

İSTANBUL
OFİS PAZARI
GENEL BAKIŞ

1. ÇEYREK

2024

No: 68



KİRACILI SATILIK

Ticari Gayrimenkul Arıyoruz

Kiracılı mülkünüzü yatırımcı ve son kullanıcılara
biz pazarlayalım.



PROPİN'LE HIZLI ve KOLAY!

İşimizi özenle yapıyoruz.

PROPİN, ofis alanında uzmanlığının getirdiği kalite ve verimlilikle, müşterilerine gayrimenkul alanında butik bir hizmet sağlar. PROPİN kullanıcılarına, mal sahiplerine, gayrimenkul yatırımcılarına ve geliştiricilere ofis alanında aracılık ve danışmanlık hizmetleri sunar. Gayrimenkul arama, gayrimenkul pazarlama ve yatırımınıza özel rapor hazırlanması süreçlerinizi PROPİN'in profesyonel çalışmalarıyla kısa sürede tamamlarsınız. Gelişen ofis bölgelerini düzenli takip eden PROPİN'in çalışmalarından ofis pazarının en güncel bilgilerine sahip olabilirsiniz.

4

ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

8

EKONOMİK GÖRÜNÜM

9

STOK DEĞİŞİMLERİ

11

BOŞLUK ORANLARI

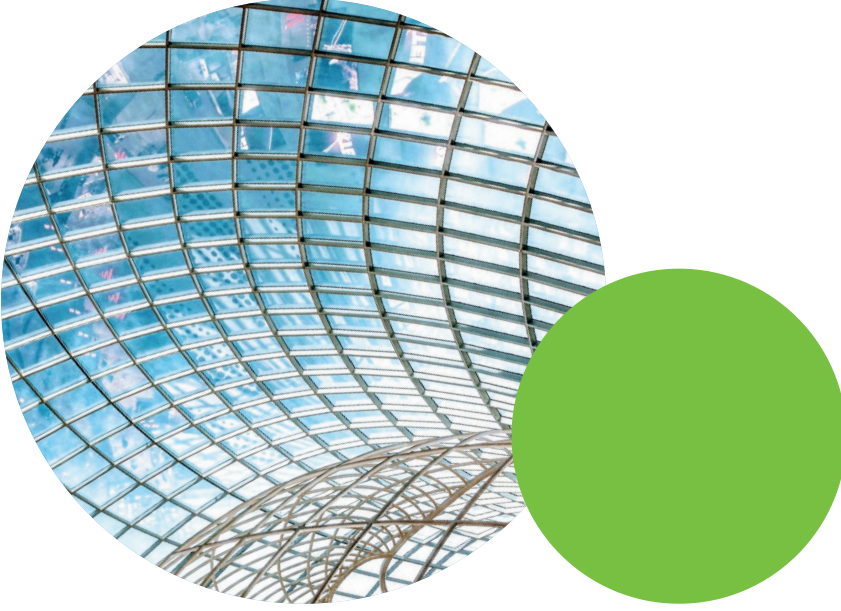
14

KİRA ORTALAMALARI

ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

- **Merkezi İş Alanı (MİA)**'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,3; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,2 olarak belirlendi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 26,4 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 10,6 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- **MİA Dışı-Avrupa**'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %8,9; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 13,1 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- **MİA Dışı-Asya**'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,2; kira ortalaması 18,7 ABD Doları /m² /ay oldu.
- 2024 birinci çeyrek dönemde en yüksek kira rakamının MİA'daki Levent bölgesinde talep edildiği gözlemlendi. Bu bölgedeki en yüksek kira rakamı 48 ABD Doları /m² /ay olarak kayıtlara geçti.



2024 birinci çeyrek döneminde, İstanbul Ofis Pazarı'na Mart sonunda yapılan yerel seçimler damgasını vurdu. Pazarda genel olarak seçimlerin sonucuna dair bekleme süreci hâkimdi. Bu çeyrekte küçük ölçekli ofis alanlarında sınırlı sayıda kiralama işlemi tamamlandı.

Gerçekleşen işlem hacminin düşük seyrettiği 2024 birinci çeyrekte, MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,3 ile bir önceki çeyrekteki seviyesini korudu. MİA Dışı-Asya'daki boşluk oranı ise geçtiğimiz çeyrek döneme göre göreceli düşüşle %10,2 olarak hesaplandı. PROPIN danışmanlığında Miele'nin Ümraniye Buyaka projesinde ofis kiralaması 2024 birinci çeyrekte MİA Dışı-Asya'daki dikkat çekici işlemler arasındaydı.

Nitelik ofis alanlarına olan talep ve mevcut ekonomik koşulların etkisiyle İstanbul Ofis Pazarı'ndaki liste fiyatları yükselmeye devam etti. Bu gelişme, kira ortalamalarıyla ilgili grafiklerde yukarı yönlü hareket sürdürmesini sağladı. 2024 birinci çeyrek sonunda MİA'daki A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 26,4 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edildi. Böylece son dört çeyrek dönemde kira ortalamasındaki yükseliş %24 oldu. Ayrıca bu çeyrekte İstanbul'da talep edilen en yüksek kira rakamının 48 ABD Doları /m² /ay olması da göze çarpan gelişmeler arasındaydı.

Pazarda giderek azalan nitelikli arza rağmen ağır ekonomik şartlar, yüksek inşaat maliyetleri gibi dinamiklere ek olarak 2024 birinci çeyrekteki bekleme sürecinin de etkisiyle arz tarafı durağandı. 2024 birinci çeyrek sonunda mevcut ofis stoku büyüklüğüne göre dağılım; MİA'nın stok payı %27, MİA Dışı-Avrupa'nın %17, MİA Dışı-Asya'nın %21 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin %35 olarak kayıtlara geçti.

Sonuçlanan yerel seçimlerin ardından yaz dönemi öncesinde nitelikli ofis alanlarına olan talebin artışıyla pazarın hareketlenmesini bekliyoruz. Kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılayacak ofis alanlarında kısa sürede arzın yükselmeyeceği öngörüsüyle pazarın bir süre daha mal sahibi tarafında kalacağını söyleyebiliriz.

RAPOR SERVİSLERİMİZ

En Verimli & En İyi Kullanım Analizi

Fizibilite Raporu

Kira Belirleme Raporu

İhtiyaca Özel Raporlar

Değer Belirleme Raporu

Pazar Araştırma Raporu



Size özel hazırlayabileceğimiz rapor seçenekleri için bize ulaşın ve güvenle ilerleyin.

PROPİN'LE HIZLI ve KOLAY!

İSTANBUL MERKEZİ İŞ ALANI SINIRLARI

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA, profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsar.

İstanbul'da ofis binalarının yoğunlaştığı on iki ofis bölgesi bulunuyor. Rapor kapsamında, ofis bölgeleri lokasyon ve kullanıcı profilleri dikkate alınarak oluşturulmuştur.

İstanbul'un MİA'sı, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam eder ve Maslak'la son bulur. MİA olarak tanımlanan bu aks; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsar.

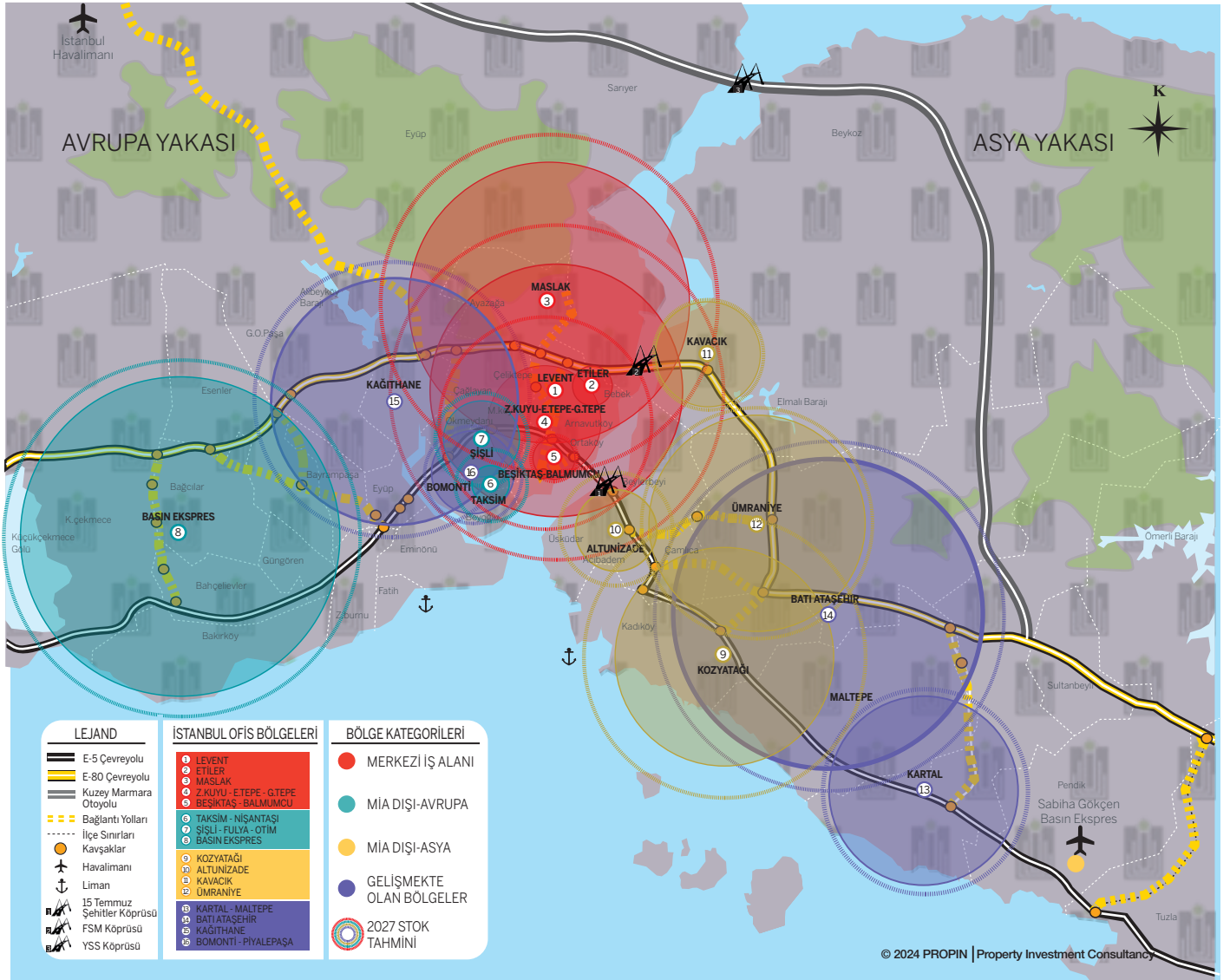
Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır.

Bu doğrultuda MİA Dışı-Avrupa; Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim ve Basın Ekspres bölgelerini kapsar.

MİA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerinden oluşmaktadır.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri, hem Asya hem de Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. MİA Dışı-Avrupa'da Kağıthane ve Bomonti-Piyalepaşa bölgeleri bulunurken, MİA Dışı-Asya'da Kartal-Maltepe ve Batı Ataşehir bölgeleri yer almaktadır.

Aşağıdaki haritada yeşil dairelerle gösterilen dört bölge, İstanbul Ofis Pazarı'na katılan, gelişmekte olan ofis bölgeleridir. Gelişme süreçleri devam eden bu dört bölgenin verileri ilerleyen çeyreklerde grafiklerde yer alacaktır.



EKONOMİK GÖRÜNÜM

| Ekonomik Göstergeler | Nisan '23 | Mayıs '23 | Haziran '23 | Temmuz '23 | Ağustos '23 | Eylül '23 | Ekim '23 | Kasım '23 | Aralık '23 | Ocak '24 | Şubat '24 | Mart '24 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------|------------|-------------|-----------|----------|-----------|------------|----------|-----------|----------|
| BIST-100 İndeksi*** | 4.618 | 4.887 | 5.733 | 7.232 | 7.918 | 8.335 | 7.514 | 7.949 | 7.470 | 8.497 | 9.194 | 9.142 |
| İşsizlik (%)* | 10,0 | 9,4 | 9,5 | 9,3 | 9,2 | 9,1 | 8,6 | 8,9 | 8,9 | 9,0 | 8,7 | - |
| Döviz Kuru** (USD/TRY) | 19,4 | 20,7 | 25,8 | 26,9 | 26,7 | 27,4 | 28,2 | 28,8 | 29,4 | 30,3 | 31,2 | 32,3 |
| Döviz Kuru** (EUR/TRY) | 21,4 | 22,1 | 28,2 | 29,7 | 29,0 | 29,0 | 30,1 | 31,5 | 32,6 | 32,8 | 33,8 | 34,8 |
| Politika Faizi** (Haftalık Repo%) | - | - | 15,00 | 17,50 | 25,00 | 30,00 | 35,00 | 40,00 | 42,50 | 45,00 | 45,00 | 50,00 |
| Enşasyon (%)* (Yıl Sonu) | 43,68 | 39,59 | 38,21 | 47,83 | 58,94 | 61,53 | 61,36 | 61,98 | 64,77 | 64,86 | 67,07 | 68,05 |

*TUIK **TCMB ***Yılsonu Tahmini ****Zincirlenmiş Hacim Endeksine Göre

TABLO NO.1 KAYNAK: TÜİK - TCMB

MAKRO EKONOMİ

Zincirlenmiş hacim endeksine göre Türkiye ekonomisi, 2023 dördüncü çeyrek döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine oranla, %4,0 büyüdü. Üçüncü çeyrekte %5,9 olarak açıklanan büyüme %6,1 olarak güncellendi. Bu gelişmelerle 2023 yılındaki Türkiye ekonomisi büyümesi %4,5 olurken piyasa beklentilerinin üzerinde bir performans sergilendi.

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) döviz cinsinden 1,1 trilyon ABD Dolarını aşta. Böylece kişi başına GSYH 13.110 ABD Doları olarak tarihin en yüksek seviyesinde kaydedildi.

GSYH verileri üretim yöntemine göre incelendiğinde, 2023 dördüncü çeyreğinde %10,8 büyüyen inşaat sektörünün büyümeye katkısı 0,5 puan mertebesinde olduğu görüldü. Söz konusu büyümede deprem felaketi sonrası gerçekleştirilen yapılandırma faaliyetlerinin etkisi oldu.

Mart 2024'te petrol fiyatları %4,6 yükseldi. Rusya-Ukrayna savaşındaki gelişmeler dolayısıyla arz yönlü yükselen endişelerle üretim kesintilerinin Haziran 2024'e kadar uzatılma kararı bu yükselişte rol oynadı. Brent türü ham petrol Mart ayında 87,5 ABD Doları/varil mertebesine ulaştı. Bununla birlikte altının ons fiyatı aynı dönemde %9,3 artışla 2.232 ABD Doları seviyesinde kaydedildi. Önümüzdeki günlerde artışın sürmesi bekleniyor.

ENFLASYON ORANLARI

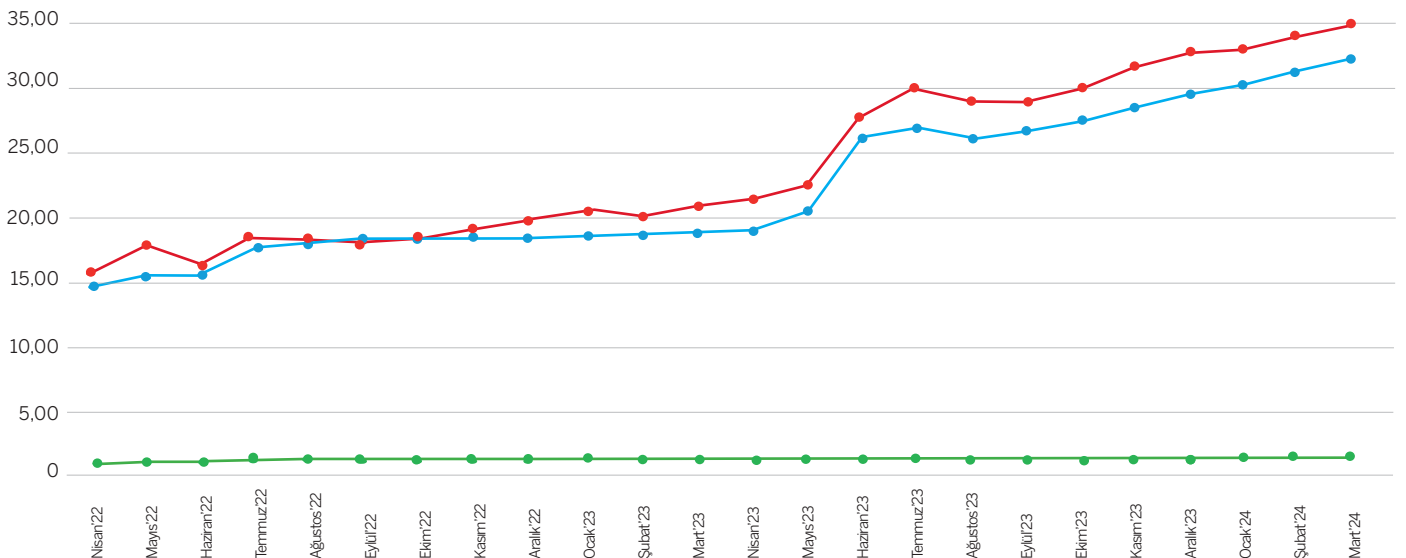
Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Mart 2024'te, Tüketici Fiyat Endeksi(TÜFE)'nin bir önceki aya göre, artışı %3,16 oldu. %3,50 olan piyasa beklentisinin altında kalan aylık TÜFE oranı, 2024 yılındaki en düşük seviyesinde kaydedildi. TÜFE enflasyonu ise yıllık bazda %68,50 seviyesine yükseldi.

Mart 2024 döneminde Yurt içi ÜFE (Yi-ÜFE) aylık bazda %3,29 oranında yükseldi. Söz konusu oran son üç aydaki en yavaş artış oldu. Buna göre Yi-ÜFE'nin bir önceki yılın aynı dönemine göre artışı %51,47 oldu.

POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Mart 2024 toplantısında politika faizini, şubat ayındaki toplantıya göre, 500 baz puan artışla %50 olarak açıkladı. Söz konusu artışla Haziran 2023'ten bu yana politika faizinde yapılan artış 4.150 baz puana ulaştı.

DÖVİZ KURLARI [Nisan 2022 - Mart 2024]



GRAFİK NO.1 KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

İSTANBUL OFİS BÖLGELERİ A SINIFI STOK KARŞILAŞTIRMASI

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

2024 Birinci Çeyrek

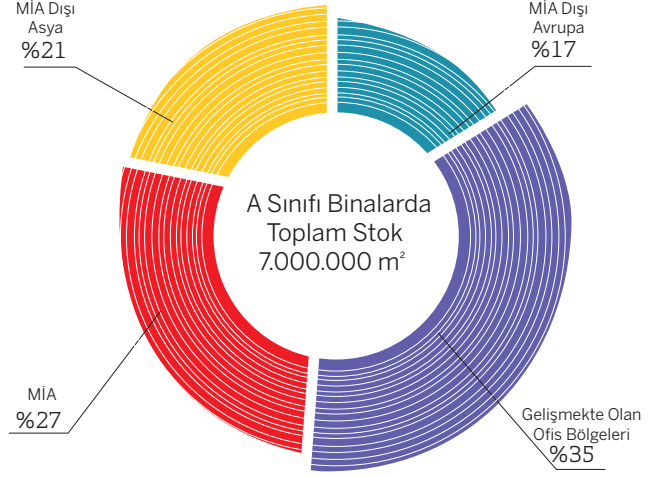
İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2024 birinci çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı Grafik 2'de verilmiştir.

MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]: MİA stok payı 2024 yılının birinci çeyrek döneminde %27 olarak belirlendi.

MİA Dışı-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otım, Basın Ekspres]: 2024 yılının birinci çeyrek döneminde MİA Dışı-Avrupa'nın stok payı %17 oldu.

MİA Dışı-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: MİA Dışı-Asya'nın stok payı 2024 birinci çeyrekte %21 seviyesindeydi.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]: 2023 yılında Bomonti-Piyalepaşa dışındaki diğer bölgelerin stokları büyümüştü. Gelişmekte Olan Ofis Bölgelerinin stok payı 2024 birinci çeyrekte %35 seviyesinde kaydedildi.

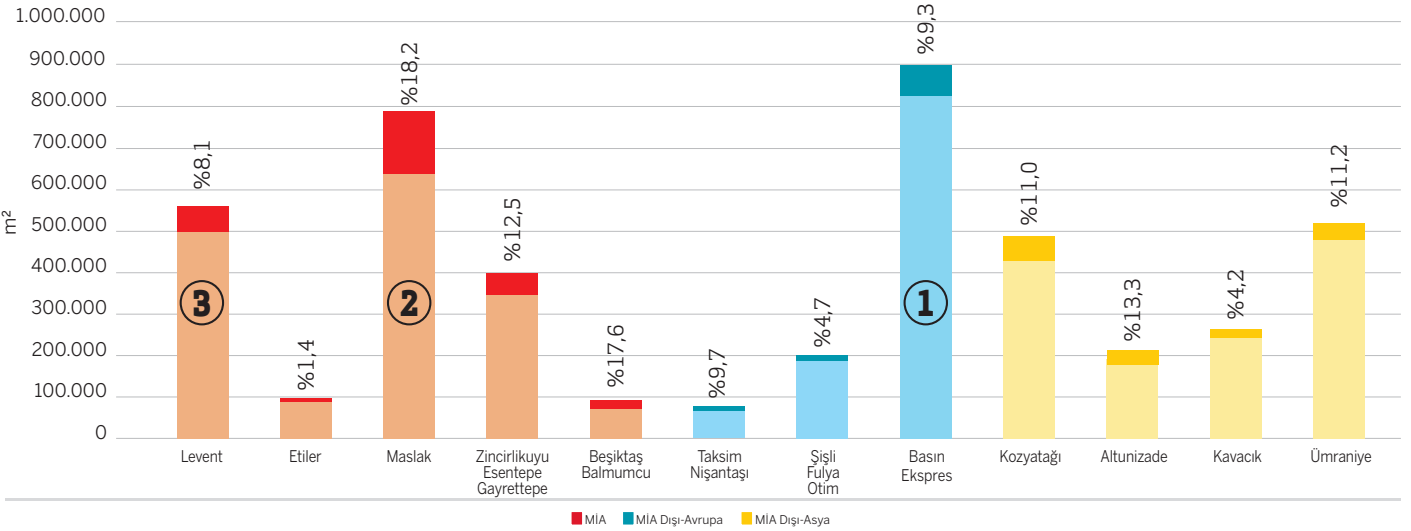


GRAFİK NO.2 KAYNAK: PROPIN

BÖLGELERE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

2024 Birinci Çeyrek

* Koyu renkle gösterilen alanlar boşluk oranını göstermektedir.



GRAFİK NO.3 KAYNAK: PROPIN

Grafik 3'te, 2024 birinci çeyrek dönemine ait bölgelere göre A sınıfı ofis stok dağılımı gösterilmiştir.

İstanbul Ofis Pazarı, arz tarafında 2024 birinci çeyrek dönemde sakinlikti. Pazarın geçmiş çeyrek dönemlerinde hâkim olan ağır ekonomik koşullar, yüksek inşaat maliyetleri gibi dinamiklerine ek olarak, Mart ayı sonunda yapılan yerel seçimler bu sakinlikte etkiliydi. Mevcut pazar koşullarında, yüksek talebe karşılık arz daralmış olsa da ofis geliştiricileri 2024 yılı başında harekete geçecek motivasyonda değildi.

2024 birinci çeyrek sonunda, sabit seviyeli arza bağlı olarak stok büyüklükleri sıralaması değişmedi. Buna göre yaklaşık 902.000 m² kiralanabilir ofis alanına sahip Basın Ekspres pazardaki en büyük stoklu bölge olma özelliğini korudu. MİA'da yer alan 786.000 m² alanlı Maslak ve 545.000 m² alanlı Levent, Basın Ekspres'i takip eden bölgeler olmaya devam etti.

İlk günden beri veriden güç alıyoruz.

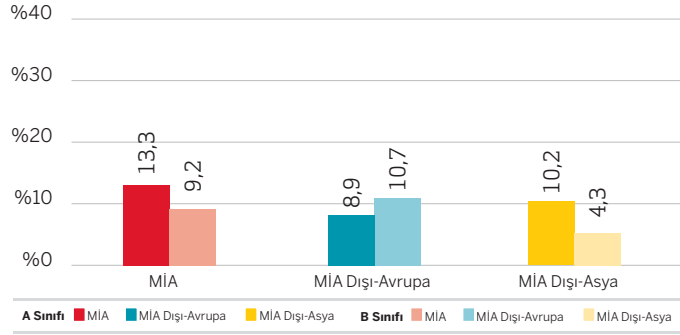


2009'dan bu yana Salesforce kullanıyoruz

PROPIN'LE HIZLI ve KOLAY!

İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARI

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2024 Birinci Çeyrek

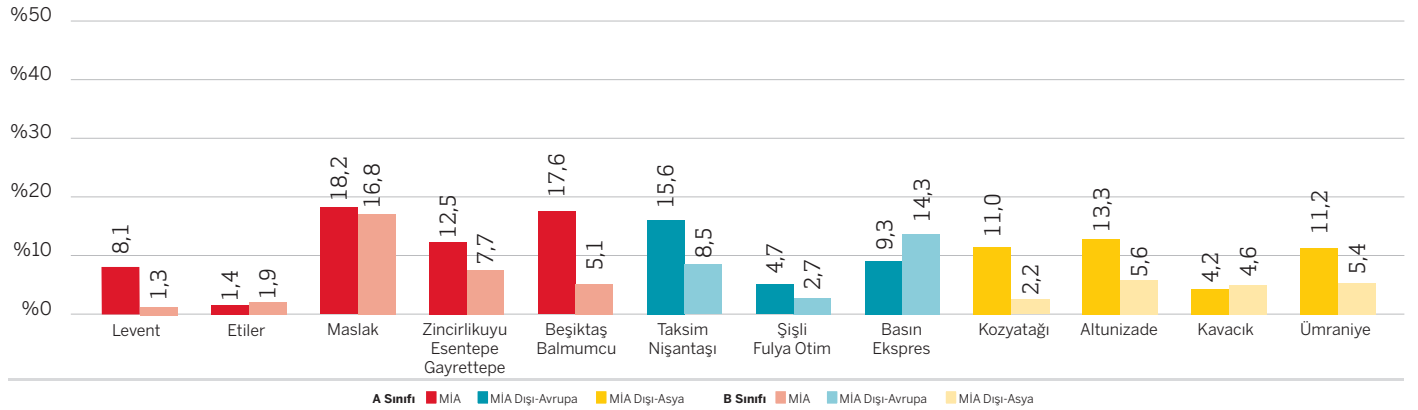


GRAFİK NO.4 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2024 birinci çeyrek döneme ait bölge kategorilerine göre boşluk oranları, Grafik 4'te verilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %13,3; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %9,2 mertebesindeydi.

BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2024 Birinci Çeyrek



GRAFİK NO.5 KAYNAK: PROPIN

İstanbul'un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Boşluk Oranları Grafik 5'te verilmiştir. [1]

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2024 birinci çeyrek dönem, Mart sonunda yapılan yerel seçimin etkisinde geçti. Seçim dolayısıyla pek çok firma bu çeyrek dönemi bekleyerek geçirdi. Ağırlıklı olarak küçük ölçekli ofis alanlarında tamamlanan kiralama işlemleri, bazı bölgelerdeki boşluk oranının aşağı yönlü hareket etmesini sağladı.

Levent A sınıfı binalarında 2024 birinci çeyrek, çoğu bölgeye kıyasla daha dinamik geçti. Bölge içinde yer değiştiren firmalar dışında başka bölgelerden Levent'e taşınan kullanıcılar olduğu görüldü. Levent A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2024 birinci çeyrek sonunda %8,1'e geriledi.

Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarında kullandıkları alanı büyüten şirketlerin yanı sıra diğer bölgelerden gelen kullanıcılar dolayısıyla 2024 birinci çeyrek dönemi hareketliydi. Bununla birlikte bu bölgede kapanan ofisler ve taşınan şirketler de olduğu tespit edildi. Birbirini dengeleyen bu gelişmeler sonucunda Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,5 ile geçen çeyrek mertebesinde kaydedildi.

[1] İnşaatı tamamlansa da farklı sebeplerle uzun süredir boş olan Levent'teki İstanbul Tower 205 ile Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki Tat Towers A sınıfı stokundan hariç tutulmuştur.

KİRALIK

DEKORASYONLU

ÖZSEZEN PLAZA

ESENTEPE

- 940 m² kat alanı
- Toplam 4.690 m² ardışık kiralanabilir ofis alanı
- Büyükdere Caddesi üzeri konum
- Zincirlikuyu Metrobüs ve Metro Durağı'na 1 dk yürüme mesafesi

Daha fazla ofis seçeneği için bize ulaşın!

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %8,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,7 olarak kaydedildi.

MIA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %4,3 olarak hesaplandı.

Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binaları 2024 birinci çeyrekte durağandı. Düşük talep dolayısıyla boşluk oranı bir önceki çeyrek seviyesinde, %17,6 olarak belirlendi.

Şişli-Fulya-Otim'de A sınıfı bir ofis binasının otele dönüştürülüp bu çeyrek stoktan çıktığı belirlendi. 2024 birinci çeyrek dönemde Şişli-Fulya-Otim A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %4,7 oldu.

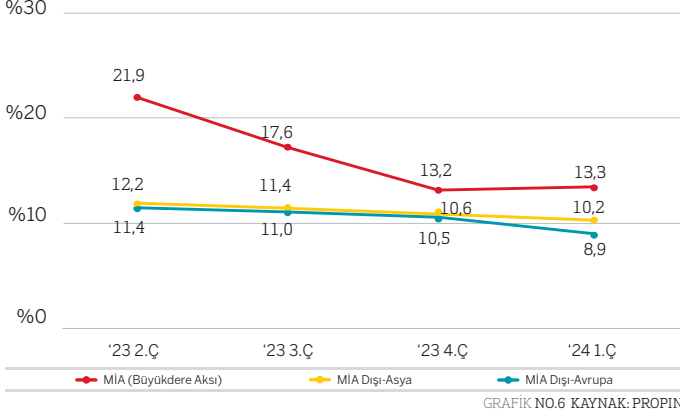
Önceki çeyrekleri hareketli geçiren Kozyatağı'ndaki A sınıfı ofis binaları 2024 birinci çeyrekte sakindi. Bu sakinlikte, bölgede kiralık olan nitelikli ofis alanının çok azalması etkiliydi. Küçük ölçekli ofis alanlarında tamamlanan sınırlı sayıda kiralama işlemi ve taşınma sonucunda boşluk oranı önceki çeyrek seviyesini korudu. Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2024 birinci çeyrekte %11 olarak kayıtlara geçti.

2024 birinci çeyrekte Kavacık A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %4,2'ye indi. Söz konusu azalma, bir firmanın bölge stokundaki ofis binalarından birini komple kiralamasıyla ilişkilendirildi.

İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı'nda, 2023 ikinci çeyrek ile 2024 birinci çeyrek arasındaki dönemde bölge kategorilerine göre A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları değişimi, Grafik 6'da verilmiştir.

MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2023 ikinci çeyrek ile 2024 birinci çeyrek arasındaki dönemde sonunda %39 oranında düştü. Boşluk oranı 2023 ikinci çeyrekte %21,9 iken sonraki çeyrelerde geriledi. 2023 yılını %13,2 seviyesinde tamamlayan MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, 2024 birinci çeyrekte bir önceki çeyrek seviyesini korudu. Son dört dönemde dikkat çekici olarak düşen boşluk oranında inşaatı bitmiş ancak uzun süredir boş olan ofis binalarının stoktan çıkarılması rol oynadı.

MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranında son dört dönem sonunda hafif bir düşüş belirlendi. 2023 ikinci çeyrekte %11,4 olan boşluk oranı takip eden çeyrelerde azalırken 2024 yılı başında %10 seviyesinin altına düştü. MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2024 birinci çeyrekte %8,9 olarak hesaplandı.

Son dört çeyrek boyunca MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı istikrarlı şekilde azaldı. Boşluk oranı 2023 ikinci çeyrekte %12,2 seviyesindeyken düşmeye başladı. 2024 birinci çeyrek sonunda MİA Dışı-Asya A sınıfı boşluk oranı %10,2 oldu. Son dört çeyrek dönemde boşluk oranındaki düşüşün %16 olduğu belirlendi.

KİRALIK

DEKORASYONLU

No.2

AKEL İŞ MERKEZİ

KAVACIK



- 697 m² ile 891 m² arası değişen kat alanları
- Toplam 5.333 m² kiralanabilir ofis alanı
- Teraslı ve balkonlu ofisler
- Dekorasyonlu ve mobilyalı ofis teslim seçenekleri

Daha fazla ofis seçeneği için bize ulaşın!

KİRALIK

DEKORASYONLU

No.3

OLİVE PLAZA

MASLAK

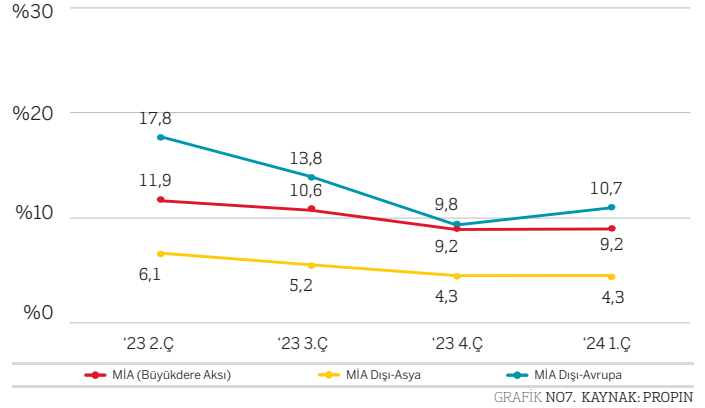


- 530 m² kat alanı
- 1.600 m² ardışık kiralanabilir dekorasyonlu ofis alanı
- İTÜ Maslak Metro Durağı'na yürüme mesafesi

Daha fazla ofis seçeneği için bize ulaşın!

B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



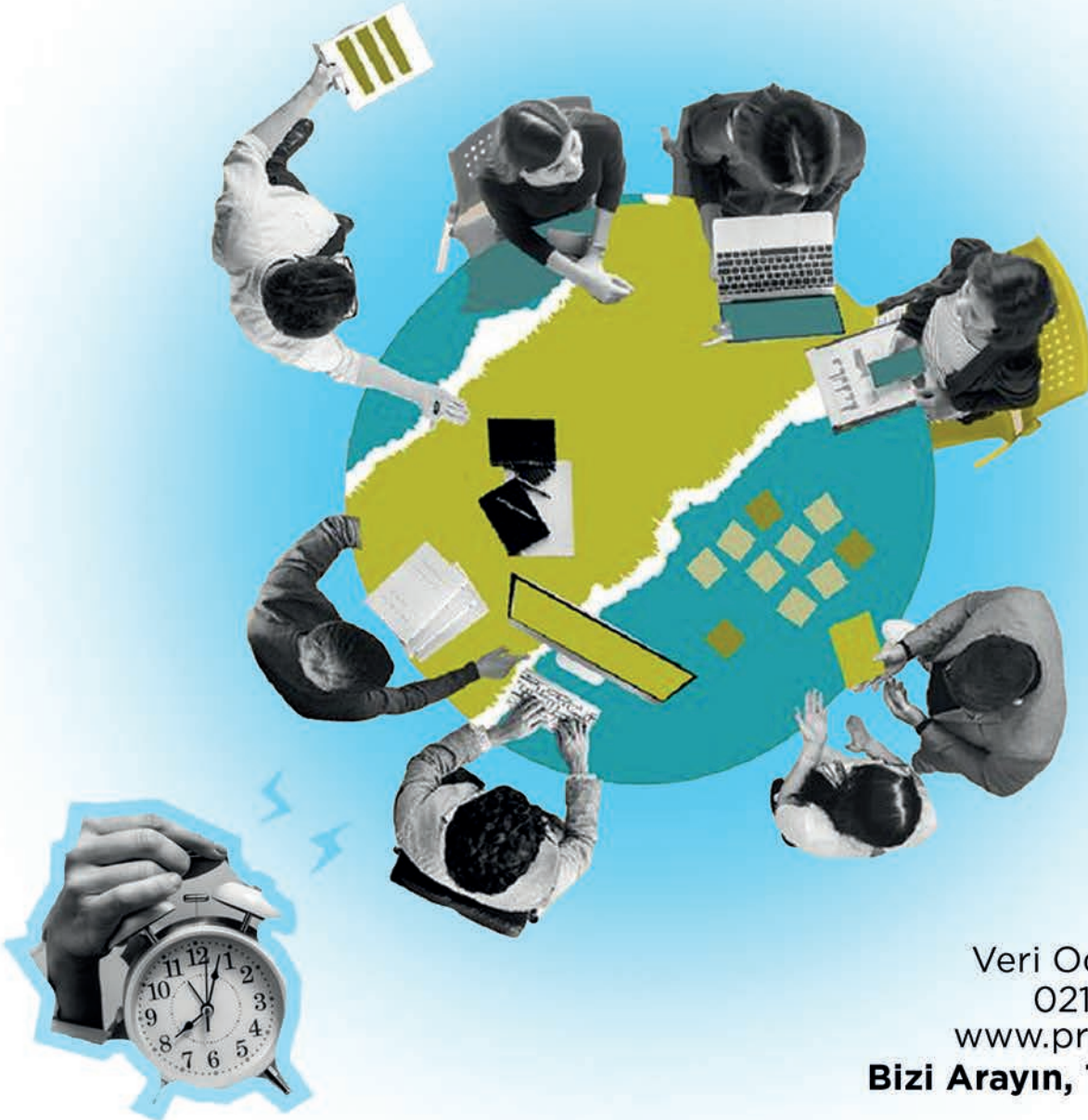
Grafik 7, son dört çeyrek döneminde bölge kategorilerine göre B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarındaki değişimi göstermektedir.

MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı son dört çeyrek dönemde düşüştü. 2023 ikinci çeyrek dönemde %11,9 olan boşluk oranı 2023 yılının ikinci yarısında azaldı. Boşluk oranı, 2023 dördüncü çeyrekte %9,2 iken 2024 yılı başında bu seviyesini korudu. MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının son dört çeyrek dönemindeki düşüşü %23 olarak hesaplandı.

2023 ikinci çeyrek ile 2024 birinci çeyrek dönem arasındaki dönemde MİA Dışı-Avrupa'daki B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %40 oranında düşmesi dikkat çekti. 2023 ikinci çeyrekte %17,8 olan boşluk oranı takip eden çeyrelerde geriledi. 2023 yılını %9,8 ile kapatan MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, 2024 yılı başında hafif yükselişle %10,7 olarak kaydedildi.

Son dört çeyrek dönem boyunca, MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı kademeli bir şekilde azaldı. 2023 ikinci çeyrekte %6,1 olan boşluk oranı sonraki dönemlerde düşmeye başladı. MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2024 birinci çeyrekte %4,3 oldu.

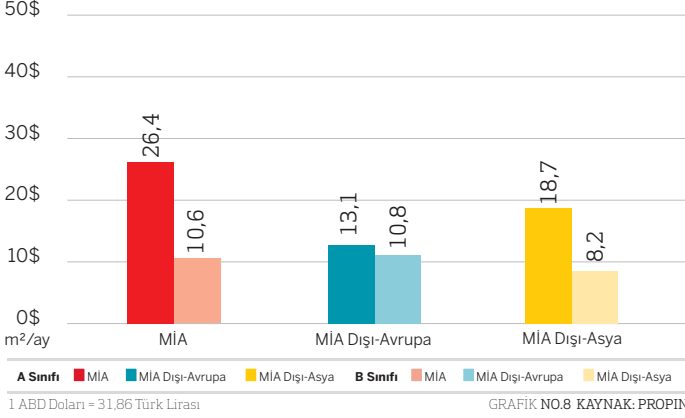
**AR-GE veya Tasarım Ekibiniz
Büyüdükçe Genişleyen
“Vergi Teşvikli Ofisler”
için bizi arayın**



Veri Odaklı Dijital
0212 217 85 55
www.propin.com.tr
Bizi Arayın, Tam Zamanı.

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARI

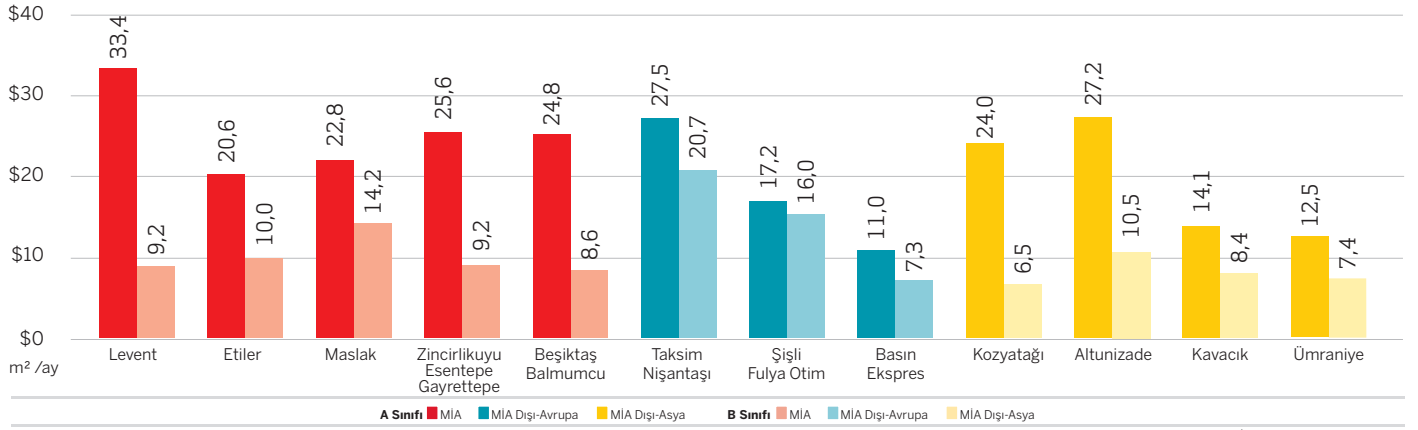
BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2024 Birinci Çeyrek



Grifik 8'de, İstanbul Ofis Pazarı 2023 yılı ikinci çeyrek dönemine ait bölge kategorilerine göre kira ortalamaları gösterilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 26,4 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 10,6 ABD Doları /m² /ay seviyesindedir.

BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2024 Birinci Çeyrek



İstanbul'un on iki bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Kira Ortalamaları Grafik 9'da gösterilmiştir.^[2]

2024 birinci çeyrek döneminde, İstanbul Ofis Pazarı'nda enflasyonist koşullar ve yükselen döviz kuru öne çıktı. Pazardaki nitelikli ofis alanlarının oldukça azalması, liste fiyatlarının artmasıyla sonuçlandı. Yeniden kiralık olan az sayıda ofis alanı için yüksek kira rakamı talep edildiği gözlemlendi. Bu gelişmelerle 2024 birinci çeyrekte de pazar mal sahibi tarafında kalmaya devam etti.

Levent A sınıfı ofis binalarının liste rakamlarında yukarı yönlü hareket tespit edildi. Öte yandan yüksek kira rakamı, nitelikli ofis alanlarında yapılan kiralama sonucunda Levent kira ortalaması, bir önceki çeyrek döneme göre belirgin olmayan şekilde geriledi. 2024 birinci çeyrek sonunda Levent A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 33,4 ABD Doları /m² /ay oldu.

Etiler A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2024 birinci çeyrekte 20,6 ABD Doları /m² /ay'a yükseldi. Bu yükseliş, yeniden kiralık pazarında yer alan ofislere talep eden kira rakamlarının bölge ortalamasının üstünde olmasından kaynaklandı.

^[2] Bölgesel kira ortalamaları mal sahipleri tarafından pazara açıklanan liste fiyatları üzerinden hesaplanmaktadır. Değerlendirmede pazarlık payları göz önüne alınmamıştır.

KİRALIK

DEKORASYONLU

QUICK TOWER KOZYATAĞI



- 1.312 m² dekorasyonlu ofis alanı
- D-100 Otoyolu üzeri konum
- Kafe, eczane, teras, toplantı salonları
- Kozyatağı Metro Durağı'na yürüme mesafesi

Daha fazla ofis seçeneği için bize ulaşın!

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 13,1 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 10,8 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

MIA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,7 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarında 8,2 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

2024 birinci çeyrek Maslak A sınıfı ofis alanlarında hareketli geçti. Yapılan kira artışlarına ek olarak yeniden kiralık olan alanlardaki rakamların bölge ortalamasından yüksek olduğu görüldü. Kiralık olan alanların dekorasyonlu olması kira artışlarına etkiliydi. Maslak A sınıfı ofis alanlarındaki kira ortalaması 2024 birinci çeyrekte 22,8 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarının liste fiyatlarında bu çeyrekte yapılan artışlarla bölge ortalaması, bir önceki çeyrek döneme kıyasla yükseldi. 2024 birinci çeyrekte Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 27,5 ABD Doları /m² /ay oldu.

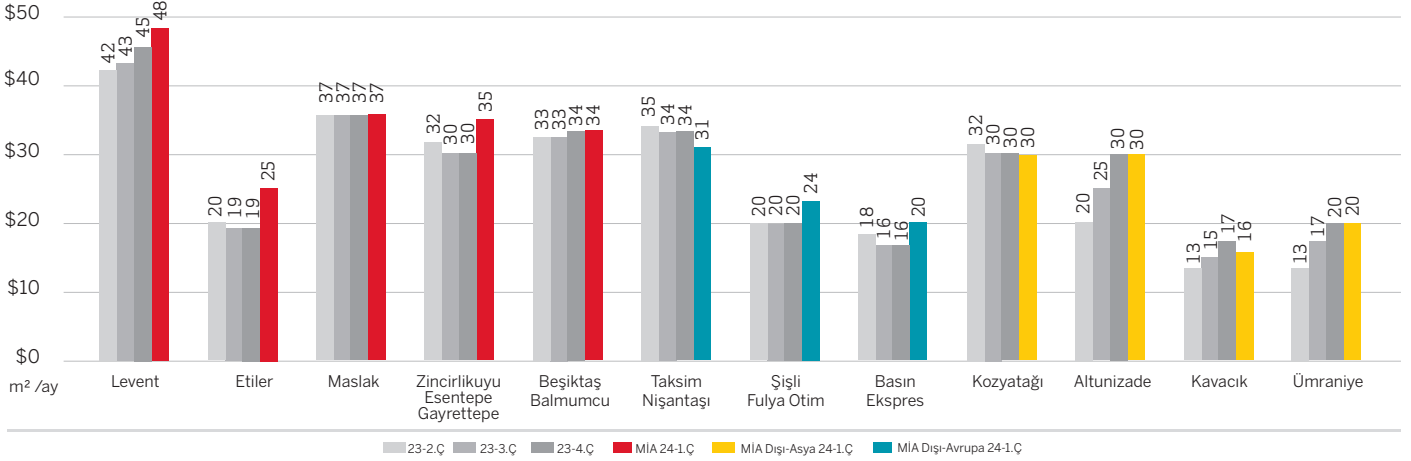
Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2024 birinci çeyrek döneminde 24 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi. Yeniden kiralık olarak pazara giren sınırlı sayıda küçük ölçekli ofis için istenen liste rakamlarının düşük olması, bölge ortalamasının geçen çeyreğe göre kısmi düşüşüyle sonuçlandı.

2024 birinci çeyrekte Ümraniye A sınıfı ofis binalarında kiralama işlemlerinin tamamlandığı görüldü. PROPİN'in danışmanlığında Miele'nin Buyaka'da ofis kiralaması bu işlemlerin başında geldi. Bölgede daha yüksek liste fiyatlı alanların kiralanması ortalamada hafif düşüşle sonuçlandı. Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2024 birinci çeyrekte 12,5 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

İSTANBUL OFİS PAZARI EN YÜKSEK KİRA RAKAMLARI

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



1 ABD Doları = 31,86 Türk Lirası

GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira Liste Rakamları'nın son dört çeyrek dönemindeki karşılaştırılması, Grafik 10'da yer almaktadır.^[3] Bu rakamlar mal sahipleri tarafından açıklanan pazarlıksız liste rakamlarıdır.

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2024 birinci çeyrek döneminde, en yüksek kira 48 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 1.529 TL /m² /ay) olarak MIA'da bulunan Levent'te talep edildi. Son dört dönem boyunca en yüksek kira rakamının giderek tırmanması göze çarptı. 2024 birinci çeyrekte MIA'daki Maslak ve Beşiktaş-Balmumcu'da istenen en yüksek kira rakamlarının bir önceki çeyrek dönem seviyelerini koruduğu görüldü. Öte yandan Etiler ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe bölgelerindeki en yüksek kiralara bu çeyrekte hızlı yükseldi. Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de 2024 birinci çeyrekte en yüksek kira rakamı 35 ABD Doları /m²/ay (yaklaşık 1.115 TL /m² /ay) oldu.

2024 birinci çeyrekte MIA Dışı-Avrupa'da en yüksek kira Taksim-Nişantaşı'nda talep edildi. Bu bölgedeki en yüksek kira rakamı geçen çeyrek döneme göre gerileyerek 31 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 988 TL /m² /ay) olduğu tespit edildi. Şişli-Fulya-Otim ve Basın Ekspres'te ise en yüksek kira rakamları 4 ABD Doları yükseldi.

MIA Dışı-Asya'da 2024 birinci çeyrekte en yüksek kira talep edilen bölgelerin Kozyatağı ve Altunizade olduğu gözlemlendi. Bu bölgelerdeki kira rakamları 30 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 956 TL /m² /ay) olurken geçen çeyrek seviyesinde kaydedildi. Kavacık'ta 2024 birinci çeyrekte en yüksek kira rakamı 1 ABD Doları geriledi, Ümraniye'de değişmedi.

^[3] Grafikteki kira rakamları mal sahipleri tarafından pazara açıklanan liste fiyatlarıdır. İnşaatı tamamlanıp stoka katılan binalardaki rakamlar grafiklere yansıtılmıştır. Bölgelerdeki kira ortalamaları 14. sayfada yer almaktadır.

No.5

KİRALIK-SATILIK

PIAZZA OFİS
MALTEPE



- 1.601 m² ile 3.259 m² arası değişen kat alanları
- E-5 karayolu üzeri konum
- Binaya açılan özel Esenkent Metro Durağı girişi
- AVM, sinema, spor salonu ve toplantı salonları

Daha fazla ofis seçeneği için bize ulaşın!

No.6

KİRALIK

DEKORASYONLU

MASLAK SQUARE
MASLAK



- 1.200 m² kat alanı
- 26.550 m² toplam ofis alanı
- Dekorasyonlu ofis teslim seçenekleri
- Müstakil kiralama imkânı

Daha fazla ofis seçeneği için bize ulaşın!

Arsa

Ofis

Hazır Ofis

Mağaza

Endüstriyel

Tarihi Binalar



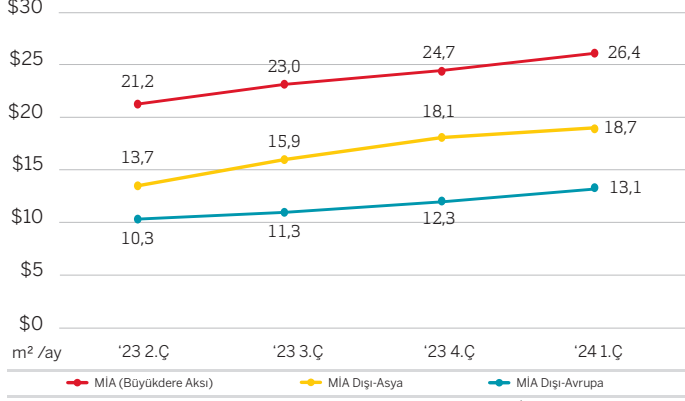
**”Her Tip Ticari Gayrimenkulde
Size Özel Çözümler Sunalım!”**

PROPIN’LE HIZLI ve KOLAY!

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



1 ABD Doları = 31,86 Türk Lirası

GRAFİK NO.11 KAYNAK: PROPIN

2023 ikinci çeyrekle 2024 birinci çeyrek arasındaki dönemde bölge kategorilerine göre A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalama değişimi, Grafik 11'de yer almaktadır.

MIA A sınıfı ofis binalarında kira ortalaması, 2023 ikinci çeyrekte 2024 birinci çeyreğe kadar kademeli yükseldi. Kira ortalaması 2023 ikinci çeyrekte 21,2 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı. Takip eden çeyreklerde artan kira ortalaması, 2024 yılı başında 25 ABD Doları /m² /ay seviyesini aştı. 2024 birinci çeyrek sonunda MIA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 26,4 ABD Doları /m² /ay ve son dört çeyrek sonundaki yükselişin %24 olduğu kayıtlara geçti.

Son dört çeyrek dönemde MIA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması arttı. 2023 ikinci çeyrekte 10,3 ABD Doları /m² /ay iken kira ortalaması sonraki çeyreklerde yükseldi. MIA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2024 birinci çeyrekte 13,1 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

MIA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarında kira ortalaması son dört çeyrek dönem sonunda yükseldi. 2023 ikinci çeyrekte 13,7 ABD Doları /m² /ay olan kira ortalamasının yılın devamında arttığı gözlemlendi. MIA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2024 birinci çeyrekte 18,7 ABD Doları /m² /ay olarak yukarı yönlü hareketini sürdürdü. Son dört çeyrek boyunca kira ortalamasının artışı %36 oldu.

KİRALIK

DEKORASYONLU

LEVENT SEKOYA

LEVENT

- 796 m² ile 1.050 m² arası değişen ofis katları
- Toplam 7.650 m² ofis alanı
- Terashlı ve balkonlu ofisler
- Levent Metro Durağı'na 1 dakika yürüme mesafesi

Daha fazla ofis seçeneği için bize ulaşın!

No.7



KİRALIK

DEKORASYONLU

GFY PLAZA

KOZYATAĞI

- 643 m² ile 2.727 m² arası değişen kat alanları
- E-5 karayolu üzeri konum
- Yenisahra Metro Durağı'na yürüme mesafesi

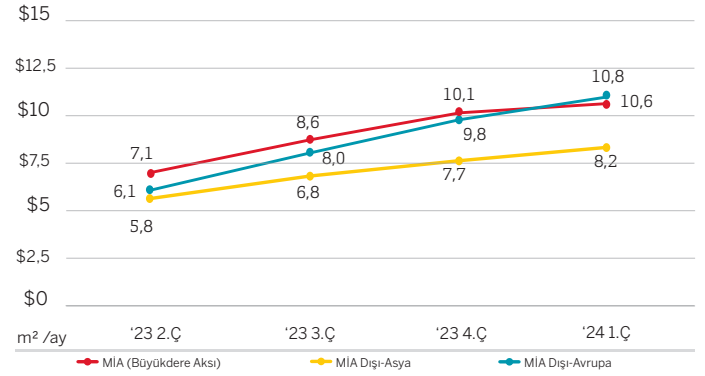
Daha fazla ofis seçeneği için bize ulaşın!

No.8



B SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



1 ABD Doları = 31,86 Türk Lirası

GRAFİK NO.12 KAYNAK: PROPIN

Grafik 12'de, son dört çeyrek dönem boyunca bölge kategorilerine göre B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalama değişimi verilmiştir.

MIA B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2023 ikinci çeyrek ile 2024 birinci çeyrek arasındaki dönemde giderek artan bir seyir izledi. Kira ortalaması 2023 ikinci çeyrekte 7,1 ABD Doları /m² /ay mertebesindeydi. 2023 yılı sonunda kira ortalamasının 10 ABD Doları /m² /ay seviyesinin üzerine çıktı. 2024 yılı başında MIA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,8 ABD Doları /m² /ay oldu. Son dört çeyrek dönemde kira ortalamasının %48 yükselmesi göze çarptı.

Son dört çeyrek dönem karşılaştırıldığında, MIA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının %76 yükselmesi dikkat çekici oldu. 2023 ikinci çeyrekte 6,1 ABD Doları /m² /ay olan kira ortalaması, ilerleyen çeyreklerde artışa geçti. MIA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2024 birinci çeyrekte 10,8 ABD Doları /m² /ay mertebesindeydi.

MIA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması son dört çeyrek dönem boyunca istikrarlı şekilde yükseldi. 2023 ikinci çeyrekte 5,8 ABD Doları /m² /ay iken 2024 yılı başında 8,2 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi. Böylece MIA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması son dört çeyrekte %41 oranında arttı.

İSTANBUL OFİS PAZARI TERİMLER

PROPİN Ofis Pazarı Genel Bakış'ta sıklıkla kullanılan bazı terimlerin genel açıklamaları aşağıda verilmiştir:

A Sınıfı Ofis Binaları:

İçinde buldukları 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 sahip binalardır.

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 ya da eski binaysa daha iyi görünmesi için iyileştirilmiş binalardır.

Alt Kiralama:

Bir kiracının kiraya verene karşı sorumluluğu devam etmesi şartıyla, kiraladığı alanı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebilmesidir.

Birim Kira:

Kiralanacak alan için istenen toplam kira bedelinin, kiralanacak brüt alana oranıdır.

Boşluk Oranı:

Toplam boş alanların, toplam ofis alanına oranıdır.

Devam Eden Projeler:

Planlama veya inşaat aşamasında olup henüz kullanıma hazır olmayan ofis alanlarının toplamı.

En Yüksek Kira:

Belirlenen ofis bölgesi içinde kiralanabilir alanına ait liste fiyatı en yüksek olan kira rakamıdır.

Esnek Çalışma Alanı:

Kısa dönemli kontratlarla üyelik ve paylaşım modeli ile kullanılan çalışma alanlarına verilen çatı isimdir. Coworking, hazır ofis gibi farklı ve esnek kullanımlı modelleri içerir.

Gerçekleşen İşlem:

Belirli bir dönem süresinde, kiralaması veya ön kiralaması; satışı veya önsatışı yapılmış ofis alanı. Kontratın imzalanmasıyla işlem gerçekleşirken, teklif aşamasındaki alanlar dahil edilmez.

Hazır Ofis:

Kullanıcıların fiziki ofis ihtiyaçlarını karşılayan, tam donanımlı (kira, tadilat, elektrik, su, internet, ofis gereçleri, stopaj ödeme, temizlik vs. hizmetlerini kapsayan) ofis işletme sistemidir.

Hibrit Model:

Merkezi ve farklı lokasyonlardan çalışmayı sağlayan konvansiyonel ve esnek çalışma yapısını birleştiren çalışma modelidir. Bir kurumun hem konvansiyonel hem de esnek çalışma alanları aynı binada veya kendi ofis portföyü içerisinde farklı ülke, şehir veya lokasyonlarda yer alabilir.

Kapanış Fiyatı:

Mal sahibiyle kiracı arasında pazarlık sonucu anlaşılan, sözleşmede yer alan kira bedelidir.

Kiralanabilir Alan:

Belirli bir süre zarfında kiralanmaya hazır olarak halihazırda pazarlanan toplam alan miktarıdır. Bu terim, alanın boş, dolu, devren kiralamaya müsait ya da gelecek bir tarihte müsait olup olmamasına bakılmaksızın, kullanılabilir olan her tür alanı kapsar.

Kira Ortalaması:

Stokta boş olan alanlarının kirasının ağırlıklı ortalamasıdır. Toplam ofis alanına ve boş alana bağlı olarak kira bedellerinin ağırlık katsayısı hesaplanmaktadır. Hesaplamalarda liste fiyatları kullanılır.

Kontrat Yenileme Danışmanlığı:

Kontrat şartlarını yenilemek isteyen kullanıcılara /mal sahiplerine, mevcut şartlar ve pazar koşulları göz önünde bulundurularak yeni kontratın hazırlanması sırasında verilecek danışmanlık hizmetidir.

Konvansiyonel Çalışma Alanı :

A ve B sınıfı ofislerin uzun süreli kontratlarla ofis kullanıcıları tarafından kiralanıp, donatıldığı ve kullanıldığı konvansiyonel çalışma alanları, ofis ve bürolardır.

Kullanıcılar:

Binanın mevcut kullanıcılarının şirket isimleridir.

Kullanıcı / Kiracı Temsilciliği:

Mal sahibiyle kiracı arasındaki tipik bir kiralama işleminde, kiracının çıkarlarını temsil eden aracı, kiracı temsilcisi olarak anılır.

Kurumsal Paylaşımlı Ofis:

Birkaç şirketin eş zamanlı kullandığı, çeşitli departmanlar için tercih edilebilen, kurumsal imkânlar sunan hazır ve donanımlı çalışma alanlarıdır.

Liste Fiyatı:

Kiralanacak alan için istenen ve pazarlık sonucu değişiklik gösterebilen kira bedelidir.

Mal Sahibi Temsilciliği:

Mal sahibiyle kiralayan/satın alan arasındaki tipik bir kiralama işleminde, mal sahibinin çıkarlarını temsil eden aracıdır.

Münferit Ofis Alanları (Off-Location):

Mevcut ofis kümelenmelerine dahil olmayan, barındırdığı stokun küçük olması nedeniyle ofis bölgesi olarak tanımlanamayan iş alanlarıdır.

Ofis Stoku:

Spekülatif ofis kullanımı için ayrılmış kiralanabilir alanların tümüdür.

Ortak Alan:

Binanın kullanıcılar arasında paylaşılan, kat asansör lobileri, bina ana lobileri, kiralanılan alanlar arasında kullanılan koridorlar, ofis dışında kalan tuvaletler, yangın çıkış merdivenleri gibi alanların tümüdür.

Ön Kiralama Yapılmış Alan:

Bir binadaki, inşaat bitiş tarihinden veya iskan belgesi tarihinden önce kiralanmış olan alan miktarıdır.

Paylaşımlı Ofis

Sürelili (günlük, aylık vs.) olarak kiralanabilen, kullanıcı fiziki ihtiyaçlarının karşılandığı ancak kullanım alanlarının tanımlı olmadığı ofis kullanımı modeli.

Sanal Ofis:

Fiziksel bir çalışma alanı ihtiyacı olmayan ancak yasal bir adrese ihtiyaç duyan kullanıcıların iş kurma maliyetlerini düşürerek, aynı zamanda posta/kargo hizmeti aldıkları yeni nesil ofis çözümüdür.

Tamamlanma Tarihi:

Bir bina inşaatının bittiği tarihtir.

Teslim Şekli:

Ofis alanlarının kullanıcılara teslim şeklidir. (Şap-beton, dekorasyonlu ve ikinci nesil)

Toplam Kapalı Alan:

Binanın aynı çatı altındaki tüm alanlarını kapsar. Örn: Ofis, kapalı otopark, ortak alanlar.

Toplam Ofis Alanı:

Sadece ofis amaçlı kullanılan alanların toplamıdır.

Uydu Ofis:

Merkez ofisten uzak çalışanların kullanabildiği, farklı bölgelerde olabilen ofislere verilen genel addir. Uydu ofisler sayesinde merkez ofislere ek olarak bölgesel çalışma alanları sunulur. Böylece çalışanların yaşam tarzı ve yaşam kalitesi faktörleri göz önünde bulundurulmuş olur. Bu sayede çalışanlar evlerine yakın ofisleri tercih edebilir, saha ekipleri de uydu ofisleri istasyon gibi kullanabilir. Ekip, departman ve iş fonksiyonu bazında dağılım olabileceği gibi dönüşümlü kullanım da söz konusu olabilir.

Verimlilik Oranı:

Net ofis alanının brüt ofis alanına oranıdır.

Yeşil Bina Sertifikası:

Arazi seçiminden başlayarak sürdürülebilir tasarım yoluyla doğal çevre üzerindeki olumsuz etkilerin azaltıldığı "yeşil bina"ların standartlara göre derecelendirmesi sonucunda aldığı sertifikalardır. Farklı ülkelerin standartlarına göre Yeşil Bina Sertifikaları değişiklik göstermekte olup en yaygın olanları, BREEAM ve LEED sertifikalarıdır.

Taşınma Kararı Değerlendirme Danışmanlığı

*Taşınmakla taşınmamak arasında değerlendirme gerektiğinde,
PROPIN tüm olasılıklara bütünsel bakış katar.*

**Arayın, karar verme sürecinize
güncel pazar verileriyle destek olalım**

PROPIN'LE HIZLI ve KOLAY!



İŞİNİZİ KOLAYLAŞTIRALIM

YATIRIMCI & GELİŞTİRİCİ

DANIŞMANLIĞI

Fizibilite Raporu
Gayrimenkul Geliştirme
Piyasa Araştırma Raporu
Proje Konsept Geliştirme
Değer Belirleme Raporu
Gayrimenkul Alma ve Satış

KULLANICI

DANIŞMANLIĞI

Taşınmayı Değerlendirme
Pazar Araştırma Raporu
Kiralama / Satın Alma
Hazır Ofis Kiralama
Kontrat Yenileme
Proje Geliştirme

MALSAHİBİ

DANIŞMANLIĞI

Gayrimenkul Kiralama
Pazarlama Stratejisi
Gayrimenkul Satış
Kontrat Yenileme
Proje İyileştirme
Değer Belirleme



• Veri Odaklı • Dijital
0212 217 85 55
www.propin.com.tr

Bizi Arayın, Tam Zamanı.



Propin_Turkey



Propin_Turkey



company/Propin