

2026

İSTİKLAL CADDESİ

PAZAR ARAŞTIRMASI



İÇERİK

01	GİRİŞ	1
02	AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM	2
03	TARİHSEL GELİŞİM	3
04	KENTSEL VE MEKÂNSAL ANALİZ	4
05	MEKÂNSAL SENTEZ VE DEĞERLENDİRME	8
06	SONUÇ	14
07	KATKIDA BULUNANLAR	15

GİRİŞ

İstanbul'un en köklü ve en yüksek bilinirliğe sahip ticari akslarından biri olan İstiklal Caddesi, tarihsel kimliği, kültürel çeşitliliği ve turistik çekim gücü ile yalnızca bir alışveriş caddesi değil; aynı zamanda küresel ölçekte bir marka vitrinidir.

Son yıllarda yaşanan ekonomik gelişmeler, pandemi süreci ve turizm hareketliliğindeki değişimler İstiklal Caddesi'nin ticari yapısında çeşitli dönüşümlere neden olmuştur. Değişen tüketim alışkanlıkları ve perakende dinamikleri doğrultusunda sektör dağılımları ve kiralama eğilimlerinde farklılaşmalar gözlemlenmektedir.

Bu çalışma; İstiklal Caddesi'nin güncel sektörel dağılımını, kira seviyelerini, boşluk oranlarını ve fonksiyonel alan kullanımlarını analiz etmektedir. Yaya hareketliliği, konumsal özellikler, cephe nitelikleri ve ticari kümelenmeler değerlendirilerek Cadde'nin mevcut ticari yapısı analiz edilmiştir.

ÇALIŞMANIN AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ

İstiklal Caddesi üzerindeki ticari gayrimenkul yapısının analiz edilmesi ve kira değerlerini şekillendiren temel dinamiklerin incelenmesi.

Analiz kapsamında:

- Ticari ünite sayısı ve fonksiyonel dağılımı
- Sektörel dağılım analizi
- Boşluk oranları
- Örneklem bazlı kira ve alan verileri
- Tescilli yapı statüsü ve dağılımı
- Aks bazlı konumsal farklılaşmalar

incelenmiştir.

Çalışma kapsamında yapılan değerlendirmeler, Ocak 2026 tarihinde gerçekleştirilen saha çalışmaları bulgularına dayanmaktadır.

SAHA ÇALIŞMASI

Cadde üzerinde yer alan ticari ünitelerin kullanım türleri yerinde incelenmiş; kira verileri tarafımızca doğrudan saha çalışması kapsamında toplanmış ve analiz edilmiştir.

VERİ ANALİZİ

Toplanan veriler; alan büyüklükleri ve konumsal özellikler dikkate alınarak analiz edilmiş, karşılaştırılabilir birim kira (TL/m²) değerleri hesaplanmıştır.

DEĞERLENDİRME

Kira değerlerini etkileyen temel parametreler analiz edilmiş; konum, tescilli yapı statüsü, alan büyüklüğü ve aks bazlı farklılaşmaların kira üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir.

BÖLGENİN TARİHSEL GELİŞİMİ

19. yüzyıl

Osmanlı Dönemi – Grande Rue de Péra

19. yüzyılda “Grande Rue de Péra” olarak anılan İstiklal Caddesi; elçilikler, pasajlar, tiyatrolar ve ticari birimleriyle İstanbul’un en önemli kültür ve ticaret akslarından biri olarak gelişmiştir. Bölge, batılılaşma sürecinin mekânsal simgelerinden biri haline gelmiştir.

1950-1990

Cumhuriyet Dönemi – Dönüşüm ve Yayalaştırma

Cumhuriyet sonrası dönemde ticari merkez işlevini koruyan Cadde, 1950 sonrası kentleşme ve 1990’lı yıllardaki yayalaştırma süreci ile yeniden şekillenmiştir. Bu dönüşüm, perakende ve yeme-içme odaklı ticari yapının güçlenmesini sağlamıştır.

2000

2000 Sonrası – Küresel Markalaşma ve Dinamik Yapı

2000’li yıllarla birlikte ulusal ve uluslararası markaların yoğunlaşması, Cadde’yi küresel perakende ağının önemli noktalarından biri haline getirmiştir. Son yıllarda değişen tüketim alışkanlıkları ve ekonomik dalgalanmalar ise ticari yapıda yeni bir yeniden konumlanma sürecini beraberinde getirmiştir.

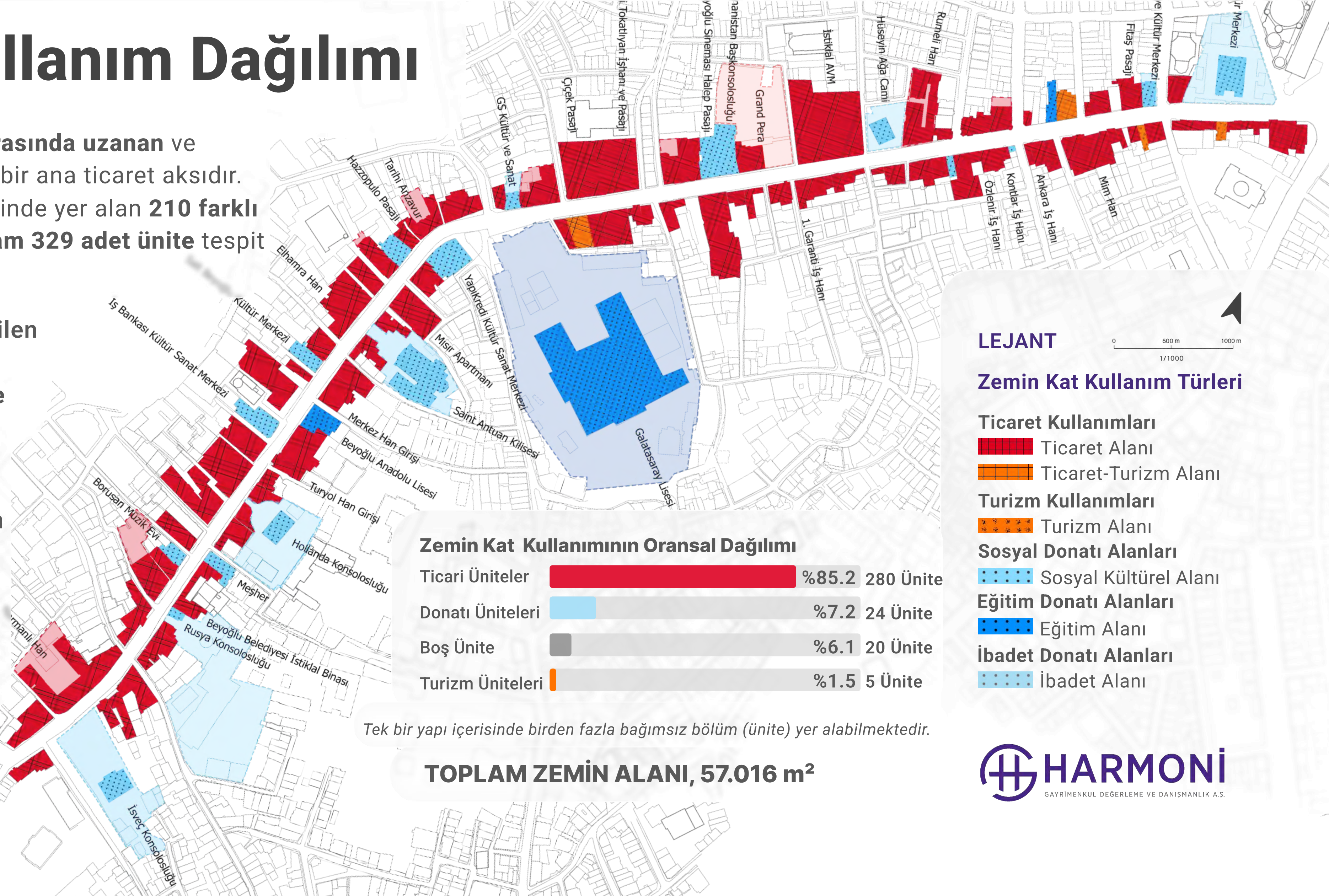
KENTSEL VE MEKÂNSAL ANALİZ

Zemin Kat Kullanım Dağılımı

İstiklal Caddesi, Taksim-Tünel arasında uzanan ve yüksek yaya hareketliliğine sahip bir ana ticaret aksıdır. Çalışma kapsamında, Cadde üzerinde yer alan **210 farklı yapı içerisinde konumlanan toplam 329 adet ünite** tespit edilmiştir.

Ocak 2026 tarihinde gerçekleştirilen saha araştırmaları kapsamında; Cadde üzerinde **20 adet boş ünite** tespit edilmiştir.

Saha çalışması sırasında alınan beyanlar, yüksek kira seviyelerinin bazı işletmeler açısından sürdürülebilir olmadığını ve bu nedenle **bazı ünitelerin henüz kullanılmadığını (boş kaldığını)** göstermektedir.



Zemin Kat Kullanımının Oransal Dağılımı

Ticari Üniteler	85.2%	280 Ünite
Donatı Üniteleri	7.2%	24 Ünite
Boş Ünite	6.1%	20 Ünite
Turizm Üniteleri	1.5%	5 Ünite

Tek bir yapı içerisinde birden fazla bağımsız bölüm (ünite) yer alabilmektedir.

TOPLAM ZEMİN ALANI, 57.016 m²

Marka Ölçeği Dağılımı

Bu analiz kapsamında Cadde üzerindeki ticari üniteler marka ölçeğine göre sınıflandırılmıştır. **Uluslararası (global), ulusal ve yerel (lokal)** markaların aks boyunca mekânsal dağılımı incelenerek bölgenin marka profili ve ticari çekim gücü değerlendirilmiştir.

Analizde yalnızca ticari ve turizm kullanımları (253 adet ünite) dikkate alınmıştır; kamu, sosyal ve kültürel donatı alanları ile boş üniteler değerlendirme kapsamı dışında bırakılmıştır.

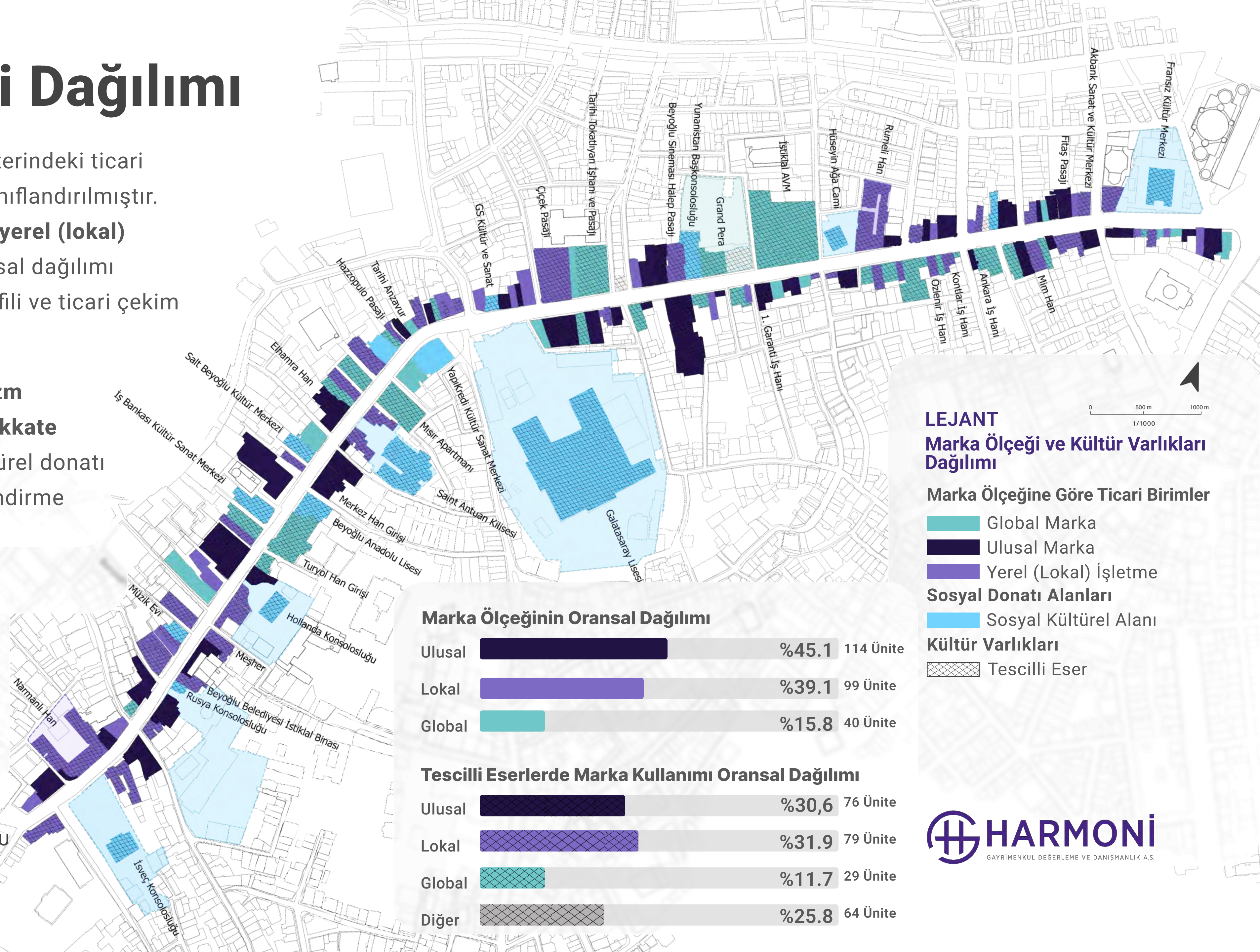
Tescilli Eser Oransal Dağılımı

Tescilli Eser
%70.5 148 Adet Yapı

Tescil Kaydı Bulunmayan Yapılar
%29.5 62 Adet Yapı

*Toplam yapı sayısı 210 adettir.

5 İSTİKLAL CADDESİ RAPORU



LEJANT Marka Ölçeği ve Kültür Varlıkları Dağılımı

Marka Ölçeğine Göre Ticari Birimler

- Global Marka
- Ulusal Marka
- Yerel (Lokal) İşletme

Sosyal Donatı Alanları

- Sosyal Kültürel Alanı

Kültür Varlıkları

- Tescilli Eser

Marka Ölçeğinin Oransal Dağılımı

Ulusal	45.1%	114 Ünite
Lokal	39.1%	99 Ünite
Global	15.8%	40 Ünite

Tescilli Eserlerde Marka Kullanımı Oransal Dağılımı

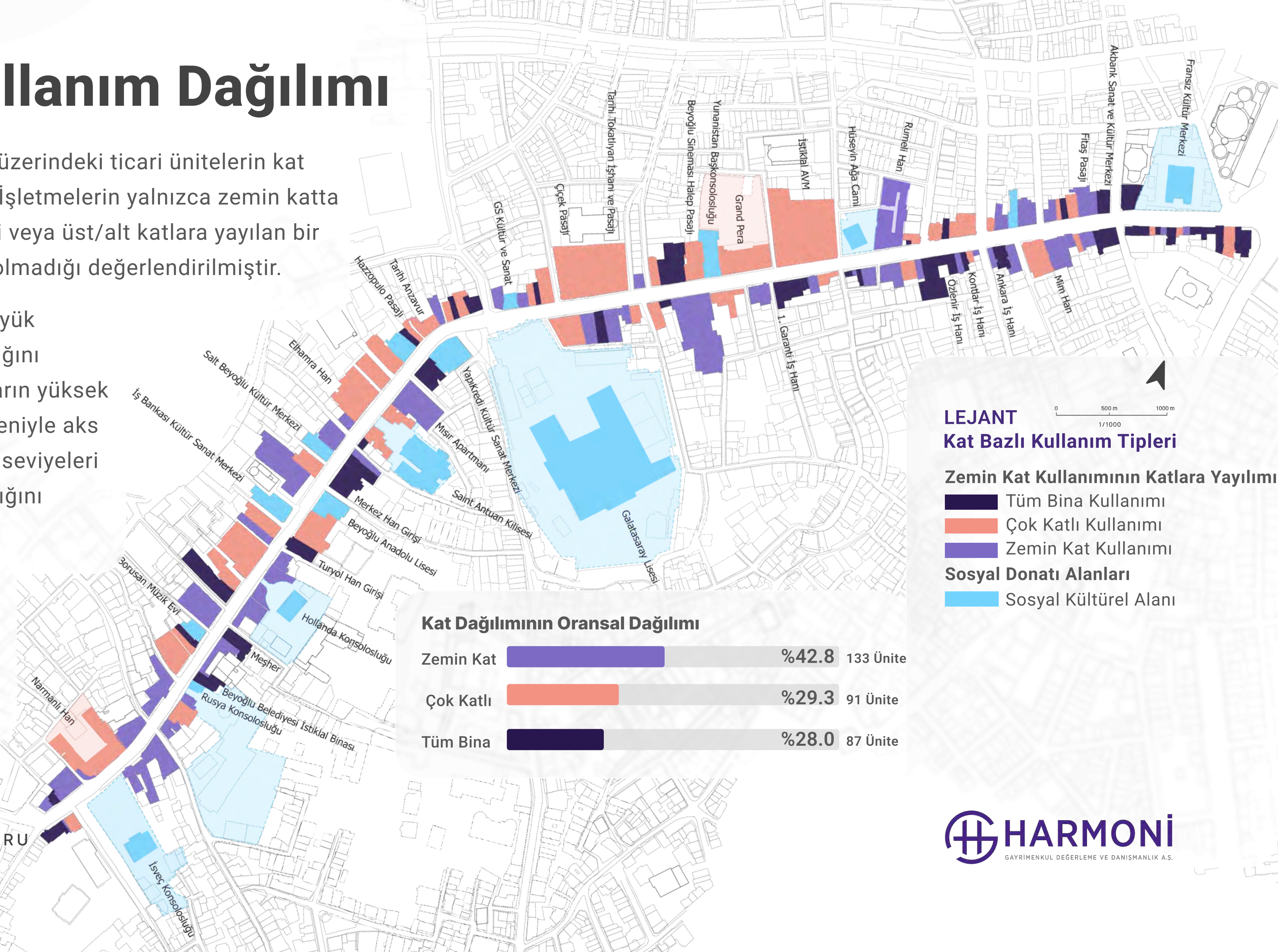
Ulusal	30.6%	76 Ünite
Lokal	31.9%	79 Ünite
Global	11.7%	29 Ünite
Diğer	25.8%	64 Ünite

Kat Bazlı Kullanım Dağılımı

Bu analiz kapsamında Cadde üzerindeki ticari ünitelerin kat kullanım yapısı incelenmiştir. İşletmelerin yalnızca zemin katta faaliyet gösterip göstermediği veya üst/alt katlara yayılan bir kullanım yapısına sahip olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Bulgular, ticari faaliyetlerin büyük ölçüde zemin katta yoğunlaştığını göstermekte olup, zemin katların yüksek görünürlük ve yaya trafiği nedeniyle aks üzerindeki ticari değer ve kira seviyeleri açısından belirleyici rol oynadığını ortaya koymaktadır.

Kamu, sosyal ve kültürel donatı alanları ile boş üniteler harita gösterimi kapsamı dışında bırakılmıştır.



Sektörel Dağılım

Aks üzerindeki ticari üniteler, kullanım ve faaliyet türleri dikkate alınarak alt sektörler altında sınıflandırılmıştır.

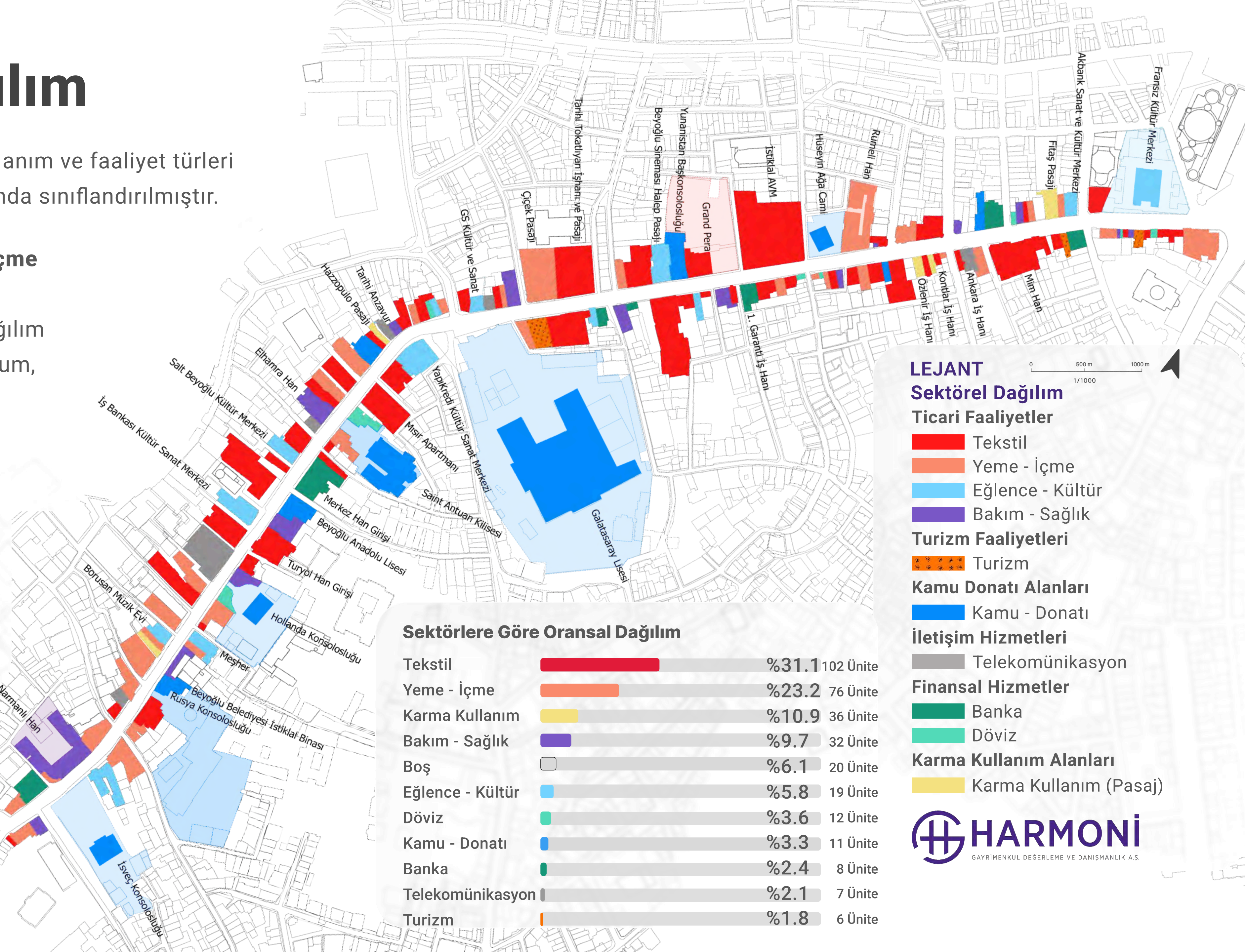
Aks genelinde tekstil ve yeme-içme sektörlerinin öne çıktığı, diğer sektörlerin ise daha sınırlı bir dağılım sergilediği görülmektedir. Bu durum, ticari yapının belirli sektörlerde yoğunlaştığına işaret etmektedir.

İLK 3 SEKTÖR

- 1 TEKSTİL (102 ünite)
- 2 YEME - İÇME (76 ünite)
- 3 KARMA KULLANIM (PASAJ) (36 ünite)

"Pasajlar, birden fazla bağımsız ticari ünitenin bir arada bulunduğu ve farklı kullanım türlerinin (perakende, yeme-içme vb.) birlikte yer alabildiği karma yapılar olarak değerlendirilmiştir."

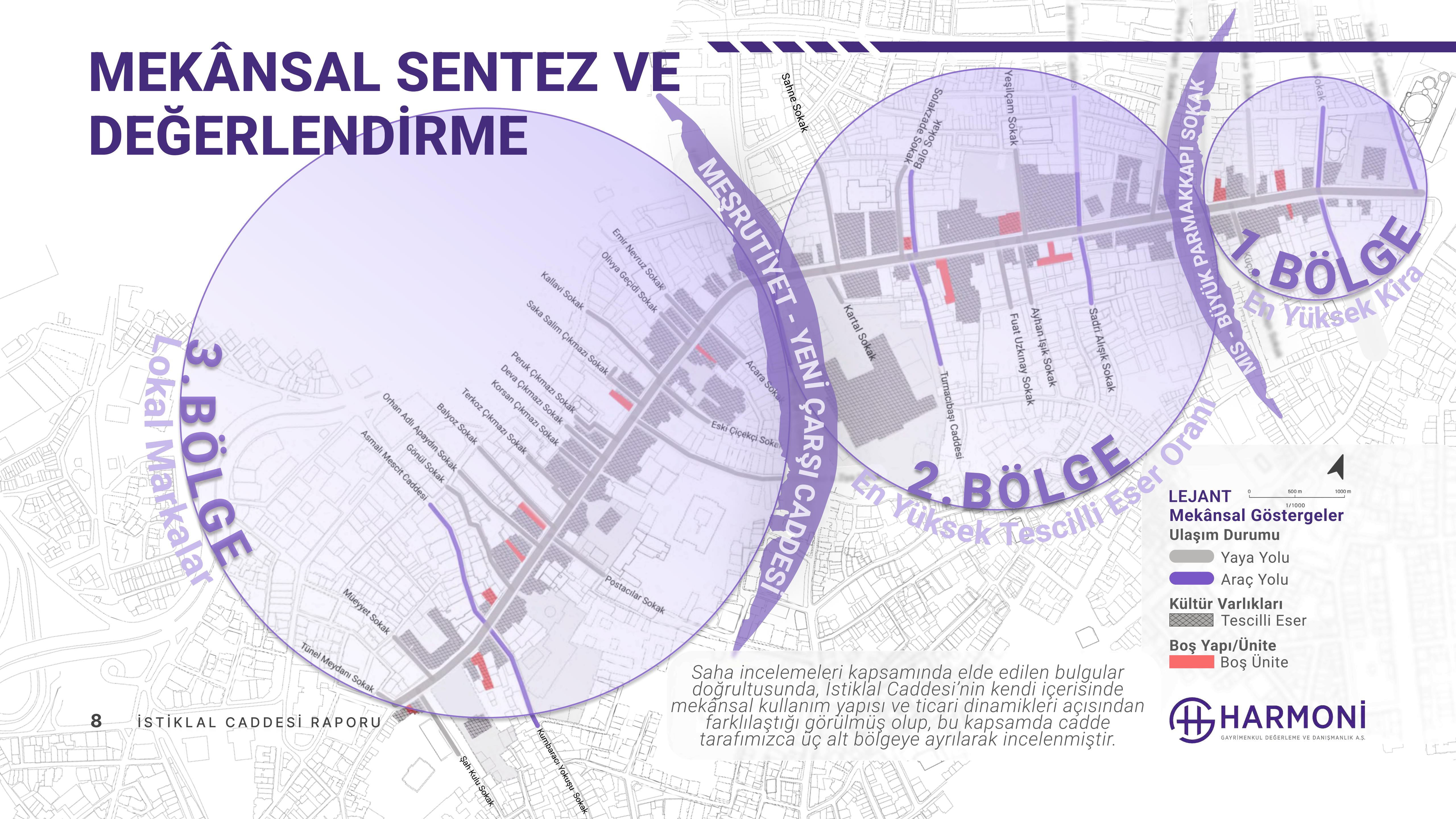
7 İSTİKLAL CADDESİ RAPORU



Sektörlere Göre Oransal Dağılım

Tekstil	%31.1	102 Ünite
Yeme - İçme	%23.2	76 Ünite
Karma Kullanım	%10.9	36 Ünite
Bakım - Sağlık	%9.7	32 Ünite
Boş	%6.1	20 Ünite
Eğlence - Kültür	%5.8	19 Ünite
Döviz	%3.6	12 Ünite
Kamu - Donatı	%3.3	11 Ünite
Banka	%2.4	8 Ünite
Telekomünikasyon	%2.1	7 Ünite
Turizm	%1.8	6 Ünite

MEKÂNSAL SENTEZ VE DEĞERLENDİRME



Saha incelemeleri kapsamında elde edilen bulgular doğrultusunda, İstiklal Caddesi'nin kendi içerisinde mekânsal kullanım yapısı ve ticari dinamikleri açısından farklılaştığı görülmüş olup, bu kapsamda caddede tarafımızca üç alt bölgeye ayrılarak incelenmiştir.

Bölgesel Kira Analizi 1.BÖLGE

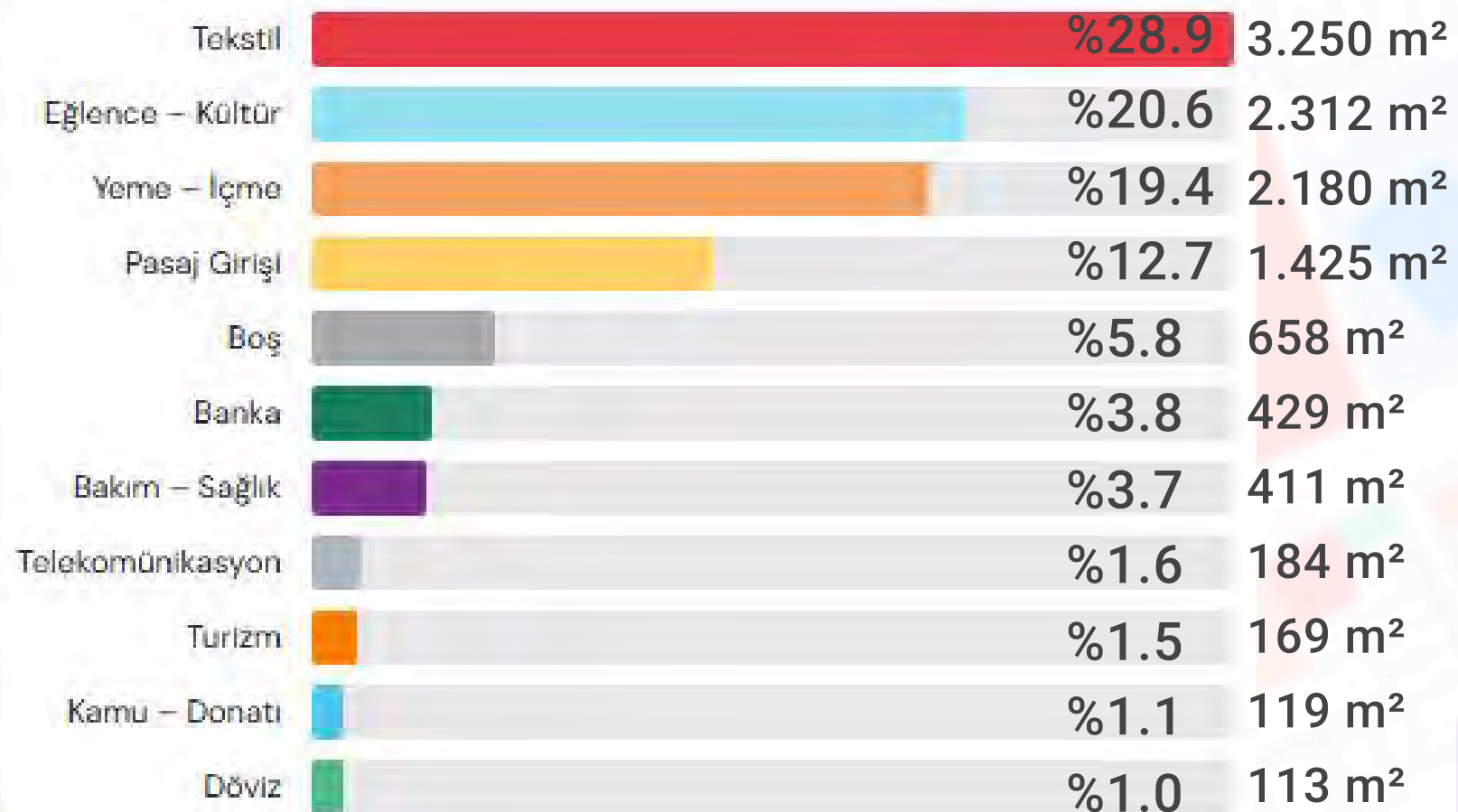
“Yüksek Değerli Perakende Alanı”

Ortalama Birim Kira Değeri **16.214, TL/m²/Ay**

En Yüksek Kira **8.800.000, TL/Ay**

Sektör **Global Tekstil, Global Yeme-İçme**

SEKTÖRE GÖRE ZEMİN KAT ALAN DAĞILIMI, m²



MARKA ÖLÇEĞİNE GÖRE ALAN DAĞILIMI, m²

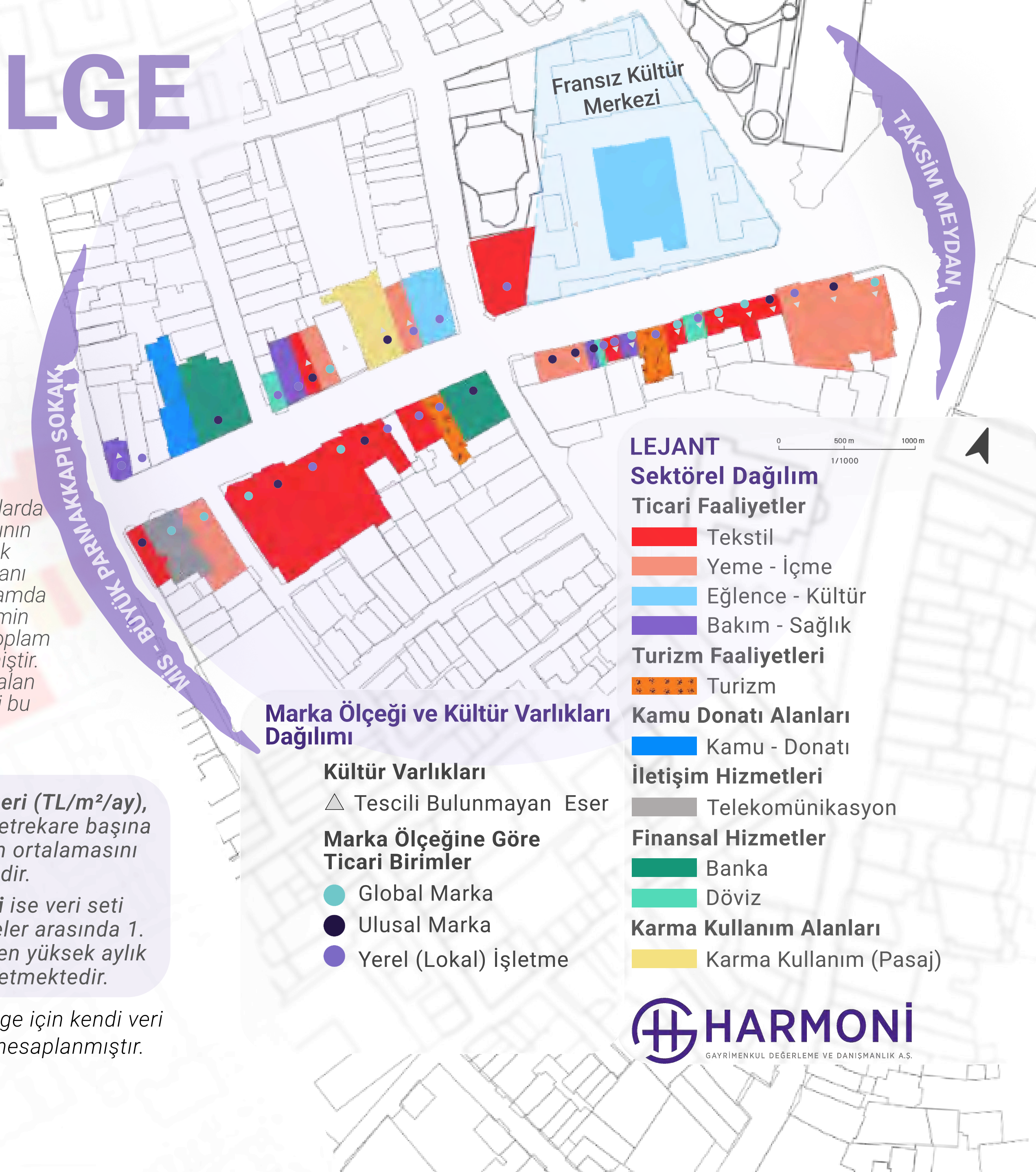


Zemin Kat Alanı, farklı katlarda yer alan kullanım alanlarının zemin kata uyarlanarak hesaplandığı eşdeğer alanı ifade etmektedir. Bu kapsamda üst ve alt kat alanları zemin kullanımına indirgenerek toplam alan hesabına dahil edilmiştir. Raporun devamında yer alan “Zemin Kat Alanı” ifadesi bu tanım çerçevesinde kullanılmaktadır.

Ortalama birim kira değeri (TL/m²/ay), söz konusu ünitelerin metrekare başına düşen kira seviyelerinin ortalamasını göstermektedir.

En yüksek kira değeri ise veri seti içerisinde yer alan üniteler arasında 1. bölge için tespit edilen en yüksek aylık kira bedelini temsil etmektedir.

Belirtilen tanımlar, her bölge için kendi veri seti üzerinden ayrı ayrı hesaplanmıştır.



Bölgesel Kira Analizi 2.BÖLGE

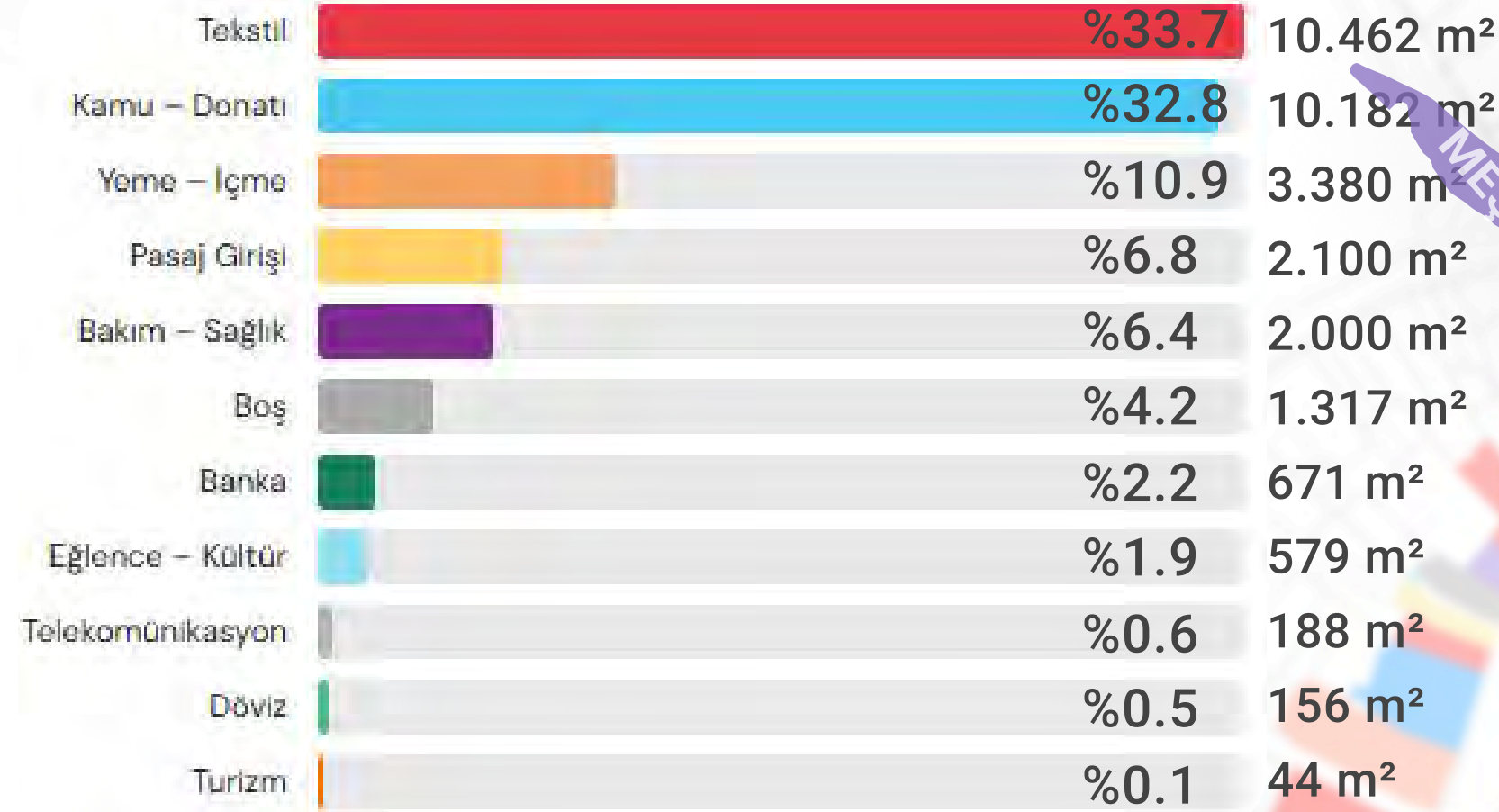
“Orta Yoğunluklu Ticari Alan”

Ortalama Birim Kira Değeri **13.286**, TL/m²/Ay

En Yüksek Kira **3.000.000**, TL/Ay

Sektör **Ulusal Yeme-içme, Ulusal Tekstil**

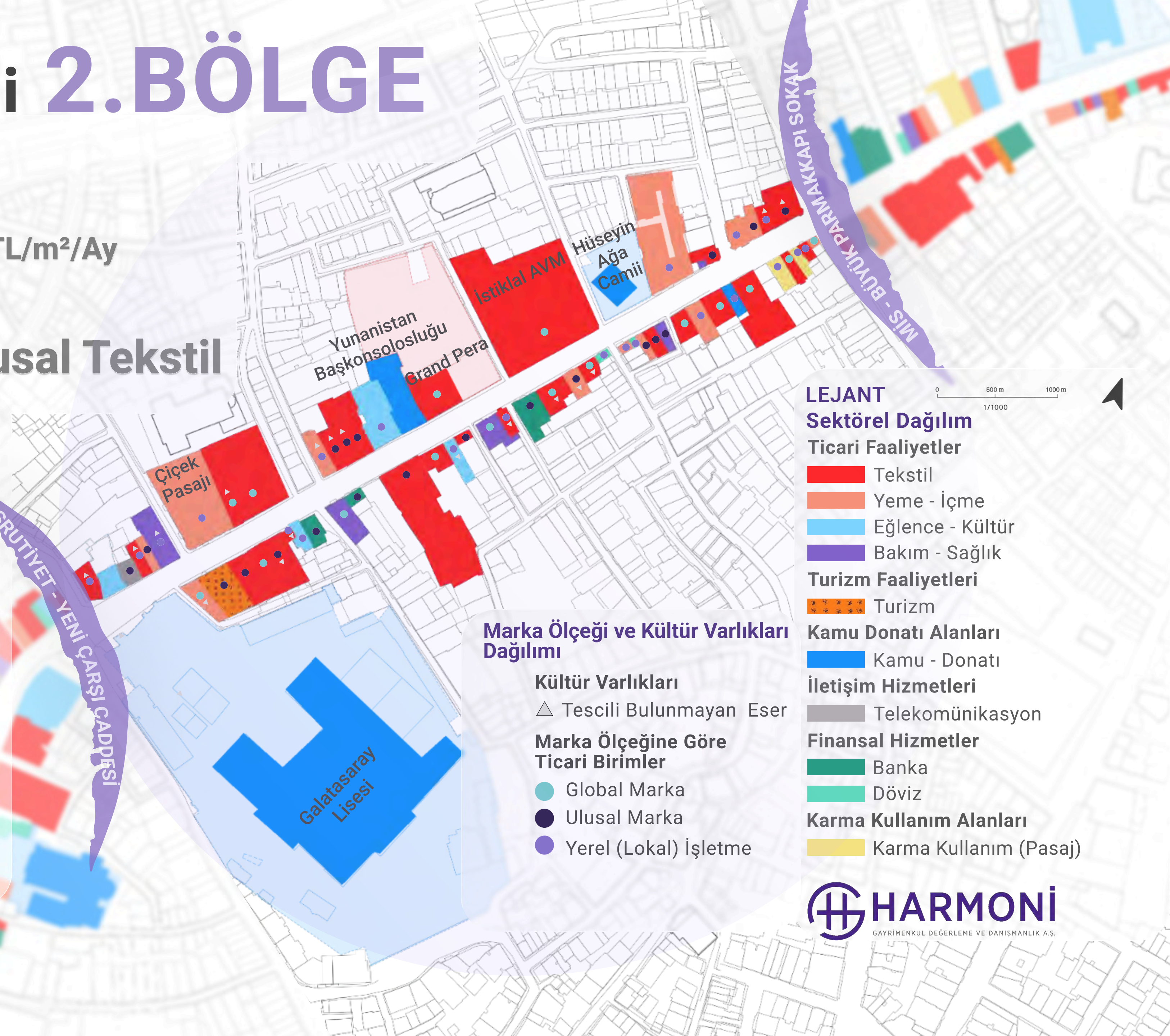
SEKTÖRE GÖRE ALAN DAĞILIMI, m²



MARKA ÖLÇEĞİNE GÖRE ALAN DAĞILIMI, m²



10 İSTİKLAL CADDESİ RAPORU



LEJANT

Sektörel Dağılım

Ticari Faaliyetler

- Tekstil
- Yeme - İçme
- Eğlence - Kültür
- Bakım - Sağlık

Turizm Faaliyetleri

- Turizm

Kamu Donatı Alanları

- Kamu - Donatı

İletişim Hizmetleri

- Telekomünikasyon

Finansal Hizmetler

- Banka

- Döviz

Karma Kullanım Alanları

- Karma Kullanım (Pasaj)

Marka Ölçeği ve Kültür Varlıkları Dağılımı

Kültür Varlıkları

- △ Tescilli Bulunmayan Eser

Marka Ölçeğine Göre Ticari Birimler

- Global Marka
- Ulusal Marka
- Yerel (Lokal) İşletme

Bölgesel Kira Analizi 3.BÖLGE

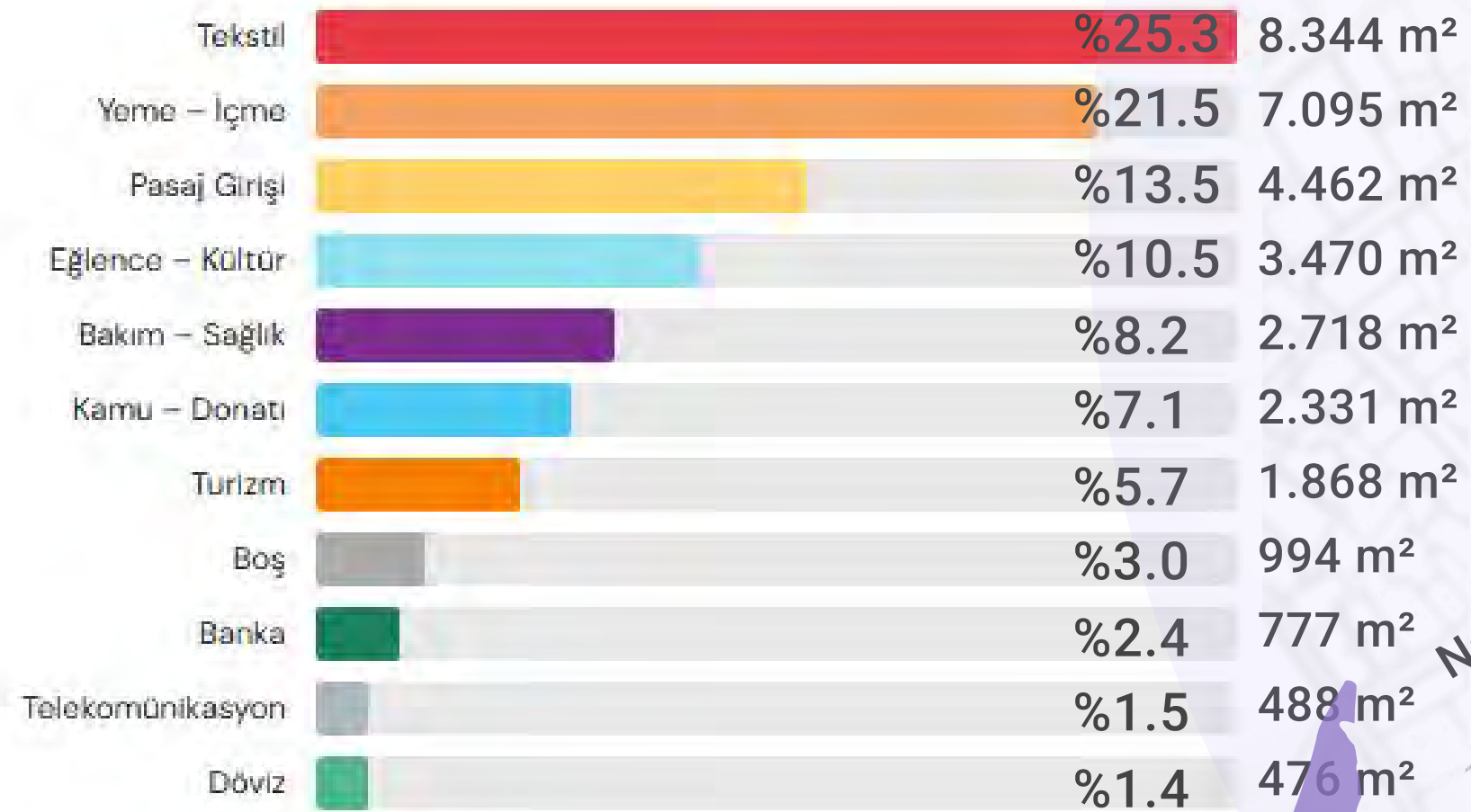
"İkincil Ticari Alan"

Ortalama Birim Kira Değeri **12.078**, TL/m²/Ay

En Yüksek Kira **3.000.000**, TL/Ay

Sektör **Lokal Yeme-İçme, Lokal Tekstil**

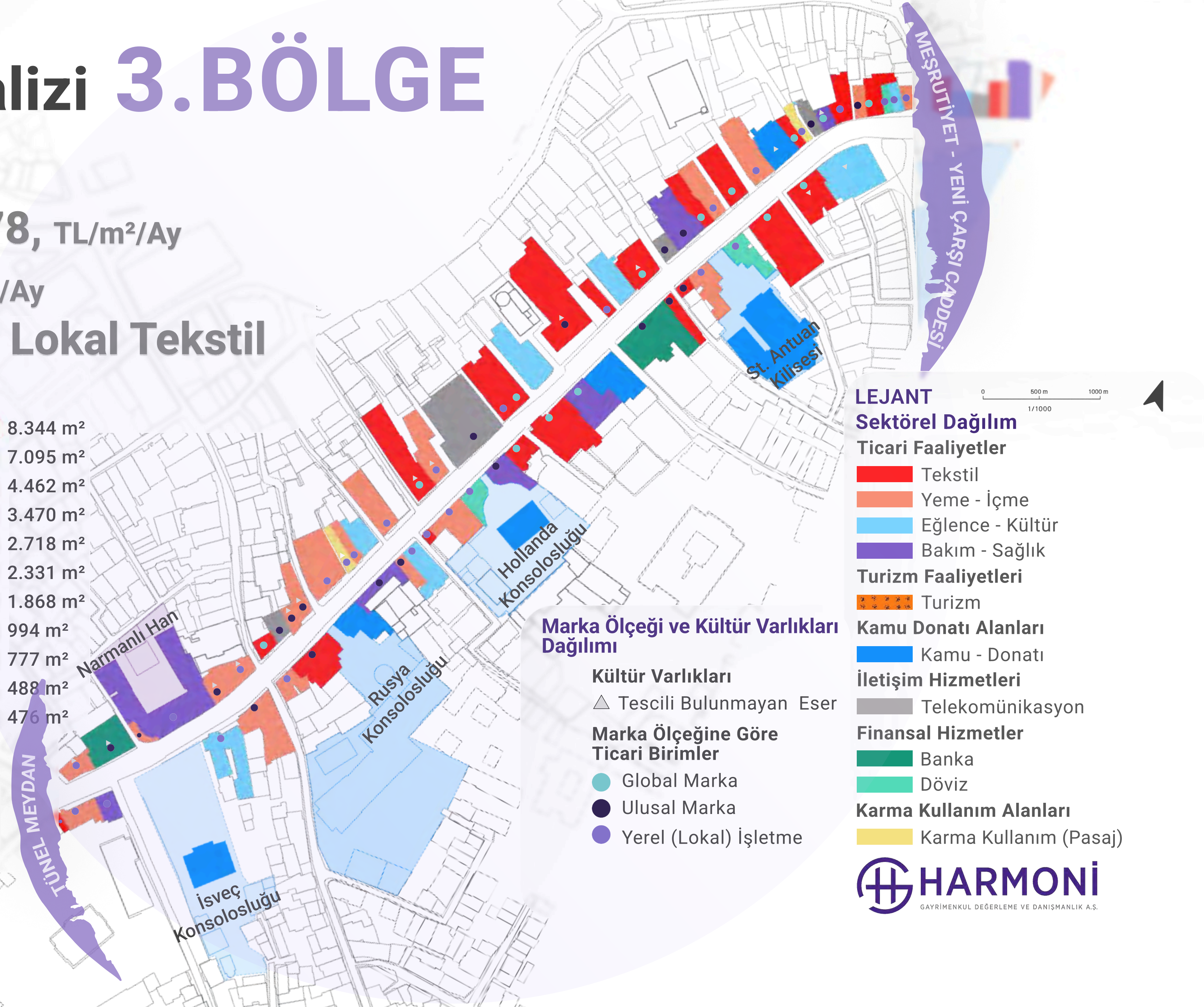
SEKTÖRE GÖRE ALAN DAĞILIMI, m²



MARKA ÖLÇEĞİNE GÖRE ALAN DAĞILIMI, m²



11 İSTİKLAL CADDESİ RAPORU



LEJANT

Sektörel Dağılım

Ticari Faaliyetler

- Tekstil
- Yeme - İçme
- Eğlence - Kültür
- Bakım - Sağlık

Turizm Faaliyetleri

- Turizm

Kamu Donatı Alanları

- Kamu - Donatı

İletişim Hizmetleri

- Telekomünikasyon

Finansal Hizmetler

- Banka
- Döviz

Karma Kullanım Alanları

- Karma Kullanım (Pasaj)

Marka Ölçeği ve Kültür Varlıkları Dağılımı

Kültür Varlıkları

- △ Tescilli Bulunmayan Eser

Marka Ölçeğine Göre Ticari Birimler

- Global Marka
- Ulusal Marka
- Yerel (Lokal) İşletme

Sektör Bazlı Kira Analizi

86 adet üniteden elde edilen kira örnekleme doğrultusunda yapılan değerlendirmede, kira seviyelerinin sektörler arasında faaliyet türü, konum özellikleri ve metrekare başına yaratılan ekonomik değer çerçevesinde farklılaştığı görülmektedir. Özellikle **bakım-sağlık** ($\approx 19.500 \text{ TL/m}^2/\text{Ay}$) ve **eğlence-kültür** ($\approx 18.300 \text{ TL/m}^2/\text{Ay}$) sektörlerinde birim kira değerlerinin en yüksek seviyelerde oluştuğu; bu durumun, söz konusu işletmelerin genellikle daha küçük metrekareli alanları tercih etmesi ve ağırlıklı olarak 1. ve 2. bölgede konumlanmasından kaynaklandığı değerlendirilmektedir.

Kira anlaşması yapıldığı beyan edilen (boş ünitelerde) gözlenen ($\approx 16.410 \text{ TL/m}^2/\text{Ay}$) seviyesinin ardından, **yeme-içme** ($\approx 16.350 \text{ TL/m}^2/\text{Ay}$) ve **tekstil** ($\approx 15.650 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$) sektörlerinin birbirine yakın ve orta bantta konumlandığı görülmektedir. Bu sektörlerde daha geniş alan ihtiyacına bağlı olarak toplam kira bedelleri yükselirken, birim kira değerlerinin görece daha dengeli bir yapı sergilediği anlaşılmaktadır.

Genel çerçevede, metrekare başına yüksek ciro üretme kapasitesine sahip sektörlerin daha yüksek birim kira seviyelerine ulaşabildiği; dolayısıyla kira değerlerinin doğrudan operasyonel verimlilik ve alan kullanım etkinliği ile ilişkili olduğu değerlendirilmektedir.

Sektör	Ortalama Birim Kira, TL/m ² /Ay
Bakım - Sağlık	19.490
Eğlence - Kültür	18.330
Boş	16.410
Yeme - İçme	16.350
Tekstil	15.650
Turizm	12.240
Döviz	8.180
Telekomünikasyon	7.600

Marka Ölçeğine Göre Kira Analizi

86 adet üniteden elde edilen kira örneklemini doğrultusunda yapılan değerlendirmede, ticari üniteler marka ölçeğine göre sınıflandırılmış ve kira seviyeleri bu kapsamda analiz edilmiştir.

Analiz sonuçlarına göre, **global markaların yer aldığı ünitelerde kira seviyelerinin diğer işletmelere kıyasla daha yüksek olduğu** görülmektedir.

Nitekim **global markalarda ortalama kira değeri yaklaşık 19.000 TL/m²/Ay** seviyesinde gerçekleşirken, bu değer **ulusal markalarda yaklaşık 16.200 TL/m²/Ay, lokal işletmelerde ise yaklaşık 15.800 TL/m²/Ay** seviyesindedir.

Bununla birlikte, marka ölçeği büyüdükçe kiralanan alan büyüklüğünün de arttığı gözlemlenmektedir. **Global markalarda ortalama zemin kat kullanım alanı yaklaşık 170 m²** seviyesinde iken, bu değer **ulusal markalarda yaklaşık 120 m², lokal işletmelerde ise yaklaşık 100 m²** seviyesindedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, marka ölçeği ile hem birim kira seviyesi hem de kiralanan alan büyüklüğü arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunduğu anlaşılmaktadır. Bununla birlikte, global markaların Cadde genelinde sınırlı sayıda bulunan tescilsiz taşınmazları tercih etme eğiliminde olduğu; bu durumun, tescilli yapıların renovasyon, teknik altyapı ve kullanım esnekliği açısından daha kısıtlı olmasıyla ilişkili olduğu değerlendirilmektedir.

Marka Ölçeği	Ortalama Birim Kira, TL/m ² /Ay	Zemin Kat Alan, m ²
Global	19.000	170
Ulusal	16.200	120
Lokal	15.800	100

SONUÇ

İstiklal Caddesi, yüksek yaya trafiği ve süreklilik arz eden ticari hareketliliği ile uluslararası ölçekte değer üreten, likiditesi yüksek bir perakende aksıdır.

- Cadde 3 alt segmente ayrılmakta olup **kira seviyeleri Taksim'den Tünel'e doğru azalmaktadır**. Üst segmentte **≈16.000 TL/m²/Ay**, alt segmentlerde **≈12.000 TL/m²/Ay** seviyeleri gözlemlenmiştir.
- Analiz kapsamında **210 bina, 329 ünite ve yaklaşık 57.000 m² kiralanabilir alan** değerlendirilmiştir.
- **Tekstil ve yeme-içme sektörleri öne çıkmakta**, özellikle 1. ve 2. bölgede yeme-içme yoğunluğu caddenin deneyim odaklı yapısını güçlendirmektedir.
- Kiracı profili ağırlıklı olarak **ulusal ve yerel markalardan (≈80) oluşmakta, global markalar(≈20) sınırlı** ve seçili lokasyonlarda konumlanmaktadır.
- **Yapı stokunun %70,5'inin tescilli** olması, yeni üretimin mümkün olmadığı bir aks üzerinde arzı niceliksel değil, niteliksel ve fonksiyonel açıdan sınırlamaktadır.
- **Tescilli yapıların teknik ve kullanım kısıtları**, uygun nitelikteki sınırlı sayıdaki taşınmaz üzerinde kira seviyelerini desteklemektedir.
- Buna karşılık, **tescilli yapılarda birim kira değerleri görece daha düşük olabilmektedir**.
- Genel olarak, kira seviyeleri konum, sektör, bina niteliği ve tescil durumu gibi mikro faktörlere bağlı olarak farklılaşmaktadır.

Sonuç itibarıyla, cadde güçlü talep, sınırlı arz ve marka çeşitliliği ile yatırım açısından cazibesini korumaktadır.

KATKIDA BULUNANLAR

Proje Yönetimi

Aysel Aktan
Erkan Sümer
Onur Dolcan
Ulaş Aksoylu
Yakup Bakır

Proje Koordinatörü

Onur Dolcan

Saha Çalışması ve Veri Toplama

Dilara Daşdan
Ece Yücebulut
Ecem Ertan Akça
Elif Aygün Kara
Esratur Yıldız
Hakan Temiz
Kubilay İlhan
Kübra Erbay
Muhammet Taş
Yusuf Batuhan Aktan

Veri İşleme ve Yazılım Geliştirme

Yakup Bakır
Yusuf Batuhan Aktan

İçerik Geliştirme ve Veri Görselleştirme

Dilara Daşdan

