

YÜKSELEN YILDIZ KÂĞITHANE

Son dönemde hayata geçen ofis ve konut projeleriyle adından sıkça söz ettiren Kağıthane, kentsel dönüşüm çalışmaları ve sahip olduğu ulaşım avantajlarıyla değerini her geçen gün artırıyor.

Aycan Çaynak - Özge Güneysu
Foreks Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık
Şehir Plancısı ve Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı Yardımcısı

YENİ YAPILACAK YATIRIMLAR...

- Cendere Yolu'nun kuzey tarafı Seyrantepe Stadi'nin arkası bilişim teknoloji bölgesi olarak ilan edildi. Ofis gibi yatırımlara olanak sunuyor.
- Kabataş-Beşiktaş-Alibeyköy-Mahmutbey 25 kilometre metro hattı ve Levent-Gültepe-Kağıthane havaray projesi gibi yatırımların bölgeyi canlandırması ve ulaşım imkanlarını çeşitlendirerek ulaşılabilirliği arttırması bekleniyor.

İstanbul'un yeni kültür, ticaret, fuar, alışveriş ve konut bölgesi olmaya aday Kâğıthane; Maslak, Mecidiyeköy, Levent, Taksim, Karaköy, Eminönü ve Şişli gibi İstanbul'un kalbinin attığı dinamik merkezlere olan merkezi konumu, E5 ve TEM otoyollarının kesişim noktasında bulunmasıyla yeni bir çekim merkezi olarak öne çıkıyor.

Kâğıthane, Bizans ve Osmanlı dönemlerinden Cumhuriyetin ilk yıllarına kadar önemli sosyal ve ekonomik gelişmelere ev sahipliği yapıyor. Ancak 1950'lerde başlayan göç hareketleri, ilerleyen yıllarda önu alınamayan çarpık kentleşme, kaçak yapılaşma ve yetersiz şehir planlamacılığından dolayı şehrin ortasında bir anda ortaya çıkan fabrika ve imalathanelerin merkezi haline dönüşüyor. 2000'li yıllarla birlikte ise özellikle

şehircilik anlamında yeniden gelişmeye başlıyor. Kentsel dönüşüm projelerinin en etkin ve aktif olarak sürdürüldüğü bölgelerden biri olan Kâğıthane'nin lokasyon olarak şanslı olması da değerini artırıyor.

HANGİ PROJELER ÖNE ÇIKIYOR?

Yabancı şirketlerin, bankaların ve kurumsal birçok firmanın genel müdürlüğünün ya da şubesinin bulunduğu Maslak- Büyükdere- Levent hattına birkaç dakikalık uzaklıkta yer alan Kağıthane, İstanbul'un can damarı tarihi ve ticaret merkezi Eminönü, Karaköy, Beşiktaş, Şişli, Mecidiyeköy hattına da ulaşım bakımından hâkim bir konumda yer alıyor. Bu avantajları Kağıthane'yi; konut, ofis ve AVM projelerinin yeni tercihi olarak öne çıkarıyor.



Fotografilar: Kağıthane Belediyesi



BEYAZ YAKALILARIN İLGİSİ

Geçmiş yıllarda fabrika ve küçük/orta ölçekli imalathanelere ev sahipliği yapan Kağıthane, kentsel dönüşüm projesiyle bu imajdan kurtulma yolunda ilerliyor. Planlanan ofis, konut, AVM ve Cendere vadisi teknoloji kent projeleriyle beyaz yakalı kesimin de sıkça tercih ettiği bir ilçe oluyor.

METREKARE BİRİM FİYATLARI

Bölgedeki 1+0 ile 3+1 aralığındaki konutların metrekare birim fiyatı 2 bin 500 ile 3 bin TL arasında değişiyor. 20, 40, 50, 70 ile 100 metrekare ofislerin metrekare birim fiyatları da 3 bin TL'den başlıyor, 9 bin TL'ye kadar çıkıyor.

BÖLGENİN GÜÇLÜ YÖNLERİ

- TEM (E6) ve E5 otoyollarının kesişim aksında bulunması
- İş ve ticaret merkezlerinin kavşağında olması (Maslak- Büyükdere- Levent- Beşiktaş-Taksim hattı)
- Kentsel dönüşüm programına etkin, aktif ve hızlı uyumluluk göstermesi
- Prestijli firmaların konut, ofis ve AVM projelerini bu bölgede yoğunluklu olarak planlaması

ZAYIF YÖNLERİ

- Bölgedeki çarpık yapılaşmanın henüz yeterli ölçüde azaltılamaması

- Bölgeyi çevreleyen metro bağlantılarına direk ulaşım olmaması
- E5 ve E6 otoyolu bağlantılarına altyapı yetersizlikleri
- Kaçak yapılaşmanın devam etmesi

BÖLGEDEKİ FIRSATLAR

- Cendere Vadisi projesiyle bölgeye yapılması planlanan yeni ve geliştirilmiş ulaşım projeleri
- Cendere vadisindeki fabrika, depo ve imalathanelerin yıkılmasıyla yeni konut, ofis, AVM projeleri
- Ofis projeleri iş yerlerine yakın yaşamak isteyenlerin konut talebini artırması
- Şişli Etfal Hastanesi'nin Seyrantepe'ye taşınması
- Türk Telekom Arena'nın bölgeye getirdiği hareketlilik
- Maslak- Büyükdere hattındaki A+ ofis metrekare birim fiyatlarına oranla çok daha uygun fiyatlar sunabilmesi

TEHDİTLER

- Halen aktif olan özellikle kimyasal madde ve inşaat malzemesi üreten fabrika ve imalathanelerin çevre kirliliği yaratması
- Artan konut, yaşam merkezi alanlarına ve dolayısıyla nüfusa yeterli alt yapı sağlanamaması.

KAĞITHANE'NİN KONUMU

Kağıthane kuzeyde TEM otoyolu, güneyde D-100 karayolu ile doğuda ise merkezi iş alanında bulunan Büyükdere aksı ile sınırlanıyor. Güçlü ulaşım bağlantılarına yakınlığından dolayı önemli bir potansiyele sahip olduğu görülüyor. Kağıthane güçlü ulaşım bağlantılarını birleştiren Büyükdere aksının getirdiği potansiyel ile gelişiyor. Büyükdere aksı üzerinde oluşan Levent plazalar alanı, ekonomik gücü temsil eden çok sayıda gökdelenin yer aldığı, İstanbul'un globalleşen kentler sahasında iş sektörlerine ait imajın önemli bir parçası olan bir prestij mekanı olarak ön plana çıkıyor. Kağıthane de konumundan ötürü bu mekânsal dönüşümün bir parçası haline geliyor.

PROJELER

My Home Ağaoğlu, Vadistanbul ve Vera Rezidans bölgede yapımı devam eden konut projelerinden. Ofispark, Ofishane, Z Ofis, Papyrus Plaza ile Kampüs Ofis ise ofis projeleri arasında yer alıyor.