

**ÜSKÜDAR KENT HİZMETLERİ
TİCARET SANAYİ A.Ş.**



**ÜSKÜDAR İLÇESİ
ACIBADEM (BULGURLU MAH.) MAHALLESİ
1101 ADA 8 PARSEL**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİK DEĞERLENDİRME VE
GAYRİMENKUL ANALİZ RAPORU**

İSTANBUL

--

--

İŞİN ADI	<u>ÜSKÜDAR İLÇESİ ACIBADEM MAHALLESİ</u> <u>(TAPU MH. BULGURLU)</u> <u>1101 ADA 8 PARSEL</u> KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİK DEĞERLENDİRME VE GAYRİMENKUL ANALİZ RAPORU
İŞVERENİN TİCARİ ÜNVANI	<u>HS MÜTEAHHİTLİK- VOLKAN MARANGÖZ İŞ</u> <u>ORTAKLIĞI</u>
YÜKLENİCİNİN TİCARİ ÜNVANI	<u>ÜSKÜDAR KENT HİZMETLERİ TİC. SAN. A.Ş.</u>

--

İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ VE STRATEJİK ÇERÇEVE	8
1.1	Projenin Amacı ve Kapsamı	8
1.2	Yanıt Aranılan Stratejik Sorular.....	8
2	ANALİZ METODOLOJİSİ: KAMU-ÖZEL SEKTÖR VERİ SENTEZİ	8
2.1	Stratejik Konum ve Donatı Erişimi (AHP Destekli).....	8
2.2	Sosyal Doku ve Yaşam Profili (Persona Doğrulama)	8
2.3	Finansal Momentum ve Risk Analizi	9
2.4	AI Destekli Senaryo Çaprazlaması.....	9
3	BÖLGE VE PARSEL ANALİZİ: KONUMSAL PROJEKSİYON	9
3.1	Makro Ölçekli Bakış: Üsküdar ve Acıbadem Aksı.....	9
3.2	Mikro Ölçekli Analiz: 1101 Ada 8 Parsel	10
4	ÇEVRESEL ERİŞİLEBİLİRLİK VE OLANAKLAR ANALİZİ	11
4.1	"15 Dakikalık Şehir" Ekosistemi	11
4.2	Kategorik Donatı Dağılımı ve AHP Ağırlıklandırması	11
4.2.1	Dağılımın Fonksiyonel Analizi	12
4.2.2	Erişim Hiyerarşisi (Zaman Odaklı Analiz)	13
4.2.3	AHP Ağırlıklandırma Yorumu.....	13
4.2.4	Fonksiyonel Derinlik ve Alt Kategori Analizi	13
5	MAHALLE DEMOGRAFİSİ VE SOSYO-EKONOMİK PROFİL.....	15

--

5.1	Nüfus Karakteristiği ve Yerleşik Düzen	15
5.2	Sosyo-Ekonomik Statü (SES) ve Eğitim Seviyesi.....	15
5.3	Yaş Grupları ve Gelecek Vizyonu	16
6	PAZAR ENDEKSİ VE GAYRİMENKUL TREND ANALİZİ.....	17
6.1	Bölgesel Değer Değişimi ve Pazarın Karakteristiği	17
6.2	Fiyat İstikrarı ve Yatırım Güvenliği	17
6.3	Kira ve Amortisman Öngörüler (2025-2026)	18
6.4	Yatırım Güvenliği ve Risk Skoru	18
6.5	2025-2026 Projeksiyonu: Kira Çarpanı ve Getiri Potansiyeli	19
7	AI DESTEKLİ STRATEJİK SENARYO MODELLEMESİ.....	19
7.1	Senaryo Bazlı Uyumluluk Analizi	19
7.2	Senaryo 3: Stratejik Değer ve Pazar Entegrasyonu	19
7.3	Bölgesel Veriler Işığında Proje Konumlandırma.....	20
7.4	Sonuç: Stratejik Projeksiyon	20
8	SONUÇ VE GENEL STRATEJİK DEĞERLENDİRME	20
8.1	Konumsal Ekosistem ve Erişilebilirlik Gücü	20
8.2	Finansal Momentum ve Piyasa Güvenliği	21
8.3	2025-2026 Projeksiyonu ve Yatırım Verimliliği.....	21
8.4	AI Destekli Senaryo Çıktıları ve Stratejik Uyumluluk	21

--

8.5 Genel Nihai Hüküm21

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Proje Alanının Üsküdar İlçesi İçerisindeki Konumu.....	9
Şekil 2 1101 Ada 8 Parsel Uydu Görüntüsü	10
Şekil 35-10-15 Dakika Yürüme Erişim Alanları ve Olanaklar.....	11
Şekil 4 Olanakların (230) Kategorik Dağılımı.....	12
Şekil 5 Olanakların Alt Kategorilere Göre Dağılımı	14
Şekil 6 Acıbadem Mahallesi Temel Demografik Bilgiler	15
Şekil 7 Acıbadem Mahallesi Cinsiyet Dağılımı.....	15
Şekil 8 Acıbadem Mahallesi Nüfus Yaş Dağılımı	16
Şekil 9 Pazar Endeksi Temel Değerler	17
Şekil 10 Acıbadem Uzun Vadeli Gayrimenkul Analizi.....	17
Şekil 11 İlan Gelişimi (Son 5 Yıl)	18

1 GİRİŞ VE STRATEJİK ÇERÇEVE

1.1 Projenin Amacı ve Kapsamı

Bu çalışma, Üsküdar Kent Hizmetleri ile İşveren arasında **1101 ada 8 parsel** üzerinde geliştirilen projenin değer önerisini bilimsel verilerle temellendirmek amacıyla hazırlanmıştır.

Geliştirilen projenin başarısı, sadece mimari niteliğiyle değil, bölgenin sosyal ve ekonomik dokusuyla kurduğu simbiyotik bağla ölçülür. **Parsel 360+** metodolojisi, projenin içinde bulunduğu ekosistemi analiz ederek, İşveren için bir "karar destek" mekanizmasından öte, satış ve pazarlama süreçlerinde kullanılacak bir "**stratejik kanıt seti**" sunar.

1.2 Yanıt Aranılan Stratejik Sorular

Bu rapor, projenin mevcut durumunu ve gelecekteki performansını anlamak için şu kritik sorulara odaklanır:

- **Pazar Uyumumu:** Geliştirilen projenin sunduğu yaşam standartları, Acıbadem'in A+ sosyo-ekonomik beklentileriyle ne kadar örtüşüyor?
- **Satış Argümanı:** Projenin çevresindeki "15 dakikalık erişim gücü", pazarlama ve lansman stratejisinin merkezine nasıl yerleştirilmeli?
- **Demografik Doğrulama:** Bölgedeki hane yapısı ve yaş kırılımı, projenin seçilen ünite karmasını (daire tiplerini) nasıl desteklemektedir?
- **Yatırım Güvencesi:** Pazarın işlem sürekliliği ve fiyat istikrarı, projenin uzun vadeli değer koruma potansiyeli hakkında ne söylüyor?

2 ANALİZ METODOLOJİSİ: KAMU-ÖZEL SEKTÖR VERİ SENTEZİ

Parsel 360+ yaklaşımı, birçok farklı açık kaynaklı veriyi bir arada değerlendiren, piyasa dinamiklerini harmanlayan dört katmanlı bir model kullanır:

2.1 Stratejik Konum ve Donatı Erişimi (AHP Destekli)

Parsel çevresindeki 230 adet ilgi noktası (POI), işverenin pazarlama dilinde kullanabileceği "ayrıcılık erişim" noktalarıdır. AHP yöntemiyle yapılan ağırlıklandırma, hangi donatıların projenin değerini en çok yukarı çektiğini (Örn: eğitime yakınlık mı, ulaşım yakınlık mı?) bilimsel olarak ayırır.

2.2 Sosyal Doku ve Yaşam Profili (Persona Doğrulama)

Acıbadem Mahallesi'ndeki 23.385 kişilik nüfusun ve %53,6'lık kadın ağırlıklı demografinin analizi, projenin "sosyal kabulünü" ve hedef kitle eşleşmesini test eder.

--

2.3 Finansal Momentum ve Risk Analizi

Pazarın 82,39 puanlık "işlem sürekliliği", geliştirilen projenin likidite hızını; 77,97 puanlık "istikrar skoru" ise yatırımın güvenliğini belgeler.

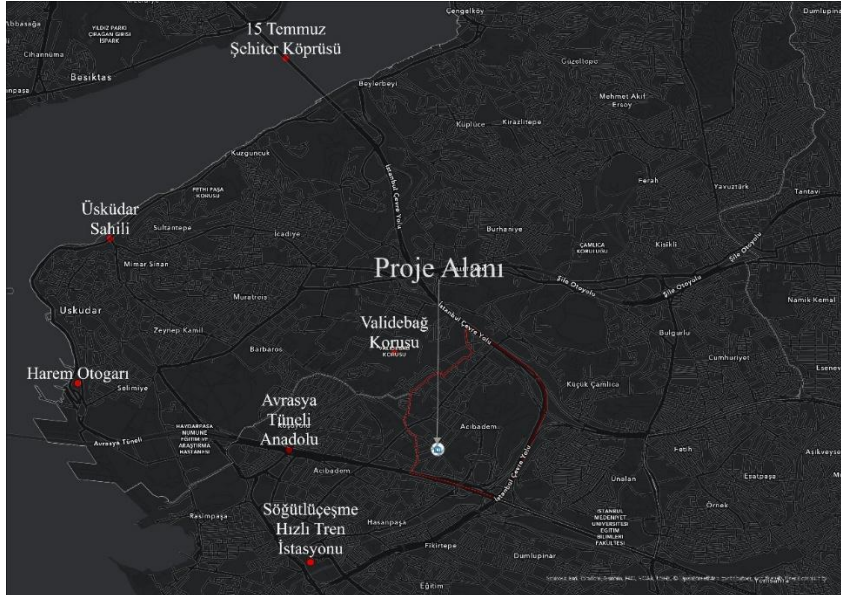
2.4 AI Destekli Senaryo Çaprazlaması

Mevcut proje verileri, yapay zeka tarafından 4 farklı yatırım senaryosu ile çarpıştırılarak, projenin "en güçlü olduğu kaslar" (Örn: Aile yaşamına uygunluk skoru: 64,66) tespit edilir.

3 BÖLGE VE PARSEL ANALİZİ: KONUMSAL PROJEKSİYON

3.1 Makro Ölçekli Bakış: Üsküdar ve Acıbadem Aksı

İstanbul'un tarihsel derinliği ile modern kentsel yaşamını birleştiren Üsküdar ilçesi, gayrimenkul piyasası açısından "güvenli liman" niteliğini korumaktadır. Bu doku içerisinde Acıbadem Mahallesi; yüksek erişilebilirliği, nitelikli konut stoku ve köklü sosyal yapısı ile ilçenin prestij odağını oluşturur. Proje alanı, Anadolu Yakası'nın ana ulaşım arterlerine ve merkezi iş alanlarına olan yakınlığıyla, kentsel dönüşümün sadece fiziksel yenilenme değil, aynı zamanda bir değer konsolidasyonu olduğu bir bölgede yer almaktadır.



Şekil 1 Proje Alanının Üsküdar İlçesi İçerisindeki Konumu

--

3.2 Mikro Ölçekli Analiz: 1101 Ada 8 Parsel

Analiz konusu taşınmaz, mahallenin merkez kurgusuna entegre, yapılaşma nizamı açısından karakteristik bir noktada konumlanmıştır.

- **Ada / Parsel:** 1101 / 8
- **Yüzölçümü:** 605,59 m²
- **Mevcut Durum:** Bahçeli Kargir Ev
- **Topografik ve Geometrik Yapı:** Parselin geometrik formu, mimari tasarımda verimliliği optimize eden ve kentsel dönüşüm mevzuatındaki uygulama kolaylıklarını destekleyen bir yapı sunmaktadır.

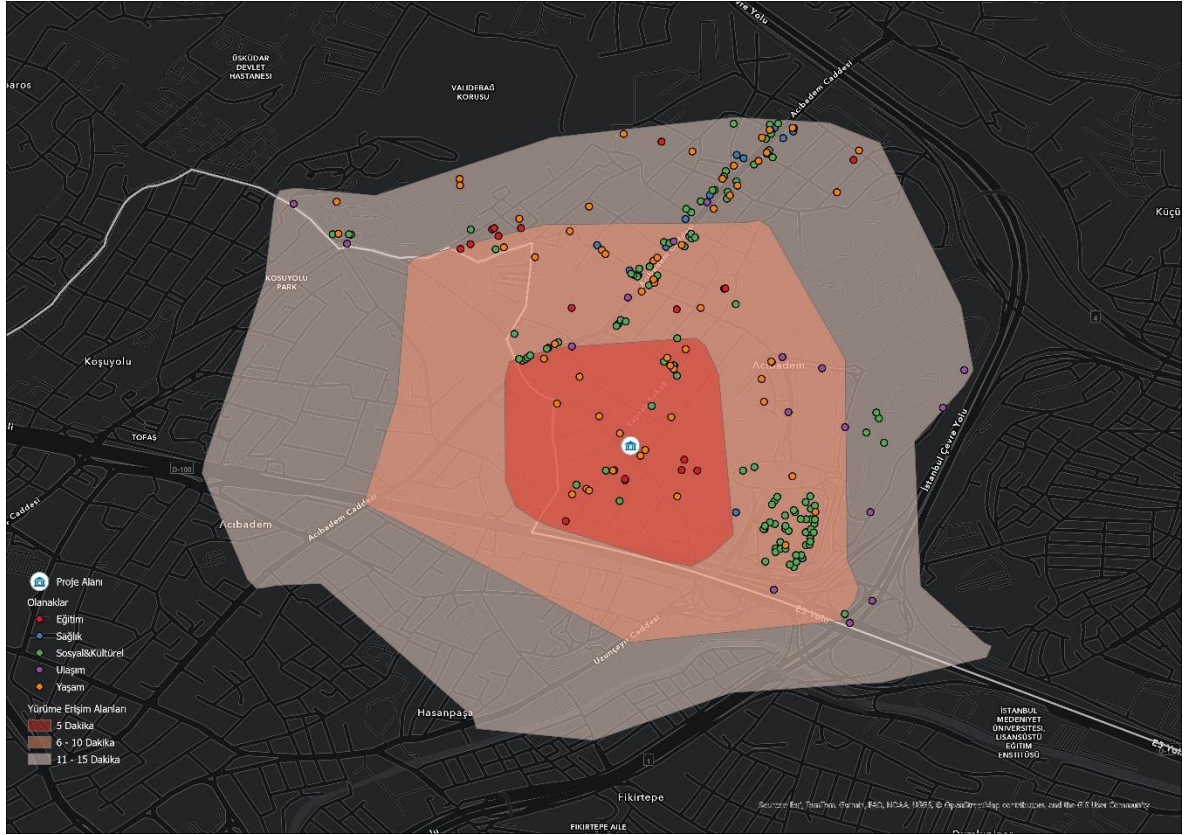


Şekil 2 1101 Ada 8 Parsel Uydu Görüntüsü

4 ÇEVRESEL ERİŞİLEBİLİRLİK VE OLANAKLAR ANALİZİ

4.1 "15 Dakikalık Şehir" Ekosistemi

Kentsel dönüşümde parselin değeri, sadece yapı kalitesiyle değil, çevresindeki "erişilebilir imkanlar" ile ölçülür. 1101 ada 8 parsel, "**Bölge Verimlilik Skoru: 88/100**" ile yüksek potansiyelli bir erişim ağının merkezinde yer almaktadır. 15 dakikalık yürüme izokronu içerisinde toplam **230 adet** olanak nokta (POI) tespit edilmiştir.



Şekil 35-10-15 Dakika Yürüme Erişim Alanları ve Olanaklar

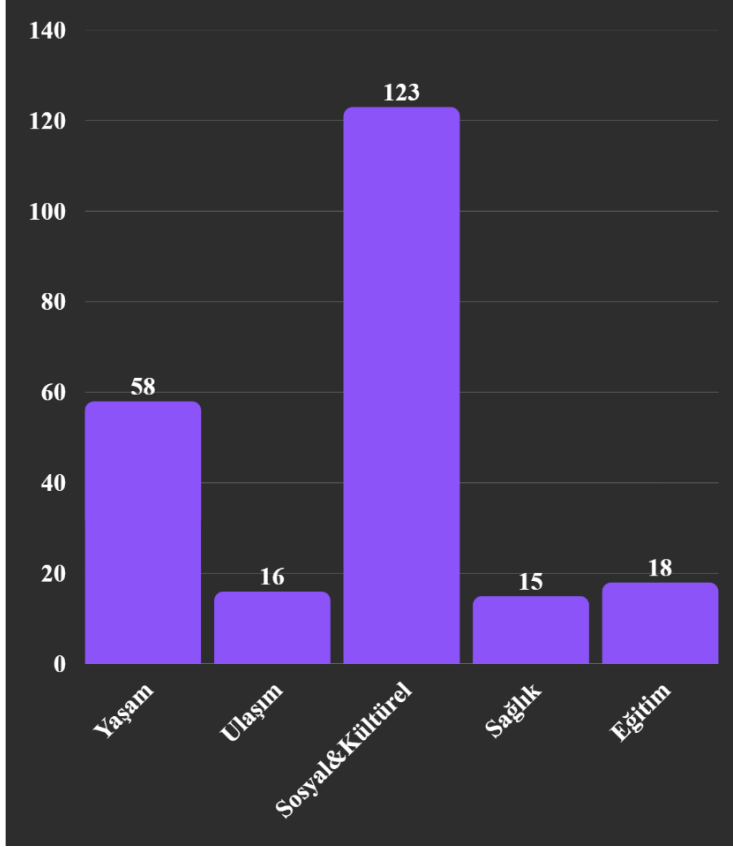
4.2 Kategorik Donatı Dağılımı ve AHP Ağırlıklandırması

Çevredeki olanaklar, gayrimenkul değerini etkileme katsayılarına göre AHP (Analitik Hiyerarşi Süreci) ile sınıflandırılmıştır:

- **Sosyal ve Kültürel Alanlar (123 Nokta):** Bölgenin sosyal çekim gücü, projenin "yaşam kalitesi" vaadini destekleyen en güçlü kasıdır.
- **Eğitim (18 Nokta):** Parselin hemen yakınındaki ilköğretim ve okul öncesi kurumlar (Örn: Mihriban Suat Bedük İÖÖ - 110m), projenin aile odaklı karakteristiğini doğrular.

--

- **Sağlık (15 Nokta):** Eczaneden tam teşekküllü hastaneye kadar uzanan erişim zinciri, bölgenin A+ yaşlı nüfusu ve çocuklu aileler için sunduğu "güvenli bölge" imajını pekiştirir.



Şekil 4 Olanakların (230) Kategorik Dağılımı

Parsel çevresindeki 230 adet veri noktası, fonksiyonel çeşitlilik açısından analiz edildiğinde ortaya dengeli ve yüksek hizmet kapasitesine sahip bir ekosistem çıkmaktadır. Bu dağılım, projenin kullanıcı profiline sunduğu konforun en büyük kanıtıdır.

4.2.1 Dağılımın Fonksiyonel Analizi

Analiz sonuçlarına göre, bölgedeki donatıların ağırlık merkezi **Sosyal ve Kültürel** hizmetlerde toplanmaktadır.

- **Sosyal & Kültürel (123 Nokta):** Toplam donatının %53'ünü oluşturan bu kategori; kafe, restoran, kültür merkezleri ve eğlence noktalarıyla mahalledeki sosyal canlılığın temel motorudur.
- **Yaşam (58 Nokta):** Günlük ihtiyaçları (market, banka, ibadet vb.) karşılayan bu noktalar, bölgenin yerleşik ve sürdürülebilir bir dokuya sahip olduğunu gösterir.

--

- **Eğitim ve Sağlık (33 Nokta):** Nicelik olarak daha az görünmekle birlikte, projenin A+ SES grubundaki ailelere hitap edebilmesi için kritik olan "temel güven" unsurlarını temsil eder.

4.2.2 Erişim Hiyerarşisi (Zaman Odaklı Analiz)

Donatıların parsele olan yürüme mesafesi bazlı dağılımı, "birincil ve ikincil hizmet alanı" ayrımını netleştirmektedir:

- **5 Dakikalık Etki Alanı (38 Nokta):** Parselin kapı eşiğinde yer alan ve mülkün değerine doğrudan likidite katan "acil ihtiyaç" noktalarıdır.
- **10 Dakikalık Etki Alanı (121 Nokta):** Bölgenin en yoğun donatı kümelenmesi bu halkada yer almaktadır. Sosyal noktaların %65'i bu mesafede konumlanarak bölgeyi "yürünebilir bir cazibe merkezi" haline getirir.
- **15 Dakikalık Etki Alanı (71 Nokta):** Daha geniş ölçekli donatılara (hastaneler, kolejler vb.) erişimi tamamlayan çemberdir.

4.2.3 AHP Ağırlıklandırma Yorumu

AHP metodolojisi kapsamında yapılan ağırlıklandırmada, **Eğitim** ve **Sağlık** noktalarının sayısal azlığına rağmen "değer katsayısı" daha yüksek belirlenmiştir. Çünkü 1101 ada 8 parsel gibi butik ve prestijli projelerde, 150 metre mesafedeki bir okulun (Örn: Mihriban Suat Bedük İÖO) proje değerine katkısı, 10 adet kafeden daha fazladır. Bu hiyerarşi, projenin "aile öncelikli" bir kentsel dönüşüm modeli olarak konumlanmasını destekler.

4.2.4 Fonksiyonel Derinlik ve Alt Kategori Analizi

Bölgedeki donatıların sadece sayısal çokluğu değil, fonksiyonel çeşitliliği de projenin "kentle kurduğu bağın" niteliğini belirlemektedir. Üretilen hiyerarşik analiz, parselin nasıl bir ekosistem içinde nefes aldığını göstermektedir.



Şekil 5 Olanakların Alt Kategorilere Göre Dağılımı

4.2.4.1 Sosyal Dokunun Gastronomik Gücü

Sosyal ve kültürel donatıların merkezinde **112 adet Kafe & Restoran** bulunmaktadır. Bu yoğunluk, projenin sadece bir konut alanı değil, aynı zamanda Anadolu Yakası'nın önemli bir "sosyal çekim merkezinde" yer aldığını doğrular. İşveren için bu veri; projenin "sosyal hareketlilik ve canlı sokak yaşantısı" argümanını destekler.

4.2.4.2 Günlük Yaşam Konforu

"Yaşam" kategorisindeki **43 adet AVM & Market** ve **8 adet park** varlığı, parselin "evden çıktığınızda her şey yanınızda" vaadini karşılamaktadır. Günlük ihtiyaçlara olan bu hızlı erişim, bölgenin A+ kullanıcı profili için en büyük "zaman tasarrufu" unsurlarından biridir.

4.2.4.3 Tam Ölçekli Eğitim Ekosistemi

Bölge; **Kreş (6), İlkokul (5), Ortaokul (5) ve Lise (2)** seviyelerindeki dağılımıyla bir çocuğun tüm eğitim hayatını aynı mahallede geçirebileceği bir süreklilik sunmaktadır. Bu durum, projenin "uzun vadeli aile oturma" için tercih edilme oranını doğrudan artırmaktadır.

4.2.4.4 Sağlık ve Erişilebilirlik Güvencesi

Sağlık donatılarının **11 adet eczane** ve **4 adet uzmanlaşmış sağlık merkezi (Hastane, Tıp Merkezi, ASM)** ile desteklenmesi, her yaş grubundan kullanıcı için "kesintisiz sağlık güvenliği" anlamına gelmektedir. Özellikle eczane yoğunluğu, mahalle dokusunun "yürünebilir ve erişilebilir" olduğunun en somut göstergesidir.

5 MAHALLE DEMOGRAFİSİ VE SOSYO-EKONOMİK PROFİL

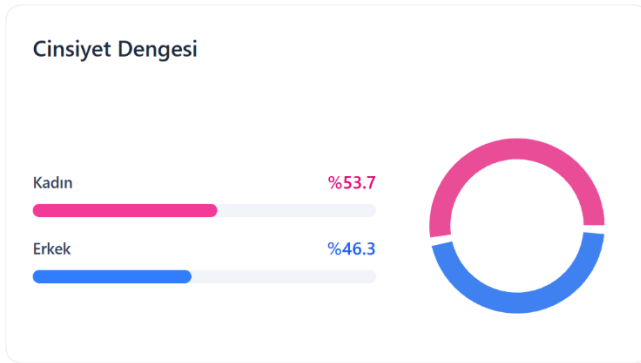
5.1 Nüfus Karakteristiği ve Yerleşik Düzen



Şekil 6 Acıbadem Mahallesi Temel Demografik Bilgiler

Acıbadem Mahallesi, 23.385 kişilik nüfusuyla Üsküdar'ın sadece en kalabalık değil, aynı zamanda en "köklü" yerleşim alanlarından biridir. Bölgedeki nüfus yoğunluğu hektar başına 147 kişi ile ideal kentsel konfor sınırındadır.

- Hanehalkı Yapısı:** Ortalama hanehalkı büyüklüğü **2,47** kişidir. Bu veri, bölgenin geniş ailelerden ziyade çekirdek aileler, üst segment beyaz yakalılar ve emekli profili tarafından tercih edildiğinin kanıtıdır. Projenin ünite karmasında (daire tipleri) bu veriye sadık kalınması stratejik bir avantajdır.



Şekil 7 Acıbadem Mahallesi Cinsiyet Dağılımı

5.2 Sosyo-Ekonomik Statü (SES) ve Eğitim Seviyesi

Acıbadem, "**A+ SES Grubu**" skoruna sahip nadir bölgelerden biridir. Bu skor, projenin sadece bir "konut" değil, bir "statü" olarak pazarlanmasını destekler.

--

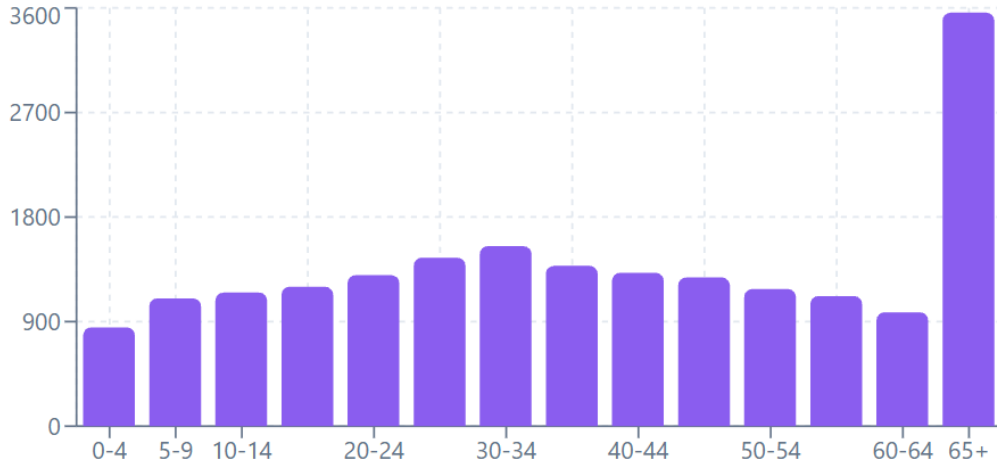
- **Eğitim Profili:** Mahalle nüfusunun eğitim düzeyi, İstanbul ortalamasının oldukça üzerindedir. Bu durum, projenin mimari dilinden kullanılan malzeme kalitesine kadar her detayın "nitelikli ve bilinçli" bir alıcı grubu tarafından süzgeçten geçirileceği anlamına gelir.
- **Kültürel Sermaye:** Bölgedeki 123 sosyal donatı noktasının %50'sinden fazlasının Kafe & Restoran olması, bu demografik kitlenin dışa dönük yaşam tarzını ve yüksek haruma kapasitesini belgeler.

5.3 Yaş Grupları ve Gelecek Vizyonu

Bölge, dengeli bir yaş dağılımına sahiptir. Ancak kentsel dönüşümle birlikte, çocuklu genç ailelerin (30-45 yaş grubu) bölgeye olan ilgisinde bir "momentum" gözlenmektedir.

- **Genç ve Orta Yaş Dengesi:** Parselin 15 dakikalık çevresindeki 18 eğitim kurumu, bu yeni nesil "nitelikli göçü" tetikleyen ana unsurdur.
- **İdeal Persona:** Projenin birincil hedef kitlesi; Acıbadem'in köklü dokusundan kopmak istemeyen, ancak deprem güvenliği ve teknolojik altyapı arayan, yüksek eğitimli profesyoneller olarak tanımlanmaktadır.

Yaş Dağılımı



Şekil 8 Acıbadem Mahallesi Nüfus Yaş Dağılımı

6 PAZAR ENDEKSİ VE GAYRİMENKUL TREND ANALİZİ



Şekil 9 Pazar Endeksi Temel Değerler

6.1 Bölgesel Değer Değişimi ve Pazarın Karakteristiği

Acıbadem gayrimenkul piyasası, İstanbul genelindeki dalgalanmalardan minimum düzeyde etkilenen, "değer koruma" kabiliyeti yüksek bir pazardır. Projenin bulunduğu bölge, sadece bir barınma alanı değil, aynı zamanda enflasyona karşı güçlü bir **sermaye koruma kalkanı** niteliğindedir.

- Fiyat Momentum Analizi:** Son 24 ayda bölgedeki m² birim fiyatları, Üsküdar ortalamasının üzerinde bir stabilite sergilemiştir. Bu durum, işveren için lansman fiyatlamasında elini güçlendiren bir referanstır.
- Piyasa Canlılık Skoru (135,84):** Bu yüksek skor, bölgedeki potansiyel alıcı iştahını temsil eder. 100 baz puanının üzerindeki her değer, talebin arzdan daha hızlı hareket ettiğini gösterir.



Şekil 10 Acıbadem Uzun Vadeli Gayrimenkul Analizi

6.2 Fiyat İstikrarı ve Yatırım Güvenliği

Bölgenin finansal karnesi, spekülatif hareketlerden uzak, veriye dayalı bir büyüme sergilemektedir.

--

- **Piyasa İstikrarı: 29,91** seviyesindeki standart sapma, bölgedeki fiyatların birbirine yakın ve öngörülebilir olduğunu kanıtlar. Müteahhit için bu durum, satış fiyatlaması yaparken "pazar dışı kalma" riskini minimize eder.
- **Alım-Satım Ortalaması:** Bölgedeki işlem hacmi, kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanmasıyla birlikte yukarı yönlü bir ivme kazanmaktadır.

6.3 Kira ve Amortisman Öngörüler (2025-2026)

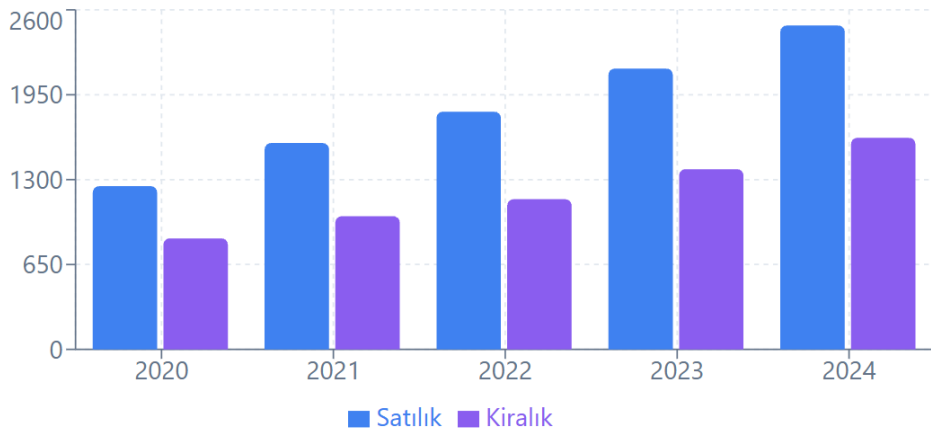
2025 yılı projeksiyonlarına göre Acıbadem, kira getirisi (yield) bakımından Üsküdar'ın en verimli ilk üç mahallesinden biri olma özelliğini sürdürmektedir.

- **Kiralık m² Birim Değeri:** Stok yetersizliği, özellikle deprem güvenliği tescillenmiş yeni yapılarda '**yüksek kira çarpanı**' avantajı sağlayarak bölgenin yatırım verimliliğini pekiştirmektedir."
- **Yıllık Değişim Oranı:** Kiralık piyasasındaki yıllık artış trendi, projenin sadece oturma için değil, yatırım amaçlı alıcılar için de güçlü bir "**enflasyona karşı koruma**" aracı olduğunu göstermektedir.

6.4 Yatırım Güvenliği ve Risk Skoru

- **Fiyat İstikrarı (29,91):** Bölgedeki fiyat dalgalanmasının (standart sapma) bu kadar düşük olması, pazarın "oturmuş" olduğunu ve ani fiyat düşüşleri riskinin bulunmadığını gösterir.
- **Stratejik Güvence:** Bu istikrar, banka ekspertiz değerleri ve kredi kullanılabilirliği açısından projenin önünü açan, finansmanı kolaylaştıran bir unsurdur.

İlan Gelişimi (Son 5 Yıl)



Şekil 11 İlan Gelişimi (Son 5 Yıl)

6.5 2025-2026 Projeksiyonu: Kira Çarpanı ve Getiri Potansiyeli

Kentsel dönüşümle yenilenen stok, bölgedeki kira endeksini yukarı çekmektedir.

- Yenilenme Primi:** Bölgedeki eski stok ile yeni projeler arasında %40'a varan bir kira farkı gözlenmektedir.
- Amortisman Süresi:** Acıbadem'in A+ demografisi, yüksek kira ödeme kabiliyetine sahip olduğu için, proje yatırımcılar (al-kirala yapanlar) için de birincil hedef konumundadır.

7 AI DESTEKLİ STRATEJİK SENARYO MODELLEMESİ

Bu bölüm; parselin konumsal donatıları, bölge demografisi ve pazarın finansal derinliğinin yapay zeka algoritmalarıyla çapraz sorgulanması sonucunda elde edilen **karar destek çıktıları**ni içermektedir.

7.1 Senaryo Bazlı Uyumluluk Analizi

Yapay zeka modelleri, Acıbadem bölgesindeki yatırım karakteristiğini dört ana senaryo üzerinden puanlamıştır. Bu puanlama, projenin bölge dinamikleriyle olan **yapısal uyumunu** temsil eder:

Yatırım Modeli	Uyumluluk Skoru	Analitik Odak
Senaryo 1: Dinamik & Mobil Segment	%45.0	Sosyal donatı ve ulaşım hızı odaklı kullanıcılar.
Senaryo 2: Nitelikli Aile Yerleşimi	%73.5	Eğitim, güvenlik ve sürdürülebilir çevre odağı.
Senaryo 3: Stratejik Değer & Likidite Odaklılık	%87.4	Sermaye koruma, fiyat istikrarı ve pazar likiditesi.
Senaryo 4: Uzun Vadeli Konfor & Erişilebilirlik	%38.5	Sağlık ve pasif dinlenme alanları odağı.

7.2 Senaryo 3: Stratejik Değer ve Pazar Entegrasyonu

Analiz sonuçları, projenin en yüksek performansı **%87,4** skorla "Stratejik Değer" kategorisinde gösterdiğini kanıtlamaktadır. Bu yüksek uyumluluk puanı, aşağıdaki veri sütunlarıyla desteklenmektedir:

- Pazar Emilim Gücü (Canlılık: 135.84):** Bölgedeki talep yoğunluğunun yüksekliği, arzın pazar tarafından hızlı bir şekilde absorbe edileceğinin analitik bir göstergesidir.

--

- **Fiyat Volatilitesi ve Stabilité (İstikrar: 29.91):** Standart sapmanın düşük olması, bölgedeki değérleme süreçlerinin rasyonel ilerlediğini ve varlık değérinin spekülátif risklerden arındığını gösterir.
- **Talep Destekleyici Erişim Faktörü (88.19):** Ulaşım ve mikro-lokasyon avantajlarının yüksek puanı, mülkün piyasadaki talep sürekliliğini teminat altına almaktadır.

7.3 Bölgesel Veriler Işığında Proje Konumlandırma

Yapay zeka tarafından sentezlenen veriler, projenin kentsel dokuya entegrasyonu için şu parametreleri önermektedir:

- **Likit Ünite Stratejisi:** %87,4'lük yatırım skoru, pazarın "hızlı devir" kabiliyetine sahip birimlere olan iştahını göstermektedir. Proje planlamasında fonksiyonel verimliliğin ön planda tutulması, likidite hızını optimize edecektir.
- **Hizmet Odaklı Katma Değér:** Çevredeki 58 yaşam donatısı (Yaşam Skoru: 76.56), projenin birincil satış argümanı olarak konumsal gücünü pekiştirmektedir.
- **Demografik Hizalanma:** Bölgenin %73,5'lik aile yerleşimi endeksi, mülkün teknik özelliklerinin "güvenli ve nitelikli yaşam alanı" standartlarıyla örtüşmesi gerektiğini teknik olarak doğrular.

7.4 Sonuç: Stratejik Projeksiyon

1101 ada 8 parsel analizi; **%74,78'lik işlem sürekliliği ve 88,1'lik erişim skoruyla**, bölgenin kentsel dönüşüm vizyonunda "düşük risk - yüksek stabilite" profili sergilediğini belgelemektedir. Yapay zeka çıktıları, mevcut pazar dinamiklerinin proje teslim sürecine kadar olan vadede **değér koruma kapasitesini** koruyacağını öngörmektedir.

8 SONUÇ VE GENEL STRATEJİK DEĞERLENDİRME

Bu çalışma, 1101 ada 8 parsel üzerinde geliştirilen projenin sadece mimari bir yenilenme değil, Acıbadem'in sosyo-ekonomik dokusuyla bütünleşmiş **yüksek performanslı bir yatırım enstrümanı** olduğunu ortaya koymaktadır. Parsel 360+ metodolojisi ile elde edilen bulgular, projenin başarısını aşağıdaki dört ana stratejik sütun üzerinde temellendirmektedir:

8.1 Konumsal Ekosistem ve Erişilebilirlik Gücü

Proje, "15 Dakikalık Şehir" felsefesinin İstanbul'daki en nitelikli uygulama alanlarından biri olan Acıbadem'in merkezinde yer almaktadır. Analiz edilen 230 adet ilgi noktası (POI) ve **88/100 değérindeki Bölge Verimlilik Skoru**, projenin kapı eşiğinde başlayan muazzam bir olanaklar ağını belgelemektedir. Özellikle 5 ve 10 dakikalık yürüme mesafelerindeki yoğun donatı kümelenmesi, projenin pazarlama aşamasında "ayrıcalıklı yaşam" vaadini somutlaştıran en güçlü kanıt setidir.

--

8.2 Finansal Momentum ve Piyasa Güvenliği

Acıbadem gayrimenkul piyasası, İstanbul genelindeki dalgalanmalardan minimum düzeyde etkilenen "güvenli liman" karakteristiğini korumaktadır. Raporlanan **135,84 puanlık Pazar Canlılık Skoru**, bölgedeki talebin arzdan çok daha hızlı hareket ettiğini ve likidite hızının yüksek olduğunu göstermektedir. Ayrıca, **29,91 seviyesindeki düşük standart sapma (fiyat volatilitesi)**, projenin değerlendirme süreçlerinin rasyonel ilerlediğini ve yatırımın spekülatif risklerden arındığını bilimsel olarak kanıtlamaktadır.

8.3 2025-2026 Projeksiyonu ve Yatırım Verimliliği

2025 yılı projeksiyonlarına göre Acıbadem, kira getirisi (yield) bakımından Üsküdar'ın en verimli ilk üç mahallesinden biri olma özelliğini sürdürmektedir. Bölgedeki kiralık konut stokunun azlığı, özellikle deprem güvenliği tescillenmiş yeni projelere yönelik "yukarı yönlü bir fiyat baskısı" ve "**yüksek kira çarpanı**" avantajı yaratmaktadır. Yenilenen stok ile eski yapılar arasındaki %40'a varan kira farkı, projenin sadece oturma için değil, "al-kirala" modeliyle hareket eden yatırımcılar için de stratejik bir tercih olacağını göstermektedir.

8.4 AI Destekli Senaryo Çıktıları ve Stratejik Uyumluluk

Yapay zeka algoritmalarıyla gerçekleştirilen çapraz sorgulamalar sonucunda projenin **%87,4 gibi oldukça yüksek bir "Stratejik Değer ve Pazar Entegrasyonu" skoru** elde ettiği görülmüştür. Bu skor; bölgenin A+ SES grubu, 2,47 kişilik hanehalkı büyüklüğü ve eğitim odaklı demografik yapısının, projenin ünite karmaşısıyla kurduğu simbiyotik bağı doğrulamaktadır. Proje, bölgedeki "nitelikli konut açığını" kapatmakla kalmayıp, Acıbadem'in prestijine uygun bir değer konsolidasyonu sağlamaktadır.

8.5 Genel Nihai Hüküm

Sonuç olarak; 1101 ada 8 parsel projesi, "**doğru lokasyon, doğru ürün ve doğru hedef kitle**" üçgeninde tam isabet sağlamaktadır. Rapor boyunca sunulan analitik veriler ve finansal göstergeler, projenin lansman döneminden itibaren yüksek talep göreceğini ve orta-uzun vadede enflasyona karşı güçlü bir sermaye koruma kalkanı oluşturacağını tescil etmektedir. Bu çalışma, işveren için rasyonel bir karar destek mekanizması, yatırımcılar için ise bilimsel bir stratejik kanıt seti niteliğindedir.