

İSTANBUL OFİS SEKTÖRÜ RAPORU 2016-II.Çeyrek

Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş



eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

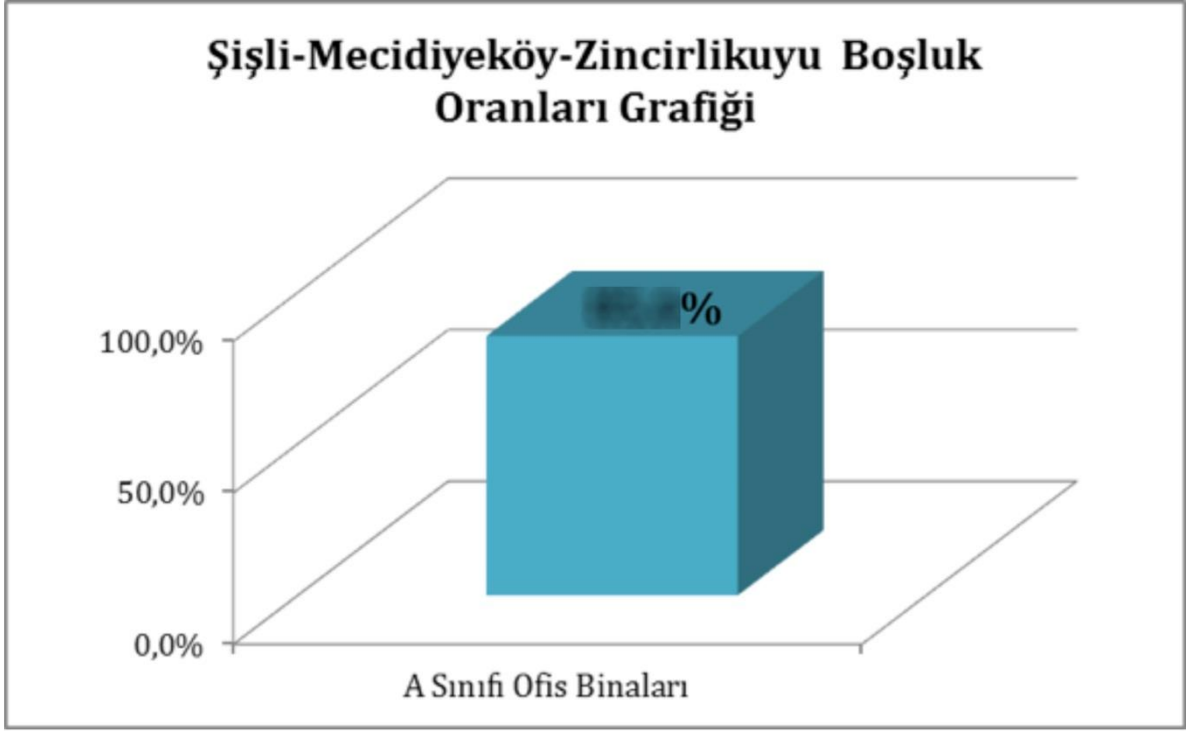
**İSTANBUL
OFİS
SEKTÖR
RAPORU**

**2016 II.
ÇEYREK**

İÇİNDEKİLER

İstanbul Ofis Sektör Raporu	3
1.1. Dünya'da Ofis Sektörü Genel Gelişimi	3
1.2. Ofis Tasarımlarında Yeni Uygulamalar	4
1.3. İstanbul Ofis Sektörü Genel Gelişimi Ve Merkezi İş Alanları	9
1.3.1 İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri	11
1.3.2 İstanbul Ofis Piyasası Doluluk Oranları	14
1.4. İstanbul Merkezi İş Alanı Ofis Bölgeleri	15
1.4.1 Avrupa Yakası Ofis Bölgeleri	15
1.4.1.1 Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu Bölgesi	15
1.4.1.2 Levent-Etiler Bölgesi	17
1.4.1.3 Maslak Bölgesi	18
1.4.1.4 Kâğıthane-Seyrantepe, Haliç Bölgesi	20
1.4.1.5 Batı Bölgesi	21
1.4.2. Avrupa Yakası Genel Değerlendirme	22
1.4.3 Anadolu Yakası Ofis Bölgeleri	25
1.4.3.1 Kadıköy- Kozyatağı	25
1.4.3.2 Ataşehir Bölgesi	26
1.4.3.3 Altunizade	29
1.4.3.4 Kavacık	30
1.4.3.5 Ümraniye	31
1.4.3.6. Kartal Maltepe Bölgesi	32
1.4.4 Asya Yakası Genel Değerlendirme	33
1.5. Büyük Ölçekli Ulaşım Projeleri	36
1.6. Ofis Sektör Verileri	38
1.6.1 Proje-İnşaat Aşamasındaki Ofis Projelerine Örnekler	38
1.6.2 Pazarda Son Dört Yıllık Dönemde Gerçekleşen Önemli Ofis Kiralamaları ve Satışlar	41
1.6.3. Kira Uygulamaları	44
1.6.4. Bina Genel Gider Uygulamaları	45
1.7. Günümüzde Ofis Binaları ve Son Trendler	45
1.7.1 Tek Kullanımcılı Veya Çok Kullanımcılı Tasarım	45
1.7.2 Ofis Binalarında Enerji Üretimi	46
1.7.3 Çevreci (Yeşil) Binalar Ve Stratejiler (Green Buildings)	47
1.7.4 Ofis Komplekslerinde Ortak Alanların Kullanımı	50
1.8. İstanbul Ofis Binalarına Örnekler	51
1.8.1 Avrupa Ve Anadolu Yakası Ofis Komplekslerinden Bazıları	51
1.9. İstanbul Ofis Piyasasında Trendler, Beklentiler Ve Tahminler	86

1.4.1.1. Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu Bölgesi



Kaynak: Eva Çalışma Ekibi, 2016

MIA'nın şehrin kuzeyine doğru kaymaya başlamasıyla ilk etkilenen bölge olan Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu aksında, az katlı, B tipi ofis alanları yoğun olarak bulunmaktadır.

Bölgedeki yoğun trafik nedeniyle, ulaşım zorluğu ve park problemi yaşanması, bölgeye olan talebi olumsuz etkilemektedir. Ancak halen İstanbul'un merkezi iş alanı aksı olarak adlandırılan prestijli bölgelerin başında gelmesi, metro bağlantısı imkanı, her iki köprü bağlantılarına olan lojistik yakınlığı ve bölgede ofis alanı arzı sağlayabilecek boş arsaların yetersiz olması sebebi ile bölgeye talep sürmektedir.

Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu aksında bulunan A sınıfı olarak kabul edilen ofis binaları arasında; Key Plaza, Trump Towers, Astoria, Maya Akar, Süzer Plaza, ITower ve RönesansBiz sayılabilir. Yapımı tamamlanan Trump Towers'ın 37 katlı ve toplam 36.600 m² kapalı alanlı ofis kuleleri ve Aşçıoğlu İnşaat, Torunlar GYO ve Kapıcıoğlu İnşaat tarafından Ali Sami Yen Stadyumu yerine inşa edilmesi planlanan yaklaşık 200.000 m² kapalı alanlı karma projenin faaliyete geçmesi durumunda bu mekân bölgedeki yüksek standartlı ofis talebine cevap verebilecek konumda olacaktır.

Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu bölgesinde yer alan plazalarda, A sınıfı ofis binalarında minimum ve maksimum birim kira değerleri **XX,X - XX,X USD/m²/ay** aralığında değişmekte olup, ortalama kira değeri ise **XX,X USD/m²/ay**'dır. B sınıfı ofis binalarında minimum ve maksimum birim kira değeri **XX ,X- XX,X USD/m²/ay** aralığında değişmekte olup, ortalama kira değeri ise **XX,X USD/m²/ay**'dır.

Zincirlikuyu, Esentepe ve Gayrettepe bölgelerinde inşaatı devam eden projelerin genelini karma olduğu görülmektedir. Bu projelerden başlıcaları; Torun Center, Nuro Tower ve Çiftçi Towers projeleri olarak dikkat çekmektedir. Zincirlikuyu'da bulunan ve inşaatı tamamlandığı

“halde miras sorunları sebebiyle kullanıma açılmayan Tat Towers projesi, açıldığında ciddi bir ofis alanı arzı gerçekleştirecektir. Tat Towers; yaklaşık olarak 63.000 m² kiralanabilir ofis alanı ile bu hattaki ofis gereksinimine önemli ölçüde cevap verebilecek düzeydedir.

Bölgede A sınıfı ofis binalarında doluluk oranları %XX,X seviyelerindedir. Bölgede yer alan bazı A sınıfı ofis binalarının 2016 yılının ikinci çeyreğinde istenen birim kira değerlerine örnek olarak; Trump Towers XX,X USD/m²/ay, Astoria Kempinski XX,X - XX,X USD/m²/ay, Süzer Plaza XX,X - XX,X USD/m²/ay ve Zorlu Center için XX,X - XX,X USD/m²/ay aralığında kira bedeli talep edildiği öğrenilmiştir.

Mevcutta kullanılan ve kiralanmış olan plaza katlarında daha düşük aylık kira değerlerinin bulunması kira ortalamasını aşağı çekmektedir. Bu kiralara rağmen A sınıfı ofis binaları % XX,X civarında doluluğa sahiptir. Bu plazalarda boşalan yerleri genellikle plaza içinde hâlihazırda bulunan şirketler genişlemek için kullanmaktadırlar.

Bölge	Yıl	A Sınıfı Ofisler Ağırlıklı Ortalama Kira Değeri (USD/m ² /ay)	A Sınıfı Ofisler Ağırlıklı Doluluk Oranı (%)	B Sınıfı Ofisler Ağırlıklı Ortalama Kira Değeri (USD/m ² /ay)
Şişli - Zincirlikuyu	2016 İkinci Çeyrek	150	85%	120