

PLATİN emlak

PLATİN'in ücretsiz ekidir

Haziran 2006



Türkiye'nin çehresini değiştirecek kentsel dönüşüm stratejileri İstanbul'u geleceğe taşıyacak yeni projeler İstanbul'un ilçe ilçe deprem analizi Toplu konut projelerinin konumlandırma detayları Ege ve Akdeniz'e yabancı ilgisi devam ediyor Ofis pazarında ve tasarımında yeni trendler Özcan Tahincioğlu emlak sektöründeki yeni hedefleri ni anlatıyor Banu Diren'in huzur dolu ev yaşantısı İkinci el konut pazarında fiyatlar nasıl geliyor?

Kârlı bir yatırım aracı

Ekonominin kalbinin attığı İstanbul, ofis piyasasının en hareketli olduğu illerin başında geliyor. İstanbul'da arzın talebi karşılamadığı Levent, Esentepe, Ümraniye, Kavacık gibi semtlerde ofis kiralari her geçen gün artıyor.

Oya YALIMAN

Gayrimenkul sektöründeki hareketlilik, önce lüks konut projelerine olan talebi artırdı. Ardından ofis piyasasında da gözle görülür canlanma yarattı. 2001 krizinin ertesinde birer birer boşalmaya başlayan ofisler, 2004 ve 2005 yıllarında olumlu ekonomik göstergelerin de etkisiyle yeniden dolmaya başladı. Uzmanlar, 2006 yılının ofis piyasası açısından da olumlu geçeceğini öngörüyorlar.

A sınıfı ofislerin ilk adresi Avrupa yakası

Geçtiğimiz yıl boş ofislerin birer birer dolması, emlak sektörün moralini düzeltmişti. Türkiye ekonomisinin başkenti İstanbul ofis piyasası, son aylarda belki de tarihinin en hareketli günlerini yaşıyor. Özellikle A sınıfı ofislerde, İstanbul'un Avrupa yakası yerli ve yabancı pek çok şirketin ilgi odağı durumunda. İstanbul'daki ofislerin yüzde 81'inin bulunduğu Avrupa yakasında en çok ilgi gören, ofis arzının ve talebinin en yoğun olduğu semtlerin başında Levent ve Etiler geliyor. Anadolu yakasında en yoğun talep gören semtler ise Kozyatağı, Ümraniye, Altunizade ve Kavacık...

Arz düşük, kiralalar yüksek

Türkiye, toplam 1.7 milyon metrekare ofis arzıyla Avrupa'da en düşük arz oranına sahip ülke konumunda. Kuzeybatı-Savills şirketinin danışmanlarından Batuhan Tarkan, düşük seyreden arzın önümüzdeki iki yıllık süreçte de devam edeceği görüşünde. Gelişen ekonomi, yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi ve ofis piyasasında yeni bir kiralama yöntemi olan 'sales & leaseback' gibi etkenler nedeniyle ofis kiralalarının giderek artacağını öngören Tarkan, ofislerdeki boşluk oranlarının da düşmesini bekliyor.



Mustafa Toner/
Toner Mimarlık



Batuhan Tarkan/
Kuzeybatı-Savills

Lokasyon, değeri etkiliyor

Yatırım aracı olarak değerlendirdiğimiz zaman ofis, gün geçtikçe kıymetlenen bir yatırım aracı olarak karşımıza çıkıyor. Ofisin kullanışlı olması, yapımında kullanılan malzemelerin kaliteli olması kadar, bulunduğu mekân da değeri artıran unsurlar arasında. Hatta ilk sırada demek iddialı olmaz. Batuhan Tarkan, İstanbul ofis piyasasını lokasyon bazında şöyle değerlendiriyor: "Avrupa yakasında Levent-Esentepe hattı önemini yakın gelecekte de devam ettirecek. Maslak ise altyapı problemlerini çözdüğü takdirde önemini artırabilecek. Havaalanı bölgesinin çekiciliği yakın zamanda çok fazla değişmeyecek. Anadolu yakasında ise Ümraniye, en yüksek gelişme potansiyeli gösteren bölgeler arasında."

"Rant her şeyin önüne geçebiliyor"

İstanbul'da ofis, plaza ve residence inşaatlarının sayısı her geçen gün artsa da, yapısal ve mimari anlamda sorunsuz binaların sayısı fazla değil. Toner Mimarlık'ın kurucusu yüksek mimar Mustafa Toner, İstanbul'daki ofis binalarını birbirinin aynı cam veya a'lucobond giydirmiş örneklerinden ibaret kutular şeklinde tanımlıyor. Dünyada ofis binalarının inanılmaz iddialı ve teknolojik, anıtsal yapılar olarak tasarlandığını söyleyen Toner, bu eserler için çok büyük bütçeler ayrıldığını da altını çiziyor. Toner, İstanbul'da yoğunlaşan ofis binalarının genel durumunu ise şöyle değerlendiriyor: "Türkiye'deki ofis binaları dünyadaki örneklerinin çok gerisinde. Bunu, Türkiye'deki ekonomik olanakların yetersiz olması ve işverenlerin ofislerin önemini henüz kavrayamamış olmasıyla açıklayabiliriz. Şu anda yapımı devam eden, çok önemli lokasyonlarda bulunan birçok örnekte tavan yüksekliği 250 cm olarak planlamakta. Rantın her şeyin önüne geçtiği bir işveren zihniyetiyle çok fazla bir yere varılacağını sanmıyorum."

Pastel renkler tercih edilmeli

Toner, ofislerin dekorasyonunda dikkat edilmesi gereken hususları ise şöyle sıralıyor: Ofis dekorasyonunda doğal malzemeler kullanmak, bireysel hacimler yaratmak ve metrekare verimliliğini artırmak. Son yıllarda ofis dekorasyonunda yaygın trendin renkli ve farklı ortamlar yaratmak olduğunun altını çizen Toner, "Canlı ve farklı ofis ortamları yeni trend olsa da genelde açık, pastel renkler uzun çalışma saatlerini daha keyifli kılabilir. Günümüzde yaygın olarak kullanılan sıcak ahşap tonları dekorasyonun ömrünün daha uzun süreli olmasını sağlıyor" diyor.

En pahalı ofisler Levent'te

Bölgeler	Minimum kira (\$/m ²)	Maksimum kira (\$/m ²)	Ortalama kira (\$/m ²)	Ortalama doluluk (%)	2004-2005 Kira artışı (%)
Maslak	7	17	13	85	20
Levent	13	28	20	95	85
Altunizade	13	19	15	80	30
Kavacık	7	11	9	70	25
Ümraniye	6	8	8	95	20
Kozyatağı	10	15	14	80	70
Havaalanı	6	11	8	65	10

Kaynak: Kuzeybatı - Savills