

İstanbul'un altın değerinde arazileri

Otomotiv ve turizm ile birlikte ekonominin son 10 yıldaki en çekici lokomotifi olan inşaatın AVM ve gayrimenkul ayakları, büyük kentlerde yeni proje geliştirebilecekleri arazi bulmakta zorlanıyor. Ekonomist, bu projelere uygun arazileri araştırdı ve ortaya 88 arazi çıktı. Çeşitli büyüklükteki bu arazilerin bazıları boş, bazılarında taşınmaya hazırlanan fabrikalar bulunuyor. Bazıları ise 40-50 yıllık konut ve artık kent içinde kalmış sanayi siteleri... İnşaat şirketleri şimdi bu arazilerin peşinde. Her biri kentin 'tektaş'ı olarak nitelenen bu arazilerde gelecek yıllarda büyük projelerin realize edilmesi bekleniyor.

Otomotiv, gıda ve turizm ile birlikte inşaat, son yıllarda ekonominin en güçlü lokomotifi olma özelliğine sahip. Bunu kuşkusuz bu yıl da sürdürüyor. Özellikle son beş yıldır ardi ardına yükselen konut, AVM ve alt yapı projeleri ile sektör adeta genel ekonominin dinamosu oldu. Zaten büyüme rakamlarında da bu açıkça görülüyor. Ekonomi son iki yıldır yüzde 8.8 ortalama ile büyürken inşaat yüzde 14.7 ile büyüdü. Tabii özellikle büyük kentlerde realize edilen birçok konut ve AVM projesi nedeniyle, bu kentlerin kritik bölgelerindeki kullanılabilir imarlı arazi stoku büyük bir hızla eridi. Bugün gözde bölgelerde son derece kısıtlı miktarda kalan arazilere adeta 'tek taş yüzük' olarak bakılıyor. Arazi bulma konusunda sıkıntı çeken büyük inşa-

Gayrimenkul geliştirme şirketlerinin
'tek taş yüzük' dediği arazilerin değeri 6 milyar dolara yaklaşıyor

Arazi	Yeri	Büyükluğu (Bin m2)	Tahmini değer (Bin \$)
● İSTANBUL			
Merkez Bankası Levent arazisi	Levent	18	180.000
İETT Levent arazisi	Levent	47	352.500
Perpa'nın önündeki arazi	Okmeydanı	35	122.500
Şifa Yurdu'nun arazisi	Ortaköy	42	126.000
TOKİ arazisi	Ataköy	422	844.000
Tamek Holding Fabrika binası	Merter	40	160.000
Anadolu Efes fabrikası	Merter	30	120.000
Netaş Ümraniye tesisleri	Ümraniye	90	99.000
Magirus fabrikası	Güngören	16	19.200
Parsan'ın tesisleri	Pendik	91	81.900
Uzel Makine fabrika arazisi	Rami	94	121.550
Akın Tekstil	Bakırköy	74	96.200
Soyyigit Baharat	B. Çekmece	19	15.200
Eczacıbaşı fabrika arazisi (Kartal dönüşüm projesi)	Kartal	300	300.000
Mutlu Akü arazisi	Kartal	70	70.000
Adel Kalemcilik arazisi	Kartal	16	16.000
Isuzu eski fabrikası	Kartal	50	50.000
Anadolu Motor eski fabrikası	Kartal	55	55.000
İndeks Grup genel müdürlük arazisi	Cendereyolu	40	60.000
Beko fabrika arazisi	Beylikdüzü	176	123.200
Yapı Kredi Koray GYO Korusu (Sait Halim Paşa korusu)	Yeniköy	62	186.000
Carrefour'un yanındaki arazi	Ümraniye	70	70.000
Anadolu Grubu'nun eski depoları	Kartal	100	90.000
Dövmeci Ailesinin arazisi	Ataköy	30	120.000
Ziyal Plaza karşısındaki arazi	Basın Ekspres Yolu	26	52.000
GS Florya Tesisleri	Florya	80	240.000
Topkapı Ambarlar	Topkapı	90	180.000
Büyük İstanbul Otogarı	Topkapı	242	484.000
● İZMİR			
Dünya Ticaret Merkezi Alanı (Basmame Meydanı)	Konak	35	70.000
Kazım Dirik Mh. Karayolları arazisi	Bornova	42	84.000
Marsuroğlu Mh. Karayolları arazisi	Bayraklı	3	3.000
● ANKARA			
Keçiören'deki Karayolları arazisi	Keçiören	40	40.000
Ankara Ticaret Odası binası	Çankaya	40	160.000
AŞTİ (Ankara Şehirlerarası Term. İşlet.)	Söğütözü	541	541.000
TOPLAM		3.326	5.652.250

KAPAK KONUSU

at şirketlerinin realize etmeye çalıştığı çözümlerden biri de çok eski konut siteleri ile sanayi sitelerinin arazileri. Bu arazilerdeki gerek kat malikleri ve gerekse hisse sahiplerini ikna ederek, kentin kalbinde büyük araziler elde etmeye çalışan şirketler bazı noktalardaki hedeflerine ulaşmış görünüyor. Bazılarında ise süreç hızla ilerliyor.

PAŞABAHÇE SATILDI

Ekonomist, başta İstanbul olmak üzere Ankara ve İzmir'deki bu arazilere projeksiyon tuttu ve önümüzdeki yıllarda her birine büyük projelerin yükselme potansiyelinin bulunduğu bölgeleri mercek altına aldı. Bu özelliklerini taşıyan 88 değerli arazi ortaya çıktı. Bu gelişmeleri tahmin etmek için kahin olmaya gerek yok. En azından iki hafta önce İstanbul'da yaşanan çok sıcak bir gelişme göz önünde bulundurulursa ne söylemek istediğimiz daha iyi anlaşılabilir.

Hatırlatmak gerekirse geçtiğimiz haftalarda İstanbul Paşabahçe'de yer alan Tekel Fabrikası'nın arsası 355 milyon dolara Torunlar GYO'ya satıldı. 54.8 bin metrekare alana kurulu olan ve Boğaz'ın en güzel yerlerinden biri olan arazi 2009 yılında 303 milyon TL'ye satılmış daha sonra ihale iptal edilmişti. İşte bu araziye çok yakında sözünü ettiğimiz gayrimenkul projelerinden biri kondurulacak. Aziz Torun, yapacakları proje için "Ender olacak" diyor.

Bunun dışında İstanbul'un finans merkezi haline getirilecek olması, turizmdeki hareketlilik ve ekonominin gelişmesi, İstanbul'daki her metrekareyi biraz daha değerlendirmiş bulunuyor. Kent büyüdükçe eskiden dağbaşı olarak adlandırılan bölgelerdeki araziler bile altın kadar değer kazandı.

Kent merkezinde kalan araziler ise artık inşaatçıların sahip olmak üzere birbiriyle yarıştıkları yerler haline geldi. Öyle ki kent merkezinde kalan kimi fabrika binaları da faaliyetlerini kent dışına taşıyarak milyonlarca TL'ye satılı-



yor. Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin, özellikle İstanbul kent merkezindeki mülklerin, arazilerin yerli ve yabancı yatırımcıların ilgisini çektiğini, bu durumun da fiyatları her geçen gün artırdığını söylüyor.

Şu anda arsa fiyatlarının benzer ya-

Büyük müteahhitler 17 sitenin mülk sahiplerini ikna etmeye çalışıyor

Site	Yeri	Konut sayısı
Bira İşçileri Sitesi	M.köy	123
Bahariye Sitesi	Eyüp	310
E. Öğretmenler Sitesi	Eyüp	1.008
Petrol Sitesi	Etiler	90
E. Subay Evleri 1	Esentepe	550
E. Subay Evleri 2-3	Esentepe	1.014
Hilton Sitesi	Mecidiyeköy	60
Validebağ	Koşuyolu	500
Ataşehir Zümrüt	Ataşehir	200
Ataşehir Yakut	Ataşehir	397
Ataşehir Sedef	Ataşehir	220
Ataşehir Yeşim	Ataşehir	154
Dilkum	Kozyatağı	362
Yeşilköy Toplu K.	Yeşilköy	264
Levazım Sitesi	Levent	560
Noterler Sitesi	Ulus	420
Geylani Sitesi	Beşiktaş	205
TOPLAM		6.437

bancı kentlerdeki arsa fiyatlarını yakalamış hatta bir çoğunu aşmış durumda olduğun dikkat çeken Ergin, "Bu durum piyasa için sağlıklı bir durum değil. Arsa maliyeti ile satış fiyatları arasında sıkışan geliştiriciler çoğu zaman emsal kullanımının yasal sınırlarını zorluyorlar ya da özellikle tasarım maliyetlerinde kısıntıya gidiyorlar. Bu da 'yaşanmaz şehir' durumunu daha da körüklüyor. Çözüm ise İstanbul'un özellikle yerli alıcı nezdindeki cazibesini azaltmak ve talebi yurt geneline

yaymak" diyor.

İZMİR VE ANKARA DA VAR

İstanbul'da şehir içinde kalmış değerli arazilere baktığımızda, İETT garajı arazisinden Galatasaray'ın Florya Tesisleri'ne kadar çeşitli lokasyonlarda yer alan toplam 3.3 milyon metrekarelik 35 arazinin ekspertiz değerinin 5.7 milyar doları geçtiği sonucu ortaya çıktı. Bu rakamın, abartıdan uzak olması nedeniyle yapılacak satışlarda 1-2 kat daha artabileceğine işaret ediliyor.

Kamu ve özel sektöre ait arazilerin yanı sıra İstanbul'da faaliyet gösteren 149 sanayi sitesinin içinden kent merkezinde kalan 10 sanayi sitesini de mercek altına aldık. Masko'dan İMES sanayi sitesine kadar gözönünde, şirketlerin satın alma masalarında yer alan sözünü ettiğimiz sitelerin toplam alanları 1.6 milyon metrekare olurken ekspertiz değerleri de 1 milyar 614 milyon dolar olarak ortaya çıkıyor. Bu sitelerin önümüzdeki dönemde kent dışına taşınıp buralara konut, otel, AVM ya da karma projeler yapılması gündemde.

Bununla birlikte yasal düzenlemelerle halka açılan inşaat şirketleri olan GYO'ların elinde 1.1 milyon metrekarelik arsa stoğu bulunurken, bu 19 arazinin toplam ekspertiz değeri ise 913.4 milyon TL'ye ulaşıyor. Bunlara ek olarak Emlak GYO'nun İstanbul'da 4.5 milyon metrekarelik arazisi bulunuyor.

Ancak Emlak Konut, bu arazilerle ilgili detayları paylaşıyor.

KONUT SİTELERİ

İstanbul'da arazi stokunun sınırlı olması İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Etiler, Levent, Esentepe, Gayrettepe, Mecidiyeköy, Beşiktaş, Ulus, Eyüp ilçeleri ile Anadolu Yakası'nda Ataşehir, Kozyatağı, Maltepe ve Koşuyolu'nda yer alan 30-40 yıllık eski konut sitelerinin inşaat şirketlerinin ilgi alanı haline gelmesine neden oluyor. Deyim ye-

rindeyse bu sitelerin arazileri altın değerinde.

Bunun en güzel örneği Etiler'deki Uçaksavar Sitesi'nde yaşandı. Uzun zamandan bu yana Ağaoğlu, Varyap ve Tekfen İnşaat'a kadar toplam 47 inşaat şirketi ile görüşmeler yapan site yönetimi geçtiğimiz aylarda Teknik Yapı ile anlaşmaya varmıştı.

Teknik Yapı Holding Başkanı Nazmi Durbakaym, Uçaksavar sitesiyile yaptıkları anlaşmanın yanı sıra İstanbul'da başka siteleri ile de görüşmeler yaptıklarını söylüyor. İstanbul'daki konut siteleri ile ilgilenen Türk şirketleri arasında Taşyapı, Ağaoğlu, Teknik Yapı, Dumankaya ve Ofton gibi şirketlerin yanı sıra yabancı fonlar da bulunuyor. Eyüp'teki Bahariye Sitesi ile Taşyapı'nın Maltepe'deki Doğuşkent ve Sanatçılar Sitesi ile Ağaoğlu'nun Yeşilköy'deki Toplu Konut Sitesi ile Dumankaya'nın Etiler'deki Petrol Sitesi ile Ofton'un ilgilendiği de belirtiliyor.

M2'Sİ 10 BİN DOLAR

Levent'ten Ortaköy'e, Bağlarbaşı'ndan Maslak'a, Ankara Keçiören'den Çankaya'ya İzmir Konak'tan Bornova'ya kadar yatırımcıların sahip olmak için yarıştığı bu arazilerin metrekare fiyatları 700 dolardan başlayıp lokasyonuna göre 10 bin dolarlara kadar çıkabiliyor.

Bu arazilerin kimi özel sektöre ait olurken kimi de belediyelere ya da kamu kurumlarına ait arazilerden oluşuyor. Ancak hepsinin ortak özelliği yatırımcısına çok kazandıracak araziler olmaları. Kent merkezinde önemli lokasyonlarda kalan bu araziler üzerine yapılacak konuttan otele, alışveriş merkezinden rezidansa kadar birçok projenin yapımına elverişli yerler olmaları ile de dikkat çekiyorlar. Garanti Mortgage Genel

DEĞERLİ ARAZİLER BİR BİR TÜKENİYOR

- Eczacıbaşı İlaç'ın 4. Levent/ İstanbul'daki arazisi üzerine Kanyon projesi yapıldı. Deva Holding'in Levent'teki binası 70 milyon dolara Yeşil İnşaat'a satıldı.
- CarrefourSa İstanbul/Merter'deki 115 bin metrekare arazisini 268 milyon Euro'ya (394 milyon dolar) Apollo Real Estate Multi Turkmall ortak girişimine sattı. Arazi üzerinde 150 milyon dolara toplam inşaat alanı 286 bin 529 metrekare ile Avrupa'nın en büyük Carrefour'u inşa edildi.
- Vakko, İstanbul/Merter'deki 40 bin 578 metrekare arazisini Nisan 2007'de 56 milyon dolara Akkom İnşaat'a sattı.
- Alcatel Teletag, İstanbul/Ümraniye'deki arazi ve binasını 15.3 milyon Euro'ya Metalsac'a sattı.
- Karsu Tekstil, İstanbul Büyükçekmece'deki 18 bin 636 metrekarelik gayrimenkulünü 5.5 milyon dolar bedelle Soyyigit Baharat'a sattı.
- TAT, 9 Şubat 2005'te Yenibosna/İstanbul'daki 42 bin 440 metrekare büyüklüğündeki eski SEK fabrikası arazisini, 33 milyon 950 bin YTL fiyatla Koç Vakfı'na sattı. Bu arazi üzerinde Koçtaş alışveriş merkezi yapıldı.
- Aksu İplik, Osmaniye, Bakırköy/İstanbul'daki 35 bin 84 metrekare arazisini 15 Kasım 2004'te 12.1 milyon dolara Özsay İnşaat'a sattı.
- Altınyıldız'ın İstanbul Yenibosna'daki arazisi üzerinde ise Starcity Alışveriş Merkezi inşa edildi. Edip İplik'in Güneşli'deki eski fabrika binası üzerine 212 AVM yapıldı. Yine Ağaoğlu, bu araziye rezidans yaptı.

Müdürü Cemal Onaran, "Merkezde olan yerlerin olduğu gibi gelecekte de satış olanakları daha yüksektir" diyor.

kullanımında olan ve İstanbul Boğazı'na nazır konumu ile İstanbul'un en değerli arazilerinden biri olan

İnönü Stadı'nın başka yere taşınması gündemde. Bu söylentilerin gerçekleşmesi halinde milyonlarca dolara satılması beklenen stadyum da aslında yerine konut ya da karma proje yapılacak ilk stadyum olmayacak.

Çünkü her ne kadar ihaleyi alan konsorsiyum da oluşan çatlak nedeniyle projesi ne başlanamayan Ali Sami Yen Stadı bu konudaki ilk örnek olsa da bunun örneklerinin çoğalacağını da sinyalleri verilmiş oldu.

TOKİ, Mecidiyeköy'deki Ali Sami Yen Stadı'nın 34 bin 640,43 metrekare yüzölçümlü arazisini 2010 yılının Nisan ayında 416 milyon TL'ye Nuro-Aşçıoğlu Ortak Girişim Grubu'na satmıştı.

Girişim grubunun burada rezidans, otel, AVM'den oluşan bir karma proje yapması planlanıyordu. Ancak girişim grubu içinde yaşanan anlaşmazlık nedeniyle proje bir miktar gecikti.

Gayrimenkul geliştirme şirketlerinin gözü 10 sanayi sitesinde

Sanayi sitesi	Yeri	Büyüküğü (Bin m2)	Toplam değer (Bin \$)
1 MASKO	İkitelli	300	240.000
2 Keresteciler Sitesi	İkitelli	50	40.000
3 Demirciler Sitesi	İkitelli	60	48.000
4 Göztepe Sanayi Sitesi	Göztepe	40	80.000
5 Doğu Sanayi Sitesi	Güneşli	45	45.000
6 Maslak Oto Sanayi Sitesi 2 bölümden oluşan arazi	Maslak	350	420.000
7 İMES Sanayi Sitesi	Dudullu	650	455.000
8 Sefaköy Sanayi Bölgesi	Sefaköy	42	84.000
9 Aymakop Sanayi Sitesi	İkitelli	55	110.000
10 Mimsan	Bahçeşehir	46	92.000
TOPLAM:		1.638	1.614.000

İzmir'de faaliyet gösteren CDS Yapı'nın genel müdürü Serdar Dağıstan, İzmir'de de merkezi konumda yer alan arazilerin talep gördüğüne dikkat çekiyor.

EN GÖZDE İSTANBUL

Dünya metropollerindeki yerini almaya başlayan İstanbul, son yılların en çok prim yapan arazilerine sahip bir kent. İçinde bulunduğumuz şu günlerde Beşiktaş Spor Kulübü'nün

