
KUZEYBATI GAYRİMENKUL BOĞAZIÇI YALILARI

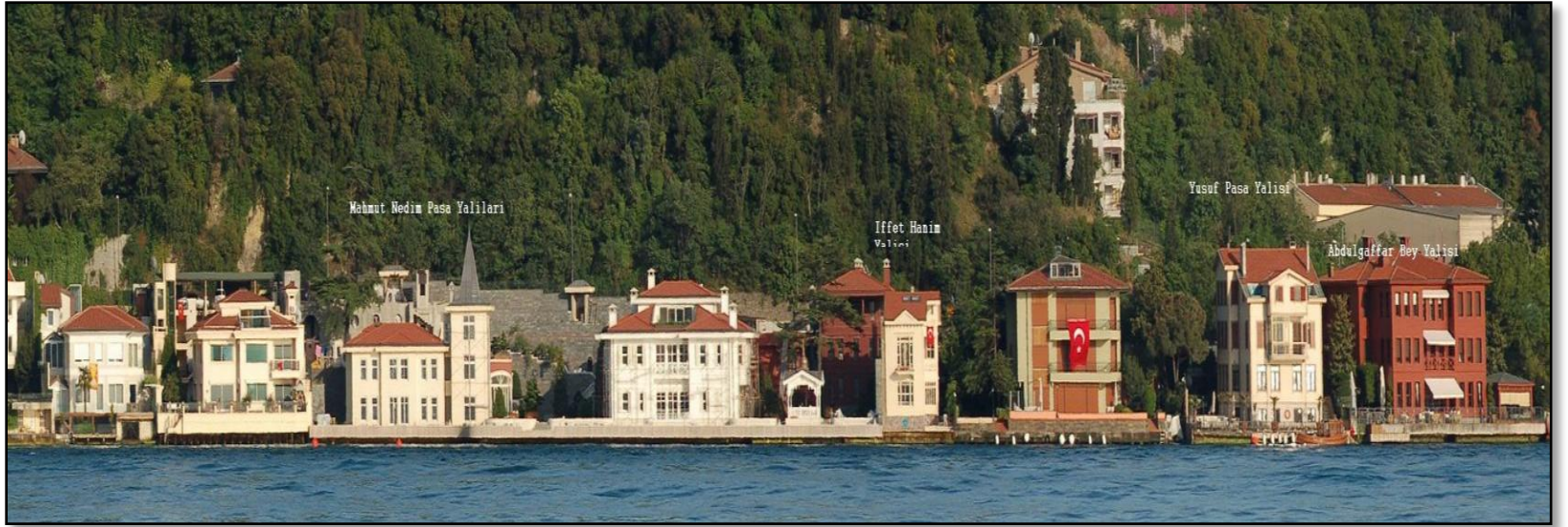


İÇERİK

1. Giriş
2. Boğaz Hakkında
 - 2.1. Yalılar
 - 2.2. Yalının Değerini Etkileyen Unsurlar
3. Yalıların Yoğunlaştığı Bölgeler
 - 3.1. Boğaz İçinde Yer Alan En Kıymetli Yalılar
4. Son 10 Yılda Gerçekleşen El Değiş-tirmeler.



1. Giriş



1. Giriş

İstanbul Boğazi'nin incileri olarak nitelendirilen, **mimarileri ve hikayeleriyle dikkati çeken tarihi yalılar, kentin kültürel mirası içerisinde önemli bir yer tutmaktadır.**

Boğaziçi'nin mimari yapısı Bizans döneminde kıyılarda kurulan balıkçı köylerindeki basit evlerle biçimlenmeye başlamıştır.

Osmanlı döneminde kıyılara kondurulan yalılar ise Boğaziçi mimarisinin en seçkin örneklerinden olmuş ve yıllar boyunca İstanbul Boğazi ile özdeşleştirilmiştir.

Günümüzde büyük çoğunluğu hâlen eski hâllerini koruyan **yalılar, hem İstanbul'un, hem de dünyanın en pahalı taşınmazları arasında yer alırlar.**

Özellikle yabancılara gayrimenkul satışının kolaylaştırılması, gözlerin lüks konut projelerinin yanı sıra İstanbul'un yalılarına çevrilmesini sağlamıştır.

Dünyanın en değerli arazileri arasında bulunan Boğaz sahili üzerindeki tarihi yalılar, fiyatları ile Miami'nin ultra lüks villaları ve Paris'in şatolarıyla yarışmaktadır.



2. Boğaz Hakkında



2. Boğaz Hakkında

- Karadeniz ile Marmara Denizi'ni birbirine bağlayan İstanbul Boğazı'nın; Doğu'sundan Kocaeli Yarımadası ile Anadolu'ya, Batı'sından Çatalca Yarımadası ile Trakya' ya geçilir.
- Kuzey'den Güney'e doğru 30 km, Anadolu Feneri ile Kızkulesi arasında 34 km, Rumeli kıyısında Haliç de içinde olmak üzere 46 km uzunluğundadır.
- En dar yeri Anadoluhisarı ile Rumelihisarı arasında 690 m, en geniş yeri Beykoz ile Büyükdere arasında 4 km'dir.



- Ortalama derinliği 50 m olan Boğaz'da, derinliği yer yer 50 metreden çok olan oyuklar bulunur. Kandilli Burnu kıyılarında ise derinliğin 110 metreyi aştığı bilinmektedir.



2.1. Yalılar



2.1. Yalılar

- Bizans Döneminde boş tepeler ve kıyılar ile sınırlı olan Boğaziçi Osmanlı'ların egemenliğinde yazlık hayatın sürdürüldüğü mekanlar haline gelmiştir.
- Boğaziçi'nde bugünkü anlamda yerleşim Fatih Sultan Mehmet zamanında başlamış, Lale Devri'nin bitişine kadar devam etmiştir.
- Bu dönem içerisinde kıyılar yalılarla, dik yamaçlar ise köşklerle donatılmıştır.
- Tarihi niteliği olmayanlar da dahil edildiğinde **Boğaz'ın iki yakasında toplam 600 civarı yalı bulunmaktadır.**
- Sıklıkla konak ile karıştırılan köşklerin **yalı olabilmesi için mutlaka suyla bağlantısı olması gerekmektedir.**
- Cumhuriyet dönemine geçiş sırasında hanedan, paşa, vezir ailelerine ait pek çok yalı el değiştirmiştir.

Yalılar

- Osmanlı döneminde sayısı 445'i bulan yalılardan suyla bağlantısı kesilenleri ve harap haldeki konakları çıkarırsak **günümüze ulaşabilen ve tarihi eser niteliği taşıyan yalı sayısının sadece 360** olduğu belirtiliyor.
- Büyük bir çoğunluğu denize sıfır olan bu yalılar genellikle **yayvan ve geniş mimaride olup en fazla 3 kata sahiptir.**
- 1800'lere kadar tamamı ahşap olan Boğaziçi yalıları bu tarihten itibaren yerini yavaş yavaş taş duvarlı yalılara bırakmıştır. Boğaziçi'ndeki **ilk taş yapı Beykoz Kasrı'dır.**



Beykoz Kasrı

- 1950'lerden itibaren açılan sahil yolları ile gemilerle aşılmaya çalışılan ulaşım sorunu çözülmüş ve yalıların değeri artmıştır.

Yalılar

- Boğaziçi'nin ayakta olan en eski yalısı, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün ayaklarının altında yer alan 17. yy sonunda inşa edildiği tahmin edilen **Amcazade Hüseyin Paşa Yalısı'dır.**
- **Şerifler Yalısı ve Yılanlı Yalı** da bugün halen ayakta olan Boğaziçi'nin en eski yalıları arasındadır.



Amcazade Hüseyin Paşa Yalısı



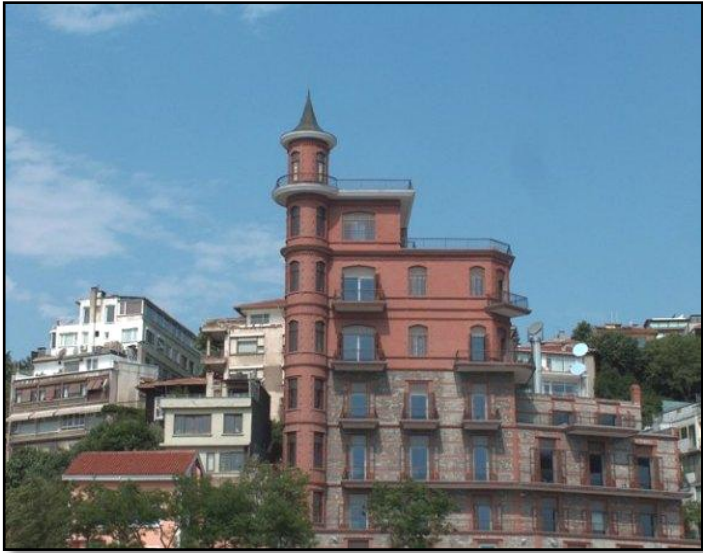
Yılanlı Yalı



Şerifler Yalısı



2.2. Yalının Değerini Etkileyen Unsurlar



2.2. Yalının Değerini Etkileyen Unsurlar

- Yalının bulunduğu bölge
- Yalının deniz yalısı olması
- Yalının cephe genişliği
- Denizin akıntı durumu
- İskele derinliği
- Yalının yanından sahile iniş sağlayan yol gemesi
- Yalının yaşı ve bakım durumu
- Şilelerin rotaları üzerinde yer almak
- Yalının evre ile ilişkisi

2.2. Yalının Değerini Etkileyen Unsurlar

- **Yalının bulunduğu bölge** : Avrupa Yakası'nda ticari faaliyetlerden daha uzakta kuzeyde yer alan yalılar, Anadolu Yakası'nda ise güneydeki yalılar daha değerlidir.
- **Yalının deniz yalısı olması**: Yalının denize cephesinin olması yolun diğer tarafında yer alan yol yalılarına göre değerini olumlu etkilemektedir.
- **Yalının cephe genişliği** : Yalının denize cephesinin geniş olması yalının değerini olumlu etkilemektedir.



76 metrelik rıhtımıyla en uzun sahil şeridine sahip yalı
Emine Valide Paşa Yalısı

- **Şilelerin rotaları üzerinde yer almak**: Olası kazalarda zarar görme riski yalının değerini olumsuz etkilemektedir.

Yalının Değerini Etkileyen Unsurlar

- **Denizin akıntı durumu:** Akıntının çöpleri yalının önüne toplaması yalının değerini olumsuz etkilemektedir.
- **İskele derinliği:** Yalının önündeki su ne kadar derin ise yalının değerini o kadar olumlu etkilemektedir.
- **Yalının yanından sahile iniş sağlayan yol geğmesi:** Güvenlik ve gürültü sorunu yaratmakta ve yalının değerini olumsuz etkilemektedir.
- **Yalının çevre ile ilişkisi:** Yalının komşuları, çevresinde yer alan fonksiyonlar, ulaşım gibi faktörler yalının değerini etkilemektedir.



- **Yalının yaşı ve bakım durumu:** Yalıların inşası 17.yy sonlarına kadar gitmektedir. Bu sebeple tarihi yapıların bakımlarının yapılmış olması, restore edilmesi yapıların değerini olumlu etkilemektedir.



3. Yalılarının Yoğunlaştığı Bölgeler

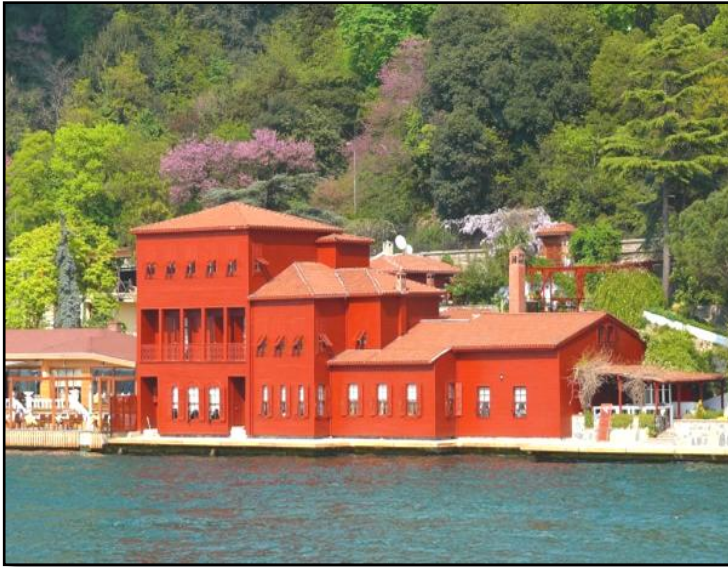


3. Yalıların Yoğunlaştığı Bölgeler

- Eskiden statülerine göre semt tercihi yapabilen yalı sakinlerinden, hanedan mensupları istedikleri her yerde yalı veya köşk yaptırabildikleri için öncelikle Beşiktaş, Ortaköy ve Kuruçeşme sahilleri onlara aitti.
- Yalıların rengi ve konumları da yine sahiplerinin statülerine göre belirlenirdi. “Aşı rengi” de denen bordo-kırmızı renkliler devlet mensuplarının, açık renkliler müslümanların, gri ve tonlarındaki yalılar gayrimüslimlerindi. Müslüman yalıları arasında boşluklar bulunurken, gayrimüslim yalıları ise genelde bitişik nizamda inşa edilirdi.
- **Yalılar Anadolu Yakası’nda boğazın güney kısımlarına inildikçe yoğunlaşırken,Avrupa Yakası’nda boğazın kuzey kısımlarında yoğunlaşmıştır.**
- **Anadolu Yakası’nda Avrupa Yakası’na kıyasla daha fazla sayıda yalı bulunmaktadır.**



4. Boğaziçi'nde Yer Alan En Kıymetli Yalılar



Boğaziçi'nde Yer Alan En Kıymetli Yalılar

| Yalı Adı | Konum |
|--------------------------------|----------------|
| Sait Halim Paşa Yalısı | Yeniköy |
| Fethi Ahmet Paşa Yalısı | Kuzguncuk |
| Kont Ostrolog Yalısı | Kandilli |
| Şehzade Burhanettin Efendi | Yeniköy |
| Edip Efendi Yalısı | Anadolu Hisarı |
| Zarif Mustafa Paşa Yalısı | Anadolu Hisarı |
| Hekim Başı Salih Efendi Yalısı | Kanlıca |
| Ahmet Afif Paşa Yalısı | Yeniköy |
| Faik ve Bekir Bey Yalısı | Yeniköy |
| Mısırlı Fuat Bey Yalısı | Yeniköy |
| Müfir Fuat Paşa Yalısı | Rumeli Hisarı |
| Abut Efendi Yalısı | Kandilli |
| Yedi Sekiz Hasan Paşa Yalısı | Beykoz |

| Yalı Adı | Konum |
|--------------------------------|----------------|
| Emine Valide Paşa Yalısı | Bebek |
| Mısırlı Yusuf Ziya Paşa Yalısı | Rumeli Hisarı |
| Esmâ Sultan Yalısı | Ortaköy |
| Mahmud Nedim Paşa Yalısı | Kandilli |
| Kıbrıslı Yalısı | Küçüksu |
| Bahriyeli Sedad Bey Yalısı | Anadolu Hisarı |
| Amcazade Hüseyin Paşa Yalısı | Anadolu Hisarı |
| Nuri Paşa Yalısı | Beykoz |
| Yağlıkçı Hacı Raşit Bey Yalısı | Kanlıca |
| Saffet Paşa Yalısı | Kanlıca |
| Hadi Sami Bey Yalısı | Kandilli |
| Yağcı Şefik Bey Yalısı | Beykoz |
| Sadullah Paşa Yalısı | Çengelköy |



5. Son 10 Yılda Gerçekleşen El Değişiklikleri



5. Son 10 Yılda Gerçekleşen EI Değişiklikleri

| Yıl | EI Değişik Yalı Sayısı |
|--------|------------------------|
| 2008 | - |
| 2009 | 15 |
| 2010 | 8 |
| 2011 | 8 |
| 2012 | 3 |
| 2013 | 3 |
| 2014 | 1 |
| 2015 | 1 |
| 2016 | 1 |
| 2017 | 1 |
| Toplam | 46 |

- Değeri milyon dolarları bulan yalılardan **her yıl ortalama 12 tanesinin satışa çıkarıldığı tespit edilmiştir.**
- Son 10 Yılda fiyat değişimine baktığımızda ise giderek artan bir eğilim izlediği görülmektedir.

Teşekkürler...

