

Ofis

16 yy'dan beri var olan ofis kavramı her yüzyıl yeni gelen değerler ve gelişen ihtiyaçlar doğrultusunda kabuk değiştirdi. Son yüzyıl içinde ise artan ivme ile dönüşüm geçiren ofisler teknoloji ile paralel olarak yaşamlarımızın odak noktası haline geldi. Uzun zamanları geçirdiğimiz mekanlar olarak ofisler yetişkinler için yeni üretim ve yeni öğrenim alanları oldu. Çalışırken paylaşmak, iletişim kurarken öğrenmek, üretirken dönmüşmek ve gelişirken geliştirmek...

Yaşamın tüm boyutlarına sirayet eden ekonomik yaşamın kalbi olan ofisler aynı zamanda kurumsal yapıların yüzü oldu. Proje geliştiricileri, yatırımcıları, kurumsal firmaların lider ve yöneticileri, ofis çalışanları, ofis çevresindeki sosyal ve ekonomik çevre... gibi farklı boyut ve düzeylerde birbiri ile etkileşim halinde olan faktörler ofis piyasasına etkilerken bir yandan da bu piyasadan birebir veya dolaylı olarak etkilendi.

Prestijin, gücün ve vizyonun somutlaştığı hali olan ofis binaları belirli çekim bölgelerinde bir araya geldiğinde şehrin silüetini, trafiğini, sosyal çevresini ve geleceğini şekillendirdi.

Şehrin ve yakın çevresinin odak noktasını oluşturan kontrol fonksiyonlarının toplandığı ve hizmetlerin yoğunluk kazandığı alan olarak tanımlanan bu çekim bölgeleri Merkezi İş Alanları (MIA) olarak isimlendirildi. Genellikle ofislerin, mağazaların, yaya ve taşıt trafiğinin en yoğun olduğu dolayısıyla arsa ve bina değerlerinin en yüksek rakamlara ulaştığı bu alanlar hep ön planda oldu.

Tarihi MIA'lardan Örnekler*

Günümüzde Türkiye Ofis Piyasası demek bir anlamda İstanbul Ofis Piyasası demek.Tarihin farklı dönemlerinde de İstanbul ticari anlamda dinamizmi ile göz önünde oldu.

Bizans dönemi: Ayasofya

Doğu Roma İmparatorluğu Dönemi: Hipodrom ile Çemberlitaş arasında kalan bölge.

17. yy Dönemi: Bedestenlerin dönemi olan bu yüzyıl içerisinde ticaret ana ulaşım yollarıyla Haliç'e, Sarayhaneye ve Aksaray'a uzandı. Yüzyılın sonunda Haliç'in kuzey kıyısında Karaköy - Kasımpaşa, güney kıyısında da Eminönü - Unkapanı arasındaki bölgede hem deniz hem de kara ticareti yoğunlaştı.

19. yy Dönemi: Karaköy, finans ve ticaret işlevlerini barındıran modern ofis yapıları ile ön plana çıkmıştı. Osmanlı Bankası'nın bulunduğu Bankalar Caddesi dönemin finans merkezi idi. Beyoğlu ise mağazaları, klöpleri, otelleri ve ofisleri ile uluslararası düzeyde bir iş merkezi haline gelmişti.

Değerli Ama Durağan

Konut ve AVM piyasasına göre daha durağan bir piyasa olan İstanbul Ofis Piyasası, yapısı gereği yatırımdan çok kullanıma yönelik. Konut sektöründe geliştiricilerde gözlemlenen öğrenme eğrisi, dinamik bir yapı sergilememesi dolayısıyla ofis piyasası için pek geçerli sayılmaz.

1989 yılında YK Plaza projesi ile başlayan modern ofis gelişimi 2003 yılında inşa edilen Tekfen Tower'la farklı bir çizgiye oturdu. Ardından gelen yeni ofis anlayışı, mimari kriterlerin ve tasarım faktörünün kayda değer bir şekilde önem kazanması ve yeni trend olan yeşil ofisler ofis piyasasına yön verdi.

Çalışanların mekanla ve çevre ile bütünleşmelerini sağlayacak, çalışan performansını olumlu etkileyecek, kaynakları az tüketen, lokasyon anlamında avantaj sağlayacak, çevresine değer katarken kendi değerini yükseltecek projeler yaratma rekabeti yanında eski anlayışla üretilen ofis stoğunu da göz önüne aldığımızda "İstanbul Ofis Piyasası ne durumda?" sorusunun cevabı rakamlarda aramak doğru olacak.

İstanbul Merkezi İş Alanı Sınırları

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelediğimiz Merkezi İş Alanı (MIA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MIA Dışı) olarak sınıflandırmaya gidiliyor.

İstanbul'da ofis binalarının yoğunlaştığı 12 ofis bölgesi bulunuyor.

İstanbul MIA'sı, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam ediyor ve Maslak ile son buluyor. MIA olarak tanımlanan aks; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu - Esentepe - Gayrettepe ve Beşiktaş - Balmucü bölgelerini kapsıyor.

MIA Dışı Asya Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye'yi içerirken MIA Dışı Avrupa Taksim, Nişantaşı, Şişli, Fulya, Otlar ve Havaalanı bölgelerini kapsıyor.

Varolan 12 ofis bölgesi arasında yakın gelecekte katılacak yeni projeler arasında Kağıthane, Sütlüce, Bayrampaşa ve Ayasofya bölgelerinde ofis yatırımları hız kazanacak.

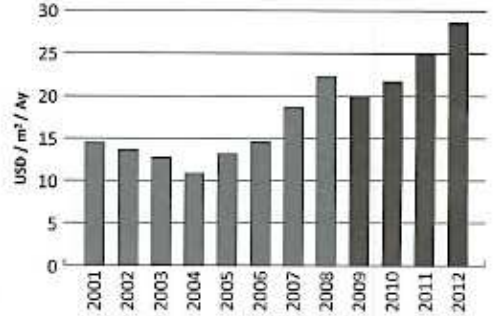
En büyük ofis stoğuna sahip bölge Maslak en az stoğa sahip bölge ise Etiler. Etiler son 2 sene için büyümüyor. Ümraniye, Kavacık, ZEG (Zincirlikuyu - Esentepe - Gayrettepe), Taksim ve Nişantaşı bölgelerinde piyasa iki katı büyüdü. Ancak bunlardan ZEG aldatıcı çünkü Tat Towers stoktan tamamen çıkarıldığında ZEG'in stok oranı neredeyse 2007'ye geri dönüyor. Bir diğer ifade ile Tat Towers bölge stoğunu yüzde 86 büyütüyor.

Beklenti 2011'de kiralarn artacağı yönünde

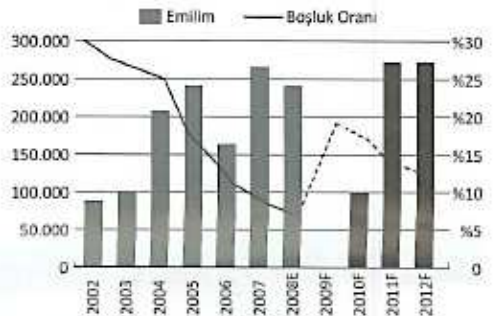
Ekonomideki canlanma ile orta vadeli beklentilerin ve güvenin artması yanı sıra özellikle yabancıların Türkiye'ye yönelik artan ilgisi sonucu ofis piyasasında talebin arttığı biliniyor. Son dönemde parlayan bölgeler arasında Kağıthane, Çekmeköy, Ümraniye ve Ataşehir yer alıyor.

Özellikle Ümraniye ve Kavacık'ta çok sayıda yeni ve yenilenmiş ofis binası mevcut. Önümüzdeki iki sene içinde tamamlanacak projelerin piyasaya girmesiyle bu bölgede ofis stoğunda ciddi bir artış bekleniyor.

Ortalama Ofis Kiraları



Emilim ve Boşluk Oranları



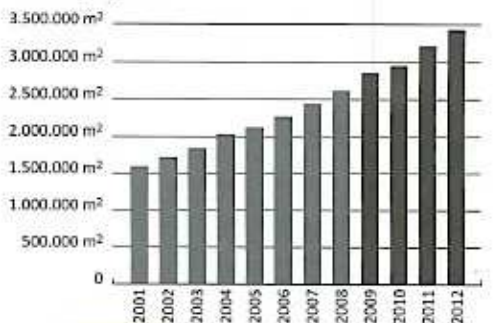
Kaynak: Kuzay Bab-Savilla

MIA bölgesi: Yılın son çeyreğinde MIA bölgesinde yeni bina giriş stoğu yok.

MIA Dışı Avrupa: Havaalanı bölgesine 45 bin metrekarelik büyüme izleniyor.

MIA Dışı Asya: Kavacık bölgesinde toplam 15 bin metrekarelik yeni bina stoğu tespit edildi.

Stok Projeksiyonu



Kaynak: Kuzay Bab-Savilla

Toplam ofis stoğu 2010 son çeyreğinde 2.9 milyon m²'ye erişti. İnşaatların yüzde 60'ı Ümraniye'de gerçekleşti.

2010 yılının son çeyreğinde tamamlanan A sınıfı ofis yüzölçümü toplamda 145 bin m² olarak tahmin ediliyor. 2011 yılında 262.610 m² ofis alanının oklanması bekleniyor.

2011 - 2012'de Tamamlanacak Bazı Ofis Projeleri

Trump Tower: 36.600 m²
Zorlu Center: 20.000 m²
Forum Marmara / Garden Office: 30.000 m²
Akkom: 39.670 m²
NIDA Projesi: 23.400 m²
AG Plaza: 27.000 m²

*Mimar Bihan Yıldız / Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü - İstanbul Ofis Binalarının Performans Değerlendirmesi

Türkiye'deki Uluslararası Otel Şirketleri ve Markaları

| Otel Şirketi | Marka | | | |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| | Lüks | Üst Sınıf | Orta Sınıf | Ekonomik |
| IHG | Intercontinental | Crown Plaza | Holiday Inn | Holiday Inn Express |
| Wyndham Worldwide | - | - | Ramada | - |
| Hilton Hotels | Waldorf Astoria Conrad | Hilton | Double Tree Hilton Garden Inn | Hampton by Hilton |
| Marriott International | Ritz Carlton | Marriott Renaissance | Courtyard | - |
| Accor | - | - | Novotel | Ibis |
| Best Western | - | - | Best Western | - |
| Starwood | W Hotels | Sheraton | - | - |
| Carlson | - | Radisson | - | - |
| Hyatt Hotels Group | Park Hyatt | Hyatt Regency Grand Hyatt | - | - |
| Mövenpick | - | Mövenpick | - | - |
| Four Seasons | Four Seasons | - | - | - |
| Barcelo Hotels | - | - | Barcelo | - |
| Fairmont Hotels | Swisotel | - | - | - |

Kaynak: Collars International Türkiye

Geçtiğimiz Yıl Hangi Oteller Kapılarını Misafirlerine Açtı? 2011 Projeleri Neler?

Ağaoğlu, Akfen, Amplo, Cevahir, Dedeman, Divan Grubu, Polat, Taş Yapı, İstanbul ve diğer bölgelerdeki projeleriyle yakından takip ediliyor. Konya Hilton Garden Inn 2010 yılında açıldı. Kaya Holding, İzmir'in Balçova ilçesindeki ilk yatırımı olan Kaya İzmir Thermal & Convention'i hizmete soktu.

Accor Grubu ile anlaşarak pazar giren Akfen, 8 otel yatırımı yapıyor. Konut yatırımlarıyla tanınan Ağaoğlu Grubu, Ümraniye'de 114 odalı My City Hotel ile şehir otelciligi için hazırlanıyor.

Amplo, Söğütözü'deki 212 odalı Hilton Garden Inn inşaatına devam ediyor. Reçel Deri, Kalamış'ta inşa ettiği 5 yıldızlı otelin işletmesi için Ramada Otelleri'nin üst markası Wyndham'ı Türkiye'ye getiriyor. Otel, 2011'in sonunda açılacak.

Ofon, turizme bu yıl Kasımpaşa'da inşaatına başlayacağı otelle giriyor. Richmond 17 yeni otel açmayı planlıyor. İzmir'e ilk havaalanı oteli Orty Airport Otel ve Edirne Dedeman bu yıl kapılarını açıyor.

Marriot Otelleri'nin etkili ismi Bill Shaw müşteri profillerine farklı bir açıdan bakarak şu tespitte bulunuyor: "Amerika'dan iş amaçlı gelenler otelleri şarj olma ve rahatlama mekanları olarak görürken, Avrupa'dan gelenler yaşamlarına değer katan deneyimler yaşamak istiyorlar. Dolayısıyla bar ve yemekten öte şeyler talep ediyorlar."