

Kamu üssü Ankara

Ankara'da kent merkezine sıkışan ve ihtiyaçlara cevap vermeyen ofis alanları yeni akslara kaymaya devam ediyor. Ancak bu bölgelerde de kontrolsüz bir stok artışının gözlemlendiği aşikar. Özellikle kamu kurumlarını hedefleyen İstanbul Finans Merkezi'nin açılması ile dengeler değişeceğe benziyor. Bölgenin gelişmeye devam eden ve mevcut ofis bölgelerinin ayrıntılarını Kuzeybatı Gayrimenkul ele aldı.

Ankara ofis piyasası son yıllarda hızla gelişen bir piyasa. Tahmin edileceği üzere, bu kent ofis piyasasının en temel karakteristik özelliği, kamu binaları ve yönetim binalarından oluşuyor olması. Şehir merkezinin yeni gelişen alanlarında yapılan projelerin de birçoğunda kullanıcı profilini de zaten kamu sektörü oluşturuyor. Bununla birlikte son yıllarda artan ticari aktiviteler ve alınan planlama kararları doğrultusunda ise, gelişen bölgelerde özel sektörün de talebini hedefleyen ofis projelerinin yapımının hız kazandığını da söylemek mümkün.

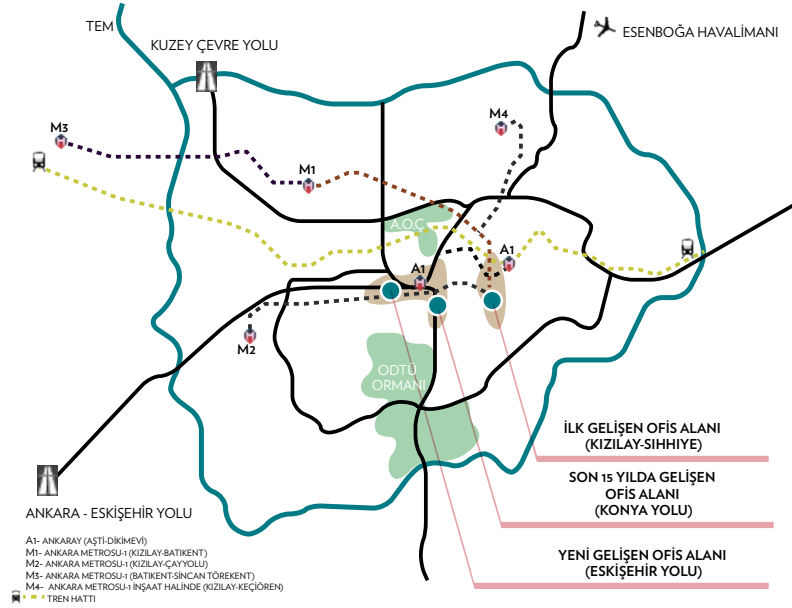
“Piyasa gelişme sürecinde olmasına rağmen, stokun hızlı artması boşluk oranlarında da artışa neden oldu.”

Mevcuttaki ofis stoku şehir merkezinde; Kızılay, Çankaya, Balgat (Konya Yolu), Çukurambar, Söğütözü ve Eskişehir Yolu'nda yoğunlaşıyor. Bu hatta yer alan ofisler, çoğunlukla servis sektöründe hizmet veren avukatlar, doktorlar, muhasebeciler ve eğitim kurumları çalışanları gibi kullanıcılar tarafından tercih ediliyor. Bu bölgenin halihazırdaki “ofisleri” genellikle eski iş hanlarından veya konutlardan dönüşen yapılar. Çankaya'da ise sadece kullanıcı profilinin

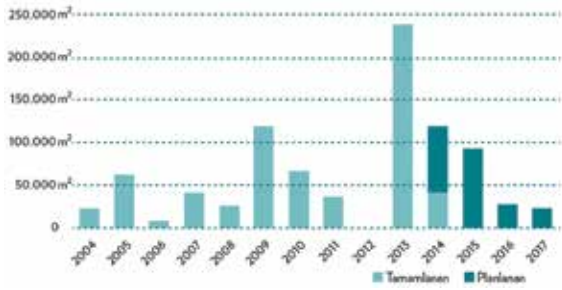
değiştiğini görüyoruz. Cumhurbaşkanlığı Köşkü'nün itibarından dolayı, bu bölgeyi üst-gelir grubu talep ediyor. Avukatların, doktorların tercih ettiği bir diğer itibarlı bölge de, Arjantin Caddesi, Atakule civarı, bilhassa Cinnah ve Hoşdere Caddeleri'nde, otopark problemi başlıca ve hatta en önemli problem olmasına rağmen, konut birimlerinin ofislere dönüşmesiyle ofis bölgesi oluşmuş.

Ofis gelişimini etkileyen 2023 yılı Ankara Nazım Planı'na göre ise; İskitler ile Eskişehir Yolu - Söğütözü mevkileri “Merkezi İş Alanı” gelişimi için, Konya Yolu ise “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” için

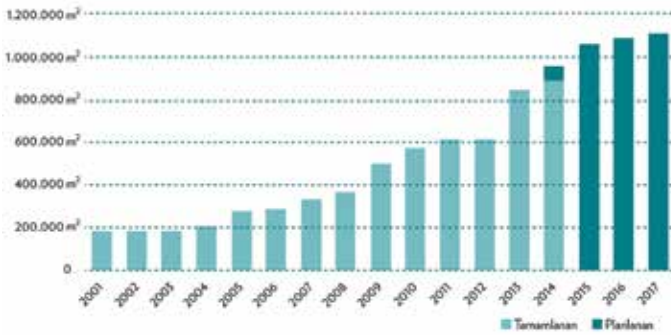
planlandı. Yakın zamanda yapılan modern ofis binaları, kent merkezinin sıkışıklığının ve planlama kararlarının etkisiyle, Söğütözü, Balgat, Eskişehir Yolu ve Konya Yolu gibi daha planlı alanlara kaydı. Bu bölgelerde yapılan ofis binaları çoğunlukla parti merkezleri ve kamu kuruluşları tarafından tercih ediliyor. Bölgede ofis gelişimini hızlandıran önemli kullanımlar ise üniversite alanları, hastaneler, kamusal binalar ve parti merkezleri. Artan talep ve gelişen pazar koşulları ile A sınıfı ofis standartlarındaki plazalar pazarda önem kazandı. Özellikle Eskişehir Yolu ve Konya Yolu çevresinde çok sayıda A+ sınıfı ofis



Stoka Eklenen Ofis Arzı



Ankara Ofis Stok Projeksiyonu



projesi geliştiriliyor. Öte yandan araştırma ve geliştirme yapan şirketler ODTÜ'de yer alan Teknokent ve Bilkent'te yer alan Cyberpark'taki ofislerde de yer seçiyor.

Ankara'daki piyasayı yönlendiren bir diğer durum ise Eskişehir Yolu, Balgat, Söğütözü ve Çukurambar gibi önemli ve gelişen lokasyonlarda arsa sahipleri olan müteahhit firmaların tek başlarına ya da birleşerek gerçekleştirdikleri projeler. Bu projelerin çoğu yapıldıktan sonra satılmakta olup özellikle devlet birimleri tarafından talep ediliyor. Bölgede yer alan önemli geliştirici firmalara MFZ Yapı, Akgül İnşaat, Türkerler İnşaat, Tepe İnşaat ve Bayraktar İnşaat örnek olarak verilebilir. Teslim şartlarının, ortak alanların yapılı, ofis alanlarının ise shell&core (ince işler ve dekorasyon yapılmadan teslim) şeklinde olduğunu söyleyebiliriz.

Hazırlamış olduğumuz Ankara ofis stoğu grafiğinde mevcutta yer alan ofis binalarından göreceli olarak daha nitelikli olanlar dikkate alındı. Bu nedenle ilk ofis gelişim bölgelerindeki eski ofis stoğu istatistiğe dâhil değil. Yeni ofis alanının eklenmesiyle birlikte, Ankara nitelikli ofis stoğu 2014 yılı 2. çeyrek itibarıyla 890.000 m²'ye ulaştı. 2017 projeksiyonu ise mevcut ve inşaat halindeki projelerin açıklanan brüt kiralanabilir alanlarını içeriyor. 2014 yılı 2. çeyrek itibarıyla yaklaşık 45.000 m² ofis arzı stoka eklendi. Halihazırda inşaatı devam eden projelere bakıldığında bunun artarak devam etmesi ve 2017 yılı sonuna kadar 1.115.000 m² büyüklüğe ulaşmasını bekliyoruz. En fazla artış, yeni gelişen ofis aksları olan Eskişehir Yolu ve Konya Yolu üzerinde gerçekleşecek. Ankara ofis piyasasında satılık ofis arzının, kiralık ofis arzından daha fazla olduğunu görüyoruz.

- 1 Koç İkizleri
- 2 Paragon Tower
- 3 Next Level
- 4 Neorama

İFM dengeleri değiştirecek

Ankara A sınıfı ofis piyasası gelişme sürecinde olmasına rağmen, stokun hızlı artması boşluk oranlarında da artışa neden oldu. 2014 yılı 2. çeyrek itibarıyla Ankara ofis bölgelerindeki boşluk oranı yaklaşık %22 olarak hesaplanmakta iken, ilk gelişen ofis bölgelerindeki boşluk oranları daha düşük seviyelerde, %14 civarında. Ayrıca, Ankara'daki bankaların İstanbul Finans Merkezi'ne taşınması ile buradaki mevcut ofis stokunun da piyasaya çıkmasını bekliyoruz. Halihazırda inşaat halinde veya proje halindeki ofis projelerinin önümüzdeki yıllarda tamamlanması ile birlikte bu ofis stokunun daha da artacağı, dolayısıyla boşluk oranlarının da artabileceğini düşünüyoruz.

Ankara'nın ilk gelişen ofis bölgelerinde, çoğunlukla konuttan dönüşen ofis birimleri için istenen kiralar 5-13 Dolar/m²/ay arasında değişiyor. A sınıfı ofis plazalarındaki istenen kiralar 13-26 Dolar/m²/ay arasında değişiyor. Ancak ortalamaya bakıldığında 16 Dolar/m²/ay seviyelerinde olduğunu görüyoruz. Yapım yılı daha eski olan binalarda ise 10 Dolar/m²/ay seviyelerinden başlıyor. En yüksek kira değerleri Söğütözü ve Eskişehir Yolu üzerindeki A+ sınıfı ofis birimlerinde gerçekleşiyor.

