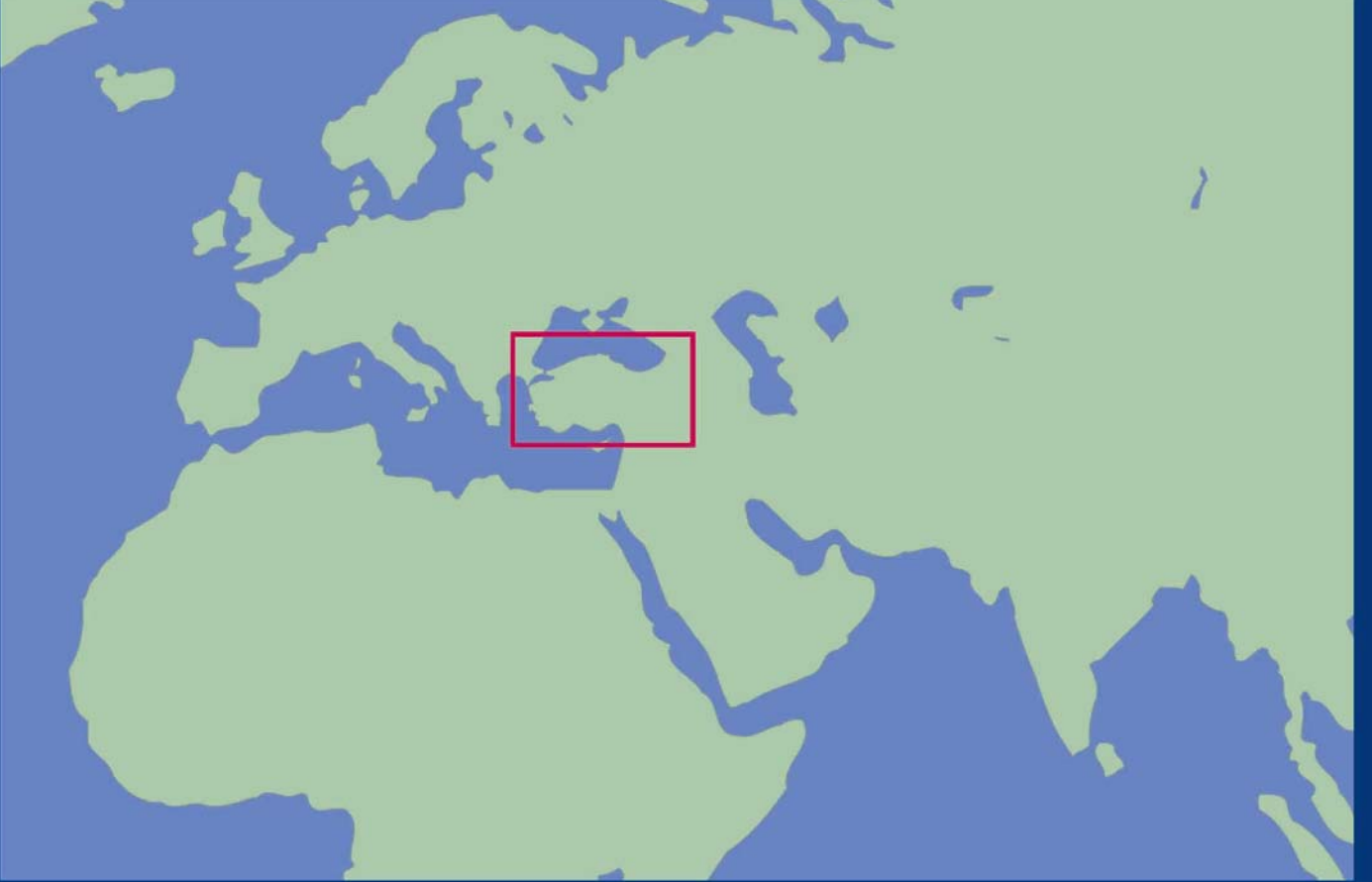


ISTANBUL PAZAR RAPORU

MAYIS 2009



İÇİNDEKİLER

- **KRİZ**
 - **Krizde Gayrimenkul Sektörü**
 - **Kağıthane: Parlayan bir yıldız**
 - **Krize rağmen... Yeni projeler**
 - **Avrupa Yakası**
 - **Asya Yakası**
- **OFİS PİYASASI**
 - **Merkezi Ofis Alanları**
 - **Kira Bedelleri & Boşluk Oranları**
 - **Bölgeler**

Kriz..

2007 yılının ikinci yarısından itibaren yaşanmaya başlanan global ekonomik kriz; dönem dönem farklı sektörleri etkileyerek devam etmektedir. Önce finans sektöründe hissedilen kriz sebebiyle yurtdışındaki bazı bankaların batışlarına şahit olduk. Otomotiv sektöründeki lider markaların iflasın eşiğine geldiğini gördük. Fabrikalar çok sayıda eleman çıkardı, şirketler çok büyük yüzdelerle küçüldüler.

Tüm bu olumsuz haberlere rağmen 2010 yılının her şeyin yükselişinin yılı olacağı tahmin ediliyor. Bununla ilgili ilk sinyaller de gelmeye başladı. Her ne kadar geçen seneye kıyaslama yapıldığında düşüş gözlenen sanayi üretim rakamları, bir önceki aylarla kıyaslandığında ise daha az gerilemede olduğunu görebiliyoruz. ABD'li ünlü yatırım bankası Merrill Lynch, bölgesinde gelişmekte olan benzer ekonomilere kıyasla Türkiye'nin durgunluktan daha hızlı çıkacağını belirterek, bu yıl yüzde 2,5 düzeyinde kalacak küçülmenin 2010 yılında yüzde 3,2 büyümeye dönüşmesini beklediğini duyurdu.

Krizde Gayrimenkul Sektörü

Ekonomik krizin etkilerinin azaltılması ve pazarlarda canlandırma yaratması amacı ile hükümet 3 aylık dönem için geçerli olacağını belirttiği bazı vergi indirimleri uyguladı. 15 Haziran 2009'a kadar geçerli olacak, otomotiv ve beyaz eşyada özel tüketim vergisi, konutlarda ise katma değer vergisi indirimlerine ilişkin yeni düzenlemeler farklı sektörlerde farklı tepkilere ve gelişmelere neden oldu. Düzenlemeler; otomotiv sektörü için bir itici güç oluşturmaya rağmen, konut sektöründe yeterli etkiyi yatmadı. Çünkü düzenlemeye göre net 150 metrekare ve üzerindeki konutlarda KDV'nin yüzde 18'den yüzde 8'e düşürüldü. Ancak özellikle büyükşehirlerde yer alan projelerdeki konutlar daha çok 150 metrekarenin altında evlerden oluşuyor.

Bu yüzden de konut sektöründe yatırımcı firmaların sabit ödeme garantisi, vade uzatma, peşin fiyata taksit ve özel indirim gibi kampanyaları kriz dönemi için başvurdukları yollar oldu.

Perakende sektöründe; AVM yöneticileri kiracılarının kur sabitleme ya da kira düşürme gibi talepleriyle karşı karşıya kaldılar. İstekleri doğrultuda cevap alan kiracılar yerlerinde kalırken, taleplerine sıcak bakmayan AVM'lerden çıkma kararı aldılar. Bugüne kadar büyük bir hızla sayıları artmakta olan, bazı bölgelerde ise birbirine komşu AVM'lerin oluştuğu ortamın değişeceği düşünülmektedir. Öyle ki; bazı AVM'lerin farklı kullanım şekillerine dönüşmesi bile söz konusu olabilir. Ayrıca bu konudaki yatırımların da yavaşlayacağı öngörüler arasında.

Bazı alışveriş merkezleri ve verdikleri tavizler:

- Ankara Antares %50'ye yakın indirim yaptı.
- Ankara Carousel dolar kurunu 1.250 TL olarak sabitledi.
- Ankara CEPA dolar kurunu 1.250 TL olarak sabitledi.
- Ankara Panora Alışveriş Merkezi %20 indirim yaptı.
- Bursa Korupark euroyu 1.800 YTL'ye sabitledi ve kiralalarını % 20-25 oranında düşürdü
- Denizli Forum Camlik %35 indirim yaptı
- İstanbul İstinye Park reklam desteği ile katkıda bulundu.
- İstanbul Nişantaşı Citys %25 indirim yaptı.
- İstanbul Kale Outlet Center doları 1.250 TL'ye sabitledi, ayrıca %10 indirim yaptı.
- İstanbul Nautilus dolar kurunu 1.400 TL olarak sabitledi.
- Kayseri Kayseri Park dolar kurunu sabitledi
- Mersin Forum Mersin %35 indirim yaptı

Kriz, ofis sektörünü geç de olsa etkilemeye başladı. Öncelikli olarak boş alanların istenen kira bedellerinde düşüşler görülmeye başlandı. Boşluk oranlarında küçük oranda yükselmeler görülüyor. İstanbul'un bazı bölgelerindeki binalarda görülen şişirilmiş kira bedelleri şimdi normal seviyelerine dönmeye başladı. Küçülen şirketlerin yarattığı boşluklar da pazarda yerini alıyor. Taşınma kararında olan şirketlerse bu dönemi hareket etmeden geçirmek kararını aldı.

2008 yılında A sınıfı ofis alanlarındaki boşluk oranlarının düşüklüğü, bazı proje sahiplerini projelerini değiştirme yoluna götürdü. AVM olması planlanan Bellevue Projesi'ndeki alışveriş ve rekreasyon alanı ofis olarak kiraya verildi. Otele dönüştürülmesi yönünde çalışmalar yapılan bir ofis binası ise sonunda ofis olarak kullanılması için yenilenmeye başlandı. Bazı rezidans projelerinde, belirlenmiş olan konseptte rağmen kiralamalar home-ofis kullanımına yönelik olarak yapılmaktadır.

2008 ikinci yarında kriz sebebiyle A+ ofis binası yatırımların tamamen rafa kaldırıldığını ya da ileri tarihlere ertelendiğini biliyoruz. Ama şu günlerde bu projeler için çalışmalar yapıldığını görmek sevindirici.

Kağıthane: Parlayan bir yıldız

Krizin, sektöre bir an için durup aynada kendini seyretmesi için imkan tanımış olması aynı anda yeni yatırım lokasyonları belirlemesine de sebep oldu. Kağıthane bir çok yeni projenin popüler adresi.

- İstanbul trafiğinin çözümü olarak lanse edilen "7 Tepe 7 Tünel Projesi" kapsamındaki Dolmabahçe-Piyalepaşa-Kağıthane tüneli, bölgenin çekiciliğini artırıyor. Tünelin Mart 2009'da faaliyete geçen Piyalepaşa – Kağıthane etabının ardından inşaatı tamamlanan Piyalepaşa – Dolmabahçe etabı da kısa sürede kullanıma açılacak.
- Uygulama projesi aşamasında olmasında rağmen Beşiktaş-Mecidiyeköy-Kağıthane-Alibeyköy ve Gaziosmanpaşa-Giyimkent metro hatlarının bölgeden geçmesi planlanıyor.
- Cendere Vadisi Projesi: Kağıthane Belediyesi tarafından hazırlanan projeye göre Cendere Vadisi, yeni bir ekonomik sosyo-kültürel merkez olacak şekilde yeniden planlandı. Proje 214 bin 708 metre karelik bir alanı kapsıyor. Proje kapsamında 74 bin metrekarelik bir alan, kültür tesislerine tahsis edildi. Bu tesisler içinde sergi alanları, el sanatları çarşısı, sanat galerileri, açık ve kapalı sinema, tiyatro toplantı ve konferans salonları ve film stüdyoları bulunuyor.
- Kağıthane Tarihi Demiryolu Projesi: Kağıthane'den Karadeniz'e kadar uzanan ve Birinci Dünya Savaşı'ndan sonra inşa edilen demiryolu hattı yeniden canlandırılacak. Yapımını İBB'nin üstlendiği 'Kağıthane Tarihi Demiryolu Projesi' turizm amaçlı kullanılacak. 62 kilometrelik alanda sefer yapacak tarihi trenle vatandaşlar nostaljik yolculuk yapma imkânı bulacak. Projenin Kurtkemerli - Çiftalan arasındaki yaklaşık 10 kilometrelik kısmı orman alanı içinde kalıyor. Bu alan hayvanat bahçesi haline dönüştürülecek.

Ayrıntıları Projeler başlığı altında yer alan Tekfen-Oz'a ait ofis projesinin haricinde bölgede yapılacak yeni projeler aşağıdaki gibi olacak:

Blox Haliç

Efektif Gayrimenkul tarafından geliştirilen toplam 7 blok ve 154 daireden oluşan konut projesi. Mimarı; Ağahan ödüllü Han Tümertekin. Projenin ilk aşaması Mayıs ayında sahiplerine teslim edildi. İkinci aşamanın inşaatı da Haziran 2009'da başlayacak.

Sur Yapı / Alışveriş Merkezi Projesi

Sur Yapı, Hayat Kimya'ya ait olan ve detarjan deposu olarak kullanılan 13,152 m²'lik arsaya alışveriş merkezi inşa edecek. 75,321 m² inşaat alanına sahip projede 43,000 m² alışveriş merkezi, 3, 500 m² market ile 31,980 m² otopark bulunuyor. Kiralanabilir alan ise 29 bin 697 metrekare olacak. SİT Etkileşim Alanı içinde proje 3 normal kat ve 4 bodrum kattan oluşuyor.

Enyapı / Alışveriş Merkezi

Enkay Group iştiraki Enyapı da Kağıthane'nin merkezinde bir alışveriş merkezi projesi için hazırlık yapıyor. Alışveriş merkezi 10 dönüm üzerinde planlanıyor.

Polat Plaza Mecidiyeköy

Polat İnşaat tarafından Mecidiyeköy'de yapımına başlanılan plaza 4,260 m² alan üzerinde 11,220 m² olacak. Normal katları ofis olarak kiralanacak olan plazanın alt katları otopark olarak hizmet verecek.



Tekfen-OZ / Kağıthane Ofis Park Projesi

9 adet A Sınıfı ofis bloğundan oluşan proje yaklaşık 15,000 m² arsa üzerinde 55,500 m² inşaat alanına sahip. Projede, zemin üstü 4 ila 7 katlı bloklar bulunuyor. Ofis katlarının büyüklüğü ise 550 ile 1,500 metrekare arasında değişiyor. Ruhsat çalışmaları henüz devam eden projenin inşasına bu yıl başlanacak, Aralık 2010'da tamamlanacak.

Eczacıbaşı

2008 yılı sonlarında Levent'te başlayan proje; ofis ve alışveriş merkezinden oluşuyor. 2010'da tamamlanması planlanan proje 21,500 m² inşaat alanına sahip.



Tekfen Levent Ofis Binası



Tefken-OZ Gayrimenkul Geliştirme şirketi, 2007 yılında Milli Reasürans A.Ş.'den satın aldıkları katlı otoparkı A sınıfı ofis binasına dönüştürüyor. 2600 m² arsa üzerindeki bina 8 ofis katından oluşacaktır.

Trump Towers İstanbul



Trump Towers Amerika dışındaki ilk projesini Şişli'de Doğan Holding, Taşyapı ve Yeşil İnşaat ortaklığı ile inşa ediliyor. 39 katlı rezidans ve 37 katlı ofis kulesinden oluşan projede ayrıca 5 katlı alışveriş merkezi de var. 2011 yılı başında açılması planlanan projede 400 m² ile 2000 m² arasında ofis seçenekleri mevcut olacak.

Terrace Fulya

İnanlar İnşaat tarafından Fulya'da inşa edilen Terrace Fulya projesi 10 dönüm arazi üzerinde, 268 daireden oluşuyor. Projenin toplam inşaat alanı ise 83 bin metrekare. Center ve Life Blokları olmak üzere iki bölümden oluşan Terrace Fulya'da Center Blokları 16 ve 17 katlı iki adet rezidans özellikli binadan, Life Blokları ise sekiz katlı 5 binadan oluşuyor.



Loca İstanbul

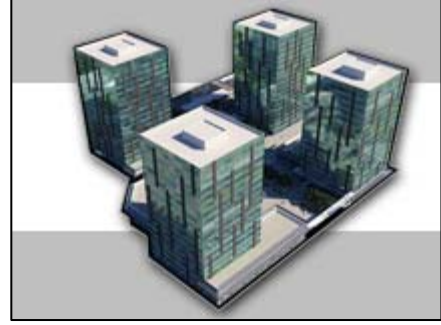
Bahçeşehir'de Gül İnşaat tarafından yapılmakta olan Loca İstanbul, 276 konut ve home-ofis, 84 mağaza, sosyal tesisler, cafe-bar-restaurantlardan oluşuyor. Projede mağazaların Ekim 2009, ev ofis ve dairelerin de Ekim 2010'da tamamlanması planlanıyor.

Rönesans İnşaat

Kozyatağı'nda Optimum Outlet'ten sonra ikinci alışveriş merkezi yapmayı planlayan Rönesans İnşaat, bu fikrinden vazgeçerek projeyi ofis binası olarak değiştirdi. 35 katlı projede 40.000 m² kiralanabilir alan bulunacak.

Nishistanbul

Torunlar GYO ile Özyazıcı İnşaat tarafından Yenibosna Çobançeşme mevkiinde inşaatına başlanan proje 4 bloktan oluşmaktadır. 2 blok residans 2 blok ofis olarak kullanılacak. Ofis bloklarında katlar brüt; 1150 m². Prohjenin Temmuz 2010 Da tamamlanması planlanıyor.



Dumankaya Flex

Ataşehir'de Dumankaya tarafından yapılmakta olan proje home-ofis olarak tasarlandı. Proje 15 kat ve 90 daireden oluşuyor.

Uphill Court

Varyap ve Teknik Yapı tarafından Ataşehir'de inşa edilen projede "UPHILL TOWERS"olarak adlandırılan 31 katlı 318 dairesli bina home-ofis olarak kiralanmaya başladı. Proje; 100,000 m² alanda ayrıca 17 blok, 60 m² 'den 400 m²'ye 1744 daire, 5.000 m² alışveriş merkezi, misafir otoparklarını da içeren 90.000 m² tamamı kapalı otopark alanı, 75.000 m² yeşil alan ve sosyal tesislerden oluşuyor.



Yukarıda bahsi geçen projeler; Pega'nın son raporunda – Ekim 2008 – bilgisi verilen projelere ek olarak son dönemde gündem oluşturan projelerdir.

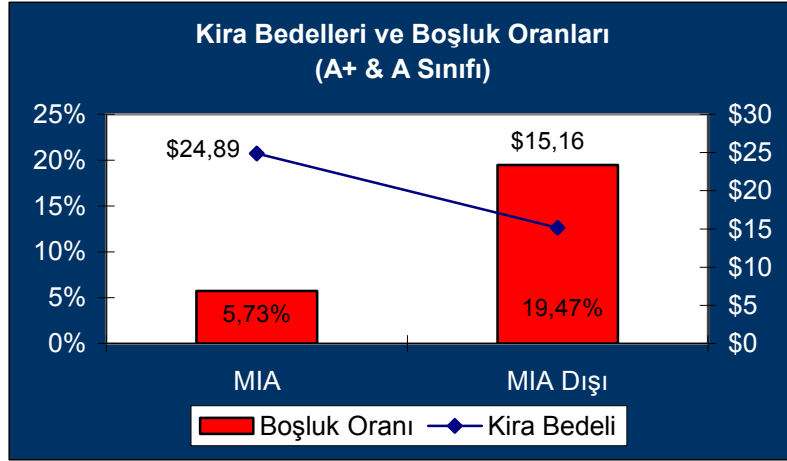
KİRA BEDELLERİ VE BOŞLUK ORANLARI

Şu anda pazarda İstanbul MİA'sında 66 bina, MİA dışında ise 164 bina A+, A ve B sınıfı olarak tanımlanmıştır.

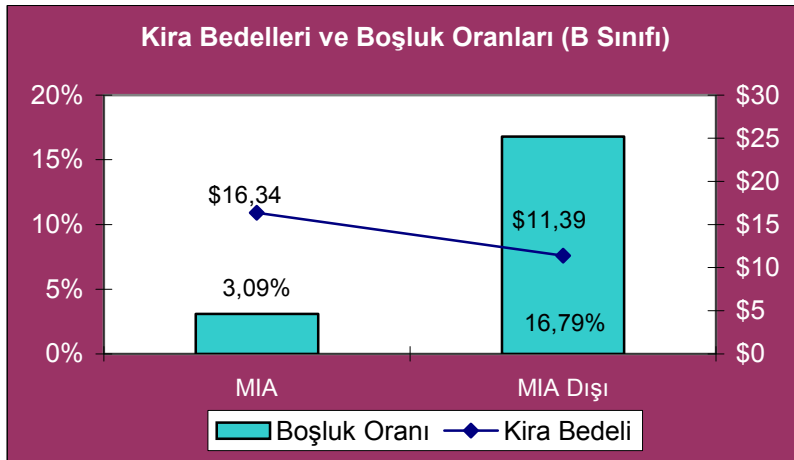
OFİS STOK			
A+ Sınıfı toplam m ²	A Sınıfı toplam m ²	B Sınıfı toplam m ²	TOPLAM
248.827	1.639.502	552.584	2.440.913

- Çoğunluğu Türkiye'nin 2001krizi sürecinde yapılmış olan sözleşmelerdeki bedeller de dahil olmak üzere - tüm binaların kira bedelleri ortalamasını aşağıdaki tabloda bulabilirsiniz.

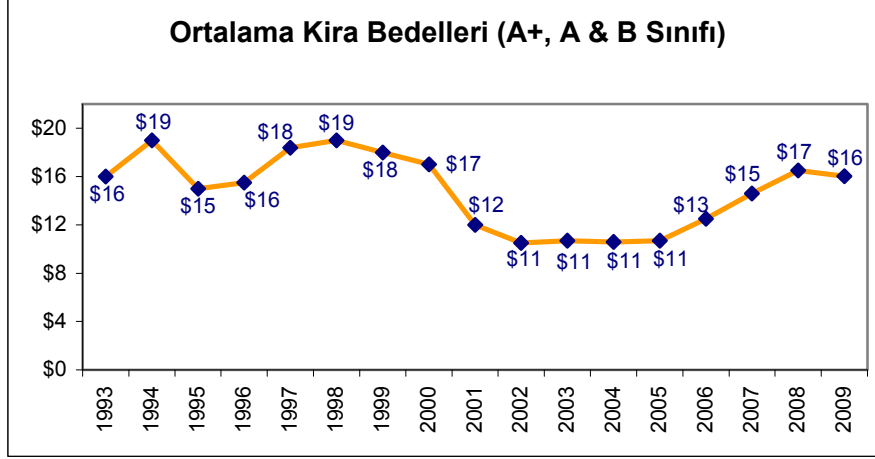
A+ ve A sınıfı binalardaki boşluk oranlarını ve yapılmış olan sözleşmeler dahil kira bedellerini MIA içinde ve MIA dışında olarak aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.



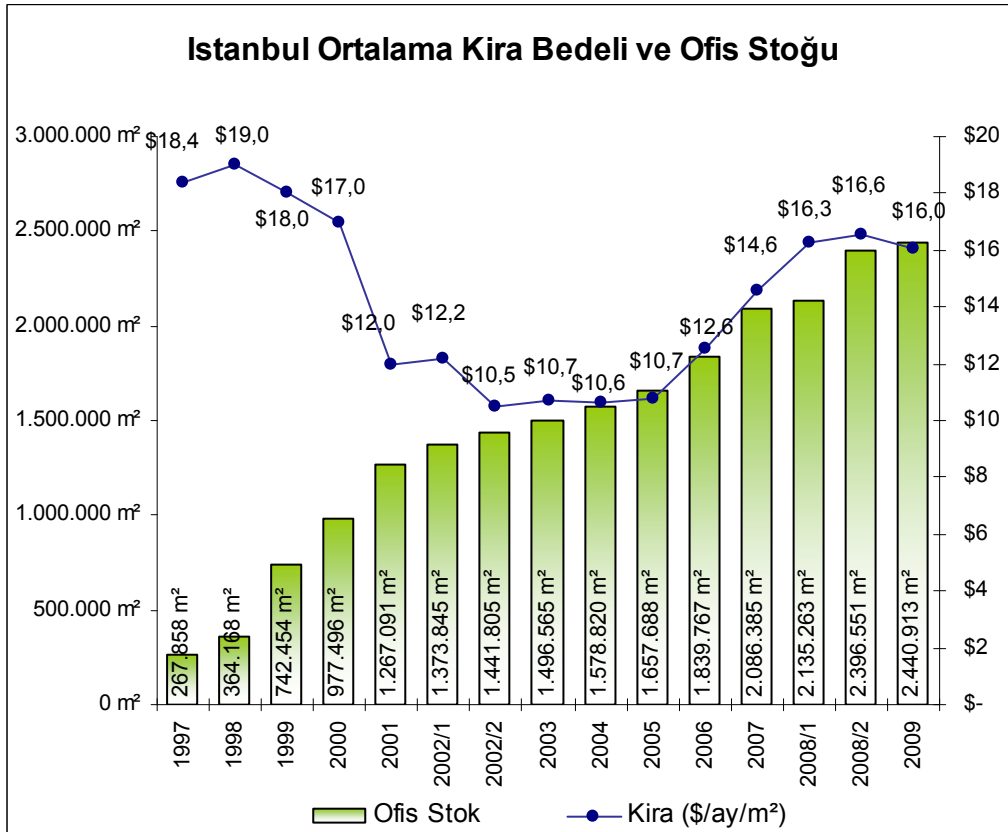
B sınıfı binalardaki boşluk oranlarını ve yapılmış olan sözleşmeler dahil kira bedellerini MIA içinde ve MIA dışında olarak aşağıdaki tabloda görebilirsiniz.



Aşağıdaki tablo ofis pazarında kira bedellerinin 1993'den beri değişimini göstermektedir. Tablodaki değerler tüm İstanbul'da tüm sınıflardaki binaların ortalama değerini yansıtmaktadır. 15 yıldaki düşüş ve çıkışlar tüm Türkiye'yi etkileyen olaylarla ilişkilendirilebilir. 1994'deki ekonomik krizde ortalama kiralarda 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 görülmemeyen 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 ulaşmış ve içinde bulunduğumuz krizin etkisiyle yeni bir düşüş sürecine girmiştir.

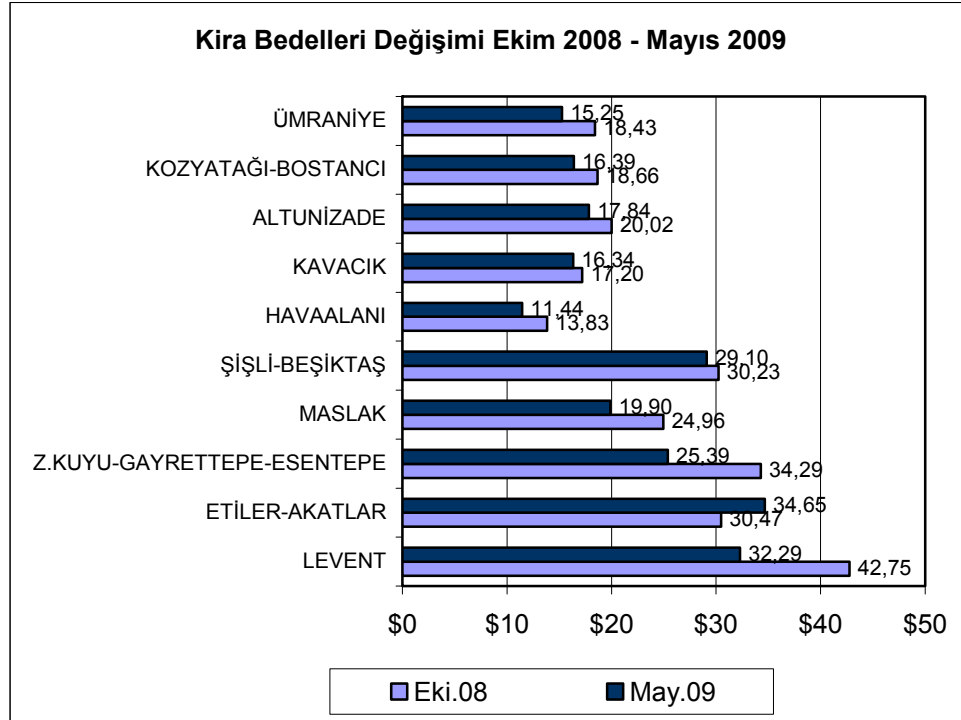


Aşağıdaki 1997'den günümüze kadarki zaman için daha ayrıntılı versiyon; kira bedelleri ve ofis stoğu arasındaki ilişkiyi göstermektedir. 2001'deki ekonomik krizin etkisi açıkça görülmektedir ve fiyatlar pazara yeni binalar girene kadar aynı düşük seviyede kalmıştır. Ekonominin 2006'da yükselişe geçmesi ile beraber kira bedellerini az da olsa etkileyen bir ofis stok artışı görülmüş ve fiyatlarda artış görülmüştür. Yeni Türk Lirası'nın Amerikan Doları karşısında güçlü olmaya devam etmesi sebebiyle Türkiye ekonomisi Ekim 2008'e kadar iyi durumdaydı.



Bölge	Mayıs 09 Ort / m ² / ay	Mayıs 09 Ort Boşluk Oranı
LEVENT	\$ 32.29	7.48 %
ETİLER-AKATLAR	\$ 34.65	8.19 %
Z.KUYU-GAYRETTEPE-ESENTEPE	\$ 25.39	13.34 %
MASLAK	\$ 19.90	6.89 %
ŞİŞLİ-BEŞİKTAŞ	\$ 29.10	38.43 %
AIRPORT	\$ 11.44	16.45 %
KAVACIK	\$ 16.34	41.12 %
ALTUNIZADE	\$ 17.84	16.80 %
KOZYATAĞI-BOSTANCI	\$ 16.39	24.03 %
ÜMRANIYE	\$ 15.25	86.03 %

Aşağıdaki tablo bölgelere göre krizin kira bedellerine etkisini görebilmek amacıyla hazırlanmıştır. Tabloda da görüldüğü gibi tüm bölgelerdeki ortalamalarda düşüş vardır; Etiler – Akatlar hariç. Her yerin tersine burada %4 lük bir artış oluşmuştur. Bunun sebebi de; Ekim’de pazarda olmayan bazı ofis alanlarının Mayıs ayında ortalamasının çok üstünde bir bedelle pazara çıkmasıdır. Doğal olarak bu rakamlar ortalamayı yükseltmiştir.



METODOLOJİ VE REFERANSLAR

Pega bilgi toplamada aşağıdaki teknikleri uygulamıştır.

- 230 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 diğer 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.