



GAYRİMENKUL TÜRKİYE

BUGÜN

DÜNYADAN

ANALİZ

GÖRÜŞ

PROJE

AJANDA

Hakkımızda İletişim

GMTR E-bülten aboneliği

Epostanız &gt;&gt;

İÇERİK ORTAKLARI



GMTR ziyaretçi anketi sonuçları:

Yaş



GMTR Ziyaretçi Anketini doldurmak için tıklayın &gt;&gt;

OKUYUCU YORUMU



Uğur Eroğlu

Şu an inşaat sektörü tamamen ölmüş durumda. Hem devlet tarafından hem de yap-sat işi dahil olmak üzere inşaat sektöründe büyük bir kayıp söz konusu. ...  
Devamı >>

## İstanbul Ofis Piyasası Kış 2008 - 2009

zeybatı - Savills

### Genel Değerlendirme (özet)

Yorum yaz

#### Ekonomi

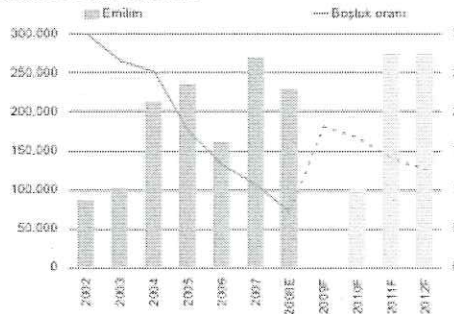
Türkiye ekonomisi, yılın ikinci çeyreğinde yaşadığı yerel politik belirsizlik ve ardından gelen global ekonomik krizden etkilendi. Özel tüketim ve yatırımlar üzerindeki bu negatif etki Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) büyümesinde yüzde 7 (2006) seviyelerinden yüzde 4,6'ya (2007) ve 2008'in ilk çeyreği itibarı ile yüzde 4,25'e kadar gerilemeye neden oldu. Öte yandan, 2007'de yüzde 9 seviyelerindeki enflasyon oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 11'e çıktı ve aynı dönemde işsizlik oranı geçen yıla göre yüzde 0,5 oranında arttı. Ekonomik aktivitelerdeki yavaşlamaya rağmen Türkiye ekonomisi, dünya ölçeğindeki finansal kriz hasasından daha az etkilenmekte ve daha iyi bir durum sergilemekte.

#### Kiralama Piyasası

##### Talep ve emilim

2004'ten bu yana sayıları artan yabancı firmalar, gerçekleşen el değiştirme ve özelleştirmeler, piyasada yüksek kalitede ofis ihtiyacını ortaya çıkardı ve talebi artırdı. Ofis kullanıcı profiline bakıldığında, Avrupa Yakası'ndaki toplam dolu alanın yüzde 66'sı finans ve özel iş sektöründe kullanılıyor. Uluslararası firmalar Merkezi İş Alanında (MIA) bulunan prestijli ofis binaları ve özellikle Büyükdere Caddesi aksını tercih etmekte. Öte yandan, sanayi ve lojistik sektörü Asya Yakası'nda olmayı tercih ediyor ve toplam A sınıfı ofis alanının yüzde 42'sini kullanıyor. 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 ediyor. Ofis alanlarındaki emilim, geçen yıla oranla yüzde 15 düşerek, 2008'in üçüncü çeyreğinde 230.000 metrekare seviyesinde kaldı. En yüksek emilim Avrupa Yakası'nda 42.660 metrekare ile Beşiktaş İken Maslak'ta 31.000 metrekare olarak gerçekleşti. Asya Yakası'nda en büyük emilim ise 40.330 metrekare ile Ümraniye bölgesinde.

#### Emilim ve boşluk oranları



Kaynak: Kuzeybatı - Savills

#### Stok ve boşluk oranı

Avrupa Yakasında Maslak, Levent, Esentepe-Şişli-Mecidiyeköy ve Havaalanı bölgesi ile Asya Yakasında Ümraniye, Kozyatağı, Altunizade ve Kavacık İstanbul'un başlıca ofis bölgeleri. Toplam A sınıfı ofis stoku yüzde 6'lık büyüme ile 2,6 milyon metrekareye ulaştı. A sınıfı ofis stokunun en önemli kısmını MIA olarak nitelendirilen Beşiktaş - Maslak hattı oluşturuyor. MIA'nın en önemli parçası olan Levent'te yüksek kira seviyelerine rağmen boşluk oranı yüzde 1'in altında. Levent, 493.700 metrekare ile İstanbul'un en büyük stokuna sahip. Büyük şirketler ve uluslararası firmalar, yüksek standartlı ofis kalitesi ve prestijli kullanıcı profili nedeniyle Levent bölgesinde yer almak istiyor. Büyükdere Caddesi'nin kuzey sınırında yer alan Maslak'ta toplam ofis alanı 394.500 metrekare ve boşluk oranı ise yüzde 6,5 (geçen yıla göre daha düşük bir seviyede). Yetersiz altyapısı nedeniyle bölgede ciddi trafik problemi yaşanmakta. Ancak, 2009'un ilk çeyreğinde tamamlanacak olan metro hattı ile bu problemin azalacağı ve bölge ulaşımının rahatlaması bekleniyor.

### İstanbul Ofis Piyasası Kış 2008 - 2009

Genel Değerlendirme (özet)

BASINDA BUGÜN

ABD ve İngiltere yeni paket peşinde, Avrupa'nın hareket alanı dar

Referans

İddialıyım, iki ayda bin konut satacağım

Zaman

IMF ile 20'nci anlaşma Davos'a kaldı

Sabah

ING, CEO'yu değiştiriyor 7 bin kişiyi çıkarıyor

Hürriyet

Krize 25 fail bulundu, ucu Clinton'a kadar uzandı

Hürriyet

Bütün Başlıklar

GMTR DERGİSİ'NİN SON SAYISINI ÜCRETSİZ EDİNMEK İSTERMİSİNİZ ?



ŞİRKET HABERLERİ

YKS'ye Şişli Belediyesi'nden Teşekkür Belgesi

gmtr.com.tr

Serkan Bektaş, DTZ Sermaye Piyasaları Grup Başkanı Görevine Atandı

gmtr.com.tr

SOM Gayrimenkul Değerleme Ulusal Kalite Hareketine Katıldı

gmtr.com.tr

İşıl Dinçer, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Genel Müdürlüğüne Getirildi

gmtr.com.tr

Donatı ve ABC, SPK Listesinde

spk.gov.tr

Bütün Başlıklar

GMTR DERGİSİ'NİN SON SAYISINI OKUDUNUZ MU?



Hemen abone olun



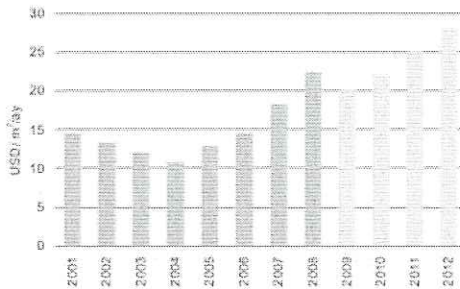
2008'de birçok ofis projesinin (Akaretler Sıraevler, Ciner İş Merkezi, Selenium Ofis ve Terrace Fulya) tamamlanması ile ofis alanı 180.100 metrekareye ulaşan Beşiktaş - Taksim bölgesi, MİA'nın önemli parçalarından biri haline geldi. Planlanan projelerin hayata geçmesi ile Avrupa Yakasındaki ofis stokunun 2010 yılında yüzde 7,5 oranında artması bekleniyor. Asya yakasının en önemli ofis bölgelerinden olan Ümraniye, hem E-5 hem de TEM'den kolay ulaşılabilirliği ile cazip bir konumda. Yüksek standartta inşa edilen ofis binalarına rağmen, kira seviyesi Avrupa Yakası'na göre daha düşük.

Günümüzde 220.000 metrekare ofis alanına sahip Ümraniye'de planlanan projelerin tamamlanması ile 2012 yılında toplam ofis stokunun iki katına çıkacağı tahmin ediliyor. Bölgede boşluk oranı ise yüzde 4,3 seviyelerinde. Merkezi konumu ve Boğaziçi Köprüsü geçişi üzerinde yer almasından dolayı Altunizade'de ofis bina kalitesi düşük olmasına rağmen, kira seviyeleri diğer bölgelerle kıyaslandığında oldukça yüksek. Kozyatağı ofis bölgesi, beyaz yakalıların ikamet ettiği konut alanlarına yakınlığı ve E-5 üzerinde konumlanması avantajını taşıyor. Bölgenin toplam ofis alanı 256.700 metrekare ve boşluk oranı ise yüzde 2,4 seviyelerinde.

#### Kiralar

Kira seviyeleri, 2004'ten 2008 yılının üçüncü çeyreğine kadar yükseliş gösterdi. Ancak, yılın son çeyreğinde bu artış yavaşladı ve istenen kira rakamlarında düşüş gözlemlendi. Levent ve Beşiktaş bölgesinde yılın üçüncü çeyreğinde 45 Dolar/m<sup>2</sup>/ay seviyelerindeki istenen kira değerleri, ekonomik kriz ve talepteki düşüşün sonucunda son çeyrekte 30 Dolar/m<sup>2</sup>/ay'a kadar geriledi. İstanbul ortalaması 2008 yılı ortasında 23,20 Dolar/m<sup>2</sup>/ay iken günümüzde 21,9 Dolar/m<sup>2</sup>/ay'a düştü. 2007 yılındaki ortalama yıllık kira artışı yüzde 26 iken, 2008 sonu itibari ile geçtiğimiz 12 aya göre yüzde 19 artış gösterdi. Kira artışları, bölgelere ve ofis binasının standartlarına göre değişiklik göstermekte. Ortalama kiralar Avrupa Yakasında 23 Dolar/m<sup>2</sup>/ay iken, Asya Yakasında daha düşük seviyelerde 19,6 Dolar/m<sup>2</sup>/ay.

#### Ortalama ofis kiraları



Kaynak: Kuzeybatı - Savills

#### Yatırım Piyasası

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

#### Beklentiler

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