

# Türkler plaza seviyor ama...

**T**ürkiye plazalarla 1990'larda Yapı Kredi Plaza ve Şişli Nova Baran ile tanıştığında ABD'deki Empire State Building neredeyse 60 yaşındaydı. Son 15 yılda İstanbul'da Beşiktaş - Zincirlikuyu - Maslak hattı, Şişli, Esentepe - Gayrettepe bölgesi, Kozyatağı, Kavacık, Güneşli onlarca plazayla tanıştı. ■ Halil OKŞİT



Murat Ergin (Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü)

## Kat karşılığı satılan ve kat kat yapılan binalarda plaza işletmeciliği olmaz

ABD'de kentin önemli binaları için çok güzel web siteleri yapıyorlar ve bina yatırımının sadece beton, demir, çelik ve teknolojiye ibaret olmadığını pazarlama, yönetim gibi elle tutulamayan konulara da para harcanması gerektiğini gösteriyorlar. Bizdeki binaların bir çoğunun ne yazık ki halen böyle web siteleri yok.

Empire State Building'in mal sahibi kim diye merak ettiğimde web sitesinden bina sahibinin Prudential Insurance Company of America olduğunu, kullanım ve alt kiralama hakkının ise 2076'ya kadar 2500 ortaklı Empire State Building Associates firmasına yani iki profesyonel kurumsal emlak yatırımcısına ait olduğunu öğrendim.

Şu sonucu çıkartabiliriz: İş merkezi işletmeciliği ciddi bir iştir. Burada profesyonel GYO'lar, sigorta şirketleri, emlak danışmanları vs. rol almaktadır. Aileden intikal eden arsalar üzerine kat karşılığı yapılan ve kat kat yapılan binalarda Plaza işletmeciliği olmaz. Olsa da bunlar uzun vadeli olmaz.

Esasında plazalarda inşaatın bitişi çok daha zor bir sürecin başlangıcına işaret eder. O da işletme, pazarlama ve yönetim sürecidir. İş merkezlerine açılıştan sonra çivi çakmayan ve o binaların torunlarına kalacak en güzel miras olduğunu düşünen mal sahiplerine önemle duyurulur.

Bu yazının yazıldığı anda New York'daki ofis boşluk oranı yüzde 16'lar civarında tahmin ediliyordu ki; bunun da oldukça yüksek olduğu yorumlarda yer alıyordu.

Şu anda boşluk oranı yüzde 30'larda gezinen İstanbul ofis piyasasında yeni yatırım düşünen yatırımcıların çok dikkatli olması gerekir.



### SÜREKLİ DÜŞEN KİRALAR TEHLİKELİ

Bir de son yorum : Sürekli düşen kiralarda esasında tüm piyasa için (ki buna kiracı grubu da dahildir) çok tehlikelidir. Şu anda İstanbul'da geline kira seviyesi ne yatırımcıyı, ne işletmeciyi, ne vergi dairesini, ne de aracıyı ve danışmanı doğal olarak tatmin etmemektedir. Peki bu grupların hepsini anlamak kolay da kiracı bundan neden memnun olmamalıdır?

O da düşen kiralardan ve buna bağlı olarak binalarda geciken yatırımların; kiracılara artan yangın, güvenlik vs. riski, yetersiz mekanik sistemler (havalandırma, asansör vs.) gibi problemler olarak geri dönmesindedir.

O halde çözüm elbirliği ile binalarımızı Plaza kültürüne uygun tutmak ve bunun içinde doğru fiyatın desteklenmesini de içeren bir dayanışma içinde olmaktır

İş yaşamı daha büyük ölçekli rakamlara ulaştıkça, şirketlerin çalışma ortamları da büyüyor ve gelişiyor. Tüm dünyada geçerli olan bu kural Türkiye için de kaçınılmaz olarak gündemde. Bunda hem iş yaşamının büyümesinin hem de yabancı şirketlerin Türkiye'de faaliyet göstermeye başlamalarının rolü var.

2000'li yıllara girerken özellikle İstanbul'da yoğunlaşan plaza inşaatları, 2001 ekonomik krizi ile birlikte neredeyse durdu. Tamamlanması son aşamaya gelmiş olanlar yavaş da olsa tamamlanırken, ciddi bir talep sorunu yaşanmaya başladı. Bir çok şirket ofis binalarını terk etti. Bu gelişmeler ve artan döviz fiyatları karşısında dolar bazlı fiyatlar yarı yarıya düştü. Buna rağmen 2001 ve 2002 yılları plaza sahipleri açısından kötü geçti.

2003 yılında plazalar yeniden gündeme geldi. Ekonominin krizden çıkması ve bunun şirket bilançolarına yansımaya başlanması üzerine

özellikle ihracata yönelik çalışan şirketler, bankacılık ve finans sektörü ile sigorta şirketleri plazaları yeniden gündemlerine aldılar. Doluluk oranı giderek artan plazalarda halen bölgesine göre yüzde 18 ila yüzde 47.8 arasında değişen oranda boş yer var.

Yabancı fon kuruluşlarının Türkiye'de gayrimenkul yatırım yapmayı tercih edebileceğine dair işaretler var. Fakat bu tip büyük kuruluşlar ve global ölçekli emeklilik fonları henüz Türkiye gayrimenkul piyasasını stabil bulmuyorlar. Bu yüzden de acele etmiyorlar. Bunda genel ekonomik görünümün henüz yeterince güven vermemesi ve yerel yönetimlerin yaklaşımları, imar planlarının oturmamışlığı, yolsuzluk gibi etkenler rol oynuyor. Oysa uzmanlar plazaların yaşadığı sorunların çözümünün önemli bir kısmının yabancı kurumsal yatırımcıların bu alana yatırım yapmalarından geçtiğini belirtiyor.

### SEMTE GÖRE KİRA

■ 2003'ün ikinci yarısında kiralar yüzde 2.3 arttı ve ortalama kira talebi metrekarede 11.53 dolar oldu.

■ En önemli kira artışı Asya yakasındaki ofis alanlarında yaşandı, kiralar yüzde 7.71 oranında arttı ve ortalama kira metrekare bazında 10.49 dolara yükseldi.

■ Avrupa yakasında en belirgin artış Levent-Etiler bölgesinde yaşandı, kiralar yüzde 14 arttı.

■ Şişli-Zincirlikuyu-Beşiktaş bölgesindeki ofis kiraları yüzde 2 artarken Maslak'taki plaza kiraları yüzde 6 düştü.