesiyle ulaşılan değerdir.

İskonto oranının belirlenmesinde risksiz getiri oranına proje risk primi eklenerek hesaplamalar yapılır. Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller Eurobond olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Dolar bazlı Eurobond, 2019 vadeli Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle risksiz getiri oranı kabullerinde uzun vadeli Eurobond çeşitlerinin proje bazında

değerlendirilerek kullanılmasının dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu onarın içinde ülke riski de bulunmaktadır.

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları, gayrimenkulün yeri, konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün pazar riski daha yüksek olacaktır.

Net bugünkü değer kavramı, arsa pazar değeri ve geliştirici primini içeren toplam net kar olarak ifade edilebilir. Tez kapsamında yapılan fizibilite çalışmalarında arsanın geliştiriciye ait olduğu varsayılmıştır. Bu nedenle toplam net kar hesaplamaları sırasında ayrıca arsa maliyeti öngörülmemiştir.

Ülkemizde gayrimenkulün üzerine yapılacak inşaatın karşılığında arsa alımı geçerli bir ticaret yöntemidir. Gayrimenkul sektörü açısından mevcut piyasada gerçekleşen projelere bakıldığında, arsa edinmenin bir kısmının kat karşılığı modeli olarak da bilinen, hasılat paylaşımı oranı belirlenmek suretiyle gerçekleştiği görülmektedir. Bu yöntemle mal sahibine arsa karşılığı verilen bedel, gayrimenkulün yeri, konumu ve yarattığı ticari potansiyele göre değişmektedir.

Bir proje geliştirmek için arsa edinilmesi ile ilgili, bir başka yöntem ise arsanın hasılat paylaşımından farklı olarak nakit para karşılığı alınmasıdır. Bu durumda arsa yatırımcıya ait olduğundan, hasılatın tümünü oluşturan gelir ve giderler de yatırımcıya ait olur. Bu gelir ve giderlerin iskonto edilmesiyle ulaşılan değer olan net karın içinde arsa değeri de bulunmaktadır.

Yapılan fizibilite çalışmalarında arsanın yatırımcı tarafından satın alınmış olduğu varsayılmıştır. Bu nedenle bir hasılat paylaşımı oranı belirlenmesi ile kat karşılığı modeli veya arsa maliyeti öngörülmemiştir. Elde edilen sonuç değerleri projenin arsa değerini de içeren toplam net kar olarak hesaplanmıştır.

Yapılan hesaplamalar sırasında para birimi olarak, rezerv para niteliğinde olan Amerikan Doları kullanılmıştır. Rezerv para, merkez bankaları ile uluslararası finans kuruluşlarının portföylerinde bulunan döviz ve altın cinsinden varlıkları ifade etmektedir. Buna göre, ödeme aracının rezerv para özelliği taşıyabilmesi için, diğer paralar karşısındaki değeri istikrarlı olmalı, dünya ticaretindeki payı büyük bir ülkeye ait olmalı, döviz piyasalarında rahatlıkla alınıp satılabilmelidir. Amerikan Doları'nın

bu özelliklere sahip olması, diğer paralar karşısında değerinin istikrarlı olması göz önüne alınmış ve hesaplamalarda para birimi olarak kullanılmıştır.

Yapılan fizibilite çalışması sırasında hesaplanan giderler içerisinde yer alan inşaat maliyetleri, İstanbul için yapılan piyasa araştırmaları sırasında yapılan görüşmelerde edinilen bilgiler göz önüne alınarak öngörülmüştür.

Mevcut piyasa koşullarında ofis, rezidans, alışveriş merkezi, otel ve hastane maliyetleri araştırılmış, ayrıca otopark maliyetleri araştırılmıştır. Her yıl Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından açıklanan yapı yaklaşık birim maliyetleri incelenmiş, ancak yapılan piyasa araştırmalarında, yapının konumuna, niteliğine ve işlevine bağlı olarak mevcut inşaat maliyetlerinin açıklanan bu rakamların üzerinde olduğu öğrenilmiştir.

Sektör araştırmaları doğrultusunda, A sınıfı ofisler için İstanbul Avrupa yakasında birim inşaat maliyetlerinin mevcut piyasa koşulları ile uyumlu olarak 700 ABD \$/m² öngörülebileceği, rezidans için 800 ABD \$/m² öngörülebileceği öğrenilmiştir. Alışveriş merkezleri için birim inşaat maliyetleri 800 ABD \$/m² olarak, otel için ise yapılan tefrişat ve techizat maliyetinin diğer işlevlere göre daha yüksek olmasından dolayı 1.000 ABD \$/m² olarak öngörülmüştür. Otel inşaat maliyeti araştırmalarından 4 yıldızlı, uluslararası standartlarda şehir oteli maliyetleri baz alınmıştır.

Otopark maliyetleri tüm işlevler için 300 ABD \$/m² olarak öngörülmüştür. Otopark inşaat maliyetinin düşük olmasının nedeni, bu mahallerde inca inşaat giderlerinin olmamasıdır.

Hastane için yapılan araştırmalarda, yatırımcı açısından tüm ince imalat, techizat ve tefrişatın kiracıya ait olması nedeniyle hastane inşaat maliyetinin düşük olduğu öğrenilmiştir. Mevcut piyasa verileri doğrultusunda hastane için birim inşaat maliyeti 500 ABD \$/m² olarak öngörülmüştür.

Öngörülen inşaat maliyetlerine ek olarak, inşaat maliyetinin belirli bir oranında altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ile proje genel giderleri maliyetleri öngörülmüştür. Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır. Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde;

avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.

4.3.3 Ofis işlevi gelir ve giderleri

İnceleme alanının MİA içinde yer alması, alternatifli ulaşım olanaklarının bulunması, toplu taşıma araçları ile erişim kolaylığı ve bölgedeki gelişimler ile doğru orantılı olarak öneri proje içindeki A sınıfı ofis kullanımı 1. alternatifte %40, 2. alternatifte %35 olarak alınmıştır.

Birim kira değeri her iki alternatif için 20 ABD \$/m²/ay olarak kabul edilmiş olup, kira değerinin her yıl kabul edilen %3 enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır. 1. alternatif için ofis alanı %40 oranla, 44.374 m², 2. alternatif için %35 oranla, 38.827 m² olarak kabul edilmiştir. Teknik hacimler ve emsale dahil olmayan alanların içinde bulunduğu brüt ofis alanı hesaplanırken, bu alanlar %10 oranında arttırılmıştır. Ofislerde otopark ihtiyacı her 50 m² ofis alanı için 1 otopark olacak şekilde, İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne uygun olarak hesaplanmıştır. Otopark alanı olarak her araç için 30 m² alan ayrılacağı varsayılmıştır. Bu hesaba göre 1. alternatifte 29.287 m², 2. alternatifte 25.626 m² kapalı otopark alanı ihtiyacı hesaplanmıştır.

Tüm bu hesaplamaların sonucunda toplam ofis alanı 1. alternatif için 78.098 m², 2. alternatif için 68.336 m² olarak kabul edilmiştir.

Ofisler için birim inşaat maliyeti genel piyasa koşulları doğrultusunda 750 ABD \$/m², otopark için birim inşaat maliyeti 300 ABD \$/m² olarak öngörülmüştür. Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; inşaat maliyetinin %8'i oranında doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %1'i oranında asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır. Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %8'i oranında avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.

Ofis inşaatının, 2012 ve 2013 yıllarında eşit olarak %50 oranında gerçekleştirilerek, inşaatın 2013 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

Ofislerin doluluk oranlarının, her iki alternatif için mevcut pazar araştırmaları doğrultusunda, faaliyete geçtiği ilk yıl olan 2014'te %75 ile başlayarak, ilerleyen yıllarda %98 doluluk oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.

Ofisler için yenileme maliyeti oranının inşaat maliyetinin %1'i kadar, yönetim giderleri oranının ise toplam kira gelirinin %10'u kadar olacağı öngörülmüştür. Hesaplamalarda kapitalizasyon oranı %8, indirgeme oranı 2019 yılı vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan %6,23 risksiz getiri oranına, % 4,77 proje risk primi eklenerek %11 olarak kullanılmıştır.

Her iki alternatif için hesaplanan ofis gelir ve giderleri sonucunda, 1.alternatifte önerilen ofis alanının net gelirlerinin yıllar içinde 2. alternatifte göre daha yüksek olduğu görülmüştür. 1. alternatif için hesaplanan, arsa pazar değeri ve geliştirici primini içeren toplam net kar olarak ifade edilen net bugünkü değer 49.247.029 ABD \$, 2. alternatif için 43.091.150 ABD \$ olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 4.3 : Ofis gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Alternatif 1)

Ofis Alanı	44.374
Brüt Ofis Alanı	48.811
Otopark Adedi İhtiyacı (Her 50 m ² İçin 1 Adet)	976
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	29.287
Toplam Ofis Alanı	78.098
Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	750
Birim Otopark Maliyeti (ABD \$/m ²)	300
Altyapı Maliyeti Oranı	8%
evre Tanzimi Maliyeti Oranı	1%
İnşaat Maliyet (ABD \$)	49.479.831
Proje Genel Giderleri Oranı	8%
Toplam Maliyet (ABD \$)	53.438.217
Ofis Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	20
Yenileme Maliyeti Oranı	1%
Yönetim Gideri Oranı	10%
Kapitalizasyon Oranı	8%
İndirgeme Oranı	11%
Enflasyon Oranı	3%

Çizelge 4.4 : Ofis gelir ve gider hesapları (Alternatif 1)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Doluluk Oranı (%)	0	0%	0%	75%	80%	85%	90%
Kiralanabilir Alan (m ²)	0	0	0	48.811	48.811	48.811	48.811
Dolu Ofis Alanı	0	0	0	36.608	39.049	41.489	43.930
Ofis Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	0	20	21	21	22	23	23
Toplam Kira Geliri (ABD \$)	0	0	0	9.321.069	10.240.748	11.207.218	12.222.460
Yönetim Gideri	0	0	0	932.107	1.024.075	1.120.722	1.222.246
Yenileme Maliyeti	0	0	0	481.589	496.036	510.917	526.245
İnşaat Maliyeti	0	26.719.109	26.719.109				
Toplam Giderler (ABD \$)	0	26.719.109	26.719.109	1.413.695	1.520.111	1.631.639	1.748.491
Net Nakit Akışı (ABD \$)	0	-26.719.109	-26.719.109	7.907.373	8.720.637	9.575.579	10.473.969
Dönem Sonu Değer	0						
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	0	-26.719.109	-26.719.109	7.907.373	8.720.637	9.575.579	10.473.969

Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doluluk Oranı (%)	95%	98%	98%	98%	98%	98%
Kiralanabilir Alan (m ²)	48.811	48.811	48.811	48.811	48.811	48.811
Dolu Ofis Alanı	46.371	47.835	47.835	47.835	47.835	47.835
Ofis Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	24	25	25	25	25	25
Toplam Kira Geliri (ABD \$)	13.288.530	14.119.413	14.542.996	14.542.996	14.542.996	14.542.996
Yönetim Gideri	1.328.853	1.411.941	1.454.300	1.454.300	1.454.300	1.454.300
Yenileme Maliyeti	542.032	558.293	575.042	592.293	592.293	592.293
İnşaat Maliyeti						
Toplam Giderler (ABD \$)	1.870.885	1.970.234	2.029.341	2.046.593	2.046.593	2.046.593
Net Nakit Akışı (ABD \$)	11.417.645	12.149.179	12.513.654	12.496.403	12.496.403	12.496.403
Dönem Sonu Değer						156.205.036
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	11.417.645	12.149.179	12.513.654	12.496.403	12.496.403	168.701.439

Ofis Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 1)**49.247.029****Çizelge 4.5 : Ofis gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Alternatif 2)**

Ofis Alanı	38.827
Brüt Ofis Alanı	42.710
Otopark Adedi İhtiyacı (Her 50 m ² İçin 1 Adet)	854
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	25.626
Toplam Ofis Alanı	68.336
Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	750
Birim Otopark Maliyeti (ABD \$/m ²)	300
Altyapı Maliyeti Oranı	8%
Çevre Tanzimi Maliyeti Oranı	1%
İnşaat Maliyet (ABD \$)	43.294.852
Proje Genel Giderleri Oranı	8%
Toplam Maliyet (ABD \$)	46.758.440
Ofis Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	20
Yenileme Maliyeti Oranı	1%
Yönetim Gideri Oranı	10%
Kapitalizasyon Oranı	8%
İndirgeme Oranı	11%
Enflasyon Oranı	3%

Çizelge 4.6 : Ofis gelir ve gider hesapları (Alternatif 2)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Doluluk Oranı (%)	0	0%	0%	75%	80%	85%	90%
Kiralanabilir Alan (m ²)	0	0	0	42.710	42.710	42.710	42.710
Dolu Ofis Alanı	0	0	0	32.032	34.168	36.303	38.439
Ofis Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	0	20	21	21	22	23	23
Toplam Kira Geliri (ABD \$)	0	0	0	8.155.935	8.960.654	9.806.316	10.694.653
Yönetim Gideri	0	0	0	815.594	896.065	980.632	1.069.465
Yenileme Maliyeti	0	0	0	421.390	434.032	447.053	460.464
İnşaat Maliyeti	0	23.379.220	23.379.220				
Toplam Giderler (ABD \$)	0	23.379.220	23.379.220	1.236.984	1.330.097	1.427.684	1.529.929
Net Nakit Akışı (ABD \$)	0	-23.379.220	-23.379.220	6.918.952	7.630.557	8.378.632	9.164.723
Dönem Sonu Değer	0						
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	0	-23.379.220	-23.379.220	6.918.952	7.630.557	8.378.632	9.164.723

Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doluluk Oranı (%)	95%	98%	98%	98%	98%	98%
Kiralanabilir Alan (m ²)	42.710	42.710	42.710	42.710	42.710	42.710
Dolu Ofis Alanı	40.574	41.856	41.856	41.856	41.856	41.856
Ofis Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	24	25	25	25	25	25
Toplam Kira Geliri (ABD \$)	11.627.464	12.354.487	12.725.121	12.725.121	12.725.121	12.725.121
Yönetim Gideri	1.162.746	1.235.449	1.272.512	1.272.512	1.272.512	1.272.512
Yenileme Maliyeti	474.278	488.506	503.162	518.257	518.257	518.257
İnşaat Maliyeti						
Toplam Giderler (ABD \$)	1.637.025	1.723.955	1.775.674	1.790.769	1.790.769	1.790.769
Net Nakit Akışı (ABD \$)	9.990.440	10.630.531	10.949.447	10.934.353	10.934.353	10.934.353
Dönem Sonu Değer						136.679.407
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	9.990.440	10.630.531	10.949.447	10.934.353	10.934.353	147.613.759

Ofis Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 2)	43.091.150
--	-------------------

4.3.4 Rezidans işlevi gelir ve giderleri

Bölgedeki gelişimler ile doğru orantılı olarak öneri proje içindeki rezidans kullanımı 1. alternatifte %45, 2. alternatifte %40 olarak alınmıştır.

Birim satış değeri her iki alternatif için 4.500 ABD \$/m² olarak kabul edilmiş olup, satış değerinin her yıl projenin prim yapmasına bağlı olarak %8 oranında artacağı varsayılmıştır. 1. alternatif için rezidans alanı %45 oranla, 49.920 m², 2. alternatif için %40 oranla, 44.374 m² olarak kabul edilmiştir. Teknik hacimler ve emsale dahil olmayan alanların içinde bulunduğu brüt rezidans alanı hesaplanırken, bu alanlar %10 oranında arttırılmıştır. Rezidanslarda otopark ihtiyacı her ünite için 3 otopark olacak şekilde hesaplanmıştır. Otopark alanı olarak her araç için 30 m² alan ayrılacağı varsayılmıştır. Bu hesaba göre 1. alternatifte 36.608 m², 2. alternatifte 32.541 m² kapalı otopark alanı ihtiyacı hesaplanmıştır.

Tüm bu hesaplamaların sonucunda toplam rezidans alanı 1. alternatif için 91.521 m², 2. alternatif için 81.352 m² olarak kabul edilmiştir.

Rezidanslar için birim inşaat maliyeti genel piyasa koşulları doğrultusunda 800 ABD \$/m², otopark için birim inşaat maliyeti 300 ABD \$/m² olarak öngörülmüştür. Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; inşaat maliyetinin %8'i oranında doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %1'i oranında asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır. Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %8'i oranında avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.

Rezidans inşaatının, 2012 ve 2013 yıllarında eşit olarak %50 oranında gerçekleştirilerek, inşaatın 2013 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda rezidans satışlarının 2012 yılı itibariyle başlayarak 3 yılda tamamlanacağı, ilk yıl %40'ının, ikinci yıl ve üçüncü yılda eşit olarak %30'unun satışının gerçekleştirileceği öngörülmüştür. İndirgeme oranı 2019 yılı vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan %6,23 risksiz getiri oranına, % 4,77 proje risk primi eklenerek %11 olarak kullanılmıştır.

Her iki alternatif için hesaplanan rezidans gelir ve giderleri sonucunda, 1.alternatifte önerilen rezidans alanının net gelirlerinin yıllar içinde 2. alternatifte göre daha yüksek olduğu görülmüştür. 1. alternatif için hesaplanan, arsa pazar değeri ve geliştirici primini içeren toplam net kar olarak ifade edilen net bugünkü değer 161.854.411 ABD \$, 2. alternatif için 143.870.587 ABD \$ olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 4.7 : Rezidans gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Alternatif 1)

Rezidans Alanı	49.920
Brüt Rezidans Alanı	54.913
Ortalama Rezidans Alanı	90,00
Rezidans Adedi	610
Otopark Adedi İhtiyacı (Her Ünite İçin 2 Adet)	1.220
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	36.608
Toplam Rezidans Alanı	91.521
Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	800
Birim Otopark Maliyeti (ABD \$/m ²)	300
Altyapı Maliyeti Oranı	8%
Çevre Tanzimi Maliyeti Oranı	1%
İnşaat Maliyet (ABD \$)	59.854.634
Proje Genel Giderleri Oranı	8%
Toplam Maliyet (ABD \$)	64.643.005
Rezidans Birim Satış Değeri (ABD \$/m ²)	4500
İndirgeme Oranı	11%
Enflasyon Oranı	3%

Çizelge 4.8 : Rezidans gelir ve gider hesapları (Alternatif 1)

Yıllar	2011	2012	2013	2014
Satış Oranı (%)	0	40%	30%	30%
Satılabilir Alan (m ²)	0	54.913	54.913	54.913
Satılan Alan	0	21.965	16.474	16.474
Rezidans Birim Satış Değeri (ABD \$/m ²)	0	4.500	4.860	5.249
Toplam Gelir (ABD \$)	0	98.842.515	80.062.437	86.467.432
İnşaat Maliyeti	0	32.321.502	32.321.502	
Toplam Gider (ABD \$)	0	32.321.502	32.321.502	
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	0	66.521.012	47.740.935	86.467.432
Rezidans Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 1)				161.854.411

Çizelge 4.9 : Rezidans gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Alternatif 2)

Rezidans Alanı	44.374
Brüt Rezidans Alanı	48.811
Ortalama Rezidans Alanı	90,00
Rezidans Adedi	542
Otopark Adedi İhtiyacı (Her Ünite İçin 2 Adet)	1.085
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	32.541
Toplam Rezidans Alanı	81.352
Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	800
Birim Otopark Maliyeti (ABD \$/m ²)	300
Altyapı Maliyeti Oranı	8%
Çevre Tanzimi Maliyeti Oranı	1%
İnşaat Maliyet (ABD \$)	53.204.119
Proje Genel Giderleri Oranı	8%
Toplam Maliyet (ABD \$)	57.460.449
Rezidans Birim Satış Değeri (ABD \$/m ²)	4500
İndirgeme Oranı	11%
Enflasyon Oranı	3%

Çizelge 4.10 : Rezidans gelir ve gider hesapları (Alternatif 2)

Yıllar	2011	2012	2013	2014
Satış Oranı (%)	0	40%	30%	30%
Satılabilir Alan (m ²)	0	48.811	48.811	48.811
Satılan Alan	0	19.524	14.643	14.643
Rezidans Birim Satış Değeri (ABD \$/m ²)	0	4.500	4.860	5.249
Toplam Gelir (ABD \$)	0	87.860.013	71.166.611	76.859.939
İnşaat Maliyeti	0	28.730.224	28.730.224	
Toplam Gider (ABD \$)	0	28.730.224	28.730.224	
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	0	59.129.789	42.436.386	76.859.939

Rezidans Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 2)	143.870.587
--	--------------------

4.3.5 Alışveriş merkezi işlevi gelir ve giderleri

Bölgede alışveriş merkezlerinde yaşanan arz fazlası nedeniyle konu alan içinde, karma kullanımın diğer bileşenlerine hizmet vermek üzere uygun konsept ve kiracı karması oluşturularak, alışveriş merkezi kullanımı her iki alternatifte de %5 oranında kullanılmıştır.

Birim kira değeri her iki alternatif için 40 ABD \$/m²/ay olarak kabul edilmiş olup, kira değerinin her yıl kabul edilen %3 enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır. Alışveriş merkezi alanı her iki alternatifte %5 oranla, 5.547 m² olarak kabul edilmiştir. Teknik hacimler ve emsale dahil olmayan alanların içinde bulunduğu brüt alışveriş merkezi alanı hesaplanırken, bu alanlar %10 oranında arttırılmıştır. AVM’de otopark ihtiyacı her 20 m² kiralanabilir alan için 1 otopark olacak şekilde, İstanbul Otopark Yönetmeliği’ne uygun olarak hesaplanmıştır. Otopark alanı olarak her araç için 30 m² alan ayrılacağı varsayılmıştır. Bu hesaba göre toplam 5.491 m² kapalı otopark alanı ihtiyacı hesaplanmıştır.

Tüm bu hesaplamaların sonucunda toplam AVM alanı 11.593 m² olarak kabul edilmiştir.

AVM için birim inşaat maliyeti genel piyasa koşulları doğrultusunda 600 ABD \$/m², otopark için birim inşaat maliyeti 300 ABD \$/m² olarak öngörülmüştür. Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; inşaat maliyetinin %10’u oranında doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %1’i oranında asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır. Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %9’u oranında avan

proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.

AVM inşaatının, 2012 ve 2013 yıllarında eşit olarak %50 oranında gerçekleştirilerek, inşaatın 2013 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

AVM'nin doluluk oranlarının, mevcut pazar araştırmaları doğrultusunda karma kullanımlı proje alanı içinde AVM oranının düşük tutulması nedeniyle, faaliyete geçtiği ilk yıl olan 2014'te %80 ile başlayarak, ilerleyen yıllarda %98 doluluk oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.

AVM için yenileme maliyeti oranının inşaat maliyetinin %1'i kadar, yönetim giderleri oranının ise toplam kira gelirinin AVM'nin faaliyete geçtiği ilk yıl olan 2014'te, reklam ve açılış öncesi giderler göz önüne alınarak %20'si kadar olacağı, ilerleyen yıllarda azalarak 2017 yılından itibaren %5 oranında sabit kalacağı öngörülmüştür. Hesaplamalarda kapitalizasyon oranı %9, indirgeme oranı 2019 yılı vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan %6,23 risksiz getiri oranına, % 4,77 proje risk primi eklenerek %11 olarak kullanılmıştır.

Her iki alternatif için toplam inşaat alanı içindeki alışveriş merkezi oranı eşit kabul edildiğinden, hesaplanan, arsa pazar değeri ve geliştirici primini içeren toplam net kar olarak ifade edilen net bugünkü değer her iki alternatifte 8.903.129 ABD \$ olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 4.11 : AVM gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Her iki alternatif için)

AVM Alanı	5.547
Brüt AVM Alanı	6.101
Kiralanabilir AVM Alanı	3.661
Otopark Adedi İhtiyacı (Her 20 m ² İçin 1 Adet)	183
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	5.491
Toplam AVM Alanı	11.593
Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	600
Birim Otopark Maliyeti (ABD \$/m ²)	300
Altyapı Maliyeti Oranı	10%
Çevre Tanzimi Maliyeti Oranı	1%
İnşaat Maliyet (ABD \$)	5.892.112
Proje Genel Giderleri Oranı	9%
Toplam Maliyet (ABD \$)	6.422.402
AVM Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	40
Yenileme Maliyeti Oranı	1%
Kapitalizasyon Oranı	9%
İndirgeme Oranı	11%
Enflasyon Oranı	3%

Çizelge 4.12 : AVM gelir ve gider hesapları (Her iki alternatif için)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Doluluk Oranı (%)	0	0%	0%	80%	85%	90%	95%
Kiralanabilir Alan (m ²)	0	0	0	3.661	3.661	3.661	3.661
Dolu AVM Alanı	0	0	0	2.929	3.112	3.295	3.478
AVM Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	0	40	41	42	44	45	46
Toplam Kira Geliri (ABD \$)	0	0	0	1.491.371	1.632.119	1.779.970	1.935.223
Yönetim Gideri Oranı	0	0%	0%	20%	12%	8%	5%
Yönetim Gideri	0	0	0	298.274	195.854	142.398	96.761
Yenileme Maliyeti	0	0	0	56.315	58.004	59.744	61.537
İnşaat Maliyeti	0	3.211.201	3.211.201				
Toplam Giderler (ABD \$)	0	3.211.201	3.211.201	354.589	253.859	202.142	158.298
Net Nakit Akışı (ABD \$)	0	-3.211.201	-3.211.201	1.136.782	1.378.261	1.577.828	1.776.925
Dönem Sonu Değer	0						
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	0	-3.211.201	-3.211.201	1.136.782	1.378.261	1.577.828	1.776.925

Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doluluk Oranı (%)	95%	98%	98%	98%	98%	98%
Kiralanabilir Alan (m ²)	3.661	3.661	3.661	3.661	3.661	3.661
Dolu AVM Alanı	3.478	3.588	3.588	3.588	3.588	3.588
AVM Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	48	49	51	51	51	51
Toplam Kira Geliri (ABD \$)	1.993.280	2.117.912	2.181.449	2.181.449	2.181.449	2.181.449
Yönetim Gideri Oranı	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Yönetim Gideri	99.664	105.896	109.072	109.072	109.072	109.072
Yenileme Maliyeti	63.383	65.284	67.243	69.260	69.260	69.260
İnşaat Maliyeti						
Toplam Giderler (ABD \$)	163.047	171.180	176.315	178.333	178.333	178.333
Net Nakit Akışı (ABD \$)	1.830.233	1.946.732	2.005.134	2.003.117	2.003.117	2.003.117
Dönem Sonu Değer						22.256.853
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	1.830.233	1.946.732	2.005.134	2.003.117	2.003.117	24.259.970

Alışveriş Merkezi Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Her İki Alternatif İçin)	8.903.129
--	------------------

4.3.6 Otel işlevi gelir ve giderleri

Bomonti bölgesinde yaşanan dönüşüm ve gelişim göz önüne alındığında, MİA işlevine hizmet verecek iş oteli arzı yetersiz kalmaktadır. Hem bölgeye hem de öneri alandaki işlevlere hizmet verecek 3-4 yıldızlı iş oteli kullanımı her iki alternatifte de %10 oranında kullanılmıştır.

Oda satış fiyatı 120 ABD \$ olarak kabul edilmiş olup, bu değer her yıl kabul edilen %3 enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır. Otel işlevi her iki alternatif için %10 oranla, 11.093 m² olarak kabul edilmiştir. Teknik hacimler ve emsale dahil olmayan alanların içinde bulunduğu brüt otel alanı hesaplanırken, bu alanlar %10 oranında arttırılmıştır. Otelde otopark ihtiyacı her 3 oda için 1 otopark olacak şekilde, İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne uygun olarak hesaplanmıştır. Otopark alanı olarak her araç

için 30 m² alan ayrılacağı varsayılmıştır. Bu hesaba göre 1.743 m² kapalı otopark alanı ihtiyacı hesaplanmıştır.

Tüm bu hesaplamaların sonucunda toplam otel alanı her iki alternatif için 13.946 m² olarak kabul edilmiştir.

Otel için birim inşaat maliyeti genel piyasa koşulları doğrultusunda 1.000 ABD \$/m², otopark için birim inşaat maliyeti 300 ABD \$/m² olarak öngörülmüştür. Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; inşaat maliyetinin %6'sı oranında doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %1'i oranında asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır. Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %6'sı oranında avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.

Otel inşaatının, 2012 ve 2013 yıllarında eşit olarak %50 oranında gerçekleştirilerek, inşaatın 2013 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

Otelin doluluk oranlarının, her iki alternatif için mevcut pazar araştırmaları doğrultusunda, faaliyete geçtiği ilk yıl olan 2014'te %65 ile başlayarak, ilerleyen yıllarda %80 doluluk oranına ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.

Otel için yenileme maliyeti oranının inşaat maliyetinin %1'i kadar, diğer gelirlerin oda gelirinin %35'i kadar ve brüt işletme karı (GOP) oranının ise toplam gelirlerinin ilk yıl %30'u kadar olacağı, ilerleyen yıllarda bu oranın %42'ye ulaşarak bu seviyede sabit kalacağı öngörülmüştür. Hesaplamalarda kapitalizasyon oranı %9, indirgeme oranı 2019 yılı vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan %6,23 risksiz getiri oranına, % 4,77 proje risk primi eklenerek %11 olarak kullanılmıştır.

Her iki alternatif için toplam inşaat alanı içindeki otel oranı eşit kabul edildiğinden, otel için hesaplanan, arsa pazar değeri ve geliştirici primini içeren toplam net kar olarak ifade edilen net bugünkü değer her iki alternatifte 17.443.521 ABD \$ olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 4.13 : Otel gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Her iki alternatif için)

Otel Alanı	11.093
Brüt Otel Alanı	12.203
Brüt Oda Alanı	70
Oda Adedi	174
Otopark Adedi İhtiyacı (3 Oda İçin 1 Adet)	58
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	1.743
Toplam Otel Alanı	13.946
Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	1000
Birim Otopark Maliyeti (ABD \$/m ²)	300
Altyapı Maliyeti Oranı	6%
Çevre Tanzimi Maliyeti Oranı	1%
İnşaat Maliyet (ABD \$)	13.616.559
Proje Genel Giderleri Oranı	6%
Toplam Maliyet (ABD \$)	14.433.552
Oda Fiyatı (ABD \$)	120
Yenileme Maliyeti Oranı	1%
Diğer Gelir Oranı	35%
Kapitalizasyon Oranı	9%
İndirgeme Oranı	11%
Enflasyon Oranı	3%

Çizelge 4.14 : Otel gelir ve gider hesapları (Her iki alternatif için)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Doluluk Oranı (%)	0%	0%	0%	65%	70%	75%	80%
Satılan Oda Sayısı	0	0	0	41.359	44.540	47.722	50.903
Oda Fiyatı (ABD \$)	0	120	124	127	131	135	139
Oda Geliri (ABD \$)	0	0	0	5.265.294	5.840.426	6.445.328	7.081.267
Diğer Gelirler (ABD \$)	0	0	0	1.842.853	2.044.149	2.255.865	2.478.443
Toplam Gelirler (ABD \$)	0	0	0	7.108.147	7.884.576	8.701.192	9.559.710
Yenileme Maliyeti	0	0	0	135.008	139.058	143.230	147.526
GOP (%)	0%	0%	0%	30%	35%	38%	40%
GOP (ABD \$)	0	0	0	2.132.444	2.759.601	3.306.453	3.823.884
İnşaat Maliyeti	0	7.216.776	7.216.776				
Toplam Giderler (ABD \$)	0	7.216.776	7.216.776	5.110.711	5.264.032	5.537.969	5.883.352
Net Nakit Akışı (ABD \$)	0	-7.216.776	-7.216.776	1.997.437	2.620.544	3.163.224	3.676.358
Dönem Sonu Değer	0						
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	0	-7.216.776	-7.216.776	1.997.437	2.620.544	3.163.224	3.676.358

Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doluluk Oranı (%)	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Satılan Oda Sayısı	50.903	50.903	50.903	50.903	50.903	50.903
Oda Fiyatı (ABD \$)	143	148	152	152	152	152
Oda Geliri (ABD \$)	7.293.705	7.512.516	7.737.891	7.737.891	7.737.891	7.737.891
Diğer Gelirler (ABD \$)	2.552.797	2.629.381	2.708.262	2.708.262	2.708.262	2.708.262
Toplam Gelirler (ABD \$)	9.846.501	10.141.896	10.446.153	10.446.153	10.446.153	10.446.153
Yenileme Maliyeti	151.952	156.511	161.206	166.042	166.042	166.042
GOP (%)	42%	42%	42%	42%	42%	42%
GOP (ABD \$)	4.135.531	4.259.596	4.387.384	4.387.384	4.387.384	4.387.384
İnşaat Maliyeti						
Toplam Giderler (ABD \$)	5.862.923	6.038.811	6.219.975	6.224.811	6.224.811	6.224.811
Net Nakit Akışı (ABD \$)	3.983.578	4.103.086	4.226.178	4.221.342	4.221.342	4.221.342
Dönem Sonu Değer						46.903.801
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	3.983.578	4.103.086	4.226.178	4.221.342	4.221.342	51.125.143

Çizelge 4.14 (devam) : Otel gelir ve gider hesapları (Her iki alternatif için)

Otel Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Her İki Alternatif İçin)	17.443.521
---	-------------------

4.3.7 Hastane işlevi gelir ve giderleri

Öneri alanda geliştirilen karma kullanımlı gayrimenkul projesi içinde 2. alternatif olarak ofis ve rezidans işlevlerinden %5 oranında azaltılarak, toplam alanın %10'u oranında hastane işlevi kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda hastane için birim kira değeri 12,50 ABD \$/m²/ay olarak kabul edilmiş olup, kira değerinin her yıl kabul edilen %3 enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır. Hastane alanı %5 oranla, 11.093 m² olarak kabul edilmiştir. Teknik hacimler ve emsale dahil olmayan alanların içinde bulunduğu brüt hastane alanı hesaplanırken, bu alanlar %10 oranında arttırılmıştır. Hastanede otopark ihtiyacı her 125 m² hastane alanı için 1 otopark olacak şekilde, İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne uygun olarak hesaplanmıştır. Otopark alanı olarak her araç için 30 m² alan ayrılacağı varsayılmıştır. Bu hesaba göre 2.929 m² kapalı otopark alanı ihtiyacı hesaplanmıştır.

Tüm bu hesaplamaların sonucunda toplam hastane alanı 2. alternatif için 15.131 m² olarak kabul edilmiştir.

Hastane için birim inşaat maliyeti genel piyasa koşulları doğrultusunda 500 ABD \$/m², otopark için birim inşaat maliyeti 300 ABD \$/m² olarak öngörülmüştür. Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; inşaat maliyetinin %9'u oranında doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %2'si oranında asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır. Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin %8'i oranında avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.

Hastane inşaatının, 2012 ve 2013 yıllarında eşit olarak %50 oranında gerçekleştirilerek, inşaatın 2013 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.

Hastane için hesaplamalara yenileme maliyeti ve yönetim gideri dahil edilmemiş olup, tüm bu giderlerin kiracı tarafından karşılanacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda kapitalizasyon oranı %10, indirgeme oranı 2019 yılı vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan %6,23 risksiz getiri oranına, % 4,77 proje risk primi eklenerek %11 olarak kullanılmıştır.

2. alternatifte karma kullanım proje bileşenlerine dahil edilen hastane işlevi için hesaplanan arsa pazar değeri ve geliştirici primini içeren toplam net kar olarak ifade edilen net bugünkü değer 9.699.010 ABD \$ olarak hesaplanmıştır. Bu değer ile 2. alternatifte yapılan yatırım sonunda elde edilen karın, 1. alternatifte göre daha düşük olduğu görülmüştür. Hastane alanının 2. alternatifte, 1. alternatifteki ofis ve rezidans alanlarının düşürülmesiyle oluşturulmasına bağlı olarak, yapılan hesaplamalar sonucunda ofis ve rezidans karının daha yüksek olduğu, bu işlevlerin yerine hastane geliştirilmesi sonucunda, hastane karının daha düşük olmasından dolayı, toplam proje gelirlerinin 2. alternatifte daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Çizelge 4.15 : Hastane gelir ve giderlerinde kullanılan veriler (Alternatif 2)

Hastane Alanı	11.093
Brüt Hastane Alanı	12.203
Otopark Adedi İhtiyacı (Her 125 m ² İçin 1 Adet)	98
Otopark Alanı İhtiyacı (Araç Başına 30 m ²)	2.929
Toplam Hastane Alanı	15.131
Birim İnşaat Maliyeti (ABD \$/m ²)	500
Birim Otopark Maliyeti (ABD \$/m ²)	300
Altyapı Maliyeti Oranı	9%
Çevre Tanzimi Maliyeti Oranı	2%
İnşaat Maliyet (ABD \$)	7.747.789
Proje Genel Giderleri Oranı	8%
Toplam Maliyet (ABD \$)	8.367.612
Hastane Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	12,5
Yenileme Maliyeti Oranı	1%
Kapitalizasyon Oranı	10%
İndirgeme Oranı	11%
Enflasyon Oranı	3%

Çizelge 4.16 : Hastane gelir ve gider hesapları (Alternatif 2)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Doluluk Oranı (%)	0	0%	0%	100%	100%	100%	100%
Kiralanabilir Alan (m ²)	0	0	0	12.203	12.203	12.203	12.203
Dolu Hastane Alanı	0	0	0	12.203	12.203	12.203	12.203
Hastane Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	0	12,50	12,88	13,26	13,66	14,07	14,49
Toplam Kira Geliri (ABD \$)	0	0	0	1.941.889	2.000.146	2.060.150	2.121.955
İnşaat Maliyeti	0	4.183.806	4.183.806				
Toplam Giderler (ABD \$)	0	4.183.806	4.183.806				
Net Nakit Akışı (ABD \$)	0	-4.183.806	-4.183.806	1.941.889	2.000.146	2.060.150	2.121.955
Dönem Sonu Değer	0						
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	0	-4.183.806	-4.183.806	1.941.889	2.000.146	2.060.150	2.121.955

Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doluluk Oranı (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kiralanabilir Alan (m ²)	12.203	12.203	12.203	12.203	12.203	12.203
Dolu Hastane Alanı	12.203	12.203	12.203	12.203	12.203	12.203
Hastane Birim Kira Değeri (ABD \$/m ² /ay)	14,93	15,37	15,83	15,83	15,83	15,83
Toplam Kira Geliri (ABD \$)	2.185.614	2.251.182	2.318.717	2.318.717	2.318.717	2.318.717
İnşaat Maliyeti						
Toplam Giderler (ABD \$)						
Net Nakit Akışı (ABD \$)	2.185.614	2.251.182	2.318.717	2.318.717	2.318.717	2.318.717
Dönem Sonu Değer						23.187.174
Toplam Net Gelirler (ABD \$)	2.185.614	2.251.182	2.318.717	2.318.717	2.318.717	25.505.892

Hastane Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 2)	9.699.010
---	------------------

4.3.8 Proje bileşenlerinin konsolide gelir ve giderleri

Öneri alanda geliştirilen karma kullanımlı gayrimenkul projesi için farklı işlevlere yönelik 2 alternatif çalışma yapılmıştır. Yapılan fizibilite çalışmaları sonucunda proje bileşenlerinin ortaya çıkan net gelir ve gider analizleri konsolide edilerek proje net gelir ve giderleri oluşturulmuştur. Projenin satış ve kiralama gelirlerinden elde edilen net nakit akışları, 2019 yılı vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan %6,23 risksiz getiri oranına, % 4,77 proje risk primi eklenerek %11 indirgeme oranı ile bugüne indirgenmiştir. Projenin, inşaat maliyetleri ile birlikte elde edeceği 10 yıllık net gelirlerin, arsa pazar değeri ve geliştirici primini içeren toplam net kar olarak da ifade edilen net bugünkü değeri 1. alternatif için 237.448.000 ABD \$, 2. alternatif için 223.007.000 ABD \$ olarak hesaplanmıştır.

1. alternatifin toplam proje karının 2. alternatife göre daha yüksek olduğu görülmüştür. Hastane alanının 1. alternatifteki ofis ve rezidans alanlarının

düşürülmesiyle oluşturulmasına bağlı olarak, yapılan hesaplamalar sonucunda ofis ve rezidans karının daha yüksek olduğu görülmüş, bu işlevlerin yerine hastane geliştirilmesi sonucunda, hastane karının daha düşük olması nedeniyle, konsolide edilen toplam proje gelirleri de 1. alternatife göre düşmüştür.

Bu değerler, bir yatırımcının, konu gayrimenkul projesi için arsa edinme ve proje geliştirme işlemi ile geliştirilen bu gayrimenkulü satma işlemi sonucunda beklediği ekonomik karın bugünkü değeridir. Bu değer içinde, inşaat maliyetleri, elde edilecek tüm gelirler, arsa değeri ve geliştirici primi bulunmaktadır.

Çizelge 4.17 : Konsolide gelir ve gider hesapları (Alternatif 1)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ofis Net Gelirleri	0	-26.719.109	-26.719.109	7.907.373	8.720.637	9.575.579	10.473.969
Rezidans Net Gelirleri	0	66.521.012	47.740.935	86.467.432			
AVM Net Gelirleri	0	-3.211.201	-3.211.201	1.136.782	1.378.261	1.577.828	1.776.925
Otel Net Gelirleri	0	-7.216.776	-7.216.776	1.997.437	2.620.544	3.163.224	3.676.358
Toplam Net Gelirler	0	29.373.927	10.593.849	97.509.024	12.719.441	14.316.631	15.927.252

Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ofis Net Gelirleri	11.417.645	12.149.179	12.513.654	12.496.403	12.496.403	168.701.439
Rezidans Net Gelirleri						
AVM Net Gelirleri	1.830.233	1.946.732	2.005.134	2.003.117	2.003.117	24.259.970
Otel Net Gelirleri	3.983.578	4.103.086	4.226.178	4.221.342	4.221.342	51.125.143
Toplam Net Gelirler	17.231.456	18.198.997	18.744.967	18.720.862	18.720.862	244.086.552

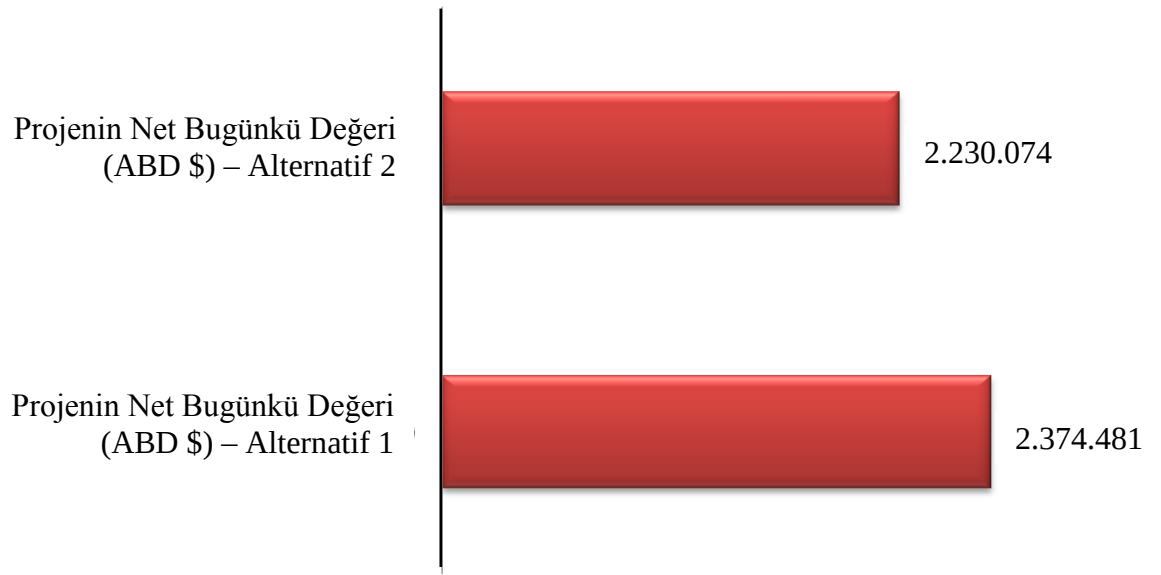
Projenin Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 1) 237.448.089

Çizelge 4.18 : Konsolide gelir ve gider hesapları (Alternatif 2)

Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ofis Net Gelirleri	0	-23.379.220	-23.379.220	6.918.952	7.630.557	8.378.632	9.164.723
Rezidans Net Gelirleri	0	59.129.789	42.436.386	76.859.939			
AVM Net Gelirleri	0	-3.211.201	-3.211.201	1.136.782	1.378.261	1.577.828	1.776.925
Otel Net Gelirleri	0	-7.216.776	-7.216.776	1.997.437	2.620.544	3.163.224	3.676.358
Hastane Net Gelirleri	0	-4.183.806	-4.183.806	1.941.889	2.000.146	2.060.150	2.121.955
Toplam Net Gelirler	0	21.138.786	4.445.383	88.854.999	13.629.507	15.179.834	16.739.961

Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ofis Net Gelirleri	9.990.440	10.630.531	10.949.447	10.934.353	10.934.353	147.613.759
Rezidans Net Gelirleri						
AVM Net Gelirleri	1.830.233	1.946.732	2.005.134	2.003.117	2.003.117	24.259.970
Otel Net Gelirleri	3.983.578	4.103.086	4.226.178	4.221.342	4.221.342	51.125.143
Hastane Net Gelirleri	2.185.614	2.251.182	2.318.717	2.318.717	2.318.717	25.505.892
Toplam Net Gelirler	17.989.864	18.931.531	19.499.477	19.477.529	19.477.529	248.504.764

Projenin Net Bugünkü Değeri (ABD \$) (Alternatif 1) 223.007.397



Şekil 4.10 : Karma kullanımlı proje alternatiflerinin net bugünkü değerleri

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Çalışma kapsamında öncelikle İstanbul’da gelişim ve kent planlamasının tarihi süreci ve İstanbul Metropolitan Nazım İmar Planı’nın gelişme stratejileri incelenmiştir. İstanbul’un tarihsel gelişim süreci içinde Marmara Denizi kıyısında doğrusal bir gelişme gösterdiği, bunun yanısıra kentte yer seçen farklı gelir, eğitim ve kültür gruplarının yer seçim kararlarının bugüne kadar kontrollü ve akılcı bir şekilde gerçekleşmeyişinin sonucu olarak korunması gereken alanların yer aldığı kuzey bölgelerini baskı altına alan gelişmelerin, metropolün sağlıklı gelişmesini olumsuz yönde etkilemesine değinilmiştir.

İstanbul Metropolitan alanında ticaret, yönetim merkezi ve turizm gibi sektörlerin yoğunlaştığı merkezi iş alanları gelişimi ağırlıklı olarak, tarihi yarımada dahil, Şişli, Mecidiyeköy ve Büyükdere ekseninde tek merkezli bir gelişme göstermiştir. Öngörülen çok merkezli gelişme planlama yaklaşımı ile ara kademe kentsel çekim noktaları ve kentsel merkezler oluşturmaktır. Böylelikle mevcut MİA’nın; hem kendi içinde yeniden bir mekansal düzenlemeye tabi tutulması hem de metropoliten ölçekte alt merkezlerin geliştirilmesi, İstanbul’un üst ölçekli planlamasında öne çıkmaktadır.

Planlarla, İstanbul’un gelişme yönlerinin batı ve doğu kanatlara doğru yönlendirilmesi ve mekansal büyümesinde, ana-merkez MİA’nın sıçrama odakları olarak tanımlanabilecek alt-merkezleri de içermek üzere, doğrusal bir model esas alınmıştır.

Planın yapısal dönüşüm hedefi, tek merkezli yapıdan çok merkezli bir yapıya geçerek, nüfus-istihdam dengeleri adına kent merkezlerinin yeniden kademelendirilerek alt bölgelerin belirlenmesi amacıyla, her iki yakada çekim merkezleri oluşturmaktır. Avrupa Yakası’nda Silivri’de, Anadolu Yakası’nda ise Kartal ve Orhanlı’da yeni çekim merkezleri tanımlanmıştır. Bölgede yaşaması öngörülen nüfusun İstanbul merkezi dokusu ile güçlü ve sürekli bir bağlantı kurmasını gerektirmeyecek ölçüde kendine yeterli şekilde planlan bu merkezlerin,

İstanbul kentinin yapısal dönüşüm sürecinde itici güç oluşturacak bilgi ekonomisinin altyapısının yer alacağı alanlar olarak görev yapması beklenmektedir.

Son yıllarda her alanda yaşanan küreselleşme dinamikleri, tüm metropollerde olduğu gibi İstanbul metropolünde de hizmet sektörünün ağırlıklı olduğu bir gelişmeye yol açarak bu sektöre hitap eden farklı işlevlerin yeni projeler ile bir araya getirilmesine ve kompleks projelerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Sanayileşme öncesi sokak üzerinde ardışık olarak, lineer bir düzende gelişen kentsel merkezler, II. Dünya Savaşı sonrasında MİA içinde veya çevresinde karma kullanımlı büyük kompleks projelere dönüşmüştür. Farklı işlevlerin bir araya getirilmesiyle ortaya çıkan karma kullanımlı projeler, özellikle MİA’da öne çıkan yatırımlar haline gelmiştir.

Bu gelişmeler doğrultusunda İstanbul Avrupa yakasında, farklı karma kullanım bileşenlerini ele alan gayrimenkul sektör analizleri yapılmıştır. Ofis, rezidans, alışveriş merkezi ve otel sektör analizleri ışığında bilgiler edinilerek, güncel doluluk oranları, kira ve satış değerleri araştırılmıştır. Sayısal olarak toplanabilen verilere göre çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

Daha sonra gayrimenkul geliştirmede karma kullanım kavramı ele alınmış, hangi işlevlerin nasıl bir araya geldiği incelenmiştir. Kullanıcıların ihtiyaçlarından yola çıkılarak tasarlanan karma kullanımlı projelerin içinde yer alan işlevlerin birbirini destekleyerek, toplumun gelişmesinde tek amaçlı projelere göre daha fazla etki sağladığı görülmüştür. Karma kullanımlı projeler, çalışma saatleri dışında gece nüfus yoğunlu düşen ve çöküntü bölgesi haline gelen kentsel alanların geliştirilmesi ve canlandırılmasında çok önemli bir çözümdür.

Güncel gelişimler ve yapılan sektör araştırmaları doğrultusunda, sayısal olarak toplanabilen verilere göre çalışmalar gerçekleştirilmiş olup, seçilen inceleme alanı olan Şişli – Bomonti bölgesinde karma kullanımlı bir gayrimenkul projesi önerilmiş ve yatırım analizi çalışması yapılmıştır.

Öncelikle Şişli ilçesi genel özellikleri incelenmiş, nüfusu ve ekonomik yapısı ele alınmıştır. İlçenin yüksek ticari potansiyeli nedeniyle gündüz nüfusunun, gece nüfusunun yaklaşık üç katına çıktığı tahmin edildiği öğrenilmiştir.

Ayrıca İstanbul’un en önemli merkezi iş alanları da Şişli’de bulunmaktadır. Büyükdere Caddesi eksen ve Maslak’ta yer alan birçok ofis binası ile önemli iş ve finans merkezi ilçenin ticari potansiyel açısından gelişmesine neden olmuştur.

Alışveriş merkezi açısından bakıldığında da ilçenin birçok büyük yatırıma ev sahipliği yaptığı görülmektedir.

Şişli-Bomonti bölgesinin merkezi konumu ve ulaşım avantajları, gayrimenkul projeleri geliştirmek isteyen ancak kent merkezine yakın arsa stoğu temin etmekte sıkıntı yaşamakta olan büyük firmaların ilgisini çekmiş, kısa süre içerisinde ard arda konut-residence-ofis-otel projeleri birbirini izlemiştir. Bu projelerden kimileri başlamış, kimileri tamamlanmak üzere olup, kimileri ise halen planlama aşamasındadır. İstanbul'da merkeze yakın bu niteliklerde ve yapılaşma koşullarında proje geliştirmeye elverişli arsa stoğunun yok denecek kadar az olması da bölgeyi bu denli önemli konuma getiren etkenlerdendir.

Bu genel ölçekteki gelişmelere paralel olarak konu alan incelenmiştir. Bomonti bölgesi yakın zamana kadar İstanbul'un sanayi alanlarından biri iken, zamanla kent dinamikleri ve gelişimi hızlanmış, İstanbul'un en merkezi noktalarından biri haline gelmiştir. Hem kent merkezindeki olanaklara yakın yer alması, hem de kent karmaşasından izole edilmiş olması, Bomonti bölgesinin olumlu bir özelliğidir.

İnceleme alanının tüm bu özellikleri ele alınarak, sektör analizleri sonucunda iki farklı alternatif içeren bir yatırım analizi çalışması yapılmıştır. 1. alternatifte ofis ve rezidans yoğunluklu olmak üzere, bu işlevlere hizmet eden bir alışveriş merkezi ve otel geliştirilmiştir. 2. alternatif olarak, ofis ve rezidans alanlarının bir kısmında yine bu işlevlere ve çevrede yer alan projelere hizmet verebilecek bir hastane işlevi, alışveriş merkezi ve otele ek olarak düşünülmüştür.

Hastane işlevinin öngörülmesinin sebebi, hem Bomonti bölgesine, hem de yakın çevresine hizmet verebilecek, aynı zamanda karma kullanımlı proje içinde genel olarak projenin çekim gücünü arttıracak bir işlev olacağının öngörülmesidir. Hastanelerin yarattığı genel potansiyel ile öngörülen karma kullanımlı projenin de ziyaretçi sayılarında artış yaratması beklenmektedir. Hastanelerin genel kiralama modelleri incelendiğinde de, ofisten farklı bir kiralama sistemi olduğu, tüm giderlerin ve bina içindeki donanımların imalatının kiracıya ait olduğu öğrenilmiştir. Buna karşılık kira rakamlarının ofise oranla daha düşük seviyelerde seyrettiği görülmüştür.

Her iki alternatif için sektör araştırmalarından yola çıkarak proje geliştirme yöntemi ile gelir ve giderler oluşturulmuş ve karma kullanımlı gayrimenkul projesinden

beklenen ekonomik karın bugünkü değerlerine ulaşılmıştır. Tez kapsamında yapılan fizibilite çalışmalarında arsanın geliştiriciye ait olduğu varsayılmış olup, toplam net kar hesaplamalarında ayrıca arsa maliyeti öngörülmemiştir.

Ofis işlevi için toplam inşaat alanının 1. alternatifte %40'ı, 2. alternatifte %35'i oranında olacağı varsayılmıştır. Bu oranlar, bölgedeki gelişim, bölenin ulaşılabilir olması ve ofise olan talep göz önüne alınarak belirlenmiştir. Ofis için birim kira değerinin 20 ABD \$/m²/ay olacağı, yapılan sektör araştırmalarından yola çıkılarak kabul edilmiştir.

Rezidans işlevi için toplam inşaat alanının 1. alternatifte %45'i, 2. alternatifte %40'ı oranında olacağı varsayılmıştır. Bölgede birçok rezidas projesi olmasına rağmen talebin yüksek olması dikkate alınmış, ofis ve rezidans oranları birbirine yakın alınmıştır. Rezidans için birim satış değerinin 4.500 ABD \$/m² olacağı, yapılan sektör araştırmalarından yola çıkılarak kabul edilmiştir.

Alışveriş merkezi, karma kullanımlı projenin ana bileşenleri olan ofis ve rezidans işlevlerine hizmet verecek şekilde öngörülmüştür. Proje toplam inşaat alanı içindeki oranı her iki alternatif için %5 olarak kabul edilmiştir. Şişli ilçesinin genel olarak alışveriş merkezi açısından arz fazlası bulunması ve yakın çevrede faal durumda olan bir çok alışveriş merkezinin bulunuyor olması, öneri alanda oranın düşük tutulmasının en önemli nedeni sayılmaktadır. Alışveriş merkezi için birim kira değerinin 40 ABD \$/m²/ay olacağı, yapılan sektör araştırmalarından yola çıkılarak kabul edilmiştir.

Otel işlevi, hem karma kullanımlı projenin ana bileşenlerinden olan ofis işlevine, hem de örnek alanın konumu nedeniyle, yakın çevresine hizmet vermek amacıyla öngörülmüştür. Toplam inşaat alanının her iki alternatifte de %10'u oranında, 174 odalı, 3-4 yıldızlı, uluslararası bir marka tarafından işletileceği varsayılan bir iş oteli olacağı varsayılmıştır. Otelin oda fiyatı 120 ABD \$ olarak kabul edilmiştir. Uluslararası bir marka tarafından işletileceği varsayımı ile otelin performansının olumlu etkileneceği öngörülmüştür.

Bölgede yapılan incelemeler doğrultusunda 2. alternatif olarak öneri alanda hastane işlevi eklenmiştir. Bu işlevin, yakın çevrede yer alan bir çok yeni projenin hayata geçmesiyle bölgede oluşacak nüfusa hitap edeceği düşünülmüştür. Ayrıca alternatifli yollar sayesinde konum olarak hastanenin ulaşılabilir olacağı, böylece hastaneye olan

talebin yüksek olacağı varsayılmıştır. Her ne kadar gayrimenkul yatırımı olarak hastenelerin diğer ticari yatırımlara göre kira getiri oranları düşük olsa da, karma kullanımlı bir proje içinde yer alması halinde hem diğer işlevleri desteklemesi açısından hem de yakın çevresinde bir çekim merkezi oluşturacağı beklendiğinden, proje geneline, olumlu etki sağlayacağı düşünülmüştür. Hastane için birim kira değerinin 12,5 ABD \$/m²/ay olacağı, yapılan araştırmalardan yola çıkılarak kabul edilmiştir.

Yapılan hesaplamaların tümünde, altyapı maliyeti hesabı içerisinde; inşaat maliyetinin belirli bir oranında doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b., çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; inşaat maliyetinin belirli bir oranında asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b., proje genel giderleri maliyetleri içerisinde de; inşaat maliyetinin belirli bir oranında avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetleri bulunacağı varsayılmıştır.

İnceleme alanında geliştirilen karma kullanımlı gayrimenkul projesi için farklı işlevlere yönelik yapılan 2 alternatif çalışma sonucunda ortaya çıkan gelir ve gider analizleri konsolide edilerek proje nakit akışı oluşturulmuştur. Projenin satış ve kiralama gelirlerinden elde edilen net gelirler, daha önceki bölümlerde değinilen 2019 yılı vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan %6,23 risksiz getiri oranına, % 4,77 proje risk primi eklenerek %11 indirgeme oranı ile bugüne indirgenmiştir. Projenin, inşaat maliyetleri ile birlikte elde edeceği 10 yıllık net gelirlerin, arsa pazar değeri ve geliştirici primini içeren toplam net kar olarak da ifade edilen net bugünkü değeri 1. alternatif için 237.448.000 ABD \$, 2. alternatif için 223.007.000 ABD \$ olarak hesaplanmıştır.

Bu değerler, karma kullanımlı bir gayrimenkul projesinde sektör verileri ve eğilimleri doğrultusunda karar verilen işlevlere ait gelir ve giderlerinin bugüne indirgenmesiyle belirlenen proje karını göstermektedir. Alternatifli olarak gerçekleştirilen yatırım analizi çalışması sonucunda, hastane işlevi içeren 2. alternatif karma kullanımlı gayrimenkul projesinin, hastanenin ofis ve rezidansa göre daha düşük gayrimenkul gelirine sahip olması nedeniyle, toplam proje karının da 1. alternatife göre daha düşük olduğu görülmüştür.

Yapılan fizibilite çalışması sonucunda, 2. alternatifte önerilen işlevlerden biri olan hastanenin genel olarak projeye çekim gücü sağlayacağı düşünülmüş, projede yer alan işlevlere gelen ziyaretçi sayılarını arttıracak varsayılmıştır. Ancak yapılan hesaplamalar sonucunda, hastane gelirlerinin ofis ve rezidans gelirlerinden daha düşük olması sebebiyle, 2. alternatifin toplam proje değerinin 1. alternatiften daha düşük olduğu hesaplanmıştır. Her ne kadar, hastane kiralama modelinde, tüm hastanenin tek bir kiracı tarafından kiralanarak, doluluk oranının faaliyete geçtiği andan itibaren yüksek olması, işletme gideri ve yenileme maliyeti gibi unsurların kiracıya ait olması, olumlu birer özellik olarak risk faktörünü azaltsa da düşük kira getirisi nedeniyle, toplam proje değerinin düştüğü görülmüştür. Ofis işlevinin kiralaması, yenileme maliyeti, işletme gideri ve doluluk oranlarından kaynaklanan yüksek risk unsurları bulundurmasına rağmen, yüksek kira getirisi nedeniyle, proje değerine hastaneye göre daha yüksek bir katkı sağlamaktadır.

Karma kullanımlı gayrimenkul projesinin değerini belirlemek amacıyla yapılan bu çalışma ile farklı alternatifler için gelir ve giderler incelenerek, proje bileşenlerinin sağladığı gayrimenkul gelirlerinin proje karına olan etkisi belirlenmiştir.

KAYNAKLAR

- Appraisal Institute**, 2001: The Appraisal of Real Estate, Chicago.
- Colliers International**, 2010: Turkey Real Estate Review, İstanbul.
- Derman, B.**, 1989: Karma Fonksiyonlu Binalarda Temel Planlama Sorunları, *Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Dökmeci, V. ve Berköz, L.**, 2000: İstanbul'un Tek Merkezli Çokmerkezli Bir Kente Dönüşümü, *İstanbul Dergisi*, 35: 88-95, İstanbul.
- Erdem, C.**, 2003: Metrocity Konut ve Alışveriş Merkezi Levent-İstanbul, *Yapı Dergisi*, 263, 72-73.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği**, 2010: Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015, İstanbul.
- Greer, G.E.**, 1997: Investment Analysis for Real Estate Decisions, Fourth Edition, Dearborn Financial Publishing.
- ICSC, International Council Of Shopping Center**, 2007: Mixed Use Development, ICSC, New York.
- 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**, 2006: 2007-2011 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 Kültür ve Turizm Müdürlüğü**, 2010: Ocak – Aralık 2010 Turizm İstatistikleri, İstanbul.

- İstanbul Metropolitan Planlama**, 2007: İstanbul 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Raporu, İstanbul.
- Jones Lang Lasalle**, 2010: Türkiye Gayrimenkul Piyasası, İstanbul.
- Karabey, H.**, 2003: Metrocity Konut ve Alışveriş Merkezi Levent-İstanbul, *Yapı Dergisi*, **263**, 72-80.
- Kirk, L.P.**, 2008: Decisive Planning, *Urbanland Dergisi*, **67**, 66-74.
- Kuzeybatı Savills**, 2010: İstanbul Ofis Piyasası, İstanbul.
- Miles, E.M., Berens, L.G., Eppli, J.M., Weiss, A.M.**, 2007: Real Estate Development Principles and Process, ULI, Washington.
- Özkan, S.**, 2006: Kanyon Levent, *Yapı Dergisi*, **296**, 64-71.
- Peiser, Richard B., with Anne, B., Frej.**, 2003: Professional Real Estate Development, The ULI Guide to the Business Second Edition, ULI-the Urban Land Institute, Washington, D.C.
- PROPIN, Property Investment Consultancy**, 2010: Ofis Pazarı Genel Bakış, İstanbul.
- Sarı, B.**, 2006: İstanbul'da Karma Kullanımlı Yüksek Yapılar Üzerine Karşılaştırmalı Bir İrdeleme, *Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Schwanke, D., Phillips, P., Spink, F.**, 2005: Mixed-Use Development Handbook, ULI, Washington.
- Slessor, C.**, 2003: The Joy of Mix, Architectural Review, London.
- STR Global**, 2010: Hotel Banchmark Survey, London.
- Thompson, S.**, 2002: Mixed-use Buildings Revive Best Practices Of The Past, Puget Sound Business Journal Commercial Real Estate Quarterly Publishing.
- The Jerde Partnership**, 2003: Building Type Basics for Retail and Mixed-Use Facilities, New York.
- Tibet, E. ve Yılmaz B.**, 2002: Trump Tower, New York, USA, *Tasarım Dergisi*, **120**, 118-121.
- TUİK**, 2010: Aderese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
- Uran, F.**, 1995: Akmerkez, *Yapı Dergisi*, **158**, 71-81.
- Url-1** <[http:// www.gayrimenkultürkiye.com.tr](http://www.gayrimenkultürkiye.com.tr)>, alındığı tarih 22.02.2011.
- Url-2** <<http://www.galinsky.com>>, alındığı tarih 16.03.2011.

Url-3 < <http://www.eptg-acsc.co.th>>, alındığı tarih 20.03.2011.

Url-4 < <http://en.structurae.de>>, alındığı tarih 25.03.2011.

Url-5 < <http://www.mmproje.com.tr>>, alındığı tarih 25.03.2011.

Url-6 < <http://88.255.82.24/vadikentharithasi.web>>, alındığı tarih 19.04.2011.

Url-7 < <http://www.gayrimenkultürkiye.com.tr>>, alındığı tarih 18.03.2011.

Url-8 < <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>>, alındığı tarih 19.04.2011.

Url-9 < <http://www.istanbulrestate.net>>, alındığı tarih 20.02.2011.

Url-10 < <http://www.anthillresidence.com>>, alındığı tarih 27.03.2011.

Url-11 < <http://harita.iski.gov.tr>>, alındığı tarih 18.04.2011.

Url-12 < www.tuik.gov.tr>, alındığı tarih 01.05.2011.

Url-13 < www.garantiyatirim.com>, alındığı tarih 12.04.2011.

Url-14 < <http://www.kanyon.com.tr>>, alındığı tarih 11.03.2011.

Url-15 < <http://www.metrocity.com.tr>>, alındığı tarih 11.03.2011.

Url-16 < <http://www.akmerkez.com.tr>>, alındığı tarih 12.03.2011.

Url-17 < <http://www.trumpintl.com>>, alındığı tarih 05.03.2011.

Url-18 < <http://www.thewallpapers.us>>, alındığı tarih 15.03.2011.

Url-19 < <http://tr.wikipedia.org>>, alındığı tarih 20.04.2011.

Url-20 < <http://www.sehirler.nrt>>, alındığı tarih 02.03.2011.

Url-21 < <http://www.akmerkez.com.tr>>, alındığı tarih 08.02.2011.

Url-22 < <http://www.tekfen.com.tr>>, alındığı tarih 20.04.2011.

Url-23 < <http://www.metrocity.com.tr>>, alındığı tarih 25.04.2011.

Url-24 < <http://www.kanyon.com.tr>>, alındığı tarih 28.04.2011.

Url-25 < <http://www.yapikredikoray.com>>, alındığı tarih 03.05.2011.

Url-26 < <http://tr.wikipedia.org>>, alındığı tarih 12.04.2011.

Url-27 < <http://www.mayaakar.com>>, alındığı tarih 10.04.2011.

Url-28 < <http://www.sunplaza.com.tr>>, alındığı tarih 17.04.2011.

Url-29 < <http://www.polattower.com>>, alındığı tarih 20.04.2011.

Url-30 < <http://www.leventloft.com>>, alındığı tarih 20.04.2011.

Url-31 < <http://www.milliyet.com.tr>>, alındığı tarih 18.03.2011.

Url-32 < <http://www.istanbulcevahir.com>>, alındığı tarih 06.03.2011.

Url-33 < <http://www.pam.com.tr>>, alındığı tarih 12.04.2011.

Url-34 < <http://www.surmelihotels.com>>, alındığı tarih 15.04.2011.

Url-35 < <http://www.ramadaplazaistanbul.com>>, alındığı tarih 02.04.2011.

Url-36 < <http://www.ritzcarlton.com>>, alındığı tarih 05.04.2011.

Url-37 < <http://www.dedeman.com>>, alındığı tarih 17.04.2011.

Url-38 < <http://www.sheratonistanbulmaslak.com>>, alındığı tarih 12.04.2011.

Url-39 < <http://www.grandcevahirhotel.com>>, alındığı tarih 15.04.2011.

Url-40 < <http://www.hilton.com.tr>>, alındığı tarih 15.04.2011.

Url-41 < <http://www.pointhotel.com>>, alındığı tarih 15.04.2011.

Url-42 < <http://www.themarmarahotels.com>>, alındığı tarih 15.04.2011.

Url-43 < <http://www.divan.com.tr>>, alındığı tarih 18.04.2011.

Url-44 < <http://www.mimhotel.com>>, alındığı tarih 18.04.2011.

Url-45 < <http://www.titanic.com.tr>>, alındığı tarih 22.04.2011.

Url-46 < <http://www.sislibelediyesi.com>>, alındığı tarih 13.04.2011.

Url-47 < <http://www.ibb.gov.tr>>, alındığı tarih 16.02.2011.

Url-48 < <http://www.earth.google.com>>, alındığı tarih 22.02.2011.

Url-49 < <http://www.istanbul.grand.hyatt.com>>, alındığı tarih 28.02.2011.

Url-50 < <http://www.swissotel.com.tr>>, alındığı tarih 13.04.2011.

Url-51 < <http://www.conradhotels1.hilton.com>>, alındığı tarih 01.03.2011.

Url-52 < <http://www.kempinski.com>>, alındığı tarih 17.03.2011.

Url-53 < <http://www.moevenpick-hotels.com>>, alındığı tarih 22.02.2011.

Url-54 < <http://www.fourseasons.com>>, alındığı tarih 07.02.2011.

Url-55 < <http://www.barcelo.com>>, alındığı tarih 18.02.2011.

Url-55 < <http://www.theplazahotel.com.tr>>, alındığı tarih 15.03.2011.

Url-56 < <http://www.radissonblu.com.tr>>, alındığı tarih 16.03.2011.

Url-57 < <http://www.hiistanbulairport.com>>, alındığı tarih 20.04.2011.

Url-58 < <http://www.thegreenpark.com>>, alındığı tarih 15.03.2011.

Url-59 < <http://www.cinarhotel.com.tr>>, alındığı tarih 12.04.2011.

Url-60 < <http://www.marriott.com>>, alındığı tarih 10.04.2011.

Url-61 < <http://www.wowhotelsistanbul.com>>, alındığı tarih 04.04.2011.

Url-62 < <http://www.novotel.com>>, alındığı tarih 12.03.2011.

Url-63 < <http://www.ibishotel.com>>, alındığı tarih 12.03.2011.

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Hande Gür
Doğum Yeri ve Tarihi: Ankara, 07.05.1984
Lise: Özel Darüşşafaka Lisesi, İstanbul, 2002
Lisans Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,
Mimarlık Bölümü, İstanbul, 2008