

PAZAR ANALİZİ

OFİS PAZARI



TÜRKİYE

Bir Cushman & Wakefield Araştırma Yayıdır

2013 2. Çeyrek



GENEL BAKIŞ

Ekonominin, son Gezi Parkı kaynaklı olaylara rağmen 2013'ün 2. yarısında hızla toparlanacağı ön görülmektedir. Türkiye'de varlıklarını genişletmeyi düşünen yabancı şirketlerin de gösterdiği ilgiye bağlı olarak yaklaşık 50.000 m²'lik kiralama faaliyeti gerçekleşmiştir.

KULLANICI ODAĞI

Yılın ilk çeyreğinde görülen olumlu gelişmeler, artan işlem düzeyleri ile ikinci çeyreğe de taşındı. Bu dönemde gerçekleşen önemli işlemlerden birisi, Covidien Türkiye tarafından İstanbul'un en aktif ofis bölgesi Ümraniye'deki Akkom Ofis Park içindeki yaklaşık 8.600 m²'lik alanda yapılan kiralama olmuştur. Ülkenin büyüklüğü, büyüme potansiyeli ve bölgesel bir merkez olarak artan önemi ile bağlantılı olarak özellikle çok uluslu şirketler tarafından gerçekleşen talepler artış göstermektedir. İstanbul genelinde toplam kiralanabilir ofis alanı 3.1 milyon m² civarındadır ve mevcut boşluk oranının 300.000 m² olduğu düşünüldüğünde, genel doluluk oranının yaklaşık % 9,5 olduğu söylenebilir - ancak bu alanların bir kısmı bazı uluslararası kullanıcıların gereksinimlerini karşılamamaktadır. Buna karşılık her zaman işlem açısından aktif olan Merkezi İş Alanı (MİA) bölgelerinde stoğun sınırlı oluşu kira rakamlarında artış meydana getirecektir. Öte yandan Üçüncü Boğaz Köprüsü'nün yarattığı yeni dinamikler alternatif yatırım alanlarının ortaya çıkmasına neden olacaktır. Sağlıklı bir stok büyümesi ile 2015 yılı sonuna kadar 1.4 milyon m²'lik yeni A sınıfı ofis alanının oluşması beklenmektedir.

YATIRIMCI ODAĞI

Yerli ve de giderek artan yabancı yatırımcıların ilgisi aşikârdır. Bununla birlikte gerek yeteriz yatırıma uygun stok, gerekse satıcı ve alıcılar arasındaki farklılık gösteren fiyat beklentileri yatırım faaliyetlerini etkilemektedir. Büyük bir kısmı yerli yatırımcıların elinde bulunan ofis alanları ve de düşük borçlanma seviyeleri, söz konusu yerli yatırımcıların fiyat seviyeleri beklentileri karşılancaya dek ellerinde tutabilmelerine olanak sağlamaktadır. Birinci sınıf gayrimenkul getirileri 2. çeyrekte dengeye oturmuştur, bununla birlikte özellikle Maslak ve Kozyatağı'nda kaliteli ve de 'yatırımcı dostu' projelerin oluşmasıyla, daha fazla düşüşlerin meydana geleceği tahmin edilmektedir. Bu bağlamda kayda değer bir 2. Çeyrek anlaşması ise Mapfre Genel Sigorta'nın Torun Center'da satın almış olduğu yaklaşık 8,300 m²'lik alan olmuştur.

GENEL PERSPEKTİF

Gerçekçi talep seviyeleri mevcut alanlara bağlı olsa da yerli ve yabancı kullanıcı ve yatırımcılar tarafından gelmesi beklenen yüksek talepler kaliteli yeni stokların oluşmasını sağlayacaktır. Planlanan alt yapı çalışmaları bu bağlamda kilit role sahip olacak ve piyasanın gittikçe daha da güçlü hale gelmesini sağlayacaktır. Böylece de hem kiracılar hem de yatırımcılar için yeni ve gelişmekte olan bölgeleri daha cazip hale getirecektir.

PIYASA GÖRÜNÜMÜ

Birincil Kiralar:	Kaliteli stok eksikliği bulunan alanlarda olumlu kira artışları gerçekleşecektir.	▲
Birincil Getiri Oranları:	Bazı kaliteli projeler kullanılabilir hale geldiğinde getiri oranı da yükselecektir.	▲
Arz:	Yeni projeler sağlıklı arzı arttıracak ancak yeni alanlar kısa süre içerisinde kiralanacaktır.	▲
Talep:	Ortaya çıkan yeni talepler işlem hacmini arttırmaktadır.	▲

BİRİNCİL OFİS KİRALARI – HAZ 2013

BÖLGELER	US\$	€	US\$	US\$	BÜYÜME %
	M ² /AY	M ² /AY	FT ² /YIL	İYİLLİK	5YIL YBBO
İstanbul (Levent)	44.0	406	49.1	3.5	-2.5
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	34.0	314	37.9	0.0	-5.5
İstanbul (Maslak)	30.0	277	33.4	0.0	1.4
İstanbul (Ümraniye)	23.0	212	25.6	4.5	5.0
İzmir	17.0	157	19.0	6.3	-3.2
Ankara	23.0	212	25.6	4.5	-1.7

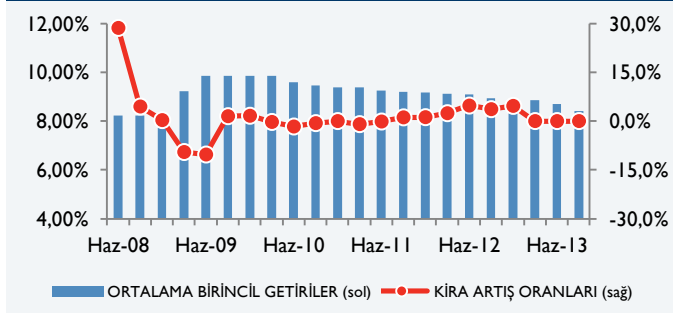
BİRİNCİL OFİS GETİRİ ORANLARI – HAZ 2013

BÖLGELER (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2013	2013	2012	10 YIL	10 YIL
	2. ÇEYREK	QUARTER	YEAR	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul (Levent)	7.00	7.25	7.65	16.30	7.00
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	7.25	7.50	7.75	16.30	7.25
İstanbul (Maslak)	7.50	8.00	8.50	16.30	7.50
İstanbul (Ümraniye)*	8.00	8.25	8.50	9.50	8.00
İzmir	9.50	9.65	9.75	17.00	9.00
Ankara	9.25	9.50	9.75	17.00	9.00

* 4 yıllık verilere göre

Sunulan kazanç verileri bakımından, Avrupa'nın birçok bölgesindeki mevcut karşılaştırılabilir piyasa kantlarının eksikliğine ve piyasanın değişen yapısına ve finansman gibi her türlü işlemdeki örtülü maliyetlere bağlı olarak, bu rakamlar yalnızca yaklaşık eğilimi ve başlıca kazanç seviyelerinin yönünü belirtmeye yönelik kılavuz niteliğinde olup özelliklerinde bakılmaksızın herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır.

ÖNCEKİ PERFORMANS



Source: Cushman & Wakefield