

Referans

TÜRKİYE'NİN İŞ GAZETESİ

5 Şubat 2009 Perşembe

Ekonomi

Yüksek ofis kiralari şirketleri göç ettiriyor

05.02.2009 | Ayşegül Sakarya | Haber



Kriz ofis kiralalarının gerilemesine neden olurken, maliyet düşürmek isteyen şirketler de daha küçük ofislere taşınmaya başladı. Firmalar tercihini kiralaların yüksek olduğu Levent ve Beşiktaş yerine Avrupa yakasında havaalanı ve TEM bölgesi, Anadolu yakasında ise Kavacık ve Ümraniye'den yana kullanıyor.

Kuzey Batı Emlak ve Savills Research'ın yaptığı araştırmaya göre, 2004-2008 arasında yükseliş gösteren kira rakamları yılın son çeyreğinden itibaren gerileme eğilimine girdi. Levent ve Beşiktaş bölgesinde metrekare başına 45 dolar fiyat biçen mülk sahipleri taleplerini 30 dolara kadar çekti.

Kiralamalarda metrekare başına İstanbul ortalaması 2008 yılı ortasında 23.20 dolarken, son çeyrekte 21.9 dolara düştü.

'Küçülme hareketi başladı'

"Büyükler küçülme hareketine başladı" diyen gayrimenkul uzmanları, büyük ofislerin parçalara bölünerek daha çok firmaya kiralandığını söylüyor. Uzmanlar, birçok firmanın ise kira indirimi için ofis sahipleri ile sıkı bir pazarlık sürecinde olduğunu açıklıyor. 2007 yılındaki ofislerde ortalama kira artışı yüzde 26 iken 2008'de bu oran yüzde 19'a düştü. Kira artışları bölgelere ve ofis binasının standartlarına göre değişiyor. Ortalama kiralalar Avrupa yakasında 23 dolarken, Asya yakasında 19.6 dolar seviyelerinde seyrediyor. Yapılan araştırmalar, 2009 yılında da ekonomik tahminlere bağlı olarak ortalama kira değerlerinde düşüş, ekonomik aktivitelerdeki yavaşlama ve artan ofis stoku nedeniyle ofis alanlarında boşluk oranının artacağına işaret ediyor.

Özellikle 2008'in son çeyreğinde şirketlerin küçülmeye ve daha ekonomik ofislere yönelmeye başladığını söyleyen Realty World Türkiye Genel Müdürü Hilmi Işıkören, yerli ve yabancı birçok firmanın kira sözleşmesini iptal ettiğini ya da beklemeye aldığını vurguladı. Işıkören, şöyle devam etti: "2009'da şehir içindeki ofis binalarında doluluk oranlarının düşmesi bekleniyor. Bununla beraber merkez dışı bölgelerde ise talep artacak. Son dönemde özellikle kirası yüksek ve trafiğin hayli yoğun olduğu bölgelerden kaçış var. Avrupa yakasında Atatürk Havalimanı ve TEM bölgesi, Anadolu yakasında ise Ümraniye ve Kavacık revaçta. Çünkü bölgeler arasındaki fiyat farkı yüzde 50'lere kadar çıkıyor."

Büyük ofisler parçalanıyor

Liman Holding'e bağlı Plus Gayrimenkul'un Genel Müdürü Hüseyin Alkaş ise şirketlerin artık daha küçük ofisleri tercih ettiğini dile getirdi. Ekonomik krizle birlikte birkaç şirketin aynı ofiste toplanarak maliyet düşürmeye çalıştığına dikkat çeken Alkaş, "Ofis sahipleri de talebe bağlı olarak 250 metrekarelik bir plaza katını bir şirkete kiralamak yerine artık daha küçük parçalara bölerek 20 firmaya vermeye başladı. Türkiye ofisi olan yabancı firmalar tek bir odada işlerini götürebilecek tarzda ofislere yönelmeye başladı. Büyükler küçülme hareketine başladı" dedi.

Tüm satış ve kiralamalarda olduğu gibi ofis kiralalarında da gerileme olduğuna dikkat çeken Turyap Yönetim Kurulu Üyesi Başak Soner, şu anda mal sahipleriyle kiracılar arasında sıkı kira pazarlıkları yapıldığını belirtti.

Soner, "Bazı yerlerde indirim talepleri de var. Böyle durumlarda kiralaların yüzde 20'ye varan oranlarda düşürülmesi söz konusu oluyor" diye konuştu.

ABD'Lİ İKİ DEV BİLE ESENLER'E TAŞINDI

Yüksek kiralardan kaçınıldığı Maslak bölgesinden kaçanlar arasında Türkiye'de mağaza açmaya hazırlanan ABD'li elektronik perakende zinciri Best Buy ve yine ABD'li ofis ve kırtasiye malzemeleri şirketi Avery Dennison da var. Yaklaşık 20 milyar dolarlık piyasa değeriyle dünyanın en büyük elektronik perakende zinciri olan ABD'li Best Buy 2008 başında İstanbul Maslak'ta ofis kiralararak Türkiye pazarı için hazırlıklara başlamıştı. Best Buy'ın ve Avery Dennison'un ofislerini Maslak'tan Esenler'deki bir plazaya taşıdığını belirten Reality World Genel Müdürü Hilmi İşkören, "Goldaş, Debenhams, Jival, Sinerji, Brener Mimarlık, Diadora Tekstil, Katterbeck, Garanti Barter, Kent Gıda, Macy's. Braune Sağlık, C-hick gibi markalar da alternatif bölgeleri tercih eden bazı firmalar" dedi.

İSTANBUL, AVRUPA'YA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA

Jones Lang LaSalle tarafından hazırlanan 2008 dördüncü çeyrek Office Clock raporuna göre, Avrupa başkentleri için tablo daha vahim. Raporda, 2008'in dördüncü çeyreğinde Batı Avrupa başta olmak üzere, nerdeyse tüm Avrupa ofis pazarlarında kira artış oranları belirgin bir şekilde azaldı. Londra, Dublin, Barselona ve Brüksel gibi bazı Batı Avrupa şehirlerinde kira oranları son çeyrekte keskin bir düşüş yaptı. Üçüncü çeyreğe göre ofis kiralaları Londra'nın West End bölgesinde yüzde 11.6, Dublin'de yüzde 5.2, Barselona'da yüzde 3.8 ve Brüksel'de yüzde 3.5 oranında düşüş kaydetti. Global koşullar Orta ve Doğu Avrupa ofis piyasalarında da etkili oldu. Ancak, son iki yıldır çok yüksek kira artışları kaydeden İstanbul ofis pazarı dördüncü çeyrekte "kira büyümesi yavaşlıyor" bölümünde yer aldı.

BÖLGELERE GÖRE ORTALAMA KİRA

Bölge	Kira (\$/m2/ay)
Maslak (MİA)	22.00
Levent (MİA)	30.00
Kozyatağı (MİA dışı)	20.00
Ümraniye (MİA dışı)	17.00

Kaynak: Kuzey Batı-Savills

ÖNEMLİ KİRALAMALAR

Kiracı	Bölge	Alan (m2)
Unilever	Ümraniye	18.000
Fritolay	Ümraniye	7.200
3M	Kavacık	6.300
Novartis	Kavacık	5.500
Regus	Ataşehir	1.000
B.Groupama	Kozyatağı	10.700
Dell	Kozyatağı	1.000

Kaynak: Kuzey Batı-Savills