

İSTANBUL ULUSLARARASI FINANS MERKEZİ PROJESİ

ALANSAL VARLIK ARAŞTIRMASI, ANALİZ
VE GELİŞİM ÖNGÖRÜLERİ



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

vezir

ÇALIŞMAYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3	Doğalgaz.....	35
Çalışmanın Amacı.....	4	İçmesuyu.....	36
Çalışma Alanı.....	5	Atık Su.....	37
Metodoloji.....	7	Katı Atık.....	38
Çalışma Aşamaları ve Uygulamalar.....	9	Bilişim ve Telekomünikasyon.....	40
İSTANBUL'UN GENEL DURUMU	12	Ulaşım.....	42
İstanbul'un Küresel Pozisyonu.....	13	Karayolu.....	42
Kentin Rekabetini Olumsuz Etkileyen Faktörler.....	14	Raylı Sistem.....	45
İSTANBUL'UN TEMEL ALTYAPISININ MAKRO DÜZEY		Deniz Ulaşımı.....	46
DEĞERLENDİRİLMESİ	15	Havayolu Ulaşımı.....	47
Finansal Hizmetler Sektörü.....	16	Erişilebilirlik.....	48
Üst Düzey Hizmet Sektörleri.....	18	Güvenlik.....	49
Ofis Alanları.....	19	BÖLGELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	51
Konut Alanları.....	20	Değerlendirme Modeli.....	52
Konaklama Tesisleri.....	23	Yenibosna-Basın Aksı.....	64
Yeme-İçme ve Eğlence Alanları.....	25	Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa Bölgesi.....	68
Sosyal Alanlar.....	26	Kağıthane-Cendere Bölgesi.....	72
Sağlık Tesisleri.....	26	Büyükdere-Levent-Maslak Aksı.....	75
Eğitim Tesisleri.....	27	Ataşehir-Kozyatağı Bölgesi.....	79
Kongre Merkezleri.....	28	Ümraniye Bölgesi.....	83
Müzeler ve Kültür Merkezleri.....	30	Kartal Bölgesi.....	87
Yeşil Alanlar.....	31	7 BÖLGENİN KARŞILAŞTIRILMASI	90
Spor Alanları.....	32	Mevcut Durum.....	91
Teknik Altyapı.....	33	Planlanan-Projelendirilen Yatırımlar.....	92
Elektrik.....	33		

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

ÇALIŞMAYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER



Temel Amaç: İstanbul'un Uluslararası Finans Merkezi (İFM) olarak geliştirilmesi vizyonu kapsamında kentin fiziki altyapısının mevcut durumunun tespit edilmesi, sorun ve paydaş beklentilerinin belirlenerek altyapının geliştirilmesidir.

Proje Hedefleri: Bu çerçevede İFM yapılanmasında öne çıkan 7 bölgeye yönelik;

- Finans sektörü ve sektörün ihtiyaç duyduğu altyapının mevcut durumunun tespit edilmesi
- Planlanan-projelendirilen yatırımlar çerçevesinde gelişme eğilimlerinin belirlenmesi
- Altyapıya ilişkin sorun, ihtiyaç ve paydaş beklentilerinin tespit edilmesi
- Bölgelerin taşıma kapasitelerinin belirlenmesi
- İstanbul'un uluslararası finans merkezleri ile karşılaştırılması
- Kentin güçlü ve zayıf yönlerinin belirlenerek SWOT Analizi'nin yapılması
- Uluslararası Rekabetçilik Analizi'nin yapılması
- Mezo Düzey Kümelenme Analizi'nin yapılması
- Sektörel gelişme ve mekansal kümelenme öngörülerinin yapılmasıdır.

ÇALIŞMA ALANI








1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı (İÇDP) kapsamında;

- Başta finans kuruluşlarının yer aldığı ve mekansal olarak tercih ettiği bölgeler olması,
- Diğer bölgeler ile ilişkileri ve ulaşım bağlantıları,
- İÇDP'nin kentin gelişim öngörülerini dahilinde
 - Ofis ve konut alanları
 - Konaklama ve yeme-içme-eğlence tesisleri gibi finansal hizmetler sektörüne yönelik destekleyici altyapıların gelişim alanları olarak öne çıkmaları nedeniyle 7 Bölge seçilmiştir.

- Birincil Kaynaklar:
 - Analitik Etüd Çalışması
 - Anketler
 - Alansal Varlık (AVA) Anketleri (1.500 adet)
 - Uluslararası Rekabetçilik Anketleri (1.500 adet)
 - Kümelenme Anketleri (1.500 adet)
 - Tematik Odak Grup Toplantıları (10 adet)
 - Arama Konferansı (2 adet)
 - Çalıştay (3 adet)
 - Yurtdışı Saha Ziyaretleri (9 adet)
 - Derinlemesine Görüşmeler (40 adet)
 - Kurum Görüşleri
- İkincil Kaynaklar
 - Küresel Endeks Raporları
 - İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu
 - Ulusal ve Uluslararası Raporlar, Veri Setleri..



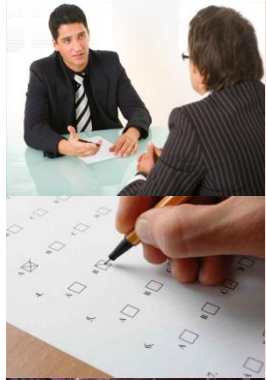
 	Nisan-Mayıs	<ul style="list-style-type: none"> • İş Programının Hazırlanması 	1. Aşama-Tamamlandı
		<ul style="list-style-type: none"> • Yurtdışı Saha Ziyaretlerinin Hazırlıkları • AVA Anketlerin Hazırlanması ve Pilot Uygulama Yapılması 	
   	Haziran-Temmuz	<ul style="list-style-type: none"> • Yurtdışı Saha Ziyaretleri <ul style="list-style-type: none"> • Dubai • Abu Dabi • Hong Kong • Kuala Lumpur • AVA Anketlerinin Uygulanması (1.500 adet) • Arazi Tespit ve Analitik Etüd Çalışmaları 	2. Aşama-Tamamlandı
		<ul style="list-style-type: none"> • Yurtdışı Saha Ziyaretleri <ul style="list-style-type: none"> • Singapur • Kuala Lumpur • Mevcut Kullanımların Tespit Edilmesi • Planlanan ve Projelendirilen Yatırımların Tespit Edilmesi • Raporlama 	



Ağustos-Eylül-Ekim

- Yurtdışı Saha Ziyaretlerinin Hazırlıkları
- Sorunların Tespit Edilmesi
- İhtiyaç-Talep ve Paydaş Beklentilerinin Tespit Edilmesi
- Sorun ve Beklenti Çalıştayı
- Bölgelerin Taşıma Kapasitelerinin Belirlenmesi
- Yurtdışı Saha Ziyaretleri
 - Londra
- İstanbul'un Uluslararası Finans Merkezleri İle Karşılaştırılması
- Rekabetçilik ve Kümelenme Anketlerinin Hazırlanması
- Raporlama

3. Aşama-Tamamlandı



Kasım

- Tematik Odak Grup Toplantıları
- Rekabetçilik Anketlerinin Uygulanması
- Kümelenme Anketlerinin Uygulanması
- Derinlemesine Görüşmeler
- Yurtdışı Saha Ziyaretleri
 - New York
- Arama Konferansı ve Çalıştay Hazırlıkları



Aralık

- Arama Konferansı (SWOT Analizi)
- Çalıştay (Ulaşım ve Ulaşım Finansmanı Öngörülleri)
- Çalıştay (Kümelenme Gelişme Öngörülleri)
- SWOT Analizi
- Finansal Hizmetler Sektörünün ve Enstrümanlarının Analizi
- Uluslararası Rekabetçilik Analizi
- Kümelenme Analizi
- İFM Sektörel Gelişme ve Kümelenme Öngörüllerinin Yapılması
- Raporlama
- Raporun Lansmanı



İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

ÇALIŞMAYA İLİŞKİN BULGULAR:
İSTANBUL'UN GENEL DURUMU

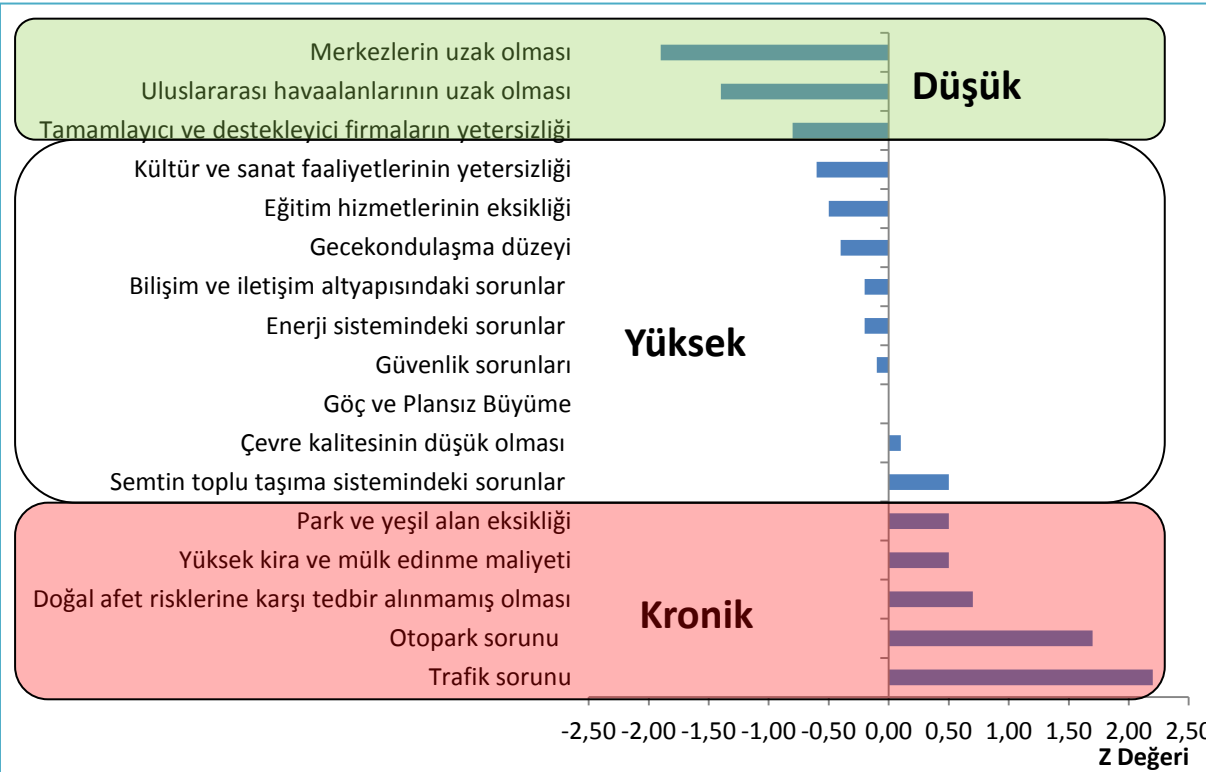
İstanbul Küresel Rakiplerinin Gerisinde!

- Küresel Finans Merkezleri Endeksi:
77 şehir arasında 56.
- İnovasyon Kentleri Dünya Listesi:
125 şehir arasında 89.
- Küresel Şehirler Rekabetçilik Endeksi:
120 şehir arasında 74.
- Küresel Şehirler Endeksi:
66 şehir arasında 37.
- Yaşam Kalitesi Endeksi:
215 şehir arasında 108...



İstanbul'un Rekabet Gücünü Olumsuz Etkileyen Başlıca Faktörler..

Alansal Varlık Anketi: İstanbul'un Uluslararası Finans Merkezi Olmasına Yönelik Sorunların Şiddeti Endeksi

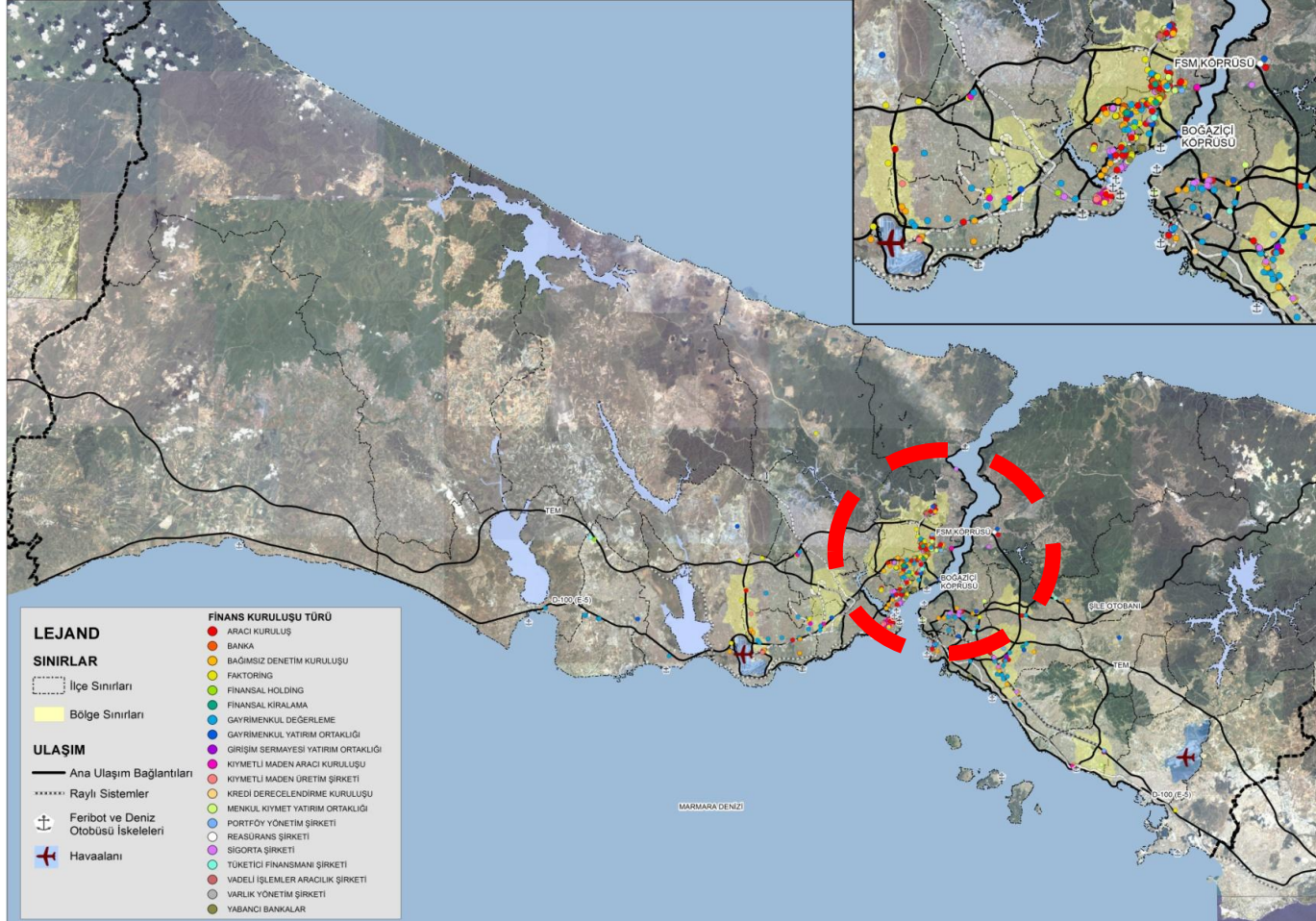


- Kentsel Gelişim
 - Önlenemeyen Göç ve Nüfus Artışı
 - Plansız Büyüme
 - Tek Merkezli Gelişim
- Ulaşım
 - Trafik Sıkışıklığı
 - Otopark Yetersizliği
- Güvenlik
 - Doğal Afet Riski
 - Suç Oranının Yüksekliği
- Bilişim ve Telekomünikasyon
 - Düşük İnternet Hızı
- Sosyal Alanların Yetersizliği
 - Yeşil Alanlar
 - Spor Tesisleri

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İSTANBUL'UN TEMEL ALTYAPISININ
MAKRO DÜZEY DEĞERLENDİRİLMESİ

Tek Merkezli Finans Sektörü!



- Türkiye genelindeki 729 finans kuruluşunun % 44'ü İstanbul'da!
- İstanbul genelindeki 624 adet finans kuruluşunun % 50'si Büyükdere-Levent-Maslak Aksı (Merkezi İş Alanı-MİA)'nda!

Paydaşlara Göre Kentin Bütünü Finans Merkezi Olarak Düşünülmeli!

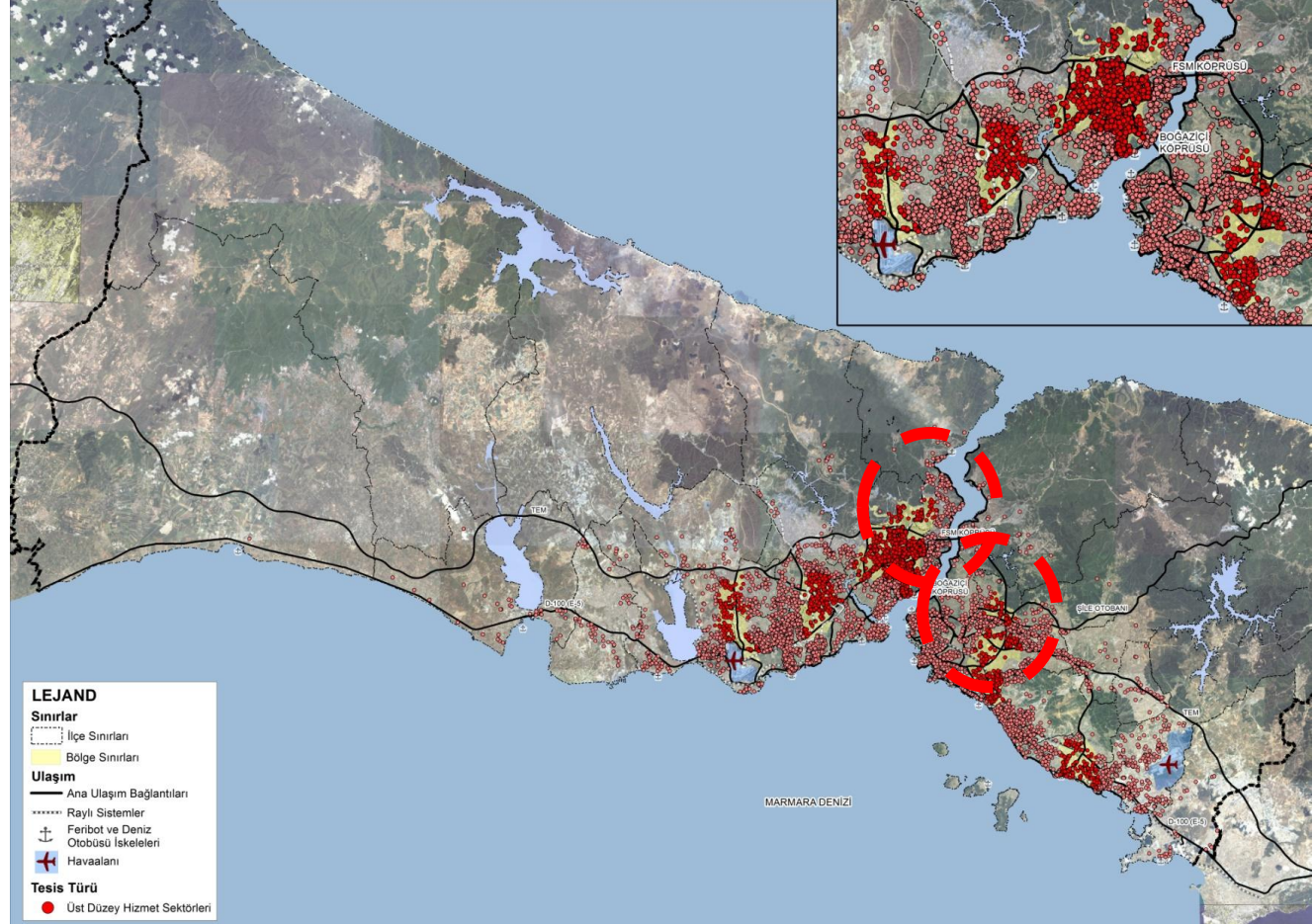
Sorun ve Paydaş Beklentileri Çalıştayı:
İstanbul'un Sorunlarının Önem ve Öncelik Derecesi

MEVCUT DURUMA YÖNELİK BULGULAR		
TEMEL ALTYAPI	ÖNEM DERECESİ	ÖNCELİK DERECESİ
Hukuki, Eğitim ve Sağlık Hizmetlerinin Bütünsel Olarak Düşünülmesi	4,06	4,11
Kentin Tamamının Finans Merkezi Olarak Düşünülmesi	3,86	3,48
Finans Merkezinin Tek Merkezli Olarak Düşünülmesi	2,96	2,93
Şehrin Doğal Sınırlara Ulaşmış Olması	2,89	2,90
Mevcutta Bulunan Kötü Bina Stoklarının İyileştirilmesi	3,04	3,13
Çevre Düzeni Planı'nda Öngörülen Nüfusun Yapılacak Yatırımlar Doğrultusunda Yeniden Ele Alınması	3,44	3,34
Sanayi Desantrilizasyonu/Decentralization Sağlanması	3,86	3,58
Yeme-İçme ve Eğlence Tesisleri ve Rekreatif Alanların Kentin Geneline Yayılması	3,45	3,32
Silüet Planındaki Eksikliklerin Giderilmesi	3,34	3,16
İstanbul'un Yaşanabilir Nüfusunun Ne Olması Gerektiğine Dair Çalışmaların Yapılması	3,28	3,26
Mevcut Finans Merkezinin Genişlemesi Doğrultusunda Yeni Alanların Planlanması	3,41	3,19

*Ölçek 1-5 arasındadır. 1 En Düşük, 5 En Yüksek değerdir.

Tek Merkezli Ticaret ve Hizmet Alanları !

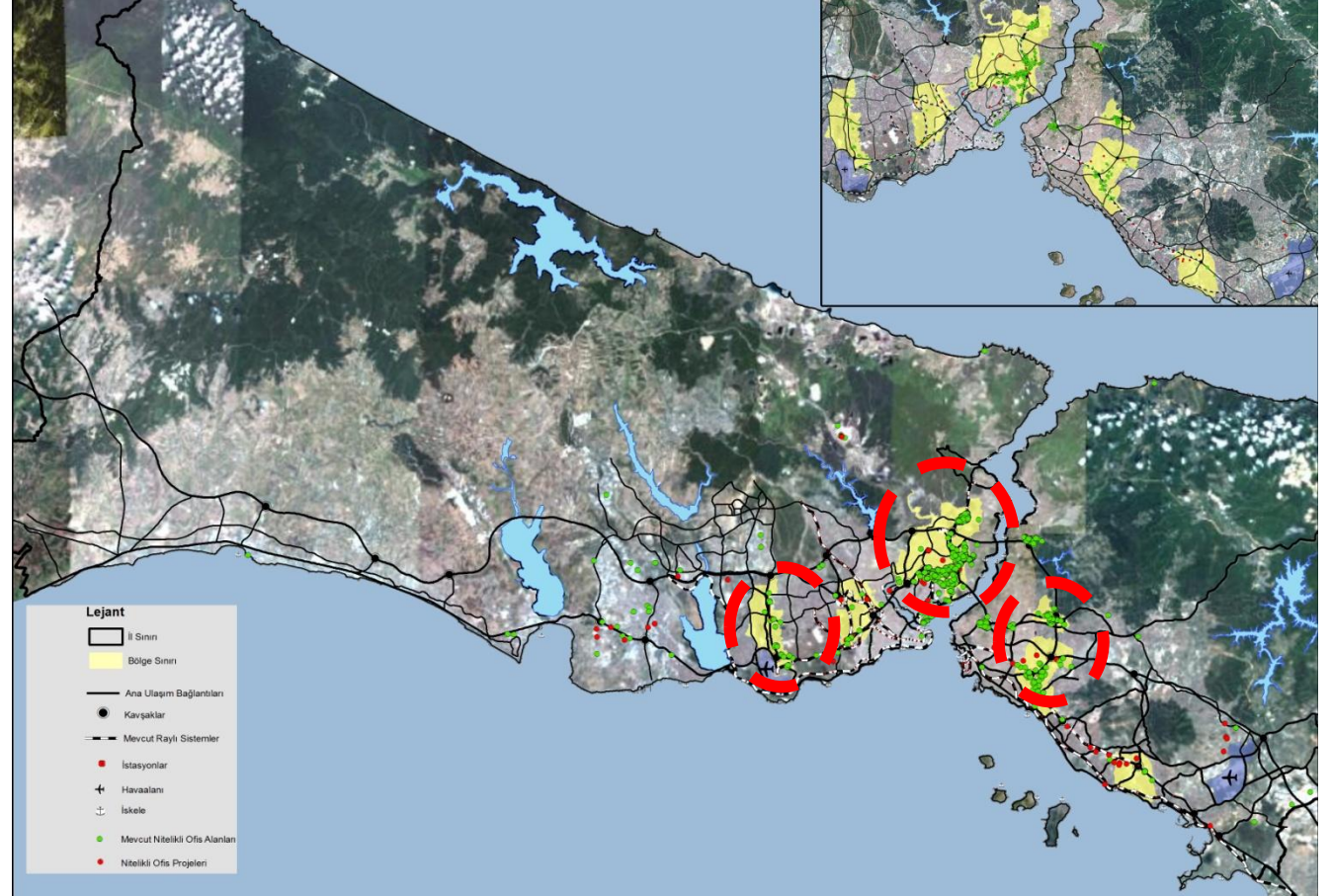
- Kentteki ticaret merkezlerinin tek merkezli yapılanması devam ediyor
- Avrupa Yakası'nda MİA, Anadolu Yakası'nda Kadıköy ve Ataşehir ilçeleri, hizmet sektörleri ve ticaretin yoğunlaştığı bölgeler..



Kaynak: İTO, 2012 verilerinden üretilmiştir

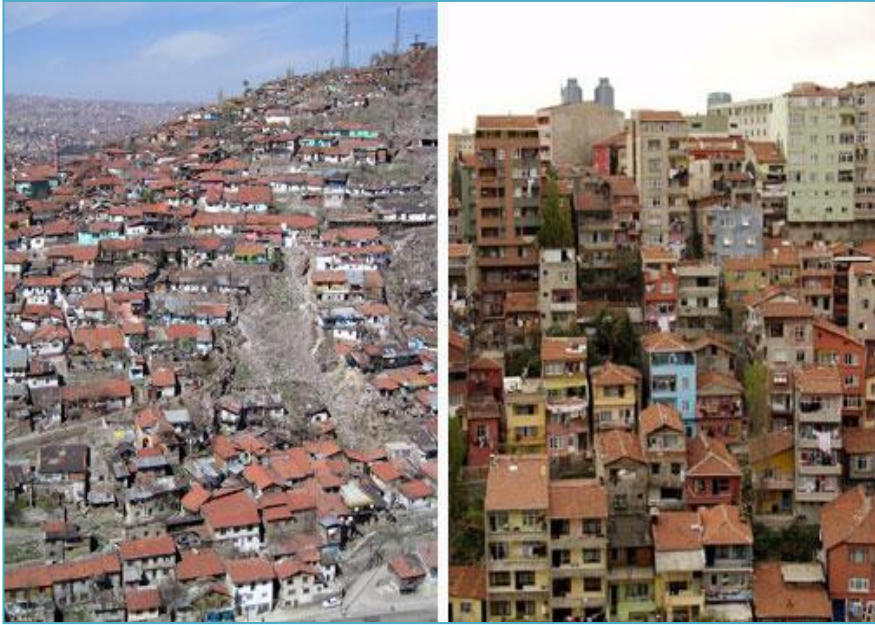
Belli Bölgelere Yığılan Ofis Alanları!

- Kent genelinde sadece 3 ana 12 alt bölge olarak ofis alanı bulunuyor
- Ofis alanlarınınin % 41'i Büyükdere-Levent-Maslak Aksı'nda (Propin, GYODER, Reidin,2012)



Kaynak: Propin, Reidin, GYODER 2012 verilerinden ve saha çalışmalarından üretilmiştir.

İstanbul'un Belli Bölgelerinin Kentsel Dönüşüm Kapsamına Alınması Gerekliyor!



Sorun ve Paydaş Beklentileri Çalıştayı: İstanbul'un Sorunlarının Önem ve Öncelik Derecesi

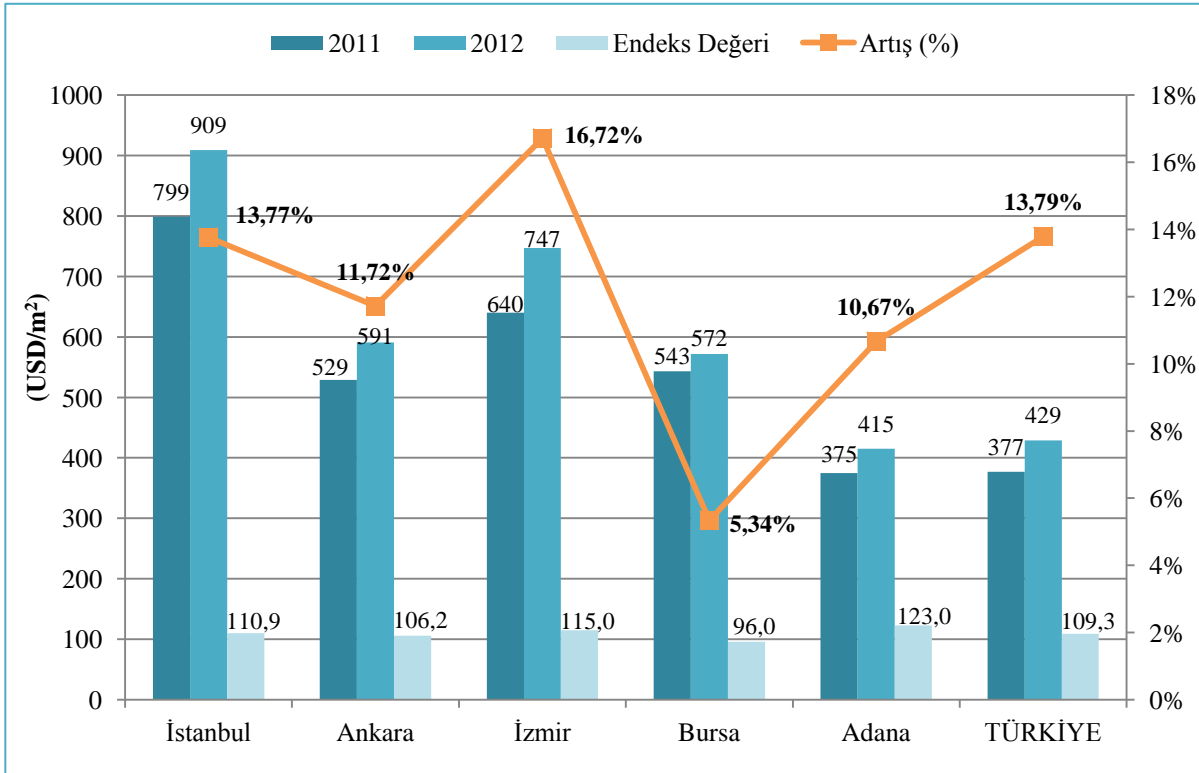
MEVCUT DURUMA YÖNELİK BULGULAR		
TEMEL ALTYAPI	ÖNEM DERECESİ	ÖNCELİK DERECESİ
Şehrin Doğal Sınırlara Ulaşmış Olması	2,89	2,90
Mevcutta Bulunan Kötü Bina Stoklarının İyileştirilmesi	3,04	3,13
Çevre Düzeni Planı'nda Öngörülen Nüfusun Yapılacak Yatırımlar Doğrultusunda Yeniden Ele Alınması	3,44	3,34
Sanayi Desantralizasyonu/Decentralization Sağlanması	3,80	3,58
Silüet Planındaki Eksikliklerin Giderilmesi	3,34	3,16
İstanbul'un Yaşanabilir Nüfusunun Ne Olması Gerektiğine Dair Çalışmaların Yapılması	3,28	3,26

*Ölçek 1-5 arasındadır. 1 En Düşük, 5 En Yüksek değerdir.

- İstanbul Çevre Düzeni Planı'na göre düzensiz gelişmiş konut alanlarının oranı % 32
- İstanbul'a son 10 yılda İzmir kadar nüfus, Bursa kadar konut stoku eklendi (TÜİK,2010)
- Konut artışı nüfus artış oranının gerisinde (TÜİK,2010)
- İstanbul'da bin kişiye 246 adet konut düşüyor, bu açıdan İstanbul, ilk 5 büyük kent arasında son sırada (TÜİK,2010)
- Nüfus ve kent gelişiminin kontrol altına alınması ve kentsel dönüşümün gerçekleşmesi gerekiyor!

Yüksek Kira ve Mülk Edinme Maliyeti!

Konut Satış Fiyatları

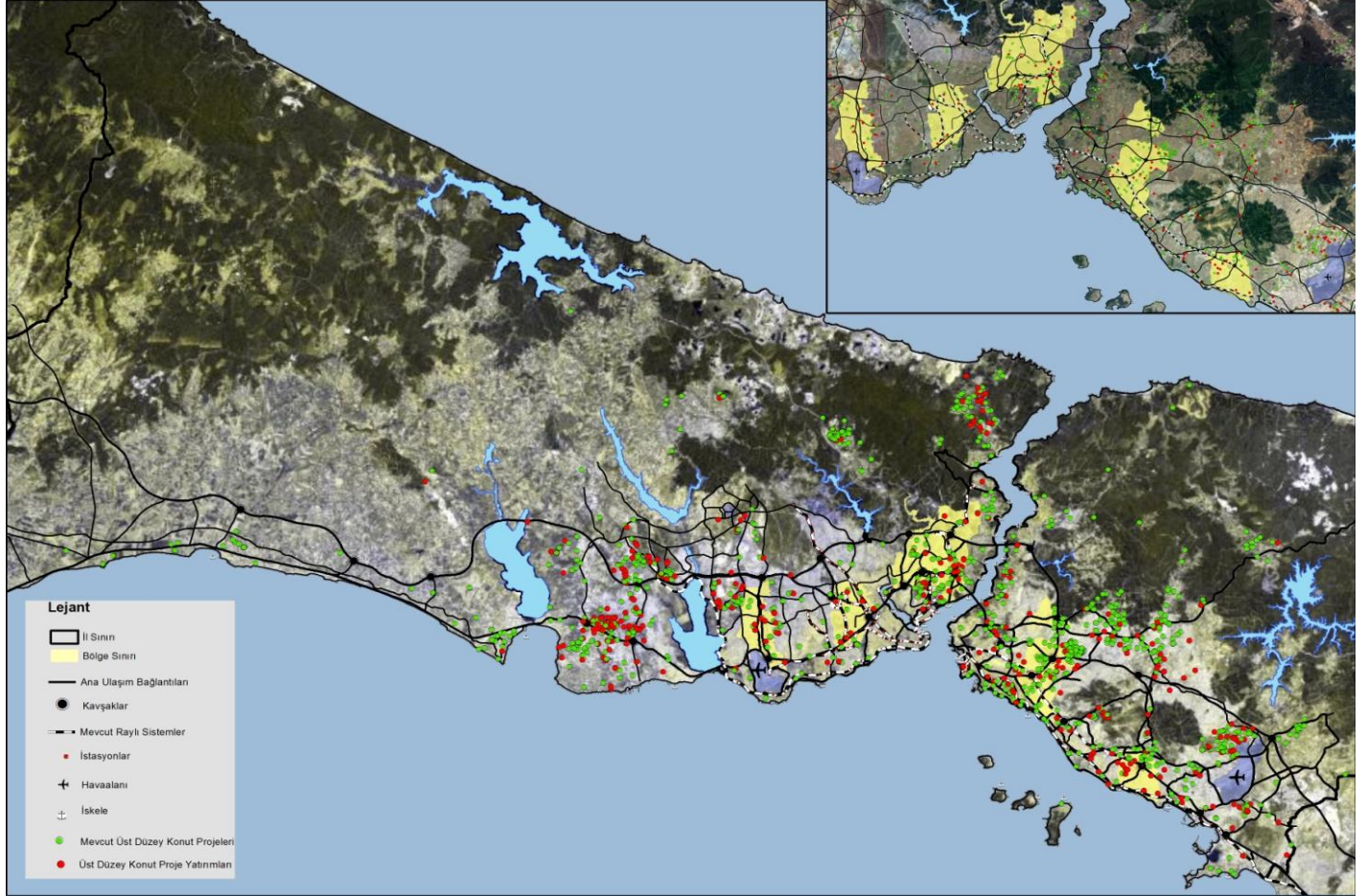


Kaynak: Reidin,2012

- İstanbul'daki konut satış ve kira fiyatları Türkiye ortalamasının yaklaşık 2 katından fazla
- 2011 yılında İstanbul'da kullanılan konut kredileri, (Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa) kullanılan toplam 20,4 milyar TL tutarındaki kredilerden % 30 fazla
- Alansal Varlık Anketi katılımcılarına göre yüksek kira ve mülk edinme maliyeti, 3,57 puan ile şiddeti yüksek sorunlar arasında

Üst Düzey Konut Projeleri!

- Yeni gelişen konut projeleri ile kent genelinde üst düzey konut alanları gelişme eğiliminde..



Kaynak: Reidin, 2012 verilerinden ve saha çalışmalarından üretilmiştir.

Yabancı Turist Sayısındaki Artış, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranına Yansımıyor!

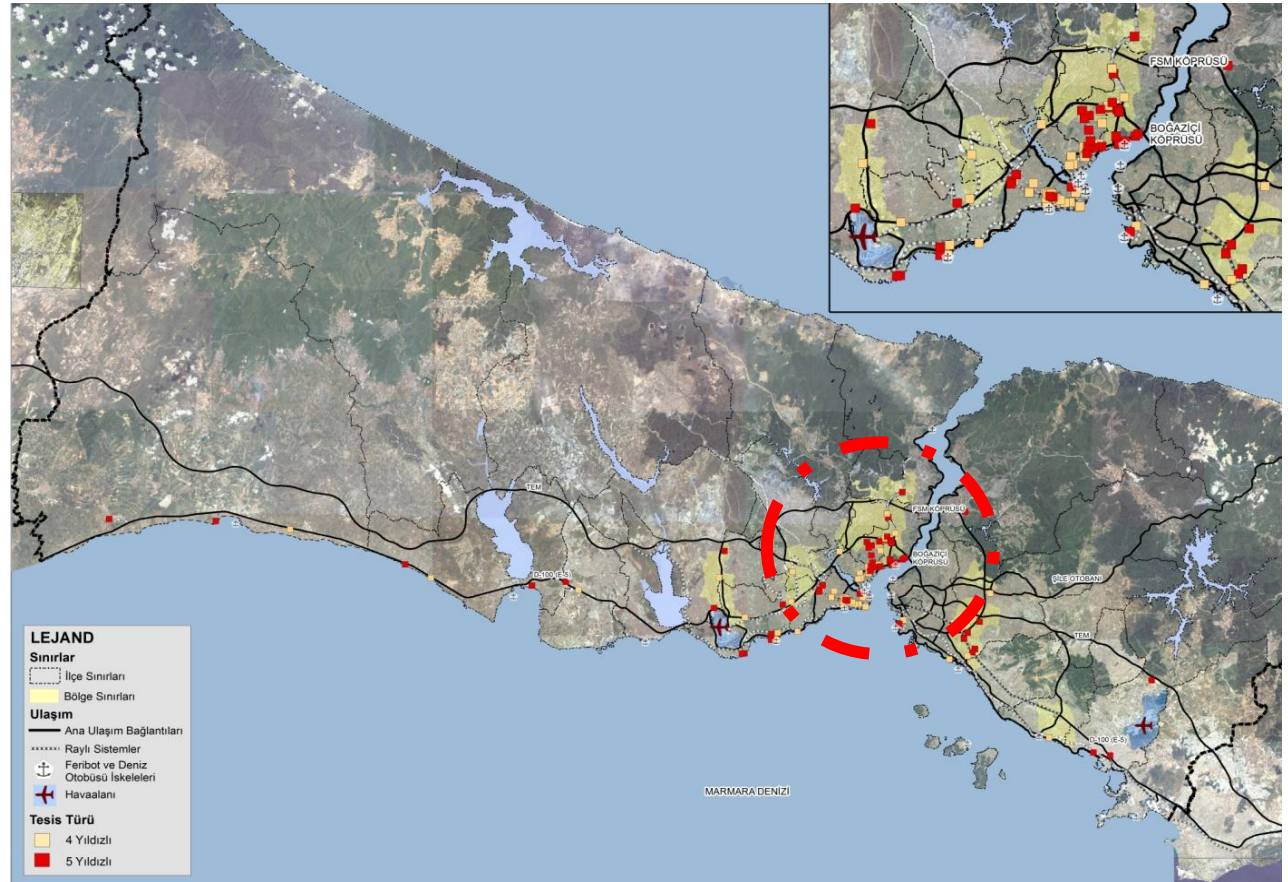
	Ziyaretçi Türü	Beş Yıldız	Dört Yıldız	Otel Toplamı*	TÜRKİYE
Tesis Geliş Sayısı	Yabancı	1.232.781	1.224.028	3.301.019	19.264.058
	Yerli	700.252	446.882	1.623.443	14.350.129
	Toplam	1.933.033	1.670.910	4.924.462	33.614.187
Geceleme (Adet)	Yabancı	2.669.207	3.154.562	7.869.684	78.888.865
	Yerli	1.159.166	754.314	2.701.645	27.616.616
	Toplam	3.828.373	3.908.876	10.571.329	106.505.481
Ortalama Kalış Süresi (Gün)	Yabancı	2,2	2,6	2,4	4,1
	Yerli	1,7	1,7	1,7	1,9
	Toplam	2,0	2,3	2,1	3,2
Doluluk Oranı (%)	Yabancı	29,78	48,31	36,63	38,12
	Yerli	12,93	11,55	12,57	13,34
	Toplam	42,72	59,86	49,20	51,46

- İstanbul'a gelen yabancı turist sayısı son 10 yılda % 63 artarak 8,1 milyon kişiye ulaşmış ve
- Kent, yatak kapasitesi açısından ülke genelinde % 30'luk bir paya sahip olsa da;
- Ortalama kalış süresi
- Otel doluluk oranı
- Geceleme göstergelerinde Türkiye ortalamasının altında!

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı,2011

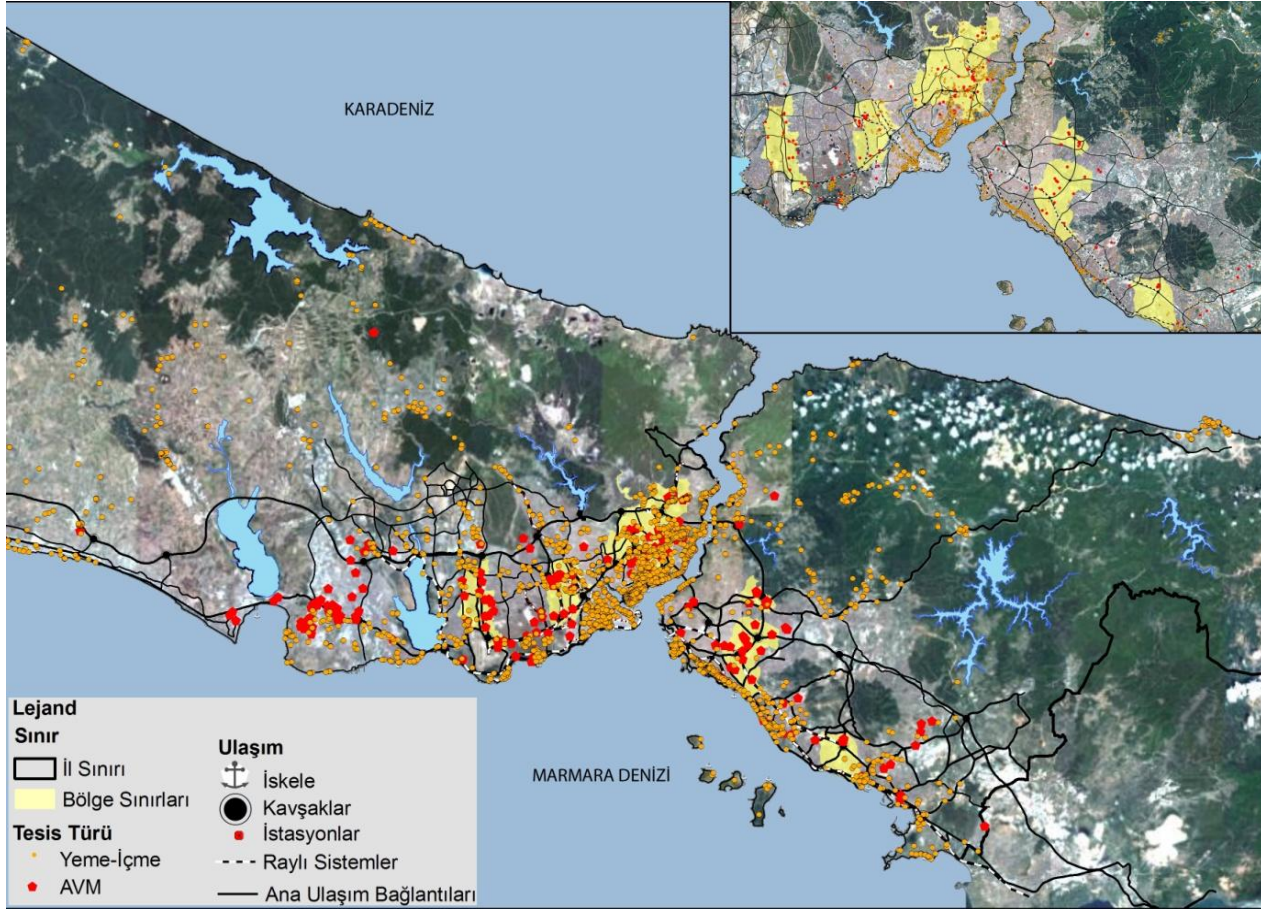
Tek Merkezli Yığılma Beş ve Dört Yıldızlı Oteller İçin de Geçerli!

- Beş yıldızlı otellerin % 82'si
- Dört yıldızlı otellerin % 96'sı Avrupa Yakası'nda!



Kaynak: İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Temmuz 2012 verilerinden üretilmiştir.

Ülkenin Yeme-içme ve Eğlence Merkezi !



- İstanbul 7.348 adet restoran, 1.614 adet kafeterya ve 79 adet müstakil eğlence yeri ve
- 104 AVM sayısı ve bin kişiye düşen 308 m² kiralanabilir alan ile ülke genelinde lider!
(Jones Lang LaSalle,2012)

Kaynak: İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İTO Temmuz 2012 verilerinden üretilmiştir.

Sağlık Tesisi ve Kapasitesi Açısından Zengin Sağlık Personeli Açısından Uluslararası Göstergelerin Altında!



- Sağlık Bakanlığı'nın 2011 verilerine göre İstanbul, bin kişiye düşen 2,6 yatak sayısı ile ülke ortalaması ile eşit
- Türkiye genelindeki JCI sertifikalı hastanelerin % 48'ine sahip;
- Ancak bin kişiye düşen hekim sayısı 1,9 ile Türkiye ortalamasının (1,6) üzerinde iken uluslararası göstergelerin altında!
- OECD ülkelerinde 3,1
- AB ülkelerinde 3,2

Kaynak: Joint Commission International, Temmuz 2012 verilerinden üretilmiştir.

Eğitim Göstergeleri Ulusal ve Uluslararası Standartların Altında !

İstanbul'da 29 adet akredite eğitim kuruluşu yer alsa da;
 • İl Milli Eğitim Müdürlüğü 2011-2012 verilerine göre;

- Derslik başına düşen 42 öğrenci sayısı ile Türkiye ortalaması (34) ve OECD (22) ortalamasının üstünde
- Öğretmen başına düşen öğrenci sayısı bazı ilçelerde 40'ın üzerinde,
- Oysa ki bu sayı 222 sayılı kanuna göre azami 40 olmak zorunda !

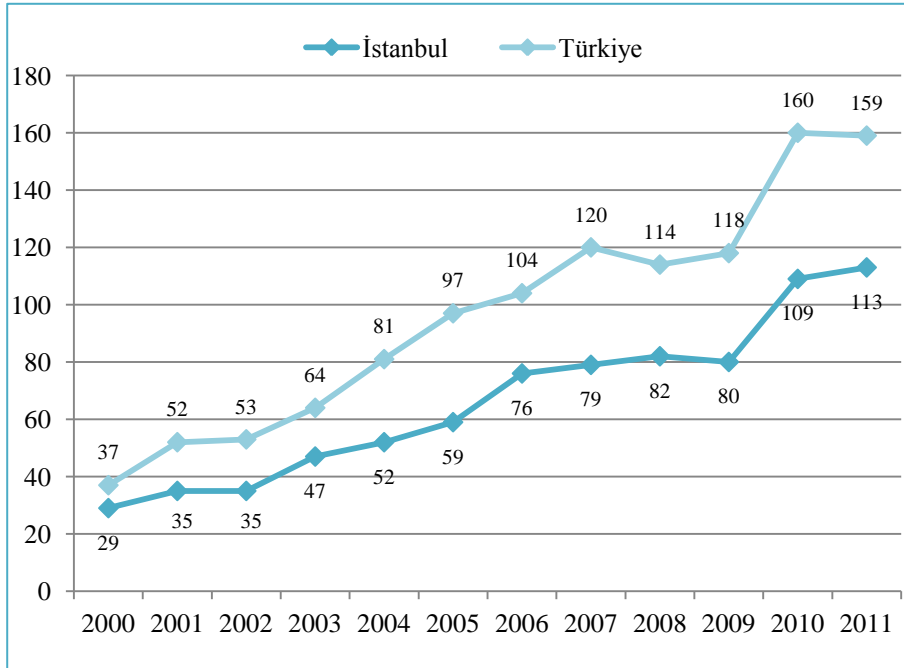


Kaynak: ibo.org ve okul sitelerinden derlenmiştir.

162 Milyon USD Büyüklüğünde Bir Kongre Kenti !

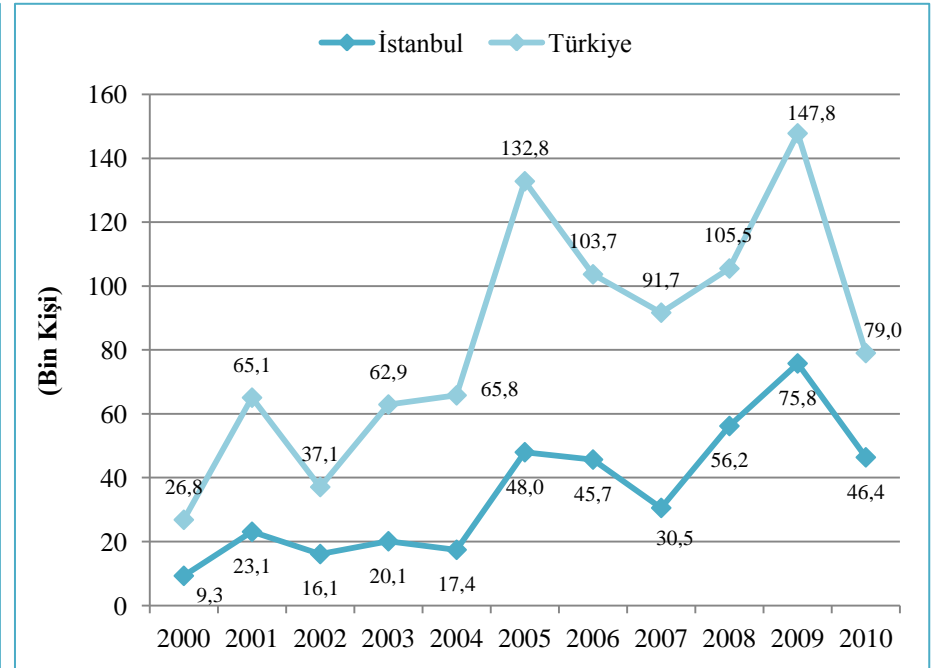
•113 uluslararası etkinlik, 46.374 delegeye ev sahipliği!

Uluslararası Etkinlik Sayısı



Kaynak: ICCA,2011

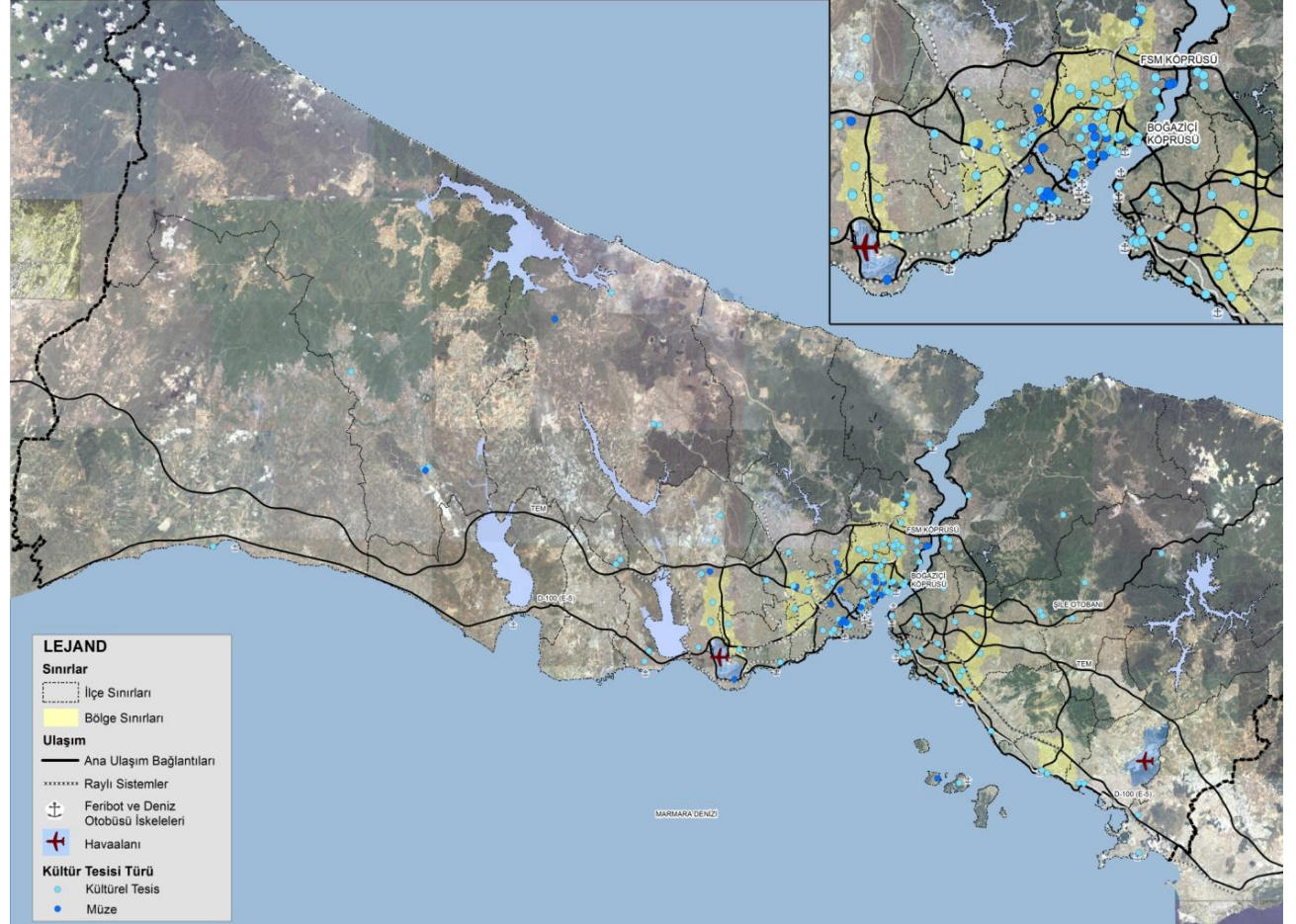
Delege Sayısı



Kaynak: ICCA,2010 (2011 verisi yayımlanmamıştır)

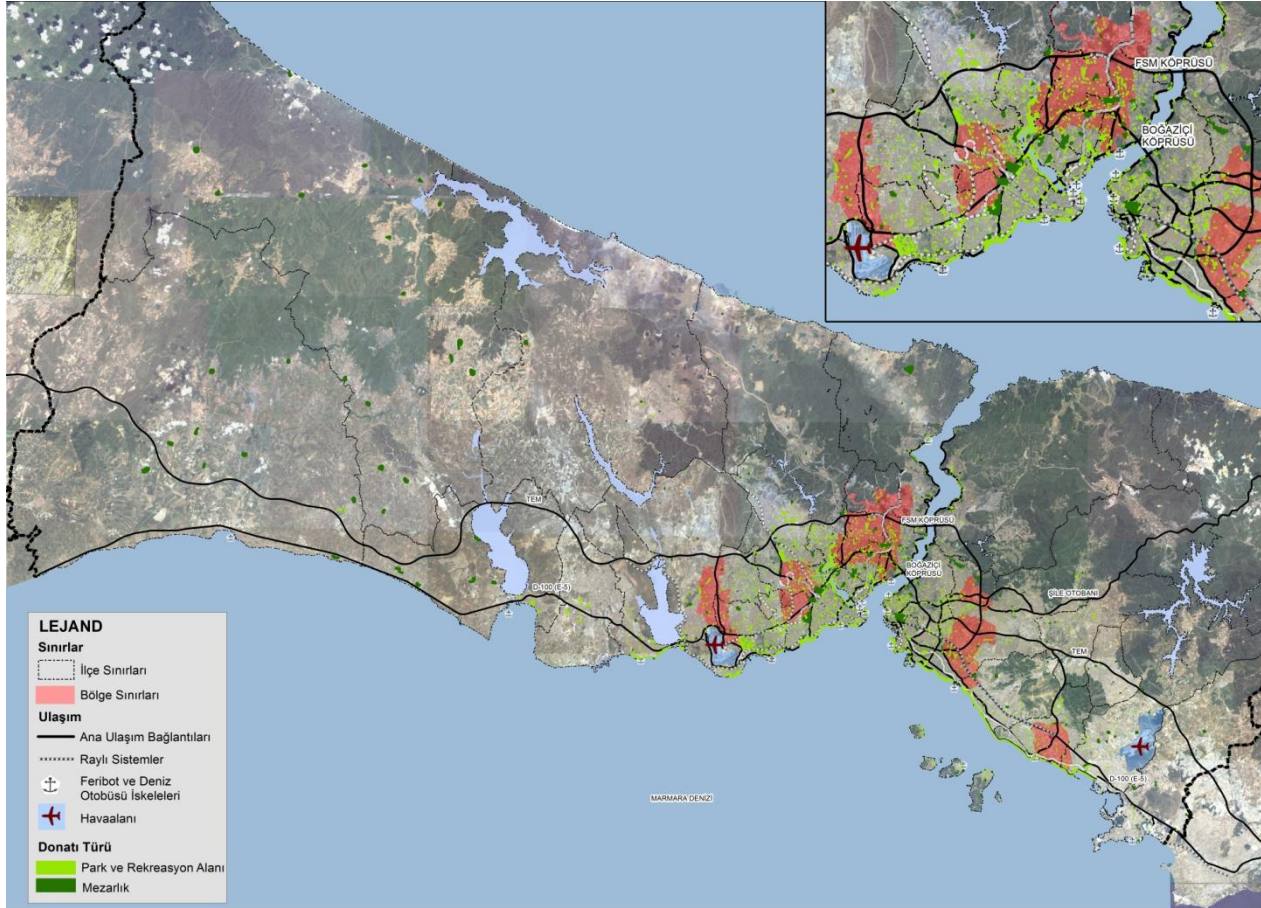
Kültür Başkenti!

- Kültür ve Turizm Bakanlığı 2011 verilerine göre ülke genelinde en çok ziyaret edilen ilk 10 müzenin 4'ü İstanbul'da
- 137 tiyatro salonu (Türkiye'nin % 32'si) (TÜİK,2010)
- 45,8 milyon tiyatro izleyicisi (Türkiye'nin % 29'u) (TÜİK,2010)



Kaynak: İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İBB, TÜİK, Çeşitli kaynaklardan derlenmiştir (2012).

İstanbul'daki Yeşil Alanların Nitelik ve Niceliğinin Arttırılması Gerekliyor !

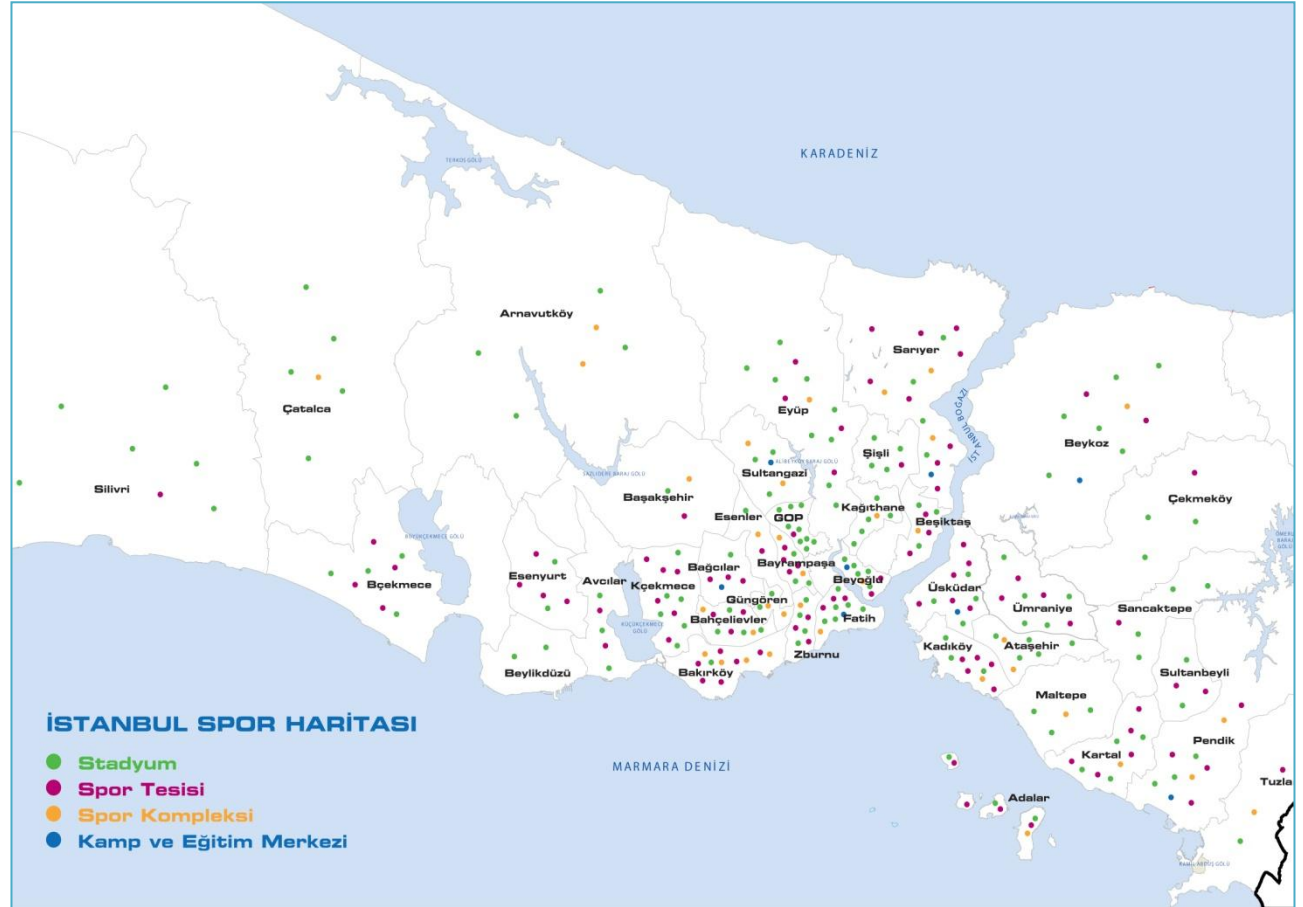


- Dünya Sağlık Örgütü (WHO)'ne göre kişi başına düşen yeşil alan miktarı 10 m^2 iken
- İBB 2011 Faaliyet Raporuna göre İstanbul'da sadece $6,08 \text{ m}^2$!
- Bu standardı yakalamak için 6 ilçe büyüklüğünde yeni bir yeşil alana ihtiyaç var!

Kaynak: İBB, 2012.

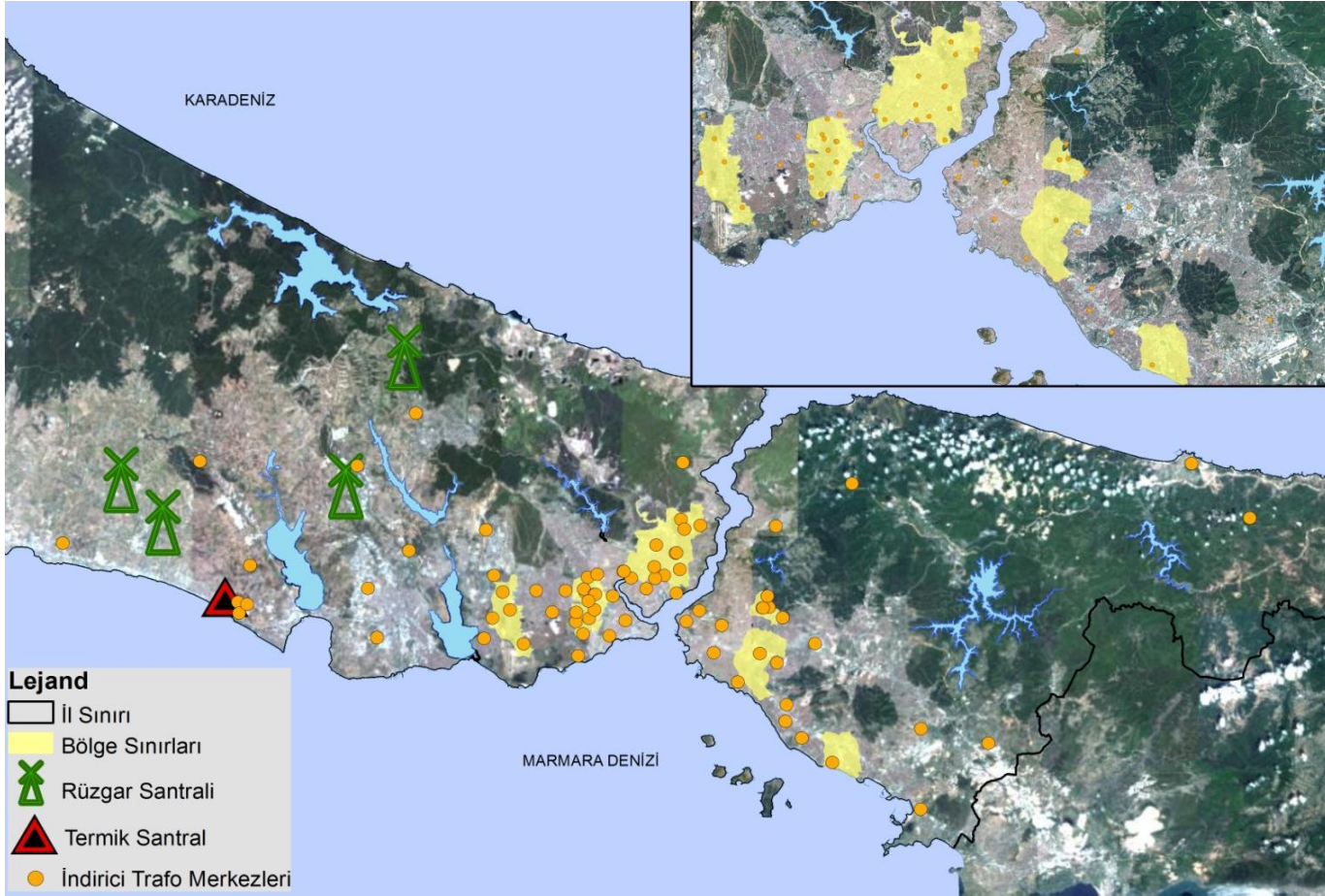
Spor Alanları da Arttırılmalı!

- Ulusal standartlara göre kişi başına düşen spor alanı 3 m^2 iken İstanbul'da bu rakam İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü İstanbul Çevre Durumu Raporu 2011'e göre sadece $0,4 \text{ m}^2$
- Bu standardı yakalamak için 29,5 milyon m^2 spor alanına ihtiyaç var!



* İstanbul Spor Envanteri Çalışması'ndan alınmıştır

Elektrik Üretim ve İletim Ağı



Kaynak: EÜAŞ, Türkiye Rüzgar Enerjisi Birliği, 2011.

- 2.986,21 MW toplam kurulu güç (EÜAŞ, 2011)
- 37.907 km'lik iletim hattı (BEDAŞ, AYEDAŞ, 2011)
- Elektrik üretimi son 10 yılda % 7 artarken, kişi başı tüketim son 3 yılda % 44 arttı (EÜAŞ, BEDAŞ, AYEDAŞ, 2011)

Kaçak Kullanım ve Kesintilerin Azaltılması Gerekliyor!

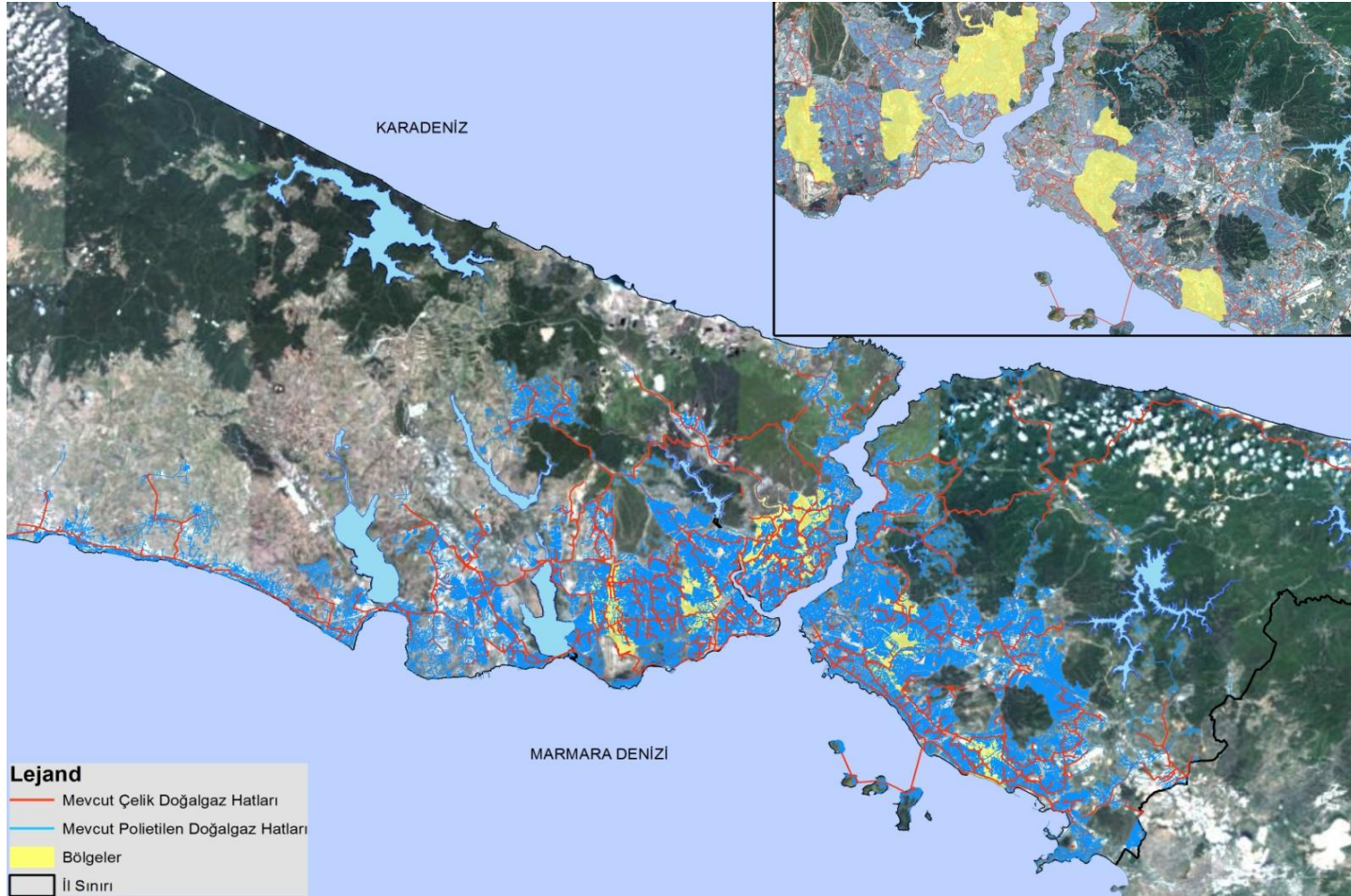
	2008		2009		Değişim (%)	
	Adet	Süre (sa)	Adet	Süre (sa)	Adet	Süre (sa)
Avrupa Yakası	113.646	14.166	127.104	13.352	11,8	-5,7
Anadolu Yakası	58.534	34.272	54.619	27.721	-6,6	-19,1
İstanbul Geneli	172.180	48.438	181.723	41.073	5,3	-15,2

Kaynak: TEDAŞ,2009

- Kayıp-kaçak oranı % 9,6 ile hala yüksek (AYEDAŞ, BEDAŞ, 2011)
- Günde ortalama 497 arıza ve 112 saat elektrik kesintisi
- Alansal Varlık Anketi katılımcılarına göre enerji sistemindeki sorunlar 3,37 puan ile şiddeti yüksek sorunlar arasında

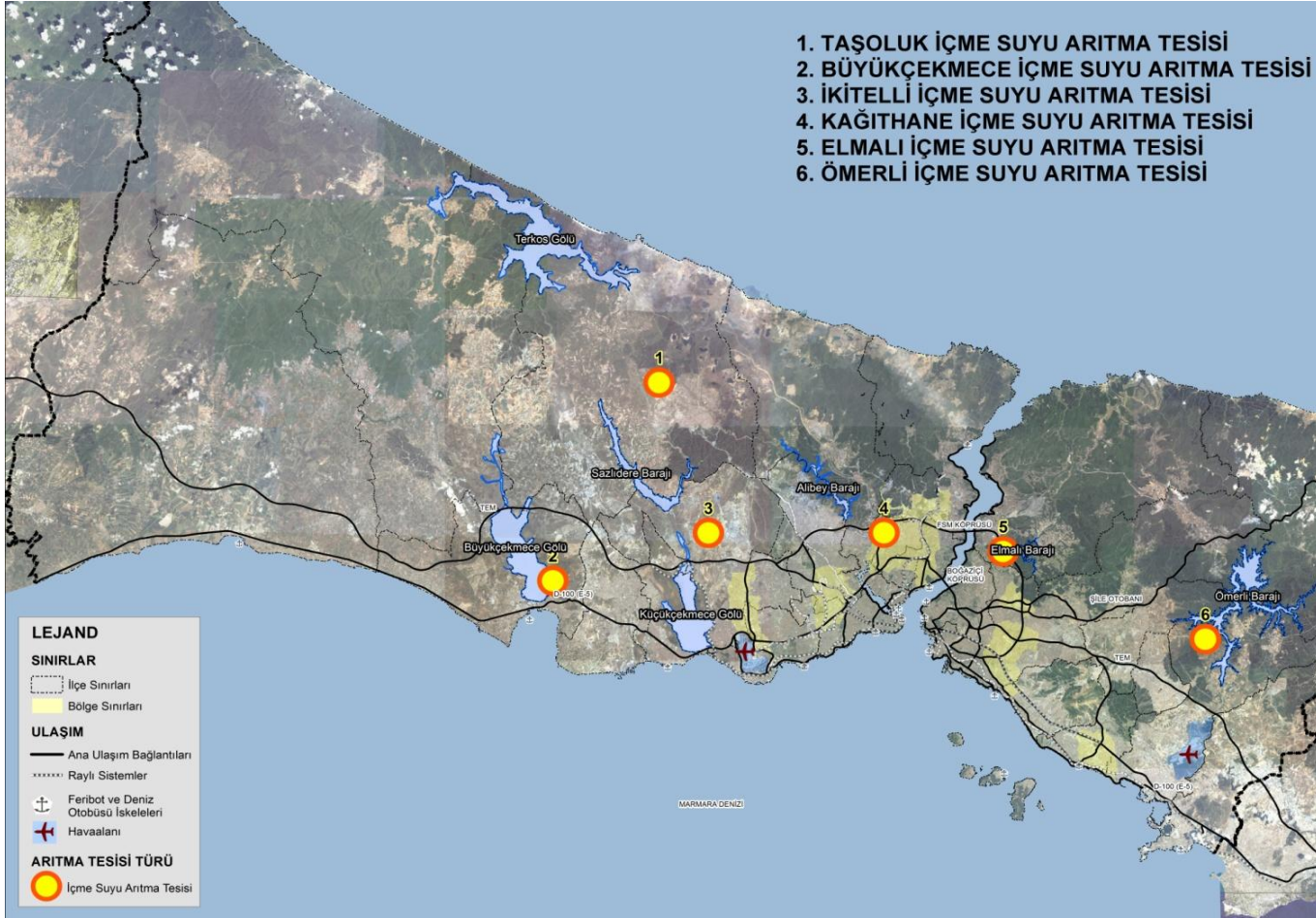


**1.782 Kilometrelik Çelik , 14.604 Kilometrelik Polietilen
Boru Hat Uzunluğu!**



Kaynak: İGDAŞ, 2012.

Yüksek Kayıp Su Miktarı!

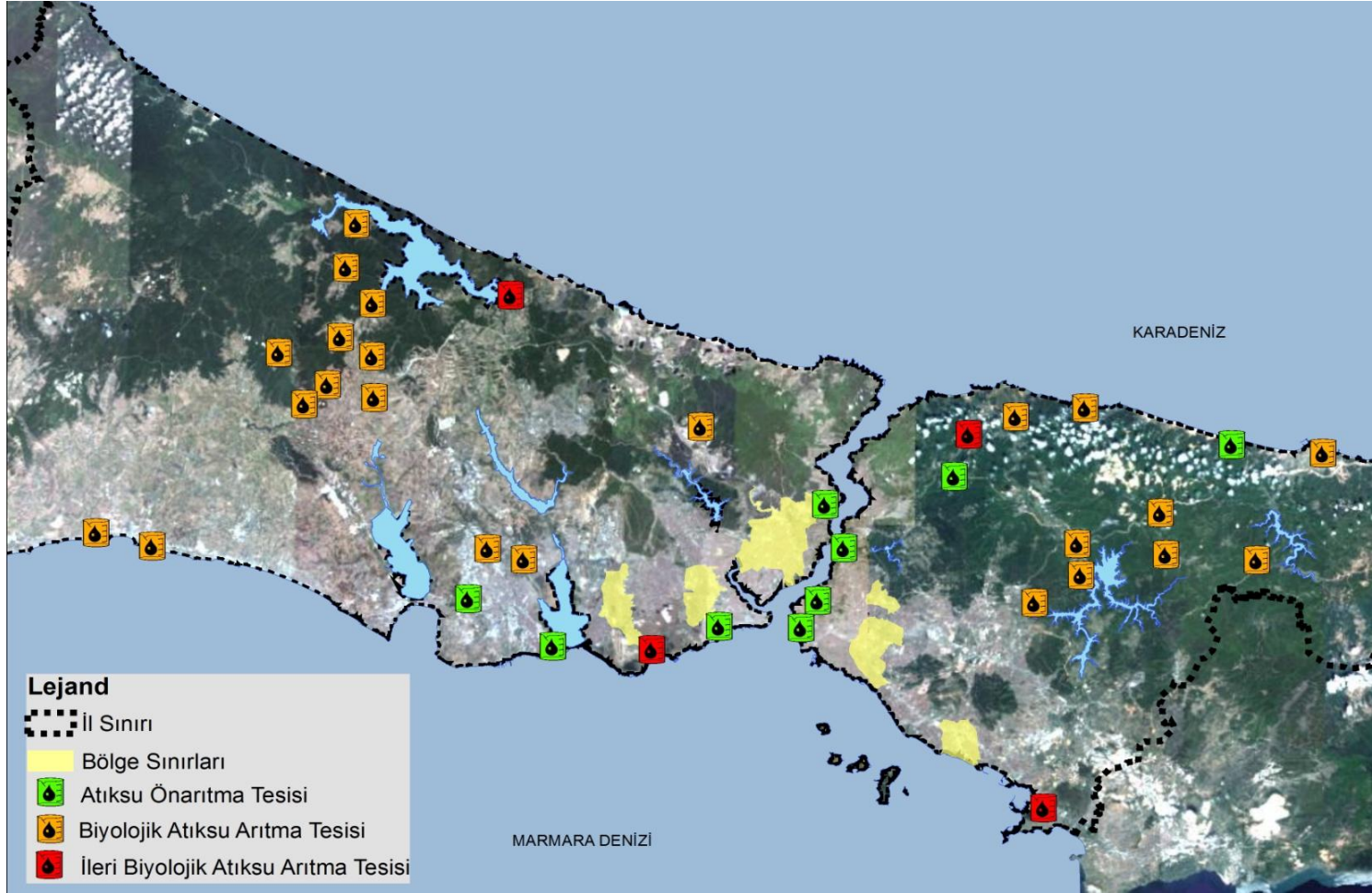


• İSKİ 2011 Faaliyet Raporu'na göre ;

- Günlük 3,6 milyon m³ kapasite
- Kişi başı günlük ortalama 165 litre (0,165 m³) su tüketimi
- Kayıp su oranı % 25

Kaynak: İSKİ, 2011.

Atıksu Arıtma Oranı % 90*!

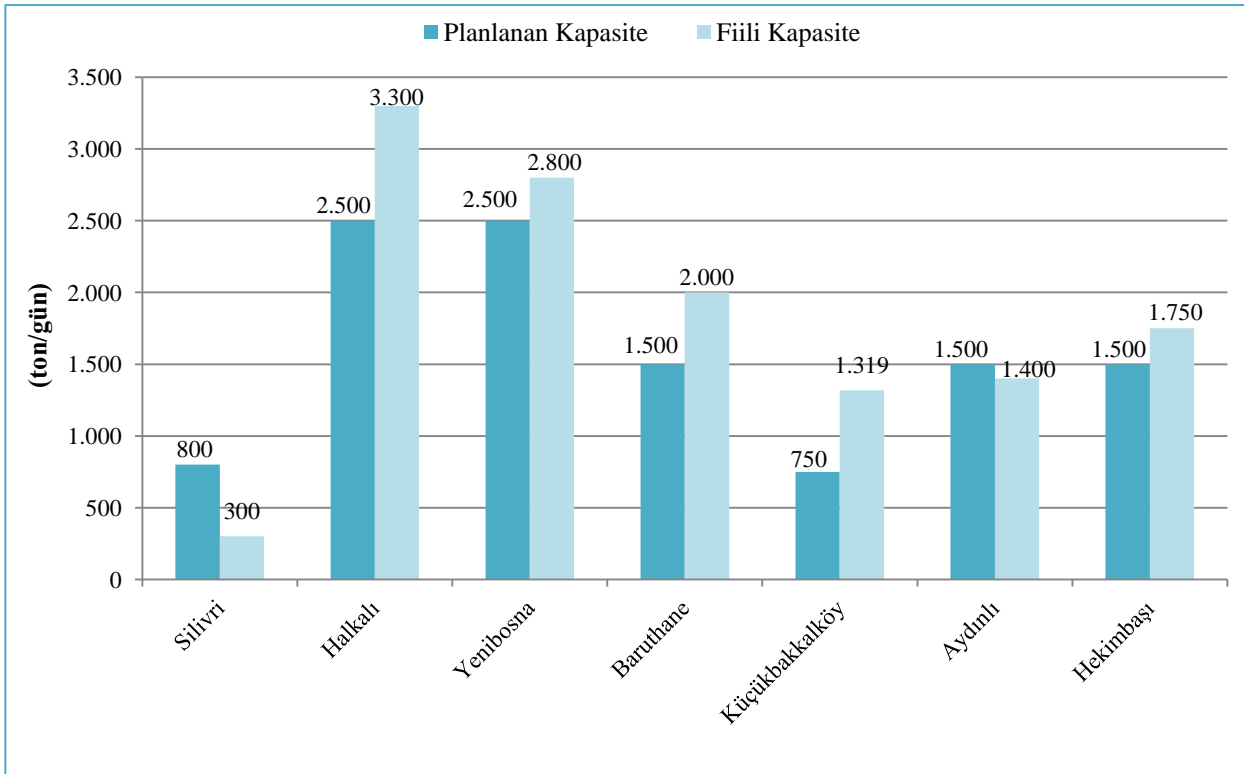


•Günlük 5 milyon m³ kapasite, 2,9 milyon m³ fiili kapasite (İSKİ 2011 Faaliyet Raporu)

* <http://www.iski.gov.tr/Web/statik.aspx?KID=1001286>

Fiili Kapasite Planlanan Kapasiteye Yakın!

Transfer Merkezleri



Kaynak: İBB Faaliyet Raporu,2011

- 7 Transfer Merkezi (Kapasite: 11.050 ton/gün)
- 2 Düzenle Depolama Sahası (Kapasite: 14.586 ton/gün)
- Günde kişi başı 1,16 kg çöp miktarı
- 5 Transfer Merkezi, kapasitelerinin üzerinde çalışıyor
- Depolama sahalarında ise yıllık 5,3 milyon ton kapasite bulunurken, günlük bertaraf edilen atık 5,2 milyon ton!
- Diğer bir ifade ile kapasitenin % 98'i kullanılıyor!

Katı Atık Altyapısı

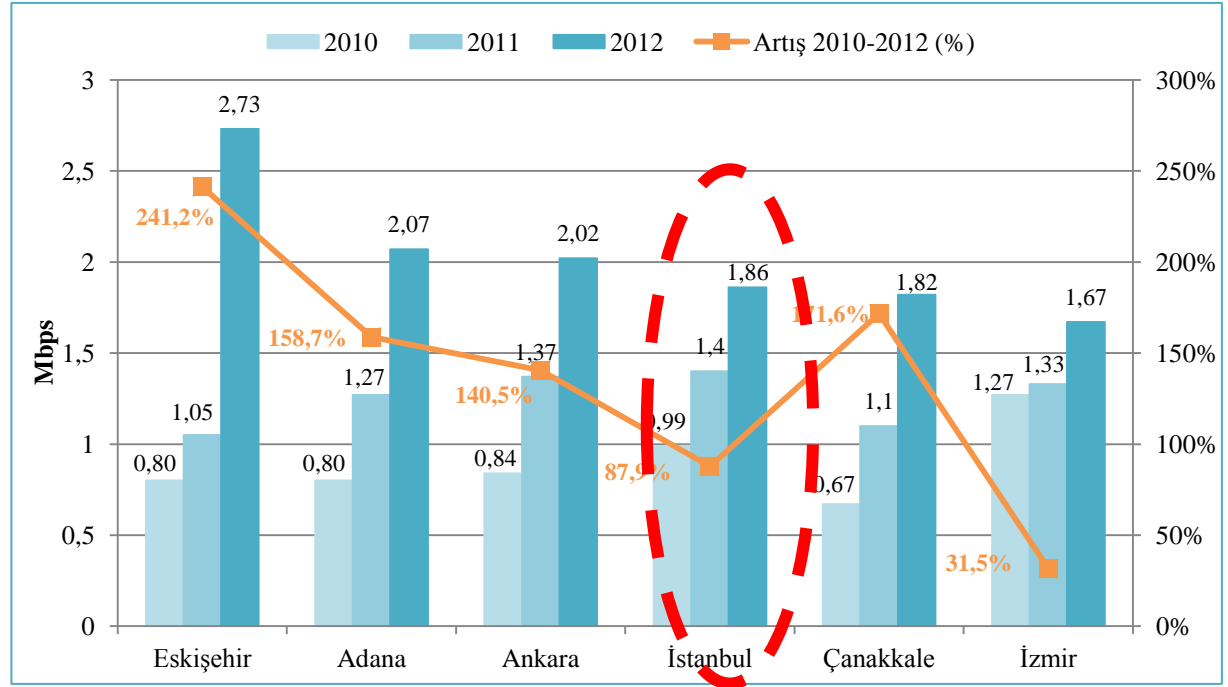


Kaynak: İSTAÇ,2012

Gelişen İnternet ve İletişim Altyapısı!

- Ortalama genişbant internet hızı 1,86 mpbs ile 4. sırada
- Fiber optik ağ 7.142 km'ye yeni ulaştı
- Fiber optik kullananların oranı sadece % 2
- Mobil abonelerin sadece % 37'si 3G kullanıcısı
- Alansal Varlık Anketi katılımcılarına göre bilişim ve iletişim problemleri 3,37 puan ile şiddeti yüksek sorunlar arasında

Ortalama Genişbant İnternet Hızı



Kaynak: Google,2012

Fiber Optik Ağ



Kaynak: İBB, Türk Telekom, TEİAŞ, 2011

Karayolu Bağımlılığı!

İstanbul'un Ulaşım Sistemi

	Taşıma Türü	Araç Sayısı	Yolculuk/Gün	Türü İçerisindeki Payı	Genel İçerisindeki Payı
Karayolu	Metrobüs	357	750.000	6,40	5,50
	İETT	2.603	1.524.685	12,90	11,30
	ÖHO, İstanbul Otobüs A.Ş.	2.470	1.088.268	9,20	8,00
	Otomobil	1.986.916	3.182.555	27,00	23,50
	Minibüs	5.860	1.850.000	15,70	13,70
	Taksi- Dolmuş	17.967	1.400.000	11,90	10,30
	Servis	33.241	1.000.000	7,00	14,80
	Toplam	2.049.414	11.795.488	100,00	87,10
Raylı Sistemler	Banliyö (TCDD)	58	14.801	10,50	1,10
	Metro	124	317.000	23,00	2,30
	Hafif Metro	80	295.000	21,40	2,20
	Tramvay	180	587.448	42,70	4,30
	Tünel-Taksim Nostaljik Tramvay	4	5.200	0,40	0,00
	Kadıköy- Moda Nostaljik Tramvay	8	3.300	0,20	0,00
	Taksim-Kabataş Füniküleri	6	55.500	4,00	0,40
	Tünel-Karaköy Füniküleri	2	18.900	1,40	0,10
	Teleferik (Kabin)	8	7.300	0,50	0,10
	Toplam	470	1.376.449	100,00	10,20
Denizyolu	Şehir Hatları	34	119.947	32,10	0,90
	İDO	54	147.123	39,30	1,10
	Deniz Motorları	393	107.123	28,60	0,80
	Toplam	481	374.193	100,00	2,80
GENEL TOPLAM		2.050.365	13.546.130	-	100,00

- Kent genelinde toplu taşıma kullanım oranı % 76 (özel servisler dahil) olsa da gerçekleşen yolculukların % 87'si karayolu ile yapılmakta
- Toplu taşımada en yüksek pay % 19 ile otobüslere ait
- Türkiye'deki her 5 otomobilden 1'i İstanbul'da

Kaynak: İBB, İETT, İDO, TCDD 2011 Faaliyet Raporları

Ulaşım En Büyük Sorunlar Arasında!

Sorun ve Paydaş Beklentileri Çalıştayı:
İstanbul'un Sorunlarının Önem ve Öncelik Derecesi

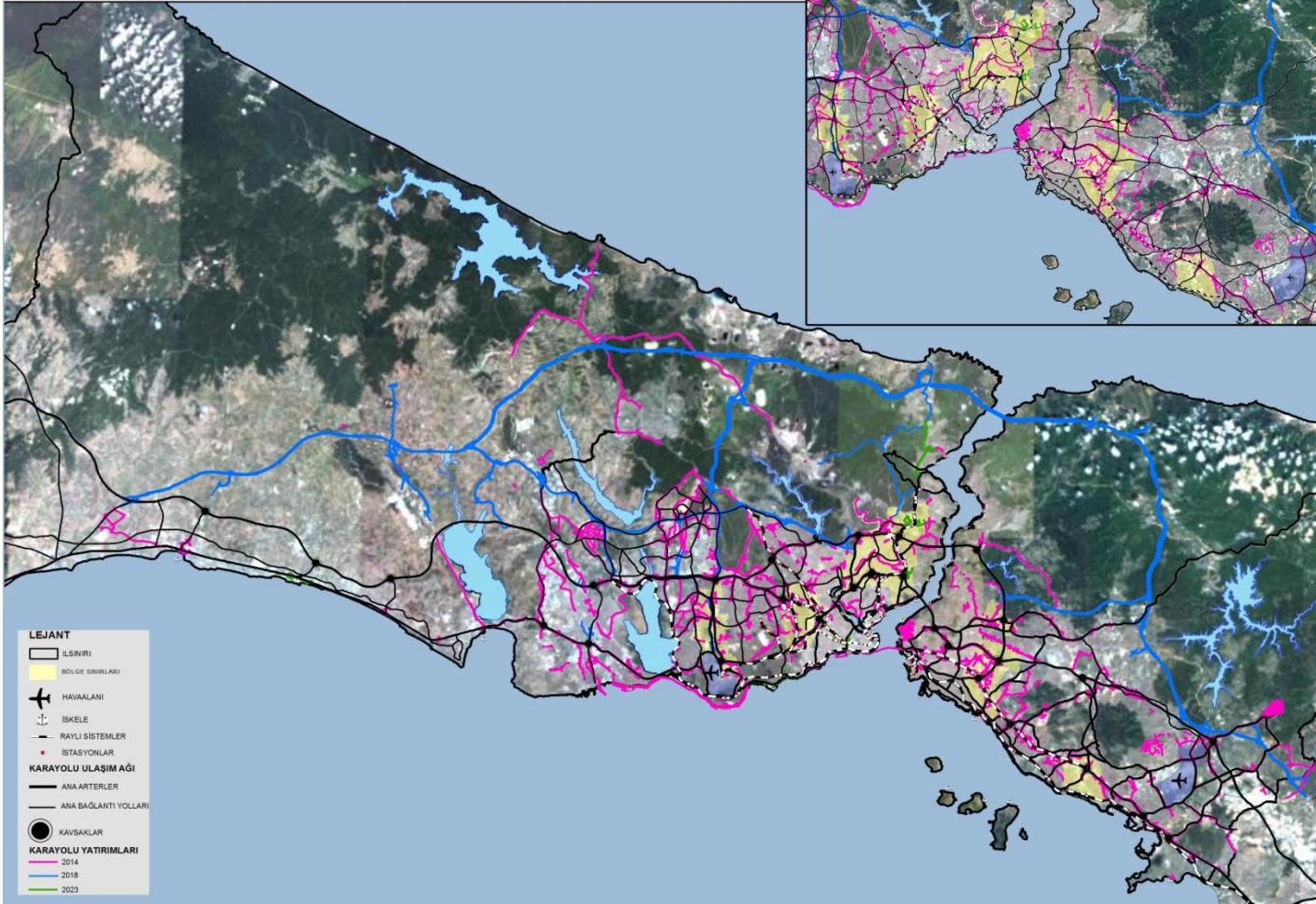
MEVCUT DURUMA YÖNELİK BULGULAR		
ULAŞIM	ÖNEM DERECESİ	ÖNCELİK DERECESİ
Yapılan Yatırımlarda Ulaşım Bağlantılarının Dikkate Alınmaması	4,37	4,29
Trafik Sorunu	4,31	4,39
Ulaşım Sistemleri Arasında Entegrasyon Olmaması	4,41	4,26
Toplu Ulaşım Olanaklarının Gelişmemesi	4,17	4,13
Otopark Yetersizliği	3,48	3,17

*Ölçek 1-5 arasındadır. 1 En Düşük, 5 En Yüksek değerdir.

- 1,9 milyon otomobil, 363 bin otopark kapasitesi!
- Birbirine uzak ulaşım sistemleri
- Modern olmayan istasyonlar
- Engellilerin göz ardı edildiği istasyonlar



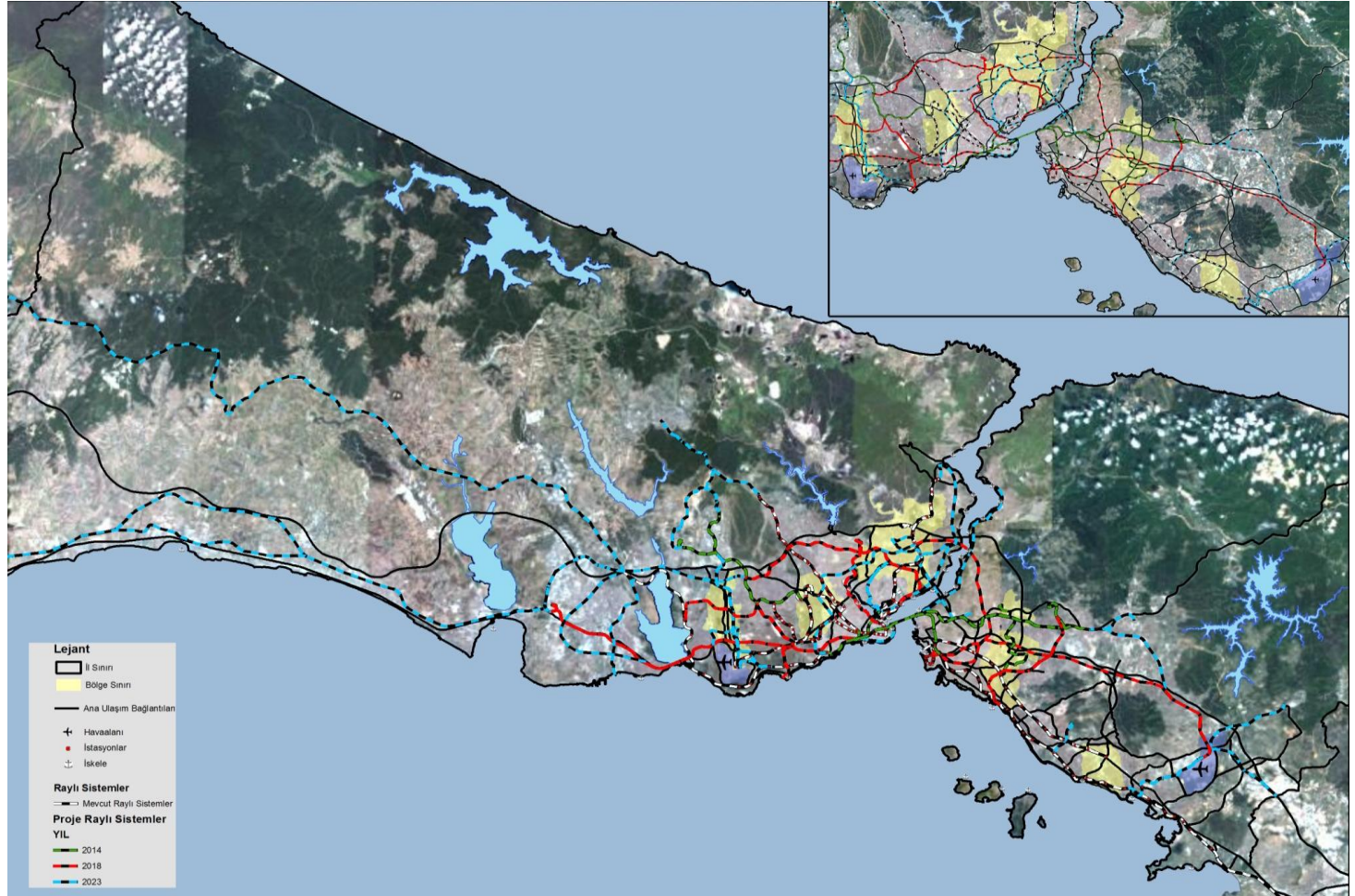
Karayolu Ağı



Kaynak: İBB, Ulaştırma Bakanlığı, 2012

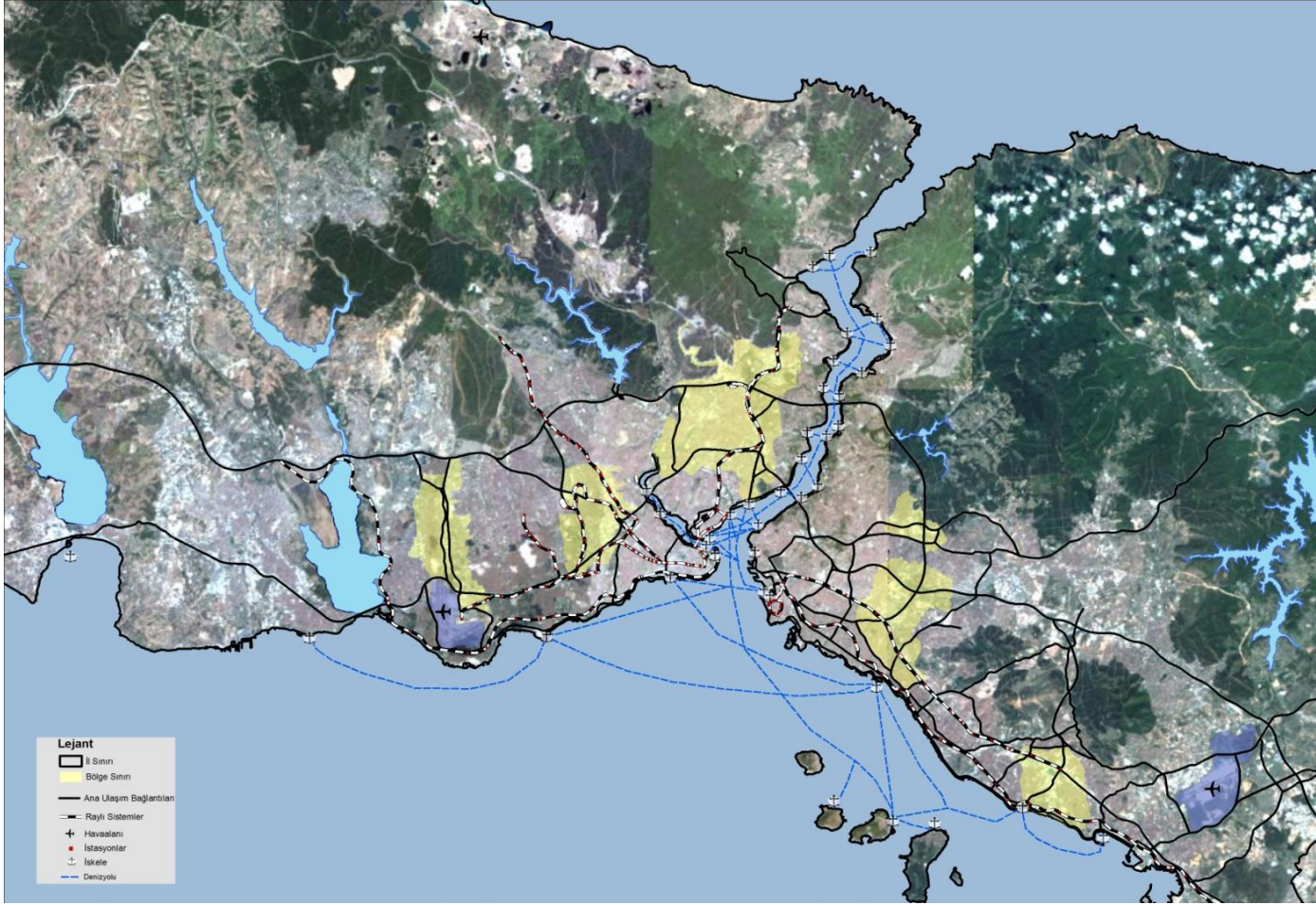
Raylı Sistem Ağı

•102,7 km raylı sistem uzunluğuna rağmen raylı sistem kullananların oranı sadece % 10,2 !



Kaynak: İBB, Ulaştırma Bakanlığı, 2012

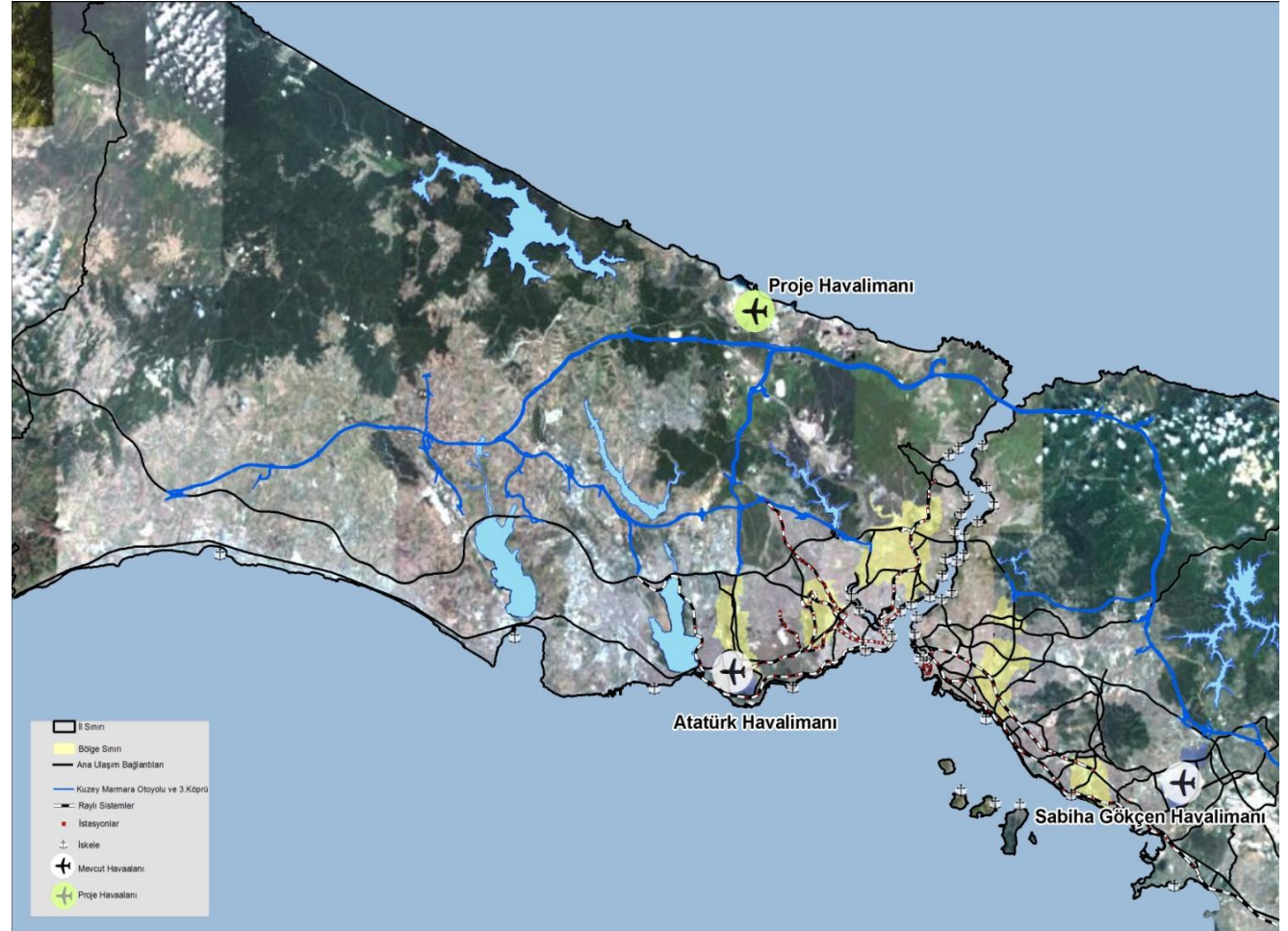
Deniz Ulaşımı Ağı



•30 kilometrelik Boğaz Hattı ve toplamda 35 iskeleyle rağmen deniz ulaşımının payı % 2,8 !

Hava Ulaşımı Ağı

- DHMi 2012 verilerine göre günlük kapasitesi 600 uçak olan Atatürk Havalimanı günde ortalama 980 uçak ağırlıyor
- 3 Eylül 2012 tarihinde 1 günde 1.132 adet uçak ve 129.760 yolcu trafiği ile Avrupa havalimanları bazında rekor kırdı
- Kapasitesi 27,5 milyon yolcu iken 2011'de 37,3 milyon yolcu taşıdı (DHMi,2011)
- 25 milyon yolcu kapasiteli Sabiha Gökçen ise 13,1 milyon yolcu taşıdı ile birlikte (DHMi,2011)
- 52,5 milyon yolcu kapasiteli İstanbul havalimanları 2011 yılında 50,5 milyon yolcu ağırlayarak kapasitelerini (% 96) doldurmak üzere..



Kaynak: DHMi, sabihagokcen.aero, 2012

İşe Gitmek İçin Ortalama 81 Dakika Trafikte Geçiyor!

İFM Kapsamında Öne Çıkan Bölgelerin Erişilebilirliği (Dakika)

Dakika	Atatürk Havaalanı	S. Gökçen	Ana Arter	Raylı Sistem	Deniz Ulaşımı	Metrobüs
Yenibosna	8	110	5	5	9	5
Topkapı	72	98	5	5	17	5
Cendere	87	73	8	18	21	10
Büyükdere	110	89	5	5	29	8
Ümraniye	89	49	5	11	24	17
Ataşehir	94	37	5	5	19	11
Kartal	101	13	5	5	5	23

• Ana Artere uzaklık; E-5, TEM Otoyolu, Büyükdere Caddesi gibi kentin en önemli yollarına olan uzaklığı ifade etmektedir. Raylı Sistem'e uzaklık, en yakın istasyona olan uzaklığı ifade etmektedir. Deniz Ulaşımına uzaklık, en yakın iskeleye olan uzaklığı ifade etmektedir.

Kaynak: Proje kapsamında yapılan saha çalışması ölçümlerinden üretilmiştir.

- Kent ulaşımının karayoluna dayalı olması ve alternatif sistemlerin geliştirilemeyişi, trafik yoğunluğunu arttırmakta ve kent içi erişilebilirliği azaltıyor
- Alansal Varlık Araştırması Anketi'ne katılanlar, işe gitmek için ortalama 81 dakika trafikte kaldığını belirtti!



Suç ve Güvenlik Konusunda Algıda Değişim Yok!

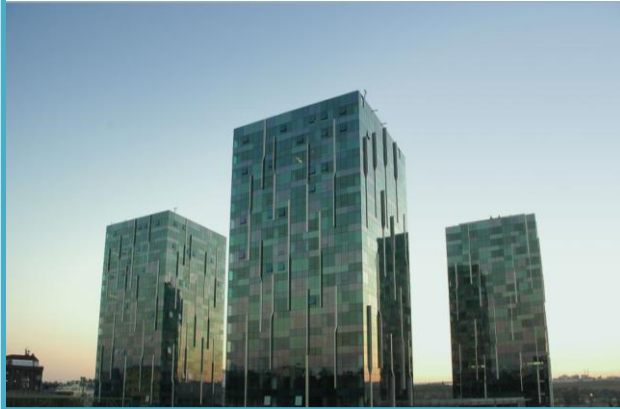
- İl Emniyet Müdürlüğü verilerine göre 2005 yılında 183 bin olan suç sayısı 2008’da % 31 azalarak 152 bine gerilemiş, 2010’da artış eğilimi sürdürerek 2011’de 243 bine yükselmiştir
- USAK tarafından hazırlanan Dünya Ticaret ve Finans Merkezine Doğru: İstanbul Kent Güvenliği çalışmasına göre katılımcıların % 65’i suç unsurunun İstanbul için çok ciddi bir sorun olduğunu, % 31’i ise ciddi sorun olduğunu belirtmiştir
- Alansal Varlık Anketi katılımcıları da güvenlik unsurunu 3,37 puan ile şiddeti yüksek sorunlar arasında belirtmiştir.

Sorun ve Paydaş Beklentileri Çalıştayı: İstanbul’un Sorunlarının Önem ve Öncelik Derecesi

MEVCUT DURUMA YÖNELİK BULGULAR		
GÜVENLİK	ÖNEM DERECESİ	ÖNCELİK DERECESİ
Kentin Güvenliğe İlişkin Olumsuz Algısının Değiştirilmesi	3,72	3,74
Ticaret ve Can Güvenliğinin Uluslararası Standartlara Çıkarılması	3,65	3,45
Yabancılara Sağlık Güvencesi Hizmeti Sunulması	3,90	3,74
Acil Afet Planlamasının Yapılması	3,90	3,71

*Ölçek 1-5 arasındadır. 1 En Düşük, 5 En Yüksek değerdir.

Türkiye'nin Uluslararası Finans Merkezi Olmaya Tek Aday Kenti: İSTANBUL



Temel Nedenler:

- 624 Finans Kuruluşu (Türkiye genelinin % 85'i)
- Menkul Kıymetler Borsası
- 2,7 milyon m² A sınıfı ofis stoku (Türkiye genelinin % 75'i)

- Ankara ve İzmir'deki toplam A sınıfı ofis stoku, İstanbul'un beşte biri (485.100 m²)

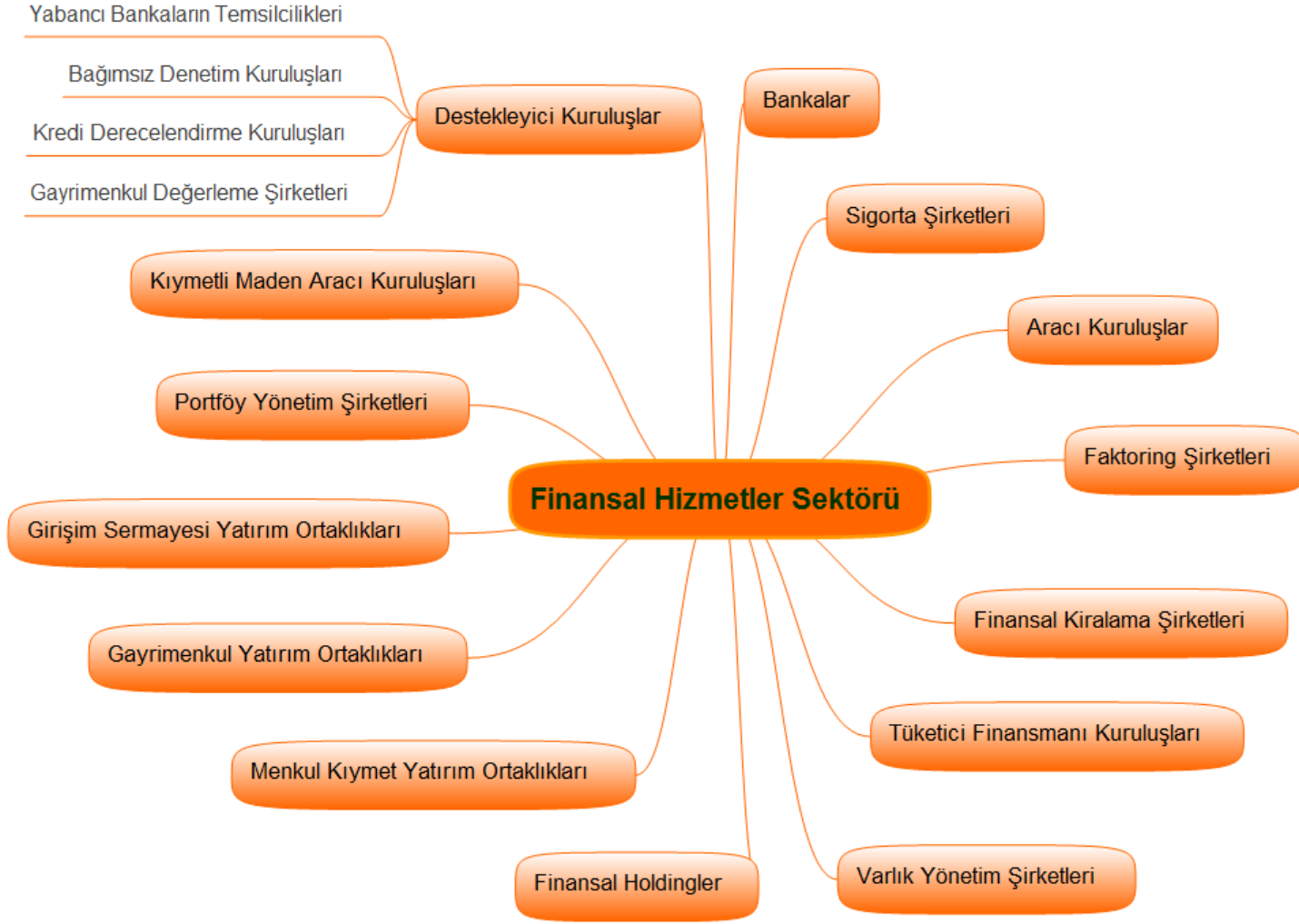
Destekleyici Faktörler:

- Üst düzey konut alanları
- Yeme-içme eğlence tesisleri
- Kongre ve kültür merkezleri

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

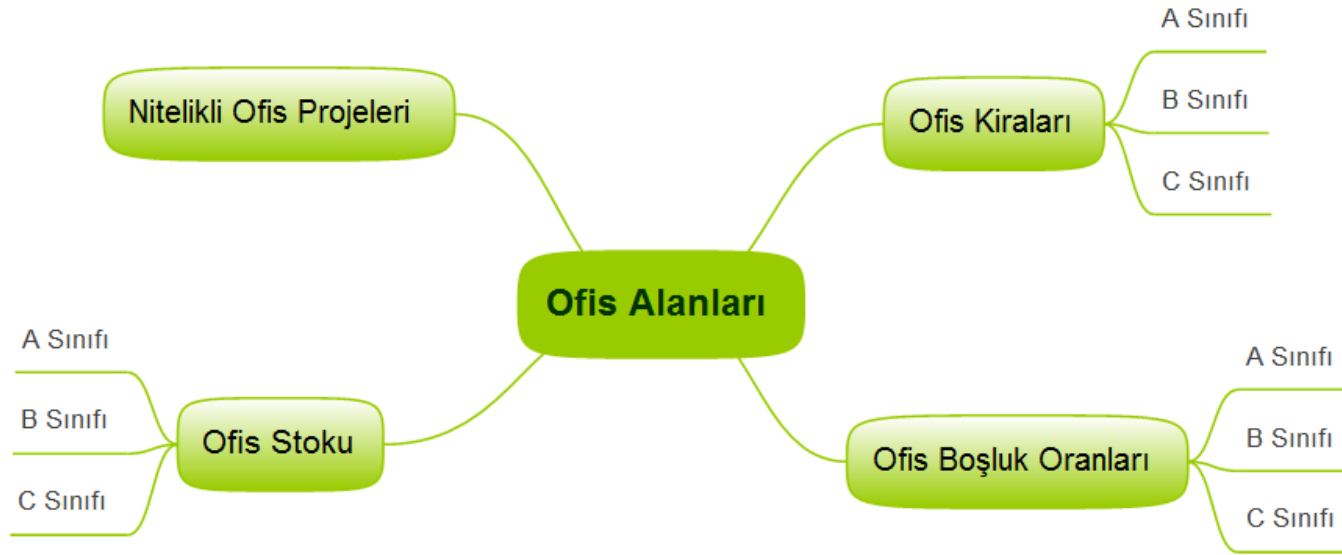
BÖLGELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

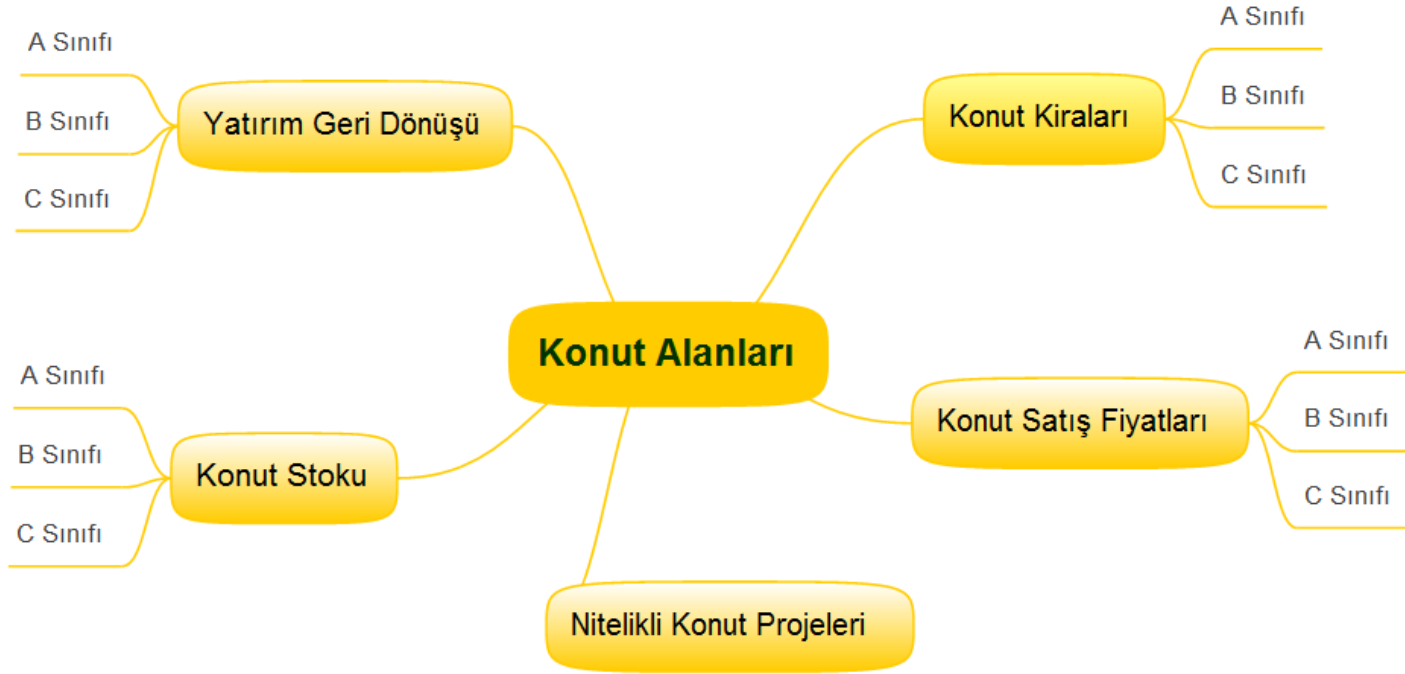




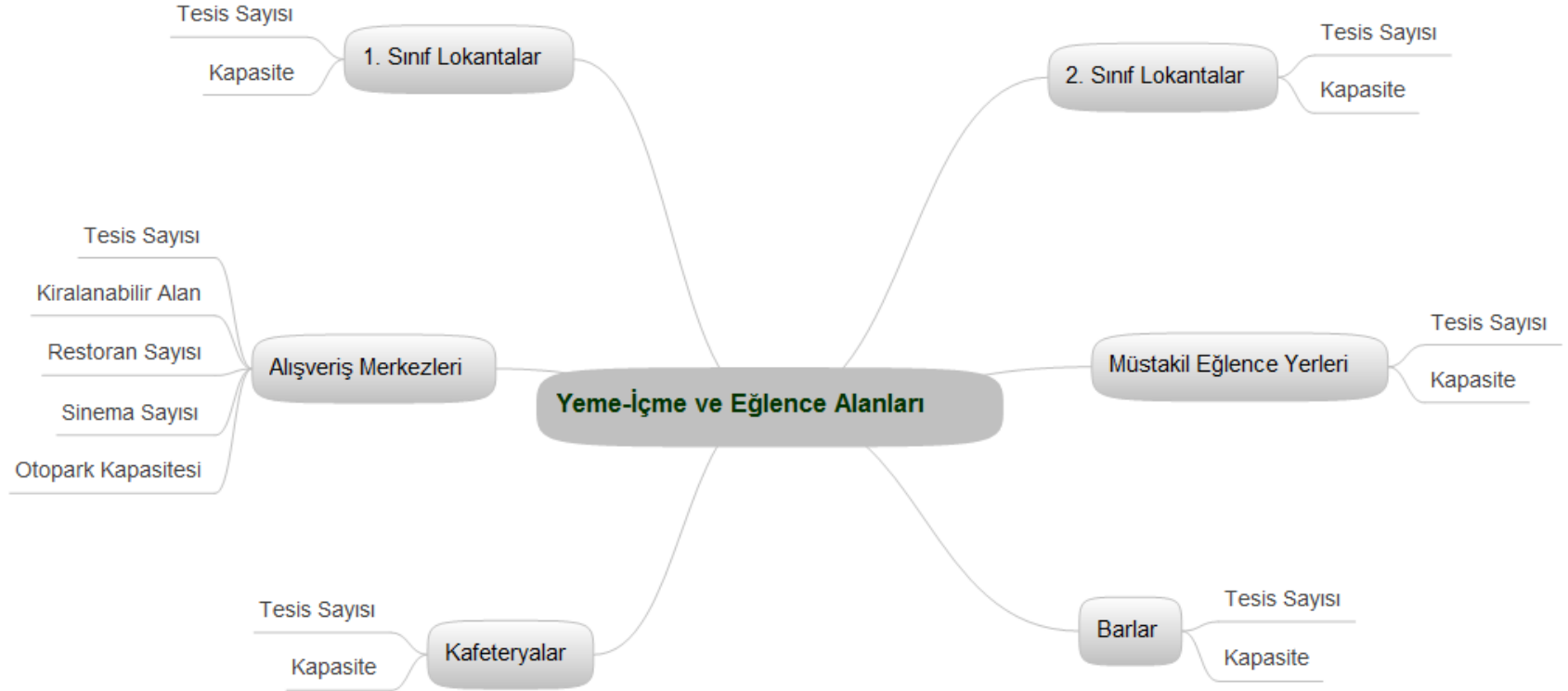
ÜST DÜZEY HİZMET SEKTÖRLERİ

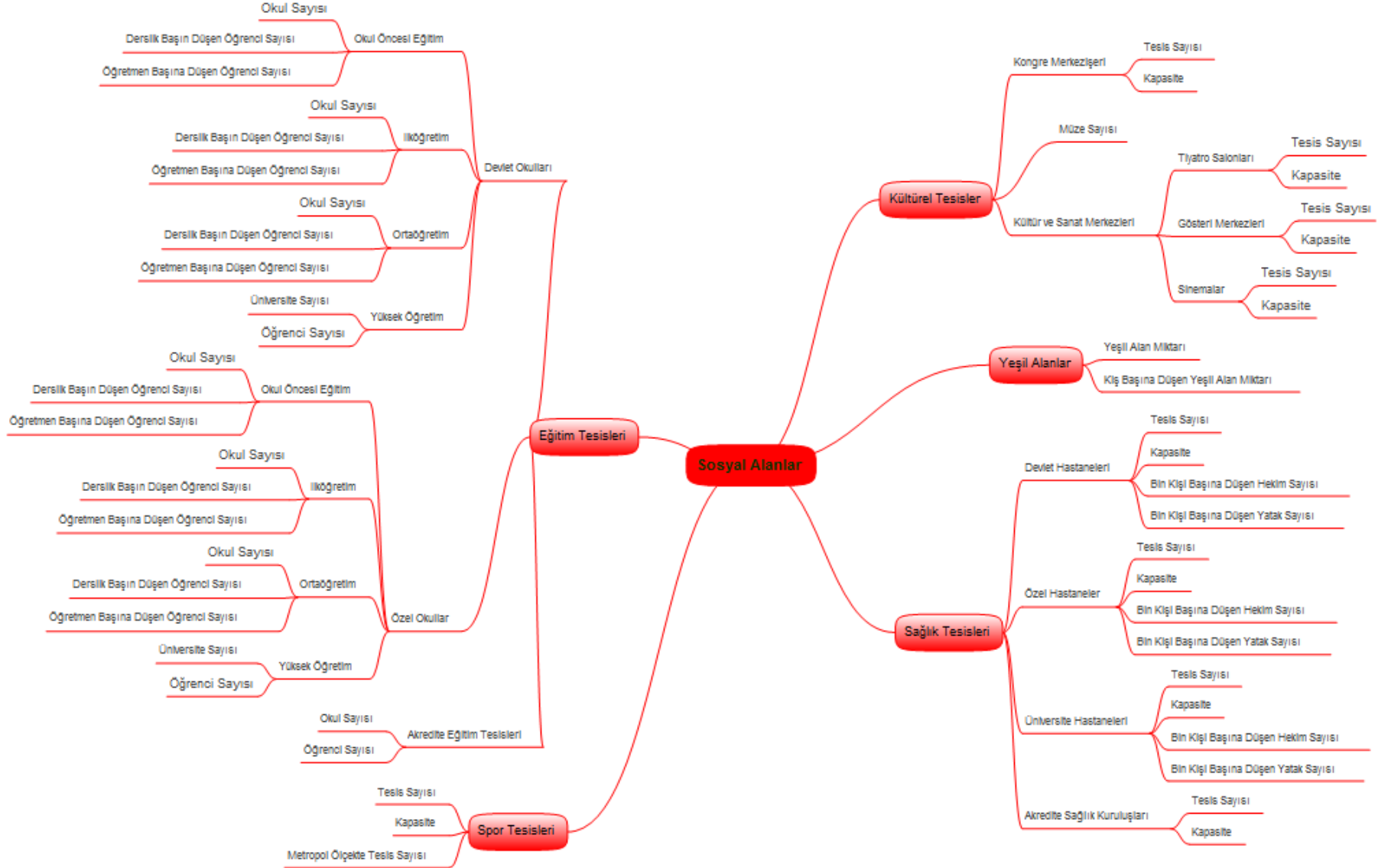




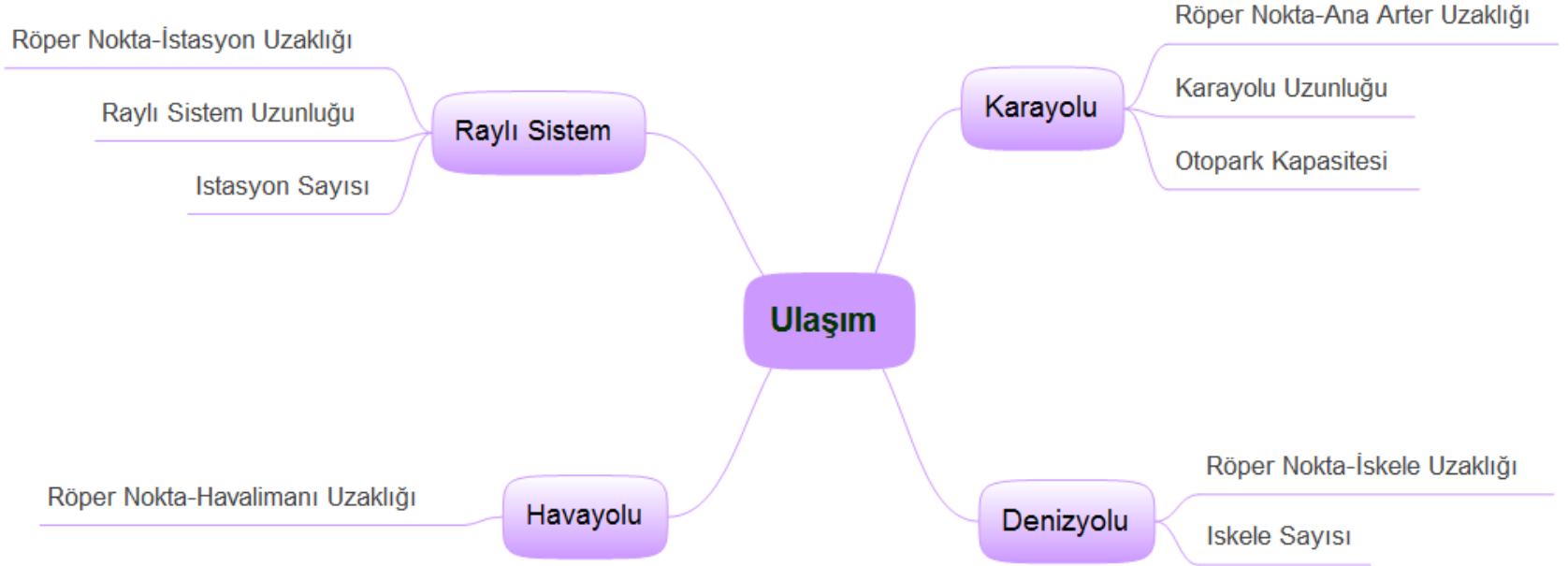












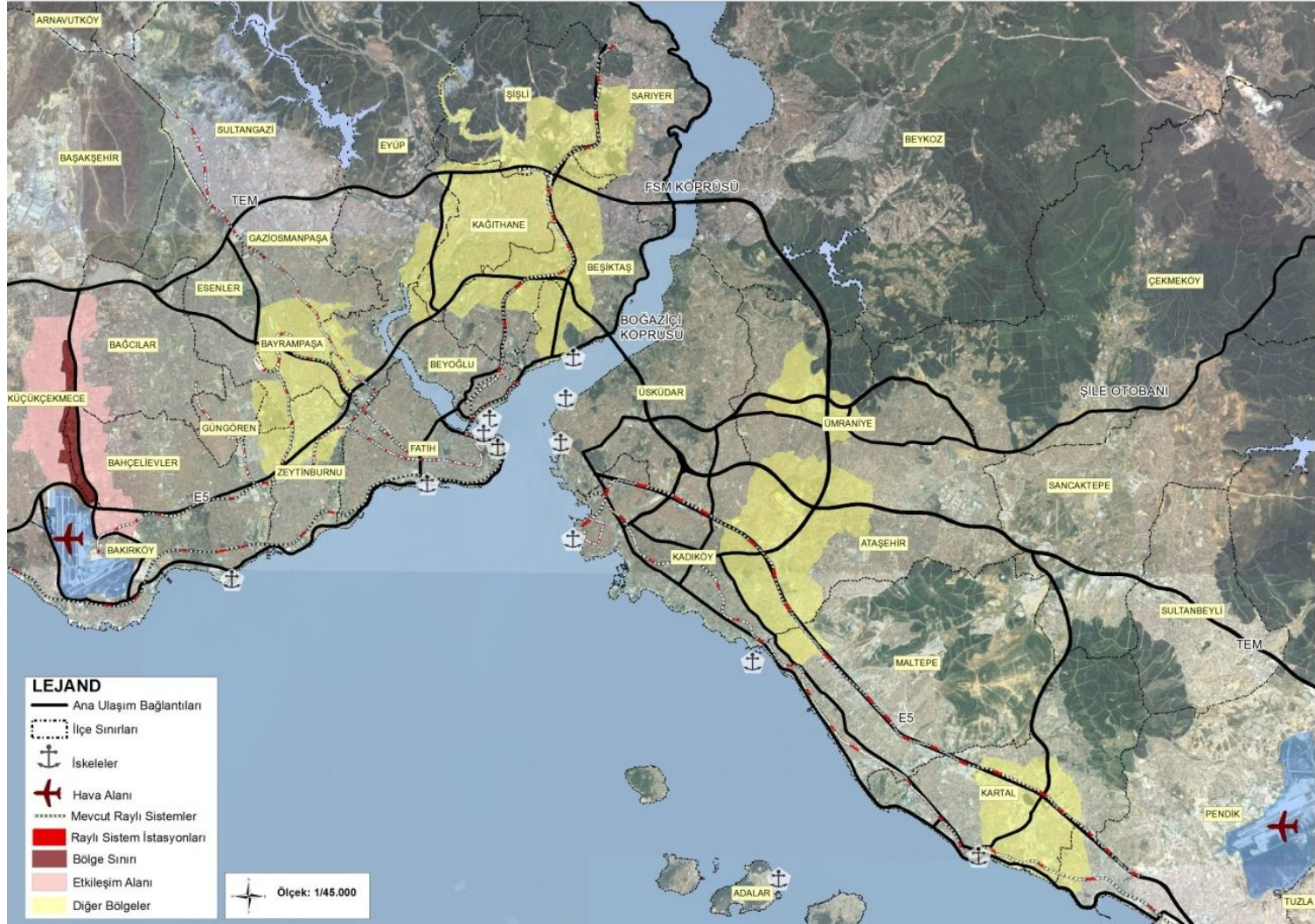
BÖLGE	RÖPER NOKTA
Yenibosna-Basın Aksı	Çobançeşme Kavşağı
Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa Bölgesi	Vatan Caddesi Kavşağı
Kağıthane-Cendere Bölgesi	Kağıthane Belediyesi
Büyükdere-Levent-Maslak Aksı	Barbaros Kavşağı
Ataşehir-Kozyatağı Bölgesi	Kozyatağı Kavşağı
Ümraniye Bölgesi	Ümraniye Köprülü Kavşağı
Kartal Bölgesi	Kartal Köprülü Kavşağı

***Uzman görüşüne (Expert Opinion) başvurularak belirlenmiştir**





1. YENİ BOSNA-BASIN AKSI



1. YENİ BOSNA-BASIN AKSI



Artı Yönler:

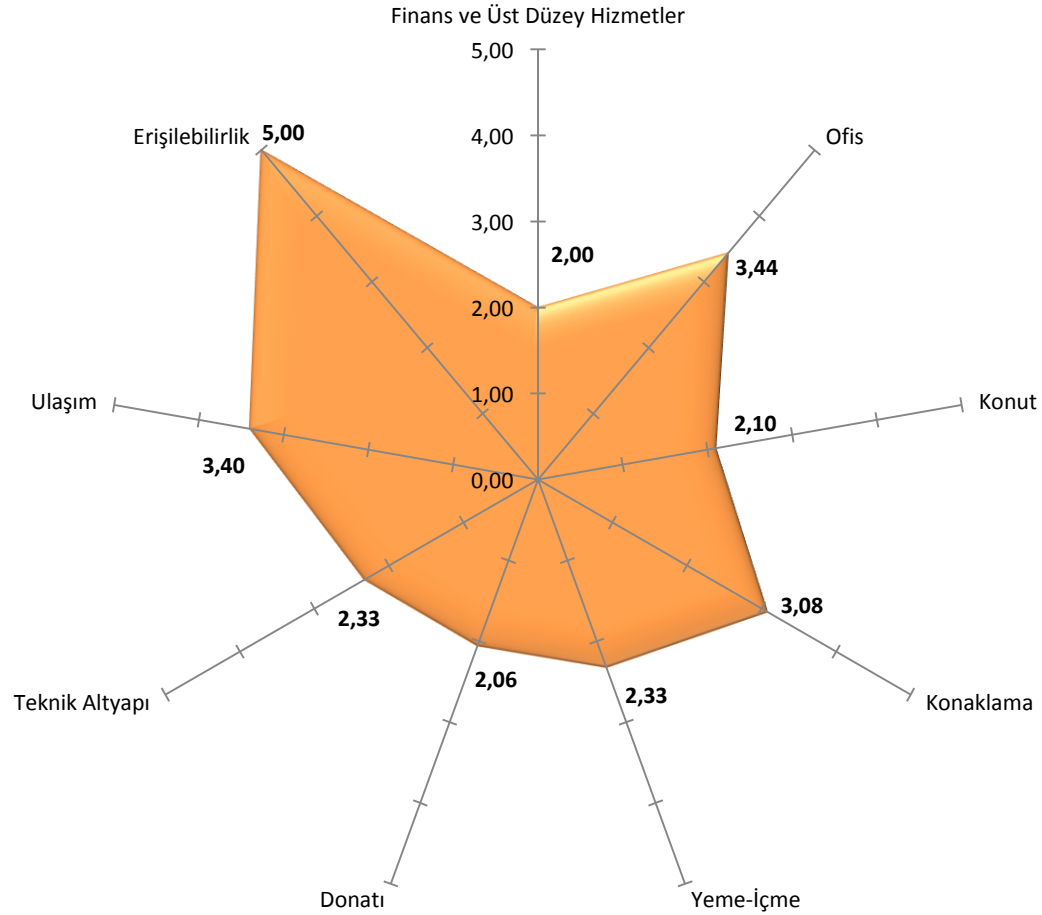
- 410 bin m² A sınıfı ofis stoku (İstanbul'un % 15'i)
- Kongre ve fuar alanları
- Havalimanı, raylı sistem, metrobüs bağlantıları ile yüksek erişilebilirlik
- İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Birinci Derece Merkez olarak planlanması

Dezavantajlar:

- Yüksek ofis boşluk oranları
- Havamania
- Düşük nitelikli konut sayısının fazla olması
- Sosyal alanlar yetersiz
- Sel riski

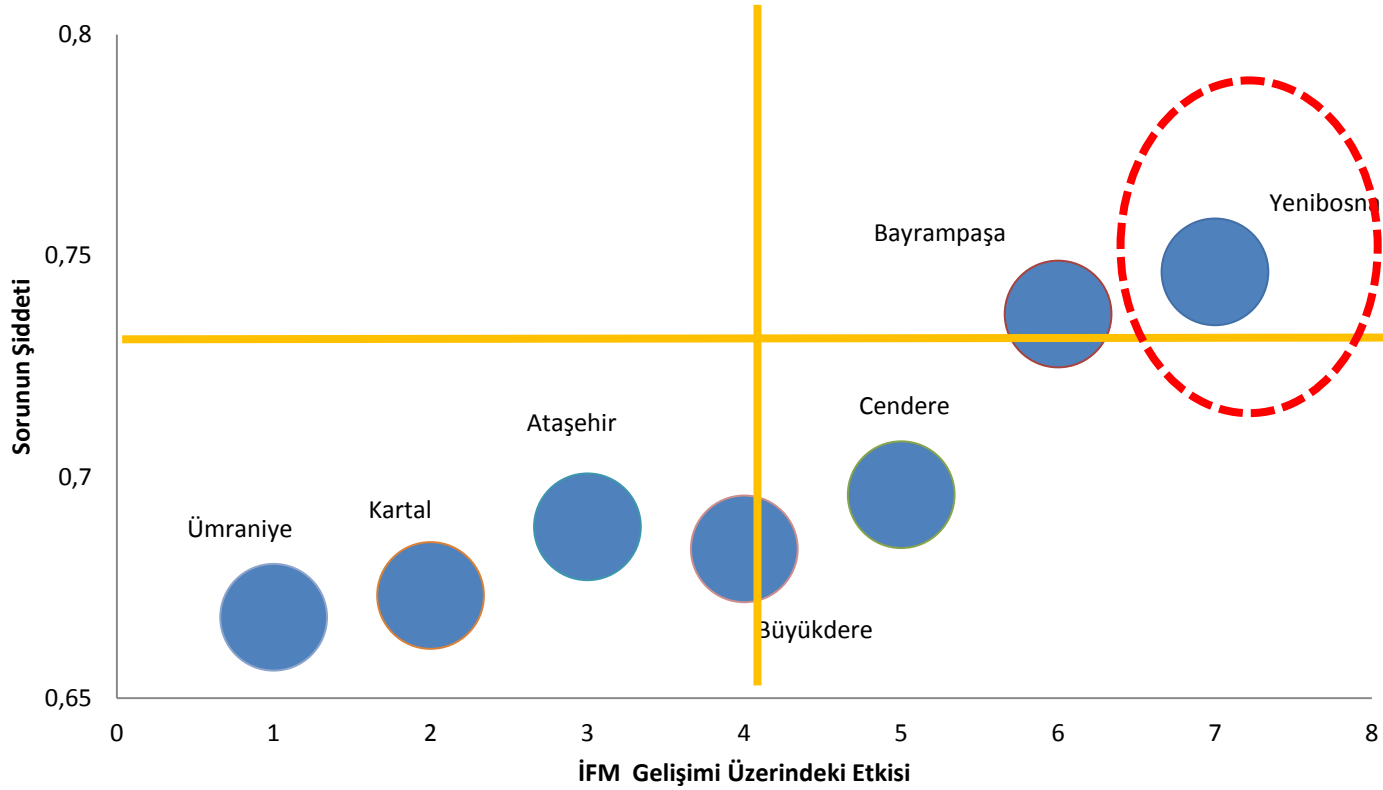
1. YENİBOSNA-BASIN AKSI

Bölgenin Bütüncül Değerlendirilmesi

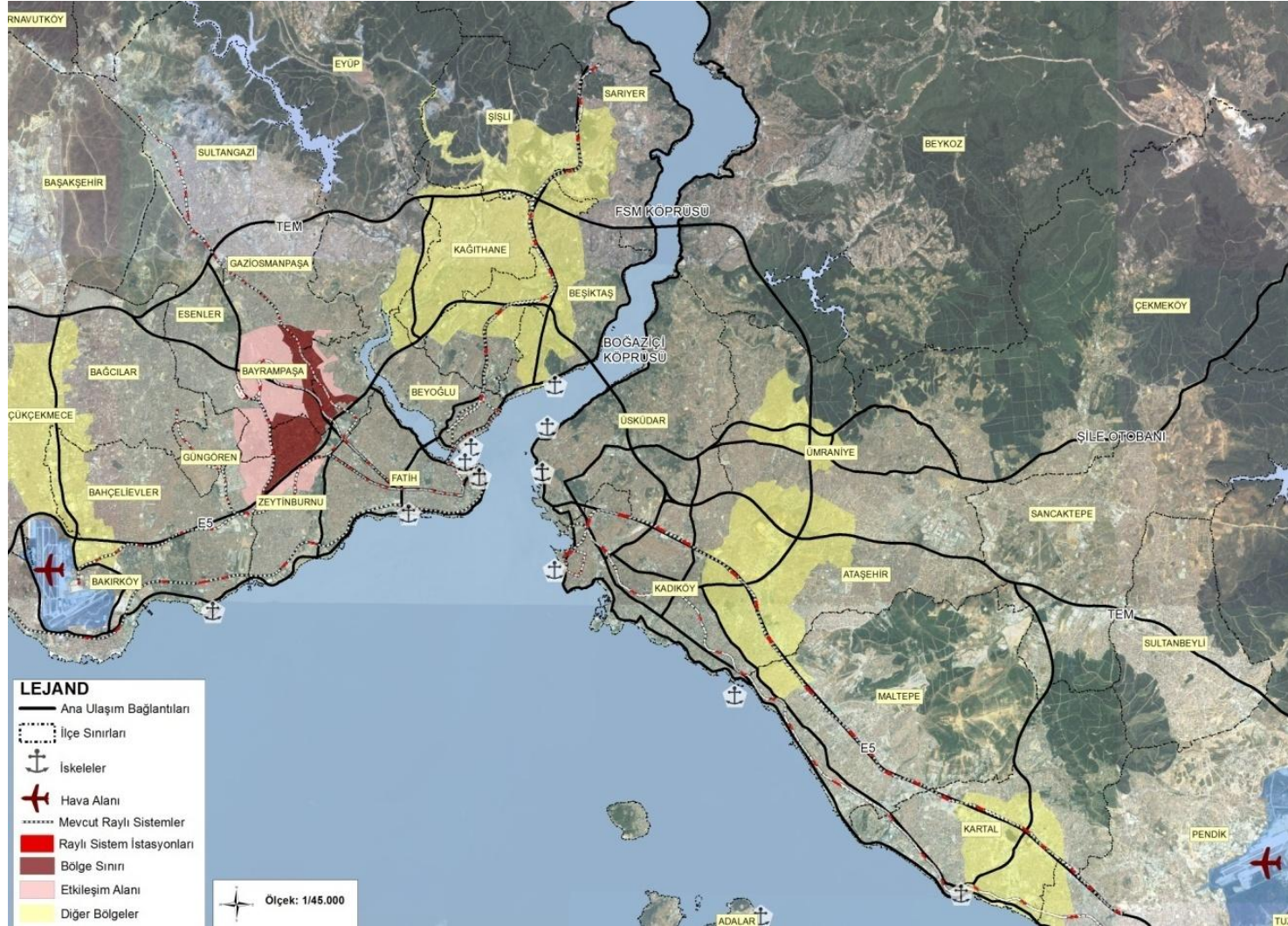


1. YENİBOSNA-BASIN AKSI

İFM Alansal Varlık Anketi : Sorunların Şiddeti ve İFM Gelişimindeki Etkisi Endeksi



2. TOPKAPI-MALTEPE-BAYRAMPAŞA BÖLGESİ



2. TOPKAPI-MALTEPE-BAYRAMPAŞA BÖLGESİ

Artı Yönler:

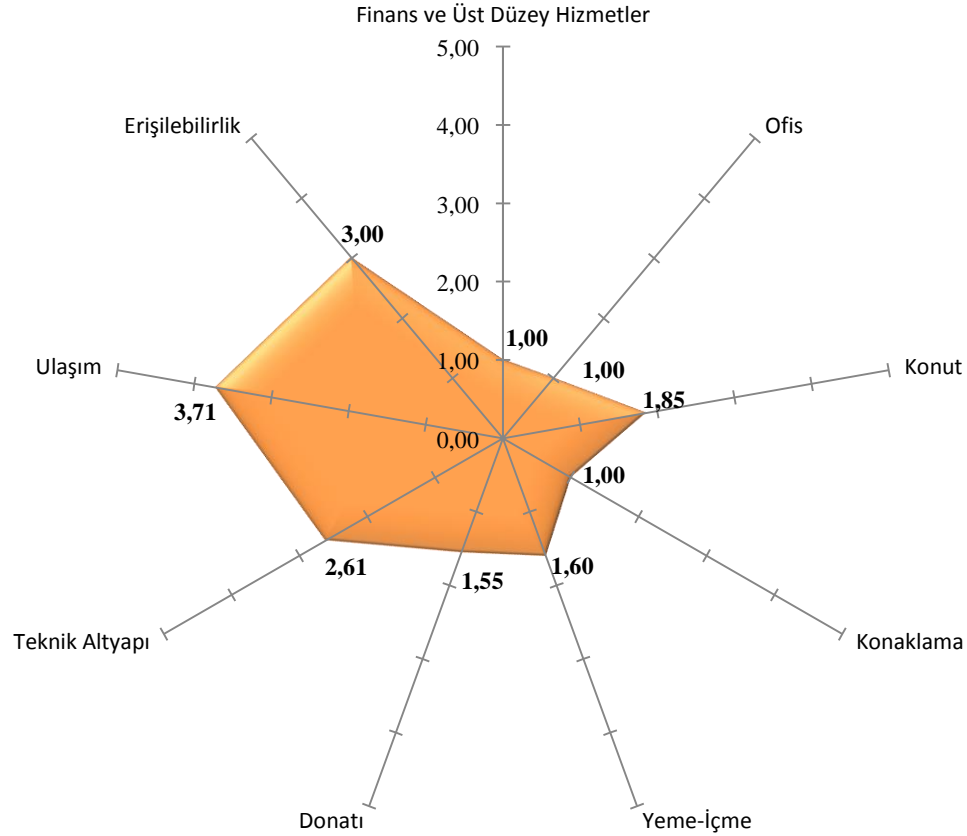
- Ulaşım bağlantıları ve toplu taşıma imkanları
- AVM yatırımları
- Merkezi konumu
- Bölgedeki parsel büyüklüklerinin fazla olması
- Güçlü teknik altyapı
- İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda MİA Bütünleşme Bölgesi olarak planlanması

Dezavantajlar:

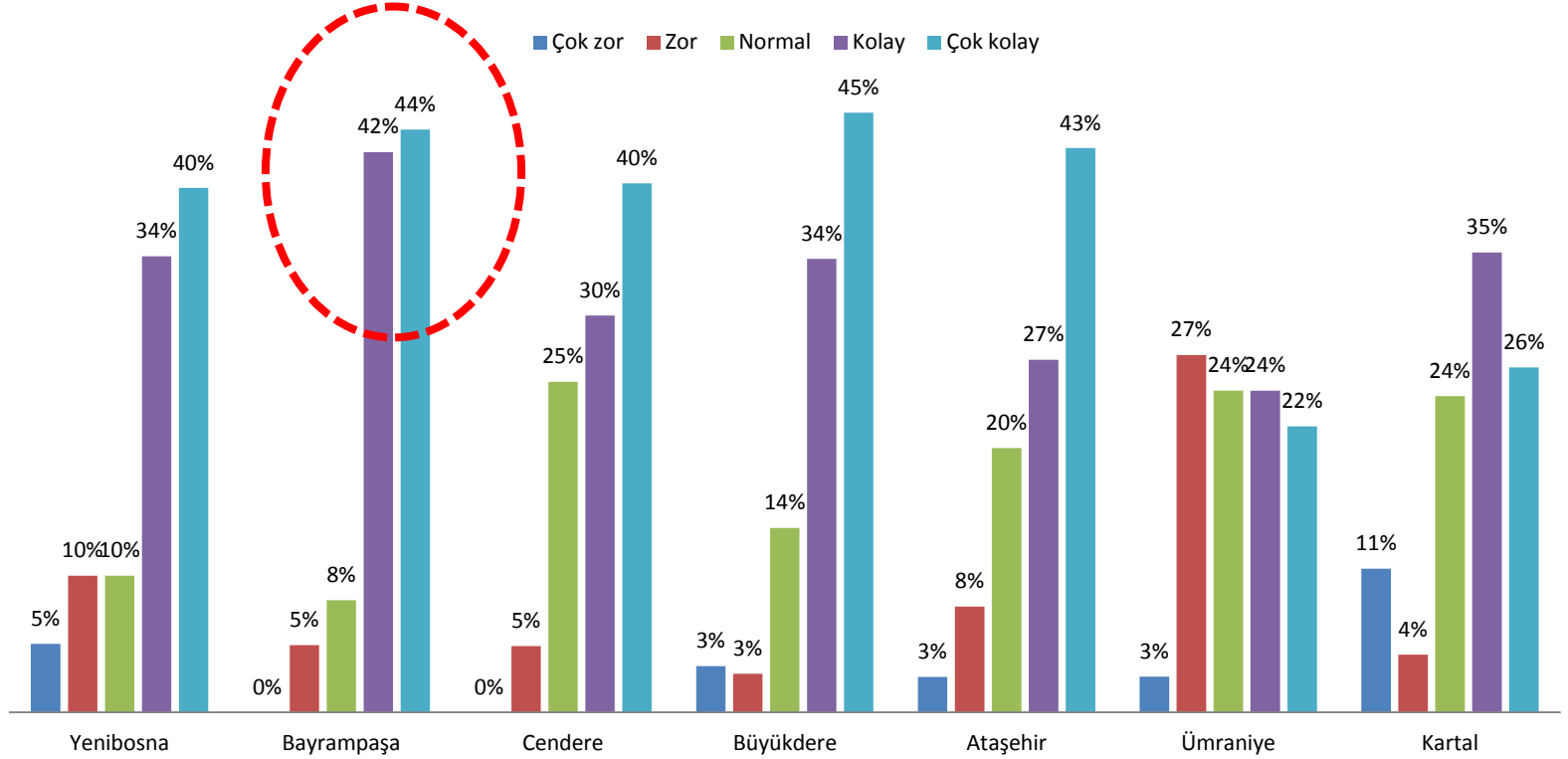
- Ofis bölgesi olmaması
- Düşük nitelikli konut alanları
- Trafik sıkışıklığı
- Dönüşümün uzun vadede olma imkanı



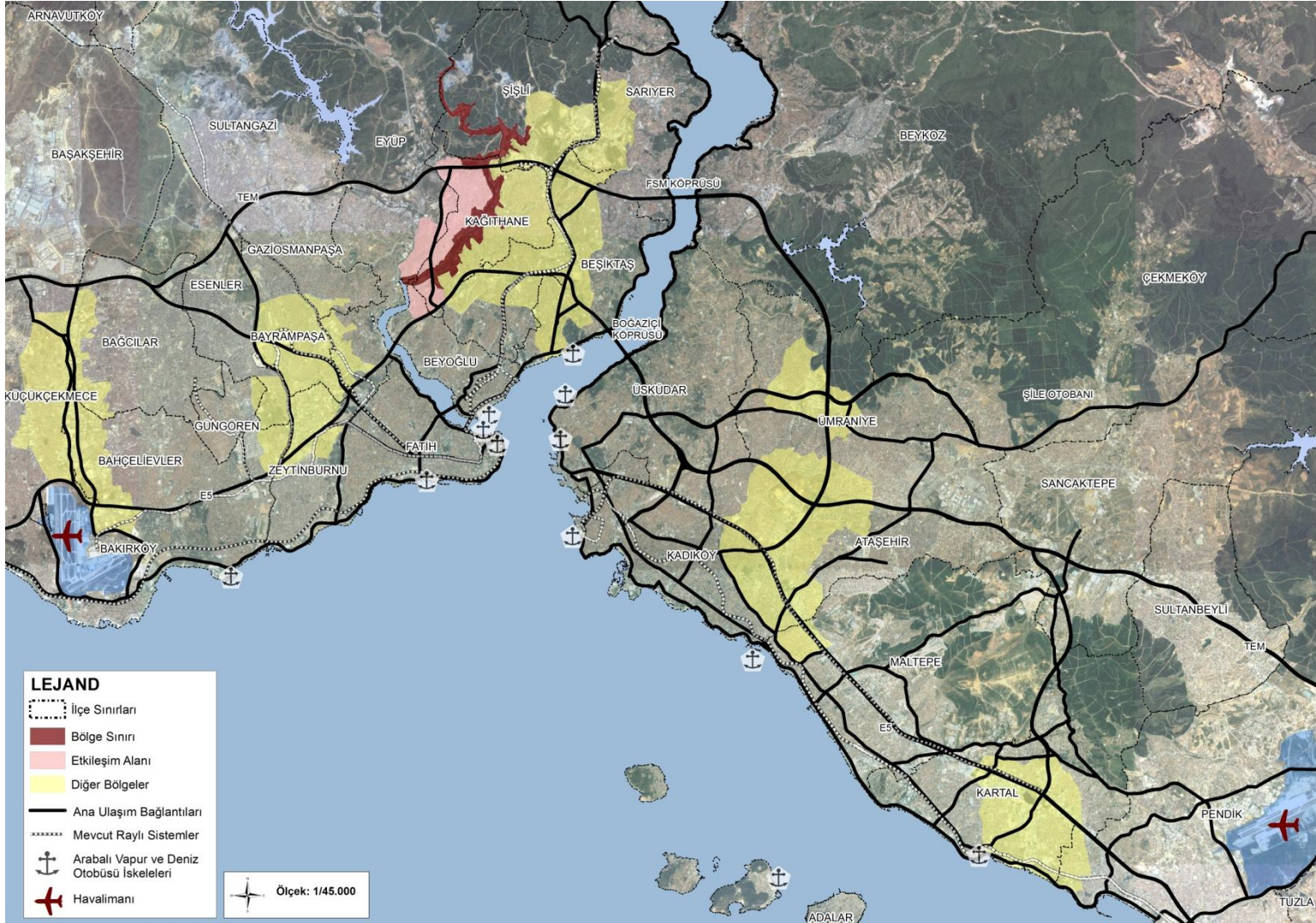
Bölgenin Bütüncül Değerlendirilmesi



İFM Alansal Varlık Anketi : Toplu Taşımaya Elverişlilik



3. KAĞITHANE-CENDERE BÖLGESİ



3. KAĞITHANE-CENDERE BÖLGESİ



Artı Yönler:

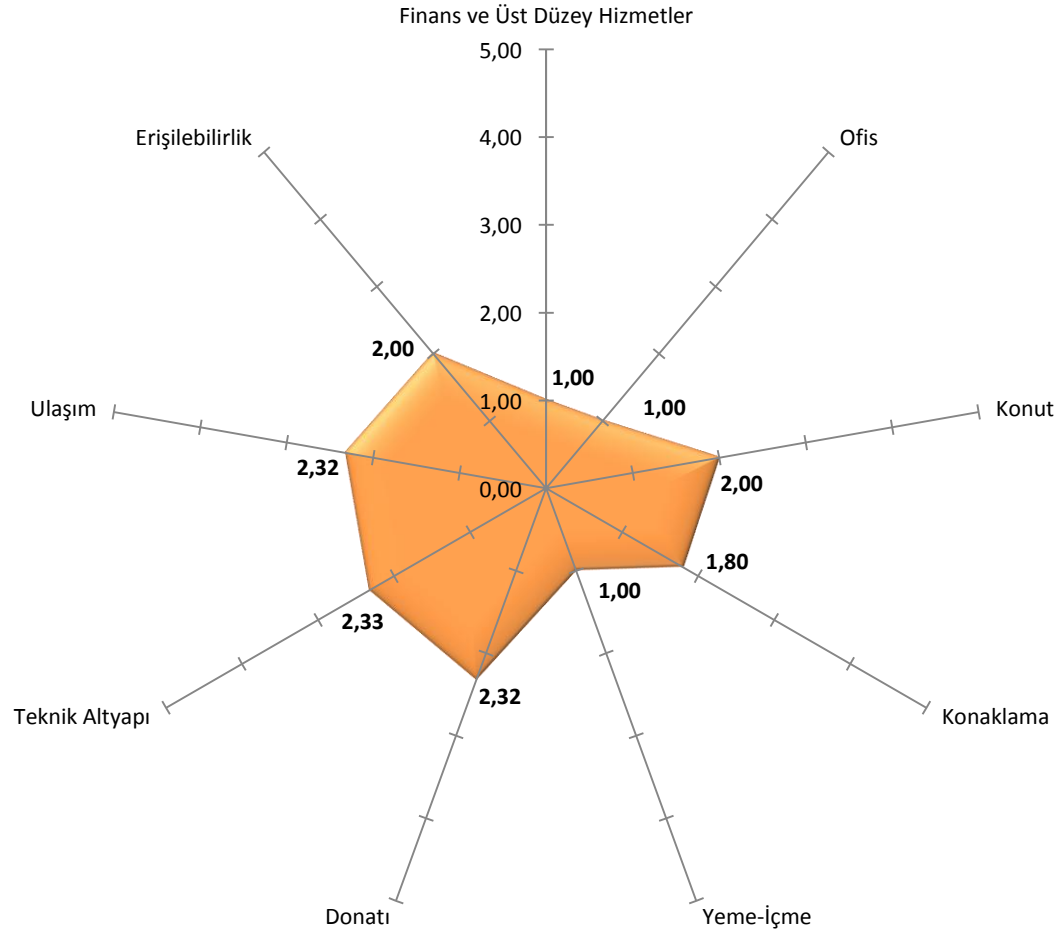
- Son yıllarda en hızlı dönüşüm yaşanan bölgelerden olması
- MİA'ya yakınlığı
- Güçlü teknik altyapı
- Yeme-içme alanlarına yakınlığı
- Gelişen ofis ve konut projeleri

Dezavantajlar:

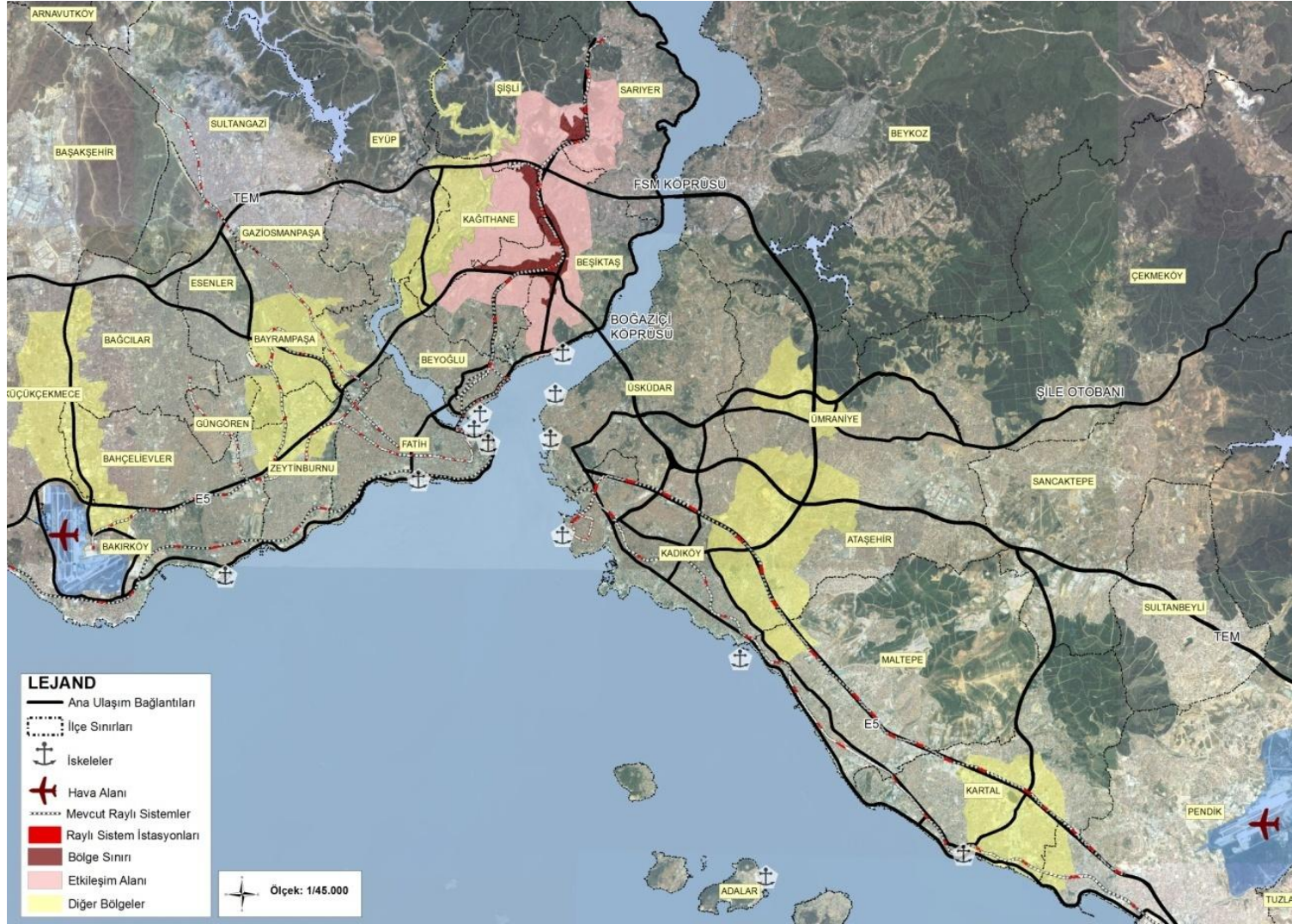
- Ofis bölgesi olmaması
- Yüksek yapılaşma nedeniyle dönüşüm sürecinin zorlu olması
- Düşük nitelikli konut alanları
- Raylı sistemin olmaması
- Sosyal alanların yetersizliği

3. KAĞITHANE-CENDERE BÖLGESİ

Bölgenin Bütüncül Değerlendirilmesi



4. BÜYÜKDERE-LEVENT-MASLAK AKSI



4. BÜYÜKDERE-LEVENT-MASLAK AKSI

Artı Yönler:

- Mevcut Finans Merkezi
- Prestij bölgesi
- 1,1 milyon m² A sınıfı ofis stoku
- Nitelikli konut projeleri
- 18 adet 4-5 Yıldızlı otel, 44 bin yatak kapasitesi
- Metropol ölçekli hastaneler, okullar
- Gelişmiş teknik altyapı

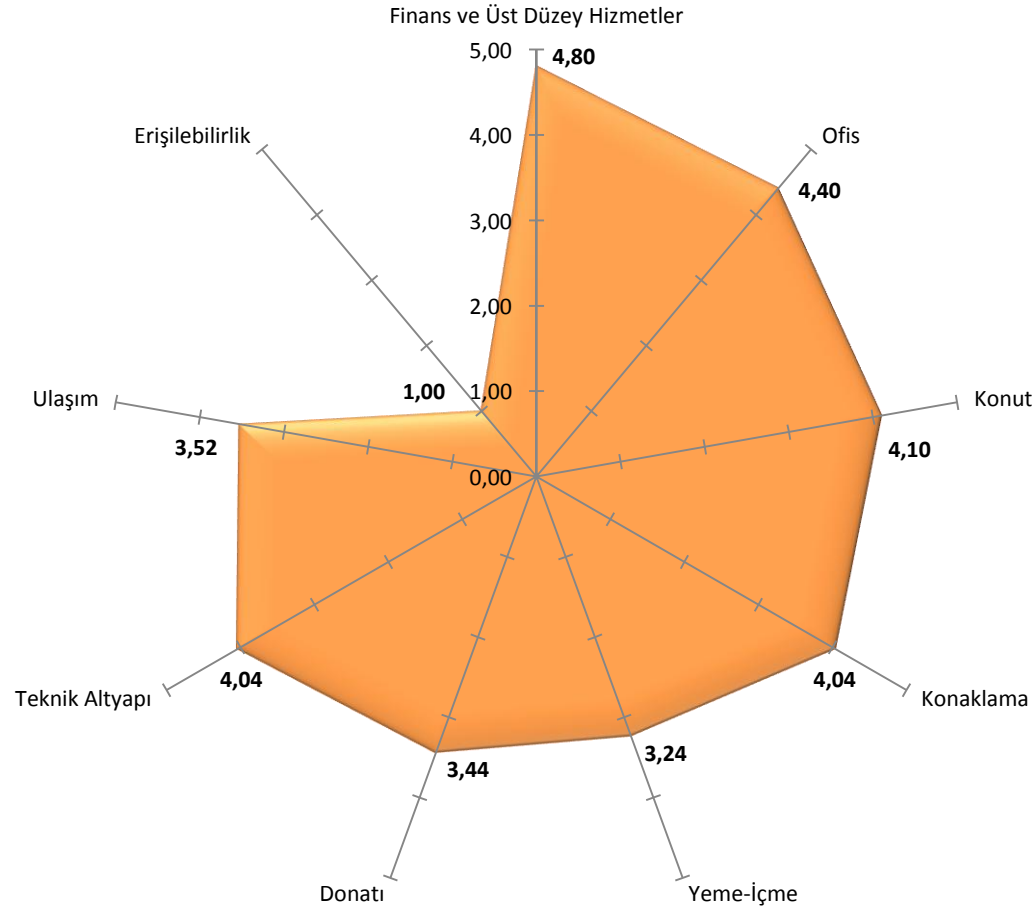
Dezavantajlar:

- Trafik sıklığı, düşük erişilebilirlik
- Yüksek ofis maliyetleri
- Potansiyel alanların kısıtlı olması
- Yoğun talep



4. BÜYÜKDERE-LEVENT-MASLAK AKSI

Bölgenin Bütüncül Değerlendirilmesi

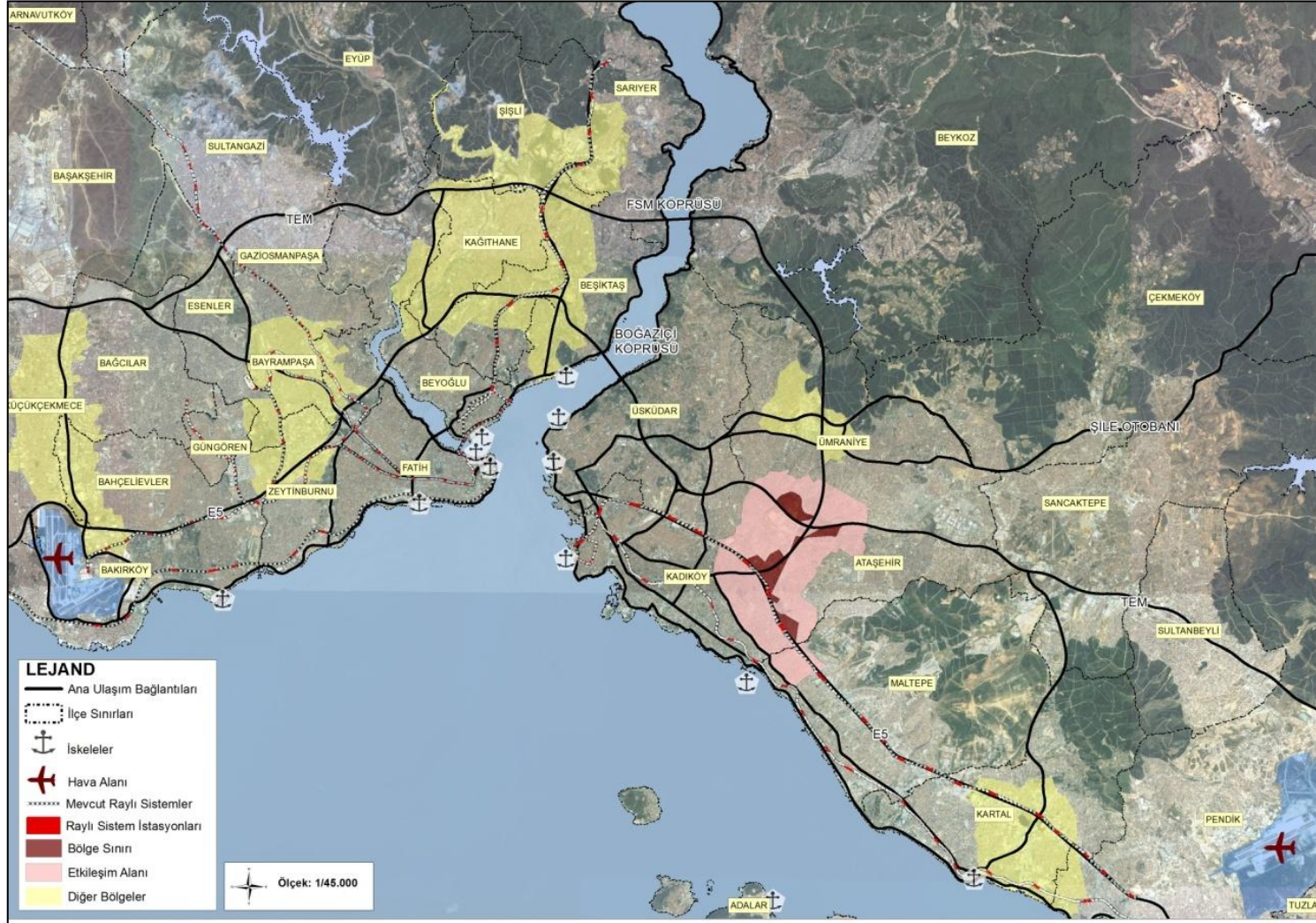


4. BÜYÜKDERE-LEVENT-MASLAK AKSI

İFM Alansal Varlık Anketi : İşe Gitmek için Trafikte Harcanan Süre (Dk)

	Ortalama Süre
Yenibosna	78,3
Bayrampaşa	57,7
Cendere	78,8
Büyükdere	99,9
Ataşehir	58,0
Ümraniye	81,4
Kartal	68,4
Toplam	81,1

5. ATAŞEHİR-KOZYATAĞI BÖLGESİ



5. ATAŞEHİR-KOZYATAĞI BÖLGESİ



Artı Yönler:

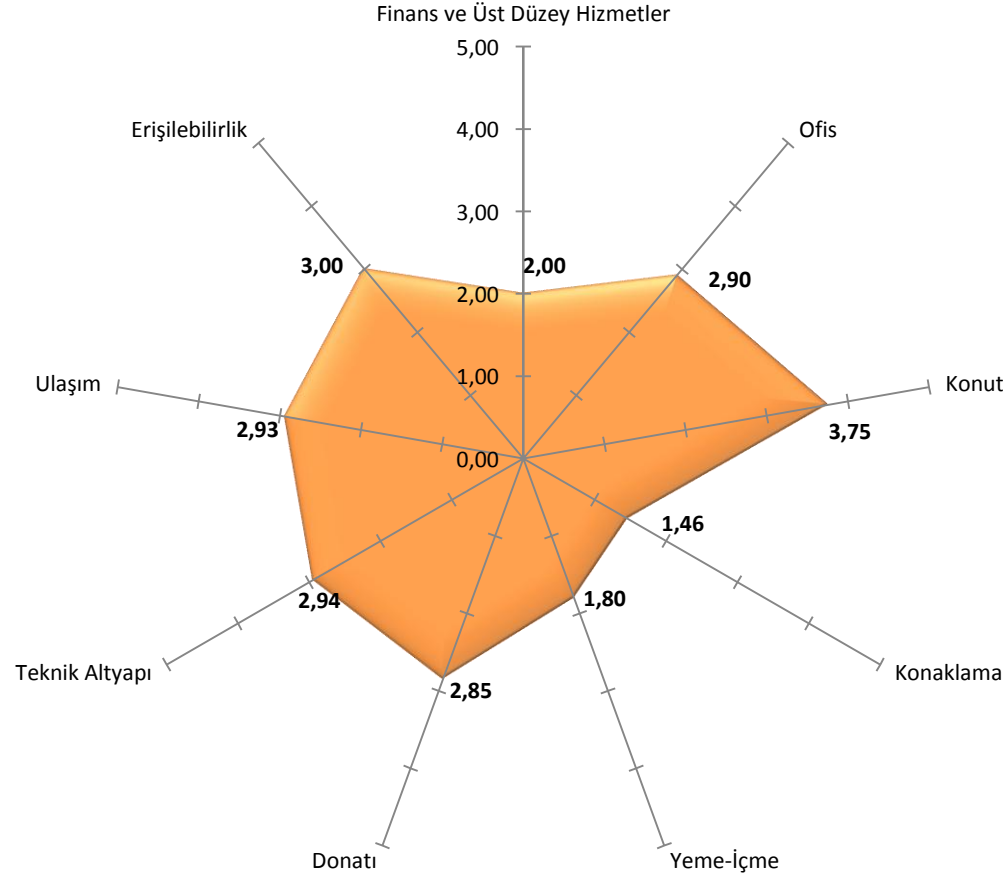
- Anadolu Yakası'nda finans sektörünün en yoğun olduğu bölge
- Gelişen üst düzey hizmet sektörleri
- Nitelikli konut alanlarının fazla olması
- Kartal metrosu ile artan erişilebilirlik
- Gelişen teknik altyapı
- Atasehir Finans Merkezi Projesi

Dezavantajlar:

- Potansiyel alanların kısıtlı olması
- Yüksek konut fiyatları
- Yapılaşmadan dolayı trafik sıkışıklığı

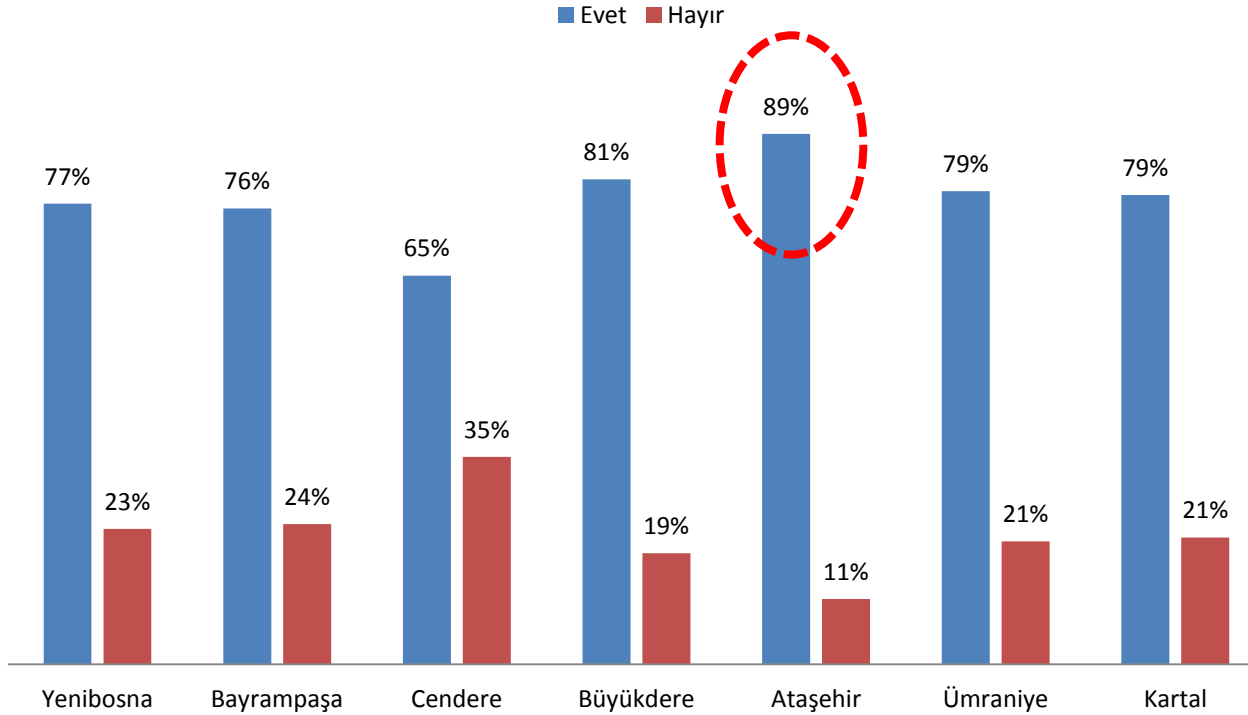
5. ATAŞEHİR-KOZYATAĞI BÖLGESİ

Bölgenin Bütüncül Değerlendirilmesi

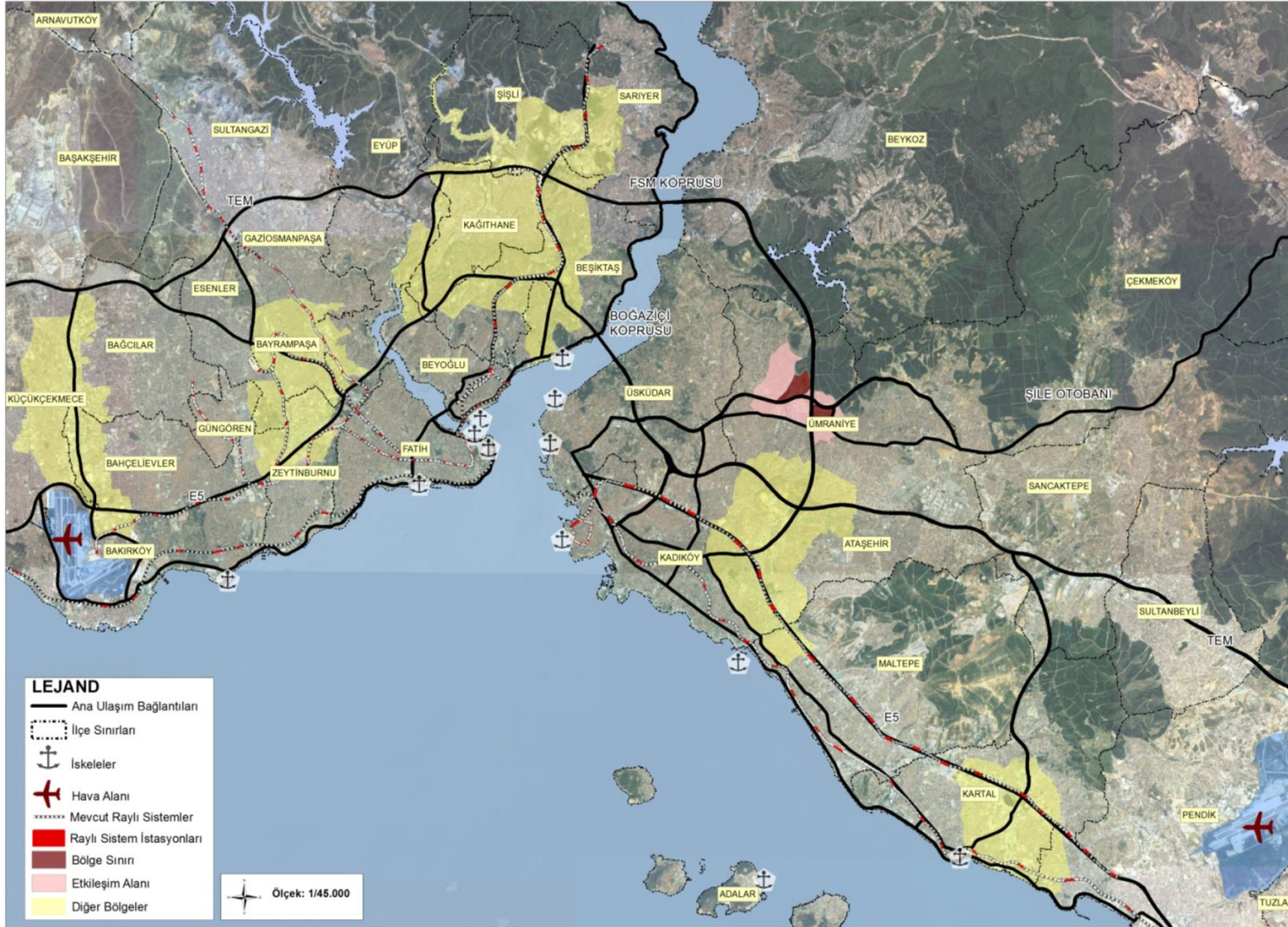


5. ATAŞEHİR-KOZYATAĞI BÖLGESİ

İFM Alansal Varlık Anketi : İkamet Edilen Yerden Memnun Olma Durumu



6. ÜMRANIYE BÖLGESİ



6. ÜMRANIYE BÖLGESİ

Artı Yönler:

- Son 10 yılda en önemli dönüşüm gerçekleştiren bölgelerden biri olması
- Özellikle katılım bankalarının tercih ettiği bölge olması
- 390 bin m² A sınıfı ofis stoku
- Uygun ofis kiralari
- Nitelikli konut alanları
- AVM yatırımları
- Gelişmiş sağlık hizmetleri

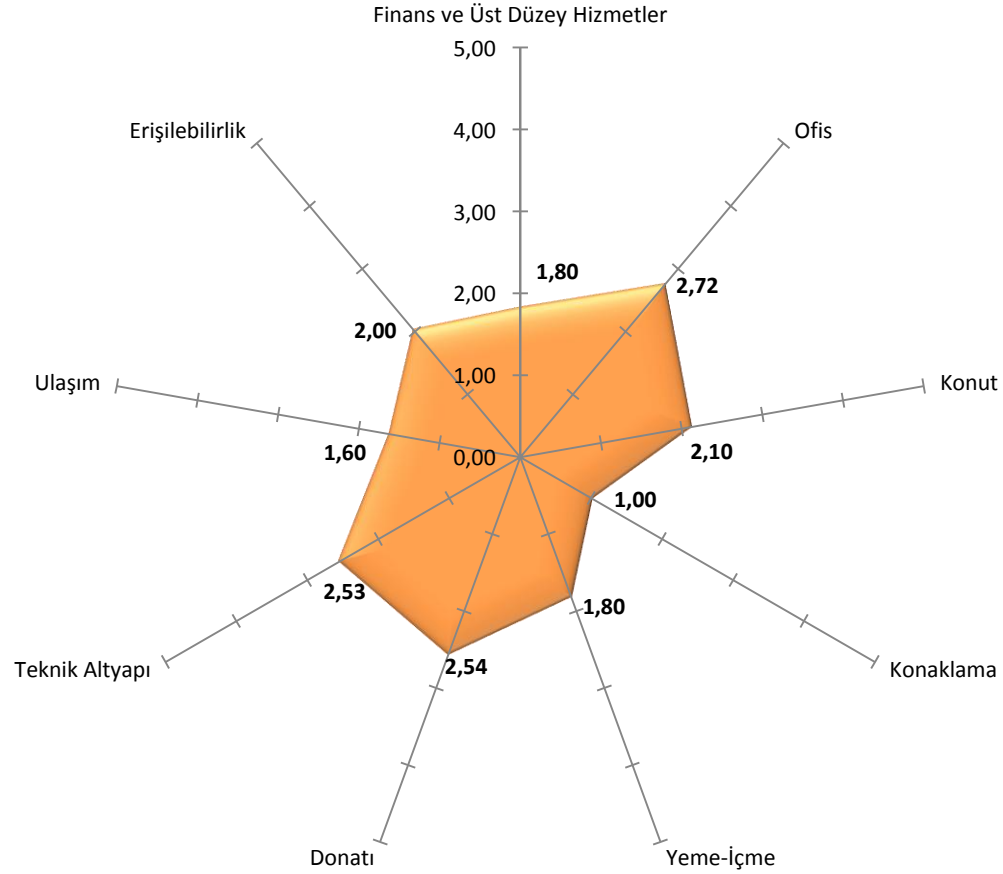
Dezavantajlar:

- Raylı sistem olmaması
- Trafik sıkışıklığı
- İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Alt Kademe Merkez olarak planlanması



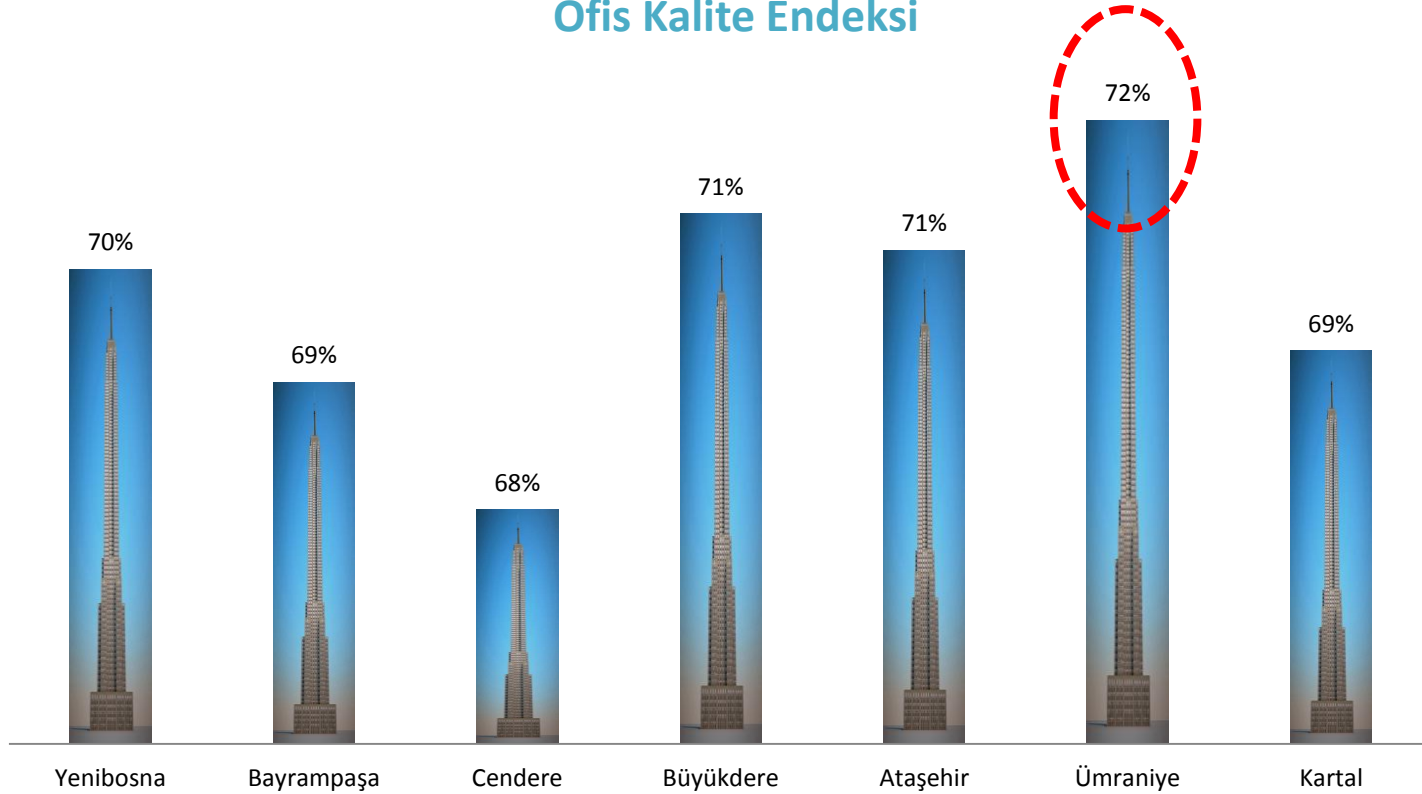
6. ÜMRANIYE BÖLGESİ

Bölgenin Bütüncül Değerlendirilmesi

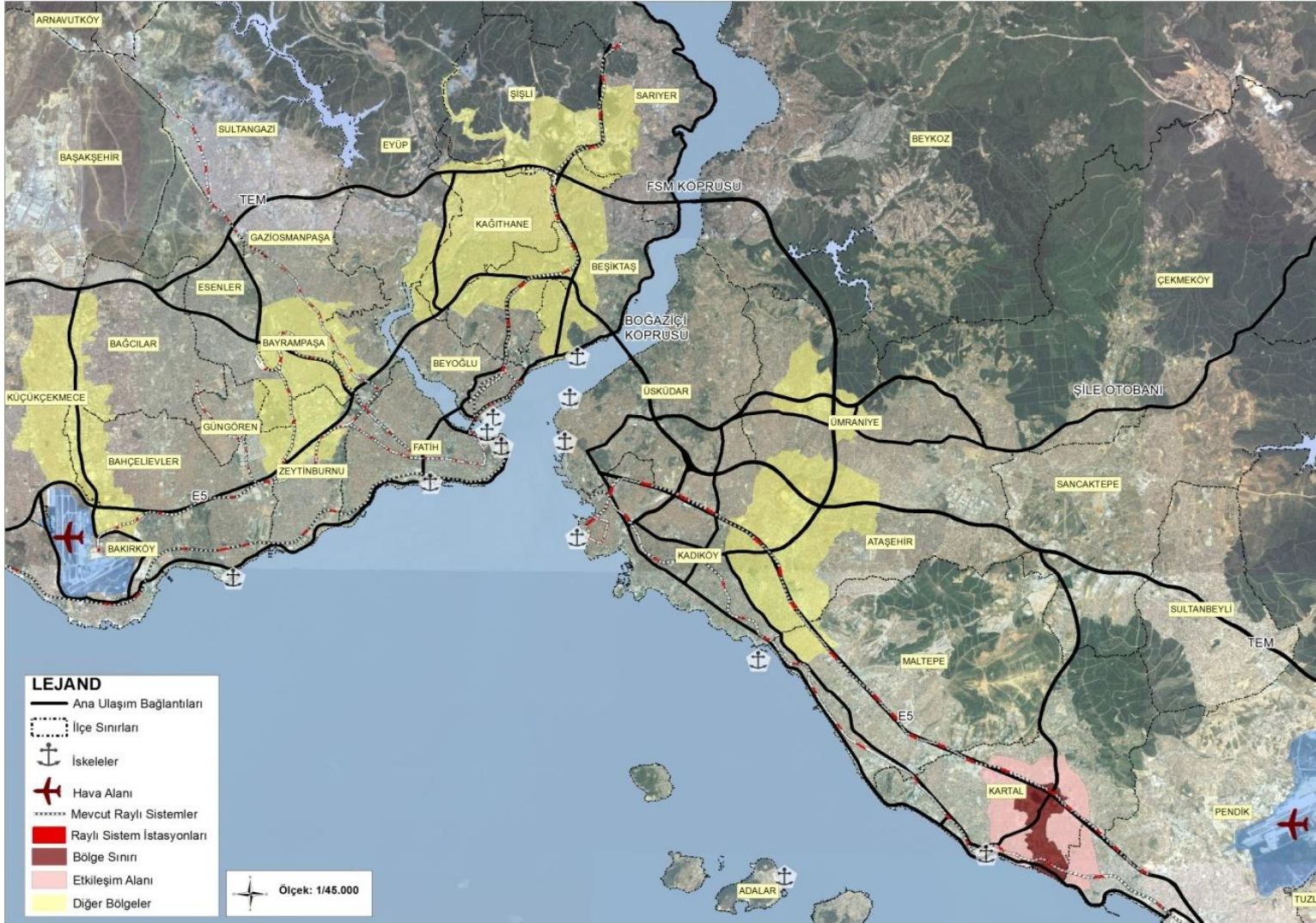


6. ÜMRANIYE BÖLGESİ

İFM Alansal Varlık Anketi : Ofis Kalite Endeksi



7. KARTAL BÖLGESİ



7. KARTAL BÖLGESİ



Artı Yönler:

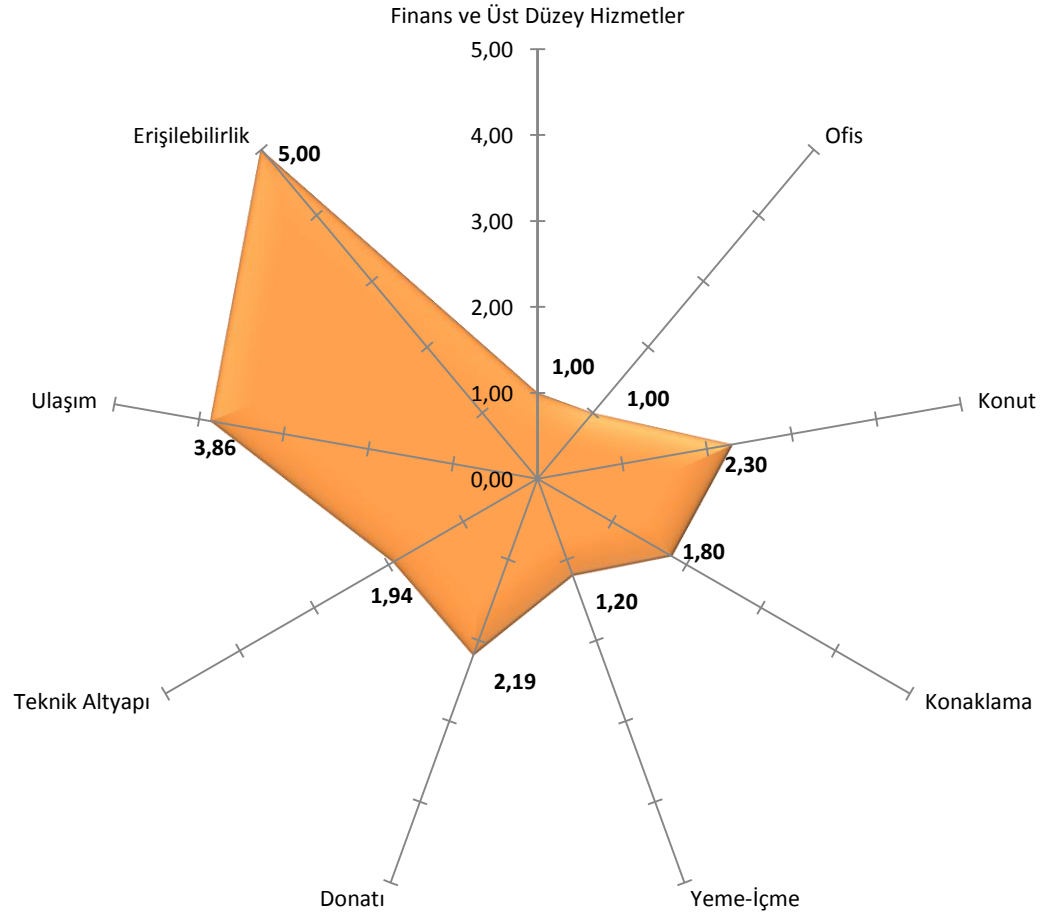
- Güçlü ulaşım bağlantıları
- Yüksek erişilebilirlik
- Sanayiden hizmet sektörüne dönüşüm potansiyeli
- İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Birinci Derece Merkez olarak planlanması

Dezavantajlar:

- Mevcut merkezlere uzak
- Sosyal altyapı zayıf
- Ofis bölgesi olmaması
- Konaklama endüstrisi gelişmemiş

7. KARTAL BÖLGESİ

Bölgenin Bütüncül Değerlendirilmesi

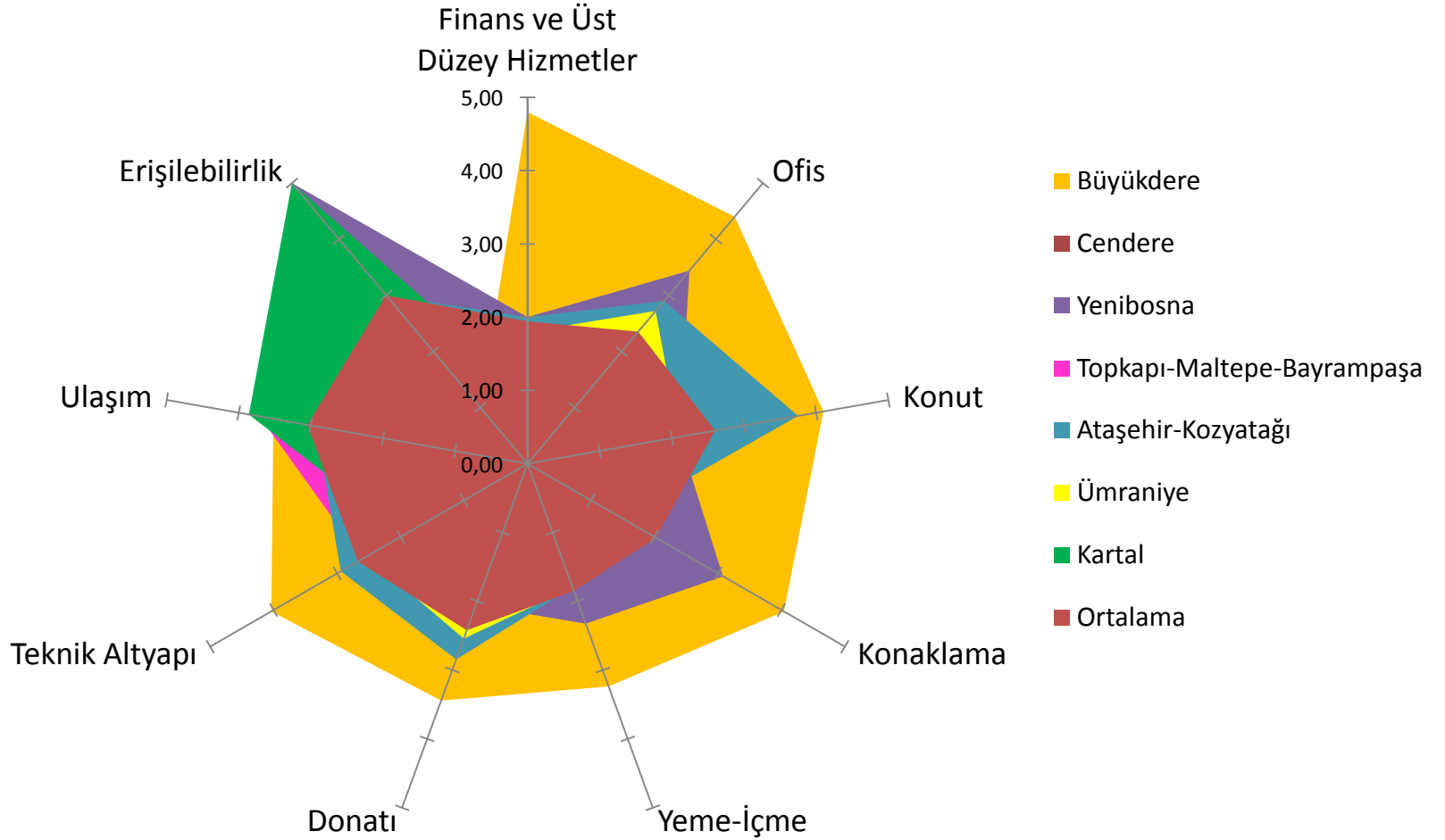


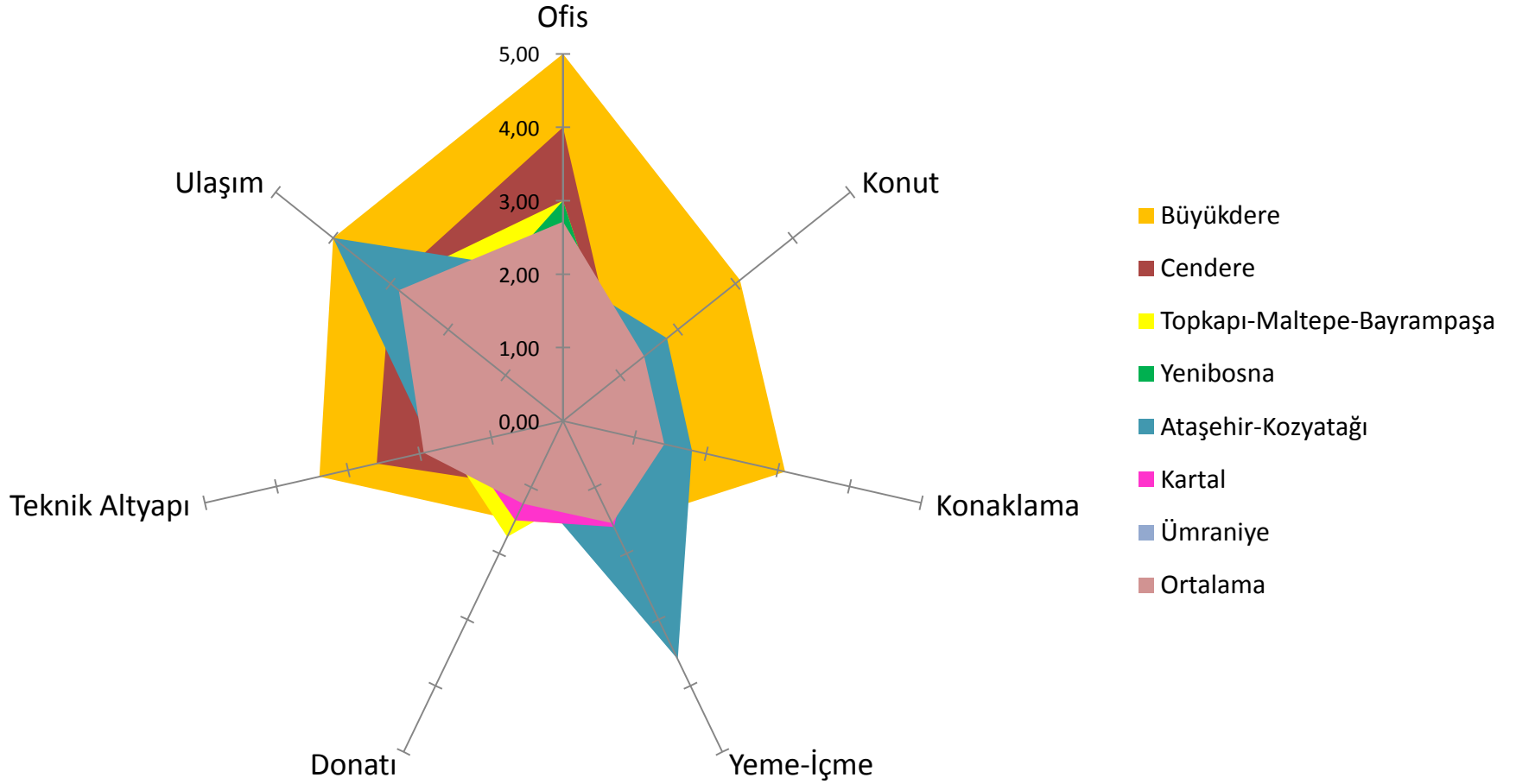
İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

7 BÖLGENİN KARŞILAŞTIRILMASI



7 BÖLGENİN KARŞILAŞTIRILMASI: MEVCUT DURUM





İSTANBUL ULUSLARARASI
FİNANS MERKEZİ
PROJESİ

TEŞEKKÜRLER..