

ALTIN

**YÜKSELİŞİ
DAHA NE
KADAR
SÜRECEK?**



**TEKNOSA İKİ YIL
ÖNCE ÇEKİLDİĞİ
ROMANYA'YA
GERİ DÖNÜYOR**



**BOMONTI
GÖKDELENLERİN
YENİ ADRESİ
OLDU**

ekonomist.com.tr

26 - 2 Temmuz 2011 Yıl 21 152273 Sayı 2011/26 3 TL K.K.T.C. fiyatı 3.75 TL

21
YIL



**BORSAZEDE
OLMAYIN!**

VURGUNU ANLAMA TAKTİKLERİ

- SPK'dan küçük yatırımcıya çok önemli uyarılar...
- İMKB ve SPK, vurgunları önlemek için bundan sonra ne tür önlemler alacak?
- Manipulatörlerin tuzağına düşen yatırımcı ne yapmalı?

UĞUR TATLICI 4 MİLYAR DOLARLIK MİRAS KAVGASINI ANLATIYOR...



Osmanlı'nın sanayileşme sürecine tanıklık eden ve çikolata fabrikalarının yanı sıra Türkiye'nin ilk bira fabrikasına ev sahipliği yapan Bomonti, birkaç yıldır gayrimenkul açısından baş döndürücü bir dönüşün içinde. Yenilenmesi gereken yapı stoğuyla inşaat şirketlerinin kısılcında olan semt, son dönemde lüks rezidans ve ofis projelerine ev sahipliği yapıyor. Bölgede inşa edilmekte olan ve tamamlanan projelerin yatırım miktarı 1 milyar doları aşmış durumda.

Okhan Şentürk
osenturk@ekonomist.com.tr



121 yıllık Bomonti de gökdelen merkezi oldu

SEMTİN ÇEHRESİNİ DEĞİŞTİREN 9 PROJE



Residence'ta 86 ve 95 metrelik 1+1'ler 283 bin dolar ile 682 bin dolar arasında 96 ile 121 metrelik 2+1'lerin

ANTHILL

İstanbul'un yeni çekim merkezlerinden Bomonti'de Ant Yapı tarafından inşaatı tamamlanan Anthill Residence'nin yaklaşık 400 milyon dolarlık yatırım değeri bulunuyor. 24 ay gibi bir sürede tamamlanan Anthill, İstanbul'un en yüksek yapıları arasında yer alıyor. İki blokta toplam 804 konuttan oluşan Anthill

fiyatları 316 bin dolar ile 896 bin dolar arasında, 182 ile 195 metrelik 3+1'ler 599 bin dolar ile 1 milyon 308 bin dolar, 207 ile 220 metrelik 4+1'ler 736 bin dolar ile 1 milyon 588 bin dolar arasında değişiyor. Anthill Residence Frasers Place Anthill Residence ismi altında Frasers Hospital tarafından işletilecek. Anthill, 54 konut katlı iki blok ve bir butik çarşıdan oluşuyor. Anthill de satışlar yüzde 75'i aşan bir dolulukla devam ediyor.

RIXOS RESIDENCE BOMONTY

Projenin yükseldiği yaklaşık 12 dönümden oluşan arsa, Ayaydın Ailesi'ne ait. Ayaydın Ailesi de bu arsayı Tas Yapı'dan almıştı. Ayaydın Ailesi, Bomonti'de yer alan 12 dönüm büyüklüğündeki arazisini İpek-Çakırkaya ortak girişimine yüzde 52 oranında payla kat karşılığı verdi. Bu arsa üzerinde şimdi 200 milyon TL'lik bir yatırımla 42 katlı bir kule rezidans projesi yükseliyor. Projeyi gerçekleştiren Ayaydın Ailesi-İpek-Çakırkaya ortak girişimi, bu rezidans bloğunun

Metrekare fiyatları 2 bin 600 dolardan başlıyor

Proje	Geliştirici	İnşaat başışı	Blok sayısı	Ünite Tipi	Ünite sayısı	Minimum ünite büyüklüğü (m2)	Maksimum ünite büyüklüğü (m2)	Minimum istenen fiyat (\$/m2)	Maksimum istenen fiyat (\$/m2)
Anthill Residence	Ant Yapı	2010	2 blok	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	804	86	250	3.6	7.0
Rixos Residence	İpek-Çakırkaya İnşaat	2012	1 blok	1+1, 2+1	308	84	550	4.0	6.0
Elysium Fantastic	Ofton İnşaat	2011	2 blok	1+1, 2+1, 3+1	346	40	263	-	-
Bomonti Apartman	Extensa	2011	2 blok	Studio, 1+1, 2+1, 3+1	92	70	224	3.6	4.8
Bomonti Apartments	Tekfen	2011	N.A	1+1, 2+1, 3+1	76	67	176	4.8	5.4
Palm Studios	Öger İnşaat	N.A	2 blok	1+1, 2+1, 3+1	350	76	173	2.1	2.5
FerilOFT	Doğa Gayrimenkul	2010* 2011**	5 Blok	1+1, 2+1, 3+1	150	55	217	2.2	2.6

Kaynak: Kuzey Batı Gayrimenkul

*(birinci faz) ** (ikinci ve üçüncü faz)

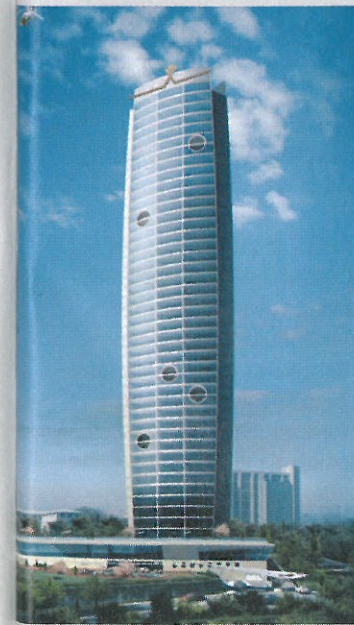
özelliğiyle İstanbul'da modern şehirciliğin ilk başladığı yerlerden biriydi. Fakat 1950'li yıllardan itibaren de gecekondularla kuşatıldığını anımsatmak gerekiyor. 121 yıllık tarihi ilkler ve tezatlarla dolu olan Bomonti, bu kez de 21'inci yüzyıl İstanbul'unun modern yüzlerinden biri olmaya hazırlanıyor.

Boş arazisi çok az

İstanbul'un merkezi semtlerinde boş arazi bulmanın neredeyse imkansız olduğu son bir kaç yıldır Bomonti, merkezi konumu, giderek gelişen ulaşım imkanları, boş arsaları, yenilenmesi gereken ya-

pı stoğuyla inşaat şirketlerinin dikkatini çekti. Birçok şirket, rezidans ve ofis projeleri için Bomonti'nin yolunu tuttu.

Bu projelerden birkaçı yükselmeye başlarken, daha fazlası başlamak için gün sayıyor. Bununla birlikte birçok inşaat şirketinin de Bomonti'den arsa edinebilmek için çaba sarf ettiği biliniyor. Bölgede çoktan başlayan lüks konut ve ofis yapılaşmasının ise yeni ve lüks alışveriş merkezleriyle kültür yapılarını beraberinde getirmesine ise kaçınılmaz gözüyle bakılıyor. Bölgede şu anda yapımı süren veya tamamlanan projelerin yatırım tutarı 1 milyar doları aşmış durumda.



işletimini 20 yılına Rixos Grubu'na verdi. Rixos Residences Bomonty adıyla hizmet verecek olan 338 modüler süit, daha ziyade stüdyo tipi dairelerin yer aldığı projede; 6 adet de penthouse daire yer alacak. Projenin önümüzdeki ağustos ayında tamamlanması planlanıyor.

ELYSIUM FANTASTIC

Ofton İnşaat tarafından inşa edilen Elysium Fantastik, 57 ile 92 metrelik büyüklüğündeki 1+1 stüdyo daireler ile 191 ile 314 metrelik büyüklüğündeki 3+1, 4+1 dubleks ve teraslı penthouse olmak üzere toplam 346 konutlardan meydana geliyor. Elysium Fantastik projesi 3 bin 541 metrelik arsa üzerinde 35 bin metrelik inşaat alanına sahip.



Yapımına 2009 yılının Nisan ayında başlanan Elysium Fantastic Bomonti projesi, bu ay başında tamamlandı. Projede yer alan son dairelerin metrekaresi 4 ile 5 bin dolar aralığında satılıyor. Elysium Fantastik projesi akıllı ev teknolojisiyle donatılıyor.

KUZEYBATI GAYRİMENKUL'ÜN BOMONTI ANALİZİ

GÜÇLÜ YANLAR:

- Şehir merkezine yakın.
- Merkezi iş alanının ilk genişleme bölgesinde.
- Tünellerle desteklenen güçlü ulaşım alternatifleri mevcut.
- Firmaların ilgi alanındaki bir bölge.
- Ulaşım altyapısı kuvvetli.
- Planlanan karma kullanımlı projeler gelecek.
- Konutun dışında ofis ve otel kullanımları da planlanıyor.
- Hızlı gelişen bir bölge.

ZAYIF YANLAR:

- Dönüşüm süreci başlamayan alanlar mevcut, bu konut profilinde düşük gelir grubu hakim.
- Toplu taşıma ile ulaşım zayıf.
- Dönüşüm geçirmeyi bekleyen stokun dışında, boş arsa stoku azalıyor.



8.5 milyon TL'ye arsa

Bomonti'de birbiri ardına yükselen projeler, bölgedeki emlak fiyatlarının yükselmesine de neden oldu. Bomonti Tüneli ile Kağıthane Tüneli'nin bağlantı yolunun sağında ve solunda yer alan gecekonduların fiyatlarının 170 bin TL'leri gördüğüne işaret eden, Turyap Şişli Temsilcisi Tahsin Pektaş,

bölgede elde kalan son 773 metrekare büyüklüğündeki bir arsaya 8.5 milyon TL fiyat istendiğini ifade ediyor.

Tekfen Gayrimenkul'un daha önce satın aldığı Nestle'nin eski fabrikasının yerine yeni bir projeye başlama hazırlığı içerisinde olduğu bilgisini veren Pektaş, bölgede müteahhitlerin yaptığı yeni apartmanlardaki 2+1 da-



IC ANTBEL BOMONTI TURİZM VE KONGRE MERKEZİ

Bomonti bölgesine adını veren ve Türkiye'nin ilk fabrikası olan Bomonti Tekel Bira Fabrikası'nı 49 yılına alan IC Holding şirketlerinden IC Antbel, buraya beş yıldızlı bir otel ve 3 bin 500 kişilik bir kongre merkezi inşa ediyor. Yaklaşık 46 kattan oluşacak Bomonti Turizm ve Kongre Merkezi'nin 38 katı toplam 900 odalı bir otel geri kalan katları ise kongre merkezine ayrıldı. 300 milyon dolarlık bir yatırımla hayata geçecek olan projenin 2013 yılında tamamlanması planlanıyor. Proje içerisinde yer alan tarihi bira fabrikası ise alışveriş ve yeme içme alanlarına dönüştürülecek.

EXTENSA BOMONTI APARTMAN

Belçika merkezli Extensa Group, Bomonti Apartmanı ile Türkiye'deki ilk projesini gerçekleştirdi. 30 milyon dolarlık yatırımla hayata geçecek, zemin artı 5 kat ve



çatı katlardan oluşan Bomonti Apartmanı'nda 92 daire ile 9 ticari ünitenin yer alıyor. Extensa Bomonti Apartmanı'nın yapımına Temmuz sonunda başladı. Proje 2011 Ekim ayında da teslim edilecek. Farklı büyüklükte ve tipteki daireler 64 ile 277 metrekare arasında değişiyor. Daire fiyatları 270 bin dolar ile 1 milyon dolar arasında değişiyor. Projenin yatırım maliyetinin 30 milyon dolar olduğunu belirtildi.

BOMONTI STUDIO

Extensa Türkiye, ikinci projesini yine Bomonti'de gerçekleştirecek. Bomonti Stüdyo adı verilmesi planlanan proje, Bomonti Apartmanı'na 200 metre mesafede yer alan 3 bin 20 metrekarelik bir arsada inşa edilecek. 12 katlı tek blokta, büyüklükleri 40 ile 60 metrekare arasında değişen 107 stüdyo daireden oluşacak olan Bomonti Stüdyo'nun tasarım çalışmaları devam ediyor..



TEKFEN OZ-BOMONTI APARTMANLARI

Tekfen OZ tarafından projelendirilen Bomonti Apartmanları, Bomonti'deki Gürcü Katolik Kilisesi'nin bahçesine yükseliyor. 5'er katlı 3 ayrı bloktan oluşan Tekfen Bomonti Apartmanları'nda blokların arasında ortak kullanım için tasarlanmış bir iç avlu ve geçişler bulunuyor. Projede fiyatlar 305 bin dolar ile 934 bin dolar arasında değişiyor. 83 ünitelerden oluşan projede, 1+1, 2+1 ve 3+1 olmak üzere 57 metrekare ile 178 metrekare arasında değişen çeşitli büyüklüklerde farklı

irelerin fiyatının 120 bin TL'den başladığını vurguladı.

Gökdelen bölgesi oldu

Bölgedeki ilk gökdelen projesi; Ant Yapı'nın hayata geçirdiği Anthill oldu. Ardından İpek&Çakırkaya ortak girişimi Rixos Residence Bomonthy projesine başladı. Bölgenin cazibesine kapılan en son sim ismi Ali Ağaoğlu oldu.

Bomonti'de Net Holding'e ait iki parçadan oluşan toplam 17 bin metrekarelik arsaya satın alan Ağaoğlu Şirketler Grubu, önümüzdeki yıl özel bir rezidans kule projesine başlayacak. Bu arsa için 27 milyon 800 bin TL tutarında ödeme yapan Ağaoğlu Şirketler Grubu, arsa için 7.5 milyon dolar daha ödeme yapacak.

"Fiyatlar Levent ve Etiler ile yarışıyor"

ENGİN EROL
CENTURY 21 PLATIN BROKER'I



"Bomonti bölgesinde arsa fiyatları özellikle son 5 yılda yaklaşık 7-8 misli artış gösterdi. Bunun en önemli nedeni de burası daha önce eski yapılardan oluşan bir bölge iken sonradan yeni yapıların ortaya çıkması ve özellikle çok yüksek kat adediyle inşaat müsadelerinin alınabiliyor olması. Dolayısıyla yeni yönetmeliklerle mevcut arazilere çok katlı binalar yapılabiliyor. Örneğin bugün bazı arsalarda 50 kata kadar bile müsadeler ediliyor. Böyle olunca arsa rayiçleri de çok ciddi oranda artış gösterdi. Bunun yanında İstanbul gibi bir metropolde yeni ulaşım yollarıyla yeni şehir merkezlerinin yaratılması olmazsa olmaz bir ihtiyaç. Bugün Bomonti bölgesi bunun en güzel örneği. Yapılan yeni yollar ve tüneller ile şehir merkezi haline gelmiştir. Dairelerin metrekare rayiç bedelleri Levent ve Etiler gibi en lüks bölgeler ile boy ölçüşmekte, hatta üzerine çıkmaktadır."



mimari planlara sahip evler bulunuyor. Yüzde 70'i satılan projede yer alan dairelerin metrekare satış fiyatı 4 bin 500 ile 6 bin dolar arasında değişiyor. Projenin Eylül 2012'de teslim edilmesi planlanıyor.

ARISTA BBOMONTI

Bakilyatta Türkiye'nin değil dünyanın lideri konumundaki Ar Şirketler Grubu iştiraklerinden İSTA İnşaat, gayrimenkul alanındaki ilk projesi olan Arista Bomonti Business projesini görücüye çıkardı. İstanbul'un son dönemlerde en gözde bölgesi olan Bomonti'de yer alan Arista Bomonti Business, 30 milyon dolar yatırımla hayata geçirilecek. 28 katlı binanın tasarımı Yüksek Mimar Murat Kader tarafından yapıldı. Her



katta 256 metrekareden 4 dairenin bulunduğu projede daireler birleştirilerek kullanılabilir. Metrekaresi 4 bin 500 ile 6 bin 600 dolar arasında satışa sunulan Arista Bomonti Business'i farklı kılan ise ofisle birlikte sahip olunacak ayrıcalıklı hizmetler. 85 ofis dairesinin bulunduğu Arista Bomonti Business projesinde en küçük ofis dairesi 256 metrekare olarak tasarlandı. Bomonti'de Anthill Residence ve Rixos Bomonti projelerinin arasındaki 3 bin 540 metrekarelik alana kurulacak olan Arista Bomonti Business projesinde teslimler 2012'de yapılacak. 32 dönüm inşaat alanına sahip olan projede en ucuz ofis fiyatı 1 milyon 328 bin dolar olarak belirlendi.

ITOWER

Fer Yapı, Sinpaş GYO'nun Bomonti'deki 4 bin 250 metrekare arsası üzerine hasılat paylaşımı modeliyle 36 kattan oluşan iTower Bomonti adında bir A sınıfı ofis projesine başladı. iTower Bomonti projesinde 60 metrekare ile 800 metrekare arasında farklı büyüklükteki ofis alternatifleri 246 bin dolardan başlayan fiyatlarla satışa sunuldu. Ortalama 4 bin dolar metrekare satış fiyatına sahip ve 2012 sonunda tamamlanacak iTower Bomonti'nin profesyonel yönetim ve kiralama işlerini ise Kuzeybatı Savills yürütecek. Projede, hasılat paylaşımı karşılığı inşaatı Fer Yapı üstlendi. 120 milyon dolar gelirin beklendiği projede hasılatın yüzde 58'i Sinpaş GYO'ya ait olacak. iTower'da genişlikleri 60 metrekare ile 800 metrekare arasında değişen 213 ofis yer alacak.

