 31.07.2018

**İstanbul’da Ofis Kiraları Düştü**  
**Ofislerin 3’te 1’i Boş Kaldı**

İstanbul ofis pazarında yaşanan değişim ve gelecek dönem öngörülerinin analiz edildiği “İstanbul Ofis Pazarına Genel Bakış” raporunun 2018 ikinci çeyrek sonuçları yayınlandı. Propin Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı tarafından her üç ayda bir hazırlanan rapora göre, Merkezi İş Alanı’nda (MİA) A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamaları 2017 yılının ikinci çeyreğine göre %12 gerilerken; ofis boşluk oranları ise %30,4 oldu. Bu yılın ikinci çeyreğinde, en yüksek kira rakamı talep edilen bölge, Avrupa yakasında metrekare fiyatı 44 $ ile Levent, Anadolu yakasında ise 28 $ ile Kozyatağı oldu.

**İstanbul’da Ofis Kiraları Ortalama %12 Düştü**

Ticari gayrimenkul sektöründe ‘ofis’ alanında uzmanlaşan Propin, Merkezi İş Alanı’nda (MİA) bulunan A sınıfı ofislerde 2017’nin ikinci çeyreğinde 25,9 $ olan metrekare fiyatlarının 2018 ikinci çeyreğinde %12 oranında düşerek 22,7 $’a gerilediğini açıkladı. B sınıfı ofis binalarındaki fiyat düşüşü ise %20’ye ulaşarak, metrekare fiyatı 11,7 $ oldu. Merkezi İş Alanı (MİA) Dışı-Avrupa’da A sınıfı ofislerin ortalama metrekare fiyatı 15,3 $, Asya’da ise 16,6 $ olarak gözlendi.

**En Yüksek Ofis Kiraları Levent’te**

2018’in ikinci çeyreğinde Merkezi İş Alanı içinde en yüksek kira talep edilen bölge 44 $ ile Levent oldu. MİA’da son on yılda talep edilen en düşük kira rakamı 30 $ ile Taksim – Nişantaşı ve Zincirlikuyu – Esentepe – Gayrettepe bölgelerinde gözlendi. 2018 yılında en büyük değer kaybı ise Etiler yaşadı. Etiler, 2017 yılı son çeyreğinden bugüne yaklaşık %36 değer kaybetti ve Etiler’de metrekare fiyatı 25 $’a düştü. Anadolu yakasında ise ilk sırada birinci çeyreğe göre 2 $'lık düşüşün görüldüğü Kozyatağı; metrekare fiyatı 28 $ ile en yüksek kira talep edilen bölge oldu.

**Ekonomik Gerekçeler Ofis Artış Hızını Yavaşlattı**

2018 ikinci çeyrek sonunda erişilen toplam stok büyüklüğüne göre; Merkezi İş Alanı’nın (MİA)%34, MİA Dışı-Avrupa’nın %19, MİA Dışı-Asya’nın %25 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri’nin (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir) %22 stok payına sahip olduğu açıklandı. Kozyatağı ve Ümraniye bölgelerindeki ofis stoku kısmen artarken ilerleyen dönemde gelişmekte olan ofis bölgelerinde devam eden inşaatların tamamlanmasıyla stok payında artış olacağı belirtildi.

———————————————-  
***Propin Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı Hakkında***

*Ticari gayrimenkul sektöründe “ofis” alanında uzmanlaşan Propin Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı, 2005 yılından bu güne mal sahiplerine, yatırımcılara ve geliştiricilere aracılık ve danışmanlık hizmetleri veriyor. İstanbul başta olmak üzere ofis pazarının gelişmekte olduğu büyük şehirlerde faaliyet gösteren Propin, sektörün öncü şirketi olarak 2008 yılından bu yana “İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış” raporunu her çeyrekte yayınlıyor.*

———————————————-

**Bilgi için:** Tülay Genç | [bulten@bultengonder.in](mailto:bulten@bultengonder.in) | 0212 635 70 60

***Rapora Konu Olan Bölgelerin Sınıflandırılması***

***MİA:*** *Merkezi İş Alanı*

***MİA*** *(Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş- Balmumcu)*

***MİA Dışı-Avrupa*** *(Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı)*

***MİA Dışı-Asya*** *(Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye)*

***Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri*** *(Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe- Kartal, Batı Ataşehir)*

***Ofis Bina Grupları***

***A Sınıfı Ofis Binaları:*** *İçinde bulundukları pazarda en iyi konuma, en yüksek kira değerine sahip, yüksek kalitede kiracı altyapısı ve prestiji olan binalardır. Modern teknik ve mekanik altyapı, yangın güvenliği, jeneratör, otopark alanı, ortalamanın üstünde hizmet alanlarına ve profesyonel bina yönetimine sahiptir.*

***B Sınıfı Ofis Binaları:*** *A sınıfı ofis binalarıyla kıyaslandığında B sınıfı ofis binaları, aynı piyasanın içinde, daha düşük kira ve satış değerine sahip; yeniyse sıradan tasarımlara sahip eski binaysa daha iyi görünmesi için iyileştirilmiş binalardır.*