



Bu yapının projesi tek bir dosyadan oluşuyor. Planları, kesitleri, görünüşleri aynı anda çizilmiş. Hatta projeyi yaparken binanın kaçta mal olacağı hesaplanmış, netajları çizim esnasında tamamlanmış!

MİMARİ PROJE ÜRETİMİ BAŞTAN AŞAĞI DEĞİŞİYOR. ÖĞRENMEKTE GEÇ KALMAYIN!

ara

GazetePARC E-Bülteni

e-mail adresiniz

[E-Bülten Arşivi](#)

[Ana Sayfa](#)

[Haberler](#)

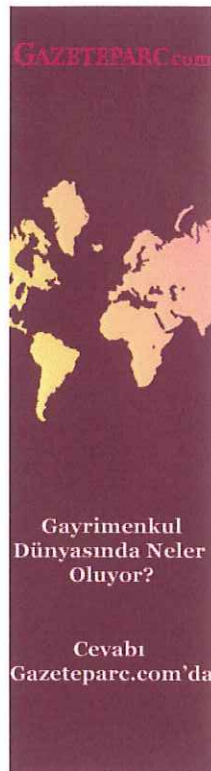
[Söyleşi](#)

[Etkinlikler](#)

[Dosya](#)

[Proje](#)

[GazetePARC Rehber](#)



Haberler

[Ana Sayfa](#) > [Haberler](#) > Ofis Kiraları Krize İnat Yükseldi

Ofis Kiraları Krize İnat Yükseldi

Tarih: 4 Şubat 2009

KUZEYBATI Gayrimenkul'ün yaptığı araştırma İstanbul'daki ofis kiralarnın krize rağmen son 12 ayda %19'luk bir artış gösterdiğini gösteriyor. Araştırmaya göre, 2008 sonu itibarı ile İstanbul'da ortalama ofis kiralari 21,90 Dolar/m²/ay seviyelerinde seyretti.

KUZEYBATI'nın her sene hazırladığı "İstanbul Ofis Piyasası" raporuna göre, geçtiğimiz yıllar içinde ofis talebinin önemli bir kısmı yabancı sermayeli firmalardan geldi ve 2004-2008 yılları arasında kiralari yükseldi. 2008 senesi itibarıyla toplam ofis alanının %66'sını kullanan finans ve özel iş sektörü, Avrupa yakasının en prestijli bölgesi olan Büyükdere Caddesi aksını tercih etti. Asya yakasında ise, en büyük kullanıcı grubu olan sanayi ve lojistik sektörü, toplam alanın %42'sini kullandı. Yapılan çalışma toplam ofis stoğunun, geçen yıla göre %6 büyüyerek 2,6 milyon m²'ye ulaştığını gösteriyor.

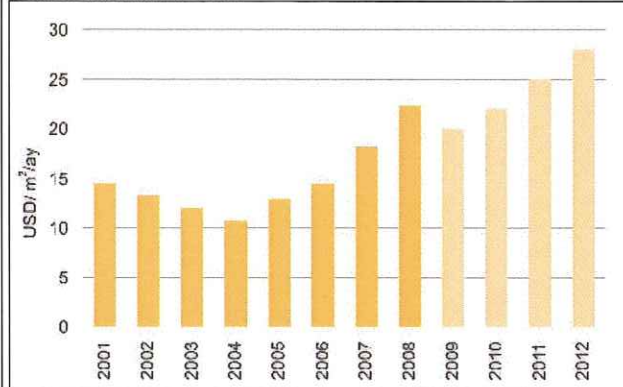
Kiralardaki artışlara rağmen, global ekonomik krizin etkisi ile ofis piyasasındaki yıllık emilim geçen yılın üçüncü çeyreğine göre %15 azalarak 2008'in üçüncü çeyreğinde 230.000 m² seviyelerinde kaldı. Buna bağlı olarak, raporda yapılan kira tahminlerine göre, 2009'da 20 USD/m²/ay seviyelerine düşmesi beklenen ortalama kiranın, 2010 yılından itibaren düzenli yükselişi ile 2012'de 28 USD/m²/ay seviyelerine ulaşacağı bekleniyor.

Global ekonomik krizden etkilenen yatırım piyasasında ise, getiri oranları bir yıllık süreçte %7'den %7,75'e yükseldi ve 2009'un ilk yarısı boyunca da yükselişini devam ettireceği benziyor.

KUZEYBATI Gayrimenkul'ün genel müdürü Murat Ergin ofis yatırım piyasasının durumu hakkında, "Uluslararası finansal krizin etkisi ile yatırım tutarı düşse de, olumlu yönde gelişen kira büyüme beklentisi, birincil getiri oranlarını şu an ki seviyede tutacaktır," diyor.

İstanbul Ofis Piyasası raporunu aşağıda sunuyoruz. Daha ayrıntılı bilgiye www.kuzeybati.com.tr adresinden ulaşılabilir.

İstanbul Ofis Piyasası Raporu



Ortalama ofis kiralari

Kaynak: Kuzeybati - Savills

Kış 2008-2009

- Sayıları artan yabancı sermayeli firmalar, gerçekleşen el değiştirme ve özelleştirmeler, piyasada yüksek kalitede ofis ihtiyacını ortaya çıkarmış ve talebi arttırmıştır.

- Ofis alanlarındaki yıllık emilim, geçen yıla oranla %15 düşerek 2008'in üçüncü çeyreğinde 230.000 m² seviyesinde kalmıştır.

- Toplam A sınıfı ofis stoku %6'lık büyüme ile 2,6 milyon m²'ye ulaşmıştır. A sınıfı ofis stokunun en önemli kısmını MIA olarak nitelendirilen Beşiktaş - Maslak hattı oluşturmaktadır.

- Kira seviyeleri, 2004'ten 2008 yılının üçüncü çeyreğine kadar yükseliş göstermiştir. İstanbul ortalama kirası geçen seneye oranla %19 yükselerek günümüzde 21,9 USD/m²/ay seviyelerindedir.

- 2008 yılı ortalarına kadar gayrimenkul getiri oranı düşüş göstermiş, ancak global ekonomik kriz gayrimenkul yatırımını etkileyerek risk primlerine paralel olarak getirilerin artmasına yol açmıştır. 2008'nin üçüncü çeyreği itibarı ile birincil ofis getiri oranı %7,75 seviyelerinde seyretmektedir.



Haber Arşivi

2009	Şubat (34)
2008	Ocak (266)
2007	
2006	

Haber Bölümleri

- GazetePARC'tan
- Basından
- Firma Haberleri

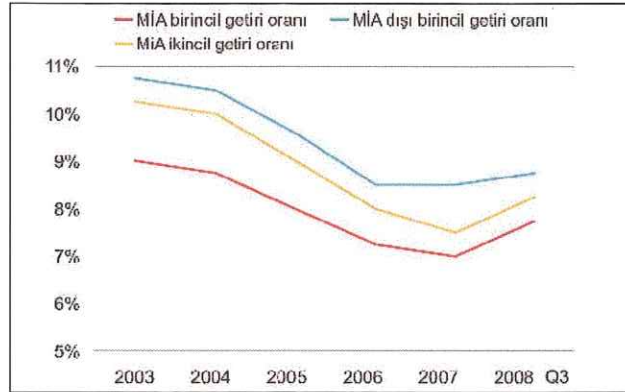
Etiketler

Konut (1193)	Mortgage (212)	Endüstriyel (75)
Gayrimenkul Satışı (890)	İmar Planı / Kanun (154)	Sosyo-Kültürel Tesis (71)
Gayrimenkul Finansı (758)	Etkinlik (149)	Devam Eden Projeler (60)
Yatırım (691)	Kentsel Dönüşüm (139)	ArkiPARC (41)
Yeni Gelişme Alanları (627)	Hukuk (128)	Araştırma (33)
Alışveriş Merkezi (396)	Ulaşım (116)	GYODER (30)
TOKİ (374)	Ekonomi (115)	Sağlık (27)
Turizm (353)	Yurtdışı Yatırım (113)	İnsan Kaynakları (19)
Yabancı Yatırımcı (308)	Yeşil Çevre (101)	Spor (13)
Altyapı (286)	Ofis (99)	Bilişim (13)
Kriz (262)	Gökdelen (78)	Eğitim (12)
İnşaat (239)	GYO (77)	Yayın (11)

Haber Etiketleri

Bu haberde kullanılan etiketler:
Gayrimenkul Finansı, Kriz, Ofis

- Ekonomik aktivitelerdeki yavaşlamanın kira artış oranlarına negatif etkisi ve ortalama ofis boşluk oranında yükselmeye neden olacağı beklenmektedir.



Ofis getiri oranları

Kaynak: Kuzeybatı - Savills

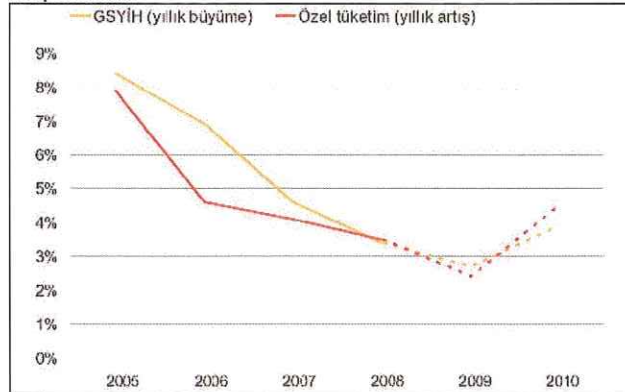
Talep ve Arz

Ekonomi

Türkiye ekonomisi, yılın ikinci çeyreğinde yaşadığı yerel politik belirsizlik ve ardından gelen global ekonomik krizden etkilenmiştir. Özel tüketim ve yatırımlar üzerindeki bu negatif etki Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) büyümesinde %7 (2006) seviyelerinden %4,6 (2007) ve 2008'in ilk çeyreği itibarıyla %4,25'e kadar gerilemeye neden olmuştur. Öte yandan, 2007'de %9 seviyelerindeki enflasyon oranı yılın üçüncü çeyreğinde %11'e çıkmış ve aynı dönemde işsizlik oranı geçen yıla göre %0,5 artmıştır. Ekonomik aktivitelerdeki yavaşlamaya rağmen Türkiye ekonomisi, dünya ölçeğindeki finansal kriz havasından daha az etkilenerek, daha iyi bir durum sergilemektedir.

Kiralama Piyasası

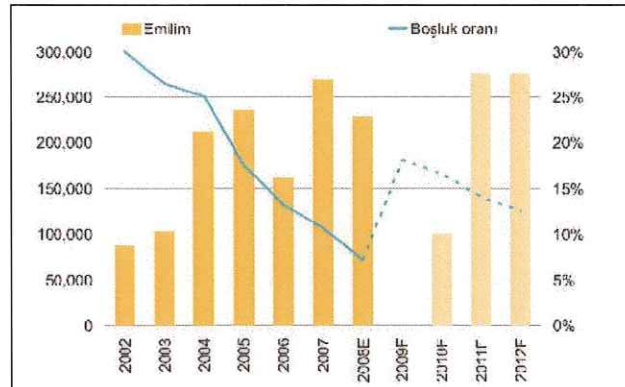
Talep ve Emilim



GSYİH ve özel tüketim

Kaynak: Avrupa Komisyonu

2004'ten bu yana sayıları artan yabancı firmalar, gerçekleşen el değiştirme ve özelleştirmeler, piyasada yüksek kalitede ofis ihtiyacını ortaya çıkarmış ve talebi arttırmıştır. Ofis kullanıcı profiline bakıldığında, Avrupa Yakası'ndaki toplam dolu alanın %66'sı finans ve özel iş sektöründe kullanılmaktadır. Uluslararası firmalar Merkezi İş Alanı'nda (MIA) bulunan prestijli ofis binaları ve özellikle Büyükdere Caddesi aksını tercih etmektedir. Öte yandan, sanayi ve lojistik sektörü Asya Yakası'nda olmayı tercih etmektedir ve toplam A sınıfı ofis alanının %42'sini kullanmaktadır. Son yıllarda hızla gelişen Ümraniye, *built-to-suit* tipi ofis yatırımları için uygun olmakla birlikte, E-5, bağlantı ve TEM otoyolları üzerinde yeni ofis projelerinin inşaatı devam etmektedir. Ofis alanlarındaki emilim, geçen yıla oranla %15 düşerek 2008'in üçüncü çeyreğinde 230.000 m² seviyesinde kalmıştır. En yüksek emilim Avrupa Yakası'nda 42.660 m² ile Beşiktaş iken, Maslak'ta 31.000 m² gerçekleşmiştir. Asya Yakası'nda en büyük emilim 40.330 m² ile Ümraniye bölgesindedir.



Emilim ve boşluk oranları

Kaynak: Kuzey Batı-Savills

Stok ve Boşluk Oranı

Avrupa Yakası'nda, Maslak, Levent, Esentepe-Şişli-Mecidiyeköy ve Havaalanı bölgesi ile Asya Yakası'nda Ümraniye, Kozyatağı, Altunizade ve Kavacık; İstanbul'un başlıca ofis bölgeleridir. Toplam A sınıfı ofis stoku %6'lık büyüme ile 2,6 milyon m² 'ye ulaşmıştır. A sınıfı ofis stokunun en önemli kısmını MIA olarak nitelendirilen Beşiktaş - Maslak hattı oluşturmaktadır. MIA'nın en önemli parçası olan Levent'te yüksek kira seviyelerine rağmen boşluk oranı %1'in altındadır. Levent, 493.700 m² ile İstanbul'un en büyük stokuna sahiptir. Büyük şirketler ve uluslararası firmalar, yüksek standartlı ofis kalitesi ve prestijli kullanıcı profili nedeni ile Levent bölgesinde yer almak istemektedir. Büyükdere Caddesi'nin kuzey sınırında yer alan Maslak'ta toplam ofis alanı 394.500 m² ve boşluk oranı ise geçen yıla göre daha düşük bir seviyede %6,5'tir. Yetersiz altyapısı nedeni ile bölgede ciddi trafik problemi yaşanmaktadır. Ancak, 2009'un ilk çeyreğinde tamamlanacak olan metro hattı ile bu problemin azalması ve bölgenin ulaşımının rahatlaması beklenmektedir.

Yatırımlar ve Beklentiler

2008'de birçok ofis projesinin (Akaretler Sıraevler, Ciner İş Merkezi, Selenium Ofis ve Terrace Fulya) tamamlanması ile ofis alanı 180.100 m² 'ye ulaşan Beşiktaş - Taksim bölgesi, MIA'nın önemli parçalarından biri haline gelmiştir. Planlanan projelerin hayata geçmesi ile Avrupa Yakası'ndaki ofis stokunun 2010 yılında %7,5 oranında artması beklenmektedir. Asya Yakası'nın en önemli ofis bölgelerinden olan Ümraniye, hem E-5 hem de TEM'den kolay ulaşılabilirliği ile cazip bir konumdadır. Yüksek standartta inşa edilen ofis binalarına rağmen, kira seviyesi olarak Avrupa Yakası'na nazaran düşüktür. Günümüzde 220.000 m² ofis alanına sahip Ümraniye'de planlanan projelerin tamamlanması ile 2012 yılında toplam ofis stokunun iki katına çıkacağı tahmin edilmektedir. Bölgede boşluk oranı ise %4,3 seviyelerindedir. Merkezi konumu ve Boğaziçi Köprüsü geçişi üzerinde yer almasından dolayı Altunizade'de ofis bina kalitesi düşük olmasına rağmen kira seviyeleri diğer bölgelerle kıyaslandığında oldukça yüksektir. Kozyatağı ofis bölgesi, beyaz yakalıların ikamet ettiği konut alanlarına yakınlığı ve E-5 üzerinde konumlanması avantajını taşımaktadır. Bölgenin toplam ofis alanı 256.700 m² ve boşluk oranı ise %2,4 seviyelerindedir.

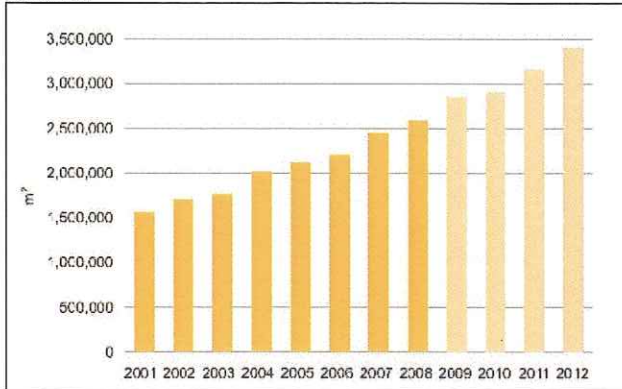
Kiralar

Kira seviyeleri, 2004'ten 2008 yılının üçüncü çeyreğine kadar yükseliş göstermiştir. Ancak, yılın son çeyreğinde bu artış yavaşlamış ve istenen kira rakamlarında düşüş gözlemlenmiştir. Levent ve Beşiktaş bölgesinde yılın üçüncü çeyreğinde 45 USD/m²/ay seviyelerindeki istenen kira değerleri, ekonomik kriz ve talepteki düşüşün sonucunda son çeyrekte 30 USD/m²/ay'a kadar gerilemiştir. İstanbul ortalaması 2008 yılı ortasında 23,20 USD/m²/ay iken günümüzde 21,9 USD/m²/ay'a düşmüştür. 2007 yılındaki ortalama yıllık kira artışı %26 iken, 2008 sonu itibarı ile geçtiğimiz 12 aya göre %19 artış göstermiştir. Kira artışları, bölgelere ve ofis binasının standartlarına göre değişiklik göstermektedir. Ortalama kiralar Avrupa Yakası'nda 23 USD/m²/ay iken, Asya Yakası'nda daha düşük seviyelerde, 19,6 USD/m²/ay'dır.

Yatırım Piyasası

Global ekonomik kriz ve öncesinde yaşanan ulusal politik belirsizlikler, Türkiye yatırım piyasasını olumsuz etkilemiştir. Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) miktarı, Ocak-Eylül 2008 döneminde, geçen senenin aynı dönemine göre %28 gerileyerek 12,311 milyon USD seviyesinde kalmıştır. Nakit sermayenin %74'ü Avrupa Birliği'nden gelirken yabancı şirketlerin %58'ini AB kökenli Almanya, İngiltere ve Hollanda gibi ülkeler oluşturmaktadır. DYY'nin önemli kısmını toptan satış, perakende, üretim ve gayrimenkul sektörlerinde yapılan yatırımlar oluşturmaktadır. 2008 yılı ortalarına kadar gayrimenkul getiri oranı düşüş göstermiştir. Ancak, ABD ve Avrupa'yı etkileyen ekonomik kriz beklentilerinin artarak, risk primlerinin getirilerinin artmasına yol açmıştır. Ofis yatırımları için 2007 yılında 25 baz puanlık düşüş ile %7'ye ulaşan birincil getiri oranı, 2008'nin üçüncü çeyreği itibarıyla artmaya başlamış ve şu an %7,75 seviyelerinde seyretmektedir. Getiri oranlarındaki yükselişin, 2009'un ilk yarısında da süreceği tahmin edilmektedir. İkincil getiri oranı ise %7,5'ten %8,25'e yükselmiştir.

Beklentiler



Stok projeksiyonu

Kaynak: Kuzey Batı-Savills

Avrupa Komisyonu'na göre, tüketimdeki zayıflama, ekonomik krize bağlı olarak düşük borçlanma ve harcama ile GSYİH'daki büyümenin kademeli olarak %3,5'ten (2008) %2,75'e (2009) düşmesi beklenmektedir. Yaptığımız analizlere göre, GSYİH, ofis emilim oranı ve kira seviyelerinde büyüme oranları arasında güçlü bir korelasyon bulunmuştur. 2009 yılında ekonomik tahminlere de bağlı olarak, ortalama kira değerlerinde hafif bir düşüş tahmin edilmektedir. Öte yandan, ekonomik aktivitelerdeki yavaşlama ve artan ofis stoku sonucunda, ofis alanları ortalama boşluk oranında belirli bir artış beklenmektedir. Yatırım piyasasındaki durgunluk devam ettiği sürece, getiri oranlarının yükselişini sürdüreceği tahmin edilmektedir. Uluslararası ekonominin iyileşmeye

başlamasıyla, yatırım talebi de hareketlenecek ve piyasaya giren yeni ürünlerle desteklenecektir.

GAZETEPARC.com

arkiteraforum ARKIMEET
arkiterablog RAF Ürün Dergisi
arkiterakariyer ARKIV
arkiterapano AEM
arkiteraharita ArkIPARC 2008
arkiteradownload Gazeteparc.com

Hakkımızda | Reklam | Basın Odası | Arkitera Mimarlık Merkezi Copyright 2000-2009

ARK-TERA MİMARLIK MERKEZİ
ARCHITECTURE CENTER