

Harvard
Business Review

Sayfa 193 - 214

Dünyanın en saygın
yönetim dergisi
artık Capital'in içinde

TEB
BNP PARIBAS ORTAKLIĞI

EN BÜYÜK 1000 ŞİRKET LİSTESİ

Kasım 2011

Yıl 19

Sayı 2011/11

8.00 TL

Capital

capital.com.tr

AYLIK İŞ VE EKONOMİ DERGİSİ



CEM BOYNER

"HİÇBİR
FIRSATI

KAÇIRMAMAK İÇİN

AGRESİFİZ"



ARAŞTIRMA

YENİ BÜTÇE
HESAPLARI

BÜYÜK CEO ANKETİ

TEMKİNLİ AMA
İYİMSER

- 136 CEO'NUN KATILIMIYLA YAPILAN ANKETTEN HANGİ MESAJLAR ÇIKTI?

KoçSistem'in KATKILARIYLA
"Gücümüz, hayal gücünüz"

EN BAŞARILI 25 YÖNETİCİ

PAZARLAMAYA
YÖN VERENLER

TAŞINMA SÜRÜYOR

Vakıfbank'ın genel müdürlüğünü Ankara'dan İstanbul'a taşınmasını anlatan reklam filmi, bu yılın en etkili kampanyalarından biriydi. Banka, taşınma hikayesini küçük bir çocuğun gözünden ekrana taşımış ve babası genel müdürlükte çalıştığı için Ankara'daki okulundan, arkadaşlarından ayrılacak olmasının üzüntüsünü dile getirmişti. Ancak, reklamın devamında, üzgün olsa bile, ülke ekonomisine katkıda bulunacağı için mutlu olduğu vurgulanıyordu.

Geçtiğimiz nisan ayında, reklam filmi gerçek oldu ve Ankara'da yaşayan 200 Vakıfbank çalışanı İstanbul Seyrantepe'deki yeni genel müdürlük merkezine

Son 6 ayda 62, son 5 yılda ise 456 şirket yeni yapılan lüks plazalara taşındı. Son dönemde taşınan şirketlerin artmasının en büyük nedeni ise hızlı büyüme. Şirketler büyüyüp geliştikçe yeni ve büyük ofislere ihtiyaç arttı. Bunun sonucunda da İstanbul ofis piyasasında ciddi bir değişim yaşandı. Şirketler önce Maslak ve Levent'teki plazalara buradan da daha büyük ve daha ucuz plazaların olduğu Ümraniye, Kavacık ve Kozyatağı hattına yöneldi. Beyaz yakalı çalışanların daha çok Anadolu yakasında oturması, buranın geleceğin finans merkezi olarak konumlanması ve artan trafik sorunu da eklenince ofisini Anadolu yakasına taşıyan şirket sayısında ciddi artış yaşandı. Avrupa yakasının Maslak ve Levent'e alternatif yeni ofis bölgeleri ise Kağıthane, Sütlüce ve Bayrampaşa oldu. ● AYÇE TARCAN AKSAKAL aaksakal@capital.com.tr



2015'E KADAR TAMAMLANACAK PLAZALAR

Projenin ismi	Satılabilir alan (m2)	Proje sahibi
Maslak		
42 Maslak	30.000	Bay İnş.&İst. Çorap San.
Spine Tower	22.000	Soma Grubu
Doğuş Holding Projesi	20.000	Doğuş Holding
Diamond of İstanbul	17.000	Hattat Holding
Kapital Maslak İş Kuleleri	15.900	Kapital Real Estate
Kapital Maslak İş Kuleleri B	13.500	Kapital Real Estate
Main Towers	12.840	Selimoğlu Group

Bomonti		
Arista	28.000	Ar İnşaat
I Tower	20.000	Sinpaş GYO&Fer Yapı

Kağıthane		
Papirus Plaza	40.000	Mesa-Ferko
Kağıthane Ofis Park	32.000	Tekfen Holding
Eroğlu Kağıthane Ofis Projesi	18.000	Eroğlu Yapı

Gaziosmanpaşa		
Forum TEM	23.324	Multi Turkmall

Bayrampaşa		
Vatan Caddesi Projesi	80.000	Sur Yapı

Bağcılar		
Mana Plaza	11.000	Mana Grup
Yükselen Plaza	7.500	Yükselen Yapı

Güneşli		
My Office 212	47.154	Ağaoğlu

Mahmutbey		
Mall of İstanbul	162.500	Torunlar Grubu

Sütlüce		
Sütlüce Ofis Projesi	19.099	Aysir Turizm

Okmeydanı		
Ak Plaza Piyalepaşa	19.861	Akdağlar İnşaat

Mecidiyeköy		
Trump Towers	36.000	Doğan Grubu
Rönesans Mecidiyeköy	11.000	Rönesans Holding
Eski Likör Fabrikası	10.650	Aşçıoğlu İnşaat

Projenin ismi	Satılabilir alan (m2)	Proje sahibi
Levent		
Zorlu Levent Projesi	40.000	Zorlu Grubu
Özdilek Tower	32.000	Özdilek Holding
Skymark	31.700	Eria Partners
Metrocity-2	7.398	Özaydın
Nef Ofis	8.000	Timur Gayrimenkul
Soyak Kristal Kule	50.000	Soyak Holding

Zincirlikuyu		
Çiftçiler Plaza	160.000	Çiftçiler Hold.&Türkerler Hold.
Tat Towers	69.000	Tatlıcı Holding
Zorlu Center	16.000	Zorlu Grubu
Istanbul Bloom	10.000	Esin Yapı



Kavacık		
Smart Plaza	26.023	Seba İnşaat

Ümraniye		
Buyaka	18.000	Artel
Ümraniye Ofis Park	51.638	Ümraniye Boru
Akkom Block 4	10.309	Eroğlu Yapı
Akkom Block 5	7.386	Eroğlu Yapı

Yenisahra		
Kaan Plaza	30.000	Başarı Holding

Ataşehir		
Sarphan Finans Park	54.978	Sarp Group
Palladium Ofis	40.000	Tahincioğlu Holding

Kozyatağı		
Rönesans Tower	37.000	Rönesans Holding

Göztepe		
Nidakule Göztepe	29.000	Tahincioğlu Holding

Maltepe		
My Office Gold	24.000	Ağaoğlu

Esentepe		
Torun Tower	40.000	Torunlar Grubu
Soyak Soho	5.000	Soyak Holding

taşındı. Tabii sadece onlar değil, aileleriyle birlikte taşınanların sayısı bini geçti. 2 yıl içinde Ankara'da kalan 2 bin Vakıfbank çalışanı daha İstanbul'a taşınacak.

Önümüzdeki dönemde Ziraat Bankası, Halkbank, SPK ve Merkez Bankası'nın da İstanbul'a taşınması gündemde. Sadece kamuda değil, özel sektörde de taşınma trafiği arttı. Geleceğin finans merkezinin Ataşehir'de planlanması Bank Asya, Avivasa, Ergo gibi pek çok finans şirketinin merkezini bu bölgeye veya civarına kaydırmasına neden oldu. Diğer sektörlerde de durum pek farklı değil.

Yaptığımız araştırmaya göre son dönemde 456 şirket, son 6 ayda ise 62 şirket yeni yapılan lüks plazalara ve ofis binalarına taşındı. En fazla taşınmanın yaşandığı bölge ise Anadolu yakasında Ataşehir, Kavacık ve Ümraniye oldu.

Avrupa yakasında ise Maslak ve Levent'teki ofislere alternatif olarak Bomonti, Feriköy, Eyüp, Kağıthane ve Bayrampaşa ön plana çıktı. Önümüzdeki dönemde ise taşınacak şirket sayısının yeni açılacak 46 plazayla daha da artması bekleniyor. Son dönemde taşınan şirketler arasında yaptığımız araştırma çarpıcı sonuçları ortaya koyuyor.

NEDEN TAŞINIYORLAR?

Şirket taşınmalarının en önemli nedenlerinin başında büyüme, birleşme, satın alma ve maliyet gibi faktörler geliyor. Şirketler büyüdükçe eski ofislerine sığamaz hale geliyor ve taşınma kararı alıyorlar. Özellikle bu duruma hızla büyüyen sigorta, finans, beyaz eşya, elektronik ve telekomünikasyon şirketlerinde daha sık rastlanıyor.



Turyap Pazarlama Koordinatörü Özgül Erdoğan, İstanbul'da yeni yapılan plazalara taşınan şirketlerin başında yabancı sermayelilerin geldiğini söylüyor ve ekliyor:

"Türkiye'deki pek çok şirketin bölgelerinin merkez ofisi haline gelmeleri İstanbul temsilciliklerinin sorumluluğunu ve mevcut çalışan sayısını artırıyor. Bu da şirketleri daha büyük ve modern ofislere taşınmaya zorluyor."

Şirketlerin daha az trafik, daha modern ve daha güvenli iş yeri istemeleri de taşınmalarının diğer önemli nedenleri arasında. Son dönemde Doğu Otomotiv gibi, karbon emisyonunu azaltmak için taşınan şirketler de bulunuyor. Şirket, karbon emisyonlarını azaltmak için Maslak'tan Gebze'ye taşındı. Böylece şirket çalışanları artık Sabiha Gökçen Havalimanı'na daha yakın oldukları için daha az uçak yolculuğu yapıp çevreye katkı sağlayacak.

2 yıl önce Bostancı'dan Ümraniye'ye taşınan Unilever'in Türkiye Kurumsal İletişim Müdürü Ebru Şenel Erim de çalışma ortamını iyileştirmek, karbon emisyonunu ve su kullanımını azaltmak için yeni binaya taşındıklarını söylüyor.

TSKB Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Hande Gür, son dönemde, düşük işletme giderleri nedeniyle yeşil binalara talebin arttığını belirtiyor.

"Son dönemde Tekfen tarafından gerçekleştirilen Levent Ofis, yeşil bina konseptinde inşa edildi ve kısa sürede tamamı doldu. Yüksek talep görmesinde yeşil bina olması etkili oldu" diye konuşuyor

EN POPÜLER PLAZALAR

Ofis pazarındaki bu büyük hareketlilik kira bedellerine de yansıyor. İstanbul, yıllık metrekare başına 34 Euro kira bedeliyle Avrupa'nın en pahalı ofislerinin olduğu 11'inci şehri. İstanbul'un en pahalı plazalarının bulunduğu bölgelerin başında ise Levent, Zincirlikuyu ve Maslak geliyor.

Yüksek kira bedelli semtler listesinin ilk sırasında Levent yer alıyor. Hiç boş plaza kalmaması nedeniyle

5 yılda 456 şirket yeni plazalara taşındı

Bölge	Mevcut şirket sayısı	Plazada öne çıkan şirketler
Levent-Etiler		
Kanyon Ofis Binası	28	Boston Consulting Group, IFC, Bank of China Republic, Michael Page, Regus, JP Morgan, Oger Telecom, Bloomberg, Merrill Lynch
Apa Giz Plaza	25	Adobe Systems, Hay Group, Randstad, Esse, EFG İstanbul Securities
193 Eczacıbaşı	4	Sanofi, Garanti İstanbul Kurumsal Şube, Regus, Starcom MediaVest Levent Ofis Binası
Levent Office	2	Turkcell, GE Healthcare
Güney Plaza	1	Vakıfbank
Maslak		
Sun Plaza	38	GE, Shaya, BBDO Turkey, Deloitte, REPS Sigorta, Tyco Sağlık
Veko Giz	27	BAT, OMV Gas&Power, Teva İlaç, Akış Grup, Limak İnşaat, Acer
Güney Plaza (Maslak)	4	Roche, Fresenius Kabi Turkey, ING Menkul Değerler, Cenova Sağlık Ürünleri
Ece Plaza	1	Vodafone
Mecidiyeköy-Zincirlikuyu-Esentepe		
Astoria Kule A	17	Philip Morris, Yüksel Karkınkçük Law Office, Hedef Finans Factoring, Yeşil Enerji, Bursa Gaz
Astoria Kule B	8	LTB Jeans, Roland Berger Strategy Consultants, Merck Sharp Dohme İlaçları, Avaya Türkiye
Karamancılar İş Merkezi	5	Tellkom, Denizbank, Superonline, Shell
Propa Ofis	1	TTnet
Trump Towers	(*)	DD Mortgage
Beşiktaş-Balmumcu-Fulya		
Akaretler Sıraevler	30	Alamettifarika, Met Capital, Hergüner Bilgen Özeke Hukuk Bürosu, İş Yatırım, Garanti Yatırım, Net Hold.
Selenium Ofis	12	Regus, Pirelli, Fiba Group, Reckitt Benckiser, Burger King, Ferrero Çikolata
Barbaros Plaza	7	Fibabanka, RWA, Medical Park, Generali Sigorta, Garanti Portföy, Eczacıbaşı Beiersdorf

(*): Belirtilmedi

kira bedellerinin yukarı çekildiği Levent'te bir plazada ofis tutanlar, Ümraniye'dekine göre en az yüzde 30 daha fazla kira ödüyor.

Türkiye'nin en pahalı 3 plazası Tekfen Tower, Kanyon ve Büyükdere de Levent'te bulunuyor. Bu 3 plazadaki ofislerin aylık metrekare kirası 40 dolardan başlayıp 43 dolara kadar çıkıyor.

Zincirlikuyu-Maslak bölgesinde son dönemde yapılan Astoria, Levent Office, Selenium, Sun Plaza ve Trump Towers da metrekare kira bedellerinin en yüksek olduğu plazalar arasında ilk sırada yer alıyor. Ofislerin aylık metrekare kira bedelleri 30 doların altına inmiyor.

Levent'in yeni plazalarından Apa Ofset'e ait Apa

ŞAH MAT



PEUGEOT FAVORİ EDİLEN TOTAL

PEUGEOT FINANS | PEUGEOT ASSISTANCE | PEUGEOT MÜŞTERİ İLİŞKİLERİ
(0216) 579 94 44

RCZ Asphalt 1.6 THP 200 hp karma yakıt tüketimi 6,9 L/100 km, karma CO₂ emisyon değeri 159 g/km'dir.

Orijinal mat gri gövde rengi, özel ekipmanları ve 1.6 THP 200 hp motoru ile yeni RCZ Asphalt Türkiye'de. Sadece 30 adet.

PEUGEOT RCZ



PEUGEOT
MOTION & EMOTION

Giz'de metrekaresine başına aylık 35 dolar kira ödenmesine karşın hiç boş yer kalmaması ise dikkat çekici...

ANADOLU YAKASI YÜKSELİŞTE

Anadolu yakasında ise Kavacık'ta Esas Plaza ve Akel İş Merkezi, Ümraniye'de Akkom, Ataşehir'de My Office, Kozyatağı'nda ise Nida Kule bölgesinin en pahalı ve prestijli plazaları arasında. Coldwell Banker'dan Gülşün Erol, "Ofisleri şirket merkezi olarak kullanmak isteyen şirketler kiralamayı tercih ediyor. Uzun vadeli kira getirisi arayan yatırımcılar ise satın alıyor" diyor.

Son dönemde yabancı ve yerli şirketler arasında Anadolu yakasını tercih edenlerin sayısı dikkat çekici şekilde artıyor. Bunda hiç kuşkusuz Ümraniye, Kozyatağı ve Kavacık'taki 18 ila 20 dolar arasında değişen A sınıfı ofis kiralalarının cazibesi etkisi büyük. Anadolu yakasında en çok tercih edilen semtlerin başında ise Ümraniye, Kavacık, Altunizade ve Kozyatağı geliyor. Kuzey Batı Gayrimenkul'ün yaptığı araştırma da bunu ortaya koyuyor.

2011'in ilk 6 ayını kapsayan araştırmaya göre, 62 şirketin 25'i Ümraniye, Kavacık ve Kozyatağı'nı tercih etmiş durumda. Onur Ofis Park, Anel İş Merkezi ve Akkom gibi son dönemde yapılan plazaların, Levent ve Maslak'takilere göre daha ucuz ve geniş olması, bölgenin popülaritesini artırmasında etkili oluyor.

Kavacık'a taşınan Esas Holding'in operasyon direktörü Murat Kutay, "Grubumuz yönetici ve çalışanlarının ağırlıklı olarak Kavacık'a yakın veya kolay ula-

şılabilir bölgelerde ikamet ediyor olması nedeniyle burayı seçtik" diye konuşuyor ve ekliyor: "Kavacık, hem Avrupa hem de Anadolu yakasından gelen çalışanlarımız için kolay ulaşılabilir bir bölge."

Unilever, Aon Sigorta, Global Bilgi, Estee Lauder,

5 yılda 456 şirket yeni plazalara taşındı

Bölge	Mevcut şirket sayısı	Plazada öne çıkan şirketler
Eyüp-Kağıthane		
Flat Ofis	19	Grupanya, Arzum, Mondı Tire Kutsan, Pronet, Arbel Şirketler Grubu, Bossa Tekstil
AG Plaza	1	İstanbul Ticaret Üniversitesi
Havaalanı-İkitelli-Bayrampaşa		
Koza Plaza	120	Doğtaş Mobilya, Biogen Medikal, İst Yazılım, Prime Factoring, SKF Türkiye, Goldaş
Güntaş Plaza	3	Aykanlar Gıda, Decathlon, Honda Park
Marmara Forum Garden Office	2	(*)
İş İstanbul 34 Güneşli	1	SGS İlaç
Ataşehir-Kozyatağı-Bostancı		
My Office Ataşehir	(*)	Tesco Kipa, Sanko, Gittigidiyor
Nida Kule	40	Canon UK, Boston Scientific Corporation, Vestas, Kone Asansör
Palladium Residence	11	Motorola, Petronas, Areva, CPK, Bakiner Consulting
VIP Plaza	7	Magnet, Teknoloji Merkezi, Kuwait Turk, Bis, Carestream, Arrow
Pakpen Plaza	6	Pakpen, Limak Batı Çimento, Mann Hummell, Exxon Mobil, Dow Corning
Asia Ofispark	2	Mengerler Mercedes, Darty
Vera Kozyatağı Ofis Binası	1	Hedef Lojistik
Kavacık-Ümraniye		
Akkom	15	ING Bank, HP, Ergo, L'oreal, Abbott, Albaraka Türk, Aon Sigorta, Nestle Waters
Anel İş Merkezi	10	Hobi Kozmetik, OBS, Anel, Kariyer.net, Watsons, SAP AG
Onur Ofis Park	4	Total Oil, Huawei Telekomünikasyon, Global Bilgi, Sony
Sur Yapı Akel Yetiş İş Merk.	3	Novartis, 3M, Lundbeck
Enkay Plaza	1	Pierre Fabre Dermo Kozmetik
TOPLAM	456	

(*): Belirtilmedi

GÜLDEM BERKMAN

NOVARTIS TÜRKİYE GENEL MÜDÜRÜ

"ESKİ OFİS DAR GELİNCE TAŞINDIK"

KAVACIK UCUZ 30 yıldır İstanbul Avrupa yakasındaki ofisimizde faaliyet gösteriyorduk. Burası 85 çalışan için tasarlanmış bir iş yeriydi. 2 yıl önce 280 kişi olunca eski ofisimiz dar gelmeye başladı. Alternatif yerler bakmaya başladığımızda Avrupa yakasında istediğimiz boyutta bir ofis bulamadık. Bulduklarımız da ya çok büyük ya da çok küçüktü. Fiyatlar da en az Anadolu yakasının bir buçuk katıydı.

ÇALIŞANLARA SORDUK Daha sonra çalışanlarımıza sormaya karar verdik. Çalışanlarımızın yüzde 62'si Asya yakasında oturuyordu. O zaman biz de ofisi Kavacık'a taşıma kararı aldık. Kavacık'ta hem ofis fiyatları uygundu hem de trafik sorunundan biraz olsun kurtulmuş olduk.

ZORLUK ÇEKMEDİK Kavacık'a taşınmış olmamızdan dolayı çok memnunuz. Anadolu yakasına taşınmanın hiçbir dezavantajını yaşamadık. Hatta avantajını yaşadık. Maliyetlerimiz önemli oranda azaldı. Şimdi tek sorunumuz Kavacık kavşağındaki trafik sıkışıklığı. Trafik sorununun rahatlaması için altyapı yatırımı yapılması gerekiyor.

DAIKIN

Dünyanın bir numarası,
dev yatırımlarla Türkiye'de!

DAIKIN

Daikin, dünyanın bir numaralı iklimlendirme markası*. Dünya çapında 41,569 çalışanıyla 14 milyar \$ ciro yapıyor. Daikin grup şirketleri, tam 162 ülkede faaliyet gösteriyor. **Airfel****, Türkiye iklimlendirme sektörünün öncülerinden. 480 çalışanı ile, 4 üretim tesisinde, yurt içinde 500 satış noktası ve yurt dışında 44 ülke için üretim yapıyor. Bugün, dünya devi Daikin Türkiye'ye büyük bir yatırım yapıyor; global gücüne Airfel'in tüm gücünü ekleyerek dev bir adım atıyor. Bu adım, Türkiye'nin ötesinde, tüm bölgenin havasını tamamen değiştirecek.

• Daikin ve Airfel'in, klima, ısıtma ve havalandırma pazarlarında, birbirini tamamlayıcı güçleri ve yetenekleri birleşecek.

• Daikin, Airfel'in Türkiye deneyimi, üretim tesisleri, satış noktaları, geniş bayi ve servis ağı üzerinden büyüyecek.

• Dünyaya sayısız ileri iklimlendirme teknolojisi kazandıran Daikin, yenilikçi ürünlerini, yüksek Daikin standardı ile Türkiye'de üretecek.

• Türkiye, Daikin'in dünyadaki üretim ve ARGE merkezleri arasında en önemlilerinden biri olacak.

• Daikin, Airfel markası ile ilk kez konvansiyonel ısıtma pazarına girecek; böylelikle Avrupa, Ortadoğu ve Afrika'yı içeren EMEA pazarına sunduğu ürünleri çeşitlendirecek.

• Daikin markası sadece Türkiye'nin değil, çevresindeki büyük coğrafyanın lider markası olacak.

• Türkiye, iklimlendirme konusunda da bölgenin lideri konumuna geçecek.

• Daikin, bu yatırımları sonucunda, klimadan kombiye uzanan ürünleriyle, Türkiye ısıtma, Soğutma ve İklimlendirme sektörünün tüm ihtiyaçlarını karşılayacak altyapı ve çeşitliliğe ulaşacak.

• Daikin, sadece Türkiye iç pazarının değil, yapacağı ihracat ile Avrupa, Ortadoğu ve Afrika bölgelerinin de en önemli oyuncusu olacak.

* 2010 yılı global satış rakamlarına göre.
** Airfel A.S. bir Daikin grup şirkettir.



KLİMA - ISITMA - HAVALANDIRMA

DAIKIN

www.daikin.com.tr • www.facebook.com/daikin.turkiye

Pizza Hut, Huawei ve Global Bilgi, son dönemde Ümraniye'yi üs olarak seçen diğer şirketler olarak ön plana çıkıyor.

Anadolu yakasında, Ataşehir ve civarı ise finans sektörü tarafından tercih ediliyor. Bu nedenle son birkaç yıldır banka ve sigorta sektöründen pek çok kurum ya tamamen ya da bazı birimlerini Ataşehir civarına taşımış durumda.

KÜMELEŞME ARTTI

Kendilerine yeni adres seçen şirketler, yeni adres ararken "sektörel kümeleşme" faktörünü de göz önünde bulunduruyor. 1988 yılında Fındıklı'daki genel merkezini Nakkaştepe'ye taşıyan Koç Holding de kendisinden sonra birçok holdingin merkezini Nakkaştepe-Kısıklı-Altunizade hattına taşımaya neden oldu.

Koç Holding'den sonra Nakkaştepe'ye Ciner ve Doğan Holding merkezini taşıdı. En son bu bölgeye taşıyan şirket ise Vakko oldu.

Benzer şekilde daha önce Beşiktaş ve Levent hatında olan Türkiye'nin büyük ilaç şirketlerinin merkez ofisleri artık Maslak'ta. Maslak'ta kendi binasını yaptıran Abdi İbrahim'in dışında Sun Plaza'da bulunan Roche da var.

Benzer trend; finans, sigorta, teknoloji, enerji ve danışmanlık sektörleri ile büyük hukuk büroları için de geçerli. Avivasa'nın Gümüşsuyu'ndan Ümraniye'ye taşınmasını aynı sektörden HDI Sigorta, Aon Sigorta, Ergo Türkiye, Liberty Sigorta izledi.

Kira bedeli en yüksek 10 plaza

Plaza ismi	Bölge	Aylık metrekare kira bedeli (\$)
Tekfen Tower	Levent	40
Kanyon Binası	Levent	40
Büyükdere Plaza	Levent	40
Mertro City	Levent	38
Apa Giz	Levent	38
İş Kuleleri	Levent	35
Levent Plaza	Levent	35
Sabancı Center	Levent	35
Yapı Kredi	Levent	35
Astoria	Esentepe	35

Kaynak: Kuzey Batı Gayrimenkul



Bankalardan ise TEB, Bank Asya, ING Bank, Albaraka Türk ofislerini Ümraniye'ye taşıdı. Turyap Pazarlama Koordinatörü Özgül Erdoğan ise tekstil ile call center şirketlerinin ağırlıklı olarak Yenibosna, Güneşli, İkitelli bölgesinde yoğunlaştığını söylüyor ve ekliyor: "Bankalar ile telekom şirketlerinin operasyon merkezleri genellikle Kartal-Gebze hattında bulunuyor.



SÜLEYMAN KALKAN VAKIFBANK GENEL MÜDÜRÜ

"TAŞINIRKEN KARARLI OLMAK LAZIM"

REKABET ETKİLİ OLDU Genel müdürlüğümüzün Ankara'da olmasının bankaya haksızlık olacağını düşündük. Bankacılık sektöründeki genel manzaraya baktığımızda bu açıkça görülüyor. Bütün özel bankalar İstanbul'a taşınmış. Üç tane kamu bankasının genel müdürlüğü Ankara'da kalmış. "Bu bankalarla rekabet edeceğiz böyle ayrılık olamaz" dedik. Rekabet şartları İstanbul'da olmayı zorunlu hale getirdi.

FİNANS MERKEZİ İstanbul'un finans merkezi olması gibi bir proje de var. Biz de projenin sonuçlanmasını beklemeden, doğru olduğuna inandığımız bu proje için İstanbul'a taşındık. Benim daha önceden bir taşınma tecrübem vardı ve bu tecrübe işimizi biraz kolaylaştırdı. İşin başında, çok büyük sıkıntılarla karşı karşıya kalabileceğimizi düşünüyordum. Çünkü kamuda bu tür kararları almak kolay değil. Ama bu noktada kararlılık işimizi kolaylaştırdı.

20 YILLIK PLAN Genel müdürlüğün taşınma işi Vakıfbank için 20 yıldır konuşulan bir konuydu ama nihai olarak istenen sonuç tam olarak elde edilememişti. Bu durum ümitlerin kırılmasına neden olmuştu ve biz de taşınma işini gündeme getirdiğimizde herkes, "Bu konuşulur ama yine olmaz" demeye başladı. Bu durumu kararlılıkla ve kuralı net olarak ortaya koyarak aştık.

TESLİME KADAR %25'İNİ ÖDEYİN, SONRAKİ 4 YIL KİRANIZ TAKSİTLERİNİZİ ÖDESİN.

İstanbul'un yeni yaşam merkezinde inşaatlarına başlanmış alışveriş merkezlerinin, ofis kulelerinin, otellerin ve konut projelerinin yanı sıra Nef Cadde kuruluyor. Dünya markaları mağazalarınızda kiracınız olmayı bekliyor. Biz de sizi Nef Satış Ofisimiz'e bekliyoruz.

nef.com.tr
444 9 633 (nef)
0212 325 11 11

nef



MURAT ERGİN

KUZEYBATI GAYRİMENKUL YÖNETİCİ ORTAĞI

"BEYAZ YAKALILAR ANADOLU YAKASINDA"

PRESTİJ İÇİN Ofisler gittikçe artan bir hızla daha akıllı binalara göç ediyor. Bunun en önemli nedeni şirketlerin hızla büyümesi. Birçok şirket merkez ofisini İstanbul'a kaydırıyor. Ayrıca prestij ve teknoloji arayan şirketler de plazalara taşınmak istiyor. Levent ve Maslak'taki pahalı plazalarda yoğun talepten dolayı yer bulunmuyor.

KİRALAR DÜŞÜK Şirketlerin Avrupa'dan Asya'ya taşınmalarının sebebi Asya yakasında kiralaların daha düşük olması. Öte yandan şirketler Anadolu yakasında çalışacak daha vasıflı personel bulabiliyor. Avrupa yakasında daha çok esnaf ve mavi yakalılar otururken Anadolu yakasında beyaz yakalılar yaşıyor. Bu kişilerin, Levent ile Kozyatağı arasında bir seçim yapması gerekirse Anadolu yakasındaki tercih ediyor.

4 MİLYON METREKARE Önümüzdeki dönemde Ataşehir İstanbul'un finans merkezi olursa, buradaki ofis büyüklüğü Maslak'ı geçecek. Plazalara olan talepte uzun vadede bir artış görüyoruz. Takip sistemimizde İstanbul'da yaklaşık 350 civarında plaza var. Yeni yapılacak 40'ın üzerindeki plazalarla bu sayı 3 yıl içinde 400'ü bulacak. 3 milyon metrekare olan ofis büyüklüğü 4 milyon metrekareye çıkacak.

İŞİL DİNÇER

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME GENEL MÜDÜRÜ

"SATIN ALMIYOR KİRALIYORLAR"

YÜKSELEN BÖLGELER Genel olarak şirketler kiralama tercih ederken, az da olsa satın alma yoluna gidenler de var. Büyük ölçekli şirketler, gayrimenkul alanında faaliyet göstermedikleri için satın almak yerine uzun dönem kiralama yoluna gidiyor. Avrupa yakasında merkezli iş yerlerine yakınlığı ile dikkat çeken Kağıthane, Cendere Yolu aksı, önümüzdeki yıllarda tamamlanması planlanan birçok ofis ve AVM projesi ile dikkat çekiyor. Aynı zamanda Güneşli, Basın Ekspres Yolu, Bomonti de yeni ofis projelerine ev sahipliği yapıyor.

MALİYETİ AZALTMAK Anadolu Yakası'nda ise Kavacık, Ümraniye ve Altunizade önemli ofis bölgeleri haline geldi. Burada en önemli etken ulaşılabilirlik, düşük kira rakamları ve altyapı-ımar durumunun birbirini desteklemesi oluyor. Büyük uluslararası şirketlerin de son dönemde bu bölgelere taşınması ile bölgenin cazibesi her geçen gün artıyor. Bundan sonraki süreçte büyük alanlara ihtiyaç duyan firmaların artan kira maliyetlerini azaltmak için Anadolu yakasında Maltepe, Pendik, Kartal hattına doğru yayılmasını bekliyoruz.



BES ve sigorta şirketleri ile bankalar da çoğunlukla Avrupa yakasında Levent-Maslak hattında, Anadolu yakasında ise Kavacık ve Ümraniye bölgesinde toplanıyorlar" diyor.

YENİ YATIRIMLAR ARTACAK

Önümüzdeki dönemde İstanbul'da çok sayıda yeni plaza yatırımı planlanıyor. Tahminlere göre, 2015'e kadar İstanbul'da 46 yeni plazanın hayata geçmesi bekleniyor. Jones Lang LaSalle Ticari Piyasalar Departmanı Müdürü Gün Gökçaya, İstanbul'da 2,7 milyon metrekare ofis stoğu bulunduğunu, yeni yapılacak yatırımlarla bu rakama 1 milyon metrekare ofis alanı daha ekleneceğini söylüyor. Gökçaya şu bilgileri veriyor:

"Yeni ofis yatırımları Levent, Zincirlikuyu, Maslak, Ümraniye, Kağıthane ve Havalimanı bölgesinde yoğunlaşacak. Sadece Kağıthane'de yeni projelerle birlikte kiralanabilir ofis alanı birkaç yıl içinde 150 bin metrekareye çıkacak."

Ofis yatırımları konusunda Ağaoğlu'ndan Varyap'a kadar farklı pek çok konut üreticisinin en az bir ofis projesine sahip olduğu görülüyor. Torunlar'ın 3, Ağaoğlu ve Soyak'ın 2 ofis projesi var. Century 21 Genel Müdür Yardımcısı Ozan Yaşar, mevcut projeler arasında en büyük ofis yatırımının Torunlar GYO'ya ait Mahmutbey'deki Mall of İstanbul projesi olduğu söylüyor.

Bunların yanı sıra Zorlu, Tahincioğlu, Çiftçiler gibi Türkiye'nin büyük gruplarının bu alana yatırımları da devam ediyor. Zorlu Gayrimenkul, Zincirlikuyu'da 2,5 milyar doları aşan yatırımla gerçekleştireceği Zorlu Center'ın yanı sıra, Levent'te Zorlu Levent Ofis projesinin inşaatını sürdürüyor. 40 katlı ve 161 metre uzunluğunda olacak projenin 280 milyon dolara mal olması bekleniyor.

Özdilek Grubu ise Kanyon ve Metro City arasında kalan eski Roche ilaç arsası üzerindeki otel, rezidans ve alışveriş merkezi projesine start vermiş durumda. Eria Partners'ın, Skymark İstanbul Projesi'ni yapacağı arsaya komşu 36 bin metrekarelik arazide yükselcek Özdilek Plaza, 37 ve 38 katlı iki kuleden oluşacak.

Çok sayıda ofis projesinin olduğu Kağıthane'de de Mesa, Tekfen ve Eroğlu'nun önemli yatırımları var. Kağıthane'nin Levent'te boş yeri olmamasından dolayı ön plana çıktığını söyleyen Gökçaya, Tekfen Kağıthane Ofis Park'ta "32 bin 700 metrekarelik satılabilir alanın 8 bin metrekaresi yeni satıldı. Ofislerin metrekaresi aylık 22 dolardan kiralanıyor" diyor. □

TASARRUF FIRSATLARI İÇİN ŞİRKETİNİZİ ANALİZ EDİN KYOCERA DOKÜMAN HİZMETLERİ YÖNETİMİ.

Çıktı maliyetleri pek dikkate alınmaz ancak bu maliyetler şirket cironuzun %3'üne *kadar ulaşabilir. KYOCERA Doküman Hizmetleri Yönetimi (DHY) ile bu maliyet %30'a **varan oranda azaltılabilir. İster donanım ister yazılım veya iş akışı kaynaklı olsun maliyetinizi arttıran faktörleri belirler, size özel en uygun çözümü sunarız. Sürekli yönetimle her şeyin mükemmel çalışmasını sağlarız. DHY'de KYOCERA'nın uzun ömürlü teknoloji bazlı, güvenilir, yüksek üretkenlik ve üstün baskı kalitesi özelliklerine sahip ECOSYS ve TASKalfa ürünleri kullanılarak en iyi sonuç elde edilir.

Kaynak: *Gartner Group, **Photizo Group

KYOCERA. BİZE GÜVENİN.

Bilgi için lütfen arayınız:
Bilgitaş Büro Mak. San.ve Tic. A.Ş.
www.bilgitas.com.tr - 0212 275 00 20

KYOCERA MITA Europe - www.kyoceramita-europe.com
KYOCERA MITA Corporation - www.kyoceramita.com



THE NEW VALUE FRONTIER