

2021
**BAĞDAT CADDESİ
KİRA ARAŞTIRMASI
RAPORU**





HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. ÇALIŞMANIN AMACI, KAPSAMI, YÖNTEMİ	4
2. BAĞDAT CADDESİ SEKTÖREL DAĞILIMI	4
2.1. BAĞDAT CADDESİ ÖNE ÇIKAN SEKTÖRLER.....	7
3. ÖRNEKLEM ÜZERİNDE BİRİM KİRA DEĞERLERİ.....	12
4. MODEL VE METODOLOJİ	19
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	22

GİRİŞ

Ülkemizin en önemli perakende merkezlerinden birisi Bağdat Caddesi'dir. Uzun yıllardır önemli çekim merkezlerinden olan Bağdat Caddesi'ndeki hareketlilik, 2015 yılında artmaya başlayan kentsel dönüşüm uygulamaları ile eski cazibesini kaybetmiştir. Cadde'de olan yaya hareketliliğinin azalması dükkan kiralarını doğrudan etkilemiş, boşluk oranları artmıştır. Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olarak son dönemlerde tekrar canlanan Bağdat Caddesi'ni masaya yatırdık. Sektörel dağılım, birim kira değerleri, alan kullanımları, kira değerini etkileyen faktörler gibi önemli kriterleri analiz ettik. Özel Projeler Birimize bağlı 8 değerlendirme uzmanı sahada detaylı inceleme gerçekleştirdi. Toplam 122 adet dükkanın kira ve alan bilgisi toplanarak analizi tamamlandı. Dükkan kiraları pandemi etkisinden arındırılarak regresyon analizine tabi tutuldu. 122 adet dükkandan uç değer olduğu düşünülen 10 adeti çıkarılarak 112 dükkan ile analizler tamamlandı. İstatistikî analizler İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Öğretim Üyesi Prof. Dr. Hüseyin Murat ÇELİK önderliğinde tamamlandı. Bu raporda ulaşılan veriler doğrultusunda değerlendirme sektöründe farkındalık yaratmak ve perakende, finans, hizmet sektörlerine yatırım kararları öncesinde detaylı veri sağlamak amaçlanmıştır. Bu analizde kullanılan veriler 2021 Şubat-Mart döneminde toplanmış olup 2021 1. çeyrek verilerini yansıtmaktadır.

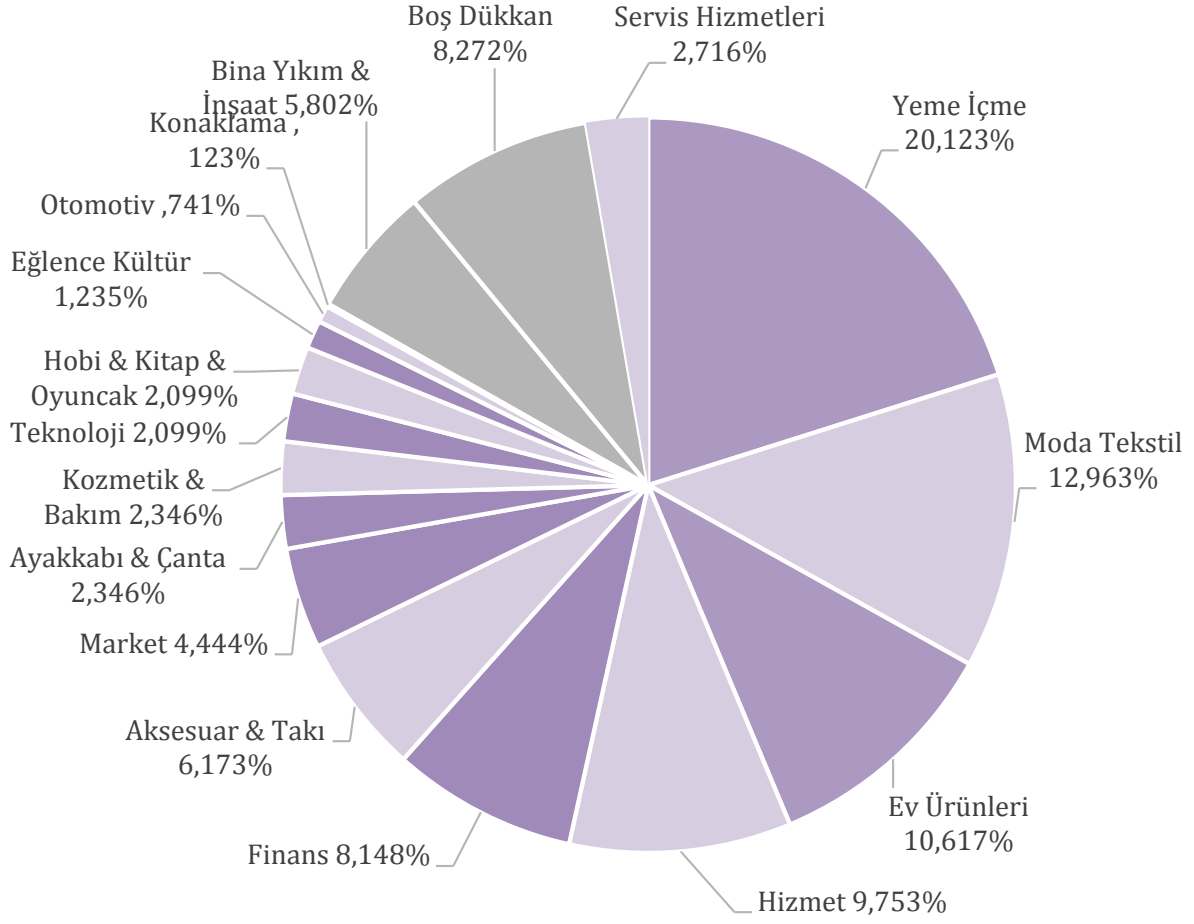
1. ÇALIŞMANIN AMACI, KAPSAMI, YÖNTEMİ

Bağdat Caddesi ya da kısaca "Cadde", gerek İstanbul gerek Kadıköy ilçesi içindeki rolü ve kimliği ile doğu yakasında her dönem önemli bir kentsel alt bölgeye karşılık gelmiştir. İlçenin planlama deneyimleri caddenin makroformunun değişimindeki temel belirleyicilerden biri olmuştur. Kadıköy ilçesi içinde üst gelir grubunun yaşadığı Bağdat Caddesi ve çevresi tarihsel süreç içinde her dönem prestij mekânı olmuştur. İstanbul'un en uzun alışveriş caddesi Bağdat Caddesi batıda Kızıltoprak'tan başlayarak Boğaziçi Köprüsü bağlantı yoluna bağlanmakta, doğuda ise önemli bir ayırım olan Bostancı'dan sonra tren yolunu keserek Maltepe ilçesine doğru devam etmektedir. Ancak bugün prestijli alışveriş mekânlarının, yeme-içme mekânlarının, konut alanlarının yoğunlaştığı ve çalışma konusu olan Kızıltoprak - Bostancı arasındaki yaklaşık 5.5 km'lik güzergah olarak kabul edilmektedir.

2. BAĞDAT CADDESİ SEKTÖREL DAĞILIMI

Bağdat Caddesi üzerinde halihazırda 810 adet dükkan bulunmaktadır. Bunların 67 tanesi boş olup, kiralık veya satılık durumdadır. Ayrıca 47 adet bina yıkım aşamasında veya inşa halindedir. Bu binalar çalışmaya dahil edilmemiştir.

Grafik 1. Bağdat Caddesi'nde Dükkanların Sektörel Dağılımı

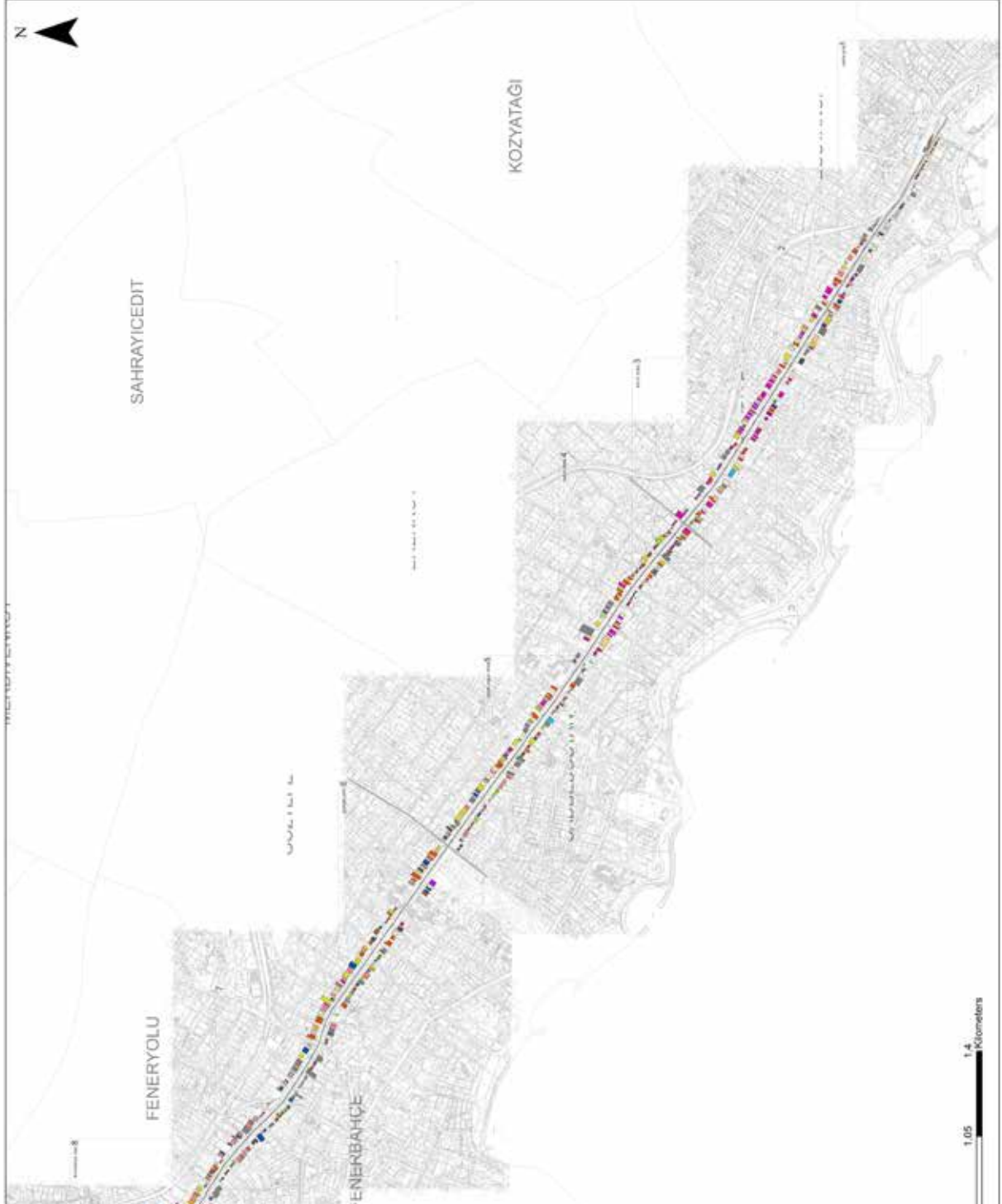


Tablo 1. Bağdat Caddesi'nde Dükkanların Sektörel Dağılımı

DÜKKAN TÜRÜ	ADET	%
Yeme İçme	163	20,12
Moda Tekstil	105	12,96
Ev Ürünleri	86	10,62
Hizmet	79	9,75
Finans	66	8,15
Aksesuar & Takı	50	6,17
Market	36	4,44
Servis Hizmetleri	22	2,72
Ayakkabı & Çanta	19	2,35

Kozmetik & Bakım	19	2,35
Teknoloji	17	2,10
Hobi & Kitap & Oyuncak	17	2,10
Eğlence Kültür	10	1,23
Otomotiv	6	0,74
Konaklama	1	0,12
Bina Yıkım / İnşaat	47	5,80
Boş Dükkan / Kiralık	67	8,27
TOPLAM	810	100%

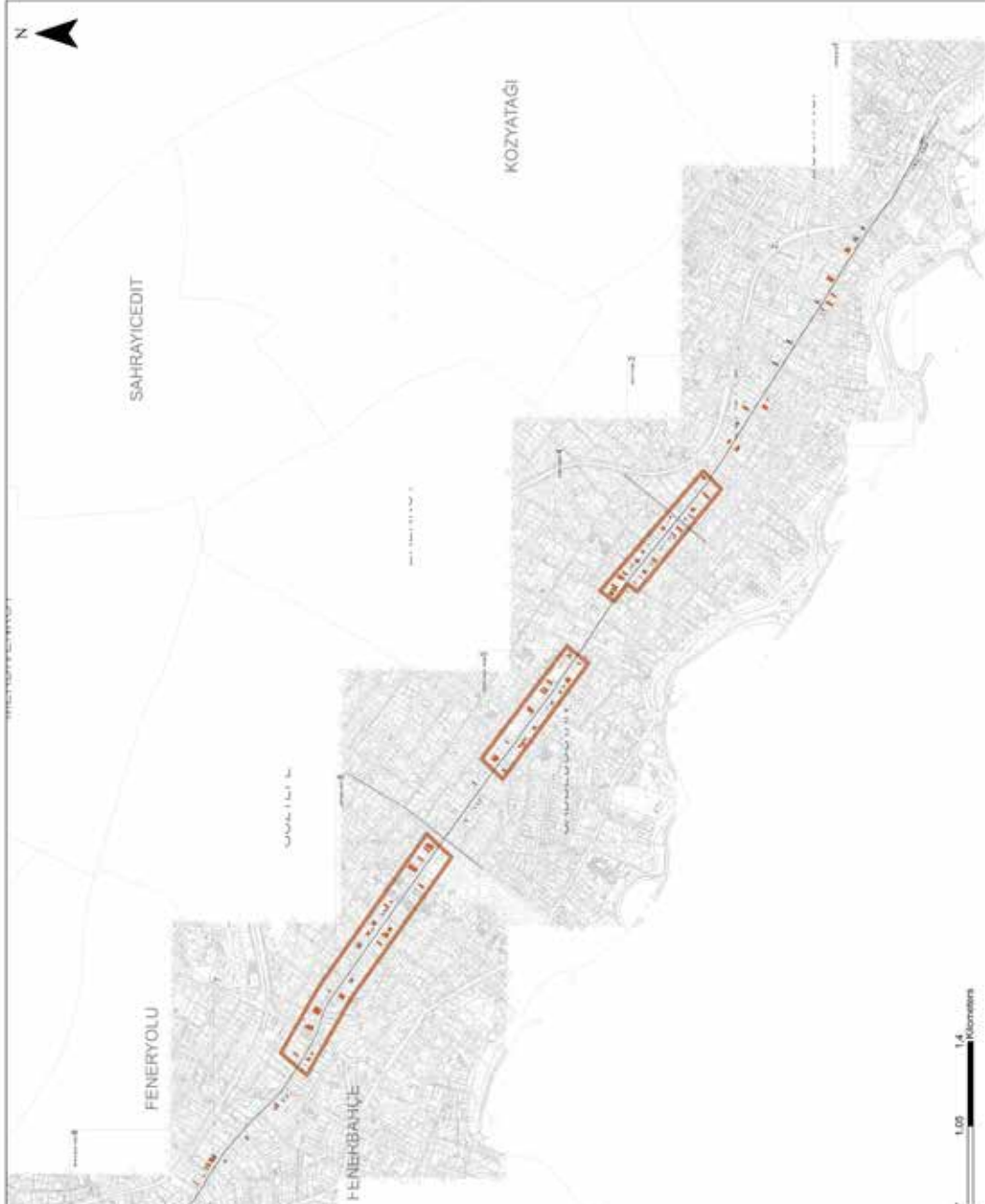
Cadde üzerindeki dükkanların sektörel dağılımına bakıldığında %20,12 oranı ile yeme-içme alt sektörünün öne çıktığı; bunu %12,96 oranla moda-tekstil, %10,62 ile ev ürünleri, %9,75 ile hizmet ve %8,15 ile finans sektörlerinin takip ettiği görülmektedir. Ayrıca %8,27 oranında dükkanların boş olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 1. Bağdat Caddesi Üzerindeki Dükkanların Sektörel Dağılımı

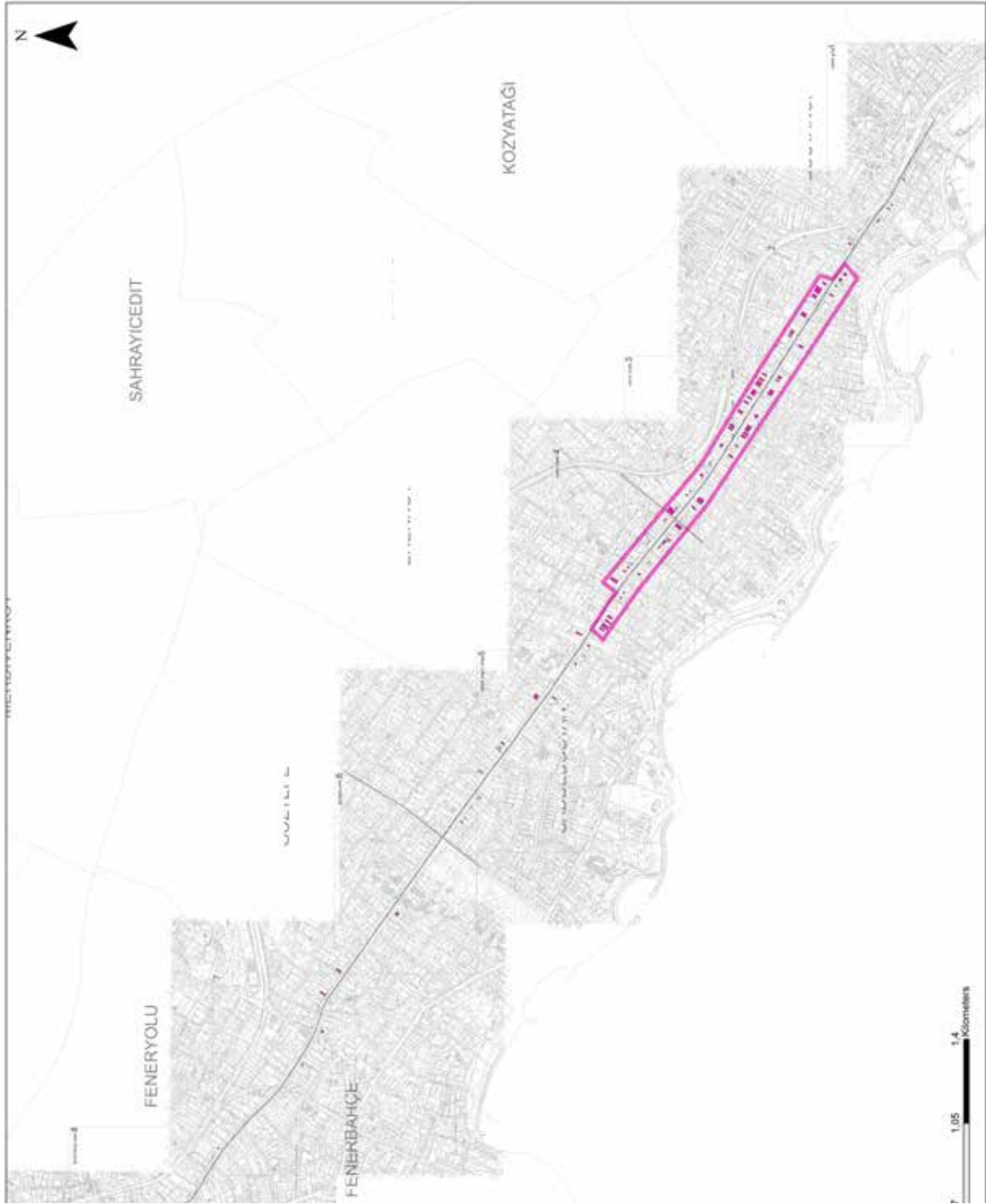
2.1. BAĞDAT CADDESİ ÖNE ÇIKAN SEKTÖRLER

Bağdat Caddesi'nde devamlılığını koruyan ve Cadde üzerindeki dükkânların %20,12'sini kapsayan yeme-içme sektörünün diğer alt sektörler göre cadde üzerinde daha homojen dağıldığı görülmektedir. Yeme-içme sektörünün %10'u Cadde'nin kuzeydoğusunda, %22'si Göztepe Parkı'ndan Kızıltoprak'a kadar olan kısımda, %34'ü Cadde'de yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır.



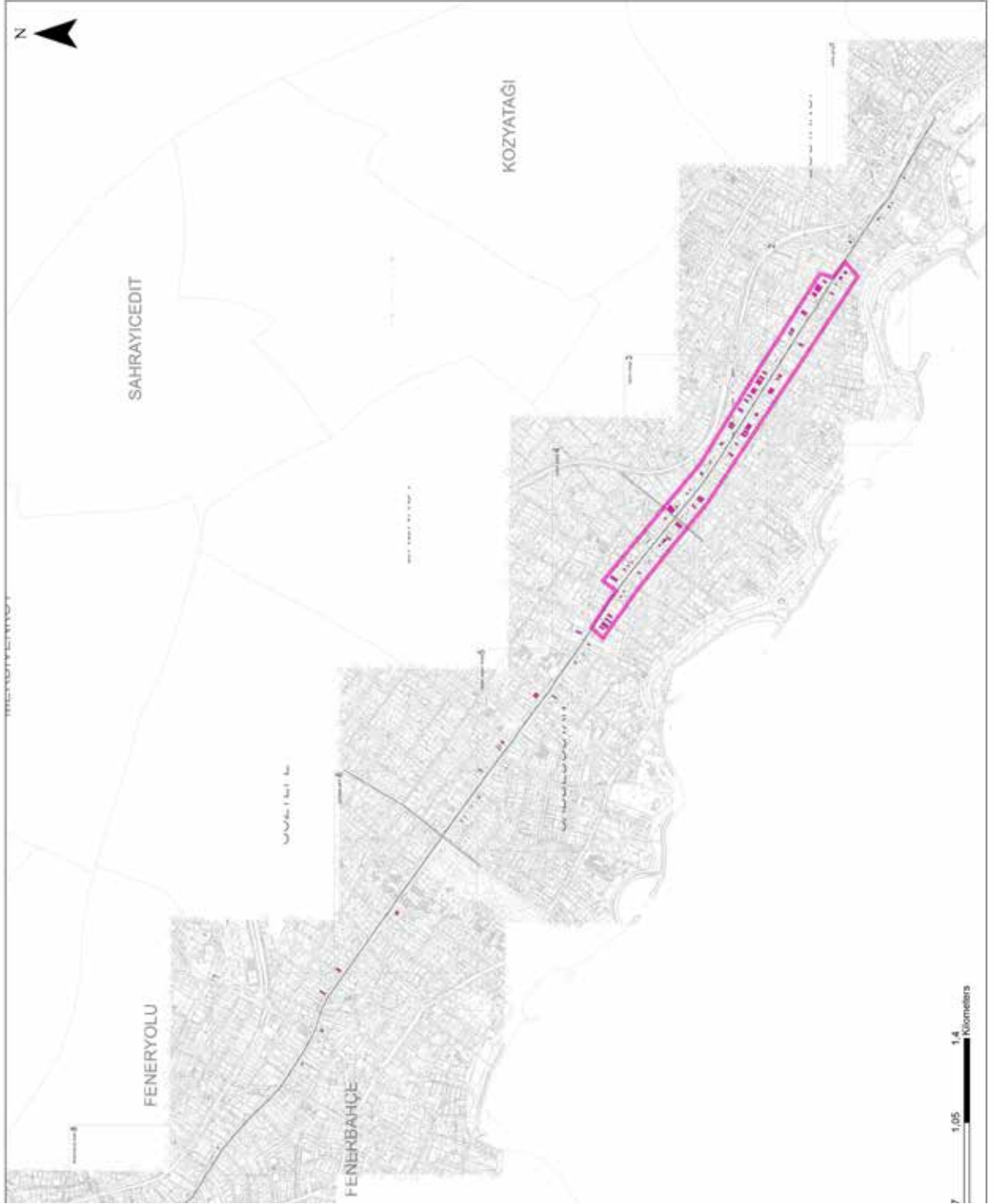
Şekil 2. Yeme-içme Sektörü

Cadde'de yer alan sektörler arasında %12,96 orana sahip olan moda & tekstil perakende alt sektöründeki dükkânların %72'si yaya trafiğinin yoğun olduğu Caddebostan-Suadiye arasında konumlanmaktadır.



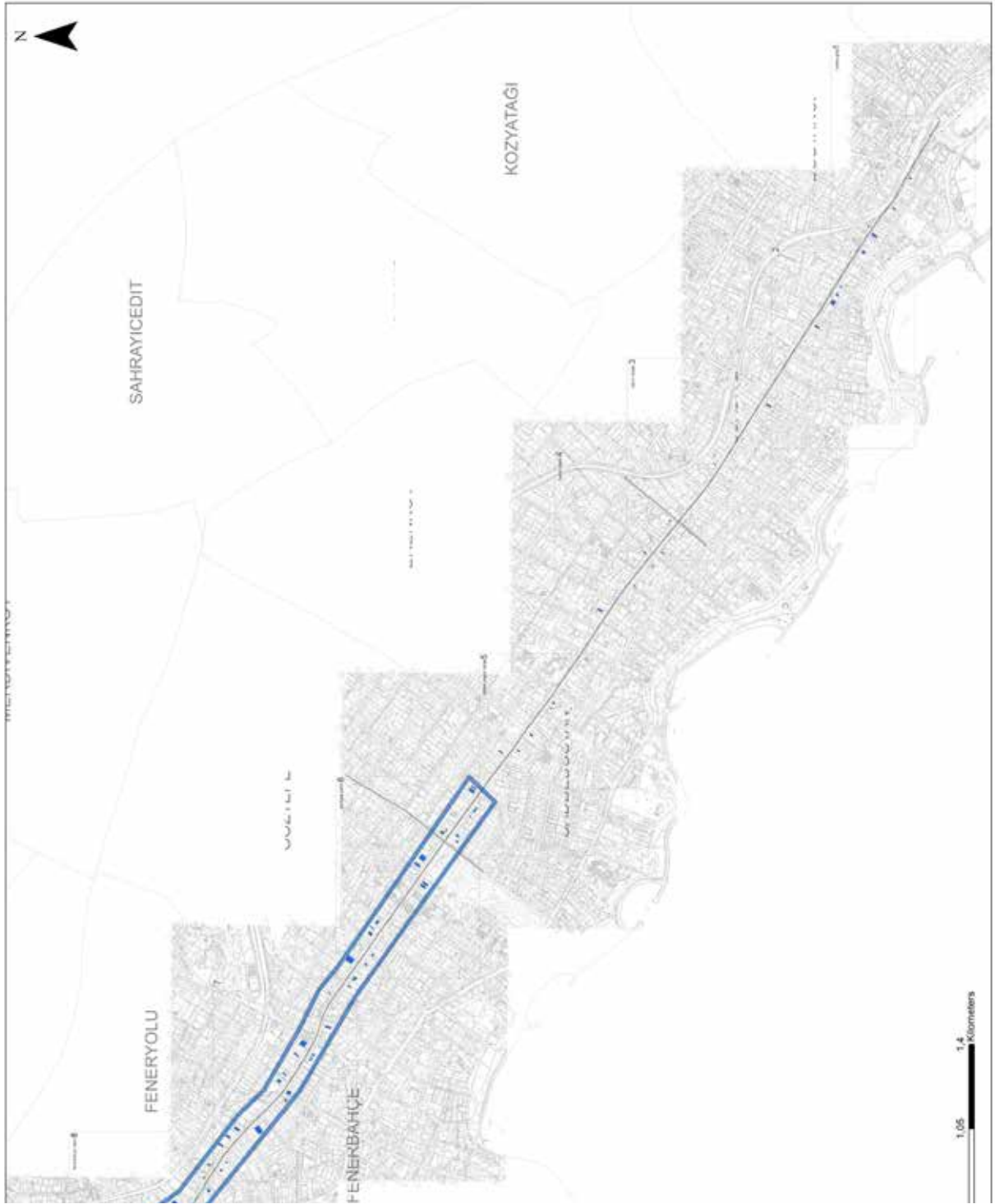
Şekil 3. Moda Sektörü

Sektörler arasında %10,62 orana sahip ev ürünleri perakende alt sektöründeki dükkânların %50'si Göztepe Parkı ile Kızıltoprak arasında yer alan bölgede yoğunlaşmaktadır. Cadde'nin bu bölgesinde yaya trafiğinde düşüş yaşandığı görülmüştür.



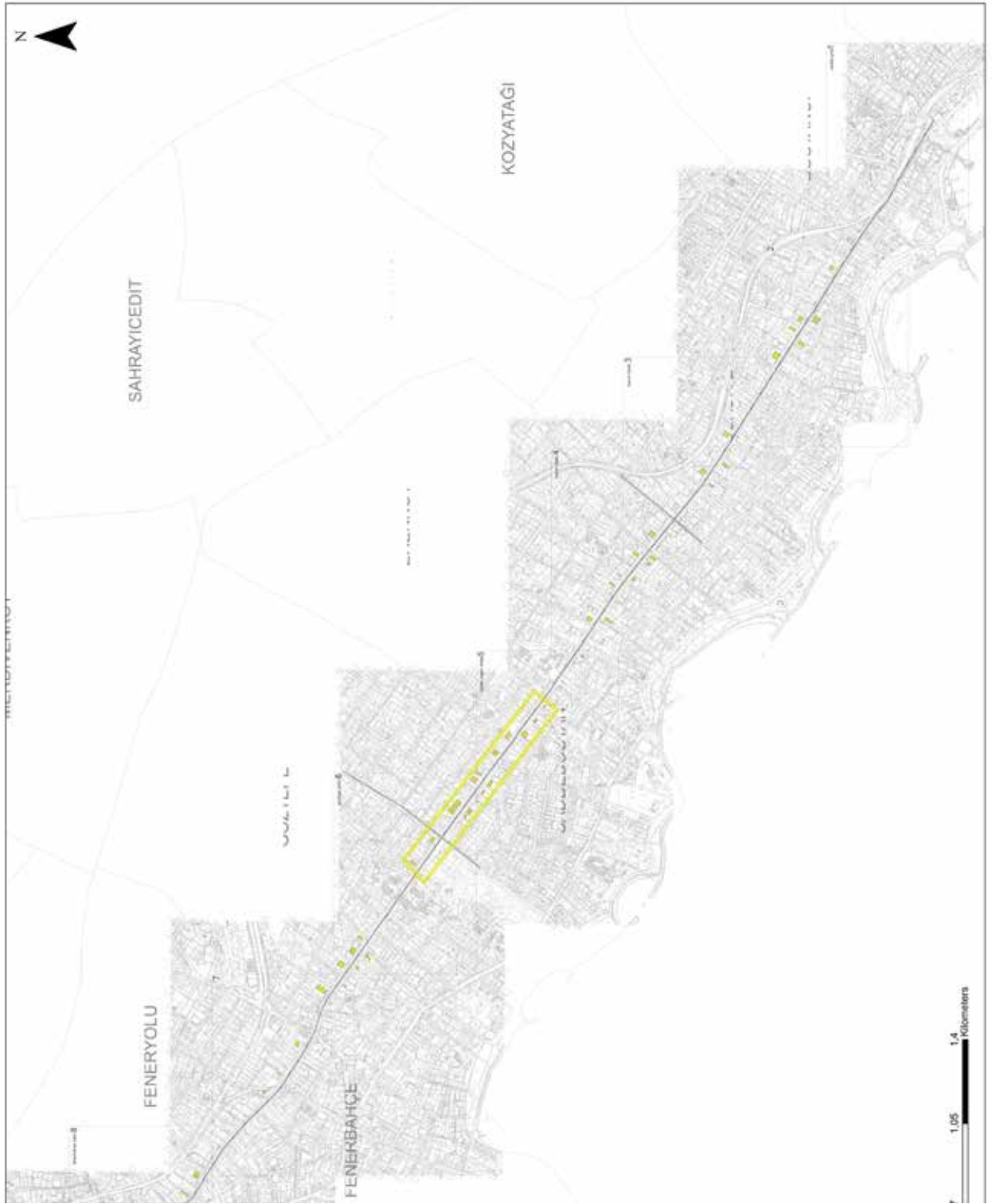
Şekil 4. Ev Ürünleri Sektörü

Cadde üzerinde %9,75 oranda yer alan hizmet faaliyetlerinin %70'inin yaya trafiğinin genele göre düşük olduğu Göztepe-Kızıltoprak arasında yer alan bölgede yoğunlaştığı görülmektedir.



Şekil 5. Hizmet Faaliyetlerinin Dağılımı

Cadde'de %8,15 orana sahip finans sektörü caddenin geneline yayılmış bir şekilde bulunmasına rağmen Caddebostan-Göztepe arasındaki bölgede %36'lık kısmının yer aldığı görülmüştür.



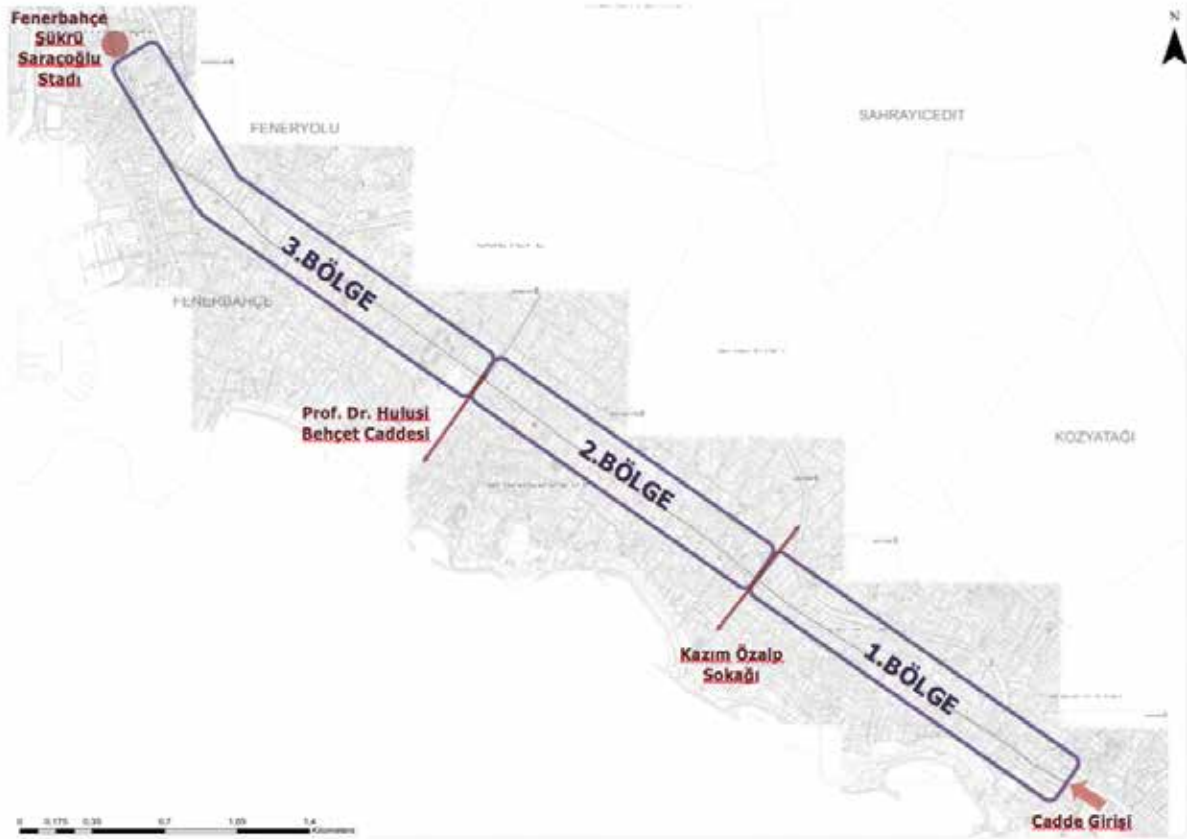
Şekil 6. Finans Sektörü

3. ÖRNEKLEM ÜZERİNDE BİRİM KİRA DEĞERLERİ

Çalışma kapsamında Bağdat Caddesi üzerinde yer alan dükkânların; konum tespiti, hangi sektörde faaliyet gösterdiği tespit edilmiş ve bölgenin genel karakteri ortaya konmuştur. Ardından 122 adet kira örnekleme üzerinde çalışılarak, dükkânların kullanım alanı, konumu, sektörü ile kira değerleri kıyaslanmış ve birim kira değerleri hesaplanarak bölge için çıkarımlar yapılmıştır.

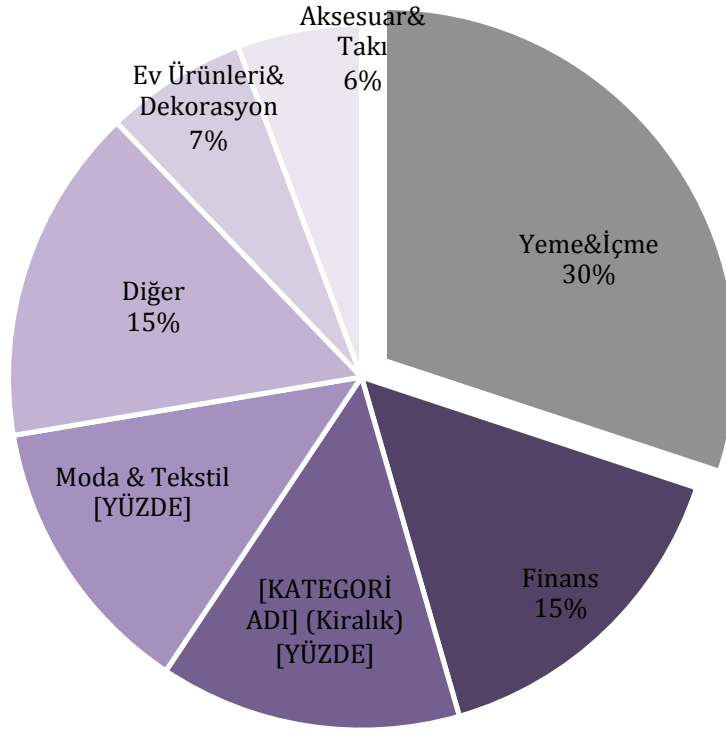
Cadde yoğunluğa göre 3 bölge halinde ele alınmış olup her bölge için ayrı sonuçlara ulaşılmıştır:

1. Bölge: Cadde girişi - Kazım Özalp Sokağı arası (Boyner ile Bostancı Tren İstasyonu)
2. Bölge: Kazım Özalp Sokağı - Prof. Dr. Hulusi Behçet Caddesi arası (Göztepe Parkı ile Boyner)
3. Bölge: Prof. Dr. Hulusi Behçet Caddesi - Stadyum arası (Fenerbahçe Stadı ile Göztepe parkı)



Şekil 7. Bağdat Caddesi Bölgeler

Grafik 2. Bağdat Caddesi Örnekleminde Dükkanların Sektörel Dağılımı



Cadde üzerinde sahada toplanan verilere göre

- 1.bölgede 38,
- 2.bölgede 55,
- 3.bölgede 29 adet olmak üzere toplamda 122 adet dükkânın kira verisine ulaşılmıştır.

Örnekleme yer alan, 122 adet dükkanın %30'u yeme-içme, %15'i finans, %13'ü moda/tekstil, %7'si ev ürünleri & dekorasyon, %6'sı aksesuar & takı ve %15'i diğer (hizmet & spor, market, teknoloji & iletişim, hobi & kitap & oyuncak, ayakkabı & çanta, kozmetik/bakım, servis hizmetleri ve yapı ürünleri) kategorisinde yer almaktadır ve %14'ü boş (kiralık dükkan) durumdadır.

Tablo 2. Bölgelerin Sektörel Dağılımı

KULLANIM TÜRÜ	1.BÖLGE	2. BÖLGE	3. BÖLGE
Aksesuar & Takı	5%	9%	
Ayakkabı & Çanta	3%		
Boş	18%	11%	14%
Ev Ürünleri & Dekorasyon	3%	4%	17%
Finans	16%	18%	10%
Hizmet & Spor		4%	7%
Hobi & Kitap & Oyuncak	3%		3%
Kozmetik & Bakım		2%	
Market	5%	2%	3%
Moda & Tekstil	11%	22%	
Servis Hizmetleri			3%
Teknoloji ve İletişim	5%	2%	3%
Yapı Ürünleri	3%		
Yeme & İçme	29%	27%	38%

Örnekleme içerisinde 1. ve 2. bölgede yeme & içme, finans ve moda & tekstil kullanım türünde dükkanların; 3. bölgede ise yeme & içme, ev ürünleri & dekorasyon ve finans kullanım türünde dükkanların yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca her bölgenin boş dükkan oranları da dikkat çekmektedir; 1. bölgedeki dükkanların %18'i, 2. bölgedeki dükkanların %11'i ve 3. bölgedeki dükkanların %14'ü boş/kiralık durumdadır.

Kira verilerine ulaşılan dükkanların, Kadıköy Belediyesi'nden projeleri temin edilerek alanları m² cinsinden hesaplanmıştır. Alan hesaplamalarında alanlar zemine indirgenerek birbirleri arasında kıyaslama imkânı oluşturulmuştur.

Zemine indirgeme kat sayıları;

- 2. bodrum katta %10,
- Bodrum katta %25,
- Zemin katta %100,
- Asma katta %40,
- 1.normal katta %35,
- 2-3. normal katta %30,
- 4-5. normal katta %20,

olarak belirlenmiş ve her dükkân için uygulanmıştır. Böylece dükkânların birim kira (TL/m²) değerlerine ulaşılmış olup her bir bölge ve sektörler arasında birim kira analizi yapılmıştır.

Cadde üzerindeki kira değerleri öğrenilen dükkanların alanları hesaplanırken belediye projeleri esas alınmış olup gözle görülen büyümeler proje üzerinden yapılan alan hesaplarına dahil edilmiştir. Dükkânların içerisinde inceleme yapılmadığından dolayı iç kısımlarda yapılan büyümeler, asma kat büyümeleri, bodrum kat büyümeleri tespit edilememiş olup bu bölümlerdeki alan büyümeleri göz ardı edilmiştir.

Cadde üzerindeki dükkânların kira değerleri tespitinde sahada toplanan veriler, geçmiş zamanda cadde üzerinde yapılmış değerlendirme raporları esas alınmış olup sahada toplanan verilerin belli bir kısmına şifahen ulaşılmıştır. Bununla birlikte geçmiş zamanda yapılmış olan değerlendirme raporlarından alınan veriler TEFE, TÜFE oranları kullanılarak 2020 yılına uyarlanmıştır. Ayrıca kiralık ilanlar için toplanan verilerden bölge emlakçılarında görüş alınarak belli oranda pazarlık payı düşülmüştür.

Tablo 3. Bölgelere Göre Dükkan Sayıları & Ortalama Birim Kiraları & Ortalama Alanları

BÖLGE	DÜKKÂN SAYISI	ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	ORTALAMA ALAN (m ²)
1.Bölge	38	581	213
2.Bölge	55	829	151
3.Bölge	29	182	134
GENEL	122	598	167

* Zemine indirgenmiş alanlar baz alınmıştır.

Yapılan çalışmada dükkânların birim kira değerlerinin cadde üzerindeki konuma, dükkânın alan büyüklüğüne, dükkânın sektörüne, cephe/derinlik oranına, köşe konumlu olup olmamasına ve kattaki dağılımlarına göre değiştiği gözlemlenmiştir.

Cadde üzerindeki kira değerlerine bakıldığında 2.750 TL ile 1.100.000 TL arasında değişen rakamlarla karşılaşmıştır. Bu veriler incelendiğinde kurumsal olmayan işletmelerin 2.750 TL ile 50.000 TL arasında değişen kira değerlerine karşın kurumsal olan firmalar 1.100.000 TL'ye kadar çıkan kiralar ödemektedir. Bölgenin satış potansiyelinin yanı sıra reklam kabiliyetinin yüksek olması, firmanın tanınması açısından değerli olması sebebiyle cadde üzerinde ödenen kiraların bazıları cirodan bağımsız incelenmelidir.

Yeme-içme sektöründeki kira değerlerine bakıldığında diğer sektörler nazaran aylık ciro ile doğrudan ilişkili olduğu söylenebilir. Örneğin bazı kurumsal firmalar ile ciro üzerinden kira sözleşmesinin yapıldığı görülmektedir. Bunun sonucunda yeme-içme sektöründeki kira değerlerinin Covid-19 salgınında diğer sektörler nazaran daha fazla etkilendiği görülmektedir.

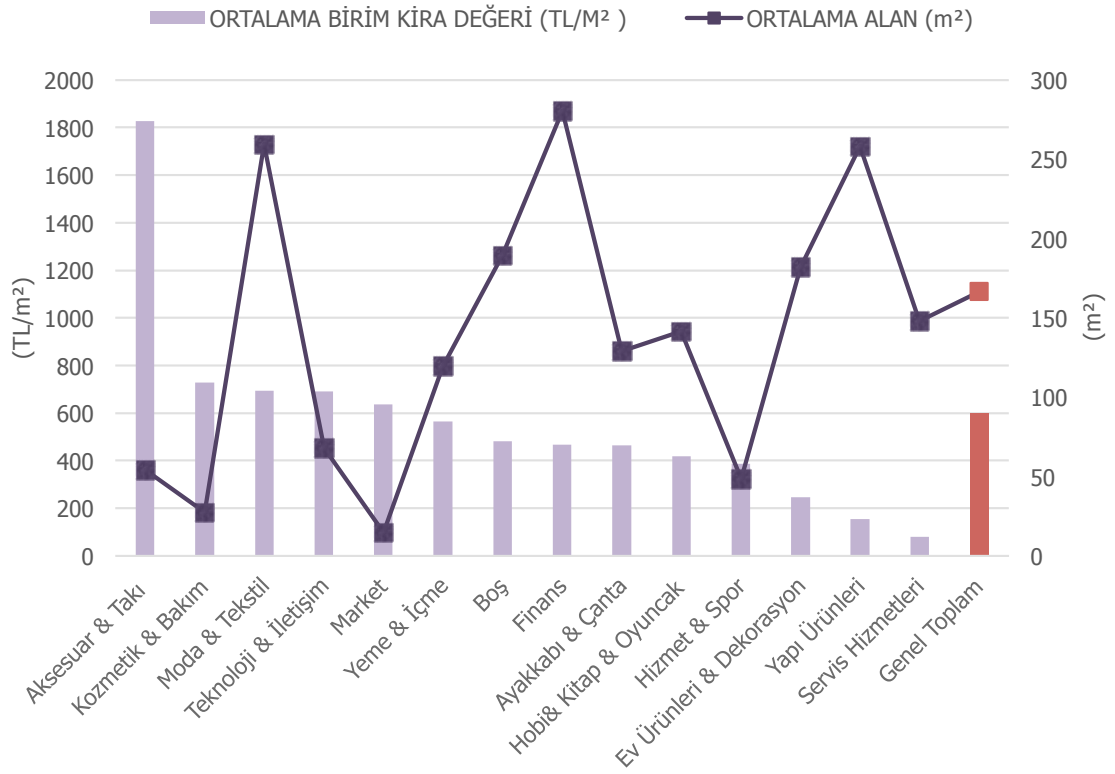
Çalışmadan çıkarılabilecek bir sonuç olarak her sektörün katlanabileceği belli oranda kira değerleri olduğudur. Bu sebeple Cadde üzerindeki konumun kira değeri üzerindeki etkisi fazla olduğundan belli bölgelerde bazı sektörlerin yoğunlaştığı görülmektedir. Bu bölgelerde aynı sektör ve benzer alan büyüklüklerine sahip dükkanların birbirine yakın kira değerine sahip olduğu görülmektedir.

Tablo 4. Dükkanların Fonksiyonuna Göre Dükkan Sayıları/ Oranları & Ortalama Birim Kiraları & Ortalama Alanları

DÜKKÂN TÜRÜ	DÜKKÂN SAYISI/ ORANI		ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M ²)	ORTALAMA ALAN (M ²)
Aksesuar & Takı	7	6%	1827	54
Kozmetik & Bakım	1	1%	727	28
Moda & Tekstil	16	13%	695	259
Teknoloji & İletişim	4	3%	692	68
Market	4	3%	635	15
Yeme & İçme	37	30%	565	120
Boş/ Kiralık	17	14%	482	189
Finans	19	16%	467	280
Ayakkabı & Çanta	1	1%	464	129
Hobi& Kitap & Oyuncak	2	2%	419	142
Hizmet & Spor	4	3%	386	49
Ev Ürünleri & Dekorasyon	8	7%	246	182
Yapı Ürünleri	1	1%	155	258
Servis Hizmetleri	1	1%	81	148
Genel Toplam	122	100%	598	167

* Zemine indirgenmiş alanlar baz alınmıştır.

Grafik 3. Dükkanların Fonksiyonuna Göre Ortalama Birim Kiraları & Ortalama Alanları



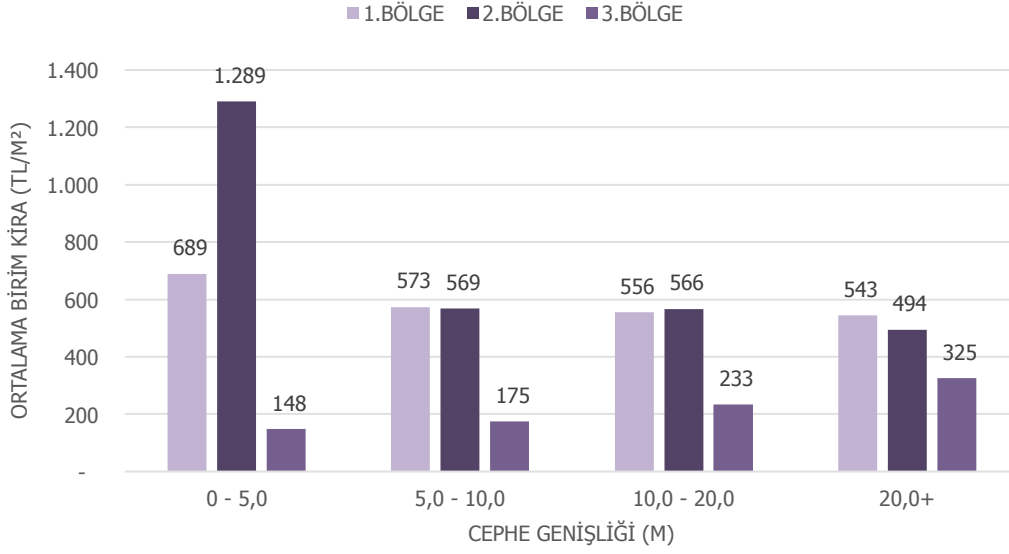
Ortalamanın üzerinde birim kira değerine sahip Aksesuar & Takı, Kozmetik & Bakım, Teknoloji & İletişim ve Market sektörlerinin kullanım alanlarının düşük olması sebebiyle birim kira değerlerinin yüksek olduğu sonucuna varılmıştır. Ancak yine ortalamanın üzerinde birim kira değerine sahip olan Moda & Tekstil sektöründe kullanım alanı da ortalama üzerinde bir değere sahip olduğu dikkat çekmektedir. Bu durumun sektöre ait dükkanların yaya trafiğini yoğun olduğu, Caddebostan-Suadiye arasında yer alan bölgede yoğunlaşmasından kaynaklı olduğu düşünülmektedir.

Tablo 5. Bölgeler Bazında Cephe Genişliğine Göre Ortalama Birim Kira Değeri

BÖLGE	CEPHE GENİŞLİĞİ (M)	ORTALAMA ALAN	ORTALAMA ALAN
(M ²)	ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M ²)	23	689
	5,0 - 10,0	194	573
	10,0 - 20,0	179	556
	20,0+	535	543
1.BÖLGE GENEL		213	581
2. BÖLGE	0 - 5,0	21	1.289
	5,0 - 10,0	172	569
	10,0 - 20,0	265	566
	20,0+	411	494
2.BÖLGE GENEL		151	829
3. BÖLGE	0 - 5,0	69	148
	5,0 - 10,0	123	175
	10,0 - 20,0	242	233
	20,0+	148	325
3.BÖLGE GENEL		134	182
GENEL TOPLAM		167	598

1. ve 2. Bölgelerde dükkânların cephe genişlikleri ile birlikte ortalama alanların da azalması sonucu ortalama birim kira değerlerinin (TL/m²) arttığı gözlemlenmektedir. Ancak 3.bölgede tam aksine cephe genişlikleri arttıkça ortalama birim kira değerlerinin de arttığı görülmektedir. Bu durumun nedeni yaya trafiğinin az olduğu 3.bölgede cephe genişliği (m) ve kullanım alanı (m²) olarak daha büyük dükkânların kurumsal firmalara kiralanması olarak yorumlanmaktadır.

Grafik 4. Bölgeler Bazında Cephe Genişliğine Göre Ortalama Birim Kira Değeri



4. MODEL VE METODOLOJİ

Bağdat Caddesi'nde yapılan analiz ve veri çalışmaları sonrasında, bölgede bulunan dükkanların kira değerlerini etkileyen faktörlerin tespit edilebilmesi adına istatistiksel model kurgulanmıştır. Modelde 15 adet değişken ele alınmış olup detayları aşağıda belirtilmiştir.

Tablo 6. Tanımlayıcı İstatistikler

	N	Minimum	Maksimum	Mean	Std. Sapma
ZKA: Zemin Kat Alanı (m ²)	115	11	560	122,84	102,989
AKA: Asma Kat Alanı (m ²)	17	0	167	77,71	37,195
BTU: Bostancı Tren İstasyonuna Uzaklık (m)	122	20	5870	2621,54	1470,260
KY: Kat Yüksekliği (m)	101	3	7	3,66	,731
BCG: Birinci Cephe Genişliği (m)	123	0	27	7,52	5,082
BNK: Birinci Normal Kat Alanı (m ²)	16	125	655	267,88	137,589
TKA: Toplam Kullanım Alanı (m ²)	122	6	3188	304,47	536,372
TCG: Toplam Cephe Genişliği (m)	123	2	46	9,79	8,734
KA: Kat Adedi	123	3	7	3,48	,757
STUZ: Stada Uzaklık (m)	122	540	6080	3587,62	1377,786
GPCU: Galip Paşa Camii Uzaklık (m)	122	40	3200	1133,34	837,279
BKA: Bodrum Kat Alanı (m ²)	68	6	673	94,37	99,120
İKİBK: İkinci Bodrum Kat Alanı (m ²)	123	0	673	17,13	74,596

Bu özelliklerin doğrudan ya da logaritmik olarak her birinin aylık birim kiraya olan görece katkılarını hesaplamak üzere, bir hedonik fiyat modeli kurulmuş, 15 değişken ile farklı kombinasyonlar oluşturularak kiraya en anlamlı katkı yapan değişken parametreleri hesaplanmıştır. Çalışmamıza göre, en anlamlı değişken setinin olduğu model, kira değerinin doğal logaritmasına olan değişkenlerin doğrusal katkısı hesaplanmıştır.

Buna göre en anlamlı model;

$$\ln(\text{Kira}) = 0.00697 * \text{BKA: Bodrum Kat Alanı (m}^2\text{)} + 0.00502 * \text{ZKA: Zemin Kat Alanı (m}^2\text{)} + 1.83990 * \text{KY: Kat Yüksekliği (m)} + 0.02197 * \text{TCG: Toplam Cephe Genişliği (m)} + 0.00062173 * \text{STUZ: Stada Uzaklık (m)} + 0.00060186 * \text{GPCU: Galip Paşa Camii Uzaklık (m)}$$

Modelimizin Log-Lineer bir model olduğundan hareketle, hesaplanmış parametre genel olarak anılan değişkendir % 1'lik bir değişimin konut kirasında yaptığı değişimi vermektedir. Buna göre bodrum kat metrekaresindeki % 1'lik değişim, kira üzerinde 1000'de 6.97; Zemin kat metrekaresindeki %1'lik bir değişim, kira üzerinde 1000'de 5 lik bir değişime; Binadaki kat değişimdeki %1'lik bir değişim, % 184

'lük bir değişime neden olmaktadır. Toplam cephe uzunluğu hesaplanan formülde her ne kadar istatistiksel olarak anlamlı olmasa da, % 1'lik bir değişimin % 2.19'lük pozitif bir değişime neden olmaktadır.

Öte yandan bu modelde, Fenarbahçe Stadi ve Galip Paşa Camii iki merkezi odak olarak alınmış, bu iki noktaya olan mesafe de anlamlı bir şekilde pozitif olarak değerlendirilmektedir. Yani Galip Paşa Camii'nden uzaklaşma 10.000'de 6.01, Fenarbahçe Stadi'na olan mesafenin % 1'lik değişimi ise 10.000'de 6.02 oranında kiraya katkı koymaktadır. Modelin bütün olarak tahmin gücü 0.97 (ayarlanmış R2) değişken setinin F istatistiği de 824.95 olup tüm değişken setinin anlamlılığı % 999 düzeyindedir. Anılan Modele ait bilgisayar çıktıları ise aşağıda verilmiştir:

Bağımlı Değişken: LnKira

Number of Observations Read	112
Number of Observations Used	105
Number of Observations with Missing Values	7

NOTE: No intercept in model. R-Square is redefined.

Analysis of Variance

Sum of	Mean				
Source	DF	Squares	Square	F Value	Pr > F
Model	6	11309	1884.88391	824.95	<.0001
Error	99	226.19959	2.28484		
Uncorrected Total	105	11536			
Root MSE	1.51157	R-Square:	0.9804		
Dependent Mean	10.42558	Adj R-Sq:	0.9792		
Coeff Var	14.49866				

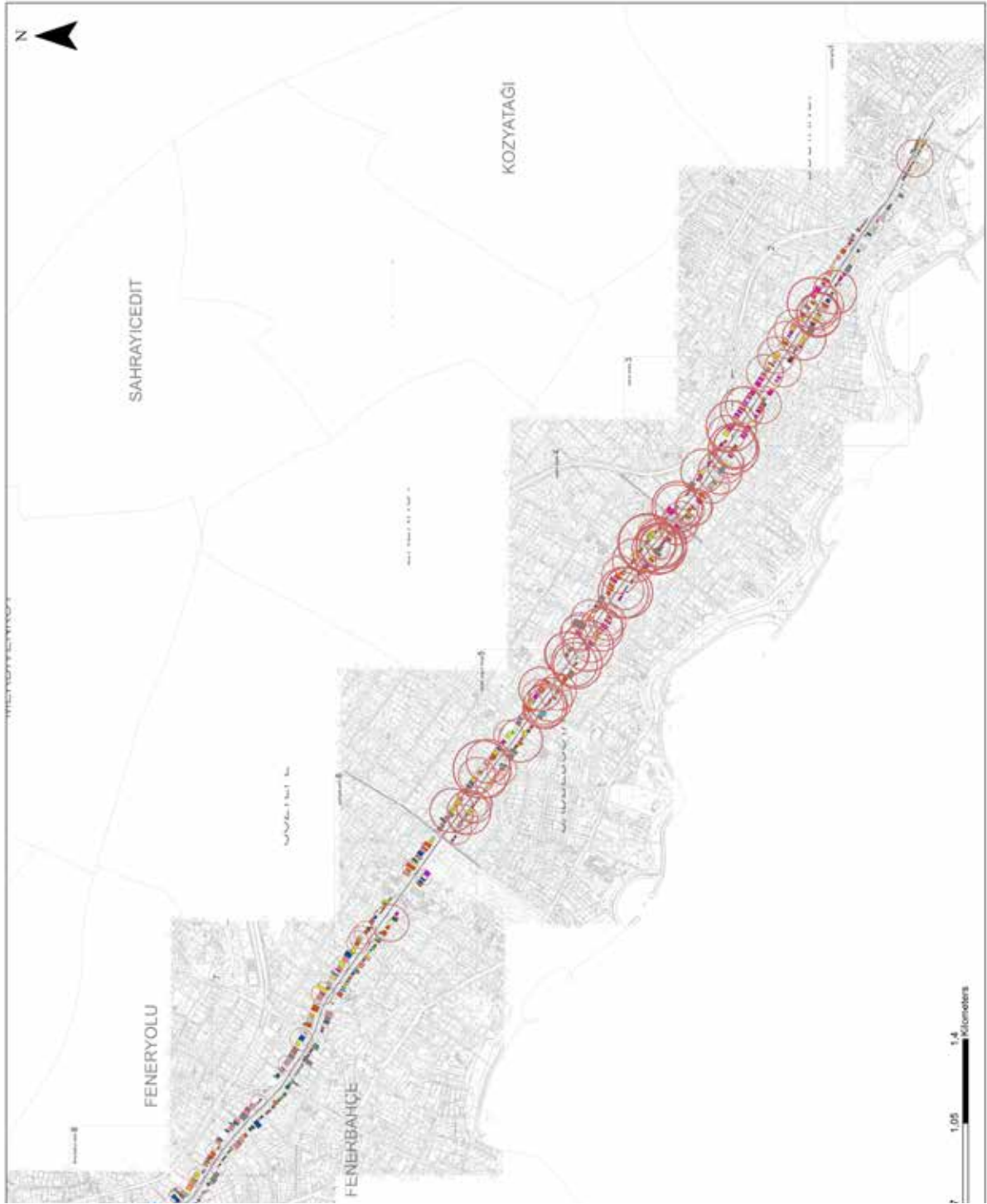
Parameter Estimates

Parameter	Standard					
Variable	Label	DF	Estimate	Error	t Value	Pr > t
bk	bk	1	0.00697	0.00303	2.30	0.0237
zeminkat	zeminkat	1	0.00502	0.00201	2.50	0.0142
KY	KY	1	1.83990	0.14127	13.02	<.0001
TC	TC	1	0.02197	0.02642	0.83	0.4077
STUZ	STUZ	1	0.00062173	0.00010225	6.08	<.0001
GPCU	GPCU	1	0.00060186	0.00015657	3.84	0.0002

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Çalışma bağlamında, oluşturulan 3 alt bölge için sonuçlara ulaşılmıştır.

- 1. Bölge'de/ Cadde girişi - Kazım Özalp Sokağı arası (Boyner ile Bostancı Tren İstasyonu);
 - Bölgede yeme-içme, finans ve moda & tekstil sektörleri ağırlık göstermektedir.
 - Moda & tekstil perakende alt sektörünün %72'sinin bu bölgede yer alarak öne çıktığı görülmüştür.
 - Kira değerlerinin (4.000 – 1.100.000 TL) Cadde ortalamasının üzerinde kaldığı, fakat dükkân alanlarının da (ortalama 212 m²) artış göstermesi sebebi ile birim kira değerinin (ortalama 581 TL/m²) cadde ortalamasına (ortalama 597 TL/m²) göre aşağıda kaldığı görülmüştür.
 - Yaya trafiğinin ve kira değerlerinin Bostancı Tren İstasyonuna doğru azalmaya başladığı görülmüştür.
 - Caddebostan – Suadiye arasındaki bölgede dünyaca ünlü markaların yer seçme eğiliminde olduğu tespit edilmiştir.
 - 2. Bölge'de/ Kazım Özalp Sokağı - Prof. Dr. Hulusi Behçet Caddesi arası (Göztepe Parkı ile Boyner)
 - Bölgede yeme-içme, moda & tekstil ve finans sektörleri ağırlık göstermektedir.
 - Hizmet faaliyetlerinin %70'i ve ev ürünleri perakende alt sektörünün %50'sinin yer aldığı görülmektedir.
 - Kira değerlerinin (4.000 – 666.667 TL) Cadde ortalamasının altında kaldığı ancak birim kira değerinin (ortalama 829 TL/m²) Cadde ortalamasına (ortalama 597 TL/m²) göre yukarıda kaldığı görülmüştür. Ortalama dükkân büyüklüğü 151 m² olduğu tespit edilmiştir.
 - Yaya trafiği yoğunluğunun Stada doğru azaldığı gözlemlenmiştir.
 - 3. Bölge'de/ Prof. Dr. Hulusi Behçet Caddesi - Stadyum arası (Fenerbahçe Stadı ile Göztepe parkı)
 - Bölgede yeme-içme, ev ürünleri & dekorasyon ve finans sektörleri ağırlık göstermektedir.
 - Yeme-içme perakende alt sektörünün %35'i ve finans sektörünün %36'sinin yer aldığı görülmektedir.
 - Kira değerlerinin (2.750 – 135.000 TL) ve ortalama birim kira değerinin (182 m²/TL) Cadde ortalamasının altında kaldığı görülmektedir. Ortalama dükkân büyüklüğü 134 m² olduğu tespit edilmiştir.
- Yeme-içme sektörü bölgenin tamamında daha homojen bir dağılım gösterirken, moda-tekstil, aksesuar takı, hizmet, finans ve ev ürünleri dekorasyonu alt sektörlerinde yığılmalar göstermiştir. Birim kira değerlerinin moda tekstil, aksesuar takı ve yeme-içme sektörlerinin yoğunlaştığı, yaya trafiğinin fazla olduğu Caddebostan-Suadiye arası bölgede yükseldiği, hizmet faaliyetleri, ev ürünleri dekorasyonu gibi sektörlerin yer aldığı Göztepe Parkı-Kızıltoprak aksında azalmaya başladığı görülmüştür. Birim kira değerlerinin yükseldiği bölgelerin kurumsal firmalar tarafından tercih edilirliliği daha yüksekken, azalmaya başladığı bölgelerde diğer firmaların da yer bulduğu görülmektedir.



Şekil 11. Sektörel Dağılım – Birim Kira Değerleri



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.