



-30 MART 2011 ÇARŞAMBA OTURUMLARI-

ANA KONUŞMACI GÖKŞİN İLICALI –Gayrimümkün Bir Gayrimenkul Geliştirme Öyküsü

Arkiparc 2011'in ana konuşmacısı olan Argos Yapı Kurucu Ortaklarından "Gökşin Ilıcalı" katılımcılara **Bölgesel Dönüşüm –sürdürülebilirlik** kavramlarını hayata geçiren bir proje olan "Argos in Cappadocia" öyküsünü, bölgeye olan katkılarını aktarmıştır.

"Argos in Cappadocia" Kapadokya bölgesinde bulunan Uçhisar köyünde, 15 yılda yarısı tamamlanan bir kentsel dönüşüm- gayrimenkul geliştirme- projesidir. Projenin gelişme öyküsüne bakılacak olursa, bir gayrimenkul projesinden çok daha fazlası olduğunu görmekteyiz. Projenin konumlandırıldığı Uçhisar köyü, proje başlamadan önce, çok naif ancak büyük oranda genç nüfus tarafından terk edilmiş, özgün yapıların bozulmakta olduğu, altyapı sorunları olan, bağıcılığın ana vatanı olarak tanımlanabilecek fakat kendi kaynaklarından yararlanamayan bir beldeydi. Bu naif, kırılğan beldeye yapılacak olan yapı asla eski olanı ezmemelidir, öne çıkmamalı, hatta onları da yanına alarak bir **kaldıraç** etkisi yaratmalıydı, ve tabii ki rahmetli Mimar "Turgut Cansever" bu proje için çok doğru bir isimdi.

"İçinden Köy Geçen Otel" teması ile yola çıkılan projede, ilk yıllar çok zorlu geçmiştir. Koruma kurulları ile karşılaşılan zorluklar, alt yapı sorunları, kalifiye eleman eksiklikleri gibi projeyi zorlayan, zaman zaman durduran sorunlar olmasına rağmen, çözüm odaklı çalışma prensibi ve iyi bir amaca hizmet edilmenin doğru aktarılması ile bu sorunların üstesinden gelinmiştir.

Bu eksiklikler ve sorunlar, kendi kaynaklarını yaratma, olan kaynakları da verimli kullanmayı teşvik ederek, aslında bir anlamda sürdürülebilirlik kavramını projenin her safhasında hayata geçirmiştir. Proje geliştikçe tek yapı olmaktan çok farklı mimarların elinden çıkan bir yapılar bütününe dönüşmüştür ve yaşayan halkı da projeye dahil eden yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. Örnek olarak kalifiye eksikliklerinden kaynaklanan sorunlardan dolayı taş ve demir atölyeleri, marangozhaneler kurularak, hem eleman yetiştirilmiş hem de bölgede yeni iş olanakları sağlanmıştır. Bağıcılık faaliyetleri rehabilite edilmiş, organik çiftlik kurulmuş ve varolan bu doğal kaynaklar en iyi şekilde geliştirilerek, çok iyi kalitede şaraplar üretilmeye başlanmıştır. Bir yandan altyapı sorunları çözümlenirken, bölgenin kültürel, sanatsal olarak beslenmesi için müzik atölyeleri hayata geçirilmiştir.

Bölgenin bugün geldiği noktada, yıkılmaya mahkum edilen evlerin koruma projeleri ile restore edildiğini, gayrimenkul değerlerinin giderek yükseldiğini görmekteyiz. Argos yapı bölgede çeşitli proje faaliyetlerine devam etmektedir.

Artık Uçhisar, otel ve çevre yapıları, müzik festivallerinin yapıldığı, ünlü konukların ağırlandığı, yaşayan ve aktif bir nüfusun olduğu, mimarlık ve tasarım okullarının workshop ve yaz okulları düzenledikleri bir **"SÜRDÜRÜLEBİLİR TASARIM LABORATUARI"** haline gelmiştir.



ÖZEL KONUŞMACI HECTOR NEGRETTİ

Venezuela'nın ilk eko-kentinin master planını oluşturan takımı yöneten Negretti, konuşmasında **Kentsel Kalite ve Sürdürülebilirlik** kavramını bir "**Küresel Meydan Okuma**" olarak nitelendirerek, bu meydan okuma için itici güç aktörlerini tanıtıp, eko –kentlerin geleceği ile ilgili öngörülerinden bahsetmiştir.

Hegretti'ye göre; Kent tamamlanmamış bir olgudur ve bitmeyen bir diyalog sürecidir. Bir anlamda **kentlerin döngüsel bir matrisi vardır**, ve insan bu biyolojik matrisi gelir ve değiştirir. Bu gelişim sürecinde, insanların siyasi, sosyal, ekonomik alanlar dahil her alanda kolektif olarak hareket etmesi ve birlikte çaba sarfetmesi uyumun ve başarının sağlanması açısından çok önemlidir.

Venezuela eko –kent projesinden öncesinde 1999 yılından itibaren, eko-sürdürülebilirlik ile ilgili yasal bazı girişimlerde bulunularak, arazi düzenlemeleri ile ilgili kanunlarla kamunun toprak arazileri üzerinde daha fazla bilinçlendirilmesi önerilip, devlet programlarına dahil edilmiştir.

İlk çalışma da, Petrol çıkarma faaliyetleri nedeniyle ekolojik dengesi bozulan "area del apra" bölgesinde başlamıştır. Bu bölge, gitgide bölgesel bir bozulmaya uğramakta, göl kıyısı ve civarındaki yaşam kalitesi gittikçe düşmekteydi. Bu bozulmalardan dolayı Bu bölgelerdeki insanların yeni ve güvenli bölgelerde yaşama ihtiyacı doğmuştur. Bu gidişatın önüne geçilmesi için 2007 yılında Venezuela'da bir birim kurularak bünyesine ulusal petrol şirketini, çeşitli Bakanlıkları, Konut İdaresi Başkanlığını, Enerji Bakanlıklarını katarak , zamanla akademik platformların da desteği ile. insanların çevre koruma ile bilinçlendirilmesi için çalışmalar yapıp, mevcut durum ve iyileştirme önerileri üzerine çalışılmıştır.

Bu çalışma 2007-2013 yılları arasında uygulanmak üzere kurulan devlet destekli bir Yeni Ulusal Plan olarak nitelendirilebilir, bu planda en önemli unsur **örgütlerin bir arada çalışabilme** becerisidir, ancak bu şekilde bir toplum projesi başarı ile hayata geçebilmektedir.

Bu çalışma bir master plan dahilinde yapılmakta olup 4 temel unsurdan oluşmaktadır:

1. Birlikte çalışabilme
2. Uluslararası araştırma ortamı ve akademik-bilimsel destekler
3. Devlet Desteği
4. Doğal Altyapı (Proje konusuna uygun kentsel oluşumlar)

Bu çalışmaların başında ilk olarak yeşil Alanların düzenlenmesi ile projeye başlanmıştır. Böylelikle Floral dengenin korunması sağlanarak diğer düzenlemelere altyapı sağlanmıştır. Farklı olarak da konut alanlarının geliştirilmesinin yanı sıra eko-sanayi yerleşkelerinin geliştirme çalışmaları yapılmıştır. Negretti'nin Türkiye için önerilerinde, probleme geniş çerçeveden bakarak, mutlaka bir master plan yapılması gerekliliğini, devlet desteğinin olması ve çalışmalarda akademik ve bilimsel kuruluşların mutlaka başlıca aktörlerden olması gerektiği önemle vurgulanmıştır.



SOSYAL KONUT TASARLANABİLİR Mİ ?

Moderator: Celal Abdi GÜZER (O.D.T.Ü) Mimar

Konuşmacılar : Özgür BİNGÖL, Uğur DUMANKAYA, Cem İLHAN, Caner SARICA, Rahmi UYSALSAN

Sosyal Konut nedir?? Öncelikle “sosyal” kelimesine değinen Moderatör Abdi Güzer’e göre, sosyal sıfatı; meşrulaştırma sıfatı gibi, düşük geliri, standartları istediğimiz noktada olmayan ancak vicdanımızı rahatlattığımız bir sıfattır. Ülkemizdeki karşılığı bir anlamda düşük gelir grubunu göstererek tasarımın dışlandığı konutlara çağrışım yapmaktadır. Olumluluk ifadesi gibiyken “örtülü bir olumsuzluk ifadesi “ gibi kullanılmaktadır.

Özgür İlhan’ın görüşlerine göre, son 20 yıldaki toplu konut gelişmelerine mimarlar, girişimciler ve yönetimler hazırlıksız yakalanmıştır. Ölçek ve hız alıştığımız gibi değil. Ancak biz hala geçmişin araçları ile tanım yapmaya çalışmaktayız.. Şehir merkezinde olan emsal şehir çevresinde de verildiği için yapılaşma hatalı ilerlemektedir. Bir anlamda idarede nicelden nitelere gidiş var. Oysa ki idare değişimin öncüsü olabilecek güce sahiptir. Sosyal Konuttaki eksiklik bir anlamda **Türkiye’nin tasarlanmamasından** kaynaklanmaktadır. Köyden kente göç engellenmediği sürece bu açık pek kapatılacak gibi görünmemektedir.

Cem İlhan, sosyal konutun aslında tasarlanabilirliğinden bahsederek, aslında özel sektörün yapmadığını yapmak olduğunu altını çizmiştir. Türkiye’deki en büyük sıkıntı kamu sektörünün özel sektörün refleksleri ile davranmasıdır. Kamu; özel sektöre alternatif konutlar üretmektedir. Kamu; arsa üretiminde avantajlı, kaynak kullanımını (likidite) açısından güçlü. en önemlisi de kanun yapıcı güce sahiptir. Bu avantajlarla da sosyal konut açığını kapatmalıdır. Sosyal Konut Tasarlama Kriterleri aşağıdaki şekilde sıralanabilir.

1. Master plan yapılmalı,
2. Özel sektör düşüncesinden çıkılmalı,
3. Kamu; plan formatlarını zorlamalı,
4. Yapım sistemlerindeki tutukluk aşılmalı, (Sadece tünel kalıp ile uygulama yapılmamalı, yapım sistemi projeye göre belirlenmelidir.)
5. Karma kullanım konusuna eğilim olmalı. (Ticaret, konut vb. işlevlerin bir arada olması teşvik edilmeli.)
6. Yoğunluklar esnetilmelidir.

Bu anlamda TOKİ, aslında kendi çerçevelerinde sosyal konut açıklarını kapatmakta büyük rol oynadıklarını ifade etmektedir. İlk kurulduğundan bugüne toplamda 500.000 adet konut üretmiştir bunlarında %86 sı sosyal konut sınıfındadır. ODTÜ ile yapılan çalışma da, geçmişten günümüze olan proje verileri sağlıklı bir şekilde sunulmaktadır. Açılan yarışmalar da konut projelerine katkıda bulunup, farklı, değişken çözümlere yol açabilmektedir.



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



Dumankaya inşaat tarafından gerçekleştirilen "Adres projesi" bir anlamda sosyal konuta farklı bir bakış açısı getirmeyi hedeflemiştir, maliyeti yüksek olan projenin aslında bir yatırımcı projesi olduğu ifade edilmektedir. Aslında bir projenin sosyal konut olabilmesi için öncelikle arazi seçimlerinin doğru yapılması gerekir. Sosyal konutlar, **rant gelmemiş bölgelerde oluşturmak, bu alanın 50.000 m² satılabilir alandan az olmaması, zeminin sağlam ve eğimsiz olması ve emsal değerinin 1 den fazla olmaması** gibi kriterlerle de somut anlamda değerlendirilebilirler.

Dikey gecekondular mı inşa ediyoruz ??

Bir projenin geri dönüşü ve getirileri olması gerektiğini savunan Uğur Dumankaya, gelecek beklentilerini de gözönünde bulundurularak, **dikey gecekondular** tehlikesinin önüne geçmek istediklerini vurguladı. Bu yerlerin zamanla, terk edilmiş, Aslında sorgulamamız gereken konulardan birisi de bu **sosyal konut projeleri 5-10 yıl sonra ne yapacağımızı bilemediğimiz sığınaklar mıdır? Yoksa değişim ve dönüşüme ayak uydurabilecek esnekliklere sahipler midir ??**

Mimarlar, yatırımcılar ve devlet , yapılan işlerle iz bırakan aktörler olduğu için, gelecek nesiller tarafından sorgulanacağı bilinci ile çalışmalı ve ürünler ortaya koymalıdır.

AVM YATIRIMLARI

Moderator: Nihat SANDIKÇIOĞLI

Konuşmacılar: Avi ALKAŞ, Yalçın AYAYDIN, Enis ÖNCÜOĞLU, Murat ÖZGÜMÜŞ

Günümüzde AVM'ler salt alışveriş merkezi olma halinden çıkmış, insanların boş vakitlerini geçirdiği, eğlenme dinlenme gibi sosyal faaliyetlerin gerçekleştiği kültürel, sosyal buluşma alanları haline gelmiştir. Özellikle belirli şehirlerde veya bu şehirlerin belirli bölgelerinde, son yıllarda AVM sayılarında hızlı bir artış yaşanmaktadır. 2010 yılı başında 244 olan AVM sayısı 2011 yılı başında 269 olmuştur. Büyüklük olarak 5.750.000 m² GLA'dan 6.500.000 m² GLA'ya yükselmiştir. 2010'da yeni açılan 23 adet 750.000 m² GLA'ya göre 33.000 m² olan AVM ortalamaları büyümüştür. 2009 da açılan 28 adet 806.000 m² GLA'ya göre AVM ortalaması olan 28.700 m² daha yüksektir. Yani her yıl daha büyük AVM'ler yapılmaktadır.

Avi Alkaş, sermaye ve alıcı potansiyelinin mevcut olduğu bölgelerin yatırımcının da ilgisini çektiğini belirterek, İstanbul'da yatırım sayısının fazla ancak nüfusa oranlandığı zaman AVM yoğunluğunun Ankara'da daha fazla olduğunu açıklamıştır. 2011 yılında sadece İstanbul'da 22 adet yeni AVM beklediklerini belirtmiştir. Yalçın Ayaydın'a göre; belediyeler tarafından oluşturulamamış olan caddeler, geliştirici ve yatırımcılar tarafından oluşturulmuştur. çalışma saatlerinin de cadde mağazalarından daha fazla olması, bu avm ler için avantaj sağlamaktadır. Marka çeşitliliğinin de daha fazla olması perakende sektörünün gelişmesinde de çok etkili rol oynamıştır. İstanbul'un Türkiye'nin ekonomi başkenti olduğu düşünülürse, çevre ülkelerdeki ekonomi başkentlerine göre daha fazla sayıda AVM'ye sahip olduğu söylenebilmektedir.

Büyük şehirlerin aynı zamanda endüstrinin de yoğun olduğu şehirler olduğu için, bu bölgelerde caddelerin değil AVM'lerin gelişmesinin daha müsait olduğunu belirten Enis Öncüoğlu, projelendirme noktasında artık tüketiciye yeni fikirler sunulması gerektiğini belirtti. Tüketicilerin AVM ilgisi, **aslında kentlerde yaşanabilir açık alanların yaratılmamasından kaynaklanırken, 24 saat açık AVM'lerin** olmasının sağlanması, **outlet kavramının** da yeniden planlanması tartışılmıştır.



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



AVM sayısının artmasından daha önemli olan şeyin; amacına uygun olarak yapılmış olan AVM sayısının ne olduğu olduğunu belirten Murat Özgümüş, doğru bir konsept belirleyen AVM'lerin sayılarının sınırlı olduğunu, yeni AVM lerin eskilere oranla bu açıdan nispeten daha iyi durumda olduklarını belirtmiştir. Türkiye'de İstanbul ve Ankara'da yoğunlaşan AVM yatırımlarına dikkat çekerken, yeni dönemde yatırımlarının ülke geneline yayılacağını eklemiştir.

OTEL YATIRIMLARI

Moderator: Tavit KÖLETAVİTOĞLU (Atlas Proje)

Konuşmacılar: İsmail AKÇURA, Poğda DEMİRCAN, Sinan KAFADAR, Mehmet ÖNKAL

Oturumda temel soruların ve sorunların başında gelen **Kentsel kalite ile konaklama** kavramlarının nasıl birleştiği ve **kentsel kalitenin** nasıl olması gerektiği konularına cevap aranmıştır.

İstanbul ilini örnek alacak olursak, oteller önceden "Kongre Vadisi" denilen bölge ile sınırlı olup, günümüze çok daha geniş bir alana yayılmış durumdadırlar. Oteller; bir anlamda buldukları alana değer katan yapılarıdır. Hilton örneklerinde olduğu gibi, otellerin kentin gelişimine katkısının oldukça büyüktür. İşletmeciler bir anlamda yatırımcılara karşı, lokasyon seçiminde sorumludurlar. Lokasyon seçiminde riskli bölgeleri tercih etmemenin yanısıra, bir lokasyon seçiminin başarılı olabilmesi için, bölgede , karlı duruma geçirilebilecek konseptin de işletmecilerin tarafından belirlenmesi gereklidir.

Anemon otel işletmeleri onursal başkanı; İsmail Akçura, lokasyon konusunda seçici olduklarını, Malatya'da ilk açılan otel olduklarını belirtmiştir. Ülkemizdeki pek çok şehrin konaklama ihtiyacı olduğunu ve otel yatırımlarının bir kentin çehresini değiştirebildiğini vurgulamıştır. Anemon otelleri olarak, Gelecek dönemde de Nemrut'un önemli bir odak noktası ve turistik çekim merkezi olmasından ve hizmet anlamında yetersizliklerinden dolayı o bölgede yatırım yapmayı hedeflemekteler.

Kentsel kalite tanımı farklı meslek grupları, bakış açıları ve kişisel hedeflere göre değişkenlik göstermekle beraber, genel anlamda konuşmacılar tarafından: insanların kendisini iyi hissetmesi için tüm ihtiyaçlarının karşılandığı, zengin sosyal ve kültürel alanlara sahip, trafik sorunu olmayan, ruhu ve kimliği olan bir yaşama alanı olarak tanımlanmıştır. **Eskişehir örneği**, bu tanımlara uyan bir kent özelliğini kısmen de olsa göstermektedir.

Otelde kültür izleri...

Kentsel kalitenin yanısıra kent kimliğinin de oldukça önemli olduğu günümüzde, artık kullanıcılar da, farklı kentlerdeki otellerde o **kentin kültür ve yaşam tarzına ait izler** bularak, hem mekansal kalitede hem serviste **özgünlük** sunulmasını talep etmektedirler. Burada kentsel kimliğini kazanmış olan kentler bu örnekler için öncü olacaklardır. Tavit Köletavitoğlu; bir anlamda kente ait olmayan bir otelin, başarılı olamayacağını altını çizerek, o ortamdaki sosyal ilişkiyi de kurması gerektiğini belirtmektedir.

Katılımcı sorularının da yönlendirmeleri ile, otellerdeki güvenlik sorunlarına değinilerek, deprem konusundaki daha bilinçli davranıldığı fakat yangın konusunda daha belirsiz noktaların olduğuna, fakat işletmelerin bu konuya proje aşamasından itibaren yüksek düzeyde hassasiyet gösterdiği açıklanmıştır.



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



Bunun dışında bölgesel güvenliğin de tesis yer seçimi konusunda önemli bir unsur olduğu göz önünde bulundurularak, Poğda Demircan; Mardin ve ŞanlıUrfa'da Hilton otel yatırımlarının yapılacağını belirtmiştir. Diğer yandan, kentsel dönüşüm, binalarda da dönüşüme de yol açtığı için, bazı binalar da otele dönüşmeye başlamıştır, burada çok pahalı bir konut arsasındaki bir konutun otele dönüşümü çok verimli olmayabilir, konut olarak yeniden kullanılması daha kazançlı bir yatırım olacaktır. Aynı şekilde bir ofis binasından otele dönüşüm çok daha kolay ve kullanışlı olmaktadır.

Otel yatırımlarında bir diğer önemli noktada şehrin çevresindeki çekim noktalarıdır; bunlar hastane,, kongre merkezi, kış sporları vs. gibi çok yönlü olabilirler. Tavit Köletavitoğlu, Singapur örneğini vererek, ülkenin gelişme nedenlerinden birinin de, gereğinden fazla liman-otel ve havaalanı yapmak olarak yorumlamıştır. Aslında "**gereğinden fazla**" burada **öngörü** olarak yorumlanabilir, o zaman için gereğinden fazla idi, fakat güncel durum için oldukça yararlı hale gelmiştir. Bu da yatırımlardaki **öngörünün** önemini aktarmaktadır.

ULUSLAR ARASI ŞİRKETLER AÇISINDAN TÜRKİYE YATIRIM ORTAMI, TECRÜBELER GELECEK BEKLENTİLERİ

Moderator: Şenay Azak MAT (Aareal Bank-Genel Müdür)

Konuşmacılar: Cem ALFAR, Gavin NEILAN, Koray ÖZGÜL, Burhanettin YURTSEVEN

Türkiye pazarı, son yıllarda yabancı yatırımcılar tarafından, ilgi çeken ve gözlenen bir merkez haline gelmiştir. İlk yabancı yatırımcılar Türkiye'ye 2005 yılında gelmişler, ardından yaşanan Finansal kriz neticesinde, ülkelerine dönerek Türkiye pazarını uzaktan izlemeye başlamışlardır. MİPİM araştırmasında; yatırım yapılacak ülkeler sıralamasında Çin, Brezilya gibi ülkelerden sonra Türkiye gelmesine rağmen, sonuçlanan yatırım maalesef yeterli düzeyde olmamaktadır.

Bu oturumda, yabancı yatırımların yetersiz olma sebepleri, yaşanan zorluklar ve iyileştirme çalışmalarının neler olabileceği gibi konulara değinilmiştir. Yabancı yatırımlar konusunda iyi bir iş tecrübesine sahip olan Cem Alfar, 2000'li yılların sonuna kadar çalıştığı ECE firmasının, birçok yabancı yatırımcı firma gibi, risk sevmediği ve maliyet-kazanç ilişkisini en baştan görmek istediğini belirtmiştir. Bu nedenlerde ilk yatırımlarını ancak 2005 yılında gerçekleştirebilmişlerdir.

Koray Özgül, Corio firmasının elde ettiği verileri internetten yayınlaması sayesinde ülkemizdeki yield değerlerinin AVM lerde 8 olduğunu aktararak, ülkemizin iyi bir trend yakaladığını ancak **krizler** nedeni ile bir çok yatırım fırsatlarının kaçırıldığını belirtti.

Yabancı yatırımcı gözüyle Türkiye, **stok ve fiyat** konusunda oldukça risk barındıran bir pazar olmakla beraber, kültürel olarak gayrimenkule bağımlılık hisseden bir yapı çizmekte ve A sınıfı ofis, **lojistik park imkanlarının olmaması da** yabancı yatırımcılar tarafından yetersiz kabul edilmektedir.

Karşılaşılan diğer bir zorluk da, Burhanettin Yurtseven'in de ifade ettiği gibi "**Kat kat satış**" mantığının oldukça yerleşmiş olmasıdır. Birçok fon, bu satış anlaşmalarına uygunluk gösterememekte, kiracısı belli olmayan fonlar da bu şekilde oluşturulamamaktadır.

Kat kat satalım (mı) ???



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



Özellikle ofis binaları kat kat satıldığı zaman işletme ciddi anlamda sıkıntıya girerek, bina kalitesinde düşüş gözlenmektedir. Kat mülkiyeti anlaşmalarında, çoğu zaman kredi kaynağı da gerektirmediği için yatırımcılar da işe dahil olamamaktadır. Bu satış biçimleri, yabancı yatırımcılar için oldukça dezavantajlı bir ortam yaratmaktadır. Yabancı yatırımcılar için proje geliştirme riskleri özetlenecek olursa:

1. Kat kat satış prensibi,

2. Kamu sektörünün **şeffaf olmaması** (Anıtlar kurulu, imar planı, yabancıya arsa satışı gibi kanunların sürekli değişmesi)

3. Özel sektörde **rekabetin** çok fazla ve **arsa fiyatlarını** çok yüksek olması.

4. Proje tamamlandıktan sonra da devam eden riskler,

Risklerin yanında, Türkiye pazarına giriş için olumlu olan kriterler de bulunmakta olup, bunlar: nüfus artışı, tüketicinin alışveriş alışkanlıkları, ekonomik çevre olarak tanımlanabilir.

Türkiye'de projelerin risk faktörü 9 yield olursa pazar payında artma görülebilir ancak bu rakam 8' lere inerse risk oluşmaktadır. Arsa fiyatlarının düşmesi bazı çevreler tarafından olanaksız olarak nitelendirilse bile en azından **risk primini azaltma** çalışmalarına gidilmelidir. **Doğru fiyatlandırma** yapılmalı, **sürdürülebilirlik** kavramları da hayata geçirilmelidir. Bu iyileştirme çalışmaları ile birlikte Yabancı yatırımcılar için Türkiye pazarının daha cazip bir yatırım merkezi haline geleceği öngörülmektedir.

GAYRİMENKULDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Moderator: Emre ÇAMLİBEL (Soyak Holding)

Konuşmacılar: Murat BAYRAM, Serkan EMİN, Curt GARRIGAN, Tunç SOYER

Oturumda, enerji verimliliğinin sürdürülebilirlik konularının neresinde olduğu, yurtdışındaki çalışmalar, bakanlık direktifleri –devlet desteği, BEP, ve yerel yönetimlerin sürdürülebilirlik konusunda yapabileceği girişimler Seferihisar-Cittaslow örneği üzerinden gidilerek tartışılmıştır.

UNEP ve SBCI ile birlikte Enerji verimliliği konularında çalışan Curt Garrigan, enerji verimliliğinin aktif ve pasif olarak iki kısma ayrıldığını, pasif kısımda yapının formu ve mimarisi gibi kriterleri, aktif kısmının ise hvac sistemleri ile sağlanan verimliliği ifade ettiğini belirtmiştir. Garrigan'a göre, Avrupa'da yapı stokları doyuma ulaşmış olup, yenilik ancak renovasyonla mümkün olmaktadır. Yeni yapıların ise daha çok gelişmekte olan ülkelerde yapılabildiğini görmekteyiz. Enerji verimliliği çalışmaları ülke genelinde yayılması için, mutlaka kamu ve özel sektörlerle desteklenmelidir. Bu kuruluşların yanında, son yıllarda örgütlenen BREEAM, LEED gibi sertifika sistemleri de yaygınlaşmasında katkıda bulunmaktadır.

Bu sertifikaların yansımaları ülkemizde de görülmele beraber, Murat Bayram; Bayındırlık Bakanlığı tarafından hazırlanan ve Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği, ve 2007 yılında yürürlüğe giren Enerji verimliliği kanunu hakkında bilgilendirmelerde bulunmuştur. Bu yönetmeliğe göre, mevcut ve yeni tüm binalar için 1 Ocak 2011 yılından itibaren enerji kimlik belgesi alma zorunluluğu getirilmiştir. Kimlik belgesi, bizde diğer ülkelerden farklı olarak web üzerinden yapılacak olup, BEP-TR denen bu sisteme uzmanlar aracılığıyla



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



girilecektir Bir anlamda beyaz eşyaların sınıflandırılması gibi, binanın tüketim sınıfını belirleyen bu belgeler 10 yıl boyunca geçerli olacaktır. Kimlik belgesi olmayan yeni binalara ruhsat verilmeyecek olup, mevcut binaların ise **02.05.2017 tarihine** kadar enerji kimlik belgelerini alması gerekmektedir. Bu belgeleme sistemleri ile yıllık 6 milyar dolar tasarruf yapılması hedeflenmekle beraber, sektördeki yeni iş imkanlarının ekonomiyi canlandırması gibi getirileri bulunmaktadır.

Diğer bir hedef enerji verimliliğinde temel öneme sahip olan enerji verimli tasarım konularının tüm mimarlık ve tasarım okullarında ders olarak okutulmaya başlanması olmalıdır. Binalarda kimlik belgesi olmaması halinde bir ceza uygulanmamakla beraber, alım satım-ruhsat işlemleri kimlik belgesi olmadan yapılamayacaktır.

Serkan Emin, sürdürülebilirlik konusunda mevcut binaların daha büyük bir sorun haline geldiği için, bu binalardaki enerji verimliliği çalışmaları ile ilgili bilgi aktarmıştır. Bu binalarda kullanılan lambaların değiştirilmesi, binanın yalıtılması, sirkülasyon pompalarının değişimi gibi önlemler sonucunda Bunun sonucunda enerji tüketiminin büyük ölçüde azaltıldığı görülmüştür.

Santral mı kuralım lamba mı değiştirelim ??

Çarpıcı bir örnek sunan Serkan Emin, eğer 100.000.000 dolar bütçe ile enerji santrali kurmak yerine 2000 adet mevcut binanın lambalarını ve sirkülasyon pompalarını değiştirerek; enerji santrali kurulmasından % 40 daha fazla bir enerji tasarrufu ve CO2 emisyonunda % 630 dan fazla azalma olacağını belirtmektedir. Bu da mevcut binalarda yapılacak, basit gibi görünen önlemlerin aslında ne oranda bir enerji tasarrufu sağlayabileceğini göstermektedir.

Yavaş Şehir-Citta Slow

Sürdürülebilirlik konusunun bir anlamda şehirlerdeki yansıması olan "Yavaş Şehir-Citta Slow" etiketi Türkiye'de ilk kez Seferihisar'a verilmiştir. Bu şehir her şeyden önce "huzurlu bir yaşam" vaat eder şeklinde açıklama yapan Seferihisar belediye başkanı Tunç Soyer; şehrin dokusunun, renginin, hikayesinin, uyum içinde, zevkle yaşanabilmesi için İtalyan sivil toplum hareketi ile ortaya çıktığını ifade etmiştir. Cittaslow olmanın çeşitli kriterleri bulunur bunlar; hava, su ve toprak kalitesinin istenen değerde olduğunun belgelenmesi, doğal ve tarihsel değerlerin korunmuş olması, atık yönetimi ile ilgili de çeşitli düzenlemelerin bulunması gibi. Ancak tüm bunlar yapılırken teknolojiden uzak olmak anlamı da çıkarılmamalıdır.

Sürdürülebilirlik, bir anlamda kendi kaynaklarını en iyi şekilde kullanmayı da ifade ettiği için; bu şehirlerde altyapı, yerli üretimin desteklenmesi ve üretimin halka satışı ile doğrudan gelir elde edilmesi, kültürün ve kimliğin korunması gibi özellikler sağlanarak, yaşama değer katan şehir kavramı gerçekleştirilmek istenmiştir. Seferihisarda, bina cepheleri yeniden özgün dokuya uygun tasarlanarak, yerli üretime destek verilmiş, bu sayede halk kendi üretimininden gelir sağlayarak, dışa bağımlı olmaktan uzaklaşmaya başlamıştır. Sözlü tarih kitap projesi sayesinde, kimlik ve kültürün gelecek kuşaklara aktarılması sağlanacaktır. Bu hareketin öncülüğünü Seferihisar'ın yaptığı ülkemizde, yeni aday şehirlerin olduğu belirtilmektedir.



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



Bütün bu çalışmalar ışığında, aslında önemli olan; bu çalışmaların bina ölçeğinde, ya da kent ölçeğinde sınırlı kalmayıp, ülke geneline yayılan politikalarla bir sistem haline gelebilmesidir. Enerji verimliliğinin bu kadar konuşulduğu günümüzde bile “**Enerji Verimli**” binalar ile olmayan binalar arasındaki **gayrimenkul değerinin farklı** olduğu belirtilememektedir. Bir anlamda **Gayrimenkul açısından kimlik belgeleri neyi hedefliyor ?** sorularına cevap aranmalıdır.

TASARIM ODAKLI GELİŞTİRME

Moderator: Gökhan KARAKUŞ (Emedya)

Konuşmacılar: Can ÇİNİCİ, Ömer EGESEL, Nabil GHOLAM, Seyhan ÖZDEMİR, Erden TİMUR, Sarp TİRYAKİOĞLU

Gayrimenkul geliştirme sektörü ile mimari tasarımın henüz çok yeni bir birlikteliği bulunmakla beraber, Türkiye’deki ilk örnek olarak **Kemer Country projesi** gösterilebilir. Üzerinde durulması gereken konulardan biri, mimarın gayrimenkul geliştirmede nerede durduğu, sektöre nasıl etki ettiğidir.

Nabil Geilan; öncelikle tasarımın şehirlere etki ettiğini, iyi tasarımın ise her zaman fark yaratacağını savunmaktadır. İyi tasarım kendi içinde son kullanıcıyı göze alır, ihtiyaca kulak verir, bir anlamda **mimar tasarımda egosunu sakinleştirmek** için çaba göstermelidir. Sağduyulu, ekip çalışmasına duyarlı, tarihi dokuya saygılı bir tutum sergilemelidir.

Çevrenin de burada ayrı bir öneme sahip olduğunu düşünen Sarp Tiryakioğlu, içinde olduğu kentle etkileşebilen bir proje geliştirmek gerektiğini belirterek, **tanımlanan ihtiyacın kullanıcıya uygunluğu ve verimliliğin** önemini vurgulamıştır.

Ömer Egesel; son zamanlarda sıkça gündeme gelen Leed sertifikasını alan Levent ofis için, henüz satışlarda yatırım değerinin görülmediğini ve fiyatlara bir yansımalarının olmadığını belirtmiştir, fakat asıl amaç burada bu anlayışın ülkemizde yerleşmesi ve Tekfen olarak sürdürülebilirliğe bir katkıda bulunmak olduğunun da altını çizmiştir. Aynı sistem, Kağıthane projesinde de sürdürülmeye çalışarak **mimar&gayrimenkul geliştirici ikilisinin** ortaya koyduğu bir ürün ortaya çıkması beklenmektedir. Geliştirici mimara yapmak istediklerini iyi ifade ettiği takdirde, mimarın bilgi ve donanımının birlikteliği sonucunda isabetsiz ürün çıkması çok zor görünmektedir.

Geliştirici kavramına bakılacak olursa aslında bu kavram da **geliştirici mi, değiştirici mi** diye sorgulanmalıdır. Erden Timur, geliştiricinin gerçek anlamda bir şeyleri geliştirmesine, sıradan işler yapmamasına inanmaktadır. Zaten böyle bir durumda da tüketicinin karşılığını birşekilde verdiğini görmekteyiz. Nef 163 projesinde, Autoban mimarlıkla beraber çalışan Timur Gayrimenkul, projede **tümevarımcı bir süreç** izlediklerini, anlatılan bir yaşam hikayesini projelendirdiklerini belirtti. Burada yaşayacak kişilerin kimler olduğu, neleri hayal ettikleri sorularına cevap aranırken, **şehrin estetiği ve doğaçlama yapısının kütleye adapte edilişi** ile bir ürün ortaya çıkarmayı hedeflemiştir. Proje mimarlarından Seyhan Özdemir de mimarın egosunu bir yana bırakarak çok farklı, çok yeni olanın peşine gitmek bir anlamda toplumun iki adım ötesinde olmak yerine, onların kabulleneceği bir tasarım yapmak gerektiğini savunmaktadır.



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



Tasarım Odaksız Geliştirme de mi vardı !!

Tasarım ve tasarımcı kavramını sadece mimarlıkla sınırlamayan Can Çinicı, tasarımın mühendislikte de varolduğunu ama ürün tasarımcısını aynı kulvarda kabul etmemek gerektiğini belirterek, "product design" kavramına tam anlamıyla düzene hizmet eden, bir sene sonra olmayacak ürünlerin tasarlanması gözüyle bakmaktadır. Kentsel tasarım ölçeğinden bakılacak olursa, doğru tasarıma kentsel okuma yaparak ulaşabileceğimizi söyleyebiliriz, ama biryandan da **şehirlerin kimliği gittikçe yok olmaktadır**, herkes kendini birey olarak tanımlamakta ve **belki de artık şehirlerin kimliği bundan sonra da hiç olmayacaktır?** Çünkü artık kültür kavramının yerini teknoloji almıştır.

Neo-liberalizm !! Dünyada her şey iş sektörü olmaya, işleşmeye başladı..

Gerçek anlamı ile tasarım, yıllar boyunca kalır ve gelecek kuşakların bunu algılama biçimi de mimarın sorumluluğundadır, tasarım odaksız bir geliştirme olamayacağı gibi; **tasarım yapabilmek için de önceden belirlenmiş problemler, cevap bekleyen sorular olması gerekir. Şimdinin problemi; verilen sorular kadar, verilmeyen sorulara da cevap istenmesi ile bunların ayıklanıp formüle edilmesindeki kaos olarak nitelendirilebilir.**

CADDE PAREKENDECİLİĞİ

Moderator: Markus LEHTO (Urbansita)

Konuşmacılar: Ahmet MİSBAH DEMİRCAN, Peter GROENENDAAL, Bora KARLI

Şehirlerimize teknolojinin girmesi ile birlikte, yaya kültürünün gittikçe azalmakta olduğunu görmekteyiz, yaşam biçimindeki farklılaşma, araç kullanımının günlük hayatımızın her alanına girmesi, gittiğimiz her yerde otopark bulma-arama duygusu, bizleri cadde ve caddecilik kültüründen gittikçe koparmıştır. Bu bir anlamda şehirlerde, **mahalle-semt kavramının, komşuluk kavramlarının** yitirilmesine paralel bir zaman döngüsü içinde olmaktadır. Markus Lehto, İstanbul'daki gözlemlerine göre, alışveriş anlamında bir çok kavramın farklılaştığını gözlemlemiştir. Çarşı pazarların yerini alışveriş merkezlerinin aldığını, ve bu merkezlerin gündülden güne artarak etkilerinin önümüzdeki günlerde de devam edeceğini belirtmiştir.

İstanbul ölçeğinde 3 ana alışveriş caddesi bulunurken, alışveriş merkezlerinin sayısının çok daha fazla sayıda olmasına bakacak olursak da **caddeler ve alışveriş merkezleri arasında dengeli bir büyüme** olduğu söylenememektedir. Beyoğlu belediye başkanı Misbah Demircan'ın da katıldığı üzere, artık AVM'ler sunduğu standart mekan anlayışı ile caddelere göre kimiksizleşmeye başlamışlardır. İnsanlar da bu kısıtlamanın, bir anlamda tatsızlaşmanın farkına gitgide varmaktadır. Bunun için birçok avm tasarımlarında, sokak konseptleri ile insanları artık açık havada, bir cadde üzerinde alışveriş yapıyormuş hissini vermeye çalışmaktadırlar. Çünkü kolektif bilincimizde yer alan çarşı-pazar alışveriş duygusunu avmlerin içinde unutulmuş gibi görünse de, kimliğimizin gizli köşelerinde yüzeye çıkmak için bu duygular, hazır beklemektedir. Araçların gündelik hayatın bu kadar içinde olmasından artık rahatsız olan toplumlarda artık araçlar günlük hayattan mümkün olduğunca çıkarılmaya çalışılmaktadır, İstiklal caddesi tüm gelişmelerden en fazla etkilenen yerlerden biri olduğu için, İstiklal caddesi ve civarı bu gelişmelere paralel olarak, araç trafisine kapatılmıştır. Önümüzdeki günlerde, metro bağlantılarının tamamlanmasının ardından da 50-60 sokağın daha kapatılması öngörülmektedir. Trafik sorunu çözüldüğü takdirde avmlerin cadde



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



perakendeciliğine karşı daha dikkatli olması gerekecek. çünkü bahsedilen monotonluk, avm tercihlerinde azalmaya götürecektir. **Mevsim döngülerinde avmlerin ziyaretçi sayısında değişim görülmesine rağmen, İstiklal caddesinin mevsimlerden bağımsız olarak her mevsim canlı ve dolu olduğunu söyleyebilmekteyiz.** Bu sistemde, sokakların, caddelerin bir kimliği olmasının da payı yadsınamaz durumdadır.

Avmlerin belirli konseptleri vardır ama sokakların tasarlanmış bir konseptinin yerine kimlikleri, kendilerine özgün dokuları vardır ve bu kimi zaman kullanıcıya daha cazip gelebilmektedir.

Çoğu zaman tasarlanmış bir dokuları olmadığı için, caddeleri organize etmenin biraz da belediyelerin görevi olduğu kabul edilebilir. Ama herşey planlayarak ideal senaryoya uymayabilir, kimlerin geleceğini tespit etmek zaman zaman çok zorlaşabilir, bu yüzden de bazı noktalarda sistemi, **serbest piyasanın akışına** bırakmak gerekmektedir.

Beyoğlu belediye başkanı; yapılan çalışmalardan bahsederken bu planlama konusuna da değinerek, galata kulesi çevresini geliştirme projesinde, bölgeyi. terzileriyle ünlü olduğu zamanları tekrar canlandırmak amacıyla, Bahar korçan'ın da desteğini alarak, demircilerin bulunduğu alan olmaktan çıkıp modacıların mekanı haline getirdiklerini belirtti. Yeni hedef olarak, Tünel ve Karaköy alanlarını elektrik dükkanlarından arındırıp cafe ve restoranların olduğu bir sokak haline dönüştürmeyi planladıklarını, bu mekanizmaların bir anlamda avm'lerin promosyon yapmaları ile eşdeğer bir çalışma olduğunu belirtti.

Tarlabaşı'nın bu gelişimden bir türlü payını alamadığını gözlemleyen Peter Gronendaal; günlük hayatın bu bölgede sokaklara yayılmadığını, binaların çoğunun boş ve harap durumda olduğunu, bu binaların yenilenip öğrencilere, bekarlara vb. kiralanarak, bölgeye farklı kültürel kimliklerin çekimini sağlayarak, gelişmesine katkıda bulunulabileceği önerisinde bulunmuştur. Gronendaal'a göre bir şehrin gelişimi caddelerden başlamaktadır, ve kendiliğinden gelişmektedir .

Sokaklar; şehirler var olduğu sürece varlıklarını sürdürecekler...

Oturumun önemli konularından, olan **avmler ile cadde perakendeciliğinin nasıl rekabet edileceği** konusunda ise yorum yapmak gittikçe zorlaşmaktadır, bir anlamda 15 yıllık bir öngörünün olamaması diye nitelendirilebilir, **çünkü avmlerin 15 yıl sonra ne durumda olacaklarını kestiremiyoruz oysaki sokaklar; şehirler var oldukları sürece, varlıklarını sürdürecekler**, şehrin değişimine ayak uydurarak ayakta kalacaklardır. Cadde perakendeciliğini sürdürmeye çalışmak, bir anlamda sokak-kent ve kentli kimliğini korumaya çalışmakla eş anlamlıdır, şehirlerin dikey büyüme gösterdiğini bu dönemde, insanlar da içgüdüsel olarak yatayda hareket etmek isterler, çünkü bu bizim kimliğimiz ve gerçeğimizdir. Mimarlar, şehir plancıları ve belediyelerin ortak çalışmaları ile kente değer katacak sokak-cadde projeleri, insanları daha özgür ve hayatın içinde hissetmelerini sağlayacaklardır.



- 31 MART 2011 PERŞEMBE OTURUMLARI -

GAYRİMENKULDE HALKA ARZ

Moderator: İlhami AKKUM (Mentor Proje)

Konuşmacılar: Güniz ÇELEN, İlhami KOÇ, Korkut ÜN

Oturuma başlarken, İlhami Akkum; Gayrimenkulde halka arzın genç bir konu olup aslında, başkalarının parasından yararlanma süreci olarak tanımlamıştır. Bu noktada, banka kredilerini, özel sermaye enstrümanlardan bazıları olarak nitelendirirsek, **maliyeti düşük, sadakati yüksek ama çok zor** olan enstrüman "**halka arz**" dır.

Uzun yıllar bankacılık ve sermaye piyasalarında çalışan İlhami Koç, önceleri yüksek fazi oranları olduğunu ve gayrimenkul sektörü kredilerinin kötü olarak karşılanacağı, piyasada spekülasyona yol açılacağı var sayıldığını belirterek uzun vadeli krediler verme şansının olmadığını belirtmiştir. 2000'lerde yüksek faiz oranlarının ortadan kalkması, bankaların rahat olarak konut kredileri verebilmesi (Gayrimenkulün alıcı tarafı), toplam mali piyasalarda sermaye piyasalarının payının artması ile ilk olarak, konut sertifikaları İMKB'de işlem görmüştür. Bunu takiben Emlak Bankası evleri verildi fakat bu model çok uzun sürmeyerek, yerine yurtdışından işleyen bir model olarak GYO modeli, ortaya çıkmıştır.

Şu anda **halka açılmayı bekleyen 5-6 adet GYO başvurusu** olduğunu belirten Koç, gayrimenkule şehirselleşen bir ihtiyaç olarak bakıldığını ve bir yatırım aracı olduğunu belirtmiştir. Koç'a göre; **yatırım araçları sınıflandırmasında; en risksiz- vadesi en kısa ve getisi en az ürün REPO**; en riskli ve getirisi en fazla olanlar ise hisse senetleridir. Özellikle faizlerin düştüğü dönemlerde, GYO, düşük kira gelirleri ile, düşük riskle, sabit getirililere göre daha iyi getiri vermektedir.

Değerleme uzmanı Güniz Çelen'e göre; bugünkü halka arzda spk ve aracı kurumlar; değerleme zincirleri ve portföylerin oluşturulmasında önemli olup, **Due Diligence** (resmi yapılanma, imar, hukuk düzen) sürecindeki tapulandırma, inşaat ruhsatı, kira kontratları ve uygulamada da belediyelerin verdiği ruhsatlar ile sigorta şirketlerinin şartlarının, ne kadar güvenli olduğundan çok, sorumluluğu kimin aldığı, önem kazanmaktadır.

Geliştirme projelerinin portföyde yer alması konusunda, **GYO riskleri şeffaf olarak belirmiş ise orta gelirli birinin hisse senedinden halka arzından gelen bir parayla bu bir sürece girebilmesinde bir sakınca yoktur**. Eğer bir geliştirme yapılıyorsa, sonunda elde edilen bir karlılık vardır ve sonradan şirketin elde ettiği karın paydaşlarına dağıtılması gerekmektedir. Gelecekteki menfaatin bugüne iskontolanmasında, değerleme şirketinin değerlemesi ile, herkes için makul bir satış fiyatı oluşması beklenmektedir.

GYO'ların üzerindeki yüksek iskontolar !

İlhami Koç, GYO'lar üzerinde olan bu iskonto için aslında iskontonun İMKB'de işlem giren çoğu şirkette olduğunu, GYO'larda değerleme düzenli yapıldığından, diğerleri bunu yapmadığından, sanki sadece GYO'larda varmış gibi öne çıktığını ifade etmiştir. Aslında konunun özüne inip, iskontonun nerelerden kaynaklandığı incelenmelidir. Doğru bir portföy ile doğru yatırımcıya gidildiğinde yüksek iskonto olması kaçınılmaz olmaktadır ama karışık bir proje var ise, iskonto ile ilgilenilip ve iskonto oranı doğal olarak



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



arttırıldığını belirterek, iskonto oranının düşük olması isteniyorsa, portföyün başta ona göre hazırlanması gerektiğini eklemiştir.

Güniz Çelen de yüksek iskontonun itibar kırıcı bir durum olduğunu, sektörün bu konuda bilinçli olmasının, gayrimenkul sektörünün geleceği açısından çok önemli olduğunu vurgulamıştır. Şirketlerin hisse senetleri maddi ve maddi olmayan değerlerle halka arz edilmekte ve geliştirme sürecindeki gayrimenkullerden beklenti de bu bağlamda yüksek olmaktadır. Piyasada sadece gayrimenkul değerlerinden değil, bir reel opsiyon değerinden bahsedildiği için, ne kadar bilinç yüksek ise o kadar bir katma değer yaratılabilecektir.

Arz'ın Zamanı ?!

İlhami Koç'a göre GYO açısından, başarının temel kriterleri: yatırımcı formatına uygun bir yapısal model kurulması (yanlış ise iskontolara yansır), fiyatlama (piyasanın verdiği değeri göz önüne alarak yola çıkmak gerekir); ve tevettü bedelleridir. (Eğer tevettü bedeli mevcut faizden yüksekse olumlu kabul edilmektedir). Zamanlama da oldukça önemli olup, genelde arzların bahar ve sonbaharda olduğunu yaz ve aralık aylarında olmadığını eklemiştir.

Bunlara ek olarak Türkiye'nin yakın zamanda investment grade olması ile daha çok yatırım çekebileceği beklenmektedir. Limanlar, baraj, otoyol, raylı taşıma, havaalanları, petrol boru hatları, terminaller gibi altyapı GYO konusu da çok önemli bir araç olarak, nasıl gerçekleştirilip mobilize edileceği detaylı olarak çalışılmalıdır.

KONUT YATIRIMLARI

Moderator: Ayla HALFEGİL(Servotel İstanbul Ofisi)

Konuşmacılar: Ahmet Emre BÜYÜKHANLI, Aysu Özlem GÖKÇE, Melkan TABANLIOĞLU, Barış YILMAZKAYA

Konut sektöründe, 2009 3. çeyrekte kriz sonrası gerçekleşen toparlanmalar 2010 yılına, kriz öncesi dönemden farklı olarak, risk faktörlerini gözetken, ekolojik duyarlılığı olan ve farklılaşan projeler şeklinde yansımıştır. Melkan Tabanlıoğlu; daha evvel kimin kullanacağı belli olmayan projelerin üretildiğini, aslında bir anlamda krizin, doğru projelerin üretilmesine ve yatırımların daha bilinçli bir hal almasına sebep olduğunu belirterek, yapılan projelerde danışmanlar ve geliştiricilerle iş birliği içinde olunması gerektiğinin de eklemiştir.

Doğru proje ile doğru kullanıcıyı buluşturan ve bir dönüşüm projesi olarak tanımlanabilen Levent Loft binasında, gerek mimari tasarımı gerek sunduğu yaşam tarzıyla, kullanıcı profilinin sanatçı ve gazeteciler olarak betimlenerek yola çıktığı ve kısa zamanda hedef kitleye ulaşıldığı, zamanla da beklenmedik şekilde gerçek komşuluk ilişkilerinin yaşandığı bir konut projesi elde edildiği görülmektedir.

Kentler gerçekten dönüşüyor mu ??

Konut fonksiyonunun önemi, 2011 yılına damgasını vurması beklenen 'Kentsel Dönüşüm Projeleri'nde, geceleri **çöküntü bölge oluşmasına sebep olan sahipsizlik hissini bertaraf etmesi açısından** gündemdeki yerini korumaya devam etmektedir. Muhit duygusunun oluşturulamadığı, bölgeyi sahiplenen gece kullanıcılarının olmadığı projelerde hedeflenen dönüşümün tam olarak gerçekleşemediği sorunundan



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



yola çıkılarak; Kağıthane Kentsel Dönüşüm Projesi ve benzer projelerde **de amaçlananın gündüz ve gece yaşayan, suçu barındırmayacak, komşuluk ve mahalle kavramlarının yer aldığı bir muhit yaratılmak istendiği** ortaya konulmuştur.

Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinde bir diğer hassasiyet ise, projenin içine dönük bir hal almaksızın bulunduğu bölgede birleştirici ve dışa dönük etki yaratması olarak karşımıza çıkmaktadır. Farklı sosyal grupların beşiği niteliğindeki noktalarda yer alan projelere örnek olarak gösterilen Levent Kanyon Projesinde de olduğu gibi sosyal grupların ve teritorilerin entegrasyonu, proje içinde oluşturulan aks ve koridorlaşma sistemleriyle hayat bulmaktadır.

Yakın geçmişte konut kredisini bankadan almak isteyen müşteriler direk müdürün odasına alınırdı!!

2010 yılında tasarımlardaki duyarlılığın yanı sıra yatırımcıyı teşvik edici gelişmelerin de olduğu açık bir şekilde görülmektedir. Kredi uzmanı Barış Yılmazkaya, kredi hacminin artması ve faiz oranlarındaki düşüş ile 2010 yılında konut yatırımlarında artışa sebep olduğunu açıklamış, günümüz kredi kullanımına kadar geçen süredeki gelişmeye dikkat çeken Yılmazkaya, henüz **Amerika ve Avrupa 'daki mortgage kullanımına erişmemiz için insanımızın önce kendini ve gelir düzenliliğini güvende hissetmesi** gerektiğini eklemiştir. Kredi kullanım göstergelerine bakıldığında ise İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa gibi metropollerin başı çektiği, Anadolu'da bu hareketin henüz elde edilemediğini görülmektedir.

2011-2015 arası 3 buçuk milyon ürünün ekleneceğinin tahmin edildiğini belirten Extansa Genel Müdürü Özlem Gökçe, son dönem dönüşüm, konut üretimi ve kredilendirme gelişmelerinin üst ve orta-üst gruplara yönelik olduğunun, **konut kullanımının büyük oranına sahip olan orta ve alt grupların bu üretimden yararlanamadığının** altını çizmektedir. Dönüşümün ve kalkınmanın toplum genelinde gerçekleşebileceğine değinen Gökçe, **uzun vadede 2. tip konut piyasasının mevcut planlamaya entegre olması gerektiğini** önemle vurgulamıştır.

ÇEVRE COĞRAFYALARDA GELİŞTİRİCİ OLMAK

Moderator: Gürer ÜNAL (IMS)

Konuşmacılar: Levent EYÜPOĞLU, Melih ÖZKAN, Kamil YANIKÖMEROĞLU

Günümüzde, Türk firmaları, yurtdışında oldukça aktif projeler geliştirerek bu konuda uzmanlaşma göstermeye başlamışlardır. Know-how gelişirken, farklı coğrafyalarda çalışma alanlarımız artmıştır. Büyük ülkelerde pazar paylarımız çok daha az olacağı için rotamızı biraz da çevre coğrafyalara yönlendirmiş durumdayız. Levent Eyüpoğlu; bu coğrafyaları Gürcistan, Rusya, Balkanlar, Kosova, Belgrad, Saraybosna olarak sıralarken, ortadoğudaki karışıklıklardan önce Kuzey Afrika, Libya, Mısır ve Tunus'ta da aktif olarak projeler yürütüldüğünü belirtmiştir.

Uzun yıllar çevre coğrafyalarda aktif olarak görev alırken, Moskova'da girişimci olmaya karar Melih Özkan, **Türklerin** en büyük avantajının **"adaptasyon kabiliyeti"** olduğunu belirtmektedir. Türkler; Buldukları ülkenin gelenekleri, yaşam biçimleri ve kültürleri ile uyum içine girerken, Türkiye'deki tecrübeleri birleştirebilmektedirler. Bir anlamda **kültürel flexibility** olarak tanımlanan bu özellik, çevre coğrafyalarda



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



diğer milletlere göre oldukça avantaj sağlamaktadır. Rekabet ortamında fiyat politikaları olarak çok avantaj sağlanamasa da, “**hız, işgücü potansiyeli, güven sağlayabilme yeteneği, gözlemcilik**” özellikleri üst sıralara çıkabilmeyi sağlamaktadır. Rusya’da Türkler için oldukça fazla inşaat potansiyeli olduğunu belirten Özkan, **inşaatı geliştirme, proje yönetimi gibi** konularda ilerleme kaydedilebileceğini belirtmiştir.

Know-How önemi..

Çevre coğrafyalarda, öncelikle inşaat, daha sonra arazi-konsept-dizayn geliştirme, inşaat yapımı ve leasing’e kadar içeren bir geliştirme hizmeti sunan Rönesans İnşaat grup başkanı Kamil Yanıkömeroğlu; yabancı firmalardan **know-how** bakış açısının öğrenildiğini, artık **geliştirici olunmaya** başladığını, farklılıklar ve yeni fikirler sunarak bu pazarda kalıcı olabileceğimizi belirtti. Diğer bir avantajımızın da **sermaye gücü** olduğunu, bankaların artık çok farklı gözle baktıklarını ve **sermaye ortağı** olabilecek düzeylere geldiğini ekledi.

Diğer bir önemli nokta da, artık tüm dünyada geliştirici firmalar **birçok alt sektöre** iş yaptırarak kendi firmasında çok daha az sayıda elemana sahip olarak, hem kredilibitesini artırmakta hem de işin daha profesyonel yapılmasını sağlamaktadır. Kontratlarda; sektörün bilinen şirket veya kişi isimlerinin yer alması, çevre coğrafyalarda proje yürütmek için oldukça önemli hale gelmiştir. **Geliştirici firmalar ile alt yapı firmalarının arasındaki bağlantı** çevre coğrafyalarda günden güne önem kazanmaktadır, bu sistem bizim tarafımızdan da hızla benimsenmelidir. Bu imkanların yanı sıra, **finansal devlet desteği konusunda büyük eksiklik olduğunda** hem fikir olan konuşmacılar, devlet projelerindirme desteği olursa, çok daha hızlı bir büyüme olabileceğini eklediler.

İlhami Akkum, Zafer Çağlayan’ın yurtdışı projeleri için ayrılan ağırlıklı firmalara tahsis edilecek 50 milyon dolarlık bir fon bilgisini ekleyerek, oturuma katkıda bulundu. Merak edilen diğer bir konu da Libya gibi bölgelerdeki inşaatların sürecinin nasıl işleyeceği idi, Levent Eyüpoğlu, çok sağlam uluslar arası sözleşmelere sahip olduklarını, **sular durulduğu zaman, tekrar kaldıkları yerden devam edeceklerini**, herhangi bir geri çekilme yada bırakmanın söz konusu olmayacağı bilgisini verdi.

Kazakistan’a kibrit fabrikası satılan yıllar...

Gittikçe gelişen ve kaliteli işler yapan Türk Firmaları, **birbirlerine rakip olmaktan çok, itici güç haline gelmektedirler**, Kazakistan gibi ülkelerdeki yanlışlarımızı hala toparlamakla uğraşıyoruz. Genel anlamda **Türk firmalarının başarılı işler yaptığı kanısı**, **sektörümüz açısından oldukça yararlı** sonuçlar doğuracaktır.

LOJİSTİK & ENDÜSTRİYEL



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



Moderator: Işıl DİNÇER (TSKB Gayrimenkul Değerleme)

Konuşmacılar: Kamil BURLIN, Can ELMAS, Murat ERGİN

Türkiye’de son 8 senede net tavan yüksekliğinden oturma alanına, büyük ilerlemeler kaydedilen depo binalarında ‘gelişme’ anlamında daha gidilecek yol olduğu görülmektedir. Bu gelişmenin, kira bedellerinden, depo alanlarının fiziksel şartlarına kadar yansıtacağı beklenir. Depolama anlayışında gelinen noktada, **A sınıfı depo olma özellikleri** olarak; **tavan yükseklikleri, aks aralıkları, yangın ve güvenlik kriterleri, ulaşım kolaylığı, yeterli araç manevra alanı, kapı alanları, kısmi doğal aydınlatma imkanları, data altyapısı ve profesyonel yönetim bahsi geçen hususlar** olarak karşımıza çıkmaktadır.

Limanlara yakın, demiryolundan beslenen noktalar lojistik servis üssü olma özelliğine sahip olması ile konumlanmanın önemine dikkat çeken Murat Ergin, günümüzde yaklaşık 4,5 milyon m2 depo alanı olduğunu eklemektedir.. İstanbul Avrupa yakası genelinde 6\$, Asya’da 7\$ seviyelerinde olan kiraların 3 sene sonunda 8\$ üzerine çıkacağı bilgisini de veren Ergin, yatırımcıların depo yatırımlarına yönelmelerinde birincil engelin arsa fiyatları ve depo kiralama seviyeleri olduğunu belirtmektedir. **Doğru konumlanmanın; öncelikle İstanbul dışı olmak üzere şehir dışlarında ve Türkiye’nin daha uzak noktalarında olması gerektiği ve tek katlı depolama yatırımlarının genelde uygun olmadığı** gerçeğine de vurgu yapmıştır.

Işıl Dinçer’in değindiği, milli gelirdeki %4’lük mevcut lojistik payının, Avrupa’daki gibi %8 oranlarına çıkması gerektiği konusunda da gelişmelerin önemi vurgulanırken, yapılacak yeni depo binalarında mevcut koşulların yanı sıra kaçınılmaz yabancı yatırımcı hareketlerinin göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Standartlar ve koşulların, olası yabancı yatırımcı potansiyelini göz önünde bulunduracak yerli yatırımcıları mağdur etmeyecek ve kullanıcılara da uluslar arası hizmet alması sağlayacak şekilde gelişmesi gerekmektedir.

A sınıfı depo arzının %10 nu oluşturan Tuzla, Tepeören Lojpark Projesinde , 121 bin m2 depo alanı ve etkin kullanıma uygun **A sınıfı ofis binaları ile ‘bina’ yönetiminden öte, ‘tesis’ yönetimine önem verildiği konusuna** dikkat çekilmektedir. Son 4 sene içinde yerel yönetimler, bürokrasi ve kriz ile ilgisi kaybedilen yabancı yatırımcıların dikkatini yeniden çekeceği düşünülen Lojipark gibi projelerin desteklenmesi ve tekrarlanması beklenmektedir.

Can Elmas ise depo projelendirmelerinde, yapım öncesi ön araştırmanın yapım, yatırım ve işletme maliyetlerine müdahale etmek açısından çok önemli olduğunu vurgulayarak, piyasadaki imalat sürelerinin kısaltılması üzerine gelen baskın talebin rahatsız edici olduğunu eklemiştir. Ayrıca maliyetten ötürü çelik yerine prefabrik depo binalarına dönüş yapılmaktadır. Tek katlı basit ve 4-5 yıldır hiç boş kalmamış Dimaş Lojistik Depolarının yanı sıra, kot farkı olan arazilerde düşeyde faklılaşan ilişkilerle karma fonksiyon barındıran Ozak Lojistik Projesi gibi projelerin de gerçekleştirilebileceğini ifade ederek, proje başlamadan raf, yangın gibi konulardan arazinin geliştirilmesine kadar gerekli danışmanlık hizmetlerinin alınması ile bu çaptaki projelerin çok daha sağlıklı yürütüleceği belirtilmiştir.



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



ESKİ SANAYİ ALANLARINDA YENİ GELİŞTİRME FIRSATLARI

Moderator: Murat VEFKİOĞLU (İMP)

Konuşmacılar: Altan ELMAS, Oktay KETEN, Bekir KILIÇ, Ahmet PİKER, Özdemir SÖNMEZ

İstanbul Metropolü'nde sanayi alanları tamamına yaygın haldedir, ve artık sanayinin desantralize edilmesi ve İstanbul yerine farklı akslarda geliştirilmesi için farklı stratejiler geliştirilmelidir. 1950'lerden bu yana İstanbul nüfusunun 5% büyümesinde, sanayinin büyük rolü vardır ve **sanayinin başka illere desantralize edilmesi ile, hem oralandaki göç durdurulacak, hem tarıma uygun olmayan alanlar etkin kullanılmış olacaktır.**

İstanbul içindeki sanayi alanlarının kent dışına çıkarılma stratejisi olarak, öncelikli hangi sanayiler sağlıklılaştırılacak, hangileri boşaltılıp yerine yeni işlevler yüklenecek çalışmaları yapmıştır. Bu stratejiler çerçevesinde; **Kartal Sanayi Alanı'nın karma kullanımlı 1. derece merkeze, Maltepe-Dragos Sanayi Alanı'nın karma kullanımlı 2. derece merkeze, Kağıthane Cendere Vadisi'ndeki sanayi alanının bilgi teknolojilerini temel alan karma kullanımlı koridora** dönüşüm süreci başlamıştır. Temel hedeflerden birisi İstanbul'u bir dünya kenti haline getirmek iken, sanayi oranını 20%'lere çekmeye çalışmaktadır. Böylelikle, gayrimenkul yatırımcıları ve geliştiricilerine büyük bir alan verme imkanı da olacaktır. Özdemir Sönmez; Dragos, 2. derece bir merkez ile ilgili bilgiler verirken, buradaki dönüşümde, bölge aktörleri ile birlikte çalışmaya önem verildiğini ve oradaki mülk sahiplerinin bir derneği kurulduğunu belirtmiştir. Bu projelerde özellikle tüm aktörlerin planlamaya katılımına önem verilerek, uluslararası yarışmalar ile farklı görüşleri, aktörlerle birlikte paylaşarak projelerin seçimleri yapılmıştır.

İmar planı duvarı ???!

Bir süredir yatırımlarını sanayi alanlarına yönelten Sur Yapı Yönetim Kurulu başkanı Altan Elmas, geliştirici olarak bu bölgelerde 6 projeleri olduğunu, devlet doğru planlayıcı, düzenleyici olduğu, kontrol edici rolünü başarılı yaptığı sürece; geliştiriciler olarak işlerini yapmaya hazır olduklarını belirtti. Projelerde **genelde İmar planlarının duvar olarak karşılına çıktığını**, bunları da yerel yönetim görüşmeleri, bireysel gayretler ile çözmeye çalıştıklarını belirten Elmas, sanayi alanlarının büyük olmasının projelerde zorluklar çıkarabildiğini, arsaların küçük ölçeklere paylaşılması ve küçültülmesi ile işlerin daha kolay yürüyebileceğini belirtmiştir.

Ahmet Piker sektörde ilk olarak, mülk sahiplerini bir araya getiren bir dernek kurarak dönüşüm sürecine katkıda bulunurken, dernek; varlık olarak, belli arazi sahiplerinin temsil edilmesi, baştan uzlaşarak bu sürecin yaşanması konusunda etkili bir rol oynamaktadır.

İstanbul bugünkü formuna farklı ellerle gelerek karakterini yakalamıştır..

Tartışmaları da beraberinde getiren **Zaha Hadid projesi yine tartışılarak**, Kartal **Dönüşüm Derneği tarafından onaylanan ve desteklenen proje** için **Altan Elmas; bu ölçekte bir alanın tek bir yatırımcı veya tasarımcı tarafından düzenlenmesini doğru bulmadığını** belirtmiştir.

Cendere vadisi ile ilgili bilgi veren Bekir Kılıç, bu bölgenin, Türkiye'nin önemli ve işleyen sanayi alanlarına sahip olduğunu, stratejik planlar sonucunda buraya **Eğitim, Bilişim ve Teknoloji vadisi** adı verildiğini belirtmiştir. Uzman bir ekibin titiz çalışmaları ile yapılan vadinin geleceği ekoloji ve ekonomi ekseninde planlanmaya başlamıştır.



OFİS YATIRIMLARI

Moderator: Firuz SOYUER (DTZ Pamir & Soyuer)

Konuşmacılar: Sinan FINDIKOĞLU, Ali Osman ÖZTÜRK, Feyzi TECELLİOĞLU

89 yılı YKB (Yapı Kredi Bankası)'nın milat kabul edildiği ofis sektöründe günümüzde, 2 milyon m2 A sınıfı, 300 bin m2 dolaylarında B sınıfı, toplamda 4 milyon m2 ofis yer aldığını belirten DTZ Pamir ve Soyuer Yönetici ve Ortağı moderatör Firuz Soyuer; A sınıfı ofislerde 150 bin kullanıcı, bu kullanıcıların çoğunluğunun ise finans sektörü olduğuna dikkat çekti. Ofis pazarı dendiğinde özellikle İstanbul'un düşünüldüğünü, halbuki Ankara'da da kamuya yönelik büyük bir ofis pazarının varlığına işaret edilerek, Ali Osman Öztürk, Ankara'da ofis gelişiminin gözlemlendiği alanları Merkez Ulus, Kızılay, Çankaya iken son dönemlerde merkezin batıya kaydığı görülmekte olduğunu, artık batı eksenini, Günaybatı Konya Yolu ve Eskişehir yolunun bu anlamda önem kazandığını belirtmiştir.

Armada Plaza, özel sektör tarafından kullanılan ilk ofis binası olmasıyla Ankara için bir milat sayılabilmektedir. Ankara'da arsa fiyatlarının 400\$'dan 3000\$'lara kadar yükseldiğini de belirten Öztürk, ilk karma fonksiyonlu ofis binası olan Tepe Prime projesi ile Türk Telefom ofis binası ile birlikte yükselen A sınıfı ofis binalarında, iç bahçeler, doğal havalandırma, doğal aydınlatma ve akıllı otomasyon sistemleri gibi yeni nesil ofis sistemlerinin bulunduğu dikkat çekti.

Ofisler varlık sınıflarına göre üvey evlat konumunda mı ???

Oturumda sorgulanan temel konulardan biri olan; ofis yatırımlarının neden konut kadar hızlı ve etkin olmadığı konusunda yatırımcıları etkileyen bazı kriterler olduğunu vurgulayan Feyzi Tecellioğlu, bu kriterleri

1. Lokasyon (arsanın durumu, imar durumu),
2. Maliyet (projenin fiyat seviyesi),
3. Teknik ve Mimari gereklilikler (dünya standartlarında olması için gereken özellikler)
4. Profesyonel işletme (bina açıldıktan sonra yapılacak işlemler)
5. Ek Hizmetler; olarak belirlemiştir.

Uygun arsa bulma problemi yada **arsanın imar açısından problemlere sahip** olabilmesinden dolayı ilk olarak talebe cevap verecek arzın oluşmasında **önceliğin lokasyon** olduğu görülmektedir. Mimari ve teknik şartlar doğrultusunda bir değer yaratılması gerekirken, bu ancak; **son kullanıcı profiline henüz tasarım aşamasında iyi irdelenmesi ve gerekli danışmanlık hizmetlerinin alınmasıyla** mümkün olabilecektir.

Feyzi Tecellioğlu yeşil binalarla birlikte üçüncü jenerasyon ofis yatırımlarının başladığını belirterek, yatırımların finansman açısından tamamen ekonomiye bağlı olduğunu, Türkiye'de belli bir döneme kadar yatırımcıların düşük faizli kredi imkânı olmadığından emekleme dönemi geçirdiğini ve bu koşullar değiştiğinde taleplerin de arttığını belirtmiştir.



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



A sınıfı ofisin tam gelişemediği de vurgulanırken, 250 kişiyi aşan ofisler çok az olduğu için, daha küçük ölçekli A sınıfı ofisler yapmanın daha efektif bir çözüm olabileceği ve geliştiricilerin artık uygun kiracıyı önceden bulup dolu ofisi yatırımcıya satabilmesinin önemi tartışılmıştır.

İngilizler haliya para öderken , biz Brüte para ödüyoruz . Fark neredeyse % 30...!!!

Tecellioğlu, Türkiye’de finansman ihtiyaçları göz önünde bulundurulduğunda, yatırımcıların satışla nakit akışlarını destekledikleri gerçeğinin , çoklu mülkiyet örneklerine sebep olduğunu vurgularken, bu satışların özellikle uzun vadede yatırımın kar payının artacağı gözetilmeksizin, kısa vadeli dalgalanmalardan olumsuz etkilenmemek adına gerçekleştiğini eklemiştir. **Mentor Proje -İlhami Akkum’un ofislerde satışların engellenmesini sağlayacak tedbirleri sormasıyla daha da dikkat çekilen çoklu mülkiyet konusunun, yönetim ve işletimde doğurduğu problemler ve aksaklıklar sebebiyle günümüzün ofis binalarının en önemli problemlerinden birini oluşturduğu tartışılmıştır. Bu durumda, Kat mülkiyeti kanununun binalarda bağımsız bölüm olarak birden fazla kullanıcıya satışa olanak vermesi olumsuz ve uzun vadede sıkıntılara sebep olmaktadır.** Buna karşı, yurtdışı modelleri incelenip, genelde kiracılarını önceden belirleyebilen bir yatırımcı- geliştirici ilişkisi kurulması hedeflenmelidir.

Türkiye ofis binalarında genel özellik olarak kiradan sonra en çarpıcı konun **işletme giderleri** olmasına değinilirken, geliştirme, tasarım ve hatta inşaat aşamasında irdelenmesi gereken işletim hizmetleri ve kullanıcı gereksinimleri inşaat bittikten sonra incelendiğinde çok daha yüksek seviyelerdeki giderler halini almakta olduğu gözlenmektedir. Ayrıca tasarım aşamasından itibaren, enerji, doğal havalandırma gibi konularda başarılı danışmanlıklarla çalışmış olmak; LEED ön Sertifikası gibi ekolojik duyarlılık göstergelerinin temininde oldukça kolaylık sağlamaktadır.

Sektörün başını çeken Amerika, İngiltere ve Avrupa’da tesis yönetim şirketlerinin ciddi çalışmalar yaptığına ve ofis yatırımlarında bahsi geçen harcamaların başında ‘personelin’ geldiğine dikkat çeken YKS- Sinan Fındıkoğlu; insan, data ve bina konfor ve güvenliği ile ilgili Türkiye’de de danışmanlık hizmetlerine başvurulmaya başlandığını belirtti. Türkiye için ümit vaat edici bir gelişme olarak, danışmanlık hizmetleri konusunda ülkemizde artık akla para verildiğinin sevindirici olduğunu belirtti. Ofis yatırımları konusunda, kullanıcıların da taleplerinin önemli olduğu ve çok daha yüksek sesle dile getirerek iyileştirmelerin sağlanması hedeflenmektedir.



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



Moderator: Haluk SUR (ULİ Türkiye)

Konuşmacılar: Serdar GÜÇAR, Timuçin KURT, Murat TABANLIOĞLU

Haluk Sur; oturuma başlarken, son 30 yıldaki küreselleşme ve dünyada her alanda yaşanan değişimlerin finans hareketlerini de değişime uğrattığı ve önümüzdeki yıllarda ekonomik büyüklüğün batıdan doğuya doğru kayma eğilimi göstereceğini öncelikle belirtti. Bunun da Türkiye'yi başka bir yöne götüreceği muhakkaktır.

İstanbul; göç, kirlilik, çarpık kentleşme gibi sorunlarla ağır yaralanmış ve ve şu anda kültür ve finans merkezi olarak gerçek kimliğini aramakta olan bir kenttir. Özellikle sanayi tesislerinin merkezde olması, İstanbul'a ciddi yaralar vermiştir. İstanbul da bu kimlik arama sürecinde **sanayi kentinden çıkarak, toplu taşıma araçları ile şehir kimliği** oturtulmaya çalışılmaktadır. Bu çalışmalar dahilinde İstanbul'un bir finans merkezi olması yolunda bir takım adımlar atılmıştır.

Timuçin Kurt'un verdiği bilgilere göre, koordine çalışmalar 2009'da başlamış olup, bu çalışmalar, DPT'na sunulmuştur. Daha sonra strateji belgesi ve eylem planı resmi gazetede yayınlanmıştır. Yapılan çalışmalar sonucunda; İstanbul'un sadece bir bölümü değil, tamamının bir finans merkezi olmasına karar verilmiş ve bu konudaki hedefler belirlenmiştir. Bu çalışma ile ilgili: altyapı, hukuki vergi, insan kaynakları, piyasa ve enstrümanlar, düzenleme, teknoloji, tanıtım ve imaj konularında 8 ayrı komite çalışmaktadır. **Öncelikli olarak ulaşım sorunları üzerinde** durulan çalışmalarda; **havaalanı merkez bağlantılarının iyi çözümlendiği güçlü ulaşım sistemi, afete duyarlı gelişim, altyapının tamamlanması** hedeflenmektedir. İstanbul'un gerek donatılar ve mevcut yerleşimi gerek ulaşım itibarıyla finans merkezi olması açısından ön plana çıkmakta olan bir kaç bölgesi: **Yenilevent- Maslak aksı, Ataşehir, Yenibosna Basın Ekspres yolu, Topkapı aksı ve Kartal** olarak sıralanabilmektedir. Bu bölgelerde **merkez fonksiyonlarının geliştirilmesi, çevresinde nitelikli konut alanları oluşturulması, eski sanayi alanlarının dönüştürülmesi**, merkezlerinin birbirleri ile ulaşım bağlantılarının kurulması yolunda çalışmalar sürdürülmektedir.

Dünya genelinde Finans merkezlerine bakılacak olursa, geleneksel finans merkezlerine Madrid, Amsterdam, Frankfurt gibi metropoller katılmıştır. Bunlara bölgesel finans merkezleri: Busan, Tokyo, Shanghai, Singapur, Kualalumpur gibi bölgeler de eklenmiştir. Master plan hazırlanmasında bu finans merkezleri incelenerek çıkarımlar yapılmıştır.

Neden Ataşehir ?

Ataşehir'in, diğer bölgeler içinden masterplan çalışması için seçilmiş olması için birçok firma ve kurumun buraya geleceğinin belli olması, SPK'nın buraya taşınması, bankaların yer alması, projenin genel vizyonu, İstanbul'un bölgesel, nihai olarak da küresel bir finans merkezi olması gibi nedenler sıralanabilmektedir.

DB Mimarlık, Kreatif mimarlık, Tabanlıoğlu mimarlık, Uras-Dilekçi Mimarlık ve Taço Mimarlığın ortak çalışması sonucu oluşturulan master planda Murat Tabanlıoğlu'nun verdiği bilgilere göre; 350bin m² olacağı öngörülen Ataşehir finans merkezinde Ziraat bankası, Halkbank, Vakıfbank ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu genel müdürlükleri ile **ticari alanlar ve çeşitli sosyal donatılar** yer alacaktır. Masterplanda **ana yolların kurgusu, ahenkli bir silüet oluşturulması, gölge ve rüzgarın etkisi, kütleler ile meydanın ilişkisi, kamusal alanın projeye entegrasyonu** çalışılarak genel planın bir yaşantı biçimi



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



oluşturması, **bölgeye kendine has bir kimlik kazandırması hedeflenmiş olup aynı zamanda sürdürülebilirlik ve buna bağlı olarak yeni enerji sistemlerinin entegrasyonu** da düşünülmüş olacaktır. Metronun da gelecek olması ile gelişimin oldukça hızlı bir şekilde gerçekleşmesi beklenmektedir.

KENTLERİN GELECEĞİ

Moderator: Faruk GÖKSU (Kentsel Strateji)

Konuşmacılar: Aziz KOCAOĞLU, Mehmet ÖZHASEKİ, Yusuf Ziya YILMAZ, İsmail ÜNAL, Ziyaettin AKBAŞ

Kentsel Dönüşüm uzmanı şehir plancı Faruk Göksu; belediye başkanlarına :

1.Kentin 2023 vizyonu,

2. Gelecek stratejileri ve temaları,

3.Yatırımcılar için 3 temel proje ,

sorularını yönelterek, bu bağlamda görüşlerini almak istemiştir.

Beşiktaş Büyükşehir Belediye Başkanı İsmail Ünal, 2023 yılında Türkiye’de kentlerin kaotik bir krize gireceğini vurgulayarak, kirlenme, gdo’lu gıdalar, mahalle-sokak değerlerinin kaybedilmesi gibi sorunlarla boğuşulacak olan dönemlerde hedef ve vizyonlarının her zamanki gibi kültür-sanatta en önde olmak olduğunu belirtmiştir.

Evlere öğrenci pansiyonculuğu başlasın!

Evlendirme dairesi yıkılsın yerin altına alınsın ! İnönü Stadyuma satışa çıkabilir !!

Kentler, üretici olmaktan çıkarak artık hizmet kentlerine dönüşmeye başlayacaktır, Beşiktaş; bu bölgede yaşayan insanların sorgulayıcı, eleştirel ve kültüre ilgili olmaları ve üniversitelerin, dershanelerin yoğun olması nedeniyle bu sektörde oldukça avantajlı olacaktır. Geleneksel çarşılar Beşiktaş Çarşısı ve Ortaköy, geleneksel dokusunu bozmamak kaydıyla yatırımcı için önemli projeler haline gelebilir ve yenileme alanları olarak evlendirme dairesinin düzenlenmesi, evlerin öğrenci pansiyonlarına dönüşmesi projeler arasında sayılabilmektedir.

Çayırova Belediye Başkanı Ziyaettin Akbaş, en büyük hedeflerinin çarpık gelişmenin önüne geçmek olduklarını vurguladı.

Böyle bir Beşiktaş olmamak için uğraşıyoruz !

İnsan Odaklı tasarımlar yapmayı hedeflediklerini belirten Akbaş, Stratejik eylemlerini 3 şekilde açıklamıştır :



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



- 1.Yeni kimlik kazandırma projeleri ile bankacılık üssünün konumlandırıldığı yer olması (Akbank-YapıKredi)
- 2.Vadilerin korunarak, kent ortasında varlığını koruması
- 3.İyi bir bölgesel plan yapılarak ulaşımın rahat olması

İnsanlar Babil Kulelerinde artık oturmak istemiyorlar. Şehirler bir öğretmendir ve medeniyet öğretirler..

Bu stratejik plan çerçevesinde, lojistik-bankacılık-sanayi sektörlerinin ortak paydada bulunduğu bir stratejik nokta olmasının yanında mahalle kültürünü yaşatan, özgünlüğünü koruyabilen bir kent hedeflenmektedir.

Samsun belediye başkanı Yusuf Ziya Yılmaz; Samsun'un lojistik açısından Karadeniz'in oldukça öneme sahip bir kenti olduğunu açıklayarak, kentte bir **zamanlar yükselen değer olan tütün odaklı ticaretin, düşüş göstermesi ile kentin bir bocalama dönemi geçirerek**, kentte ekonomik bir çöküş yaşandığını ifade etmiştir. 90'lı yıllardan sonra, yeni planlar yapılarak bu bocalamanın önüne geçmek için projeler geliştirilmiştir. Kent ekonomisinin gelişmesi için, kentte üretip daha büyük aktörlere satışını yapmak gerekmektedir. Bu kentte de ticaret bilen dokunun kullanılması daha akıllıca olacaktır, örneğin; ameliyat sektöründeki aletlerin el ile yapımı konusunda uzman bir işgücü bulunmaktadır ve bunun yaygınlaşıp bir sektör haline gelmesine çalışılmalıdır. Yaklaşık 50.000 bina kullanım ömrünü doldurmak üzeredir ve yenileme ihtiyaçları bulunmaktadır. Tarım'ın önceki yıllar kadar başarılı olamayacağını düşünen Yılmaz, Ukrayna ile ticaret ilişkilerine odaklanıp, havaalanı ve liman avantajlarından yararlanarak "**Lojistik Kenti**" olmayı hedeflediklerini belirtti.

Yıldızı parlayan şehirlerden olan Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanı Mehmet Özhasaki: günümüzde en önemli olgunun değişim olduğunu, bu değişimin doğru ve zamanında algılanarak avantaja çevirebilmenin önemini vurgulamıştır

Yüzyıllara bedel bir değişim son 20-30 yılda yaşandı! İlçe konumuna düşen şehirler var !

Kayseri; yükselen değerleri, dönüşümü yakalayabilerek çitasını yükseklerle taşıyabilmiş şehirlerden biridir. Altyapı, yeşil alan ve ulaşım sorunlarının olmadığını önemle vurgulayan Özhasaki, toplu taşıma için dolmuşların kaldırıldığını, ana raylı sistem, otobüs, minibüsler ve özellikle bisikletin teşvik edilerek toplu taşımanın sağlandığını açıklamıştır.

1 günde 139 fabrika açarak Guinness rekorlar kitabına başvurduk !

Kayseri, iç dinamiklerini kullanan bir kent olduğu için, birçok oluşumu devlet eli ile gerçekleştirmesini beklemek yerine, harekete geçmektedir.

Kar sanayinin önüne geçebilir..Ticaret ve sanayi sektörlerinde varlığını yıllardır ispatlamış olan kent; turizm sektöründeki eksik yanlarını telafi ederek yepyeni bir vizyonla Anadolu'nun merkez kenti olma yolunda ilerlemektedir. Erciyes Dağı'nın kar turizmi için çok önemli bir potansiyel olması nedeni ile , "Erciyes Master Planı" projesi hazırlanarak, uluslararası düzeyde bir turizm merkezi olma yolunda önemli adımlar atılmıştır. Yatırımcılara açık olduklarını belirten Özhasaki, yap-işlet yöntemi ile konaklama-spor-eğlence-sağlık tesislerini işletmeye açacaklarını belirtmiştir. Eğitime de oldukça önem verilen kentte 4 üniversite



Değişen Dünya Düzeninde Kentsel Kalite

30 - 31 Mart 2011
Fulya Fuar ve Kongre Merkezi, İstanbul



kurulduğunu, 5. cisi için de çalışmaların sürdüğü bilgisini verdi. **Kentler birleşik kaplar gibidir.. ticarete iyi ise kültür-sanatta da iyi olmalıdır...**

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı Aziz Kocaoğlu, öncelikle 2023 vizyonlarını; Akdeniz çanağının en önemli 2-3 oyuncusundan biri olmak olarak tanımlayarak, İzmir'in Türkiye'nin en önemli coğrafyalarından biri olmasına rağmen, turizm ve hizmet sektöründen hemen hemen hiç pay almayan bir kent olduğunu ifade etmiştir. Son 25-30 yılda, İzmir; potansiyelini kullanamadığı bir durgunluk dönemi geçirmiştir, hala da tam kullanamasa da bir belli bir dinamizm dönemine girilmiştir. En önemli sorunlarının altyapı olduğunu belirten Kocaoğlu; kentsel dönüşüm konusunda, diğer kentlerle ortak sorunları olduğunu bunlardan birinin de gecekondulaşma olduğunu belirtmiştir. Kentsel dönüşüm konusunda hazırlanan projede; **gökdelemler turizm ve ticaret olarak 3 ayrı bölgeye** ayrılan kentte 500 hektarlık bir bölge turizm bakanlığı ile birlikte sağlık turizmi bölgesi ve 2015 expo alanı olarak planlanmaktadır.

Yarışma ile planlanan tek yarımada İzmir'de !

Kentin sınırlarının 5 misli büyüdüğünü ifade eden Kocaoğlu, organik tarım bilimleri, körfez'in rehabilite edilmesi, çevre yatırımı konusunda da çalışmaları olduğunu belirterek, ülkede yapılan arıtmanın % 38 i gibi bir oranının İzmir'de yapıldığını eklemiştir.

Belediye başkanlarının kentlerin vizyonlarını anlattığı bu oturumda, ortak olarak kentlerin gelişimi için özel sektör desteğinin olması gerektiği ve kentsel stratejinin de önemi vurgulanmıştır.

Kentlerde:

Kimlik, Kültür, Kalite, Kaynak, Kapasite, Katılım faktörleri değerlendirilerek her kentin biz vizyonu olması gerekmektedir ve en önemlisi de kentlerin geleceği için **"ULUSAL STRATEJİ PLANI"** hazırlanmalıdır.