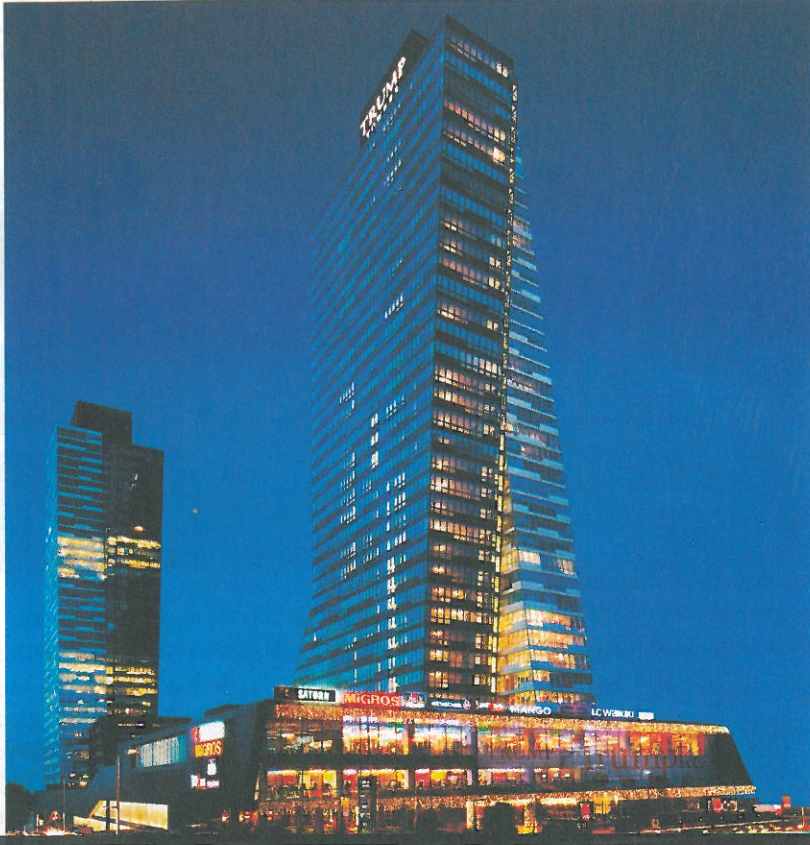


İstanbul'un ofis haritası nasıl değişti?



Ekonominin gelişmesiyle birlikte yerli-yabancı yatırımcıların İstanbul'da ofis açma yarışına girmeleri, gayrimenkul üreticilerini ofis projelerine yönlendirdi. Maslak, Zincirlikuyu, Levent gibi ofis bölgelerine alternatif olarak Kurtköy, Güneşli, Seyrantepe, Maltepe gibi bölgeler de yeni ofis alanları olarak öne çıkmaya başladı. Bu değişimi araştırdık ve İstanbul'un yeni ofis haritasını çıkardık...

Ticaretin nabzı nerede atıyorsa ofisler de orada yoğunlaşıyor. Eskiden İstanbul'da ticaretin nabzının attığı birkaç semt vardı. Kabataş-Karaköy, Elmadag-Şişli ve Gümüşsuyu... Derken 1980'lerde bu semtlere yine Avrupa yakasından Büyükdere Caddesi katıldı. Anadolu Yakası'nda böyle bir kümelenmenin esamesi bile okunmazdı.

Bugüne baktığımızda artık İstanbul'da neredeyse saymakla bitmeyecek kadar fazla ofis bölgesi ortaya çıkmış bulunuyor. Özellikle son üç yılda...

Kabul etmek gerekir ki Türkiye'nin dünyaya açılan yüzü olan İstanbul, iş

dünyasının da kalbinin attığı bir merkez. Türkiye ekonomisinin gelişmesi ile birlikte yerli-yabancı yatırımcıların İstanbul'da ofis açma yarışına girmeleri de Ağaoglu'ndan Dumankaya'ya, Ege Yapı'dan Rönesans ve Tahincioğlu'na kadar gayrimenkul üreticilerini yeni ofis projelerine yönlendiriyor.

ARZ TALEPTEN FAZLA

Ofis yatırımları son üç yıllık dönemde öyle çok arttı ki, Kuzeybatı Değerleme İstanbul Ofis Piyasası raporuna göre, bu yılın sonuna kadar İstanbul genelinde tamamlanması beklenen

yaklaşık 400 bin metrekarelik ofis alanı bulunuyor. Ayrıca, ofis stokuna 2014'te bir 400 bin metrekare daha ve 2015 yılında ise yaklaşık 500 bin metrekarelik ofis alanı eklenmesi bekleniyor.

İstanbul'da 3.4 milyon metrekarelik kiralanabilir A sınıfı ofis stoku bulunurken bu stokun 1 milyon 250 bin metrekarelik kısmı Levent, Zincirlikuyu ve Maslak gibi Merkezi İş Alanı'nda (MİA) yer alıyor. Ancak ofis yatırımlarındaki artışın kriz sinyalleri vermeye başladığına da dikkat çekiliyor.

Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü Murat Ergin, İstanbul'da şu anda



26 ilçede 104 ofis projesi bulunuyor

MASLAK	ÇİFTÇİLER PROJESİ (TÜRKERLER)	MAHUTBEY	KOZYATAGI
Spine Tower (Soma Holding)	Çalık Holding (Eski İktisat)	Mall of İstanbul 1 (Torunlar GYO)	Rönesans Projesi
42 Maslak (Bay İnşaat)	MEDİDYEKÖY	Mall of İstanbul 2 (Torunlar GYO)	Kılıçoğlu Mermerler Plaza
Last Tower (Top Investment)	Quasar İstanbul (Viatrans-Meydanbey Ortak Girişimi)	İKİTELLİ	Anadolu Holding Projesi
Uniq İstanbul-Ayazajı Convention Center-Novada Maslak	Torun Center	Bağcılar (Ege Yapı)	YENİSAHRA
Reform İş Merkezi (Reform İnşaat)	Trump Towers	KAGITHANE	Kaan Plaza
Orjin Maslak (Orjin Grup)	BOMONTI	Papirus plaza	Royal Plaza B Blok (Turuncu)
Novada Maslak (Turkmall)	I Tower (FerYapı ve Sinpaş GYO)	Nef 11	KUCUKYALI
Maslak No1 (Altınbaş-Saral-Koçkaya)	Arista Business (Ar Şirketler Grubu)	SÜTLÜCE	Rönesans Projesi 2
Eclipse Maslak (Artaş İnşaat)	ESENTEPE	Aysir projesi (Aysir İnşaat)	KARTAL
DPC Tower (Doğuş Holding)	Torunlar Projesi	SEYRANTEPE	İzpark (Ege Yapı)
Ista İnşaat (Ar Şirketler Grubu)	OKMEYDANI	Çintemani projesi (Tasyapı)	Vizyon Kartal (Dumankaya)
Alarko Proje (Alarko Holding)	Akpaza Piyalepaşa (Akdağlar İnşaat)	Premier Kampüs Ofis Kağıthane (Far Yapı)	Metro Ofis (Helis Yapı)
Kapital Maslak İş Kuleleri A Kule (Kapital Real Estate)	ÇAĞLAYAN	Skyland (Eroji Yapı)	Metropol İstanbul (Metropolist İnşaat)
Kapital Maslak İş Kuleleri B Kule (Kapital Real Estate)	Bumerang Office (DAP Yapı)	Hakan Kıran - Nural GYO projesi	Helis Beyaz Ofis (Proje Beyaz)
Kapital Faktoring Boğaziçi Liseli (Kapital Real Estate)	Dap Yapı Z Office (DAP Yapı)	Vadi İstanbul (Artaş Grubu, Keleşoğlu İnş., Aydınlı Grup girişimi)	Helis Metro Win (Helis Yapı)
Rönesans Proje (Rönesans Holding)	Nural Tower	İÇERENKÖY	KURTKOY
Diamond of İstanbul (Hattat Holding)	SİSLİ	Büyükhanlı Projesi	Flexkurtköy (Dumankaya)
Main Towers (Selimoğlu Group)	Key Plaza (Karagözyan Yetimhanesi Vakfı)	ATAŞEHİR	Arma Business Life (Okkalar İnşaat)
LEVENT	GAZİOSMANPAŞA	Varyap Meridian	Elit Grand Palas (Delmar İnşaat)
Fold Office (Nef)	Forum TEM	Finans Plaza (Halk GYO)	Word&Square (MLK İnşaat)
Özdilek Projesi	BAGCILAR	Şenpiliç Projesi	Sweet Life (Fon Group)
Kristalkule (Soyak)	Yurdakullar Plaza	Sarphan Finans Park (Sarp Grup)	Atlantis Premium (Atlantis İnşaat)
Zorlu Levent Projesi (Deva)	Mana Grup Plaza	Tao Ofis Projesi (Tahincioğlu Gayrimenkul)	Aero Park (Esas Gayrimenkul)
Sykmart Towers (Eriapartners)	Yükselen Yapı Grup Plaza	UMRANIYE	Airport Plaza (Mutlutürk İnşaat)
Metal Yapı&Yeşil İnşaat (Fako)	Güneşli Kule (Öz Gayrimenkul)	ORYA PARK (ORYAŞ)	MALTEPE
Tahincioğlu & Polo Garage	GÜNEŞLİ	A4 Plaza (TNL Gayrimenkul)	Ritim İstanbul (Dumankaya)
ZINCİRLİKÜYÜ	Saruhan Plaza (Saruhan Yapı)	Çalakoğlu Senel Plaza	Hukukçular Towers (Kılıçoğlu İnşaat)
Tat Towers	G Plus (Maryapı)	Ümrân Boru projesi	Kurş Kule (Kılıçoğlu İnşaat)
Zorlu Projesi	Pekar Grup Binası	Akasya Yapı projesi	Ofisim İstanbul (Özyapı İş Ortaklığı)
Rönesans	Business Port (Bayraktar Grup)	TEB A Blok	Carrefour Ofis projesi
Soyak Soho Projesi	Capital Tower (Mutlu İnşaat)		Ağaoğlu My Office Gold (Ağaoğlu)
İstanbul Bloom (Esin Yapı)			Ofis in Maltepe (Rönesans GYO)
			Dragos Park (Eksişoğlu Mimarlık)

yapılan ve yapılması planlanan ofis projelerinin sayısının talepten çok olduğuna dikkat çekerek, ofis yatırımlarının artık durması gerektiğini söylüyor.

KRİZ KAPİYİ ÇALABİLİR

İstanbul'da Avrupa Yakası'ndan Anadolu yakasına kadar birçok semtte çok sayıda proje üretildiğine işaret eden Ergin, sektörde yaşanabilecek sızıntıyı şöyle özetliyor:

"Şu anda gereğinden fazla ofis projesi üretilmiş durumda. Kötu giden yıllarda 150 bin metrekarelik, iyi giden yıllarda da 300 bin metrekarelik emilim oluyor. Üç yıl içinde İstanbul'da 1.5 milyon metrekarelik teslim edilecek ofis stoku olacak. Bu durum riski artırıyor. Şu anda problem yok ama probleme doğru gidiyoruz. AVM'lerde olduğu gibi batma, kapanma gibi durumlar görülebilir."

Ofis konusundaki yatırımların sadece İstanbul ile sınırlı kalmaması gerektiğine dikkat çeken Ergin, ofis projelerinin Antalya, Bursa, Eskişehir gibi kentlere yönelmesi, şirketlerin çağrı merkezlerini buralara kaydırmasıyla fiyatların daha dengeli hale gelebileceğine vurgu yapıyor.

YENİ OFİS BÖLGELERİ

İstanbul'un ofis bölgeleri olan

Maslak, Zincirlikuyu, Levent'e alternatif olarak son dönemde Kurtköy, Güneşli, Seyrantepe, Maltepe gibi bölgeler de yeni ofis alanları olarak öne çıkmaya başladı. Bu değişimden yola çıkarak Ekonomist dergisi olarak İstanbul'un yeni ofis haritasını çıkardık...

Ofis projeleri açısından Maslak-Zincirlikuyu- Levent hattı Avrupa yakası için ne ifade ediyorsa, Anadolu Yakası'nda da Kartal-Maltepe hattının aynı önemi taşıdığını söyleyen Dap Yapı Yönetim Kurulu Başkanı Ziya Yılmaz, şu bilgileri veriyor:

"Bu gelişimi, arazi fiyatları ile ihalelerden de izlemek mümkün. E-5'ten bile denize yürüyerek inilebilen bir lokasyon olan Kartal-Maltepe hattında ürettiğimiz konutların yanı sıra, iş yaşamındaki tüm ihtiyaçları A'dan Z'ye karşılayacak olan ofis bloğunu da hayata geçiriyoruz. Bölgenin prestiji paralelinde edinilen gayrimenkullerin değerleneceğini ve önümüzdeki yedisekiz yıl içerisinde katlanarak artacağını öngörüyoruz."

KİRALAR TOPARLANDI

Kuzeybatı Değerleme İstanbul Ofis Piyasası raporuna göre, 2008 krizinin ardından her geçen yıl talebin artması ile Merkezi İş Alanı'ndaki (MİA) ofis kira değerlerinde hızlı bir toparlanma yaşandı. Krizin etkilerinin azaldığı 2013 yılının ilk çeyreğinde ise kira rakamlarının kriz öncesi değerlerine yaklaştığı ve metrekare fiyatlarının Levent-Maslak hattındaki bazı projelerde 40 dolarlara kadar yaklaştığı bildiriliyor.

2010 yılından itibaren MİA'ya olan talebin artması ile ofis kiralama ve satın alma işlemleri de hızlandı. Canlanmanın yeni gelen projelerle daha artması ve 2013 yıl sonuna kadar 200 bin metrekarenin biraz üzerinde bir emilimin gerçekleşmesi bekleniyor.

LEVENT EN PAHALISI

Ofis satışları bakımından en pahalı semt ise metrekaresi 19 bin TL ile Levent olurken, Levent'i 13-15 bin TL ile Maslak ve Zincirlikuyu izliyor. Anadolu Yakası'nın en pahalı bölge-



si olan Kavacık, Ataşehir ve Kozyatağı'nda fiyatlar 12-18 bin TL'ler seviyesinde olurken, ön plana çıkmaya başlayan Kartal ve Maltepe'de ise 6 bin 500-7 bin TL'ler seviyesine ulaşmış durumda.

Avrupa Yakası'nın öne çıkan ofis bölgelerinden olan Basın Ekspres Yolu'nda üç yıl önce bin 700 TL olan fiyatlar bugün 5 bin TL'lere ulaşmış durumda. Maslak'a alternatif olarak öne çıkan Kağıthane'de ise fiyatlar 7-8 bin TL'ler seviyesinde.

BASIN EKSPRES

Basın Ekspres Yolu'nda G Plus projesini hayata geçiren Mar Yapı'nın Yönetim Kurulu Başkanı Münir Özkök, İstanbul'un ikinci Maslak'ı olarak adlandırılan bölgenin toplu ulaşım ağının gelişmesi ile daha da değerlenmeye başladığını, bölgenin fiyatlarının her yıl daha yukarıya taşındığını söylüyor.

Bu bölgelerde son üç yılda kira artış oranlarının yüzde 30-50 seviyelerinde gerçekleştiğine de dikkat çekiliyor.

Kartal'da İzpark Projesi'ni geliştiren Ege Yapı'nın yönetim kurulu başkanı İnanç Kabadayı, İstanbul'un gelişim bölgelerinden olan Kartal'ın son dönemde ofis projeleri ile öne çıktığını söylüyor.

Kabadayı, "Kartal'da üç yıl önce 4 bin TL'ler seviyesinde olan ofis metrekare satışları 6 bin 500 TL'lere geldi. Önümüzdeki yıl bu rakamın 7- 8 bin TL'ler seviyesine çıkmasını bekliyoruz. Önümüzdeki dönemde Kağıthane, Yedikule ve Beylerbeyi'nde olmak üzere üç

yeni ofis projesi planlıyoruz" diyor.

ARZ TALEBİ KARŞILIYOR

Anadolu Yakası'nın ofis projeleri ile öne çıkan bir diğer noktası olan Kurtköy'de Arma Business Life projesini geliştiren Okkalar İnşaat'ın Yönetim Kurulu Üyesi Mahmut Şaban Okka, üç yıl önce bölgede metrekare satış fiyatları 1.500-3.500 TL olan ofislerin şu anda 4 bin TL'ler seviyelerine ulaştığını söylüyor.

Okka, Anadolu Yakası'nın küçük firmaları ile Sabiha Gökçen Havalimanı'nı sık kullanan yurt dışı bağlantılı firmaların bölgeyi tercih ettiklerini dikkat çekiyor. Kartal bölgesinde Helis Beyaz Ofis projesini geliştirip, Helis Metro Ofis gibi projelere danışmanlık hizmeti veren Proje Beyaz Yönetim Kurulu Başkanı Murat Uzun, bölgenin tersaneye, OSB'lere, Gebze ve İzmit gibi sanayi bölgelerine yakınlığı ile tercih edilen bir bölge olduğunu söylüyor.

BOŞLUKLAR AZALDI

İstanbul'da ofis yatırımı konusunda bir arz fazlalığı olduğuna da dikkat çeken Uzun, Dubai'de yaşanan gibi bir durum olmaması için yeni geliştirilecek projelerin fizibilite çalışmalarının iyi yapılması gerektiğine de işaret ediyor.

İstanbul'da 3.4 milyon metrekarelik kiralalanabilir A sınıfı ofis stoku bulunurken bu stokun 1 milyon 250 bin metrekaresi MİA'da yer alıyor. Arz, talebi karşılamaya yeterken İstanbul genelindeki ofislerin boşluk oranı yüzde 9,46 seviyelerinde.