

2023 4.Ç

İstanbul Ofis Piyasası Analizi



ALFAINVEST

Ofis Arzı



7.4 M m²



Boşluk Oranı



%8,4



Birincil Kira



40 \$/m²



İşlem Hacmi



150 K m²



Getiri Oranı



%8,25



Özet



2023 Nasıl Geçti?

İstanbul'da uzun süredir projesi devam eden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin açılmasıyla birlikte yaklaşık 1.3 milyon m² ofis arzı piyasaya girmiştir. Böylece İstanbul A Sınıfı Ofis Arzı 7.4 milyon m²'ye yükselmiştir.

A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı; artan talep ve MİA bölgesinde yeni ofis arzının olmaması sebebiyle düşüş trendini sürdürmüştür. 2023 yıl sonu itibariyle MİA bölgesinde A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı %8,4 olarak gerçekleşmiştir.

Boşluk oranlarının düşüş eğiliminde olması, ofis kiralarındaki yükseliş trendini etkilemektedir. 2023 yıl sonu itibariyle en yüksek kira bedeli USD bazda 40 USD m²/ay +KDV ve TL bazda ise 1.100 TL m²/ay +KDV olarak gerçekleşmiştir.



2024'te Neler Bekliyoruz?

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde başta kamu bankalarının çalışmaya başlaması bölgede hareketliliğin artmasını sağlamıştır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde belirli sektör ve iş kollarına teşviklerin olması devam eden yıllarda talebi artırabilir.

Kaliteli ofislere talebin artmasıyla birlikte A sınıfı ofislere talebin artarak devam etmesini beklemekteyiz.

A sınıfı ofis binalarında boşluk oranının düşüş trendini devam ettirmesini ve 2024 yılının da mülk sahibi dostu piyasa olmasını beklemekteyiz. Artan talep ve düşen boşluk oranlarının da etkisiyle kira seviyesinin yukarı yönlü devam edeceğini ön görmekteyiz.

2023 Nasıl Geçti?

Uzun süredir sabit kalan ofis arzı İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin açılması ile birlikte 7.4 milyon m2 seviyesine yükselmiştir.

Pandemin ilk zamanlarında evden çalışmanın artması ile ofisler konusunda tereddüte düşen şirketlerin de etkisiyle yatırımcılar ofis imarlarını otel ya da konuta dönüştürmesi ve mevcut stoktaki bazı ofis binalarının hastane ya da konuta dönüşmesi ofis stoku üzerinde baskı oluşmasına sebep olmuştur.

İstanbul A sınıfı ofis arzı 2013 yılından bu yana her yıl ortalama %7 seviyesinde büyüme göstermiştir. Özellikle son iki yıldır ofis arzının sabit olması ve talebin artması kira seviyesini önemli derecede etkilemiştir.

2024'te Neler Bekliyoruz?

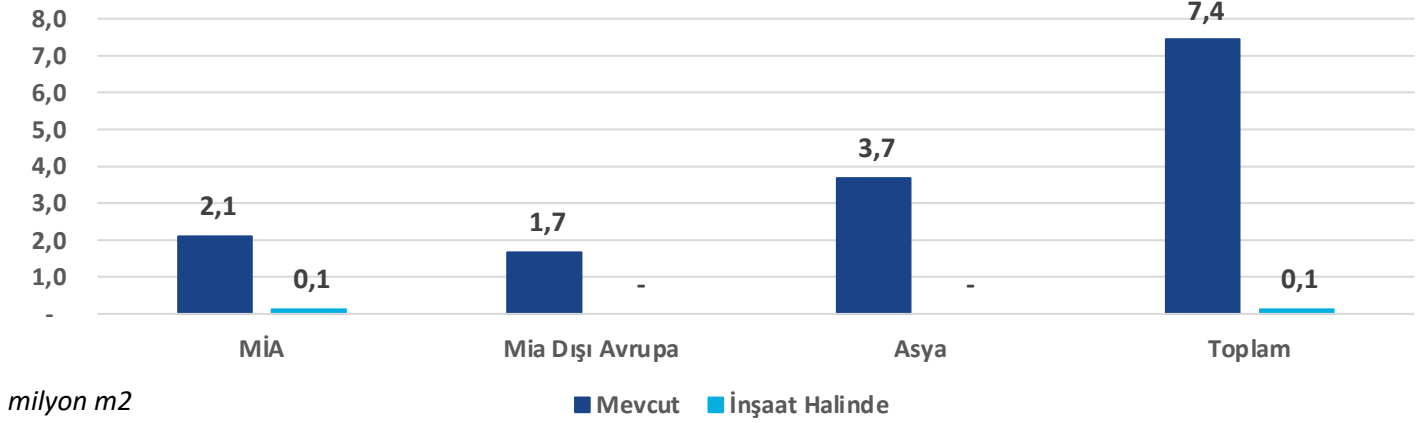
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin piyasa girmesi ofis arzını artırmıştır. Projenin piyasaya en önemli etkisinin piyasada bekleyen, henüz piyasaya çıkmamış talebi canlandırmasını öngörmekteyiz.

Ataşehir'de olması sebebiyle MİA bölgesi boşluk ve kira oranlarını doğrudan etkilememiştir.

İlerleyen yıllarda dolaylı olarak etkisini görebileceğimizi ön görmekteyiz.

Dünya'daki Finans Merkezileri ile kıyasladığımızda Finans Merkezleri her zaman talep gören bölgeler olmuştur ancak MİA bölgeleri için keskin etkiler oluşturmamıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nden açıldıktan sonra Ataşehir bölgesi Anadolu Yakası'nın iş merkezi haline gelecektir.



2020

2021

2022

2023

5.8 M m²

5.8 M m²

5.9 M m²

7.4 M m²



2023 Nasıl Geçti?

İstanbul Merkezi İş Alanı Bölgesi'nde boşluk oranı düşüş trendini sürdürmektedir. 2021 yılı boşluk oranı %18,0, 2022 yılı boşluk oranı %12,4, 2023 yılı boşluk oranı %8,4 olarak gerçekleşmiştir.

Başta pandemi ile başlayan kaliteli ofis binalarına olan talep artışı, yaşadığımız son iki depremin etkisiyle ofis kullanıcıların A sınıfı ofis binalarına olan yoğun ilgisini artırmıştır hatta belirli çevreler için zorunlu kılmıştır.

2022 yılına oranla %48 seviyesinde düşüş gösteren MİA bölgesi boşluk oranı mülk sahibi dostu piyasanın korunmasını ve devam ettirmesini beklemekteyiz.

2024'te Neler Bekliyoruz?

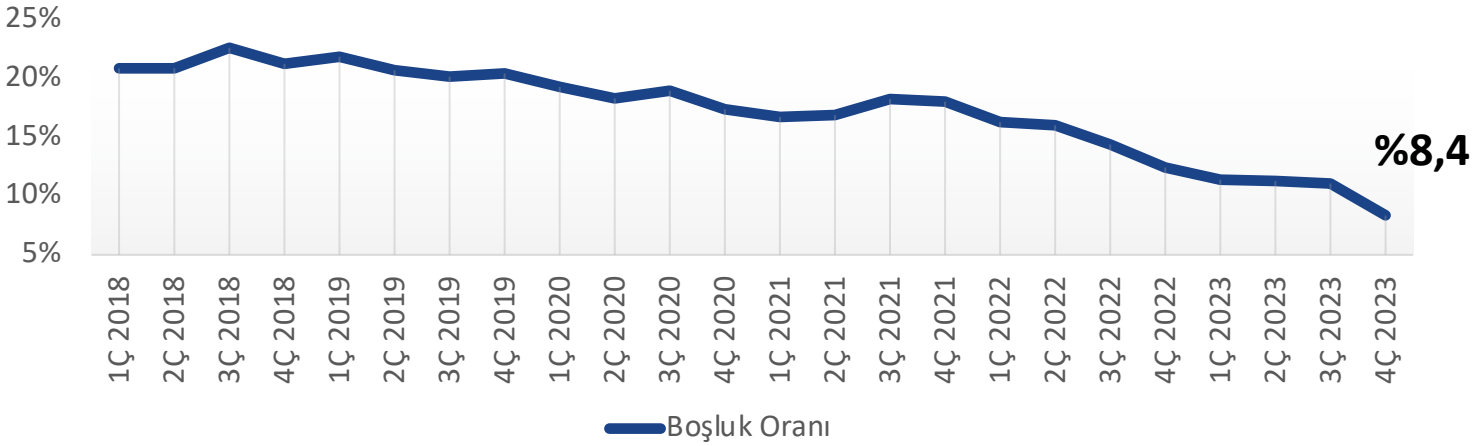
Trendin bu şekilde devam etmesi ile boşluk oranında en düşük seviyeleri görebiliriz. Daha önce benzer piyasa şartları 2007 yılında oluşmuştur ve devam eden yıllarda ofis yatırımlarına yönelme olmuştur.

MİA bölgesi A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı 2013 – 2019 yılları arasında ortalama %10 artış göstermiştir. Bunun sebebi artan ofis yatırımlarıdır.

2020-2023 yılları arasında ise ortalama %19 düşüş göstermiştir. Ofis yatırımlarının durması veya azalması, talep artışı bu durumun başlıca sebepleridir.

2024 yılında boşluk oranlarındaki düşüş eğiliminin azalarak devam etmesini ve %7 seviyelerinin görüleceğini beklemekteyiz.

Boşluk Oranı



2020

% 17,4

2021

% 18,0

2022

%12,4

2023

%8,4



2023

40 \$/m²

2022

30 \$/m²

2021

20 \$/m²

2020

25 \$/m²

2023 Nasıl Geçti?

İstanbul Ofis Piyasası en yüksek ofis kirası Merkezi İş Alanı Bölgesi'nde gerçekleşmiştir. Merkezi İş Alanı Bölgesi'nde boşluk oranının düşmesi birincil kira rakamının yükseliş trendini destekleyecektir.

İstanbul Ofis Piyasası'nda 2023 yılı itibariyle gerçekleşen en yüksek metre kare kira bedeli Amerikan Doları bazında 40 USD, Türk Lirası bazında 1.100 TL olarak gerçekleşmiştir.

Ofis kirasını etkileyen ana sebepleri boşluk oranının düşmesi, A Sınıfı Ofislere olan yüksek talep, enflasyon oranındaki artış olarak gösterebiliriz.

2022 MİA bölgesi en yüksek kira bedeli TL bazda 550 TL m²/ay +KDV olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında TL bazda yüzde 100 artış göstermiştir. 2022 yılında USD bazda 30 USD m²/ay +KDV olarak gerçekleşmiştir ve 2023 yılında %33 artış göstermiştir.

2024'te Neler Bekliyoruz?

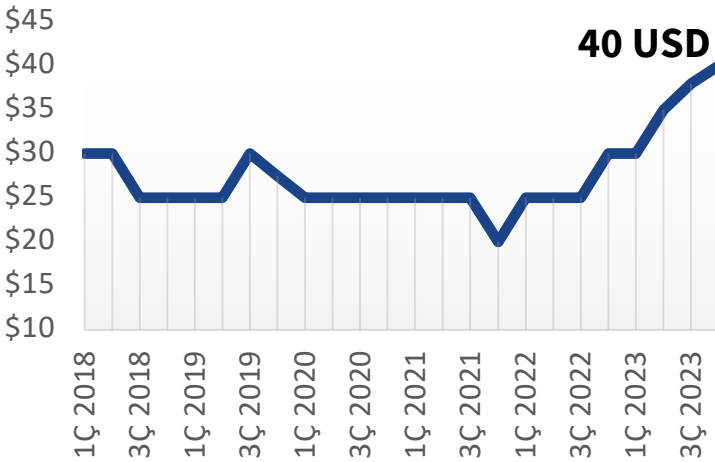
Geçtiğimiz yıla oranlar hem TL bazda hem USD bazda ofis kiralari her iki para birimi enflasyon oranının üzerinde artış göstermiştir.

Merkezi İş Alanı Bölgesi'nde düşen boşluk oranı, artan kira seviyesi ve talebin baskısı ile birlikte ikincil bölgelerdeki kiralama işlemlerinde artış olmuştur.

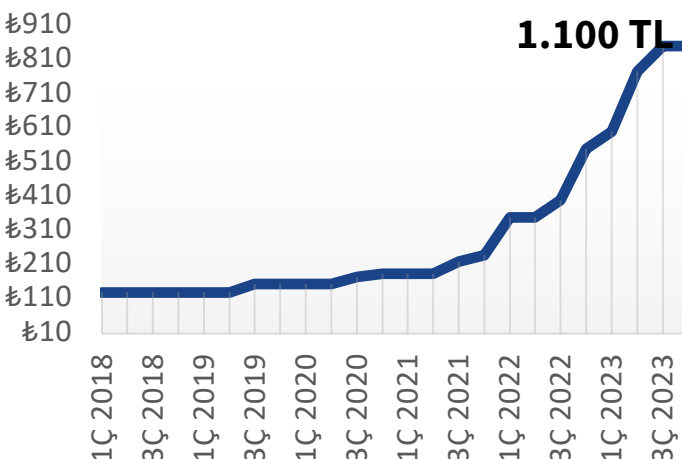
Avrupa Yakası için Ayazağa – Seyrantepe – Kağıthane; Anadolu Yakası için Küçükalyalı – Maltepe – Kartal bölgelerinde talep artışı yaşanmıştır ve ikincil bölge kiralalarında da artış gözlemlenmiştir. Bu durumun devam edeceğini ön görmekteyiz.

Talebin bu yoğunlukta devam etmesi boşluk oranının en düşük seviyelere gelmesine sebep olacaktır. Bu durum en yüksek kira bedelini metrekare bazında 45 USD seviyesinin üzerine çıkarmasını beklemekteyiz.

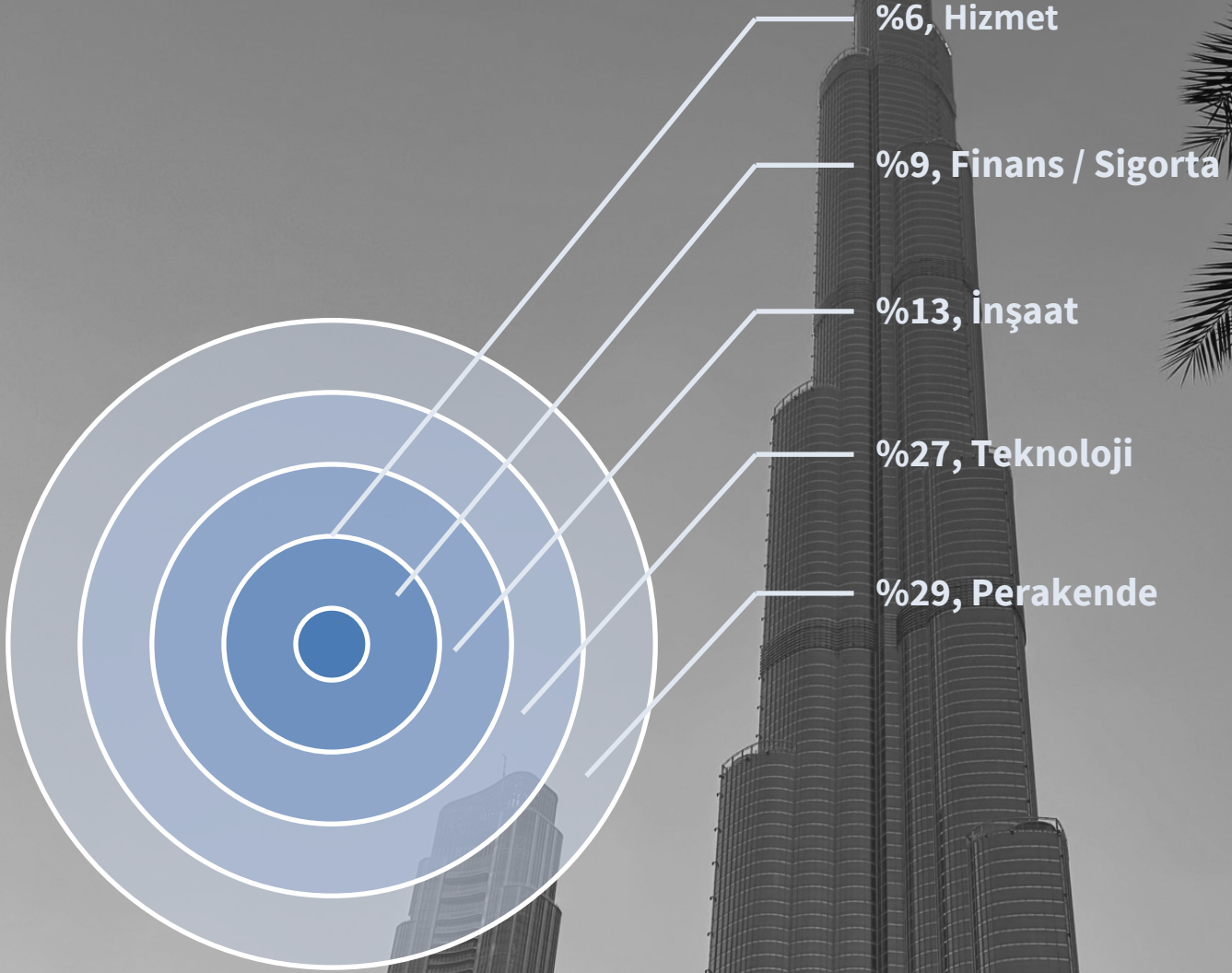
Birincil Kira (USD/m²)



Birincil Kira (TL/m²)



İşlemler



2020

2021

2022

2023

120 K m²

90 K m²

100 K m²

150 K m²



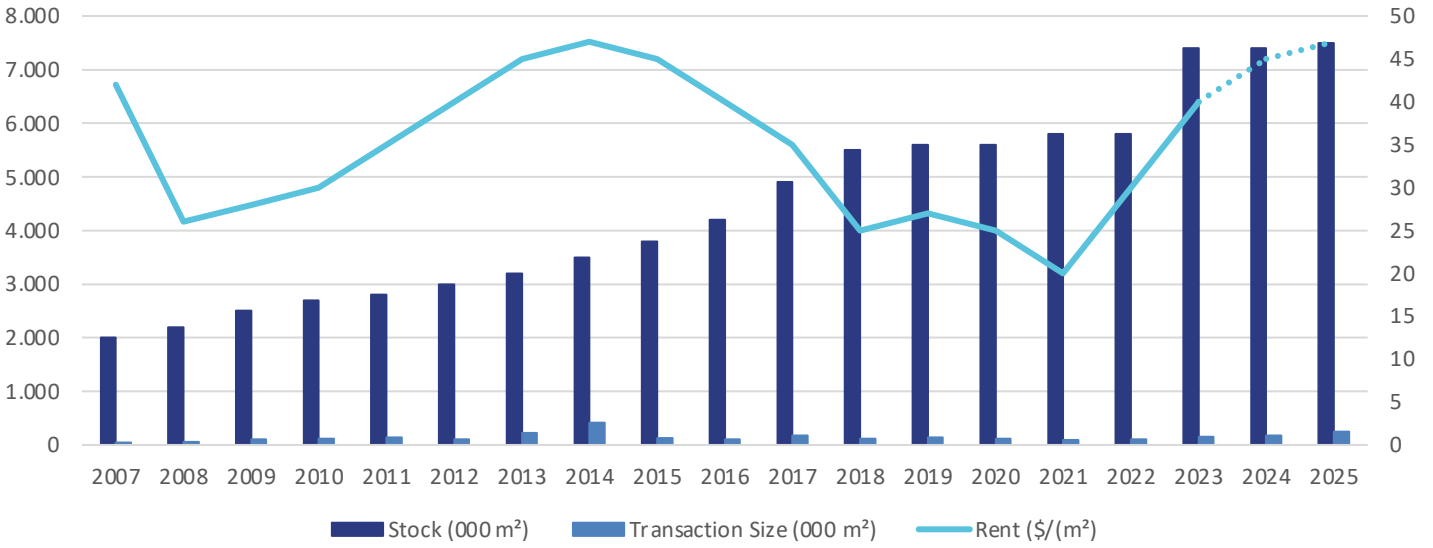
2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

M K K K M M M M M D D K K K K D M M M

M Mal Sahibi Piyasası

D Dengeli Piyasa

K Kiracı Piyasası



2023 yılı kira seviyesinin arttığı, boşluk oranının ciddi seviyede düştüğü bir yıl olmuştur. Kira seviyesi %33 oranda artarken boşluk oranı %48 oranda düşüş göstermiştir. Kısıtlı mevcut stok sebebiyle boşluk oranlarındaki düşüş ve kira rakamlarında artış trendinin 2024 yılında da devam etmesini bekliyoruz. 2024 yılında kira rakamının 45 USD/m² ve üstünü göreceğini beklemekteyiz.

Özellikle yılın ikinci yarısı ekonomide normalleşme, faiz oranlarında düşüş sinyallerinin gelmesi piyasadaki hareketi hızlandıracaktır. ABD ve Avrupa Merkezi Bankalarının da yılın son çeyreğinde kademeli faiz indirimi yapacağı beklentisi ile yabancı yatırımcının Türkiye ilgisini artırmasını beklemekteyiz.

Yabancı yatırımcının ilgisinin büyümeyi destekleyeceğini ve dolaylı olarak kaliteli ofis binalarına olan talebi güçlendirmesini beklemekteyiz.

Hem Avrupa hem Anadolu Yakası için birinci bölgedeki kısıtlı arz dolayısıyla talebin Avrupa Yakası için Ayazağa, Kağıthane, Seyrantepe bölgelerine; Anadolu Yakası için Küçükyalı, Maltepe, Kartal bölgelerine yönelen talebin devam edeceğini öngörmekteyiz.



**Yabancı
Yatırımcı**



**Kısıtlı A Sınıfı
Ofis Arzı**



**Piyasaya Giren
Yeni Şirketler**



**Düşük Boşluk
Oranı**



**Artan Hazır
Ofis Talebi**



**Artan Kira
Bedelleri**



**Yeni Bölgelere
Kayan Talep**



**Yüksek İnşaat
Maliyeti**



Mahir Mermer

Kurucu

mahir.mermer@alfainvest.com.tr
+90 532 787 30 66



Umut Arıkan

Direktör

umut.arikan@alfainvest.com.tr
+90 534 419 58 61

Adres: Akmerkez B3 Blok, Kültür Mah. Nispetiye
Cad. No: 54 D: 83, 34337 Beşiktaş / İstanbul

Tel: +90 212 355 61 97

Web: www.alfainvest.com.tr

E-Mail: info@alfainvest.com.tr

Bu rapor yalnızca bilgi amaçlı hazırlanmıştır. İşbu rapor hazırlanırken, Alfa Invest verilerine dayalı bilgiler vermektedir. İşbu rapor kapsamında veriler güncelliğini kaybedebileceğinden ve olası piyasa dinamiklerinin değişiminden dolayı geleceğe yönelik taahhüt vermemekteyiz. Bununla birlikte, bu raporda yer alan tahminlerin, rakamların veya sonuçların doğruluğu konusunda hiçbir garanti verilmemekte ve sorumluluk kabul edilmemektedir. İşbu raporun hazırlanması esnasında dayanan parametrelerin rapor tarihinden sonra değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır; bu kapsamda rapor içerisindeki beyanlar, bazı riskler ve belirsizlikleri barındırmaktadır. Yalnızca bu raporda ifade edilen görüşlere dayalı olarak bir yatırım kararı ya da başka bir ticari karar alınmamalıdır.