



“Beyoğlu’nun Yatırım Deđeri”

GYODER Özel Raporu

Kasım 2017

ÖNSÖZ

İstanbul'un coğrafi konumu içinde merkezi bir konuma sahip olan Beyoğlu, yüzyıllara boyunca şehrin hem ticari hem de eğlence ve kültür merkezi olma özelliğini korumuştur.

Ülkemizin gelişen gayrimenkul piyasası çerçevesinde Beyoğlu'nun da bu gelişimden pay alması kaçınılmazdır. Yapılan yatırımlar ve geliştirilen projelerle birlikte önümüzdeki yıllarda yıldızı parlamaya devam edecek bir bölge Beyoğlu.

Galataport gibi mega bir dönüşüm projesine ev sahipliği yapan ilçe, birçok noktada da diğer ilçelere örnek olabilecek, zor ve radikal dönüşüm projelerine imza atmaktadır.

İlçeyi birçok açıdan inceleyen bu rapor aynı zamanda ilçenin potansiyellerini de ortaya koymaktadır.

Siz yatırımcılara bir rehber niteliğinde olmasını dilediğimiz raporla birlikte, bu çalışmanın tüm katılımcılar için yol gösterici olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

Ayşe EVCİN

MAKRO Gayrimenkul Değerleme A.Ş

1. TARİHÇE

Bugün İstanbul iline bağlı Beyoğlu ilçesi; Haliç'in kuzeyinde Kasımpaşa vadisinin batısıyla, Dolmabahçe (Gazhane) vadisi arasında kalan alanı kapsar. Ancak halk arasında Beyoğlu adı, kentin önemli kültür, eğlence ve iş merkezlerinden olan ve Galatasaray'ı Taksim Meydanı'na bağlayan İstiklal Caddesi ve çevresi için kullanılır.

Günümüzde kültür, sanat, iş ve eğlence merkezi olan Beyoğlu İlçesi, Bizans döneminde yerleşim alanı olmayan, bağ ve bahçelerle kaplı bir yerd. İstanbul yakasında bulunan Bizanslılar buraya 'karşı yaka' anlamına gelen 'Pera' adını vermişlerdir. İmparator Jüstinyen Galata'da sonradan birçok bina yaptırdığından buraya "Jüstinyana" da denilmektedir. Türkler ise Pera'yı 'Beyoğlu' şeklinde adlandırıp daha geniş bir alanı kastetmişlerdir.

Ticari amaçla İstanbul'a gelen Venedikliler ve Cenevizliler Bizans'ın iç karışıklıklarından istifade ederek Galata'yı surlarla çevirmiş ve bugünkü Galata Kulesini 13.yüzyılda inşa etmişlerdir. Aynı yüzyılda Cenevizli tüccarların yönetimine verilen Galata yüzyıllar boyunca ticaretteki önemini korumuştur. Fatih Sultan Mehmet 1453 Yılında İstanbul'u alınca Anadolu'nun muhtelif yerlerinden getirdiği halkı İstanbul'un çeşitli yerlerine yerleştirdi.1461 yılında Trabzon'daki Rum Pontus Devleti alınca son imparatoru David Komennos ve sülalesi İstanbul'a getirildi. Bunlardan Kalayanis Komennos'un oğlu Aleksios Müslüman olunca Tünel civarına yerleştirildi. Bundan sonra bu yöre beyin oturduğu yer anlamında olan Beyoğlu olarak anılmaya başlandı.

İstanbul'un alınmasından 60 yıl sonra Tophane'den Kasımpaşa'ya kadar olan sahalar yavaş yavaş Türklerle dolmaya başladı. 2. Sultan Beyazıd bugünkü Tünel yakınlarında bulunan ve o adla anılan "Asmalimescid"i yaptırdı. Daha sonra Yavuz Sultan Selim zamanında saray iç oğullarının okumaları için bugünkü Galatasaray da İbrahim Paşa tarafından yaptırıldı. O zamandan bu yana bu semte Galatasaray semti denildi. Önceleri yabancı elçilikler ve temsilcilikler de bu semtte bulunuyordu. Beni Ahmet Devletinin yıkılması üzerine İspanya'dan İstanbul'a göç eden Araplar, Galata ve Tophane semtlerine yerleştirildi. Nüfusun artması sonucu bu semtte sık sık yangınlar olmuştur.

1800'lü yılların başında inşa edilen Topçu Kışlası, Cumhuriyet devrinde yıkılarak yerine bugünkü Taksim Gezi Parkı yapıldı. 1864 yılında Galata'da bulunan surlar yıkılarak yerine cadde

ve sokaklar açıldı. Beyoğlu, Osmanlı İmparatorluğu zamanında Mutasarrıflıkla idare ediliyordu. 1923 yılında Cumhuriyetle birlikte ilçe olmuştur.

2. KONUMU ve MAHALLELERİ

Beyoğlu İlçesi, İstanbul ili'nin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazı'nın güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizi'nin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir. 8.76 km²'lik yüzölçümü ile İstanbul'un Güngören'den sonra en küçük 2. küçük alana sahip ilçesidir.



Beyoğlu ilçesi günümüzde, 45 mahalleden ve yaklaşık 238 bin yerleşik nüfustan oluşan bir yerleşim yeridir. İş, eğlence ve kültür merkezi olması nedeniyle bu ilçe sınırları içerisindeki gündüz ve gece nüfusu birkaç milyonu bulmaktadır. Bazılarına göre Beyoğlu, Karaköy'den Taksim'e kadar uzanan bölgedir. Bazılarına göre de, Tünel Meydanı'ndan Taksim'e uzanan bölümden ibarettir.

- Arap Cami Mahallesi
- Asmalı Mescit Mahallesi
- Bedrettin Mahallesi
- Bereketzade Mahallesi
- Bostan Mahallesi
- Bülbül Mahallesi
- Camii Kebir Mahallesi
- Cihangir Mahallesi
- Çatma Mescit Mahallesi
- Çukur Mahallesi
- Emekyemez Mahallesi
- Evliya Çelebi Mahallesi
- Fetih-tepe Mahallesi
- Firuz-ađa Mahallesi
- Gümüşsuyu Mahallesi
- Hacı Ahmet Mahallesi
- Hacımimi Mahallesi
- Halıcıoğlu Mahallesi
- Hüseyin Ađa Mahallesi
- İstiklal (Hacıhüsrev) Mahallesi
- Kadı Mehmet Efendi Mahallesi
- Kalyoncukulluđu Mahallesi
- Kamer Hatun Mahallesi
- Kaptan Paş-a Mahallesi
- Katip Mustafa Çelebi Mahallesi
- Keçecipiri Mahallesi
- Kemankeş Kara Mustafa Paş-a Mahallesi
- Kılıçalipaş-a Mahallesi
- Kocatepe Mahallesi
- Kulaksız Mahallesi
- Kulođlu Mahallesi
- Küçükpiyale Mahallesi
- Müeyyedzade Mahallesi
- Ömeravni Mahallesi
- Örnektepe Mahallesi
- Piripaş-a Mahallesi
- Piyalepaş-a Mahallesi
- Pürtelaş Hasan Efendi Mahallesi
- Sururi Mehmet Efendi Mahallesi
- Sütlüce Mahallesi
- Şahkulu Mahallesi
- Şehit Muhtar Mahallesi
- Tomtom Mahallesi
- Yahya Kahya Mahallesi
- Yenişehir Mahallesi

3. EKONOMİK ve DEMOGRAFİK GÖSTERGELER

3.1. Ticari Alan

Beyoğlu İstanbul İlinin önemli ticaret noktalarında birisi olmakla birlikte, aynı zamanda İlin en önemli eğlence ve kültür merkezidir. 2015 yılı verilerine göre Beyoğlu İlçesinde 118 banka şubesi, 25 sendika, Belediye'ye kayıtlı 26.998 işyeri mevcuttur. Sanayi ve Ticaret Odasına kayıtlı 13.016, Esnaf ve Sanatkarlar Odası'na kayıtlı 23.963 esnaf bulunmaktadır. Değişik türde faaliyet gösteren atölyeler, Kasımpaşa, Hasköy bölgesinde, şirket ve ticaret merkezleri ise Taksim, Gümüşsuyu ve Bankalar Caddesinde bulunmaktadır. Taksim, Talimhane ve Büyükparmakkapı civarında da konak ve eğlence yerleri vardır.

İlçede çok sayıda tarihi ve kültürel varlıklar bulunmaktadır. Beyoğlu 2 AVM, 3 sinema, 8 tiyatro, 18 müze, 76 içkili kafe, 554 içkili Lokanta, 200 kafeterya, 2 gazino, 137 müzikhol, 137 meyhane-birahane, 39 pavyon, 129 diskotek, 210 otel-pansiyon, 62 İnternet salonu, 22 Oyun yeri, 673 kahvehane/kıraathane, 673 iş hanı, 12 sanat galerisi, 3 düğün salonu, 1 lunapark, 10 kültür merkezi, 13 sinagog, 42 kilise, 96 cami, 832 dernek-vakıf, 128 Dernek Lokal, 4 Radyo, 5 televizyon, 49 kitapevi-müzik market ve TRT hizmet binası bulunmaktadır.

3.2. Sağlık Alanı

Türkiye genelinde bulunan 853 hastanenin, 223'ü İstanbul'da, Beyoğlu ilçesinde ise 7'si bulunmaktadır. Kamu ve özel kesimde sağlık hizmetleri birbirinden ayrı ve bağımsız çalışan kuruluşlarca sunulmaktadır.

Kamuya ait Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesi tadilat nedeniyle 13/09/2013 tarihinde Gaziosmanpaşa İlçesine nakledildiğinden hali hazırda kamuda; dal hastanesi olan Prof.Dr.N.Reşat Belger Beyoğlu Göz Eğitim ve Araştırma Hastanesi 100 yatak kapasitesi ile, Gümüşsuyu Askeri Hastanesi 600 yatak kapasitesi ile Kasımpaşa Askeri Hastanesi 300 yatak kapasitesi ile hizmet sunmaktadır. Askeri Hastanelerde yatak kapasitesinin yüzde 10'u sivil vatandaşlara açıktır.

Kamuya ait, Okmeydanı Ağız Diş Hastanesine bağlı olarak hizmet sunan ve Kasımpaşa'da bulunan Kasımpaşa Ağız Diş Sağlığı Polikliniği 25 diş ünite ile hizmet vermektedir. İlçede İl Sağlık Müdürlüğü bünyesinde bulunan 112 İl Ambulans Servisi Başhekimliğine bağlı 3 adet Acil Yardım İstasyonu bulunmakta olup 2 tanesi Taksim Meydanı Metro Girişinde, 1 tanesi Yahya Kahya Mahallesinde Kasımpaşa Spor Kompleksi içerisinde 33 adet sağlık personeli ile

hizmet vermektedir. Sötlüce Mahaltesinde İl Sağlık Müdürlüğü uhdesindeki arazide mevcut prefabrik binaya 1 adet daha 112 Acil yardım istasyonu kurulması planlanmış olup, hizmete girmesi beklenmektedir.

İlçe Toplum Sağlığı Merkezine bağlı 1.basamak hizmeti veren 20 Aile Sağlığı Merkezi içerisinde yer alan 69 Aile Hekimliği Biriminde 60 Aile Hekimi, 66 Aile Sağlığı Elemanı bulunmaktadır. Aile bilgi sistemine kayıtlı nüfus 243.440 tır.

Kamuya ait sağlık kuruluşlarında toplam 212 hekim, 186 diş hekimi, 9 eczacı, 553 yardımcı sağlık personeli görev yapmaktadır. İstanbul Verem Savaş Derneğine bağlı Taksim Verem Savaş Dispanseri 1 hekim ve 11 yardımcı sağlık personeli ile hizmet sunmaktadır. Özel sektöre ait Özel Alman Hastanesi 302 yatak kapasitesi ile (şu an kapalı), Özel Okmeydanı Hastanesi 20 yatak kapasitesi ile ve Özel Avusturya Sen Jorj Hastanesi 32 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Özel Üniversal İtalyan Giovanni Agnelli Hastanesi (Sahipliğinin talebi doğrultusunda 12/2013 tarih ve 67782 sayılı Valilik Olur'u ile faaliyeti 2 yıl süreyle askıya alınmıştır. Halen kapalıdır.) İlçede özel sektörde toplam 140 hekim, 83 Diş hekimi, 120 Eczacı, 147 yardımcı sağlık personeli görev yapmaktadır.

İlçede özel sektöre ait 4 Tıp Merkezi, 3 poliklinik, 1 evde bakım merkezi, 23 muayenehane, 6 ağız ve diş sağlığı polikliniği, 54 diş muayenehanesi, 2 müstakil laboratuvar, 117 serbest eczane, 1 özel diyaliz merkezi, 2 üremeye yardımcı tedavi merkezi (ÜYTE), 1 genetik hastalıkları tanı merkezi, 1 özel sağlık kabini, 1 özel ortez-protez merkezi, 3 özel işitme cihazı satış ve uygulama merkezi, 7 diş protez laboratuvarı ve 33 optik müessesesi bulunmaktadır.

3.3. Nüfus

Beyoğlu nüfusu 2007 yılında 247.256 kişi iken bu rakam 2016 yılında %3,4'lük bir azalışla 238.762 olmuştur.

Yıl	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nüfus	248.206	246.152	245.219	241.520	242.250	238.762

2015 ve 2016 yılları arasında %1,43'lük azalışla Beyoğlu İstanbul İli sınırları içinde nüfusu azalan 15 ilçeden biri olmuştur.

İstanbul Göç Alma Rakamları

YIL	KİŞİ
2010	439.515
2011	450.445
2012	384.535
2013	437.922
2014	438.998
2015	453.407
2016	369.582

Beyoğlu bu göçten pay almamakta, aksine başka bölgelere göç vermektedir. Arsa arzının hemen hiç olmadığı, tarihi eser yapılarının yoğunlukta olduğu ve kentsel sit alanı olarak ilan edilen alanların çokluğu dikkate alındığında, bölgede potansiyel yaratmanın tek alternatifi kentsel dönüşüm olarak ortaya çıkmaktadır.

4. BEYOĞLU'NDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

İlçede şu anda 3 ana bölgede kentsel dönüşüm projeleri hızla devam etmektedir. 2014 yılında riskli alan ilan edilen Okmeydanı'nda da projeler tamamlanmış olup da kısa bir süre sonra bu bölgede de inşai faaliyetlere başlanacaktır.

4.1. Tarlabası Yenileme Projesi

2007 yılında proje çalışmaları ile 2010 yılından itibaren de fiziki olarak başlayan 18. Uluslararası Gayrimenkul Ödüllerinde Avrupa'nın 'En İyi Kentsel Yenileme Projesi' ödülüne layık görülen proje, Beyoğlu'nda yer alan toplam 9 yapı adasını, 20 bin metrekarelik alandaki 210'u tescilli 278 binanın, bu binaların arasındaki sokakların ve tüm altyapının yenilenmesini kapsamaktadır. 16.03.2007 tarihinde gerçekleşen ihale ile Çalık Holding bünyesinde yer alan GAP İnşaat, katılımcılar arasından en uygun teklifi vererek ihaleyi kazanmış, 04.04.2007 tarihinde Beyoğlu Belediyesi ile alanın yenilenmesi için sözleşme imzalamıştır. 165.000 m² inşaat alanı üzerinde geliştirilen, toplam 952 üniteden oluşan, 1000 araçlık kapalı otoparkı ile Taksim 360, rezidans, ofis, alışveriş sokakları ve tüm bu alanlara hizmet eden dinlenme, eğlence, fitness, spa ve kapalı havuzu ile birlikte Leed Gold kriterlerine uygun şekilde inşa edilen Türkiye'nin kamu-özel sektör ortaklığıyla (PPP) geliştirilen ilk ve en büyük kentsel yenileme projesidir.

Taksim 360, Taksim ve İstiklal Caddesi'ne yürüyüş mesafesinde, Boğaz'a inen geniş bulvar boyunca uzanan 220 metrelik cephesiyle İstanbul'un tarihi, ticari ve sosyal hayatının merkezinde yer almaktadır. Proje ile büyüklükleri 50 ile 100 metrekare olan küçük tarihi evler beşer-onar gruplar halinde tek bir blok haline getirilip bloklar oluşturulurken, binaların dış cepheleeri korunacaktır. Taksim 360 rezidanslarında 34 m²'den 386 m²'ye kadar değişen büyüklükte; teraslı penthouse'lardan, stüdyo, dubleks ya da loft gibi farklı tipte 659 daire bulunmaktadır. Taksim 360'ta yer alan 62 m²'den 641 m²'ye değişen büyüklüklerde, toplam 128 ofis, keyifli ve verimli çalışma ortamı düşünülerek tasarlamıştır. Binaların içlerinde alışveriş merkezleri, konutlar, butik otel ve pansiyonlar olmak üzere %52 konut alanı, %12 ticaret alanı, %17 turizm alanı ve %14 de ofis alanından oluşan projenin toplam maliyeti 500.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Tarlabası Yenileme Projesi sadece Tarlabası'nı yenilemekle kalmayacak, bölgede daha güvenli, sağlıklı, yaşanabilir yeni bir yaşam merkezi oluşturarak, İstanbul ile bütünleşmiş bir alan haline gelmesini sağlayacaktır. Tarlabası Yenileme Projesi'nin en önemli hedeflerinden biri, proje alanında, eskime ve bakımsızlık dolayısıyla yaşayanlar için sağlıklı ve

tehlikeli durumdaki yapı stokunu ve bütün altyapıyı yenilemektir. Bunu yaparken, bir taraftan tarihi kentsel dokunun korunması, bir taraftan da günümüzün ihtiyaçlarını ve çağın standart gereklerini bu konutlara ve yaşam alanına getirmeyi amaçlamaktadır. Projede bu kapsamda yapıların tarihsel özellikler korunacak, yeşil alanlar ve bütün konutlar için yeraltı otoparkları ve sosyal faaliyetin yoğunlaşacağı yaya alanları yaratılacaktır.



Tarlabası; Taksim, İstiklal Caddesi gibi çok önemli merkezlere komşu olmasına rağmen, buralarda artarak devam eden ekonomik ve kültürel canlanmadan nasibini alamamıştır. Tarlabası Bulvarı üzerindeki yapılar bile, suç oranının yüksekliği ve Tarlabası'nın çöküntü alanı olmasının getirdiği imaj sorunları yüzünden büyük çaplı ticari aktivitelere ev sahipliği yapamamıştır. Yenileme Projesi, alana getireceği değerler ve hizmet sektörüne dayalı ticari faaliyetlerle bütün bölge için bir değişim başlatacaktır. Turizm ve nitelikli hizmet sektörüne yapılacak yatırımlar, proje alanı ve çevresi için ekonomik bir canlanma sağlayacaktır.

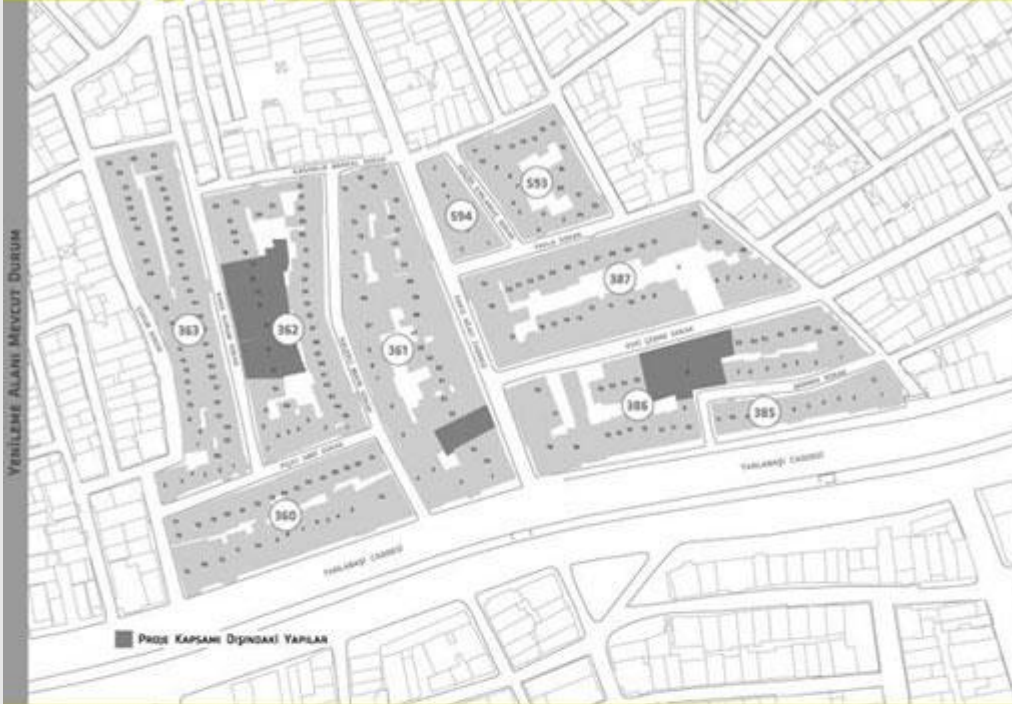
Halihazırda bu semtte yaşayan sakinlerin bu değişimden pay almasını, burada oluşacak değerden ve istihdamdan faydalanmasını sağlayacak bir sosyal plan, Beyoğlu Belediyesi'nin ve ilgili aktörlerin katılımıyla uygulamaya konulacaktır.

Yatırımcı grubun taahhüt ettiği taşınma ve kira yardımlarının yanı sıra, bu semtte yaşayanların yararlanabilecekleri ve bu alanda yaratılacak hizmet sektörüne yönelik eğitimler ve istihdama yönelik olanaklar, semt sakinlerine sunulacaktır.



Tarlabaşı'nı yenileme projesi hazırlanırken Tarlabaşı'nda yaşayanların, çalışanların ve mülk sahibi olanların görüşleri alınmış, karşılıklı paylaşım ve mutabakat yoluna gidilmiş, mülk sahipleri ile yapılan görüşmeler sonucunda %70 oranında mutabakat sağlanmış; geri kalanı için ise kamulaştırma yoluna gidilmiştir.

9 yapı adası, 20.000 m² alan,



210 tescilli yapı, toplam 278 yapı..



4.2. Kasımpaşa Yenileme Projesi

Kasımpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi; Beyoğlu İlçesi Kasımpaşa Bölgesinde yer alan 862 (bir kısmı), 1174 ve 1168 adaların Piyalepaşa Bulvarı'nın güneyinde kalan kısmı ile 1169 sayılı yapı adasının tamamında çarpık ve kalitesiz yapı yerine nitelikli yapı ve yaşam çevresi oluşturmakla beraber İmar ve Şehircilik ilkelerine uygun olmasını, çevresiyle mekansal ve sosyal açıdan bütünlük oluşturmasını sağlamak, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak ayrıca kentin tarihi ve kültürel dokusunu da korumak ve sağlıklı yaşanabilir duruma getirmek amacıyla planlanmıştır.

Projenin 1/1000 ölçekli Dolapdere-Piyalepaşa Uygulama İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 28 Kasım 2002 tarihinde onaylanmış olup protokol yapma yetkisi hakkında İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 24.11.2011 tarih 2701 sayılı karar alınan Kasımpaşa kentsel dönüşüm projesi uygulama çalışmaları sürmektedir.

Orta Gayrimenkul Yatırım Yönetimi ve Turizm A.Ş. tarafından yapılacak olan Piyalepaşa Bulvarı, Fişekhane Deresi Caddesi, Tahtakadı Sokağı ile Bahriye Caddesi'nin bir kısmını kapsayan yaklaşık 55.000 m²'lik alanda uygulanacak olan "Kasımpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi" kapsamında şimdiye kadar Kasımpaşa Toprak Tabya Sokak yanındaki geniş arazide bulunan 13 bina yıkılmış olup yapılması planlanan 2500 araçlık otopark ile bölgenin en önemli sorununun ortadan kalkması planlanmıştır.





4.3. Söğütözü-Örnektepe Yenileme Projesi

Alan, Santral İstanbul, Miniatürk, Söğütözü Kongre Merkezi, AK Parti İl başkanlık Binası, Rahmi Koç Müzesi gibi kentsel etkinlik merkezlerinin ortasında yer almaktadır.

Beyoğlu İlçesi Örnektepe ve Söğütözü Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve 2751, 3256, 3258, 3259 ve 3260 sayılı adaları kapsayan bölge, 24.09.2012 tarih 2012/3786 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca “Riskli Alan” ilan edilmiş olup, söz konusu alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 06.02.2015 tarih 924 sayılı Yetkilendirme olur’u ile Belediye, uygulama yapma hususunda yetkilendirilmiştir. 17.11.2015 tarihli olur ile onaylanan Beyoğlu İlçesi Örnektepe ve Söğütözü Mahalleleri Riskli Alan’a ilişkin hazırlanan Revizyon Uygulama İmar Planı doğrultusunda kentsel tasarım projesi hazırlanmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Beyoğlu Belediye Başkanlığı arasında 02.06.2015 tarihinde imzalanan “İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi Söğütözü ve Örnektepe Mahallesi 1. Etap Kentsel Yenileme (Riskli Alan) Projesine İlişkin Protokol Taslağı” ile İstanbul ili Beyoğlu İlçesi yapım işi Toki tarafından yapılacaktır.

I. Etap Bilgileri

Arsa Alan Büyüklüğü	: 14.959,07 m ²
Toplam İnşaat Alanı	: Konut + Ticaret 32.770,70 m ² , Cami + Kültür Evi: 1.026 m ²
Toplam Hak Sahipliği	: Fam A.Ş. 5.500 m ² , Musevi Cemaati: 5.000 m ² TOKİ: 7.265 m ² Vatandaş: 14.414,70 m ²
Hak Sahibi Sayısı	: 76 kişi
Vatandaşa Verilen Daire Sayısı	: 168 adet
Toplam İş Yeri Sayısı	: 10 adet

İstanbul Beyoğlu Sütlüce Örnektepe kentsel dönüşüm projesinin alanında plansız, tapusuz çoğunluğu ruhsatsız 282 konut ve 18 dükkan bulunmaktadır. Konut, dükkan, dini tesis ve otoparkın bulunacağı İstanbul Beyoğlu Sütlüce Örnektepe kentsel dönüşüm projesi 397 konut ve 16 dükkandan oluşacaktır.

43'ü 1+1, 318'i 2+1, 31'i 3+1 ve 5'i ise 4+1 planında inşa edilecek olan İstanbul Beyoğlu Sütlüce Örnektepe kentsel dönüşüm projesinin 1. etabı 14 bin 959 metrekare alan üzerinde yüksелеcek. 435 araçlık otoparkın yer alacağı İstanbul Beyoğlu Sütlüce Örnektepe kentsel dönüşüm projesinin 1. etabında 168 konut ve 10 dükkan yer alacak.



5. YATIRIMLAR

5.1. Salı Pazarı Kurvaziyer Limanı (Galataport) Projesi

Kamuoyunda “Galataport” olarak bilinen Salı Pazarı Kurvaziyer Limanı Projesi, Karaköy Rıhtımı’ndan Mimar Sinan Üniversitesi Fındıklı Kampüsü’ne kadar uzanan 1.2 kilometrelik sahil şeridini, 112 bin 147 metrekarelik alanı kapsıyor. Bu alandaki tüm binaların turistik ve ticari amaçlarla onarılması ya da yıkılarak yeni binalara yer açılması amaçlanıyor.

16 Mayıs 2013’te yapılan 30 yıllık işletme hakkının ihalesini 702 Milyon Dolar ile Doğu Grubunun Bilgili Holding ile ortak olduğu konsorsiyum kazandı.

Sahil şeridinde yapılacak olan otel, restoran ve diğer ticari işletmeler ile bölgenin geçmişteki dokusunun tamamen değiştirilmesinin planlandığı projeye sahil şeridinin turistik bir cazibe merkezi haline getirilmesi hedefleniyor. Proje kapsamında restore edilecek ya da yıkılarak yeniden yapılacak olan binaların işletmeleri, ticari olarak bu binaları kiralayan şirketlere tahsis edilecek.

TDİ Genel Müdürlük binası, yolcu terminali, Çinili Han ve Paket Postanesi’nde restorasyon, tadilat ve güçlendirme çalışmaları yapılacak ve bu binalar mağaza ve restorana dönüştürülecek. İstanbul Modern’in sergi sarayı olarak kullandığı 3 numaralı Antrepo, Kıyı

Emniyet M¼d¼rl¼g¼'ne ait 6 ve 7 numaralı Antrepo, yolcu salonu olarak kullanılan 1 ve 2 numaralı Antrepo, 20 numaralı Antrepo ve nargilecilerin yer aldığı bölge yıkılacak. Bunların yerine Karaköy bölgesinde toplam 40 bin, Salıpazarı civarında ise toplam 108 bin metrekarelik otel, mağaza, restoran, ofis gibi zemin üstü inşaat yapılacak. Proje tamamlandığında otellerdeki toplam oda sayısının 440 olması hedefleniyor. Ayrıca, Nusretiye Saat Kulesi çevresine 13 bin 934 metrekarelik meydan ve rekreasyon alanı yapılacak. Toplam rekreasyon ve meydan alanı ise 65 bin 732 metrekare. 4 numaralı Antrepo'da bulunan İstanbul Modern ve 5 numaralı Antrepo'da bulunun Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, TDİ ile olan 28 yıllık kira sözleşmesi nedeniyle proje kapsamı dışında tutuldu.

6. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

6.1. Konut Sektörü

Konut sektörüne ilişkin incelemeler kapsamında ilk olarak mevcut duruma ilişkin göstergeler ele alınmaktadır. Ardından sektörün geleceğini gösteren öngörüler açıklanmaktadır.

6.1.1. Konut Satış Sayıları

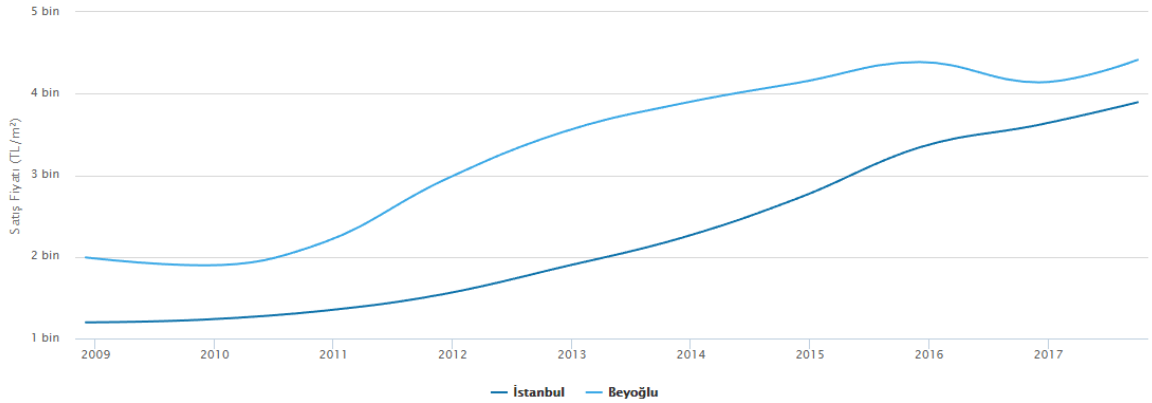
Beyoğlu'nda 2015 yılında 2260 olarak gerçekleşen konut satış sayısı 2016 yılında 1939'a düşmüştür. 2017 yılının ilk 9 ayında ise bu rakam 1277'dir. Yılın ortalaması göz önünde bulundurulduğunda konut satış sayısının 1700 adet civarında, geçen yıldan % 14'lük bir düşüşle gerçekleşeceği tahmin edilebilir.

<u>Yıl</u>	<u>Satış Sayısı</u>
2015	2260
2016	1939
2017*	1702

*Tahmin edilen

Şimdilik konut satış rakamları gerilese de önümüzdeki dönemde birçok projenin tamamlanması ile bu rakamların çok üzerine çıkılacağı tahmin edilmektedir. Zingat konut endeksi verilerine göre Beyoğlu satılık konut piyasasında son bir yılda satılık konut fiyatları %0.11 artış gösterdi. Beyoğlu ilçesinde ortalama konut metrekare fiyatları 4.414 TL olurken, geri dönüş süresi 13 yıl olarak hesaplandı.

Beyoğlu - Satış Fiyatları Trendi



6.1.2. Devam Eden Projeler

Proje Adı	Yüklenici	Daire Tipleri	Ünite Sayısı	Teslim Tarihi
Vouge Dolapdere	Ayşe İnşaat	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	3000 adet konut	Belli değil
Novu Sütlüce	NEF	1+0	245 adet konut	
Taksim Hacıhüsrev	By Oktay İnşaat	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	587 adet	Aralık 2022
Esta Beyoğlu	Esta Costruction	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	Belli değil	Ağustos 2019
Kuleli Evleri Piri Paşa	Yıldırım Yapı Grubu	1+1, 2+1, 3+1	221 adet	
Ege Yapı Beyoğlu	Ege Yapı	Belli değil	950 adet	Mart 2021
Elexia Dolapdere	Yeşil GYO	1+1, 2+1, 3+1	629 adet	Aralık 2019
NEF Sütlüce	NEF			
Elysium Soul Beyoğlu	Ofton	1+0, 1+1, 2+1, 3+1		Kasım 2017
Piyalepaşa İstanbul	Piyalepaşa Gayrimenkul	1+0,1+1,2+1,3+1,4+1		Aralık 2018
Tarlabaşı 360	GAP İnşaat	Tüm Tipler		Aralık 2019

Bu projelerin yanı sıra ilçenin pek çok mahallesinde 4-5 bağımsız bölüm sayısından başlayarak 15-20 daireye ulaşan pek çok yapı kentsel dönüşüm çerçevesinde yenilenmektedir. Taksim Meydanına yakın olan markalı projeler çoğunlukla otel veya ofis olarak değerlendirilmektedir. Taksim Meydanından uzaklaştıkça Piyalepaşa ve Dolapdere bölgelerinde markalı projelerin sayısı arttığı göze çarpmaktadır. İnşaatı devam eden projelerin tamamlanmasıyla bölgenin bambaşka bir imaja bürüneceği ve projelerde yüksek oranlarda fiyat artışı olacağı öngörülmektedir.

6.2. Otel Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre, Bakanlıkça belgelendirilen, Ekim 2017 itibarıyla İstanbul'da 730 adet Turizm İşletme ve Turizm Yatırım Belgeli tesis mevcut iken bu sayı Beyoğlu ilçesi için 143 adet olarak belirlenmiştir. Bu sayıların dağılımı:

- 5 Yıldızlı 11 adet
- 4 Yıldızlı 42 adet
- 3 Yıldızlı 25 adet
- 2 Yıldızlı 9 adet
- 1 Yıldızlı 2 adet
- Butik 10 adet
- Özel Tesis 43 adet
- Boş 1 adet

Beyoğlu Belediyesi tarafından ruhsatlandırılan ve halen işletmede olan tüm tesislerin sayısı, Bakanlıkça onaylananlarla birlikte ise 276 adedi bulmaktadır. Tüm İstanbul'un yatak kapasitesi 2016 yılı sonu TÜROB verilerine göre 186.000 adet olup, İstanbul otel sayısına göre oranladığımızda ise bu rakamın Beyoğlu'nda yaklaşık 36.000 yatak olduğu görülmektedir. Bu ise yıllık olarak 13 milyon kişinin üzerinde bir potansiyel oluşturmaktadır.

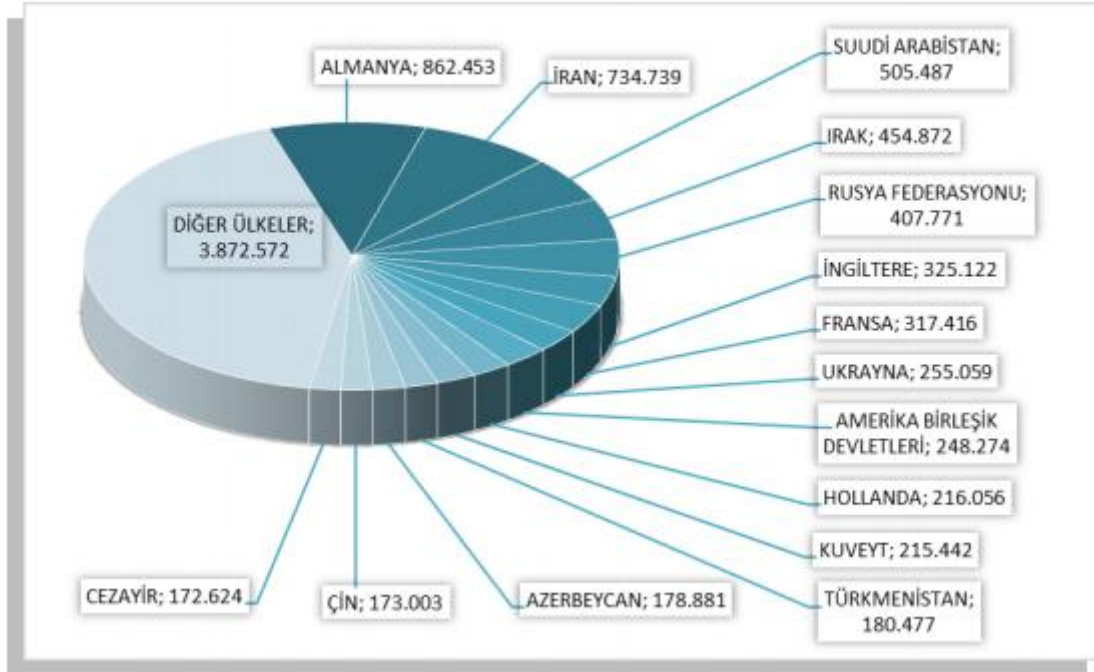
Genel olarak otellerin doluluk oranlarına baktığımızda ise

	Türkiye Geneli	İstanbul
Yıl	Doluluk Oranı	Doluluk Oranı
2010	% 49,17	-
2011	% 51,46	-
2012	% 54,34	% 72,40
2013	% 52,60	% 67,50
2014	% 51,84	% 65,00
2015	% 51,18	% 69,40
2016	% 41,51	% 49,60
2017	%59,70	% 61,60

İstanbul genelinin otel sayısının yaklaşık %20'sine sahip olan Beyoğlu'nun ise bu düşüşten önemli ölçüde etkilendiği görülmektedir. Ancak diğer taraftan özellikle Arap turistlerin sayısında görülen artışlar ve konaklamak için Beyoğlu otellerini tercih etmeleriyle keskin bir düşüşün de önüne geçilmiştir.

Ekim 2017 itibarıyla İstanbul'a gelen turistlerin profil dağılımı ise aşağıdaki gibidir:

MİLLİYETLERİNE GÖRE İSTANBUL'A GELEN YABANCILAR



Almanlar % 9.5, İraniiler % 8.1, Suudi Arabistanlılar %5.5, Iraklılar %5.0, Ruslar %4.5, İngilizler %3.6, Fransızlar %3.5, Ukraynalılar %2.8, ABD’liler %2.7, Hollandalı %2.4, Kuveytliiler %2.4, Türkmenler %2.0, Azerbaycanlılar %2.0, Çinliler %1.9, Cezayirliiler %1.9, Diğeri ülkeler % 42,5.

6.3. Ticari Gayrimenkul Sektörü

İlçe, yoğun tarihi dokusundan kaynaklanan SİT alanlarından ve tarihi yapılardan dolayı yeni yapılaşma konusunda kentsel dönüşüm dışında İstanbul’un diğeri ilçeleri kadar gelişim gösterememekte, bu da genel olarak çok katlı plazaların inşaat edilmemesine neden olmaktadır. Ancak geçmişten bugüne Beyoğlu hem ticaretin merkezi olması, hem de merkezi lokasyonu nedeniyle birçok firma tarafından ofis amaçlı tercih edilmiş ve bu anlamdaki yoğunluğunu korumuştur. Bununla birlikte ilçenin İstanbul’un en önemli kültür, sanat eğlence merkezlerinden birisi olması, ticari hareketlilikte en büyük etmenlerden birisidir.

6.3.1. İstiklal Caddesi

İstiklal Caddesi, Tünel ile Taksim Meydanı arasında uzanan ve 19. yüzyılın sonlarından beri Türkiye'nin en ünlü caddelerinden biri olma vasfını koruyan 1,4 km. uzunluğunda caddedir. Cadde ve caddeye açılan ara sokaklar boyunca dükkanlar, eğlence ve kültür merkezleri, okullar, iş hanları, sinemalar, müzeler, avmler, konsolosluklar, restoranlar, barlar yer almaktadır. Araç trafiğine kapalı olan caddede hem gündüz hem gece geç saatlere kadar oldukça yoğun bir yaya sirkülasyonu yaşanmaktadır. Hanlarda yer alan dükkanlar hariç, caddeye cepheleli dükkan sayısı 285 olup son birkaç yılda bu dükkanların boşluk oranı artışmış dışında artarak %15'lere kadar yükselmiştir. 2017 yılının ilk çeyreğinde 32 adet boş dükkan ve 10 adet restorasyondaki dükkanlarla bu sayı 42'ye ulaşmıştır. Turist sayısındaki belirgin düşüş, güvenlik endişeleri, bölgede uzun süredir devam eden alt yapı çalışmaları, bölge dokusunun ve profilinin değişmesi perakende sektörü üzerinde baskı oluşturmuş ve yaya trafiğinde de düşüşe neden olmuştur. Bölgedeki altyapı çalışmalarının tamamlanması ve oluşan güven ortamı ile caddenin eski hareketliliğine kısa süre içinde kavuşması beklenmektedir.

Cadde Uzunluğu (km)	Toplam Kiralabilir Alan (m ²)	Mağaza Sayısı (adet)	Boş Mağaza Sayısı (adet)	Boşluk Oranı (%)
1,4	62.400	285	42	15

Caddeye cepheli olmamakla birlikte, özellikle Rumeli Han, Elhamra Han, Narmanlı Han, Avrupa Pasajı, Hazzopulo Pasajı farklı perakende fırsatları sunmaktadır. Cadde üzerinde yeni açılan Demirören Alışveriş Merkezi ve eski Emek Sineması'nın da yer aldığı Grand Pera AVM, toplamda 49 adet dükkanla hizmet vermektedir. Grand Pera'da açılan Madam Tussouds Müzesi ise bölgenin son zamanlarda en çok ilgi çeken cazibe noktalarındandır.

Beyoğlu'nun mevcut AVM'lerine bakıldığında aşağıdaki tablo görülmektedir.

İsim	Açılış Tarihi	Yatırım Sahibi	Arsa Alanı	Kapalı Alan	Kiralanabilir Alan
Demirören	2011	Demirören Holding	3.065 m ²	30.650 m ²	19.000 m ²
Grand Pera	2016	Özak Holding	4.231 m ²	29.251 m ²	21.000 m ²

6.3.2. Ofis Piyasası

İlçede ofis piyasası, Avrupa Yakası'nda, MİA (Merkezi İş Alanı) olarak tabir edilen alan dışında tanımlanabilir. Maslak, Levent, Beşiktaş, Etiler, Zincirlikuyu, Balmumcu bölgelerini kapsayan MİA daha çok A+, A ve B sınıfı ofislerden oluşmaktadır. MİA dışı alanlar olarak Taksim, Nişantaşı, Şişli, Fulya, Otim A ve B sınıfı ofisler karşımıza çıkmaktadır. İlçede sadece ofis şeklinde öne çıkan yeni projelerden ziyade, konut+ofis şeklinde karma yapılar görülmektedir.

6.3.3. Devam Eden ve Yapımı Yeni Tamamlanmış Projeler

Devam etmekte olan veya yapımı henüz tamamlanmış olan projelerde son durum aşağıdaki gibidir.

Proje Adı	Yüklenici	Ofis Tipleri	Ofis Ünite Sayısı	Teslim Tarihi
BenEsta Beyoğlu	Esta Costruction		14 adet ofis, 20 mağaza	Ağustos 2019
Piyalepaşa İstanbul	Piyalepaşa Gayrimenkul		45.000 m ²	Aralık 2018
Tarlabaşı 360	GAP İnşaat		128 ofis	Aralık 2019
Beyoğlu Look	As Yapı	Stüdyo ve 1+1	95 ofis, 19 mağaza	Aralık 2015

6.4. Turizm, Eğlence ve Kültür Merkezleri

Bugün Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli mekan bulunmaktadır. Bunların arasında; Taksim Meydanı'ndaki Atatürk Kültür Merkezi, Sütlüce'deki Tophane-i Amire (Koç Sanayii Müzesi), Aynalıkavak Kasrı, Çiçek Pasajı, Balık Pazarı, Aksanat, çok sayıda sinema, Muammer Karaca Tiyatrosu, Tarihi Tünel ve Tramvay ulaşımı, Galata'daki Galata Kulesi, Galata Köprüsü, Galata Mevlevihanesi, Arap Camii, Komando Merdivenleri, Karaköy Tophane-i Amire, St.Antuan ve St Josef Kiliseleri, Taksim Cumhuriyet Anıtı, Piyale Paşa Camii de turistlerin ilgisini çeken diğer noktalardır.

Kültür merkezleri:

- Ada Kültür Merkezi
- Alman Kültür Merkezi- Goethe Instute
- Atatürk Kültür Merkezi
- Atilla İlhan Kültür Merkezi
- Evrensel Kültür Merkezi
- Fransız Kültür Merkezi
- Hollanda Kültür Merkezi
- İspanyol Kültür Merkezi
- İstanbul Fotoğraf Merkezi
- İstanbul Kültür ve Sanat Vakfı - İksav
- İstanbul Fotoğraf ve Sinema Amatörleri Derneği – İfsak
- İsveç Kültür Merkezi
- Japon Kültür ve Enformasyon Merkezi
- Klaxon Kültür Merkezi
- Maya Sanat Merkezi
- Müjdat Gezen Sanat Merkezi
- Nazım hikmet Kültür ve Sanat Vakfı
- Pamukbank Kültür Merkezi
- Romen Kültür Merkezi
- Tarık Zafer Tunaya Kültür Merkezi
- Yapı Kredi Kazım Taşkent Sanat Galerisi
- Yapı Kredi Kültür Merkezi
- Borusan Sanat Galerisi
- Küba Kültür Merkezi

7. GELECEĞE YÖNELİK DEĞERLENDİRMELER ve ÖNÖĞÜRLER

7.1. Değerlendirmeler

- Beyoğlu ilçesi 8.76 km²'lik yüzölçümü ile İstanbul'un Güngören'den sonra en küçük 2. küçük alana sahip ilçesidir.
- Mahalle sayısı 45'tir.
- İstanbul'un 39 ilçesi arasında en az nüfusa sahip 8. ilçesidir.
- Hane halkı büyüklüğü 3,31 kişidir.
- Nüfus artış değil azalış eğilimindedir.
- İlçe yüksek turizm ve ticaret potansiyeline sahiptir.
- İlçede 7 adet hastane bulunmaktadır.
- Milli Eğitim Bakanlığına Bağlı 40 adet ilköğretim okulu ve lise bulunmaktadır. Azınlıklar için olan okullar bunun dışındadır.
- İlçede Tarlabası, Sütlüce, Kasımpaşa ve Okmeydanı'nda halen yürütülen 4 adet önemli kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır.
- Konut satışları 2016 ve 2017 yılları için azalış göstermiştir.
- 112.147 m² lik alanı kapsayan Galataport projesi halen inşaat aşamasındadır.
- Otel sayısı 276 ile İstanbul'daki tüm otel sayısının yaklaşık %20'sini karşılamaktadır.
- Ticari gayrimenkul geliştirmesi ile ilgili çok sayıda önemli proje bulunmamaktadır.
- Perakende sektörü İstiklal Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır.
- Çok sayıdaki kültür merkezi, müze ve tarihi alanları ile turistler için cazibe merkezi olma özelliğini korumaktadır.

7.2. Öngörüler

- Beyoğlu, özellikle kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanması ile yeni bir çehreye kavuşacaktır.
- İlçenin büyük bölümü eski yapılardan müteşekkil olduğu için kentsel dönüşümün daha yaygın alanlarda yapılması sağlanmalıdır.
- Yeni projelerle 2022 sonuna kadar 8.500 kişilik yeni bir nüfus potansiyeli yaratılacaktır. Bu doğrultuda nüfusun azalış trendinin duracağı ve stabil kalacağı öngörülmektedir.

- Galataport Projesi'nin tamamlanmasıyla turizm açısından hareketlilik arttırılacağı gibi, bölgede aynı zamanda istihdam da yaratılacaktır.
- İstiklal Caddesi'nin alt yapı çalışmalarının tamamlanmasıyla cadde eski hareketliliğine ve potansiyeline kavuşacaktır.
- AKM'nin yenilenmesi ile ilçe kültür merkezi olma konusunda yerini perçinleyecektir.
- Otel piyasası şu andaki arz/talep göz önünde bulundurulduğunda doymuş gözükmemektedir.
- Özellikle Talimhane ve Taksim bölgelerinde yeni projelere ihtiyaç gözükmemektedir.

8. KAYNAKÇA

- Beyoğlu Belediyesi (www.beyoglu.bel.tr)
- Beyoğlu Belediyesi (www.beyoglubuyukdonusum.com)
- Beyoğlu Belediyesi (www.smartbeyoglu.com)
- Beyoğlu Kaymakanlığı (www.beyoglu.gov.tr)
- Türsab
- Türob STR Bültenleri
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
- Colliers Piyasa Araştırma Raporları
- JLL Piyasa Araştırma Raporları
- Türkiye İstatistik Kurumu (www.tuik.gov.tr)
- Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Arşiv Raporları