

Ofisten Konuta DönüŖe Talep Az!

DENGE
DEĞERLEME

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğe 18 Ağustos 2022 tarihinde aşağıdaki geçici madde eklendi!

“Ticaret + Konut kullanımlı yapılaşmış parsellerde kullanım oranı
GEÇİCİ MADDE 5- (1) Uygulama İmar Planlarında “Ticaret + Konut” olarak belirlenmiş alanlarda, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ofis/büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda, 1/7/2023 tarihine kadar sonuçlanmak kaydı ile konut kullanım oranı %80’i geçmeyecek şekilde kullanım amacı değişikliğine yönelik tadilat ruhsatı düzenlenebilir.”

Ekleme yapılan yönetmeliğe göre ofis- büro amaçlı yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda, 1 Temmuz 2023 tarihine kadar sonuçlanmak kaydı ile konut kullanım oranı %80’i geçmeyecek şekilde tadilat ruhsatı düzenlenebilecek.

Ofisten konuta dönüşüm düzenlemesi, sadece 18 Ağustos 2022 tarihinden önce ofis/büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş ofisler için geçerli.

Bu uygulamalarda harç bedeli ile ilgili henüz kesinleşen bir konu bulunmuyor.

Ofisten konuta dönüştürülen mülklerde KDV oranı konusu da belirsizlik içeriyor, uygulamalarda mülkün konut birimi olarak değerlendirilmesine bağlı olarak %8 veya %18 olarak uygulanacak, 150 m²’ye kadar %8, 150 m² üzerindeki m² için %18 olması öngörülmekle birlikte netleşen bir konu bulunmuyor.

Türkiye genelinde 4 milyon m², İstanbul genelinde ise 1,5 milyon m² ofisin dönüşümü hedefleniyor. Bu rakam, 2022 yılında kiralama süreci tamamlanarak arza katılımı planlanan İstanbul Finans Merkezi'nin sahip olduğu stoka tekabül ediyor.

İstanbul'daki boşluk oranlarının yüzdesel dağılımına baktığımızda Seyrantepe, Kağıthane, Maslak, Ümraniye, Altunizade ve Doğu İstanbul bölgelerinin ön plana çıktığı görülüyor. Metrekare cinsinden değerlendirildiğinde ise; Maslak, Seyrantepe ve Doğu İstanbul bölgelerindeki ofis boşluklarının daha yüksek olduğu görülüyor. Bu da Maslak ve Seyrantepe için A+

sınıf, Doğu İstanbul için ise B sınıfı ofis stokunun yoğunlaştığı bölgeleri işaret ediyor.

GYODER Gösterge'nin yayınladığına göre; 2022 1. Çeyrek itibarıyla ele alınan boşluk oranlarına henüz Finans Merkezi'nin etkileri dahil edilmemiş durumda. Bu bölgenin 2022 yılında Ümraniye için belirlenen boşluk oranlarına etkisinin yüksek olacağı düşünülüyor. **İFM için %50'lik kiralama işlemlerinin gerçekleşmesi kamu bankaları ve finansal kurumlarca garantilenmiş durumda, kalan %50'lik kısmın akıbeti ise süreç ile şekillenecek, bu durum Ümraniye için Boşluk oranının %60'lara varabilme ihtimalini ifade ediyor.**

Yıl	Seyrantepe		Batı İstanbul		Kağıthane		Maslak	
	Stok	Boşluk	Stok	Boşluk	Stok	Boşluk	Stok	Boşluk
2021 / 3. Çeyrek	422.000m ²	52,6%	829.000m ²	8,4%	302.000m ²	31,2%	941.000m ²	22,4%
2021 / 4. Çeyrek	422.000m ²	43,7%	829.000m ²	10,6%	302.000m ²	19,3%	941.000m ²	23,3%
2022 / 1. Çeyrek	485.000m ²	47,0%	655.000m ²	8,1%	292.000m ²	24,0%	937.000m ²	25,6%

Yıl	Ümraniye		Altunizade		Doğu İstanbul	
	Stok	Boşluk	Stok	Boşluk	Stok	Boşluk
2021 / 3. Çeyrek	753.000m ²	14,0%	84.000m ²	30,6%	583.000m ²	32,8%
2021 / 4. Çeyrek	753.000m ²	16,2%	84.000m ²	38,6%	583.000m ²	25,4%
2022 / 1. Çeyrek	765.000m ²	10,1%	84.000m ²	31,3%	485.000m ²	30,3%

Kaynak: GYODER Gösterge 2022 1. Çeyrek

Henüz ofis alanlarını konuta çevirmeyi düşündüğünü belirten yahut uygulamaya geçen herhangi bir proje bulunmuyor. **Maslak, Seyrantepe, Ümraniye ve Doğu Anadolu bölgelerinde en yüksek boşluk oranları bulunduğundan, bu bölgelerde yer alan projelerden daha fazla başvuru gelme ihtimali mümkün.**

Batı İstanbul'da Basın Ekspres ve Doğu İstanbul'da Kartal bölgelerinde üretilen ofis projelerinin de bu

uygulamadan daha yoğun faydalanması ihtimali olabilir. Bu bölgelerdeki ofis projeleri kurumsal ve prestijli firmaların talep ettiği ofis kalitesini ve alan ihtiyacını karşılayamıyor ve orta ölçekli firmalar da kira fiyatlarını yüksek buluyor. Dolayısıyla, bu bölgelerde kiralanamayan ofis açığı oluşuyor. Bu nedenle, bu bölgelerde de uygulamadan faydalanmak isteyen inşaat firmaları olabileceği söylenebilir.

Maliyetler düşünülürken özellikle inşaa halindeki ofislerin dönüşümünün daha mümkün olduğu söylenebilir mi?

Maliyetlerin henüz tamamlanmamış olan projelerde daha katlanılabilir oranlarda olacağı düşünölmektedir. Proje tamamlanma oranı henüz düşük seyreden inşaat firmalarının daha avantajlı durumdadır. Bir proje içerisinde hem bina hem de ünite bazında, ofis ile konut için gerekli olan teknik donanımlar farklılık gösterir. Farklılaşan teknik detaylar ne kadar fazla ise,

dönüşüm yapmak isteyen inşaat firmalarının katlanacağı ek maliyet de o kadar artacaktır. Bu nedenle, proje ilerleme seviyesi henüz düşük olan inşaat firmalarının tadilat kapsamında üstlenecekleri ek maliyet oranı daha düşük olacaktır. Dolayısı ile henüz inşaat seviyesi ilerlememiş olan projelerin bu yönetmeliğı daha fazla tercih edebileceğı söylenebilir.

Dönüşüm maliyetleri düşünülürken bitmiş ofislerin konuta dönüşmesi mümkün mü? Bu dönüşüm konut başına ortalama ne kadar maliyet getiriyor?

Tamamlanmamış projeler bu yönetmelikten daha avantajlı olarak yararlanabileceğı gibi elbette bitmiş projelerin de dönüştürölmesi söz konusu olabilecektir. Burada tamamen inşaat firmalarının pazarda nasıl rol almayı tercih edeceklerine bağılı olarak bitmiş ve boş durumda kalan ofis projelerinde de dönüşüm söz konusu olabilecektir. Maliyetler ile ilgili olarak ise her projenin kendi içerisindeki dinamikler farklılık gösterir. Bu nedenle konut başına ortalama dönüşüm maliyeti çıkarımı yapmak çok mümkün olamamaktadır. Aynı zamanda, bu uygulamalarda inşaat maliyetinden

ziyade dönüşüm maliyeti diye bir olgu ortaya çıkmaktadır. Bu da daha önce ofis olarak tasarlanmış binalarda, konut amaçlı kullanıma dönüşüm sağlanırken, hem ünite içerisindeki çeşitli duvar, kaplama, pencere vb. değişikliklerin maliyetini kapsayacağı gibi, hem de bina içerisindeki merdiven boşluğu vb. alanlarda çeşitli teknik detayların revize edilmesi ve bina içerisindeki elektrik, su vb. altyapı sistemlerinin yeniden projelendirilmesi anlamına gelmektedir.

Ayrıca bitmiş ofislerin dönüşüm maliyeti baz alındığında sektöre ofislerden ne kadarlık bir konut gelebilir?

Yönetmelik henüz uygulama aşamasında bir karşılık bulmaması sebebi ile talebin de ne kadar olacağı bilinmemektedir. Ancak, bu yönetmelik uyarınca ülke çapında yaklaşık 4 milyon m², İstanbul genelinde ise 1,5 milyon m² ofis dönüşümü hedeflenmektedir. Bu da ortalama 120 m²'lik konut ünitesi için ülke genelinde yaklaşık 30-35 bin konut, İstanbul özelinde ise 12-13 bin konut birimi demektir. Uygulamanın

reeldeki karşılığı tamamen süreç ile şekillenecektir. Aynı zamanda, 18 Ağustos 2022'de yönetmeliğe eklenen bu uygulama ile yalnızca konut ve ofis fonksiyonu arasındaki değışim gibi görünse de uzun vadede beraberinde çeşitli sosyokültürel donatı ihtiyaçlarının özel ve kamu elinden de karşılanması ihtiyacını doğurabileceğı düşünölmektedir.

DENGE

DEĞERLEME

Cevizli Mah. Tugay Yolu Cad. No: 20 Ofisim İstanbul B Blok
No: 33-34-35-37 Maltepe 34846 İstanbul - TR
T +90 216 369 9669 • info@dengedegerleme.com

