

# Nerede ticaret,



Istanbul'da yakın geçmişe kadar ticaret neredeyse, en pahalı konutlar da oradaydı

Istanbul, tarihi boyunca içinde yer aldığı imparatorlukların en önemli şehri olmasının yanında ticaret ve yönetimin kalbinin attığı bir merkez olmuştur. Cumhuriyet öncesi dönemde kentin ekonomik faaliyetleri daha çok, bugün 'tarihi yarımada' dediğimiz Eminönü ve Pera bölgelerinde yoğunlaşmıştır. Beyoğlu, İstiklal Caddesi ve Galata arasında açılan Tünel, Galata'nın ve Karaköy'ün ticaretteki önemini arttırmış ve buraları Eminönü ile yarışır konuma getirmiştir. Cumhuriyetten sonra da İstanbul, konumu ve tarihi nedeniyle aynı önemi korumuştur.

## **1950'lerde ticaretin merkezi Taksim-Osmanbey'di; çevresindeki konutlar da en değerli olanlardı**

1950'lerden sonra göç İstanbul gündemine girdi. İstanbul nüfusu hızla artmaya ve yeni sanayi alanları açılmaya başladı. 1950 – 1980 arasındaki bu gelişimin İstanbul'un görünüşüne etkisi ticaretin Taksim'den Halaskargazi Caddesi boyunca Osmanbey'e doğru kaymasıyla başladı. Elmadağ, Harbiye ve Şişli bu dönemde önemli ticaret alanları haline aldı. Ayrıca Karaköy, Kabataş istikametinden Gümüşsuyu Caddesi ile birleşerek gelişimin diğer kolunu oluşturdu. 1974'de Asya ve Avrupa'yı bağlayan Boğaziçi Köprüsü'nün inşasıyla Taksim-Şişli ticaret hattı Mecidiyeköy alt merkeziyle birleşerek İstanbul'un en önemli ticaret mekanına zemin hazırladı. Ticaretin gelişmesiyle birlikte konut alanı olarak kullanılan semtler, ana caddeler boyunca ticari kullanımlara dönüştü. Konut alanları, alt katlarda pasaj ve dükkanlar, üst katlarda ise yazıhaneler olarak kullanılmaya başladı.

## **1980'lerde ticaret Merter-Topkapı ve Bağdat Caddesi'nde yaygınlaştı. Bölgede önce arsa, sonra da konut fiyatları arttı**

1980 sonrası dönemde serbest piyasa ekonomisinin gelişmesiyle özel sektör, yatırımlarıyla kentin alışveriş ve çalışma ağını batıda Merter-Topkapı yönüne, kuzeyde Maslak'a, doğuda ise Bağdat Caddesi ve Altunizade'ye kaydirdi.

Yıllar geçtikçe kentin gelişme yönlerinde sanayi kurulumuş ve çevresinde de gecekondulaşma yaşanmıştır. Beylikdüzü, Avcılar, B.Çekmece, K.Çekmece, Kartal, Pendik, Maslak gibi semtlerde önce arsa fiyatları, daha sonra konut ve işyeri (sanayi, depo, ofis) fiyatları artmıştır. Kentte yeni alışveriş merkezleri kurulmuş, 1990'lı yıllarda en üst seviyeye çıkan bu ekonomik ve sosyal canlanma sonucunda, Vali Konağı, Rumeli ve Teşvikiye caddeleri en lüks dünya markalarını ağırlamaya başlamış ve perakende ticaretin can damarını oluşturmuşlardır. Bu gelişmenin yakın çevresinde de en prestijli konut yaşam alanları yer almıştır. Tarlabası Bulvarı'nın açılması ve İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılması, nostaljik tramvayın hayata geçirilmesi Beyoğlu'nun yeniden canlanmasında, binaların sürdürülebilirlik çerçevesinde işlevlendirilmesinde etkili olmuştur. Sonraki yıllarda Beyoğlu'nun arka sokaklarını, Asmalı Mescid'i, Galata'yı, Cihangir'i yenileme ve kültür-sanat ağırlıklı işlevler vererek yaşatma yolunda üniversiteler, mimarlar ve şehirciler tarafından yeni adımlar atılmıştır. Ayrıca kentin tarihsel

# Orada ikamet

mimarisinin korunması yolunda ilerlemeler kaydedilmiş, Akaretler'in ve Boğazdaki tarihi dokuların restorasyonları yapılmıştır.

## 1990'larda alışveriş merkezleri süreci başladı. Yakın çevrelerinde ise siteler inşa edildi

İlk örneği Galleria olan büyük alışveriş merkezleri yine 1990 sonrası dönemde hızla artmıştır. Bu tür alışveriş merkezi yatırımları, ana ulaşım yollarının kesişme noktalarında, prestij konut alanları yakınında veya önemli ofis alanları çevresinde yer seçme eğilimi göstermiştir. Galleria'yı Akmerkez, Capitol ve Carousel izlemiştir. Bugün sayıları hızla artmaya devam etmektedir. Levent-Maslak hattında hala en büyük plazalara ve bazı alışveriş merkezlerine, bunun yanında nitelikli konut alanlarına rastlanmaktadır.

Haliç'in diğer yakasında ise İstanbul batı gelişimini Bakırköy, Yeşilköy, Yeşilyurt ve Ataköy üzerinden sürdürmüş, Beylikdüzü, Büyükçekmece, Avcılar ve Esenyurt'a doğru bir gelişme göstermiştir.

Anadolu yakasında Kadıköy ve Bağdat caddelerinin ve yakın çevredeki Bostancı, Caddebostan, Caferağa, Erenköy ve Fenerbahçe gibi konut alanlarının değerleri artmıştır.

Ticari ve ofis kullanımları Altunizade ve Kozyatağı'na kaymış, büyük ticari organizasyonlar söz konusu bölgeden yer seçer olmuştur. Bunda köprü ve çevre yollarının güçlenmesi de önemli bir etkidir. 1996'da Carrefour'un Bauhaus'la birlikte bu alanda yer seçmesi ve Ataşehir'in kurulması, bölgenin arazi değerlerini bir anda yükseltmiştir. Gelişme, Kartal, Pendik ve Tuzla yönünde devam etmiş ve Gebze üzerinden neredeyse İzmit'le birleşmiştir.

## Lüks konut trendinin temeli Bahçeşehir'le atıldı

1990'ların ikinci yarısından sonra bir trend halinde ortaya çıkan şehir dışında lüks konut sitelerinde yaşama eğiliminin temeli 1980'lerde Bahçeşehir'in tasarlanması ve inşası sürecinin bir devamı şeklinde algılanmaktadır. Bu trendle birlikte, Silivri, Çatalca, Küçükçekmece, Beylikdüzü, Büyükçekmece, Terkos, Kemerburgaz, Ömerli, Tuzla gibi doğal kalitesi yüksek beldelerde lüks konut siteleri inşa edilmiş ve İstanbul'un en yüksek satış ve kira bedelli konut alanları ortaya çıkmıştır. Deprem sonrasında, medyanın zemini sağlam olarak nitelendirdiği Sarıyer ve Beykoz ilçelerinde, özellikle Çekmeköy semtinde bu tür siteler hızla artmıştır. Bu gelişim, insan kısıtlamaları ve ekolojik kaygılarla sınırlanmaktadır.

## 100-120 metrekare konutların Son 15 Yılda SATILIK Değerleri

SEMTLER	1991 (\$)	2006 (\$)
ATAKÖY	60.000	248.000
ATAŞEHİR	15.000	179.000
AVCILAR	22.000	76.000
BAHÇELİEVLER	68.000	130.000
BAKIRKÖY	45.500	152.000
BEŞİKTAŞ	62.500	186.000
BEYLİKDÜZÜ	15.000	117.000
ÇAMLICA	55.000	124.000
FATİH	30.000	103.000
KADIKÖY	15.000	137.000
KOZYATAĞI	27.000	206.000
KÜÇÜKÇEKMECE	22.500	62.000
MALTEPE	35.000	110.000
MECİDİYEKÖY	47.000	193.000
MERTER	22.700	90.000
PENDİK	34.000	103.000
ŞİŞLİ	80.000	124.000
TUZLA	15.000	72.000
ÜMRANİYE	20.500	90.000
ÜSKÜDAR	51.000	172.000

## 100-120 metrekare konutların Son 15 Yılda KİRALIK Değerleri

SEMTLER	1991 (\$)	2006 (\$)
ATAKÖY	1.000	900
ATAŞEHİR	227	850
AVCILAR	341	350
BAHÇELİEVLER	455	500
BAKIRKÖY	568	600
BEŞİKTAŞ	682	700
BEYLİKDÜZÜ	227	400
ÇAMLICA	227	550
FATİH	273	500
KADIKÖY	455	750
KOZYATAĞI	341	700
KÜÇÜKÇEKMECE	160	350
MALTEPE	227	500
MECİDİYEKÖY	500	800
MERTER	310	500
PENDİK	227	400
ŞİŞLİ	455	620
TUZLA	200	400
ÜMRANİYE	200	450
ÜSKÜDAR	350	620