


# İSTANBUL METROPOLİTEN ALANI'NDA TİCARET ve HİZMETLER SEKTÖRÜ

İstanbul'un sürdürülebilir ekonomik ve mekânsal gelişiminde 2025 yılına kadar öngörülen yapısal değişimlerin itici gücü hizmetler sektörü olacaktır.

- İstanbul'un sanayi kentinden hizmetler sektörü ağırlıklı bir metropole dönüştürülmesi,

- Hizmetler sektörünün etkin işleyişini sağlayacak çok merkezli ve dengeli bir kentsel yapıya geçilmesi,

- Küresel metropoller kademeleşmesinde İstanbul'un bölgesel stratejik bir metropol olmasını destekleyen "üst düzey merkezler" geliştirilmesi,

- Yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla toplumsal hizmet ve mekansal standartların çağdaş düzeylere ulaştırılması

söz konusu yapısal değişimin başlıca stratejileridir.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Bimtaş
BOĞAZİÇİ İNŞAAT MÜŞAVİRLİK A.Ş.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
IMP
METROPOLİTEN PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM MERKEZİ
İSTANBUL GREATER MUNICIPALITY
METROPOLITAN PLANNING & URBAN DESIGN CENTER

Aralık 2006

## 1. Mevcut Yapı

2000 yılı DİE hane halkı verilerine göre İstanbul İli'nde 10.018.735 kişi yaşamaktadır. Toplam çalışan sayısı; 3.471.400 kişi, aktivite oranı ise, %34'tür. Bu rakamın %59'u; yani 2.066.955 kişi, hizmetler sektöründe istihdam edilmektedir. Diğer taraftan DİE 2002 işyeri sayımı verileri itibari ile hizmetler sektöründeki istihdam 1.090.985 kişidir. Hane halkı ve işyeri sayımları arasındaki farkın kayıt dışı aktif nüfusu gösterdiği varsayılabilir.

2025 yılında öngörülen yapısal değişim sonucu faal nüfus içinde çalışan oranının %40, hizmetler sektöründeki istihdam oranının ise %80 olacağı düşünülmektedir.

2000 yılı Cari Fiyatlarla Ülke Gayri Safi Yurt İçi Hâsılası'nda İstanbul İli'nin payı % 22,1 ve gelişme hızı % 62,9 olarak gerçekleşmiştir. Oysa aynı yıl verilerine göre, hizmetler sektörünün, inşaat sektörü ile birlikte İl Gayri Safi Hâsılası içindeki payı % 71'e yükselmektedir.

## Sektörel Özellikler

Hizmet faaliyetleri, bireylere ve firmalara verdikleri hizmetler kapsamında iki grupta ele alınmıştır:

*Toplumsal hizmetler:* Sosyal donatılar olarak, eğitim, sağlık, rekreasyon ve spor, kültür, idari vb. faaliyetler yeterlilik, kalite ve erişilebilirlik yönleriyle nüfusun tümüne doğrudan hizmet, diğer sektörlere de dolaylı destek vermektedir. Bu özellikleri ile verilen hizmetler yaşam kalitesini belirlerler. İstanbul'da ilçeler düzeyinde ve standartlar yönünden yapılan çalışmalar, toplumsal hizmetlerin yetersiz olduğunu göstermektedir.

*İş hizmetleri:* Farklı gruplarda ele alınmıştır. Üst düzey hizmetler (finans ve karar birimleri) ve bunlara da servis veren üretim hizmetleri; gayrimenkul yatırımı danışmanlığı, hukuk danışmanlığı, muhasebe, yazılım faaliyeti, reklamcılık, mühendislik, mimarlık, AR-GE faaliyetleri, merkez oluşumunun temel aktiviteleri olmaları ve uluslar arası metropoller ağının oluşmasındaki rolleri nedeniyle detaylı, mekansal analizlere tabi tutulmuştur.

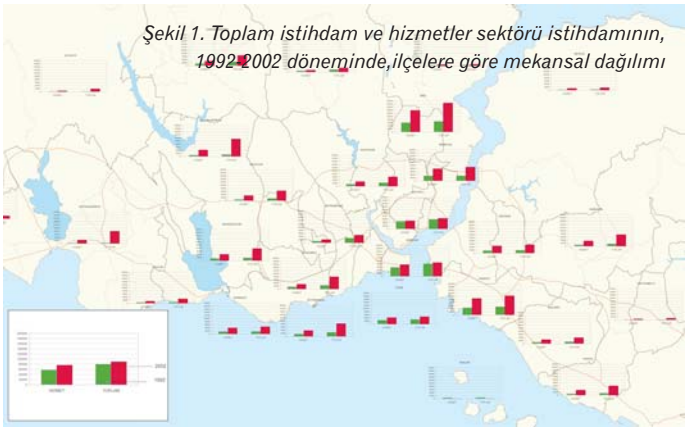
6180 adet Üst Düzey Hizmet firması ve İmalat Sanayinin yönetim biriminde yapılan anketlerden alınan sonuçlara göre:

- İş hizmetleri firmalarının yaklaşık %30'u, yakın gelecekte işgücü sayısını artırmayı planlamaktadır.
- Üretim ve yönetim birimleri aynı yerde olan firmaların sadece %2'si, bu iki birimden birisini başka yere taşımayı düşünmektedir.

## Mekansal Eğilimler: İstihdam ve Mevcut Merkezler Dağılımı

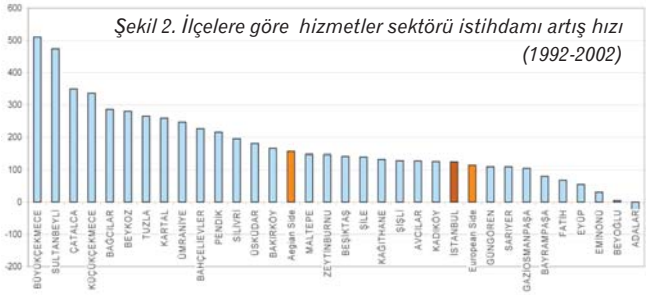
*Avrupa / Asya Yakaları dengesizliği:* 1992-2002 dönemi içinde İstanbul metropoliten alanında hizmet sektörünün ilçelere göre analizi, Avrupa ve Asya Yakaları arasında dengeli bir dağılım olmadığını göstermektedir. Dönem sonunda Asya Yakası lehine bir iyileşme kaydedilmiştir. Ancak, bu yakada çalışan sayısı artış hızı daha yüksek olmasına rağmen, servisler sektöründeki istihdam toplamın yaklaşık 1/3'üne ulaşmıştır (Şekil 1).

MİA' nın içinde bulunduğu ilçelerde, 2002 yılı itibarıyla, hizmet sektörü toplam istihdamının 1/3'ü çalışmaktadır. Şişli İlçesi, çalışan sayısı yönünden en yüksek orana sahiptir. Kadıköy, Beşiktaş, Eminönü ve Beyoğlu İlçeleri çalışan sayısının yüksek olduğu diğer ilçelerdir.



*Şekil 1. Toplam istihdam ve hizmetler sektörü istihdamının, 1992-2002 döneminde,ilçelere göre mekansal dağılımı*

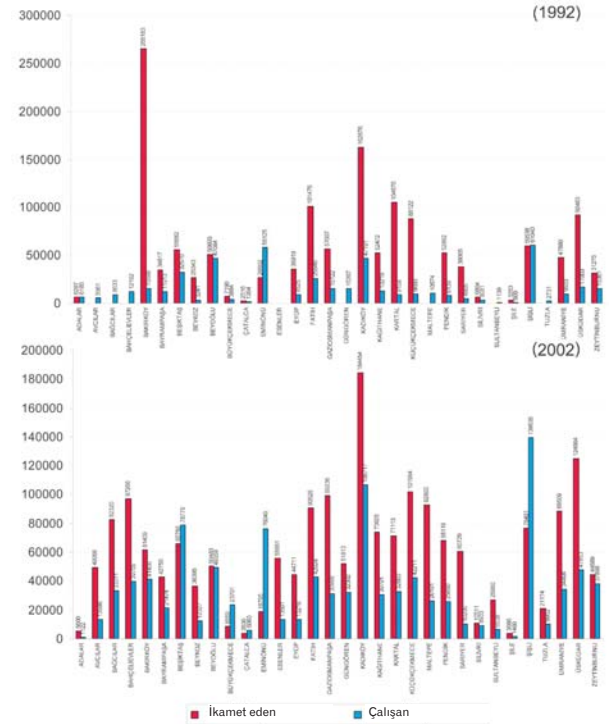
Adalar İlçesi dışında tüm ilçelerde 1992–2002 yılları arasında, hizmet sektöründe istihdam artışı olduğu görülmektedir. Periferideki istihdam oranı düşük, fakat artış hızı merkezi alanlarındakinden daha yüksektir. Bu bağlamda batıda, Büyükçekmece, Küçükçekmece, Bağcılar; doğuda Sultanbeyli, Beykoz, Kartal, Ümraniye, Pendik'de hizmetler sektöründe yüksek istihdam artış hızı dikkati çekmektedir. Merkezde; istihdam artış hızı, Tarihi Yarımada ve Beyoğlu'nda İstanbul ortalamasından daha düşük olmasına karşılık, Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy'de ortalamanın üstündedir (Şekil 2).



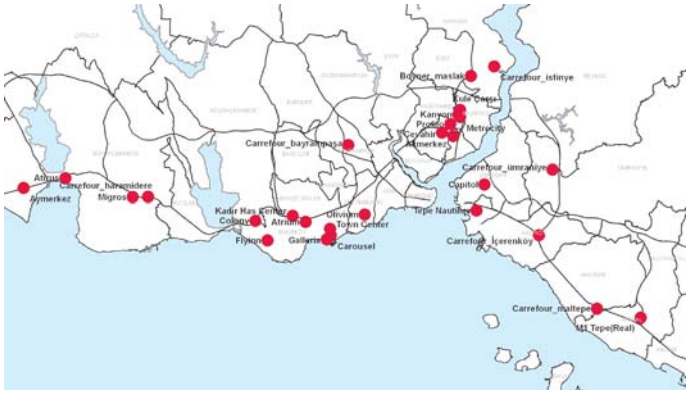

*Şekil 2. İlçelere göre hizmetler sektörü istihdamı artış hızı (1992-2002)*

1992-2002 döneminde istihdam artış hızının periferide yüksek seyretmesine karşılık, merkezi iş alanlarının desantralizasyon eğilimi olmadığı anlaşılmaktadır. Üretim hizmetleri istihdamını irdeleyerek, bu olguyu daha net gözlemlemek mümkündür. Üretim hizmetlerindeki en yüksek artış, merkezde Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy İlçeleri'nde gözlemlenmektedir.

*İlçelerde İkamet Eden ve Çalışan toplam iş gücü*



2006 yılı Arazi Kullanım Anketi sonuçlarına göre, hizmet sektörünün kullandığı toplam alan 15.565.934 $m^2$, işletmelerin toplam sayısı da 115.072 dir. Son 10 yıl içerisinde sayıları hızla artmaya başlayan alışveriş merkezlerinin mekansal dağılımı aşağıda görülmektedir.




| Alan (bin $m^2$) | Sayı | % |
|---|---|---|
| 1-50 | 5 | 31 |
| 51-100 | 13 | 50 |
| 101-200 | 4 | 15 |
| 201+ | 1 | 4 |
| **Toplam** | **26** | **100** |

## 2. İstanbul'un Yapısal Dönüşümü

İstanbul'un gelecekteki yapısal dönüşümünü etkin olarak yönlendirebilmek amacıyla aşağıdaki stratejiler belirlenmiştir:

- İstanbul'un sanayi kentinden hizmetler söktörü ağırlıklı bir metropole dönüşmesi için sanayide çalışan işgücünü sabit tutarak, rekabet üstünlüğü sağlayacak hizmet sektöründe istihdam yaratılması desteklenmelidir.

Bu doğrultuda, 2025 yılında faal nüfus içinde çalışan oranının %34'ten %40'a, hizmetler sektöründeki istihdam oranının da %59'dan %80'e çıkması hedeflenmelidir.

- Metropoliten alan mekan organizasyonunda hizmetler sektörünün etkin işleyişini sağlayacak çok merkezli kentsel gelişmeyi desteklemek, merkezler ve odaklar aracılığı ile gelişmeyi tüm metropoliten bölgeye yaymak esas alınmalıdır.

- Küresel metropoller kademelenmesinde İstanbul'un konumunu yükseltmek, bölgesel stratejik bir metropol olmasını desteklemek üzere: "Üst Düzey Merkezler" geliştirilecektir. Burada "Üst Düzey" kavramı, uluslar arası etkinliklerin dinamiklerine dayanmayı ifade etmekte ve bu tip merkezler ile ekonomik küresel ve kentsel ağlara eklenme hedeflenmektedir. AB ve küresel ölçekte finans, karar birimleri ve üst düzey hizmet faaliyetleri için çekici merkezlerin geliştirilmesi ve bu merkezlerin hızlı ulaşım ve hızlı iletişim bağlantılarının kurulması gerekmektedir.

- Bilgi ekonomilerinin gelişmesinin desteklenmesi, İstanbul'da üniversitelerin özel sektörle işbirliği yaparak AR-GE hizmeti verebilme koşullarının ve bilginin uygulamaya dönüşmesi sürecinin oluşturulması ve bu sektörlerin yeni merkezlerin kurulmasında nüve sektör olarak kullanılması hedeflenmelidir. Sağlık sektörü, Teknokent ve Teknoparklar bu kapsamda değerlendirilmelidir.

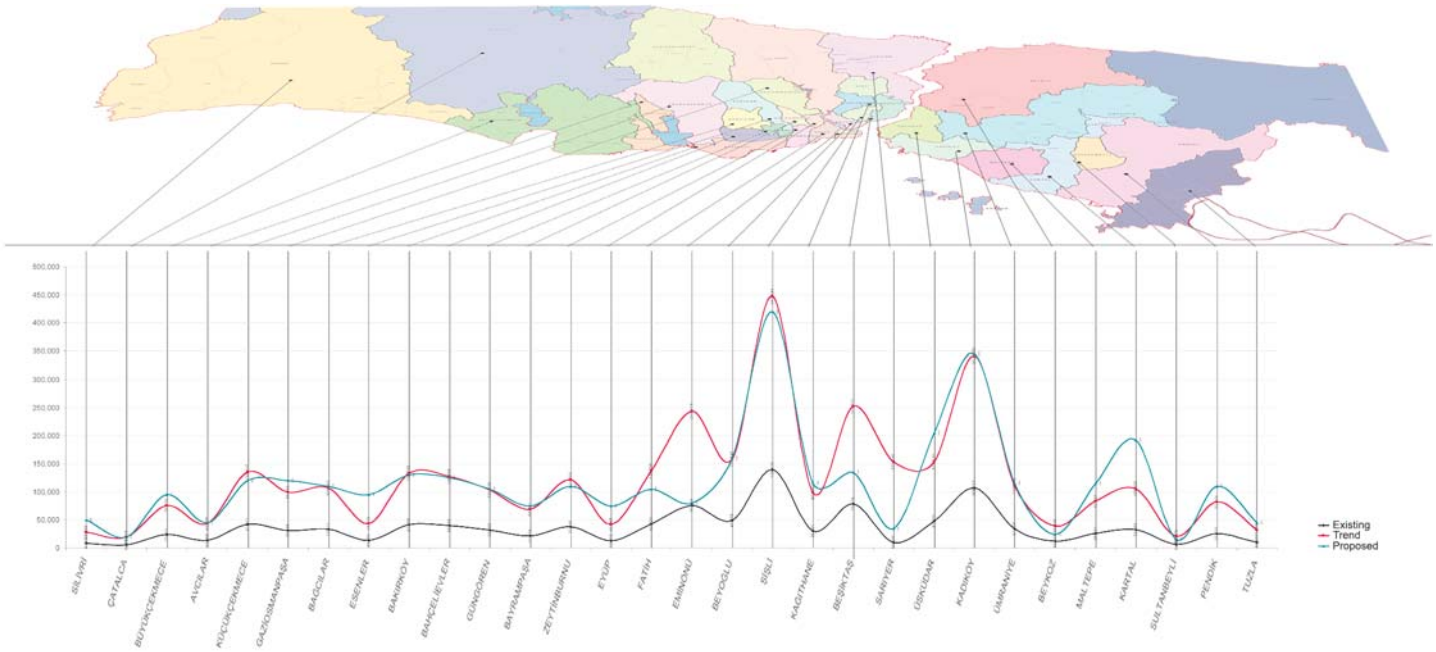
- Sürdürülebilirlik parametreleri çerçevesinde ve toplumun yaşam kalitesini yükseltmek üzere: toplumsal hizmetler, kalite ve mekansal standartlar yönüyle çağdaş düzeylere ulaştırılmalı, seçenekler sunulmalı ve sosyal hizmetlere ulaşım ve erişim kolaylaştırılmalıdır. Böylelikle konut/işyeri ulaşımını da en aza indirerek ve çevre korunarak sağlıklı yaşam ortamları oluşturulmalıdır.

### 2025 Yılında Hizmetler Sektöründe İstihdam ve İlçelere Dağılımı

Yürütülen çalışmalar kapsamında; kestirim dönemi 2000-2025 arasında üç farklı reel büyüme oranına göre senaryolar oluşturulmuştur. Bunlar; düşük (%4), orta (%5) ve yüksek hızda (%6) ekonomik büyüme senaryolarıdır.

Ayrıca, ortalama kişi başına reel GSYİH'nın artmasıyla, özellikle kamu kaynaklı toplumsal hizmetlerde, ortaya çıkabilecek ek talebin yaratacağı istihdam göz önüne alınarak sonuçlar düzeltilmiştir.

Buna göre en kötümser senaryo göz önüne alındığında, hizmetler sektöründe toplam artış oranı %40,5 olurken, toplam istihdam 2.581.530 kişiye yükselebilir. En iyimser senaryoya göre ise %52,1'lik artışla istihdamın 3.208.361 kişiye, normal beklentilere göre de %46,6 artışla 2.879.344 kişiye yükselmesi beklenebilir.




*Şekil 3. Hizmet Sektöründeki İş Gücünün ilçelere göre dağılım projeksiyonu*



*Mevcut ve Öneri Merkezi İş Alanları*

## Öneri Merkezler Kademelenmesi

İstanbul'da merkezler kademelenmesi, yapılan analiz ve kestirimlere dayanarak çok merkezli bir kentsel sistem oluşumu ve gelişimini desteklemek üzere ele alınmıştır. Metropoliten bölgede farklı ölçekte etki alanlarına sahip hizmet faaliyetlerine göre oluşturulan kademelenme yanında, küreselleşme ile önem kazanan yeni merkezileşme olgusu da önemli bir ölçüt olarak kabul edilmiştir.

Ayrıca, tüketim hizmetleri ve iş hizmetleri ağırlıklı özellikler taşıması, merkezler ayırımında bir diğer ölçüt olmuştur. Bu bağlamda İstanbul'da merkezler için üç kademe önerilmiştir.

### 1. Üst Düzey Merkezler

Bunlar İstanbul'un küresel metropoller ağlarına eklemlenme mekânları olup, AB ve küresel ölçekte finans, karar birimleri ve üst düzey hizmet faaliyetleri için çekici merkezler olma iddiasını taşımaktadır. Yeni merkezleşme eğilimleri de göz önünde bulundurularak farklı üst düzey merkezler önerilmiştir.

**Merkezi İş Alanı ve Çevresi**

Mevcutta Tarihi Yarımada'dan başlayarak Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan MİA tek merkezli bir çekim noktası olarak yorumlansa da, yapıları farklı iki bölgeye ayrılmaktadır:

***Tarihi Merkezi Alan*** **-** Tarihi Yarımada-Beyoğlu-Şişli-Beşiktaş aksı mevcut kentsel dokunun omurgası olarak gelişmiştir. Burası özellikle Beyoğlu Yarımadası'ndan itibaren finans, karar ve üst düzey servisleri barındırmaktadır. AB'nin önemli metropollerinde yapılan karşılaştırılmalı araştırmalarda görüldüğü gibi, *Tarihi Merkezi Alan*'ın metropolün ekonomik çekiciliğinde oynadığı "lokomotif" rolün önemi göz önüne alınarak, konut işlevini tehdit etmemek ve işlevsel çeşitlilik ilkesine uymak şartı ile bu alanda üst düzey faaliyetlerin de yer alması desteklenmelidir.

***Büyükdere - Maslak*** **-** Bu eksen MİA içinde kabul edilmekle birlikte nitelikleri farklıdır ve "plansız/planlı" bir "prestij" merkezi olarak gelişmiştir. Üst düzey işlevlerin yoğunlaştığı ve büyümenin yağ lekesi gelişmelerle devam ettiği bu alan, rehabilitasyon gerekli merkez olarak tanımlanmıştır.

*Büyükdere - Maslak - Kâğıthane* bir yerel ağ oluşturmak üzere birlikte ele alınmalıdır. Bu yaklaşımın amacı, MİA'nın Maslak aksından kentin doğal alanlarını tehdit eden kuzey gelişimini sınırlamak ve Boğaziçi üzerindeki baskıyı azaltmak üzere MİA gelişimini yönlendirmektir.

**Doğu ve Batıda MİA'nın Desantralizasyonu Olarak Üst Düzey Merkezler**

***Doğuda Kartal*** **-** İlçe'nin dönüşüm sürecindeki sanayi alanları, bu bölgeyi destekleyen ulaşım projelerinin varlığı, Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakınlığı, Avrupa Yakası ile denizyollarıyla bağlantı kurma olanağı ve Gebze Sanayi Bölgesi'ne yakınlığı Üst Düzey Merkez olarak gelişme potansiyelini yansıtmaktadır.

***Batıda Yenibosna Basın Yolu'nun*** **-** Atatürk Havalimanı bağlantısı ve benzer nitelikleri ile Üst Düzey Merkez olarak gelişmesi öngörülmüştür.

**Hizmet Odakları**

Bunlar, ihtisaslaşmış ya da karışık kullanımlı ekonomik gelişme odakları olabileceği gibi (Zeytinburnu, Bayrampaşa, Giyimkent, Tekstilkent); Mevcut merkezler dışında ofis ve ticaret odakları (Altunizade, Kozyatağı, Kavacık) içeren alanlar da olabilmektedir.

### 2. Alt Merkezler

Çevrede oturan nüfusa hizmet veren ticaret ve hizmet merkezleri iki kademede oluşmaktadır.

***1. Derece Alt Merkezler*** **-** Etki alanları bulundukları Avrupa ve Asya Yakası olan alt bölge merkezlerdir (Bakırköy-Bahçelievler, Kadıköy).

***2. Derece Alt Merkezler*** **-** İlçe Merkezleri ve ilçe merkezleri dışında daha alt kademede semt merkezleri bulunmaktadır. Bu kademede merkezlerin gelişmemiş olduğu alanlarda ise yeni merkez önerileri yapılmıştır.

### 3. Çekim Merkezleri

Çok merkezli bir metropoliten bölgenin geliştirilmesi için Anadolu ve Avrupa Yakası'nda yeni çekim merkezleri ve gelişme alanları oluşturulması hedeflenmiştir. Merkezlerin geliştirilmesinde bilgi ekonomisine dayalı yenilik yaratan faaliyetlerin yığılma ve kümelenme ekonomilerinden yaralanılacaktır.

İstanbul'da orman alanları sınırında veya içinde olan ya da içme suyu havzaları için tehdit oluşturabilecek konumda bulunan merkezlerde, hizmetler sektörünün gelişimi sınırlandırılmalıdır. Bu bağlamda; Maslak'ta olduğu gibi İkinci Boğaz Köprüsü'nün Anadolu Yakası'ndaki ayağında Kavacık merkezinde orman alanı komşuluğu nedeniyle, bugünkü ofis alanları gelişimi durdurulmalıdır. Ümraniye merkezi bugünkü haliyle korunacak doğal kaynaklar sınırı ile komşudur. Sultanbeyli ve Samandıra yerleşimleri orman sınırı içindedir ve bu alanlarda hizmetler ve ticaretin gelişimi mevcut tehdidi arttıracağından, sınırlandırılmalıdır. ■

İMP - Ticaret ve Hizmetler Grubu