

**EK: KONUTTA YENİ TALEP HARİTASI**

Eylül 2012

Yıl 20

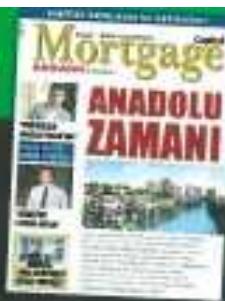
Sayı 2012/9

8.00 TL

capital.com.tr

# Capital

AYLIK İŞ VE EKONOMİ DERGİSİ



ISSN 1300-5960



9 771300 596009

KİTAP FİYATI: 10.00 TL



SEKTÖRLER

**SON DALGA  
HAZIRLIĞI**

ARAŞTIRMA

**30 GÜÇLÜ  
İŞ İNSANI**

ERDEM BAŞCI



**"DİŞA AÇIK  
MERKEZ BANKASI"**

- BAŞKAN'IN YENİ DÖNEM  
AJANDASINDA NELER VAR?

**RAKİP  
ÜLKEYİ  
GEÇME  
PLANI**



FERİT ŞAHENK

**"HOBİ DEĞİL,  
GAYET  
CİDDİYİM"**



# Yükseliş sürüyor



**M**aslak'ta nitelikli binalarda aylık metrekare kiralanan, son 5 yıldır 2 katına çıktı. Kiralar 15 dolardan 30 dolar seviyelerine geldi." Bu saptama, Türkiye'nin en önemli ofis ve alışveriş merkezi danışmanı Avi Alkaş'a aitt.

Jones Lang LaSalle Türkiye Başkanı Avi Alkaş, Maslak'ın hiçbir zaman değerini kaybettigini aksine öümüzdeki dönemde 3'üncü köprü ve nitelikli ofis projeleriyle daha da prim yapacağını söylüyor. Alkaş, "Maslak, sahip olduğu mevcut ofis stoku ve yeni arsa üretebilecek bir yer olması sebebiyle gelecekte de ofis pazar açısından önemini koruyan bir bölge olacak" diye konuşuyor.

Maslak-Ayazağa aksında yapımına başlanan çok sayıdaki yeni ofis ve

AYÇE TARCAN AKSAKAL  
aksakal@capital.com.tr

konut projesi de Alkaş'ın sözlerini doğruluyor. Bölgedeki 40'a yakın plazaya, 2016 yılına kadar 16 yeni binanın daha eklenmesi bekleniyor. Bunların 9'unun inşası devam ederken, geri kalan 7'si ise proje aşamasında... Bölgedeki her iş merkezi projesi için en az 150-200 milyon dolar yatırım yapacağı düşünülürse öümüzdeki dönemde burada en az 3 milyar dolarlık plaza yatırımı gerçekleşecek. Ancak "42 Maslak" gibi büyük bütçeli projelerle birlikte bölgedeki toplam yatırım tutarı 3 milyar dolardan çok daha üzerine çıkabilir.

**Maslak'ta 40'a yakın plaza var. 4 yıl içinde bölgedeki plaza sayısı 56'ya çıkacak. Ofis stokunun ise 700 bin metrekareye yükseleceği tahmin ediliyor. Yeni projeler arasında 42 Maslak, Spine Tower, Vadi İstanbul ile Maslak No1 öne çıkıyor. Maslak'taki lüks plazalarla birlikte bölgedeki kira fiyatları da artıyor. 5 yıl önce metrekaresi aylık 15 dolar olan ofislerin kirası bugün 30 dolara kadar yükseldi. A plus projelerde ise aylık kiralara 35 dolara kadar çıkıyor. Uzmanlara göre bölgedeki A plus projelerin artmasıyla Ayazağa-Maslak aksı önumüzdeki dönemde daha da değerlenecek.**

## LÜKS OFİSLER ARTACAK

Maslak bölgesinin yıldızı 90'lı yılların başında parladı. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve TEM Otoyolu, Levent-Maslak hatının İstanbul ofis stokunun en çok tercih edilen bölgesi haline getirdi. Bölgedeki ilk plazalar da 90'lı yılların başında yapılmaya başlandı. Oycan Plaza 1991'de, Spring Güz ile Ayazağa İş Merkezi ise 1992'de açıldı. Aradan geçen 20 yılda ise Maslak-Ayazağa aksındaki plaza sayısı 40'a, toplam kiralanan bilir ofis alanı ise 500 bin metrekareye yükseldi.

Son 3 yılda ise bölgedeki en önemli trend, A sınıfı lüks ve nitelikli ofis sayısının giderek artıyor olması. Eski fabrika arazilerinin yerine şimdi çok sayıda lüks ofis projesi inşa ediliyor. Propin'in verileri de bölgedeki A sınıfı plazalarda kiralanabilir alanların arttığını gösteriyor.

Ağustos ayı itibarıyla Maslak bölgesinde 32 tane A sınıfı plazanın yer aldığı söyleyen Propin Yönetici Ortağı Ebru Ersöz, "Maslak'ta A sınıfı binalarda 366 bin metrekare kiralanabilir ofis alanı hizmete karşın bırakmak B sınıfı ofis binalarında 70 bin seviyesinde" diye konuşuyor.

Önümüzdeki dönemde de uzmanlar bölgedeki A ve A plus plaza sayısının artacağı görüşündedir. Özellikle bölgedeki mevcut ofis stokunun eski ve niteliksiz

binalardan oluşması, arazi fiyatlarının yüksekliği yeni ve lüks yapılara olan ilgiyi artırıyor.

Maslak'taki A sınıfı ofis binalarının son yıllarda artığını söyleyen Avi Alkaş da bölgedeki gelişmenin giderek A plus ofis projeleri yönünde olacağını belirtiyor. **Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürleri Murat Ergin** de "Önümüzdeki dönemde Maslak'ta nitelikli ofis arzı artacak" diyor ve ekliyor: "İnşaat devam eden yeni projelerde hâlde çok sayıda nitelikli ofis binası hizmete girecek."

### AVANTAJI ÇOK FAZLA

Maslak ekonomik krizlerde bile çok büyük değer kayıpları yaşamadı. Trafik sorunu rağmen prim yapmayı sürdürdü. Bölgenin değer kazanmasında ise Metro'dan boğaz hattına yakınlığına kadar çok sayıda neden etkili olduğunu söylüyor.

Özellikle Maslak'ta çok fazla yeni arsa yaratılmaması da bölgenin değer kazanmasını sağladı. Böylece bölgedeki az sayıdaki arsa, değer kaybetmeyip prim yaptı. Murat Ergin de Maslak bölgesindeki arazi sıkıntısından dolayı bölge yapılacak tüm ofis ve konut projelerinin çok değerli olacağını söyleyiyor.

Ayrıca Maslak bölgesinin deprem açısından güvenilirdiğini gösteren, zemin etütleri de yatırımcılar üzerinde olumlu bir etki yaratıyor. Uzmanlar, bu durumun yatırımcıların ilgisini çektiğini ve bu nedenle bölgede yüksek katlı binaların ve gökdelenlerin yapılmamasının teşvik edildiğini söylüyor.

Ote yandan Avi Alkaş'a göre, Kağıthane ve Cendere bölgesinde-

### Maslak'a 16 yeni plaza gelecek

Proje adı	Tahmini tarih üretilmesi	Toplam alan [m <sup>2</sup> ]	Proje no'su	Mevzuat durumu
		Satılıklar/ Kullanımlılar		
Vadi İstanbul	2016	200.000	Artas-Aydırı-Koçoglu	İnşaat
42 Maslak	2014	164.000	Bay İnşaat	İnşaat
Spine Tower	2013	79.000	Soma Holding	İnşaat
Last Tower	2015	40.500	Top Investment	İnşaat
Orjin Maslak Ofis	2013	28.000	Orjin Group	İnşaat
DPC Tower	2015	20.000	Doğu Holding	Proje
Diamond of İstanbul	2015	17.000	Hattat Holding	İnşaat
Kapital Maslak İş Kuleleri A	2013	15.900	Kapital Real Estate	Proje
İsta İnşaat Projesi	2014	15.500	Ar Şirketler Grubu	Proje
Novada Maslak	2014	15.000	Turkmall	İnşaat
Kapital Maslak İş Kuleleri B	2013	13.500	Kapital Real Estate	Proje
Main Towers	2014	12.840	Selimoglu Group	Proje
Reform Maslak İş Merkezi	2014	(*)	Reform İnşaat	İnşaat
Maslak No/1	2013	(*)	Altınbaş-Saral-Koçkaya	İnşaat
Rönesans Projesi	2015	(*)	Rönesans Holding	Proje
Alarko Projesi	2015	(*)	Alarko Holding	Proje
Kapital Faktöring Boğaziçi Lisesi	2015	(*)	Kapital Faktöring	Proje

Net (\*) İdman İh.



### Maslak'ta 14 plazanın aylık kirası

Plaza ismi	Aylık yıl yatırımları	Toplam kat sayısı	Aylık kira fiyatı/m²
Sun Plaza	2007	31	32
Nurof Maslak Plaza	1997	19	30
Park Plaza	1998	20	25
Veko Giz Plaza	2007	22	24
Beybi Giz Plaza	1994	33	21
Ece Plaza	2007	14	21
Giz 2000	1999	20	21
Güney Plaza	2007	19	21
Oycan Plaza	1991	9	21
USO Center	2000	17	21
Kargo Plaza	2003	9	20
Kapital İş Merkezi	2011	15	19
Spring Giz	1992	21	18
Maslak Polaris Plaza	1995	25	16

Net Kiralıklarla 2011 yılından

### "Nitelikli ofis talebi artıyor"

**MEHMET ÖZDEMİR** Soma İnşaat CEO'su

**DURGUNLUK YOK** Maslak'ta ofis piyasasında hiçbir zaman durgunluk olmadı. Bu bölgedeki ticari gayrimenkul projelerindeki durgunluk, belki bir süre nitelikli A plus ofis üretememekten kaynaklandı. Maslak gibi merkezi iş alanlarında yeterince proje arz edilemeyeince Ümraniye gibi alternatif bölgelere kayış oldu.

**DOLULUK ORANI YÜKSEK** Bugün ise Maslak-Levent aksındaki ofislerin doluluk oranı yüzde 98 seviyesinde. Ofislerin sadece yüzde 2'si boş. Yüzde 2'lik boşluk da A plus projelerde değil, birtakım eski yapıları mevcut. Bu yüzden Maslak'ta fiyatları aşağı bir seviye izlemiyor.

**YABANCI YATIRIMCILAR** Yabancı yatırımcıların artması, nitelikli ofis talebinin artırıyor. 2014'te Maslak'a büyük bir ofis arası gelecek. Bugün Türk şirketleri de niteliksiz plaza ve ofislerde çalışmak istemiyor. Bunların da nitelikli A plus ofislerde iştiraci gidererek artıyor.

nimclara yüzde 100'ün üzerinde prim sağlıyor.

Uzmanlara göre ise son 5 yılda Maslak bölgesindeki ofis kiralari yaklaşık 2 kat artmış durumda. Jones Lang LaSalle'ın verilerine göre bölgedeki nitelikli ofis binalarındaki aylık metrekare kiralari, 14-15 dolar seviyelerinde seyredenken bugün 30 dolar seviyesine yükseldi.

Ofis pazarında elde edilen en yüksek kira değerleri açısından bakıldığında da Maslak-Ayazağa aksa Levent-Zincirlikuyu bölgesindeki sonra en yüksek ofis kiralari olduğu ikinci bölge olarak öne çıktı.

Avi Alkaş, "Maslak'ta ofis kiralari nitelikli binalar için son 4-5 yıl içerisinde yaklaşık 15 dolar seviyesinden 30 dolarları kadar geldi" diyor.

A plus projelerde ise aylık metrekare fiyatları 35 dolarlara kadar çıkıyor. 2006 yılının sonundan itibaren mithiş ivme gösteren Maslak'taki ofislerin doluluk oranları da yüzde 94'lere ulaşıyor. Jones Lang LaSal-



le'in verilerine göre bölgedeki plazalarda, sadece yüzde 6 oranında bir boşluk yaşanıyor. Propin'in aranmasına göre ise Maslak bölgesindeki ofislerdeki boşluk oranı yüzde 7,2 seviyesinde.

Kıracı profiline bakıldığında ise Maslak bölgesinde en çok bankaların destek birimleri ile genel müdürlük birimlerinin yoğunluğu görülmüyor. Benzer şekilde ilaç firmaları da Maslak'ta yoğunlaşıyor. Benzer trend si-

gorta, teknoloji, enerji ve danışmanlık sektörleri ile büyük hukuk büroları için de geçerli.

## **YENİ YATIRIMLAR GELİYOR**

Maslak'ta önlümsüzdeki 4 yıl içinde 16 yeni plaza açılacak. Bugün bunların 9'u inşaat, geri kalan 7'si ise proje aşamasında bulunuyor. Bölgede yeni yatırım yapacak gruplar arasında ise Alarko'dan Doğuş Holding'e kadar hemen hemen Türkiye'nin en büyük holdingleri yer alıyor.

Maslak'ta inşaatı devam eden yatırımlar arasında en büyüğü ise Bay İnşaat'ın İstanbul Çorap Fabrikası'nın arazisi üzerinde gerçekleştirilen 42 Maslak Projesi.

42 Maslak'ın 500 milyon doları mal olacağını söyleyen Bay İnşaat Yönetim Kurulu Üyesi Erol Özmandırıcı, ofis, konut ve AVM'den oluşan projenin kendilerinin de en büyük yatırımı olacağını söylüyor. Projenin yüzde 50'sinin satıldığına söyleyen Özmandırıcı, "42 Maslak Projesi'nde 250 bin metrekare inşaat alanı bulunuyor. Proje tamamlandığında Maslak'ın en büyük, Avrupa Yakası'nın ise en büyük 2'nci projesi" diyor. Özmandırıcı, projenin satışa sunulan alanlarının yüzde 50'sinin satılmıştır.

Bölgede ekim ayında lansmanı yapılacak yeni plazaların biri de Spine Tower. Soma İnşaat tarafından

## **"Arazi üretmek zorlaştı"**

**EROL ÖZMANDIRACI**

**Bay İnşaat Yönetim Kurulu Üyesi**

### **Finans merkezi**

Maslak, İstanbul'un iş ve finans dünyasının kalbi haline geldi. Bu bölgede arazi üretmek artık çok daha zorlaştı. Maslak'ı İstanbul'da çok değerli kıran sebepler de budur. Biz de önlümsüzdeki dönemde Maslak'ta inşası devam eden 42 Maslak projesimizde eide ettiğimiz tecrübeyle yakın bölgelerde uygulamayı planlıyoruz.

**Merkeze odaklanıyor** İstanbul'da merkezdeki projelerin değerinin her konjonktürde yükseseceğini düşünüyoruz. Yaşadığımız krizler de bu düşüncemizin ne kadar doğru olduğunu gösterdi. Maslak'taki büyük yatırımların devamında merkezi iş alanları bölgesinde arsa arayışlarımız devam ediyor. Kağıthane ve Ayazağa'yla yakından ilgileneyoruz.

## **"Maslak projemiz 2013'te bitecek"**

**MERT KURŞUN**

**Orjin Grup Yönetim Kurulu Üyesi**

**Yenilemek gerekiyor** Maslak'taki plazaların kendilerini A sınıfı ofis şartlarına uydurması gerekiyor. Biz de Orjin Grubu olarak bu ihtiyaçları tespit ettiğimizden Maslak'ın en merkezi konumunda yer alan Akbank'a ait 3 eski teknoloji ofis binasını satın alarak yeniden yapmak için yıkımı gerçekleştirdik.

**Yeni ofis projesi** Maslak'ta inşaatı devam eden yeni ofis projesimiz Orjin Maslak Ofis, toplam 24 bin metrekare brüt kiralabilir alana sahip olacak. Proje 13 kat olarak tasarladık. Ofis çalışanlarının tüm ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde tamamladık. Proje 2013 yılında bitireceğiz.

**Avantajı artacak** İstanbul'da 3'üncü köprü ve çevre yollarının yapımı Maslak bölgeyi ofis arzının merkezi haline getirecek. Bu çerçevede Maslak hem TEM otayolu hem de yeni yapılacak çevre yolları sayesinde ulaşımda büyük bir avantaj elde edecek.



yapılan projenin yatırım bütçesi ise 120 milyon dolan bulunuyor. Ağlıklı ofislerden oluşan projede, butik satıcı rezidans da bulunacak. Soma İnşaat'ın CEO'su Mehmet Özdemir, ofislerin tamamını satmayıp kiraya vereceklerini söylüyor.

Maslak'ta öne çıkan yeni projelerden biri de Orjin Grup'un Maslak Ofis projesi. Maslak'ta Akbank'a ait 3 binayı 95 milyon dolara satın alan Orjin'e ait Orta Gayrimenkul, burada 13 katlı ofis binası yapacak. Orjin Grup Yönetim Kurulu Üyesi Mert Kurşun, "Maslak, İstanbul'un en önemli ofis bülgelarından biri. Biz de burada lüks ofis projesi gerçekleştireceğiz. Yeni projemizle birlikte Maslak'ta ofis projeleri çatışma da yaşansağımız" diye konuşuyor. ■