



ŞİŞLİ – MASLAK TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASA RAPORU

Ø (532) 381 96 45



TİCARİ GAYRİMENKUL SATMAK YA DA KİRALAMAK
GÜVEN TECRÜBE VE BİLGİ İSTER.
GAYRİMENKULLERİNİZ İÇİN
BENİMLE İRTİBATA GEÇEBİLİRSİNİZ.



Siz müşterilerim için, hazırlamış olduğum bu rapor
her geçen gün gelişmekte olan
ticari gayrimenkul pazarı hakkında
bilgi sahibi olmanızı sağlamaktır.

CEMİLİPEK
TİCARİ GAYRİMENKUL UZMANI
Ø (532) 381 96 45

BİNA – OFİS PİYASASI

Şişli – Levent Metro hattı üzerindeki alanlardan derlenerek hazırlanmıştır.

110.300M2

Pazardaki
Bina ve Ofis Alan

B TİPİ VE KARMA BİNA/OFİS STOK DURUMU

Şişli Levent aksında toplam 110.300m2 alan pazarda olup, Kiralanabilir. Bina ya da ofislerden oluşmaktadır. Komple binalara ek olarak 500m2ve üzeri ofis katları bu stoğa dahildir.

75.200m2

Pazardaki
Kiralabilir
Bina ve ofis alanı

YAPIM AŞAMASINDA OLAN STOK

Şişli Levent bölgesinde 2019 yılı içerisinde tamamlanarak toplam kiralanabilir ofis ve bina pazarına eklenecek olan alanlardan oluşmaktadır.

12 AY

Kiralabilir
alanların pazarda
kalma süresi

STOKTAKİ MÜLKLERİN KİRALAMA SÜRELERİ

Şişli Levent aksında satılık ve kiralık alanların pazarda bekleme süreleri 8-12 ay bandını aşmış durumdadır.

BİNA – OFİS PİYASASI

Özellikle 2018 ve 2019 döneminde kontrat yenileme sayısının hacmen yeni kiralamalar kadar çok olması sebebiyle, doluluk oranında bir değişim olmayacağı, kullanıcı talebinin fiyat avantajı ayrıca yeni yapı özelliği ile sunulan bina ve ofislere yöneleceği, bu yer değiştirme durumunun boşluk oranlarına bir etkisi olmayacağı öngörülmüştür.

Mevcut kiralamalarda görülen azalmanın en önemli nedeni yabancı şirketlerin siyasi olaylar, OHAL ve Türkiye'ye olan ilgisinin azalmış özellikle İstanbul'da küçük bir yapı ile başlayarak büyümeyi amaçlayan çok sayıda şirket Türkiye pazarından çekilmiştir.

Kiracılar için en önemli konuların başında ;

- Kontrat süresi boyunca oluşacak finansal koşullar, mülk sahibinin kiralamada sağladığı kolaylık ve imkanların tamamını göz önünde bulundurmaktadırlar.
- Kiralanabilir alanlardaki brüt/net farkına ve en az kayba sahip maksimum verimlilikteki bina ve ofis alanlarını tercih etmektedirler.

2019 yılı içinde ;

Yaşlanan ve konforu azalan ofis ve ofis binaları tekil kullanıma yönelik ofis alanlarına dönüşmeye başlaması, diğer taraftan pazarda bulunan binaların otele, okula ve üniversiteye dönüşmesi de 2019'da devam etmiştir.

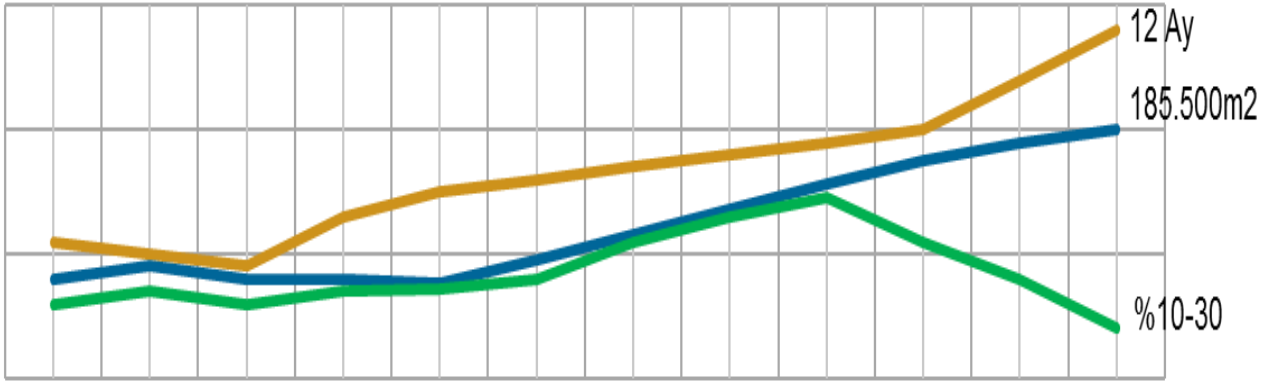
Ofis ya da bina alanlarının kiralanmasında dekorasyonun tamamen ya da kısmen mal sahibi tarafından karşılanması, kira ödemesiz dönemlerin veya tadilat sürelerinin mülkün büyüklüğüne göre 1 yıla kadar uzaması, başlangıçta kira indirimleri, vb. gibi kullanıcıyı teşvik edici uygulamaların devamı beklenmektedir.

2019 yılı içinde kiralanabilir ya da satılabilir alan olarak pazara dahil olacak yapıları da düşündüğümüzde, kiralama ya da satın almaların eski binalardan aynı veya daha düşük kira rakamındaki yeni binalara doğru olacağı öngörülmektedir.



PİYASA YORUMU

İstanbul ofis veya bina pazarında tüm bölgelerdeki kira rakamlarının aşağı yönde hareket ettiğini görüyoruz. 2015 yılı ikinci çeyreğinden itibaren 2018 yılı sonuna kadar geçen süreyi karşılaştırdığımızda bölgesel bazda kira rakamlarının %10 ile % 30 seviyelerinde gerilediğini 2019 yılında da 2017 ve 2018 yıllarında olduğu gibi kiralama işlemlerinin oldukça azaldığı gözlemlenmiştir. Mülk sahipleri ise bu daralan talebi kendi lehlerine çevirebilmek için, ciddi bir rekabete girmişlerdir. Bunun sonucu olarak ta kiracı piyasası olarak adlandırdığımız bir piyasa oluşmuştur. Mevcut ekonomik ve siyasi koşullar sebebi ile hemen her bölgede bir çok bina kira rakamlarında daha esnek olmaya, kiracılar lehine şartları oluşturmaya başlamıştır.



-% 10-30

2015 ve 2018 yılları arasında piyasada istenilen rakamlar ile gerçekleşen rakamlar arasında %30 a varan farklar oluşmuştur

+12 AY

Pazara çıkan kiralık ve satılık mülklerin işleme dönme süresi 12 ay ve üzerini görmektedir.

+ 185.500m2

2019'da mevcut arza yeni eklenecek binalar ile birlikte pazardaki kiralanabilir alan 185.500m2'yi bulacak

2015 ve 2018 yılları arasında ortaya çıkan bu durum 2019 yılında da herhangi bir değişime uğramamış yapılan yeni binalarında pazara girmesi ile artarak devam ettiği gözlemlenmektedir.

Teknik ve altyapı olarak yetersiz binalarda kiracı olarak bulunan şirketlerin daha yeni ve kaliteli binalara önceki dönemlere göre çok daha iyi ticari şartlarla geçebiliyor olmaları, eskiden yeniye bir geçiş başlamış olup, 2018 yılı içinde gerçekleşen kiralamalarda bu şekilde gerçekleşmiştir. Bu durumda yeni talepler ortaya çıkmadıkça bu yer değişimlerinin mevcut stoğu azaltması da mümkün olmayıp sadece yer değişimi olacağından mevcut yerler tekrar kiralanmak üzere pazara girecektir. Bu oluşum 2019 yılında da devam ettiği gözlemlenmiştir.



BENİ TANIYIN

İşim,
Mülkünüze Değer Katmak



CEMİLİPEK
TİCARİ GAYRİMENKUL UZMANI

Ticari Gayrimenkul Kiralamak / Satmak Bilgi ve Tecrübe İster....

1975 İstanbul doğumluyum. Evli ve Asya adında dünya tatlısı bir kız çocuğu babasıyım. Orta öğretimimi Şişli Talat Paşa'da bitirip, Şişli Endüstri Meslek Lisesi'nden mezun olduktan sonra, ticaret hayatına girdim. Karaköy Perşembe Pazarı'nda, Pinomatik, Hırdavat ve Yapı kimyasalları sektöründe uzun yıllar satın alma ve satış pazarlama pozisyonunda çalıştım.

13 yıllık sektör tecrübesi ile uzmanı olduğum Maslak'tan başlayıp Taksime kadar uzanan hat üzerinde Ticari Gayrimenkul Danışmanlığı hizmeti vermekteyim.

CEMİLİPEK
TİCARİ GAYRİMENKUL UZMANI

info@cemilipek.com



CEMİLİPEK
TİCARİ GAYRİMENKUL UZMANI

0 (532) 381 96 45

HİZMETLERİM

ARACILIK HİZMETLERİ

MALSAHİBİ
DANIŞMANLIĞI

KULLANICI
DANIŞMALIĞI

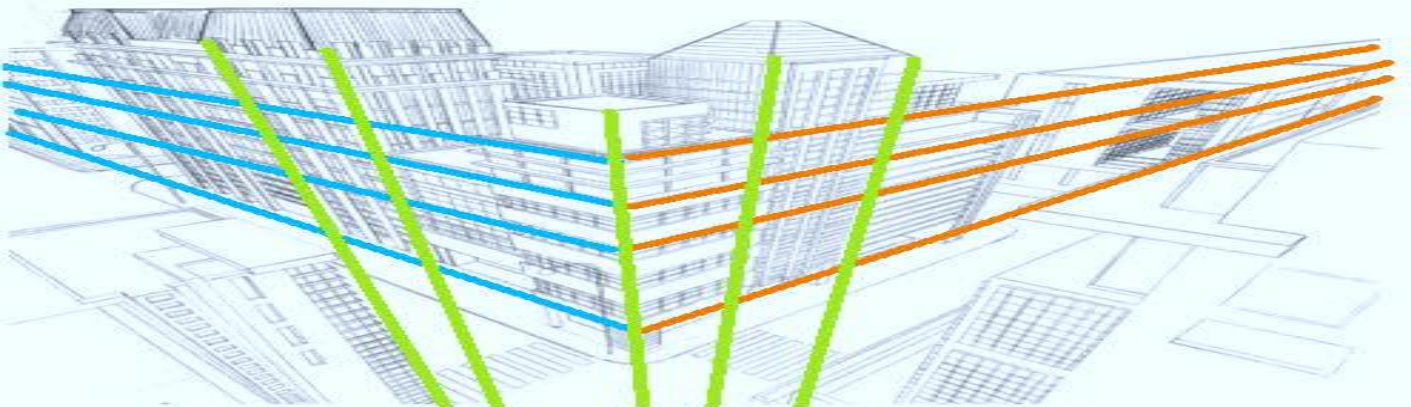
GAYRİMENKUL
PAZARLAMA
DANIŞMANLIĞI

KONTRAT YENİLEME
DANIŞMANLIĞI

KİRALAMA/SATINALMA
DANIŞMANLIĞI

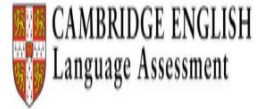
GAYRİMENKUL
GELİŞTİRME
DANIŞMANLIĞI

KONTRAT YENİLEME
DANIŞMANLIĞI



CEMİLİPEK
TİCARİ GAYRİMENKUL UZMANI

REFERANSLAR



Sizi de referanslarım arasında görmekten onur duyarım...

ŞİŞLİ YOĞUNLUK

14
AVM

20
A TİPİ OFİS
BİNASI

66
B TİPİ VE
KARMA OFİS
BİNASI

903
PERAKENDE
MAĞAZA

14
OTEL
5 VE 4 YILDIZ

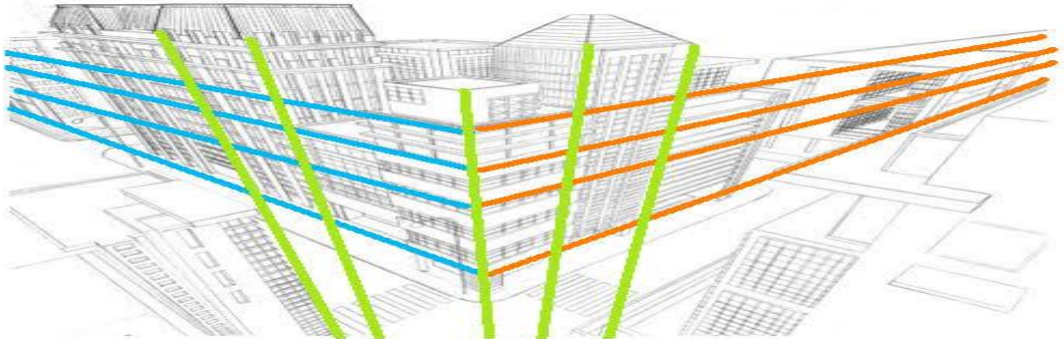
22
HASTANE

90
FAAL SEKTÖR

709
DIŞ TİC. VE
SANAYİ

49.733
BAĞIMSIZ BÖLÜM
İŞYERİ

5 MİLYON
SİRKÜLASYON
NUFUSU



A+OFİS ÖZELLİKLERİ

Tüm alt yapı ve hizmetler ofis kullanıcı ve ziyaretçi yoğunluğuna uygun olarak hesaplanarak imal edilmiştir. (Asansör, elektrik, temiz hava,ısıtma/soğutma vs)

Her 70-100m2 kullanım alanına 1 araçlık kapalı otopark hakkı bulunmaktadır.

Tüm yapı sürdürülebilir verimlilik esasına göre imal edilmiştir. (Leed Sertifikaları)

AVANTAJLARI

- Kullanım amacına uygun alt yapı
- Kurumsal kimliğe uygun bina yapısı
- Nitelikli komşuluk

DEZAVANTAJLARI

- İlk yatırım maliyeti
- İşletme maliyeti

B TİPİ VE KARMA OFİS ÖZELLİKLERİ

A sınıfı ofis binalarına göre B sınıfı ofis binaları, aynı piyasanın içinde, daha avantajlı kira ve satış değerine sahiptir.

B tipi ve Karma ofisler yeni yapılmış ise sıradan tasarımlara sahip, eski ise daha iyi görünmesi için, iyileştirilmiş binalardır.

KARMA BİNA VE OFİSLER

Şişli/Levent ana hat üzerinde 83 adet Bina/Ofis binasının toplam alanı ortalama 385.000m²

Boşluk oranı içinde bulunduğumuz piyasa koşullarında %25 seviyelerindedir.

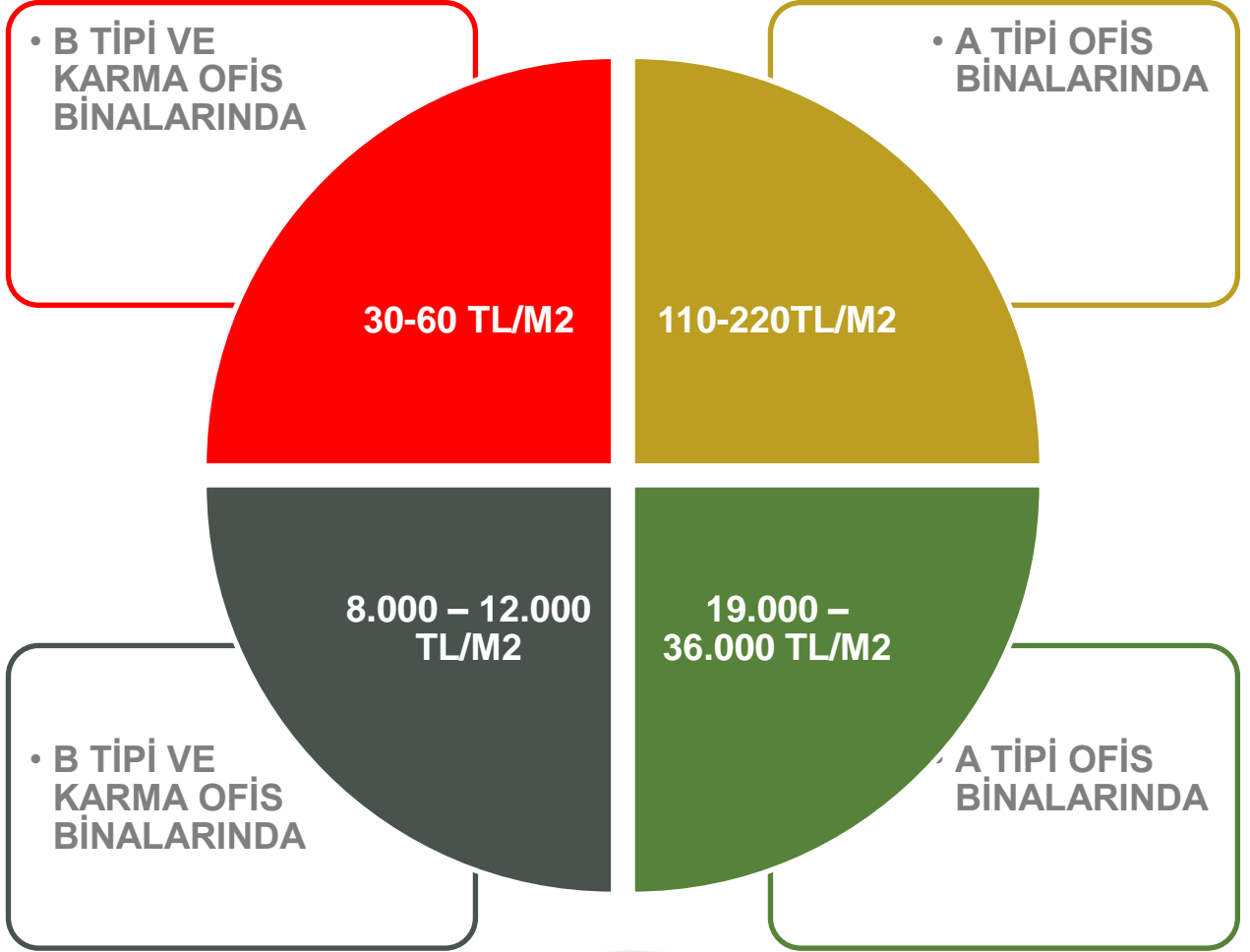
Pazara çıkan satılık ve kiralık mülklerin işleme dönme süreleri 12 ay ve üzerini görmektedir.

PERAKENDE

Elmadağ Taksim sınırından, Zincirlikuyu sınırına kadar olan ana cadde ve bunlara eşdeğer Nişantaşı Rumeli Caddesi, Abdi İpekçi Caddesi, Pangaltı ve Şişli Abide-i Hürriyet Caddesi'nde 903 adet civarı perakende dükkanı bulunmaktadır.

Boşluk oranı yaya trafiğinin yoğunluk seviyesi düşük olan noktalarda %10 yaya trafiğinin yoğun olduğu noktalarda %2 seviyelerinde olur. Piyasalardaki ekonomik gidişat bu oranları etkiler, kötü piyasa koşullarında değişkendir.

KİRALIK ve SATILIK RAYIÇLAR



PORTFÖYLER

Sonuçlandırdığım kiralama ve satış işlemleri ile bölgede en değerli mülklerin satışına ve kiralanmasına aracılık ediyorum, siz de mülkünüzü satmayı ya da kiralamayı düşünüyorsanız mülkünüze özel çalışma ve pazarlama planı için benimle irtibata geçebilirsiniz.

GAYRETTEPE E5 CEPHELİ KİRALIK KOMPLE PLAZA

GAYRETTEPE E5 CEPHE 7000M2 KOMPLE PLAZA BİNASI YARI HAZIR DURUMDA METRO METROBÜS HATTINDA TARAFIMDAN DENETİMLİ SERBESTLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NE KİRALANDI.



MECİDİYEKÖY E5 CEPHELİ KİRALIK OFİS

MECİDİYEKÖY ESENTEPE SINIRI E5 CEPHE METRO METROBÜS HATTI 1.800M2 ŞİK OFİS

MECİDİYEKÖY ORTAKLAR KİRALIK 12.000M2 İKİZ PLAZA

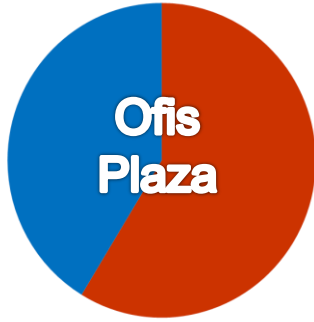
ŞİŞLİ MECİDİYEKÖY METRO HATTI METROBÜS HATTI YÜKSEK TAVAN 12.000M2 KOMPLE İKİZ PLAZA 140 ARAÇ OTOYERK KAPASİTESİ



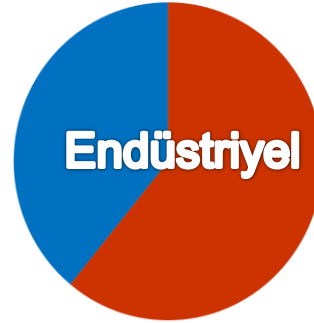
EĞİTİMLERİM



Hepsi farklı firma ve ofislerden bir araya gelmiş ve sadece ticari gayrimenkul çalışmakta olan profesyonellerin oluşturduğu bir grup tarafından oluşturulmuş olan Ticari Tim,
Özellikle Endüstriyel Tesis, Lojistik Tesis, Fabrika ve diğer ticari gayrimenkul konularında uzman kadromuzla sizlere de hizmet vermekten gurur duyuyoruz.



KİRALIK
76.411.475 TL
324 AD
SATILIK
1.065.497.750
228 AD



KİRALIK
4.843.750 TL
67 AD
SATILIK
751.790.000 TL
43 AD



KİRALIK
1.556.160 TL
14 AD
SATILIK
234.935.000 TL
21 AD



KİRALIK
6.784.959 TL
76 AD
SATILIK
172.679.250 TL
53 AD

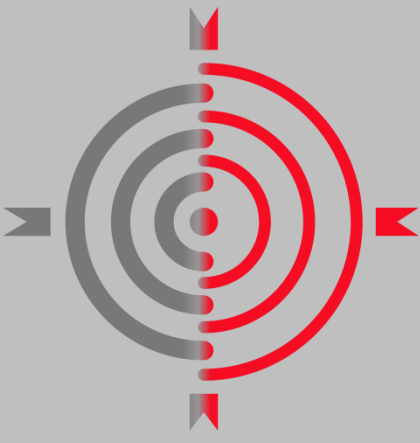


KİRALIK
134.000 TL
6 AD
SATILIK
1.009.469.619 TL
157 AD

DEĞİŞİM GÖSTERGEMİZ



	Danışman	Kiralık (Adet)	Satılık (Adet)	Toplam alan m2	Kiralık hacim	Satılık hacim	Toplam hacim
EKİM 2019	61	232	252	1.003.292	176.579.880	2.172.755.925	2.349.335.805
OCAK 2020	80	413	508	2.058.404	19.417.230	4.033.490.626	4.052.907.856
ŞUBAT 2020	86	487	502	2.694.212	89.730.344	3.054.371.619	3.144.101.963
% DEĞİŞİM AYLIK	% 8	% 18	-% 1	% 31	% 362	-% 24	-% 22
% DEĞİŞİM EKİM/ŞUB	% 41	% 110	% 99	% 169	-% 49	% 41	% 34



CEMİLİPEK

TİCARİ GAYRİMENKUL UZMANI

Şişli Merkez mah. Blackout plaza Kat.2 Şişli/İST
0 (212) 210 06 86
0 (532) 381 96 45

Mail. info@cemilipek.com