

Ek 1: Sektör Raporu

OFİS SEKTÖRÜ

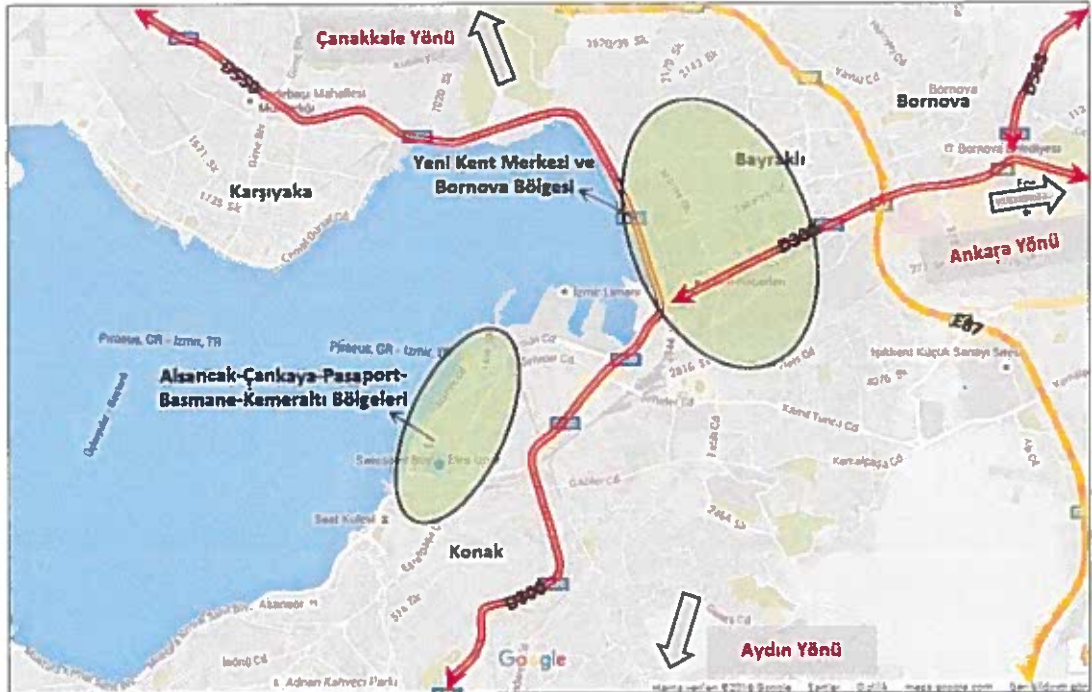
Ofis Sektörü Açısından İzmir

İzmir, İstanbul ve Ankara'dan sonra Türkiye'nin üçüncü gelişmiş ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır. Yeni ofis projeleri ile birlikte İzmir ofis pazarında A sınıfı ofis arzında oluşan artışa karşın, halen iş hanı ve ağırlıklı olarak konuttan dönüştürülmüş olan düşük kaliteli ofis stoku varlığını sürdürmektedir. Türkiye'nin en önemli ticaret ve limanlar kentlerinden biri olarak İzmir'de ofis pazarında ana kullanıcı/kiralayıcı olarak lojistik ve denizcilik sektöründe faaliyet gösteren şirketler öne çıkmaktadır. Bununla birlikte İzmir ofis pazarında kullanıcılar bölgede yer alan çekim merkezlerine göre farklılık göstermektedir.

İzmir'de modern ofis gelişiminin ilk örnekleri 2001 yılından itibaren görülmeye başlanmıştır. Bu yıldan itibaren İzmir ofis piyasasının ilk A tipi ofis örnekleri oluşmaya başlamıştır. 2008 yılına kadar oldukça sınırlı gelişen İzmir A sınıfı ofis pazarı özellikle Bayraklı ve Alsancak Bölgesi'nde modern ofis projelerinin gelişimi ile hareketlenmeye başlamıştır. İzmir'de ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı Konak ilçesine bağlı Basmane-Çankaya Bölgeleri İzmir'in Merkezi İş Alanı olarak adlandırılmaktadır. Bu bölgede yer alan ofis arzı ağırlıklı olarak B ve C tipi olarak tanımlanabilecek han ve eski iş merkezi stoklarından oluşmaktadır. Ayrıca bölgede proje gelişimine uygun arsa arzı kısıtlı durumdadır. Bu bölgede yer alan ofis kullanıcılarının ağırlıklı olarak ticaret, denetim-danışmanlık, ilaç-kimya ve diğer hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar olduğu gözlemlenmektedir.

Son yıllarda, liman çevresinde ve Salhane-Turan hattında modern ofis binaları yer almaya başlamış olmakla birlikte sunulan toplam ofis arzı henüz talebi karşılayacak düzeyde değildir. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 2011 yılının Mart ayında onayladığı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde, İzmir'in "Yeni Kent Merkezi", Alsancak-Salhane-Turan Aksı olarak belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm programı çerçevesinde, eski fabrika alanlarının karma kullanımlı ofis-rezidans-alışveriş merkezi projelerine dönüştürülmesi nitelikli ofis arzı yaratma anlamında bu bölgeleri cazip kılmaktadır.

İzmir Ofis Bölgeleri Krokisi



*Ofis alanlarının yoğunlaştığı bölgeler yukarıki üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

İzmir geneline bakıldığında ofis alanlarının belirli bölgelerde toplanmış olduğu görülmektedir. Ofis alanlarının yoğunlaştığı 2 bölge bulunmaktadır. Ofis alanları genellikle, Konak ilçesi içerisinde, Alsancak-Çankaya-Pasaport-Basmane bölgelerinde ve Yeni Kent Merkezi olarak adlandırılan, bir bölümü Konak ilçesi, bir bölümü Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde bulunan bölgede konumlanmaktadır.

Alsancak- Konak Bölgesi

Alsancak Bölgesi

Alsancak bölgesi ticaret, konut ve ofis kullanımlarının birlikte gerçekleştirildiği bir bölgedir. Cumhuriyet Meydanı ile Liman Arasında bulunan Kordon Boyu İzmir ilinin sembollerinden birisidir. Kordon'a cepheli olan binaların zemin katları, restoran, cafe, bar gibi yeme/içme ve eğlence mekanları ile hizmet vermekte olup, binaların üst katları konut ve ofis amacıyla kullanılmaktadır. Gündoğdu Meydanı'ndan itibaren Kordon boyuna paralel olarak uzanan ve yaklaşık 1 km. uzunluğa sahip, taşıt trafiğine kapalı olan İzmir ilinin en bilinen caddelerinden birisi Kıbrıs Şehitleri Caddesi de bu bölgede yer almaktadır. Cadde ve yakın çevresinde, zemin üstündeki katlar konut ve orta ölçekli şirketlerin ofisleri olarak tercih edilmektedir. Alsancak bölgesi, ofis kullanımlarının yanı sıra konut kullanımı olarak da halen kentin en prestijli ve tercih edilen bölgesidir.

Çankaya Bölgesi

Alsancak bölgesinin güneydoğusunda bulunan bölgede yoğun olarak işhanları ve iş merkezleri, az miktarda plaza bulunmaktadır. Gazi Osmanpaşa Bulvarı üzerinde tekstil, Hilton Oteli sırasında turizm ve muhasebe, Gazi Bulvarı üzerinde bilişim, hukuk büroları, muhasebe ve Şair Eşref Bulvarı üzerinde finans kurumları, eğitim kurumları ve hukuk büroları bulunmaktadır.



Pasaport Bölgesi

Pasaport Bölgesi, genellikle ticari amaçlarla kullanılmakta olup, genellikle bölgedeki binaların zemin katında dükkanlar, üst katlarında ise ofis hacimleri bulunmaktadır.

Pasaport Bölgesi daha çok ticari anlamda gelişim göstermiş olan bir bölgedir. Bölgede genellikle 8-9 katlı yaklaşık 30 yıllık yapılar bulunmakta olup, binalarda, banka Bölge Müdürlükleri, butik oteller ve şirketlere ait

boyunca ilerleyen hat, Şair Eşref Bulvarı ile Alsancak Garı'na ulaşacak ve Halkapınar istikametine devam edecektir.

İzmir Pasaport Turizm Dönüşüm Projesi

Proje ile planlanan; yeterince faal olarak kullanılmamakta olan Pasaport Limanı ve Dalgakıranı ile beraber çevresini turistik cazibe merkezi haline getirmektir.

Proje kapsamında; yat limanı, yat kulübü, ikinci el tekne satışı, yat fuarı, kültür, sanat, sergi mekanları, yüzer havuz, su sporları, tünel akvaryum, ses, su ve ışık oyunları, kafeterya, rekreasyon ve seyir alanları gibi fonksiyonların yer alması düşünülmektedir. Proje rekreatif, kültür, eğlence, özellikleri içeren, kent ile denizin bütünleşmesini hedefleyen, içerisinde kent merkezine hitap edecek bir yat limanını da barındıran bir turizm dönüşüm projesidir.

Proje kapsamında dalgakıran boyunca tekne bağlama yeri, kurulacak platformda deniz müzesi, sergi alanları, deniz altından geçen akvaryum, yarı olimpiik yüzme havuzu, deniz müzesi yapılması planlanmaktadır.

Projenin hayata geçirilmesi ile beraber, hem bölgenin turizm alternatifleri çoğalacak hem de bölgenin niteliği artacaktır.



Ofis Stoğu

Alsancak- Konak bölgesinde yoğun olarak işhanları ve iş merkezleri, az miktarda plaza ve apartman dairesinden ofise dönüştürülmüş hacimler bulunmaktadır. Söz konusu bölgede bulunan açık ve kapalı otopark alanları ihtiyacı karşılamamakla beraber, bölgenin trafik sorunu da bulunmaktadır. Şehit Fethi Bey Caddesi üzerinde bulunan Heris Tower, Gazi Osman Paşa Bulvarı üzerinde konumlu Hilton Center, Alsancak'ın limana yakın bölgesinde konumlu olan Aksoy Rezidans ve Punta Rezidans'ta, bölgedeki nitelikli ofis stoğunu oluşturmaktadır.

Bölgede ofis stoğu ihtiyacı bulunması nedeniyle bazı meskenler ofise kullanımına çevrilerek kullanılmaktadır. Bu durumun özellikle Vasıf Çınar Bulvarı ile çevresinde ve Cumhuriyet Bulvarı çevresinde sıklıkla görülmektedir.

Boşluk Oranı

Alsancak-Konak bölgesinde, boş arsa stoğu bulunmadığı için talep edilen ofis stokları mesken olarak kullanılmakta olan binalardan karşılanmaktadır. Alsancak bölgesinin, İzmir'in merkezinde olması ve bölgede bulunan ofislerin talep görmesi sebebi ile iş merkezleri ile beraber Heris Tower, Aksoy Rezidans, Punta Rezidans ve Hilton Center içindeki ofislerin boşluk oranları ortalama %20 seviyesindedir.

Kira Değerleri

Alsancak-Konak bölgesinde bulunan A ve B sınıfı ofislerin kira bedelleri incelendiğinde, B sınıfı ofislerin ortalama kira bedellerinin, büyüklük, cephe durumu, bulunulan kata göre 15 TL/m² ile 20 TL/m² arasında, A sınıfı ofislerin kira bedellerinin ise 20 TL/m² ile 40 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Alsancak - Konak Bölgesindeki Ofis Yatırımları

Alsancak-Konak Bölgesinde mevcut doku, nitelikli ofis yapılabilecek arsa stoğunun kısıtlı olması ve Yeni Kent Merkezi ile ilgili planların onaylanması ile yeni yatırımların adresi, Konak ve Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde bulunan Yeni Kent Merkezi olmuştur. Nitelikli ofis yatırımları Cumhuriyet Bulvarı, Çankaya, Liman bölgesinde yer seçmektedir.

Heris Tower

Megapol Grup tarafından 1998 yılında inşaatına başlanmış olan Heris Tower, 2001 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır. Ofis kulesi olarak tasarlanmış olan Heris Tower, Alsancak bölgesinde bulunan sayılı nitelikli ofislerdendir. Toplam 19.000 m² inşaat alanına sahip olan Heris Tower içerisindeki 450 araç kapasiteli otoparkı bulunmaktadır. 25 katlı olarak inşaa edilmiş Heris Tower içerisinde 225 m² ile 450 m² arasında değişen ofis hacimleri bulunmaktadır. Ortalama kira bedellerinin aylık 30 TL/m² ile 40 TL/m² arasında değiştiği, ikinci el satış bedellerinin ise bulunduğu kat, konum ve mazara faktörlerine göre ortalama 5.000 TL/ m² ile 6.500 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Aksoy Rezidans

Erdil İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılan Aksoy Rezidans 6 yıllık inşaat süresinin sonunda 2009 yılında tamamlanmıştır. Taşınmazın 12.000 m² alanı 4 katlı alışveriş merkezi olarak, 2 katı otopark olarak ve 13 katı rezidans olarak kullanılmakta olup içerisinde büyüklükleri 76 m² ile 270 m² arasında değişen 66 adet daire bulunmaktadır. Ancak zamanla Alsancak bölgesinde, ofise olan ihtiyacın artması ile beraber, Aksoy Rezidans içerisinde bulunan rezidansların bir bölümü yapılan tadilatlar ile ofis hacimlerine dönüştürülmüştür. Aksoy Rezidans içindeki ofis hacimlerinin aylık kira bedellerinin ortalama 25 TL/m² ile 30 TL/m² arasında değiştiği, ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 5.000 TL/m² ile 9.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Punta Rezidans

Yüklenici Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından 2005 yılında tamamlanıp hizmet vermeye başlayan Punta Rezidans 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahiptir. Punta Rezidans'ta 450 araçlık otopark ve 2 kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi Rezidans kullanımlıdır. Zemin+1.kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın içerisindeki bağımsız bölümlerin bazıları Alsancak bölgesinde, ofise olan ihtiyacın artması ile beraber yapılan tadilatlar ile ofis hacimlerine dönüştürülmüştür. Punta Rezidans içindeki ofis

hacimlerinin aylık kira bedellerinin ortalama 25 TL/m² ile 30 TL/m² arasında değiştiği, ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 7.000 TL/m² ile 8.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.



Hilton Center

1992 yılında inşaatı tamamlanarak hizmete açılan Hilton 2 bloktan oluşmaktadır. A blok içerisinde, İzmir Hilton Otel ve ofis hacimleri B Bloкта dükkan hacimleri bulunmaktadır. B Bloкта halkın kullanımına açık 900 araçlık otopark bulunmaktadır. Bina içerisindeki ofis hacimlerinin aylık ortalama kira bedelleri ortalama 25 TL/m², satış bedelleri ise ortalama 4.000 TL/m² ile 5.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir. Uzun yıllar boyunca kentin önemli yapılarından biri olan Hilton İzmir, son yıllardaki otel bloğundaki bina yapısından kaynaklanan yıpranma dolayısıyla eski cazibesini kaybetmiştir. Otel bloğunun altında yer alan ofis katlarında da sokaktan cephe alanları sebebiyle doluluk oranları düşüktür.

Gürel Tower

Yükleniciliğini Ege Yapı İnşaat Tic. San. A.Ş.'nin üstlendiği Gürel Tower Residence 2007 yılında inşaatı tamamlanarak hizmete açılmış ve toplamda 102 daireden oluşan 23 katlı bir yapıdır. 25 katta toplam 27.000 m²'lik inşaat alanına sahip olan Gürel Tower Rezidans' da, 300 araçlık otopark bulunmaktadır. Bina içerisinde mesken hacimlerinin ofis hacimlerine dönüştürüldüğü aylık ortalama kira bedellerinin 25 TL/m² ile 40 TL/m², satış bedelleri ise ortalama 5.000 TL/m² ile 6.000 TL/m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir.

Yeni Kent Merkezi Bölgesi (Bayraklı ve Konak Kısımları)

Ofis Stoğu

Modern ofis gelişiminin en yoğun olduğu alt bölge, Konak ilçesi ve Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde kalan ve yeni kent merkezi olarak adlandırılan bölgedir. A tipi ofis projelerinin henüz yeni gelişmeye başladığı bu bölgede yer alan İzmir Adliye Sarayı ve İstinaf Mahkemeleri, bölgenin kullanıcı profilini etkileyen kurumlar olarak öne çıkmaktadır. Bu bölgede yer alan ofislerin ana kullanıcıları ağırlıklı olarak finans kuruluşları ile hukuk bürolarıdır. Yeni kent merkezi içerisindeki alt ofis pazarındaki başlıca A tipi ofis projeleri arasında Megapol Tower ve Folkart

Towers ile mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Ege Perla, Mistral Tower ve Novus-Ventus Tower yer almaktadır. Yapımı tamamlanmış olan B tipi ofis projeleri de Tepe Kule İş Merkezi, Salhane İş Merkezi, Sunucu-Martı Plazalarıdır.

Önümüzdeki yıllarda gerçekleştirilecek olan projelerin ve oluşacak olan ofis stoğunun yeni kent merkezi içerisinde olacağı görülmektedir. Planlanan ofis projelerinin daha çok yeni kent merkezinin Bayraklı ilçesi kesiminde yer alıyor olmasının, arzın talebe göre oldukça artmasına sebep olacağı ve bu nedenle uzun vadede bölgedeki boşluk oranlarının artması veya kira bedellerinin düşmesi sonucunu doğuracağı öngörülmektedir.

Boşluk Oranları

İzmir ili genelinde, gelen talep ile orantılı şekilde, nitelikli ofis projelerinin hayata geçirilmesi son 5 yılda oldukça hızlanmıştır. Nitelikli ofis ihtiyacının bulunması ve nitelikli ofis kulelerinde bulunmanın prestij göstergesi olması sebebi ile Konak ve Bayraklı bölgelerindeki nitelikli ofislerin boşluk oranları oldukça düşük seviyelerdedir. Megapol Tower ve Heris Tower'da boşluk oranı bulunmamakla birlikte, İzmir Adliye binasına yürüme mesafesinde bulunan Sunucu-Martı Plazada bu oran yaklaşık %3-5 arasındadır. Bayraklı Tower'a bakıldığında boşluk oranlarının ortalama %2 düzeylerinde olduğu bilinmektedir.

Kira Değerleri

Yeni kent merkezi bölgesinde bulunan A ve B sınıfı ofislerin kira bedelleri incelendiğinde, B sınıfı ofislerin ortalama kira bedellerinin, büyüklük, cephe durumu, bulunulan kata göre 20 TL/ m² ile 30 TL/ m² arasında, A sınıfı ofislerin kira bedellerinin ise 30 TL/ m² ile 40 TL/ m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Yeni Kent Merkezi Bölgesi (Bayraklı ve Konak Kısımları) Ofis Yatırımları

İzmir, "Yeni Kent Merkezi" ile ilgili imar planlarının onaylanması ile beraber gayrimenkul sektörü açısından öncelikli yatırım alanları olarak dikkat çeken bir bölge olarak öne çıkmıştır. Bu durum yeni kent merkezi olmak üzere İzmir'in genelinde ön görülen gayrimenkul projeleri'nin kente milyar doların üzerinde yatırım yapılacağını ön görmektedir.

Bayraklı ve Alsancak Liman arkasının çok katlı iş ve alışveriş merkezi projelerine açılması bölgedeki yatırımları arttırmaya başlamıştır. Yapılması planlanan projelerin 1 milyon metrekareyi kapsayacak inşaat alanı oluşturacağı tahmin edilmektedir. Bölgede Megapol, Rönesans, Tekfen, Sur Yapı gibi grupların özgün yatırımlara imza atması beklenmekte olup İş GYO, Mistral, Atek ve birçok şirket yatırımlarına başlamış bulunmaktadır.

Avrupa'nın en yüksek beşinci ikiz kulesi olan, 40'ar katlı, 200 m yüksekliğinde ikiz kuleden oluşan Folkart Towers projesi tamamlanmış olup bölge için öncü projelerden birisidir. Bayraklı'daki Folkart Towers'ın 2016 yıl sonu itibari ile iki kule genelinde satışlarının %95'i tamamlanmıştır. Projede ofis, konut ve ticari alanları bulunmakta olup mevcut durumda ikinci el satışlar ve kiralamalar bulunmaktadır.

Kavuklar İnşaat, Bayraklı Ankara Caddesi'nde 2011 Temmuz ayında yapımına başlanan homeofis konseptli Bayraklı Tower inşaatını 2013 yılının Mart ayında tamamlamıştır. Bayraklı Tower'daki satışların yüzde 100'ünü tamamladığı belirtilmektedir. İzmir'in en yüksek yapılarından biri olan Bayraklı Tower, yüksekliği 100 metreyi aşan toplam 27 kattan oluşuyor.

Türkiye İş Bankası'nın iştiraki olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Bayraklı'da AVM, konut ve home-ofis'lerden oluşacak projenin; inşaatı devam etmektedir. Yatırım değeri yaklaşık 150 milyon dolar olması planlanan Ege Perla, 25 ve 49 katlı iki kule olacağı belirtilmektedir. Projenin konut ve home ofis bölümünde 16 farklı tipte 176 ünite planlanmaktadır. Ege Perla satışların yüzde %70'inin tamamlandığı belirtilmektedir.

Adnan Kılıçoğlu İnşaat Bayraklı Adliye yakınında inşa etmeye başladığı Novus & Vetus, 36 katlı 2 kuleden oluşmakta olan ofis projesidir. Projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Atek Yapı'nın 22.000 m²'lik arsa üzerinde hayata geçirdiği Atek Kule projesi 2014'ün Nisan ayında satışa sunulmuştur. 26 katlı olması planlanan projenin yapım çalışmalarında sona yaklaşmış olup inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Özak GYO'nun Alsancak Limanı arkasındaki bölgede toplam 75.467 m²'lik büyüklüğündeki arsalar üzerinde konut, rezidans, ofis, otel, hastane, okul ve AVM projesi için 264.136 m²'lik inşaat alanı belirlemiştir. Projeler mevcut durumda geliştirme aşamasında olduğu bilinmektedir.

Avcılar İnşaat'ın 2015 yılı içerisinde temelini attığı ve 2016 yılının ilk çeyriğinde teslim Lobi Parlas isimli homeofis projesi; 2016 yılının ilk çeyriğinde teslim ettiği Cadde Teras isimli homeofis projesi, Bayraklı bölgesinde Office 10, Kazımdirik Mahallesi içerisinde Avcılar Effect ve Avcılar Prestij projeleri, Manavkuyu bölgesinde Suits Bayraklı; Altinyol üzerinde, yapımına 2018 yılında başlanması planlanan Port Bayraklı ve yapımına 2017 yılında başlaması planlanan Mersinli bölgesinde İzmir Atatürk Stadı'na yakın 2 kuleden oluşan toplam 65.000 m²'lik inşaat alanına sahip "Avcılar Bornova" projesi olduğu bilinmektedir.

Rönesans İnşaatın ruhsat aşamasında olduğu bilinen Turan Projesi kapsamında, Turan bölgesinde, karma kullanımları içeren bir proje hayata geçireceği bilinmektedir.

Megapol Grup tarafından, Gıda çarşısında hayata geçirilecek, 5.477 m² arsa üzerine toplam 43.071 m² inşaat alanına sahip olacak olan konut, ofis ve mağaza projesi bulunmaktadır.

Yeni kent merkezi içerisinde, yer alan bölgeleri kıyasladığımızda 4 gelişim bölgesinden bahsetmek mümkündür.

1. Gelişim Bölgesi'nde, yeni kent merkezi içerisinde, tamamlanmış ve mevcut durumda inşaatı devam etmekte olan projeler bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu bölgede, İzmir Adliye Sarayı da bulunmakta olup, bu bölgedeki nitelikli ofis ihtiyacı gün geçtikçe artmıştır. Bölge ile ilgili olarak öncü projelerin bu bölgede yapılmış olması, 1. gelişim bölgesini diğer bölgelere göre daha cazip kılmaktadır. 2. gelişim bölgesi içerisinde, tasarı halinde olan projeler bulunmakta olduğu bilinmekle birlikte, bölgedeki imar uygulamalarının tamamlanmak üzere olduğu bilinmektedir. İmar uygulamalarının tamamlanması akabinde ve tasarı halindeki projelerin hayata geçirilmesi ile bölgenin 2. gelişim bölgesi olacağı öngörülmektedir. 3. gelişim bölgesi, 5.000 m² yüzölçüm şartını sağlamayan parsellerden oluşan bir bölge olup, bölgede, prestijli inşaat firmaları tarafından, nitelikli bir proje alanı oluşturmak amacıyla arsa alım çalışmalarının devam ettiği bilinmektedir. Proje alanının da bulunduğu bölge olan 4. gelişim bölgesi, henüz imar uygulamalarının tamamlanmadığı, hukuki sorunu bulunan ve icra dairelerinden satış işlemleri devam eden parsellerin bulunduğu bölgedir. Söz konusu bölgede imar uygulamaları tamamlanmadığından ve parsellerle ilgili hukuki sorunlar bulunduğundan dolayı, yatırımlar gecikmekte olup, Megapol Tower haricinde ilgili bölgede herhangi bir proje hayata geçirelememiştir. Söz konusu bölgenin diğer bölgelere göre daha yavaş bir ivme ile gelişeceği düşünülmektedir.



Salhane İş Merkezi

Megapol Grup tarafından, 2007 yılında inşaatına başlanmış olan Salhane İş Merkezi 2009 yılında tamamlanmıştır. Toplam 9.500 m² inşaat alanına sahip olan Salhane İş merkezinde ofis hacimleri bulunmaktadır. Ortalama kira bedelleri aylık 25 TL/ m² ile 35 TL/ m² arasında değişmekte olup ikinci el satış bedelleri ortalama 6.000-7.000 TL/m² arasında değişmektedir.

Megapol Tower

2010 yılında inşasına başlanan Megapol Tower 2012 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır. Toplam 31.250 m² inşaat alanına sahip olan Megapol Tower'da 580 m² ile 805 m² arasında değişen 3 farklı tipte ofis hacimleri bulunmaktadır. Toplam 26 kata sahip olan bina içerisinde sergi salonu da bulunmaktadır. İkinci el piyasasında söz konusu binada satış bedellerinin ortalama 7.000 TL/ m² aylık ortalama kira bedellerinin ise 30 TL/m² ile 40 TL/m² olduğu bilinmektedir.

Tepe Kule İş Merkezi

2003 yılında tamamlanmış olan Tepe Kule İş Merkezi, 5.499 m² arsa üzerinde, 18 katta toplam 29.640 m² inşaat alanına sahiptir. Bina içerisinde kongre ve sergi salonları bulunmaktadır. Tepe Kule İş Merkezi içerisindeki ofislerin, ikinci el piyasasında ortalama 5.000 TL/ m² bedellerle el değiştirdiği, aylık ortalama kira bedellerinin ise 25 TL/ m² ile 35 TL/ m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir.

Sunucu Plaza

Megapol Grup tarafından 2009 yılında tamamlanarak hizmete açılan Sunucu-Martı İş Merkezi toplam 38.107 m² inşaat alanına sahip olup 24 ve 19 katlı olmak üzere 2 kuleden oluşmaktadır. Binada ofis hacimleri bulunmakta olup ortalama kiralama bedellerinin aylık 20 TL/ m² ile 30 TL/ m² arasında değiştiği, satış bedellerinin ise ortalama 6.000 TL/ m² olduğu bilinmektedir.

Folkart Towers

Yeni kent merkezi bölgesinin A sınıfında inşa edilmiş ilk projelerinden olan Folkart Towers 40'ar katlı iki kuleden oluşmaktadır. Ofis, konut ve ticaret kullanımı olmak üzere karma konseptte inşa edilmiş olan projede 440 adet ofis hacmi bulunmaktadır. İzmir içerisindeki az sayıda nitelikli karma projelerden birisi olan Folkart Towers'ın bilinirliği oldukça yüksektir. 50 m² ile 1.150 m² arasında değişen ofislerin kiralama bedelleri aylık ortalama 30 TL/m² ile 40 TL/m² arasında, kalan bağımsız bölümler için satış bedelleri ise KDV %6 iskontolu peşin satış fiyatı olmak üzere ortalama 3.055 USD/m² ile 3.760 USD/m² arasında değişmektedir. (Satışlar sırasında dolar kuru 1 USD = 2.95 olarak sabitlenmiştir.) (~ 9.000 TL/m²- 11.000 TL/m²)

Ege Perla (İş GYO)

18.392 m² arsa üzerinde inşa edilmekte olan Ege Perla, birisi 29 kat diğeri 46 kat olmak üzere iki bloktan oluşmaktadır. Zemin katlarında AVM alanı bulunan proje içerisinde konut alanları ve homeofis alanları bulunmaktadır. Ege Perla 111 adet konut, 65 adet homeofis içermektedir. 2016 yıl sonu itibari ile toplam satışlarının %70'i tamamlanmış olup mevcut durumda satışlar devam etmektedir. Ofis hacimleri için ortalama satış bedelleri 8.500 TL/m² - 9.600 TL/m² arasında değişmektedir.

Bayraklı Tower (KAVUKLAR)

Kreatif Mimarlık tarafından tasarlanan proje sahibi Kavuklar Akaryakıt Otomotiv İnşaat San. Tic. A.Ş'dir. 6.839,28 m² arsa üzerine inşaa edilen proje 39.024,75 m² konut alanına, 4.354,94 m² AVM kiralananabilir alanına sahip olup 2013 yılının Mart ayında tamamlanmıştır. Konut tipleri 84 m² - 145 m² arasında değişmekte olup her katta 9 adet home ofis bulunmakta ve 23 Home ofis katında aynı şekilde devam etmektedir. 19 adet konut katında yaklaşık 60, 80 ve 100 m²'lik 9 tip daireden toplam 171 adet daire bulunmaktadır. 3 adet bodrum katında konut ve çarşı bloğuna hizmet eden 222 araçlık otopark ve sığınak bulunmaktadır. Daire başına 1 otopark yapılmıştır.

Güvenlik sebebiyle konut bloğuna çıkan asansörler ile, otoparklara inen asansörler birbirinden ayrılmıştır. Bunlar dışında tüm katlara hizmet eden bir acil durum (sedye) asansörü bulunmaktadır. Yapının ısıtma ve soğutma sistemi VRV (Merkezi Klima) ile sağlanmaktadır. Tüm yapının günlük su ve yangın suyu ihtiyacını karşılamak üzere

bodrum katta, su deposu ve hidrofor dairesi yapılmış, trafo ve jeneratör yerleri ayrılmıştır. İnşaat aşamasında başlayan satışlar %100 oranında tamamlanmıştır.

Projede homeofislerin aylık kiralama bedellerinin ortalama 35 TL/ m² ile 40 TL/ m² arasında değiştiği, satış bedellerinin ortalama 5.000 TL/m² ile 7.000 TL/m² arasında değişmektedir. Mevcutta yapı içerisinde bulunan tüm bağımsız bölümler ofis amaçlı kullanılmakta olup yapıda konut kullanımı bulunmamaktadır.

Atek Adress İş Merkezi

Mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Atek Adress İş Merkezi toplam 26.000 m² inşaat alanına sahip olacaktır. Proje kapsamın 5 tipte 125 adet ofis hacmi bulunmaktadır. Bina 26 kattan oluşmaktadır. Ofis hacimlerinin satış bedellerinin ortalama 6.500 TL/ m² ile 7.000 TL/ m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir.

Novus Ventus

Mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden Novus Ventus toplam 59.000 m² inşaat alanına sahip olacaktır. 36'şar kat olmak üzere 2 kuleden oluşacak olan proje de 90 m² ile 700 m² arasında değişen ofisler bulunmaktadır. Ofis hacimlerinin satış bedellerinin ortalama 2.300 USD/m² ile 3.300 USD/ m² arasında değişmekte olduğu bilinmektedir. (Satışlar sırasında dolar kuru 1 USD = 3,00 olarak alınmıştır.) (~ 6.900 TL/m²-9.900 TL/m²) Her iki kulede toplam satış oranının %55 seviyelerinde olduğu ve kalan bölümlerin satılmayacağı kiralanaacağı bilgisi alınmıştır. Projenin 2017 yıl sonu teslimi planlanmakta olup kiralama işlemlerine başlanmamıştır.



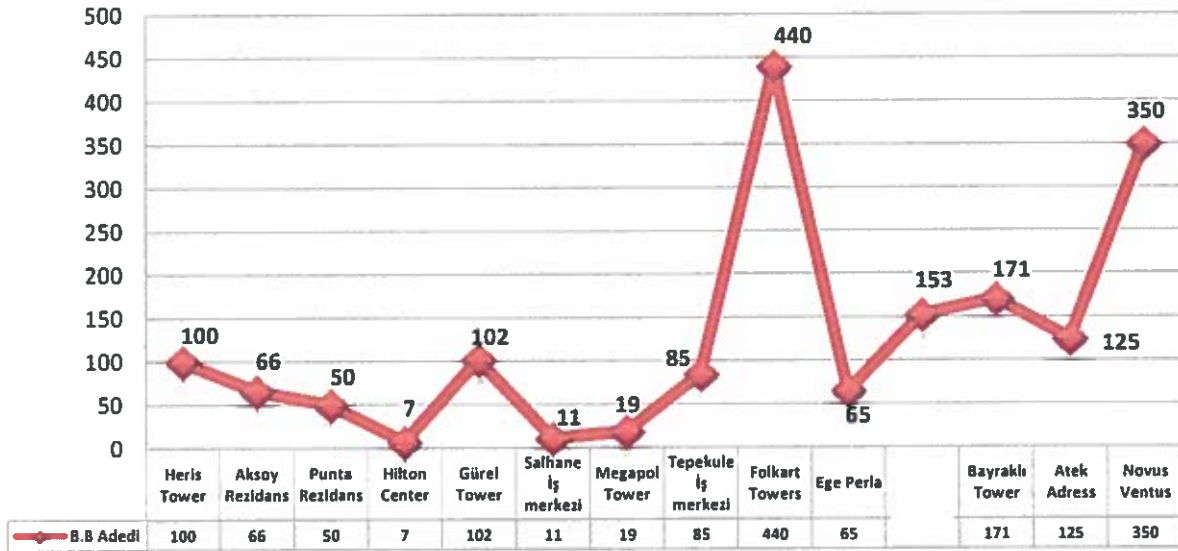
İzmir Ofis Piyasasını Şekillendirecek Unsurlar

Önümüzdeki yıllarda İzmir'deki ofis stoğunu önemli ölçüde etkileyecek gelişmeler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

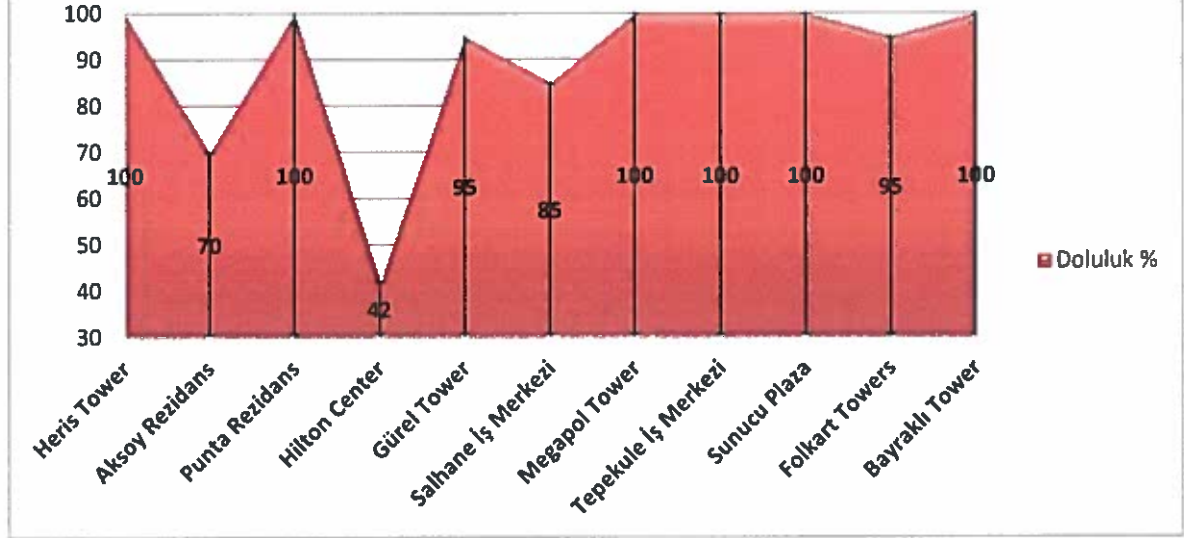
- Yeni Kent Merkezi içerisindeki 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulamalarının büyük bir bölümü tamamlanmış olup imar uygulamalarının tamamen bitirilmesi akabinde, bölgede hayata geçirilecek olan projelerin sayısında artış olacaktır.

- Yeni Kent Merkezi içerisindeki imar uygulama sürecinin uzun sürmesi sebebi ile yeni tasarlanacak projelerdeki fonksiyon, alan dağılımları ve mimari konsept projelerin verimliliği açısından büyük önem taşımaktadır.
- İzmir ili içerisinde halen nitelikli ofislere talep bulunmakta olup önümüzdeki 5 yıllık süreçte tasarı halinde olan bir çok karma proje hayata geçirilecektir.
- Kentin mevcut ekonomik yapısı ve dinamik yapısı dikkate alındığında ofis piyasasının gelişmesinin kentin sanayi, turizm gibi diğer sektörlerde de gelişimine bağlı olduğu muhaktır.
- Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan projelerin hayata geçmesi ile bölgede mesai giriş-çıkış saatlerinde yoğun araç trafiği olması öngörülmektedir.
- Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan tasarı halindeki projelerin hayata geçmesi ile İzmir ölçeğinde arzın talep ötesine geçmesi mümkün olabilecektir.
- İzmir-İstanbul otoyolunun hizmete açılması ile Yeni Kent Merkezi bölgesi'ne yatırımların artması ve bölgedeki gelişimi olumlu etkileceği beklenmektedir.
- Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan tasarı halindeki projelerin hayata geçmesi ile bölgenin mevcut altyapısının yetersiz olacağı öngörülmektedir.

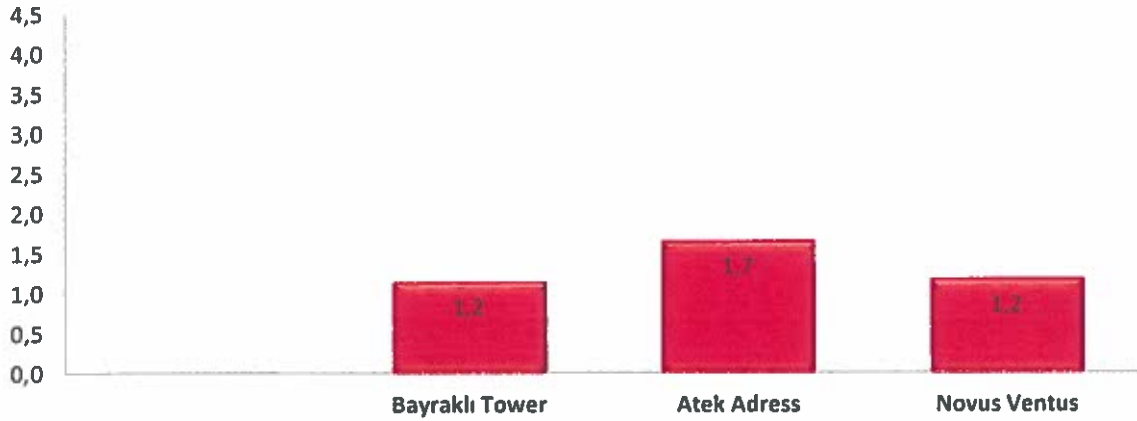
İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYILARI



İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN DOLULUK ORANLARI %



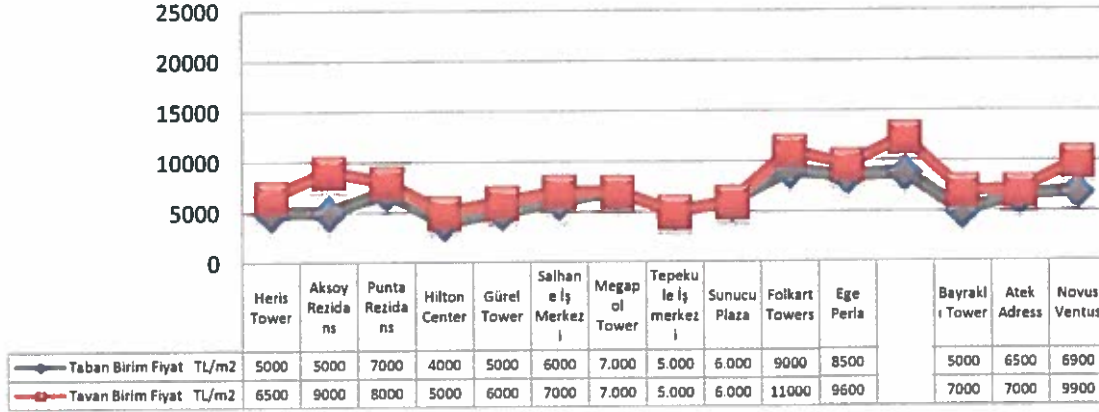
İŞ MERKEZLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA DÜŞEN OTOPARK SAYISI



*Heris Tower, Aksoy Rezidans, Punta Rezidans, Hilton Center, Salhane İş Merkezi, Gürel Tower, Salhane İş Merkezi, Megapol Tower içerisinde yer alan otoparklar halkın kullanımı açık otoparklardır.

**İzmir'de yer alan İş Merkezlerinin otopark kullanımları incelendiğinde bağımsız bölüm başına 1,2-2 adet otopark planlandığı görülmektedir. Ancak ilerleyen süreçte daha fazla otopark kullanımının ayırd edici özellik olacağı öngörülmektedir.

İŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN TABAN VE TAVAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ TL/m²



Proje Adı	Konum	B.B Adedi	Ofis Büyüklüğü m ²	Otopark Adedi	Satış Değeri Fiyat Aralığı TL/m ²	Kira Değeri Fiyat Aralığı TL/m ²	Doluluk %
Heris Tower	Pasaport/Alsancak	100	225-450	450	5.000-6.500	30-40	100
Aksoy Rezidans	Alsancak	66	76-270	240	5.000-9.000	25-30	70
Punta Rezidans	Ansancak	50	14-260	450	7.000-8.000	25-30	100
Hilton Centre	Çankaya/Ansancak	7	2300	900	4.000-5.000		42
Gürel Tower	Çankaya/Alsancak	102	70-300	300	5.000-6.000	25-40	95
Salhane İş merkezi	Bayraklı	11	100-1500	160	6.000-7.000	25-35	85
Megapol Tower	Bayraklı	19	580-805	260	7.000	30-40	100
Tepekule İş merkezi	Bayraklı	85	5-100	N/A	5.000	25-35	100
Sunucu Plaza	Bayraklı	N/A	50-800	397	6.000	20-30	100
Bayraklı Tower	Bayraklı	171	84-145	200	5.000-7.000	35-45	100
Folkart Towers	Bayraklı	440	50-1.150	N/A	9.000-11.000	30-40	95
Ege Perla*	Konak	65	91-425	N/A	8.500-9.600	-	70
Atek Adress*	Konak	125	70-160	210	6.500-7.000	-	50
Novus Ventus*	Bayraklı	350	90-700	420	6.900-9.900	-	55

*Yapım aşamasında olan projeler.

REZİDANS SEKTÖR ANALİZİ

Konut ve Rezidans Sektörü Açısından İzmir

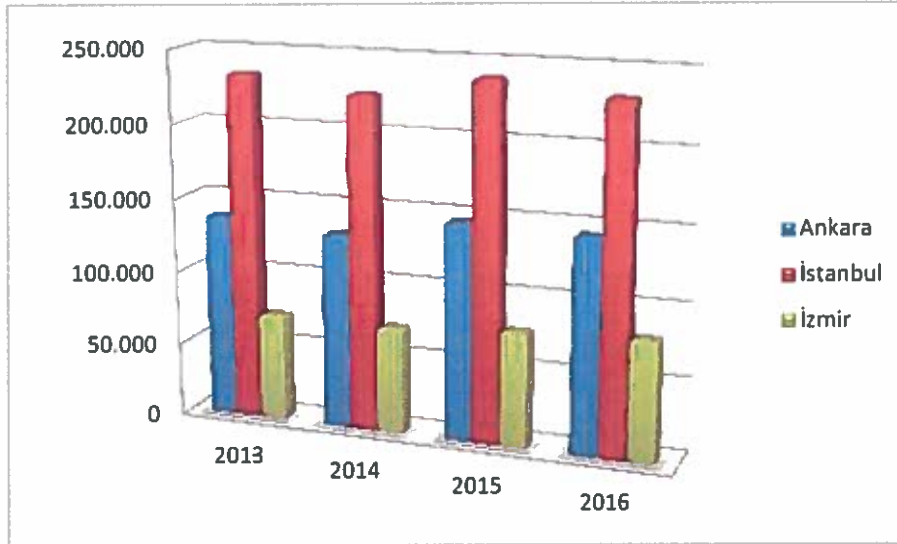
Konut sektörü ile ilgili değerlendirme ve öngörülerin temel amacı 2020 yılına kadar İzmir’de oluşacak konut ihtiyacını öngörmek ve konut talebi ile sunulan konut sayısını etkileyecek unsurları ortaya koymaktır. Bu amaçla konut ihtiyacını, talebini ve sunulan konut sayısını etkileyen unsurlar değerlendirilmekte ve 2020 yılına ilişkin öngörüler yapılmaktadır.

İzmir genelinde nüfusun hızla artması; şehrin merkezinde arsa arzının kısıtlı duruma gelmesine ve yapılan yatırımların şehir merkezinden şehrin giriş ve çıkış bölgelerine doğru kaymasına sebep olmuştur. Bununla beraber İzmir ili genelinde yaz mevsimi ile beraber çok sayıda yerli ve yabancı turist bölgeye gelmekte olup özellikle deniz turizminin olduğu ilçelerde mevcut konut stoğunun hızla tükenmesi bölgede konut arzının hızlanmasını sağlamıştır.

Son 10 yıl içerisinde gerçekleşen projelere baktığımızda site kavramının ülkemiz genelinde yerleştiği ve site kavramıyla birlikte sosyal tesisleri ve yeşil alanları bulunan, güvenlik problemi bulunmayan, ulaşım sorunu olmayan şehrin çeperlerindeki projelere talebin arttığı gözlenmektedir.

İllere Ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2016

İllere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2016	2013	2014	2015	2016
Türkiye	1.157.190	1.165.381	1.289.320	1.341.453
Ankara	137.773	131.825	146.537	144.570
İstanbul	234.789	225.454	239.767	232.428
İzmir	72.421	71.779	77.796	81.316



* İllere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2016

Son yıllarda İstanbul’da olduğu gibi İzmir’de de Rezidansların alışveriş merkezi ve ofisle birlikte servis edildiği projelerin hız kazandığı görülmektedir. Rezidans’larda ortalama olarak toplam alanın %5 ile %10

arasında değişen kısmı penthouse tabir edilen geniş dairelerden, geriye kalan alan ise daha çok 1 oda 1 salon yada 2 oda, 1 salon ve toplam alanı 80-100 m²'yi geçmeyen dairelerden oluşmaktadır.

İzmir geneline bakıldığında geliştirilen rezidans projelerinin başarılı olduğu, yapılan Rezidansların kent merkezinde toplandığı görülmüştür. İzmir merkezinin, yaşanan göçler sonucunda sıkıştığı, yolların ve otoparkların kent merkezi için yetersiz kaldığı açıktır. İzmir Limanının özelleştirilmesi, buna bağlı olarak gelişen turizm potansiyeli ve ticaretteki hareketlilik; çeşitli alanlarda çalışan metropolitan İzmirli'lerin şehir merkezinde, işyerlerine, bankalara, ticari ve sosyal alanlara yakın konumlanmış nitelikli lüks konutlara olan ihtiyacını arttırmıştır. Bu ihtiyacı karşılamak için son beş yılda İzmir'de Rezidans projeleri hız kazanmıştır.

Boşluk Oranı

Bölgede yer alan projelerde ortalama %15-20 seviyelerinde boşluk görülmektedir. Bölgede alternatif projelerin bulunması, konut fiyatlarının İzmir ortalamasının üzerinde olması gibi etkenler boşluk oranının bu seviyelere gelmesinde önemli bir etkidir.

4.2 Alsancak - Konak Bölgesindeki Konut Yatırımları

Alsancak-Konak Bölgesinde mevcut doku, nitelikli konut yapılabilecek arsa stoğunun kısıtlı olması ve Yeni Kent Merkezi ile ilgili planların onaylanması ile yeni yatırımların adresi, Konak ve Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde bulunan Yeni Kent Merkezi olmuştur.

Aksoy Rezidans

Erdil İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılan Aksoy Rezidans 6 yıllık inşaat süresinin sonunda 2009 yılında tamamlanmıştır. Taşınmazın 12.000 m² alanı 4 katlı alışveriş merkezi olarak, 2 katı otopark olarak ve 13 katı rezidans olarak kullanılmaktadır. Yapı içerisinde büyüklükleri 76 m² ile 270 m² arasında değişen 66 adet daire bulunmaktadır. Ancak zamanla Alsancak bölgesinde, ofise olan ihtiyacın artması ile beraber, Aksoy Rezidans içerisinde bulunan rezidansların bir bölümü yapılan tadilatlar ile ofis hacimlerine dönüştürülmüştür. Aksoy Rezidans içerisinde 3 tip daire bulunmaktadır. 1+1 konut tipinde inşaa edilen daireler 76-78 m² aralığında, 2+1 konut tipinde inşaa edilen daireler 90-140 m² aralığında, 3+1 konut tipinde inşaa edilen daireler 90-140 m² aralığında, 160-240-270 m² aralığında inşaa edilmiştir. 76-78-90 m²'lik dairelerde balkon bulunmamakta, 76-78 m²'lik daireler tek cepheli, 90 m²'lik daireler çift cephelidir. 140 m²'lik, 160 m²'lik, 240 m²'lik daireler, çift cepheli ve balkonlu olup 270 m²'lik daire teras alanına sahiptir. Daireler kısmi cam açılabilir nitelikte olup ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin ikinci el satış bedellerinin ise ortalama 5.000 TL/m² ile 9.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Port Residence

Emre Karcioğlu tarafından tasarlanan ve 3.500 m² arsa üzerinde inşaa edilen Port Residence 2011 yılının haziran ayında tamamlanmıştır. 2.kat ile 23.katlar arası Rezidans (konut) olarak planlanmıştır. 2. kattaki dubleks evler, 4 adet (D tipi 3+1) 235,38 m², 14 adet (E tipi 1+1) 90 m²'dir. 3.ve 8. katlar arasındaki 6 katta, her katta 4 daire olmak üzere toplam 24 daire mevcut olup 12 adedi (C tipi 2+1) 110 m², 12 adedi(B tipi 3+1) 164 m² 'dir. 9.ve 23.katlar arasındaki 15 katta, her katta 2 daire olmak üzere toplam 30 daire (4+1) 275 m² mevcuttur. Toplam daire sayısı 72 'dir. Binada yer alan D ve E tipi daireler dublektir. Tüm dairelerde balkon alanları bulunmakta olup sadece E tipi daire tek cephelidir. Tüm dairelerde camlar açılabilen olup üst katlarda bazı dairelerin camları kısmen açılmaktadır. Daireler ankastreli olarak teslim edilmektedir. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Katta yer alan, merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler, ortak alan ve otopark alanlarından katılım yoktur. Dairelerin satışlarının %80 oranında inşaat tamamlandığında geri kalan kısmı ise ilerleyen yıllarda satılmıştır. Port Residence içerisinde ikinci el satış fiyatları şu şekildedir;

- A tipi(4+1) konutların satışları ortalama 9.000 TL/m² ile 10.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- B tipi(3+1) konutların satışları ortalama 7.000 TL/m² ile 7.500 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.
- C tipi(2+1) konutların satışları ortalama 7.750 TL/m² ile 8.200 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

- D tipi(3+1) konutların satışları ortalama 7.750 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.
- E tipi(1+1) konutların satışları ortalama 5.000 TL/m² ile 7.250 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Punta Residence

Mimarı tasarımını Çizgisel Mimarlık- Turgay Bakır 'a ait Birlik İnşaat Sanayi A.Ş. tarafından hayata geçirilen Punta Residence 2005 yılında tamamlanmıştır. 21 katta toplam 30.000 m² inşaat alanına sahip olan Punta Rezidans' de, 450 araçlık otopark ve 2 kat çarşı bulunmaktadır. 13 katta toplam 50 adet daire bulunmakta olup dairelerden 20 tanesi ofis, 30 tanesi rezidans kullanımlıdır. Zemin+1.kat alışveriş merkezi, 6 kat otopark, diğer katlar ise konut olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. Toplamda 6.000 m² sosyal tesis alanına sahiptir. Proje içerisinde 10 adet brüt 140 m² 2+1 ve 20 adet brüt 260 m² 4+1(Çamaşır odası dahil) olmak üzere 2 ayrı tipte 30 adet daire bulunmaktadır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. İkinci el satış bedellerinin 2+1 daireler için yaklaşık ortalama 7.850 TL/m², 4+1 daireler için yaklaşık ortalama 7.700 TL/m² seviyelerinde olduğu bilinmektedir.

Kordon Kule

Proje sahibi Megapol A.Ş. tarafından hayata geçirilen ve tasarımını Ar Mimarlık Müh. Dek. Ltd.Şti.'nin üstlendiği proje 550 m² arsa üzerinde inşaa edilerek 2010 yılının Nisan ayında tamamlanmıştır. Mimari projesine göre 8., 9., 12., 13., 14. katlarında 190 m²'lik 2 adet daire diğer katlarında ise 380 m²'lik birer adet daire olmak üzere toplamda 17 adet rezidans olarak tasarlanmıştır. Mevcut durumda isteğe bağlı olarak kattaki rezidanslarda birleşme yapılmıştır. Dairlerde, Asma tavan, granit, mermer ve lamine parke zemin kaplaması, yüksek ses izolasyonu, özel tasarım banyo ve vitrifiye, yangın ve hırsız alarm sistemi mevcut olup daireler ankastresiz teslim edilmiştir.

9.500 m² toplam kapalı inşaat alanına, 70 araçlık otoparka sahip 19 katlı yapıdır. Yeni deprem yönetmeliğine uygun, fore kazıklarla sağlamlaştırılmış zemin üzerine, yüksek kaliteli hazır beton ve nervürlü demir kullanılarak modern çelik kalıp istemiyle inşa edilmiştir. Giydirme cephe, alüminyum motorlu panjur sistemi, fotoselli kapılar, merkezi sistem klima ve havalandırma, yerden ısıtma ve sıcak su, merkezi anten sistemi, kablo TV, uydu yayını, jeneratör, sığınak, çöp toplama sistemi, video intercom ve kamera ile 24 saat güvenlik, kimlik kontrolü ID elektronik kart geçişli otomatik giriş sistemi bulunmaktadır. Taşınmazın zemin katında mağazalar, 7. normal kata kadar otopark, 8. ve 19. normal katlar arasında ise konutlar yer almakta olup konutlara ait 24 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. İkinci el satış bedellerinin ise ortalama 10.000 TL/m² ile 15.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Gürel Tower

Mimar Aybars Kendir tarafından tasarlanan ve 27.000 m² inşaat alanına sahip proje 2007 yılının Mart ayında yüklenici Ege Yapı İnşaat Tic. San. A.Ş. tarafından tamamlamıştır. 34 adet 1+1, 51 adet 2+1 ve 17 adet 3+1 olmak üzere toplamda 102 adet ve 6 tip daire yer almaktadır. Daireler yaklaşık brüt 70-300 m² arasında değişen kullanım alanlarına sahiptir. Her dairede Franke marka full ankastre ürünler ve LG marka klimalar bulunmaktadır. Daire satışlarında mobilya dışında ankastre, fırın ve beyaz eşya sağlanmaktadır. Taşınmazlarda balkon bulunmamakta olup camlar kısmi ve belli açıda açılmaktadır. 25 katta toplam 27.000 m²'lik inşaat alanına sahip olan Gürel Tower Rezidans' da, 300 araçlık otopark bulunmaktadır. 17 katta toplam 102 adet daire bulunmakta olup bunların tamamı Rezidans kullanımlıdır. Otopark 5 kat 1800 m², otopark katının üstünde yükselen teras kat ve restaurant 6. katta, alışveriş merkezi zemin katta, bodrum katı spor aktivitelerinin ve tesisat kısmının olduğu bölümdür. Her katta yer alan 180 m²'lik fuaye ile toplu halde yapılacak toplantılara olanak sağlamaktadır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. İkinci el satış bedellerinin ise ortalama 8.000 TL/m² ile 9.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

Yeni Kent Merkezi Bölgesi Konut Yatırımları

Folkart Towers

Mimar Mehmet Yağcıoğlu tarafından tasarlanan ve 27.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan proje 2 kule olarak tasarlanmış olup A Kule Şubat, 2014 – B Kule ise Ağustos 2014 tarihinde tamamlanmıştır. Projede 131 adet 1+1, 64 adet 2+1 ve 18 adet 3+1 daire olmak üzere toplamda 213 adet daire bulunmaktadır. 1+1 daireler 75-108 m², 2+1 daireler 114-123 m², 3+1 daireler 193-202 m² arasında değişmektedir. Söz konusu proje 40 katlı 2 kule olarak, 200 m. yüksekliğinde inşaa edilmiştir. Folkart Towers'ın ilk 8 katında otopark, çarşı ve spa alanı, 8. kat ile 18. kat arasında rezidans, 19 ve 40. katlar arasında ise ofisler yer almakta olup toplam 658 adet ofis ve rezidans bulunmaktadır. Folkart Towers'da 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Mobilya, buzdolabı ve çamaşır makinesi dışında tüm donanımlar (Ankastre fırın, davlumbaz, bulaşık makinesi vs.) dairelerin içerisinde sağlanmaktadır. Her katta 9 adet ve 11 adet olmak üzere 2 farklı kat dağılımı bulunmaktadır. Birinci Kule'de 8.-18. kat arası, ikinci Kule'de 7.-18. katlar arası konut bulunmaktadır. 1+1 dairelerden 70-75 m² arası olanlar, bulvar cepheli 85-118 m² arası daireler ise deniz cephelidir. 2+1 ve 3+1 dairelerin tamamı deniz cephelidir. Satışlar sırasında müşteri talebi doğrultusunda tipler birleştirilip, 5+1 (3+1 ve 2+1), 4+1 (3+1 ve 1+1), konumuna göre 3+1 (1+1, 1+1 ve 1+1) olarak farklı tipler oluşturmuştur. Bu sebeple son durumda hangi tipten ne kadar oluştuğu proje başlangıcı ve güncel bilgilerle uygulamada paralel gitmemiştir. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. 2016 yılı sonu itibari ile iki kule genelinde satışların %95'i tamamlanmıştır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur. Proje içerisinde 4 adet konut kalmış olup ortalama satış bedellerinin 7.000-8.000 TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir.

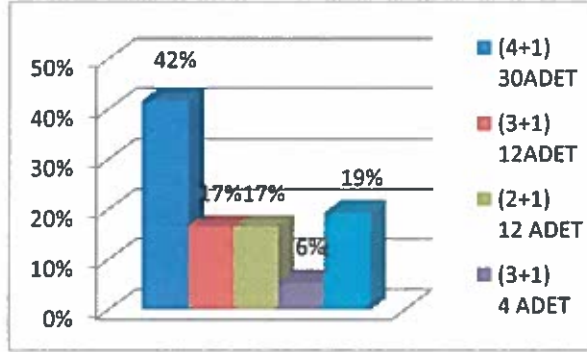
Ege Perla (İş GYO)

İş GYO tarafından 2015 yılı sonlarında inşaa süreci tamamlanan proje; 18.000 m² arsa üzerinde, 38 katlı ve 21 katlı, 2 kule olarak, yaklaşık 120 m yüksekliğinde inşaa edilmiştir. Egeperla'nın 38 katlı kulesinde yer alan katlarda Rezidans, 21 katlı kulesinde yer alan katlarda homeofis tarzında ofisler yer alacak olup toplam 84 adet ofis ve 109 adet rezidans bulunmaktadır. 6 adet brüt 83 m² 1+1, 30 adet brüt 162 m² 2+1 Plus, 33 adet brüt 191 m² 3+1 (A), 32 adet brüt 193 m² 3+1(B), 5 adet brüt 251 m² 4+1 EX ve 5 adet brüt 274 m² 5+1 EX olmak üzere toplamda 111 adet daire bulunmaktadır. Taşınmazda 1+1 ve 2+1 daireler tek cephelidir. Tüm dairelerde pencere açılımı yapılabilmektedir. Daireler ankastreli teslim edilmektedir. Dairelerin tamamı deniz cephelidir. Proje A ve B blok olmak üzere iki bloktan oluşmaktadır. A blok içerisinde 111 adet konut ünitesi bulunmakta olup B blok içerisinde 65 ünite yer almaktadır. Bunlardan 40 tanesi ofis olup 15 tanesi home ofis amaçlıdır. Dairelerin satışı brüt m² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, otopark, tesisat alanları v.b. brüt alana dahil olup ortak alanların satışa dahil edildiği bilgisi alınmıştır. Satışa hazır olan daireler içerisinde ankastre fırın, davlumbaz, dolaplar yer almakta olup çamaşır makinesi ve buzdolabı satışa dahil olmamaktadır. Ortalama satış bedellerinin ise 9.050 TL/m² - 9.925- TL/m² arasında değiştiği bilinmektedir. Projede tamamlanan satışların yaklaşık %70-75 seviyelerine geldiği bilgisi alınmıştır.

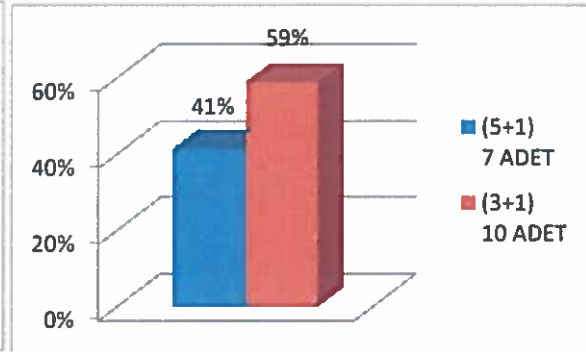
Mahall Bomonti

Yükleniciliğini Türkerler Holding 'in üstlendiği ve teslimlerin 2019 yılının Haziran ayında yapılması planlanan Mahall Bomonti İzmir projesinde, tarihi binalar restore edilerek ticari faaliyete aktif katılımı sağlanacaktır. Tarihi şaraphane binası müze/café konseptinde, tarihi köşk ise sanatevi olarak işlevlendirilecek. İzmir Konak'ta Eski Bomonti Bira Fabrikası arazisi üzerinde inşa edilen Mahall Bomonti İzmir projesi, ~45.000 metrekare alan üzerinde, 58 katlı ana blok, dokuzu tarihi olmak üzere toplam 12 blok halinde yükseliyor. Mahall Bomonti projesi 415 adet konut, 572 adet ofis ve 85 adet ticari ünitelerden meydana geliyor. Projede 61 adet brüt 41 ile 78 m² arasında değişen kapalı alana sahip 1+0, 300 adet brüt 87 ile 177 m² arasında değişen kapalı alana sahip 1+1 Loft, 30 adet brüt 153 ile 238 m² arasında değişen kapalı alana sahip 2+1 Loft, 20 adet brüt 196 ile 304 m² arasında değişen kapalı alana sahip 3+1 Loft, 2 adet brüt 153 ile 238 m² arasında değişen kapalı alana sahip 2+1 Loft, 2'şer adet 310 ile 321 m² arasında değişen kapalı alana sahip 4+1 ve 5+1 tip konu bulunmaktadır. Dairelerin

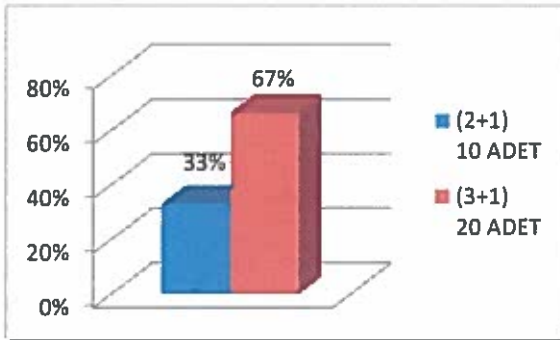
PORT RESİDENCE:



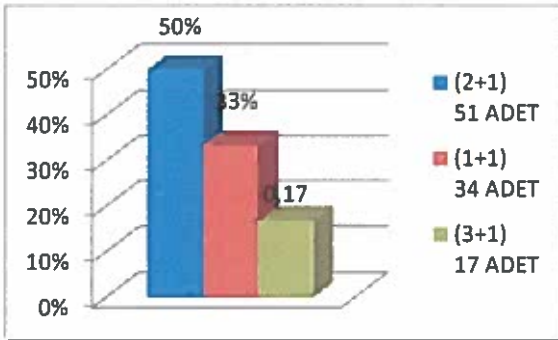
KORDON KULE:



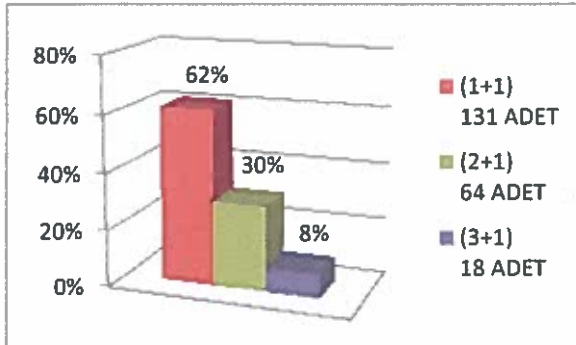
PUNTA RESİDENCE



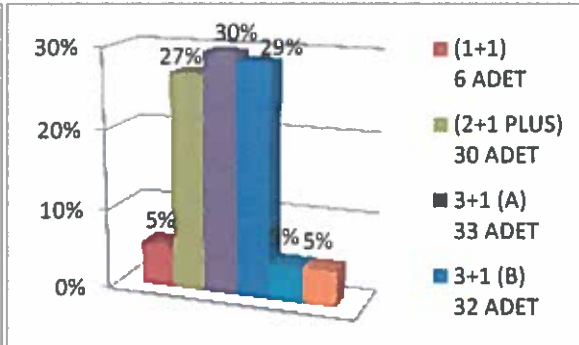
GÜREL TOWER



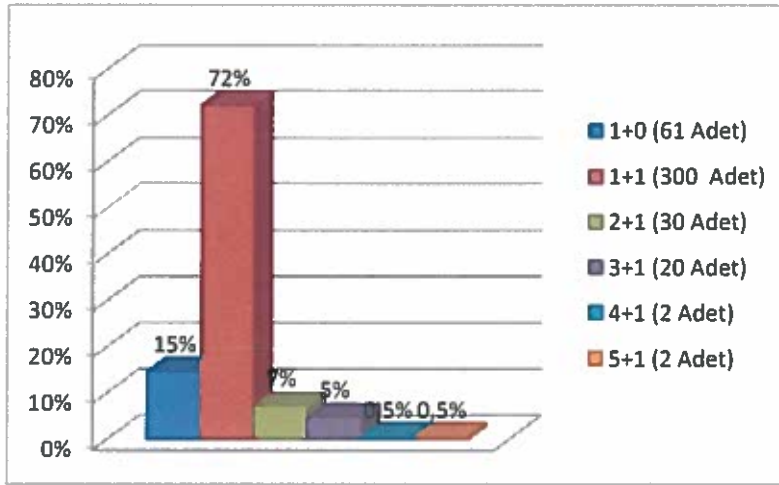
FOLKART TOWER



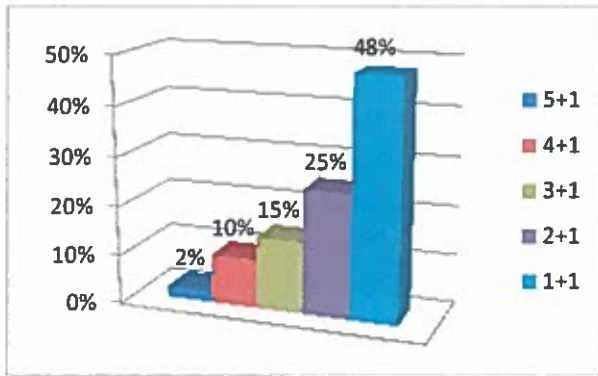
EGE PERLA



MAHAL BOMONTİ

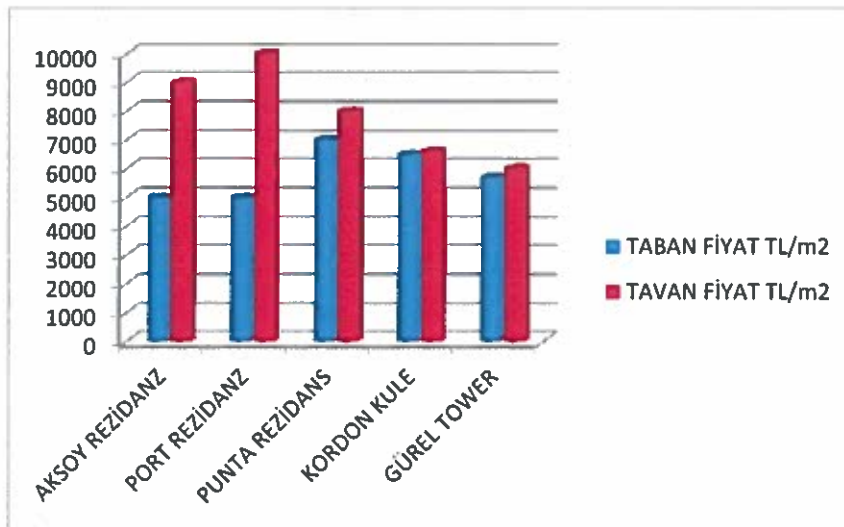


TİPLERE GÖRE TOPLAM DAĞILIM TABLOSU:

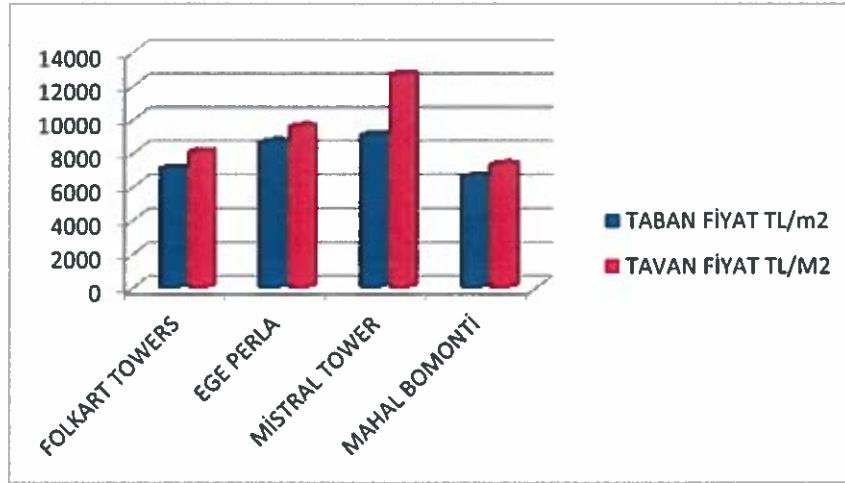


*Yukarıdaki tablo Port-Kordon Kule-Folkart projelerine aittir.

Alsancak - Konak Bölgesindeki Gerçekleşmiş Fiyat Aralıkları



Yeni Kent Merkezi Bölgesindeki Gerçekleşmiş Fiyat Aralıkları



Proje Adı	Konum	İnşaat Tamamlanma Yılı	Fonksiyon	Konut Tipi	Konut Birim Adedi	Konut Büyüklükleri	Otopark Adedi	Konut Satış Fiyatı TL/m²
Aksoy Rezidans	Alsancak	2009	Konut-Ofis-AVM	1+1 - 2+1 - 3+1	N/A	90-270	240*	5.000-9.000
Port Rezidans	Alsancak	2011	Konut-Ofis-Ticaret	1+1	14	90	1	5.000-7.250
				2+1	12	110	1	7.750-8.200
				3+1	16	164-235	2	7.000-7.750
				4+1	30	275	2	9.000-10.000
Punta Rezidans	Alsancak	2005	Konut-Ofis-Ticaret	2+1	10	140	450*	7.850
				4+1	20	260		7.700
Kordon Kule	Alsancak	2010	Konut-Ofis	3+1	10	190-380	70*	10.000-15.000
				5+1	7			
Gürel Tower	Çankaya/Alsancak	2007	Konut-Ofis-Ticaret	1+1	34	70-300	300*	8.000-9.000
				2+1	51			
				3+1	17			
Folkart Towers	Bayraklı	2014	Konut-Ofis-AVM	1+1	131	75-108	1	7.000-8.000
				2+1	64	114-123	1	
				3+1	18	193-202	2	
Ege Perla	Bayraklı	2016	Konut-Ofis-AVM	1+1	6	83	1	8.600-9.450
				2+1	30	162	1	
				3+1	65	191-193	2	
				4+1	5	251	2	
				5+1	5	274	2	
Mahal Bomonti	Konak	2019 Teslim	Konut-Ofis-AVM	1+0	61	41-78	1	6.500-7.250
				1+1	300	87-177	1	
				2+1	30	153-238	2	
				3+1	20	196-304	2	
				4+1	2	310-321	2	
				5+1	2		2	

*Toplam otopark alanı

İZMİR İLİ PERAKENDE SEKTÖRÜ

İzmir ili, ~4.113.072 kişilik merkez nüfusu ile büyük bir pazar potansiyeline sahiptir. Şehrin sosyo – kültürel yapısı, tarihi dokusu, önemli ulaşım akslarına göre durumu, sanayileşme hızı, gelir düzeyi açısından incelendiğinde Türkiye'nin sayılı illeri arasına girmektedir. Söz konusu durum yatırımcı firmaların bölgeye olan ilgisini arttırmaktadır.

İzmir ilinde perakende sektörüne yönelik yapılan yatırımlar 2000'li yıllarda üst seviyelere çıkmıştır. 2000'li yıllara kadar EGS Park kapsamındaki başlayan alışveriş merkezleri, ekonomideki hareketlilik ile birlikte kentin önemli akslarında AVM yatırımları hayat bulmaya başlamıştır.

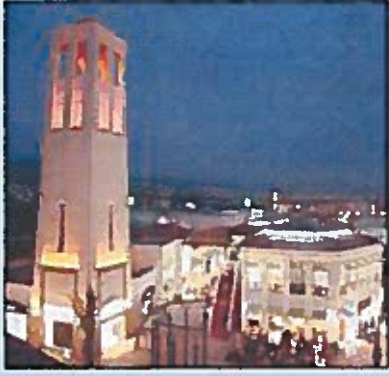
Miray İnşaat tarafından inşaatı devam etmekte olan Mistral İzmir Tower'sın zemin, 1. normal katı A.V.M olarak tasarlanmıştır.

İş GYO tarafından hayata geçirilen ve inşaat çalışmaları devam eden Ege Perla Towers bünyesinde, 25.000 m² kiralanabilir alana sahip olacak AVM bulunacaktır.

Rönesans İnşaatın tasarımı aşamasında olan Turan Projesi kapsamında, Turan bölgesinde, nitelikli konut ve ofis ünitelerinin yanında, proje içerisinde bir adet otel ve alışveriş merkezinin bulunacağı bilinmektedir.

İZMİR İLİ İÇİNDE YER ALAN ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ



Fotoğraf	AVM İsmi	Yer	Açılış Tarihi	Kiralanabilir AVM Alanı	Food Court Kira Bedeli	Mağaza Kira Bedeli
	Park Bornova Outlet Center	Ankara Asfaltı-Bornova/İZMİR	13.11.2004	11.000 m ²	25-40 USD/m ²	10-40 USD/m ²
	Forum Bornova	Bornova/İZMİR	12.10.2006	62.000 m ²	80-100 USD/m ²	85-100 USD/m ² (120 USD/m ²)
	Tesco Kipa Bornova Alışveriş Merkezi	Ankara Karayolu-Bornova/İZMİR	18.10.1994	9.131 m ²	35-50 USD/m ²	35-50 USD/m ²

	Ege Park Mavişehir Moda ve Alışveriş Merkezi	Mavişe hir- Karşıya ka/ İZMİR	20 11 1999	22.00 0 m ²	30-110 USD/m ²	50-120 USD/m ²
	Özdilek Park AVM	Mavişe hir- Karşıya ka/ İZMİR	2015	55.00 0 m ²	40-50 USD/m ²	30-45 USD/m ²
	Palmiye Alışveriş Merkezi	Balçova /İZMİR	2003	10.05 3 m ²	40-50 USD/m ²	20-40 USD/m ²
	Agora Alışveriş Merkezi	Balçova /İZMİR	2003	29.40 0 m ²	90-100 USD/m ²	60-70 USD/m ²

	Özdilek Alışveriş Merkezi	İnciraltı - Balçova /İZMİR	2001	20.00 0 m ²	Kiralanmıyor	Kiralanmıy or
	Tesco Kipa -Balçova Alışveriş Merkezi	Balçova /İZMİR	2007	29.38 4 m ²	60-75 USD/m ²	40-75 USD/m ²
	Selway Outlet Park- Balçova	Balçova / İZMİR	2006	7.200 m ²	-	-
	Ege Park Balçova	Balçova /İZMİR	Mart-2009	16.00 0 m ²	50-55 USD/m ²	

	Asmaçatı Aışveriş Merkezi	Balçova /İZMİR	2010	20.00 0 m ²	-	-
	Konak Pier Aışveriş Merkezi	Konak/i ZMİR	2003	-	30-35 USD/m ²	55-70 USD/m ²
	İzmir Park	Konak/i ZMİR	Ocak 2015	13.70 0 m ²	-	-
	Tesco Kipa -Gazlemir Aışveriş Merkezi	Gazlemir/ İZMİR	01.07. 2000	13.59 4 m ²	-	-

	Optimum Gaziemir Alışveriş Merkezi	Gaziemir /İZMİR	30.03. 2012	47.00 0 m ²	35-40 USD/m ²	25-30 USD/m ²
	Tesco Kipa- Çiğli Alışveriş Merkezi	Çiğli/İZ MİR	18.11. 1999	29.53 1 m ²	30-40 USD/m ²	20-25 USD/m ²
	Çiğli Alışveriş ve Kültür Merkezi (Çelik AVM)	Çiğli/İZ MİR	2009	3.516 m ² (AVM) , 2.703 m ² (OTEL)	Sillion AVM kapanmış ve Nisan 2013 tarihinde Çelik AVM adıyla tek mağaza olarak hizmete açılmış olup dükkan kiralaması yapılmamaktadır.	

Ek 2: Onaylı İmar Durumu

T.C. KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ Sayı : 10050		MÜRACAAT SAHİBİ : MİSTRAL YAPI GAYRİMENKUL BANAİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	
* İMAR DURUMUNDA BELİRTİLEN YENİ İNŞAAT ALANININ İLİMLİ YÖNÜTMELEKLER VE PLAN NOTLARI (ŞİT) İHİL. * İLİMLİ MİLLİYİNİN 13.05.2011 GÜN VE 05.466 SAYILI KARARI İLE ONANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ ALSANCAR İMAN ARKASI VE SALHANE BÖLGE (HALKAPINAR-SALHANE KİMLİ) İYİMLİMA İMAR PLANI, İLİMLİ MİLLİYİNİN 13.05.2017 TARİHİ 05.370 SAYILI VE İLİMLİ MİLLİYİNİN 14.04.2017 TARİHİ 05.427 SAYILI İ PLAN NOTU DEİŞİKLİĞİNE ÖRNE TANZİM EİLMİŞTİR. * ALSANCAR İMAN ARKASI VE SALHANE BÖLGEİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN NOTLARINA VE PLAN NOTU DEİŞİKLİĞİ NOTLARINA İYİMLİMAKTIR. * İMAR PLANINDA İLİMLİ MİLLİYİNİN (ŞİT) ALAN) YA İMA (MİLLİYİNİN AKTİVİTE MİLLİYİNİN) ALANINDA KALMAKTADIR. * MEVCUT İLİMLİYİNİN İNŞAAT YAPILACAK OLAN TADİLATAMİRAT İŞİMLİYİNİN YÖRÜTÜLMESİNE İKAK İMAR İNŞAAT TANZİM EİLMİŞTİR.İLİMLİYİNİN TARİHİ 13.09.2013)			
			
GÜN 23.06.2017 İMAR DURUMU BELİRTEN: B.KOÇ... AK ÇİZEN: B.KOÇ... AK			
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İLİ : İzmir		MAHALLE :	
ASTROLON PAFTA:		İng. Nizamı ve Nispeti	
KADASTRAL PAFTA:		SERBEST	
PLAN NO:		Kat Adedi	
24N2D 24N2C		SERBEST	
714		Bina Yüksekliği	
ADA		SERBEST	
PARSEL		Bina Derinliği	
8625		Ön Bahçe Mesafesi	
7		Komşu Mesafeleri	
İMAR PLANI ONAY TARİHİ : 13.05.2011		Arka Bahçe Mesafesi	
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ : —		Ölçek : 1/2000	
1-Bu İmar durumu planı, ilâzımlı bir şekilde kullanılmak üzere verilmektedir. 2-İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak kalmaz.		MEVCUDA GÖRE	
 Aylin CANDAR İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ		 T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Öz Geçmişler

Adı ve Soyadı	Ecem BAŞTÜRK GÜR		
Doğum Yeri, Tarihi	Turgutlu /Manisa, 25.06.1989		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı –Lisans No: 406412		
Eğitim Durumu	Lisans İzmir Yüksek Teknoloji Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması 2007 – 2012		
İş Tecrübesi	09.2012-01.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı
	01.2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İYTE Halk Dansları Topluluğu İYTE Mezunları Derneği TDUB		
Sertifikalar	NETCAD Kullanım Eğitimi, 2010, Netcad, İZMİR 16.02.2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi 17.02.2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi 17.02.2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, Can Akedemi, İZMİR 25-26.02.2017 Kentsel Dönüşüm Eğitimi Katılım Belgesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge BELLER ÖZÇAM		
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlaması / 1993		
İş Tecrübesi	2006- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	1996 - 2006	Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri, Kendi Ofisi	Şehir Plancısı
Üyelikler	Şehir Plancıları Odası, Değerleme Uzmanları Derneği, İTÜ Mezunları Derneği, TDUB		
Sertifikalar	İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, 2014, Can Akedemi, İZMİR, Mini MBA Eğitimi, 2012-2013, Prometheus, İSTANBUL, İleri Düzey Excel Uygulamaları Programı, 2011, Etkin Bilgi Yönetimi, İZMİR, Başarı Hepimizin, 2009, Birikim Eğitim Danışmanlık, İSTANBUL		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Kuruluşları ve Eğitim Kuruluşları

Tarih : 10.02.2017

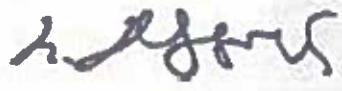
No : 406412

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ecem BAŞTÜRK GÜR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTLİGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007

No : 400512

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI