



ÖNCE MASLAK
SONRA ÜMRANIYE
ŞİMDİ İSE KAĞITHANE VE
HALIÇ'IN YILDIZI
PARLIYOR

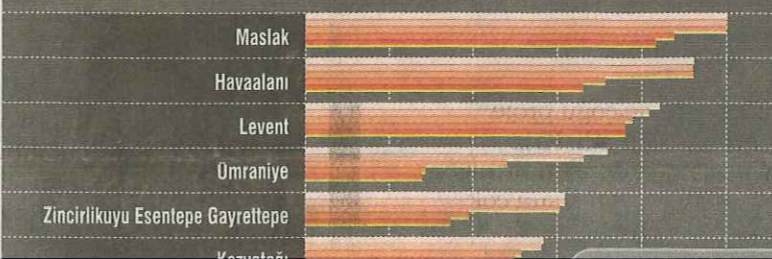
Ümraniye büyüyor, Kağıthane rakip geliyor

Maslak'a daha ekonomik fiyatlarıyla alternatif gelen Ümraniye'de yeni yatırımlarla birlikte fiyatların da artması bekleniyor



İstanbul ofis bölgeleri stok karşılaştırması

Bölgelere göre ofis stoku büyüme oranları karşılaştırması (2006 ve 2010 arası)



Son dönem yıldızı parlayan Ümraniye'ye 2011 yılının ortasından itibaren ise Kağıthane ve Haliç bölgesi rakip olarak geliyor





Yenibosna ve havaalanında boşluk oranı artıyor

OFİS piyasasında boşluk oranının en yüksek olduğu bölge yüzde 20'yi aşan oranla Yenibosna ve Havaalanı bölgesinde gözlemleniyor. Kuzeybatı Emlak Genel Müdürü Hasan Ergin, Yenibosna bölgesindeki boşluk oranlarının artmasında bu bölgede hakim olan tekstil ve nakliye sektörlerindeki son durumun etkili olduğunu

söylüyor. Ergin, tekstil sektörünün kriz öncesinde başlayan sıkıntı, nakliye sektöründe ise Tuzla ve Gebze'ye doğru yönelen hareketin bu bölgedeki boşluk oranlarının artmasının ana sebebi olduğunu belirtiyor. Ergin bu şirketlerin boşalttığı alanların başta sektörler tarafından doldurulmadığını da kaydediyor.

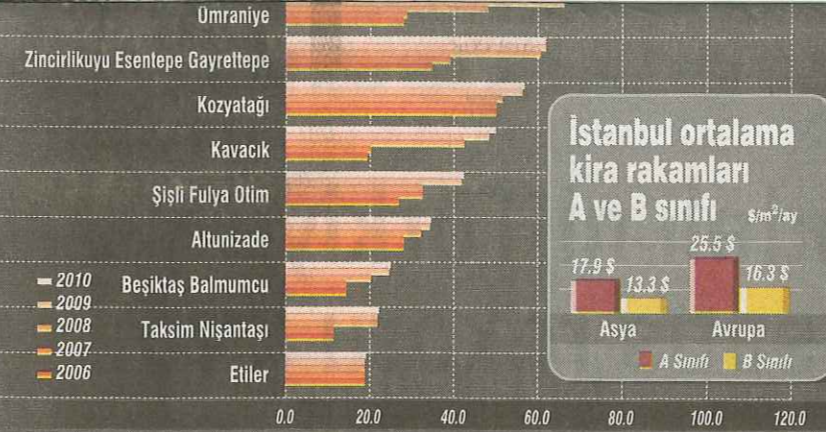
GÖRÜŞLER

Gizem Burteçin - Colliers International Ofis Piyasası Uzmanı

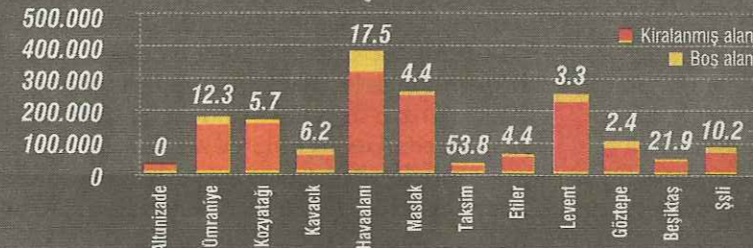
Avrupa Yakası Kağıthane ile alternatif yaratacak

GEÇMİŞ yıllarda başlayan Avrupa Yakası'ndan Anadolu Yakası'na doğru olan talep devam ediyor. Anadolu Yakası'nda Ümraniye ve Kavacık bölgeleri en çok talep gören bölgelerken Kozyatağı son dönemde arz yaratamaması nedeniyle çok fazla tercih edilmiyor. Ümraniye ve Kavacık bölgesinde kiralar 15-20 dolar ortalamasında bulunuyor. Büyük ofis alanları arayan şirketler hem arzın yeni olması hem de büyük alanlar bulabilmeleri nedeniyle Ümraniye bölgesini tercih ediyor. Buralarda 5-10 bin metrekare büyüklüklerde ofis kiralama ile karşılaştık. Önümüzdeki dönemde bu bölgede çok sayıda ofis projesinin de devreye girmesiyle birlikte fiyatlarda bir miktar bir yükseliş öngörüyoruz.

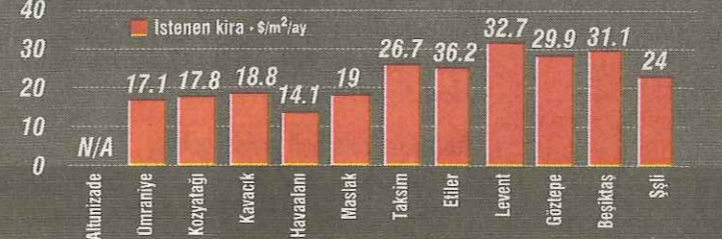
Avrupa Yakası'na baktığımızda ise Maslak bölgesi talebin daha yüksek olduğu bölge olarak dikkati çekiyor. Ancak Maslak bölgesi son yıllarda çok fazla yeni proje çıkaramadı. 2011 yılında itibaren Kağıthane ve Haliç gibi bölgelerde yeni ofis projeleri ile kendine yeni bölgeler yaratacağını görüyoruz.



Istanbul ofis piyasası 2.Ç. 2010 ortalama boşluk oranları



Istanbul ortalama kira rakamları A sınıfı ofisleri



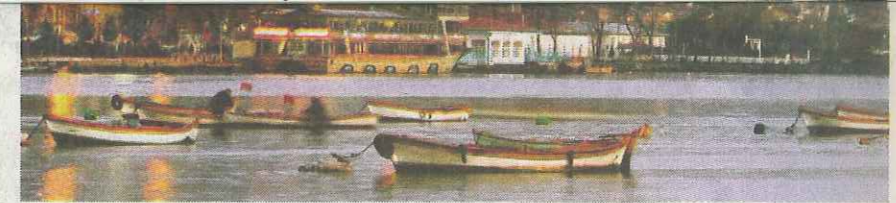
Hatice Merdin - Propin Gayrimenkul - Senior Broker

Ofis piyasasındaki canlılık devam edecek

YILIN üçüncü çeyreğinde ofis piyasasında ciddi bir fiyat değişikliği beklenmemekte. Ancak 2010 birinci çeyrek itibarıyla piyasanın yaşanan canlılığını üçüncü çeyrekte devam edeceğini öngörmekteyiz. Kriz döneminde kiracıların etkili olduğu ve fiyatları belirlediği bir piyasa hakimken şu anda mal sahiplerinin etkinliğinin arttığı bir piyasaya dönüşüyor.

Son 2 sene içerisinde en yüksek talep Ümraniye bölgesinde yoğunlaşmakta. Ümraniye bölgesinin bu kadar öne çıkma sebepleri arasında

planlı bir gelişim izlemesi, yapılan projelerin nitelikli olması, büyük metrekare kullanıcıları için uygun ofis binalarının yer alması, 2 köprüye de yakın mesafede bulunması diyebiliriz. Bu bölgede inşaatı devam eden projelerin olması nedeniyle talebin daha da artacağını düşünüyoruz. Avrupa Yakası'nda kira ortalamalarında Levent Bölgesi'ni sırayla Etiler, Beşiktaş-Balmumcu, Taksim - Nişantaşı, Zincirlikuyu, Esentepe, Gayrettepe, Şişli, Fulya Maslak ve Havaalanı Bölgesi takip ediyor.



Tekfen, Sur Yapı ve DAP Yapı ofise adım attı

AVRUPA Yakası'nda Maslak'a alternatif gelen ve daha ekonomik fiyatı nedeniyle tercih edilen Anadolu Yakası'ndaki Ümraniye ve Kavacık gibi bölgelerden sonra Avrupa Yakası yeni ofis merkezi bölgesi yaratarak alternatif hazırlayacak. Halen devam eden çok sayıda yatırım ile Kağıthane ve Haliç bölgesinin 2011'in ortasından itibaren alternatif bir

bölge olarak yatırımcılara sunulması hedefleniyor. Bölgedeki en büyük ofis projesi Tekfen-OZ tarafından gerçekleştirilen Kağıthane Ofis projesi olacak. Bunun yanı sıra Sur Yapı Hayat Kimya'ya ait ara üzerinde 2012'de tamamlanacak bir ofis projesine hazırlanıyor. DAP Yapı Kağıthanedeki ofis projesi hayata geçirecek.

Murat Ergin - Kuzeybatı Emlak Genel Müdürü

Ekonomideki düzelme sürerse fiyatlar da artar



BOŞLUK oranlarında merkezi iş bölgesinde Maslak ve Levent bölgesinde dediğimiz bir düşüş gözlemliyoruz. Yani bu bölgelerdeki ofisler hızla doluyor. Bu bölgelerde üç çeyrekte boşluk oranlarında gerileme devam ediyor. Bunun aksine kiralarda ise artış yaşıyoruz. Bu çok hızlı bir artış değil. Piyasadaki düzelmenin paralelinde gerçekleşen bir artış. Aynı şeyi Kozyatağı için de söylemek mümkün. Projelerin en yoğun devam ettiği bölge Ümraniye. Bu bölgedeki talep oldukça memnun edici.

Bu bölgedeki hareketlilik Levent bölgesinde yaşanması muhtemel çığır bir koşuyu etkiler. Maslak'a baktığımızda ise bu bölgedeki şirketlerin back ofis dediğimiz ikincil ofislerini Ümraniye tarafına taşıdığını görüyoruz.

Hem o bölgeden ulaşım kolay, hemde arka ofislerde çalışanlar daha çok Anadolu Yakası'nda oturduğu için kolay oluyor.

Önümüzdeki dönemde ekonomideki düzelme devam ettiği sürece fiyatlarda da yavaş yavaş bir artış bekliyoruz. Ofis kiralardaki düzelmeyle yurtiçi hasıla ile ölçülebiliyor. Yurtiçi hasıla düzeldiği zaman ofis kiralaları da düzeliyor.