

## Kriz ofis kiralalarını da vurdu

Yazı Tipi Boyutu: - +



**Özel bir gayrimenkul şirketinin yaptığı araştırma, ofis kiralalarının da krizden olumsuz etkilendiğini ortaya koydu. Levent ve Beşiktaş gibi gözde ofis bölgelerinde aylık kira miktarı metrekare başına 30 dolara kadar geriledi**

26.01.09  
Onur Uysal  
[onur.uysal@sabah.com.tr](mailto:onur.uysal@sabah.com.tr)

Gayrimenkul şirketi Kuzeypbatı'nın yaptığı araştırmaya göre ofis alanlarındaki yıllık emilim geçen yıla oranla yüzde 15 düşerek 2008'in üçüncü çeyreğinde 230 bin metrekare seviyesinde kaldı. 2004'ten bu yana sayıları artan yabancı firmalar, gerçekleşen el değiştirme ve özelleştirmeler, piyasada yüksek kalitede ofis ihtiyacını artırsa da araştırma, ekonomideki yavaşlamanın kira artış oranlarını olumsuz yönde etkileyeceğine ve ortalama ofis boşluk oranında artış yaşanacağına dikkat çekiyor.

İstanbul'un başlıca ofis bölgeleri olan Avrupa Yakası'nda Maslak, Levent, Esentepe-şişli-Mecidiyeköy ve Havaalanı bölgesi ile Asya Yakası'nda Ümraniye, Kozyatağı, Altunizade ve Kavacık'ta toplam A sınıfı ofis stoku yüzde 6'lık büyüme ile 2.6 milyon metrekareye ulaştı. A sınıfı ofis stokunun en önemli kısmını MİA olarak nitelendirilen Beşiktaş – Maslak hattı oluşturuyor. MİA'nın en önemli parçası olan Levent'te yüksek kira seviyelerine rağmen boşluk oranı yüzde 1'in altında seyrediyor.

### 2008 sonunda düşmeye başladı

Rapor, ofis kiralarındaki değişimi de ortaya koyuyor. 2004'ten 2008 yılının üçüncü çeyreğine kadar yükseliş gösteren kiralalar, 2008'in son çeyreğinde yavaşlama göstererek istenen kira rakamlarında düşüşe neden oldu. Levent ve Beşiktaş bölgesinde yılın üçüncü çeyreğinde metrekare başına 45 dolar olan aylık kira miktarı, ekonomik kriz ve talepteki düşüş nedeniyle son çeyrekte 30 dolara kadar geriledi. İstanbul ortalaması 2008 yılı ortasında metrekare başına aylık 23.20 dolar iken, bu rakam ay Ocak ayı itibariyle 21.9 dolara geriledi. Ortalama kiralalar Avrupa Yakası'nda metrekare başına aylık 23 dolar iken, Asya Yakası'nda 19.6 dolar seviyelerinde.

## BÖLGELERE GÖRE İSTENEN ORTALAMA KİRALAR (\*)

Bölge	Kira (USD/metrekaare/ay)
Maslak	22
Levent	30
Kozyatağı	20
Ümraniye	17

(\*) Kaynak: Kuzey Batı-Savills

## ÖNEMLİ KİRALAMALAR

Kiracı	Bölge	Alan (metrekare)
Unilever	Ümraniye	18000
Fritolay	Ümraniye	7200
3M	Kavacık	6300
Novartis	Kavacık	5500
Regus	Ataşehir	1000
BAT	Maslak	9900
Beymen	Maslak	5400
Başak Groupama	Kozyatağı	10700
Dell	Kozyatağı	1000

Kaynak: Kuzey Batı-Savills