



Servotel Yönetim Kurulu Başkanı Ömer İsvan:

Odalar planlama sürecinde bulunmalı

Dubai Towers ve Zorlu projeleri konusunda, ülke olarak hatalı davranıldığını ileri süren Ömer İsvan'a göre, bu tür sorunların giderilmesi için Mimarlar Odası gibi sivil toplum kuruluşlarının da planlamaya dahil olması gerekiyor. Mimarlar Odası'nın kendi know how'ını ortaya koyması gerektiğini söyleyen İsvan, "Sivil toplum kuruluşları yapıcı, ön açıcı, biraz daha danışman tarzında olmalı" diyor.

Ülkemizde gayrimenkul sektörünün kalbi haline gelen Büyükdere Caddesi, hızlı büyümesini sürdürüyor. Değeri yüz milyon dolarlarla ifade edilen projeler birbirini takip ediyor. Peki, bu gelişme ne kadar planlı ve sistemli yürüyor? Büyükdere Caddesi'ndeki, Dubai Towers ve Karayolları arazisi üzerindeki Zorlu projelerinin durdurulması, buranın sistemli büyümediğinin göstergesi. Üstelik, her iki araziye satışa çıkaranın kamu kurumu, projeleri durduranların meslek örgütleri olması, sistemsizliğin adeta altını çizen bir tablo oluşturuyor.

Fizibilite, konsept yaratımı, tasarım yönetimi, proje geliştirme, satış ve pazarlama konularında gayrimenkul yatırım danışmanlığı alanında 42 ülkede iş yapan Servotel firmasının Başkanı Ömer İsvan, sorunun çözümünü, sivil toplum kuruluşlarının planlama sürecine dahil edilmesinde görüyor. Ülkemizde kamu kuruluşlarının sivil toplumla barışık olmadığını ifade eden İsvan, odalar daha yapıcı hale geldikçe, kamu kurumları tarafından da benimseneceğine inanıyor.

İsvan'ın Büyükdere Caddesi'nin geleceğine ilişkin görüşleri ise, trafik sorunu kontrol altına alınabilirse, buranın ofis merkezinden, yaşam merkezine dönüşeceği yönünde...





İstinye Park, Maslak

Büyükdere Caddesi'nde yapılanmanın tarihçesinden kısaca bahseder misiniz?

Büyükdere Caddesi'nin doğu kısmı, Levent'in Boğaz'a bakan tarafı, 1950'li yılların sonlarında konut bölgesi olarak yapılandı. Burası her şeyiyle düşünülmüş, planlanmış bir yaşam merkezi olarak planlanmasına rağmen, o dönemde yani 60'larda bu evlere taşınanlara maceraperest gözle bakılıyordu. Kurtlar iner mi, inmez mi gibi konuşmalar geçiyordu zamanla burası ileri görüşlü, eğitilmiş insanların yaşadığı bir yer haline geldi.

Caddenin batı yakası ise daha çok ilaç sanayisinin konuşlandığı bir bölge oldu.

Üretim, depolama, dağıtım, hepsi burada yapılıyordu.

1980'lerden itibaren bölgede dinamikler değişmeye başladı, örneğin Levent, Esentepe semtlerindeki villaların çoğu da ofis olarak kullanılmaya başlandı.

Caddede yeni yatırımların yanı sıra, çok değerli boş araziler var. Tüm bunları dikkate aldığımızda, caddenin ekonomik değerinin, 30 milyar dolar olduğunu söyleyebiliriz. Bunun 4-5 milyar dolarını, konutlar oluşturuyor.

Büyükdere Caddesi'nin gayrimenkul piyasasındaki yeri nedir?

Büyük boy yatırımlar itibari ile baktığımızda, en değerli cadde olduğunu söyleyebiliriz. Caddede bu trendi Kanyon başlattı. Metrocity bölgenin ilk projesi olmakla beraber, esas ivme Kanyon ile yakalandı.

A sınıf dediğimiz büyük yapıları dikkate aldığımızda, Büyükdere Caddesi'nin ekonomik değeri için ne söyleyebiliriz?

Cadde, Maslak, Levent, Mecidiyeköy, Şişli olarak 4 ayrı zonda gelişiyor. Metrekare fiyatlarını konuşursak; konut fiyatları metrekare bazında ortalama 5.000 – 6.000 dolar mertebelerine oturmuş bulunmakta. Çok özellikli projelerde m² fiyatları 13.500 dolara ulaşmakta...

Caddede yeni yatırımların yanı sıra,

çok değerli boş araziler de var.

Tüm bunları dikkate aldığımızda, caddenin ekonomik değeri için, toplam 30 milyar dolar gibi bir rakam çıkarabiliriz. A sınıfı ofis bina stoğunun yaklaşık 1 milyon metrekare civarında olduğunu düşünüyorum.

Ofisleri de içine alan hali hazırdaki ve gelecekteki ticari birimlerin potansiyel ekonomik değeri, 20 – 25 milyar dolar civarındadır.

Mevcut ve gelecekte satışa çıkacak konutların ekonomik değeri ise 4-5 milyar doları bulur.

Büyükdere Caddesi, birkaç yıl öncesine kadar ofis merkeziken, art arda lüks konutlar inşa edilmeye başlandı. Bu caddede konuta kayışı nasıl açıklıyorsunuz?

Lüks konut, Kanyon'la başladı.

Büyükdere Caddesi'nde, Servotel



DOSYA BÜYÜKDERE CADDESİ

Oyak Renault arazisinde Norman Foster'ın tasarladığı, ofis ve rezidanstan oluşan büyük bir proje yapılacak. Projenin 2009 senesinde inşaatına başlanması planlanıyor.

olarak bizim danışmanlığını yaptığımız konutlar Şişli'den başlayarak, Trump Tower, Astoria Kempinski, Kanyon, Levent Loft, İstanbul Sapphire... Üç yeni konut projesi de yolda... Eski Roche olan Özdilek arazisi üzerinde konutu da içeren karma bir proje yapılacak.

Oyak Renault arazisinde ise Türkiye'de de ofis açan Norman

Foster'ın tasarladığı ofis ve rezidanslar olacak. Projenin 2009 yılında inşaatına

başlanması planlanıyor. Konsept geliştirme, satış ve pazarlama danışmanlığını yürüttüğümüz yeni bir konut projesi de Levent Loft 2. Levent Loft'un arkasındaki arazide yapılmakta olan bu yapı, 82 adet bahçeli/teraslı loftlardan oluşuyor. İlk konseptin devamı şeklinde gelişmekte olan projeye şimdiden çok ciddi bir talep var.

Trump Tower ise çok yakında satışa sunulacak.

Maslak'ta anons edilmemiş birçok proje var, şu anda bu hat üzerinde ofis talebi çok fazla. A Plus ofislerin hepsi kiralandı, boş yok. Kira rakamları da hayli yükseldi. Yatırımcılar, konut yapmayı düşünürken, ofise dönmeyi düşünmeye başladı.

Ofis talebi her zaman daha hızlı hareket eder. Konut daha yavaş ilerler. Belli bir tarihte bir alan konut olarak kullanılmışsa, korkulacak bir şey yoktur ama; bir tarihte bir yerin ofis olarak kullanılmış olmasında bazı kriterler devreye giriyor. Çabuk yapılabilir mi, rüzgarı yakalayabilir mi gibi... Büyükdere Caddesi üzerinde ofis ve konut arasında dalgalanma var. Son zamanlarda sermayenin niteliği uzun dönemli yürümeyi görecektir yapıda. Eskiden yap, sat, çık sistemi vardı.

Satışlara çok endeksliydi.

*İstanbul Sapphire,
4. Levent*

Şimdi ise satış olmasa da ben bu projeyi yapabilir miyim, ya da bitirince satabilir miyim, satamazsam ne olur gibi hesaplar yapıyor. Bölgedeki A Plus kalitedeki çoğu ofis projesi kiralık. Satılık arz henüz çok az. Bundan sonraki yatırımlarda satılık ofisi ürün olarak pazara sunmakta çok büyük fayda görmekteyim.

Büyükdere Caddesi'ndeki yapılanma sizce planlı mı seyrediyor?

Çok bireysel başladı her şey. Kullanıcı ihtiyaçlarına göre parsel parsel ilerledi yapılar. Kimse burada alışveriş merkezlerinin yaygınlaşacağını düşünmemişti. Kanyon geldikten sonra Metrocity'nin işleri düzeldi.

Caddedeki trafik sorunu için çözüm üretiyor mu?

Trafik zaten çok yoğun, çözüm üretilmezse bu sorun daha da ağırlaşacak. Ama Büyükşehir Belediyesi'nin yeni bir arter projesi var. 2009 yılında planları tamamlanması öngörülen, caddeye paralel düşünülen bu yol yapılabilirse ve metro tamamlanırsa trafik rahatlar. Servis araçlarının kümelenip beklemesi de trafik yükünü artırıyor. Eğer yeni arter yapılanmazsa, buradaki yeni projelerin tamamlanmasıyla yaşam daha da zor olacak. Yatırımcı ve mimar, giriş-çıkış yönlerini vermek dışında başka bir şey yapamaz bu konuda. Caddenin planlamasının master plan halinde yürütmesi gerekir.

Cadde üzerinde otel yapıları artacak mı?

Eski Demirbank binası butik otel oluyor. Özdilek Projesi'nde 5 yıldızlı otel olacak. Zorlu'nun projesinde de en az 1-2 otel olacak. Dubai Towers projesinin önünün



Büyükşehir Belediyesi'nin Büyükdere Caddesi'ne alternatif yeni bir arter projesi var. Eğer bu yol yapılmazsa, yeni projelerin tamamlanmasıyla buradaki yaşam daha da zorlaşacak.

açılması halinde 5 yıldızlı marka bir otel projesi daha gündeme gelecek. Yatırımcıya bu kadar yük bırakılmaması gerektiği düşüncesindeyim. Dubai Towers konusunda devlet olarak hatalı davrandık ve yurtdışına karşı mahcup olduk. Dünya çapındaki yatırımcılara, problemleri çözülmüş, hangi yatırımlara izin verileceği belli araziler sunulmalıdır. Bu konuda yaşanan problemlerin bir an önce ortadan kalkmasını diliyorum. Her ülkede böyle süreçler olur ama risk boyutları bellidir. 40 ülkede proje yaptık, 19 ülkede aktifiz ama bu kadar sürüncemede olan bir arazinin satışının yapıldığına hiç şahit olmadım. İmarı şudur deyip sonra öyle değilmiş demek olmaz. Devlet olarak ortak görüşümüz olmalıdır. İtirazların olacağı öngörülmeliydi. İtirazların hepsi yerinde olabilir; ama orası piknik alanından öteye

geçemeyecekse yatırımcı da ona göre düşünülmelidir.

Bahsettiğiniz, kamunun açtığı dev ihaleler. İmar izninin askıya alınmasının, yatırımcıları mağdur duruma getirdiğini söylüyorsunuz ama sivil toplum kuruluşları da kamu yararını gözeterek itirazda bulunuyor. Bu sistemsizliği neye bağlıyorsunuz?

Türkiye'nin bu konuda bir geçiş dönemi yaşadığına inanıyorum. Mimarlar Odası kendi know how'ını mutlaka ortaya koymalıdır. Bu know how'ı sadece planlara, projelere itiraz ederek kullanmaktansa, daha yapıcı bir şekilde örneğin planlama sürecine dahil olarak da kullanılmalıdır. Planlama yapılırken, mutlaka ilgili sivil toplum kuruluşlarının görüşünün alınması ve konsensus sağlanması gerekir. Ülkemizde sivil toplum kuruluşları denilince itiraz eden bir yapı



DOSYA BÜYÜKDERE CADDESİ

algılanıyor. Oysa sivil toplum kuruluşları yapıcı, ön açıcı, biraz daha danışman tarzında olmalı. Bizlerin de pozitif algıyı güçlendirici tutumlar içinde olmamız gerektiğine inanıyorum. Bu negatif algı belki de kamu kuruluşlarının sivil toplum kuruluşlarıyla barışık olmamasından kaynaklanan bir durum. Sivil toplum kuruluşlarının yapıcı düşünceyle hareket ettiklerinde zamanla kamu kurumlarını da olumlu anlamda etkileyeceklerini düşünüyorum.

Alışveriş merkezleri gerçek yaşam merkezi haline gelmeli. Kiralama ve konsept kurgusu aşamasında yaratıcılık yapılmazsa, yavaş yavaş doygunluğa ulaşıyor. Daha özelleşmiş perakende alanları ile büyürse, alacağı yol var.

Büyükdere Caddesi'nin küresel gayrimenkul pazarındaki yeri nedir?

İki kademedede bakmak lazım; bir gayrimenkul yatırımcısı profili var, bir de global bireylerin dünya

üzerinde sahip oldukları gayrimenkulleri oluşturan bir grup var. Birçok yerde evi, villası olup kendisi başka bir yerde oturan bir profil var. Büyükdere Caddesi tam olarak o aksa girmiş değil. Akdeniz ve Ege'deki kimi gayrimenkulleri bu gruba alabiliriz. Büyükdere Caddesi'nin yüzde 90'dan fazlasını Türkler satın alıyor. Bu coğrafya yakın çevremizdeki ülkeler olan Doğu Avrupa, Ortadoğu ve BDT ülkelerinin metropolü olmaya aday. Eğlence, alışveriş, kültür merkezi haline gelebilir. Ama henüz bu seviyede değil.

Bu aksta alışveriş merkezi pazarı doygunluğa ulaştı mı?

Kiralama ve konsept kurgusu aşamasında yaratıcılık yapılmazsa; fotokopi ile üreyecekse yavaş yavaş doygunluğa ulaşıyor. Daha özelleşmiş perakende alanları ile büyürse, alacağı yol var. Alışveriş merkezleri gerçek yaşam merkezi haline gelmeli.

Büyükdere Caddesi'nde yapılanma 10 yıl içinde nereye gidecek?

Trafiğin kendi kendini boğma tehlikesi var tabii ama önlemler alınırsa Büyükdere Caddesi aynı ritimde projelerle büyümeye devam edecek. Caddenin Batı tarafı daha dikey, diğer tarafı yatay olarak devam edecek. Caddede ofis ve konut çoğalacak. Eskiden çalışma arteri iken, zamanla yaşam merkezi haline gelecek.



Kempinski Residences Astoria, Esentepe