

Capital

Türkiye'nin ekonomisinin başkenti İstanbul, ofis yatırımlarına doymuyor. En gözde bölge Levent-Etiler-Maslak'ta plaza kiralari 40 dolara kadar çıkıyor. Şirketlerin yer bulma yarışı verdikleri bu üçgende doluluk oranları da yüzde 100'lerde. Arz yetmeyince yeni plaza bölgeleri oluşuyor. Avrupa yakasında Beylikdüzü ve Anadolu yakasında Ümraniye, Ataşehir ve Çekmeköy geleceğin plaza merkezleri. İstanbul, sadece yerli değil yabancı gayrimenkul yatırımcısının da hedefinde. Ofis yatırımları yüzde 7 kira getirisiyle Avrupa birincisi. Bu yüzden Avrupalı uzmanlar, global ekonomideki sıkıntılara rağmen, İstanbul'daki ofis yatırımları için "satın al" önerisi veriyor.

Sektörünün önde gelen kuruluşlarından Urban Land Institue (ULI) ve PricewaterhouseCoopers (PwC) tarafından hazırlanan Avrupa Emlak Raporu'nda, 2006 ve 2007'de en çok fırsat sunan şehir olarak İstanbul belirlenmişti. 2008 yılında ise Moskova'nın ardından ikinci "fırsat bölgesi" seçildi.

27 kenti kapsayan, 500'ün üzerinde Avrupalı gayrimenkul uzmanı ve yatırımcısının katılımıyla gerçekleştirilen araştırmada, özellikle İstanbul'daki ofis pazarına yönelik fırsatlara dikkat çekiliyor. Bunu da Avrupalı gayrimenkul uzmanlarının, İstanbul'daki ofisleri için yüzde 85 oranında "satın al" önerisi yapması açıkça ortaya koyuyor. Konutta ise bu oran yüzde 58'e düşüyor. Gerçekten de 2007 yılında İstanbul, ofis getirisinde yüzde 7 ve kira artışlarında yüzde 45 ile yabancıların ilk hedefi oluyor.

Şehirde Avrupa yakasında Maslak, Levent-Zincirlikuyu, Mecidiyeköy, Anadolu yakasında ise Altunizade, Kavacık, Kozyatağı semtleri plazalarıyla öne çıkıyor. Son 10 yılda İstanbul'da plaza sayısı 6 kat arttı ama yine de yabancı ve Türk büyük şirketlerin yerleştiği bu plazalarda satılık bulma şansı çok düşük. Hatta kira için de Avrupa yakasında doluluk oranları yüzde yüzlerde seyrediyor. İstanbul dünyada ofis kira fiyatlarının artışında da, Enka'nın A sınıfı ofislerin yüzde 20'sine sahip olduğu Moskova'nın ardından geliyor. Metrekare kira fiyatları Etiler'de 40 dolara kadar çıkıyor. Anadolu yakasında ise 25-15 dolar arasında değişiyor. Ama yeni semtlere açılan ofis pazarı yatırımcı için daha pek çok fırsat sunuyor. Şehrin merkezi hem büyüyor hem de değerlendiriliyor. Ofis için yeni alanlar yaratılıyor.

Talep Çok, Arz Yok

İstanbul'da toplam ofis stoku 2,1 milyon metrekareye ulaşmış durumda. Batı'daki benzer şehirlerle karşılaştırıldığında bu oran oldukça düşük kabul ediliyor. Örneğin, 2008 yılının ilk 3 ayı sonu itibarıyla, Prag'da 2,2 milyon metrekare ofis stoku bulunuyor. İstanbul'daki ofis stokunun yüzde 90'ının dolu olduğunu belirten Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin, "Bunun yanı sıra ev-ofis uygulaması da var. Bunların miktarının da 2 milyon metrekare olduğunu düşünüyoruz. Gelecek yıllarda toplam ofis stoğu 4-5 milyon metrekareyi bulur" diyor. İstanbul'un ofis pazarında en cazip bölge olarak "Maslak-Levent-Etiler" üçgeni öne çıkıyor. A tipi plazalarının yanı sıra bu bölge, ulaşım kolaylığı ve sağladığı prestijle şirketlerden büyük ilgi görüyor. Büyüme sürecindeki Türk ve çokuluslu şirketler, bu bölgede yer almak için yarıştıkları için, yeni kira taleplerinin önemli bölümü de karşılanamıyor.

İş GYO Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürü Gülfem Tandoğan, İş Kuleleri'nde dolulukun yüzde 100'e ulaştığını belirtiyor ve ekliyor:

"Binalarımızda hiç kiracı sirkülasyonu yok. Metrekaresini büyütmek isteyen firmalar var ancak yer yok. Mayıs 2006'da satışa çıkan Kanyon ofisleri, metrekaresi 20 dolardan 4-5 ay içinde kiralandı."

Gündoğan'ın değerlendirmelerini rakamlar da destekliyor. Capital'in emlak ofisleri verileri ışığında yaptığı araştırma da iki yakada özellikle A tipi plazaların yüzde 100 dolu olduğunu kanıtıyor. Maslak'ta Veko Giz ve Oyca Plaza yüzde 90, Levent bölgesinde inşası yeni biten Astoria Kempinski yüzde 60, Mecidiyeköy civarında Karamancılar'a ait dört binadan biri olan Okan Plaza yüzde 50 doluluk oranlarıyla istisna oluşturuyor. Anadolu yakasında da Altunizade'de Okumuşlar Plaza kiracısını bekliyor, burada Aköz İş Merkezi'nde halen yüzde 25'lik kiralabilir alan bulunuyor. Kavacık'ta Gülsan Plaza ve Ataşehir'de Ata1 ve Ata2'de yüzde 75 doluluk oranlarına sahip.

Yeni Yatırımlar Yolda

Aslında sorun, iş hayatının kalbinin attığı bu üçgende plaza yapılacak arsa bulunamamasından kaynaklanıyor. Şişli-Maslak hattında yeterli ofis üretimi yapılamaması fiyatları yükseltiyor. Şu an bu bölgede 10'a yakın boş ya da kullanılabilir vaziyette arsa bulunuyor.

50 bin metrekare ofis alanı olacak şekilde planlanmış Dubai Towers ve bu yıl bitmesi planlanan TAT Towers, bunların en bilinenleri arasında. Bu yatırımlara Zorlu Grubu'nun satın aldığı şu an imar sorunu bulunan arsa, Renault ile Roche'un fabrikalarının bulunduğu noktalar ve 2009'da bitecek Çiftçiler Projesi de ekleniyor.

Gayrimenkul uzmanları, bu plazaların, fiyatları yüksek dahi olsa, çok hızlı kiralanaacağı konusunda görüş birliğine varıyorlar. Kuzeybatı Emlak Danışmanlık Genel Müdürü Murat Ergin, "Levent bölgesindeki ofisler için hiç endişelenmeye gerek yok. 2001 krizinde bile buradaki ofisler doluydu" diyor.

Etiler-Maslak-Levent çevresinde yer bulamayan şirketler, Avrupa yakasında ikinci adres olarak Şişli'ye yöneliyor. Özellikle ülkeye yeni gelen yabancı sermayeli şirketler, kuruluş aşamasında az sayıda personelle çalışacaklarından, genelde 100-300 metrekare aralığında ofis arıyor. Ağırlıklı olarak da küçük alanlı ve dekorasyonlu plaza katlarına ihtiyaç duyan bu tür yabancı kökenli şirketler istediklerini Şişli'de buluyor.

Avrupa'da Yeni Adresler

Aynı şekilde Avrupa tarafında Esentepe'den başlayarak Büyükdere Caddesi ve bir iki sokak içerisinde olmak üzere Taksim'e kadar uzanan hat rağbet görüyor. Bu bölgelerde A tipi plazalar bulunmasa bile yenilenmiş B tipi binalara talep gösteriliyor.

Bir diğer cazibe alanı ise Atatürk Havaalanı hattı. Gayabank Genel Müdürü Fırat Murathanoğlu, özellikle Güneşli ve İkitelli'nin, önümüzdeki yıllarda ofis arzının gelişeceği bölgeler olacağını belirtiyor. Murat Gener de Murathanoğlu'nun öngörüsünü paylaşıyor: "Avrupa yakasında Beşiktaş-Şişli bölgesinden Batı'ya doğru bir kayış var. Önümüzdeki dönemde plazalar, Beylikdüzü ve ilerisine doğru yayılacak. Hadımköy ve çevresi bu açıdan gelişecek" diyor.

Şu anda İkitelli ve Güneşli çevresinde bulunan plazalar, genelde şirketlerin kendi arsalarında inşa ettikleri binalar ve çoğu kiraya verilmiyor.

Tabii bir de emlak piyasasının dört gözle beklediği 3. Köprü Projesi var. Bu proje ile İstanbul'un hem konut hem ofis-plaza açısından çehresi değişecek, yeni gözde semtler oluşacak. Retürk Gayrimenkul Danışmanlık Genel Müdürü Murat Gener, "3. Köprü ile plazalar açısından bakıldığında 10 yıllık bir süreçte Riva-Anadolu Feneri, Sarıyer- Rumeli Feneri taraflarında hareketlilik ve yeni yapılanmalar bekliyor.

Karşıda Nereye Kayacak?

Anadolu yakasında son yıllarda ofis pazarında yoğun bir hareketlilik yaşanıyor. Ofis kiralalarının Avrupa yakasına göre daha uygun fiyatlı olması ve daha geniş metrekareli binalarda çalışabilme olanağı, bu yakanın tercih edilmesini sağlıyor. Ayrıca büyük konut projeleri daha çok Anadolu yakasında yapıldığı için bu tarafta ofis ihtiyacı da artıyor. Giderek büyüyen şehir ve artan trafik sorunu nedeniyle P&G gibi iki yakada da ofis açan büyük firmaların çoğalacağını öngörülüyor.

Ofisler Anadolu yakasında ofis merkezleri ağırlıklı olarak Altunizade, Kavacık ve Kozyatağı'nda yoğunlaşıyor. Şimdiden birçok uluslararası şirket, merkez ofisleri ve bazı bankalar operasyon merkezi gibi destek birimleriyle, bu yakaya yerleşmiş durumda.

Gelecekte özellikle Ümraniye ve Çekmeköy'ün plazaların yeni merkezleri olması bekleniyor. "Ümraniye özellikle Şerifali çevresinde ofis pazarı gelişiyor" diyen Retürk Gayrimenkul Danışmanlık Genel Müdürü Murat Gener, ofis pazarının geleceği için şöyle konuşuyor: "Aynı şekilde ulaşım kolaylıklarının artmasıyla Çekmeköy'ün de gelişmesi bekleniyor. İki bölgede de büyük konut projelerinin artması ve metro bağlantılarının kurulmasıyla ofis için güçlü bir pazar oluşacak."

Ümraniye, Maslak'ı Geçer mi?

Ofis pazarında bölgenin önemi çok büyük. Ancak, binaların kalitesi, en az onun kadar belirleyici rol oynuyor. Bu yüzden Levent ve Maslak, lokasyon yanında yüksek A sınıfı ofis stokuyla da rağbet görüyor.

Maslak, İstanbul'da A tipi ofis stokunun yüzde 18'ine ve Levent yüzde 16'sına ev sahipliği yapıyor. Ancak, deneyimli yöneticilere göre, A tipi plaza tekeli sadece bu bölgelerin elinde değil. Aslında A sınıfı plazalar, binlerce

beyaz yakalıyı barındıran özelliklerde, uluslararası şirketler için önem kazanan güvenlik hizmetini sağlayan, altyapısı kuvvetli ve prestijli lokasyonu olan binalar olarak tanımlanıyor. A tipi plazalara ulaşım kolaylığı da önemli, metro ana yollarla ile ulaşımı kolay olan noktalar daha çok değer kazanıyor. Etiler-Levent- Maslak hattında A tipi plazalar da arz olmadığından, yapımı ve teknolojisi biraz daha eski B tipi plazalar da kabul görüyor.

Colliers International verilerine göre, bugün Anadolu yakası A tipi ofis stokunun yüzde 27'sine sahip. Avrupa yakasında çok hızlı oluşan plaza yoğunluğunun, Anadolu yakasında da aynı şekilde hızla oluşması bekleniyor. Hatta bu yakada daha lüks ve konforlu A plus plazaların yapılacağı belirtiliyor.

Murat Gener, "İkinci köprü yolu üzerinde Ümraniye- Şerifali taraflarında A Plus tipi plazalar görülecek. A plus sınıfı plazalar, daha yüksek katlı, daha çok beyaz yakalıyı bir arada tutan, daha hızlı ve akıllı binalar olacak. Bu binaların yakın gelecekte Anadolu yakasında göreceğiz, fiyatları da Maslak bölgesinden daha yüksek olacak" diyor.

Fiyatlar Duruldu

Plaza katları 2007 yılında altın çağlarını yaşıyor, bu yıl ise hem global hem de yurtiçi konjonktür gereği fiyatların biraz daha durulduğu gözleniyor. Bundan 5 yıl önce bir A sınıfı plaza katının metrekaresi Levent'te 10-11 dolar, Maslak'ta ise 8-10 dolardan kiralaniyordu. Bugün ise aynı semtlerde A sınıfı plazalar, 40 ila 30 dolardan alıcı buluyor. Turyap Yönetim Kurulu Üyesi Başak Soner, "2001-2002 yıllarında Levent Büyükdere Caddesi'nde, 1500-2000 dolar aralığında, birçok ofis kulesinde seçenekler bulunurken, günümüzde aynı hat üzerinde metrekaresi 5000-6000 dolar civarı rakamlar gözden çıkarılsa bile satılık bir ofis katı seçeneğine rastlamak mümkün değil" diyor.

Gayrimenkul şirketlerinin yöneticileri, şu andaki durgunluğun, Eylül sonrasında açılacağını tahmin ediyor. 2007'de kira fiyatlarının yüzde 45 arttığını belirten Murat Ergin, bu yıl da plaza bölgelerinde fiyatların yükselmeye devam ettiğini, ancak artışın geçen yılki kadar yüksek olmadığını, aynı oranda seyrettiğini belirtiyor. Fırat Murathanoğlu'na göre, bu durum da bu bölgelere olan talebin artacağı izlenimi veriyor. Murathanoğlu, "İstanbul Anadolu yakasının yeni gelişen iş alanı olarak göze çarpan Kavacık Bölgesi henüz beklediği kiracı profilini oluşturamadı. Birtakım altyapı eksiklikleri ve çevredeki düşük-orta düzeyli konutların varlığı bu bölgedeki boşluk oranlarını yükseltiyor" diyor.

Satılık Yer Çok Az

Turyap'ın İstanbul'da her iki yakadaki plazalarda yaptığı bir inceleme, ofis bloklarının yüzde 60-70 oranında tek bir şirkete ya da aynı aileye/şahısa ait olduğunu gösteriyor. Türk halkının gayrimenkul yatırıma olan geleneksel düşkünlüğü nedeniyle, yatırım sebebinin satış amaçlı değil, kiralama yoluyla gelir elde etmek hedefleniyor.

Bu nedenle de İstanbul'da satılık plaza katı arayışına girildiğinde, kiralıkta olduğu kadar çok seçenek ile karşılaşılıyor. Başak Soner, "Aynı bölgede kiralık 5-6 alternatif varken, satılık olarak en iyimser halde 1-2 yer bile çok zor bulunabiliyor. Kriz dönemlerinde 7-8 yıllık kira karşılığına ofis satın alınabilirken, günümüz ekonomik koşullarında plazalardaki satış fiyatları ortalama 10-12 yıllık kira karşılığı bedele denk geliyor" diye konuşuyor.

Turyap'ın verdiği rakamlara göre, Anadolu yakasında genel olarak plaza m2 satış fiyatları Ümraniye'de 2 bin dolar civarı rakamlardan başlıyor, en yüksek fiyatlı olarak Altunizade ve Kozyatağı'nda 5 bin dolara kadar yükseliyor. Avrupa yakasında ise Maslak'ta 3 bin - 4 bin dolar, Levent-4 Levent hattında 5 bin-7 bin dolar, Etiler-Beşiktaş'ta 6 bin - 8 bin dolar ve Şişli-Esentepe-Zincirlikuyu bölgesinde 4 bin- 5 bin 500 dolar seviyelerinde bulunuyor.

Ofis Kirası Getirisinde Avrupa Şampiyonunuz Fırat Murathanoğlu/Gayabank Genel Müdürü

Talep Devam Edecek

Hizmet sektöründe, özellikle bankacılık, finans ve sigorta firmalarının güçlü ofis talepleri ve yaşanan ekonomik büyümeyle birlikte artan ticari güven ortamı, ofis pazarının yerini sektörde her geçen gün daha da belirginleştirdi. Aynı zamanda yabancı sermaye yatırımlarındaki artış beklentisi de, önümüzdeki birkaç yıl içinde var olan ofis taleplerine yenilerinin eklenmesiyle devam edeceğine benziyor.

Yeni Bölgeler

Özellikle çok uluslu şirketler, Avrupa ve Orta Doğu'ya yakınlığı nedeniyle İstanbul'da şube açmayı tercih ediyorlar. Ancak tüm bu gelişmelere rağmen hala ofis arzı eksikliği bulunuyor. Maslak, ofis yatırımları açısından

ana bölge olma özelliğini sürdürürken, yeni gelişen ikincil ofis alanları olarak Ümraniye ve Güneşli dikkat çekici bölgeler olmaya başladı.

Kira Artışında 3'üncü

Levent-Maslak hattında yeni ofis binalarının ve plazaların yapımı hızla sürürken, şehirdeki A ve B sınıfı ofislerin boşluk oranı da her geçen gün düşmeye devam ediyor. Yapılan araştırmalarda İstanbul, 2007'de yüzde 7 getiri oranı ile ofis getirisinde Londra, Paris, Zürih gibi şehirleri geride bırakarak Avrupa şampiyonu. Kira artışı açısından da Oslo ve Dublin'in ardından Avrupa 3'üncüsü. Kiralardaki artış eğiliminin, arzın talebi karşılamakta zorlanması nedeniyle gelecek yıllarda da devam etmesi bekliyoruz.

Yabancı Yatırımcılar Plazaları Gözlüyor

Özge Ülkü/Cushman Wakefield Yatırım Hizmetleri Direktörü

Yatırımlar Ofise

Türkiye'nin ofis pazarının büyük çoğunluğuna hakim olan İstanbul'da, Türkiye'ye yeni giriş yapan şirketler ve yerleşik yerli- yabancı şirketlerin büyüme stratejileriyle talebin artması bekleniyor. Bu büyüme Türkiye'de yatırım yapmayı hedefleyen yabancı yatırımcıların ve yerli gayrimenkul geliştiricilerinin dikkatini çekiyor. Bu yıl yapılan gayrimenkul yatırımlarının önemli bir kısmını ofis yatırımlarının oluşturacağını düşünüyoruz.

Kiralar Artacak

Özellikle uluslararası bilinirliği ve kredibilitesi yüksek şirketlerin kiracısı olduğu ofis binaları yatırımcıların öncelikli hedefleri. Aynı şekilde bu kiracılar için yeni ofis projeleri geliştirme, yerel grupların öncelikleri arasında yer alıyor. Bütün bu yeni gelişmelerin aksine yapılan projelerin talebi karşılaması beklenmediği için 2007'de olduğu gibi özellikle merkezi iş alanlarında kiraların yükselmeye devam edeceğini öngörüyoruz.

Asya Fiyatta Avantajlı

Levent ve Esentepe-Zincirlikuyu-Maslak hattı en değerli ofis lokasyonları olarak öne çıkıyor. Bu lokasyonlarda arazi darlığı ve fiyatların hızlı artışı özellikle Asya yakasına talebin artmasına neden oluyor. Asya yakasında fiyat avantajı, arazi elverişliliği Kavacık ve Ümraniye'yi yükselen ofis lokasyonları haline getirdi. Önümüzdeki yıllarda Levent ve çevresindeki büyük projelere entegre ofis yatırımları dışında, diğer yatırımların Asya yakası ve Maslak'a kayması bekleniyor.

"Yatırımlar Şimdilik Askıda"

İşık Gökçaya/Y&Y Gyo Genel Müdürü

Renovasyon Gündemde

2007 yılında talebi karşılayacak kadar yeni ofis stoku eklenmemesi nedeniyle boş ofis oranı azaldı. Boşluk oranı 2008'de de düşmeye devam ediyor. En fazla talep edilen Zincirlikuyu ve Maslak koridorunda arsa arzının olmadığından, bu bölgede yeterli ofis arzı da yaratılmıyor. Bu yüzden önümüzdeki dönemde, bölgedeki mevcut eski binaların onarım ve renovasyonu vasıtasıyla nitelikli ofis binalarının sunulacağını ve bölgedeki ofis stokunun artacağını öngörüyoruz.

Yatırım Yapılamıyor

Ofis sektöründe büyük yatırımların yapılmıyor olmasının ardında, reel ekonominin zayıf olması ve yüksek faiz oranlarının işadamlarını yatırıma teşvik etmiyor olması gibi faktörler bulunuyor. Bu nedenle yakın gelecekte de sektör faizlere duyarlı bir trend izleyecek. Ancak enflasyon düşer, faizler yüzde 1'in altına iner ve konut sektöründe büyüme olursa ofis sektörü yavaş da olsa canlanmaya başlayacaktır.

Hareket Kabiliyeti Yok

Mevcut merkezi iş aksları trafik ve altyapı yoğunluğu açısından maksimum doyuma ulaşmış durumda. 2007'de Levent, Maslak, Zincirlikuyu, Etiler ve Esentepe gibi bölgelerde boşluk oranlarının iyice azalmasıyla, buradaki firmalar yeni ofis aramanın riskine girmeyip mevcut binalarında kalmayı tercih ediyor. Merkezi iş akslarının, alternatif bölgeler olarak Avrupa yakasında Havaalanı - İkitelli aksına, Anadolu yakasında ise Ümraniye, Kozyatağı ve Kavacık bölgelerine yöneleceğini düşünüyoruz.

Elçin Cirik

ecirik@capital.com.tr