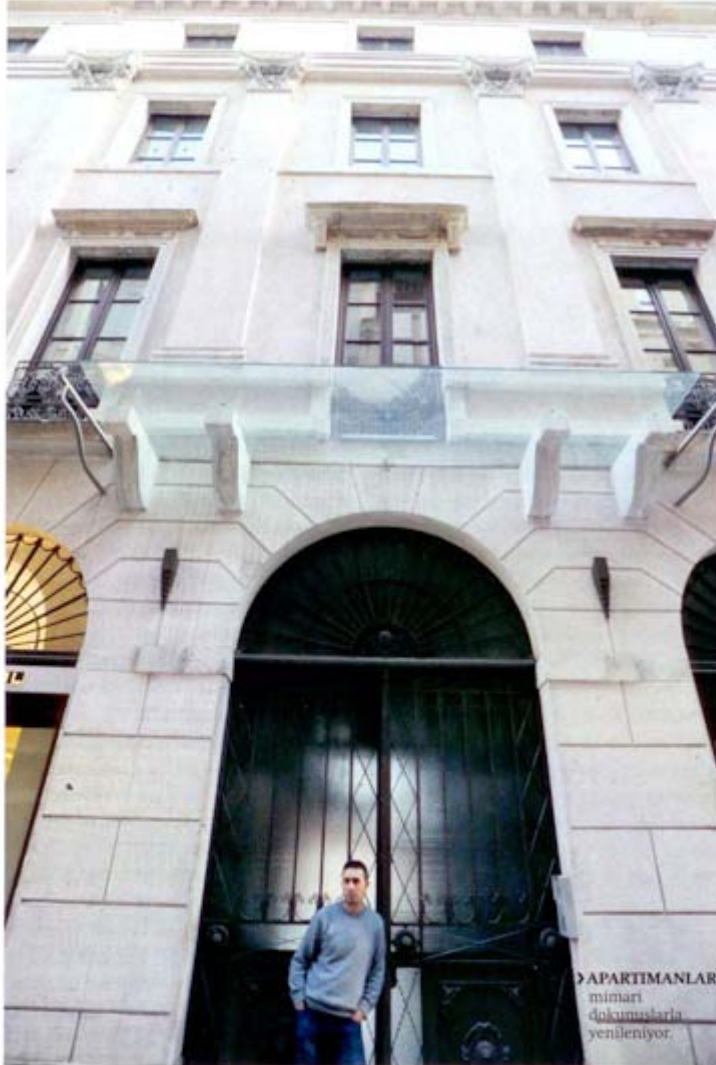


APARTIMANLARA MODERN DOKUNUŞLAR

Mimari yapılarıyla göz kamaştıran ve 1900'lerde seçkin ev sahipleri olan apartmanlar konut geliştiricilerin yeni gözdesi...

NESRİN AKKAŞ KİDÇASLAN FOTOGRAF SEREF YILMAZ



APARTIMANLAR.
mimari
dokunuşlarla
yenileniyor.

Istanbul... Taşı toprağı altın memleket... Geçmişten bu yana kullanmaya ve duyuma-ya alışkın olduğumuz bu deyiş, bugüne kadar hiç bu kadar gerçeğı yansıtamamıştı belki de. Neden mi? Çünkü konut piyasasında yaşanan değışimler, özellikle İstanbul kent merkezinde artık neredeyse tek bir arsa kalmaması, kalanların ise çok çok pahalı olması İstanbul'un en küçük taşının bile ne kadar kıymetli olduğunu gösteriyor. Sınırlı sayıda kalan boş araziler için yapılan ve yüz milyon TL'lerle ifade edilen ihale bedelleri ise bunun en büyük kanıtı. Bir diğer kanıtı ise konutların metrekare birim fiyatları... Hızla artan metrekare birim fiyatları konut fiyatlarını etkiliyor ve konut geliştiricilerini lüks segmente konut üretmeye zorluyor. Peki daha ne kadar yükselbilir bu rakamlar? Soyak Holding CEO'su Emre Çamlıbel "Söz konusu eğer İstanbul ise bu rakamlar daha çok yükselir" diyor ve ekliyor: "İstanbul'da arsa bu kadar kıymetli olduğ-ça bu fiyatların nereye kadar gidebileceğini hayal etmek çok güç"

Istanbul'da özellikle kent merkezinde artık nadir bulunan arsanın bu kadar pahalı olması kâr amacı da gütmesi gereken inşaat şirketlerini devamlı lüks konut üretmeye mahkûm ediyor. Çünkü hem arsa maliyetini karşılamak hem de bu işten bir kâr elde etmek isteyen konut geliştirici maliyetlere ancak lüks segmentte cevap bulabiliyor. Ya da alternatif projelere yönelmeye başlıyor ki son dönemde yapılan projelerde bu alternatifleri görmek mümkün...

GEÇMİŞİN APARTIMANLARI YENİDEN PARLIYOR!

Peki, geçmişin apartmanları neden yeniden parlıyor? İnşaat sektörü ve pek çok çeşitli sektörde antropolojik ve sosyolojik araştırmalar yapan Virtua Araştırma Şirketi Kurucu Ortağı Sosyolog Mehmet Demiray bu durumu şöyle açıklıyor: "Artık arsa metrekare fiyatları yükseldi. Geçmişte konut geliştiriciler, arsayı 1 liraya alıp 2 liraya mal edip en fazla 3 liraya satabiliyorlardı. Ancak günümüzde durum değışti. Şimdi ise 4 liraya alıyorlar, 2 liraya mal ediyorlar ama satış fiyatları 10 liralara bulmuş durumda. İstanbul'da 3 bin dolar hayal iken Galata bölgesinde 10 bin dolar arsa metrekare fiyatlarından bahsedilir hale geldi."

Yeni arsa metrekaresi fiyatlarının artması konut geliştiricilerini alternatif proje arayışlarına yöneltmeye başladı.

'Apartman' konsepti de kentin ulaşım ve sosyal olanaklarını, binanın güvenliği ve farklı hizmetleriyle birlikte konfor içinde sunan gayrimenkul projeleri olarak tanımlanıyor. Daha çok Beyoğlu, Galata, Nişantaşı ve Cihangir bölgelerinde gerçekleşen projeler artık neredeyse kent merkezinde durma noktasına ulaşan konut sektörünü yeniden canlanmasına yardımcı oluyor.

Sosyolog Mehmet Demiray, bu konseptin ancak eski soylu kent merkezlerine uygun olduğunu belirtiyor. Bu süreçte Nişantaşı oradan yavaş yavaş Harbiye'ye doğru Pera, Kulaksız ve Aynalı Çeşme'ye de ulaşmasının mümkün olduğunu belirten Demiray, Kasımpaşa gibi yerlerin böyle bir süreçte girmesinin pek olası olmadığını da ekliyor. Bu bölgelerde binaların ancak toptan yıkım ve yeniden üretime müsait olduğunu söyleyen Mehmet Demiray benzer şekilde Balat bölgesinde dönüşümün çok daha yavaş gerçekleşeceğini ve Fatih Aksaray gibi çevre bölgelere bu konseptin sıçramasının mümkün olmadığını belirtiyor.

Zaten son dönemlerde yapılan bu konseptli projeler için seçilen bölgelerde Mehmet Demiray'ın bu söylemini destekliyor. Bu trendin en yeni örneği Segment İnşaat'ın Galata, Tünel ve Tepebaşı üçgeninin tam ortasında Meşrutiyet Caddesi'nde hummalı bir çalışmayla yürüttüğü Bellis Apartmanı... Segment İnşaat stratejisini apartman konseptli projeler yapmak üzerine kurmuş konut geliştiricilerinden biri... Genel Müdürü Serdar Garan şirket stratejileri olarak apartman konseptine yönelmelerinin sebebini şöyle açıklıyor: "Galata, Tünel, Maçka, Moda gibi İstanbul'un tam anlamıyla merkezi sayılabilecek bölgelerinde, 1900'lerde yapılan binalara verilen apartman ismine atıfta bulunarak, konut ve ofis fonksiyonlarına yönelik binalar geliştiriyoruz. Bu fikre bizi götüren temel sebep; Kent içindeki ulaşım ve sosyal olanakların gelişimine paralel olarak artan gayrimenkul talebindeki yoğunluk oldu."

ŞİRKETLERİN YENİ GÖZDESİ OLMAYA ADAY!

Bu konseptle konut üretimi yapan tek inşaat şirketi Segment İnşaat değil. Keten İnşaat ve Karaören Mimarlık da bir süredir kent merkezindeki eski apartmanları yenileye-



rek konut üretimine başlamıştı. Hal böyle olunca öntümüzdeki dönemde de pek çok şirketin de bu konseptte yatırım yapacağını söylemek pek de yanlış olmaz. Soyak Holding CEO'su Emre Çamlıbel'in de dikkat çektiği gibi, öntümüzdeki dönemde Mecidiyeköy ve Gayrettepe'deki bazı binaların yenilenmesi mümkün olabilir. Hatta Emre Çamlıbel bu bölgelerde pek çok yapımcı firmaların buralardaki apartmanlar için görüşmeler yaptıklarını belirtiyor. Soyak Holding CEO'su Emre Çamlıbel ise Soyak olarak öntümüzdeki dönemde bu tür dönüşüm projelerine fırsat anlamında olumlu baktık-

örgütlerinin de dikkatinden kaçmıyor. GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Turgay Tanes, şehir içerisinde nitelik açısından düşük standartlara sahip, deprem yönetmeliğine uygun olmayan binaların bu şekilde daha nitelikli binalar haline getirilmesinin sektöre oldukça olumlu yansıdığını belirtiyor. Özellikle son dönemde konut tüketicilerin ve sahiplerinin de bilinçlenmesiyle bu trendin daha da yükseleceğini dikkat çeken Tanes, ayrıca bu yeni projelerin şehre estetik bir görünüm kazandırdığını inandıklarını belirtiyor.

MALİYETİ DAHA YÜKSEK

Son dönemde bu konseptte yapılan projeler incelendiğinde ofis ve rezidans özelliklerini içinde barındıran yapıda oldukları ve genelde lüks segmente hitap ettikleri gözlemleniyor. Peki, acaba eski bir binayı restore etmek mi yoksa sıfırdan bina yapmak mı bir şirket için daha kârlı? Segment İnşaat Genel Müdürü Serdar Garan bu soruya, "Yeni yapım her zaman daha kolay. İşin zorluğu açısından bakarsanız restorasyon işleri daha hassas ve titiz çalışmayı gerektiriyor." şeklinde cevap veriyor.

Aslına bakılırsa bu işin maliyeti hem sıfırdan inşaat yapmaktan daha yüksek hem de çalışma koşulları olarak şehrin dışındaki yerlere göre çok daha zor. Serdar Garan, çoğu

1900'lerin apartmanları günümüzde butik üretim yapmak isteyen konut geliştiricilerin iştahını kabartıyor.

larını söylüyor. Bu konuda uzun vadede çalışmalar ve görüşmeler yürüttüklerini belirten Çamlıbel, ağırlıklı olarak orta ve orta üzerine hitap eden konut ürettiklerini belirterek arsa maliyetleri açısından bu projelerin şimdilik hedef kitlelerine uygun olmadığını söylüyor. Ancak Emre Çamlıbel eklemeyi ihmal etmiyor: "Eğer bir fırsat çıkarsa bu tarz projelere girmeyi de isteriz."

Görünen o ki öntümüzdeki dönemde bu konseptteki projeler büyük ve çok fazla konut üreten firmalar için değil ama yüksek kârlılıkla şehir içinde butik projeler gerçekleştirmek isteyen firmalar için daha da cazip hale gelebilir. Çünkü bu projeler sadece şirketlerin değil aynı zamanda sivil toplum

zaman çalışma saatleri ve işlek bölgelerdeki sıkışık trafiğin çalışma koşullarını zorlaştırdığını belirtiyor.

KENTSEL DÖNÜŞÜME KATKI SAĞLAR MI?

Aslında eski binaların yenilenmesi konsepti bir bakıma İstanbul'daki kentsel dönüşüm hayalinin de küçük çaplı projelerle de olsa kısmen yerine getirilmesi anlamına geliyor. Yapılan bu projelerde şirketler bireysel bir kentsel dönüşüm misyonu elde etmiş oluyor. Ancak İstanbul gibi devasa bir kentsel dönüşüm programına ihtiyaç duyan bir kent için yapılan bu projeler şimdilik kısa vadeli ve ufak çözümler olarak değerlendiriliyor. ☛