

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL A SINIFI OFİS PİYASASINDA KİRALAMA EĞİLİMLERİNİN
İRDELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Adil ZEHİR

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı

Gayrimenkul Geliştirme Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Cem BEYGO

2018

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL A SINIFI OFİS PİYASASINDA KİRALAMA EĞİLİMLERİNİN
İRDELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Adil ZEHİR
(516061001)**

Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı

Gayrimenkul Geliştirme Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Cem BEYGO

2018

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 516061001 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Adil ZEHİR, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “İSTANBUL A SINIFI OFİS PİYASASINDA KİRALAMA EĞİLİMLERİNİN İRDELENMESİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

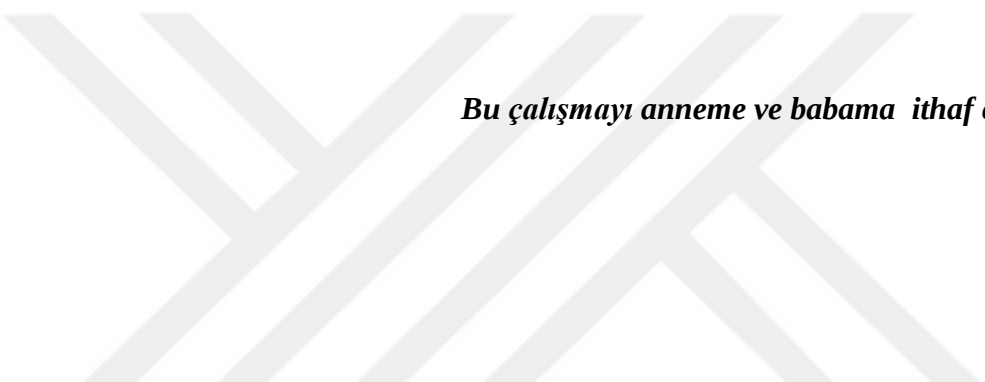
Tez Danışmanı : **Doç. Dr. Cem BEYGO**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Doç. Dr. Fatih TERZİ**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Sırma TURGUT
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : 4 Mayıs 2018
Savunma Tarihi : 6 Haziran 2018





Bu çalışmayı anneme ve babama ithaf ediyorum...



ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasının başlangıç aşamasında tüm çabalarımın sonuçsuz çıktığı süreçte beni kabul eden ve hazırlanması sürecinde yoğun yardım ve desteğini esirgemeyen, tez danışmanım ve değerli hocam Sayın Doç. Dr. Cem BEYGO'ya,

Tüm hayatım boyunca olduğu gibi bu tez çalışması sürecinde de beni destekleyen canım aileme, tezimi zamanında yetiştirebilmem için beraber geçirdiğimiz zamandan fedakarlık yapan sevgili eşim ve canım kızıma,

Son olarak tezin gelişimi ve tamamlanması süreçlerinde tüm desteğiyle yanımda olan dostum Evren DÖNMEZ'e tüm içtenliğimle teşekkür ederim.

Nisan 2018

Adil Zehir
(Ekonomist)



İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİL LİSTESİ.....	xvii
ÖZET.....	xix
ABSTRACT	xxi
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı	2
1.2 Çalışma Kapsamı.....	2
1.3 Yöntem ve Verilerin Toplanması	2
1.4 Verilerin Değerlendirilmesi.....	3
2. OFİS KAVRAMI TANIMI	5
2.1 Ofis Sınıflandırmaları ve A Sınıfı Ofis Kavramı	6
2.2 Dünya Geneline Ofis Piyasasının Gelişimi	18
2.3 İstanbul’da Ofis Piyasasının Gelişimi	21
2.4 İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası	25
3. ARAŞTIRMADA KULLANILAN YÖNTEM	35
3.1 Araştırma Tasarımı.....	35
3.2 Örneklem Büyüklüğü	35
3.3 Verilerin Toplanması.....	36
3.4 Verilerin Değerlendirilmesi.....	36
3.4.1 2012 yılı ofis kiralama işlemleri	37
3.4.2 2013 yılı ofis kiralama işlemleri	42
3.4.3 2014 yılı ofis kiralama işlemleri	47
3.4.4 2015 yılı ofis kiralama işlemleri	53
3.4.5 2016 yılı ofis kiralama işlemleri	58
3.4.6 2017 yılı ofis kiralama işlemleri	63
3.4.7 Yıllar arası karşılaştırma	68
4. SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME	85
KAYNAKLAR	93

KISALTMALAR

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ATM	: Automatic Transfer Machine
AVM	: Alışveriş Merkezi
BOMA	: Building Owners and Managers Association
CBRE	: CB Richard Ellis Group
C&W	: Cushman and Wakefield
İFM	: İstanbul Finans Merkezi
JLL	: Jones Lang Lasalle
JRC	: Joint Research Centre
MİA	: Merkezi İş Alanı
M.Ö.	: Milattan Önce
NAIOP	: National Association for Industrial and Office Parks
TDK	: Türk Dil Kurumu



ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : A Sınıfı Bina Özellikleri.....	11
Çizelge 2.2 : B Sınıfı Bina Özellikleri.....	12
Çizelge 2.3 : C Sınıfı Bina Özellikleri	12
Çizelge 2.4 : Ofis Sınıflandırma Kriterleri	13
Çizelge 2.5 : 5 Yıldızlı Ofis Sınıflandırma Kriterleri	14
Çizelge 2.6 : 4 Yıldızlı Ofis Sınıflandırma Kriterleri	15
Çizelge 2.7 : A Sınıfı Ofis Sınıflandırma Kriterleri	16
Çizelge 2.8 : Ofis Sınıflandırma Kriterleri	17
Çizelge 2.9 : Bölgelere Göre İstanbul A Sınıfı Ofis Arzı.....	28
Çizelge 2.10 : İstanbul Ofis Bölgeleri Kira Değerleri	30
Çizelge 2.11 : İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları	32
Çizelge 3.1 : Çalışma Kapsamında Kullanılan Değişkenler.....	36
Çizelge 3.2 : 2012 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.....	37
Çizelge 3.3 : 2012 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler	38
Çizelge 3.4 : 2012 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler	39
Çizelge 3.5 : 2012 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler	40
Çizelge 3.6 : 2012 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	41
Çizelge 3.7 : 2012 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.....	41
Çizelge 3.8 : 2012 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.....	42
Çizelge 3.9 : 2013 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.....	43
Çizelge 3.10 : 2013 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler	43
Çizelge 3.11 : 2013 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler	44
Çizelge 3.12 : 2013 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	45
Çizelge 3.13 : 2013 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	46
Çizelge 3.14 : 2013 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.....	46
Çizelge 3.15 : 2013 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.....	47
Çizelge 3.16 : 2014 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.....	48
Çizelge 3.17 : 2014 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler	49
Çizelge 3.18 : 2014 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler	50
Çizelge 3.19 : 2014 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	51

Çizelge 3.20 : 2014 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	52
Çizelge 3.21 : 2014 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.....	52
Çizelge 3.22 : 2014 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.....	53
Çizelge 3.23 : 2015 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.....	54
Çizelge 3.24 : 2015 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler	54
Çizelge 3.25 : 2015 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler	55
Çizelge 3.26 : 2015 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	56
Çizelge 3.27 : 2015 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	57
Çizelge 3.28 : 2015 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.....	57
Çizelge 3.29 : 2015 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.....	58
Çizelge 3.30 : 2016 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.....	59
Çizelge 3.31 : 2016 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler	59
Çizelge 3.32 : 2016 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler	60
Çizelge 3.33 : 2016 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	61
Çizelge 3.34 : 2016 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	62
Çizelge 3.35 : 2016 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.....	62
Çizelge 3.36 : 2016 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.....	63
Çizelge 3.37 : 2017 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.....	63
Çizelge 3.38 : 2017 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler	64
Çizelge 3.39 : 2017 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler	65
Çizelge 3.40 : 2017 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	66
Çizelge 3.41 : 2017 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.....	66
Çizelge 3.42 : 2017 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.....	67
Çizelge 3.43 : 2017 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.....	68
Çizelge 3.44 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemleri	68
Çizelge 3.45 : 2012 – 2017 Yılları Arası Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlem Adedi.....	69
Çizelge 3.46 : 2012 – 2017 Yılları Arası Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Toplam Kiralanan Alan.	70
Çizelge 3.47 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Kiralanan Alan Büyüklüğüne Göre Yüzdesel Dağılımı	71
Çizelge 3.48 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Ortalama Kiralanan Alan Büyüklükleri	72
Çizelge 3.49 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Kiralanan Alan Büyüklüklerine Göre İşlem Adedi Dağılımı	73

Çizelge 3.50 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin m2 Başına Aylık Kira Değerine Göre Oransal Dağılımı	74
Çizelge 3.51 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin m2 Başına Aylık Kira Değerine Göre İşlem Adedi Dağılımı	75
Çizelge 3.52 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin m2 Başına Aylık Kira Değerine Göre Toplam Kiralanan Alan Dağılımı ..	76
Çizelge 3.53 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Kiralanan Ofis Konumuna Göre Oransal Dağılımı	77
Çizelge 3.54 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Ortalama Kiralanan Alana Göre Oransal Dağılımı.....	80
Çizelge 3.55 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Gerçekleşen İşlem Adedine Göre Dağılımı	81
Çizelge 3.56 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Dağılımı	82
Çizelge 3.57 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Eski Ofisin Bulunduğu Yaka ve Kiralanan Ofisin Bulunduğu Yakaya Göre Oransal Dağılımı.....	83
Çizelge 3.58 : 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Kiralamanın Yıl İçerisinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Oransal Dağılımı	84



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1: Orjin Plaza.....	7
Şekil 2.2: AND Kozyatağı.....	8
Şekil 2.3: Levent 199.....	8
Şekil 2.4: Harmancı Plaza.....	9
Şekil 2.5: Noramin İş Merkezi.....	10
Şekil 2.6: Mısır Apartmanı	10
Şekil 2.7: Uffizi Binası	19
Şekil 2.8: Equitable Life Insurance Binası	20
Şekil 2.9: Masonic Temple Binası.....	21
Şekil 2.10: Bedesten	22
Şekil 2.11: İstanbul A Sınıfı Ofis Bölgeleri.....	27
Şekil 2.12: Bölgelere Göre A Sınıfı Ofislerin Arzı	28
Şekil 2.13: İstanbul Finans Merkezi Projesi	29
Şekil 2.14: A Sınıfı Ofislerin Bölgelere Göre Ortalama Kira Bedeli	30
Şekil 2.15: Torun Center.....	31
Şekil 2.16: Quasar Ofis.....	32
Şekil 2.17: İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası Boşluk Oranları.....	33
Şekil 2.18: Emaar Square	34
Şekil 3.1: Yıllık A Sınıfı Ofis Kiralama Miktarı	69
Şekil 3.2: Akyaka Ofis Park	78
Şekil 3.3: Torun Tower.....	79



İSTANBUL A SINIFI OFİS PİYASASINDA KİRALAMA EĞİLİMLERİNİN İRDELENMESİ

ÖZET

Çok uluslu şirketlerin genel merkezlerinin yanı sıra hizmet sektörü ve ekonomik aktivitenin büyük bölümünün İstanbul'da bulunması, diğer şehirlerde genelde bölge ofisleri yer alması ve bu şehirlerin yerli üretim şirketlerinin ofis ihtiyaçlarını üretim tesislerinin içerisinde çözmesi nedeniyle İstanbul dışında ölçülebilir düzeyde nitelikli ofis stoku oluşmamıştır. Bu nedenle Türkiye'de A sınıfı ofis stokunun büyük bölümü İstanbul'da kümelenmiştir.

İstanbul'da son yıllarda artan stoka rağmen talep önemli ölçüde daralmıştır. İstanbul Ofis Piyasası'nda görülen talep daralmasının en önemli nedeni yabancı şirketlerin Türkiye'ye olan ilgisindeki düşüştür. Diğer yandan, operasyonlarını İstanbul'da küçük bir organizasyonla başlatan ve büyümeyi hedefleyen çok sayıda yabancı şirket 2017 yılında Türkiye'deki operasyonlarına son vermiştir (JLL, 2017b).

İstanbul'da operasyonlarını devam ettiren veya şehirde küçük bir merkez oluşturmayı amaçlayan bazı yabancı şirketler, dekorasyon maliyeti olmaması ve kontrat iptalinin esnekliği gibi nedenlerle direkt kalıcı bir ofis kiralamak yerine hazır ofisleri tercih etmektedir.

Talebin daralması sonucu arz fazlası ofis stoku oluşmuş ve tüm bölgelerde boşluk oranları artmış, kira değerleri düşmüştür. Özellikle bazı bölgelerde boşluk oranları %50'nin üzerine çıkmış ve hem geliştiriciler, hem yeni geliştirilen projelerden yatırım amaçlı ofis satın alan bireysel yatırımcılar hem de toplumun geneli için ekonomik kayıplar oluşmuştur.

Bu kayıpları asgari seviyeye indirebilmek için yeni ofis binası geliştirmelerinde talebin çok iyi incelenmesi ve talebin ihtiyacına yönelik doğru proje geliştirilmesi daha da önemli hale gelmiştir.

Çalışma kapsamında 2012-2017 yılı arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemleri üzerinden İstanbul Ofis Piyasası'nın karakteristik özellikleri belirlenmeye çalışılmıştır. Bu özelliklerin belirlenmesiyle elde edilen çıkarımlar sayesinde İstanbul ofis piyasasında yapılacak yeni yatırımların ekonomi ve çevre açısından yatırımcılara ve toplumun geneline olumsuz etkilerinin sınırlandırılması ve verimsiz yatırımların önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

Dört bölümden oluşan tezin giriş bölümünde çalışmanın amacı, kapsamı, verilerin toplanması ve çalışmada kullanan yöntem bilgilerine yer verilmiştir.

İkinci bölümde; ofis ve ofis binası kavramları tanımlanmış, çeşitli ofis sınıflandırma kriterlerine yer verilmiştir. Dünya genelinde ve İstanbul özelinde ofis piyasasının tarihsel gelişimi irdelemiş, günümüzdeki merkezi iş alanı bölgelerindeki arz miktarı,

kira değerleri ve boşluk oranları mevcut piyasa koşullarındaki verilerle değerlendirilmiştir.

Araştırmaya konu olan A sınıfı ofislere yönelik olarak dünya ve Türkiye piyasasında kullanılan farklı sınıflandırma kriterlerine yer verilmiştir.

Üçüncü bölümde; araştırmada kullanılan yöntem, örneklem büyüklüğünün

Saptanması, verilerin toplanma ve analiz yöntemi açıklanmış ve 2012-2017 yılları arası gerçekleşen 624 adet kiralama işlemi değerlendirilerek bulgu sonuçları ortaya konulmuştur.

Dördüncü bölümünde ise ortaya çıkan bulgular ışığında genel bir değerlendirme ve önerilere yer verilmiştir.



EXAMINATION OF RENTAL TRENDS IN ISTANBUL A CLASS OFFICE MARKET

ABSTRACT

Due to the fact that headquarters of the most of the multinational companies as well as the main service sector and economic activity are located in Istanbul, and in secondary cities office usage are limited only with local production companies solve their office needs within their production facilities, there has not been a large number of office stocks of measurable quality outside of Istanbul. For this reason, most of the A class office stock in Turkey is clustered in Istanbul.

Despite the increasing stock in Istanbul in recent years, demand has decreased significantly. The most important reason for the decreasing demand in the Istanbul Office Market is the decrease in the interest of foreign companies in Turkey. On the other hand, a large number of foreign companies, which started their operations in Istanbul before with a small organization and aimed to grow, stopped their operations in Turkey and closed their offices in 2017 (JLL, 2017b).

In addition some of the foreign companies which continues their operations in Istanbul with a small management or a branch offices preferred to relocate to serviced office spaces from their permanent offices. The reasons behind this choice are the flexibility of the termination of the serviced office leases and because the serviced offices are already decorated spaces.

Arising from several reasons office market has been improved between 2012 and 2014 and regressed starting from 2015 to today. Annual A class office take up was between 200.000 and 250.000 m² before 2014. But it has been dramatically dropped below 140.000 m².

Rent amounts in all office districts has been decreased because of the decreasing demand, increasing building supply and the increasing competition and as of 2017 it has been reached the lowest historical levels in American Dollars.

As a result of the decrease in demand, surplus office Stock was comprised which resulted in increasing vacancy rates in all regions and decreasing rent values. In particular, vacancy rates have increased to over 50% in some regions, and economic losses have been incurred not only for the office building developers and the individual investors who have invested in office spaces from newly developed projects, but also for the general public.

In order to minimize these losses, it has become even more important to examine the demand before developing a new office building and to develop the right project according to needs and requirements of the demand.

Within the scope of the study, the characteristics of the Istanbul office market were tried to be determined through office leasing transactions between 2012-2017. According to the results obtained from the inference of these characteristics, it is

aimed to restrict the negative impacts of new investments in the Istanbul office market on investors and the public in terms of economy and environment and to prevent inefficient investments.

The thesis consists of four sections. In the introduction section of the thesis the purpose, scope, collection of data and the method used in the study were included.

In the second part, office and office building terms were defined in general and various office classification criteria are included. The historical development of the office market in the world and in Istanbul was examined and the amount of A class office supply, rental rates and vacancy rates in the central business districts of today were assessed with the data in the current market conditions.

The classification of office buildings in global markets and in Turkish real estate market has been presented.

In the third part, the method used in the research, determination of sample size, data collection and analysis method were explained, 624 rental transactions between 2012-2017 were assessed and findings were presented.

In the fourth part major findings derived from all transaction data and an overall assessment was made and recommendations were given based on review and analysis.

With respect to the results of this study that examining rental trends in A class office market of Istanbul, some of the main findings are:

- Lease transactions below 200 m² and above 7.000 m² are very rare for Istanbul office market.
- 1.500 m² floor plate with divisible to smaller parts is recommended for new office building developments.
- 419 leases out of 624 are signed between \$10-\$25/m²/month.
- Big sized transactions are signed with lower rents.
- Levent is the main CBD of the Istanbul. If the rents are decrease in Levent district than the demand in secondary districts close to Levent are decrease as well.
- Kozyatağı-Ataşehir, Levent, Maslak and Ümraniye districts are hosted most of the transactions between 2012-2017.
- İstanbul Doğu and İstanbul Batı hosted less transactions between 2012-2017.
- Tenants prefer to relocate to A class offices from both A and B class existing offices. Even C class tenants are not relocating to B class but relocating to A class offices.
- Tenants relocate to European Side from European Side only but relocate to Asian Side from both Asian Side and European Side.

- Lease transactions are increasing in first quarter of the year and decreasing during the third quarter of the year due to summer holidays.



1. GİRİŞ

Türkiye'nin lokomotif sektörü olarak adlandırılan gayrimenkul sektörü içinde ofis sınıfı diğer sektörlerin de temel ihtiyacı olan çalışma alanını sağladığından kritik bir öneme sahiptir. Ayrıca gerek konumlandığı arsa değeri gerekse inşaat maliyetleri sebebiyle yüksek yatırım bedellerine sahip bir gayrimenkul yatırım çeşididir.

Ofis yatırımlarının kullanıcılarının genelde ticari işletmeler olması sebebiyle gelirlerinin uzun vadede toplanan kira ödemelerine bağlı olması, sabit gelir getirili önemli bir yatırım türü olmalarını sağlamaktadır. Ayrıca kullanıcılarının verimli çalışma olanaklarına sahip olması hem kullanıcıları olan kuruluşların hem de faaliyet gösterdikleri ülke ekonomisinin hedeflenen başarılarla ulaşması için kritik öneme sahiptir.

Bu çalışma kapsamında değişik kaynaklardan elde edilen veriler ve bu verilerin değerlendirilmesi sonucunda, 2012-2017 yılı arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemleri üzerinden İstanbul ofis piyasasının karakteristik özellikleri belirlenmeye çalışılmıştır. Bu özelliklerin belirlenmesiyle elde edilen çıkarımlar sayesinde yeni geliştirilecek ofis projelerinin kullanıcı-kiracı eğilimleri açısından rekabetçi ve verimli olması sağlanmaya çalışılmış, ofis geliştirmek isteyen firmaların yatırım kararlarına kılavuz olması amaçlanmıştır.

Bu sayede İstanbul ofis piyasasında yapılacak yeni yatırımların ekonomi ve çevre açısından yatırımcılara ve toplumun geneline olumsuz etkilerinin sınırlandırılması ve verimsiz yatırımların önüne geçilmesine katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

2012-2017 yılları arasını kapsayan bu çalışmanın 5 yıl veya daha az zaman periyodlarını kapsayacak şekilde tekrarlanması ve güncellenmesiyle sektör paydaşlarına ve dolaylı olarak toplum geneline sayısız faydaları olacağı öngörülmektedir.

1.1 Çalışmanın Amacı

Bu çalışma kapsamında, İstanbul A sınıfı ofis alanı kullanıcılarının kiralama eğilimlerini hangi faktörlerin belirlediği temel sorusundan hareket edilmektedir.

Elde edilen veriler ve bu verilerin değerlendirilmesi sonucunda, 2012-2017 yılı arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemleri üzerinden İstanbul Ofis Piyasası'nın karakteristik özellikleri belirlenmeye çalışılmıştır.

1.2 Çalışma Kapsamı

Bu çalışma kapsamında detayları Bölüm 2.3.1'de Şekil 2.3'de belirtilen İstanbul A sınıfı ofis bölgelerinde yer alan ofis binalarında, 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri değerlendirilmiştir.

Çalışma kapsamında toplam 624 adet A sınıfı ofis kiralama işlemi farklı kaynaklardan elde edilmiştir ve değerlendirilmeye alınmıştır.

1.3 Yöntem ve Verilerin Toplanması

Çalışmanın temelini oluşturan son 6 yıllık kiralama işlemleri verileri, İstanbul ofis piyasasına yön veren ve aşağıda listelenmiş olan gayrimenkul danışmanlık firmalarının kayıtlarından derlenerek elde edilmiştir. Bu firmalar yerli ve yabancı yatırımcı ve/veya kullanıcılara ofis kiralama işlemlerinde danışmanlık veren başlıca firmalardır.

Arema Gayrimenkul ticari gayrimenkul müdürü Melike Özgökçen ile Aralık 2017'de yüz yüze görüşülerek firmanın kurulduğu 2013 yılı ile 2017 yılı sonuna kadar gerçekleşen kiralama işlemlerine dair veriler elde edilmiştir.

Colliers International Türkiye kıdemli ticari gayrimenkul uzmanı Ahmet Hakan Şahin ile Aralık 2017 tarihinde yüz yüze görüşülerek 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen kiralama işlemlerine dair veriler elde edilmiştir.

CBD Gayrimenkul ofis hizmetleri uzmanı Enes Yaprak ile Aralık 2017'de yüz yüze görüşülerek 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen kiralama işlemlerine dair veriler elde edilmiştir.

CB Richard Ellis Türkiye direktörü Sedef Aslan ile Aralık 2017’de yüz yüze görüşülerek 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen kiralama işlemlerine dair veriler elde edilmiştir.

Cushman & Wakefield Türkiye ofis aracılık departmanı müdürü Savaş Gürbüz ile Aralık 2017 tarihinde telefon görüşmesi yapılarak 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen kiralama işlemlerine dair veriler elde edilmiştir.

Jones Lang Lasalle Türkiye direktörü Mehmet Mahir Mermer ile Aralık 2017’de yüz yüze görüşülerek 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen kiralama işlemlerine dair veriler elde edilmiştir.

Kuzeybatı Gayrimenkul genel müdürü Murat Ergin ile Aralık 2017’de yüz yüze görüşülerek 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen kiralama işlemlerine dair veriler elde edilmiştir.

Pamir&Soyuer kıdemli danışmanı Hazal Seher ile Aralık 2017’de telefon görüşmesi yapılarak 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen kiralama işlemlerine dair veriler elde edilmiştir.

Propin kurucu ortaklarından Ebru Ersöz ile Aralık 2017’de telefon görüşmesi yapılarak 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen kiralama işlemlerine dair veriler elde edilmiştir.

Ayrıca toplanan veriler, işlemlere konu olan A sınıfı ofis binalarının yöneticileri ve mal sahipleri ile görüşülerek ve karşılaştırılarak teyit edilmiştir.

Bu çalışma kapsamında her bir kiralama işlemi için elde edilen ve (Çizelge 3.1)’de belirtilen değişkenler kullanılmıştır.

1.4 Verilerin Değerlendirilmesi

Bu çalışmada 2012 ve 2017 yılları arasında gerçekleşen tüm A sınıfı ofis kiralama işlemleri ile piyasa tarafından genel olarak bazı eksikler nedeniyle B sınıfı kabul edilmesine rağmen A sınıfı ofis kullanıcıları tarafından yoğun talep gören B sınıfı ofis binalarında gerçekleşen kiralama işlemleri analiz edilerek geçmiş yıllardaki

eğilimler tanımlanmaya çalışılacak olup bu eğilimlerden yola çıkarak gelecek dönemler için öneriler ortaya konacaktır.



2. OFİS KAVRAMI TANIMI

Türk Dil Kurumu'na göre “ofis” kelimesinin kökeni Fransızca “office” kelimesine dayanmaktadır. Ofis kelimesi Türk Dil Kurumu tarafından “işyeri, daire, büro” olarak, “büro” kelimesi ise “çalışma odası, yazıhane” olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu [TDK]). Fransızca "office" sözcüğünün kökeni ise Latince “officium” kelimesinden gelmektedir (URL 1).

Ünlü İtalyan asıllı Türk yazar Scognamillo'ya göre genel bir tanım ile “Bir işin yapıldığı, bir uğraşın sürdüğü yer” olarak ifade edilmiştir Scognamillo (1991). Abbot (2008) tarafından ise “İnsanların çalıştığı ya da çalışmak üzere görevlendirildiği, üretim, perakende ve benzer aktiviteler amacı taşımayan yer” olarak tanımlanarak ofis ile perakende ve endüstriyel binalar arasında bir ayrım ortaya konulmuştur.

Genel anlamda ofis çalışanların ticari bir işlem ile ilgili yönetsel kararları aldığı ve uyguladığı fiziksel mekânı ifade etmektedir. Bu fiziksel mekan ihtiyacı ise ofis binası kavramını doğurmuştur.

Ofis binası yönetsel, finansal, teknik ve bürokratik faaliyetler içermeli ve binanın çoğunluğu ofis olarak kullanılmalıdır JRC (2011). Ofis binaları açık plan ya da bölünmüş çalışma alanlarına sahip, toplantı, eğitim ve sunum alanlarının yanı sıra resepsiyon, bekleme bölümü, personel yemekhanesi, mutfak, tuvaletler, giyinme odası, depolama ve çöp alanları, teknik alanlar, sunucu odası, kreş, spor salonu, gibi destekleyici sosyal alanlar da barındıran binalardır. Bir binanın ofis binası olarak adlandırılabilmesi için, ofis olarak kullanılan alanın binanın tüm alanın %50'sinden fazlasını kapsamalıdır. (Pevsner, 1976).

NAIOP (2005)'e göre ofis binası yönetim, finans, muhasebe, pazarlama, bilgi işleme, danışmanlık, insan kaynakları, finansal ve sigorta hizmetleri, eğitim ve sağlık hizmetleri gibi profesyonel hizmetlerin yürütülmesini kolaylaştıran yer olarak tanımlanmakta ve ofis binasında başka fonksiyonlar yer alsa da binanın %75'inden fazlasının bu fonksiyonlar için ayrılmış olması gerekliliğinin altını çizmektedir.

Bir başka tanıma göre ise ofis binası “sessiz bir konumda yer alan, araç park imkanı bulunan, şehir içi ve şehirler arası ulaşım araçlarına yakın, şehir merkezine, banka şubelerine ve posta ofisine yakın olmalı” Bender (2010) – şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımları günümüze uyarlamaya çalışırsak; “sessiz bir konumda yer almasından ziyade ofis içine dış ortam ses ve gürültüsü almayan, toplu taşıma imkanlarına yakın, havaalanına ulaşımı kolay, şehir merkezine ve sosyal imkanlara yakın” tanımını yapabiliriz.

Ofis binasını kullanan kurum faaliyet gösterdiği alandan bağımsız olarak yönetim, muhasebe, pazarlama, satış gibi fonksiyonları barındıracak ve bunları ifa edecek bir fiziksel alana yani ofise ihtiyaç duymaktadır.

2.1 Ofis Sınıflandırmaları ve A Sınıfı Ofis Kavramı

Ofis talebi gösteren kuruluşların dünyanın birçok şehrinde faaliyet göstermeleri sebebiyle ofis binalarının alan, kalite, verimlilik, teknik altyapı, sosyal imkanlar açısından sınıflandırılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Dünyada ofis binaları hakkında en büyük otoritelerden biri olarak kabul edilen BOMA (Bina Sahipleri ve Yöneticiler Derneği) ofis binalarının sınıflandırılmasında katı standartlar belirlemekten kaçınmaktadır. Bunun başlıca sebebi ülkelere, şehirlere, bölgelere ve yerel pazar özelliklerine göre talebin ve dolaylı olarak bahsi geçen standartların değişiklik gösterebileceğini öngörmeleridir. (URL-2, 2012).

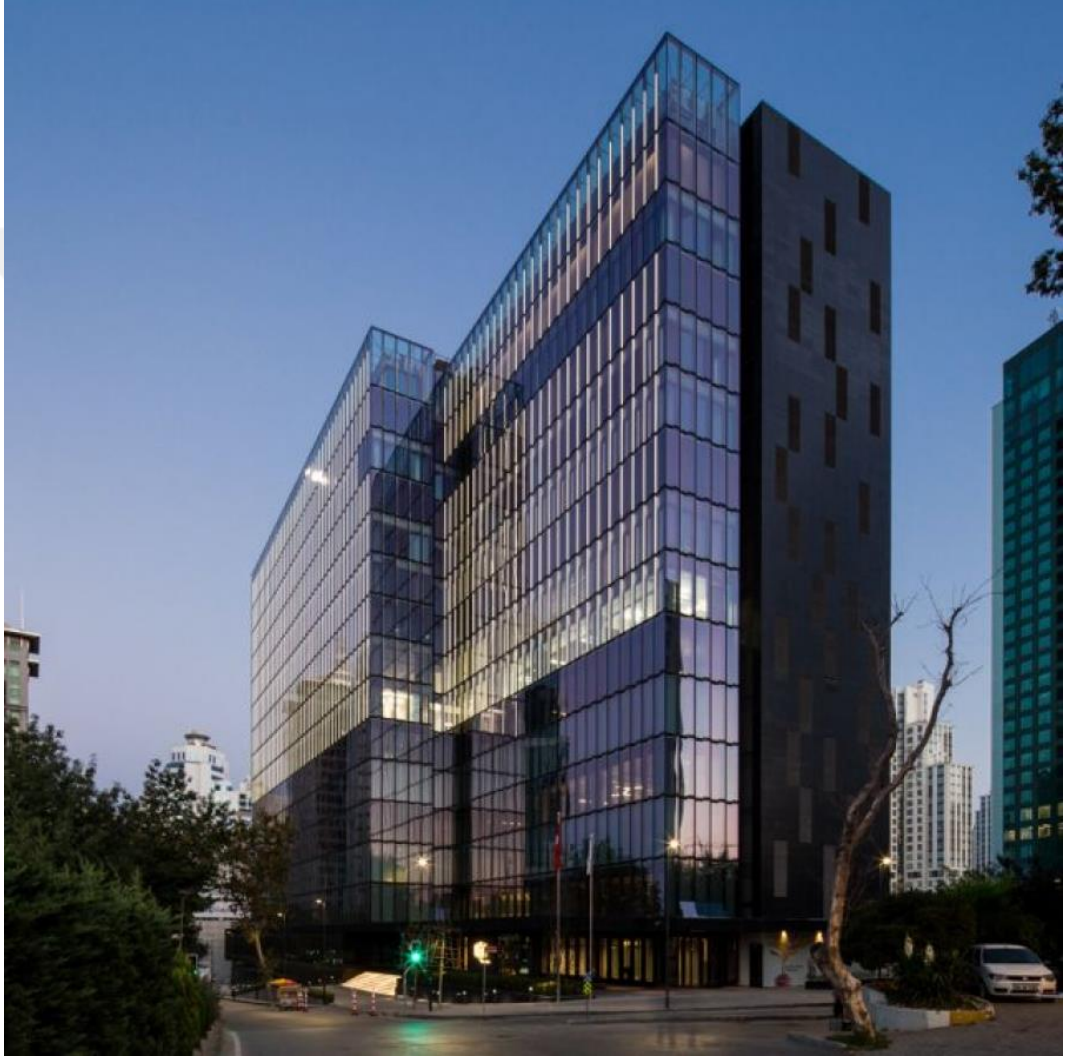
Mevcut durumda dünya genelinde kabul gören ofis binalarının A, B ve C olarak sınıflandırılması Boma (1915) tarafından aşağıdaki gibi sınıflandırılmaktadır:

A Sınıfı ofis binaları: “Bulunduğu bölge ortalamasının üstünde kira değeri olan, birinci sınıf ofis kullanıcıları tarafından tercih edilen en prestijli yapılardır. Yüksek kaliteli standart bitirmeler, son teknoloji sistemler, olağanüstü erişilebilirlik ve kesin bir pazar varlığına sahiplik özelliklerini taşırlar.”

B sınıfı ofis binaları: “Bulunduğu bölge ortalaması seviyelerinde kira değerine sahip, geniş bir kullanıcı kitlesine hitap eden ve birçok benzer bina ile rekabet eden, vasat ile iyi arasında bitirmeler ve yeterli teknik sistemler içeren binalardır.” Başka bir deyişle B sınıfı ofis binaları kabaca pazarın ortalamasını oluşturmaktadırlar.

C sınıfı ofis binaları: “Bölge ortalamasının altında ofis işlevini görebilecek alan ihtiyacı olan firmalara hitap eden binalardır.” Bu tip ofis binaları birinci önceliği kira maliyeti olan kullanıcıların talebini karşılamaktadır.

Yukarıdaki tanımlamalara göre İstanbul ofis piyasasının A sınıfı ofis binası örneklerinden Orjin Plaza (Şekil 2.1)’de, AND Kozyatağı (Şekil 2.2)’de, Levent 199 (Şekil 2.3)’de gösterilmektedir.



Şekil 2.1: Orjin Plaza (www.ofisraporu.com).



Şekil 2.2: AND Kozyatağı (www.andkozyatagi.com.tr).



Şekil 2.3: Levent 199 (www.ofisraporu.com).

Boma Canada (1915) tarafından açıklanan yukarıdaki tanımlamaya göre İstanbul ofis piyasasının B sınıfı ofis binası örneklerinden Harmancı Giz Plaza (Şekil 2.4)'de Noramin İş Merkezi (Şekil 2.5)'de gösterilmektedir.



Şekil 2.4: Harmancı Giz Plaza (www.wowturkey.com).



Şekil 2.5: Noramin İş Merkezi (www.ofisraporu.com).

C&W (2006)'ya göre de “Ofis binaları A sınıfı, B sınıfı ve C sınıfı olarak 3 kategoriye ayrılmaktadır. Bu bina sınıflandırmaları ilgili yerel pazardaki kira tutarı, yaş, konum, bina kalitesi, bina boyutu gibi özelliklerin önemsenie ve talep edilme seviyesine göre belirlenir. Bina sınıflandırmaları bölgeden bölgeye değişebilir fakat genel prensip A sınıfı binaların bulunduğu bölgedeki en kaliteli ve en çok talep gören binalar, C sınıfı binaların ise en düşük kalitedeki ve en az talep gören binalar olmasıdır.”

Aşağıdaki (Şekil 2.6)'da İstanbul C sınıfı ofis örneklerinden Mısır Apartmanı gösterilmektedir.



Şekil 2.6: Mısır Apartmanı (www.sevaloran.wordpress.com).

Birçok yerel pazarda A sınıfı ofis binalarını kendi içinde Prestij, AAA, AA ve A gibi alt gruplara ayırmak gerekebilmektedir. Ofis sınıflandırması bir bilim olmadığı için dünyada bu konuda genel geçerli kurallar bulunmamaktadır.

Bu sebeple ortalama bir şehirdeki A sınıfı bir ofis binası ile büyük bir metropoldeki A sınıfı ofis binası arasında çok büyük farklılıklar görülebilmektedir. Ofis binası sınıflandırmaları bulunduğu yerel pazardaki başta kullanıcılar olmak üzere ticari gayrimenkul danışmanları, mal sahipleri ve yöneticiler tarafından belirlenmektedir. Boma (1915).

Boma Canada 2012 yılında ticari gayrimenkul danışmanları, ofis binası geliştiricileri ve mimarların da katılımıyla yaptığı çalışma ile BOMA'nın yaptığı sınıflandırmayı geliştirmiş ve detaylandırmıştır. Aşağıdaki (Çizelge 2.1) bu çalışma sonucu A sınıfı bina özelliklerine ilişkin ortaya konulan kriterlerden derlenmiştir:

Çizelge 2.1: A Sınıfı Bina Özellikleri (Boma Canada, 2012).

A Sınıfı
MİA'da yer alması
Yüksek katlı yapı olması
Bulunduğu bölgenin en prestijli binalarından olması
Bulunduğu bölgenin en yüksek kira değerlerine sahip olması
Yüksek inşaat ve malzeme kalitesine sahip olması
Kolay tarif edilebilir konumda bulunması
Gelişmiş toplu taşıma ve ulaşım imkanlarına sahip olması
Profesyonel yönetim şirketi tarafından yönetilmesi
Yüksek prestijli kullanıcı karması tarafından tercih edilmesi
Yüksek standartlara sahip mekanik, elektrik, güvenlik ve otomasyon sistemleri içermesi
Binadaki kat sayısı ve nüfusa göre belirlenmiş yeterli kapasiteli asansörlere sahip olması
Yeşil bina sertifikasına sahip olması
7/24 güvenlik, kamera sistemi, kartlı kontrol sistemi ve alarm sistemi gibi güvenlik sistemleri içermesi
Güvenilir ve tecrübeli bir gayrimenkul geliştirici ve müteahhit tarafından üretilmesi
Kullanıcı ve ziyaretçiler için yeterli otopark imkanı sunması
Binaya 7/24 güvenli kullanıcı ulaşımı sağlaması
Gelişmiş bina içi sosyal olanaklar (ATM, wifi, toplantı salonları, spor salonu, cafe, yemekhane, kuru temizleme vb.) barındırması

Aşağıdaki (Çizelge 2.2) Boma Canada (2012) tarafından yapılan çalışma sonucu B sınıfı bina özelliklerine ilişkin ortaya konulan kriterlerden derlenmiştir:

Çizelge 2.2: B Sınıfı Bina Özellikleri (Boma Canada, 2012).

B Sınıfı
A sınıfına göre nispeten daha yaşlı binalar
İyi bir bina yönetimine sahip olması
Kaliteli kullanıcı karması tarafından tercih edilmesi
İyi inşaat ve malzeme kalitesine sahip olması
Yatırımcılar tarafından satın alınıp yenilenerek A sınıfı yapılabilecek nitelikte olması
Bakımlı ve fonksiyonel durumda olması
Bulunduğu bölge ortalamalarına yakın kira değerlerine sahip olması

Aşağıdaki (Çizelge 2.3) Boma Canada (2012) tarafından yapılan çalışma sonucu C sınıfı bina özelliklerine ilişkin ortaya konulan kriterlerden derlenmiştir:

Çizelge 2.3: C Sınıfı Bina Özellikleri (Boma Canada, 2012).

C Sınıfı
B sınıfına göre nispeten daha yaşlı binalar
Şehrin nispeten daha az tercih edilen bölgelerinde yer alması
Bölge ortalamasının üstünde boşluk oranlarına sahip olması
Etkileyiciliği düşük mimari görünüme sahip olması
Sınırlı altyapı imkanlarına sahip olması
Çok fazla yenileme ihtiyacına sahip olması ve yatırımcılardan yeniden geliştirme için talep görme potansiyeline sahip olması
Modası geçmiş teknolojiye sahip olması
Piyasa ortalamalarının altında düşük kira değerine sahip olması

Graham ve Bible (1992)'ın "Classification of Commercial Real Estate" adlı çalışmasına göre ofis binaları AA, A, B, C ve D olarak 5 gruba ayrılmaktadır. AA en yüksek kalitedeki ve en prestijli kullanıcı karmasına sahip binaları kapsarken D sınıflandırması en düşük kalitedeki binaları kapsamaktadır.

Aşağıdaki (Çizelge 2.4)'de Graham ve Bible (1992)'ın sınıflandırma kriterleri gösterilmektedir:

Çizelge 2.4: Ofis Sınıflandırma Kriterleri (Graham ve Bible, 1992).

Kriterler	AA Sınıfı	A Sınıfı	B Sınıfı	C Sınıfı	D Sınıfı
Birim Kira Değeri	En yüksek %10	En yüksek %20	Ortalama kira değeri	En düşük %20	En düşük kira değeri
Doluluk	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Kullanıcı Karması	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Yaş	0-10 Yaş	0-10 Yaş	0-20 Yaş	0-30 Yaş	-
Durum	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Kalite	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Verimlilik	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Isıtma, Soğutma, Havalandırma	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Asansör	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Altyapı ve Tesisat	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Manzara ve Peyzaj	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Otopark	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Ulaşılabilirlik	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Güvenlik	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Görünürlük	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük
Yakın Çevre İmkanları	Mükemmel	Çok iyi	Ortalama	Makul	Düşük

Amerika Birleşik Devletleri merkezli, dünyanın en önemli gayrimenkul bilgi ve veri sağlayıcı platformu olan CoStar Group'un 5 yıldızlı ve 4 yıldızlı ofis sınıflandırma kriterleri de aşağıdaki (Çizelge 2.5 ve 2.6)'da gösterilmektedir. (URL-2, 2017)

Çizelge 2.5: 5 Yıldızlı Ofis Sınıflandırma Kriterleri (CoStar Group).

5 Yıldız'lı Bina	
Dış Cephe	Yüksek kaliteli dayanıklı malzemeler, doğal taş, cam, iyi detaylı metal panelleri; dış cephe aydınlatması
Lobi ve Ortak Alanlar	En üst seviye malzemelerle bitirilmiş, dekorasyon objeleri ile süslenmiş, 2 kat yüksekliğinde ya da atriumlu lobi. Ziyaretçilerin sezgisel olarak doğru yönlendirilmesini sağlayacak anlaşılır bir lobi tasarımı, rahat bir bekleme alanı, diğer ortak alanlar ve asansör kabinlerinin de kaliteli malzemeler ile bitirilmiş olması.
Pencereler ve Manzara	Tabandan tavana cam yüksekliği, köşe pencereleri, bol doğal gün ışığı, dış alan manzarası, parlaklık oranı yüksek verimli camlar, cam oranı yüksek dış cephe.
Genel Estetik	Çevresindeki binalardan olumlu anlamda farklılaşan fakat çevresi ile uyumsuz da görünmeyen. Güncel tasarım kriter ve standartlarını barındıran fakat aynı zamanda eskimeyen genel kriterler ile ide uyumlu. Estetik olarak dikkat çekici malzeme ve tasarıma sahip, saygın ve ünlü bir mimar tarafından tasarlanmış.
Giriş	Açıkça farkedilir mimari bir özellik taşıyan ana giriş ve ana girişten ayrı bir servis girişi.
Temel Yapı/Sistemler	Yüksek tavan yüksekliği, verimli ve sütunsuz kat planı, çağdaş ve enerji verimliliği yüksek ve esnek kontrol imkanı ısıtma-soğutma-havalandırma sistemleri, dijital kontrollü bina otomasyon sistemleri, yeterli kapasitede otopark ve kat asansörleri, özel yük asansörü, yakın zamanda inşa edilmiş ya da çok esaslı renovasyon çalışması geçirmiş.
Bina Olanakları/Yönetim	Profesyonel bina yönetimi ve bina içi konsiyerj hizmetleri, kimlik karşılığı giriş kaydı sistemi, spor salonu, kuru temizleme, ayakkabı tamiri, ortak toplantı alanları, duş gibi yüksek talep gören olanaklara sahip.
Açık Alanlar	Düzenli peyzaj alanı, açık oturma alanı, açık teras ya da çatı alanı.
Sertifikalar	Yeşil bina sertifikalı, etiketli enerji açısından verimli bina.
Diğer Standartlar	Dış cephe cam oranı yaklaşık %75, 12 inç yükseltilmiş zemin altı kablolu alanı, sütunsuz bir kat planı, yükseltilmiş döşeme.

Çizelge 2.6: 4 Yıldızlı Ofis Sınıflandırma Kriterleri (CoStar Group).

4 Yıldız'lı Bina	
Dış Cephe	5 yıldızlı bina standartlarına benzer fakat yaş ve aşınma belirtileri gösteren yüksek kaliteli dayanıklı malzemeler, doğal taş, cam, iyi detaylı metal panelleri; dış cephe aydınlatması
Lobi ve Ortak Alanlar	Ortalama üstü kalitede malzemelerle bitirilmiş, geniş sirkülasyon alanı ve rahat bekleme alanına sahip lobi.
Pencereler ve Manzara	Tabandan tavana cam yüksekliği, bol doğal gün ışığı, dış alan manzarası.
Genel Estetik	Çevresindeki binalardan olumlu anlamda farklılaşan fakat çevresi ile uyumsuz da görünmeyen. Güncel tasarım kriter ve standartlarını barındıran fakat aynı zamanda eskimeyen genel kriterler ile ide uyumlu.
Giriş	Açıkça farkedilir mimari bir özellik taşıyan ana giriş ve ana girişten ayrı bir servis girişi.
Temel Yapı/Sistemler	5 yıldızlı bina standartlarının bazılarını sahip fakat yaş ve aşınma belirtileri gösterebilen.
Bina Olanakları/Yönetim	5 yıldızlı bina olanaklarının birçoğuna sahip. Genellikle hizmet odaklı olanlar eksik.
Açık Alanlar	Düzenli peyzaj alanı, açık oturma alanı, açık teras ya da çatı alanı.
Sertifikalar	Yeşil bina sertifikalı, etiketli enerji açısından verimli bina olması.

İstanbul özelinde değerlendirildiğinde ise ofis piyasasını oluşturan binaların A, B ve C sınıfı olarak üç sınıfa ayrıldığı gözlemlenmektedir. Aşağıdaki çizelgede Colliers International Türkiye'nin A sınıfı ofisler için hazırladığı sınıflandırma kriterleri gösterilmektedir (Çizelge 2.7).

Çizelge 2.7: A Sınıfı Ofis Sınıflandırma Kriterleri (Colliers, 2016).

Kriterler	Açıklama	Zorunluluk
İskan Belgesi	Evet	Zorunlu
Konum	Görünürlük ve ulaşılabilirlik yüksek	Zorunlu
Bina Yaşı	2001 sonrası yapılmış	Zorunlu
Kat Yüksekliği	Min. brüt 3.80 cm	Zorunlu
Otopark Kapasitesi	Min. 100 m2'ye 1 araç	Zorunlu
Asansör	Yeterli sayı ve kapasitede yolcu ve yük asansörü	Zorunlu
Isıtma, Soğutma, Havalandırma	Esnek iklimlendirme sistemleri	Zorunlu
Yangın Güvenlik	Basınçlandırılmış yangın kaçı, dedektör ve sprinkler	Zorunlu
Jeneratör	%100 destekli	Zorunlu
Profesyonel Bina Yönetimi	Evet	Zorunlu
7/24 Güvenlik	Güvenlik personeli ve kartlı geçiş	Zorunlu
Lobi Alanı	Resepsiyon hizmeti	Zorunlu
Yükseltilmiş Döşeme	Yükseltilmiş döşemeye uygun tasarım	Zorunlu
Yeşil Bina	Sertifikalı	Opsiyonel
Mülkiyet	Tek mülkiyet	Opsiyonel
Depo Alanı	Her ofis katı için ayrılmış depo alanı	Opsiyonel
Kafeterya	Bina çalışanlarına hizmet veren	Opsiyonel

CBD Gayrimenkul'e göre ise uluslararası standartlardaki yoruma açık bazı ifadeler ve İstanbul ofis bölgeleri ve bu bölgeler içerisindeki binaların birbirlerinden farklılıkları A sınıfını da kendi içinde A+, A ve A- olarak 3'e ayırma ihtiyacı doğurmuştur. Aşağıda (Çizelge 2.8)'de bu sınıflandırma kriterleri yer almaktadır:

Çizelge 2.8: Ofis Sınıflandırma Kriterleri (CBD Gayrimenkul, 2017).

Kriterler	A+ Sınıfı	A Sınıfı	A- Sınıfı	B Sınıfı	C Sınıfı
Konum	Toplu taşıma ve sosyal imkanlara yakın, en merkezi ofis bölgeleri		Tüm ofis bölgeleri	Tüm İstanbul	Tüm İstanbul
Yaş	Azami 10	Azami 15	Azami 20	25+	25+
Mimari	Çağdaş ve farklı dış ve/veya iç tasarım	Çağdaş dış ve/veya iç tasarım	Çağdaş dış ve/veya iç tasarım	Ofis kullanımını hissettiren görünüm	-
Sosyal Olanaklar	Yemekhane ve Toplantı + Market, Spor Salonu, Kuaför, Cafe (En az 3'ü)	Yemekhane ve toplantı	Yemekhane veya toplantı	-	-
Kira Değeri	Bölge ortalamasının min. %15 üzerinde	Bölge ortalamasının üzerinde	Bölge ortalamasının üzerinde/eşit	Bölge ortalamasının altında	Bölge ortalamasının altında
Teknik Altyapı	Çok yüksek kapasiteli ve akıllı asansörler, yüksek yangın güvenlik önlemleri	Yüksek kapasiteli ve akıllı asansörler, yüksek yangın güvenlik önlemleri	Yeterli kapasiteli asansörler, duman algılama ve sprinkler, yangın merdiveni	Sprinkler ve yangın merdiveni	-
Isıtma, Soğutma, Havalandırma	4 borulu fan coil, VRV, VRF ya da VAV	4 borulu fan coil, VRV, VRF ya da VAV	min. 3 borulu sistemler	2 borulu fan coil	-
Verimlilik	Halı alanına basan kolon yok ya da çok az, kolonlar cepheye yash.	Halı alanına basan kolon yok ya da çok az, kolonlar cepheye yash.	Halı alanına basan kolon az.	İçeride taşıyıcı duvar bölmeler yok.	Taşıyıcı duvarlarla oda bölünmüş.
Bölünebilirlik	Katlar iç koridor yaratmadan bölünebilir	Katlar iç koridor yaratmadan bölünebilir	Katlar iç koridor yaratarak bölünebilir	Bölünmeyebilir	Bölünmeyebilir
Güvenlik	7/24 güvenlik personeli, kartlı geçiş, x-ray, metal dedektörü, ayrı otopark asansörleri	7/24 güvenlik personeli, kartlı geçiş, x-ray, metal dedektörü, ayrı otopark asansörleri	7/24 güvenlik personeli, kartlı geçiş, metal dedektörü, ayrı otopark asansörleri	Giriş görevlisi	-
Kullanıcı Karması	Yüksek prestijli global firma/firmalar	Yüksek prestijli yerli ve global firma/firmalar	Yüksek prestijli yerli ve global firma/firmalar	Kurumsal kullanıcılar	-
Mülkiyet	Tek mülkiyet	Tek mülkiyet ya da tek elden kontrol	Tek ya da çoklu mülkiyet	Tek ya da çoklu mülkiyet	Çoklu mülkiyet
Kat Yüksekliği	min. 4,00 m	min. 3,80 m	min. 3,50 m	-	-
Yeşil Bina	min. LEED Gold veya muadili	min. LEED Silver veya muadili	-	-	-
Jeneratör	Birden fazla %100 destekli	%100 destekli	%100 destekli	Var	-
Lobi	Yüksek tavanlı, geniş oturma ve bekleme alanları, yabancı dil bilen resepsiyon görevlisi min. 100 m2'ye 1	Yüksek tavanlı, geniş oturma ve bekleme alanları, yabancı dil bilen resepsiyon görevlisi min. 100 m2'ye 1	Lobide oturma ve bekleme alanları, resepsiyon görevlisi	Resepsiyon görevlisi	-
Otopark	araç ücretsiz + ek kapasite + misafir otoparkı	min. 100 m2'ye 1 araç ücretsiz + ek kapasite	100 m2'ye 1 araç	Her ofis için otopark imkanı	-
İskan	Alınmış	Alınmış	Alınmış	-	-

2.2 Dünya Geneline Ofis Piyasasının Gelişimi

Yönetimsel ihtiyaçların ortaya çıkmasından itibaren ofis talebi de oluşmuştur. 16. yüzyıla kadar ofis ihtiyacı için konutların bir bölümü, bar ve kahvehanelerde sabit bir masa, dükkânların bir bölümü bu ihtiyaç için kullanılmıştır. (Scognamillo, 1991).

1853 yılında "Elisha Graves Otis" tarafından geliştirilen, asansör kablosunun düşmesi durumunda boşluğa düşmesini engelleyen ilk güvenli asansörün bulunması, demir ve çelik sistemlerinin yapılarda kullanılmaya başlaması, hidrofor ve havalandırma sistemlerinin gelişmesi gibi etkenler yapıların yüksek katlı inşa edilme olanağını arttırmıştır. Başlangıçta bu üç nedenden dolayı yapılmakta olan çok katlı ofis yapıları; daha sonraları firmaların organizasyonların büyümesi ve firmalar arasındaki rekabetin, firmaların güçlerinin, içinde çalıştıkları binalar aracılığı ile gösterilmesi arzusu doğrultusunda yapılmıştır (Begeç, 1999).

19. yüzyıla kadar, atölye gibi çalışma alanlarıyla evler aynı mahallelerde bulunmaktaydı. Genellikle atölyelerin üst katları atölye sahibine ait evler olduğu için iş sahipleri aynı yerde yaşar ve çalışırdı. İşler genellikle küçük çaplı ve aile mensupları tarafından yürütülmekteydi.

İletişim alanındaki gelişmeler sonucu; işyerleri ve atölyeler sadece bulundukları mahalle ve çevreye hizmet etmeyi bırakıp, dışarıya açılıp iş çaplarını genişlettiler. (Begeç, 2001).

1844'te Mors alfabesinin, 1866'da daktilonun ve 1874'te de telefonun icadı ile daha önceki dönemlerde aynı mahallede evi ve çalışma alanları bulunan insanlar, birbirlerinden ve evlerinden bağımsız olarak farklı bina, semt ve şehirlerde çalışma olanağını elde etmişlerdir. (Dökmeci ve diğ., 1993).

Aynı zaman içerisinde A.B.D. Chicago'da 1871 yılında çıkan büyük yangın, büyük hasara uğrayan şehir merkezinde yeni yapılan yapılarda en son teknoloji kullanımını önemli kılmıştır ve böylece yangına karşı dayanıklılığın yanı sıra havalandırma sistemli ve asansörlü ilk çağdaş ofis binaları ortaya çıkmıştır (Hysom ve Crawford, 1997).

Teknolojik gelişimin yanı sıra güvenlik ihtiyacı da çağdaş ofis binalarına olan ihtiyacı artırmıştır.

19. yüzyılın sonu itibariyle ofislerin ikamet amaçlı binalardan tamamen ayrıldığı ve başlı başına bir gayrimenkul sınıfı olarak ortaya çıktığı görülmektedir. 19. yüzyılın başlarında Londra'nın Whitehall bölgesinde inşa edilen ve hızla büyüyen Britanya İmparatorluğu'nun yönetim merkezi konumundaki binalar ve 19. yüzyılın ikinci yarısında ticaretteki ve özellikle sigorta şirketlerindeki büyümenin getirdiği ihtiyaç ile yapılan geniş ölçekli binalar ofis binalarının ilk örnekleri olarak görülmektedir. 19. yüzyıl sonu itibariyle ofisler artık gerek fonksiyon olarak gerekse fiziksel olarak ikamet amaçlı üretilen binalardan kesin bir biçimde ayrılmaktadır (Arnold, 1999).

Dünya genelinde ofis binası konusundaki gelişmeler ilk olarak sermaye birikiminin yüksek olduğu şehirlerde gözlemlenmiştir. Bu nedenle ilk ofis binası örnekleri verimlilikten ziyade prestij göstergesi olması amacıyla geliştirilmiştir.

Halen günümüzde özellikle bankalar, sigorta firmaları gibi son kullanıcı zihninde güçlü ve prestijli olarak yer almak isteyen firmalar ofis seçiminde hep aynı algıyı yansıtacak yüksek yapıları tercih etmektedirler. Bu sebeple ofis binası deyince insanların zihninde de yüksek binalar, gökdelenler canlanmaktadır.

Bilinen ilk sadece ofis kullanımlı bina 1581'de İtalya'da Medici Ailesi tarafından yaptırılan, devlet işlerinin idaresi için yaptırdığı kullanılan, aşağıda (Şekil 2.7'de gösterilen Uffizi Binası'dır (Arnold, 1999).



Şekil 2.7: Uffizi Binası (www.italymagazine.com).

Dünyanın ilk gökdeleni ise aynı zamanda çağdaş ofis binasının ilk örneklerinden olarak tanımlanabilecek Equitable Life Insurance binası 1873 yılında New York, ABD’de inşa edilmiştir (Öke, 1989). (Şekil 2.8)’de Equitable Life Insurance binası gösterilmektedir.



Şekil 2.8: Equitable Life Insurance Binası (www.archiseek.com).

C. W. Baldwin tarafından 1870’de ilk hidrolik asansör icat edilmiş, 1887’de ise elektrikli asansör kullanımı yaygınlaşmaya başlamıştır. Böylece yüksek binaların yapımında dikey sirkülasyon için gerekli olan en önemli mekanik yapı birimi icat edilmiştir. 12 katla başlayan yükselme serüveni, 1890’da dünyada ilk kez Manhattan Building ile 16 kata, 1892’de ise Masonic Temple binasıyla 22 kat ve 90 metre yüksekliğe erişmiştir (Aytıs, 1991).

(Şekil 2.9)’da Masonic Temple binasının ön ve yan cephe görünümü verilmiştir.



Şekil 2.9: Masonic Temple Binası ([www. chicagology.com](http://www.chicagology.com)).

Günümüzde ise ofis binaları sadece çalışacak bir mekân işlevinden sıyrılmış, şirketlerin çalışanlarını mutlu ve motivasyonunu yüksek tutarak verimliliğini artıracak yaşam alanları hatta kaliteli işgücünü çekebilmek için bir araç haline gelmiştir.

Günümüz çağdaş ofis binalarında teknoloji vazgeçilmez bir tercih kriteri olarak ele alındığından yemekhane, kafeterya, market, kuaför, terzi gibi perakende alanları, spor salonu, oyun odası, hatta uyku odası ve masaj odası gibi dinlenme ve eğlence alanları içermesi talep edilmektedir.

2.3 İstanbul’da Ofis Piyasasının Gelişimi

Türkiye’de A sınıfı ofis stokunun büyük bölümü İstanbul’da kümelenmiştir. Bunun başlıca sebebi ulusal ve uluslararası ulaşım açısından yüksek erişilebilirliğe sahip olması, nitelikli iş gücünün yaşamak için İstanbul’u tercih etmesi ve tarihsel olarak Türkiye ve çevre bölgelerin ekonomik başkenti olmasıdır.

Bu sebeplerle çok uluslu şirketlerin genel merkezlerinin yanı sıra hizmet sektörü ve ekonomik aktivitenin büyük bölümünün İstanbul’da bulunması, diğer şehirlerde genelde bölge ofisleri yer alması ve bu şehirlerin yerli üretim şirketlerinin ofis ihtiyaçlarını üretim tesislerinin içerisinde çözmesi nedeniyle İstanbul dışında

ölçülebilir düzeyde nitelikli ofis stoku oluşmamıştır. Bu nedenle tez kapsamında Türkiye A sınıfı ofis piyasası İstanbul özelinde ele alınacaktır.

İstanbul, tarih boyunca üç farklı imparatorluğa baskentlik yaptığı gibi her zaman önemli bir metropol ve ticaret merkezi olmuştur.

İstanbul Merkezi İş Alanı'nın kökeni Bizans dönemine dayanmaktadır. Haliç'in doğal bir liman olması ve şehrin iki kıtada yerleşmiş olması İstanbul'a önemli bir konumsal avantaj sağlamış, Asya ve Avrupa'dan gelen malların ticaretinin yapıldığı önemli bir merkez haline gelmesinde rol oynamıştır (Aksoy, 2005).

İstanbul'un M.Ö. 7. yüzyılda Karadeniz kıyılarında kurulmuş kolonileri Akdeniz'e bağlayan su yolu üzerinde oluşunun ve doğu batı arasındaki ticaret yolunun kilit noktasında yer almasının yanı sıra, Haliç gibi doğal bir limana sahip olması da onun önemli bir ticaret şehri olmasına neden olmuştur (Berköz, 1984).

17. yüzyılda şehrin merkezinde yer alan Bedesten, etrafındaki dükkanlar, çarsılar, hanlarla, önemli bir ticari kompleks oluşturmaktaydı. Bu dönemde Bedesten'den ayrılan ve ana ulaşım aksları üzerindeki ticaret Mahmutpaşa yolu ile Haliç'e, Saraçhane'ye ve Aksaray'a olmak üzere üç ayrı yönde gelişmeye devam etmiştir.

(Şekil 2.10)'da Bedesten'in 17. yüzyıla ait bir fotoğrafı gösterilmektedir.



Şekil 2.10: Bedesten (www.listelist.com).

Bizans döneminden beri şehrin asıl ticaret merkezi olan Haliç kıyısındaki iskelelerden yamaçlara doğru gelişen bölge Osmanlı döneminde de ticaretin yoğunlaştığı canlı bir alan olmuştur. Haliç iskeleleri 16. yüzyıl sonunda işleve bağlı olarak ihtisaslaşmaya başlamış, 17. yüzyıl sonunda ise Haliç'in kuzey kıyısında Karaköy-Kasımpaşa, güney kıyısında da Eminönü-Unkapanı arasındaki bölgede deniz ve kara ticareti oldukça yoğunlaşmıştır (Mantran, 1986).

Osmanlı elitlerinin dünya ekonomisiyle bütünleşmeye çalıştığı deniz ulaşımının sağlandığı limana sahip olan Karaköy ve Eminönü'nün merkez olmasının yanı sıra, Sirkeci garının da burada yer alması insanların, malların ve paranın dolaştığı odak bölge olmasını ve garın hemen karşısındaki alanda dönemin çağdaş ofis binalarının yapılmasını sağlamıştır.

Dolayısıyla Karaköy tarafı finans ve ticaret işlevlerini barındıran çağdaş ofis yapıları ile yüklenmeye başlamıştır. En yoğun kümelenme ise o zamanın Merkez Bankası karşılığı olan Osmanlı Bankası'nın bulunduğu Bankalar Caddesi'dir (Bilgin, 2000).

Akkal (1994)'e göre İstanbul'un merkezi iş aksı olarak gelişmesi 1950'lere dayanmaktadır.

Hizmetler sektörünün gelişmesiyle beraber malların taşınması yerini bilginin taşınmasına bırakmış ve bunun sonucunda büyüyen iletişim ve bilgi teknolojileri, şehirlerdeki bilgi alışverişinin en yoğun olarak gerçekleştiği merkezi iş alanlarında yoğunlaşmaya başlamıştır. Bu yoğunlaşma merkezi iş alanlarındaki arazi değerlerini arttırmış, merkezde yer alamayan firmaların, arazi değerlerinin nispeten daha düşük olduğu şehrin çeperlerine doğru yer seçmesiyle birlikte alt-merkezler ortaya çıkmıştır.

1950'lerden itibaren başlayan bu yapısal değişim İstanbul'un hâlihazırda ülke içinde var olan güçlü konumunu daha da güçlendirerek sermayenin İstanbul'da toplanmasını sağlamış bunun sonucu olarak da pek çok banka ve holdingin İstanbul'a yerleşmesine neden olmuştur Akkal (1994).

Galata'ya 1200'lü yıllarda yerleşmiş Avrupalılar, bu bölgenin büyümesiyle yaşadıkları surların dışına çıkmış, İstiklal Caddesi ve çevresini geliştirmişlerdir. Karaköy'ün aktif bir iş merkezi haline gelmesi ve Beyoğlu'ndaki konut bölgesi ile ilişkisinin yoğunlaşması, 1874 yılında İstanbul'un ilk metrosu Tünel'in işletmeye açılmasına neden olmuştur. Daha sonra bu gelişmeyi tramvay işletmesinin kurulması

izlemiş, Karaköy – Tünel bağlantısı tramvay ile devam ettirilerek, İstiklal Caddesi boyunca süregelen yoğun trafik akışı düzene oturtulmuştur.

17. yüzyılda bir konut alanı olan Beyoğlu, 19. yüzyılda çağdaş mağazaları, bankaları, kulüpleri, sigorta şirketleri, otelleri ve ofisleri ile uluslararası düzeyde bir iş merkezi alanı haline gelmiştir. Cumhuriyet Dönemi Beyoğlu'sunda, 1950'lere kadar, yabancılardan boşalan yerlere yeni yetişen Türk işadamlarının ve aydın Türklerin ilgi gösterdiği, 1950'lerden sonra ise kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesine bağlı olarak ilginin yeni gelişen semtlere kaydığı gözlenmiştir.

İstanbul'un Merkezi İş Alanı'ndaki faaliyetlerin büyük çoğunluğu bankacılık, finans, sigortacılık, reklamcılık, hukuki ve mali danışmanlık ve limanlarla bağlantılı faaliyetler olarak gruplandırılmış olup, ofislerin MİA'nın ilk çekirdeği olan Eminönü ve Karaköy merkez odaklarına yerleşmesi 1960'lara kadar devam etmiştir Dökmeci ve diğerleri (1993).

Bir yandan tarihi yarımada'daki gelişim devam ederken İstanbul'un büyüyen nüfusu ve gelişimine paralel olarak çok merkezli yapısı oluşmaya başlamış ve farklı bölgelerde de ofis binaları görülmeye başlamıştır.

1950'lere kadar İstanbul'un dominant ve sadece Tarihi Yarımada'da yoğunlaşan tek çekirdekli merkez yapısı, şehrin lineer olarak gelişen ulaşım altyapısına paralel olarak değişim göstermiştir. Bu gelişmenin en belirgin örnekleri olarak ana ulaşım hatları boyunca koridor şeklinde uzanan yüksek katlı konut ve ofis binalarına sahip Bakırköy ve Kadıköy verilebilir (Dökmeci ve Berköz, 1994).

Çıracı ve Dökmeci (1990)'a göre 1960'larda şehirde yer alan firmaların %55'i Eminönü ve Karaköy'de konumlanmış olması pek çok problemi de beraberinde getirmiş ve zaman içinde yeni firmalar 1950'ler başından itibaren hızla artan nüfusun da etkisiyle mevcut Merkezi İş Alanı'nda yer bulamayarak bölgenin çeperlerine doğru yayılım göstermişlerdir.

Firmalar hem ulaşım hem de arazi maliyetlerini düşürmek adına tarihi yarımada'nın devamındaki bölgelerde (Beşiktaş, Şişli, Kadıköy, Zeytinburnu gibi) konumlanmaya başlamışlardır. Bu firmalar yerelde olduğu kadar uluslararası düzeyde de ilişkilere sahip firmalardır ve zaman içinde tarihi yarımada'ya olan bağımlılıkları gittikçe azalmıştır (Dökmeci ve Berköz, 1994).

Geleneksel ofis merkezi tramvay ve deniz ulaşımı gibi farklı türlerin kesişim noktası olan tarihi yarımada içinde Eminönü ve Karaköy’de yoğunlaşmıştır. 1900 yılların ilk yarısı boyunca bu bölgelerde yer alan ofis kullanımı işhanı olarak tabir edilen küçük oda tipi ofislerde gerçekleştirilmiş fakat gittikçe gelişen ticaret hacmi ve sanayi şirketlerinin yönetim merkezlerini ayırması sonucu tarihi yarımada içindeki iş hanı olarak nitelendirilen küçük büro tipinden daha geniş alan kullanımını gerektiren çağdaş ofislere olan talebin artması merkezin yayılımını hızlandırmıştır (Yılmaz ve Karaaslan, 2010).

Çağdaş MİA’nın ihtiyaç duyduğu şehir dokusunu eski merkezde sağlamak mümkün değildir. Bu şehir dokusunda bulunmak istemeyen, şehir merkeziyle kuvvetli bağlara ihtiyaç duymayan şirketler ise şehrin diğer bölgelerine doğru kaymış, ancak banka genel merkezleri, avukatlık büroları, gayrimenkul şirketleri ve turizm şirketleri merkezde kalma eğilimlerini sürdürmüşlerdir (Dökmeci ve diğ., 1993).

1990 sonrası İstanbul’un küresel bir şehir olma iddiası küresel sermayeyi çeken bir finans merkezi olması yolundaki ilerleyişini hızlandırmış gelişimini ise hizmet sektörü ekseninde sürdürmesini gerekli kılmıştır. Bu süreç içerisinde yeniden yapılanan şirketler dünyasında teknoloji, pazarlama, reklâmcılık ve araştırma firmalarının sayılarında artış olmuştur.

Bu firmalar arasındaki sıkı bağımlılık nedeniyle çağdaş alt merkezler gelişmeye başlamış, yeni firmaların ya da uluslararası şirketlerin gereksinmelerine yanıt verecek çağdaş ofis binası inşaatları artmıştır. Büyük firmaların, bu bölgelerde kendi sermayelerini simgelemek ve tanıtımlarını yapmak üzere inşa ettikleri yüksek ofis binaları sonucu, İstanbul’un yeni ve çağdaş merkezleri şehir silüetinde yerlerini almıştır (Sönmez, 2000).

2.4 İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası

MİA, veya Merkezi İş Alanı büyük kentlerin kent merkezlerinde, ticaret ve hizmet fonksiyonlarının en yoğun olduğu bölge için kullanılan bir terimdir.

Budan (2004)’e göre MİA kentsel ulaşılabilirliğin kolay olduğu, üst ve alt yapının yoğunlaştığı, gayrimenkul değerlerinin, katma değerinin yüksek olduğu, gündüz nüfusunun gece nüfusuna göre nispeten fazla olduğu, konut dışı kullanımın yoğunlaştığı, çalışma ve konut alanlarının birbirinden ayrıldığı bölgelerdir.

1970’li yılların ortasına kadar İstanbul şehrinin Merkezi İş Alanı Karaköy, Eminönü ve Beyoğlu bölgeleri ile sınırlı olduğundan herhangi bir tanımlamaya ihtiyaç duyulmamıştır. 1975 yılı sonrası ofis binalarının sayısı artmaya ve birçok alt bölgeye yayılmaya başlamıştır.

İstanbul’da merkezi iş alanlarının belirlenmesi konusunda yapılmış ilk ciddi çalışma 1977 yılında İstanbul Nazım Plan Bürosu’nun Merkezi İş Alanı tanımına yönelik olarak yaptığı ve MİA içerisinde yer alan fonksiyonları ve ilişkileri belirlediği ankettir.

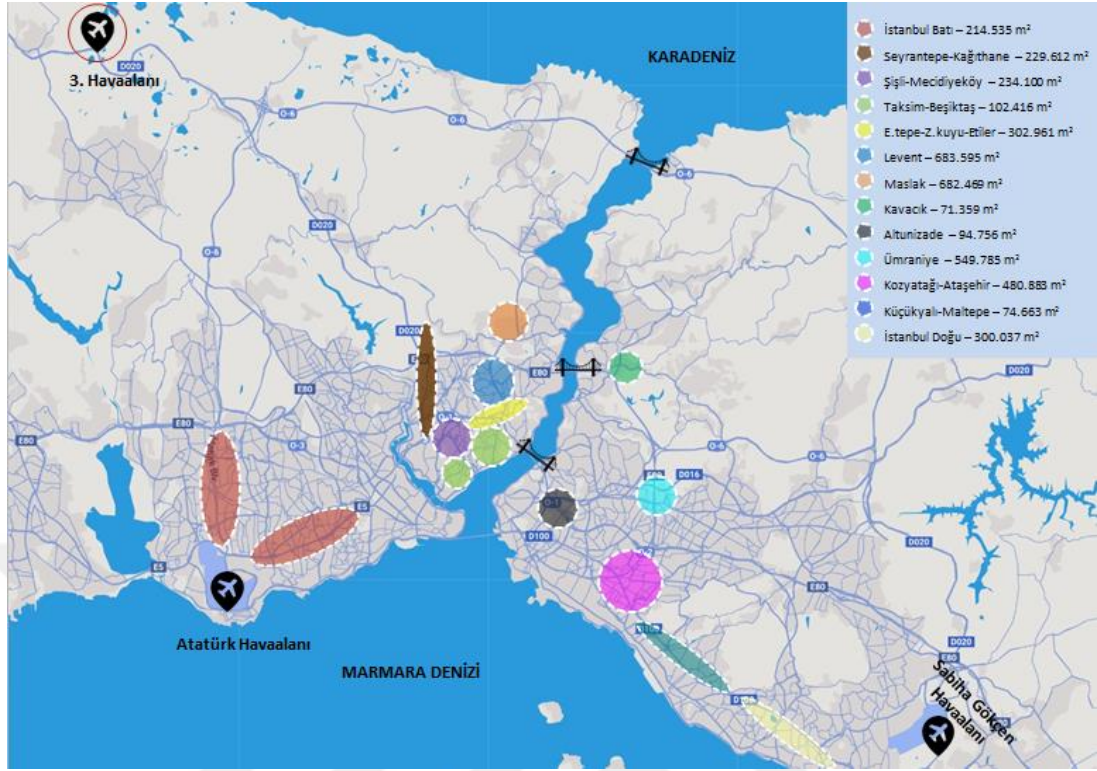
1980’de onanan İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planı’nda, MİA’nın alan ve fonksiyon bakımından sıhhileştirilmesi, mevcut mekân ve alan potansiyelinin belirlenmesi, geleceğe yönelik kullanma ve yapılanma disiplini ve ana merkez olarak geliştirilmesi kabul edilmiştir (İBSB, 1980).

Öncelikle bu kararların uygulanacağı bölge (MİA) olarak başta Beşiktaş-Levent-Maslak aksı daha sonra da Taksim-Haliç-Piyale Paşa ekseninden dolaşarak Şişli, Büyükdere Caddesi’ne oradan da Levent’e bağlanan aks seçilmiştir.

İstanbul’un ana gelişme aksı doğu-batı istikametindeyken ilk önce Boğaz Köprüsü daha sonra da Fatih Sultan Mehmet Köprüsü’nün yapılmasıyla boğaza paralel ikinci bir aks oluşmuş ve bu akslar üzerinde Mecidiyeköy-Esentepe-Zincirlikuyu, Beşiktaş-Levent-Maslak, Güneşli-İkitelli gibi iş bölgeleri ortaya çıkmıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda Anadolu yakasında ise Altunizade, Kozyatağı, Ümraniye ve Kavacık bölgeleri yeni iş alanlarını oluşturmuştur.

Günümüzde ise İstanbul Merkezi İş Alanı olarak en yüksek A+ sınıfı ofis binalarının bulunduğu ve en yüksek kira seviyelerine sahip Levent bölgesi kabul edilmektedir. Fakat İstanbul’un büyümesine paralel olarak birçok alt iş alanları oluşmuştur. Bu gelişim özellikle otoyol gelişimine bağlı olarak ulaşım imkânları gelişmiş, uygun büyüklükte ve fiyatta arsaların olduğu bölgelere doğru olmuştur.

(Şekil 2.11)'de İstanbul A sınıfı ofis bölgeleri haritası gösterilmektedir:



Şekil 2.11: İstanbul A Sınıfı Ofis Bölgeleri (CBD, 2018).

İstanbul A sınıfı ofis piyasası 7 tanesi Avrupa Yakası ve 6 tanesi Anadolu Yakası'nda bulunmak üzere toplam 13 ofis bölgesinden oluşmaktadır.

Bu bölgeler coğrafi yakınlık, bina benzerliği, kullanıcı talebi, kira değerleri, boşluk oranları ve fiziki ofis kriterleri gibi özelliklerde benzerlik gösteren ofis stok kümelenmeleri belirlenerek, coğrafi sınırlardan bağımsız bir şekilde oluşturulmuştur. Bazı ofis bölgeleri birden fazla ilçe sınırlarına yayılmıştır.

Seyrantepe-Kağıthane Bölgesi ve Küçükyalı-Maltepe Bölgesi gibi bazı bölgeler yakın zamana kadar ayrı bir bölge olarak değerlendirilmezken gösterdiği gelişime bağlı artan bina arzı ve bölgeye olan talebin artmasıyla birlikte ayrı bir ofis bölgesi olarak kabul edilmeye başlanmıştır. (Şahin, 2018)

Aşağıdaki (Çizelge 2.9)'da her bir ofis bölgesinde yer alan A sınıfı ofis stok miktarı gösterilmektedir. 2017 yılı sonuna kadar İstanbul'da en yüksek A sınıfı ofis stokuna sahip bölge Maslak iken son dönemde artan yatırımlar ile Levent Maslak'ı geçerek en büyük A sınıfı ofis stokuna sahip bölge konumuna gelmiştir.

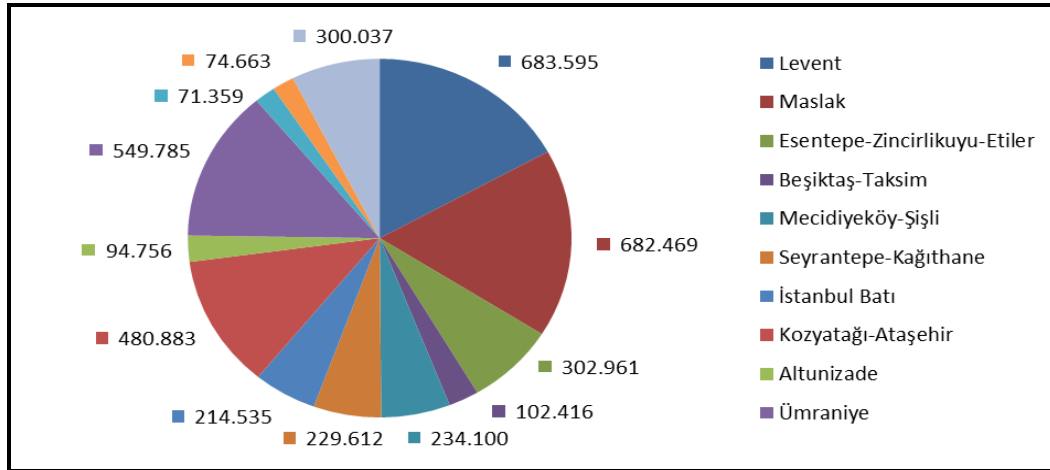
Levent'den yaklaşık 1.000 m² daha az stoka sahip Maslak ikinci, yaklaşık 550.000 m² A sınıfı ofis stokuna sahip Ümraniye ise üçüncü konumdadır. Son dönemde

geliştirilen ofis binaları artan Kozyatağı-Ataşehir ise İFM (İstanbul Finans Merkezi)'nin tamamlanması ile birlikte birinci konuma gelmesi beklenmektedir. İstanbuldaki toplam A sınıfı ofis stoku ise 2018 yılı Nisan ayı itibariyle 4.021.171 m²'dir.

Çizelge 2.9: Bölgelere Göre İstanbul A Sınıfı Ofis Arzı (CBD, 2018).

Ofis Bölgeleri	Toplam A Sınıfı Ofis Stoku (m ²)
Levent	683.595
Maslak	682.469
Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler	302.961
Taksim-Beşiktaş	102.416
Şişli-Mecidiyeköy	234.100
Seyrantepe-Kağıthane	229.612
İstanbul Batı	214.535
Kozyatağı-Ataşehir	480.883
Altunizade	94.756
Ümraniye	549.785
Kavacık	71.359
Küçükyalı-Maltepe	74.663
İstanbul Doğu	300.037
Toplam	4.021.171

(Şekil 2.12)'de bölgelere göre İstanbul A sınıfı ofis arzı dağılımı görülmektedir.



Şekil 2.12: Bölgelere Göre A Sınıfı Ofislerin Arzı (CBD, 2018).

(Şekil 2.13)'de tamamlanması ile birlikte İstanbul'un en büyük ofis stokuna sahip bölgesi konumuna gelecek Ataşehir'de yer alan İstanbul Finans Merkezi projesi yerleşim planı gösterilmektedir.

Türkiye'nin finans sektöründeki birçok kamu ve özel sektör kuruluşuna ev sahipliği yapacak projede 560.000 m² ofis alanı, 90.000 m² perakende alanı, 60.000 m² konut, 2.000 kişilik konferans merkezi olmak üzere yaklaşık 810.000 m² bin metrekare emsal inşaat alanı bulunmaktadır. Projede ayrıca bu kullanımları destekleyecek 1.500 kişilik 2 adet cami, 1 adet ilköğretim okulu, emniyet ve itfaiye gibi kamu hizmetleri binaları, kreş ve sağlık tesisleri gibi sosyal donatı alanları bulunacaktır.



Şekil 2.13: İstanbul Finans Merkezi projesi (www.emlakpratik.com).

(Çizelge 2.10)'da A sınıfı ofislerin bölgelere göre ortalama kira bedeli gösterilmektedir. Son yıllarda tüm ofis bölgelerinde düşen kira rakamları ile birlikte İstanbul A sınıfı kira ortalamaları 2018 yılı ilk çeyreğinde son 5 yılın en düşük seviyesine gelmiştir.

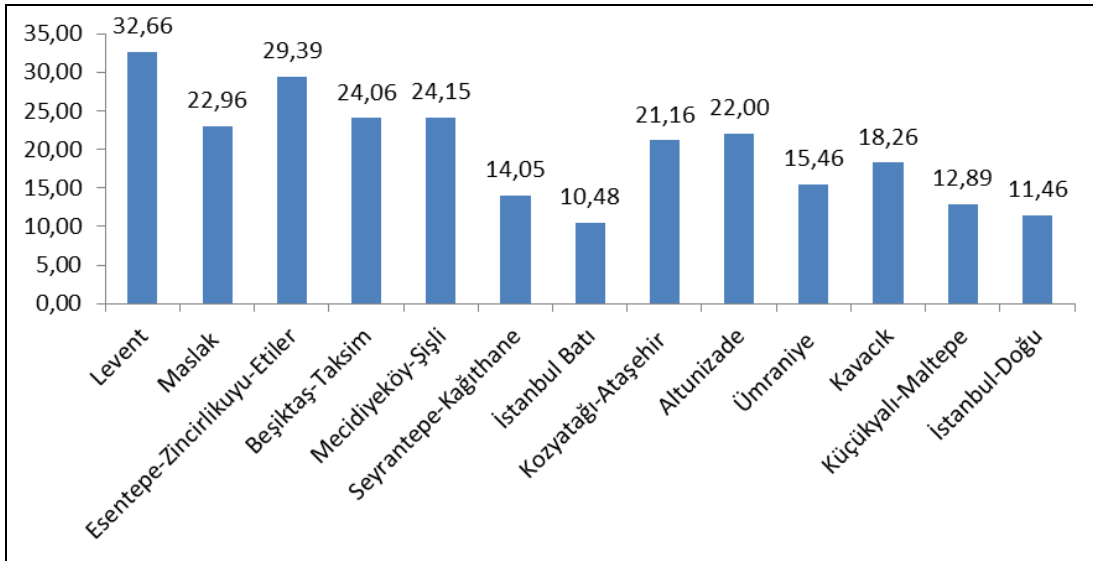
En yüksek ortalama kira değerine sahip bölge Levent'i sırasıyla Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler, Mecidiyeköy-Şişli, Beşiktaş-Taksim, Maslak, Altunizade ve Kozyatağı-Ataşehir bölgeleri takip etmektedir. Bu bölgelerin hepsinin metro ya da metrobüs hattı üzerinde olması toplu taşıma ve ulaşım imkanlarının ofis kullanıcıları açısından ne kadar önemli olduğunun da bir göstergesidir.

Çizelge 2.10: İstanbul Ofis Bölgeleri Kira Değerleri (CBD, 2018).

Ofis Bölgeleri	Ortalama Kira Bedeli (\$/m ² /ay)
Levent	32,66
Maslak	22,96
Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler	29,39
Beşiktaş-Taksim	24,06
Mecidiyeköy-Şişli	24,15
Seyrantepe-Kağıthane	14,05
İstanbul Batı	10,48
Kozyatağı-Ataşehir	21,16
Altunizade	22,00
Ümraniye	15,46
Kavacık	18,26
Küçükyalı-Maltepe	12,89
İstanbul-Doğu	11,46

(Şekil 2.14)'de A sınıfı ofislerin bölgelere göre ortalama kira bedeli grafiği gösterilmektedir. Avrupa Yakası'nda Levent ve Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler, Anadolu Yakası'nda ise Altunizade ve Kozyatağı-Ataşehir bölgeleri ortalama birim kira bedelinin en yüksek olduğu bölgelerdir.

\$20/m²/ay kira değerinin üzerindeki bölgelere baktığımızda ise tamamının metro hattının geçtiği ofis bölgeleridir. Bu veriden ulaşım ve toplu taşımanın hem arsa bedellerini hem de bu bölgelerde ofise olan talebi artırdığı şeklinde yorumlanabilir.



Şekil 2.14: Bölgelere Göre Ortalama A Sınıfı Kira Bedeli (\$/m²/ay) (CBD, 2018).

(Çizelge 2.11)'de A sınıfı ofislerin bölgelere göre boşluk oranları gösterilmektedir. İstanbul genelinde A sınıfı ofislerin boşluk oranı %29,43'tür. Bölgeler özelinde baktığımızda dikkat çeken bölgeler arasında %25,39 boşluk oranı ile tarihi rekor seviyelerine çıkan Levent bölgesi dikkat çekmektedir.

Levent bölgesinde çok sayıda yeni bina olması ve son yıllardaki düşük talep nedeniyle boşluk oranı son üç yıl içerisinde hızla yükselmiştir. İstanbul'un eski yerleşim bölgelerinden Mecidiyeköy-Şişli bölgesinde sınırlı arsa stoku nedeniyle uzun yıllardır yeni ofis arzının sınırlı olması nedeniyle boşluk oranları da düşük seviyelerde seyretmektedir. Fakat son dönemde kentsel dönüşüm sürecine girerek ofis bölgesi haline gelen Bomonti, Mecidiyeköy semtinde Ali Samiyen Stadı'nın yerine geliştirilen Torun Center ve eski likör fabrikası arazisinde geliştirilen Quasar projelerinin yarattığı arz fazlasının etkisiyle stok ve boşluk oranları da artarak %39,50 seviyesine tırmanmıştır.

(Şekil 2.15) ve (Şekil 2.16)'de sırasıyla Torun Center ve Quasar binaları gösterilmektedir.



Şekil 2.15: Torun Center (www.ofisraporu.com).



Şekil 2.16: Quasar Ofis (www.quasaristanbul.com).

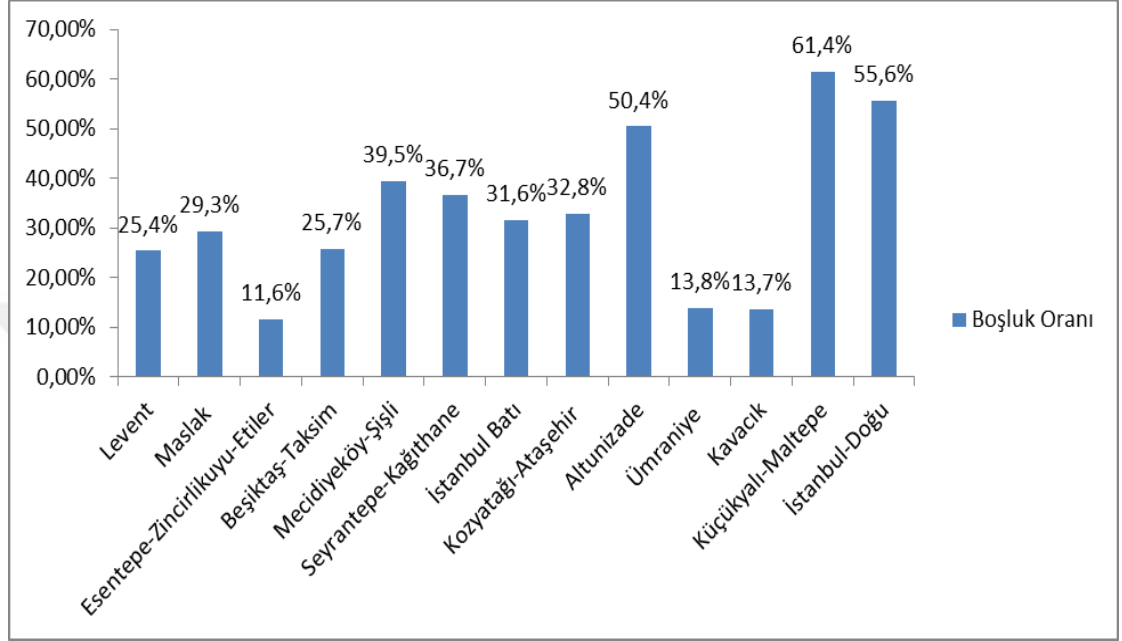
Yeni gelişen Seyrantepe-Kağıthane, Küçükyalı-Maltepe ve İstanbul Doğu bölgelerinde hem yeni ofis alanı arzının devam etmesi hem de düşük talep nedeniyle boşluk oranları yüksek seyretmektedir.

Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler bölgesinde ise yeni ofis alanı arzının çok düşük olması nedeniyle bölgedeki boşluk oranı da düşük seyretmektedir.

Çizelge 2.11: İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları (CBD, 2018).

Ofis Bölgeleri	Boşluk Oranı
Levent	25,39%
Maslak	29,30%
Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler	11,56%
Beşiktaş-Taksim	25,70%
Mecidiyeköy-Şişli	39,50%
Seyrantepe-Kağıthane	36,73%
İstanbul Batı	31,55%
Kozyatağı-Ataşehir	32,78%
Altunizade	50,42%
Ümraniye	13,84%
Kavacık	13,65%
Küçükyalı-Maltepe	61,43%
İstanbul-Doğu	55,56%
İstanbul Genel	29,43%

Aşağıdaki (Şekil 2.17)'de A sınıfı ofislerin bölgelere göre boşluk oranları grafiği gösterilmektedir. En yüksek boşluk oranları %61,4 ile Küçükyaalı-Maltepe ve %55,6 ile İstanbul-Doğu bölgelerindedir. Bu iki bölgenin yeni gelişen ofis bölgeleri olması nedeniyle yeni ofis arzının yüksek, talebin ise düşük olması yüksek boşluk oranını da beraberinde getirmiştir.



Şekil 2.17: İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası Boşluk Oranları (CBD, 2018).

%50,4 boşluk oranına sahip Altunizade bölgesi ise fiziki yapılaşma şartları nedeniyle çok küçük boyutta ve sınırlı sayıda A sınıfı ofis binasına sahiptir. Fakat yeni geliştirilerek 2017 yılı sonunda bina stokuna dahil olan 47.780 m² kiralanabilir alana sahip olan Emaar Ofis binasının fiziki olarak en yakın olduğu Altunizade bölgesine dahil edilmesi ve bu yeni binanın henüz tamamının boş olması boşluk oranının da %50,4'e çıkmasına neden olmuştur. Emaar Ofis binası (Şekil 2.18)'de gösterilmektedir.



Şekil 2.18: Emaar Square (www.emaar.com.tr)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında arzın artmasına rağmen talebin yeterli seviyede olmadığı, kiraların düştüğünü ve boşluk oranlarının arttığı görülmektedir. Mevcut boşluk oranına baktığımızda İstanbul genelinde yaklaşık her üç ofis binasından birinin boş olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.

Mevcut yıllık ofis kiralama talebi göz önüne alındığında stoka hiç yeni bina eklenmediği varsayımıyla dahi mevcut ofislerin dolması yaklaşık 10 yıl alacaktır. Bu nedenle ofis binası geliştiricilerin daha planlama aşamasında piyasayı çok iyi analiz ederek ve projenin bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarını gözeterek yola çıkması gerekmektedir. Aksi takdirde oluşacak yüksek boşluk oranı hem ofis binası geliştiricileri için finansal zarar yaratacak hem de gayrimenkul piyasası için atıl bir yatırım olacaktır.

3. ARAŞTIRMADA KULLANILAN YÖNTEM

3.1 Araştırma Tasarımı

Çalışmanın temelini oluşturan veriler İstanbul ofis piyasasına yön veren ve aşağıda listelenmiş olan gayrimenkul danışmanlık firmalarının kayıtlarından derlenerek elde edilmiştir. Bu firmalar yerli ve yabancı yatırımcı ve/veya kullanıcılara ofis kiralama işlemlerinde danışmanlık veren başlıca firmalardır.

- Aremas Gayrimenkul
- Colliers International Türkiye
- CBD Gayrimenkul
- CB Richard Ellis Türkiye
- Cushman & Wakefield Türkiye
- Jones Lang Lasalle Türkiye
- Kuzeybatı Gayrimenkul
- Pamir&Soyuer
- Propin

Ayrıca toplanan veriler, işlemlere konu olan A sınıfı ofis binalarının yöneticileri ve mal sahipleri ile görüşülerek ve karşılaştırılarak teyit edilmiştir.

3.2 Örneklem Büyüklüğü

Çalışma kapsamında detayları Bölüm 2.3.1’de Şekil 2.3’de belirtilen İstanbul A sınıfı ofis bölgelerinde yer alan spekülative ofis binalarında, 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri değerlendirilmiştir.

Çalışma kapsamında toplam 624 adet A sınıfı ofis kiralama işlemi farklı kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir.

3.3 Verilerin Toplanması

Çalışma kapsamında son 6 yıllık kiralama işlemleri sektörde faaliyet gösteren ve söz konusu kiralama işlemlerine aracılık eden yerli ve yabancı gayrimenkul danışmanlık firmaları, işlemlere konu olan A sınıfı ofis binalarının yöneticileri ve mal sahipleri ile görüşülerek temin edilmiş ve farklı kaynaklardan alınan bilgiler karşılaştırılarak teyit edilmiştir.

Çalışma kapsamında her bir kiralama işlemi için elde edilebilen aşağıda (Çizelge 3.1)'de belirtilen değişkenler kullanılmıştır:

Çizelge 3.1: Çalışma Kapsamında Kullanılan Değişkenler.

Değişkenler
Kiralama işleminin gerçekleştiği yıl
Kiralama işleminin gerçekleştiği çeyrek dilim
Kiralama yapan şirket
Kiralama yapan şirketin faaliyet gösterdiği sektör
Kiralama yapan şirketin eski bina adı
Kiralama yapan şirketin eski bina tipi
Kiralama yapan şirketin eski bina sınıfı
Kiralama yapan şirketin eski binasının bulunduğu yaka
Kiralama yapan şirketin eski binasının ofis bölgesi
Kiralanan yeni bina adı
Kiralanan yeni bina sınıfı
Kiralanan yeni binanın bulunduğu yaka
Kiralanan yeni binanın ofis bölgesi
Kiralanan yeni ofis alanı büyüklüğü
Yeni ofis kira tutarı

3.4 Verilerin Değerlendirilmesi

Tez kapsamında, İstanbul A sınıfı ofis alanı kullanıcılarının kiralama eğilimlerini hangi faktörlerin belirlediği temel sorusundan hareket edilmektedir. Bu doğrultuda 2012 ve 2017 yılları arasında gerçekleşen tüm A sınıfı ofis kiralama işlemleri ile piyasa tarafından genel olarak bazı eksikler nedeniyle B sınıfı kabul edilmesine rağmen A sınıfı ofis kullanıcıları tarafından yoğun talep gören B sınıfı ofis binalarında gerçekleşen kiralama işlemleri analiz edilerek geçmiş yıllardaki eğilimler tanımlanmaya çalışılacak olup bu eğilimlerden yola çıkarak gelecek dönemler için öneriler ortaya konacaktır.

3.4.1 2012 Yılı Ofis Kiralama İşlemleri

Aşağıda (Çizelge 3.2)'de 2012 yılında gerçekleşen 122 adet ofis kiralama işleminin kiralanan alan büyüklüğü değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2012 yılında işlem başına ortalama kiralanan alan 1.942 m² olarak görülmektedir.

En çok sayıda kiralama işlemi 38 tekil işlem ile 501-1.000 m² arası olmasına rağmen bu işlemlerin toplamı 30.263 m² olmuş ve 2012 yılında kiralanan toplam alanın %12,77'sini oluşturmuştur. 2.001-5.000 m² arasında gerçekleşen 18 işlemde ise toplam 61.075 m² kiralama gerçekleşmiş ve toplam kiralamalar içinde %25,78 ile en yüksek paya sahip olmuştur.

Çizelge 3.2: 2012 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Alan m ²	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
0-250	6	1.213	0,51%	202
251-500	29	10.885	4,59%	375
501-1.000	38	30.263	12,77%	796
1.001-2.000	21	29.114	12,29%	1.386
2.001-5.000	18	61.075	25,78%	3.393
5.001-10.000	6	48.825	20,61%	8.138
10.001-20.000	4	55.553	23,45%	13.888
20.001+	0	0	0,00%	0
Genel Toplam	122	236.928	100%	1.942

Aşağıda (Çizelge 3.3)'de 2012 yılında gerçekleşen 122 adet ofis kiralama işleminin gerçekleşen birim kira bedeli değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2012 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 39 tekil işlem ile 15,01-20,00 Amerikan Doları arasında gerçekleşmiştir.

Bu işlemler 39 işlemde toplam 113.153 m² ofis kiralanmış ve toplam kiralanan alan içerisinde de %47,76 ile en büyük paya sahip olmuştur. İkinci en büyük paya sahip 25,01-30,00 Amerika Doları aralığında ise 32 tekil işlemde 36.315 m² alan kiralanmış ve toplam içerisinde %15,33 paya sahip olmuştur. Gerçekleşen 122 işlemin ortalama kira değeri ise 18,91 Amerikan Doları olmuştur.

Çizelge 3.3: 2012 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kira Tutarı (\$/m2/ay)	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kira
	Kontrat Adedi	Kiralanan m²		
0-10	3	23.727	10,01%	9
10,01-15	11	28.106	11,86%	14
15,01-20	39	113.153	47,76%	18
20,01-25	32	36.315	15,33%	23
25,01-30	21	26.908	11,36%	27
30,01-35	6	5.305	2,24%	32
35,01-40	10	3.414	1,44%	37
40,01+	0	0	0,00%	0
Genel Toplam	122	236.928	100%	18,91

Aşağıda (Çizelge 3.4)'de 2012 yılında gerçekleşen 122 adet ofis kiralama işleminin kiralanan ofisin bulunduğu bölge değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir.

2012 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 21 tekil işlem ile Levent bölgesinde gerçekleşmesine rağmen bu bölgedeki ortalama kiralanan alan büyüklüğü 656 m2 olmuş, toplam kiralanan alan büyüklüğü de 13.768 m2 ile toplam kiralanan alan içerisinde %5,81 pay alabilmiştir.

Ortalama kiralanan alan büyüklüğünde ilk sırayı 2 işlemde ortalama 11.239 m2 ile alan İstanbul Doğu bölgesi almıştır. Toplam kiralanan alan içerisinde en büyük payı ise 12 işlemde 51.662 m2 kiralanan Ümraniye bölgesi almıştır.

İstanbul Doğu bölgesi hem yeni gelişen hem de şehir merkezine fiziksel uzaklığı nedeniyle A sınıfı ofis kullanıcıları tarafından diğer ofis bölgelerine nispeten talebin düşük olduğu bir bölgedir.

Uygun kira avantajı nedeniyle az sayıda fakat büyük alan kiralaması şeklinde işlemlere ev sahipliği yapabilmektedir. 2012 yılında da ortalama kiralanan alan verisi yalnızca iki işlem ortalamasından oluşmuş ve yeterli örneklem büyüklüğünde olmadığı için çok anlamlı olmamıştır.

Çizelge 3.4: 2012 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Bölge	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Levent	21	13.768	5,81%	656
Maslak	14	13.628	5,75%	973
Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler	9	6.458	2,73%	718
Taksim-Beşiktaş	8	10.622	4,48%	1.328
Şişli-Mecidiyeköy	14	25.370	10,71%	1.812
Seyrantepe Kağıthane	8	22.127	9,34%	2.766
İstanbul Batı	9	10.764	4,54%	1.196
Kozyatağı-Ataşehir	12	17.962	7,58%	1.497
Altunizade	4	21.400	9,03%	5.350
Ümraniye	12	51.662	21,80%	4.305
Kavacık	8	18.668	7,88%	2.334
Küçükyalı-Maltepe	1	2.022	0,85%	2.022
İstanbul Doğu	2	22.477	9,49%	11.239
Genel Toplam	122	236.928	100%	1.942

Aşağıda (Çizelge 3.5)'de 2012 yılında gerçekleşen 122 adet ofis kiralama işleminin eski bina sınıfı ve yeni bina sınıfı değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Bu 122 adet işlemin 25 adedi yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 97 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.5)'de değerlendirilmiştir.

2012 yılında en çok sayıda işlem B sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere geçişte yoğunlaşmıştır. Bu işlemler toplam 43 tekil işlemde 104.169 m² kiralama ile 2012 yılında gerçekleşen toplam yer değiştirmeler içerisinde %52,31 pay ile hem işlem adedi hem de toplam kiralanan alan açısından birinci olmuştur.

Çizelge 3.5: 2012 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Sınıfı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m2		
C'den B'ye	4	4.700	2,36%	1.175
C'den A'ya	19	24.223	12,16%	1.275
B'den B'ye	10	27.946	14,03%	2.795
B'den A'ya	43	104.169	52,31%	2.423
A'dan B'ye	2	1.254	0,63%	627
A'dan A'ya	19	36.854	18,51%	1.940
Genel Toplam	97	199.146	100%	2.053

Aşağıda (Çizelge 3.6)'da 2012 yılında gerçekleşen 122 adet ofis kiralama işleminin eski bina yakası ve yeni bina yakası değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Bu 122 adet işlemin 29 adedi başka bir şehirden İstanbul'a taşınma, yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 93 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.6)'de değerlendirilmiştir.

2012 yılında en çok sayıda işlem 56 tekil kiralama işlemi ile Avrupa Yakası'ndan Avrupa Yakası'nda başka bir binaya taşınma şeklinde olurken, bu işlemlerde toplam 64.236 m² kiralama gerçekleşmiş ve toplam kiralanan alan içerisinde % 33,89 paya sahip olmuştur. Anadolu Yakası'ndan Anadolu Yakası'nda başka bir ofise taşınma şeklinde ise 20 tekil kiralama işlemi gerçekleşmiş ve bu işlemler toplam 81.645 m² ofis kiralamasına ulaşarak toplam pay içerisinde %43,07 pay elde etmiştir.

Bu veriden yola çıkarak şirketlerin 2012'de %76,96 oranında aynı yaka içerisinde yer değiştirdiğini ve 2012 yılında Anadolu Yakası'nda kiralama yapan şirketlerin Avrupa Yakası'nda kiralama yapan şirketlere göre çok daha büyük ofis alanları tercih ettikleri gözlemlenmiştir.

Çizelge 3.6: 2012 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Yakası	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Anadolu-Avrupa	3	10.817	5,71%	0
Anadolu-Anadolu	20	81.645	43,07%	4.082
Avrupa-Anadolu	14	32.856	17,33%	2.347
Avrupa-Avrupa	56	64.236	33,89%	1.147
Genel Toplam	93	189.554	100%	2.106

Aşağıda (Çizelge 3.7)'de 2012 yılında gerçekleşen 122 adet ofis kiralama işleminin yıl içerisinde gerçekleştiği 3 aylık dilim değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Ofis kiralama işlemlerinde genel kabul firmaların yıl başında yeni yıl taşınma bütçesi için onay almaları nedeniyle ilk çeyrekte daha fazla kiralama işlemi olması ve 3. çeyrekte yaz dönemi tatil etkisiyle işlemlerin düşmesi şeklindedir.

(Çizelge 3.7)'de 2012 yılı verilerine baktığımızda 30 işlemde 84.986 m² kiralama işlemi ile 1. çeyreğin %35,87 ile toplam içerisinde en yüksek payı aldığını ve 3. çeyreğin 19 işlemde 22.268 m² kiralama işlemi ve %9,40'lık pay ile en az işlem gerçekleşen çeyrek olduğunu görüyoruz.

Çizelge 3.7: 2012 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.

İşlem Zamanı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
1. Çeyrek	30	84.986	35,87%	2.833
2. Çeyrek	41	59.705	25,20%	1.456
3. Çeyrek	19	22.268	9,40%	1.172
4. Çeyrek	32	69.969	29,53%	2.187
Genel Toplam	122	236.928	10000%	1.942

Aşağıda (Çizelge 3.8)'de 2012 yılında gerçekleşen 122 adet ofis kiralama işleminin kiralama işlemini yapan firmanın sermaye kökeni değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2012 yılında 122 işlemin 84 adedi yabancı sermayeli şirketler, 38 adedi yerli sermayeli şirketler tarafından gerçekleştirilmiştir. Fakat yerli şirketler 38 işlemde toplam 133.327 m² kiralama yaparken, yabancı sermayeli şirketlerin 84 adet işlemde kiraladıkları toplam alan 103.601 m² olarak gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 3.8: 2012 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Sermaye Kökeni	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Yerli	38	133.327	56,27%	3.509
Yabancı	84	103.601	43,73%	1.233
Genel Toplam	122	236.928	100%	1.942

3.4.2 2013 Yılı Ofis Kiralama İşlemleri

Aşağıda (Çizelge 3.9)'da 2013 yılında gerçekleşen 119 adet ofis kiralama işleminin kiralanan alan büyüklüğü değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2013 yılında işlem başına ortalama kiralanan alan 1.745 m² olarak gösterilmektedir.

En çok sayıda kiralama işlemi 48 tekil işlem ile 501-1.000 m² arası olmasına rağmen bu işlemlerin toplamı 38.609 m² olmuş ve 2013 yılında kiralanan toplam alanın %18,59'unu oluşturmuştur.

10.001-20.000 m² arasında gerçekleşen 5 işlemde ise toplam 62.047 m² kiralama gerçekleşmiş ve toplam kiralamalar içinde %29,88 ile en yüksek paya sahip olan dilim olmuştur.

Çizelge 3.9: 2013 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Alan	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
m ²				
0-250	9	1.955	0,94%	217
251-500	27	10.982	5,29%	407
501-1.000	48	38.609	18,59%	804
1.001-2.000	11	15.536	7,48%	1.412
2.001-5.000	13	37.291	17,96%	2.869
5.001-10.000	6	41.225	19,85%	6.871
10.001-20.000	5	62.047	29,88%	12.409
20.001+	0	0	0,00%	0
Genel Toplam	119	207.645	100%	1.745

Aşağıdaki (Çizelge 3.10)'da 2013 yılında gerçekleşen 119 adet ofis kiralama işleminin gerçekleşen birim kira bedeli değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2013 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 37 tekil işlem ile 20,01-25,00 Amerikan Doları arasında gerçekleşirken, bu 37 işlemde toplam 56.843 m² ofis kiralanmış ve toplam kiralanan alan içerisinde de %27,38 ile en büyük ikinci paya sahip olmuştur.

Toplam 93.127 m² kiralanın alan ile toplam kiralanın alan içerisinde en büyük paya sahip 15,01-20,00 Amerikan Doları aralığında ise 34 tekil kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Gerçekleşen 119 işlemin ortalama kira değeri ise 22,35 Amerikan Doları olmuştur ve 2012 yılına göre 2,44 Amerikan Doları artmıştır.

Çizelge 3.10: 2013 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kira Tutarı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kira
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
(\$/m2/ay)				
0-10	0	0	0,00%	9
10,01-15	5	4.825	2,32%	14
15,01-20	34	93.127	44,85%	18
20,01-25	37	56.843	27,38%	23
25,01-30	27	20.053	9,66%	27
30,01-35	9	28.043	13,51%	33
35,01-40	7	4.754	2,29%	38
40,01+	0	0	0,00%	0
Genel Toplam	119	207.645	100%	22,35

Aşağıda (Çizelge 3.11)'de 2013 yılında gerçekleşen 119 adet ofis kiralama işleminin kiralanan ofisin bulunduğu bölge değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2013 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 26 tekil işlem ile Ümraniye bölgesinde gerçekleşmiştir.

Bu 26 işlemde toplam 44.722 m² alan kiralanmış ve toplam kiralanan alan içerisinde %21,54 ile en yüksek pay da Ümraniye bölgesinin olmuştur. Ortalama kiralanan alan büyüklüğünde ilk sırayı ise 2 işlemde ortalama 9.250 m² ile Küçükyalı-Maltepe bölgesi almıştır.

Çizelge 3.11: 2013 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Bölge	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Levent	14	11.801	5,68%	843
Maslak	8	24.708	11,90%	3.089
Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler	7	24.360	11,73%	3.480
Taksim-Beşiktaş	1	1.500	0,72%	1.500
Şişli-Mecidiyeköy	23	25.753	12,40%	1.120
Seyrantepe Kağıthane	10	15.919	7,67%	1.592
İstanbul Batı	4	2.350	1,13%	588
Kozyatağı-Ataşehir	16	16.906	8,14%	1.057
Altunizade	0	0	0,00%	0
Ümraniye	26	44.722	21,54%	1.720
Kavacık	8	21.126	10,17%	2.641
Küçükyalı-Maltepe	2	18.500	8,91%	9.250
İstanbul Doğu	0	0	0,00%	0
Genel Toplam	119	207.645	100%	1.745

Aşağıda (Çizelge 3.12)'de 2013 yılında gerçekleşen 119 adet ofis kiralama işleminin eski bina sınıfı ve yeni bina sınıfı değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir.

Bu 119 adet işlemin 22 adedi yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 97 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.12)'de değerlendirilmiştir.

2013 yılında en çok sayıda işlem B sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere geçişte yoğunlaşmıştır. Toplam 48 tekil işlemde 121.270 m² kiralama ile 2016 yılında gerçekleşen toplam yer değiştirmeler içerisinde %62,79 pay ile hem işlem adedi hem de toplam kiralanan alan açısından birinci olmuştur.

Çizelge 3.12: 2013 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Sınıfı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m²		
C'den B'ye	4	4.944	2,56%	1.236
C'den A'ya	23	23.325	12,08%	1.014
B'den B'ye	2	2.722	1,41%	1.361
B'den A'ya	48	121.270	62,79%	2.526
A'dan B'ye	0	0	0,00%	0
A'dan A'ya	20	40.889	21,17%	2.044
Genel Toplam	97	193.150	100%	1.991

Aşağıda (Çizelge 3.13)'de 2013 yılında gerçekleşen 119 adet ofis kiralama işleminin eski bina yakası ve yeni bina yakası değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir.

Bu 119 adet işlemin 24 adedi başka bir şehirden İstanbul'a taşınma, yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 95 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.13)'de değerlendirilmiştir.

2013 yılında en çok sayıda işlem 49 tekil kiralama işlemi ile Avrupa Yakası'ndan Avrupa Yakası'nda başka bir binaya taşınma şeklinde olurken, bu işlemlerde toplam 95.343 m² kiralama gerçekleşmiş ve toplam kiralanan alan içerisinde %49,55 paya sahip olmuştur. Anadolu Yakası'ndan Anadolu Yakası'nda başka bir ofise taşınma şeklinde ise 28 tekil kiralama gerçekleşmiş ve bu işlemler toplam 36.113 m² ofis kiralamasına ulaşarak toplam pay içerisinde %18,77 pay elde etmiştir.

Toplam kiralama içerisinde en büyük ikinci payı ise 17 tekil işlemde 60.625 m² kiralanan alan ve %31,51 pay ile Avrupa Yakası'ndan Anadolu Yakası'na taşınma şeklinde gerçekleşen işlemler oluşturmıştır.

Çizelge 3.13: 2013 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Yakası	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Anadolu-Avrupa	1	322	0,17%	0
Anadolu-Anadolu	28	36.113	18,77%	1.290
Avrupa-Anadolu	17	60.625	31,51%	3.566
Avrupa-Avrupa	49	95.343	49,55%	1.946
Genel Toplam	95	192.403	100%	2.025

(Çizelge 3.14)'de 2013 yılında gerçekleşen 119 adet ofis kiralama işleminin yıl içerisinde gerçekleştiği 3 aylık dilim değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Ofis kiralama işlemlerinde genel kabul firmaların yıl başında yeni yıl taşınma bütçesi için onay almaları nedeniyle ilk çeyrekte daha fazla kiralama işlemi olması ve 3. çeyrekte yaz dönemi tatil etkisiyle işlemlerin düşmesidir.

(Çizelge 3.14)'de 2013 yılı verilerine baktığımızda 25 işlemde 67.669 m² kiralama işlemi ile 1. çeyreğin %32,59 ile toplam içerisinde en yüksek payı aldığını ve 3. çeyreğin 34 işlemde 39.153 m² kiralama işlemi ve %18,86'lık pay ile en az işlem gerçekleşen çeyrek olduğunu görüyoruz.

Çizelge 3.14: 2013 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.

İşlem Zamanı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
1. Çeyrek	25	67.669	32,59%	2.707
2. Çeyrek	34	48.399	23,31%	1.424
3. Çeyrek	34	39.153	18,86%	1.152
4. Çeyrek	26	52.424	25,25%	2.016
Genel Toplam	119	207.645	100%	1.745

Aşağıda (Çizelge 3.15)'de 2013 yılında gerçekleşen 119 adet ofis kiralama işleminin kiralama işlemini yapan firmanın sermaye kökeni değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2013 yılında 119 işlemin 85 adedi yabancı sermayeli şirketler, 34 adedi yerli sermayeli şirketler tarafından gerçekleştirilmiştir. Yerli şirketler 34 işlemde toplam 64.060 m² kiralama yaparken, yabancı sermayeli şirketlerin 85 adet işlemde kiraladıkları toplam alan 143.585 m² olarak gerçekleşmiştir.

Çizelge 3.15: 2013 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Sermaye Kökeni	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Yerli	34	64.060	30,85%	1.884
Yabancı	85	143.585	69,15%	1.689
Genel Toplam	119	207.645	100%	1.745

3.4.3 2014 Yılı Ofis Kiralama İşlemleri

Aşağıda (Çizelge 3.16)'da 2014 yılında gerçekleşen 101 adet ofis kiralama işleminin kiralanan alan büyüklüğü değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2014 yılında işlem başına ortalama kiralanan alan 2.688 m² olarak gösterilmektedir.

En çok sayıda kiralama işlemi 27 tekil işlem ile 501-1.000 m² arası olmasına rağmen bu işlemlerin toplamı 19.644 m² olmuş ve 2014 yılında kiralanan toplam alanın %7,29'unu oluşturmuştur.

En yüksek payı ise 2 işlemde 85.023 m² ve %31,55 pay ile 20.001 m² üzeri kiralama işlemleri almıştır. 19 işlemde 56.765 m² kiralama işlemi gerçekleşen 2.001-5.000 m² aralığı %21,06 ile ikinci olurken, 7 işlemde 53.186 m² kiralama işlemi gerçekleşen 5.001-10.000 m² aralığı %19,74 pay ile en çok işlem gerçekleşen üçüncü aralık olmuştur.

Çizelge 3.16: 2014 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Alan m ²	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
0-250	7	1.399	0,52%	200
251-500	16	6.387	2,37%	399
501-1.000	27	19.644	7,29%	728
1.001-2.000	22	33.095	12,28%	1.504
2.001-5.000	19	56.765	21,06%	2.988
5.001-10.000	7	53.186	19,74%	7.598
10.001-20.000	1	14.000	5,19%	14.000
20.001+	2	85.023	31,55%	42.512
Genel Toplam	101	269.499	100,00%	2.668

(Çizelge 3.17)'de 2014 yılında gerçekleşen 101 adet ofis kiralama işleminin gerçekleşen birim kira bedeli değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir.

2014 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 35 tekil işlem ile 20,01-25,00 Amerikan Doları arasında gerçekleşirken, bu 35 işlemde toplam 58.312 m² ofis kiralanmış ve toplam kiralanan alan içerisinde de %21,64 ile üçüncü en büyük paya sahip olmuştur.

Toplam 72.332 m² kiralanan alan ve %26,84'lük pay ile toplam kiralanan alan içerisinde en büyük paya sahip 15,01-20,00 Amerikan Doları aralığında ise 22 tekil kiralama işlemi gerçekleşmiştir.

Bu kira aralığını 6 kiralama işleminde 70.678 m² kiralama ve %26,23'lük pay ile 30,01-35,00 Amerikan Doları aralığı takip etmiştir. Gerçekleşen 101 işlemin ortalama kira değeri ise 25,47 Amerikan Doları olmuştur ve 2013 yılına göre 3,12 Amerikan Doları artmıştır.

Çizelge 3.17: 2014 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kira Tutarı (\$/m ² /ay)	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kira
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
0-10	0	0	0,00%	0
10,01-15	13	21.224	7,88%	13
15,01-20	22	72.332	26,84%	18
20,01-25	35	58.312	21,64%	24
25,01-30	9	18.356	6,81%	28
30,01-35	6	70.678	26,23%	32
35,01-40	13	19.743	7,33%	38
40,01+	3	8.854	3,29%	42
Genel Toplam	101	269.499	100,00%	25,47

Aşağıda (Çizelge 3.18)'da 2014 yılında gerçekleşen 101 adet ofis kiralama işleminin kiralanan ofisin bulunduğu bölge değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2014 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 23 tekil işlem ile Kozyatağı-Ataşehir bölgesinde gerçekleşmiştir.

Bu 23 işlemde toplam 27.997 m² alan kiralanmış ve Kozyatağı-Ataşehir bölgesi toplam kiralanan alan içerisinde %10,39 pay elde etmiştir.

Toplam kiralanan alan içerisinde en büyük pay elde eden bölgeler ise sırasıyla 6 işlemde 72.347 m² ve %26,84 pay elde eden Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler bölgesi ve 18 işlemde 56.344 m² ve %20,91 pay elde eden Maslak bölgesidir.

Çizelge 3.18: 2014 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Bölge	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Levent	21	40.145	14,90%	1.912
Maslak	18	56.344	20,91%	3.130
Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler	6	72.347	26,84%	12.058
Taksim-Beşiktaş	4	2.191	0,81%	548
Şişli-Mecidiyeköy	8	11.920	4,42%	1.490
Seyrantepe Kağıthane	5	4.721	1,75%	944
İstanbul Batı	3	2.239	0,83%	746
Kozyatağı-Ataşehir	23	27.997	10,39%	1.217
Altunizade	2	3.550	1,32%	1.775
Ümraniye	8	11.645	4,32%	1.456
Kavacık	0	0	0,00%	0
Küçükyalı-Maltepe	2	35.000	12,99%	17.500
İstanbul Doğu	1	1.400	0,52%	1.400
Genel Toplam	101	269.499	100%	2.668

Aşağıda (Çizelge 3.19)'da 2014 yılında gerçekleşen 101 adet ofis kiralama işleminin eski bina sınıfı ve yeni bina sınıfı değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Bu 101 adet işlemin 17 adedi yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 84 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.19)'da değerlendirilmiştir.

2014 yılında en çok sayıda işlem B sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere geçiş özelliği sağlamaktadır. Fakat bu işlemlerde toplam 78.009 m² kiralama gerçekleşerek 2014 yılında gerçekleşen toplam yer değiştirmeler içerisinde %32,45 pay sahibi olmuştur.

A sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere taşınmaya yönelik işlem adedi 24'de kalmasına rağmen bu 24 işlemde toplam 123.987 m² alan kiralanarak %51,58 ile toplam içerisinde en yüksek paya sahip olmuştur.

Çizelge 3.19: 2014 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Sınıfı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
C'den B'ye	4	4.981	2,07%	1.245
C'den A'ya	18	16.557	6,89%	920
B'den B'ye	4	14.342	5,97%	3.586
B'den A'ya	33	78.009	32,45%	2.364
A'dan B'ye	1	2.500	1,04%	0
A'dan A'ya	24	123.987	51,58%	5.166
Genel Toplam	84	240.376	100%	2.862

2014 yılında gerçekleşen 101 adet ofis kiralama işleminin eski bina yakası ve yeni bina yakası değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Bu 101 adet işlemin 18 adedi başka bir şehirden İstanbul'a taşınma, yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 83 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.20)'de değerlendirilmiştir.

2014 yılında en çok sayıda işlem 53 tekil kiralama işlemi ile Avrupa Yakası'ndan Avrupa Yakası'nda başka bir binaya taşınma şeklinde olurken, bu işlemlerde toplam 163.968 m² kiralama gerçekleşmiş ve toplam kiralanan alan içerisinde %68,35 paya sahip olmuştur.

Anadolu Yakası'ndan Anadolu Yakası'nda başka bir ofise taşınma şeklinde ise 21 tekil kiralama gerçekleşmiş ve bu işlemler toplam 34.182 m² ofis kiralamasına ulaşarak toplam pay içerisinde %14,25 pay elde etmiştir. Toplam kiralama içerisinde en büyük ikinci payı ise 9 tekil işlemde 41.751 m² kiralanan alan ve %17,40 pay ile Avrupa Yakası'ndan Anadolu Yakası'na taşınma şeklinde gerçekleşen işlemler oluşturmuştur.

Çizelge 3.20: 2014 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Yakası	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Anadolu-Avrupa	0	0	0,00%	0
Anadolu-Anadolu	21	34.182	14,25%	1.628
Avrupa-Anadolu	9	41.751	17,40%	4.639
Avrupa-Avrupa	53	163.968	68,35%	3.094
Genel Toplam	83	239.901	100%	2.890

Aşağıda (Çizelge 3.21)'de 2014 yılında gerçekleşen 101 adet ofis kiralama işleminin yıl içerisinde gerçekleştiği 3 aylık dilim değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Ofis kiralama işlemlerinde genel kabul firmaların yıl başında yeni yıl taşınma bütçesi için onay almaları nedeniyle ilk çeyrekte daha fazla kiralama işlemi olması ve 3. çeyrekte yaz dönemi tatil etkisiyle işlemlerin düşmesidir.

(Çizelge 3.21)'de 2014 yılı verilerine baktığımızda 18 işlemde 98.950 m² kiralama işlemi ile 1. çeyreğin %36,72 ile toplam içerisinde en yüksek payı aldığını fakat 3. çeyreğin 31 işlemde 52.019 m² kiralama işlemi ve %19,30'luk pay ile 22 işlemde 33.964 m² kiralama ve %12,60'lık pay alan 2. çeyrekte daha fazla işleme sahip olduğunu görüyoruz.

Çizelge 3.21: 2014 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.

İşlem Zamanı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m2		
1. Çeyrek	18	98.950	36,72%	5.497
2. Çeyrek	22	33.964	12,60%	1.544
3. Çeyrek	31	52.019	19,30%	1.678
4. Çeyrek	30	84.566	31,38%	2.819
Genel Toplam	101	269.499	100%	2.668

Aşağıda (Çizelge 3.22)'de 2014 yılında gerçekleşen 101 adet ofis kiralama işleminin kiralama işlemini yapan firmanın sermaye kökeni değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2014 yılında 101 işlemin 74 adedi yabancı sermayeli şirketler, 27 adedi yerli sermayeli şirketler tarafından gerçekleştirilmiştir. Yerli şirketler 27 işlemde toplam 77.527 m² kiralama yaparken, yabancı sermayeli şirketlerin 74 adet işlemde kiraladıkları toplam alan 191.972 m² olarak gerçekleşmiştir.

Çizelge 3.22: 2014 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Sermaye Kökeni	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Yerli	27	77.527	28,77%	2.871
Yabancı	74	191.972	71,23%	2.594
Genel Toplam	101	269.499	100%	2.668

3.4.4 2015 Yılı Ofis Kiralama İşlemleri

Aşağıda (Çizelge 3.23)'de 2015 yılında gerçekleşen 96 adet ofis kiralama işleminin kiralanan alan büyüklüğü değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir.

2015 yılında işlem başına ortalama kiralanan alan 1.460 m² olarak görülmektedir.

En çok sayıda kiralama işlemi 37 tekil işlem ile 501-1.000 m² arası olmasına rağmen bu işlemlerin toplamı 27.290 m² olmuş ve 2015 yılında kiralanan toplam alanın %19,47'sini oluşturmuştur.

En yüksek payı ise 12 işlemde 37.203 m² ve %26,54 ile 2.001-5.000 m² aralığı almıştır.

Çizelge 3.23: 2015 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Alan	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
m ²				
0-250	6	1.277	0,91%	213
251-500	17	6.721	4,79%	395
501-1.000	37	27.290	19,47%	738
1.001-2.000	21	30.484	21,75%	1.452
2.001-5.000	12	37.203	26,54%	3.100
5.001-10.000	1	5.800	4,14%	5.800
10.001-20.000	2	31.410	22,41%	15705
20.001+	0	0	0,00%	0
Genel Toplam	96	140.185	100%	1.460

Aşağıda (Çizelge 3.24)'de 2015 yılında gerçekleşen 96 adet ofis kiralama işleminin gerçekleşen birim kira bedeli değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2015 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 28 tekil işlem ile 15,01-20,00 Amerikan Doları arasında gerçekleşirken, bu 28 işlemde toplam 61.307 m² ofis kiralanmış ve toplam kiralanın alan içerisinde de %43,73 paya sahip olmuştur. Gerçekleşen 96 işlemin ortalama kira değeri ise 20,34 Amerikan Doları olmuştur ve 2014 yılına göre 5,13 Amerikan Doları düşüş göstermiştir.

Çizelge 3.24: 2015 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kira Tutarı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kira
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
(\$/m ² /ay)				
0-10	2	1.876	1,34%	8
10,01-15	16	24.828	17,71%	13
15,01-20	28	61.307	43,73%	18
20,01-25	18	22.467	16,03%	24
25,01-30	16	14.488	10,33%	28
30,01-35	5	3.955	2,82%	32
35,01-40	9	10.219	7,29%	38
40,01+	2	1.045	0,75%	41,5
Genel Toplam	96	140.185	100,00%	20,34

Aşağıda (Çizelge 3.25)'de 2015 yılında gerçekleşen 96 adet ofis kiralama işleminin kiralanan ofisin bulunduğu bölge değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2015 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 30 tekil işlem ile Kozyatağı-Ataşehir bölgesinde gerçekleşmiştir. Bu 30 işlemde toplam 37.587 m2 alan kiralananmış ve Kozyatağı-Ataşehir bölgesi toplam kiralanan alan içerisinde %26,81 ile en yüksek paya sahip bölge olmuştur.

Çizelge 3.25: 2015 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Bölge	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Levent	19	20.467	14,60%	1.077
Maslak	20	18.911	13,49%	946
Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler	6	15.233	10,87%	2.539
Taksim-Beşiktaş	1	500	0,36%	500
Şişli-Mecidiyeköy	3	2.407	1,72%	802
Seyrantepe Kağıthane	2	2.278	1,62%	1.139
İstanbul Batı	2	4.655	3,32%	2.328
Kozyatağı-Ataşehir	30	37.587	26,81%	1.253
Altunizade	2	5.200	3,71%	2.600
Ümraniye	5	22.677	16,18%	4.535
Kavacık	2	4.792	3,42%	2.396
Küçükyalı-Maltepe	2	1.940	1,38%	970
İstanbul Doğu	2	3.538	2,52%	1.769
Genel Toplam	96	140.185	100%	1.460

Aşağıda (Çizelge 3.26)'da 2015 yılında gerçekleşen 96 adet ofis kiralama işleminin eski bina sınıfı ve yeni bina sınıfı değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Bu 96 adet işlemin 21 adedi yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 75 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.26)'da değerlendirilmiştir.

2015 yılında en çok sayıda işlem 31 tekil işlemde 52.365 m² kiralanan alan ile B sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere geçiş özelliği sağlamaktadır. Bu miktar da 2015 yılında gerçekleşen toplam yer değiştirmeler içerisinde %46'lık paya eşittir. A sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere taşınmaya yönelik ise 19 işlemde toplam 23.477 m² alan kiralanan toplam kiralanan alan içerisinde %20,62'lik paya sahip olmuştur.

Çizelge 3.26: 2015 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Sınıfı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
C'den B'ye	4	2.790	2,45%	698
C'den A'ya	16	16.898	14,84%	1.056
B'den B'ye	5	18.308	16,08%	3.662
B'den A'ya	31	52.365	46,00%	1.689
A'dan B'ye	0	0	0,00%	0
A'dan A'ya	19	23.477	20,62%	1.236
Genel Toplam	75	113.838	100%	1.518

Aşağıda (Çizelge 3.27)'de 2015 yılında gerçekleşen 96 adet ofis kiralama işleminin eski bina yakası ve yeni bina yakası değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Bu 96 adet işlemin 21 adedi başka bir şehirden İstanbul'a taşınma, yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 75 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.27)'de değerlendirilmiştir.

2015 yılında en çok sayıda işlem 40 tekil kiralama işlemi ile Avrupa Yakası'ndan Avrupa Yakası'nda başka bir binaya taşınma şeklinde olurken, bu işlemlerde toplam 50.949 m² kiralama gerçekleşmiş ve toplam kiralanın alan içerisinde %44,76 paya sahip olmuştur.

Anadolu Yakası'ndan Anadolu Yakası'nda başka bir ofise taşınma şeklinde ise 28 tekil kiralama gerçekleşmiş ve bu işlemler toplam 52.525 m² ofis kiralamasına ulaşarak toplam pay içerisinde %46,14 pay ile en büyük paya sahip olmuştur.

Çizelge 3.27: 2015 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Yakası	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Anadolu-Avrupa	2	3.020	2,65%	1.510
Anadolu-Anadolu	28	52.525	46,14%	1.876
Avrupa-Anadolu	5	7.344	6,45%	1.469
Avrupa-Avrupa	40	50.949	44,76%	1.274
Genel Toplam	75	113.838	100%	1.518

Aşağıdaki (Çizelge 3.28)'de 2015 yılında gerçekleşen 96 adet ofis kiralama işleminin yıl içerisinde gerçekleştiği 3 aylık dilim değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Ofis kiralama işlemlerinde genel kabul firmaların yıl başında yeni yıl taşınma bütçesi için onay almaları nedeniyle ilk çeyrekte daha fazla kiralama işlemi olması ve 3. çeyrekte yaz dönemi tatil etkisiyle işlemlerin düşmesidir. Genel kabulün aksine bu yıl en çok kiralama 2. çeyrekte gerçekleşmiştir.

(Çizelge 3.28)'de 2015 yılı verilerine baktığımızda 1. çeyreğin 31 işlem ile en çok sayıda işlem gerçekleşen çeyrek iken toplam 36.683 m² kiralama ile %26,17'lik pay alarak, 20 işlemde 49.800 m² kiralama ve %35,52'lik pay alan 2. çeyreğin gerisinde kaldığını görüyoruz. 3. çeyrek ise 22 işlem, 24.899 m² kiralanan alan ile %17,76'lık pay ile en düşük işlem gerçekleşen çeyrek olmuştur.

Çizelge 3.28: 2015 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.

İşlem Zamanı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
1. Çeyrek	31	36.683	26,17%	1.183
2. Çeyrek	20	49.800	35,52%	2.490
3. Çeyrek	22	24.899	17,76%	1.132
4. Çeyrek	23	28.803	20,55%	1.252
Genel Toplam	96	140.185	100%	1.460

Aşağıda (Çizelge 3.29)'da 2015 yılında gerçekleşen 96 adet ofis kiralama işleminin kiralama işlemini yapan firmanın sermaye kökeni değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir.

2015 yılında 96 işlemin 63 adedi yabancı sermayeli şirketler, 33 adedi yerli sermayeli şirketler tarafından gerçekleştirilmiştir. Yerli şirketler 33 işlemde toplam 65.461 m² kiralama yaparken, yabancı sermayeli şirketlerin 63 adet işlemde kiraladıkları toplam alan 74.724 m² olarak gerçekleşmiştir.

Çizelge 3.29: 2015 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Sermaye Kökeni	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Yerli	33	65.461	46,70%	1.984
Yabancı	63	74.724	53,30%	1.186
Genel Toplam	96	140.185	100%	1.460

3.4.5 2016 Yılı Ofis Kiralama İşlemleri

Aşağıda (Çizelge 3.30)'da 2016 yılında gerçekleşen 114 adet ofis kiralama işleminin kiralanan alan büyüklüğü değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2016 yılında işlem başına ortalama kiralanan alan 1.205 m² olduğu saptanmıştır.

En çok sayıda kiralama işlemi 32 tekil işlem ile 251-500 m² arası olmasına rağmen bu işlemlerin toplamı 11.737 m² olmuş ve 2016 yılında kiralanan toplam alanın %8,55'ini oluşturmuştur.

En yüksek payı ise 12 işlemde 39.266 m² ve %28,59 ile 2.001-5.000 m² aralığı almıştır.

Çizelge 3.30: 2016 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Alan m ²	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
0-250	18	3.070	2,24%	171
251-500	32	11.737	8,55%	367
501-1.000	29	21.636	15,75%	746
1.001-2.000	20	29.572	21,53%	1.479
2.001-5.000	12	39.266	28,59%	3.272
5.001-10.000	2	12.049	8,77%	6.025
10.001-20.000	1	20.000	14,56%	20.000
20.001+	0	0	0,00%	0
Genel Toplam	114	137.330	100,00%	1.205

Aşağıda (Çizelge 3.31)'de 2016 yılında gerçekleşen 114 adet ofis kiralama işleminin gerçekleşen birim kira bedeli değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir.

2016 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 36 tekil işlem ile 20,01-25,00 Amerikan Doları arasında gerçekleşirken, bu 36 işlemde toplam 47.320 m2 ofis kiralınmış ve toplam kiralanan alan içerisinde de %34,46 paya sahip olmuştur. Gerçekleşen 114 işlemin ortalama kira değeri ise 20,75 Amerikan Doları olmuştur.

Çizelge 3.31: 2016 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kira Tutarı (\$/m2/ay)	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kira
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
0-10	1	20.000	14,56%	9
10,01-15	12	17.028	12,40%	14
15,01-20	24	19.426	14,15%	19
20,01-25	36	47.320	34,46%	23
25,01-30	32	28.160	20,51%	28
30,01-35	5	2.295	1,67%	33
35,01-40	3	2.108	1,53%	38
40,01+	1	993	0,72%	42
Genel Toplam	114	137.330	100,00%	20,75

Aşağıda (Çizelge 3.32)'de 2016 yılında gerçekleşen 114 adet ofis kiralama işleminin kiralanan ofisin bulunduğu bölge değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2016 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 30 tekil işlem ile Kozyatağı-Ataşehir bölgesinde gerçekleşmiştir.

Bu 30 işlemde toplam 49.410 m² alan kiralananmış ve Kozyatağı-Ataşehir bölgesi toplam kiralanan alan içerisinde %35,98 ile en yüksek paya sahip bölge olmuştur.

Çizelge 3.32: 2016 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Bölge	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m2		
Levent	17	17.272	12,58%	1.016
Maslak	17	23.138	16,85%	1.361
Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler	12	12.182	8,87%	1.015
Taksim-Beşiktaş	9	12.659	9,22%	1.407
Şişli-Mecidiyeköy	3	3.967	2,89%	1.322
Seyrantepe Kağıthane	1	140	0,10%	140
İstanbul Batı	2	890	0,65%	445
Kozyatağı-Ataşehir	30	49.410	35,98%	1.647
Altunizade	1	1.518	1,11%	1.518
Ümraniye	16	7.651	5,57%	478
Kavacık	1	2.700	1,97%	2.700
Küçükyalı-Maltepe	4	4.932	3,59%	1.233
İstanbul Doğu	1	871	0,63%	871
Genel Toplam	114	137.330	100%	1.205

Aşağıda (Çizelge 3.33)'de 2016 yılında gerçekleşen 114 adet ofis kiralama işleminin eski bina sınıfı ve yeni bina sınıfı değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Bu 114 adet işlemin 22 adedi yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 92 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.33)'de değerlendirilmiştir.

2016 yılında en çok sayıda işlem 39 tekil işlemde 44.955 m² kiralanan alan ile B sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere geçiş işlemleri oluşturmaktadır. Bu miktar da 2016 yılında gerçekleşen toplam yer değiştirmeler içerisinde %46,66'lık paya sahiptir. A sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere taşınmaya yönelik ise 25 işlemde toplam 29.633 m² alan kiralananak toplam kiralanan alan içerisinde %30,76'lık paya sahip olmuştur.

Çizelge 3.33: 2016 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Sınıfı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m2		
C'den B'ye	1	190	0,20%	190
C'den A'ya	17	12.114	12,57%	713
B'den B'ye	9	9.206	9,55%	1.023
B'den A'ya	39	44.955	46,66%	1.153
A'dan B'ye	1	250	0,26%	250
A'dan A'ya	25	29.633	30,76%	1.185
Genel Toplam	92	96.348	100%	1.047

Aşağıdaki (Çizelge 3.34)'de 2016 yılında gerçekleşen 114 adet ofis kiralama işleminin eski bina yakası ve yeni bina yakası değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir.

Bu 114 adet işlemin 24 adedi başka bir şehirden İstanbul'a taşınma, yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 90 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.34)'de değerlendirilmiştir. 2016 yılında en çok sayıda işlem 47 tekil kiralama işlemi ile Avrupa Yakası'ndan Avrupa Yakası'nda başka bir binaya taşınma şeklinde olurken, bu işlemlerde toplam 58.5699 m2 kiralama gerçekleşmiş ve toplam kiralanan alan içerisinde %47,92 paya sahip olmuştur.

Anadolu Yakası'ndan Anadolu Yakası'nda başka bir ofise taşınma şeklinde ise 38 tekil kiralama gerçekleşmiş ve bu işlemler toplam 58.875 m2 ofis kiralamasına ulaşarak toplam pay içerisinde %48,17 pay ile en büyük paya sahip olmuştur.

Çizelge 3.34: 2016 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Yakası	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Anadolu-Avrupa	1	140	0,11%	0
Anadolu-Anadolu	38	58.875	48,17%	1.549
Avrupa-Anadolu	4	4.647	3,80%	1.162
Avrupa-Avrupa	47	58.569	47,92%	1.246
Genel Toplam	90	122.231	100%	1.358

Aşağıdaki (Çizelge 3.35)'de 2016 yılında gerçekleşen 114 adet ofis kiralama işleminin yıl içerisinde gerçekleştiği 3 aylık dilim değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Ofis kiralama işlemlerinde genel kabul firmaların yıl başında yeni yıl taşınma bütçesi için onay almaları nedeniyle ilk çeyrekte daha fazla kiralama işlemi olması ve 3. çeyrekte yaz dönemi tatil etkisiyle işlemlerin düşmesidir.

(Çizelge 3.35)'de 2016 yılı verilerine baktığımızda 1. çeyreğin 39 tekil işlem, toplam 58.322 m² kiralama ile %42,47'lik pay ile en çok işleme sahip çeyrek dilim olduğu, 3. çeyreğin ise 17 işlem, 19.753 m² kiralanan alan ile %14,38'lik pay ile en düşük işlem gerçekleşen çeyrek olarak belirlenmiştir.

Çizelge 3.35: 2016 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.

İşlem Zamanı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
1. Çeyrek	39	58.322	42,47%	1.495
2. Çeyrek	29	38.958	28,37%	1.343
3. Çeyrek	17	19.753	14,38%	1.162
4. Çeyrek	29	20.297	14,78%	700
Genel Toplam	114	137.330	100%	1.205

Aşağıda (Çizelge 3.36)'da 2016 yılında gerçekleşen 114 adet ofis kiralama işleminin kiralama işlemini yapan firmanın sermaye kökeni değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2016 yılında 114 işlemin 84 adedi yabancı sermayeli şirketler, 30 adedi yerli sermayeli şirketler tarafından gerçekleştirilmiştir. Yerli şirketler 30 işlemde

toplam 54.112 m² kiralama yaparken, yabancı sermayeli şirketlerin 84 adet işlemde kiraladıkları toplam alan 83.218 m² olarak gerçekleşmiştir.

Çizelge 3.36: 2016 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Sermaye Kökeni	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Yerli	30	54.112	39,40%	1.804
Yabancı	84	83.218	60,60%	991
Genel Toplam	114	137.330	100%	1.205

3.4.6 2017 Yılı Ofis Kiralama İşlemleri

Aşağıdaki (Çizelge 3.37)'de 2017 yılında gerçekleşen 72 adet ofis kiralama işleminin kiralanan alan büyüklüğü değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2017 yılında işlem başına ortalama kiralanan alan 2.542 m² olarak gösterilmektedir.

En çok sayıda kiralama işlemi 25 tekil işlem ile 501-1.000 m² arası olmasına rağmen bu işlemlerin toplamı 17.094 m² olmuş ve 2017 yılında kiralanan toplam alanın %9,34'ünü oluşturmuştur. En yüksek payı ise tek işlemde 50.960 m² ve %27,84 ile 20.000 m² üzeri kiralamar dilimi almıştır. Bu işlem Vakıfbank'ın Akyaka Ofis Park projesi içerisinde genel merkez kullanımı için kiraladığı alandır.

Çizelge 3.37: 2017 Yılı Kiralanan Alana Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Alan m ²	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
0-250	6	1.201	0,66%	200
251-500	13	5.143	2,81%	396
501-1.000	25	17.094	9,34%	684
1.001-2.000	11	15.917	8,70%	1.447
2.001-5.000	10	32.816	17,93%	3.282
5.001-10.000	4	31.546	17,24%	7.887
10.001-20.000	2	28.350	15,49%	14.175
20.001+	1	50.960	27,84%	0
Genel Toplam	72	183.027	100,00%	2.542

Aşağıdaki (Çizelge 3.38)'de 2017 yılında gerçekleşen 72 adet ofis kiralama işleminin gerçekleşen birim kira bedeli değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir.

2017 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 20 tekil işlem ile 20,01-25,00 Amerikan Doları arasında gerçekleşirken, bu 20 işlemde toplam 24.901 m² ofis kiralanmış ve toplam kiralanın alan içerisinde de %13,61 paya sahip olmuştur.

15,01-20,00 Amerikan Doları arasında ise 19 işlemde 31.128 m² ofis kiralanmış ve %17,01 paya sahip olmuştur. Gerçekleşen 72 işlemin ortalama kira değeri ise 15,64 Amerikan Doları olmuştur.

Çizelge 3.38: 2017 Yılı Birim Kira Bedeline Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kira Tutarı (\$/m ² /ay)	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kira
	Kontrat Adedi	Kiralanın m ²		
0-10	7	35.910	19,62%	9
10,01-15	15	78.534	42,91%	14
15,01-20	19	31.128	17,01%	19
20,01-25	20	24.901	13,61%	23
25,01-30	8	8.408	4,59%	28
30,01-35	2	3.789	2,07%	33
35,01-40	1	357	0,20%	38
40,01+	0	0	0,00%	0
Genel Toplam	72	183.027	100,00%	15,64

Aşağıdaki (Çizelge 3.39)'da 2017 yılında gerçekleşen 72 adet ofis kiralama işleminin kiralanın ofisin bulunduğu bölge değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2017 yılında en çok sayıda kiralama işlemi 26 tekil işlem ile Kozyatağı-Ataşehir bölgesinde gerçekleşmiştir.

Bu 26 işlemde toplam 29.729 m² alan kiralanmış ve Kozyatağı-Ataşehir bölgesi toplam kiralanın alan içerisinde %16,23 ile en yüksek ikinci paya sahip bölge olmuştur. En yüksek paya sahip bölge ise 9 işlemde 85.971 m² ile tüm işlemlerin %46,95'ine ev sahipliği yapan Ümraniye bölgesi olmuştur.

Çizelge 3.39: 2017 Yılı Kiralanan Ofis Bölgesine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Kiralanan Bölge	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Levent	12	21.764	11,88%	1.814
Maslak	11	14.145	7,72%	1.286
Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler	1	1.450	0,79%	1.450
Taksim-Beşiktaş	2	4.657	2,54%	2.329
Şişli-Mecidiyeköy	2	1.097	0,60%	549
Seyrantepe Kağıthane	4	10.146	5,54%	2.537
İstanbul Batı	0	0	0,00%	0
Kozyatağı-Ataşehir	26	29.729	16,23%	1.143
Altunizade	1	10.850	5,92%	10.850
Ümraniye	9	85.971	46,95%	9.552
Kavacık	1	892	0,49%	892
Küçükyalı-Maltepe	2	1.566	0,86%	783
İstanbul Doğu	1	860	0,47%	860
Genel Toplam	72	183.127	100%	2.543

Aşağıdaki (Çizelge 3.40)'da 2017 yılında gerçekleşen 72 adet ofis kiralama işleminin eski bina sınıfı ve yeni bina sınıfı değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Bu 72 adet işlemin 16 adedi yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 56 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.40)'da değerlendirilmiştir.

2017 yılında en çok sayıda işlem 22 tekil işlemde 32.250 m² kiralanan alan ile A sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere geçiş özelliğine sahipken B sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere geçiş özelliğine sahip 21 işlemde 110.892 m² kiralama gerçekleşmiştir.

Bu da 2015 yılında kiralanan toplam alan içinde %46,66'lık paya eşittir. A sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere taşınmaya yönelik ise 25 işlemde toplam 29.633 m² alan kiralanan toplam kiralanan alan içerisinde %30,76'lık paya sahip olmuştur.

Çizelge 3.40: 2017 Yılı Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Sınıfı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
C'den B'ye	0	0	0,00%	0
C'den A'ya	6	2.882	1,86%	480
B'den B'ye	4	7.070	4,57%	1.768
B'den A'ya	21	110.892	71,64%	5.281
A'dan B'ye	3	1.700	1,10%	567
A'dan A'ya	22	32.250	20,83%	1.466
Genel Toplam	56	154.794	100%	2.764

Aşağıdaki (Çizelge 3.41)'de 2017 yılında gerçekleşen 72 adet ofis kiralama işleminin eski bina yakası ve yeni bina yakası değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Bu 72 adet işlemin 13 adedi başka bir şehirden İstanbul'a taşınma, yeni kuruluş ya da aynı binada büyüme amaçlı kiralama işlemlerinden oluştuğu için liste dışı kalmış ve 59 adet kiralama işlemi (Çizelge 3.41)'de değerlendirilmiştir.

2017 yılında hem Avrupa Yakası'ndan Avrupa Yakası'nda başka bir binaya taşınma hem de Anadolu Yakası'ndan Anadolu Yakası'nda başka bir binaya taşınma şeklinde 24 tekil işlem olurken olurken, bu işlemlerde sırasıyla toplam 38.872 m² ve 33.007 m² kiralama gerçekleşmiştir.

Avrupa Yakası'ndan Anadolu Yakası'na taşınma şeklinde ise 8 işlem olmasına rağmen bu 8 işlemde 78.643 m² alan kiralanmış ve toplam kiralanın alan içerisinde %49,02 ile en yüksek paya paya sahip olmuştur.

Çizelge 3.41: 2017 Yılı Eski Ofis Yakası ve Kiralanan Ofis Yakasına Göre Gerçekleşen İşlemler.

Bina Yakası	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Anadolu-Avrupa	3	9.910	6,18%	0
Anadolu-Anadolu	24	33.007	20,57%	1.375
Avrupa-Anadolu	8	78.643	49,02%	9.830
Avrupa-Avrupa	24	38.872	24,23%	1.620
Genel Toplam	59	160.432	100%	2.719

(Çizelge 3.42)'de 2017 yılında gerçekleşen 72 adet ofis kiralama işleminin yıl içerisinde gerçekleştiği 3 aylık dilim değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. Ofis kiralama işlemlerinde genel kabul firmaların yıl başında yeni yıl taşınma bütçesi için onay almaları nedeniyle ilk çeyrekte daha fazla kiralama işlemi olması ve 3. çeyrekte yaz dönemi tatil etkisiyle işlemlerin düşmesidir.

(Çizelge 3.42)'de 2017 yılı verilerine baktığımızda ise genel kanının aksine 3. çeyreğin 18 tekil işlem, toplam 92.197 m² kiralama ile %50,37'lik pay ile en çok işleme sahip çeyrek dilim olduğu, 4. çeyreğin ise 23 işlem, 22.866 m² kiralanan alan ile %12,49'luk pay ile en düşük işlem gerçekleşen çeyrek olduğu görülmektedir. Bu sonucun doğmasının en büyük nedeni 3. çeyrekte biri 50.960 m2 olmak üzere 2 tekil işlemde yaklaşık 65.000 m2 kiralama işleminin gerçekleşmiş olmasıdır. Bu işlemler Vakıfbank'ın Ümraniye Akyaka Ofis Park projesinde A1 ve A2 bloklarda genel merkez kullanımı için kiraladığı alanlardır.

Çizelge 3.42: 2017 Yılı İşlemin Yıl İçinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Gerçekleşen İşlemler.

İşlem Zamanı	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
1. Çeyrek	16	32.491	17,75%	2.031
2. Çeyrek	15	35.473	19,38%	2.365
3. Çeyrek	18	92.197	50,37%	5.122
4. Çeyrek	23	22.866	12,49%	994
Genel Toplam	72	183.027	100%	2.542

Aşağıda (Çizelge 3.43)'de 2017 yılında gerçekleşen 72 adet ofis kiralama işleminin kiralama işlemini yapan firmanın sermaye kökeni değişkenine göre dağılımı gösterilmektedir. 2017 yılında 72 işlemin 53 adedi yabancı sermayeli şirketler, 19 adedi yerli sermayeli şirketler tarafından gerçekleştirilmiştir.

Yerli şirketler 19 işlemde toplam 117.724 m² kiralama yaparken, yabancı sermayeli şirketlerin 53 adet işlemde kiraladıkları toplam alan 65.303 m² olarak gerçekleşmiştir.

Çizelge 3.43: 2017 Yılı Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlemler.

Sermaye Kökeni	Kiralama Miktarı		Oransal Dağılım	Ortalama Kiralanan Alan
	Kontrat Adedi	Kiralanan m ²		
Yerli	19	117.724	64,32%	6.196
Yabancı	53	65.303	35,68%	1.232
Genel Toplam	72	183.027	100%	2.542

3.4.7 Yıllar Arası Karşılaştırma

Aşağıdaki (Çizelge 3.44)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin yıllara göre dağılımı gösterilmektedir.

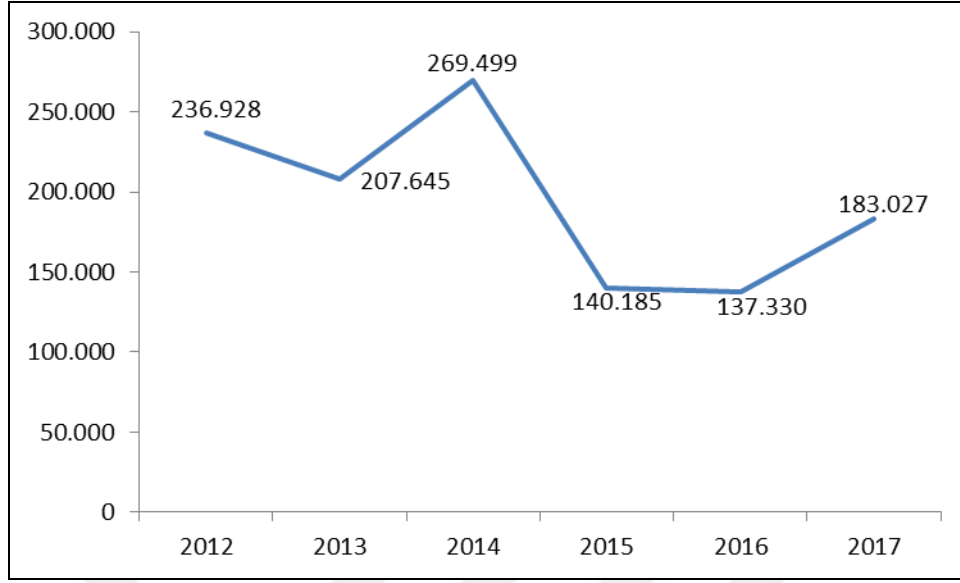
Çizelge 3.44: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemleri.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kiralanan Alan (m²)	236.928	207.645	269.499	140.185	137.330	183.027
İşlem Sayısı	122	119	101	96	114	72

Aşağıdaki (Şekil 3.1)'de 2012-2017 yılları arası gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri gösterilmektedir. 2014 ve öncesinde İstanbul'da yılda 207.000 m² ile 269.000 m² nitelikli ofis kiralama işlemi olurken 2015 ve 2016 yıllarında bu rakam 140.000 m²'nin altına düşmüştür.

2017 yılında ise 183.000 m² ofis kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Fakat 2017 yılında gerçekleşen işlemlerin 65.000 m²'lik bölümünü Vakıfbank'ın Akyaka Ofis binasını kiralaması oluşturmaktadır.

Bu işlem kamu bankası olan Vakıfbank ile yönetimi TMSF'de olan mülk sahibi ile arasında özel ve cazip ticari şartlarla gerçekleşmesi toplam kiralanan alanın 2016 yılı üzerine çıkmasına neden olmuştur.



Şekil 3.1: Yıllık A Sınıfı Ofis Kiralama Miktarı (m²).

Aşağıda (Çizelge 3.45)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin kiralama işlemini yapan firmanın sermaye kökeni değişkenine göre işlem adedi dağılımı gösterilmektedir. 2012, 2013 ve 2014 yılında işlem adedi açısından bir değişiklik olmazken 2016 yılında, 2015 yılında ve 2017 yılında işlem adedi sayılarında düşüş gerçekleşmiştir.

Çizelge 3.45: 2012 – 2017 Yılları Arası Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Gerçekleşen İşlem Adedi.

Sermaye Kökeni	Kontrat Adedi					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Yerli	38	34	27	33	30	19
Yabancı	84	85	74	63	84	53
Toplam	122	119	101	96	114	72

Aşağıda (Çizelge 3.46)'da 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin kiralama işlemini yapan firmanın sermaye kökeni değişkenine göre toplam kiralanan alan dağılımı gösterilmektedir. Toplam kiralanan alan miktarına bakıldığında da 2012-2014 yılları arasında yükselen yabancı talebinin 2015 yılı ve sonrasında düştüğünü ve 2017 yılı itibarıyla de hem sayı hem de miktar olarak tarihi en düşük seviyelerine düştüğü görülmektedir.

Çizelge 3.46: 2012 – 2017 Yılları Arası Kiralama Yapan Firmanın Sermaye Kökenine Göre Toplam Kiralanan Alan.

Sermaye Kökeni	Toplam Kiralanan Alan					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Yerli	133.327	64.060	77.527	65.461	54.112	117.724
Yabancı	103.601	143.585	191.972	74.724	83.218	65.303
Toplam	236.928	207.645	269.499	140.185	137.330	183.027

Aşağıdaki (Çizelge 3.47)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin kiralanan alan büyüklüğüne göre yüzdesel dağılımı gösterilmektedir. 2012-2017 yılları arasında, 250 m²'den küçük ofis kiralamalarının aynı yıl gerçekleşen ofis kiralamaları içerisinde yaklaşık %1 paya sahip olduğu, yalnızca 2016 yılında %2'nin üzerine çıktığı görülmektedir.

250 m²'den küçük ofis kiralamalarının yüzdesel olarak nispeten daha düşük pay almasının başlıca nedeninin hedef kitlesi olan küçük alan beklentili firmaların kuruluş aşamasında olmaları sebebiyle daha düşük maliyetli C sınıfı ofisleri ya da adres ve ortak çalışma alanı sunan servisli ofisleri tercih etmeleridir. Dolayısıyla nitelikli ofis talebi ağırlıklı olarak 250 m² ve üzeri büyüklüklerde gerçekleştiği sonucuna varılabilir.

5.000 -10.000 m² arası ofis kiralamalarının aynı yıl gerçekleşen ofis kiralamaları içerisinde ortalama %20 pay almaktayken 2015 yılında %4,14'e ve 2016 yılında da %8,77'ye gerilemiştir.

Bu gerilemenin gayrimenkul sektörünün geneline paralel olarak yaşanan erken seçim, terör saldırıları, darbe girişimi, döviz kurlarının TL karşısında aşırı değerlenmesi gibi birçok olumsuz etki sebebi ile ortaya çıktığı sonucuna varılabilir.

Türkiye ofis pazarı içinde 10.001 – 20.000 m² ve 20.000 m² üzeri kiralamalar olağan dışı büyüklükler olduğu için kiralamalara yönelik işlem sayısı çok az ve değişken olmakla birlikte gerçekleştiğinde yüzdesel olarak etkisi ve toplam içerisindeki payı da çok yüksek olmaktadır.

Çizelge 3.47: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Kiralanan Alan Büyüklüğüne Göre Yüzdesel Dağılımı.

Kiralanan Alan	Oransal Dağılım					
m²	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0-250	0,51%	0,94%	0,52%	0,91%	2,24%	0,66%
251-500	4,59%	5,29%	2,37%	4,79%	8,55%	2,81%
501-1.000	12,77%	18,59%	7,29%	19,47%	15,75%	9,34%
1.001-2.000	12,29%	7,48%	12,28%	21,75%	21,53%	8,70%
2.001-5.000	25,78%	17,96%	21,06%	26,54%	28,59%	17,93%
5.001-10.000	20,61%	19,85%	19,74%	4,14%	8,77%	17,24%
10.001-20.000	23,45%	29,88%	5,19%	22,41%	14,56%	15,49%
20.001+	0,00%	0,00%	31,55%	0,00%	0,00%	27,84%
TOPLAM	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Aşağıdaki (Çizelge 3.48)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin ortalama kiralanan alan büyüklükleri dağılımı gösterilmektedir.

0-250 m² aralığındaki kiralama işlemleri ortalama 200 m², 251-500 m² aralığındaki kiralama işlemleri ortalama 390 m², 501-1.000 m² aralığındaki kiralama işlemleri ortalama 749 m², 1.001-2.000 m² aralığındaki kiralama işlemleri ortalama 1.447 m², 2.001-5.000 m² aralığındaki kiralama işlemleri ortalama 3.151 m², 5.001-10.000 m² aralığındaki kiralama işlemleri ortalama 7.053 m², 10.001-20.000 m² aralığındaki kiralama işlemleri ortalama 15.000 m² alan kiralama şeklinde gerçekleşmiştir.

Bu bulgular ışığında geliştirilecek ofis binasının 200 m² ve üzeri alanlarda bölünebilirliğe sahip olması, kat alanının azami 1.500 m² olması ve 7.000 m² üzeri tek kullanıcılı bina geliştirmenin riskli olacağı sonucu ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 3.48: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Ortalama Kiralanan Alan Büyüklükleri.

Kiralanan Alan	Ortalama Kiralanan Alan					
m²	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0-250	202	217	200	213	171	200
251-500	375	407	399	395	367	396
501-1.000	796	804	728	738	746	684
1.001-2.000	1.386	1.412	1.504	1.452	1.479	1.447
2.001-5.000	3.393	2.869	2.988	3.100	3.272	3.282
5.001-10.000	8.138	6.871	7.598	5.800	6.025	7.887
10.001-20.000	13.888	12.409	14.000	15.705	20.000	14.175
20.001+	0	0	42.512	0	0	50.960

Aşağıdaki (Çizelge 3.49)’da 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin kiralanan alan büyüklüklerine göre işlem adedi dağılımı gösterilmektedir. 0-250 m² arasında gerçekleşen işlem sayısının işlem adedi olarak da çok düşük olduğu görülmektedir.

Finans merkezi olma iddiasındaki 15.000.000 nüfusa sahip İstanbul’un uluslararası rakiplerine göre bu sınıftaki işlem sayısı oldukça düşük gerçekleşmektedir. Bunun temel nedeni bu aralıktaki kullanıcıların henüz güçlü finansal yapıda olmaması dolayısıyla işlemlerin büyük kısmının C sınıfı, ruhsatsız ve kayıt dışı ofislerde giderilmesi nedeniyle işlemler listesine dahil edilememesidir.

İşlem sayılarına baktığımızda 250 m² altı ve 5.000 m² üstü kiralama işlem sayısının çok az olduğunu, geliştirilecek projelerde yoğunlaşılması gereken hedef kitlenin 250-5.000 m² arası ofis kullanıcıları olması gerektiği görülmektedir.

İşlem adedi açısından en yüksek talep gören aralığın ise 501-1.000 m² olduğu görülmektedir.

Çizelge 3.49: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Kiralanan Alan Büyüklüklerine Göre İşlem Adedi Dağılımı.

Kiralanan Alan	Kontrat Adedi					
m²	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0-250	6	9	7	6	18	6
251-500	29	27	16	17	32	13
501-1.000	38	48	27	37	29	25
1.001-2.000	21	11	22	21	20	11
2.001-5.000	18	13	19	12	12	10
5.001-10.000	6	6	7	1	2	4
10.001-20.000	4	5	1	2	1	2
20.001+	0	0	2	0	0	1
TOPLAM	122	119	101	96	114	72

Aşağıdaki (Çizelge 3.50)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin metrekare başına aylık kira değerine göre oransal dağılımı gösterilmektedir. 2015 yılında başlayan kiraların düşme eğiliminin son dönemde de devam ettiği gözlemlenmiştir.

2015 yılı öncesinde ofis kiraları \$10/m²/ay'dan başlayıp \$40/m²/ay üzerine çıkarken; 2016 yılında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin yaklaşık %15'i, 2017 yılında gerçekleşen işlemlerin yaklaşık %20'si \$10/m²/ay altındaki kira değerlerinde gerçekleşmiştir.

Aynı şekilde 2017 yılı içerisinde kira değeri üst sınırı da \$30-35/m²/ay seviyesine gerilemiştir. \$10-15/m²/ay arası gerçekleşen işlemlerin 2012-2016 yılları arası 5 yıllık ortalaması %10 civarında iken 2017'de gerçekleşen işlemlerin %43'ü bu kira değeri aralığında gerçekleşmiştir.

Çizelge 3.50: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin m² Başına Aylık Kira Değerine Göre Oransal Dağılımı.

Kira Tutarı	Oransal Dağılım					
(\$/m2/ay)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0-10	10,01%	0,00%	0,00%	1,34%	14,56%	19,62%
10,01-15	11,86%	2,32%	6,51%	17,71%	12,40%	42,91%
15,01-20	47,76%	44,85%	19,89%	43,73%	14,15%	17,01%
20,01-25	15,33%	27,38%	19,44%	16,03%	34,46%	13,61%
25,01-30	11,36%	9,66%	11,90%	10,33%	20,51%	4,59%
30,01-35	2,24%	13,51%	31,61%	2,82%	1,67%	2,07%
35,01-40	1,44%	2,29%	6,79%	7,29%	1,53%	0,20%
40,01+	0,00%	0,00%	3,87%	0,75%	0,72%	0,00%
TOPLAM	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Aşağıda (Çizelge 3.51)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin metrekare başına aylık kira değerine göre işlem adedi dağılımı gösterilmektedir.

Çizelgede listelenen 624 işlemin 529 adedinin 10-30 Amerikan Doları aralığında, 419 adedinin ise 10-25 Amerikan Doları aralığında gerçekleştiği görülmektedir. Bu veriler ışığında genel ortalamaya göre çok ucuz ve çok pahalı ofislere olan talebin de düşük olduğunu yorumlamaktayız.

Kullanıcılar için özellikle son dönemde kira değerinin birincil önemdeki kriter olduğu, yüksek kira değerine sahip bölge ve binalar özelinde talebin sınırlı olduğu gözlemlenmiştir. Bu sebeple nitelikli, lüks olmayan fakat kira değeri açısından rekabetçi olan ofis projesi arzının daha başarılı olması beklenmektedir.

Çizelge 3.51: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin m² Başına Aylık Kira Değerine Göre İşlem Adedi Dağılımı.

Kira Tutarı	İşlem Adedi					
(\$/m ² /ay)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0-10	3	0	0	2	1	7
10,01-15	11	5	13	16	12	15
15,01-20	39	34	22	28	24	19
20,01-25	32	37	35	18	36	20
25,01-30	21	27	9	16	32	8
30,01-35	6	9	6	5	5	2
35,01-40	10	7	13	9	3	1
40,01+	0	0	3	2	1	0
TOPLAM	122	119	101	96	114	72

Aşağıdaki (Çizelge 3.52)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin m² başına aylık kira değerine göre toplam kiralanan alan dağılımı gösterilmektedir. 2017 yılında \$25/m²/ay ve üzeri kira değerine sahip ofislerde toplam kiralanan alanın yaklaşık 12.500 m²'ye düşmesi bu kira seviyesine sahip tek bir binanın bile dolmasının yıllar alacağı olarak yorumlanabilir.

Gerçekleşen işlem adedine göre 3. olan \$10-15/m²/ay arası kira seviyesinde gerçekleşen toplam kiralamanın ise 78.534 m² ile tüm kiralamaların yaklaşık %43'üne sahip olması bu kira değerinde büyük alan kiralamalarının gerçekleştiğini ortaya koymaktadır.

Bu veriler ışığında büyük alan kullanan firmalara yönelik geliştirilen müstakil binalar ya da kat alanı büyük binalar için arsa maliyeti ve buna bağlı olarak kira seviyesi düşük bölgelerin tercih edilmesini önermekteyiz.

Çizelge 3.52: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin m² Başına Aylık Kira Değerine Göre Toplam Kiralanan Alan Dağılımı.

Kira Tutarı	Toplam Kiralanan Alan					
(\$/m2/ay)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0-10	23.727	0	0	1.876	20.000	35.910
10,01-15	28.106	4.825	21.224	24.828	17.028	78.534
15,01-20	113.153	93.127	72.332	61.307	19.426	31.128
20,01-25	36.315	56.843	58.312	22.467	47.320	24.901
25,01-30	26.908	20.053	18.356	14.488	28.160	8.408
30,01-35	5.305	28.043	70.678	3.955	2.295	3.789
35,01-40	3.414	4.754	19.743	10.219	2.108	357
40,01+	0	0	8.854	1.045	993	0
TOPLAM	236.928	207.645	269.499	140.185	137.330	183.027

Aşağıdaki (Çizelge 3.53)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin kiralanan ofis konumuna göre oransal dağılımı gösterilmektedir. Levent bölgesinde gerçekleşen kiralamar 2012 ve 2013 yıllarında toplam kiralama işlemlerinin yaklaşık %6'sını oluştururken 2015-2017 yılları arasında %13'e çıkmıştır.

Bunun temel nedeni bu dönemde bölgede yeni yapılan binalar nedeniyle stok artarken diğer yandan da talebin ekonomik nedenler, siyasi nedenler ve terör saldırıları nedeniyle düşmesine bağlı olarak kiraların da düşmesidir.

Özellikle 2017 yılında Levent bölgesindeki kira düşüşü ve Maslak bölgesi ile arasındaki kira değeri farkının daralması Maslak bölgesine olan talebi düşürmüş ve toplam kiralamar içerisinde ortalama %15 seviyesinde olan payının 2017 yılında %7,72'ye gerilemesine neden olmuştur.

Bu durum ayrıca kira farkının çok daha yüksek olduğu ve coğrafi konum olarak yakınlığı nedeniyle Levent ve Maslak bölgeleri alternatifi sayılabilecek Seyrantepe-Kağıthane bölgesinde talebin artmasına neden olmuştur. Esentepe-Zincirlikuyu, Taksim-Beşiktaş, İstanbul Batı ve Kavacık gibi son yıllarda stoka yeni ofis binası eklenmeyen ya da çok az eklenen bölgelerde de çok az işlem gerçekleştiği görülmektedir.

Şişli-Mecidiyeköy bölgesinin ise yeni ve büyük ofis stokları eklenmesine rağmen 2017 yılında %1'in altında pay aldığı görülmektedir. Bu bölgedeki aşırı trafik yoğunluğu, kira rakamlarının yüksek olması ve stoka yeni eklenen binaların inşaat aşamasında olması talebin de düşük olmasının ana nedenleridir.

Çizelge 3.53: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Kiralanan Ofis Konumuna Göre Oransal Dağılımı.

Kiralanan Bölge	Oransal Dağılım					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Levent	5,81%	5,68%	14,90%	14,60%	12,58%	11,88%
Maslak	5,75%	11,90%	20,91%	13,49%	16,85%	7,72%
Esenstepe-Zincirlikuyu-Etiler	2,73%	11,73%	26,84%	10,87%	8,87%	0,79%
Taksim-Beşiktaş	4,48%	0,72%	0,81%	0,36%	9,22%	2,54%
Şişli-Mecidiyeköy	10,71%	12,40%	4,42%	1,72%	2,89%	0,60%
Seyrantepe Kağıthane	9,34%	7,67%	1,75%	1,62%	0,10%	5,54%
İstanbul Batı	4,54%	1,13%	0,83%	3,32%	0,65%	0,00%
Kozyatağı-Ataşehir	7,58%	8,14%	10,39%	26,81%	35,98%	16,23%
Altunizade	9,03%	0,00%	1,32%	3,71%	1,11%	5,92%
Ümraniye	21,80%	21,54%	4,32%	16,18%	5,57%	46,95%
Kavacık	7,88%	10,17%	0,00%	3,42%	1,97%	0,49%
Küçükyalı-Maltepe	0,85%	8,91%	12,99%	1,38%	3,59%	0,86%
İstanbul Doğu	9,49%	0,00%	0,52%	2,52%	0,63%	0,47%
TOPLAM	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*2017 yılında Ümraniye bölgesinde Vakıfbank - Akyaka Ofis kiralama işlemi tek başına 55.000 m² olması ve bu büyüklükteki kiralamalar İstanbul ofis piyasası için istisna olması nedeniyle oransal etkisi de çok büyük olmuştur. Aşağıdaki (Şekil 3.2)'de Akyaka Ofis Park gösterilmektedir.



Şekil 3.2: Akyaka Ofis Park (www.ofisraporu.com).

Aşağıdaki (Çizelge 3.54)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin ortalama kiralanan alana göre oransal dağılımı gösterilmektedir. Levent bölgesinde ortalama kiralanan ofis alanının 1.200 m^2 olduğu belirlenmiştir. Maslak bölgesinde ise ortalama kiralanan ofis alanının yaklaşık 1.800 m^2 iken 2016 ve 2017 yıllarında 1.300 m^2 'ye düşüş gösterdiği görülmüştür.

Bu düşüşün temel nedeni son yıllarda yaşanan birim kira değeri düşüşü sebebiyle Levent ve Maslak bölgeleri arasındaki birim kira değeri farkının azalması ve Maslak bölgesini tercih eden kullanıcıların bir kısmının Levent bölgesine bir kısmının ise daha ucuz olan Seyrantepe-Kağıthane bölgesine kaymasıdır.

Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler bölgesinde ortalama kiralanan ofis alanının yıllara göre büyük değişkenlik gösterdiği, 758 m^2 ile 12.058 m^2 arasında gerçekleştiği görülmektedir. Bu değişkenliğin nedeni bölgedeki ofis arzının çok kısıtlı olması ve ilgili yılda kiralanan ofis alanını o yıl bölgede yer alan ofis stokunun belirlemesidir. Başka bir deyişle Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler bölgesinde nitelikli ofis arzı olduğunda yüksek talep görmekte ve kiralanmaktadır. Örneğin 2014 yılında ortalama kiralanan ofis alanının 12.058 m^2 'ye çıkması o yıl bölgede gerçekleşen 6 işlemten birisinin 60.023 m^2 'lik Denizbank Torun Tower kiralamasından kaynaklanmaktadır.

Aşağıdaki (Şekil 3.3)'de Torun Tower ofis binası gösterilmektedir.



Şekil 3.3: Torun Tower (www.ofisraporu.com).

Taksim Beşiktaş, Altunizade ve Kavacık bölgeleri de Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler bölgesi gibi A sınıfı ofis stokunun sınırlı olması dolayısıyla stoka bağlı kiralama işlemlerinde dalgalanmaların olduğu bölgelerdir. Altunizade bölgesinde 2017 yılında gerçekleşen tek işlem sebebiyle ortalama 10.850 m² gibi anlamsız bir sonuç ortaya çıkmıştır.

Seyrantepe-Kağıthane bölgesi düşük kira avantajıyla 2017 yılında ortalama kiralanan alan büyüklüğünü tarihsel ortalaması olan 1.520 m²'den 2.537 m²'ye çıkarmıştır.

İstanbul Batı bölgesinin son yıllarda nitelikli ofis kullanıcıları tarafından talep edilmediği görülmektedir.

Anadolu Yakası'nın birincil ofis bölgesi olan Kozyatağı-Ataşehir bölgesinde ortalama kiralanan ofis alanı 1.300 m²'dir. Genellikle büyük alan kullanan firmalar tarafından tercih edilen Ümraniye bölgesinde ise 2017 yılında 55.000 m² olarak gerçekleşen Vakıfbank Akyaka Ofis kiralama işleminin etkisi gözardı edildiğinde ortalama kiralanan alan 3.000 m² olarak gerçekleşmektedir.

Kozyatağı-Ataşehir bölgesine alternatif olarak daha uygun bir ofis bölgesi olarak konumlanmaya çalışan Küçükyalı-Maltepe bölgesinde de henüz arz-talep dengesi oturmamış olduğundan ortalama kiralanan alan çok değişken olmuş, piyasada stoka giren arz kiralanan alanı belirleyen ana değişken olmuştur.

İstanbul Doğu bölgesi ise İstanbul Batı bölgesi gibi merkeze uzaklığı nedeniyle en az talep gören bölgelerden birisi olmuştur.

Çizelge 3.54: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Ortalama Kiralanan Alana Göre Oransal Dağılımı.

Kiralanan Bölge	Ortalama Kiralanan Alan					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Levent	656	843	1.912	1.077	1.016	1.814
Maslak	973	3.089	3.130	946	1.361	1.286
Esenetepe-Zincirlikuyu-Etiler	718	3.480	12.058	2.539	1.015	1.450
Taksim-Beşiktaş	1.328	1.500	548	500	1.407	2.329
Şişli-Mecidiyeköy	1.812	1.120	1.490	802	1.322	549
Seyrantepe Kağıthane	2.766	1.592	944	1.139	140	2.537
İstanbul Batı	1.196	588	746	2.328	445	0
Kozyatağı-Ataşehir	1.497	1.057	1.217	1.253	1.647	1.143
Altunizade	5.350	0	1.775	2.600	1.518	10.850
Ümraniye	4.305	1.720	1.456	4.535	478	9.552
Kavacık	2.334	2.641	0	2.396	2.700	892
Küçükyalı-Maltepe	2.022	9.250	17.500	970	1.233	783
İstanbul Doğu	11.239	0	1.400	1.769	871	860

Aşağıdaki (Çizelge 3.55)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin gerçekleşen işlem adedine göre dağılımı gösterilmektedir. Kozyatağı-Ataşehir bölgesinin Anadolu Yakası'nın MİA'sı haline gelmesi ve kira rakamlarının Avrupa Yakası'nın MİA'sı konumunda olan Levent bölgesine kıyasla nispeten düşük olmasının yanı sıra Kadıköy-Kartal metro hattının açılması, planlanan Ümraniye-Ataşehir-Göztepe metro hattı, geliştirilmesi devam eden Finans Merkezi'nin bölgede bulunması gibi etkenlerle en çok kiralama yapılan ofis bölgesi konumundadır.

Levent, Maslak ve Ümraniye bölgeleri de Kozyatağı-Ataşehir bölgesinden sonra en çok sayıda işlemin gerçekleştiği bölgeler olarak görülmektedir.

Çizelge 3.55: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Gerçekleşen İşlem Adedine Göre Dağılımı.

Kiralanan Bölge	İşlem Adedi					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Levent	21	14	21	19	17	12
Maslak	14	8	18	20	17	11
Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler	9	7	6	6	12	1
Taksim-Beşiktaş	8	1	4	1	9	2
Şişli-Mecidiyeköy	14	23	8	3	3	2
Seyrantepe Kağıthane	8	10	5	2	1	4
İstanbul Batı	9	4	3	2	2	0
Kozyatağı-Ataşehir	12	16	23	30	30	26
Altunizade	4	0	2	2	1	1
Ümraniye	12	26	8	5	16	9
Kavacık	8	8	0	2	1	1
Küçükyalı-Maltepe	1	2	2	2	4	2
İstanbul Doğu	2	0	1	2	1	1
TOPLAM	122	119	101	96	114	72

Aşağıdaki (Çizelge 3.56)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin eski ofis sınıfı ve kiralanan ofis sınıfına göre dağılımı gösterilmektedir.

A sınıfı ofis kullanıcıları yalnızca A sınıfı ofislere taşınmakta, B sınıfı ofis kullanıcılarının çok büyük bölümü ve C sınıfı ofis kullanıcılarının tamamına yakını da A sınıfı ofislere taşınmaktadır. C sınıfı kullanıcıların B sınıfına ara geçiş yapmadığı, A sınıfı ofis büyüklüğü ve bütçesine erişene kadar C sınıfı ofislerinde kaldıkları görülmektedir. Bu nedenlerle talebe uygun olarak İstanbul pazarındaki ofis geliştirmeleri A sınıfı odaklı olmalıdırlar.

Çizelge 3.56: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Eski Ofis Sınıfı ve Kiralanan Ofis Sınıfına Göre Dağılımı.

Bina Sınıfı	Oransal Dağılım					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
C'den B'ye	2,36%	2,56%	2,07%	2,45%	0,20%	0,00%
C'den A'ya	12,16%	12,08%	6,89%	14,84%	12,57%	1,86%
B'den B'ye	14,03%	1,41%	5,97%	16,08%	9,55%	4,57%
B'den A'ya	52,31%	62,79%	32,45%	46,00%	46,66%	71,64%
A'dan B'ye	0,63%	0,00%	1,04%	0,00%	0,26%	1,10%
A'dan A'ya	18,51%	21,17%	51,58%	20,62%	30,76%	20,83%
TOPLAM	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Aşağıdaki (Çizelge 3.57)'de 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin eski ofisin bulunduğu yaka ve kiralanan ofisin bulunduğu yakaya göre oransal dağılımı gösterilmektedir.

Anadolu Yakası'ndan Avrupa Yakası'na geçişin çok sınırlılığı olduğu, firmaların ağırlıklı olarak önceki ofislerinin bulunduğu bölge içerisinde yer değiştirdiği görülmektedir.

2017 yılında gerçekleşen ofis kiralama işlemleri incelendiğinde genel eğilimden farklı olarak tüm işlemlerin %49,02'si Avrupa Yakası'ndan Anadolu Yakası'na taşınmıştır. Bu değişikliğin temel nedeni yaşanan Anadolu Yakası'nda kira rakamlarının Avrupa Yakası'ndan daha uygun olması ve çalışan beyaz yakalı nüfusun büyük bölümünün Anadolu Yakası'nda ikamet etmesi gösterilebilir.

Bu verilerden yola çıkarak geliştirilen ofis binasının öncelikli hedef listesinin hali hazırda projenin bulunduğu yakada yer alan ofis kullanıcıları olması gerektiğini, Avrupa Yakası'nda geliştirilen ofis projeleri için Anadolu Yakası'nda yerleşik ofis kullanıcılarına yönelik bir pazarlama çalışmasının efektif olmadığı, Anadolu Yakası'nda geliştirilen ofis binaları için ağırlık Anadolu Yakası'nda yerleşik ofis kullanıcıları olmakla birlikte Avrupa Yakası'nda yerleşik ofis kullanıcılarının da hedeflenmesinin faydalı olacağı önerilmektedir.

Çizelge 3.57: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Eski Ofisin Bulunduğu Yaka ve Kiralanan Ofisin Bulunduğu Yakaya Göre Oransal Dağılımı.

Bina Sınıfı	Oransal Dağılım					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anadolu-Avrupa	5,71%	0,17%	0,00%	2,65%	0,11%	6,18%
Anadolu-Anadolu	43,07%	18,77%	14,25%	46,14%	48,17%	20,57%
Avrupa-Anadolu	17,33%	31,51%	17,40%	6,45%	3,80%	49,02%
Avrupa-Avrupa	33,89%	49,55%	68,35%	44,76%	47,92%	24,23%
TOPLAM	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Aşağıdaki (Çizelge 3.58)'da 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemlerinin kiralamanın yıl içerisinde gerçekleştiği çeyrek dilimine göre dağılımı gösterilmektedir.

Ofis kiralama işlemlerinde genel kabul firmaların yıl başında yeni yıl taşınma bütçesi için onay almaları nedeniyle ilk iki çeyrekte daha fazla kiralama işlemi olması ve 3. çeyrekte yaz dönemi tatil etkisiyle işlemlerin düşmesidir. 2017 yılı gerçekleşen ofis kiralama işlemlerine baktığımızda ise bu genel kabûlün aksine 3. çeyrekte gerçekleşen işlemlerin 2017 yılı içerisinde gerçekleşen tüm işlemlerde %50'nin üzerinde pay aldığını görüyoruz.

Bu durumun başlıca nedeni 2017 3. çeyrekte gerçekleşen tek bir işlemin yaklaşık 55.000 m² olmasıdır. İstanbul ofis piyasasında 10.000 m² üzeri işlemler nadir gerçekleştiği için tüm istatistik dağılımını etkilemekte ve anlamsız kılmaktadır. Bu istisnai durumu göz ardı edersek geliştirilecek bir ofis binası için en uygun aktif pazarlama başlangıç dönemi yaz tatilinin bitmesi ve okulların açılmasını müteakip 4. çeyrek başı olmalıdır.

Böylelikle hedef kitlenin karar verici pozisyonundaki yöneticilere yaz tatili sonrası tekrar yoğun olarak işe odaklandıkları bir dönemde erişilmiş olacak hem de bir sonraki yaz tatili dönemine kadar 9 aylık kesintisiz bir aktif pazarlama süreci yönetilebilecektir.

Çizelge 3.58: 2012 – 2017 Yılları Arası Gerçekleşen Ofis Kiralama İşlemlerinin Kiralamanın Yıl İçerisinde Gerçekleştiği Çeyrek Dilime Göre Oransal Dağılımı.

Bina Sınıfı	Oransal Dağılım					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Çeyrek	35,87%	32,59%	36,72%	26,17%	42,47%	17,75%
2. Çeyrek	25,20%	23,31%	12,60%	35,52%	28,37%	19,38%
3. Çeyrek	9,40%	18,86%	19,30%	17,76%	14,38%	50,37%
4. Çeyrek	29,53%	25,25%	31,38%	20,55%	14,78%	12,49%
TOPLAM	100%	100%	100%	100%	100%	100%

4. SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME

Çalışma kapsamında İstanbul'da 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen 624 adet nitelikli ofis kiralama işlemi incelenerek Türkiye'deki ofis kiralama eğilimleri ortaya konmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın temelini oluşturan veriler İstanbul ofis piyasasına yön veren ve aşağıda listelenmiş olan gayrimenkul danışmanlık firmalarının aylık, 3 aylık ve yıllık sektör değerlendirme raporları derlenerek elde edilmiştir. Bu firmalar yerli ve yabancı yatırımcı ve/veya kullanıcılara İstanbul dahil olmak üzere bir çok şehirde hizmet vermektedirler.

- Aremas Gayrimenkul
- Colliers International Türkiye
- CBD Gayrimenkul
- CB Richard Ellis Türkiye
- Cushman & Wakefield Türkiye
- Jones Lang Lasalle Türkiye
- Kuzeybatı Gayrimenkul
- Pamir&Soyuer
- Propin

Elde edilen veriler ve bu verilerin değerlendirilmesi sonucunda, 2012-2017 yılı arasında gerçekleşen ofis kiralama işlemleri üzerinden İstanbul Ofis Piyasası'nın karakteristik özellikleri belirlenmeye çalışılmıştır. Bu özelliklerin belirlenmesiyle elde edilen çıkarımlar sayesinde yeni geliştirilecek ofis projelerinin kullanıcı-kiracı eğilimleri açısından rekabetçi ve verimli olması sağlanmaya çalışılmıştır.

Bu sayede İstanbul ofis piyasasında yapılacak yeni yatırımların ekonomi ve çevre açısından yatırımcılara ve toplumun geneline olumsuz etkilerinin sınırlandırılması ve verimsiz yatırımların önüne geçilmesine katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

2012-2017 yılları arasını kapsayan bu çalışmanın 5 yıl veya daha az zaman periyodlarını kapsayacak şekilde tekrarlanması ve güncellenmesiyle sektör paydaşlarına ve dolaylı olarak toplum geneline sayısız faydaları olacağı öngörülmektedir.

Bu çalışma kapsamında elde edilen İstanbul A sınıfı Ofis Piyasası Kiralama Eğilimleri aşağıda sıralanmıştır:

- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, kiralamayı yapan firmanın sermaye kökeni açısından değerlendirildiğinde; 2012-2014 yılları arasında artan yabancı sermayeli firma talebinin genel talep düşüklüğüne paralel olarak 2015 yılı ve sonrasında düştüğü görülmektedir.
- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, kiralanan ofis büyüklükleri açısından değerlendirildiğinde; 200 m²'den küçük ve 7.000 m²'den büyük işlemlerin çok sınırlı olduğu görülmektedir.

200 m²'den küçük ofis kullanıcıları henüz yeni kuruluş - aşamasında olmaları sebebiyle daha düşük maliyetli C sınıfı ofisleri ya da ortak çalışma alanı sunan servisli ofisleri tercih etmektedir.

Bu veri ışığında geliştirilecek yeni ofis binalarında sunulacak birim ofis alanlarının asgari 200 m² olması hedeflenmelidir. Bu büyüklüğün altındaki kullanıcılara hizmet vermek için geliştirilecek her ofis binasında bir katın ve burasıyla fiziksel olarak bağlantılı emsal dışı bir alanın (iskanlı alan olması şartıyla) servisli ofis olarak ayrılması sağlanabilir. Bu sayede projeye finansal olarak da katma değer sağlanacaktır.

2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, kiralanan ofis büyüklükleri açısından değerlendirildiğinde; 7.000 m² üzeri tek kullanıcı bina geliştirmenin riskli olacağı sonucu ortaya çıkmaktadır.

Bu riskten kaçınmanın bir yöntemi makul bir vade için kırılamaz kira kontratı ile bağlanmış kullanıcıya özel geliştirme yapılmasıdır. Bu yöntemde arsa yatırısı dahil tüm yatırıma başlamadan evvel kullanıcı belirlenmektedir.

Bu yöntemin en olumlu tarafı kullanıcının özel isteklerine uygun geliştirme yapılabilmesidir. Bu yöntemi kullanıcı olarak genelde çok uluslu şirketler tercih etmektedir. Bu yöntemin en olumsuz tarafı ise olabilecek muhtemel bir kullanıcı kaybında kullanıcıya özel geliştirilmiş ofis binasının yeni bir kullanıcı kiralama zorluğudur.

Yukarıda bahsedilen zorluğu aşmak için binanın ihtiyaç halinde birbirinden bağımsız olarak da kiralanabilecek katlar halinde projelendirilmesi faydalı olacaktır. Bağımsız olarak kiralanabilecek katların büyüklüğü çalışmamız kapsamındaki verilerin değerlendirilmesi sonucunda tespit edilmiş ve bir sonraki bölümde açıklanmıştır.

- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, kiralanan ofis büyüklükleri açısından değerlendirildiğinde; tüm işlemlerin yaklaşık %17'sini oluşturan 1.001-2.000 m² aralığındaki kiralama işlemlerinin ortalama 1.447 m² olarak gerçekleşmesi geliştirilecek yeni ofis binalarının kat alanının 1.500 m² civarında olmasının kat bazında kiralama talepleri için de makul olacağını ortaya koymaktadır.

7.000 m² üzeri tek kullanıcılı bina geliştirmenin riskinden kaçınmak için binanın ihtiyaç halinde birbirinden bağımsız olarak da kiralanabilecek 1.500 m² katlar halinde projelendirilmesi faydalı olacaktır.

- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, kiralanan ofisin birim kira değeri açısından değerlendirildiğinde; 624 adet kiralama işleminin 529'unun \$10-30/m²/ay birim kira aralığında, 419 adedinin ise \$10-25/m²/ay kira aralığında gerçekleştiğini görülmüştür.

Bu veri ışığında genel ortalamaya göre çok düşük ve çok yüksek kira değerine sahip ofislere olan talebin de oldukça sınırlı olduğunu söyleyebiliriz. \$25/m²/ay üzerinde kira seviyesine sahip bina geliştirmek riskli olacaktır. Kullanıcılar için özellikle son dönemde kira değerinin öncelikli kriterlerden birisi olduğu, dolayısıyla nitelikli, yeterli fakat lüks olmayan ofis projelerine yönelik geliştirmelerin daha rekabetçi olacağı beklenmektedir.

- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, kiralanan ofisin birim kira değeri açısından değerlendirildiğinde; gerçekleşen

işlem adedine göre 3. olan \$10-15/m²/ay arası kira seviyesinde 2017 yılında 15 adet işlemde toplam 78.534 m² ofis kiralaması gerçekleştiği görülmektedir.

Bu rakam 2017 yılında gerçekleşen tüm kiralamaların yaklaşık %43'ünü oluşturmakta ve bu kira değerinde büyük alan kiralamalarının gerçekleştiğini ortaya koymaktadır. Bu veri ışığında büyük alan kullanan firmalara yönelik geliştirilen müstakil binalar ya da kat alanı büyük binalar için arsa maliyeti ve buna bağlı olarak kira seviyesi düşük bölgeler tercih edilmelidir.

- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, kiralanan ofisin yer aldığı ofis bölgesi açısından değerlendirildiğinde; Şişli-Mecidiyeköy bölgesinde stoka yeni ve büyük ofis stokları eklenmesine rağmen 2017 yılında %1'in altında pay aldığı görülmektedir. Bu bölgedeki aşırı trafik yoğunluğu, kira rakamlarının yüksek olması ve stoka yeni eklenen binaların inşaat aşamasında olması bölgeye olan talebin de düşük olmasına neden olmaktadır.

Benzer şekilde önceki yıllarda Maslak bölgesinin toplam kiralamalar içerisinde ortalama %15 seviyesinde olan payı 2017 yılında %7,72'ye gerilemiştir. Özellikle 2017 yılında Levent bölgesindeki kira düşüşü Levent bölgesinin Şişli-Mecidiyeköy bölgesi ve Maslak bölgesi ile arasındaki kira değeri farkının daralmasına neden olmuş ve bu bölgelere olan talebi düşürmüştür.

Bu durum ayrıca Levent bölgesi ile kira farkının çok daha yüksek olduğu ve coğrafi konum olarak bu bölgelere yakınlığı nedeniyle Levent, Maslak ve Şişli-Mecidiyeköy bölgeleri alternatifi sayılabilecek Seyrantepe-Kağıthane bölgesinde 2017 yılında talebin artmasına neden olmuştur.

- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, kiralanan ofisin yer aldığı ofis bölgesi açısından değerlendirildiğinde; Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler bölgesinde gerçekleşen kiralama işlemlerinin yıllar arasında kiralanan alan bakımından büyük farklılıklar gösterdiği görülmektedir.

A sınıfı ofis stokunun sınırlı olduğu Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler bölgesinde gerçekleşen kiralanan alan büyüklüğünün o yıl içinde bölgede arz edilen ofis alanıyla paralellik gösterdiği belirlenmiştir. Başka bir deyişle bu bölgede geliştirilen ofis alanlarının çok hızlı bir şekilde emildiği söylenebilir. Yukarıda belirtilen olgular sebebiyle Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler bölgesinde, Levent bölgesine göre daha düşük birim kira değerine sahip şekilde geliştirilecek projelerin gerek finansal gerekse de kiralama süreci açısından başarılı olacağı tahmin edilmektedir.

- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, kiralanan ofisin yer aldığı ofis bölgesi açısından değerlendirildiğinde; İstanbul Doğu bölgesi ve İstanbul Batı bölgesi merkeze uzaklıkları nedeniyle en az talep gören bölgeler olmuştur. Bu bölgelerdeki mevcut arz da göz önüne alındığında bu bölgelerin yeni ofis projesi geliştirmelerine konu olmaması tavsiye edilmektedir.
- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, kiralanan ofisin yer aldığı ofis bölgesi açısından değerlendirildiğinde; işlem adedi bakımından en çok talep gören bölge Kozyatağı-Ataşehir bölgesidir. Levent, Maslak ve Ümraniye bölgeleri de Kozyatağı-Ataşehir bölgesinden sonra en çok sayıda işlemin gerçekleştiği bölgeler olarak görülmektedir.
- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, eski ve yeni ofisin bina sınıfı açısından değerlendirildiğinde; A sınıfı ofis kullanıcıları yalnızca A sınıfı ofislere taşınmakta, B sınıfı ofis kullanıcılarının çok büyük bölümü ve C sınıfı ofis kullanıcılarının tamamına yakını da A sınıfı ofislere taşınmaktadır.

C sınıfı kullanıcıların B sınıfına ara geçiş yapmadığı, A sınıfı ofis büyüklüğü ve bütçesine erişene kadar C sınıfı ofislerinde kaldıkları görülmektedir. Yukarıda belirtilen sebepler nedeniyle İstanbul ofis piyasasına arz edilecek ofis projelerinin nitelik açısından A sınıfı özelliklerine sahip olması gerekmektedir.

- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, eski ve yeni ofisin bulunduğu yaka açısından değerlendirildiğinde; kullanıcıların ağırlıklı olarak önceki ofislerinin bulunduğu bölge içerisinde yer değiştirdiği

görülmektedir. Anadolu Yakası'ndan Avrupa Yakası'na geçişin çok sınırlığı olduğu, Avrupa Yakası'ndan Anadolu Yakası'na geçişlerin ise son yıllarda arttığı görülmüştür.

Bu verilerden yola çıkarak geliştirilen ofis binasının öncelikli hedef listesinin hali hazırda projenin bulunduğu yakada yer alan ofis kullanıcıları olması gerektiği önerilmektedir. Avrupa Yakası'nda geliştirilen ofis projeleri için Anadolu Yakası'nda yerleşik ofis kullanıcılarına yönelik bir pazarlama çalışmasının verimli olmayacağı ayrıca ortaya çıkan bir sonuçtur. Ancak Anadolu Yakası'nda geliştirilecek ofis projeleri için Anadolu Yakası'nda yerleşik ofis kullanıcıları ağırlıklı olmak üzere Avrupa Yakası'nda yerleşik ofis kullanıcılarının da hedeflenmesi faydalı olacaktır.

- 2012-2017 yılları arasında gerçekleşen A sınıfı ofis kiralama işlemleri, ofis kiralama işleminin yıl içerisinde gerçekleştiği çeyrek dönem açısından değerlendirildiğinde; ofis kiralama işlemlerinin ağırlıklı olarak ilk çeyrekte ve son çeyrekte gerçekleştiği belirlenmiştir. Bu sebeple aktif pazarlama başlangıç dönemi için en uygun zamanın yaz tatilinin bitmesi ve okulların açılmasını müteakip son çeyrek başı olması gerektiği tavsiye edilir.

Böylelikle hedef kitlenin karar merci pozisyonundaki yöneticilere yaz tatili sonrası tekrar yoğun olarak işe odaklandıkları bir dönemde erişilmiş olacak hem de bir sonraki yaz tatili dönemine kadar 9 aylık kesintisiz bir aktif pazarlama süreci yönetilebilecektir.

İstanbul ofis pazarı oluşmaya başladığı günden itibaren uzun vadede ciddi bir gelişme göstermiştir. Her ne kadar bu gelişme kullanıcı talebi odaklı, plansız ve programsız olsa da katlanarak büyüye gelmiştir. Bu çalışmanın konusu bu uzun vadenin son altı yılını kapsayan 2012-2017 yılları arasındır.

Bu sürecin ortasına denk gelen 2014 yılı sonrası üst üste yaşanan seçim süreçleri, terör saldırılarının oluşturduğu güvenlik riskleri ve ayrıca küresel ve ülke çapında yaşanan ekonomik sıkıntılar paralelinde İstanbul ofis piyasası da duraklama dönemine girmiştir.

Bu çalışmanın konu aldığı yıllarda yüksek olması beklenen kullanıcı talebi düşük kalmış ve gerçekleşen ofis alanı arzını dolduramamıştır.

İstanbul'a yerleşecek yabancı çalışanların temel güvenlik endişesi ve ülkemizin siyasi ve ekonomik belirsizlikler yabancı yatırımcı ilgisini kaybetmemize sebep olmuştur. Bu nedenle yakın geçmişte yaşamış olduğumuz Türkiye'de ilk defa ofis açacak yabancı yatırımcının ofis alanı taleplerinin kaybedilmesine ve mevcut şirketlerin büyüyerek ek alan kiralama işlemlerinin çok sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu durum en pahalıdan en düşüğe kadar İstanbul ofis piyasasının tüm bölgelerinde birim kira değerlerinin düşmesine, boşluk oranlarının artmasına, emilim sürelerinin uzamasına sebep olmuştur.

Yeni oluşan bu piyasa şartlarında ofis alanı kiralama işlemlerinin kullanıcıların yer değiştirmesi şeklinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir.

2014 yılı ve öncesinde İstanbul ofis piyasasında yılda 200.000 - 250.000 m² nitelikli ofis kiralama işlemi gerçekleşirken; 2015 ve 2016 yıllarında bu rakam 140.000 m²'nin altına düşmüştür. Bu dönemde düşen talep, yükselen arz ve beraberinde gelen yüksek rekabet nedeniyle birim kira değerlerinin tüm ofis bölgelerinde düşmesine ve 2017 sonu itibarıyla Amerikan Doları bazında en düşük seviyeye ulaşmasına sebep olmuştur.

Bu şartlar altında 2017 yılında kullanıcıların mal sahiplerinden mevcut kira birim değerlerini ve diğer kontrat şartlarını kendi yararlarına uygun olarak aşağı doğru revize etmelerini talep etmişlerdir. Birçok mal sahibi bu revize taleplerini yeni kullanıcı bulma zorluğu nedeniyle kabul etmek zorunda kalmıştır. En çok kabul gören revize çeşidi olan kur sabitlemesinin ise Türk Lirası'nın döviz kuru karşısında beklenenden daha çok değer kaybetmesi nedeniyle talebi canlandırmaya yetmemiştir. Bu çalışma sonucunda elde edilen veriler ışığında arz fazlası ofis alanları emilene kadar İstanbul ofis piyasasının kullanıcı piyasası olarak devam edeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki bu süreçte yapılacak ofis yatırımlarının yeni geliştirmelerden ziyade finansal zorluklar yaşayan mal sahiplerinin elinde bulunan ofis binalarının cazip şartlarla satın alınması şeklinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

Kısıtlı sayıda gerçekleştirileceği tahmin edilen yeni ofis binası geliştirmelerinin ise Levent ve Esentepe-Zincirlikuyu-Etiler bölgesinde yer alması tavsiye edilmektedir.

Bu çalışmada elde edilen veriler ışığında İstanbul ofis piyasasında yapılacak yeni bir ofis yatırımının oldukça riskli olduğu görülmektedir. Bu riskleri kabul edilebilir

seviyeye getirmek için detaylı araştırma-incelemeler yapılması gerektiği ve kullanıcıya özel geliştirme gibi yaratıcı çözümlerin ortaya konulması gerekmektedir.

Ancak Türkiye'nin genel ekonomik şartlarının değişmesi ile tekrar oluşabilecek başta yabancı kaynaklı ofis kullanıcı talebinin İstanbul'un karakteristik özellikleri sebebiyle bir başarı hikayesine dönüşmesi hiç şaşırtıcı olmayacaktır.

2012-2017 yılları arasını kapsayan bu çalışmanın 5 yıl veya daha az zaman periyodlarını kapsayacak şekilde tekrarlanması ve güncellenmesiyle sektör paydaşlarına ve dolaylı olarak toplum geneline sayısız faydaları olacağı öngörülmektedir.



KAYNAKLAR

- Akkal, B. L.** (1994). *İstanbul'da merkezi iş alanında hizmet sektörü faaliyetlerinin yer seçimi özelliklerinin saptanması*. İTÜ Araştırma Fonu, İstanbul.
- Aksoy, S.** (2005). *İstanbul Metropoliten Alanı'nda Ofis Kira Değerini Etkileyen Faktörlerin Analizi*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Arnold, D.** (1999). *The evolution of çağdaş office buildings and air conditioning*. ASHRAE journal, 41(6), 40.
- Aytıs, S.** (1991). *Yüksek Yapıların Gelişimine Toplu Bir Bakış*, Yapı Dergisi, 104, 52-53.
- Bademli, R.** (2000). *Az Gelişmiş Ülkelerde Kent Merkezleri Nasıl Dönüşüyor?*, İstanbul Dergisi, 35, 82-87.
- Begeç H.** (1999). *Çok Katlı Büro Binalarının Gelişiminin Biçimlenme Özellikleri Açısından Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Begeç H.** (2001). *Büro Mekanlarında Dönüşüm*, Yapı Dergisi, Sayı 238, s.57-59.
- Bender, A., Din, A., Hoesli, M. & Brocher, S.** (2000). *"Environmental preferences of homeowners: further evidence using the AHP method"*. Journal of Property Investment and Finance.
- Berköz, L.** (1984). *İstanbul'un Mekansal Yapısının Tarihsel Gelisimi*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Bilgin, İ.** (1995). *İstanbul'un İkili Yapısı*, İstanbul Dergisi.
- Bilgin, İ.** (2000). *Yeni Bankalar Caddesi*, Milliyet Gazetesi, Temmuz 2000 Röportajı.
- Budan, N.** (2004). *Merkezi İş Alanlarındaki Sektörel Dönüşüm - Bankalar Caddesi Örneği*, Lisans Bitirme Tezi, MSGSU Mimarlık Fakültesi, İstanbul

Building Owners and Managers Association Canada. (2012). *Building Class Definitions*. Erişim: 9 şubat 2018, http://bomacanada.ca/wp-content/uploads/2016/09/building_classification14ang.pdf

CBD Gayrimenkul. (2017). *Ofis Sınıflandırma Kriterleri*. Erişim 05 Ocak 2018, http://ofisraporu.com/sektorden_detay.asp?sID=12

CBD Gayrimenkul. (2018). 2017 Yılı İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası Kapanış Raporu

CBRE. (2017). Global Gateway Cities Research.

Colliers International. (2012). Turkey Real Estate Review, First Half 2012.

Colliers International. (2012). Turkey Real Estate Review, Second Half 2012.

Colliers International. (2013). Turkey Real Estate Review, First Half 2013.

Colliers International. (2013). Turkey Real Estate Review, Second Half 2013.

Colliers International. (2014). Turkey Real Estate Review, First Half 2014.

Colliers International. (2014). Turkey Real Estate Review, Second Half 2014.

Colliers International. (2015). Turkey Real Estate Review, First Half 2015.

Colliers International. (2015). Turkey Real Estate Review, Second Half 2015.

Colliers International Türkiye. (2016). Gayrimenkul Piyasasından Haberler 2016 4. Çeyrek, İstanbul.

Colliers International. (2016). Turkey Real Estate Review, First Half 2016.

Colliers International. (2016). Turkey Real Estate Review, Second Half 2016.

Colliers International. (2017). Turkey Real Estate Review, First Half 2017.

Colliers International. (2017). Turkey Real Estate Review, Second Half 2017.

CoStar Group. (2017). *CoStar Building Rating System*. Erişim: 16 şubat 2018, http://www.buildingratingsystem.com/Source/CoStar_BuildingRatingSystem.pdf

C&W. (2006). Manhattan's Class B&C Office Space.

Çelen Değerleme. (2003). Anadolu Yakası Ofis Pazarı Raporu, İstanbul.

David A. (1999). *The Evolution of Çağdaş Office Buildings and Air Conditioning*, ASHRAE Journal.

Deloitte & Touche. (2017). Real Estate Predictions, Netherland.

Dilaver, D. (2016). *Ofis Yer Seçimi Kriterlerinin Belirlenmesi: Anadolu Yakası A Sınıfı Ofis Piyasası Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Dökmeci, V. ve Çıracı, H. (1990). *Tarihsel Gelişme Sürecinde Beyoğlu*, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yayınları, İstanbul.

Dökmeci, V., Dülgeroğlu, Y., ve Berköz, L. (1993). *İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu ve Büro Binaları*, Literatür Kitabevi, İstanbul.

Dökmeci V. and Berköz L. (1994). *Transformation of Istanbul from a Monocentric to a Polycentric City*, *European Planning Studies*, Vol.2, 2, 189-201.

Dönmez, E. (2016). *Ümraniye Ofis Piyasası Gelişimi*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Earnst & Young. (2017). *Global Market Outlook 2017, Trends in Real Estate Private Equity*.

Graham, M. F., & Bible, D. S. (1992). *Classifications for commercial real estate*. The Appraisal Journal, 237-246.

Hysom, J., & Crawford, P. (1997). *The evolution of office building research*. Journal of Real Estate Literature, 5(2), 145-157.

JLL Türkiye. (2017b). *Türkiye'nin Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Yılsonu Raporu*, İstanbul.

JLL Türkiye. (2017a). *Türkiye'nin Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2017 Q1*, İstanbul.

JLL Türkiye. (2016b). *Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2016 Yılsonu Raporu*, İstanbul.

JLL Türkiye. (2016a). Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2016 Yarıyıl Raporu, İstanbul.

JLL Türkiye. (2015b). Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2015 Yılsonu Raporu, İstanbul.

JLL Türkiye. (2015a). Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2015 Yarıyıl Raporu, İstanbul.

JLL Türkiye. (2014b). Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2016 Yılsonu Raporu, İstanbul.

JLL Türkiye. (2014a). Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2016 Yarıyıl Raporu, İstanbul.

JLL Türkiye. (2013b). Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2016 Yılsonu Raporu, İstanbul.

JLL Türkiye. (2013a). Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2016 Yarıyıl Raporu, İstanbul.

JLL Türkiye. (2012b). Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2016 Yılsonu Raporu, İstanbul.

JLL Türkiye. (2012a). Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2016 Yarıyıl Raporu, İstanbul.

JLL Türkiye. (2016). The JLL Global Premium Office Rent Tracker Q4.

Joint Research Center. (2011). Development of European Ecolabel and Green Public Procurement Criteria for Office Buildings

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İBSB). (1980). Büyük İstanbul Nazım Plan Raporu, İstanbul.

Kırkan S. (2005). *Çok Katlı Yüksek Yapıların Tasarımına Etki Eden Faktörlerin İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

- Kuzeybatı Gayrimenkul.** (2012). İstanbul Ofis Piyasası 2012.
- Kuzeybatı Gayrimenkul.** (2015). İstanbul Ofis Piyasası 2015.
- Kuzeybatı Gayrimenkul.** (2016). İstanbul Ofis Piyasası 2016.
- Mantran, R.** (1984). *17. Yüzyılın İkinci Yarısında İstanbul*, V Yayınları, İstanbul.
- NAIOP.** (2005). U.S. Office and Industrial Market
- Öke A.** (1989). *Dünya’da ve Türkiye’de Yüksek Binaların Gelişmesi*, Yapı Dergisi Sayı 98 s. 35-42.
- Pevsner, N.** (1976). A history of building types. London: Thames and Hudson.
- PWC.** (2014). Real Estate 2020 Building the future.
- Scognamillo, G.** (1991). Ofislerin Sineması,148-149.
- Sönmez, M.** (2000). *İstanbul’da Kuzey-Güney Kutuplaşması ve Rantlar*, İstanbul Dergisi, 35, 105-108
- Şahin, H.** (2018). Kişisel görüşme, 16 Şubat 2018.
- Yılmaz G. ve Karaaslan Ş.** (2010). *İstanbul Metropoliten Alanında Hizmet Faaliyetlerinin Mekansal Dağılımı Üzerine Analitik Çalışmalar*, Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 25, 653-662.
- URL 1** - < <http://www.tdk.gov.tr> > [erişim tarihi 12.02.2018].
- URL 2** - < <http://www.boma.org/research/pages/building-class-definitions.aspx> > [erişim tarihi:13.02.2018].



ÖZGEÇMİŞ

Ad-Soyad : Adil Zehir
Doğum Tarihi ve Yeri : 16/08/1982, Giresun
E-posta : adilzehir@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lise** : 2000, Giresun Hamdi Bozbağ Anadolu Lisesi
- **Lisans** : 2004, Anadolu Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İngilizce İşletme Bölümü
- **Yükseklisans** : 2018, İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, Gayrimenkul Geliştirme YL Programı