

» 1 Kasım 2001 , Ebru Fırat

Capital

Boş Ofis Sendromu

Rakamlar yalan söylemez. Türkiye’de, özellikle İstanbul’da A tipi ofis kapasitesi, 1990’larda patlamaya başladı. Yıllık büyüme bazen yüzde 90’lara ulaştı, ortalama yüzde 15’in altına inmedi. Arz, güçlü talep buldu. Büyük kentler bir anda modern ofislerle doldu, fiyatlar hızla yükseldi. Ancak, kriz ve tasarruf önlemleri, her şeyi tersine çevirdi. Birleşen bankalar, küçülen şirketler ve kapanmalar, bir anda “ofis boşluğu” sendromu yarattı. Bu tablo, inşaat ve proje halindeki ofis sahibi şirketleri de telaşa düşürdü...

“Kiralık ofis” ilanlarıyla sık sık karşılaşıyorsunuzdur. Yolunuz eğer Kozyatağı, Kavacık ya da İkitelli’ye düşüyse, bu tip ilanlardaki artış da mutlaka gözünüze çarpmıştır.

Özellikle son yıllarda İstanbul’daki ofis arzının fazlalığı zaten sık sık gündeme geliyordu. Rekabetteki yoğunluğa rağmen fiyatların yüksekliği şikayet konusu oluyordu. İstanbul’da ofis arzı, 1 milyon 86 bin metrekareye ulaştı. Üstelik ofislerin önemli bir bölümü de alıcı bekliyor. Maliyetlerin düşürülmesine yönelik stratejiler şirketlerde ön plana çıkınca “ekonomik ofis” arayışları da iyice arttı. Kuşkusuz, bu süreci kriz de hızlandırdı ve ofis piyasasında dengeler değişti.

Yaşanan gelişmelerin ilk etkisi de kendini fiyatlarda gösterdi. Ofis kiralari, krizle birlikte yüzde 20-25 arasında düşerken, dolar sözleşmeleri, Türk Lirası’na dönüştürüldü. Bazı şirketler ise ortaya çıkan bedellere dayanamayacağını anlayıp, daha ekonomik bölgelere taşınma eğilimine girdi.

Dolayısıyla talepteki bu hareketlilik, bazı bölgelerde boşluğu artırdı. Ancak, aynı zamanda doluluk oranı yükselen bölgeler de oldu. Bu trende kriz nedeniyle kapanan şirketler de eklenince İstanbul’da boş ofis sayısı iyice arttı.

İstanbul genelinde yüzde 20-25 oranında olan ofis boşluğu, krizle birlikte yüzde 30-35’e kadar çıktı. Bazı bölgelerde boşluk yüzde 50’ye kadar ulaşıyor. Mevcut ofislerdeki boşluğa rağmen bir tahmine göre 150 bin, diğer bir tahmine göre ise 238 bin metrekare olan ofis alanı inşaatları da sürüyor. Yeni ofislerin 2005’e kadar pazara girmesi bekleniyor. Bu da ofis boşluğunun iyice artacağı anlamına geliyor. Ancak, uzmanlar, kaliteli, standartlara uygun A tipi ofislerin her zaman talep bulacağı görüşünde birleşiyorlar. Ekonomideki düzelmenin ofis talebini arttıracığı da yaygın bir kanı.

Arz hep önde gitti

A tipi ofis arzı, ekonominin dışa açılmasıyla birlikte hızla gelişmeye başladı. Bunda, özellikle yabancılar ile ihracat ağırlıklı çalışmaya başlayan şirketlerin, alt yapısı daha profesyonel olan binalara yönelmesi etkili oldu. Bu nedenle talep, dolayısıyla arz 1990’lı yılların başından itibaren hızla arttı.

Kuzey Batı Worldwide verilerine göre, 1989 yılında, İstanbul’da 75 bin metrekare A tipi ofis vardı. 1990 yılında, ofis arzı, yüzde 97 gibi yüksek bir oranda artarak 148 bin metrekareye ulaştı. Aynı yıl plaza geleneği de başladı. Yapı Kredi Plaza bu alanda öncülük yaptı.

1990’lar, aynı zamanda yabancı sermayenin de ekonomide aktif olarak yer almaya başladığı dönemdi. Ekonominin ve sermayenin hızla büyümesiyle ofis arzı da her yıl katlanarak arttı. 1992’de ofis arzı yüzde 40 civarında büyüdü. Sonraki yıllarda artış yüzde 20’nin altına hiç düşmedi. Ancak, 1994 krizi sonrasında küçük bir ara verildi. Bu nedenle, 1995 yılında ofis arzı yalnızca yüzde 6 büyüdü. Sonraki yıllarda ise artış oranı yüzde 15 ile yüzde 25 arasında değişti.

Bu performans sonucunda, 2000 yılında toplam ofis alanı 1 milyon 20 bin metrekareye ulaştı. Ancak, sektör 1995’den sonraki ikinci molasını ise yine kriz nedeniyle, 2001 yılında vermek zorunda kaldı. Büyüme hızında ilk kez yüzde 15’in altına inen sektör, yüzde 6,5 büyüdü. Ancak, her şeye rağmen, geleceğe yönelik

beklentiler olumlu. Kuzey Batı Worldwide'ın yaptığı tahminlere göre, 2005 yılına kadar ofis arzı, yüzde 41 artarak 1 milyon 531 bin metrekareye ulaşacak.

Dolulukta son analiz

İstanbul'da, ofis arzı Maslak, Kavacık, Levent-Etiler, Taksim-Beşiktaş, Zincirlikuyu, Havaalanı, Altunizade ve Kozyatağı olmak üzere 8 ana hat üzerinde yoğunlaşıyor. Ancak arz fazlalığı bölgeden bölgeye değişiyor.

Levent, doluluk oranının en yüksek olduğu bölge... Levent'te, 154 bin metrekare ofis stoku var. Boşluk oranı ise yüzde 10 düzeyinde seyrediyor. Taksim-Beşiktaş hattındaki ofis miktarı 67 bin metrekare. Yüzde 18,2'lik boşluk oranı, bölgenin hala yüksek ilgi gördüğünü ortaya koyuyor. 295 bin metrekarelik alanıyla Havaalanı aksı, ofis arzının en fazla olduğu bölge. Havaalanı hattında ofislerin yüzde 51,6'sı talep bekliyor.

Kozyatağı, Kavacık ve Altunizade aksında ofis fazlalığı yüzde 40-45 arasında.

Etiler, Maslak ve Zincirlikuyu mevkielelerinde ise boşluk oranı yüzde 25-30 arasında değişiyor.

Colliers Resco'dan Yalın Gür, özellikle Havaalanı, Kavacık ve Kozyatağı bölgelerinde arzın talebin üzerinde olduğunu söylüyor ve şöyle devam ediyor:

"Arzın bol olduğu bu rekabet ortamında iki senedir binaya alıcı bulanamıyorsa iki seçenek vardır. Ya bekleyip binanızı çürümeye bırakacaksınız ya da kira fiyatlarınızı aşağı çekerek, daha küçük işletmeleri ve daha az bütçeli firmaları hedef kitle seçeceksiniz."

Talebin yönünü ne belirliyor?

A tipi ofis kullanıcıları, seçimlerini yaparken, nitelik dışında çeşitli etkenlere bakıyorlar. Isıtma ve havalandırma sistemleri, otopark imkanı, profesyonel bina yönetimi, yangın güvenliği ve depreme dayanıklı olması, aranan başlıca özellikler. Ayrıca, ulaşım kolaylığı ve çalışanların oturduğu bölgeler de tercihleri etkiliyor. Yalın Gür, "Çalıştığımız firmalara baktığımız zaman personelin yüzde 70'inin Anadolu yakasında oturduğunu görüyoruz. Dolayısıyla bu şirketler için Anadolu yakası daha uygun" diyor.

Talepte bir diğer etkeni ise kira fiyatları oluşturuyor. Bu nedenle fiyatların düşük olduğu Anadolu yakası, son dönemde daha fazla ilgi görüyor. Bu unsurlar dışında, ofis piyasasına baktığımız zaman, benzer sektörlerdeki şirketlerin aynı bölgelerde konumlandıklarını görüyoruz. Yani aslında faaliyet gösterilen sektörde belirleyici oluyor. Finans ve hizmet sektöründeki şirketler, Levent-Zincirlikuyu-Mecidiyeköy hattını tercih ediyorlar. Kozyatağı ana arterinde ise Unilever, Procter and Gamble, Henkel gibi hızlı tüketim ürünleri üreten firmalar ile Shell, BP gibi petrol şirketlerinin ağırlıkta olduğu görülüyor.

Kavacık ve Ümraniye çevresi ise ilaç şirketlerinin gözdesi. Tekstilciler ve dolayısıyla nakliyeciler Havaalanı-İkitelli aksında bulunuyorlar. Maslak hattında, başta IT olmak üzere, farklı sektörler faaliyet gösteriyorlar.

Ana hatlarda arz sürüyor

Arz fazlalığına rağmen ofis inşaatları sürüyor. Colliers Resco, bu inşaatlarla birlikte 154 bin metrekarelik yeni ofis alanı oluşacağını tahmin ediyor. Nai Pega'ya göre ise inşaat halinde 238 bin metrekarelik A sınıfı ofis alanı bulunuyor.

Yeni inşaatlar Avrupa yakasında Zincirlikuyu ve Maslak hattında; Anadolu bölümünde ise Kozyatağı öne çıkıyor. İnşaatı süren yeni ofisler içinde Tekfen Tower, Tat Towers, Tatko ve Kozyatağı İş Merkezi projeleri, kiralanabilir alanlarının büyüklüğü ile dikkatleri çekiyor.

Arz, talebin yüksek olduğu bölgelerde artmaya devam ediyor. İhtiyaç fazlası bir arz yaratılıyor gibi görünse de, kaliteli ve standartlara uygun projeler her zaman talep görüyor.

Uzmanlara göre, yeni inşaatların sürdüğü bölgelere olan ilgi artmaya devam edecek. Bu uzmanlardan biri de

Yalın Gür. Ekonomideki canlanmaya paralel olarak artış bekleyen Gür şöyle devam ediyor:

"2004-2005 yıllarında ekonomideki düzelmeye birlikte talep de artacak. Bu gelişmeye paralel olarak da Levent'te bir sıkışıklığın yaşanacağını düşünüyoruz. Merkez Bankası, İstanbul merkezini bu bölge yapmayı planlıyor. Eğer yapılırsa bölgeye olan finans talebi daha da artacak. Dolayısıyla, bu bölgede arzın oluşması gerekiyordu."

2004-2005'te yabancı sermayenin Türkiye'ye gelişinin hızlanacağını düşünen Sarp Tiryakioğlu, yabancıların her zaman merkezde olmak istediklerini belirtiyor. Bu, Levent bölgesindeki talebin artacağı anlamına geliyor. Dolayısıyla, talebin Levent, Kozyatağı gibi ana akslarda olacağı görülüyor. Bu da yeni inşaatların bu hatlarda yoğunlaşmasına yol açıyor.

Ümraniye öne çıkacak

Colliers Resco'nun kurucu ortaklarından Sarp Tiryakioğlu, her bölgenin farklı hedef kitleleri olduğunu söylüyor. Ona göre, hangi bölgenin gelişeceğini bulmak için orada konumlanan sektörlerle bakmak gerekiyor. Sarp Tiryakioğlu, "Bölgelerin hedef aldığı sektörler itici faktör olarak karşımıza çıkıyor. Hangi bölgenin öne çıkacağını görmek için ekonomide hangi sektörün öne çıkacağına bakmak gerekiyor. Ayrıca, İstanbul için ulaşılabilirlik her zaman önemli olacaktır" diyor.

Colliers Resco Genel Müdürü Yalın Gür, Kozyatağı ve Maslak kadar olmasa bile, önümüzdeki dönemde Ümraniye'nin gelişebileceğini söylüyor. Yalın Gür, "Metrekaresi 12-15 dolar arasında değişen Kozyatağı'nda olmak yerine metrekaresi 5-10 dolar arasında olan Ümraniye gibi ekonomik bölgelere gitmek bazı firmalar için önemli olabilir" diyor.

Yüksel Yapı Yatırım Genel Müdürü İrfan Özbil, TEM ve birinci çevre yolunun kolay ulaşılabilir çıkış noktalarının gelişmeye açık olduğuna dikkat çekiyor.

Reha Medin ise, TEM yolu üzerinde Gebze'ye doğru olan yerler ile Kurtköy, Ümraniye Carrefour çevresinin önümüzdeki dönemde büyüme potansiyeli taşıdığını belirtiyor.

Taşınmalar krizde hızlandı

Merkezi yerlerde olması gerekmeyen şirketler, maliyetlerini düşürmek için daha ekonomik bölgelere taşınmaya başladılar. Uzmanlar, taşınmalar sonucunda oluşan "boşluğu" tahmin etmenin zor olduğuna dikkat çekiyorlar. Nai Pega yönetici ortaklarından Saffet Çiçekdağ, 2001'in ilk yarısı ile ikinci yarısı kıyaslandığında ofis boşluğunun yüzde 10 arttığını söylüyor.

Ona göre bu artış, birçok şirketin küçülerek Anadolu yakasına taşınması sonucu oluştu.

Kuzey Batı Worldwide Genel Müdürü Murat Ergin Anadolu Grubu, Akçansa, Danonesa, Sümerbank, Garanti Leasing, Körfezbank, Aktif Finans ve Humanitas gibi büyük şirketlerin kriz nedeniyle taşındıklarına dikkat çekiyor. Bu şirketlerin bölge olarak Anadolu yakasını tercih ettikleri dikkati çekiyor. Özellikle Kozyatağı, Bostancı, Kavacık bölgelerinin popüler olduğu dikkatleri çekiyor.

Ayrıca, Doğuş, Sabancı ve Koç gibi büyük holdinglerin şirketlerini daha ucuz mekanlara taşıma çabası içerisinde olduğu da konuşuluyor. Murat Ergin, krizin ofis piyasasına etkisini şöyle anlatıyor: "Son kriz Türkiye'nin önemli gruplarını ofis kullanımında tasarrufa iterken yabancılara daha makul hale gelen kiralardan fırsatlar yarattığını gözlemliyoruz. Yani yerliler vites küçültürken, yabancılar vites büyütüyor. Taşınmalarda genellikle hedef daha ekonomik ofisler oluyor. Şu anda daha çok Maslak ve Kozyatağı'nın hedef bölgeler olduğunu söyleyebiliriz."

Arzda dengeler değişecek

A tipi ofis piyasasında, uluslararası arzı, henüz Türkiye'de göremiyoruz. Uzmanlar, ekonominin düzelmesiyle birlikte uzun vadede Türkiye'nin bu yatırımcıların dikkatini çekeceğini düşünüyorlar. Colliers Resco'nun kurucu ortaklarından Sarp Tiryakioğlu, Türkiye'de bu yatırımcıları cezbedecek düzeyde çok uluslu firmanın olmadığını söylüyor.

Tiryakioğlu, "Uluslararası Şirketlerin, kendilerine bina yapan, s¼rekli çalıŐtıkları firmalar var.

Bir yere giderken de bu Őirkete 'ben gidiyorum, gelip bina mı yapar mısın' der. Ama Şu anda ekonomi bunu kaldıracak g¼çte olmadığı için profesyonel geliŐtirici arz gelmiyor. Talep olgunlaŐınca bunlar da gelecek" diye konuŐuyor.

Uzmanlara g¼re, yabancı arzın T¼rkiye'ye gelmesi ofis piyasasında yeni bir d¼neme girilmesini sağlayacak. Uluslararası gayrimenkul fonlarının da T¼rkiye'ye olan ilgisi s¼r¼yor. Ekonomik ortamdan çekinen bu fonların da yakın zamanda geleceği konuşuluyor. Yine ofis piyasasına yeni giren gayrimenkul ortaklıklarının fonksiyonlarını geliŐtirmesiyle ofis arzı piyasası yeni bir boyut kazanacak.

Geleceğin ofis trendleri

Çok uluslu Şirketlerin T¼rkiye'ye gelmesiyle ofis talebinde de deđiŐimler yaŐanacak. Mevcut çok uluslu Şirketlerin baŐını çektiği A sınıfı ofis kullanıcıları, m¼mk¼n olduğu kadar çalıŐanlarının konutlarına yakın ofis alanlarını tercih ediyorlar. DTZ'den Firuz Soyuer, bu trendin s¼receđine iŐaret ediyor. Eğer bu talep s¼rerse, Anadolu yakası ve ¼zellikle Kozyatağı y¼kseliŐini s¼rd¼recek.

Firuz Soyuer'e g¼re, gelecek trendlerinde iletiŐim de belirleyici olacak. Soyuer, "İletiŐim alt yapısının hızla geliŐmesi ofis alanlarının seğiminde ¼nemli bir rol oynayacak. Bu nedenle merkezi iş alanı dışında alternatif ofis alanları geliŐecek. ¼zellikle otoyol bağlantıları olan ofis-park projelerinin ortaya çıkmasına neden olacak" diye anlatıyor.

K¼çük alanlı A tipi ofis talebi giderek artacak. Ancak, talep, çıplak teslim edilen ofisler yerine minimum d¼zeyde dekorasyon gerektiren, iletiŐim alt yapısının maksimum olduğu, iyi ve verimli bina y¼netimine sahip alanlara kayacak.

"KRİZ BEKLENİLEN ¼L¼DE ETKİLEMEDİ"

Firuz Soyuer/DTZ Pamir And Soyuer

Ekonomide yaşanan sorunlar ve iş hacminin daralması Şirketleri k¼¼lmeye itiyor. Maliyetlerini d¼Ő¼rmek zorunda kalan Şirketler, daha ekonomik yerlere taşınmaya başladılar. Uzmanlar, taşınmalar nedeniyle ofis piyasasında ciddi bir hareket yaşanacağını d¼Ő¼n¼yorlar. Ancak, DTZ y¼netici ortaklarından Firuz Soyuer, beklenenin gerçekleŐmediđini s¼yl¼yor. Ona g¼re kriz, A sınıfı ofis alanlarındaki boşluk oranlarını hen¼z beklenen ¼l¼de etkilemedi. Firuz Soyuer, bunun nedenlerini Őoyle anlatıyor:

KİRA İNDİRİMİ: Mal sahipleri, piyasadaki hareketlerin kendi aleyhlerine d¼n¼Őebileceđini çok çabuk algıladılar. Mevcut kiracılarına indirim yaptılar. Ayrıca, dolar/ lira kurunu belirli bir s¼re için sabitleme gibi fırsatlar sundular.

BANKALAR HEN¼Z ETKİLEMEDİ: Banka birleŐmelerinden dolayı boŐalmalar hen¼z gerçekleŐmedi. Şu anda bankalardaki ¼ncelik, merkezden çok, Őubelerinin azaltılması veya birleŐtirilmesi y¼n¼nde. Bu ofislerdeki boŐlukların 2002-2003 yıllarında ortaya çıkacağını tahmin ediyoruz.

TAŞINMA MALİYETLİ: İstanbul'da, diğer geliŐmiŐ ¼lkelerden farklı olarak A sınıfı ofis alanlarının ağırlıklı kullanıcıları minimum 350-400 metrekareyi tercih ederler. Dolayısıyla, 50-100 metrekare gibi daha çok k¼çük Őirket ve profesyonellerin kullanacağı A sınıfı alanlar hemen hemen yok gibidir. Bu nedenle Şirketler, kiraların artıŐından dolayı çok acele olarak taşınma kararı vermezler. ¼nk¼ yeni ofise harcanacak dekorasyon giderleri, kira giderleri ile karŐılaŐtırıldıđında ¼nemli bir yatırım tutarı oluŐturacaktır.

İKİ İLİN OFİS ANALİZİ

BaŐak Soner/Turyap

Turyap Halkla İliŐkiler M¼d¼r¼ BaŐak Soner, İzmir ve Adana'daki ofis arzını Őoyle değerlendirdi:

İZMİR: Ofisler genellikle iş merkezlerinin bulunduğu Alsancak, Konak ve Karşıyaka-Çarşı bölgelerinde yoğunlaşıyor. Alsancak'ta yüzde 20, Çankaya'da yüzde 30, Konak'ta yüzde 15, Karşıyaka'da yüzde 20 civarında boş ofis bulunuyor. Alsancak'ta 23 katlı Heris Tower ile 2. Kordon'da 8 katlı iş merkezinin ise yapımı sürüyor.

Fiyatlar semte göre değişiklik gösteriyor. Alsancak'ta ofislerin metrekaresi 5-6 dolar arasında değişiyor. Konak ve Çankaya'da 3-4 dolar arasında seyreden fiyatlar, Karşıyaka'da 4-5 dolar civarında. Yeni yapılan yerlerde ise ofis fiyatları 10 dolara kadar çıkabiliyor. Çiğli ve Balçova ise önümüzdeki dönemde talep alacak bölgeler arasında sayılıyor.

ADANA: Bu ilimizde ofisler genel olarak bulvarlarda konumlanıyor. Ancak, Adana, ihtiyacın üzerinde ofis arzına sahip. Ofislerin yüzde 50'si ihtiyaç fazlası. Özülkü İş Merkezi, Gen Plaza, Gül Bahçesi ve Galleria'da yeni ofis binaları talep bekliyor. Merkezde ise Atatürk Bulvarı, Gazipaşa Bulvarı ve Fuzuli Caddesi'nde boş ofisler bulunuyor. 2 odalı ofislerde aylık metrekare ücreti 40-60 dolar arasında değişirken, 3-4 odalılarda fiyat 70 dolar civarında. Yıllık ücretler ise 3 bin ile 7 bin dolar arasında değişiklik gösteriyor. Bu ofislerin büyük bir bölümü kapalı garajı, özel güvenliği ve merkezi ısıtma sistemleri ile lüks kategoride değerlendiriliyor.

ANKARA'DA OFİS ARZININ SEYRİ NASIL?

Reha Medin/ Reha Medin Emlak

Reha Medin Emlak Hizmetleri Yönetim Kurulu Başkanı Reha Medin, Ankara'daki ofis arzının profilini şöyle çıkartıyor:

KIZILAY DAHA DA CANLANACAK: İşyeri açısından Kızılay, Çankaya ve Yıldız bölgeleri öne çıkıyor. Bu bölgelerin işlerliğini hiçbir zaman kaybetmeyeceğini söyleyebiliriz. Özellikle Tunalı Hilmi Caddesi'nin ciddi bir iş potansiyeli bulunuyor. Kızılay'ın ise metro ile daha da canlandığını düşünüyorum. Turan Güneş Bulvarı ve Tunalı Hilmi civarında ofis kiralari aylık 400- bin 500 dolar arasında değişiyor. Kızılay'da ise fiyatlar biraz daha ucuz seyrediyor.

ESKİŞEHİR'E DOĞRU İLERLEME: Ankara özellikle Eskişehir'e doğru gelişiyor. Eskişehir yolu bölgesinde bulunan Ümitköy ve Çayyolu 2000'li yıllarda ticari açıdan gelişimini sürdürecektir. Ayrıca, bu bölge metro projesinin gerçekleşmesiyle daha hızlı bir gelişme trendine girecek. Ümitköy bölgesinden Temelli-Polatlı istikametine doğru yapımı devam eden yeni yol projesi de bölgeye işlerlik ve canlılık getirecek.

Eskişehir yolunda ticaret ve konut alanları tamamen ayrılmış durumda. Eskişehir yoluna paralel olan bir tali yol ticari alan olarak belirlendi. Dolayısıyla ticari yatırımcılar için bu bölgenin cazip olacağına inanıyorum.

OSTİM VE BATIKENT'E DİKKAT: İstanbul yolu üzerinde ise Ostim, Gersan ve Şaşmaz önemli bir ofis potansiyeline sahip. Özellikle Ostim ve Batıkent ile yeni hipodrom arasındaki hatta kısa zamanda iş merkezlerinin peşi sıra yükseleceği beklentisi hakim. Ayrıca, show room ve ticaret merkezi açısından da öne çıkacak olan Söğütözü'ne yapılacak yatırımların da akıllıca olacağını düşünüyorum."