

OCAK 2012

# Mortgage

EMlak DÜNYASI REHBERİ Capital

AKBANK'IN KATKILARIYLA



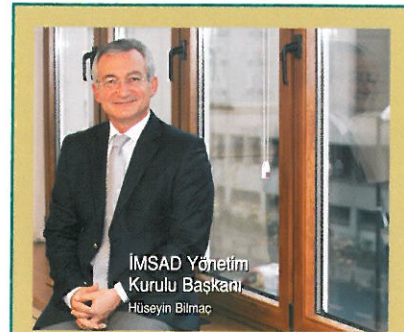
Gül İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı  
Ali Gül

**"TOPLU KONUTA DA GİRMEYİ PLANLIYORUZ"**

**EMLAKLA İLGİLİ ÖZEL SORULAR VE YANITLARI**



**"EN ÇOK PRİMİ ATAŞEHİR YAPACAK"**



**"HEDEF 300 MİLYAR DOLAR"**

## SATIŞLAR HIZ KESER Mİ?

İnşaat sektörü küresel krize rağmen büyümesini sürdürdü. 2010'da bir önceki yıla göre ciddi düşüşler yaşayan konut satışı, 2011'i toparlanma ile tamamladı. Konut kredisindeki faiz artışına rağmen markalı konut üreticilerinin düzenledikleri cazip kampanyalarla satışlar tam gaz devam ediyor. Konut üreticileri, bu canlılığın, hızda düşüş olsa bile devam edeceğini tahmin ediyor.



# TARİHİ BİNA TUTKUNU PATRONLAR



Ferit Şahenk, Faruk Eczacıbaşı, Turgay Ciner, Serdar Bilgili, Demet Sabancı Çetindoğan, Yılmaz Ulusoy... Onların ortak tutkusu tarihi binalar... İstanbul'un en eski semtlerindeki tarihi binaları alıp restore ettiren iş dünyasının önde gelen isimleri sayesinde Galata, Tünel, İstiklal Caddesi, Tepebaşı ile Karaköy'deki gayrimenkullerin fiyatı 5 yılda 4 katına çıktı. Ortalama bin 500 dolar olan metrekare fiyatları 6 bin dolara yükseldi. Uzmanlar ise Türkiye'nin en zengin patronları gibi tarihi bina satın almak isteyenlere Sütlüce, Mühürdar, Kulaksız gibi yeni değerlendirilen bölgeleri öneriyor.

AYÇE TARCAN AKSAKAL ● aaksakal@capital.com.tr

“Yurt dışında çok zengin, aristokrat aileler şatolarda oturur. Tarihi yapılar onlar için ihtişamın göstergesidir. Türkiye’de de zengin aileler tarihi binaları yeni keşfetmeye başladı. Boğaz’da yalısı olan, şehrin merkezinde 18’nci yüzyıldan kalma tarihi binaya da sahip

olmak istiyor. Bu da son dönemde iş dünyasının tarihi yapılara olan ilgisi ni iyice artırdı.”

Bu tespit, Beyoğlu Güzelleştirme Derneği Başkanı Nizam Hışım’a ait. 1500’lerde inşa edilen Cenevizlilerden kalma Bereket Han’ın sahibi olan Hışım, iş dünyasının Beyoğlu

lu’ndaki tarihi binalara olan ilgisini böyle anlatıyor.

Hışım’a göre aslında bir yandan da tarih tekerrür ediyor. Eskiden İstanbul’un en aristokrat ailelerinin oturduğu semtler olan Galata, Tünel, Tepebaşı, İstiklal Caddesi tekrar sosyetenin çekim merkezi haline gelmiş

## Tarihi bina yatırımcısı 21 patron

| İsim                     | Şirket/holding        | Bölge            | Binanın ismi                          |
|--------------------------|-----------------------|------------------|---------------------------------------|
| Ahmet Nedim Karasoy      | Hakan Madencilik      | Karaköy          | Kozluca Han                           |
| Demet Sabancı Çetindoğan | Demsa Holding         | Tepebaşı         | Pera Palas, Tarhan Han                |
| Ergin İren               | (*)                   | Karaköy          | Kılıç Ali Paşa Hamamı                 |
| Erol Turanlıoğlu         | Alkoçlar              | Karaköy          | Veli Alemdar Han                      |
| Ertan Şener              | Şener Holding         | Ayvansaray-Balat | (**)                                  |
| Faruk Eczacıbaşı         | Eczacıbaşı Holding    | Galata           | (**)                                  |
| Ferit Şahenk             | Doğuş Grubu           | Galata           | (**)                                  |
| İsak Andiç Ermay         | Mango                 | İstiklal Caddesi | (**)                                  |
| İsmet Koçak              | Koçak Gold            | Karaköy          | Generali Sigorta Binası               |
| Kerim Kamhi              | Profilo Holding       | Galata           | Doktor Kastro Apartmanı               |
| Levent Eyüboğlu          | Yaroslavl Gayrimenkul | İstiklal Caddesi | Serki Doryan                          |
| Mahmut Çevik             | CVK Dış Ticaret       | Karaköy          | Bilgi Üniversitesi eski yurdu         |
| Murat Vargı              | MV Holding            | Tünel            | Çubuklu Han                           |
| Mustafa Aşur             | Delta Petrol          | İstiklal Caddesi | Afrika Han                            |
| Nizam Hışım              | Tutku Gıda            | İstiklal Caddesi | Alkazar Sineması, Bereket Han         |
| Serdar Bilgili           | Bilgili Holding       | Tepebaşı         | Eski ABD Konsoloslugu                 |
| Turan Canbaz             | Canbaz Denizcilik     | Karaköy          | Liberty Sigorta Genel Müdürlük binası |
| Turgay Ciner             | Ciner Grubu           | Şişhane          | Halkbank Binası, Sarkuysan Han        |
| Yılmaz Ulusoy            | Ulusoy Holding        | Karaköy          | Sümerbank Binası                      |
| Zafer Kurşun             | Orjin Grup            | Tepebaşı         | Anadolu Han                           |

(\*): Gayrimenkul yatırımcısı

(\*\*): Bina ismi bulunmuyor

Not: İsimler alfabetik olarak sıralanmıştır.

durumda. İstanbul'un dışında oturanlar şehrin merkezine yöneliyor. Hışım, "Bugün olmasa da önümüzdeki dönemde Beyoğlu, yeniden Türkiye'nin en zengin ailelerinin yaşadığı semtlerden biri olacak" diyor.

Hışım'ın sözlerinde gerçeklik payı oldukça yüksek. Şimdiden Ferit Şahenk'ten Faruk Eczacıbaşı'na Murat Vargı'dan Demet Sabancı Çetindoğan'a kadar Türkiye'nin önde gelen patronları, Beyoğlu ve civarındaki tarihi binalara yatırım yapmış durumda.

| En pahalısı İstiklal Caddesi                   |                         |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| Bölge                                          | Metrekare fiyatı/ dolar |
| İstiklal Caddesi                               | 4 bin - 6 bin           |
| Galata                                         | 2 bin - 4 bin           |
| Karaköy<br>(Rıhtım Caddesi - Bankalar Caddesi) | 2 bin 500 - 4 bin       |
| Eminönü-Sirkeci                                | 2 bin - 3 bin           |
| Yel değirmeni (Kadıköy)                        | bin - bin 500           |
| Tarlabası-Aynalıçeşme                          | bin - bin 500           |

Kaynak: Kuzeybatı Gayrimenkul



16 Mortgage

İşte Türkiye'nin önde gelen iş adamlarının satın aldıkları tarihi binalar ve ağırlıklı olarak yatırım yaptıkları semtler...

### STATÜ SİMGESİ

Uzmanlara göre iş dünyasının son dönemde tarihi binalara daha fazla ilgi göstermesinin nedeni fark yaratma isteğinden kaynaklanıyor. Tarihi bina sahibi olmanın iş adamlarına prestij sağladığını söyleyen Som Değerleme Genel Müdürü Nazan Özbaydar, "Zengin kesim, tarihi özelliğe sahip, yıkılmaya yüz tutmuş köşkerleri satın alıp hem fark yaratmak hem de kurumlarına prestij katmak istiyor" diyor. Restore edilen tarihi binaların büyük bir kısmının şirket merkezi olarak da kullanıldığına dikkat çekiyor.

Ancak tarihi binalar en çok yatırım amaçlı satın alınıyor. Özellikle

**KUZEY BATI**  
Gayrimenkul Hizmetleri

DÜNYANIN LİDER  
GAYRİMENKUL HİZMETLERİ

- Aracılık
- Yatırım
- Danışmanlık
- Mülk Yönetimi

**MURAT ERGİN**

butik otel yapmak için tarihi bina satın alan çok sayıda iş adamı var. Turizm yatırımı yapmak için tarihi bina veya han alıp restore ettiren patronlar arasında Turgay Ciner, Demet Sabancı Çetindoğan, Murat Vargı, Serdar Bilgili gibi isimler mevcut.

Beşiktaş Spor Kulübü Eski Başkanı Serdar Bilgili, ABD'nin Tarlabası'ndaki eski konsolosluk binasını butik otele çevirirken Demsa'nın patronu Demet Sabancı Çetindoğan geçtiğimiz aylarda Kalkavan'lardan Pera Palas'ı satın aldı. Pera Palas'la birlikte Çetindoğan'ın bölgedeki tarihi bina yatırımı 2'ye çıktı.

Tüm bunların yanında İstanbul'un tarihi semtlerinde ev sahibi olmanın merkeze yakınlık gibi sunduğu avantajlar da iş dünyasını cezbediyor. Boğazda yalıda oturan kesim, misafirlerini ağırlamak veya hafta sonlarını geçirmek için Tünel, Galata gibi İstanbul'un en eski semtlerinde tarihi bina satın alıp restore ettiriyor.

### KİM NEREYE YATIRIM YAPTI?

Tarihi bina alıp restore ettiren patronların İstanbul'da en çok ilgi gösterdiği semtlerin başında Beyoğlu, Karaköy, Kadıköy ile Boğaz bölgesinde Kuzguncuk, Beylerbeyi, Kanlıca, Arnavutköy ve Emirgan bulunuyor. Yoğun ilgiden dolayı en fazla prim yapan bölge ise kuşkusuz Beyoğlu. Bu bölgede Galata, Tünel, Te-

Ocak 2012

pebaşı ve İstiklal Caddesi'ne paralel sokaklar iş dünyasından çok sayıda ismin ilgisini çekiyor.

Tarihi dokusuyla dikkat çeken Galata'da özellikle son 10 yılda Türkiye'nin en zengin patronları tarihi bina sahibi olmuş durumda. Galata'yı ilk keşfeden ünlü iş adamı ise Eczacıbaşı Holding Başkan Yardımcısı Faruk Eczacıbaşı. 8 yıl önce Galata Kulesi'nin karşısında 6 katlı tarihi bir apartmanı satın alan Eczacıbaşı'nın binası 100 yaşında. Eczacıbaşı, bu binayı misafirlerini ağırlamak amacıyla daha çok rezidans olarak kullanıyor.

Galata'da tarihi bina satın alan iş dünyasının ünlü patronlarından bir diğeri de Doğu Holding Yönetim Kurulu Başkanı Ferit Şahenk. Yaklaşık 2 yıl önce Faruk Eczacıbaşı'nın binasının hemen yanındaki 5 katlı tarihi apartman için 5,5 milyon dolar ödeyen Şahenk'in binası Şahkulu Mahallesi'nde. 19'uncu yüzyılın başlarında yapılan bina, 202 metrekare arsa üzerinde, 160 metrekare taban oturumuna sahip. Yine Galata Meydanı'na yakın olan bölgede Jak Kamhi'nin küçük oğlu Kerim Kamhi de Doktor Kastro Apartmanı'nın sahibi. Kamhi, tarihi binasını 3,5 milyon dolara satın aldı. Galata bölgesinin gayrimenkul açısından en değer-

li cadde ve sokaklarının başında ise Serdar Ekrem Sokak, Büyük ve Küçük Hendek ile Lüleci Hendek Caddeleri geliyor. Buralarda tarihi binaların metrekaresi 2 ila 4 bin dolar arasında değişiyor.

### KARAKÖY REVAÇTA

Tarihi bina yatırımı yapan patronların son dönemde en çok rağbet gösterdiği semtlerden biri de Karaköy. Özellikle Karaköy Bankalar Caddesi ile Şişhane tarafı oldukça revaçta. Yatırımcılar tarafından adeta yeniden keşfedilen Karaköy'de son dönemde yatırım yapan isimler arasında Ulusoy Holding'in patronu Yılmaz Ulusoy ile Koçak Altın'ın sahibi İsmet Koçak da var. Bölgede en büyük yatırımı yapan isim ise kuşkusuz Yılmaz Ulusoy. Karaköy-Bankalar Caddesi'ndeki tarihi Sümerbank binasını Simurg Turizm'den 10 milyon dolara alan Ulusoy, buraya butik otel yapacak. 3 bin 200 metrekarelik tarihi bina 9 katlı olarak hizmet verecek.

Karaköy'deki önemli yatırımcılardan biri de Hakan Madencilik'in sahibi Ahmet Nedim Karasoy. Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün Karaköy'deki eski binası ve bitişigindeki Kozluca Han'ı 49 yıllığına yapı-ışlet-devret modeliyle alan Karasoy'un burada 5 yıl-

**SOM**  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

**NAZAN ÖZBAYDAR**

dızlı bir otel yatırım yapıyor.

Ciner Holding'in patronu Turgay Ciner ise Şişhane'de Sarkuysan Han ile Halkbankası'nın eski binasını satın aldı. Bu bölgeye yatırım yapan diğer iş adamları gibi Ciner'de bölgede otel yatırımı planlıyor.

Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin, Karaköy'de Bankalar Caddesi ile Rıhtım Caddesi'nde tarihi binaların ortalama metrekare fiyatlarının 2 bin 500 ila 4 bin dolar arasında değiştiğini söylüyor. Bölgede 60 ila 100 metrekare oturumlu 5 katlı eski binalar 3 ila 4 milyon dolara el değiştiriyor. Binalar restore edildikten sonra değerini birkaç katına katlıyor.

### GELECEĞİ PARLAK BÖLGELER

Uzmanlar, İstanbul'da tarihi bina satın almak isteyenlere Osmanlı İmparatorluğu döneminde popüler olan semtlere yatırım yapmalarını öneriyor. Özellikle Fener-Balat-Ayvansaray Bölgesi, Söğütözü, Eminönü, Aşirefendi Caddesi, Hasköy, Mısır Çarşısı'nın yukarısı, Kadıköy tarafında ise Mühürdar ile Yel Değirmeni, Örnektepe, Hasköy, Kulaksız, uzmanların bu alana yatırım yapmak isteyenlere şiddetle önerdiği semtlerin başında geliyor.

Önümüzdeki dönemde hem kültür ve sanat hem de turizm yatırımlarının çekim merkezi olacak tarihi

Ocak 2012

**NİZAM HİŞİM** BEYOĞLU GÜZELLEŞTİRME DERNEĞİ BAŞKANI

**"ESKİ BİNALAR DAHA SAĞLIKLI"**

**ESKİNİN RUHU VAR** 1986'dan beri Beyoğlu'ndaki tarihi binalara yatırım yapıyorum. Evim Cihangir'de, yazları ise Beyoğlu'nda yazlığımdaya geçirim. Ofisim İstiklal Caddesi'ndeki tarihi bir bina olan Taksim Palace Han'da bulunuyor. Bana milyon dolarlar da verseniz yeni binalarda oturmam. Eski binaların ruhu var. Yenilere göre de çok daha sağlıklılar. Tavan yükseklikleri çok daha iyi. Bu da yaşam kalitesini artıran en önemli unsur.

**DEĞER 15 KAT ARTTI** Beyoğlu, Türkiye'nin en hızlı gelişen ve en yüksek prim yapan bölgesi. 2004'te İstiklal Caddesi'nde 1 milyon dolar olan tarihi bir binanın fiyatı bugün 15 milyon dolar oldu. Sadece İstiklal Caddesi değil, buraya paralel sokak ve caddeler de son dönem ciddi değer kazandı. 7 yıl önce İstiklal Caddesi'nde 100 bin dolar olan eski binalar bugün 3,5-4 milyon dolar arasında satılıyor.

**PRİM YAPACAK YERLER** Tarihi bina yatırımı yapacak olanlara fiyatlar düşerken satın alma yapmalarını öneriyorum. Özellikle yeni yatırım yapacaklar için Talimhane, Kadıköy Mühürdar, Balat, Örnektepe, Hasköy, Şişhane ve Kulaksız bölgelerinde hala fırsat bulunuyor. Son dönemde Beyoğlu, Bankalar Caddesi ve Cihangir çok prim yaptı.

Ocak 2012

bölgeler rant yapmaya çok uygun. Özellikle Tarlabası ile Fener-Balat bölgelerine yabancı yatırımcılar da çok fazla ilgi gösteriyor. Çalık Holding'e ait Gap İnşaat'ın yenileme projesi yürüttüğü Tarlabası'nda şimdiden bini aşkın bina satıldı. Tarlabası'nda cadde üzerindeki binaların fiyatı ortalama 3-5 milyon dolar seviyesinde.

Ancak tarihi bina satın almadan önce gerekli araştırmaların dikkatlice yürütülmesi şart. Som Değerleme Genel Müdürü Nazan Özbaydar, tarihi bina satın almadan önce mutlaka gerekli tüm yasal izinlerin tam olup



ARMAN ÖZVER TURKEY SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY GENEL MÜDÜRÜ

## YATIRIMCININ YENİ HEDEFİ NERESİ?

Tarihi bina yatırımcıları tarafından Beyoğlu, Galata, Cihangir, Balat şu sıralarda en çok rağbet gören bölgeler. Sirkeci, Karaköy, Eminönü bana göre giderek hızlanan destinasyonlar olacak. Anadolu yakasında ise Üsküdar, Kuzguncuk öne çıkıyor. Ancak İstanbul o kadar enteresan bir şehir ki hiç hesapsız geçtiğiniz bir sokakta bile bir anda karşınıza eski ahşap bir bina, yarısı yıkılmış bir köşk bütün güzelliği ve maalesef hüznü ile karşınıza çıkıyor. Dolayısıyla tarihi yarımada merkez olmak üzere özellikle Osmanlı döneminin yaşam mesafesi içinde kalmış mahallelerinin ve yine o dönemin mesire veya yazlık olarak kullanılan semtlerinin yatırımcının ileriki dönemlerindeki hedefi olacağını tahmin ediyorum.



olmadığına dikkat edilmesi gerektiğini söylüyor. Özbaydar, "Tarihi bina'nın kullanılabilir hale getirilme sürecinin çoğu zaman kestirilememesi, restorasyon sürecinde karşılaşılabilecek prosedürler, fiziksel özelliklerinin değiştirilememesi bazen yatırımcıları kısıtlayan kriterler olarak ortaya çıkabiliyor" diye konuşuyor.

### ZORLUKLAR NELER?

Tarihi bina satın almanın zorluklarını unutmamak gerekiyor. En önemlisi tarihi binaların bakım ve

onarım maliyetleri diğer binalara göre oldukça yüksek. Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin, tarihi binaların restorasyonu için Kültür Bakanlığı tarafından belediyeler aracılığıyla projenin büyüklüğüne bağlı olarak en fazla 250 bin TL'ye kadar yatırımcılara kredi desteği verildiğini söylüyor. Ayrıca belediyeler de bazı sokaklara sponsor olabiliyor. Ancak tarihi binaların restorasyonunda verilen krediler oldukça yetersiz.

Tarihi binaların restorasyonu konusunda devlet desteklerinin yetersiz olduğunu söyleyen Hışım da "200 bin dolara satın aldığınız 100 metre-karelik tarihi bina için en az 100 bin TL restorasyon parası ödüyorsunuz. Ayrıca belediyeye ödenen harçlar da çok yüksek. En az 3 yıl da Anıtlar Kurulu'ndan izin almak için bekliyorsunuz" diye konuşuyor.

Uzmanlara göre restorasyon ve vergi maliyetlerinin yüksekliği tarihi binalara yatırım yapmak isteyenlerin önünü kesiyor. Birinci derece tarihi eser sınıftaki binayı örnek alırsak, restorasyon sırasında orijinaline birebir sadık kalınması gerektiği için mekanları birleştirme, bölme gibi değişiklikler kolay kolay yapılamıyor. Bu noktada değişiklik mümkün değilse bazen yatırımcı tarihi eserden vazgeçmek zorunda kalabiliyor.