



PARA | SÖYLEŞİ

HAKAN KODAL 2013'te AVM piyasasından çekildi ve kimsenin yüzüne bakmadığı bir mahalleyi satın aldı. Krea Gayrimenkul Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal, Beyoğlu'ndaki Tomtom Gardens projesinin, bir gün herkesin olmak isteyeceği bölgenin tam merkezinde olacağını iddia ediyor... OKHAN ŞENTÜRK

Dönüşü muhteşem oldu!



Krea Gayrimenkul
Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal

KREA Sirius Gayrimenkul, yaklaşık üç yıl önce Beyoğlu'ndaki Tomtom Mahallesi'nde, Tomtom Gardens adında bir projeye start vermişti. İstiklal Caddesi, Karaköy ve Galata'ya birkaç dakikalık yürüme mesafesindeki 17 binanın yenileneceği proje, bittiğinde, 150'ye yakın konut, 25 ticari alan ve üç ofisten oluşacak. Önümüzdeki iki yıl içinde tamamlanacak proje için toplam 100 milyon dolarlık yatırım yapılacak. Krea Gayrimenkul Yönetim Kurulu Başkanı Hakan Kodal ile Tomtom Gardens projesi dışında şirketin önümüzdeki döneme ilişkin yatırım planlarını konuştuk...



ve dükkanları barındıran ve dört etaptan oluşan proje, İstanbul'un görkemli ve asil dönemini yansıtacak. Projenin yerleşim birimlerinin ikinci ve üçüncü etaplarını oluşturan Baltazzi, Azarian, Italia ve D

kar Apartmanları'nın da içinde bulunduğu dört bina bu 17 binanın içinde yer alıyor.

Şimdiden yüzde 90'ı satılan projede 71 metrekare 1+1'den 231 metrekare penthouse'a farklı büyüklüklerde konutlar yer alıyor. Evlerin fiyatları 350 bin ila 2 milyon 250 bin dolar arasında değişiyor. Sadece kiralanabilen ticari alanların metrekare başına 25 dolardan başlayan fiyatlarla kiraya verilmesi planlanıyor.

Tomtom Gardens nasıl bir proje?

Tomtom Kaptan Sokak'ta, Beyoğlu'nun tam ortasında, gizli bahçelerin, avluların etrafında orijinal tarihi görünümlü ve dokuya uygun olarak yenilenen mekete olan cepheleriyle, dönem mimarisinin taş, ahşap ve ferforje ile uyumunu yansıtan bir yaşam alanı projesi... Bünyesinde konutlar, ofisler

Hangi ticari birimleri olacak?

Ticari alanlarında aksesuar, kırtasiye gibi farklı tasarım mağazaları yer alacak. Projeye birlikte Tomtom'u İngiltere'deki Soho gibi bir tasarım mahallesine dönüştürmek istiyoruz. Bunun için mahalledeki 80 esnafla birlikte hareket ediyoruz. Mahalleyle ilgili bir blog oluşturup bütün mahallenin tanıtımını yapmak istiyoruz.

Neden bu semti seçtiniz?

Uzun yıllardır Beyoğlu'nda bir şeyler yapmak istiyorduk. Doğru yerden girmek çok önemliydi; burada bunu yapabileceğimizi düşündük. Bu bölge prim yapmamış. Belirsizlik ve soru işaretleri nedeniyle bölge değerinin altındaydı. Biz bunu gördük. Hemen aşağıda Galata Port projesi yapılıyor. Yukarıda Beyoğlu, bir diğer tarafı Çukurcuma ile Cihangir. Bu bölgede yaşayan birçok insan var. Ama 2012'de baktığınızda burası çöküntü

Kemerburgaz'da yeni villa projesi

Önümüzdeki dönemde şehir merkezine odaklanmayı planlayan Krea Sirius Gayrimenkul'un projelerinden biri de Kemerburgaz'da yer alıyor. 260 ila 360 metrekare büyüklüklere sahip, 21 villanın yer alacağı ve önümüzdeki mayıs ayında start alacak olan projenin iki buçuk yıl içerisinde tamamlanması planlanıyor.



bölgesiydi.

Bölgeye yatırım kararı almanızda hangi bileşenler etkili oldu?

1890 ile 1960 yılları arasında bu bölge İstanbul'un en pahalı semtiymiş. Çünkü Osmanlı döneminde bütün büyükelçilikler burada; Venedik Sarayı, İtalyan Büyükelçiliği, Rus Büyükelçiliği, Fransız Sarayı, hemen yukarımız Fransız Büyükelçiliği, Hollanda Büyükelçiliği... Sadece bizim etrafımızda yedi tane büyükelçilik varmış. Şimdi bunlar başkonsolosluk. Ayrıca bu bölgede birçok yabancı okul var. Bizim binalarımız içinde Yugoslavya, Avusturya, Macaristan okulları var. Bu okullar bizim satın aldığımız binalarda. Osmanlı Bankası'nın kurucusu, en zengin aile burada oturuyormuş. Böyle bir bölge Paris'te, Milano'da olsa şehrin en pahalı semti olur. Ayrıca Karaköy'e, Beyoğlu'na çok yakın. Böyle özellikleri olan bu bölgenin bu fiyatlarda olması şaşırtıcı idi. Bu doğrultuda bu bölgeye yatırım yapmaya karar verdik.

Bütün mahalleyi mi satın aldınız?

Buraya gelirken büyüyebileceğimizi düşünmüştük. Ama sadece içinde bulunduğumuz mahallenin binalarını tek başına onarmakla olmuyor. Esasında içinde bulunduğunuz çevreyi de beraberinde değiştirmeniz ve bölgeye ilişkin algıyı da değiştirmeniz gerekiyor. Sizinle beraber mahalledekilerin de

bu yenilenmeyi ve özgün dönüşümü sağlayacak projeyi sahiplenmesi gerekiyor; başarı ancak böyle geliyor.

2012'de bu işe girmeye karar verdiğimizde Tomtom Mahallesi'nin yakın çevresinde butikler, sanat galerileri, tasarım dükkanları, restoranlar ve kültür-sanat merkezleri bulunduğunu gördük. Burada bir kentsel dönüşüm başlamıştı, bizimle bu daha da hızlanmış oldu. "Postacılar Yokuşu" için bir restorasyon projesini de onaylattık, alt yapı Belediye tarafından, üst yapı da bizim tarafından yapılacak.

Biz gayrimenkul geliştirici, yatırımcı olarak sadece kendi binalarımızı değil, çevreyi de sahiplenerek bir proje yapalım istemiştik. Öte yandan bölgelerdeki zanaatkar ve esnafı da işin işine kattık. Projenin işlerini eğer o işi yapan biri varsa, örneğin demir işimizi komşumuz olan bir demir ustasına yaptırıyoruz. Onlara da iş imkanı sağlamış oluyoruz. Şirketimiz için bile her şeyi bu mahalledeki mağazalardan satın aldık.

Gayrimenkul piyasasına baktığımızda neden diğerleri gibi büyük rezidanslarla değil de böyle bir mahalle ile ilgileniyorsunuz?

Biz, 2013 yılına kadar toplam bir buçuk milyon dolarlık projelere imza attık. Büyük ölçekli rezidans projeler yaptık, alışveriş merkezleri yaptık, İstinye'de List İstinye adında bir projeyi tamamladık. Üstünde rezidans altında alışveriş merkezleri yapabiliydik. Uzun vadede rezidanslar bir problem yok; kısa vadede sıkıntı olabilir.



Ayrıca alım gücü oluşana kadar biz büyük projelerden uzak kalmaya karar verdik. Ayrıca büyük proje için kent dışına çıkmanız gerekiyor. Biz şehir içinde ve Beyoğlu'nda kalmak istedik. Galata Port açıldığında bu bölge herkesin olmak istediği yer olacak.

2013'te yaptığınız bir araştırma ile AVM'lerden çıkma kararı aldınız. Neden?..

AVM'lerle ilgili büyük fonların yavaş yavaş kendi ülkelerine çekildiğini gördük. Yabancı sermayenin girmesi artık çok zorlaştı. Rekabetin de bilinçsizce arttığını gördük. Daha niş projeler yapmayı kararlaştırdık. Rekabetin olmadığı daha değerli tektaş pırlanta gibi değerli bir proje yapmayı uygun bulduk. Bu proje ile küçük bir "ticari yapı" da oluşturuyoruz. Buranın beş bin metrekaresi "alışveriş caddesi" gibi bir yer oldu. Aslında bu bölgenin kalkınma ajansı gibi çalışıyoruz. Tomtom Mahallesi'ne mağaza açmak için yeni markalar bizimle iletişime geçiyor.



Safranbolu'da butik otel yapıyor

Hakan Kodal, Krea Gayrimenkul'den bağımsız olarak Safranbolu'da butik bir otel projesine devam ediyor. Tarihi Mümtazlar Konağı'nı iki yıl önce satın alan Kodal, konağı 16 odadan oluşacak bir butik otele dönüştürüyor. Kodal, oteli önümüzdeki mayıs ayında yine Mümtazlar Konağı adıyla hizmete açacaklarını belirtiyor.