2023'e Doğru İlerleyen İstanbul'da Yeni Planlar

Kentsel dönüşüm projeleri, lüks konut ve ofis inşatları, çok katlı bina inşaları ile son on yılda büyük bir değişim içinde olan İstanbul'un, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yaptığı son açıklamaya bakılırsa daha büyük değişim içine gireceği görülüyor.

Yakın zamanda İstanbul'un farklı noktaları şantiye alanına dönecek. Açıklanan kentsel dönüşüm projeleri Fikirtepe, Basın Ekspres, Tarlabaşı, Bayrampaşa gibi bölgelerin değerini arttırırken çok sayıda lüks konut projesine ev sahipliği yapan Kartal, Ataşehir, Tuzla, finans merkezi olan ve daha da fazla ofis alanını içinde barındırmayı planlayan Levent İstanbul'un yıldızı gittikçe parlayan bölgeleri olacak.

Finans Merkezi

Açıklanan planlara göre İstanbul'un sanayi üretim merkezi olmaktan uzaklaşıp tamamen finans merkezi bir şehir olma yolunda ilerlediği görülüyor. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, son olarak Fikirtepe'nin Özel Proje Alanı'na alındığını açıkladı. Zaten Fikirtepe için bu sene başında imar değişikliği yapılmıştı. Fikirtepe'de Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim mahallerini kapsayan 1 milyon 500 bin metrekarelik alan fiziksel, sosyal ve kültürel açıdan yeniden yapılandırılacak. Bu bölge şu an gayrimenkul piyasası açısından hareketli günler geçiriyor.

İptal Davası Açıldı

İstanbul Şehir Planlamacıları Odası bu bölgenin değişiminin özel sektöre bırakılmaması için alınan imar değişikliği kararının iptali yönünde dava açtı. Ancak bu davaya rağmen çok sayıda inşaat firması bu bölgede satın alabilecekleri alanlar arıyor, arsa ve ev sahipleri ile pazarlıklar yürütüyor.

Fikirtepe'deki bu hareketlilik yakın zamanda Maltepe Dragos, Kağıthane, Cendere Vadisi gibi bölgelerde de başlayacak. Çünkü Büyükşehir'in açıklamasına göre bu yerlerde de imar değişikliğine gidilecek.

Planlar Birçok Semti Kapsıyor

Levent-Maslak hattında uzanan finans dünyası için İstanbul'da alternatif bölgeler oluşturuluyor. Haliç ve Topkapı'dan başlayıp Bayrampaşa'ya kadar uzanan bölge, Ataşehir, Ümraniye, Kozyatağı bu alternatif bölgeler arasında gösteriliyor. Riva-Taşocakları şehrin su havzaları, orman alanları ve üçüncü köprüsü için ayrılırken, Tuzla-Orhanlı mevkisi eğitim, sanayi ve bilişim dünyasının merkezi olacak. Beylikdüzü-Esenyurt hattı İstanbul'a gelecek olan çok sayıda kişinin konut ihtiyacını karşılamaya hazırlanırken, yeni konutlara ev sahipliği yapan Kartal'da fabrikalardan boşalan arsalar değerlendirilecek. Belediye'nin eğlence merkezleri ve sağlık tesisleri için yer tahsis ettiği Yenibosna ise konutta marka olma yolunda ilerliyor.

İnşaat ve konut projeleri geliştirmede gelişmiş ülkelere göre daha karlıyız.

Sektörlerin gelişmiş ülkelere göre karlılık durumlarına bakıldığında inşaatın ve proje geliştirmenin Türkiye'de daha çok kar getirdiği ortaya çıktı. Türkiye uluslararası bazı raporlarda 3 yıldır yatırım yapılması gereken piyasa olarak gösteriliyor.

Tekstil, mobilya, iç giyim, deri giyim, süt ve süt ürünleri gibi pekçok iddialı olduğumuz sektörde kar açısından gelişmiş ülkelerin gerisinde kalırken inşaat, proje geliştirme, akaryakıt, fastfood ve gıda perakendeciliği sektörlerinde daha karlı olduğumuz belirlendi.

Özellikle konut sektöründe bu karlılığın yakın zamanda sona ermesi gibi bir risk olmadığı da yapılan çalışmalarda ortaya konuluyor. Önümüzdeki 10 yılda yedi milyona çıkması tahmin edilen konut ihtiyacı da bu karlılığın süreceğinin sinyallerini veriyor.

Faizler yükseldi, satışlar arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu bu yılın ilk çeyreğine ilişkin rakamları açıkladı. Bu rakamlara göre konut satışları geçen yılın ilk çeyreğine göre artmış görünüyor.

2011 yılının ilk çeyreğinde yapılan 91 bin 71 adet konut satışı yüzde 6,1'lik artış getirdi. Geçen aynı dönemde 85 bin 857 adet satış yapılmıştı. Bu artışa rağmen konut satışlarının 2008-2009 yıllarında durgunluk dönemine göre daha geride olması ise dikkat çekici bir diğer nokta olarak karşımıza çıkıyor. Bunun nedeni ise konutların yapılmadan satılması ve bunun tapu kaydına geç yansıması ve TÜİK verilerine bu satışları geç yansıması olabilir.

Konut Kredisi Faizleri de Yükselişe Geçti

Merkez Bankası'nın geçen yılın Aralık ayında uygulamaya başladığı para politikası nedeniyle aldığı önlemler 2011'in ilk çeyreğinde konut kredilerini yeniden çift haneli rakamlara çıkarttı. Nisan ayında yüzde 10,2 olan oran, Mayıs ayında yüzde 10,4'e yükseldi. Haziran ayında ise yüzde 10,7'ye çıkan faizlerin daha da yükseleceği tahmin ediliyor.

Kredi Kullanımı ise Azalmadı

Artan faiz oranlarına rağmen kredi kullanım oranlarının düşmediği görülüyor. Bu sonuç hem konut kredileri hem de diğer kredi türleri için de değişmiyor. Konut kredisi hacmi Mayıs ayında 65,2 milyar liraya yükseldi. Bunun nedeni olarak mevcut faiz oranlarının yükselse de Türk halkının alıştığı düzeylerden çok geride kalması gösteriliyor.

ÜÇÜNCÜ KÖPRÜ'DE SON DURUM

İstanbul'a üçüncü köprüyü kazandıracak, Garipçe ve Poyraz mevkisi arasına yapılacak olan Kuzey Marmara Otoyolu Projesi'nin ihalesi için teklif alma süresi 23 Kasım 2011 tarihine ertelendi.

Yap-İşlet-Devret sistemi ile gerçekleşecek bu proje için teklif tarihi 23 Ağustos olarak belirtilmişti. Ancak Ulaştırma Bakanlığı tarafından yapılan son açıklamaya göre şartname satın alan firmaların talepleri doğrultusunda erteleme yapıldı.

Kuzey Marmara Otoyolu, Kınalı mevkisinden başlayıp, Kömür Ocakları bölgesini de geçecek. İstanbul Boğazı'nı bin iki yüz yetmiş beş ana açıklığı olan asma köprü ile geçecek olan otoyol Paşaköy'den Gebze'ye gidecek, burada İzmir yolu ile buluşacak. Otoyol İzmit'in kuzeyi boyunca devam ederek Adapazarı'na yönelecek.

Adapazarı'ndan Eski Adapazarı ile Yeni Adapazarı-Yeni Kent arasında geçen güzergah, Ak Yazı ile Hendek ilçe sınırları içerisinde TEM otoyolu ile buluşacak.

İhya: *Tarıma elverişsiz bir araziyi dirilterek tarıma elverişli hale getirmek.*

Muvazaa: *İki tarafın, üçüncü tarafı kandırmak için gerçek iradelerinde olmayan bir işlemi yapmaları ve bu işlemin kendi ararlında geçerli olmayacağını belirten bir anlaşma.*

Şamil: *Kaplayan, içine alan, kapsayan.*

Diferansiyel Rant: *Verimli topraklar üzerinde elde edilen üretim değeri ile en düşük verimli toprağa ve koşullara göre elde edilen tarımsal üretim değeri arasında oluşan fark.*

Köşe Etkisi: *İki sokağın-caddenin birleşme noktasında olan bir gayrimenkulün değerine, bu konumun etkisi.*

Hakkı Müktesep: *Kazanılmış haklar.*

Plankote: *Özel ölçekli bir harita. (Bu harita, bir arazinin şeklini belirleyen noktaların konumunu gösterir. Ayrıca bu noktaların yükseklik bilgilerini verir.)*

Kök muris: *Veraset ilanında belirtilen muris. (Muris, miras bırakan)*

Subasman Kodu: *Bina verilen kod nokta ile zemin kat döşeme düzeyi arasındaki yükseklik farkı.*

Trampa: *Malın malla değiştirilmesi. (Bu malların değer eşitliğini belirlemek mal sahiplerinin yetkisindedir. Tapu Sicil Müdürlükleri bu işe karışmaz.)*

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yeni döneme hızlı başladı.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı iken yeni dönemde isim değişikliğine uğrayan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, güneş enerjisinden faydalanacak kentsel dönüşüm projeleri hazırlıyor. Daha önce TOKİ Başkanı olan Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar, çevreyi ön planda tutan ve doğal enerji kaynaklarını üreterek kullanan projeler için harekete geçti.

Güneş Pilleri

Bakanlık, bünyesinde çevre yönetimi projeleri üretecek olan bir ekip kuracak ve bu projeler sayesinde yeni marka kentlerde güneş pillerini devreye sokacak. Bu sayede Ege, Akdeniz, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da güneş enerjisi ile elektrik üretimi sağlanacak.

Çevreye İlişkin Projeler

Binalara dış cephe yalıtımı yapılmasını sağlamak, çöpleri ayrıştırarak toplayacak sistemler geliştirmek, eski binalara enerji kimlik belgesi alma zorunluluğu getirmek gibi projeler de göreve yeni başlayan Bakanlık'ın gündeminde olan projeler. 8 Haziran 2011 tarihli Resmi Gazete'de kurulduğuna ilişkin kararnamenin yayınlandığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, çevreye ilişkin duyarlı politikaların, projelerin geliştirilip hayata geçirilmesi için kuruldu. Bakanlık da bu kapsamda yerleşime, çevreye ve yapılaşmaya dair imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlayacak, uygulamaları izleyecek ve denetleyecek. Çevrenin korunması ve iyileştirilmesiyle çevre kirliliğinin önlenmesi için prensip ve politikalar tespit edecek olan bakanlık, hazırladığı programlar çerçevesinde eğitim, araştırma, projelendirme, eylem planları ve havza koruma planları, kirlilik haritalarını çıkartacak, iklim değişikliğiyle ilgili iş ve işlemleri yürütecek.

Denetimler Artacak

Hava, su ve toprak gibi alıcı ortamlara katı, sıvı ve gaz halde atık bırakarak kirlilik oluşturan veya oluşturması muhtemel her türlü tesis ve faaliyetin, çevresel etkilerini değerlendiren bakanlık, ölçüm ve izleme çalışmalarını yapacak, faaliyetleri izleyecek, izin verecek, denetleyecek ve gürültünün kontrol edilmesini sağlayacak.

LÂLDEĞERLEME
"Gerçek Değerin Teminatı"
Bu sayfa Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin katkılarıyla hazırlanmıştır.
www.laldegerleme.com.tr info@laldegerleme.com.tr Tel: +90 312 236 26 10 Fax: +90 312 236 26 80