



EN GÜÇLÜ
MARKALARIN
HİKAYELERİ

ERDEM ÇENESİZ:
"EKONOMİ
DAHA FAZLA
SOĞUMAMALI"



BÜYÜKDERE'YE
5 MİLYAR \$'LIK
GÖKDELENLER
GELİYOR

ekonomist.com.tr

31 - 6 Ağustos 2011 Yıl 21 152273 Sayı 2011/31 3 TL

K.K.T.C. fiyatı 3.75 TL



Ekonomist

BORSA DÜVİZ ALTIN

30

SORUDA



- Komutan istifaları piyasaları nasıl etkiler?
- Bu yıl altının onsu 2.000 doları bulabilir mi?

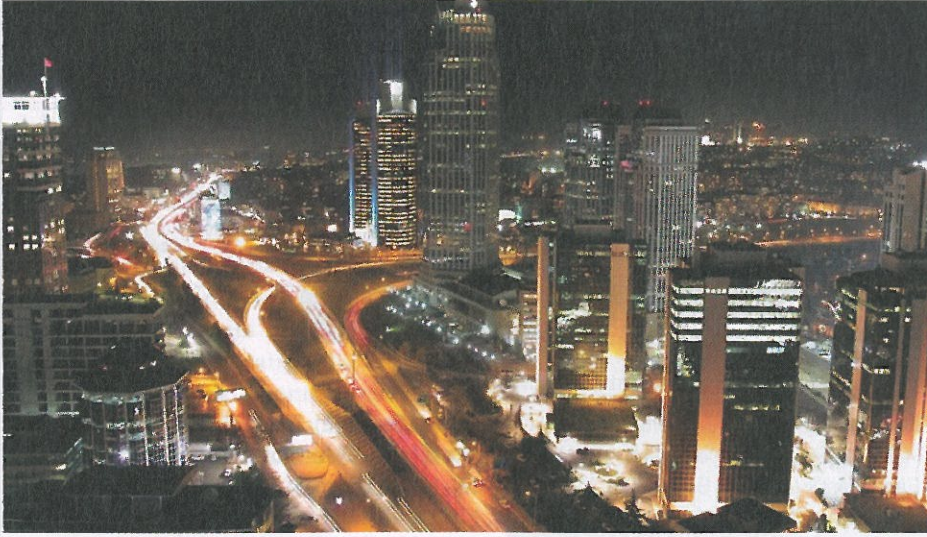


- Dolar ve Euro için ne tahmin ediliyor?
- Borsada 'alım' fırsatı var mı, hangi hisseler için alım öneriliyor?

Büyükdere'nin 5 milyar dolarlık yeni gökdelenleri

İstanbul'un en gelişmiş iş ve yaşam merkezi Büyükdere Caddesi, özellikle de Levent Bölgesi gayrimenkul yatırımcısını ihya etti. 2004 yılından bu yana Levent'te metrekare fiyatları dolar bazında 11 kat arttı. Bölgede yeni proje için arsa bulmak oldukça güç. Büyükdere Caddesi'nde yeni başlayan projelerin toplam yatırım değeri ise 5 milyar 20 milyon doları buluyor.

Okhan Şentürk osenturk@ekonomist.com.tr



İstanbul'da iş dünyasının kalbi konumundaki iş ve alışveriş merkezlerinin sıralandığı Şişli'den Maslak'a kadar uzayan Büyükdere Caddesi üzerinde, yeni bir yatırım hamlesi başlıyor.

İş, finans, alışveriş ve yaşam merkezi olarak kentin en gelişen bölgesi Büyükdere Caddesi'nde yeni proje için artık arsa bulunamazken, 2004 yılında bu bölgeden gayrimenkul edinmiş olanlar bugün servetlerini dolar bazında 11'e katladı. **Kuzey Batı Gayrimenkul**'ün hazırladığı 'İstanbul Levent Arsa Birim Fiyatı' çalışmasına göre, 2004 yılında ortalama metrekare satış fiyatı bin dolar olan bölgede, 2011 yılında fiyatlar 11 bin 500 dolara çıktı.

Büyükdere Caddesi'nde değerlendirilen gayrimenkul sadece arsa değil elbet. Özellikle Levent-Maslak hattında yer alan ofislerin metrekare bazındaki kira oranları 2004 yılına göre bugün yüzde 116 oranında artış gösterdi. Aynı araştırmaya göre Levent-Maslak hattında 2004 yılında metrekaresi ortalama 13.74 dolardan kiralanan ofislerin 2011 yılındaki kira değeri 29.79 dolara yükseldi.

Öte yandan Levent bölgesindeki ivmeyi en iyi anlatan örnekler ise büyük arsa satışları; 2004'te Roche, 27 bin metrekarelik arsasını Bursalı Özdelek'e 27.5 milyon dolara sattı. 2006'da Torunlar 14 bin 991 metrekarelik arsayı 45 mil-

yon 900 bin liraya aldı. Bir yıl sonra Deva benzer bir arsayı 80.5 milyon dolara Zorlu'ya sattı. 2009'da Albayrak Holding 2 bin 400 metrekarelik arsasını Çalık'a 25 milyon dolardan sattı. Zorlu Holding'in 850 milyon dolara aldığı karayolları arsasını unutmayalım.

Yeri projeler geliyor

İstanbul'un en değerli arazileri arasında bulunan eski Renault Mais, Roche İlaç, Deva İlaç, Fako İlaç ve Çiftçiler Holding'e ait arazileri üzerinde yeni otel, ofis ve alışveriş merkezi projelerine başlanıyor. Bu projelerin bir kısmı start alırken, diğer bir kısmının da eli kulağında. Bu projelerin yatırım değeri 5 milyar doları aşiyor. Yatırım bedeli öğrenilemeyen projelerde katıldığında rakamın 6 milyar doları bulabileceği tahmin ediliyor.

Büyükdere Caddesi'nde yeni başlayan projelerden ikisi Metro City ve Kan-yon arasında kalan birbirine komşu eski Renault Mais ve Roche İlaç arazileri üzerinde yükselecek. Eria Partners-Pramerica ortaklığı ile eski Renault Mais arazisi üzerine yaklaşık 540 milyon dolarlık yatırımla rezidans, Özdelek Grubu eski Roche İlaç arazisi üzerine yaklaşık 200 milyon dolarlık yatırımla iki kuleden oluşan otel, ofis ve alışveriş merkezi inşa edecek.

Zorlu Gayrimenkul de eski Deva İlaç arazisi üzerine 280 milyon dolarlık

Büyükdere Caddesi'ndeki projelerin yatırım tutarı yaklaşık 5 milyar doları buluyor

Proje	Geliştirici firma	Konum	Niteliği	Bitiş tarihi	Yatırım bedeli (Milyon dolar)
Tat Towers	Tatlıcı Holding	Zincirlikuyu	Ofis, Perakende	2008	Bilinmiyor
Zorlu Center	Zorlu Holding	Zincirlikuyu	Ofis, Otel, Rezidans, AVM, Sanat Merkezi	2012	2.500 (Arsa dahil)
Zorlu Ofis	Zorlu Holding	Levent	Ofis, Perakende	2013	280
Skymark Tower	Eria Partners	Levent	Ofis, Rezidans	2014	540
Çiftçiler	Çiftçiler Holding-Türkerler Grubu	Zincirlikuyu	Otel-Ofis-Ticari Birimler	40 ay	400
Metrocity-2	Ka Construction	Levent	Ofis, AVM	2012	Bilinmiyor
Istanbloom	Esin Yapı	Zincirlikuyu	Ofis, Rezidans	2013	150
Çalık Holding (Former Iktisat)	Çalık Holding	Zincirlikuyu	Ofis	2013	Bilinmiyor
Soyak Ofis	Soyak	Levent	Ofis	2013	150
Soyak Soho	Soyak	Esentepe	Ofis-Rezidans	2013	150
Fako İlaç	Turgut İlaç-Metal Yapı Konut ve Yeşil İnşaat	Levent	Ofis	2015	300
Apa 2	Apa Nef	Levent	Ofis	2012	Bilinmiyor
Özdilek Plaza	Özdilek Holding	Levent	Ofis, Otel, AVM	2015	200
Last Tower	Top Investment	Maslak	Ofis, Rezidans, AVM	2015	Bilinmiyor
Diamond Of Istanbul	Hema İnşaat	Maslak	Ofis, Otel, AVM	2015	Bilinmiyor
Spine Tower	Tilaga Soma Grup	Maslak	Ofis, Rezidans	2013	150
42 Maslak	Bay İnşaat	Maslak	Rezidans, Otel, Ofis, AVM	2014	200
Doğuş Holding	Doğuş GYO	Maslak	Ofis	2015	Bilinmiyor
Alarko	Alarko GYO	Maslak	Ofis	Bilinmiyor	Bilinmiyor
Kapital Maslak İş Towers A Blok	Kapital Gayrimenkul	Maslak	Ofis	2013	Bilinmiyor
Kapital Maslak İş Towers B Blok	Kapital Gayrimenkul	Maslak	Ofis	2013	Bilinmiyor

Kaynak: Kuzey Batı Gayrimenkul

yatırımla ofis projesi inşaatına başladı. Ayrıca, Fako İlaç Fabrikası'nın 20 dönümlük arazi üzerine ofis projesi yapmak üzere geçtiğimiz aylarda Turgut İlaç ile Metal Yapı Konut ve Yeşil İnşaat kat karşılığı anlaşarak imzaları atmıştı. 110 bin metrekare inşaat alanına sahip ve 300 milyon dolara mal olması öngörülen ofis projesinin inşaatına Ocak 2012'de başlanması ve Ocak 2015'te tamamlanması planlanıyor.

Özdilek yatırıma başladı

Tekstil kökenli otel ve alışveriş merkezi yatırımcısı Özdilek Grubu, Kanyon ve Metro City arasında kalan eski Roche İlaç arsası üzerindeki otel, rezidans ve alışveriş merkezi projesine start verdi. Eria Partners'ın Skymark Tower projesini yapacağı arsaya komşu 36 bin metrekarelik arazide yükselecek Özdilek Plaza, 37 ve 38 katlı iki kuleden oluşuyor. İki blok arasında kalan kısımda ise alışveriş merkezi bulunacak. Grubu yaklaşık 200 milyon dolarlık yatırımla hayata geçirmeyi planladığı Özdilek Plaza'nın konsept projesi Kanadalı mimarlık ofisi B+H Architecture tarafından hazırlanırken, detay ve uygulama projeleri ise Primit Mimarlık'ın sahibi Yüksek Mimar Turgut Toydemir tarafından hazırlandı.

Projenin 38 katlı kule kısmı otel olarak planlanırken, 37 katlı kule ise ofis olarak inşa edilecek. Özdilek Grubu 36 bin metrekare büyüklüğündeki Roche arazisini 2004 yılında 27.5 milyon dolar karşılığında satın almıştı.

Projenin 38 katlı kule kısmı otel olarak planlanırken, 37 katlı kule ise ofis olarak inşa edilecek. Özdilek Grubu 36 bin metrekare büyüklüğündeki Roche arazisini 2004 yılında 27.5 milyon dolar karşılığında satın almıştı.

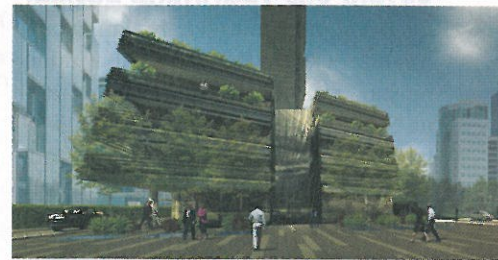
Dünya mimarları Levent'te

Levent'teki Renault Mais arazisini Kazak Landmark'tan devralan Eria Partners- Pramerica ortaklığı, araziye 540 milyon dolarlık yatırımla rezidans yapmak için start verdi. Dünyanın en önemli mimarlarından Lord Norman Foster'ın mimarlık ofisi Foster+Partners tarafından tasarlanan projenin adının 'Skymark Tower' olacağı öğrenildi.

Arsada hafriyat çalışmalarına başlayan Eria Partners, satış ofisini de hazırladı. Skymark Tower'da toplam 217 residence daire yer alacak. En üstte yer alan üç katında ise bar, SPA, fitness ve havuzların yer alacağı lounge alanları bulunacak. Eria Partners, 10 bin 630 metrekarelik araziye, Şubat 2007'de 73.1 milyon dolara satın alan Kazakistanlı Landmark'ın kriz nedeniyle projeden vazgeçmesi üzerine 2008'in ilk çeyreğinde satın almıştı.

Zorlu-Levent Ofis'te

Zorlu Gayrimenkul, Zincirlikuyu'da eski Karayolları arazisi üzerinde 2,5 mil-



yar doları aşan yatırımla inşaatına devam ettiği Zorlu Center'dan sonra, bu ay itibarıyla Levent Ofis projesinin inşaatına başladı. Zorlu Gayrimenkul'un 2006'da Deva İlaç'tan 80.5 milyon dolara satın aldığı 13.5 dönüm büyüklüğündeki arazide inşa edilecek Zorlu Levent Ofis projesi, 40 katlı ve 161 metre uzunluğunda olacak.

Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından projelendirilen ve Koray Yapı'nın müteahhitliğini üstleneceği A Plus ofis projesi Zorlu Levent Ofis'in 2013 yılında tamamlanması hedefleniyor. Tüm standartlarıyla bulunduğu bölgeye uyumlu ve beklentilerin üzerinde nitelikte olacak Zorlu Levent Ofis projesinin yatırım bedeli 280 milyon dolar olarak öngörülüyor.

46 katlı iki kule geliyor

Çiftçiler Holding, Zincirlikuyu'daki Garanti Bankası'nın merkez binasının hemen yanında yer alan toplam 44 dönüm büyüklüğündeki arazisi üzerine Ankaralı Türkerler Holding ile ortaklaşa apart otel, ofis ve ticari birimlerden oluşacak yeni bir projeye başlıyor.

400 milyon dolara mal olması beklenen projenin hafriyat çalışmalarına başlanırken, inşaatın 40 ayda bitirilmesi planlanıyor. Projenin önümüzdeki Eylül ayında satışa çıkarılması bekleniyor. 350 ile 360 üniteden oluşması planlanan projede, hafriyat süresince ortaya çıkacak ihtiyaca göre değişiklik yapılabileceği belirtildi.

Proje 46'şar katlı ve 170 metre uzunluğunda iki ayrı kuleden oluşacak. 292 bin metrekare inşaat alanına sahip projenin 150 ile 160 bin metrekare satılabilir alanı bulunuyor. Projenin mimari konseptine ise Arup Associates of London ve John McAslan+Partners imza atacak.

Soyak, ofis yatırımına başladı

İstanbul'un merkezi iş alanlarının başında yer alan Levent'te yılbaşından bu yana yeniden başlayan proje yarışına Soyak Holding de katıldı. 2005 yılında aldığı Tekfen Kule ile İETT arazisi arasında kalan Büyükdere Caddesi No 215'teki arsayı nasıl değerlendireceği merak edilen Soyak, sonunda ken-

di projesini yapmaya karar verdi. Soyak Holding şirketlerinden Kuru Gayrimenkul, Şişli Belediyesi'nden Nisan 2009'da aldığı ruhsatla kısa süre önce inşaatı başladı.

Müteahhitliğini de Kuru Gayrimenkul'un yaptığı ofis kulesinin uygulama projesinde Türkiye'den Has Mimarlık ve ABD'den Pei CoopFreed & Partners'in imzası bulunuyor. Soyak Ofis projesinin 160 metre ve 35 kat olarak inşa edilmesinin planlandığı öğrenildi. Yaklaşık 150 milyon dolara mal olması beklenen projenin 2012'de tamamlanması öngörülüyor.

Soho, Esentepe'de

Soyak İnşaat yine, Londra ve New York'ta şehirlerin kozmopolitliğinin sembolü durumundaki ünlü Soho Caddesi konseptini Esentepe'ye taşıyor. Adını Soyak Holding'in ilk hecelerinden alacak Soyak Soho projesi, merkezde olması nedeniyle içinde lüks rezidansların yanı sıra ofislerin de bulunacağı proje butik konseptte inşa edilecek. 5 bin metrekare üzerine toplam 77 lüks rezidansın bulunacağı projede 3 bin metrekarelik lüks bir ofis alanına da yer verilecek. Projenin 150 milyon dolara mal olması bekleniyor. İnşaatına yeni başlanacak olan projedeki metrekare fiyatları ise belli olmadı.

42'inci kattan baktıracak

Bugüne kadar Beyza Konakları Tarabya, Bay İstinye Konakları, Hilpark İstinye ve Hilpark Suites İstinye gibi birçok prestijli projelere imza atan Bay İnşaat, Maslak'ta İstanbul Çorap Sanayi fabrikasının bulunduğu 39 dönümlük arsaya rezidans, otel ve alışveriş merkezini içeren yeni projeye başladı. 42 katlı iki kuleden oluşan ve ismi de bu nedenle '42Maslak' olarak belirlenen projede büyüklükleri 400 metre ile 750 metrekare arasında değişen 14 penthouse dairenin fiyatları ise 5 milyon dolardan başlayarak 7.5 milyon dolara kadar çıkıyor.

42Maslak'ta 430 rezidans dairesi, 14 penthouse daire, 5 yıldızlı otel, 57 bin metrekare A Plus ofis ve 32 bin metrekare büyüklüğünde alışveriş ve

yaşam alanları yer alacak. Arsa bedeli hariç 200 milyon dolarlık yatırım bedeli ile 2014 yılında tamamlanacak olan 42Maslak'da yer alan kulelerden bir tanesinde konumlandırılacak olan 5 yıldızlı otel, kulenin ilk 10 katında yer alacak. Proje Bay İnşaat yüzde 60, İstanbul Çorap ise yüzde 40 paya sahip olacak...

Soma Grubu'nun ilk projesi

Enerji ve madencilikte 40 yıllık köklü bir geçmişe sahip olan Soma Grubu'nun gayrimenkul proje geliştirme şirketi Tilaga A.Ş., Maslak'ta Spine



Tower adında yeni bir ofis ve rezidans projesine başladı. Spine Tower, 9'u yer altında, 47'si yer üstünde olmak üzere toplam 56 kattan oluşacak. Spine Tower'ın 2013 yılında tamamlanması hedefleniyor. Yüksekliği 191 metreye ulaşan Spine Tower, 9 bin metrekarelik taban üzerinde, 140 bin metrekarelik kapalı, 12 dönümlük yeşil alana sahip. Farklı özellik ve boyutlarda 80 dairenin yer aldığı Spine Tower'da ilk 29 katta ofisler yer alırken, rezidans daireler ise 30'uncu kattan sonra başlıyor.

Projede, 133 ila 1200 metrekare aralığında değişen 2 oda 1 salon, 3 oda 1 salon, 4 oda 1 salon, 5 oda 1 salon, 7 oda 1 salon ve 8 oda 1 salon şeklinde daire seçenekleri bulunuyor. Projede metrekare birim fiyatı 8 bin dolar ile 12 bin dolar arasında değişiyor.