



İSTANBUL

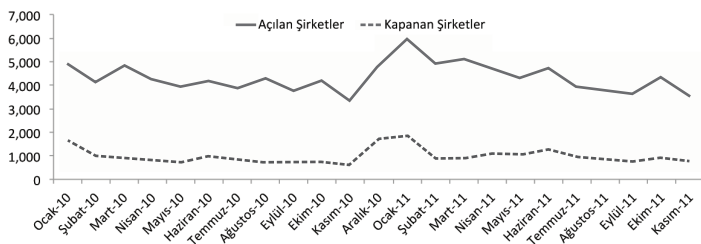
değerleme

İSTANBUL 2012

OFİS PİYASASI RAPORU

Ofis piyasası, 2011 yılında son derece hareketli bir dönem geçirmiştir. Hızla büyüyen ekonomi, yabancı yatırımlar ve genişleyen iş hacmi özellikle büyük şehirlerde nitelikli ofis ihtiyacını arttırmıştır. Aylık şirket istatistiklerine bakıldığında, 2011 yılının Ocak ayında Türkiye'de kurulan şirket sayısı bir rekor kırarak 6 bin adedi aşmıştır. Bu şirketlerin % 35'inin yer aldığı İstanbul, ofis yatırımları için elverişli bir ortam sunmaktadır. Bu sebeple de geçtiğimiz yıl İstanbul'da A+, A ve B+ sınıfı ofis yatırımları hız kazanmıştır.

Türkiye'de Açılan ve Kapanan Şirket Sayısı



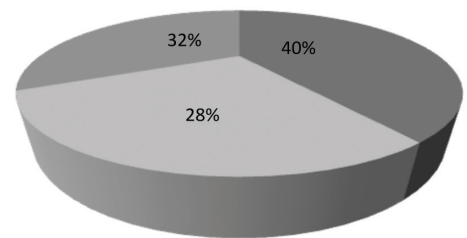
Kaynak: TOBB, 2010-2011

Ofis Stoğu

İstanbul'da kaliteli ofis stoğunun yoğun olarak bulunduğu bölgeler; Avrupa MİA (Merkezi İş Alanı), MİA Dışı Avrupa ve Anadolu Bölgesi olarak 3 gruba ayrılabilir. Beşiktaş'tan Maslak'a kadar Büyükdere Caddesi etrafında gelişen MİA Bölgesi, Zincirlikuyu, Levent ve Maslak gibi önemli iş merkezlerini barındırmaktadır. MİA Bölgesi yaklaşık 1 milyon 200 bin metrekare ofis alanı ile İstanbul'daki toplam stoğun %40'ını oluşturmaktadır.

MİA Dışı Avrupa Bölgesi; Şişli, Taksim ve Atatürk Havaalanı çevresinde bulunan ofis alanlarını içermektedir. Toplam stoğun %28'ini oluşturan bu bölgelerde yaklaşık 820 bin metrekare ofis alanı bu-

İstanbul'da Ofis Alanlarının Dağılımı



■ MİA ■ Avrupa (MİA dışı) ■ Anadolu
Kaynak: İGD, 2011

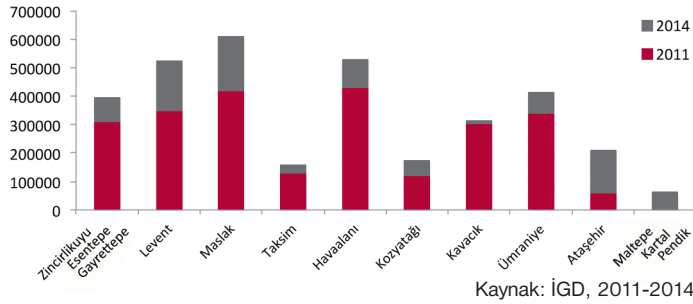
lanmaktadır. Anadolu Bölgesi'nde ise Altunizade, Kavacık, Ümraniye, Kozyatağı ve Ataşehir'de yoğunlaşan ofis stoğu 950 bin m² olup, toplam stoktaki payı %32'dir.

İnşaatı Devam Edenler, Avrupa Yakası

İstanbul'da 2010 sonu itibariyle yaklaşık 2.7 milyon metrekare olan kaliteli ofis stoğu, 2011 yılının sonunda % 8,2 oranında artarak 2,9 milyon metrekareye ulaşmıştır. İnşaatı devam eden ofis binalarıyla birlikte, 2014 yılının sonuna kadar mevcut stoğa 900 bin metrekare ofis alanı daha ekleneceği tahmin edilmektedir. Bu da önümüzdeki iki sene içerisinde İstanbul'daki ofis stoğunda %30 artış olacağını göstermektedir.

Önümüzdeki yıllarda, MİA bölgesi arz edilecek yeni ofis alanlarıyla stoktaki üstünlüğünü devam ettirecektir. Bu bölgede birçok A+ sınıfı ofis binasının yapımına başlanmıştır. Trump Towers (Mecidiyeköy), Rönesans Mecidiyeköy, Arista Bomonti, İtower Bomonti, Soyak Soho (Esentepe), İstanbloom (Zincirlikuyu), Zorlu Center (Zincirlikuyu), Tekfen Ofis Binası (Levent), Diamond of İstanbul (Maslak) ve 42 Maslak bunlardan birkaçıdır. 2014 yılına kadar MİA bölgesindeki ofis stoğu artışının 450.000 metrekareyi bulması beklenmektedir.

Çeşitli Ofis Bölgelerinde Mevcut ve Gelecek Stok



2012-2014 yılları arasında MİA'dan sonra en çok artış Atatürk Havaalanı'na yakın bölgelerde gerçekleşecektir. Basın Ekspres Yolu çevresinde, Ağaoğlu'nun My Office 212 (47.000 m²) ve Torunlar GYO'nun Mall of İstanbul (25.000 m²) projelerinin hizmete girmesi planlanmaktadır. Son zamanlarda, konut alanları olarak gelişen Bahçeşehir, Beyliközü ve Esenyurt bölgelerinde de ofis alanları içeren karma projeler gerçekleştirilmektedir.

Avrupa Yakası'nda, MİA dışında Kağıthane ve Bayrampaşa yeni ofis bölgeleri olarak öne çıkmaktadır. Kağıthane'de Papirus Plaza (40.000 m²) ve Kağıthane Ofis Park (32.700 m²) bölgeyi değiştirecek türden projelerdir. Diğer yandan, ulaşım ve hizmet olanaklarının iyileşmesiyle Bayrampaşa bölgesi de A sınıfı ofis yatırımlarını çeken bir yer haline gelmeye başlamıştır. Bu bölgede inşaatı devam eden Diamond Tower'daki ofisler metrekaresi 3.600-5.500 TL arasında fiyatlarla satılmaya başlanmıştır.

Anadolu Yakası

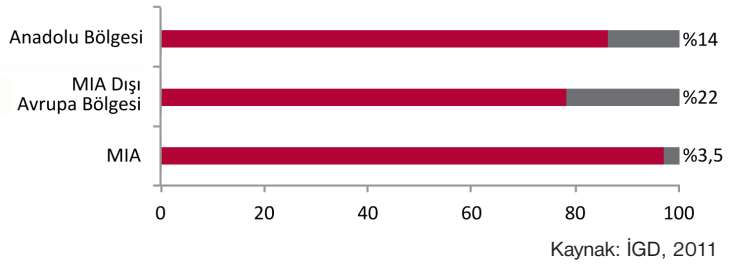
Anadolu Yakası'nın önemli ofis bölgelerinden biri olan Ümraniye'de, Anel İş Merkezi (61.500 m²) ve Buyaka Project (17.000 m²) gibi projelerin 2012 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır. İstanbul'un yeni finans merkezi olarak düşünülen Ataşehir'de ise Sarphan Finanspark, Palladium Tower (55.000 m²) ve Ağaoğlu My Office (47.000 m²) gibi A+ sınıfı ofis projeleri 2014 yılında hizmete girecektir. Bu binaların belirlenen metrekare satış fiyatları 8.000-10.000 TL arasındadır. Diğer yandan Kavacık bölgesi, boşluk oranlarının yüksek olması nedeniyle şu an ofis yatırımı açısından doygunluğa ulaşmış görünmektedir.

Anadolu Yakası'nda E-5 hattı üzerindeki Göztepe, Maltepe, Kartal ve Pendik yeni ofis bölgeleri olarak gelişme gösteren bölgelerdir. Bu bölgelerde lansmanı yapılmış olan Nida Kule (Göztepe), Ofisim İstanbul (Maltepe) ve Vizyon Bulvarı (Kartal) gibi projelerde metrekare satış fiyatları 4.000 TL-7.500 TL arasında değişmektedir.

Boşluk Oranları

2011'de ofis piyasasına eklenen yeni alanlara rağmen boşluk oranları düşük kalmaya devam etmiştir. Boş alanların artmaması, firmaların ofis talebinin henüz tam olarak karşılanmadığı göstermektedir. Ofis yatırımlarının en fazla yoğunlaştığı MİA bölgesinde ortalama boşluk oranı %3,5 olarak belirlenmiştir.

İstanbul Ofis Binalarında Boşluk Oranları

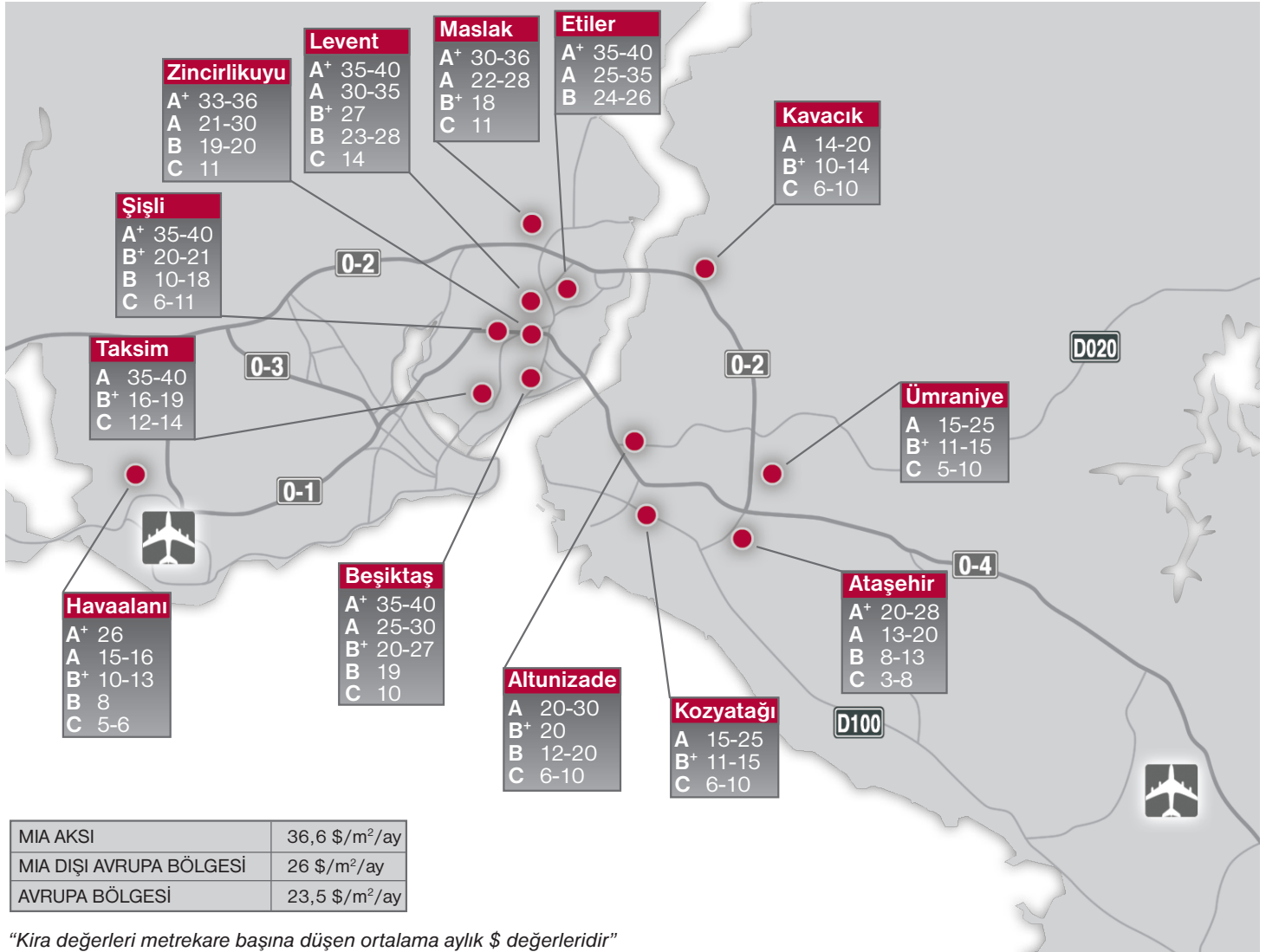


Avrupa yakasında MİA dışı ofis bölgelerinde ortalama boşluk oranı % 22, Anadolu Bölgesi'nde ise %14 seviyelerindedir. MİA dışı Avrupa Bölgesi'nde boş alanların fazla olması, havaalanı çevresinde arz edilen ofis katlarının henüz tam olarak dolmamasından kaynaklanmaktadır.

Kiralar

2011 yılında İstanbul'daki ofis kiralari sınırlı bir artış göstermiştir. Geçtiğimiz yıl sonu itibariyle, tüm ofis bölgeleri arasında en yüksek kira getirisi olan MİA'da A+ sınıfı ofis binalarının aylık kira ortalaması 36 \$/m²'dir. MİA dışı Avrupa Bölgesi'nde ise A+ sınıfı bina-

İstanbul Ofis Bölgelerinde Ortalama Kiralar



lar daha ekonomik olup kiralar aylık 26 \$/m² civarındadır. Anadolu Bölgesi'ne gelince A sınıfı binalarda ofislerin aylık kira ortalaması 21 \$/m² civarında iken, Ataşehir'de yapılmakta olan A+ sınıfı ofisler için aylık kiralar ortalama 26 \$/m² dir.

2012 yılının ilk yarısında, ekonomide görülen yavaşlamanın kiralamaya taleplerine yansıtacağı ve buna paralel olarak ofis kiralalarının durağan bir seyir izleyeceği öngörülmektedir.

Ofis Sınıfları

A+ Son 10 içerisinde yapılmış olan ofis binalarıdır. Eşsiz ve dikkat çekici bir mimari tasarımları vardır. En son teknoloji, kalite ve konfor koşulları sunarlar. Mükemmel bir bina yönetimi, kaliteli ve prestijli kiracılar, yüksek ulaşılabilirlik ve ortalamadan yüksek kiralar diğer önemli özellikleridir.

A 0-15 yaşında, çok iyi kalitede malzemelerle tasarlanmış binalar-

dır. Profesyonel bina yönetimi, yeterli otopark, minimum 2,7 metre net tavan yüksekliği, iç mekan esnekliği, 24 saat kullanım ve güvenlik, güneş korumalı camlar ve yüksek ulaşılabilirlik başlıca özellikleridir.

B+ Son 10 yıl içerisinde yapılmış, tasarım açısından iyi niteliklere sahip binalardır. Teknolojik açıdan A sınıfı kadar olmasa da B sınıftan daha donanımlı olan bu binalarda profesyonel bina yönetimi vardır. Ancak ulaşılabilirlik açısından pek güçlü değildir.

B 2000 yılı öncesine ait yıpranmış A sınıfı binalardır. Teknolojik açıdan donanımlı olup, kalite ve konfor özelliklerine sahiptir. Profesyonel bina yönetimi, minimum 2,7 metre net tavan yüksekliği ve iç mekan esnekliği gibi özellikleri vardır.

C Çoğunlukla 20-25 yıl önce yapılmış ve herhangi bir tadilatından geçmemiş olan binalardır. Mimari tasarım açısından modası geçmiştir. Düşük kalite ve konfor koşulları vardır. Enerji verimliliği açısından iyi değildir.

OFİS PİYASASI RAPORU

2012 Öngörülleri ve Yeni Trendler

Avrupa krizinin etkileri, 2012'nin ilk yarısında tüm gayrimenkul yatırımlarında olduğu gibi ofis piyasasında da hızın kesilmesine neden olabilir. Halihazırda başlanan ofis yatırımlarının çokluğu da düşünlüdüğünde, yeni ofis projelerinin gelecek arza ve boşluk oranlarına bağılı olarak beklemeye alınacağı düşünölmektedir.

Son zamanlarda ofis binalarında enerji verimliliğı ve yeşil bina kavramı dikkat çeken bir konu haline gelmeye başlamıştır. Gün geçtikçe Leed veya Breems gibi yeşil bina sertifikalarına sahip, çevre dostu ofis binalarına talep giderek artmaktadır. Türkiye'de şimdiye kadar 17 binaya Leed, 7 binaya Breems sertifikası verilmiş olup, 51 bina için de Leed sertifikası almak üzere başvuruda bulunulmuştur. Sertifika alan ofis binalarından bazıları arasında; Kavacık Ticaret Merkezi, Güler Plaza (Kavacık), Soyak Holding Binası (Mecidiyeköy), Li Fung Centre (Yeni Bosna), Tekfen Levent Ofis ve Unileveler Ofisi (Ümraniye) sayılabilir. Prestij açısından da önemli hale gelen yeşil bina uygulamalarının yakın gelecekte kamu ve özel sektörde daha yaygın hale gelmesi kaçınılmaz görünmektedir.

Binalarda çevre ile ilgili bilincin artmasının yanı sıra ofis çalışanlarının verimliliğı, iş ortamının kalitesi ve çalışan memnuniyeti gibi unsurlar da ofis geliştirme kriterlerinde üst sıralara yerleşmeye başlamıştır. Yeni tasarlanan A+ sınıfı ofis binalarında çalışanların dinlenme, spor, hobi, alışveriş, sekreteryaya vb gibi neredeyse tüm ihtiyaçlarını karşılayan mekanlar ve yönetim sistemleri oluşturulmaktadır. 2012 yılının Aralık ayında tesliminin yapılması planlanan İTower Bomonti bu tarzda yeni ve inovatif bir iş ortamı sunan örnekler arasında yer alacaktır.

Ofis binalarında öne çıkan diğler bir trend ise yurtdışında oldukça rağbet gören yatay ofis konseptidir. Doğaya yakın ve az katlı tasarımlar 42 Maslak, Kağıthane Ofis Park ve Varyap Plaza (Pendik) gibi projelerde uygulanmaktadır. İş yaşamında sosyalleşmeyi destekleyen ve iş verimliliğini arttırmayı hedefleyen yatay ofis tasarımlarının ileride daha fazla görülmesi beklenmektedir.

