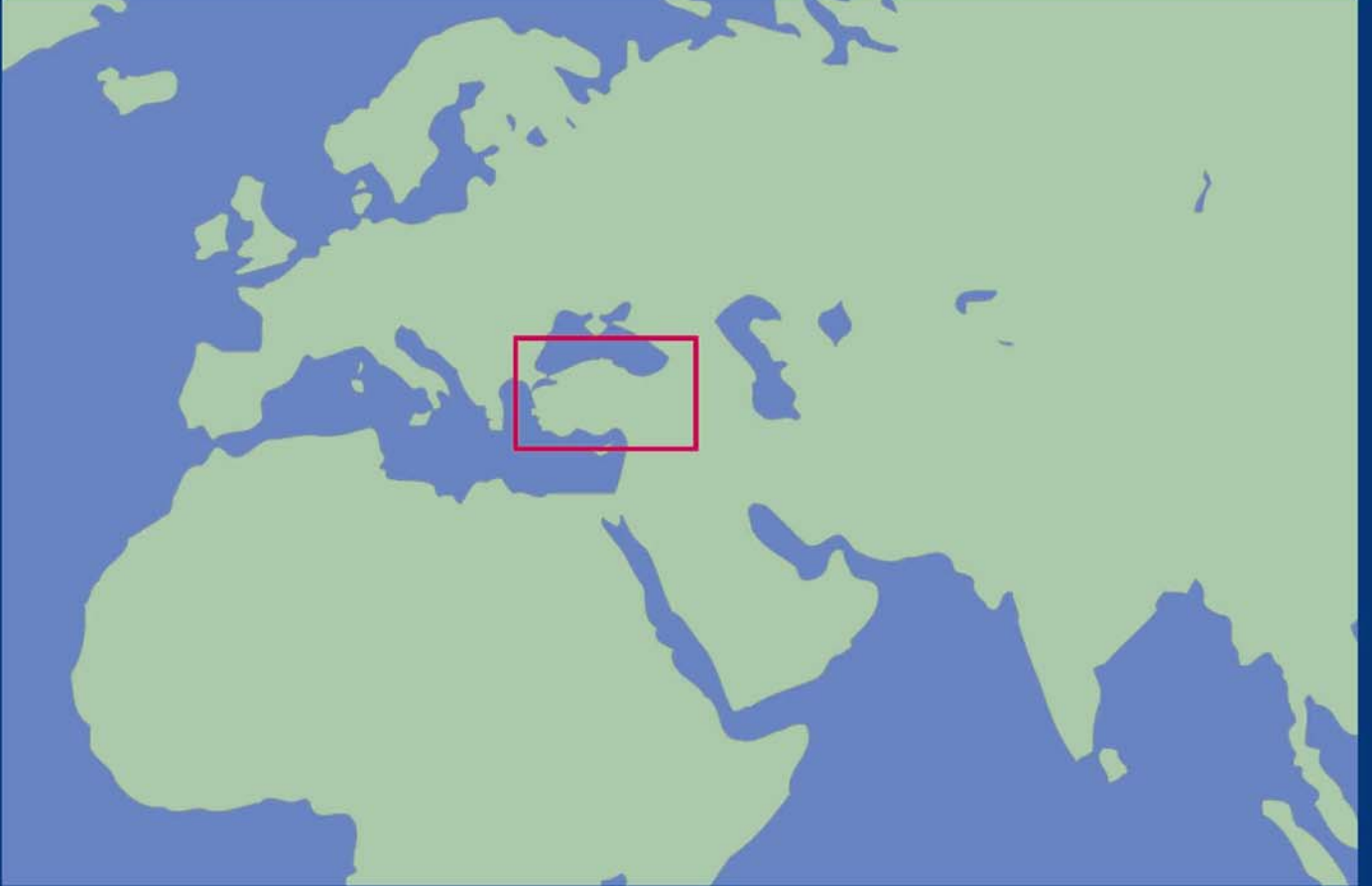


# İSTANBUL OFİS PAZAR RAPORU

Aralık 2009



*MERHABA,*

Öncelikle herkese, tüm dileklerinin gerçek olacağı yeni bir yıl dileriz. Ve kendi dileğimizle sesleniyoruz yeni yıla:

*HOŞ GEL 2010 !*

Bu senenin son raporunu sizler için hazırladık. Her zaman olduğu gibi; İstanbul ofis pazarındaki değişimleri ve etkilerini ilerleyen sayfalarımızda bulabilirsiniz.

Ayrıca Sayın Prof. Dr. Kerem Alkin 2010 yılı ile ilgili değerli görüşlerini bizimle paylaştı. Web sitemiz [www.pega.com.tr](http://www.pega.com.tr) 'den ulaşabileceğiniz bu makale için Sn. Alkin'e teşekkürlerimizi iletiyoruz.

PORTFÖYÜMÜZDEN;

# DORUK PLAZA



Asya Yakası'nın en hızlı gelişen bölgesi Ümraniye'de, hemen teslim edilebilir A sınıfı ofis binası.

**Kiralabilir Alan:** 11.841 m<sup>2</sup>

**Kat Alanı:** 945 m<sup>2</sup> (brüt)

832 m<sup>2</sup> (net)

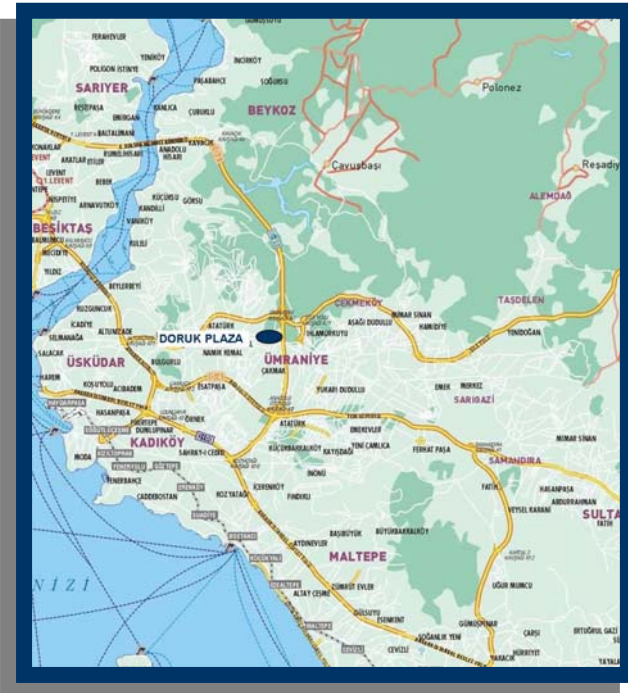
**Otopark:** 77 m<sup>2</sup>'ye 1 araç

**Isıtma-Soğutma-Havalandırma:** VRV

**Teslim Şekli:** Şap Sıva

**Vergi:** KDV

**Kira Bedeli:** 16 \$ - 22 \$



# KENT PLAZA



Konya'nın alışveriş merkezi – konut – otelden oluşan ilk karma projesi.

**Arsa Alanı:** 33,982 m<sup>2</sup>

**İnşaat alanı:** 143,171 m<sup>2</sup>



Yatırım önerileriniz için;

0212 2571810

# BALMUMCU BİNASI

Balmumcu'da, kiralık dublex ofis katı.  
Ayrıca bu alana ait ücretsiz park yerlerinin  
bulunduğu katta yemekhane (+mutfak)

**Bina Toplam:** 4.050 m<sup>2</sup>

**Kiralanabilir Alan:** 810 m<sup>2</sup> + 150 m<sup>2</sup>

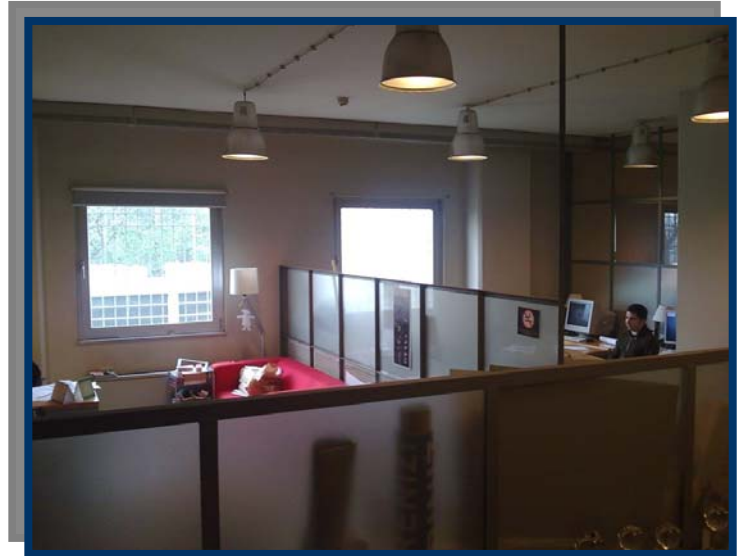
**Kat Alanı:** 405 m<sup>2</sup> (brüt)  
380 m<sup>2</sup> (net)

**Isıtma-Soğutma-Havalandırma:** Fan-Coil

**Teslim Şekli:** Dekasyonlu

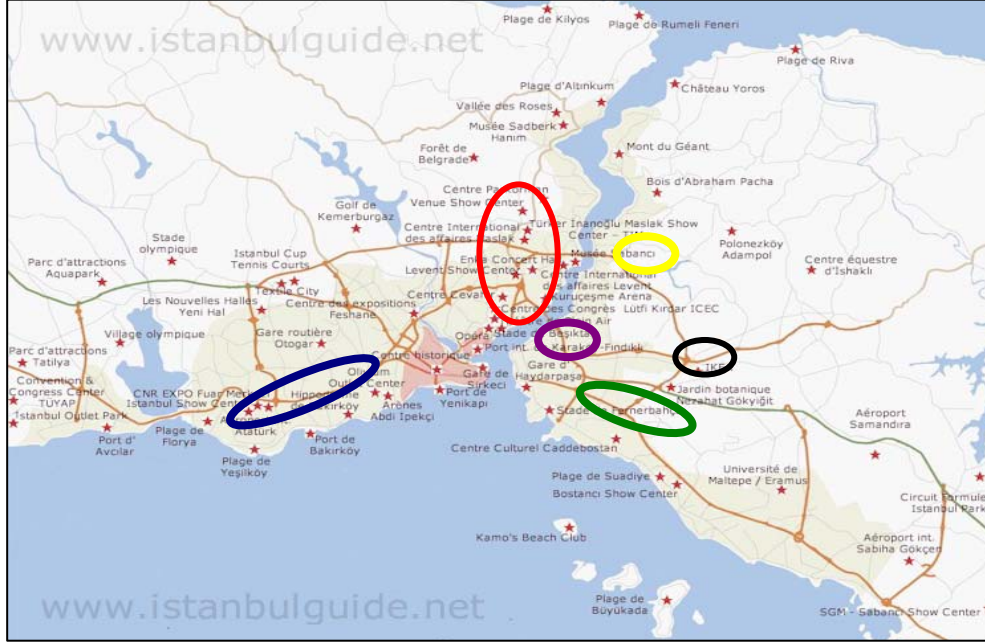
**Vergi:** Stopaj

**Kira Bedeli:** 12.000 USD



# OFİS PİYASASI

## Merkezi Ofis Alanları



A sınıfı ofis binaları, İstanbul'un Merkezi İş Alanı olarak bilinen Levent – Zincirlikuyu - Maslak Bölgesinde yoğunlaşmaktadır (kırmızı). Başlıca ofis banliyö alanları, Avrupa yakasında Güneşli-İkitelli ve Merter Bölgeleri (mavi), Asya yakasında ise Altunizade (mor), Kozyatağı (yeşil), Kavacık (sarı) ve Ümraniye (siyahı)'tır.

Uluslararası standartlar ve PEGA'nın SIOR (Sanayi ve Ofis Emlakçuları Derneği) standartlarına göre, İstanbul'da yer alan ofisler MİA (Merkezi İş Alanı) A Sınıfı ve B Sınıfı; MİA dışı A Sınıfı ve B Sınıfı olarak sınıflandırılmış olup tanımlamaları aşağıda verilmiştir.

- **MİA:** Ofis alanı ve iş hizmetlerinin en yoğunluklu olduğu alan. İstanbul MİA'sı, Beşiktaş – Maslak aksıdır. Bu alan, Beşiktaş, Fulya, Balmumcu, Zincirlikuyu, Esentepe, Şişli, Etiler, Akatlar, Levent ve Maslak'ı kapsamaktadır.
- **MİA Dışı:** Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye, Merter ve havaalanı bölgelerini kapsayan ve ofis alanlarının ikincil olarak yoğun olduğu alan.
- **A Sınıfı:** Mümkün olan en yüksek teknik standart ve konforun olduğu ofis kullanımı için inşa edilmiş binalar. Profesyonel güvenlik, açık ofis alanı, kapalı park alanı, merkezi HVAC sistemi, sprinkler ve jeneratör, A sınıfı ofislerde olması gereken unsurlardır.

Uluslararası standartlarda A sınıfı ofisler için minimum kat alanı 500 m<sup>2</sup> olmasına rağmen, Türkiye'de bulunan bazı binalar daha düşük kat alanına sahip olmasına rağmen diğer kriterlerin karşılanması nedeniyle A sınıfında değerlendirilmiştir.

- **A+ Sınıfı:** İstanbul genelinde A sınıfı olarak tanımlanan binalardan daha yüksek standartlara sahip olan binalardır. Gelişen teknolojiyi izleyen ve kullanıcı önerilerini dikkate alan yatırımcılar, binalarında fark yaratmışlardır. Bu sebepten dolayı Pega, İstanbul'daki bazı plazaları A+ Sınıfı olarak değerlendirmiştir.

Tüm A+ sınıfı binalar MİA içinde yer almaktadır. İstanbul'daki ofis kiralarna, kiracının vermekle yükümlü olduğu aylık aidatlar (genellikle ayda \$ 2,00 US/m<sup>2</sup> - \$ 8,00 US/m<sup>2</sup> civarındadır) ve vergiler (mallsahibi kurumsal bir kişilik ise KDV %18 oranında, mallsahibi şahıs ise stopaj vergisi %20 olarak alınır) dahil değildir.

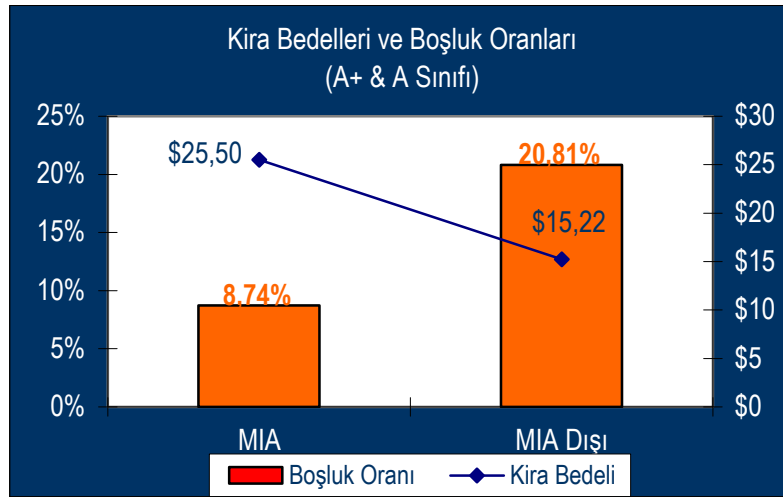
Bu rapor hazırlanırken gayrimenkullerin organize bilgileri bulunmamasından dolayı PEGA'nın bütün piyasa bilgileri telefon ve yüz yüze görüşmelerle tedarik edilmiştir. Bilgi elde etmenin olanaksızlığı nedeniyle, firmaların kendilerinin sahip olduğu alanlar incelenmemiştir.

## Kira Bedelleri Ve Boşluk Oranları

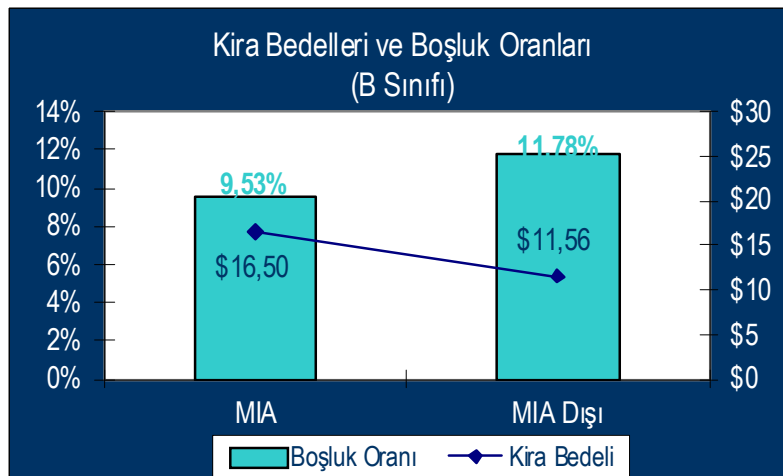
Şu anda pazarda İstanbul MİA'sında 70 bina, MİA dışında ise 169 bina A+, A ve B sınıfı olarak tanımlanmıştır.

OFİS STOK			
A+ Sınıfı toplam m <sup>2</sup>	A Sınıfı toplam m <sup>2</sup>	B Sınıfı toplam m <sup>2</sup>	TOPLAM
265.977	1.722.417	558.878	2.547.272

A+ ve A sınıfı binalardaki boşluk oranlarını ve yapılmış olan sözleşmeler dahil kira bedellerini MİA içinde ve MİA dışında olarak aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.



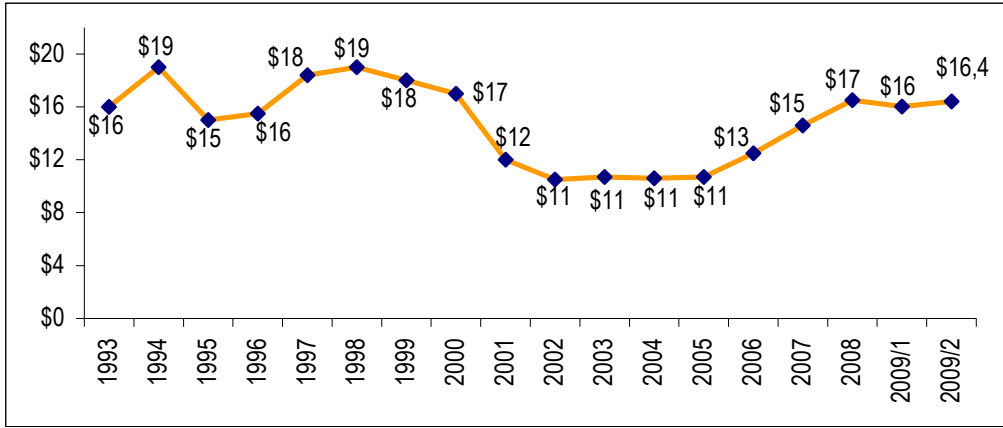
B sınıfı binalardaki boşluk oranlarını ve yapılmış olan sözleşmeler dahil kira bedellerini MİA içinde ve MİA dışında olarak aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.



## Ofis Stoğu ve Ortalama Kira Bedeli

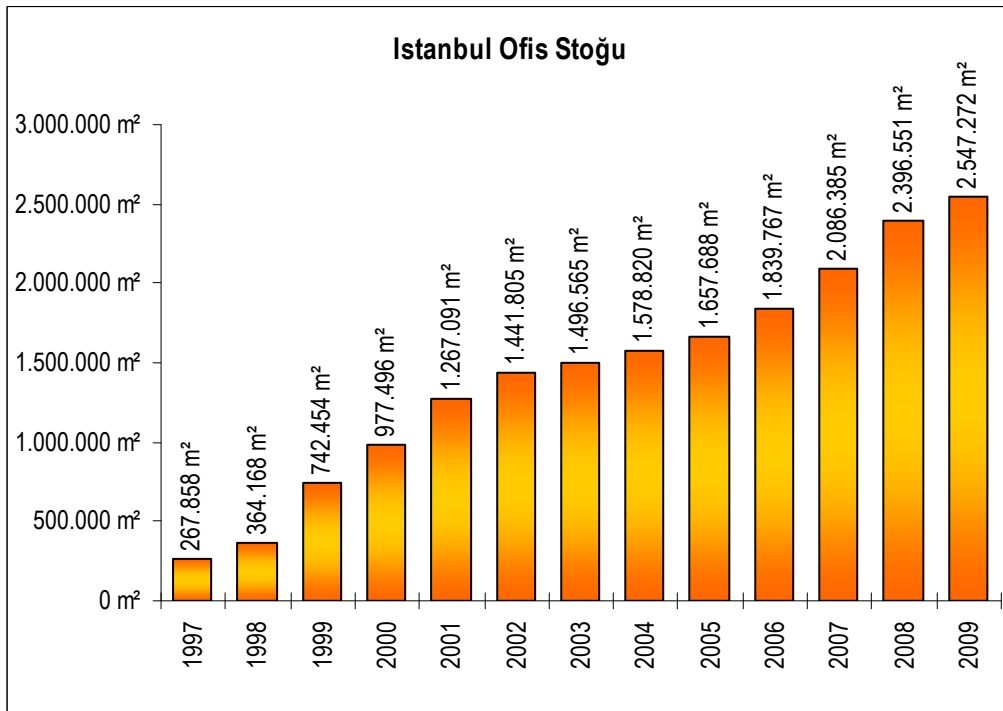
Aşağıdaki tablo ofis pazarında kira bedellerinin 1993'den beri değişimini göstermektedir. Tablodaki değerler İstanbul'da tüm sınıflardaki binaların ortalama değerini yansıtmaktadır. 15 yıldaki düşüş ve çıkışlar tüm Türkiye'yi etkileyen olaylarla ilişkilendirilebilir. 1994'deki ekonomik krizde ortalama kiralardan 19\$'dan 15\$'a düşmesi ya da 1999 Marmara Depremi'nin hissedilir bir etkisi olması

gibi. Dalgalanmalar 2001'e kadar 4\$'dan fazla olmamıştır. Ancak bu tarihten sonra fiyatlar daha önce görülmemiş değerlere düşmüş ve 2005'in ikinci yarısına kadar bu noktada kalmıştır. 2006'dan sonra yükselmeye başlayan kira bedelleri 2008 yılında en yüksek nokta olarak ortalama 17 \$'a ulaşmıştır. 2009 yılı ise içinde bulunduğumuz krizin etkisiyle 16\$ olarak tamamlanmıştır.



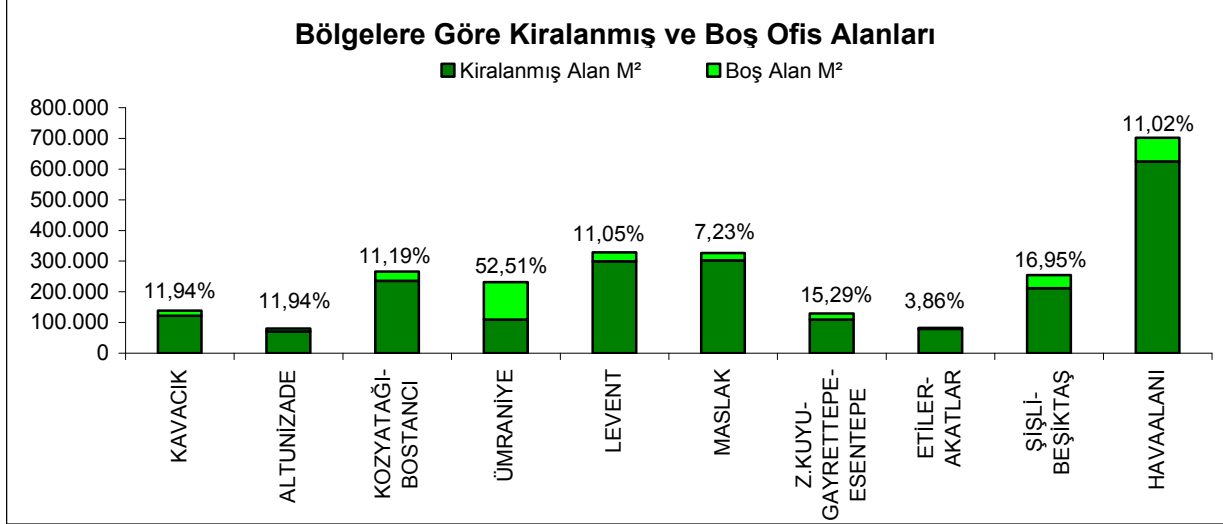
Aşağıdaki tabloda ise yıllara göre ofis stoğunun artışı görülmektedir. 2001'deki ekonomik krizin etkisi pazara yeni binalar girmesinde açıkça görülmektedir. Ekonominin 2006'da yükselişe geçmesi ile beraber kira bedellerini az da olsa etkileyen bir ofis stok artışı görülmüştür.

Ancak tüm dünyada hissedilen 2008 krizinin etkileri de tablo da görülmektedir. Pazara giren ofis stoğunun azlığı da göze çarpmaktadır.

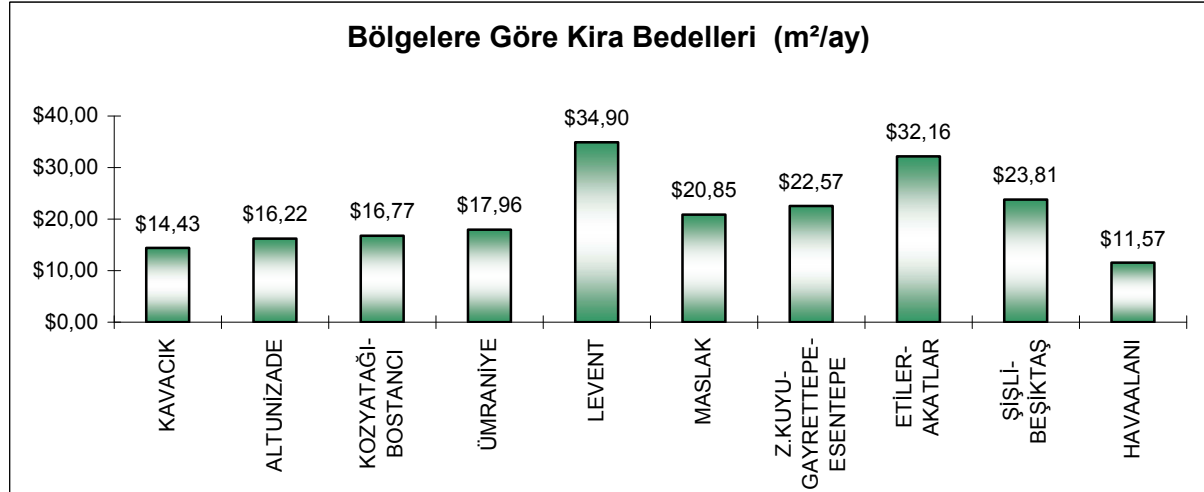


## Bölgeler

Aşağıdaki tablo bölgelere göre A+, A ve B sınıfı binalardaki boş ofis alanlarını göstermektedir. Tablodan da görüldüğü üzere en fazla ofis stoğu Havaalanı bölgesindedir. En çok boş ofis alanına sahip bölge Ümraniye, en az boş ofis alanına sahip bölge Etiler- Akatlar'dır.



Aşağıdaki tabloda da bölgelere göre kira bedelleri görülmektedir. Bu tablo oluşturulurken, şuan pazarda olan ofislerin bilgileri kullanılmıştır. Buna göre İstanbul'un en pahalı semtleri sıralaması Levent, Etiler – Akatlar ile başlamaktadır.



## Metodoloji Ve Referanslar

Pega bilgi toplamada aşağıdaki teknikleri uygulamıştır.

- 339 adet A+, A ve B Sınıfı ofis bilgisini içeren Pega Ofis Bilgi Bankası,
- Bazı önemli ofis binalarının malsahipleri ile yüzyüze görüşmeler,
- Süreli yayınlar, gazeteler ve gayrimenkul dergilerinin ve internet kayıtlarının düzenli olarak incelenmesi,
- İstanbul gayrimenkul piyasasının en önemli gayrimenkul şirketleri ile yapılan toplantılar ve telefon görüşmeleri.

**Copyright © 2009, Pega Commercial Real Estate Services**

*Pazar Raporu, İstanbul'daki gayrimenkul piyasasındaki gelişmeler hakkında bilgi vermek amacıyla hazırlanmıştır. İçindekiler genel bilgiler olup konular hakkında spesifik görüş bildirmez. Herhangi bir nedenle eksik, hatalı veya güncel olmayan bilgilerden doğabilecek dolaylı ve dolaysız hiç bir zarar ve hasarlardan veya kar kayıplarından Pega sorumlu tutulamaz. Özel soru ve araştırmalar için gayrimenkul konularında profesyonel danışmanlık alınmalıdır. Bu rapordaki verilen tüm bilgiler, adı geçen markalar ve isim hakları ve diğerk haklar Pega firmasına ait olup hiç bir yazı, grafik, resim veya parçaları kopya yapılamaz, üretilemez ve dağıtılamaz. Aykırı hareket edilmesi halinde 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununun ilgili maddeleri uygulanır.*