

Emlakçılar ile Birebir Görüşmeler

Birebir Görüşme

Katılımcılar:

İBB Katılım Koordinatörlüğü: Gözde Ağartan Ünal, Sinem Sakin



Gündem:

Kadıköy Merkez 1/5000 Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında bölgedeki emlakçılar ve gayrimenkul geliştirme uzmanları ile birebir görüşmeler sağlanmıştır. Görüşmeler kapsamında kira ve satış bedeli artışları, kullanıcı profili, mekansal ve yapısal değişimler üzerine bilgiler edinilmiştir.

Kira ve Satış Bedel Artışları

Kadıköy Merkez ve İstanbul'da görülen konut bedeli artışlarının çok sık karşılaşılan bir durum olmadığı belirtilmiştir. Yaklaşık iki sene önce sekiz adet konut satışından kazanılan komisyon tutarının bugün iki adet ile kazanıldığı vurgulanmıştır. Kredi faizleri ve herkesin krediye ulaşamaması sebebiyle yakın zamanda satışlarda %25'lik bir düşüş olduğu ifade edilmiştir.

Günümüzde Moda'da oturan çoğu kişinin mevcut şartlarda yine Moda'dan ev satın alamayacağı vurgulanarak mülklerin çoğunlukla miras yoluyla bir alt nesile geçtiği belirtilmiştir. Bölgede satın almaların genellikle yatırım için olmadığı ve insanların barınma amacıyla satın aldığı ifade edilmiştir.

Bölgedeki kiracıların evlerini boşaltmak istemediği belirtilmiştir. Kiralardaki yüksek artış sebebiyle evlerini boşaltan kiracıların aynı mahallede yeni bir ev kiralayabilmesinin mümkün olmadığı bu sebeple de kullanıcı profiline değıştiği belirtilmiştir. Bugünün şartlarında asgari ücretli iki kişinin dahi planlama alanında ev kiralayabilmesinin mümkün olmadığı ifade edilmiştir.

Airbnb uygulamalarıyla beraber kira bedellerinin artış gösterse de uzun vadede kesilen komisyonlar sebebiyle ev sahiplerinin karlı bulmadığı ifade edilmiştir. Bu sebeple ev sahiplerinin çoğunlukla yabancı uyruklu kullanıcılara altı aylık veya bir senelik kiralama yaptığı belirtilmiştir.

Kullanıcı Profilleri

Yapılan görüşmeler sonucunda satılık gayrimenkullerin çoğunlukla yerel kullanıcılar tarafından tercih edildiği ifade edilmiştir. Genellikle lise çağında çocuğu olan ailelerin alandaki okulları tercih etmesi sebebiyle tercih ettiği ifade edilmiştir. Bunun yanında öncesinde Cihangir ve çevresinde yaşamış olan, kültürel birikimi ve eğitim seviyesi yüksek kişilerin de tercih ettiği yerleşim yerlerinden biri olduğu ifade edilmiştir.

Yaklaşık üç senedir nüfusun gittikçe gençleştiği belirtilerek, çoğunlukla yüksek gelir grubunun tercih ettiği ifade edilmiştir. Bunun yanında miras yoluyla el değıştiren mülklerin de çoğunlukta olmasıyla kimliğin ciddi şekilde değışmesinin önüne geçildiği ifade edilmiştir.

Kiralık konutların çoğunlukla yabancı uyruklu kullanıcılar tarafından tercih edildiği vurgulanmıştır. Rusya - Ukrayna savaşı sonrasında büyük kentlerde yaşayan Ruslar tarafından tercih edildiği ve genellikle senelik veya altı aylık olarak peşin ödeme yapıldığı belirtilmiştir. Bölgede daha çok Rus, Ukraynalı, ABD'li ve Kanadalı kullanıcıların yoğunlukta olduğu ifade edilmiştir.

COVID döneminde uzaktan çalışma sistemine geçilmesi ile bölgeyi birçok beyaz yakalı çalışanın terk ettiği fakat pandemi sürecinin rahatlaması ile tekrar aynı mahallelerde konut arayışına girdikleri belirtilmiştir.

İş Yerleri ve Ticaret

Kadıköy Merkez'de ciddi bir ticaret talebi olduğu ifade edilmiştir. Bu talebe karşılık yeterli arzın olmaması sebebiyle boşalan dükkanların hızla el değiştirdiği vurgulanmıştır.

Küçük esnafların yüksek devir bedelleri ile dükkanlarını boşaltarak bar ve kafe gibi fonksiyonlara dönüştüğü belirtilmiştir. Bu sebeple mahalle dokusunun bozulduğu, aileler ve tek yaşayan kadınlar için güvensiz alanlar haline geldiği belirtilmiştir.

İşyeri kira bedellerinin çok yüksek olduğu belirtilmiştir. Kira sözleşmeleri ve ödemeler yıllık peşin olarak belirlendiğinden karşılamanın zorluğu vurgulanmıştır.

Mekansal ve Yapısal Konular

Tarihi Çarşı Sit Alanının genişlemesi ile yaşanacak süreç zorlukları vurgulanmıştır. Tadilat veya dönüşüm süreçlerinde Anıtlar Kurulu'nun da bir aktör olarak dahil olmasıyla bu süreçlerin daha uzun süreceğinden endişe duyulduğu belirtilmiştir.

Dönüşüm maliyetlerinin yüksek olması sebebiyle alandaki çoğu yapının dönüşemediği belirtilmiştir. Dönüşüme ihtiyaç duyan bu yapıların büyük bir çoğunluğunun deprem yönetmeliğine uygun olmadığı ifade edilmiştir.