

Ofis Dışı Çalışma Yaygınlaşıyor mu?

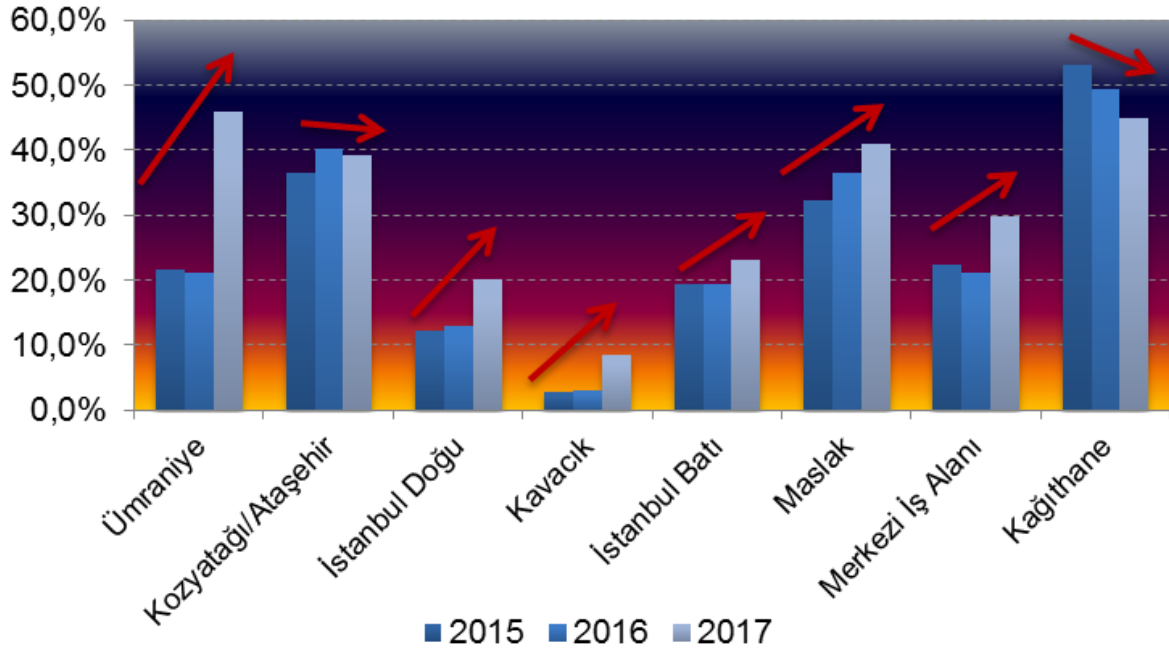
2016 yılında yurtiçi ve yurtdışı kaynaklı ekonomik ve finansal dalgalanmalar güven ortamının azalmasına ve ülkenin zorlu birkaç ay geçirmesine sebep olmuştur. Ancak yeni yılın ilk 3 ayında yakalanan %5 büyümeye geleceğe daha pozitif bakmamızı sağlamaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörünün de ülkenin gidişatına paralel olarak geliştiği düşünüldüğünde özellikle konut piyasasının ivmesinin artacağını öngörmek mümkün.

Öte yandan ofis pazarının konut pazarına oranla aynı ivmeye sahip olması pek mümkün görünmüyor. İstanbul Türkiye'nin modern ofis arzının yaklaşık %80'ini sağlamakta ve ofis piyasasının en önemli aktörü. Türkiye pazarına giriş yapacak firmalar ve yatırımcılar için ilk tercihi İstanbul. Ancak buna rağmen son 3 yıl incelendiğinde özellikle A sınıfı ofis pazarının boş ofis alanlarının arttığı gözlenmiştir.

| | Sınıf | Toplam Ofis Alanı (m2) | | | Ortalama Boşluk Alanı (%) | | | Ortalama Kira Değerleri (\$) | | |
|-----------------|---------------|------------------------|------------------|------------------|---------------------------|--------------|--------------|------------------------------|-------------|-------------|
| | | 2015 | 2016 | 2017 | 2015 | 2016 | 2017 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Asya | A | 776.527 | 791.527 | 811.460 | 21,2% | 22,5% | 36,7% | 22,4 | 22,0 | 21,1 |
| | B | 274.871 | 275.221 | 255.663 | 8,3% | 11,6% | 19,1% | 13,5 | 14,4 | 15,7 |
| | Toplam | 1.051.398 | 1.066.748 | 1.067.123 | 17,8% | 19,7% | 32,5% | 20,1 | 20,1 | 19,8 |
| Avrupa | A | 1.658.631 | 1.723.298 | 1.341.220 | 25,9% | 26,5% | 33,8% | 32,3 | 31,7 | 28,2 |
| | B | 474.636 | 474.636 | 853.637 | 16,2% | 16,5% | 12,4% | 18,4 | 18,5 | 20,6 |
| | Toplam | 2.133.267 | 2.197.934 | 2.194.857 | 23,7% | 24,3% | 25,5% | 29,2 | 28,9 | 25,3 |
| İstanbul Toplam | A | 2.435.158 | 2.514.825 | 2.152.680 | 24,4% | 25,2% | 34,9% | 25,7 | 25,2 | 23,9 |
| | B | 749.507 | 749.857 | 1.109.300 | 13,3% | 14,7% | 14,0% | 15,2 | 15,8 | 17,7 |
| | Toplam | 3.184.665 | 3.264.682 | 3.261.980 | 21,8% | 22,8% | 27,7% | 23,2 | 23,1 | 21,8 |

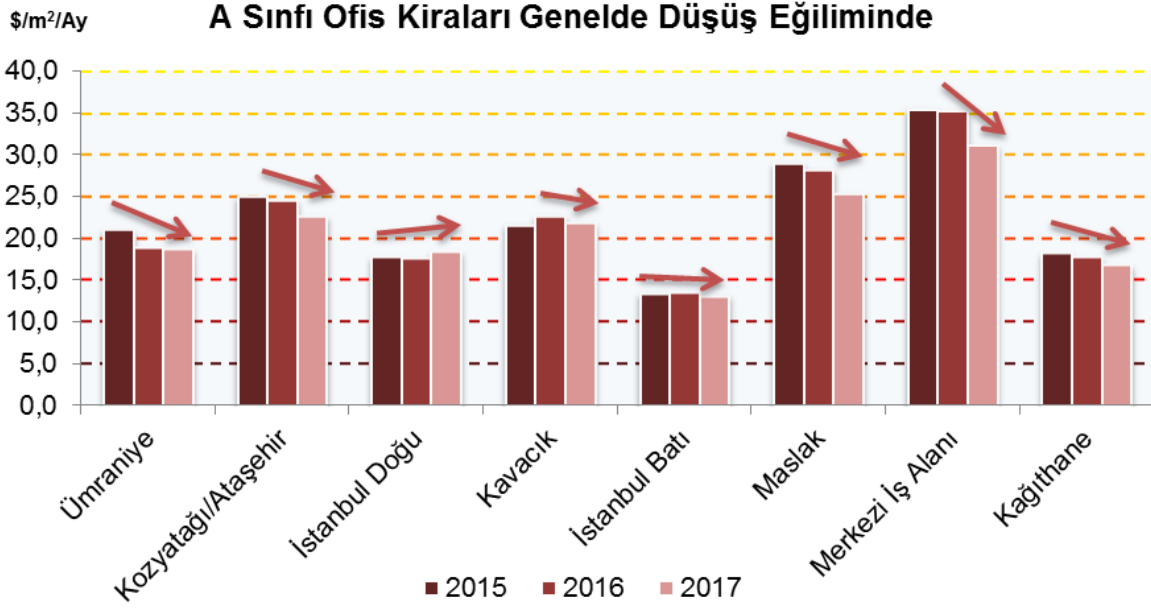
Toplamda 2017'nin ilk çeyreğinde A ve B sınıfı toplam ofis alanı benzer bir ölçüdeyken ortalama boşluk alanı ciddi anlamda artmıştır. İhtiyaçın ötesinde arz ofis piyasasında boşluklara yol açmaktadır.

Özellikle A Sınıfı Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları Ciddi Derecede Artıyor



Kaynak: Colliers International, *Besfin Analizi*

İstanbul Finans Merkezi'nin kurulmaya başlanması ile beraber Kozyatağı ve Ataşehir haricinde A sınıfı ofis piyasasında boşluk oranları dikkat çekmektedir. Ofislerin geçtiğimiz senelerdeki talebi görmemesi m² kira fiyatlarının da düşüş göstermesine neden olmaktadır.

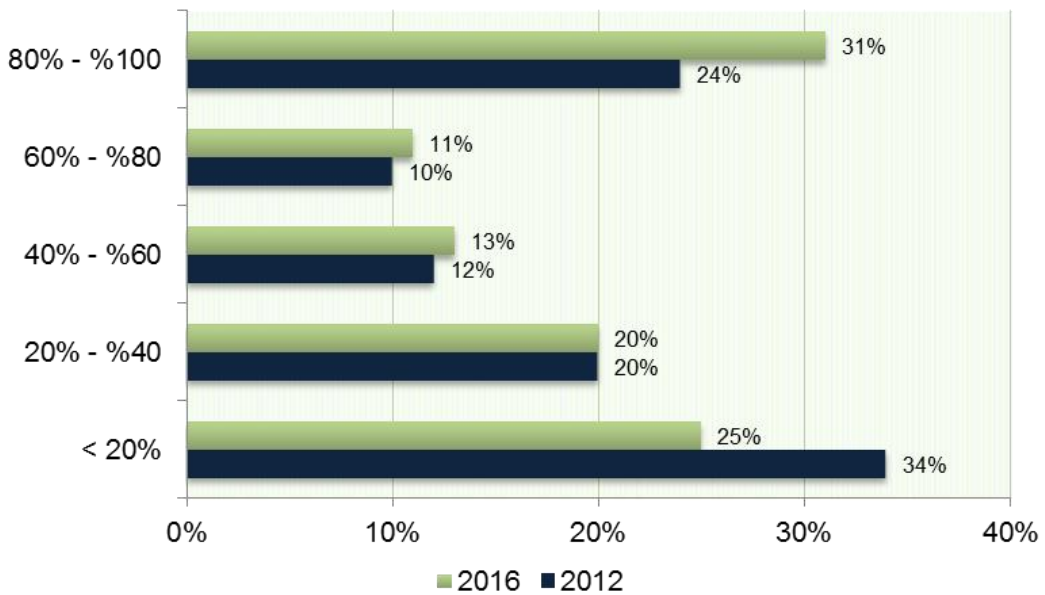


Kaynak: Colliers International, *Besfin Analizi*

İstanbul'un Doğusu haricinde kiraların azaldığı bir dönemde bulunmaktayız. Bu duruma sebebiyet veren en önemli olaylardan bir tanesi ise teknolojik gelişmelerdir. "Home-Office" çalışma uygulamasına geçen firma sayısı her geçen gün artmaktadır. İnternetin ve elektriğin olduğu her ortamdan iletişim sağlanabilmesi bu rahatlığı çalışanlara sağlamaktadır.

Amerika'da yapılan anketlerde de ofis dışında çalışılan saatlerin süratle arttığı gözlenmiştir.

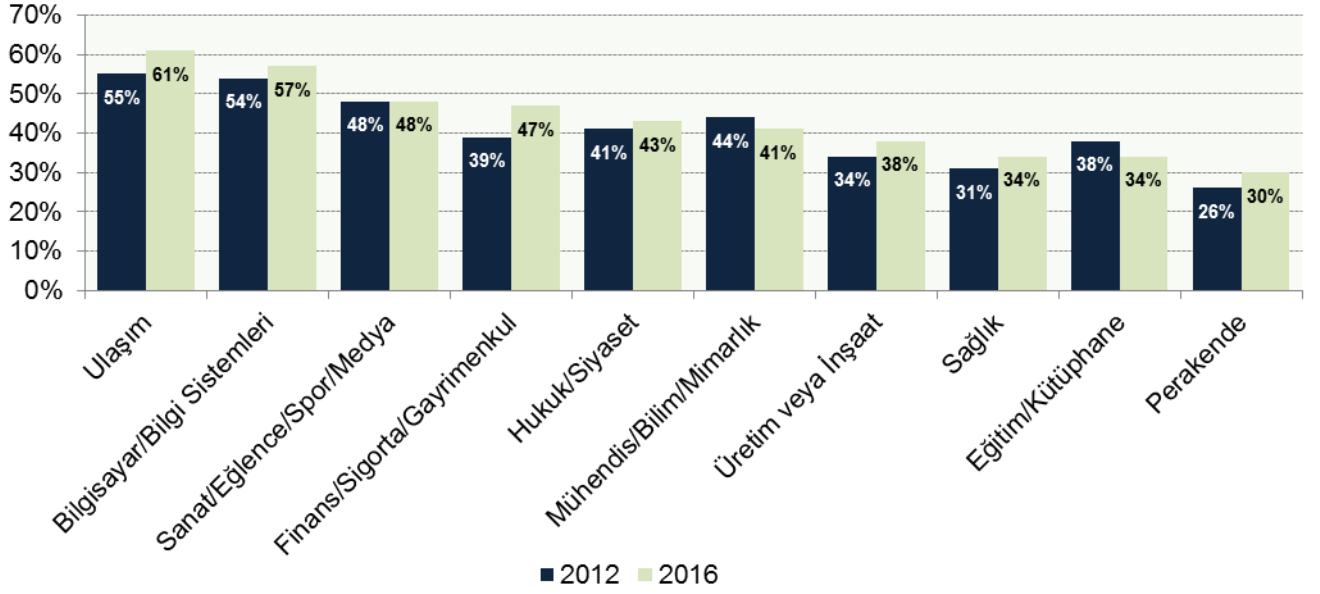
Çalışanların Ofis Dışı Çalıştığı Saatler Son 4 Yılda Artışta



Kaynak: Gallup

Sektörler penceresinden bakıldığında ise finans, bilişim sistemleri gibi sektörlerde yaygınlaştığına ancak tüm sektörlerde aynı trende olmadığına tanıklık etmekteyiz.

Çalışma Zamanının Bir Kısmı Ofis Dışında Geçirilen Sektörler Artmakta



Kaynak: Gallup

Sonuç olarak teknoloji her sektörü etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkiliyor. İstanbul'daki ofis arzı talep edilenden yüksek bir boyuta ulaştı ve bu durum ofislerde boşluğun artmasına ve m² / kira fiyatlarının da düşmesine sebep oluyor. "Home-ofis" çalışma yöntemi belki de talebi kısan en önemli faktörler arasında. Yakın gelecekte gayrimenkul sektörü öncüleri de yavaş yavaş bu değişime ayak uydurmak zorunda kalacaklar.

