

İstanbul'un 'top ofisleri' 11 milyar \$'ı buldu



Maslak, Levent, Şişli, Mecidiyeköy, Beşiktaş, Yenibosna, Kozyatağı, Altınizade, Kavacık ve Ümraniye'de dev şirketlere ev sahipliği yapan ofislerin değeri 11 milyar doları buldu. Toplam 2 milyon 968 bin metrekarelik ofis alanı bulunan lokasyonlarda önümüzdeki iki yılda 184

İstanbul'un en pahalı iş merkezleri

Sıra ismi (merkez)	Semt	Ayık kira (m2/dolar)	Metrekare değeri (dolar)
1. Karayönü	Levent	34	5.640
2. Astoria	Şişli-Mecidiyeköy	34	5.298
3. Selenyum	Beşiktaş	31	4.000
4. Takım	Levent	28	4.490
5. Hida	Kozyatağı	24	3.716
6. Park Plaza Maslak	22	3.406	
7. Akkom	Ümraniye	21	3.251

İki yılda tamamlanacak başlıca projeler

Proje	Semt	Toplam alan (m2)
Akkom	Ümraniye	39.870
Trump Tower	Mecidiyeköy	36.600
Zorlu Center	Zincirlikuyu	20.000
Çorum Menzeli Garden Office	Bağcılar	30.000
Karacak (Çarşı)	Kavacık	6.000
Hida Projesi	Sarıyer	23.400
Ağ Plaza	Silivri	27.000



150 milyon dolarlık sokak

MURAT Ergin'in deyiminde iş merkezleri kitleleşmeyi seven bir manzara hareket ediyor. Bu da şu konuyu "Top iş merkezi bölgelerinde" milyon dolarlık sokaklar oluşturuyor. Bunlara en iyi örnek de Levent'teki Harman Sokak. Uzunluğu 100 metreyi bile bulmayan sokakta Teflon, Kanayon gibi İstanbul'un en pahalı iş merkezleri bulunuyor. Küçük bir hesaplamaya sokakta toplam 60 bin metrekarelik ofis alanı bulunduğunu belirten Ergin, bu rakamın ve metrekare fiyatlarından yola çıkarak 100 metre uzunluğundaki Harman Sokak'ta 150 milyon dolarlık ofis değeri taşıdığı anlatıyor. Harman Sokak'taki durum Maslak'taki Meydan Sokak'taki de geçerli. Bu sokak da dev şirketleri ve binlerce çalışanıyla 100 milyon doların üzerinde değere sahip



Gayrimenkul piyasasında duyulan değeri en çok karlayan sektörlerden biri olarak kabul edilen İstanbul, ticaret hayatında kendi markalarını oluşturuyor. Şehrin gemişler bugüne in planında olan semtlerinin yanında ekonomik gelişmelere paralel olarak gelişen yeni bölgeleri de bu maraflı günün içinde her geçen gün değeri artıyor. Kuzey Batı Gayrimenkul Hizmetleri'nin Sahibi Emrah 6 Mortgage ekşi için hazırladığı rapor, iş merkezleri açısından İstanbul'un marka mekânlarını mercek altına aldı.

Rapora göre İstanbul'un en pahalı plaza ve iş merkezlerinin bulunduğu Maslak, Levent, Şişli-Mecidiyeköy, Beşiktaş, Yenibosna, Kozyatağı, Altınizade, Kavacık ve Ümraniye'de bulunan 2 milyon 968 bin 971 metrekarelik ofis alanının toplam değeri 10 milyar 570 milyon 982 bin lirası buldu. Bu rakam geçmişin yıllarında satış sürecinde sosyal paylaşım ağı Twitter'in de değerini üretti.

Milyarlık 'T' Bögesi

Kuzey Batı Gayrimenkul Hizmetleri Genel Müdürü Murat Ergin, İstanbul'daki en kıymetli iş merkezi bölgelerini kuzey-güney yönünde Balmumcu'dan başlayıp 4. Levent'e kadar olan, doğu-batı yönünde ise Etiler-En Etenape'ye uzanan bir "T" harfi çizdiğini ifade ediyor. Ergin, bu bölgelerdeki ofislerin ayık kira bedelinin 2010 Aralık ayından bugüne yüzde 10 artış gösterdiğini ve metrekare başına 40 dolara ulaştığını anlatıyor.

Hazırlanan rapor da Ergin'in sözlerini doğruluyor. İş merkezi bölgelerinde tek tek inşaatı başlatılmaya göre İstanbul'un en pahalı lokasyonları Levent, Levent'teki 531 bin 271 metrekarelik ofis alanının değeri 3 milyar 17 milyon doları geçiyor. Levent'teki 466 milyon dolarlık Maslak, 1 milyar 212 milyon dolarlık Ümraniye takip ediyor.

Ergin, Levent-Balmumcu ile Etiler-Etenape arasında kalan bölgede neredeyse hiç boş ofis kalmadığını bu yüzden de yatırım riskinin çok düşük olduğunu belirtiyor.

Zorlu Center, fiyatın yüzde 10 altında

Bölgelerin ofis yatırımları açısından doyurucu noktama geldiğini altını çizen Ergin, Zorlu Center'ın dışında bölgede yeni ofis yatırımları uygun alanların da bulunmadığını vurguluyor. Ergin, "Zorlu Center bölgesindeki ofislerin metrekare fiyatlarına yüzde 10 civarında artarak, Bursa GİZ Plaza'nda olduğu gibi kat kat artmaması için çok önemli bir adım atılmaması gerekiyor. Eğer kontrolsüz şekilde satış süreci başlarsa, bölgeyi terk eden yatırımcılar için büyük riskler oluşabilir" diyor.

Karayönü fiyatı

Aynı ofis pazarında 'top' lokasyonlar içinde marka iş merkezleri de bulunuyor. İstanbul'un en değerli iş merkezleri arasında sayılan Maslak, Levent, Şişli, Beşiktaş, Kozyatağı ve Ümraniye bölgelerinde bulunan en prestijli plazaların değerleri metrekare başına 6 bin 440 dolara kadar ulaşıyor. Bu rakam bulunduğunda mekânın ofis fiyatlarına yansıtılıyor. Karayönü'de ayık kira değerleri ise 34 dolar. Bir metrekare ofisin satış değeri ise 5 bin 440 dolar oluyor.

Bu sıralamada Karayönü ile aynı sargı paylaşan Astoria'nın ise kira değeri aynı olmasına rağmen "semyaletirme oranı" 0,25 daha düşük olduğu için metrekare değeri 5 bin 280 dolar olarak hesaplanıyor.



Savills'e göre Avrupa'nın en riskli bölgelerinden

KUZEY BATI Gayrimenkul'un uluslararası ortağı İngiliz Savills'in şehirlerin ofis yatırımları açısından sermaye yatırımlarını gösteren araştırma İstanbul'u diğer bir konuma oturtuyor.

Avrupa'daki 83 şehri kapsayan Avrupa Ofis Piyasası Araştırması'na göre İstanbul, Bölges'ten sonra (yüzde 6,75) en yüksek sermaye yatırımlarını Budapeşte'yle paylaşıyor. Yüzde 7,75 olan oran başlangıçta iyi görüne de o şehirden yapılabilecek ofis yatırımlarının doluluk riskini ifade etmesi açısından ilginç. Murat Ergin, "Türk yatırımcılar kendi ülkelerinin tanınmışları için bu oranın yüksek olmasını bir fırsat olarak görüyor ama yabancı yatırımcılar için İstanbul süper değeri dolu ve bu oran onlara risk kelimesiyle eş anlamlı geliyor" diyor.

İstanbul'a 1 milyon metrekare yeni ofis

2013 yılında bu yana hızla artan İstanbul'daki ofis stoğu Anadolu yakasında toplam 988.438, Avrupa yakasında ise toplam 1 milyon 915 bin 330 metrekareye ulaştı. Bununla birlikte toplam stok 2010 yılının sonunda 2,9 milyon metrekare olarak belirlendi.

Savills tahminlerine göre 2011'de İstanbul'da 4,5 milyon ofis alanı, 2012'de 3,5 milyon 400 bin, 2013'te 3,5 milyon 600, 2014'te 3,5 milyon 900 ve 2015'te de 4 milyon 100 bin metrekarelik ofis açılacak.

İstanbul'un önemli merkezlerindeki ofis değerleri

Semt	Toplam ofis (m2)	Dolar ofis (m2)	Ortalama kira (m2/dolar)	Sermayeye yatırım oran (%)	Toplam değer (m2/dolar dolar)
Maslak	418.261	374.743	23,69	7,75	1.495
Levent	531.271	514.721	35,50	7,50	3.07
Şişli&Mecidiyeköy	269.018	282.161	21,81	7,75	908
Beşiktaş	185.872	153.071	29,43	7,75	847
Yenibosna	510.908	442.777	13,92	8,25	1.834
Kozyatağı	278.301	264.181	20,32	7,75	875
Altınizade	182.627	177.717	22,41	7,75	633
Kavacık	194.945	175.641	18,67	8,00	546
Ümraniye	397.720	360.456	19,69	7,75	1.213



İstanbul'un en favori iş merkezlerinden olan Astoria (Esenyol) ve Park Plaza (Maslak), değer açısından da "En pahalı T Bögesi"nde yer alıyor. Astoria'da ofis kiraları metrekare başına 34 dolar buluyor, metrekare başına 5 bin 294 dolar da değer biçiliyor. Park Plaza ise metrekare başına 3 bin 404 dolar ediyor.