

Bağdat Caddesi yenilenme sürecini tamamlıyor



2010 yılından itibaren son 1-2 yıla kadar Bağdat Caddesi ve çevresinde hız kazanan kentsel yenileme faaliyetlerinin getirdiği hareketlilik sayesinde mülklerin satış/kira fiyatlarında da hızlı bir artış olduğunu ve devamında buna tepki olarak doğan arz/talep dengesinin değerlere olumsuz etkisini hep birlikte izledik.

SERKAN BİLGE

Şehir Plancısı, Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

Serkan Bilge, 2011 yılında Erciyes Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun olduktan sonra değerlendirme sektörüne girdi. Son 5 yıldır çalışmalarını, proje deneyimlerinin yanı sıra ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm alanında hak sahipliği tespiti ve değerlendirme konusunda, Avrupa Değerleme ve Danışmanlık bünyesinde devam ettirmektedir.



Yalnızca İstanbul ya da Kadıköy için değil, tüm Türkiye için alışveriş ve çekim merkezi olarak Bağdat Caddesi'nin önemi herkes tarafından bilinmekte. Cumhuriyet Dönemi'nden sonra hızlı bir kentleşme dönemine giren Türkiye'de perakende sektörü için önemli bir merkez haline gelen Bağdat Caddesi'nin tarihsel açıdan ticari gelişimini etkileyen en önemli unsur ise 1960'lı yıllarda imarının 4-5 kata çıkarılması ve 1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yasalaşması ile inşaat faaliyetlerin hız kazanması olmuştur. 1970'li yıllarla birlikte Caddede hızlanan inşaat faaliyetleri ile eski köşkler yıkılarak apartman niteliğine dönüştürülmüş ve bölgede nüfus hızlı bir şekilde artış göstermiştir. 90'lı yıllara gelindiğinde ise Bağdat Caddesi genel olarak yapılaşmasını tamamlamıştır. Bu tarihlerde ticari faaliyet açısından merkez özelliği taşıyan kısım Şaşkınbakkal bölgesi olmuştur. Günümüzde bu bölge dışındaki çoğu binanın zemin katında konut kullanımı bulunmasının sebebi de budur.

2010 yılından itibaren son 1-2 yıla kadar Bağdat Caddesi ve çevresinde hız kazanan kentsel yenileme faaliyetlerinin getirdiği hareketlilik sayesinde mülklerin satış/kira fiyatlarında da hızlı bir artış olduğunu ve devamında buna tepki olarak doğan arz/talep dengesinin değerlere olumsuz etkisini hep birlikte izledik. Ayrıca genel ekonomik/siyasi olumsuzluklar nedeni ile de Caddede genelinde son yıllarda ticari potansiyelde düşüş ve önemli markaların sıkça yer değiştirdikleri görülüyor.

Cadde'de şantiye görüntüsü

Bağdat Caddesi üzerinde yer alan bazı binaların zemin katlarında bulunan konut nitelikli bağımsız bölümler, kentsel yenileme sürecinde; malikler arasında ve/veya zemin kat konut sahibi ile müteahhit firma arasında ihtilaflara neden olmaktadır. Bildiğimiz üzere Bağdat Caddesi üzerinde zemin katta konut sahibi olan malikler fiili durumda belirli izinleri ve diğer kat maliklerinin de yazılı onayını alarak konutlarını; işyeri, muayenehane, büro olarak kullanabilmektedirler. Ancak karşılaştığımız bazı örnekler göre; dönüşüm aşamasında zemin katta dükkan nitelikli bağımsız bölüm inşa edilmesi ve zemin katta konutu olan maliklere bu kat yerine normal kattan konut verilmesi önerilmektedir. Genelde zemin kat sahipleri, yeni inşa edilecek olan yapıda da zemin katta yer almak istiyorlar. Bu ihtilaf durumlarında dönüşüm/yenileme faaliyetlerinde süreç bir hayli uzamaktadır. Oluşan belirsizlikler nedeni ile ya da yıkıma uğramış ancak inşaatı bu gibi anlaşmazlıklar yüzünden devam etmeyen binalar dolayısıyla caddedeki perakende sektörü olumsuz etkilenmektedir. Bunun sonucu olarak da özellikle son birkaç yıldır Bağdat Caddesinde perakende sektöründe durgunluk göze çarpmaktadır.

Artan inşaat faaliyetleri ve yoğun trafik, bölgeden son yıllarda başlayan kaçış trendinin devam etmesine sebep olmaktadır. Bölgede uzun süredir devam eden demiryolu yapım çalışması nedeni ile de bazı yollar kapatılmıştır. Ayrıca bölgede bahsettiğimiz bina yapım çalışmalarını

nedeniyle kaldırımlarda dahi yürümekte zorlanılmakta olup, Cadde'de göze hoş görünmeyen "şantiye" görüntüsü oluşmuş durumda.

Avrupa Yakası'nda benzer bir durum yükselen fiyatlar ve süren altyapı çalışmaları sebebiyle İstiklal Caddesi'nde görülmüştür. Ancak bölgenin tarihi yapısı sayesinde sahip olduğu turist potansiyeli ve gelişmiş ulaşım imkanları, yerli/yabancı ziyaretçi için İstiklal Caddesi'nin bir cazibe merkezi olma durumunu devam ettirmiştir. Fakat Bağdat Caddesi benzer bir tepki verememiş ve yoğun inşaat faa-

liyetleri ulaşımı daha da zor hale getirerek ziyaretçi sayısının azalmasına sebep olmuştur. Bunlara bağlı olarak nitelikli markaların Bağdat Caddesi'ni terk etme süreci hala devam etmektedir. Ayrıca döviz cinsinden yapılan kiralamalar da artan kurlar sebebiyle kiracıları zorlamakta ve doluluk oranlarının azalmasına sebep olmaktadır.

Bağdat Caddesi perakende sektörünü etkileyen diğer bir unsur da civardaki AVM ünitelerinin adet ve kalitelerindeki artış olarak göze çarpılmaktadır. Günümüz AVM'leri belirli konsept tasarımlar ile ziyaretçi çekmekte olup, genel alışveriş alışkanlıklarımızı değiştirmektedir. Tüketiciler artık tekstil, yeme/içme, sinema, eğlence, market, oto yıkama gibi bütün ihtiyaçlarını karşılayabileceği standarda sahip bütüncül konseptteki "AVM ünitelerini", sokak konseptine tercih etmektedirler. Ayrıca yağışlı ya da yoğun güneşli havalarda insanlar kapalı alanları tercih etmekte olup, AVM'leri kullanmaktadır. Anadolu Yakası'nda sayıları giderek artan nitelikli AVM'ler; tercih edilen tasarımları, ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve otopark imkanlarıyla, gerek perakende markaları gerekse tüketici tarafından daha cazip mekanlar haline gelmeye başlamaktadır.

Düşüş geçici

Tüm bu etkilerin getirisi olarak Bağdat Caddesi'ndeki perakende sektöründe doluluk oranlarında ve satış/kira değerlerinde önceki yıllara oranla düşüş gözlenmektedir. Ancak bu durumun geçici olduğu düşünülmekte ve gelecek birkaç yıl içerisinde yeniden eski günlerine döneceği öngörülmekte. Bağdat Caddesi'ne yeni ve nitelikli bazı markaların mağaza açacağı yönündeki duyularımız da bu öngörüye destek olur nitelikte. Son yıllarda görülen kentsel dönüşüm hızı günümüzde

biraz daha yavaşlamış durumda. Kentsel dönüşüm olgusunun cadde üzerindeki etkisi azaldıkça, yaya erişimini eski dönemlerdeki gibi daha kolay hale getirecek ve kentsel yaşam kalitesini artırması da caddenin eski cazibesine ulaşmasını sağlayacaktır. Ayrıca azalan bu ivme sonrasında arz/talep dengesinin yakın bir süreçte yeniden düzeleceği, caddedeki taşınmaz satış/kira fiyatlarının yeniden dengelenmesi ve göze hoş gelmeyen ve ciddi aksaklıklara sebep olan "şantiye" kargaşasının yerini yeniden, özlenen nezih Bağdat Caddesi'ne bırakması bekleniyor.

"Oluşan belirsizlikler nedeni ile ya da yıkıma uğramış ancak inşaatı anlaşmazlıklar yüzünden devam etmeyen binalar dolayısıyla caddedeki perakende sektörü olumsuz etkilenmekte."