İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

BOMONTİ'DE GAYRİMENKUL YATIRIM TÜRÜ OLARAK "KONUT"UN SEÇİLMESİNDEKİ ETKENLER

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ceren EGELİ

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

HAZİRAN 2011

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

BOMONTİ'DE GAYRİMENKUL YATIRIM TÜRÜ OLARAK "KONUT"UN SEÇİLMESİNDEKİ ETKENLER

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Ceren EGELİ
(516081002)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 06 Mayıs 2011
Tezin Savunulduğu Tarih : 10 Haziran 2011

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Mehmet OCAKÇI (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Nilgün ERGUN (İTÜ)
Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU (İTÜ)

HAZİRAN 2011

ÖNSÖZ

Bomonti'de gayrimenkul yatırım türü olarak "konut"un seçilmesindeki etkneler isimli tez, imar planlarının birden fazla kullanım öngördüğü alanlarda gayrimenkul yatırımlarının karar süreçlerini etkileyen faktörlerin değerlendirilmesini hedefler.

Araştırma boyunca ilgisi ile tezin bitirilmesinde çok büyük katkısı olan Sayın Prof. Dr. Mehmet OCAKÇI'ya, her zaman yanımda olan EGELİ ailesine ve Ceren ÇAPCI'ya candan teşekkürlerimi sunmayı borç bilirim.

Haziran 2011

Ceren Egeli

Şehir Plancı

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ ..... **iii**
İÇİNDEKİLER ..... **v**
ÇİZELGE LİSTESİ ..... **vii**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **ix**
ÖZET ..... **xi**
SUMMARY ..... **xiii**
1. GİRİŞ **1**
1.1 Tezin Amacı 2
1.2 Tezin Yöntemi 3
1.3 Tezin Kapsamı 3
2. BOMONTİ'NİN İSTANBUL KENTİ VE ŞİŞLİ İLÇESİ ÖLÇEĞİNDE FİZİKSEL VE SOSYAL DEĞİŞİM SÜRECİ **5**
2.1 Konum ve Ulaşım İlişkileri 5
2.2 Sosyal ve Fiziksel Yapıdaki Değişim 8
2.2.1 Bomonti'nin 1950-1975 yılları arasındaki değişimi ve imar planlarının etkisi 8
2.2.2 Bomonti'nin 1975-1990 yılları arasındaki değişimi ve imar planlarının etkisi 15
2.2.3 Bomonti'nin 1990-2011 yılları arasındaki değişimi ve imar planlarının etkisi 21
3. BOMONTİ'DE GAYRİMENKUL YATIRIM TÜRÜ OLARAK "KONUT"UN ÖNE ÇIKMASININ ARAŞTIRILMASI **29**
3.1 İstanbul Metropoliten Alanı'nda konut arz ve talebindeki değişim 29
3.2 Bomonti-konut piyasası 34
3.2.1 Bomonti'de tamamlanmış olan ve inşaatı süren konut projeleri 36
3.2.2 Planlama aşamasındaki projeler 38
3.2.3 Bomonti'de konut fiyatlarındaki değişimi 41
3.3 Bomonti'de Gayrimenkul Yatırım Türü Olarak "Konut"un Öne Çıkma Nedenlerinin Araştırılmasına Yönelik Yapılan Derinlemesine Görüşmeler 41
3.3.1 Derinlemesine görüşme bulguları 42
3.3.1.1 Yatırım bölgesi olarak Bomonti'nin seçilmesi süreci 43
3.3.1.2 Gayrimenkul yatırım türlerine göre Bomonti'nin değerlendirilmesi 45
3.3.1.3 Yatırım türü olarak "konut"un seçilme süreci 52
3.3.2 Bulguların değerlendirilmesi 54
3.3.2.1 Bomonti'nin tercih edilme nedenleri 54
3.3.2.2 Gayrimenkul yatırım türleri için Bomonti'nin değerlendirilmesi 55
3.3.2.3 Yatırım türü olarak "konut"un seçilme nedenleri 63
4. SONUÇ **65**
KAYNAKLAR **69**
EKLER **71**

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : 1954 Beyoğlu Nazım İmar Planı'nda belirtilen sanayi alanları [9]..... 10
Çizelge 2.2 : İstanbul Sanayi Nazım Planı'nda öngörülmüş sanayi alan büyüklükleri. 14
Çizelge 3.1 : Bomonti'deki projelerin özellikleri. 38
Çizelge 3.2 : Derinlemesine görüşme yapılan şirketler ve kişiler. 42
Çizelge 3.3 : Bomonti'de yatırım yapma fikri nasıl oluştu?..... 43
Çizelge 3.4 : Bomonti'de yatırım yapma fikrinin oluştuğu yıl? 43
Çizelge 3.5 : Arsayı nasıl elde ettiniz? 43
Çizelge 3.6 : Arsa edinmede bölgeye özel zorluklar ya da kolaylıklar nelerdir? 45
Çizelge 3.7 : Farklı gayrimenkul türleri için Bomonti'nin özelliklerini puanlanması (1-5 arası). 46
Çizelge 3.8 : Konut yapmaya arsayı edindikten sonra mı önce mi karar verdiniz? .. 52
Çizelge 3.9 : Bomonti'de yatırım türü olarak " konut" yapmaya nasıl karar verdiniz? 52
Çizelge 3.10 : Bölgedeki imar planları esnek kullanım koşulları sağlamaktayken ... 53
neden ticari kullanımları tercih etmediniz? 53
Çizelge 3.11 : Yatırım yapmada bölgeye özel zorluklar/kolaylıklar nelerdir?..... 53
Çizelge 3.12 : Yatırımcıların Bomonti'nin özeliliklerinin farklı gayrimenkul türlerine etki etme derecesine göre yapmış olduğu puanlamaların toplamı..... 55

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Bomonti semtinin İstanbul Metropoliten Alanı içinde konumu. 5
Şekil 2.2 : Bomonti Semtinin Şişli İlçesi içinde konumu. 6
Şekil 2.3 : "7 tepe 7 tünel" projesi kapsamında, Bomonti-Dolmabahçe ve Piyalepaşa-Kağıthane tünelleri. 7
Şekil 2.4 : 1954 Beyoğlu Nazım İmar Planı – Bomonti bölgesi 11
Şekil 2.5 : Kuruluş yıllarına göre sanayi tesisleri. 12
Şekil 2.6 : İstanbul'da yıllara göre gecekondu sayıları..... 14
Şekil 2.7 : İstanbul MİA'nın genişleme yönleri. 17
Şekil 2.8 : 1989 Dolapdere-Piyalepaşa bulvarları ve çevresi nazım imar planı. 20
Şekil 2.9 : 1994 Dolapdere-Piyalepaşa bulvarları ve çevresi nazım imar planı. 23
Şekil 2.10 : 2005 Dolapdere-Piyalepaşa bulvarları ve çevresi revizyon nazım imar planı [8]. 24
Şekil 2.11 : Bazı fonksiyon alanı büyüklüklerinin planlara göre değişimi..... 25
Şekil 2.12 : 2006 Dolapdere-Piyalepaşa bulvarları ve çevresi uygulama imar planı 26
Şekil 2.13 : 2009 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Bomonti ve yakın çevresi..... 27
Şekil 3.1 : Bomonti'nin konumu ve ana ulaşım akslarıyla ilişkisi. 35
Şekil 3.2 : Tarihi bira fabrikası arazisinde geliştirilen projenin mevcut durumu. 35
Şekil 3.3 : Bomonti'de mevcut ve planlanan projelerin konumları. 40
Şekil 3.4 : Bomonti'deki projelerin birim satış fiyatlarındaki değişim. 41
Şekil 3.5 : Bomonti'deki arsaların geçmişteki mülkiyet durumları. 44
Şekil 3.6 : Yatırımcıların bölgeye yöneldikleri ve arsa edindikleri yıllar. 44
Şekil 3.7 : Bomonti'nin konumsal özelliklerinin; geliştirilecek projeye etkisi. 47
Şekil 3.8 : Bomonti'nin erişilebilirliğinin; geliştirilecek projeye etkisi. 48
Şekil 3.9 : Bomonti'nin teknik altyapısının; geliştirilecek projeye etkisi. 49
Şekil 3.10 : Fiziksel ve sosyal özelliklerin; geliştirilecek projeye etkisi. 50
Şekil 3.11 : Bomonti'de gayrimenkul yatırım türlerine olan kullanıcı talebinin;..... geliştirilecek projeye etkisi..... 51
Şekil 3.12 : Bomonti'nin konumsal özelliklerinin; geliştirilecek projeye etkisi. 56
Şekil 3.13 : Bomonti'nin erişilebilirliğinin; geliştirilecek projeye etkisi. 58
Şekil 3.14 : Bomonti'nin teknik altyapısının; geliştirilecek projeye etkisi. 59
Şekil 3.15 : Fiziksel ve sosyal özelliklerin; geliştirilecek projeye etkisi. 61
Şekil 3.16 : Yatırım türlerine ait kullanıcı talebinin; geliştirilecek projeye etkisi..... 62

BOMONTİ'DE GAYRİMENKUL YATIRIM TÜRÜ OLARAK "KONUT"UN SEÇİLMESİNDEKİ ETKENLER

ÖZET

1980'lerden sonra İstanbul genelinde artan gayrimenkul yatırımları özellikle kent merkezinde boş arsa stokunu azaltmaya başlamış ve günümüzde kent merkezi ve yakın çevresinde gayrimenkul yatırımı geliştirilecek alan bulunamaz hale gelmiştir. Bomonti kent merkezine yakınlığı ve sahip olduğu boş arsa stokuyla 2000'li yılların ortalarında yatırımcılar tarafından ilgi görmeye başlamış bir bölgedir.

Bomonti; 1/1.000 ölçekli Dolapdere-Piyale Paşa Bulvarı ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda Merkezi İş Alanı (MİA) içinde gösterilmektedir. İmar planları esnek kullanım koşulları sağlamasına rağmen Bomonti'de gerçekleştirilen projelerin tümü tekli (konut) kullanımdadır.

Tezin hipotezi olan; imar planlarınca çoklu kullanım verilen alanlardaki gelişimin tekli kullanım (konut) olarak da şekillenebileceği Bomonti'deki yatırımcılarla yapılan derinlemesine görüşmelerle test edilmiş ve doğrulanmıştır.

Tez kapsamında; imar planlarında çoklu kullanımın öngörüldüğü fakat tekli bir kullanımın gerçekleştiği Bomonti'de "konut"un öne çıkması ve bunu etkileyen faktörler araştırılmıştır. Bu faktörler içinde "talep"in; projenin başarısını ve buna bağlı olarak da karlılığını arttırması nedeniyle gayrimenkul yatırım türü (konut, alışveriş merkezi, ofis, otel v.b) seçiminde en etkili faktör olduğu ortaya çıkmıştır. Bu nedenle günümüzde gayrimenkul yatırım türü seçimi sürecinde ayrıntılı olarak analiz edilmekte olan talebin; imar planlarında öngörülen işlevlerin gerçekleştirilebilirliğinin artması için plancılar tarafından da incelenmesi gereken bir olgu olduğu sonucuna varılmıştır.

INFLUENCING FACTORS ON INVESTORS'S SELECTION OF "RESIDENTIAL USE" IN BOMONTI

SUMMARY

Since the 1980s increased real estate development in the central districts of Istanbul has created a lack of supply of vacant land. Currently, developers and investors face the challenge of securing vacant and developable land in the central districts. Bomonti region has been drawing the attention of investors since the mid 2000s.

Bomonti is currently zoned as a "CBD" according to the 1/1,000 scale Dolapdere-Piyale Paşa Boulevard and Near Surrounding Area Zoning Plan. However, although the zoning permits multiple uses in Bomonti, the projects have a singular use.

This paper's hypothesis is that although development in Bomonti prescribes multiple uses on vacant land, urban economics steered the direction of development in the area to a singular use. The hypothesis of this study was measured through a series of in-depth interviews with actors involved in Bomonti.

Bomonti demonstrates "residential" as a singular use despite the prescribed multiple use and the primary factors for the choices made by actors involved in the development of this neighborhood is studied in this thesis. Demand is the most influential factor for the selection of real estate investment types (residential, retail, office, hotel) that will determine the success and profitability of a project. Therefore, institutional investors generally complete a demand analysis of different real estate segments during their selection process. This paper concludes that demand is an important fact that should also be part of the urban planning process to increase the efficiency of land use.

1. GİRİŞ

Gayrimenkul yatırım projelerinde projenin karlılığı her zaman en önemli unsurdur. Fakat günümüzde; yalnızca maksimum kar beklentisiyle gerçekleştirilen ve tamamlandığında başarısız olan gayrimenkul yatırımlarına da sıkça rastlanmaktadır. Bu nedenle gayrimenkul yatırımlarının başarısına etki edecek unsurların iyi belirlenmesi ve proje uygulamaya geçmeden önce bu unsurların iyi analiz edilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde gayrimenkul projesinin başarısı tamamen tesadüfe bırakılmış olacaktır. Bu nedenle gayrimenkul yatırımlarında "karar süreci" çok önemlidir.

Kentsel alanlarda genel arazi kullanım biçimlerini belirleyen imar planları; gayrimenkul yatırımları için yönlendirici etkiye sahiptir. Ancak imar planlarının çoklu kullanım öngördüğü durumlarda kullanım şeklinin seçimi gayrimenkul projesi gerçekleştirecek yatırımcılara bırakılmış olur. Bu noktada yatırımcıların karar süreci önem taşımaktadır. Bu süreç içinde bölgenin ve yakın çevresinin analizi ile genel piyasa koşulları da dikkate alınarak en verimli kullanıma ulaşmayı hedeflerler.

Gayrimenkul yatırımlarının karar sürecini etkileyecek faktörler ise; her bölge ve her gayrimenkul yatırım türü (konut, ofis, AVM, otel v.b.) için değişim göstermektedir. Örneğin ofislerin toplu ulaşım imkânlarına yakın alanlarda olması tercih edilirken; otellerin havaalanına yakın ya da kolay ulaşılabilen alanlarda olması tercih edilmektedir. AVM'ler için ana ulaşım akslarından görülebilirlik çok önemli bir faktörken konutlarda bunun çok büyük önemi yoktur. Yatırımları etkileyen faktörlere yönelik bu örnekler çoğaltılabilir.

Tez kapsamında da son yıllarda gayrimenkul yatırım projeleriyle öne çıkan Bomonti'de yer alan yatırımcıların karar süreçlerini etkilemiş olan faktörler araştırılmıştır.

1.1 Tezin Amacı

Bir arazinin genel kullanım biçimini ve yapı yoğunluğunu da belirten imar planları; alanın sahip olduğu mevcut durum ve potansiyeller dikkate alınarak hazırlanmaktadır. Bir bölge için belirlenen imar durumu bazı durumlarda birden fazla fonksiyon yapımına olanak sağlamaktadır. Böyle durumlarda planda önerilen farklı fonksiyonlardan hangisinin seçileceği söz konusu alanın yatırımcı için en iyi ve doğru kullanım şekline ayrıca gelecek öngörüsüne göre şekillenmektedir.

Gayrimenkul yatırımları için en önemli ölçüt olan maksimum gelir sağlama amacı bazen yanlış yatırım kararları alınmasına neden olabilirken hem yatırımcı açısından hem de bölge açısından olumsuz sonuçlar yaratmaktadır. Bu nedenle günümüzde gayrimenkul yatırımları için karar süreci önemini artırmaktadır.

Bir diğer taraftan ise; imar planları hazırlanırken bölgenin mevcut durumunun yanı sıra çekeceği yatırımcıların beklentileri de iyi değerlendirilmediği takdirde planın sağladığı ya da öngördüğü kullanımın gerçekleşmesi de güçleşmektedir. Bu durumda her hangi bir bölgeye planlarla verilen kimlik; bölgede gerçekleşen yatırımlar doğrultusunda farklı şekilde gelişme gösterebilmektedir. Söz konusu tez çalışmasına konu olan Bomonti bölgesi bu duruma bir örnek teşkil etmektedir. Mevcut planlar Bomonti'de birden fazla fonksiyon (konut, alışveriş merkezi, ofis, otel v.b.) yapımına imkân sağlarken bölgede son yıllarda gerçekleştirilen gayrimenkul yatırımlarının tümünün konut kullanımında olması dikkat çekmektedir.

Bu tez çalışmasının amacı; imar planlarının belirli bir alanda birden fazla kullanıma olanak sağladığı durumlarda gayrimenkul yatırım türü (konut, alışveriş merkezi, ofis, otel v.b.) seçimi üzerinde etkili olan faktörlerin incelenmesidir.

Çalışma bölgesi olan Bomonti'nin mevcut planlarda "Merkezi İş Alanı" olarak belirtilmesi bölgede yüksek yapılaşma koşullarına ve ticari fonksiyonları barındıran yatırımlara imkân sağlarken, gayrimenkul yatırım türü tercihlerinden "konut"un öne çıkmış olma sebepleri tez kapsamında ele alınacaktır.

Bu tez çalışmasının hipotezi; bir bölgeye imar planları aracılığıyla verilmiş çoklu işlev öngörüsünün kent ekonomisi gerçekleri doğrultusunda çoklu olmayan biçimde gerçekleşebileceğidir.

1.2 Tezin Yöntemi

Çalışmanın ilk basamağında semtin genel özelliklerini analiz etmeye yönelik olarak, fiziksel ve sosyal yapı ile planlama sürecindeki değişim yer almaktadır. Bu bölüm; İstanbul, İstanbul-merkezi iş alanları, İstanbul-sanayi alanları ve Bomonti bölgesi ile ilgili yazılı kaynaklar, harita ve planlardan oluşturulmuştur.

Çalışmanın gelişme bölümünde Bomonti'de imar planları ile çoklu kullanım önerilmesine rağmen gayrimenkul yatırım türü olarak "konut"un öne çıkmasında etkili olan faktörler belirlenmeye çalışılacaktır. Bu bölümde; gayrimenkul şirketlerinin yapmış olduğu piyasa analizi çalışmaları, gayrimenkul sektörüyle ilgili yazılı kaynaklar, bölgedeki projelerin satış ofisleriyle yapılan görüşmeler ile yatırımcı şirket yöneticileri ile yapılan derinlemesine görüşmeler girdi oluşturacaktır. Yatırımcılarla yapılan derinlemesine görüşmeler Bölüm 3.3'de ayrıntılı olarak aktarılmaktadır.

1.3 Tezin Kapsamı

Araştırma, gayrimenkul yatırım türünü (konut, alışveriş merkezi, ofis, otel v.b.) belirleyen etkenlerin; kent merkezinde yer alan, eskimiş bazlı fonksiyonları barındıran ve son yıllarda değişimin büyük boyutta yaşandığı Bomonti örneği üzerinden kurgulanmış olup bölgenin çekim gücü ve değişim süreciyle incelenecektir. Çalışma iki aşamalı olarak ele alınacaktır;

İlk bölümde; Bomonti Semti'nin İstanbul Metropoliten Alan ve Şişli İlçesi ölçeğinde fiziksel ve sosyal değişim süreci incelenecektir. Araştırmanın daha iyi kavranmasına yardımcı olacak; semtin konum-ulaşım ilişkileri, sosyal ve fiziksel olarak değişim süreci ile planlamanın bölgeye etkileri irdelenerek bunların geçmişten günümüze nasıl değiştiği ele alınacaktır.

İkinci bölümde; Bomonti Semti'nin gayrimenkul yatırımları ile öne çıkan bir bölge haline gelme süreci ve burada yatırım türü olarak "konut"un seçilmiş olmasını etkileyen faktörler ele alınacaktır. Bomonti'de son on yıl içinde konut piyasasındaki değişim; hem talep hem de arz açısından ayrıntılı olarak incelenecektir.

Son bölümde ise; tez çalışması kapsamında elde edilen bulguların değerlendirilmesi ve sonuçlara yer verilecektir.

2. BOMONTİ'NİN İSTANBUL KENTİ VE ŞİŞLİ İLÇESİ ÖLÇEĞİNDE FİZİKSEL VE SOSYAL DEĞİŞİM SÜRECİ

2.1 Konum ve Ulaşım İlişkileri

Bomonti Semti; İstanbul İlinin Avrupa Yakasında 14 semt ve 28 mahalleden oluşan Şişli İlçesi sınırlarında yer almaktadır (Şekil 2.1). 1987 yılında Kağıthane'den ayrılan Şişli İlçesinin yüzölçümü 30 km² ve nüfusu 2010 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 317.337 kişidir. İlçe; kuzeyde Ayazağa bölümü ve güneyde Şişli bölümü olmak üzere iki bölüme ayrılmış durumdadır. Bomonti Semti güneyde bulunan Şişli bölümünde yer almaktadır (Şekil 2.2). Bomonti Semti'nin kabul görmüş ve çizilmiş sınırları bulunmamakla birlikte hem Şişli-Cumhuriyet Mahallesi'nin hem de Şişli-Merkez Mahallesi'nin bir kısmını içine alan bir alanda konumlanmaktadır.



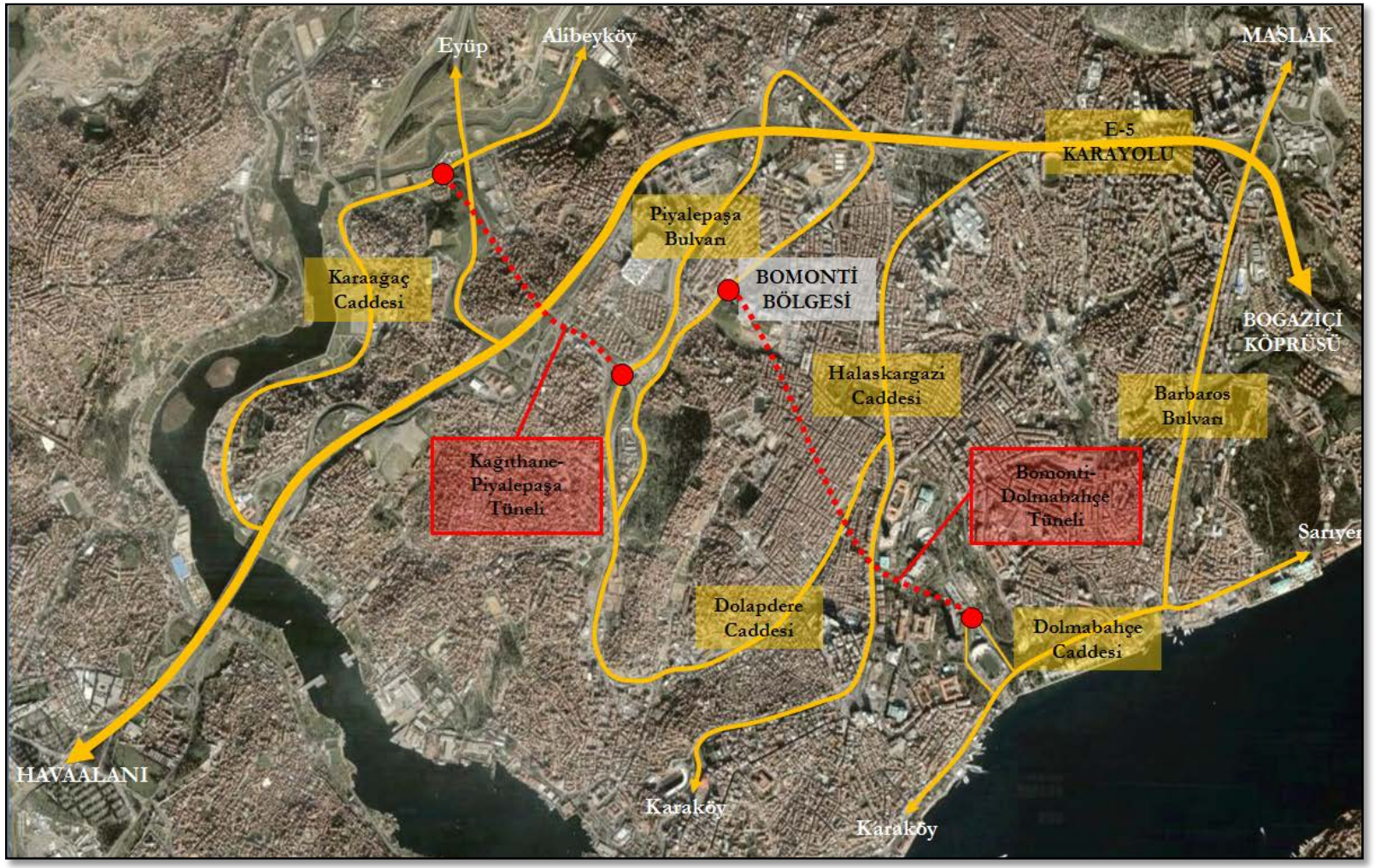
Şekil 2.1 : Bomonti semtinin İstanbul Metropoliten Alanı içinde konumu.



Şekil 2.2 : Bomonti Semtinin Şişli İlçesi içinde konumu.

Bomonti bölgesine erişim en kolay biçimde karayolu ile sağlanmaktadır. Bomonti bölgesine olan doğrudan toplu taşıma ağı zayıf olmakla beraber yürüme mesafesinde yer alan otobüs durakları, metro istasyonları ve minibüs hat güzergâhlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Bölgeye karayolu ile ulaşımı sağlayan ana arterler doğu yönünde Abide-i Hürriyet Caddesi ve Halaskargazi Caddesi, batı ve kuzey yönlerinde Çifte Cevizlidere Yolu ile Piyale Paşa Bulvarı, güney yönünde ise Ergenekon Caddesi'ne ve Çifte Cevizlidere Yolu'na bağlanan İncirli Dede Caddesi'dir. Ayrıca bölgede yer alan en önemli karayolu projesi ise Eylül 2009 tarihinde hizmete açılan Bomonti-Dolmabahçe Tüneli'dir (Şekil 2.3). İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından "7 tepe 7 tünel" projesi kapsamında 2006 yılında inşaatına başlanan tünel projesinin uzunluğu 2.390 m olup bölgenin Karaköy ve Beşiktaş gibi merkezi lokasyonlara olan ulaşımını kolaylaştırmıştır.



Şekil 2.3 : "7 tepe 7 tünel" projesi kapsamında, Bomonti-Dolmabahçe ve Piyalepaşa-Kağıthane tünelleri.

Karayolu dışında bölgeye yürüme mesafesinde yer alan metro hattı da ulaşım yönünden avantaj sağlamaktadır. Taksim, Şişli ve Beşiktaş ilçeleri içinde ulaşımı sağlayan ve 2000 yılında hizmete giren İstanbul metrosunun başlangıç noktası Taksim-Beyoğlu olup daha sonra Şişli'den geçerek, Beşiktaş sınırları içinde bulunan 4. Levent'e ve buradan Hacıosman'a kadar ulaşmaktadır. Bomonti bölgesi; metro hattının Osmanbey durağına yakın olup bu durağın Pangaltı ve Rumeli çıkışlarına olan yaklaşık uzakları sırasıyla 500 m ile 750 m civarındadır.

2.2 Sosyal ve Fiziksel Yapıdaki Değişim

Şişli İlçesi 19.yüzyılın ortalarında henüz bir yerleşim bölgesi konumunda bile değilken kısa bir sürede önce sanayi bölgesi daha sonra da finans ve ticaret merkezi olarak gelişme göstermiştir.

Tez çalışmasına konu olan ve Şişli ilçe sınırlarında yer alan Bomonti bölgesi de tarihsel gelişim süreci içinde birçok farklı kullanıma ev sahipliği yapmıştır. İstanbul Metropoliten Alanı bütününde sosyal ve fiziksel açıdan meydana gelmiş değişimler Bomonti bölgesini de etkilemiştir. Tez çalışmasının bu bölümünde; 1950'lerden sonra günümüze kadar olan süreçte İstanbul Metropoliten Alan ölçeğinde gerçekleşmiş ve Bomonti bölgesini etkilemiş olan gelişmeler ile paralel olarak Bomonti bölgesi özelindeki değişim süreci incelenmiştir.

Daha önceleri yoğun sanayi kullanımını barındıran, günümüzde ise lüks konut projesi yatırımlarıyla öne çıkan Bomonti ve yakın çevresi mevcut planlarda "Merkezi İş Alanı" içinde kalmaktadır. Bu nedenle özellikle sanayi alanlarının ve MİA'nın İstanbul bütününde yer değiştirme sürecine ve değişen konut sektörü dinamiklerine değinilecektir.

2.2.1 Bomonti'nin 1950-1975 yılları arasındaki değişimi ve imar planlarının etkisi

1950'li yıllarda İstanbul'un Merkezi İş Alanı; ana merkez Eminönü olmak üzere; Karaköy ile İstiklal Caddesi'ne kadar uzanmaktadır. Bu dönemde Eminönü kentin ve Merkezi İş Alanı'nın kalbi konumundayken Karaköy kentin finansal merkezi haline gelmiştir. 1846 yılından önce ticaretin merkezi olan Haliç, Saraçhane ve Aksaray bölgeleri; Galata Köprüsü'nün tamamlanması ile Karaköy ve Beyoğlu bölgelerine doğru kaymıştır [1].

1950'lerde MİA'nın bir diğer uzantısı olan İstiklal Caddesi'nde kıyafet ve ev eşyalarının satıldığı mağazalar yoğunlaşırken Tepebaşı otellerin merkezi durumuna gelmiştir. Merkezi İş Alanı 1950'li yıllardan başlayarak 1960'ların ortasına kadar İstiklal Caddesi'nden Sıraselviler'e, Gümüşsuyu'na ve Halaskargazi Caddesi boyunca Osmanbey'e kadar genişlemiştir [2].

1950-1965 yılları arasında MİA'nın hızla genişlediği yeni bölgelerdeki konutların önce giriş katları ticari kullanıma ve daha sonraki yıllarda da bu binaların tüm katları iş yeri ve ofis alanlarına dönüşmeye başlamıştır. Bu dönemde MİA'nın yatayda genişlemesinin yanı sıra dikeyde de genişleyerek binalardaki kat sayısını arttırdığı gözlenmektedir. Ayrıca; arsa değerlerindeki, bireysel kat sahipliliğindeki ve küçük yatırım sayısındaki artış bu dönemde yap-satçı inşaat şeklini doğurmuştur[3].

1950'li yıllar İstanbul için nüfus artışının ve buna bağlı olarak konut ihtiyacının arttığı yıllar olmuştur. 1950 yılında 975.000 olan İstanbul nüfusunun 1965 yılında 2.141.000 kişiye ulaşmasıyla kentin yıllık konut ihtiyacı ortalama 20.000'e yükselmiştir [4].

1950'lerde başlayan İstanbul'a yoğun göç dalgasıyla Şişli'de de hızlı bir nüfus artışı yaşanmıştır. Bu dönemde dışarıdan gelen göç ile Şişli'nin kuzeyinde yer alan Çağlayan ve Gültepe mahalleleri ile Kağıthane'de de yeni yerleşim alanları oluşmaya başlamıştır. 1954 yılına kadar Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olan Şişli yeni bir düzenlemeyle ilçe haline getirilmiş ve Kağıthane ile Ayazağa köyleri de bu ilçeye bağlanmıştır.

Dönemin başbakanı olan Adnan Menderes'in yol operasyonları olarak bilinen geniş bulvarlar açma girişimlerinden; 30 metre genişliğinde bir alanın yıkımıyla 1956 yılında açılan Taksim-Şişli-Büyükdere Caddesi; Şişli ve yakın çevresinin gelişimini en çok etkileyen projelerden olmuştur [Url-1].

Bomonti Semti; 1950'lerin ortasına kadar şehrin hemen yakınında-dışında, arsaların ucuz olduğu bir alan konumundadır. Şehrin kuzeyde yalnızca Şişli'ye kadar uzandığı bu dönemde Bomonti'nin sanayi tesisleri tarafından tercih edilmesinin bir sebebi de pazara olan yakınlığı olmuştur. Alanda kurulan ilk tesislerin içki, gıda, dokuma, giyim gibi sektörlerden olmasının nedeni; bu malların bölgenin etrafında ikamet eden nüfusa özellikle de Osmanbey-Nişantaşı'ndaki üst gelir grubuna yönelik olmasındandır [5].

1950'lerde başlayan ve devam eden hızlı nüfus artışının yanında 1960'ların ortasına kadar süre gelen bir diğer problem ise kent içinde artan ve Bomonti Bölgesi'ni de kapsayan sanayi alanları olmuştur [6].

Bomonti semtinde sanayi ilk olarak 1892 yılında bira fabrikasının kurulmasıyla başlamış ve daha sonra bölgede birçok sanayi tesisi kurulmuş olmasına rağmen sanayi bölgesi olarak ilan edilmesi ilk olarak 1952 yılında gündeme gelmiştir. 1952 yılında İstanbul'da sanayi alanlarının dağılımını düzenleyen ilk plan olan 1/10.000 ölçekli "İstanbul Sanayi Bölge Planı" 31 Mart 1955'de onaylanmıştır. Bu plan ile 1950'lerde ana yollar üzerinde otomobil tamircileri, hurdacılar, yedek parçacılar çoğunlukta olmak üzere küçük dükkan ve atölyeleri barındıran bir iş alanı haline gelen Bomonti bölgesi de sanayi alanı içinde belirtilmiştir [7, 8].

Bomonti ve yakın çevresini de kapsayan ve 1954 yılında onaylanan Beyoğlu Nazım İmar Planı'nda plan sınırları içinde kalan sanayi alanları Çizelge 2.1'de görülmektedir.

Çizelge 2.1 : 1954 Beyoğlu Nazım İmar Planı'nda belirtilen sanayi alanları [9].

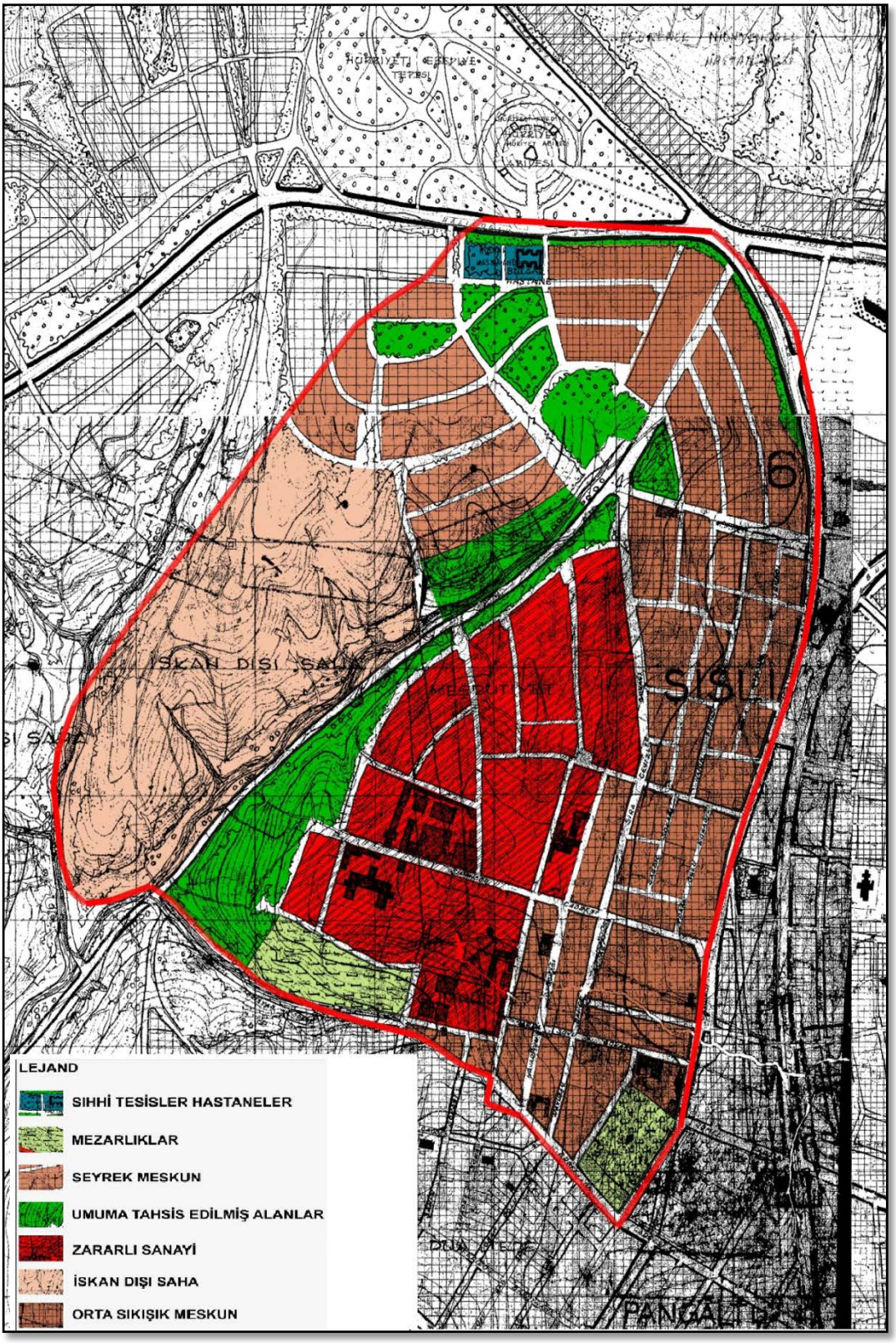
1	Mecidiyeköy-Levent arası
2	Mecidiyeköy-Şişli arası
3	Bomonti
4	Kasımpaşa-Kağıthane Deresi arası
5	Kağıthane-Atış Poligonu Sahası arası

Beyoğlu Nazım İmar Planı'nda; Kağıthane Deresi- Kasımpaşa arasında kalan alan 1. sınıf sanayiye ayrılırken Bomonti, Levent, Abide-i Hürriyet ise 2. ve 3. sınıf sanayi alanlarına ayrılmıştır [10].

1954 Beyoğlu Nazım İmar Planı kapsamında; Bomonti bölgesi ilk defa "Sanayi Bölgesi" olarak ilan edilmiştir. 1955 yılında bu planda yapılan değişiklik ise Topkapı, Haznedar ve İstinye bölgelerinin de sanayi alanları listesine eklenmesi olmuştur [11].

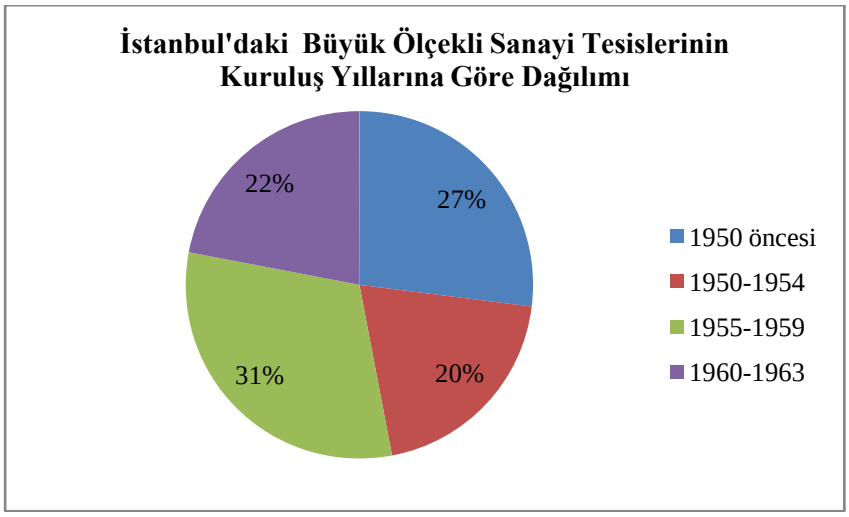
Bu planda Bomonti Bira Fabrikası ve yakın çevresi; zararlı sanayi alanı, Halaskargazi Caddesi ve Sıracevizler Caddesi arasında kalan bölge; orta yoğunlukta konut alanı, Abide-i Hürriyet Caddesi etrafındaki bölge ise; düşük yoğunluklu konut alanı ve umuma tahsis edilecek alanlar olarak belirtilmiştir [8].

Beyoğlu Nazım İmar Planı'nda Bomonti ve yakın çevresi için belirlenen fonksiyonlar Şekil 2.4'te aktarılmaktadır.



Şekil 2.4 : 1954 Beyoğlu Nazım İmar Planı – Bomonti bölgesi [8].

1964 Genel Sanayi ve İşyerleri Sayımı sonuçlarına göre İstanbul'da 1.293 adet büyük ölçekli sanayi biriminin %27'si 1950 yılından önce, %73'ü ise 1950-1963 yılları arasında kurulmuştur [6] (Şekil 2.5).



Şekil 2.5 : Kuruluş yıllarına göre sanayi tesisleri [6].

Yukarıdaki grafikten de görüldüğü gibi İstanbul'un yoğun göç aldığı 1950-1965 yılları arasında yeni kurulan sanayi tesisi sayısı da hızlı bir artış göstermiştir.

1950 yılından önce sanayi tesisleri Merkezi İş Alanı içinde yer seçmekteyken kentin ve MİA'nın gelişmesiyle kent merkezinde yer sıkıntısı çekmeye başlayan sanayi tesisleri kent merkezi dışındaki alanlara gitme eğilimi göstermişlerdir. 1950-1965 yılları arasında büyük ölçekli sanayi tesisleri kent merkezinden uzaklaşırken küçük ölçekli işletmeler ise kent merkezinde yayılmaya devam etmiştir. Kent merkezi dışı alanlara yönelen sanayi tesisleri için en önemli neden ise arsa ucuzluğunun yanı sıra ana ulaşım aksları üzerinde yer alma isteği olmuştur [7].

Kent merkezinde yayılmaya devam eden küçük ölçekli sanayi alanları MİA içinde ve yakın çevresinde ticarethanelerin hatta bazen konutların arasında konumlanmış oldukları görülmektedir. Bomonti'de yer alan sanayi tesislerinin ise diğerleri gibi farklı kullanımlarla iç içe geçme durumuna rastlanmamaktadır. Hatta Bomonti'nin 1960'lı yıllarda fonksiyon açısından homojen bir duruma gelmiş olması da bu alanı ayrı tipte bir kent içi sanayi alanı haline getirmektedir.

İstanbul kent merkezinde yer alan sanayi alanlarının kent dışına taşınması ilk olarak Haliç etrafında yaşanmış ve 1954 yılından sonra alınan plan kararlarıyla sanayinin bu bölgeden kent merkezi dışına uzaklaştırılması öngörülmüştür. Merkezi İş Alanı ve yakın çevresinde desantralizasyonun başlamış olduğu 1960'lı yıllarda kentin MİA'sı olan Eminönü'ndeki atölyelerden büyük ölçekli olanlar; Bomonti, Nişantaşı ve Levent gibi yeni sanayi alanlarına taşınmış ve Eminönü ile Sirkeci'deki üretim odağı artık yerini ticaret alanlarına bırakmaya başlamıştır [1].

Bu dönemde Eminönü dışında gelişen en önemli sanayi alanı olan Kağıthane; tekstil, metal ve plastik imalatında yoğunlaşırken ikinci önemli sanayi çekirdeği ise Bomonti ile etrafındaki Feriköy, Pangaltı, Mecidiyeköy olmuştur [1].

1960'larda İstanbul'un nüfusu ve yüzölçümü artarken, sanayi tesisleri için uygun büyüklükte ve ucuz araziler yeni kurulan kent merkezi dışındaki sanayi alanlarına ilgiyi artırmaya başlamıştır. Çok büyük alana ihtiyaç duymayan küçük ve orta ölçekteki sanayi tesisleri için ise kentin içinde, su, elektrik yol gibi altyapısı hazır olan bir alan olan Bomonti bölgesi çekici bir alan haline gelmiştir. Bu nedenle Bomonti'de kurulmuş olan ilk modern bira fabrikasının ardından ilçede sanayileşmedeki gözle görülür artış 1960'lı yıllara denk gelmektedir [7].

1960'larda Bomonti'de fabrikalar artarken, Kağthane yoğun bir sanayi bölgesi haline gelmiş ve Büyükdere Caddesi'nin batı cephesi boyunca fabrikalar inşa edilmeye başlanmıştır. 1960'lı yıllarda sanayiyle birlikte yoğun göçe maruz kalan Şişli İlçesi'nin kuzeyinde Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe ve Çeliktepe akslarında yeni yerleşim alanları oluşmuştur [7].

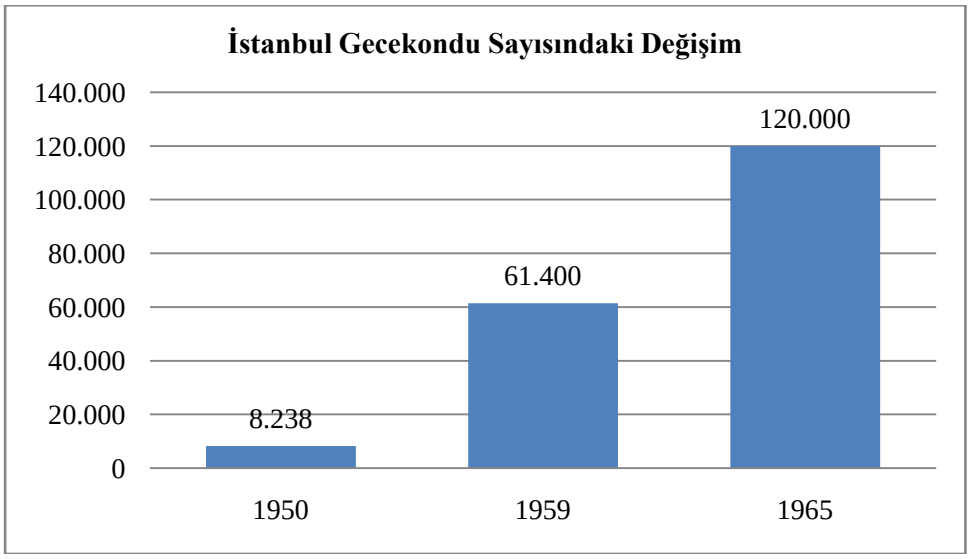
1965 yılından sonra Bomonti artık şehrin kenarında, bol arsaya sahip olma özelliğini yitirmeye başlamıştır. Bomonti'nin güneyi ve batısındaki konut alanları sanayi bölgesi sınırlarına kadar gelişim göstermiştir. Bu dönemde Bomonti'de yatayda genişleyecek alan kalmayınca dikeyde bir gelişim başlamış ve sanayi tesisleri hem çok katlı inşa edilmeye hem de mevcutlara ilave katlar eklenmeye başlanmıştır. Binaların çok katlı olması zaman içinde katların tek tek ya da binanın tümü olarak kiralanmasını ve kiralık fabrikaların oluşmasına imkan sağlamaya başlamıştır. Bu durum birçok küçük sanayi tesisi için bölgenin tercih edilmesinde büyük rol oynamıştır. Bu dönemde birçok küçük sermayeli, fazla geniş alana ihtiyaç duymayan ve hammaddesi hafif olan tesis; büyüyüp daha geniş alana ihtiyaç duyana kadar Bomonti'de işlevini sürdürmüş ve daha sonra kent merkezi dışında kalan büyük sanayi alanlarına göç etmiştir [5].

1963 yılında "İstanbul Sanayi Bölgeleri" ile ilgili bir rapor hazırlanmasına karar verilmesiyle; 1966 yılında İmar ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan "İstanbul Sanayi Nazım Planı"nda 1.140 ha alan sanayiye ayrılmıştır. Bu planda Bomonti ve yakın çevresi için öngörülmüş olan sanayi alanları ve büyüklükleri Çizelge 2.2'de aktarılmaktadır.

Çizelge 2.2 : İstanbul Sanayi Nazım Planı'nda öngörülmüş sanayi alan büyüklükleri.

Sanayi Alanı	Ha
Levent	50
Bomonti	21,6
Levent Oto Sanayi	9,2
Toplam	80,8

İstanbul'da sanayi alanlarının yayılışını takip eden gecekonduların sayısı 1950 yılında 8.238 iken 1959 yılında 61.400'e ve 1965 yılında 120.000'e kadar ulaşmıştır. Gecekondulaşma ilk olarak Zeytinburnu'nda gözlenmiştir. Bir diğer önemli sanayi bölgesi olan Kağıthane'de gecekondulaşma 1957 yılında başlamış olup burayı Mecidiyeköy, Kuştepe, Duatepe ve Esentepe takip etmiştir. Levent sanayi alanı etrafında gecekondu alanları Levent'in batısında, Bomonti sanayi alanı yakınında ise Feriköy'de ortaya çıkmıştır [12].



Şekil 2.6 : İstanbul'da yıllara göre gecekondu sayıları [12].

1950-1965 yılları arasında sanayi alanları etrafında gecekondu alanları artarken, kent merkezindeki kaldırımlı yollar boyunca da apartman blokları artmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'ndaki üst gelir grubuna hitap eden apartman tipi evler Topağacı'na doğru ilerlerken Beşiktaş, Teşvikiye, Nişantaşı, Osmanbey, Şişli ve Mecidiyeköy'de de apartman sayısı artmaya devam etmektedir [1].

Ayrıca bu dönemde İstanbul'da artan nüfusun konut ihtiyacını karşılama amacıyla kent çeperlerinde de yapılaşma başlamış ve kent merkezinde yer alan nüfusun buraya doğru yayılmasını sağlamıştır. 1950 yılında nüfusun %15'i periferi alanlarında yaşarken, 1960'da bu oran %21,2'ye, 1965'de ise %23,9'a ulaşmıştır [13].

Özellikle 1950 ile 1960'lı yıllarda artan nüfus ve genişleyen yerleşik alan yüzölçümünün yanı sıra kentin gelişim yönlerini ve MİA'yı etkileyen asıl gelişme 1973 yılında tamamlanan Boğaziçi Köprüsü ve çevreyolları olmuştur.

1973 yılında trafiğe açılan Boğaziçi Köprüsü ve çevreyollarının Büyükdere Caddesi üzerindeki MİA'ya ve yakın çevresindeki komşuluk gruplarına ulaşılabilirliği arttırması bu alanlardaki (Kağıthane, Çağlayan, Gültepe, Telsizler, Ortabayır) arsa değerlerini artırırken apartman yapılarının inşaatına da hız kazandırmıştır. Bu dönemde sanayi alanları etrafında artan gecekonduların yanı sıra izinli olarak yapılan konut üretimi de hem kooperatifler hem de yap-sat projeleriyle artmıştır. Toplu konut üretimindeki asıl artış 1970'lerin ikinci yarısında başlamıştır.

2.2.2 Bomonti'nin 1975-1990 yılları arasındaki değişimi ve imar planlarının etkisi

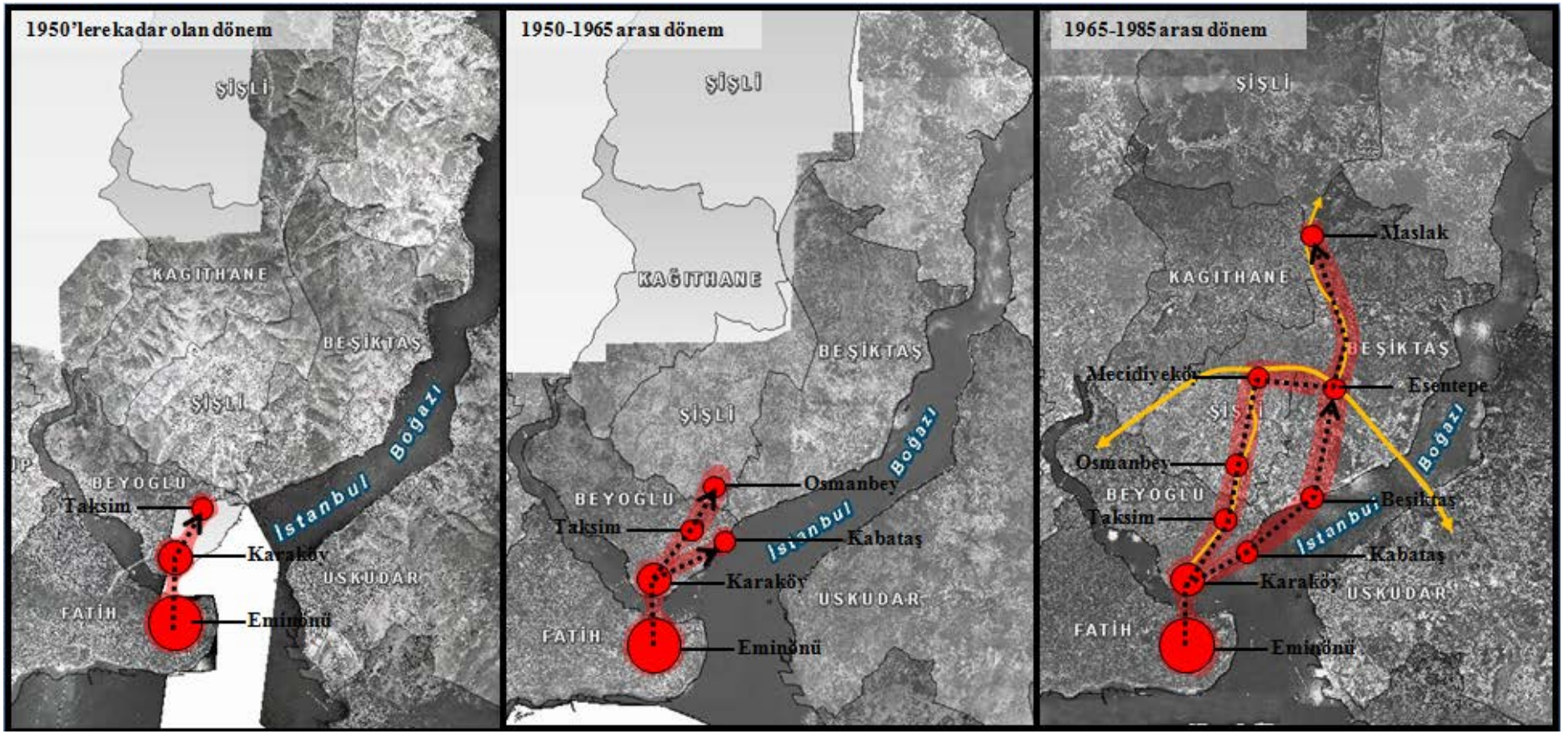
1970'li yıllara gelindiğinde Şişli'deki ilk yerleşimin başladığı semtlerde önemli değişiklikler yaşanmaya başlamıştır. Beyoğlu'nda yer seçmiş olan birçok mağaza ve ticaret birimi bu dönemde Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerine yönelmeye başlamıştır. Ticaret fonksiyonu; adı geçen semtlerdeki bahçeli evler ve apartmanlardan oluşan konut alanı dokusunun içine yavaş yavaş girmeye başlamış olup zamanla bölgeyi ana cadde mağazacılığı açısından önemli bir hale getirmiştir. Giriş katlarda bu dönemde artmaya başlayan ticaret kullanımı; 1980'li yıllarda hızla artan talep karşısında cadde üzerindeki apartmanların sadece alt katlarının değil, giderek diğer katlarının da iş yeri ya da mağaza reyonlarına dönüştüğü yıllar olmuştur. Böylece ana akslar üzerinde bulunan ve eskiden beri ikametgah olarak kullanılan apartman dairelerinin ticaret birimlerine kiralanması veya satışı işlemleri yaşanmaya başlamıştır. 1980'li yıllarda bu semtlerin ana ulaşım aksları olan Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri; İstanbul'un en gözde alışveriş merkezi haline gelmiştir [1].

1970'li yıllarda hem İstanbul'u hem de Bomonti çevresini ilgilendiren en önemli gelişme Boğaziçi Köprüsü inşaatı olmuştur. Kasımpaşa'yı çevre yoluna bağlayan Piyalepaşa Bulvarı'nın açılması Dolapdere Caddesi'ndeki trafiği azaltmış ve bir önceki dönemde bu bölgede yoğunlaşmış oto tamircilerin çoğu oto sanayi sitelerine doğru yer değiştirmişlerdir. Bu dönemde Bomonti ve yakın çevresinde yalnızca küçük imalathaneler ve hurdacılar bulunmaktadır [14].

1980'li yıllara kadar İstanbul'da hem güneyden kuzeye hem de doğudan batıya bir genişleme yaşanmıştır. Daha önceleri kentin geleneksel Merkezi İş Alanı olan Eminönü-Karaköy bölgesine uzak olan arsalar daha az değerli iken, kentin gelişmesi, iş merkezlerinin başka alanlara kayması ve yeni yerleşim alanlarının oluşmasıyla İstanbul'da arsa değeri artan yeni bölgeler ortaya çıkmaya başlamıştır [12].

Bu dönemde Merkezi İş Alanı genişlemeye devam ederken hızlı nüfus artışı ve göçler nedeniyle de kent tek merkezli yapıdan çok merkezli metropoliten yapıya doğru gelişimini sürdürmüştür. Bu süreçte kent merkezinde olumsuzluk yaratan kullanımların (hal, toptan ticaret depoları, sanayi alanları) merkezden desantralizasyonu çalışmaları sürdürülmüştür [15].

1980'lerde Eminönü hala kentin kalbi ve MİA'sı olma özelliğini korurken azalan akşam nüfusu konutların işyerlerine dönüşümü sürecini hızlandırmıştır. 1950-1965 yılları arasında kentin finansal merkezi olan Karaköy-Beyoğlu ise bir yandan Halaskargazi Caddesi ile Osmanbey'e bir yandan Karaköy'den Kabataş'a ve Taksim'den Gümüşsuyu'na doğru dallanarak genişlemiştir. 1965-1984 yılları arasında ise bu bölgedeki MİA fonksiyonları Mecidiyeköy'den Gayrettepe ve Büyükdere-Şişli Caddesi ile Maslak'a kadar genişleme göstermiştir. Diğer yandan 1973 yılında trafiğe açılan Boğaziçi Köprüsü ve çevreyolları Taksim-Şişli-Mecidiyeköy-Büyükdere aksının önemini ve trafik yoğunluğunu artırmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bahsedilen bu akslar üzerinde (Mecidiyeköy, Gayrettepe, Yıldız Posta Caddesi) bina kat sayıları 12'ye kadar yükselmiş ve kentin bu bölümünde de dönüşüm başlamıştır [1].



Şekil 2.7 : İstanbul MİA'nın genişleme yönleri.

1980'li yıllarda İstanbul Boğazı, ormanlık alanlar ve su havzaları gibi korunması gereken alanlar sermaye sahipleri için çekici olmaya başlarken aynı esnada merkezi iş alanlarında gerçekleştirilmek istenen çok katlı lüks yapılar için de uygun düzenlemelerin yapılması 1980'lerdeki ANAP Hükümeti'ne denk gelmektedir. Hükümetin politikaları sermaye sahiplerine hitap eden yasal düzenlemelerde bulunmuş ve günümüzde de plazalar bölgesi olarak bilinen Büyükdere Caddesi üzerinde ilk lüks yapılar inşa edilmeye başlanmıştır [12].

1980'lerde Şişli ilçesinin artık kentsel alan içinde kalması nedeniyle, ilçeye bağlı olan Kağıthane ve Ayazağa köy statüsünden çıkarılmıştır. Hızla artan nüfusun da etkisiyle 1987 yılında Kağıthane Şişli'den ayrılarak ayrı bir ilçe haline getirilmiş ve Şişli'nin nüfusu böylece yarıya inmiştir.

Şişli İlçesi de kendi içinde Ayazağa bölgesi ve Şişli bölgesi olmak üzere iki bölgeye ayrılmıştır. İlçenin Kuzey bölümünde ormanlar, askeri alanlar ve sanayi tesislerinin bulunduğu Ayazağa, Huzur ve Maslak mahalleleri; güneyde yer alan konut ve ticaret kullanımının yoğunlaştığı Şişli bölgesinden farklılık göstermektedir.

Kentteki anayollar üzerinde yer alan konutların yerine gelen iş yerleri kullanımı bu dönemde hızlanmış olup özellikle de Halaskargazi, Valikonağı, Rumeli ve Teşvikiye caddeleri üzerinde önceki dönemlerde yapılmış apartman binaları da bu değişimden etkilenmiştir. Bu bölgelerde apartmanların giriş katları alışveriş pasajlarına ve üst katlar ofis kullanıma dönüşmüştür [12].

1980'lerde Şişli'de toptancılık artmaya başlamıştır. Harbiye ve Osmanbey bölgelerinde artan yüksek gelir grubu konut alanları bölgenin değişim sürecini hızlandırmış ve daha sonra bölgeye lüks tüketim hizmetlerinin gelmesini sağlamıştır. Bu dönemde Beyoğlu ticari anlamda prestij kaybederken, Şişli, Osmanbey, Nişantaşı, Pangaltı'nda ana akslar boyunca gelişen ticaret; bölgenin karakteristiğini değiştirmeye başlamıştır [1].

1980 Genel Sanayi ve İşyerleri Sayımı sonuçlarına göre İstanbul'daki toptancı ve perakendecilerin %7,7'si, hizmet sektörü birimlerinin %9,2'si, kafe, restoran, pastane ve benzeri birimlerin %7,6'sı, küçük ölçekli üretim atölyelerinin %7,16'sı Şişli bölgesinde yer almaktadır. 1980 yılında yapılan sayım sonuçlarında toptancıların İstanbul içindeki %4,4 olan payı 1985 yılındaki Genel Sanayi ve İşyerleri Sayımı sonuçlarına göre %7,4'e yükselmiştir [16].

Merkezi İş Alanı'na yakın olmayı tercih eden özellikle giyim sektöründeki üretim tesislerinin Bomonti'yi seçmesindeki en büyük etken de zaten Osmanbey ve Beyoğlu'nda mağazalarının bulunuyor olmasındandır [11].

Merkezi İş Alanı'nın Mecidiyeköy-Gayrettepe ve Büyükdere Caddesi'ne doğru genişlemesiyle, uzmanlaşmış sigorta şirketleri, yabancı bankaların merkez ofisleri, büyük holdingler ve uluslararası şirketler buraya gelmeye başlamıştır. Ayrıca trafiğe açılan Boğaziçi Köprüsü ve çevreyolları da üst gelir grubu için bölgenin ulaşılabilirliğini arttırmıştır.

Önceleri Merkezi İş Alanı etrafında yoğunlaşan sanayi birimleri bu alanları kentsel işlevlere terk etme ve kent merkezi dışı alanlara yönelme sürecine girerken bazı sanayi işletmeleri kent merkezinde kalmaya devam etmiştir. 1980'lerin başında kentin Merkezi İş Alanı olan Eminönü'nde hala sermayesi, çalışan sayısı ve kapladığı alan açısından küçük ölçekli olan sanayi alanları yer almaktadır. Daha önceki dönemlerde sanayi kimliği kazanmış olan Bomonti bölgesi de bu dönemde sanayi kimliğini sürdürürken Kağıthane Deresi ile yakın çevresindeki Çağlayan ve Hürriyet mahalleleri ile Büyükdere Caddesi de sanayi yoğunluğunu korumuştur [1].

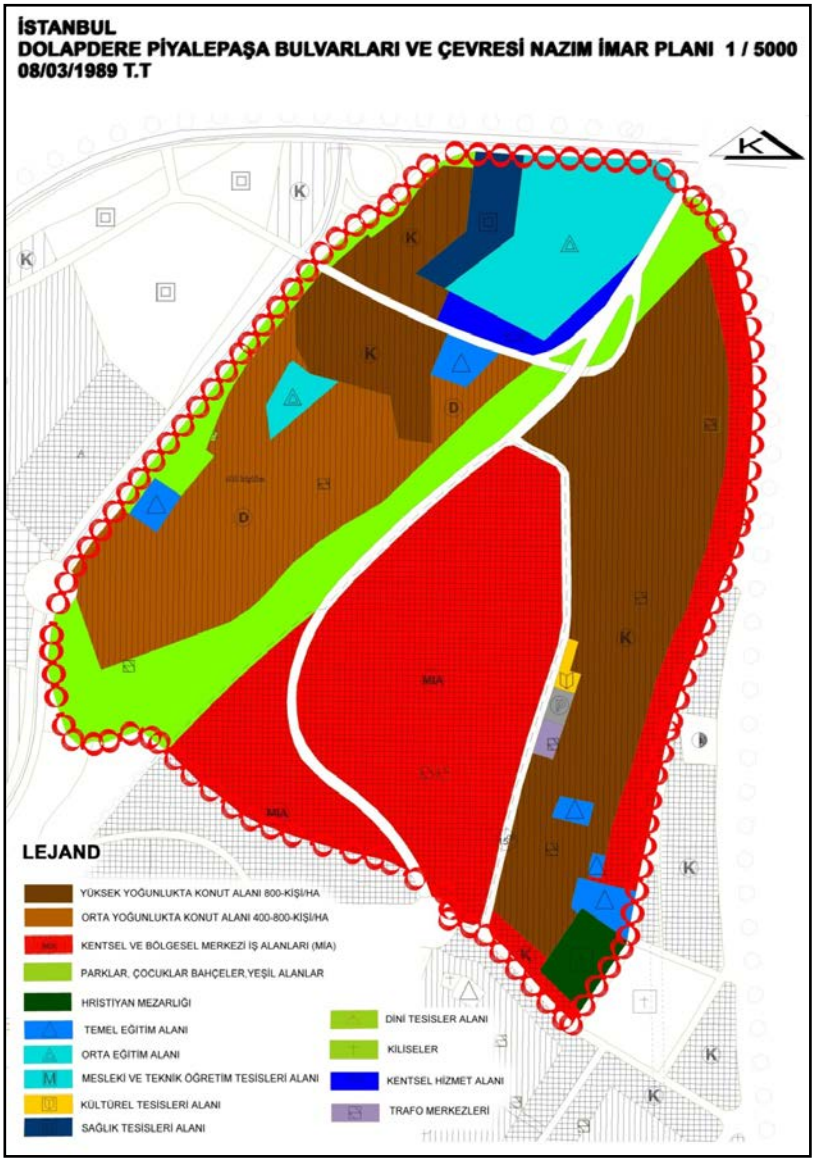
1980 yılında onanan İstanbul Metropoliten Alanı Planı'nda sanayi alanları için 1966 yılındaki sanayi planı ve hükümleri geçerli sayılmış olup Bomonti ve yakın çevresi yine "sanayi+sanayi sitesi" olarak belirtilmiştir. Planda gösterilen sanayi bölgesinin etrafı "konut alanı" ve doğusunda yer alan Halaskargazi Caddesi de "Merkezi İş Alanı" olarak belirtilmiştir [17].

1965 yılında 208.128 olan Şişli İlçe nüfusu 1985 yılında 526.526 kişiye ulaşırken bu yıllarda Harbiye doygunluğa ulaşmış ve yeni konut yapılacak alan bulunmamasından dolayı çok büyük bir nüfus artışı yaşanmamıştır (1970 yılında 99.000 olan Harbiye nüfusu 1985 yılında yalnızca 107.000 kişiye yükselmiştir). Harbiye dışındaki diğer Şişli mahalleleri ise 1980 yılından sonra doygunluğa ulaşmaya başlamışlardır. Bu nedenle Şişli alt bölgelerinin nüfusu 1980 yılından 1985 yılına kadar 183.000'den sadece 186.000'e yükselebilmiştir [18].

1980'li yıllar; kent merkezinde arsaların azalmaya başladığı ve değerlendiği dönem olmuştur. 1988 yılında tamamlanan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile kentin doğu-batı istikametinde genişlemesi hız kazanırken tüm İstanbul Metropoliten Alanı'ndaki gayrimenkul yatırımlarının da hız kazanmaya başladığı dikkat çekmektedir.

1980'li yılların sonları kentte oluşmaya başlayan farklı sosyo-ekonomik yapıların yarattığı taleplerin yanı sıra İstanbul'un sahip olduğu potansiyellerin de yerli ve yabancı yatırımcıların dikkatini çekmeye başladığı dönem olmuştur.

Bomonti'de günümüzde yer alan yatırımları ilk tetikleyen etken sayılabilecek gelişme 1980'lerin sonunda yaşanmıştır. Bomonti ve yakın çevresini ilgilendiren 1/5.000 ölçekli ilk plan 1989 yılında onanan "Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı"dır. Bu planda daha önce sanayi alanı olarak belirtilen Bomonti Bira Fabrikası ve yakın çevresi artık "Merkezi İş Alanı" olarak gösterilmektedir. (Şekil 2.8) Ayrıca Bomonti'nin kuzeyinde yer alan ve 1954 Beyoğlu Nazım İmar Planı'nda iskan dışı alan olarak belirtilen Halide Edip Adıvar Mahallesi bu planda "orta yoğunluklu konut alanı" olarak belirtilmiştir.



Şekil 2.8 : 1989 Dolapdere-Piyalepaşa bulvarları ve çevresi nazım imar planı [8].

2.2.3 Bomonti'nin 1990-2011 yılları arasındaki değişimi ve imar planlarının etkisi

İstanbul Metropoliten Alanı, özellikle 1950'lerden sonra hızla değişim ve gelişim sürecine girmiştir. Nüfus artışı ve hızlı kentsel büyüme paralelinde merkezde ticaretin yoğunlaşması ile trafik problemleri de artmıştır. Metropolleşme ile birlikte çok merkezli bir yapı oluşmaya başlamış olup günümüzde de Merkezi İş Alanı dışında çeşitli kademede merkezlerin bulunduğu bir kent biçimine gelmiştir [19].

İstanbul Metropoliten Alanı 1980'lerden sonra izlenen politikalarla fiziksel anlamda hızlı bir gelişme gösterirken bu dönemde özellikle hizmet sektörü öne çıkmış ve kent uluslararası yatırımları kendine çekmeye başlamıştır [15].

Daha önce bahsedildiği gibi 1980'lerdeki hükümet tarafından yapılan düzenlemelerde kentin kuzeyindeki ormanlık alanlar inşaata açılmış, Boğaziçi geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde yoğun yapılaşmaya izin verilmiştir. Çıkarılan Turizm Teşvik Yasası ile birçok bölgede otel ve plazalar (Gök kafes, Çırağan, Conrad v.b.) inşa edilmiş ve Büyükdere aksı üzerindeki fabrika binalarının yerine "turizm merkezi" adı altında plazalar yapılmıştır. 1980'li ve 1990'lı yıllarda da dönemin hükümeti tarafından İstanbul'daki kentsel ranttan maksimum oranda faydalanılması için tüm düzenlemeler sağlanmıştır [12, 20].

2000'li yıllarda MİA'nın öneminin arttığı ve sınırlarının genişlediği, alt merkezlerin ise daha da önem kazandığı görülürken artan alım gücü de çok büyük bir talep potansiyeli yaratmaya başlamıştır [21].

İstanbul'da özellikle MİA ve etrafında değeri artan bölgelerdeki arsalar üzerinde; villa, lüks konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, otel gibi yatırımlardaki artış; bu yatırımlara olan talebin ve yatırım getirisinin en çok artmaya başladığı yıllar olan 1990'ler ve 2000'lerde gerçekleşmiştir.

Sonuç olarak 1990'lı yıllarda İstanbul'da artan nüfus ve küreselleşmenin sağladığı kazanç fırsatlarının özendirilmesiyle yoğun bir "kentsel araziye hücum" süreci yaşanmaya başlamış olup günümüze kadar da devam etmiştir.

1990'larda başlayan ve 2000'li yıllar boyunca süren; kentsel alanlarda yüksek getirisi olan büyük ölçekli gayrimenkul yatırımları lüks konut, alışveriş merkezi, ofis gibi projelerin yapımı İstanbul genelinde altyapı yetersizliği gibi fiziksel sorunların yanında yabancılaşma gibi sosyal sorunları da artırmıştır.

1990 yılı itibariyle Maslak'a kadar uzanan MİA'da nitelikli ofis kullanımına yönelik olarak ofis binası yatırımları ortaya çıkmaya başlarken, kent merkezinde üst gelir grubunun yaşadığı bölgelerde de lüks tüketim ihtiyacına yönelik olarak açılan mağazalar ve alışveriş merkezi projeleriyle yabancı firmalar pazara girmeye başlamıştır.

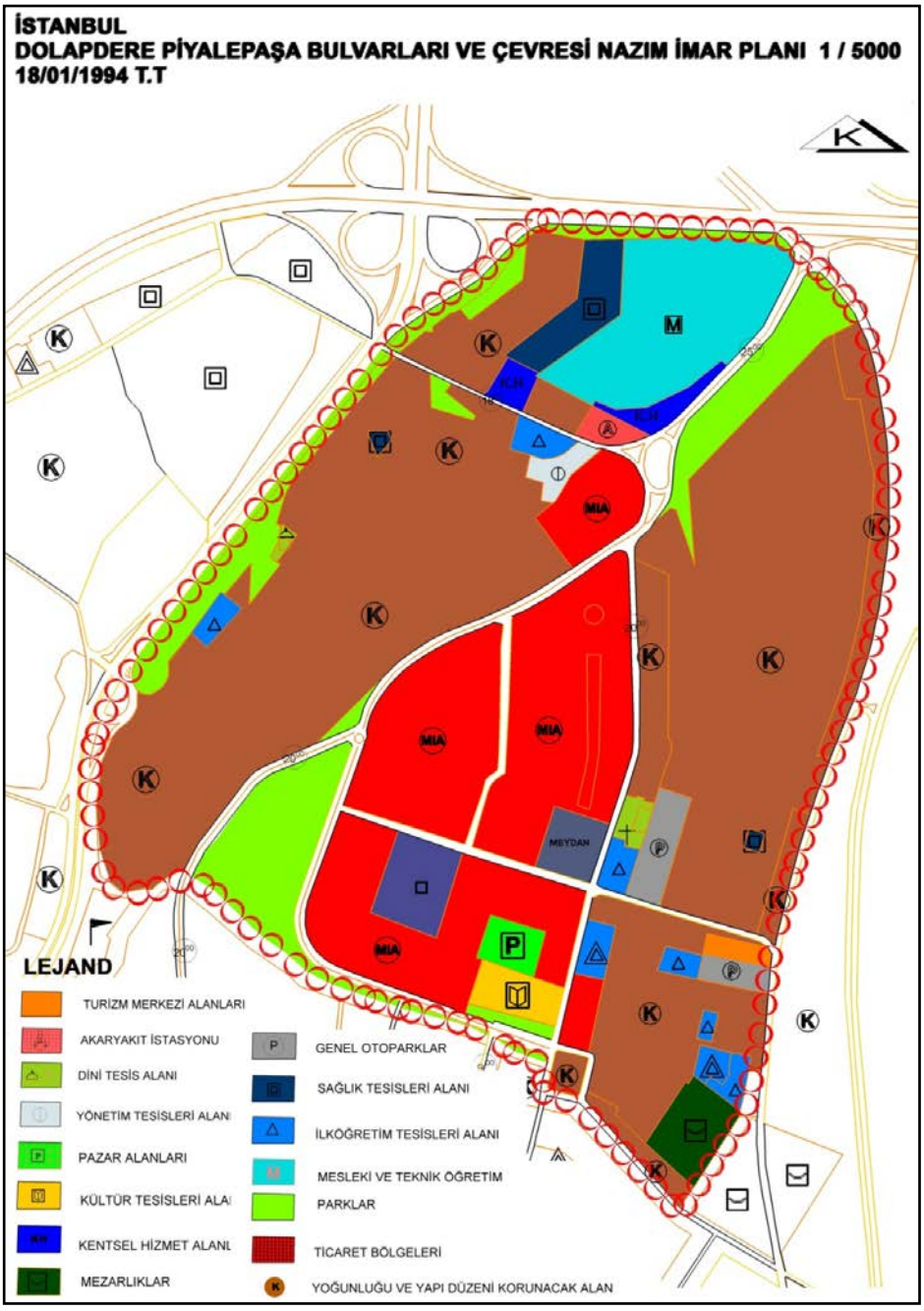
1990'lı yıllar konut sektöründeki yatırımların da çeşitlenmeye başladığı yıllar olmuştur. 1990'lara kadar, İstanbul'daki konut talebinin daha çok kent merkezindeki konut alanlarına yönelik olması nedeniyle merkezdeki mevcut araziler dolmuş ve konut fiyatları da önemli oranda artmıştır. Kent merkezindeki konut fiyatlarının artmasıyla birlikte, 1990'lı yıllarda talep de kent merkezi dışı alanlarda yapılmaya başlanan konut projelerine kaymaya başlamış ve 1999 Marmara depremi de bu geçişi hızlandırmıştır [22].

1990'lı yılların başı Bomonti bölgesi için de bir dönüm noktası olmuştur. 1989 yılı Bomonti'nin imar planları vasıtasıyla ilk defa sanayi bölgesinden merkezi iş alanına dönüştürüldüğü ve daha sonra günümüze kadar olan süreçte turizm ve lüks konut yatırımlarının gözdesi olmaya başladığı dönemin başlangıcıdır.

Bomonti'de kurulan yeni tesislerin yoğunluğu ve fonksiyonlar açısından yaşanan değişim önceki bölümlerde aktarılmıştır. Bu değişim iki faklı dönem olarak ele alınmıştır. Bunlardan biri; Bomonti'nin kent merkezi dışında-kenarında kaldığı, sanayi için boş ve elverişli arazilerin çok ve ucuz olduğu 1955 yılına kadar olan dönemdir. Diğeri ise; Bomonti'nin artık kent merkezi içinde kalmaya başladığı, boş-elverişli arazilerin azalıp pahalılaştığı ve bölgenin "Sanayi Alanı" ilan edilmiş olduğu dönemdir.

Bölgenin karakteristiğinin sanayiden merkezi iş alanı, turizm ve lüks konuta kaymaya başladığı 1990 yılından günümüze kadar olan dönemde; Bomonti ve yakın çevresini içine alan 1/5.000 ölçekli "Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı" 1994 yılında bazı değişiklerle birlikte tekrar onaylanmıştır.

Bu planda Bomonti ve yakın çevresi "Merkezi İş Alanı" özelliğini sürdürmektedir (Şekil 2.9). Planda Merkezi İş Alanı içinde kalan imalat fonksiyonunun bölgeden uzaklaştırılması ve yerlerine büro, kültür, turizm, eğlence, konaklama, konut ve yeşil alanların getirilmesi ile alana çoklu kullanım öngörülmüştür. Bu planda 1989 planına göre yollar, otoparklar ve konut alanları artarken yeşil alanlar azalmıştır.

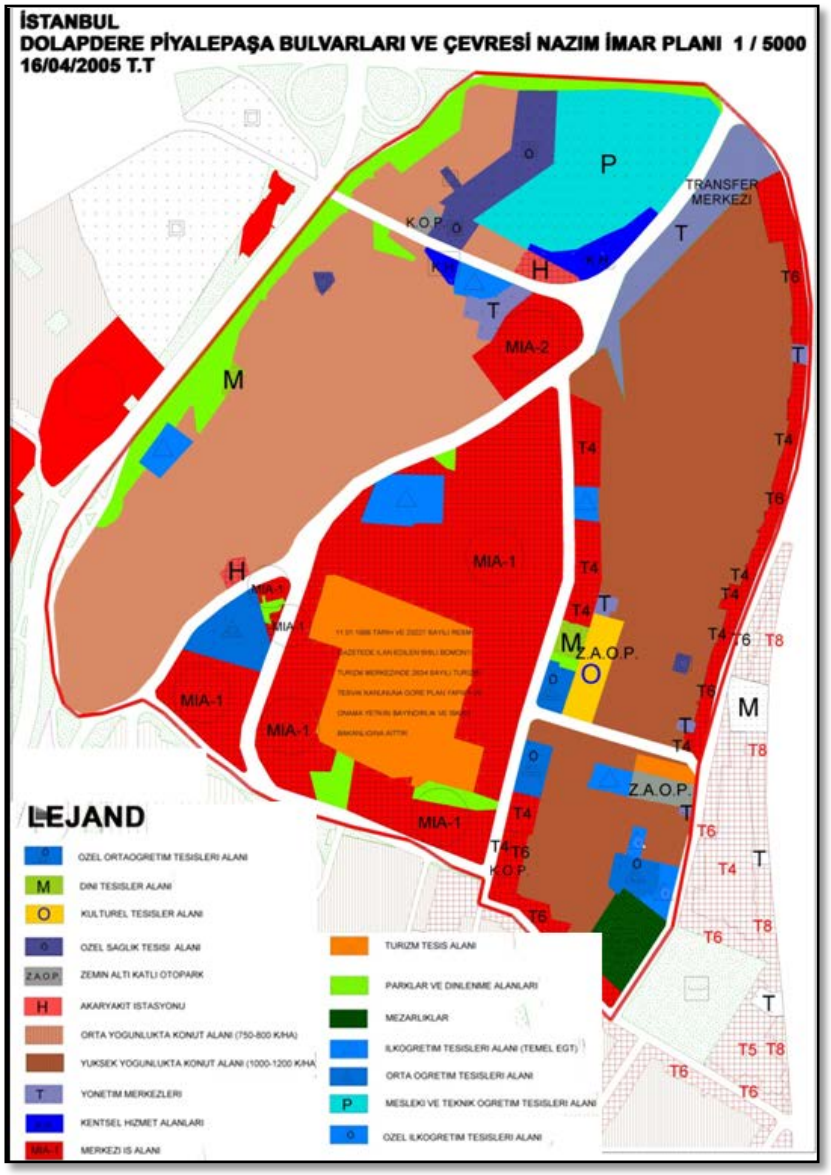


Şekil 2.9 : 1994 Dolapdere-Piyalepaşa bulvarları ve çevresi nazım imar planı [8].

1990'lı yıllarda Bomonti ve yakın çevresini ilgilendiren bir diğer planlama çalışması ise 1/50.000 ölçeğinde hazırlanan İstanbul "Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı" olmuştur. 1995 yılında onaylanan bu planda daha önce 1980 planında "sanayi alanı" olarak belirlenen Bomonti ve yakın çevresi artık "orta yoğunluklu konut alanı ve iş merkezi alanı" olarak belirlenmiştir. Üst ölçekte hazırlanan bu plan ile diğer kent merkezi alanlarda olduğu gibi sanayinin desantralizasyonuna yönelik bir yol izlenmiştir [8].

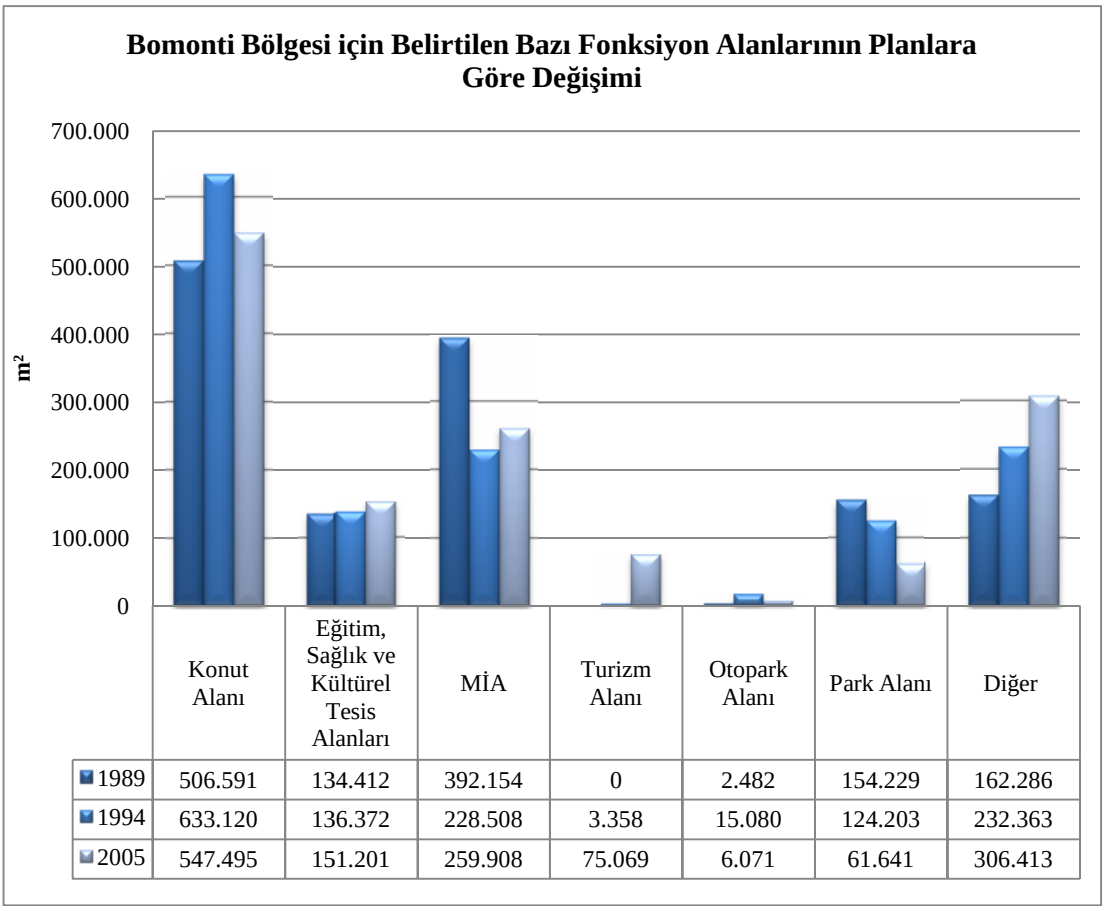
1998 yılında Bomonti Bira Fabrikası ve buna komşu yapı adalarının bulunduğu bölge "Şişli Bomonti Turizm Merkezi" olarak tanımlanmıştır. Turizm merkezi ilan edilen bu alana; mevcutta Fransız Hastanesi, Feriköy Halk Pazarı, iplik fabrikası, Tekel Bira Fabrikası, bazı oto tamir atölyeleri ve Mimar Sinan Üniversitesi kampus alanı girmektedir.

Bira fabrikası ve yakın çevresinin turizm alanı ilan edilmesinin ardından 2005 yılında bölgedeki bu değişiklikleri de içeren 1/5.000 ölçekli "Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı" onaylanmıştır. Bu planda bölgenin yoğunluğunun artması ve daha fazla ticari aktiviteye yer verilmesi öngörülmüştür (Şekil 2.10).



Şekil 2.10 : 2005 Dolapdere-Piyalepaşa bulvarları ve çevresi revizyon nazım imar planı [8].

Bomonti'yi içine alan 1/5.000 ölçekli hazırlanmış olan 1989, 1994 ve 2005 yılı nazım imar planlarında bölge için belirlenen fonksiyon alanları büyüklülükleri değişim göstermiştir (Şekil 2.11).



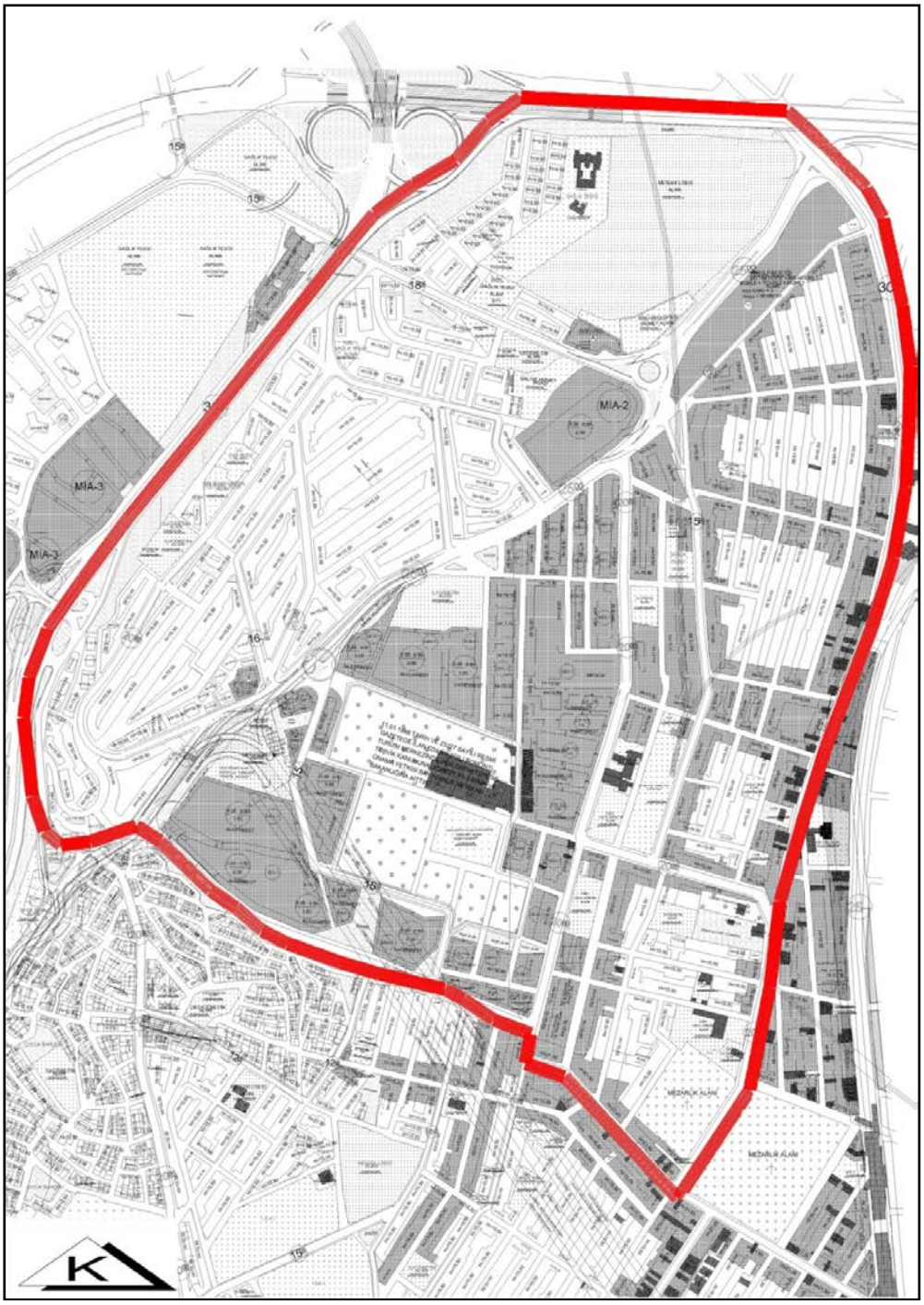
	Konut Alanı	Eğitim, Sağlık ve Kültürel Tesis Alanları	MİA	Turizm Alanı	Otopark Alanı	Park Alanı	Diğer
1989	506.591	134.412	392.154	0	2.482	154.229	162.286
1994	633.120	136.372	228.508	3.358	15.080	124.203	232.363
2005	547.495	151.201	259.908	75.069	6.071	61.641	306.413

Şekil 2.11 : Bazı fonksiyon alanı büyüklüklerinin planlara göre değişimi [8].

2005 yılı Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı'nda bir önceki 1994 yılı planına göre yollar, merkezi iş alanı ve turizm alanı artarken park alanı yarıya inmiştir. Planda Bomonti Bira Fabrikası'nın güney doğusunda yer alan geniş yeşil alan Merkezi İş Alanı'na dâhil edilmiş olup günümüzde önemli gayrimenkul projelerinin geliştirildiği alan olması da dikkati çekmektedir.

Ayrıca bölge için artırılan fonksiyon yoğunluğuna rağmen otopark için ayrılan alanın bu planda azalmış olmasının bölge için gelecekte bir problem oluşturacağı da açıktır.

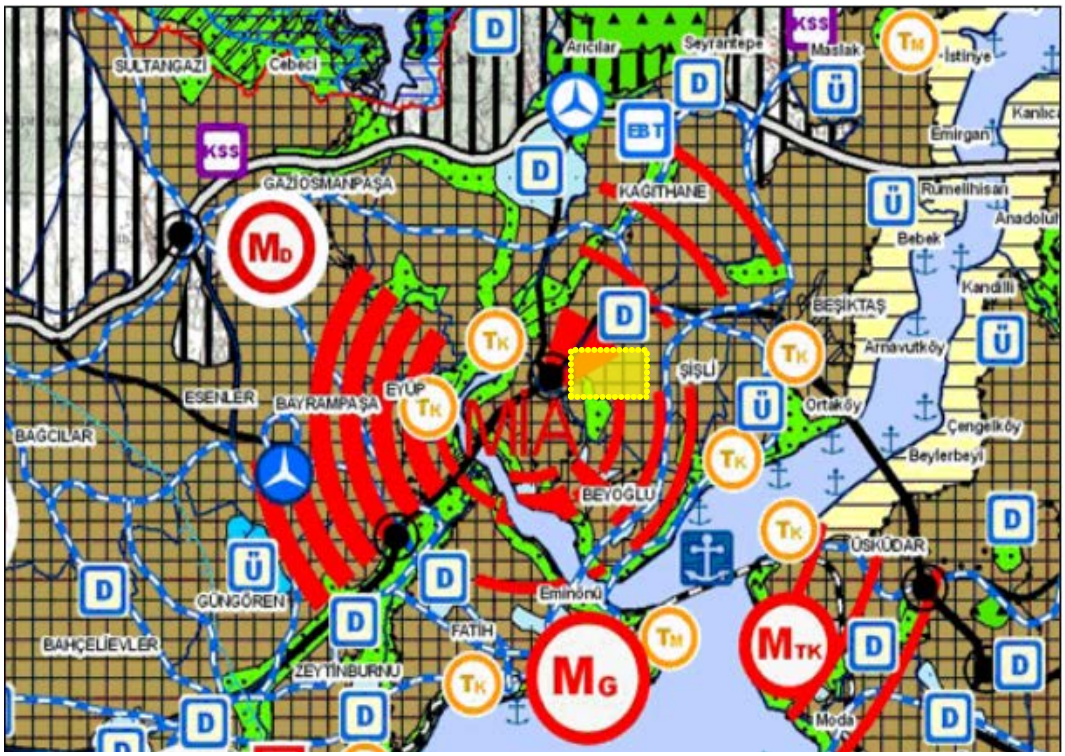
1/1.000 ölçekli "Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarı ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı" 2006 yılında onaylanmıştır. Bu planda bira fabrikası ve yakın çevresini kapsayan merkezi iş alanı için maksimum h:serbest ve E:3 yapılaşma koşulları uygun görülmüştür.



Şekil 2.12 : 2006 Dolapdere-Piyalepaşa bulvarları ve çevresi uygulama imar planı [8].

2007 yılında, mevcutta yapımı tamamlanmış olan ve bölge için çok önemli bir ulaşım avantajı sağladığı düşünülen Bomonti-Dolmabahçe Tüneli 1/1.000 ölçekli uygulama planına işlenmiştir.

Ayrıca bu dönemde üst ölçek planlara bakacak olursak, 17.07.2009'da yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda Bomonti ve yakın çevresi için "Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi" fonksiyonu öngörülmektedir (Şekil 2.13).



Şekil 2.13 : 2009 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Bomonti ve yakın çevresi [Url-2].

Planda Bomonti'yi de içine alan "Merkezi İş Alanı (MİA) ve Bütünleşme Bölgesi" için plan notlarında belirlenen hükümler aşağıdaki gibidir;

- Ulusal ve uluslararası boyutta yönetim, kontrol, koordinasyon fonksiyonları, finans kuruluşları ile en üst düzeyde ihtisaslaşmış ticaret ve hizmet fonksiyonlarının ve MİA fonksiyonlarını destekleyecek kültür endüstrileri, donatı alanları, konaklama tesisleri ile konut kullanımlarının yer alacağı merkezi iş alanı (MİA) ile MİA üzerindeki baskıyı azaltacak, içerdiği fonksiyonlar açısından MİA ile bütüncül olarak ele alınması gereken bölgedir. Yani bölge için çoklu kullanım öngörüsü bu planda da devam etmektedir.
- Merkezi İş Alanı ve MİA ile bütünleşmesi öngörülen bölgede ticaret ve hizmete dönüşmesi öngörülen mevcut sanayi alanlarının tür ve özelliklerine göre kent içindeki ya da yakın çevresindeki organize sanayi bölgeleri ile planda belirlenen sanayi alanlarına desantralizasyonu esastır.

Günümüzde üst sınıf gayrimenkul yatırımlarıyla öne çıkan bir bölge niteliğindeki Bomonti'nin mevcut yapısını etkilemiş olan geçmişten günümüze kadarki fiziksel ve sosyal değişimler bu bölümde aktarılmıştır. Bir sonraki bölümde ise Bomonti ve yakın çevresinin mevcut durum analizi bu bilgiler ışığında yorumlanarak aktarılacaktır.

3. BOMONTİ'DE GAYRİMENKUL YATIRIM TÜRÜ OLARAK "KONUT"UN ÖNE ÇIKMASININ ARAŞTIRILMASI

Bomonti; 1960'ların ortalarına kadar kent merkezi dışında kalan ve sanayi kullanımının ağırlıkta olduğu bir bölge iken son 5 yıl içinde İstanbul konut piyasası için büyük önem kazanmış bir bölge haline gelmiştir. Bölgenin İstanbul Metropoliten Alan içinde ve bölge özelinde yaşadığı değişim tezin 2. bölümünde aktarılmıştır. Bu bölümde ise İstanbul'da yaşanan konut alışkanlıklarındaki değişim, bu değişimin ortaya çıkarttığı konut üretim biçimleri ele alınacak ve Bomonti'nin günümüzde İstanbul Metropoliten Alanı konut piyasası için nasıl önemli bir bölge haline geldiği yapılan araştırmalar ile görüşmelere dayandırılarak aktarılacaktır.

3.1 İstanbul Metropoliten Alanı'nda konut arz ve talebindeki değişim

İnsanların temel ihtiyaçlarından biri olan konutlar, kullanıcısı için özel bir sosyal alan sağlarken, devamlı artan konut talebi nedeniyle de inşaat sektörünü canlandırmaktadırlar [23].

Her kesimden ve her gelir grubundan nüfusu barındıran İstanbul Metropoliten Alanı'nda konut ihtiyacı da çeşitlilik göstermektedir. Konut ihtiyacı ve konut alışkanlıklarındaki değişim tarihsel süreç içinde birçok farklı tip konut üretim şeklini ortaya çıkarmış ve hala çıkarmaktadır.

1950-1965 yılları arasında İstanbul'da yaşanan hızlı nüfus artışıyla önemini artıran konut ihtiyacı o yıllarda büyük oranda gecekondular ve yap satçı üretim modeliyle karşılanmaktaydı. Bu dönemde İstanbul genelinde endüstri alanlarının yayılışını takip eden gecekondulaşmanın ilk gözlendiği alan Zeytinburnu olmuştur. Zeytinburnu'nda 1947 yılında 18 adet olan gecekondu sayısı 1960 yılına gelindiğinde 9.411'e ulaşmıştır. Bu yıllarda konut arzında gecekonduların yanı sıra apartman niteliğindeki yapılarda da artış söz konusu olmuştur [24].

1960'larda konut arzını teşvik etmekte büyük rolü olan Emlak Bankası'nın ilk önemli girişimi 1945'te inşaatı başlayan ve 1957'de tamamlanan Levent'teki toplam 1.374 daireden oluşan apartmanların inşaatı olmuştur.

Emlak Bankası daha sonra 1954 yılında Atatürk Bulvarı'nda 94 dairelik, 1959 yılında Şenesevler'de 54 dairelik ve en önemlisi Ataköy'de 12.000 dairelik projeler yapmıştır. Emlak ve Kredi Bankası tarafından başlanmış olan Ataköy'deki toplu konut projesinin 738 konutluk 3. Etabı 1966'da, 1.881 konutluk 4. Etabı 1969'da ve 2.993 konutluk 5. Etabı 1982-1984 yılları arasında tamamlanmıştır [24].

Toplu konutlar genellikle orta-alt gelir grubunun konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak toplu yapımın maliyet açısından sağladığı avantajlar nedeniyle de çok sayıda daireli konut üretim şekli olarak tanımlanabilmektedir [25].

Toplu konut üretimine olan talebin asıl artışı 1970'lerin ikinci yarısında başlamıştır. Bakırköy'de bu dönemde İstanbul'daki en üst seviye konut gelişimi sergilenmiştir. 1970 yılında 33.000'den 1984 yılında 284.000'e ulaşan ve kooperatif ya da yap-sat ile inşa edilmiş daire sayısı bu bölgeyi konut piyasası için çekici hale getirmiştir. 1973 yılında trafiğe açılan Boğaziçi Köprüsü ve çevreyollarının Büyükdere üzerindeki MİA'ya ve yakın çevresindeki komşuluk gruplarına erişimi arttırması bu alanlardaki (Kağıthane, Çağlayan, Gültepe, Telsizler, Ortabayır) arsa değerlerini artırırken apartman yapılarının inşaatına da hız kazandırmıştır. Ortaköy-Levent arasında da toplu konutlar artmaya başlamıştır. 1975-1978 yılları arasında 348 dairelik Basın Sitesi, 1976-1981 arasında Ortaköy'de 169 dairelik Etiler Sitesi, 1977'de 720 dairelik Korukent, Yeni Levent'te 486 dairelik Oyak Sitesi bu dönemde yapılan toplu konutlardan bazılarıdır. Ayrıca 1983-1986 yılları arasında Bakırköy'de 203 konutluk Ödülkent, Mensucat Santral tarafından kendi çalışanları için yapılmış 600 konutluk Altınyıldız İnşaat Kooperatifi, Eczacıbaşı Grup'un Yeşilköy'de yaptığı 88 adet lüks villadan oluşan proje bu dönemde yapılan toplu konut örneklerindendir [1].

1980'li yıllarda ülkemizde kapalı site tipindeki konutlar oluşmaya başlamıştır. Bu konutların en önemli özelliği insanlara yeni yaşam biçimleri sunmaları olmuştur. 1980'den sonra barınma ihtiyacını karşılamanın yanında, insanların hobilerini gerçekleştirebileceği, spor yapabileceği, çocuklarının da güvenli bir şekilde sokakta vakit geçirebileceği alanlar sunan kapalı konutlar zamanla bir tüketim nesnesi olarak görülmeye başlanmıştır. Bu tipte konutların hayatımıza girişi tüketiciye yönelik reklamların ve pazarlama metodlarının da oldukça önem kazandığı yıllara denk gelmektedir. 1980'lerde kapalı site tarzı konutlara yönelik olarak bahsedilen yeni ve farklı hayat tarzını pazarlayan reklamlar da artmıştır [26].

1980'lerde yeni tüketim alışkanlıkları özellikle üst gelir grubunu yeni konut alanlarına yöneltmeye başlamıştır. Bu dönemde kent merkezinde site içi konutlara ya da kentin çeperlerinde daha geniş kullanım alanları sunan lüks konut projelerine talep artmıştır. Bu konut projelerinin birçok sosyal ve sporsal alanı da barındırması kullanıcı talebini artırırken bu tarz kapalı konut projelerinin de gelişmesinde etkili olmuştur [27].

1980'li yıllarda orta-üst ve üst gelir grubunun talep ettiği kent merkezine uzak alanlardaki kapalı konut tipleri daha sonra orta ve alt-orta gelir grubu tarafından da talep edilmeye başlamıştır. Bu nedenle kent merkezinden uzak ve arsa fiyatlarının ucuz olduğu bu alanlarda daha alt gelir grubuna da hitap eden toplu konutlar ve kapalı site tipindeki konutlar üretilmeye başlanmıştır [28]. 1980 sonrası ülkemizde görülmeye başlanan kapalı konut kavramına örnek olarak Kemer Country gösterilebilir.

1984 yılında kurulan TOKİ ve 1994 yılında kurulan KİPTAŞ alt ve orta gelir düzeyindeki nüfusun konut ihtiyacını karşılama da özellikle kent dışı bölgelerde oldukça etkili olmuştur. 1989 yılında Emlak Bankası, Süzer, Mesa ve Nurol ortak girişimiyle başlanmış olan Bahçeşehir Projesi; 90'lar boyunca kent merkezi dışı alanlara olan talebi tetiklemeye devam etmiştir. Emlak Bankası'nın kapanmasından sonra projeyi TOKİ devralmış ve 1994 yılında ilk etabı tamamlamıştır.

İstanbul'da daha önce önde gelen sektör olan sanayi sektörü son 30 yıllık süreçte yerini hizmetler sektörüne bırakmıştır. Hizmetler sektörünün öne çıkmasıyla istihdam biçimi de değişmiştir. Değişen istihdam şekli yeni tüketim alışkanlıklarını ve yaşam tarzlarını ortaya çıkarmış, harcama gücü sınıflaşmayı artırmış ve insanların yaşadığı konut ile çevresi de bu anlamda bir gösterge olmaya başlamıştır. Kent içinde yaşam kalitesinin düşmesi, yakın çevrenin karakterinin değişmesi tüketim toplumunu yeni arayışlara itmiş ve bu durum da farklı çeşitlerde konut alanlarının yaratılmasını etkilemiştir [29].

1990'lı yıllar özellikle çalışan insanlar için değişen yaşam tarzını beraberinde getirmiştir. Bu dönemde değişen yaşam tarzıyla birlikte ise; ev işlerine harcanan zamanın azaltılması, kişinin kendine daha çok zaman ayırmak istemesi gibi nedenlerle hayatı kolaylaştıran imkânlar sunan yeni tipte lüks konutlara olan talep artmaya başlamıştır. Bu lüks konutlar günümüzde rezidans olarak adlandırılmaktadır.

İstanbul'da 1960'larda başlayan apartmanlaşma süreci 1990'lı yıllara kadar gittikçe artarak kentlerin günümüzdeki hâkim çehresini oluşturmuşlardır. 1990'lara kadar, daha çok kent içindeki alanlara yönelik olan konut talebi merkezdeki mevcut arazilerin dolmasına ve konut fiyatlarının artmasına neden olurken konut talebi de artan fiyatlar nedeniyle kent merkezi dışına kaymaya başlamıştır [22].

Burada bahsedilen kent merkezi dışı alanlar; Asya ve Avrupa yakalarında doğu ve batıya doğru genişleyen bölgelerdir.

80'li yıllarda başlayarak 90'lı yıllar boyunca devam eden kent merkezi dışı alanlarda konut talebi bu alanlarda birçok toplu konut ve kapalı site üretimini sağlamıştır. Bu konutların en önemli özelliği kent merkezinde yer alan apartmanlara göre daha geniş alanlar üzerinde kurulması ve sosyal olanaklar sağlamasıdır. 2001 yılındaki kriz ve sonraki gerileme dönemi sırasında bu bölgelere olan talep özellikle ulaşım zorlukları ve masrafları nedeniyle yavaşlamıştır.

Son yıllarda kent merkezinde sosyal imkanları da kendi içinde barındıran konut projelerine olan talep gittikçe artmakta olsa da merkezde bu tarz projeleri geliştirecek uygun büyüklükte boş arsa bulmak neredeyse imkansız hale gelmiş durumdadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm projeleriyle beraber; kullanım dışı kalmış, fonksiyonunu yitirmiş ve çarpık kentleşmeye maruz kalmış alanlar bu bölgelerde yapılacak yeni konut projeleri için önemli bir potansiyel taşımaktadır. Burada bahsedilen kent merkezinde yer alan bölgeler; merkezi iş alanları ve yakın çevresinden oluşmaktadır.

Kentlerde nüfus artışı ve kentleşmeyle birlikte, aile yapısındaki sosyal ve kültürel gelişmeler, gelir seviyesindeki değişimlere de bağlı olarak konut ihtiyacında da devamlı olarak değişim yaşanmasına neden olmaktadır [23]. Bu değişim zaman içinde farklı tipte konut üretimlerini ortaya çıkarmaktadır.

Konut ihtiyaçlarına göre çeşitlenen konut üretim şekilleri daha önceleri, konut kooperatifi, apartman, toplu konut, villa gibi konut tiplerinde yoğunlaşırken özellikle 2000'li yıllarda bunlara kapalı site ve rezidanslar da eklenmiştir [30].

"Lüks konut", genel olarak, "üst gelir grubu" olarak tanımlanan kesime hitap ettiği için, bu iki terim birbiriyle ilişkili olarak ele alınmaktadır. Ekonomik ve sosyal faaliyetler açısından hareket serbestliği bulunan bu kesim, herkese sunulan ve sıradan olan ile yetinmeyerek fazlasını talep etmekte bu talepleri "lüks" olarak tanımlanmaktadır [31].

Nitekim “lüks” kelimesi, güncel anlamıyla, “hayattaki temel ihtiyaçlara ilaveten, eğlence veya konfor veren, arzu edilen fakat zaruri olmayan şey” olarak tanımlanmıştır [31].

Günümüzde üretilen lüks konutlar iki temel gruba ayrılabilir: “Kent dışı kapalı siteler” ve “kent içi rezidanslar.” Günümüzde üretilen lüks konutlarda sosyal etkinlik alanları, otopark olanakları, hızlı ulaşım akslarına (otoyol ve köprülere) ve kentin prestij alanlarına (alışveriş merkezi, manzara) yakınlık gibi niteliklerin sağlanması ile gerçekleştirilmektedir [32].

Rezidans tipolojisi, genellikle kent merkezinde nokta blok formunda inşa edilen ve üst gelir grubuna hitap eden bir sunum tarzını ifade etmektedir. Formunun kompaktlığı gereği güvenlik denetiminde ve barındırdığı sosyal mekan ve aktivitelere erişimde kolaylıklar sağlamaktadır. Rezidanslar, kullanıcılarına prestijin yanı sıra, kent merkezinde “izole yaşam” olanağı ve “güvenlik” sunan konut tipidir.

Rezidans karma kullanım olarak adlandırılan ve bünyesinde ticaret, hizmet ve konut gibi fonksiyonları bir arada barındıran projelerin konaklama hizmeti sağlayan bölümü olarak tanımlansa da ülkemizdeki örneklerinde yalnızca konut bloğu olarak inşa edilen rezidanslara da rastlanmaktadır [33].

İstanbul’da “Rezidans” kavramı ilk kez 1990’larda ortaya çıkmıştır. Bu konut projelerinin en önemli özelliği, zaman kaybına neden olmadan her türlü ihtiyacın tek bir mekan içinde sağlanması ve yaşayanlara birinci sınıf bir otelde olduğu gibi resepsiyon, yemek, ikram, daire içi temizlik, çamaşır yıkama gibi hizmetlerin sunulmasıdır. Ayrıca projelerde kullanılan otomasyon sistemleri ön plana çıkarılmakta ve oluşturulan güvenlik sınırı ile şehrin içinde özellikli mekânlar yaratılmaktadır. Birçoğu beş yıldızlı otel hizmeti ve imkânlarını sunan bu projelerin geliştiricileri, zamanı kısıtlı, gelir düzeyleri yüksek serbest meslek sahipleri, üst düzey yöneticiler ya da İstanbul dışında yaşayan ancak iş nedeniyle sık sık İstanbul’a gelip burada kalmak zorunda olan kişileri hedef almaktadır [22].

Söz konusu projelerin birçoğu, kentteki en yüksek satış performansına ve metrekare satış fiyatlarına sahiptir. Rezidans projelerinin sayısı yüksek satış performansları nedeniyle sürekli artmakta ancak kent merkezinde uygun arsa stokunun giderek azalmasından dolayı bu projeleri üretecek uygun yerleşim yerleri bulmak da giderek zorlaşmaktadır [34].

Rezidans projelerinin yüksek katlı olması beklense de şart değildir. Rezidanslar sakinlerine; kaliteli hizmet, sosyal imkan ve güvenlik sağlayan, yüksek, modern ve teknolojik donanımlı, resepsiyon hizmeti veren, 7/24 teknik servis sağlayan, butik alışveriş alanları ve aktivite alanlarıyla konforlu bir yaşam alanı sunan mekanlardır [33].

Kent merkezine yakın konumlanmayı tercih eden rezidans projelerinde, kent merkezine ve çalışma alanlarına yakın olmak isteyenler, inşaat kalitesi, hizmet ve sosyal donatıları yüksek, depreme dayanıklı projeleri talep edenler ve yaşam standartlarını yükseltmek ve yaşamlarını kolaylaştırmak isteyenler konut satın almaktadır.

Rezidans projelerinin en çok tercih edilme sebebi çoğu zaman rahatlık ve konfor olarak açıklansa da asıl neden yaşam tarzıdır. Akmerkez'in 1993 yılında açılmasıyla ülkemizde başlayan rezidans kültürü, özellikle İstanbul'da Etiler ve Levent'te yaygınlaşmış durumdadır. Gözlemlenen bu hareketliliğin en önemli nedeni, rezidansların daha güvenli, rahat ve sorumluluk düzeyi daha az bir yaşam sunuyor olmasıdır.

Son yıllarda rezidans tipi konut projelerine ve lüks konutlara artan talep ve MİA çevresinde boş arsa yetersizliği nedeniyle yatırımcıları merkeze yakın olup dönüşüm ve değişim potansiyeli taşıyan yeni bölgelere yöneltmiştir. Bomonti bölgesi de lüks konut projeleri ve rezidans yatırımlarıyla yükselmeye başlamış yeni bir bölge olarak dikkati çekmektedir.

3.2 Bomonti-konut piyasası

Bomonti'de 1990'lı yıllarda hem yatayda hem de dikeyde gelişme neredeyse tamamen durmuştur [5]. Fakat günümüzde bölgede önemli yatırım projeleri inşa edilmektedir. Son yıllarda Bomonti'nin, taşıdığı önem sınırları dışına çıkmasının nedeni İstanbul için değişen konut ihtiyacı çeşitliliğinden kaynaklanmaktadır.

Bomonti, E-5 karayolu ile TEM otoyolları arasında kalmakta olup ulaşılabilirliği yüksek bir konuma sahiptir. Ayrıca Merkezi İş Alanı olan Büyükdere Caddesi ile önemli iş ve ticaret merkezlerini barındıran Şişli ve Taksim bölgelerine yakınlığı nedeniyle de İstanbul Metropoliten Alanı içinde konumunun getirdiği önemli bir potansiyele sahiptir (Şekil 3.1).



Şekil 3.1 : Bomonti'nin konumu ve ana ulaşım akslarıyla ilişkisi.

Bomonti'de yapımı bitmiş, devam eden ve planlama aşamasında olan yüksek kalitede konut projesi yatırımlarının yanında, üniversite kampusu, sosyal tesis, otel, kongre merkezi projeleri bölgeyi gelişen bir merkez haline getirmektedir.

IC Holding Bomonti Tekel Bira Fabrikası'nı 49 yıllığına kiralayarak, 1.000 yataklı bir otel, 3.500 kişilik Otel ve Kültür kongre merkezi projesine 2010 yılında başlamış olup inşaatı halen sürmektedir. (Şekil 3.2) Toplam kapalı alanın 210.000m² olacağı projede tarihi yapılar yenilenerek hizmet alanları olarak kente kazandırılacaktır. Kongre merkezinin yanı sıra 40 - 45 katlı bir de rezidans kulesi inşa edilecek projede rezidans bloğunun yüksek katlarında bahçeli villalar, kendi havuzu olan daireler de yer alacaktır.



Şekil 3.2 : Tarihi bira fabrikası arazisinde geliştirilen projenin mevcut durumu.

Bölgede planlanan otel ve kongre merkeziyle turizm gelişirken, yapılmakta olan üniversite kampusu ve sosyal tesislerle sosyo-kültürel açıdan da gelişme sağlanacaktır.

Bomonti Bira Fabrikası yerine yapılmaya başlanan otel ve kongre merkezi projesi ve inşaatı yeni tamamlanan Mimar Sinan Üniversitesi Güzel Sanatlar Üniversitesi-Fen Edebiyat Fakültesi Bomonti'nin kimlik değişimine kuskusuz en çok etkisi olacak gelişmelerdir. Bu iki proje, eski sanayi bölgesi ve yakın zamana kadar çöküntü bölgesi olarak anılan Bomonti'nin arazi kullanımındaki değişimin ilk etkileridir.

Bomonti bölgesi kent merkezinde hızla gelişmekte olan lüks konut projeleri bölgesi olarak yeni bir oluşum içindedir. Kent merkezinde yer alan rezidans tipi konut ihtiyacını karşılayan projelerle öne çıkmış Levent-Maslak-Fulya-Şişli bölgelerinden sonra Bomonti bölgesi de bu yönde ilerlemektedir.

Yapılan ve planlanan yeni bağlantı yolları ve güçlenen altyapısı ve artan erişilebilirliğiyle talebin daha da yükselmesi beklenmektedir.

3.2.1 Bomonti'de tamamlanmış olan ve inşaatı süren konut projeleri

Bomonti'de ilk büyük ölçekli konut projesi olan ve Ofton İnşaatın da bu bölgedeki ilk yatırımı olan Elysium Residence 5.000 m² arazi üzerinde geliştirilmiştir. 2004 yılında başlayan inşaat 2006 yılında tamamlanmıştır. Projede alanları 65 m² ile 166 m² arasında değişen toplam 202 ünite bulunmaktadır.

Sosyal olanaklar açısından oldukça zengin olan Elysium Residence projesinde, açık-kapalı yüzme havuzları, fitness merkezi, restoran, tenis kortu, bilardo salonu, squash, solaryum gibi hizmetler zemin katta bulunan spor kompleksi içinde sunulurken, ayrıca bahçe bakım hizmeti de verilmektedir. Projede daireler dekorasyonlu ve beyaz eşyalı olarak teslim edilmiştir. Projede ayrıca 4.850 m² kiralanabilir alana sahip bir alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Ant Yapı'nın Bomonti bölgesindeki projesi olan Anthill Residence 25.000 m² arazi üzerinde inşa edilmektedir. İki adet 54 katlı kuleden oluşan projenin inşaatına Mayıs 2008'de başlamış olup Nisan 2011'de tamamlanmıştır. Projede büyüklükleri 86 m² ile 120 m² arasında değişen toplam 804 rezidans daire yer alacaktır.

Elysium Fantastic de Ofton İnşaat tarafından 6.800 m² arsa üzerinde inşa edilmektedir. Ağustos 2008'de başlayan inşaat Haziran 2011'de tamamlanacaktır.

Projede büyüklükleri 58 m² ile 314 m² arasında değişen toplam 346 daire yer alacaktır. Projenin tasarımında Babil'in asma bahçelerinden esinlenilmiştir. Elysium Fantastic projesinin gerçekleştirileceği parsel ince uzun ve daralan bir şekle sahiptir Bu nedenle mimari proje parsel şekline uyumlu olarak teraslı dairelerden oluşan tek bir blok olarak hazırlanmıştır. Projenin sunduğu sosyal olanaklar, açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness merkezi, kafe&restaurant'dır. Hedef kitlenin üst ve üst-orta gelir grubu olduğu projede daireler dekorasyonlu ve beyaz eşyalı olarak teslim edilmektedir.

Palms Bomonti projesi Hoffman İnşaat tarafından 6.000 m² alan üzerinde planlanmış olsa da 2009 yılı finansal kriz döneminde Hoffman İnşaat'ın iflas etmesi nedeni ile proje yarım kalmıştır. Daha sonra arsa sahibi olan Öger İnşaat tarafından inşaatına 2010 yılında tekrar başlanan projenin 2012 Aralık ayında tamamlanması planlanmaktadır. Projede 76 m² ile 158 m² arasında değişen büyüklüklerde toplam 340 daire bulunacaktır. Palms Bomonti projesi alanı arasından yol geçen iki parsel üzerinde konumlanmakta olup iki ayrı L bloktan oluşacaktır. Proje kapsamında açık ve kapalı yüzme havuzları, fitness merkezi, sauna, SPA gibi spor ve sağlık alanları, kafe&restaurant'ın yanında ev bakım ve otopark hizmetleri de sunulmaktadır. Bünyesinde küçük bir alışveriş merkezi olacak projede daireler dekorasyonlu olarak teslim edilecektir.

Bomonti Apartmanı; Belçika menşeli Extensa Grup'un Türkiye'deki ilk yatırımıdır. Bomonti Apartmanı projesi eko pazarın karşında yer alan 3.273 m²'lik arsa üzerinde geliştirilmektedir.

Bu arsa üzerinde bulunan binaların yıkımından sonra proje kapsamında yaklaşık 18.000 m² kapalı inşaat alanına ve yaklaşık 11.000 m² satılabilir alana sahip rezidans özelliklerine yakın bir projeye başlanmıştır. İçerisinde 92 adet daire ve 9 adet dükkân olması planlanan projenin inşaatına 2010 Ağustos ayında başlanılmış olup 2011 Aralık ayında tamamlanması planlanmaktadır.

Taşyapı&Merttaş tarafından 12.000 m² alan üzerinde planlanan rezidans projesi İpek İnşaat & Çakırkaya Yapı tarafından tamamen devralınmış ve Rixos'a da işletilmesi verilmiştir. Rixos Bomonty'de toplam kapalı alan yaklaşık 50.000 m² büyüklüktedir. 2009 Temmuz ayında başlananan inşaat Eylül 2011'de tamamlanacaktır. Projedeki toplam 344 adet 1+1 ünitenin büyüklükleri 84 m² ile 94 m² arasında değişmektedir.

Kazım Orbay Caddesi üzerinde Gürcü Katolik kilisesi yanında yer alan 2.460 m² arsa üzerinde TekfenOz Ortaklığı'nın Bomonti Apartmanları projesi yer almaktadır. Proje inşaatına 2010 Kasım ayında başlanmış olup 2012 Eylül ayında tamamlanması planlanmaktadır. 5 katlı olarak tasarlanan projede toplam 67 daire ve ortak kullanım için tasarlanmış bir iç avlu ile geçişler bulunacaktır.

Bölgede yer alan mevcut konut projelerinin arsa alanları, geliştirici firmaları, ünite büyüklüklerine göre dağılımları, satış fiyatları ve satış performansları Çizelge 3.1'de görülmektedir.

Çizelge 3.1 : Bomonti'deki projelerin özellikleri.

Proje	Geliştirici/Yatırımcı	Arsa (m²)	Toplam Daire Sayısı	Ünite Tipine Göre Ünite Adedi	Ünite Tipleri	Ünite Büyüklükleri (m²)	Başlangıç ve Bitiş Tarihi	Satış Oran (%)	Birim Satış Fiyatı $/m²**	
									Min.	Maks.
Anthill	Ant Yapı	25.000	804 (720'si satışta)	320 400	1+1 2+1	86-95 100-121	Mayıs 2008-Nisan 2011	70%	$5.465	$7.851
Bomonti Apartmanı	Extensa	3.273	92	13 28 44 7	Stüdyo 1+1 2+1 3+1	64-69 92-103 134-157 250-277	Ağustos 2010-Aralık 2011	68%	$3.120	$4.563
Elysium Fantastic	Ofton İnşaat	6.800	346	260 24 18 12 24 8	1+1 2+1 3+1 2+1 3+1 4+1	58-93 105-134 120-122 113-192 191-304 314	Ağustos 2008-Haziran 2011	80%	$4.272	$4.813
Elysium Residence	Ofton İnşaat & Mimgut İnşaat	5.000	202 daire +4.850 m² Ticari	70 98 32 2	1+1 2+1 3+1 4+1	65-71-110 90-125 130 166	2004-2006	100%	$2.462	$4.789
Rixos Bomonty	İpek İnşaat & Çakırkaya İnşaat	12.000	344	344	1+1	84-94	Temmuz 2009-Eylül 2011	50%	$4.619	$7.160
Palms	Öger İnşaat	6.000	340 daireni n 174'ü satışta	50 50 22 22 20 10	Stüdyo 1+1 1+1 2+1 2+1 3+1	76 110 120 121 140 158	Kasım 2010-Aralık 2012	16%	$2.225	$4.323
Bomonti Apartmanları	Tekfen	2.460	67	17 40 10	1+1 2+1 3+1	56-87 98-163 170-177	Kasım 2010-Aralık 2012	40%	$3.929	$6.000

(*) ikinci el satış fiyatları
(**) Nisan 2011 fiyatlarıdır.

3.2.2 Planlama aşamasındaki projeler

Extensa Grup'un bölgede yer alan diğer projesi ise Rixos Bomonty Projesi ile Elysium Fantastic projesi arasında kalan yaklaşık 3.000 m² alana sahip parsel üzerindedir. Henüz planlama aşamasında olan bu projede rezidans özelliklerine yakın tasarlanacak stüdyo daireler yer alacaktır.

TekfenOz Ortaklığı'nın Bomonti Apartmanları projesi karşısında yer alan parselde gelecek 1-2 yıl içerisinde hayata geçirilmesi planlanan bir konut projesi daha bulunmaktadır.

Bomonti bölgesinde ilk ofis projesi; mülkiyeti tamamen Sinpaş GYO' ya ait 4.225 m² büyüklüğünde arsa üzerinde Sinpaş GYO ile Fer Yapı arasında yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesiyle geliştirilecektir. 2011 yılının Mart ayında piyasaya tanıtımı yapılmış olan İTower Bomonti projesinin 2012 yılında tamamlanması planlanmaktadır. 213 adet bağımsız bölümden meydana gelen İTower Bomonti'de ofis büyüklükleri 60m² ile 800 m² arasında değişecek olup lobi ve danışma hizmetlerinden concierge hizmetlerine, VIP lounge'dan spor salonlarına kadar birçok hizmet sunulacaktır.

Sinpaş GYO'nun 49/300 hisse sahibi olduğu brüt 26.380 m² net 15.000 m² büyüklüğünde ve Anthill Residence'ın kuzeyinde yer alan bir arsa bulunmaktadır. Bu arsada en az orana sahip olan Sinpaş GYO'nun diğer ortakları 9.408/14.400 hisse ile Dünya Tekstil ve 2.640/14.400 hisse ile Taşyapı'dır. Bu arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin kapalı inşaat alanı yaklaşık olarak 80.000 m² olarak tahmin edilmektedir. Henüz pazar araştırması aşamasında olan projede üst katlar rezidans ve giriş katlar ticari ünite olması planlanmaktadır.

Ağaoğlu 2010 yılı Ekim ayında Bomonti'de 17.000 m² büyüklüğünde bir arsa almış olup 2011 yılının ikinci yarısında bu alanda gerçekleştireceği rezidans projenin tanıtımını yapacaktır.

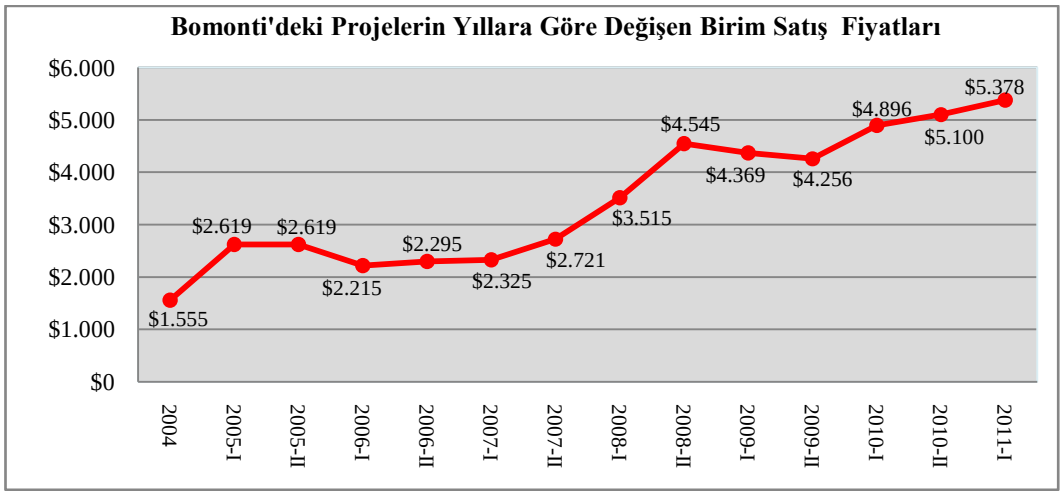
Bölgede ilk projeyi hayata geçiren Ofton İnşaat'ın Bomonti'de yeni konut projesi yapmak için arsa arayışı da devam etmektedir.



Şekil 3.3 : Bomonti'de mevcut ve planlanan projelerin konumları.

3.2.3 Bomonti'de konut fiyatlarındaki değişimi

Bomonti'de ilk lüks konut projesi 2004 yılında inşaata başlamış ve satışa çıkmış olup 2008 yılının ikinci yarısına kadar da bölgedeki tek proje olmayı sürdürmüştür. Bu projenin satışa çıktıktan altı ay sonra neredeyse iki katı kadar artan birim satış fiyatları o dönemde Bomonti'ye olan lüks konut talebini ortaya koymaktadır. 2006 ve 2007 yılları boyunca bölgede satış fiyatları artmaya devam etmiş ve 2008 yılının ikinci yarısında bölgede satışa sunulan üç yeni projeyle birlikte birim satış fiyatlarında çok büyük bir artış yaşanmıştır (Şekil 3.4).



Şekil 3.4 : Bomonti'deki projelerin birim satış fiyatlarındaki değişim [35].

2009 yılında yaşanan ve tüm dünyayı etkileyen finansal kriz bölgedeki konut fiyatlarını da etkilemiş ve az da olsa düşüşe geçirmiştir. Krizin etkilerinin yavaş yavaş ortadan kalmaya başladığı 2010 yılında ise bölgedeki konut satış fiyatları tekrar yükselişe geçmiş olup bu eğilimi hala sürdürmektedir.

Bomonti'de yer alan konut projelerinin birim satış fiyatlarındaki devamlı olarak yükselme eğiliminde olması bölgeye olan konut talebinin yoğunluğunu göstermektedir.

3.3 Bomonti'de Gayrimenkul Yatırım Türü Olarak "Konut"un Öne Çıkma Nedenlerinin Araştırılmasına Yönelik Yapılan Derinlemesine Görüşmeler

Tezin daha önceki bölümlerinde Bomonti bölgesinin fiziksel, sosyal ve planlama kararları açısından değişim süreci incelenmiş ve bu değişimlerin bölgenin bugünkü mevcut durumuna nasıl bir etki ettiği ya da katkı sağladığı ele alınmıştır.

Bu bölümde ise son yıllarda gayrimenkul yatırımları açısından öne çıkan ve büyük değişim geçirmekte olan Bomonti bölgesinin burada yer seçmiş olan yatırımcılar tarafından değerlendirilmesi anlatılacaktır.

3.3.1 Derinlemesine görüşme bulguları

Bomonti'de gayrimenkul yatırım türü olarak "konut"un öne çıkmasının araştırıldığı bu bölüm bölgede yer alan altı şirketten beşiyle yapılan görüşmelere dayanmaktadır.

Şirketlerle yapılan görüşmeler üç ana konu başlığı altında oluşturulan sorular ile derinlemesine mülakat biçiminde yapılmıştır. Bu başlıklar;

- Yatırım yapmak için Bomonti'nin seçilmesi süreci
- Farklı gayrimenkul yatırım türleri (ofis, AVM, otel) için Bomonti'nin değerlendirilmesi,
- Ve yatırım türü olarak konutun seçilmesi sürecidir.

Görüşme yapılan şirketler, bu şirketlerin bölgedeki projeleri ve görüşme yapılan kişilerin bilgileri Çizelge 3.2'de görülmektedir.

Çizelge 3.2 : Derinlemesine görüşme yapılan şirketler ve kişiler.

GÖRÜŞÜLEN KİŞİYLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER					
Görüşme No:	A	B	C	D	E
Görüşme Tarihi:	17.03.2011	18.03.2011	01.04.2011	02.04.2011	05.04.2011
Adı, Soyadı:	Ömer Egesel	Alkan Atikoğlu, Mustafa Öğüt	Yakup Eyüboğlu	Ercüment Albayrak	Ayhan Sırtıoğlu
Şirket İsmi:	Tekfen Emlak Gel. Yat. ve Tic. A.Ş.	Extensa İstanbul Emlak Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.	İpek İnşaat Taah. San. ve Tic. Şti.	Ofton İnşaat Tur. ve Yat. San. Tic. A.Ş.	Ant Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti.
Şirketteki görevi:	Genel Müdür	Teknik Müdür, Satış Müdürü	Şirket Sahibi	Satış ve Pazarlama Müdürü	Proje Müdürü
Meslek;	İnşaat Müh.	Makine Müh., İşletme	Makine Müh.	İşletme	İnşaat Müh.
Bomonti'de geliştirilen mevcut proje:	Bomonti Apartmanları	Bomonti Apartmanı	Rixos Bomonty	Elysium Residence, Elysium Fantastic	Anthill
Bölgede planlanan yeni projelerin türleri:	Konut Projesi	Rezidans	-	Konut Projesi	-

3.3.1.1 Yatırım bölgesi olarak Bomonti'nin seçilmesi süreci

Görüşmede ilk olarak yatırımcıyı bu bölgeye çeken etkenleri ve bölgedeki diğer gelişmelerle ilişkisini kurabilmek amacıyla da tarihi öğrenmek amaçlanmıştır (Çizelge 3.3, Çizelge 3.4).

Çizelge 3.3 : Bomonti'de yatırım yapma fikri nasıl oluştu?

Görüşme No:	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
o Bölgede bize ait arsamız vardı ve üzerinde bir proje yapmaya karar verdik					
o "Bomonti" her zaman ilgimizi çeken bir bölgeydi.					
o "Bomonti"de gerçekleşeceğini öğrendiğimiz yatırımlar bizi de bu bölgeye yöneltti.			+		
o Kent merkezine yakın bir alanda yatırım yapmak için arsa arayışımız vardı ve uygun arsayı "Bomonti"de bulduk.	+	+		+	+
o Diğer					

Bu soruya verilen cevaplar sonucunda bölgedeki yatırımcıların çoğunluğunun Bomonti'nin kent merkezinde yatırım yapmaya uygun arsa stokuna sahip tek alan olduğu için bu bölgeye yöneldikleri anlaşılmaktadır.

Çizelge 3.4 : Bomonti'de yatırım yapma fikrinin oluştuğu yıl?

A	**B**	**C**	**D**	**E**
2005	2005	2006	2004	2005

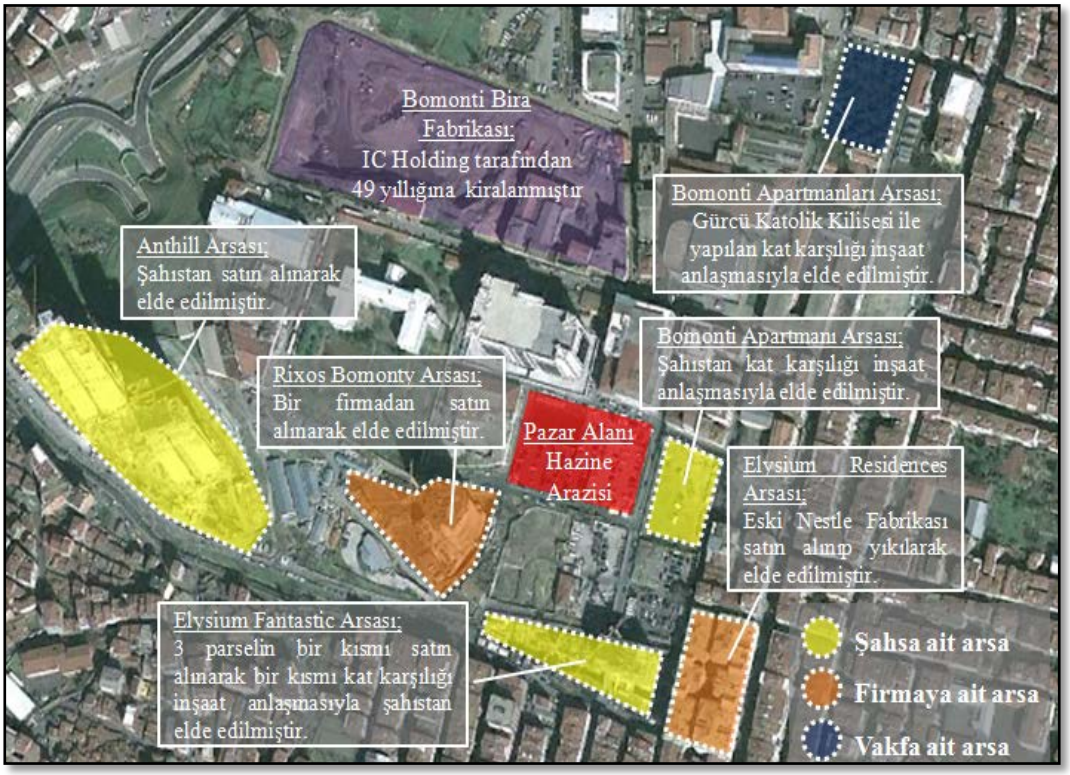
Yatırımcılar Bomonti'de yatırım yapmaya 2004 ile 2006 yılları arasında karar vermişlerdir.

Çizelge 3.5 : Arsayı nasıl elde ettiniz?

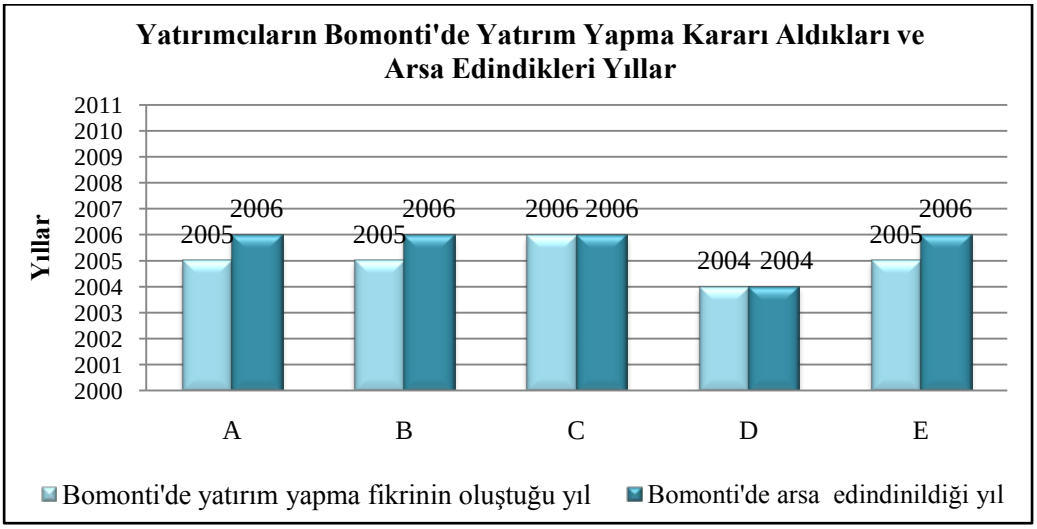
Görüşme No:	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
o Bize ait					
o Satın aldık				+	+
o Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile elde ettik	+	+	+	+	

Bölgede kendi arsası bulunan bir firma yer almamakta olup çoğunluğu arsa sahipleriyle kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaparak arsayı elde etmiş ve projeye başlamıştır (Çizelge 3.5).

Bomonti bölgesinde yer alan arsaların mülkiyeti çeşitlilik göstermektedir. Günümüzde bölgede yer alan gayrimenkul yatırım şirketleri de mevcut arsaları şahıs, firma ya da vakıflardan elde etmişlerdir (Şekil 3.5).



Şekil 3.5 : Bomonti'deki arsaların geçmişteki mülkiyet durumları.



Şekil 3.6 : Yatırımcıların bölgeye yöneldikleri ve arsa edindikleri yıllar.

Bomonti'de yatırım yapma kararı netleştikten sonra arsayı elde etme sürecinde bölgeye özgü herhangi bir kolaylık ya da zorluk yaşanıp yaşanmadığıyla ilgili soruya verilen yanıtlar Çizelge 3.6'da aktarılmaktadır.

Çizelge 3.6 : Arsa edinmede bölgeye özel zorluklar ya da kolaylıklar nelerdir?

Görüşme No:	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
zorluklar	-	Arsa fiyatlarının yüksekliği	Arsa fiyatlarının yüksekliği	Arsa fiyatlarının yüksekliği	Arsa fiyatlarının yüksekliği
kolaylıklar	-	-	-	-	-

Yatırımcılar arsa elde etme sürecinde bölgeye özel bir kolaylığın bulunmadığını, tek zorluğun ise arsa fiyatlarının rayicin çok üzerinde olduğunu belirtmişlerdir.

3.3.1.2 Gayrimenkul yatırım türlerine göre Bomonti'nin değerlendirilmesi

Bu bölümde yatırımcıların gözünden; Bomonti'ye özel belirlenmiş 5 farklı kriterin; her bir gayrimenkul yatırım türüne (konut, ofis, otel, AVM) etki etme derecesi puanlanarak belirlenmeye çalışılmıştır. Bomonti için belirlenen kriterler;

- Konumsal özellikler
- Erişebilirlik
- Teknik altyapı
- Bölgenin fiziksel ve sosyal özellikleri
- Kullanıcı talebidir.

Her gayrimenkul türü yatırımı için yukarıda belirtilen kriterlerin niteliğiyle ilgili beklentiler değişmektedir. Bu nedenle Bomonti için bu kriterlerin her birinin farklı yatırım türlerine etkisinin de farklılık göstermesi beklenmektedir.

Bu bölümde yatırımcıların bölgede konut, ofis, AVM ve otel projesi yapmak isteselerdi Bomonti'nin sahip olduğu özellikleri nasıl değerlendirirlerdi sorusuna cevap aranmıştır.

Yatırımcıların Bomonti'nin özelliklerinin farklı gayrimenkul yatırım türlerini etkileme derecesi için yapmış oldukları puanlamalar Çizelge 3.7'de görülmektedir.

Bu puanlama 1 ile 5 arasında; puanlanan kriterin yatırım üzerinde etkisiz olmasından çok etkili olmasına doğru değerlendirilerek yapılmıştır.

Çizelge 3.7 : Farklı gayrimenkul türleri için Bomonti'nin özelliklerini puanlanması (1-5 arası).

Görüşme No:	**Farklı gayrimenkul türleri için Bomonti'nin yandaki özelliklerini puanlar mısınız?(1-5 arası)**	**Bomonti'nin Konumsal Özellikleri** geliştirilecek projeye ne kadar etki eder	**Bomonti'nin Erişilebilirliği** (gerçekleştirilecek proje türünün kullanıcısı ve ulaşımı düşünülerek)	Bomonti'nin **Teknik Altyapısı**	Bomonti Bölgesindeki **Fiziksel ve Sosyal Özellikler** yapılacak olan yatırıma ne kadar katkı sağlar ya da etki eder	Bölgede o yatırıma olması beklenen **Kullanıcı Talebi**	**TOPLAM**
A	Bomonti'de Konut projesi yapacak şirket için	5	5	4	4	5	23
	Bomonti'de Ofis projesi yapacak şirket için	4	4	3	3	3	17
	Bomonti'de AVM projesi yapacak şirket için	2	2	3	1	1	9
	Bomonti'de Otel projesi yapacak şirket için	5	4	3	2	2	16
B	Bomonti'de Konut projesi yapacak şirket için	5	5	4	4	5	23
	Bomonti'de Ofis projesi yapacak şirket için	5	3,5	3	2,5	3,5	17,5
	Bomonti'de AVM projesi yapacak şirket için	2	2	2,5	2	2	10,5
	Bomonti'de Otel projesi yapacak şirket için	5	3	3	2,5	3	16,5
C	Bomonti'de Konut projesi yapacak şirket için	5	5	4	3	5	22
	Bomonti'de Ofis projesi yapacak şirket için	5	3	3,5	2	3	16,5
	Bomonti'de AVM projesi yapacak şirket için	4	3	2	3	0	12
	Bomonti'de Otel projesi yapacak şirket için	5	3	3	2	3	16
D	Bomonti'de Konut projesi yapacak şirket için	5	5	4	5	5	24
	Bomonti'de Ofis projesi yapacak şirket için	3	4	2	3	3	15
	Bomonti'de AVM projesi yapacak şirket için	3	2	2	0	2	9
	Bomonti'de Otel projesi yapacak şirket için	4	3	2	2	2	13
E	Bomonti'de Konut projesi yapacak şirket için	5	4	4	5	5	23
	Bomonti'de Ofis projesi yapacak şirket için	5	3	3	3	4	18
	Bomonti'de AVM projesi yapacak şirket için	4	4	4	3	3	18
	Bomonti'de Otel projesi yapacak şirket için	5	4	3	2,5	2,5	17

Yatırımcıların her bir gayrimenkul yatırım türü için Bomonti için belirlenen kriterleri puanlaması; bu kriterlerden oluşan başlıklar altında aktarılacaktır.

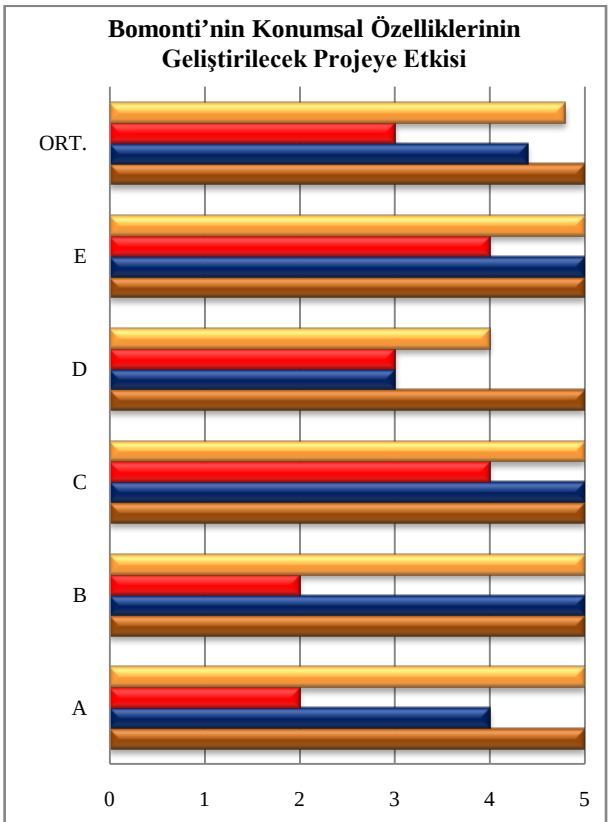
•**Konumsal özellikler:** Bomonti'nin konumu geliştirilecek projeye ne kadar etki eder sorusu üzerinden her bir yatırım türü için değerlendirme yapılması istenmiştir.

Bomonti'de "Konut" projesi yapacak bir şirket için bölgenin konumunun değerlendirilmesinde tüm yatırımcılar Bomonti'ye tam puan vermişlerdir (Şekil 3.7).

Bomonti'de "Ofis" projesi yapmayı planlayan bir şirket için ise yatırımcılar 3 ile 5 arası değişen puanlar vermişlerdir (Şekil 3.7).

Alışveriş merkezi yatırımı yapmak isteyen bir şirket için Bomonti'nin konumunun değerlendirilmesi istendiğinde yatırımcılar diğer kullanımlara göre daha düşük puanlamaya gitmiş ve 2 ile 4 arası değişen puanlar vermişlerdir (Şekil 3.7).

Bomonti'nin bir otel yatırımcısı gözünden konumunun değerlendirilmesinde ise yatırımcılar 4 ile 5 arasında değişen puanlar vermişlerdir (Şekil 3.7).



	A	B	C	D	E	ORT.
Otel	5	5	5	4	5	4,8
AVM	2	2	4	3	4	3
Ofis	4	5	5	3	5	4,4
Konut	5	5	5	5	5	5

Şekil 3.7 : Bomonti'nin konumsal özelliklerinin; geliştirilecek projeye etkisi.

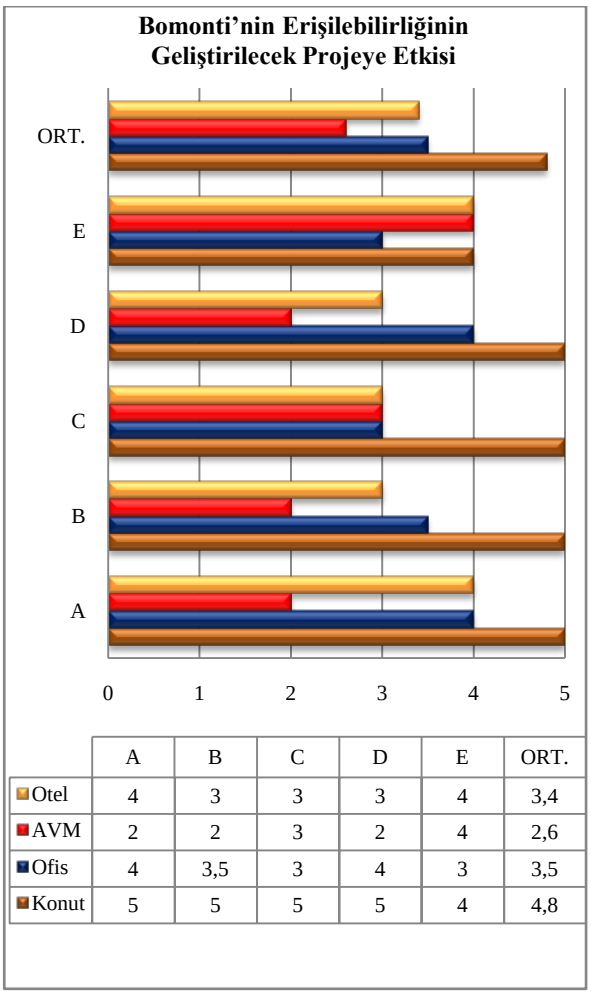
•**Erişilebilirlik (kullanıcı-hedef kitle açısından):** Bomonti'de gerçekleştirilecek proje türünün kullanıcısı ve ulaşımı düşünülerek bölgenin ulaşılabilirliğinin değerlendirilmesi istenmiştir.

Bir konut yatırımcısı olarak Bomonti'nin ulaşılabilirliğini değerlendiren yatırımcılar; planlanan projenin kullanıcısının yani hedef kitlenin bölgeye ulaşımına 5 puan vermişlerdir (Şekil 3.8).

Ofis projesi gerçekleştirmek isteyen bir yatırımcı için Bomonti'de ulaşımının değerlendirilmesi istendiğinde ise 3 ile 4 arasında değişen puanlar verilmiştir.

Bomonti'de AVM yatırımı yapacak bir şirketin gözünden alışveriş merkezi kullanıcısın bölgeye ulaşılabilirliği 2 ile 4 puan arasında değerlendirilmiştir.

Bomonti gibi kent merkezinde ve iş alanlarına yakın bir konumda otel yapmayı planlayan bir şirketin iş oteli geliştirmek isteyeceğini belirten yatırımcılar; bölgenin otel yatırımı için ulaşılabilirliğini 3 ile 4 puan arasında değerlendirmişlerdir.



	A	B	C	D	E	ORT.
Otel	4	3	3	3	4	3,4
AVM	2	2	3	2	4	2,6
Ofis	4	3,5	3	4	3	3,5
Konut	5	5	5	5	4	4,8

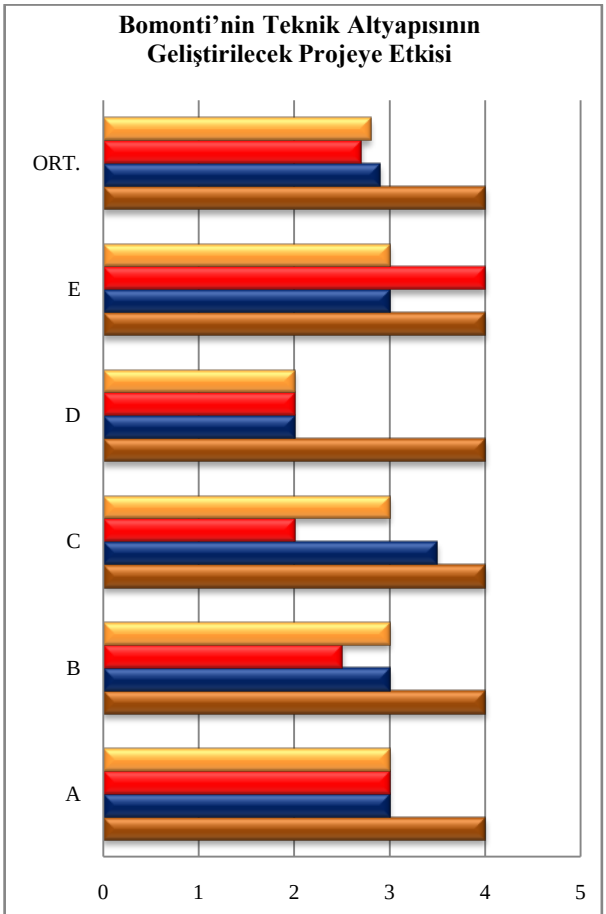
Şekil 3.8 : Bomonti'nin erişilebilirliğinin; geliştirilecek projeye etkisi.

•**Teknik altyapı:** Bomonti'nin altyapısının geliştirilecek yatırım türüne göre yeterliliğinin değerlendirilmesi istenmiştir.

Bölgede konut yatırımı yapmayı planlayan bir şirket olarak Bomonti'nin alt yapısı 4 puan olarak değerlendirilmiştir (Şekil 3.9).

Ofis yatırımcısı için Bomonti'nin altyapısı 2 ile 3,5 puan arasında değerlendirilmiştir (Şekil 3.9).

Alışveriş merkezi yatırımcı için de ofis yatırımcısıyla benzer olacağı düşünülerek Bomonti'nin altyapısına 2 ile 4 arasında değişen puanlar verilmiştir. Otel yatırımcısı için ise Bomonti'nin altyapısı 2 ile 3 arasında değişen puanlarla değerlendirilmiştir (Şekil 3.9).



	A	B	C	D	E	ORT.
Otel	3	3	3	2	3	2,8
AVM	3	2,5	2	2	4	2,7
Ofis	3	3	3,5	2	3	2,9
Konut	4	4	4	4	4	4

Şekil 3.9 : Bomonti'nin teknik altyapısının; geliştirilecek projeye etkisi.

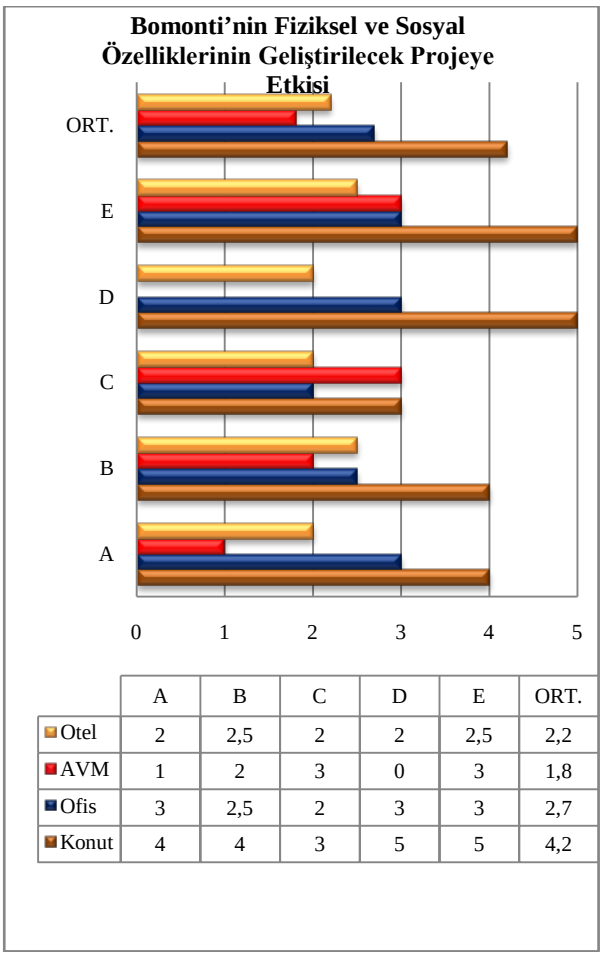
•**Mevcut fiziksel ve sosyal özellikleri:** Bomonti bölgesindeki mevcut yapılaşma ve karakteristiğin yapılacak olan yatırıma ne kadar katkı sağlayacağı ya da etki edeceğinin değerlendirilmesi istenmiştir.

Konut yatırımcısı gözünden Bomonti bölgesindeki mevcut yapılaşma ve karakteristiğin projeyi etkileme oranının değerlendirilmesinde 3 ile 5 arasında puanlamalar yapılmıştır (Şekil 3.10).

Ofis yatırımcısı gözünden Bomonti'nin mevcut durumu ve karakteristiği değerlendirildiğinde yatırımcılar; 2 ile 3 arası değişen puanlar vermişlerdir.

Yeni geliştirilen lüks konutlar için ise bölgede ancak küçük ölçekli bir alışveriş merkezi yeterli olacağından bölgenin karakteristiğinin AVM yatırımına etkisi sadece 0 ile 3 arası değişen puanlar vermişlerdir.

Otel yatırımcısı için Bomonti'nin konumu her ne kadar uygunsa da karakteristiğin etkisi yalnızca 2 ile 2,5 arası değişen puanlar vermişlerdir.



	A	B	C	D	E	ORT.
Otel	2	2,5	2	2	2,5	2,2
AVM	1	2	3	0	3	1,8
Ofis	3	2,5	2	3	3	2,7
Konut	4	4	3	5	5	4,2

Şekil 3.10 : Fiziksel ve sosyal özelliklerin; geliştirilecek projeye etkisi.

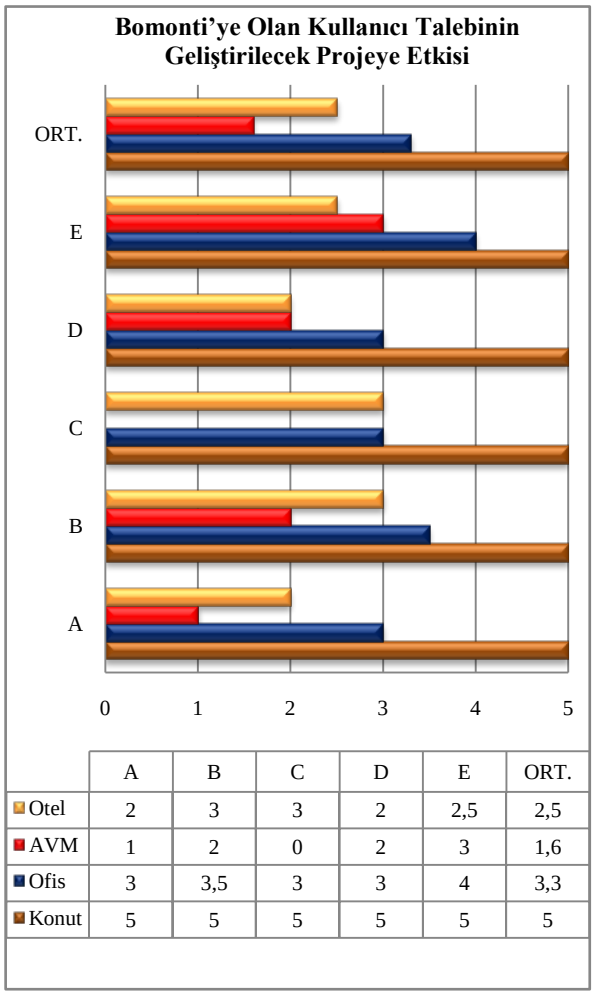
•**Talep (bölgeye olan kullanıcı talebi):** Şirketlerin halihazırda Bomonti için yapmış oldukları araştırmalar ve tecrübeler de düşünülerek bölgede o yatırıma olması beklenen kullanıcı talebiyle ilgili bir değerlendirme yapılması istenmiştir(Şekil 3.11).

Bir konut yatırımcısı olarak Bomonti'de gerçekleştirilecek konut projesine olması beklenen kullanıcı talebi görüşülen tüm şirketlerde 5 puanla değerlendirilmiştir.

Ofis yatırımcısı için Bomonti'de yapılması planlanan bir ofis projesine beklenen talep 3 ile 4 arasında puanlamalar almıştır.

Bölgede alışveriş merkezi talebi bir AVM yatırımcısı gözünden bakıldığında 0-3 puan arasında değerlendirilmiştir.

İstanbul'da her yıl artan kent merkezi otellerine olan talep genel olarak bu yatırımı konumu nedeniyle olumlu etkileyeceğinden 2 ile 3 arasında puanlar verilmiştir.



	A	B	C	D	E	ORT.
Otel	2	3	3	2	2,5	2,5
AVM	1	2	0	2	3	1,6
Ofis	3	3,5	3	3	4	3,3
Konut	5	5	5	5	5	5

Şekil 3.11 : Bomonti'de gayrimenkul yatırım türlerine olan kullanıcı talebinin; geliştirilecek projeye etkisi.

3.3.1.3 Yatırım türü olarak "konut"un seçilme süreci

Şirketlerin bölgeye yöneldikleri ve arsa edindikleri yıllar değişim gösterirken ve bölgedeki gelişmelerin yatırım kararı üzerindeki etkisi de her yıl farklılık göstermektedir. Bu nedenle yatırımcıların gayrimenkul yatırım türü olarak "konut"u seçmelerinin arsa edinmeden önce ya da sonra olması önem kazanmaktadır.

Bu bölümün ilk sorusunun amacı; "konut" yapma kararını etkileyen faktörlerin arsa ediniminden önce veya sonra olmasına göre değişim gösterip göstermediğinin anlaşılmasıdır.

A, B ve C ile belirtilen yatırımcılar mevcut arsalarını konut kullanımı amacıyla elde etmemiş, arsa elde edildikten sonra bir karar süreci yaşamış ve "konut" yapımında karar kılmışlardır. D ve E ile belirtilen yatırımcılar ise konut kullanımı yapma amaçlı Bomonti'de arsa elde ettikten sonra imar durumunun sunduğu esnek kullanım da karar süreçlerinin farklı bir kullanıma kaymasına neden olmamıştır (Çizelge 3.8).

Çizelge 3.8 : Konut yapmaya arsayı edindikten sonra mı önce mi karar verdiniz?

Görüşme No:	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
o Önce				+	+
oSonra	+	+	+		

Buradan sonraki sorular; arsayı edindikten sonra hangi yatırım türünün (konut, ofis, AVM, otel) yapılacağıyla ilgili yaşanan karar sürecinin araştırılmasına yöneliktir.

Bir önceki soruda açıklandığı gibi D ve E ile belirtilen yatırımcılar "Konut projesi" yapmak için kent merkezine yakın olan uygun arsa arayan ve Bomonti'de bu arsayı bulmuş olan firmalardır. Fakat diğer şirketlerden; elde edilen arsa için en karlı yatırım "konut" olacağından dolayı konut projesi yapma kararı alındığı öğrenilmiştir (Çizelge 3.9).

Çizelge 3.9 : Bomonti'de yatırım türü olarak " konut" yapmaya nasıl karar verdiniz?

Görüşme No:	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
o Zaten "Konut projesi" yapmak için kent merkezine yakın olan uygun arsa arıyorduk ve Bomonti'de bulduk.				+	+
o Bize ait olan ya da elde ettiğimiz arsa için en karlı yatırım "konut" olacağından konut projesi yapmaya karar verdik.	+	+	+		
o Bölgede gerçekleşecek konut projelerinden haberdar olduğumuzda biz de burada "konut projesi" yapmaya karar verdik.					
o Diğer					

Bir önceki soruda olduğu gibi D ile belirtilen yatırımcı bu sorudan muaftır çünkü şirket en başından beri konut yapmak amacıyla bölgedeki yatırımına başlamış olup farklı bir kullanımı hiç düşünmemiştir (Çizelge 3.10).

Diğer yatırımcılar ise yatırım türüne karar sürecinde yaptıkları piyasa araştırmaları sonucu talep ve karlılığı da göz önünde bulundurarak "konut"a karar vermişlerdir (Çizelge 3.10).

Çizelge 3.10 : Bölgedeki imar planları esnek kullanım koşulları sağlamaktayken

Çizelge 3.11 : neden ticari kullanımları tercih etmediniz?

Görüşme No:	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
o Biz en başından beri konut projesi yapmak için yer arıyorduk bu nedenle ticari kullanımı hiç düşünmedik				+	
o Yatırıma başlayacağımız dönemde bölgedeki talep konut yönünde olduğu için ve bu nedenle fizibilite çalışmaları da ticari kullanımı karlı çıkarmadığı için ticari kullanımı tercih etmedik	+	+	+		+
o Uzmanlık alanımız konut sektörü ve konut üretimi olduğu için ticari kullanımı hiç düşünmedik.					
o Bölgede bizden önce yatırıma başlayan şirketler de konut yaptığı için biz de ticari kullanımı tercih etmedik					

Bu bölümün son sorusunda ise projenin uygulama aşamasında Bomonti'ye özel zorluk ya da kolaylıkların bulunup bulunmadığıdır.

Alınan cevaplara göre bölgede proje geliştirme esnasında herhangi bir kolaylık bulunmamakta olup zorluk olarak da kent merkezinde olmanın inşaat malzeme ve makinelerinin bölgeye ulaşımına olumsuz etkisi ve bölgede rakip firmalarla bir arada olmanın getirdiği zorluklar sıralanmıştır (Çizelge 3.11).

Çizelge 3.12 : Yatırım yapmada bölgeye özel zorluklar/kolaylıklar nelerdir?

Görüşme No:	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**
Zorluklar:	Rakip firmalarla bir arada olmak	-	-	İnşaat makinelerinin ve malzemelerin bölgeye ulaşımında zorluklar	-
Kolaylıklar:	-	-	-	-	-

3.3.2 Bulguların değerlendirilmesi

Bu bölümde yatırımcılarla yapılan derinlemesine görüşmelerden elde edilen bulguların değerlendirilmesi aktarılacaktır.

3.3.2.1 Bomonti'nin tercih edilme nedenleri

Yapılan görüşmelere göre; bölgedeki yatırımcıların çoğunluğunun Bomonti'nin kent merkezinde yatırım yapma amaçlı uygun arsa stokuna sahip tek alan olduğu için bu bölgeye yöneldikleri sonucu ortaya çıkmaktadır.

Bu soruya diğerlerinden farklı yanıt veren ve C ile belirtilen yatırımcının Bomonti'ye yönlenmesini sağlayan ana etkenin bölgede gerçekleşeceğini duyduğu projeler olduğu öğrenilmiştir.

Bölgedeki ilk büyük ölçekli gayrimenkul yatırım projesinin sahibi olan ve D ile belirtilen yatırımcı 2004 yılında Nişantaşı'na konum açısından alternatif oluşturabilecek yakınlıkta yer arayışındayken Bomonti'ye yönelmiş ve üzerinde fabrika binası olan bir arsayı satın alarak bölgedeki ilk projeye başlamıştır. Diğer yatırımcılar ise büyük çoğunlukla 2005-2006 yılları arasında kent merkezinde kalan ve proje geliştirmek için uygun büyüklükte boş arsa barındıran tek bölge olduğu için Bomonti'ye yönelmişlerdir.

2005-2006 yıllarında bölgedeki duruma bakacak olursak tezin 2. bölümünde de ayrıntılı anlatıldığı gibi imar planlarında önemli değişiklikler yaşanmıştır. 2005 yılında hazırlanan 1/5000 ölçekli planda merkezi iş alanı ve turizm alanı artarken park alanı yarıya indirilmiştir ve böylece büyük bir alan ilk defa yapılaşmaya açılmıştır. 2006 yılında onaylanan 1/5.000 ölçekli planda ise bira fabrikası ve yakın çevresini kapsayan merkezi iş alanı için maksimum h:serbest ve E:3 yapılaşma koşulları uygun görülmüştür.

Bölgedeki arsa sahiplerinin genellikle kişi ya da vakfa ait olduğu öğrenilmiştir. Bölgede günümüzde bulunan projelerin tamamı ya kat karşılığı inşaat sözleşmesiyle ya da satın alma yöntemiyle elde edilen arsalar üzerinde gerçekleşmektedir.

Bölgede yatırım kapma kararı 2005-2006 yıllarında kesinleşen firmaların Bomonti'de arsa arayışları ve elde etme süreçleri yaklaşık 1 yıl kadar sürmüştür. 2004 yılında ilk yapılmaya başlanan proje olan Elysium Residence dışındaki projelerin arsalarının hepsi 2006 yılında elde edilmiştir.

Arsaları 2006 yılında elde edinen şirketlerin bölgede arsa edinmenin en büyük zorluğu olarak arsa fiyatlarının piyasa değerinden oldukça yüksek olduğuna değinmişlerdir. Arsa fiyatlarının yükselmesi aynı zamanda bölgede yer alan Bira Fabrikası ve yakın çevresinde emsalin 3'e çıkartıldığı yıl olması dikkati çekmektedir. 2006 yılında satın alınan ya da kat karşılığında elde edilen arsaların fiyatları bölge için beklenen rantı da içerdiğinden oldukça yüksek rakamlarda gerçekleşmiştir.

3.3.2.2 Gayrimenkul yatırım türleri için Bomonti'nin değerlendirilmesi

Yatırımcıların gözünden; Bomonti için belirlenmiş 5 farklı kriterin her bir gayrimenkul yatırım türüne (konut, ofis, otel, AVM) etki etme derecesinin puanlanmasının istendiği bölümde elde edilen bulgular alanda en fazla yatırım çekiciliğinin "konut" kullanımı yönünde olduğu sonucunu çıkarmaktadır.

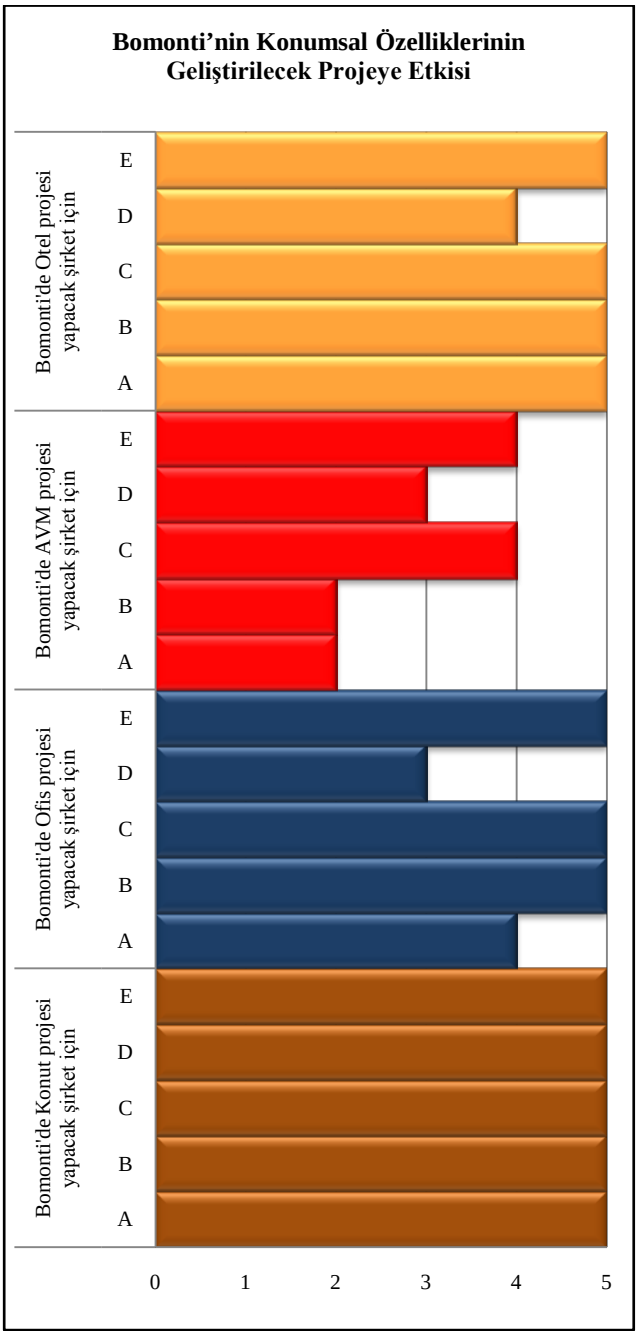
Görüşülen yatırımcıların her birinin konut, ofis, AVM ve Otel yatırımcısı gözünden bölgenin farklı özelliklerine verdiği puanlamaların toplamı aşağıdaki tabloda aktarılmaktadır;

Çizelge 3.13 : Yatırımcıların Bomonti'nin özeliliklerinin farklı gayrimenkul türlerine **Çizelge 3.14 :** etki etme derecesine göre yapmış olduğu puanlamaların toplamı.

Farklı gayrimenkul türleri için Bomonti'nin yandaki özelliklerini puanlar mısınız?(1-5 arası)	**Bomonti'nin Konumsal Özellikleri** geliştirilecek projeye ne kadar etki eder	**Bomonti'nin Erişilebilirliği** (gerçekleştirilecek proje türünün kullanıcısı ve ulaşımı düşünülerek)	Bomonti'nin **Teknik Altyapısı**	Bomonti Bölgesindeki **Fiziksel ve Sosyal Özellikler** yapılacak olan yatırıma ne kadar katkı sağlar ya da etki eder	Bölgede o yatırıma olması beklenen **Kullanıcı Talebi**	**TOPLAM**
Bomonti'de Konut projesi yapacak şirket için;	25	24	20	21	25	115
Bomonti'de Ofis projesi yapacak şirket için;	22	17,5	14,5	13,5	16,5	84
Bomonti'de AVM projesi yapacak şirket için;	15	13	13,5	9	8	58,5
Bomonti'de Otel projesi yapacak şirket için;	24	17	14	11	12,5	78,5

Puanların toplamına bakıldığında Bomonti bölgesi en fazla konut yatırımcıları için potansiyel bir alan olarak görülmektedir. Puan tablosunda görüldüğü üzere; Bomonti ofis yatırımcıları açısından ikinci, otel yatırımcıları açısından üçüncü sırada yer almaktadır. Alışveriş merkezi yatırımcısı için ise Bomonti bölgesinin sahip olduğu özellikler alışveriş merkezi yatırımı üzerinde oldukça az etkiye sahiptir (Çizelge 3.12).

•**Konumsal özellikler:** Bomonti'de "Konut" projesi yapacak bir şirket için bölgenin konumunun değerlendirilmesinde tüm yatırımcıların tam puan vermesi; kent merkezine yakınlığından dolayı çok değerli bir lokasyonda olduğu ve her konut yatırımcısının yer almak isteyeceği bir konuma sahip olması olarak açıklanmıştır (Şekil 3.12).



Şekil 3.12 : Bomonti'nin konumsal özelliklerinin; geliştirilecek projeye etkisi.

Genel olarak ofis projesi yatırımcılarının merkeze ve merkezi iş alanlarına yakın lokasyonlarda yer almak istemelerinden dolayı Bomonti'nin konum olarak ofis yatırımcıları için uygun bir lokasyon olduğu belirtilmiştir (Şekil 3.12).

AVM yatırımcıları için ise bölgenin konumu diğer kullanımlara göre daha düşük oranda puanlanmıştır. Bunun nedeni olarak ise; bu yatırım türünün karar sürecinde yatırım yapılan bölgenin konumundansa hedef kitle ve sosyal özelliklerinin daha etkili olduğu belirtilmiştir (Şekil 3.12).

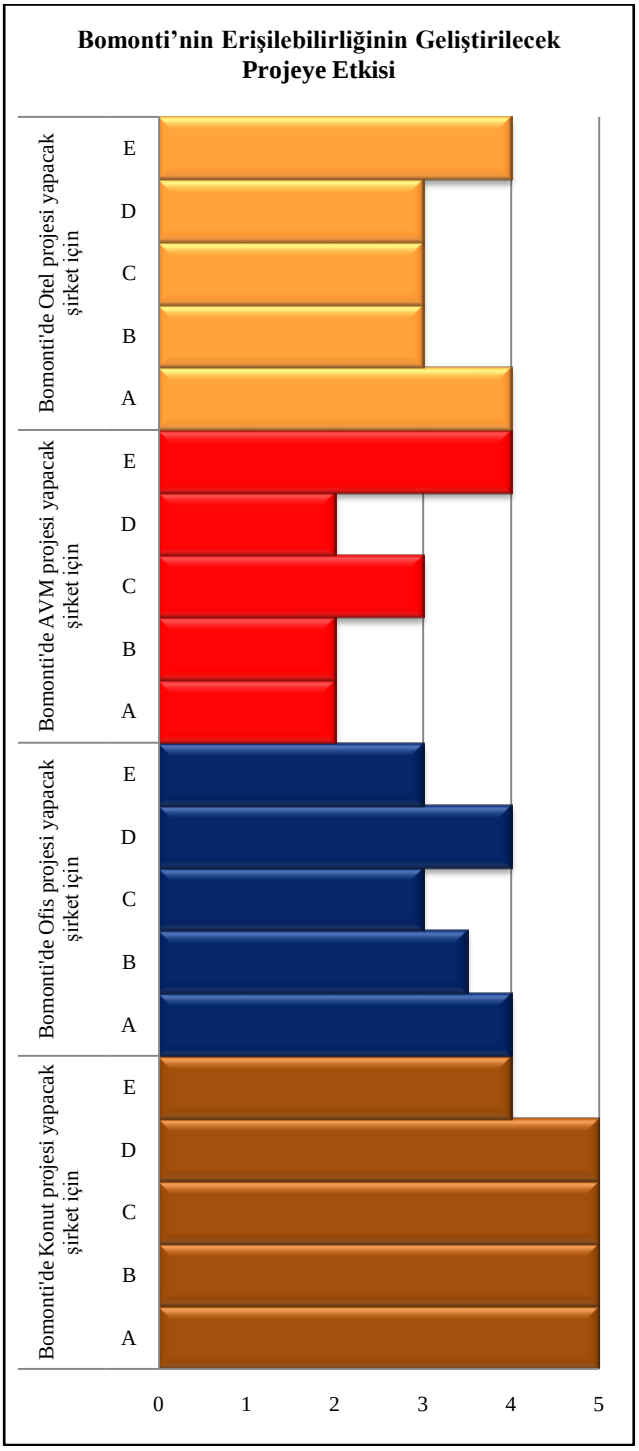
Bomonti'nin bir otel yatırımcısı gözünden konumunun değerlendirilmesinde de yatırımcılar yüksek puanlar vermişlerdir. Özellikle konferans ve kongreler kapsamında İstanbul'da her geçen yıl artan iş amaçlı konaklayıcı sayısı önemli bir yatak ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Otel piyasasına bakıldığında iş otellerindeki yetersizlik dikkati çekmektedir ve günümüzde birçok otel yatırımcısı iş oteli için yatırım yapacak kent merkezinde ve iş alanlarına aynı zamanda kongre merkezlerine yakın lokasyonlarda uygun arsa aramaktadır. Bu nedenle Bomonti'nin konumu otel yatırımcısı için oldukça çekici bulunmuştur (Şekil 3.12).

•**Erişilebilirlik (kullanıcı-hedef kitle açısından):** Bir konut yatırımcısı olarak Bomonti'nin erişilebilirliğini değerlendiren yatırımcılar konut projesi yatırımı için bölgenin erişilebilirliğine tam puan vermişlerdir (Şekil 3.13). Bunun sebebini ise; Bomonti bölgesinde konut yatırımı yapacak şirketin konsepti lüks konut niteliğinde olacağı için hedef kitlesi de üst ve üst-orta gelir grubu olacağından ulaşım büyük çoğunlukla özel otomobil ve taksi yoluyla sağlanacaktır şeklinde açıklamışlardır. Bu nedenle burada gerçekleştirilecek konut projesi için Bomonti'ye erişim yeterli ve iyi seviyededir.

Ofis yatırımı için bölgenin erişilebilirliğinin konut yatırımından düşük olması; ofis kullanıcısının en azından bir kısmının toplu taşımaya ihtiyaç duyacağı fakat Bomonti'nin toplu taşıma sistemlerine çok yakın olmadığı şeklinde açıklamıştır. Bir yandan da büyük banka ya da şirketlerin çalışanları için sağladığı servisler söz konusu olursa ofis kullanıcı için de ulaşımın sorun olmayacağı belirtilmiştir. Çünkü bölge toplu taşımaya uzak olsa da karayolu ulaşım altyapısı yeterlidir.

Alışveriş merkezleri devamlı olarak ziyaretçi döngüsünün beklendiği projelerdir ve ziyaretçilerin toplu taşıma ile kolay ulaşabilecekleri lokasyonları tercih etmektedirler. Diğer yandan ise yaya akışının yoğun olduğu bölgeler alışveriş merkezlerinin yer tercihinde etkili olmaktadır fakat Bomonti'de henüz yaya trafiğine imkan sağlayan düzenlemeler de yapılmamıştır. Bu nedenlerle AVM yatırımcıları için bölgenin erişilebilirliği en az puanlamayı toplamıştır.

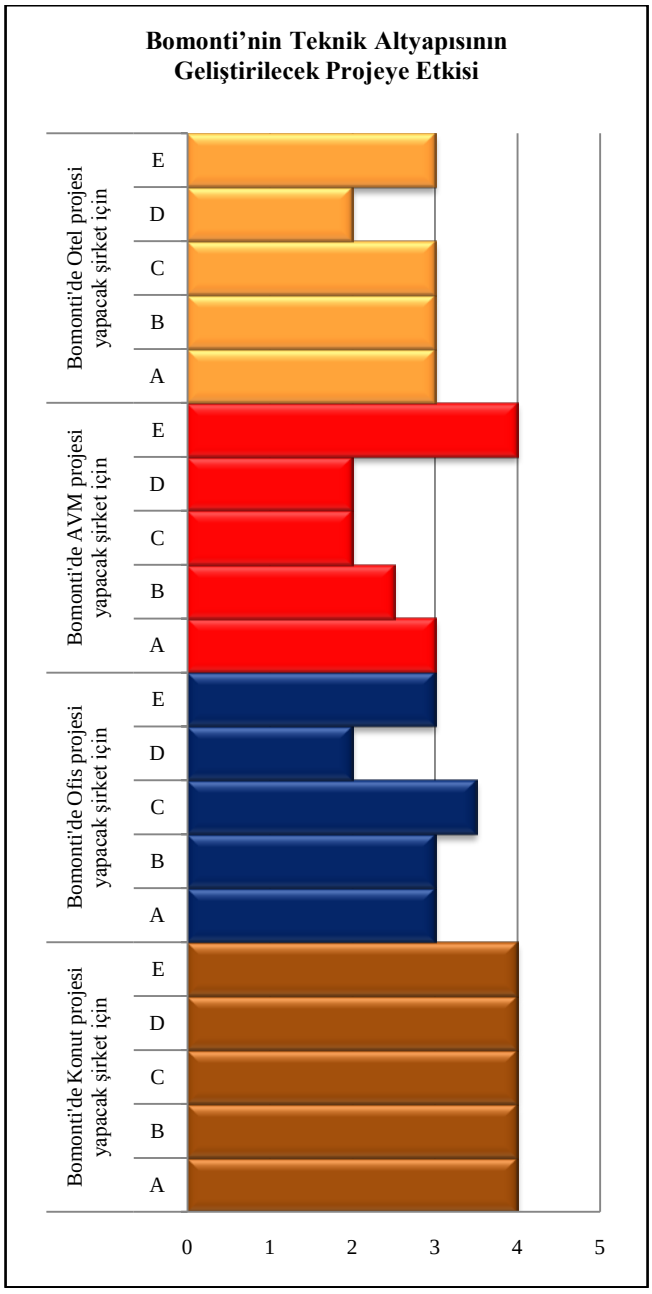
Bomonti gibi kent merkezinde ve iş alanlarına yakın bir konumda otel yapmayı planlayan bir şirketin iş oteli geliştirmek isteyeceği belirtilmiştir. İş oteli ziyaretçilerinin (hedef kitlenin) taksi veya özel şoför ile otele giriş-çıkış sağladıkları ve toplu taşıma kullanmadıkları için tünellere ve çevre yoluna erişimin de çok kolay olduğu bu alanda hiç sorun yaşamayacakları olarak açıklamışlardır. Bu nedenle otel yatırımcıları için bölgenin erişilebilirliği orta derecede puanlar toplamıştır.



Şekil 3.13 : Bomonti'nin erişilebilirliğinin; geliştirilecek projeye etkisi.

•**Teknik Altyapı:** Bölgede şuanda geliştirilmekte olan projelerin inşaat sürecinde bölgenin teknik altyapısı geliştirilmiş ve yeni yol genişletme planları da sürmekte olduğu için günümüzde alt yapı açısından çok daha iyileşmiş bir bölge haline gelmiştir. Bu nedenle günümüzde konut yatırımcıları için alt yapı yeterli durumdadır (Şekil 3.14).

Bölgede son yıllarda geliştirilen teknik altyapının ofis projeleri için de yarar sağladığı fakat bir konut projesinden daha fazla teknik altyapıya ihtiyaç duyulacağı tahmin edilerek konut yatırımcısından daha az puanla değerlendirilmiştir.



Şekil 3.14 : Bomonti'nin teknik altyapısının; geliştirilecek projeye etkisi.

Alışveriş merkezi yatırımcı için de ofis yatırımcısıyla benzer olacağı düşünülerek Bomonti'nin teknik altyapısına benzer değerlerde puanlanmıştır (Şekil 3.14).

AVM ve ofislerde gece kullanımı minimum iken otellerde 24 saat enerji tüketimi yaşanmakta ve teknik altyapıya ofis ile alışveriş merkezlerinden daha fazla oranda ihtiyaç duymakta olması olarak açıklanmış ve bölgenin teknik altyapısı diğer kullanımlara göre daha düşük puanlanmıştır (Şekil 3.14).

•**Bölgenin Fiziksel ve Sosyal Özellikleri:** Konut yatırımcısı gözünden Bomonti bölgesindeki mevcut fiziksel ve sosyal özelliklerinin projeyi etkileme oranının değerlendirilmesinde; Bomonti bölgesinin sahip olduğu ve semt için simgesel hale gelmiş tarihi yapılar, bazı sokaklarda hala hissedilen tarihi doku ve genel atmosfer, ayrıca bölgenin etrafını çeviren konut alanları ve burada yaşayan nüfusun niteliği gibi mevcut karakteristik özellikler konut yatırımcısı için oldukça etkilidir. Bu nedenle konut projesi geliştirecek bir şirket Bomonti'yi sırf bu özellikleri nedeniyle bile tercih edebilir açıklaması yapılmıştır.

Ofis yatırımlarında yakın çevre önemli bir etkendir. Ofis binaları beraberinde ticari kullanım (yeme-içme, gezinme) ve iş alanlarına ihtiyaç duyarken Bomonti'de henüz bu kullanımlara rastlanmamaktadır.

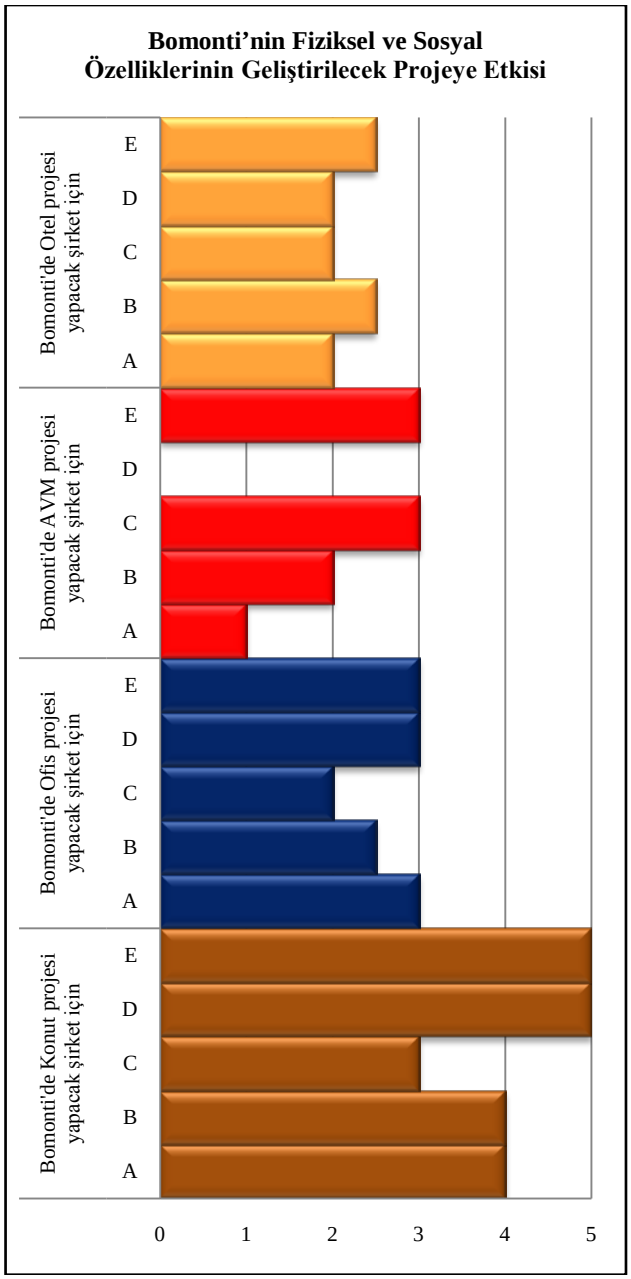
Fakat bunun yanında bölgede geliştirilen yeni konut projeleriyle yakın gelecekte nüfus ve çalışan sayısı artacağından dolayı mevcut gelişmelerin bundan sonra ofis projelerini etkilemesi beklenmektedir. Bu nedenle de Ofis yatırımcısı gözünden Bomonti'nin fiziksel ve sosyal özellikleri değerlendirildiğinde yatırımcılar konut kullanımına göre daha düşük bir puanlama yapmışlardır (Şekil 3.15).

Bomonti'nin fiziksel ve sosyal özelliklerinin alışveriş merkezi yatırımcısı için herhangi bir özel potansiyel taşımadığı belirtilmiştir. Yatırımcıların bölgede yaptıkları araştırmalara göre mevcut nüfusun alışveriş alışkanlıkları cadde mağazacılığı şeklindedir bu nedenle de bölgedeki mevcut nüfusun bir AVM yatırımı için hedef kitle olması beklenmemektedir.

Yeni geliştirilen lüks konutlar için ise bölgede ancak küçük ölçekli bir alışveriş merkezi yeterli olacağından bölgenin fiziksel ve sosyal özelliklerinin AVM yatırımına etkisi sadece 0 ile 3 arası değişen puanlar vermişlerdir (Şekil 3.15).

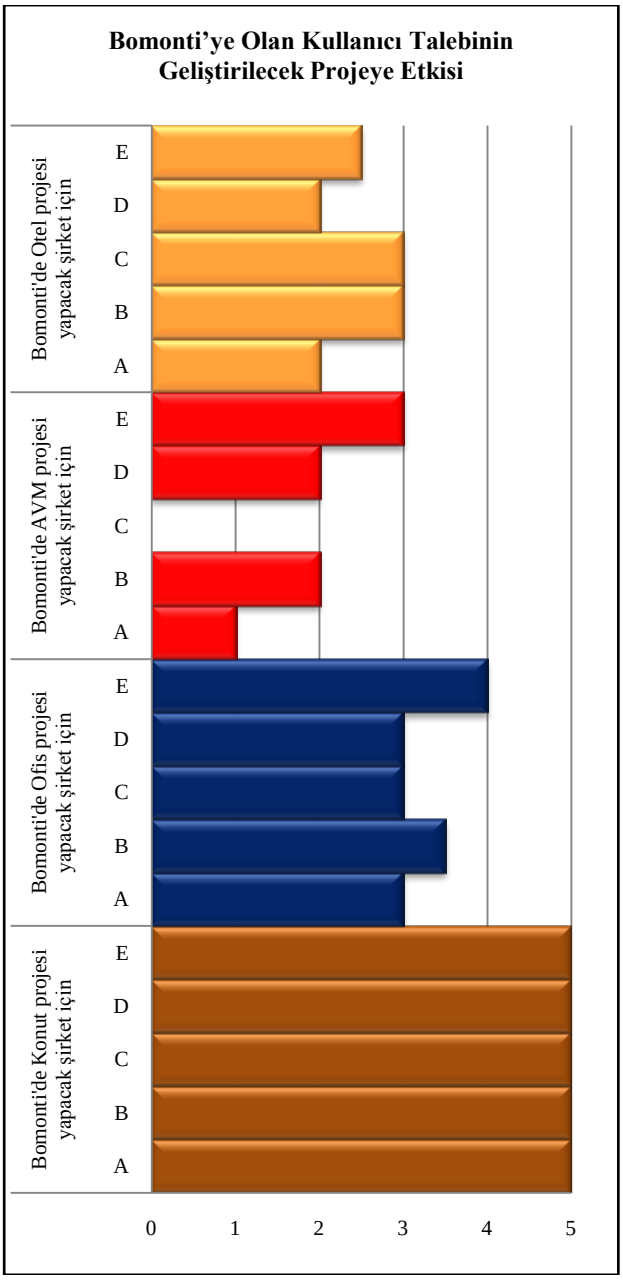
Yatırımcılardan alınan bilgilere göre Bomonti bölgesinin fiziksel ve sosyal özelliklerinin bir otel yatırımcısı için özel bir etkisi bulunmamaktadır.

Burada otel projesinin Bomonti'ye özgü herhangi bir yapı içinde geliştirilecek olmadığı sürece mevcut fiziksel özelliklerin bu yatırım üzerinde bir etkisi olmayacağına inanılmaktadır. Otel yatırımcısı için Bomonti'nin konumu her ne kadar uygunsa da fiziksel ve sosyal özellikleri o kadar etkili değildir (Şekil 3.15).



Şekil 3.15 : Fiziksel ve sosyal özelliklerin; geliştirilecek projeye etkisi.

•**Talep (bölgeye olan kullanıcı talebi):** Yatırımcıların yapmış oldukları piyasa araştırmaları bölgeye özellikle kent merkezinde yer almasından ötürü çok büyük bir konut talebi bulunmaktadır. Konut yatırımcıları için en önemli etken de bu talebin boyutudur. Bu nedenle görüşülen şirketlerin tümü talebin konut yatırımına etkisini tam puanla değerlendirmiştir (Şekil 3.16).



Şekil 3.16 : Yatırım türlerine ait kullanıcı talebinin; geliştirilecek projeye etkisi.

Özellikle Çağlayan Adliye Sarayı inşaatından sonra bölgeye avukatlık ofislerinden talep gelmeye başlamıştır. Bu talebin yakın gelecekte artması beklendiği için de puanlama iyi yönde olmuştur (Şekil 3.16).

Yatırımcılarla yapılan görüşmelere göre günümüzde inşa halinde olan projelerin tamamlanmasıyla bölgede artan nüfusun ticari fonksiyonlara olan talebi de artması beklenmektedir. Fakat bu talebin alışveriş merkezinden ziyade günlük yeme içme ve tüketim malzemelerini sağlayan büyük ölçekli market şeklinde olacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle bölgede alışveriş merkezi talebi bir AVM yatırımcısı gözünden bakıldığında oldukça düşüktür.

Otel yatırımcısı gözünden değerlendirildiğinde bölgeye olan talebin ölçülmesi oldukça zordur açıklaması yapılmıştır. Fakat İstanbul'da her yıl artan kent merkezi otellerine olan talep genel olarak bu yatırımı konumu nedeniyle olumlu etkilemesi beklenmektedir.

3.3.2.3 Yatırım türü olarak "konut"un seçilme nedenleri

A, B ve C ile belirtilen yatırımcılar arsa üzerinde geliştireceği gayrimenkul yatırım türüne arsayı edindikten sonra karar vermiştir. Bu şirketlerin yaptığı araştırmalar sonucu bölgede "konut"a olan talebin konut kullanımlı bir projeyi en karlı yatırım türü haline getirdiği öğrenilmiştir. Yapılan görüşmelerden anlaşıldığı gibi Bomonti'de konut projesi gerçekleştiren yatırımcıların bir kısmı arsa edinmeden önce bir kısmı da sonra bu bölge için en doğru yatırımın konut olacağına karar vermişlerdir. Konut'u en başarılı proje haline getirenin de kesinlikle donatıları olan ve lüks kullanım sağlayan yeni konutlara olan talebin çokluğundan olduğu ortaya çıkmaktadır.

Bu şirketler kendi bünyelerinde ya da gayrimenkul yatırım danışmanlığı şirketleri aracılığıyla bölgede o dönemde yapılan piyasa araştırması ve talep araştırması doğrultusunda en çok talep görecek olan kullanım türünün konut olduğuna karar vermişlerdir. Ayrıca yatırıma başlanan dönemde genel olarak kent merkezinde rezidans konseptine olan talepteki artış, merkeze yakın olmak isteyen çalışan genç nüfusun ihtiyaçlarına cevap verir nitelikte küçük dairelerin çoğunlukta olacağı projeler geliştirilmiştir.

Bu şirketlerin talep araştırmasına göre "konut"a yönelmelerine ek olarak projenin verimliliği açısından da en karlı kullanımın konut olacağı ortaya çıkmıştır. Bomonti'de bulunan projelerin hayata geçtikleri dönemde "konut"a olan talebin diğer kullanım türlerine olan talepten çok daha fazla olması yatırımcıların ticari kullanımda bir proje gerçekleştirmemeleri sonucunu doğurmuştur.

D ve E ile belirtilen yatırımcılar Bomonti'ye konut projesi geliştirmek üzere yönelmiş firmalardır. Bu firmalar bölgede yatırım kararı aldıktan sonra Bomonti için geçerli olan imar durumunun sağladığı esnek kullanım koşulları daha önce aldıkları konut yatırımı yapma kararlarını değiştirmemiştir.

D ile belirtilen yatırımcı ağırlıklı olarak konut projesi yapan bir şirkettir. Şirketin yatırımları yaptıkları konut piyasası araştırmalarına göre şekillenmektedir.

Bu şirket; kent merkezinde özellikle de Şişli ve Nişantaşı bölgesinde yaşayan nüfusun sırf merkeze yakın yaşamak için otopark, altyapı ve sosyal tesis eksikliği çektikleri eski apartmanlarda oturduğuna dikkat çekmiştir. Bu nedenle yine merkezde olacak ama donatı ve otopark imkanı sunacak yeni bir konut projesinin çok başarılı olacağına karar vererek arsa aramaya başlamıştır. Bu şirketin Bomonti bölgesine konut projesi yapmak amacıyla yönelmesinin nedeninin kent merkezinde nitelikli konuta olan talepten kaynaklandığı sonucu çıkmaktadır.

E ile belirtilen yatırımcı da konut üretimi yapan bir şirkettir. Şirketin İstanbul Anadolu Yakası'nda gerçekleştirdiği önemli konut projelerinde yapılan talep araştırmaları; Avrupa Yakası'nda kent merkezinde yeni yapılacak ve küçük daire imkanı sunacak lüks konut projelerine olan talebin yoğunluğuna dikkat çekmiştir. Bomonti bölgesi yüksek yapılaşma koşullarına imkan sağlar hale gelince zaten konut projesi yapmak isteyen bu şirket de bölgeye yönelmiştir.

Konut projeleri ile öne çıkan Bomonti'de son günlerde ilk kez bir ofis projesi geliştirileceği açıklanmıştır. Yapılan görüşmelerde yatırımcıların bu konuyla ilgili ortak görüşlere sahip oldukları öğrenilmiştir. Bomonti'de son yıllarda geliştirilen konut projeleri bölgede üst yapıyı geliştirirken alt yapıyı da geliştirmekte ve bu durum artık bölgeye gelebilecek ticari kullanım için kolaylık sağlamaktadır. Tamamlandığında bölgede nüfusun artışına neden olacak bu büyük ölçekli konut projeleri hem çalışan bir nüfusu barındıracak hem de ticari (ofis, AVM, otel) kullanımın tercih edeceği prestijli çevreyi sağlayacaktır.

Piyalepaşa Bulvarı'nın açılması ve tünel projelerinin bölgenin erişilebilirliğini çok büyük oranda artırdığı düşünülürse bölge; ticari (ofis, AVM, otel) kullanım için gerekli koşullara sahip olmaya başlamıştır. Çağlayan Adliyesi inşaatıyla bölgeye yakın alanda kaliteli ofis talebinin artması beklenmekte olup geçtiğimiz günlerde piyasaya lanse edilen Fer Yapı tarafından geliştirilecek bölgedeki ilk ofis projesi de Adliye Sarayı'nın kesinleştiği tarihte planlanmaya başlanmıştır.

Sonuç olarak yatırımcılardan alınan cevaplar bölgedeki yatırımların türünü belirleyen en önemli etkenin talep olduğu sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Bölgede ve yakın çevrede yaşanan gelişmeler bölgeye olan talebin türünü zaman içinde değiştirebilmekte olup yakın gelecekte bu bölgedeki talebin başka alanları da etkilemesi beklenmektedir.

4. SONUÇ

Gayrimenkul yatırımlarının başarısı ile yatırım için tercih edilen bölgelere sağladığı fayda arasındaki ilişki; her zaman doğru orantılı olmamaktadır.

Bazı bölgeler sahip oldukları özellikler nedeniyle gayrimenkul yatırımlarını kendilerine çekerken, bazı bölgeler ise gerçekleştirilen başarılı yatırımlar ile sonradan çekici hale gelebilmektedir. Fakat yanlış alınmış yatırım kararları bu ilişkiyi iki taraflı olarak olumsuz da etkileyebilmektedir. Bölge ve çevrenin mevcut koşulları, potansiyelleri ve yaşanabilecek sorunlar dikkate alınmadan gerçekleştirilen bir gayrimenkul yatırımının başarılı olması beklenmemelidir. Bu nedenle gayrimenkul yatırımlarında karar verme süreci büyük önem taşımaktadır.

Yatırımlarda karar süreci hem bölgenin hem de yatırım türünün seçilmesi süreçlerini içermektedir. Gayrimenkul yatırımları için yatırım yapılacak bölgenin önemi kadar gayrimenkul yatırım türü seçimi de çok önemlidir. Bu nedenle yatırım şirketleri proje geliştirme aşamasına kadar potansiyel bölgelerde derin araştırmalar ve analizler yapmaktadır.

Bir diğer yandan ise kentsel araziler üzerinde hangi tür bir yapının yapılabileceği ve bu yapının işlevi, fiziksel özellikleri gibi konular imar planları tarafından belirlenmektedir. Bu nedenle gayrimenkul yatırımcıları için imar planları önemli bir araçtır çünkü geliştirilecek olan proje ancak imar planlarının izin verdiği çerçevede yapılabilmektedir. İmar planları; bazı kentsel alanlar için çoklu kullanım imkanı sunabilmektedir. (Merkezi İş Alanları v.b) İmar planının birden fazla kullanıma olanak sunduğu bu durumlarda yatırımcının gayrimenkul yatırım türüne (konut, AVM, ofis, otel) karar verme sürecinde başka faktörlerin etkili olması beklenmektedir.

Günümüzde de MİA içinde kalan Bomonti'de imar planları birçok fonksiyon yapımına imkan sağlarken; bölgede geliştirilen projelerin tek bir işlevsel kullanımda (konut) olması dikkati çekmektedir. Bu çalışma da; imar planları ile çoklu bir kullanım öngörülmüş olmasına rağmen; bölgede tekli bir kullanımın gelişim göstermiş olmasına neden olan faktörleri ortaya çıkarmak amacıyla yapılmıştır.

Bomonti'de gayrimenkul yatırım türü seçiminde etkili olmuş olan faktörler bölgedeki yatırımcılarla yapılan derinlemesine görüşmelerden elde edilmeye çalışılmıştır.

Bu görüşmelerde yatırımcıların karar süreçleri ve bu karar süreçlerinde etkili olan faktörler üzerinde yoğunlaşılmıştır. Genel olarak; bölgenin yatırımcılar için çekici olma nedenleri ve her bir gayrimenkul yatırım türü için bölgenin tercih edilme/edilmeme nedenleri araştırılmıştır.

MİA ve etrafında özellikle 1980'li yıllarda yerli ve yabancı yatırımcıların üst kalitede gayrimenkul yatırımları geliştirilmeye başlanmasıyla günümüzde kent merkezinde uygun arsa yetersizliği yatırımcılar için büyük sıkıntı yaratmaktadır. Bu nedenle Bomonti yatırımcılar için çekiciliği artan bir bölge haline gelmiştir.

Yatırımcılarla yapılan derinlemesine görüşmeler de gösteriyor ki; Bomonti'nin gayrimenkul yatırımcıları için tercih edilmesinde en önemli faktörler kent merkezine yakınlığıyla konumsal avantajları ve sahip olduğu boş arsa stoğu olmuştur. Ayrıca; bölgedeki imar planlarında yeni boş alanların yerleşime açılması ve izin verilen inşaat alanlarının artırılması da yatırımcıları tetikleyen önemli gelişmelerdendir.

Yatırımcıların Bomonti'ye yöneldikleri dönemde bölgenin konumsal özellikleri, erişilebilirliği, teknik altyapısı, bölgeye olan kullanıcı talebi ile fiziksel ve sosyal özellikleri ise bu yatırımcıların gayrimenkul yatırım türü seçiminde rol oynamış ana faktörler olmuştur.

Yapılan görüşmelerde; bu faktörlerin her biri farklı gayrimenkul yatırım türleri (konut, ofis, AVM, ofis) için değerlendirilmiştir. Sonuç olarak ise; yukarıda sayılan faktörler gayrimenkul yatırım türleri içinde bir işlev (konut) için en uygun koşulları sağlamaktadır.

İmar planları esnek kullanıma imkân sağlarken tek işlev olarak konutun öne çıkmış olduğu bu alanda yatırımcıların gayrimenkul yatırım türü seçimine etki eden faktörlerin önem sırasının farklı olduğu saptanmıştır. Yatırımcılar tarafından bu faktörlerin içinde en önemlisinin "talep" sayılabileceği belirtilmiştir.

Talebin iyi analizi projenin pazarlanabilmesine ve başarısına etki edeceğinden karını da maksimuma çıkartmaktadır. Gayrimenkul yatırım türüne (konut, ofis, AVM, otel v.b.) karar sürecinde imar planlarının imkan verdiği kullanımlar çerçevesinde belirleyici olan faktörler içinde; söz konusu bölgeye olan kullanıcı talebi ve bu talebin büyüklüğü öne çıkmaktadır.

Yapılan görüşmeler sonucunda talep faktörünün Bomonti'deki yatırımlar üzerinde büyük etkisinin olduğunu belirten yatırımcılar; bölgeye olan lüks konut talebinin büyüklüğünü kent merkezindeki mevcut yapıların eskimiş, işlevini yitirmiş, teknik altyapı açısından yetersiz, deprem açısından güvensiz hale gelmiş olmasına bağlamaktadır.

Buradan da anlaşıldığı üzere tezin hipotezi olan; bir bölgeye imar planları aracılığıyla verilmiş çoklu işlev öngörüsünün kent ekonomisi gerçekleri doğrultusunda çoklu olmayan biçimde de gerçekleşebileceği günümüz koşullarında doğrulanmıştır. Ancak gelecekte yaşanabilecek talep değişiklikleri Bomonti'de daha farklı gayrimenkul yatırım türlerini de tetikleyebilir.

Sonuç olarak; imar planlarının çoklu kullanım imkanı sunduğu alanlarda yatırımcılar tarafından gerçekleştirilen talep analizleri bölgenin gelişiminde büyük oranda yönlendirici etkiye sahip olmaktadır. Bu nedenle talep; yatırımcılar kadar plancıları da ilgilendiren bir konu haline gelmektedir. Gayrimenkul yatırımları üzerinde talebin yönlendirici etkisisi bulunsa da bu yatırım projeleri imar planlarının izin verdiği çerçevede hayata geçebilmektedir. Ancak; imar planları ile kullanıcı talebinin çakışmadığı durumlarda bölgenin gelişimi planlarca öngörülen şekilde olmaya da bilmektedir. Bu sorun özellikle Bomonti gibi birden fazla kullanım imkanı sunulan alanlarda yaşanabilmektedir. Bu nedenle talep; bir alandaki işlev dağılımı ve yapılaşma koşullarını belirleyen imar planlarının hazırlanma sürecine dahil edilmeli ve planlar mevcut talep analizi ile gelecek talep öngörüsü hesaba katılarak hazırlanmalıdır. Böylece imar planlarınca öngörülen kullanımların gerçekleştirilebilirliği de artmış olacaktır.

KAYNAKLAR

[1] **Tekeli, İ.,** 1994: The Development of the Istanbul Metropoliten Area:Urban Administration and Planning, Middle East Technical University, Ankara.

[2] **Çelik, Z.,** 1993: The Remarking of Istanbul Portreit of an Ottoman City in the Nineteenth Century, University of California Press.

[3] **Yıldız, B.,** 2003: İstanbul'daki ofis Binalarının Performans Değerlendirmesi, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ FBE, İstanbul.

[4] **Çakılcıoğlu, M.,** 2004: İstanbul Merkezi İş Alanının Gelişimi/Değişimi, Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge konulu Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu, Ankara.

[5] **Tümertekin, E.,** 1967: İstanbul'da Bir Sanayi Bölgesi: Bomonti, Bir Tatbiki Coğrafya Çalışması, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

[6] **DİE,** 1964: Genel Sanayi ve İş Yerleri Sayımı, Ankara.

[7] **Yüzer, A. Ş., ve Giritlioğlu, C.,** 2003: Sanayi Alanları Yeni Düzenleme Stratejileri: İstanbul Örneği, İTÜ Dergisi, Mart 2003, Sayı:1, Cilt:2.

[8] **Şehir Planlama Projesi II Dersi Öğrenci Çalışması,** 2009: Endüstriyel Kültürel Miras ve Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Çalışma: Bomonti Bira Fabrikası ve Yakın Çevresi, İTÜ Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü 2008-2009 Bahar Yarıyılı, İstanbul.

[9] **Ocakçı, M.,** 1989: Metropolitenleşme Sürecinde İmalat Sanayii Metropoliten Şehir İlişkileri, Doktora Tezi, İTÜ FBE, İstanbul.

[10] **İBB Plan Arşivi,** 1954: Beyoğlu Nazım İmar Planı, İstanbul.

[11] **Tümertekin, E.,** 1972: İstanbul Sanayinin Kuruluş Yeri Seçimi, Şehircilik Enstütisi Dergisi, 1972/2.

[12] **Mustafa, S.,** 1996: İstanbul'un İki Yüzü: 1980'den 2000'e Değişim, Arkadaş Yayınevi, Ankara.

[13] **TUİK,** 1950, 1960, 1965: Nüfus Sayım Sonuçları, Ankara.

[14] **İBB Plan Arşivi,** 1995: İstanbul Metropoliten Alanı Planı, İstanbul.

[15] **Kılıç, D.,** 2003: Mekansal ve Toplumsal Değişme-Bomonti

[16] **DİE,** 1980: Genel Sanayi ve İş Yerleri Sayımı, Ankara.

[17] **İBB Plan Arşivi,** 1980: İstanbul Metropoliten Alanı Planı, İstanbul.

[18] **TUİK,** 1970, 1980, 1985: Nüfus Sayım Sonuçları, Ankara.

[19] **Dökmeci, V. ve Berköz, L.,** 1994: Transformation of Istanbul From a Monocentric to a Polycentric City:European Planning Studies.

[20] **Ekinci, O.,** 1995: Dünden Bugüne İstanbul Dosyaları, Anahtar Kitaplar Yayınevi, İstanbul.

[21] **İMP,** 2005: İstanbul Metropoliten Planlama Bürosu İstanbul Stratejik Planlama Çalışmasına Yönelik Rapor, MİA Raporu, İstanbul.

[22] **Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi**, 2010: 2010 Yılı İstanbul Konut Piyasası Raporu, İstanbul.

[23] **TOBB,** 1988: Konut Sorunu Toplu Konut uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, Yayın No: Genel 95, AR-GE 36, Ankara.

[24] **Tekeli, İ.,** 2010: Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, Toplu Eserleri 13, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.

[25] **Güzer C. A.,** 2002: Konut Üzerine De(ne)meler, Mimarlar Derneği, Ankara.

[26] **Görgülü, T.,** 2003: İstanbul'da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri Ve Değişen Konut Alışkanlıkları, Mimarist Dergisi, Sayı:7.

[27] **Bartu, A.,** 2001: Kentsel Ayrı(sı)m: İstanbul'daki Yeni Yerleşimler ve Kemer Country Örneği, Bağlam Yayınları, İstanbul.

[28] **İnal, Ç. T.,** 2002: 1980 Sonrasında İstanbul Metropoliten Kent Çeperlerinde Gelişen Lüks Konut Alanlarının Gelişme Süreçleri ve Kentsel Gelişmeye Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ FBE, İstanbul.

[29] **Özgür, E. F.,** 2006: Sosyal ve Mekansal Ayrışma Çerçevesinde Yeni Konutlaşma Eğilimleri: Kapalı Siteler Çekmeköy Örneği, İstanbul.

[30] **Bilgin, İ.,** 1992: Konut Üretiminin Karşılaştırmalı Analizi, YTÜ Yayınları, İstanbul.

[31] **Gür, Ş. Ö.,** 2000: Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, Sayı:92, İstanbul.

[32] **Çıkış, Ş. Ve İpek, F.,** 2009: Konutta Lüks Kavramının İmgesel Dönüşümü: İzmir Kent Merkezinde Çok Katlı Lüks Konutlar, Mimarlık Dergisi, Sayı:348, İstanbul.

[33] **Turgut,Yazıcı, C.,** 2010: Gayrimenkul'den Para Kazanmak, İstanbul.

[34] **Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi**, 2010: Colliers International Real Estate Review 2010, İstanbul.

[35]**Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi**, 2003: Bilgi Bankası, İstanbul.

Url-1 <http://www.kubacami.com>, alındığı tarih 04.12.2010.

Url-2 <*http:// www.planlama.org*>, alındığı tarih 20.01.2011.

EKLER

EK A.1 : Gayrimenkul Yatırımcılarıyla yapılan görüşme şablonu

Çizelge A.1 : Görüşme yapılan kişiyle ilgili genel bilgiler.

GÖRÜŞÜLEN KİŞİYLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	
Görüşme No:	
Görüşme Tarihi:	
Adı, Soyadı:	
Şirket İsmi:	
Şirketteki görevi:	
Meslek;	
Bomonti'de geliştirilen mevcut proje:	
Bölgede planlanan yeni projeler:	

Çizelge A.2 : Gayrimenkul yatırımı için bölge olarak Bomonti'nin seçilmesiyle ilgili soru şablonu.

BOMONTİ'NİN SEÇİLMESİ	
Soru 1:İlk olarak "Bomonti"de yatırım yapma fikri nasıl oluştu?	o Bölgede bize ait arsamız vardı ve üzerinde bir proje yapmaya karar verdik o "Bomonti" her zaman ilgimizi çeken bir bölgeydi. o "Bomonti"de gerçekleşeceğini öğrendiğimiz yatırımlar bizi de bu bölgeye yöneltti. o Kent merkezine yakın bir alanda yatırım yapmak için arsa arayışımız vardı ve uygun arsayı "Bomonti"de bulduk. o Diğer
Soru 2: Arsayı nasıl elde ettiniz?	o Bize ait, o Satın aldık o Kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile elde ettik
Soru 3: Arsa edinmede bölgeye özel zorluklar/kolaylıklar nelerdir?	zorluklar kolaylıklar

Çizelge A.3 : Diğer gayrimenkul yatırım türleri açısından Bomonti'nin özelliklerinin değerlendirildiği tablo.

DİĞER GAYRİMENKUL YATIRIM TÜRLERİ İÇİN BOMONTİ'NİN DEĞERLENDİRİLMESİ						
Farklı gayrimenkul türleri için Bomonti'nin yandaki özelliklerini puanlar mısınız?(1-5 arası)	**Bomonti'nin Konumsal Özellikleri** geliştirilecek projeye ne kadar etki eder	**Bomonti'nin Erişilebilirliği** (gerçekleştirilecek proje türünün kullanıcısı ve ulaşımı düşünülerek)	Bomonti'nin **Teknik Altyapısı**	Bomonti Bölgesindeki **Fiziksel ve Sosyal Özellikler** yapılacak olan yatırıma ne kadar katkı sağlar ya da etki eder	Bölgede o yatırıma olması beklenen **Kullanıcı Talebi**	**TOPLAM**
Bomonti'de Konut projesi yapacak şirket için						
Bomonti'de Ofis projesi yapacak şirket için						
Bomonti'de AVM projesi yapacak şirket için						
Bomonti'de Otel projesi yapacak şirket için						

Çizelge A.4 : Gayrimenkul yatırım türü olarak konutun seçilmesiyle ilgili soru şablonu.

KONUT'UN SEÇİLMESİ	
Soru 1: Konut yapmaya arsayı edindikten sonra mı önce mi karar verdiniz?	o Önce oSonra
Soru 2:"Bomonti"de yatırım türü olarak " konut" yapmaya nasıl karar verdiniz?	o Zaten "Konut projesi" yapmak için kent merkezine yakın olan uygun arsa arıyorduk ve Bomonti'de bulduk. o Bize ait olan ya da elde ettiğimiz arsa için en karlı yatırım "konut" olacağından konut projesi yapmaya karar verdik. o Bölgede gerçekleşecek konut projelerinden haberdar olduğumuzda biz de burada "konut projesi" yapmaya karar verdik. o Diğer
Soru 3:Bölgedeki imar planları esnek kullanım koşulları sağlamaktayken neden alışveriş merkezi, otel ve ofis benzeri ticari kullanımları tercih etmediniz?	o Biz en başından beri konut projesi yapmak için yer arıyorduk bu nedenle ticari kullanımı hiç düşünmedik o Yatırıma başlayacağımız dönemde bölgedeki talep konut yönünde olduğu için ve bu nedenle fizibilite çalışmaları da ticari kullanımı karlı çıkarmadığı için ticari kullanımı tercih etmedik o Uzmanlık alanımız konut sektörü ve konut üretimi olduğu için ticari kullanımı hiç düşünmedik. o Bölgede bizden önce yatırıma başlayan şirketler de konut yaptığı için biz de ticari kullanımı tercih etmedik
Soru 4: Yatırım yapmada bölgeye özel zorluklar/kolaylıklar nelerdir?	zorluklar kolaylıklar

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Ceren EGELİ

Doğum Yeri ve Tarihi: Söke - 01.01.1985

Lisans Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü