

HABER**LEVENT GÖKMEN**
lgokmen@ekonomist.com.tr

Zincirlikuyu-Maslak'ta 20 proje yükseliyor

İstanbul'un en prestijli bölgesi olarak bilinen Zincirlikuyu-Levent-Maslak hattı, gayrimenkul yatırımcıların iştahını kabartmaya devam ediyor. Bu hatta m² fiyatları 10 bin dolarlar seviyesine ulaşırken, Doğu'dan Ağaoğlu'na kadar markalı üreticilerin 20 projesi yükseliyor. Bunlar arasında Vadi İstanbul ve Maslak 1453 gibi projeler var. Yeni projeler için yer arayışları da sürüyor.

Büyükdere Caddesi, iş dünyası için İstanbul'un en prestijli lokasyonlarından biri. Zincirlikuyu-Levent-Maslak hattı da bu caddenin en öne çıkan aksı konumunda. Uzun süredir yatırımcının gözünde değeri düşmediği gibi, yeni yatırımlarla cazibesi daha da artıyor. 10 bin dolarlarla İstanbul'un en yüksek m² fiyatlı projesi olan Zorlu Center'ın hayata geçmesinin daha da değer kattığı bu hatta yeni projeler yükseliyor. Bölgede en düşük m² fiyatı 3 bin 400 dolarla yeni gelişen Seyrantepe'deki projelerde bulunuyor. Yatırımcılardan çok talep alan bölgede proje geliştirme yarışı hızla devam ediyor.

Ekonomist dergisi olarak bu hattaki yeni projeleri araştırdık. Yaptığımız araştırma, Doğu Grubu'ndan As Yapı'ya kadar markalı üreticilerin 20 projesinin daha burada yükseldiğini gösteriyor. Zincirlikuyu'da Soyak Soho, Esin Yapı'nın İstanbloom projesi, Propa İnşaat'ın Propa Ofis Optima projesi, Çiftçiler Gayrimenkul-Türkerler İnşaat'ın Çiftçi Towers projesi yükseliyor. Levent'te Özdilek Group'un Özdilek Plaza, Nef İnşaat'ın Nef Offices 09 4 Levent ve Ünal İnşaat'ın İstanbul Inn Levent projeleri inşa ediliyor. Seyrantepe yönüne gittikçe proje sayısı da artıyor.

CAZİBE MERKEZİ

Maslak'ta Nar Yatırım ile birlikte bir proje geliştiren As Yapı'nın yönetim kurulu başkanı Haluk Sert, kendi projeleri dahil bölgedeki projelerin yabancı yatırımcıların ilgisini çektiğini söylüyor. Sert, "Bölgedeki başka projelerde yabancılara satış yapıldığını duyuyoruz. Bizim projemizle de blok alım yapmak üzere ilgilenen yabancılar ol-

du. Ancak biz blok satış yapmayı düşünmüyoruz" diyor.

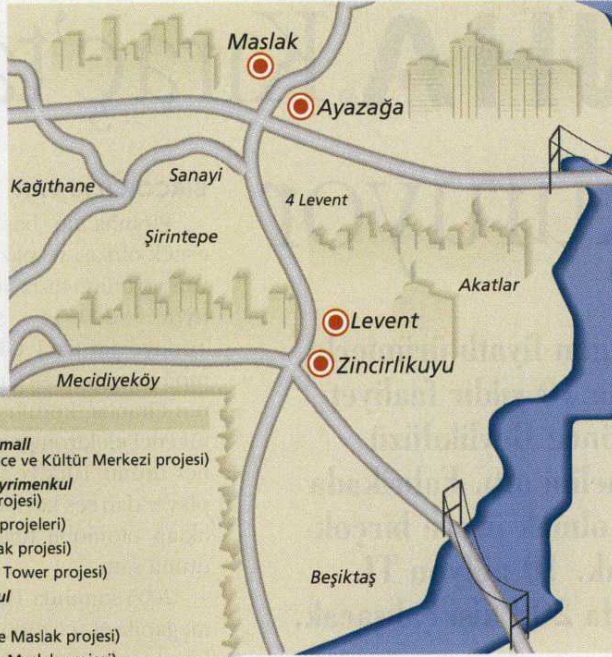
Vadi İstanbul projesinin ortağı olan ve Eclips Maslak projesini geliştiren Artas İnşaat'ın sahibi Süleyman Çetinsaya, Levent-Maslak bölgesinin konumu ve barındırdığı potansiyelle İstanbul'un en değerli bölgelerinden biri olduğunu söylüyor. Bölgenin konut ve ofis projeleri bakımından öne çıktığına işaret eden Çetinsaya, "Bölgede hayata geçirdiğimiz projele-

YER ARAYANLAR DA VAR

Merkezi konumu, bağlantı yollarına yakınlığı ve ulaşım kolaylığı ile öne çıkan bölgede yeni projeler için yer arayanlar da var. Mesela Levent ve Maslak'ta Giz plazalarını yapan işadamı Can Elgiz, Zincirlikuyu-Maslak hattında, 25-30 bin m²'lik yeni bir ofis projesi yapmak için üç yerle ilgileniyor. Elgiz'in baktığı noktalardan biri eski bir ofis binası, biri kentsel dönüşüm, biri de boş arsadan oluşuyor. Fizibilite çalışmalarının ardından yerin netleşmesi bekleniyor.

Eroğlu, Ağaoğlu, Artas-Aydınlı-Keleşoğlu ortaklığı, Nurol GYO, Turkmall, Doğu Grubu ve Bay İnşaat bölgenin bilinirliği yüksek geliştiricileri arasında yer alırken, çok sayıda markalı üreticinin de proje geliştirmek üzere yer arayışında olduğuna dikkat çekiliyor.



20
projenin
künyesi

- **Maslak**
 - Yorum İnşaat, Turkmall (Uniq İstanbul Eğlence ve Kültür Merkezi projesi)
 - Orjin Grup Orta Gayrimenkul (Orjin Maslak Ofis projesi)
 - Doğuş Grubu (Ofis projeleri)
 - Bay İnşaat (42Maslak projesi)
 - Soma İnşaat (Spine Tower projesi)
 - Kapital Gayrimenkul (Maslak ofis projesi)
 - Artaş İnşaat (Eclipse Maslak projesi)
 - Ağaoğlu (My Home Maslak projesi)
 - Ağaoğlu (Maslak 1453 projesi)
 - As Yapı - Nar Yatırım (Maslak ofis projesi)
- **Ayazağa -Seyrantepe**
 - Artaş-Keleşoğlu-Aydınlı Grup ortaklığı (Vadi İstanbul projesi)
 - Türk Telekom Arena stadı bitişğinde Eroğlu Grubu (Skyland projesi)
 - Nurol GYO A.Ş (Nurol Life projesi)
- **Levent**
 - Özdilek Group (Özdilek Plaza)
 - Nef İnşaat (Nef Offices 09 4 Levent)
 - Ünal İnşaat (İstanbul Inn Levent)
- **Zincirlikuyu**
 - Soyak (Soyak Soho)
 - Esin Yapı (İstanbul Bloom projesi)
 - Propa İnşaat (Propa Ofis Optima projesi)
 - Çiftçiler Gayrimenkul-Türkerler İnşaat (Çiftçi Towers projesi)

rimiz gerek yerli gerekse de yabancı yatırımcılardan büyük talep alıyor. Vadistanbul'da şu anda 3 bin 400 dolar/m² fiyatından ofis satıyoruz. Bu rakamın proje tamamlandığında 5 bin dolara çıkmasını bekliyoruz" diyor.

KİRA ARALIĞI 25-35 DOLAR

Araştırmamıza destek olan TSKB Gayrimenkul Değerleme Kurumsal Değerleme ve Özel Projeler Departmanı Müdürü Ozan Kolcuoğlu, Levent-Büyükdere Caddesi hattının İstanbul'un en önemli merkezi iş alanı aksı olarak değerlendirildiğini söylüyor. Zincirlikuyu ve Levent'ten başlayarak Büyükdere Caddesi boyunca devam ederek Maslak'a kadar uzanan hatta ağırlıklı olarak A ve B sınıfı ofisler inşa ediliyor. Maslak'taki kiralarn ofisin bulunduğu kata ve ofis alanının büyüklüğüne göre değişmekle birlikte 25-35 dolar/m² aralığında seyrettiğine dikkat çeken Kolcuoğlu, bitmemiş, satışı devam eden projelerde ise ofisler için satış fiyatı aralığının 4 bin 500-6 bin 500 dolar/m² seviyelerinde olduğunu belirtiyor.

YENİ AKS EKLENDİ

Her dönem popüler olan Zincirlikuyu-Levent-Maslak hattına böl-

genin hemen yakınında yer alan Seyrantepe-Ayazağa aksı da eklendi. Geçtiğimiz 3-4 yılda Kağıthane-Cendere bölgesinin yaşadığı dönüşümle B sınıfı ofis stoku gelişirken, Maslak-Kağıthane aksında boş olarak kalan ve bölgeyi ofis stoku anlamında kesintiye uğratan Seyrantepe-Ayazağa aksı da dolmaya başladı. Bu kesintide, orduya ait arazi ile Cendere Caddesi boyunca yer alan sanayi alanları etkiliydi. Yakın zamanda bu hatta başlayan projeler bu kesintiye giderdi.

Maslak'tan Ayazağa'ya doğru inerken Yorum İnşaat-Turkmall ortaklığında hayata geçirilen Uniq İstanbul Eğlence ve Kültür Merkezi projesi ve Doğuş Grubu'nun sanayi binasını dönüştürerek yaptığı ofis projeleri yer alıyor. Seyrantepe'ye doğru Türk Telekom Arena stadının bitişğinde Eroğlu Grubu'nun inşaatına devam ettiği Skyland Projesi ve Nurol GYO AŞ'nin Nurol Life projesi bulunuyor.

Ayazağa yönünde ise Ağaoğlu'nun My Home Maslak ve Maslak 1453 projeleri bu hattın genişlemesine ve devamına olanak sağlıyor. Üçüncü bir hat olarak da Ayazağa'da Cendere Caddesi'ne bağlanırken Artaş-Keleşoğlu-Aydınlı Grup ortaklığı ile hayata geçirilen Vadi İstanbul projesi Maslak'tan Seyrantepe-Ayazağa ve Kağıthane yönüne gelişimi ve devamlılığı sağlıyor.

ÖNE ÇIKAN PROJELER

Maslak ve Seyrantepe çevresinde birçok projenin inşaatı devam ederken bunlardan Ağaoğlu'nun My Home Maslak ve Maslak 1453 projeleri öne çıkıyor. Maslak'ta, ING Bank Genel Müdürlüğü yanında, Orjin Grup şirketlerinden Orta Gayrimenkul'ün gerçekleştirdiği 24 bin m² arsa üzerinde 13 kattan oluşan ofis projesinin kaba inşaatı sürüyor. Projenin temmuz ayında tamamlanması, ofislerin bir kısmının Orta Gayrimenkul-Orjin Grup tarafından kullanılması, kalan kısmının ise büyük denetim ve danışmanlık kuruluşlarından EY tarafından kiralanması planlanıyor.