

Mimar Nihat ŞEN / Kentsel Dönüşüm Uzmanı

“Emsal sorunu yaşanıyor”

Bölgede konut endeksli bir yaşam tarzı var. Mevcut yapı stoğu eski teknoloji ve depreme dayanıklı değil. Konsept projeler başka bölgelere kaydı için bölge sakinleri daha kaliteli, huzurlu, sosyal donatıları daha geniş yerleşim yerlerini tercih etmeye başladı. Bazı mekanların kapanarak bölgeyi terk etmesinin nedenlerini şöyle sıralayabiliriz: Kira bedellerinin aşırı yüksek olması, trafik yoğunluğu, otopark sorunu, eğlence aksının başka bölgelere kayması, alternatif eğlence modellerinin oluşması, insanların vakit sorunu nedeniyle oturdukları lokasyonlardan çıkmak istememeleri. Bölgenin tekrar eski cazibesini kazanması için ada ve alan bazında kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmalı, donatı alanları, yeni akslar ve cazibe merkezleri oluşturulmalı. Ayrıca fiyatlar makul seviyelerde tutularak yatırımcı

ve girişimciye teşvik sağlayıcı çalışmalar yapılmalı. Önemli inşaat firmalarının kentsel dönüşüm projelerinde Etiler bölgesiyle ilgilendiklerini duyuyoruz. Ancak emsal sorunu, inşaat maliyetlerindeki artış kentsel dönüşüm projelerinin yavaşlamasına neden oluyor. Etiler şehrin merkezinde yaşamaya alışkın olanlar için bir yatırım alanı değil, kendilerinin kullanacağı, konut ihtiyaçlarını karşıladıkları bir bölge. Bu da mülk sahipleriyle anlaşmada sıkıntı oluşturuyor. Yatırım geri dönüşü süresi 27 yıl olan, değerini hiçbir zaman kaybetmeyecek bir bölge; ancak çehresi yenilenerek, kira bedelleri makul seviyeye getirilerek yeniden parlayabilir.



azaldı. Yüksek gelir sahibi olan müşteri kitlesine yönelik hizmet mantığı ile açılan bu mekanlar, aradıkları bu müşteri profilini bulamayınca bir süre sonra konsept değiştirerek, genelde bölgedeki plaza çalışanlarına hizmet verir hale dönüşüyor. Etiler halkının özellikle yaz aylarını Bodrum ve Çeşme’de geçirmesi, bölgedeki yeme içme mekanlarının iş hacmini de ciddi oranda azaltıyor. En önemlisi, elit tabakanın bölgeyi terk etmesi. Tüm bu bileşenler Etiler’in eski günlerini aramasına neden oluyor.”

“MEKANLAR ZORLANIYOR”

Re/Max Forever Gayrimenkul Danışmanı Işıl Koç ise, bölgenin uzun yıllar yeme içme ve eğlence sektörünün İstanbul’daki en önemli odak noktalarından birisi olduğunu hatırlattıktan sonra bu durumun artık değiştiğini söylüyor. Yaşanan terör olaylarının bölgeye de darbe vurduğunu belirten Koç, bunun yanında sektör tecrübesi olmayan işletme sahiplerinin plansız ve programsız girişimlerinin kısa süreli mekanların açılmasına ve hızlı kapanışlara neden olduğuna parmak basıyor. “Tüm bu olayların etkisi Etiler, özellikle de Nispetiye Caddesi’ndeki müşteri hareketliğini bitiren etmenler olarak karşımıza çıkıyor” diyen Koç, caddede uzun süreli kiralama için artık yapılamadığını ve var olan mekanların da yüksek kiralar nedeniyle ayakta kalmakta zorlandığını bilgisini veriyor.



Işıl Koç

Kadir TÜMEN / ERA Gayrimenkul Türkiye Franchise Kanal Direktörü

“Fiyatlar orantısız arttı”

“2010-2016 yılları arasında, ticari hareketliliğin günümüze nazaran daha fazla olduğunu söyleyebiliriz. Bu hareketlilik, markaların İstanbul’un belli başlı semtlerinde olma isteğini de o dönem için arttırdı. Bu bölgelerde boş yer bulmak neredeyse imkansızdı. Markalar boşalacak dükkanları önceden takip edip kiralama için sıraya giriyorlardı. Bu talep yoğunluğu fiyatların da orantısız bir şekilde artmasına neden oldu. Bazı akşlarda senelik yüzde 25’lik artışlar gözlemledik. Bu artışı tetikleyen konulardan bir tanesi fiyat ve kiralaların dolar bazında dolar kuru 2.33 iken bugün 4 TL’yi bulmuş durumda. 2015’te 10 bin dolar kira ödeyen bir işletme 23 bin 300 TL öderken, bugün kira artışı hariç kurun etkisiyle 40 bin TL ödüyor; bu da yaklaşık yüzde 80’lik bir artış demek. Gelirleri TL üzerinden olan işletmeler açısından bu durum zorluk yaratıyor. Etiler ve Ulus bölgesi için de buna paralel bir durum söz konusu. Genel olarak, fiyatların daha makul seviyelere inmesi ve kiralamaları döviz endeksli olmaktan çıkarmak, bu bölgelerdeki hareketliliği arttırabilir.”

