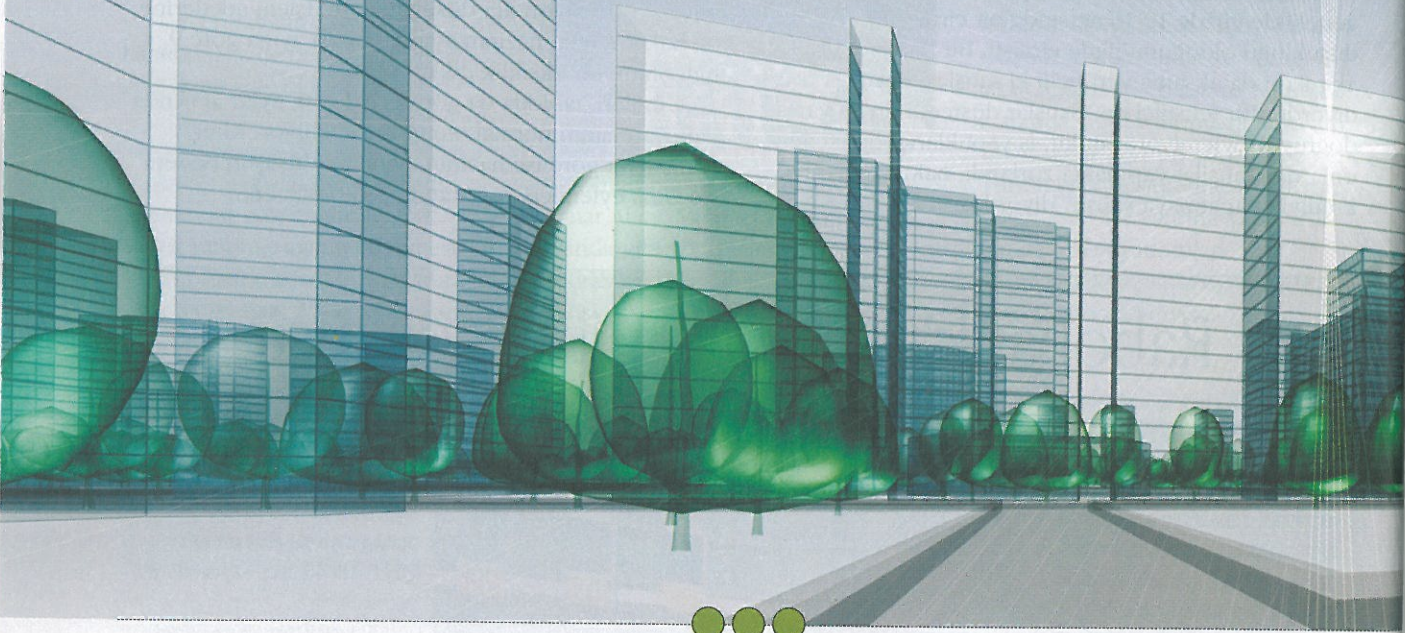


# YÜKSELEN BÖLGELER



Düzenli kentleşme faaliyetlerinin olmadığı 1980'li yıllarda müteahhitler mahalle arasında inşaatlar yapardı. Türkiye ekonomisindeki büyüme ve insanların beklentilerinin değişmesi, son 10 yılda kentleşme konusunda çok ciddi yol alınmasını sağladı. Bu süreçte Türkiye'de yapılaşma konusunda önemli mesafeler alındı. Özellikle İstanbul, Bursa, İzmir gibi büyük kentlerde markalı projelerin artmasıyla birlikte bu projelere ev sahipliği yapacak arazi arayışları da hızlandı.

Sıradan bir projeye göre 2-3 katı daha pahalı olan markalı konutlar, bu oldukları bölgelere değer katarken ki-

mi semtlerin de öne çıkmasını sağlıyor. Bu semtler ya merkezi lokasyonları ya da deniz kenarında yer almaları ile öne çıkarken, ulaşım sorunu olmayan uzak semtler de prim yapmış durumda. Konutta prim potansiyeli barındıran bu bölgelerin önümüzdeki üç yıl içinde daha da değerlendirmeleri bekleniyor.

Özetle Türkiye'de şehirleşme konusunda son yıllarda atılan büyük adımlar, geçmişte pek de öne çıkmayan birçok semtin yıldızının parlamasını sağladı. Geçmişte fabrikalara ve işyerlerine ev sahipliği yaparken günümüzde cazibe merkezi haline gelen İstanbul'daki Kazlıçeşme, Sütlüce,

Veliefendi ve Basın Ekspres Yolu, İzmir'deki Basmane gibi semtler bunun en güzel örneği. Bu semtler kent merkezine, ana arterlere yakınlıkları, merkezi konumları ile kentsel dönüşüme odaklanan markalı konut üreticilerinin iştahını kabartıyor.

İstanbul, İzmir, Adapazarı, Bursa, Gaziantep gibi büyük şehir merkezlerindeki talep nedeniyle konut arazilerinin gittikçe azaldığını, inşaat firmalarının da büyük konut projelerini hayata geçirmede zorluk yaşadıklarını belirten Garanti Mortgage Konut Projeleri Müdürü Olkan Kalaycıoğlu, "Bu durum merkezlerdeki fabrika bölgelerini ve



Düzenli kentleşmenin hızlanması ve nitelikli inşaat projelerinde yaşanan artış, İstanbul'dan İzmir'e, Bursa'dan Eskişehir'e kadar Türkiye genelinde gelişen kentlerde kimi semtleri konutta prim şampiyonu yaptı.

Merkezi lokasyon, ulaşım altyapısındaki değişim, üniversiteye, denize yakınlık gibi nedenler bu bölgelerin son üç yılda yüzde 100'ü aşan oranlarda değerlenmesini sağladı. Fabrikalara ve işyerlerine ev sahipliği yapan İstanbul'daki Kazlıçeşme, Sütluçe, Veliefendi ve Basın Ekspres Yolu, İzmir'deki Basmane gibi semtler artık buldukları kentin cazibe merkezi haline geldiler. Yaptıkları primle göz kamaştırıcı 20 semte ilişkin bir araştırma hazırladık. Bu bölgeler önümüzdeki dönemde de cazibesini sürdürecektir ve yatırımcısını mutlu edecek potansiyele sahip.

büyük arazili fabrika binalarını cazip kılıyor. Özellikle İstanbul'da geçmişte fabrika olarak kullanılan yerlerde bugün kentin en değerli projelerinin yapımı devam ediyor. Kamu da daha önce şehir merkezlerinde kullandığı fabrika, arazi ve depolarını, TOKİ/EGYO aracılığıyla konut projesi alanlarına çeviriyor. Bu şekilde yeni alanlar kullanılarak yapılan her yeni proje ile birlikte, bu projelerden konut kredisi ile yapılan satışlar da artıyor" diyor.

Kuzeybatı Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Murat Ergin de, ulaşım altyapısının güçlendirilmesi ve üniversiteler sayesinde İstanbul başta olmak üzere Türkiye'nin çeşitli kentlerinde konutta prim potansiyeli barındıran bölgelerin ortaya çıktığını söylüyor. Ergin, "İnsanlar konut alırken sadece evin içine değil, artık prim potansiyeli barındırıp barındırmadığına da bakıyor" diyor.

#### Beş şehirdeki 20 semtte önümüzdeki üç yıla ilişkin umutlar büyük

Bölge	Üç yıl önceki ortalama m2 fiyat (TL)	Şimdiki ortalama m2 fiyatı (TL)	Değişim oranı (%)	Neden prim yaptı?	Gelecek üç yıla ilişkin beklentiler
1 Zeytinburnu-Ataköy Sahilyolu	2.000	13.000	550,0	İstanbul'un en güzel deniz manzarasına sahip bölgelerinden biri olan semtte, rezidanstan konuta ve otele kadar çok farklı lüks projeler yapılıyor.	Denize konumunun ve ulaşım altyapısının getirdiği yabancı ilgiyle önemli oranda prim potansiyeli barındırdığı vurgulanıyor.
2 Eskişehir-Batıkent	400	2.000	400,0	Üniversitelerin varlığı, Ankara, İstanbul, İzmir ve Diyarbakır'dan gelen gayrimenkul yatırımcılarının yatırım yapmaları.	Başbakan'ın kente iki yeni üniversite daha yapılacağını açıklaması prim yapmaya devam edeceği umudunu yarattı.
3 Kadıköy-Fikirtepe	700	3.000	328,6	Kentsel dönüşümde İstanbul'un en çok yatırımcı çeken bölgesi olması fiyatları sıçarttı.	Boğaz'a olan konumu, önemli merkezlerle yakınlığı ile dikkat çeken bölgenin kentsel dönüşüm çalışmalarının da etkisiyle prim yapması bekleniyor.
4 Kağıthane-Çağlayan	1.000	4.000	300,0	Avrupa'nın en büyük adliyesine ev sahipliği yapması ve kent merkezine yakınlığı ile öne çıktı.	Markalı konut üreticilerinin birkaç adayı birleştirip ofis, rezidans tarzı karma projeler geliştirdikleri bölgenin prim potansiyeli yüksek.
5 Ankara-Gölbaşı İncek	500	2.000	300,0	Geçmişte varoş olarak adlandırılan bölge, Sinpaş'ın İncek Life projesinin ardından önemli prim yaptı.	Önümüzdeki üç yıl içinde nitelikli yapı stokunun artması ile fiyatların daha da yükselmesi bekleniyor.
6 Güneşli-Basın Ekspres Yolu	900	3.500	288,9	İstanbul'un ikinci Maslak'ı olarak adlandırılan Basın Ekspres Yolu'nun en büyük avantajı Atatürk Havalimanı'na yakınlığı.	Havalimanı metrosunun bölgeden geçecek olması, m2 fiyatlarını önümüzdeki birkaç yılda yükseltecek.
7 Maltepe-Başibüyük	400	1.500	275,0	Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin sürdüğü bölgenin yıldızı parlamaya başladı.	Metro ağının bölgeye ulaşması ile bölgenin prim potansiyeli barındırdığı belirtiliyor.
8 Ataşehir-Şerifali	1.000	3.500	250,0	Finans Merkezi projesi ile hareketlenen Batı Ataşehir'e yakınlığı ile son yıllarda hareketlenen bölge, kentsel dönüşüm ile iyice gözde olmaya başladı.	Metro ağının bölgeye ulaşması, Finans Merkezi'nin hayata geçmesi ile bölgedeki fiyatların yükselmesine kesin gözüyle bakılıyor.



## KAPAK KONUSU

Ekonomist dergisi olarak İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Eskişehir'de son 3-4 yılda yüzde 100'ü aşan oranlarda prim yapan ve hala prim potansiyeli barındıran semtleri araştırdık. Semtleri belirlerken ayrıca metro gibi yaşamı kolaylaştırıcı altyapı projelerinin yaratacağı sinerjiyi de hesapladık. Haberimizde bu semtlerin gelecekteki prim potansiyelini de uzmanlara yorumlattık. Aşağıda, son üç yılda yaptıkları prime göre sıralanmış olarak, bu semtlerle ilgili bilgiler yer alıyor.

### 1 ZEYTİNBURNU ATAKÖY SAHİL YOLU

Son dönemde öne çıkan bölgelerden biri, Ataköy-Zeytinburnu Sahil Yolu. İstanbul Boğazı'nın ardından İstanbul'un en güzel deniz manzarasına sahip olan bölgede, yıllardır atıl duran arazilere rezidanstan konuta ve otele kadar farklı lüks projeler inşa ediliyor. Geçmişte de dikkat çeken bölge-



nin son 2-3 yıldan bu yana yıldızı parladı. Bir zamanlar tekstil sektörünün merkezi olan, kimi yerde gecekondu bölgesi bulunan bu hatta, üç yıl önce m<sup>2</sup> fiyatları bin ila 3 bin TL arasındayken, hayata geçirilen A plus projelerde bugün m<sup>2</sup> fiyatı 13 bin TL'lere kadar çıkıyor. İstanbul'un Miami'si olarak da anılmaya başlanan bölgede, Delta, Astay, Sinpaş, YDA Grup gibi inşaat sektörünün önde gelen oyuncularının geliştirdiği projeler yer alıyor. Bölgenin, manzarası ve yabancı ilgisi sayesinde, önümüzdeki üç yılda ciddi prim potansiyeli barındırdığı vurgulanıyor.

### 2 ESKİŞEHİR BATIKENT

Türkiye'nin Venedik'i olarak anılmaya başlanan Eskişehir, üniversitelerinin yarattığı hareketlilikle gayrimenkulde yatırımcılar için cazibe merkezi oldu. İki üniversite, bir açık öğretim fakültesi ve meslek yüksekokulları bulunan kentte, kent merkezine yakın Bağlar ve Batıkent bölgeleri ön plana çıkıyor.

Eskişehir Emlak Komisyoncuları Odası Başkanı Gazi Çelik, Ankara, İstanbul, İzmir ve Diyarbakır'dan gelen gayrimenkul yatırımcılarının 1+1 daire satın alarak yatırım yapma eğiliminde olduğunu bunun da m<sup>2</sup> fiyatlarını yükselttiğini söylüyor.

Kentte öne çıkan Batıkent'te üç yıl önce ortalama 400 TL olan m<sup>2</sup> fiyatları bugün 2 bin TL'ler seviyesinde. Başbakan'ın kente iki yeni üniversite daha yapılacağını açıklaması ile bölgenin önümüzdeki 3-4 yıl içinde daha da primlenmesi bekleniyor.

### Beş şehirdeki 20 semtte önümüzdeki üç yıla ilişkin umutlar büyük

Bölge	Üç yıl önceki ortalama m <sup>2</sup> fiyat (TL)	Şimdiki ortalama m <sup>2</sup> fiyatı (TL)	Değişim oranı (%)	Neden prim yaptı?	Gelecek üç yıla ilişkin beklentiler
9 Eyüp-Sütlüce	1.000	3.500	250,0	Haliç Kongre Merkezi'nin faaliyete geçmesinin ardından yatırımcıların dikkatini çekmeye başlayan semt, otel yatırımlarının da cazibe merkezi haline geldi.	Beş yıldızlı turizm tesisi ve yönetim binalarının hızla artması, Haliç Port gibi projelerin hayata geçmesiyle m <sup>2</sup> fiyatlarının artacağı tahmin ediliyor.
10 Küçükçekmece-Atakent	900	3.000	233,3	Avrupa Yakası'nın Ataşehir'i olarak da anılan semt geliştirilen markalı konut projeleriyle son üç yılda ciddi bir değişim yaşadı.	İstanbul Tema Park ile cazibe merkezi haline gelmesi, Atatürk Havalimanı'na yakınlığı, TEM'e ve Basın Ekspres Yolu'na yapılacak yeni bağlantı yolları ve metronun gelmesi ile prim yapacak.
11 Kağıthane-Ayazağa	900	3.000	233,3	Ulaşım bağlantı yollarına yakın konumu, kent merkezine yakınlığı, geliştirilen markalı konutlar bölgeye değer katıyor.	Maslak'a yakınlığı ve ulaşım ağının gelişmesi ile bölgenin değerlendirilmesi bekleniyor.
12 Kağıthane-Seyrantepe	1.000	3.200	220,0	Kent merkezine, Maslak'a ve metro ulaşımına yakınlığı yanında geliştirilen markalı konutlar da bölgeye değer katıyor.	Seyrantepe'de Türk Telekom Arena stadının yanına Şişli Etfal Hastanesi'nin taşınacak olması ve metroya yakınlık, bölgenin daha da değerlendirilmesini sağlayacak.
13 Eyüp-Balat	2.000	6.000	200,0	İstanbul'un en merkezi semtlerinden biri olan Balat, kentte yaşanan arazi sıkıntısının ardından merkezi konumu ile konut üreticilerinin dikkatini çekmeye başladı.	Butik otel ve küçük işletmelerin daha fazla öne çıkması, Haliç Port gibi projelerin hayata geçmesi, bölgede fiyatları yukarı taşıyacak.
14 Kartal-Rahmanlar	500	1.500	200,0	Adalar manzarasıyla dikkat çeken semt, Anadolu yakası metrosunun da etkisiyle kentsel dönüşümde öne çıkan, mercek altına alınan bölgelerden biri.	Kartal metrosu, adliye gibi faktörlerle birlikte değer kazanan semtte konutların önümüzdeki yıllarda daha da değer kazanması bekleniyor.



### 3 KADIKÖY FİKİRTEPE

Kentsel dönüşüm projeleri konusunda İstanbul'un en çok yatırımcı çeken bölgesi olan Fikirtepe, önümüzdeki dönemde gecekondulu mahallesi görüntüsünden sıyrılıp markalı konut projelerinin üssü olma yolunda hızlı adımlar atıyor. Bölgede bundan üç yıl önce 700 TL'ler seviyesinde olan m<sup>2</sup> fiyatları bugün yeni projelerde 2 ila 4 bin TL'ler seviyesine ulaştı. Kadıköy ve Boğaz Köprüsü'ne yakınlığı ile dikkat çeken bölge, kentsel dönüşüm çalışmalarının da etkisiyle önümüzdeki üç yıl içinde primlenecek.

### 4 KAĞITHANE ÇAĞLAYAN

Avrupa'nın en büyük adliyesine ev sahipliği yapan semtte yeni projelerin m<sup>2</sup> fiyatları son bir yılda yaklaşık üç katı artmış durumda. Semt, Şişli ve Taksim gibi kent merkezlerine yakın konumu ile



göz dolduruyor. Bundan üç yıl önce bin TL'ler seviyesindeki m<sup>2</sup> fiyatları, bugün maksimum 4 bin TL'lere çıktı.

Nurul GYO ve Dap Yapı'nın ofis projesi geliştirdiği semtte, markalı konut üreticilerinin de birkaç adayı birleştirerek ofis, rezidans tarzı gibi karma projeler yapmak için ön araştırmalarda buldukları belirtiliyor. Bu durumun da önümüzdeki üç yıl içinde bölgedeki m<sup>2</sup> fiyatlarını artırabileceğine işaret ediliyor.

### 5 ANKARA GÖLBAŞI - İNCEK

Ankara'nın gecekondularıyla ünlü semtlerinden biri olan Gölbaşı İncek, kentsel dönüşümle birlikte merkezi konumuyla yıldızı parlayan bölgelerden. Geçmişte varoş olarak adlandırılan bölge, temalı projeleri ile bulunduğu bölgeye değer katan Sinpaş'ın İncek Life projesinin ardından önemli oranda prim yaptı. Üç yıl önce m<sup>2</sup> fiyatlarının 400-600 TL'ler seviyesinde olduğu bölgede bugün m<sup>2</sup> fiyatları bin 500 ila 2 bin 500 TL arasında. Üç yıl içinde de nitelikli yapı stokunun artması ile bölgenin prim yapması bekleniyor.

### 6 GÜNEŞLİ BASIN EKSPRES YOLU

İstanbul'un ikinci Maslaklı olarak adlandırılan Basın Ekspres Yolu'nun en büyük avantajı Atatürk Havaalanı'na yakınlığı. Torunlar GYO'nun Mall of İstanbul, Ege Yapı'nın Batışehir ve Fer

## Beş şehirdeki 20 semtte önümüzdeki üç yıla ilişkin umutlar büyük

Bölge	Üç yıl önceki ortalama m <sup>2</sup> fiyat (TL)	Şimdiki ortalama m <sup>2</sup> fiyatı (TL)	Değişim oranı (%)	Neden prim yaptı?	Gelecek üç yıla ilişkin beklentiler
15 Kasımpaşa-Aynalıkavak	500	1.500	200,0	Rahmi Koç Müzesi'nin yapımı ile sanat ve iş dünyasının uğrak noktalarından biri haline gelen semt, konumu ile markalı konut üreticilerinin ilgisi altında.	Haliç bölgesindeki gelişim, Haliç Port projesinin hayata geçecek olması, ulaşım ağının gelişmesiyle daha da değerlendirilecek.
16 Bursa-Nilüfer	550	1.500	172,7	Kent merkezinde yaşanan arsa sıkıntısı nedeniyle Bursa'nın genişleme bölgesi haline gelen Nilüfer, nitelikli konut projeleriyle prim yaptı.	Üniversitelerin varlığı, kent merkezine yakınlık ve geliştirilen nitelikli projelerle prim yapması bekleniyor.
17 Ankara-Keçiören	600	1.500	150,0	Son yıllarda Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüşüm çalışmalarıyla öne çıkan semtlerden biri.	Nitelikli yapı stokunun artması, havalimanına yakınlık ve ulaşım altyapısının gelişmesi ile bölgenin değerlendirilme ihtimali yüksek.
18 Bakırköy-Veliefendi	2.500	6.000	140,0	Sahilyolu, deniz otobüsü ve feribot seferlerinin çeşitlenmesi, Marmaray projesi, Ataköy Marina ve havalimanına yakınlık en önemli avantajları.	Veliefendi Hipodromu'nu da içine alan 500 dönümlük alana şehir parkı yapılacak olması nedeniyle, önümüzdeki üç yılda ciddi prim yapmasına kesin gözüyle bakılıyor.
19 İzmir-Basmane	950	2.000	110,5	Merkezi konumu, iş merkezi olması ve trene yakınlığı ile dikkat çekiyor.	Avantajlı konumuna kentsel dönüşümün de eklenmesiyle prim yapması bekleniyor.
20 Sancaktepe	1.000	2.000	100,0	Özellikle Samandıra bölgesi ile dikkat çeken bölge, metro hattının üzerinde yer almasıyla avantajlı bir konumda.	Bölgenin ormana yakınlığı ve metro güzergahında olması nedeniyle gelecekte daha da değerlendirilmesi bekleniyor.

Not: Seçtiğimiz bölgelerin büyük bölümü üç yıl öncesine kadar A ve A Plus kesime hitap eden projeleri barındırmıyordu. Metrekare büyüklükleri müstakil apartmanların ortalamalarından oluşturuldu. Bugün itibarıyla sosyal imkanları geniş, büyük oturlu, nitelikli konut projelerinin devreye girmesi, bu bölgelerdeki ortalama metrekare fiyatlarında büyük değişim yaşattı. Fiyat aralıkları içinde belirlerken Kuzey Batı Gayrimenkul'den de yardım aldık.



## KAPAK KONUSU

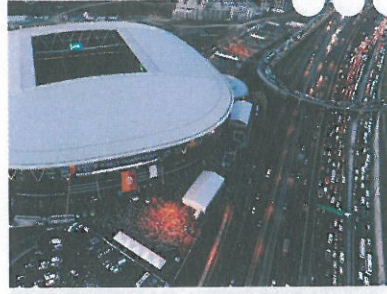
Yapı'nın İstwest projeleri bölgeye değer katıyor. Bundan üç yıl kadar önce 900 bin TL'ler seviyesinde olan m<sup>2</sup> fiyatları, bugün 2 ila 4 bin TL aralığında.

İstanbul'da raylı sistemlerin emlak değerleri üstünde büyük etkisi olduğunu, raylı sistemin ulaştığı yerlerde fiyat artışlarının yaşandığını belirten EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Uzmanı Gökçen Taşkın, "Önümüzdeki yıllarda Basın Ekspres bölgesi raylı sistemlerin kesiştiği bir bölge konumuna gelecek. Marmaray'ın hizmete girmesiyle de tüm raylı sistemlerin geçtiği güzergahların civarında bulunan emlaklarda yüksek değer artışı görülecek" diyor.

Havalimanı metrosunun bölgeden geçecek olması, m<sup>2</sup> fiyatlarını önümüzdeki birkaç yılda yukarı taşıyacak. TEM'den başlayarak bölgeye dönük yeni yolların yapılması gündemde. Ayrıca 15'in üzerinde projesi başlayan ya da devam eden turizm tesisinin devreye girecek olması bölgenin çehresini daha da değiştirecek.

### 7 MALTEPE BAŞIBÜYÜK

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin sürdüğü bölgenin yıldızı parlamaya baş-



ladı. Maltepe'nin yeni gelişim alanı olarak öne çıkan bölgede üç yıl öncesinde konutların m<sup>2</sup> fiyatları 400-500 TL aralığındayken bugün bin-2 bin TL'lere ulaştı. Metro ağının ulaşması sayesinde bölgenin prim yapacağı belirtiliyor.

### 8 ATAŞEHİR ŞERİFALİ

Finans Merkezi projesiyle hareketlenen Batı Ataşehir'e yakınlığı sayesinde son yıllarda yıldızı parlayan bölge, kentsel dönüşümle birlikte hareketliliğini artırarak devam ettiriyor. Ağırlıklı olarak konut projelerinin görüldüğü bölgede ofis projelerinin de yer alacağı tahmin ediliyor.

Ulaşım projeleri anlamında da bölgede üst ölçekte planlanan toplu ulaşım projelerinin olduğu biliniyor. Finans Merkezi projesinin hayata geç-

mesi ile birlikte bölgede doyumluğa ulaştığı düşünülen konut ve ofis piyasasında yeniden bir canlanma yaşanacağı vurgulanıyor.

Bölgedeki m<sup>2</sup> fiyatları üç yıl önce bin TL civarındayken, bugün 3 bin 500 TL seviyesinde. Metro ağının bölgeye ulaşması, Finans Merkezi'nin hayata geçmesinin önümüzdeki üç yılda bölgedeki fiyatları daha da yükselteceğine kesin gözüyle bakılıyor.

### 9 EYÜP SÜTLÜCE

Haliç Kongre Merkezi'nin faaliyete geçmesinin ardından yatırımcıların dikkatini çekmeye başlayan semt, otel yatırımlarının da cazibe merkezi haline geldi. Şu anda bölgede Rixos'tan Amplio'ya kadar çeşitli yatırımcıların beşyeni otel yapması gündemde. Konut projelerinin yükselmeye başladığı semtte Nef de ofis projeleri başlatan şirket oldu. Birçok inşaat şirketinin bölgeyi mercek altına aldığı belirtiliyor. Haliç'in kıyısında yer alan semtin önümüzdeki dönemde Boğaz'a rakip olması bekleniyor. Ortadoğu ve Avrupalı fonların mercek altına aldığı semtte üç yıl önce ortalama bin TL olan m<sup>2</sup> fiyatları bugün 3 bin 500 TL'yi aştı.



**ALİ AĞAOĞLU**  
Ağaoglu YKB

#### "Prim yapacak bölgeleri seçiyoruz"

"Projelerimiz için yer seçerken prim yapacak bölgeleri tercih ediyoruz. Bakırköy 46 projesindeki konutların m<sup>2</sup>'sini yaklaşık 10 bin TL'den satışa çıkardık. Bölgedeki gelişime baktığımızda projemizden daire alanların yüzde 100 kazanacağını düşünüyorum. Yapılacak şehir parkı da bölgeye piyango vurmasını sağladı."



**CANSEL T. YAZICI**  
Eva Gayrimenkul Değerleme GM

#### "Birçok bölgenin yıldızı parladı"

"Kentsel dönüşüm yasaasının çıkmasıyla İstanbul'un merkezinde yer alan, geçmişte öne çıkmayan birçok bölgenin yıldızı parladı. Bu bölgelerin önümüzdeki dönemde de prim yapmasını bekliyoruz. Örneğin Kağıthane, Kartal gibi semtler son yıllarda öne çıkmaya başladılar. Ulaşım ağının gelişmesi de bu bölgelerin prim yapmasına katkı sağlıyor."



**HAKAN ERILKUN**  
Altın Emlak GM

#### "Konum etkili"

"İstanbul ve Anadolu'nun çeşitli kentlerinde birçok semt ve bölge son 2-3 yılda önemli oranda prim yaptı. Prim yapan bölgeleri incelediğimizde merkezi lokasyon ve ulaşım ağının geliştiği bölgeler olduğunu görüyoruz. İstanbul'da ise Sütlüce gibi uzun yıllar sessizliğini koruyan ancak denize olan konumu ile dikkat çeken semtler öne çıkmaya başladı."



**GÜNİZ ÇELEN**  
Çelen Gayrimenkul Değerleme GM

#### "Yabancı fonların ilgisi var"

"Özellikle İstanbul'da şehir merkezine yakın konumlu ancak nitelikli yapı stoku barındırmayan Seyrantepe, Kağıthane gibi semtler ön plana çıkmaya başladı. Bununla birlikte Sütlüce gibi denize konumlu bölgeler de öne çıkıyor. Ayrıca Ortadoğu ve Avrupalı fonlar da bu bölgelere ilgi duyuyor."



Bölgedeki beş yıldızlı turizm tesisi ve yönetim binalarının hızla artması ve Haliç Port gibi projelerin hayata geçmesi önümüzdeki üç yıl içinde m<sup>2</sup> fiyatlarını artıracak.

## 10 KÜÇÜKÇEKMEÇE ATAKENT

Avrupa Yakası'nın Ataşehir'i olarak da anılan semt, Sinpaş'tan İnşaat'a kadar üretilen markalı konut projeleri ile son üç yılda ciddi bir değişim yaşadı. Semtte bundan üç yıl önce ortalama 900 TL'ler seviyesinde olan m<sup>2</sup> fiyatları bugün 2-4 bin TL arasında.

İstanbul Tema Park projesi ile yerli ve yabancı turist çekmesi, cazibe merkezi haline gelmesi beklenen bölge Atatürk Havalimanı'na yakınlığı, TEM'e ve Basın Ekspres Yolu'na yapılacak yeni bağlantı yolları, metronun gelmesi ile önümüzdeki dönemde prim yapacak semtlerden.

## 11 KAĞITHANE AYAZAĞA

Ulaşım bağlantı yollarına yakın konumu ve kent merkezi içinde yer alması ile bölge son dönemde tüm gayrimenkul geliştiricilerinin dikkatini çekiyor. Bölge, Ağaoğlu My Home



**MAKBULE Y. MAYA**  
TSKB Gayrimenkul  
Değerleme GM

### "Projeler bölgeleri geliştiriyor"

"İstanbul'da Güneşli, Kartal, Seyrantepe, Kağıthane, Sancaktepe, Eyüp gibi semtlerde proje lansmanları birbirini izliyor. İstanbul içindeki gelişme bölgeleri ve trendlere baktığımızda ise 2013 başından itibaren lansmanı yapılan konut ve karma kullanım projelerinin buldukları bölgelerle benzer seyir izliyor. Anadolu'da da Bursa, İzmir gibi büyük kentlerde öne çıkan bölgeler mevcut."



Maslak projesinin yanında çok sayıda şirketin merçeğine girmiş durumda. TSKB Gayrimenkul Değerlendirme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, İstanbul'un merkezi noktalarında gizli kalmış kimi bölgelerin kentsel dönüşüm çalışmaları ile öne çıkacağına işaret ediyor. Kağıthane Ayazağa-Seyrantepe bölgesinin de Avrupa Yakası'nın öne çıkan bölgeleri arasında yer aldığını ifade ediyor.

Bölgede geçmişte 700-1.100 TL arasında değişen m<sup>2</sup> fiyatları yeni projelerle birlikte 2 ila 4 bin TL'lere ulaştı. Bölgedeki büyük fabrikaların taşınma süreci gittikçe daha büyük bir hızla devam edecek. Maslak'a yakınlığı, ulaşım ağının gelişmesiyle bölge üç yıl içinde daha da değerlenecek.

## 12 KAĞITHANE SEYRANTEPE

Kağıthane, Cendere Caddesi boyunca halihazırda büyük geliştirici firmaların özellikle ticari kullanımlı projeleri devam ediyor. Mesa-Ferko ortaklığı tarafından inşa edilip zemin katı Metro Grossmarket olarak kullanılan ve üst katları ofis olarak planlanan proje, Sur Yapı tarafından inşa edilen AVM projesi, Eroğlu Grubu'nun Ofishane projesi, Nef 11 Kağıthane projesi bölgenin değerini artırıyor.

Bundan üç yıl önce m<sup>2</sup> fiyatlarının bin TL'ler seviyesinde olduğu bölgede m<sup>2</sup> fiyatları maksimum 3 bin 500 TL'ler seviyesinde. Türk Telekom Arena Stadyumunun yanına Şişli Etfal Hastanesi'nin taşınacak olması ve metro güzergahına yakınlık, bölgenin önümüzdeki üç yıl içinde daha da değerlenmesini sağlayacak.

## 13 EYÜP BALAT

İstanbul'un en merkezi semtlerinden biri olan Balat, kentte yaşanan arazi sıkıntısının ardından merkezi konumu ile konut üreticilerinin dikkatini çekmeye başladı. Tarihi eserleriyle UNESCO'nun kültür mirası listesine giren semtte m<sup>2</sup> fiyatları bundan üç yıl önce bin 500-2 bin 500 TL iken bugün 2 bin ila 10 bin TL arasında değişiyor. Semtte başlayan yenileme çalışmaları hızla ilerlerken, Dinsel ziyaretlerin ve kültürel faaliyetlerin artacağı bir yaşamın beklediği bölgede, butik otel ve küçük işletmelerin daha fazla öne çıkmasının ve Haliç Port gibi projelerin hayata geçmesinin fiyatları yukarı taşıması bekleniyor.

## 14 KARTAL RAHMANLAR

Kartal'ın sahil kesiminde yer alan semt, Adalar manzarasıyla dikkat çekerken Anadolu Yakası metrosunun da etkisiyle kentsel dönüşümde öne çıkan ve mercek altına alınan bölgelerden biri. Raylı sistemin ulaştığı yerlerde yaşanan fiyat artışlarının devam ettiğini vurgulayan EVA Gayrimenkul Değerlendirme Danışmanlık Uzmanı Gökçen Taşkın şunları söylüyor: "Kadıköy-Kartal metro hattı civarındaki yüksek emlak değeri artışı buna en güzel örnek. Üsküdar-Sancaktepe metro hattı ile Marmaray'ın hizmete girmesiyle Gebze-Halkalı hattı çevresinde de aynı yüksek düzeyli artış bekleniyor. 2016'da Üsküdar-Çekmeköy-Sancaktepe metrosunun devreye girmesiyle aynı gelişme yaşanacak. Hat boyunca yer alan projelerde çok ciddi bir artış öngörüyoruz."

Bundan üç yıl önce ortalama m<sup>2</sup> fiyatları 500 TL'ler seviyesinde olan semtte m<sup>2</sup> fiyatları bugün bin 500 TL'lere ulaştı. Kartal metrosu, adliye gibi faktörler semte önümüzdeki üç yıl içinde değer katmayı sürdürecektir.

Ege Yapı Group Yönetim Kurulu Başkanı İnanç Kabadayı, bölgenin yerli yatırımcıların yanı sıra yabancı fonların da ilgisini çektiğini söylüyor.



## KAPAK KONUSU

### 15 KASIMPŞAŞA AYNALIKAVAK

Rahmi Koç Müzesi'nin yapımı ile sanat ve iş dünyasının uğrak noktalarından biri haline gelen semt, konumu ile markalı konut üreticilerinin merceği altında. Haliç manzarası ile de dikkat çeken semtte m<sup>2</sup> fiyatları bundan üç yıl önce ortalama 500 TL'ler seviyesinde iken bugün bin 500 TL'ler seviyesine ulaştı. Haliç bölgesindeki gelişim, Haliç Port projesinin hayata geçmesi ile önümüzdeki üç yılda bölgenin çok daha değerlenmesi bekleniyor. Ali Ağaoğlu'nun da aralarında bulunduğu birçok işadınının semtte arazi toplama çalışmaları yaptıkları belirtiliyor.

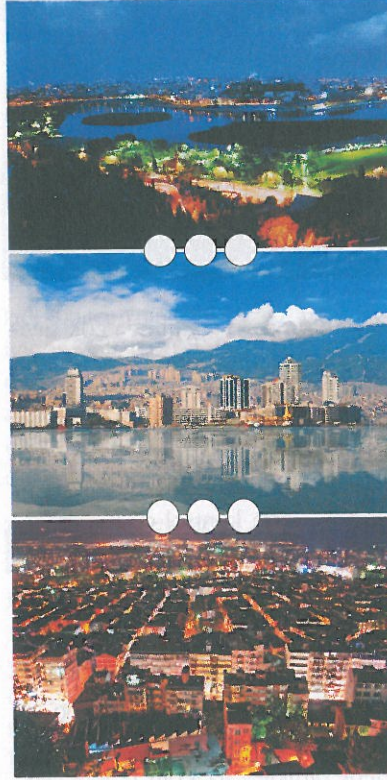
### 16 BURSA NİLÜFER

Kentin son yıllarda en çok tercih edilen merkezlerinden biri olan semt, geliştirilen markalı konut projeleri ile dikkat çekerken popülerliğini gelecekte de koruyacak. Üniversitelerin varlığı, Ortadoğu'dan gelen yatırımcıların ilgisi, kent merkezinde arsa kalmayışı nedeniyle prim yapan semtte üç yıl önce konutların 550 TL civarında olan m<sup>2</sup> fiyatları bugün bin 500 TL'lere kadar ulaştı. Kente özellikle Arap turistlerin yoğun ilgisi var. Bu ilginin devam etmesi ile birlikte önümüzdeki dönemde semtin daha da prim yapması bekleniyor.

Bursa'da, son yıllarda nüfusunun yoğun olarak ikamet ettiği yerleşim alanları arasında Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım öne çıktığına dikkat çeken TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdürü Makbule Yönel Maya, "Özellikle büyük inşaat firmalarının yatırımlarının da şehrin gürültüsünden uzak, daha planlı gelişen Nilüfer'e yönelmekte olduğunu görüyoruz" diyor. Maya, 10 yıl içinde Nilüfer ilçesinde imara çok fazla yeni yerin açılacağını ve çok rağbet göreceğini söylüyor.

### 17 ANKARA KEÇİÖREN

Ankara'nın gecekondulu bölgelerinden biri olan Keçiören, son yıllarda Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dö-



nüşüm çalışmalarıyla öne çıkan semtlerden biri oldu. Havalimanı koridorunda yer alan bölge bu özelliğiyle gelecek vaad eden bölgeler arasında gösteriliyor. Bölgede üç yıl önce 600 TL'ler seviyesinde olan m<sup>2</sup> fiyatları bugün bin-2 bin TL arasında değişiyor.

Nitelikli yapı stokunun arttığı bölgenin havalimanına yakınlığı, ulaşım altyapısının gelişiyor olması gibi nedenlerle önümüzdeki üç yıl içinde daha da değerlendirileceği tahmin ediliyor.

### 18 BAKIRKÖY VELİEFENDİ

Yakın zamana kadar niteliksiz ve çarpık yapılaşmanın yoğun olduğu bölge, son dönemde otel ve rezidans projelerindeki artışla dikkat çekiyor. Arsa bulmanın zor olduğu bölgede, deniz otobüsü sefer sayısının artması feribot, Marmaray projesi, Ataköy Marina ve havalimanına yakınlık en önemli avantajları oluşturuyor. Orta ve üst gelir gruplarını hedef alan projelerin arttığı bölgede, bundan üç yıl önce 2 bin 500 TL olan m<sup>2</sup> fiyatları, nitelikli projelerle bugün 2 bin-10 bin TL arasında değişiyor. Bakırköy'de Veliefendi

Hipodromu'nu da içine alan 500 dönümlük alanın şehir parkı yapılacağı'nın açıklanmasıyla, bölgenin önümüzdeki üç yıl içinde prim yapmasına keskin gözüyle bakılıyor. Geçtiğimiz haftalarda Bakırköy 46 projesini satışa çıkaran Ağaoğlu İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı Ali Ağaoğlu, yeni şehir parkının Bakırköy, Zeytinburnu ve Bahçelievler'in kaderini değiştireceğini, bu bölgelerin prim potansiyelini artıracığını söylüyor.

### 19 İZMİR BASMANE

İzmir'de Yeni Kent Merkezi İmar planları ile şehir merkezi Basmane, Bayraklı-Salhane-Turan ve özellikle Liman arkası bölgesinde turizmi de destekleyecek, ticaret ve kültür kullanımını özel planlama alanları oluşturuldu.

Kentin en çok prim yapan semtlerinden biri olan Basmane, merkezi konumu ile kentsel dönüşümde göz kamaştırıyor. Semtte üç yıl önce konutların m<sup>2</sup> fiyatları ortalama 950 TL seviyesinde iken bugün ortalama 2 bin TL oldu. Önümüzdeki yıllarda Basmane gibi semtlerde ihtiyaca yönelik konut projelerinin geliştirilmesi bekleniyor. Merkezi konumu ve tren istasyonuna yakınlığı ile kentsel dönüşümle önümüzdeki üç yılda daha da primlenecek.

İzmir Emlakçılar Odası Başkanı Mesut Güleröglü, İzmir'in yapılaşma atacağına girmesiyle kentte Basmane'nin de aralarında olduğu birçok bölgenin değerlendirileceğini söylüyor.

### 20 SANCAKTEPE

Anadolu Yakası'nın son yıllarda öne çıkan bölgelerinden biri olan Sancaktepe özellikle Samandıra bölgesi ile dikkat çekiyor. Metro hattının üzerinde yer alan bölge bu özelliği ile de avantajlı bir konumda. Sinpaş, Ağaoğlu, 216 Yapı gibi markalı konut üreticilerinin proje geliştirdikleri bölgede üç yıl önce bin TL'ler seviyesinde olan ortalama m<sup>2</sup> fiyatları bugün 2 bin TL'lere ulaşmış durumda. Bölgenin ormana yakınlığı ve metro güzergahında olmasıyla önümüzdeki üç yılda daha değerlendirilmesi bekleniyor.