

# İstanbul Ofis Piyasası Analizi

Tomorrow's Solutions Today

3Ç

'23



# Özet



**Ofis Arzı**



5,9 M m<sup>2</sup>



**Boşluk Oranı**



%11,1



**Birincil Kira**



38 USD/m<sup>2</sup>



**İşlem Hacmi**



70 K m<sup>2</sup>



**Getiri Oranı**



%8,25

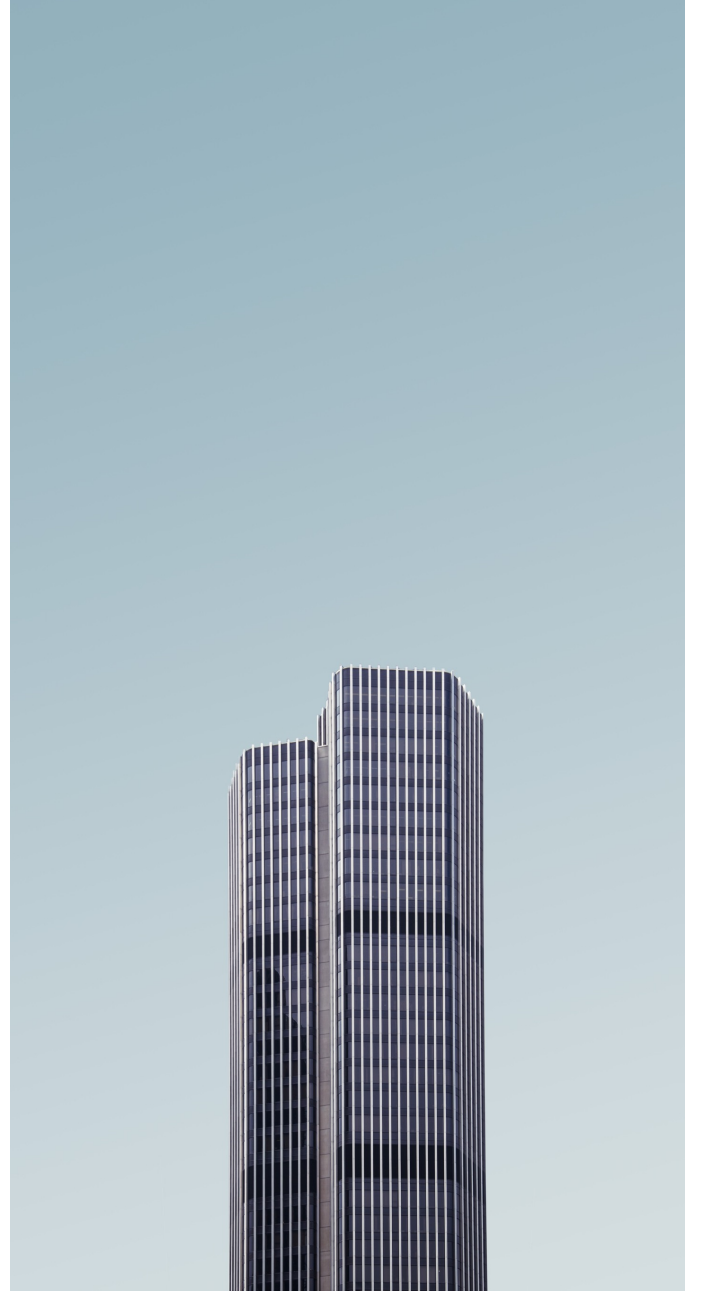
İstanbul'da 2017 yılından beri yeni ofis yatırımının olmaması nedeniyle uzun süredir mevcut stok büyüklüğü 5.9 milyon m<sup>2</sup> seviyelerinde sabit kalmıştır.

Bir yandan mevcut talep her yıl artarak devam etmiş bu durum da boşluk oranını %25 seviyesinden %11.1 seviyesine inmesine neden olmuştur.

Boşluk oranlarının düşüş eğiliminde olması, ofis kiralalarının artmasına sebep olmaktadır. Mevcut piyasa koşullarının devam etmesi halinde mevcut kira seviyesinin yukarı yönlü devam etmesi öngörülmektedir.

Artan kira seviyesi ofis yatırımlarının değerini artırmıştır. Ekonomik koşullara da bağlı olarak önümüzdeki yıl ofis yatırımcısının bekle gör politikası izlemesi ve devam eden yıllarda ise ofis yatırımlarının artması ihtimal dahilindedir.

Ancak artan inşaat ve dekorasyon maliyetleri şirketlerin taşınma kararlarını ertelemesine bu durumda talebi baskılamaya devam etmektedir.



# A Sınıfı Ofis Arzı



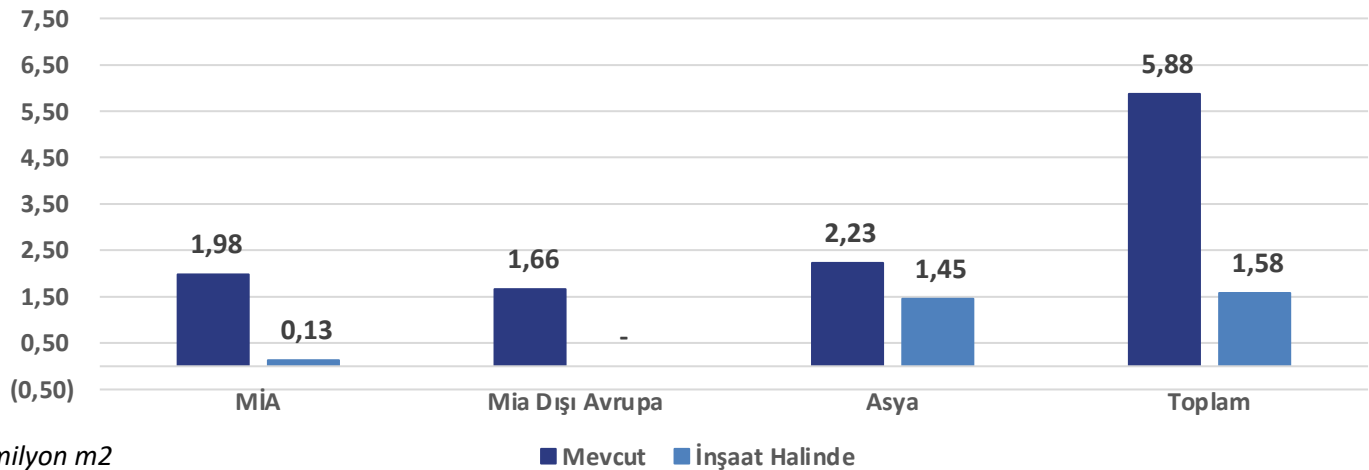
2022	2023	Sabit
5.9 M m <sup>2</sup>	5.9 M m <sup>2</sup>	➔

2017 yılından beri yeni arzın gelmiyor olması, projelerin imarının ofisten otel ya da konuta dönüştürülmesi ve mevcut stoktaki bazı ofis binalarının hastane ya da konuta dönüştürülmesi nedeniyle ofis stoğunda büyüme elde edilememiştir.

İstanbul'daki A Sınıfı ofis arzı 5.9 milyon m<sup>2</sup> seviyesindedir, mevcut arza eklenecek en büyük yeni arz 1.5 milyon m<sup>2</sup> İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'dir.

Bu büyüklükte bir ofis arzının piyasaya girmesiyle birlikte İstanbul Uluslararası Finans Merkezi İstanbul Ofis Piyasası'nın en büyük oyuncusu olarak karşımıza çıkacaktır.

İstanbul uluslararası Finans Merkezi'nin açılması ile birlikte ofis arzı 7.5 milyon m<sup>2</sup>'nin üzerine çıkacaktır.



milyon m<sup>2</sup>

■ Mevcut ■ İnşaat Halinde

# Boşluk Oranı

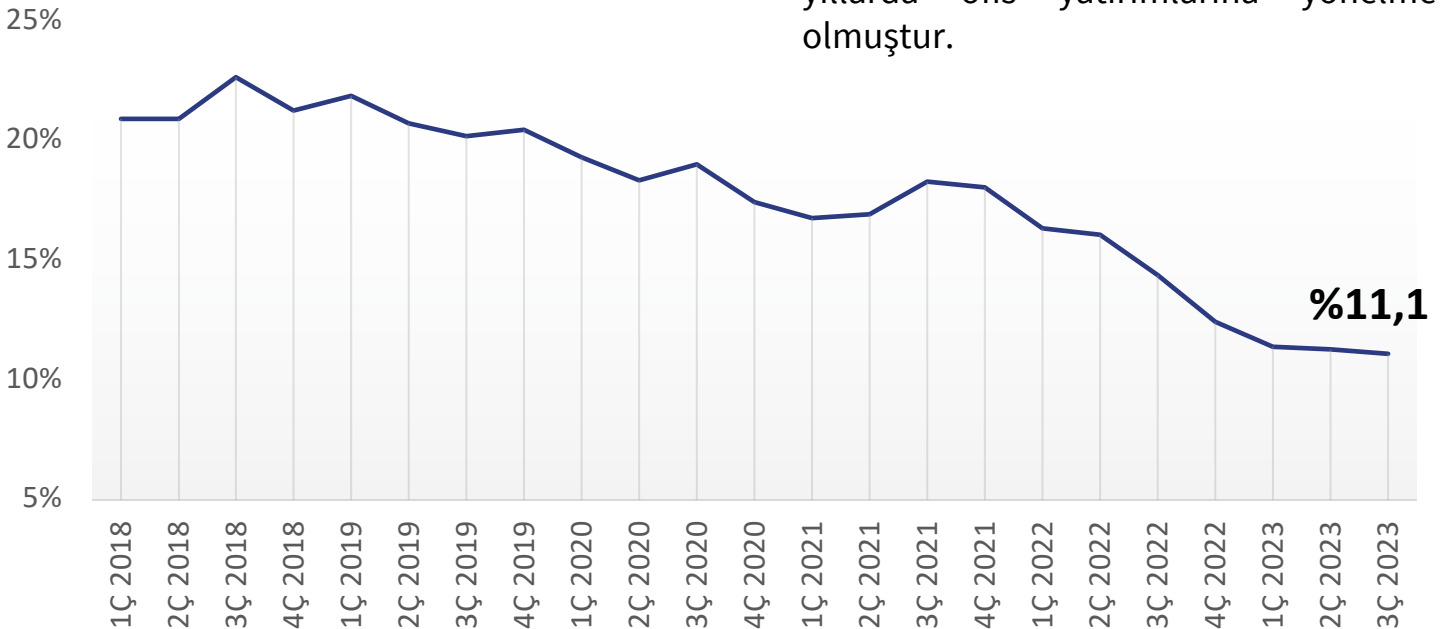


\*\*

**İstanbul Merkezi İş Alanı Bölgesi'nde arzın sabit, talebin yoğun olması sebebiyle boşluk oranında düşme eğiliminin devam etmesini beklemekteyiz.**

\*\*

## Boşluk Oranı (%)



2022	2023	Düşüş
% 14.4	% 11.1	↓

İstanbul Merkezi İş Alanı Bölgesi'nde boşluk oranı düşüş trendini sürdürmektedir. 2021 yılı üçüncü çeyrek boşluk oranı %18,3, . 2022 yılı üçüncü çeyrek boşluk oranı %14,4, . 2023 yılı üçüncü çeyrek boşluk oranı %11,1 olarak gerçekleşmiştir.

Başta pandemi ve deprem riskleri sebebiyle kullanıcıların A sınıfı ofis binalarına olan yoğun talebi boşluk oranlarının düşmesinde ana sebep olmuştur.

Trendin bu şekilde devam etmesi arzın olmadığı, boşluk oranının en düşük seviyede olduğu piyasa koşullarına götürecektir. Bu durum daha önce 2007 yılında yaşanmıştır ve devam eden yıllarda ofis yatırımlarına yönelme olmuştur.

# Birincil Kira



\*\*

2022	2023	Artış
30 \$/m <sup>2</sup>	38 \$/m <sup>2</sup>	↑

**Yükselen ofis kiralari ofis geliştiricilerini yeni ofis yatırımları yapmaya yöneltebilir.**

\*\*

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 üçüncü çeyrek itibariyle gerçekleşen en yüksek metre kare kira bedeli Amerikan Doları bazında 38 USD, Türk Lirası bazında 850 TL olarak gerçekleşmiştir.

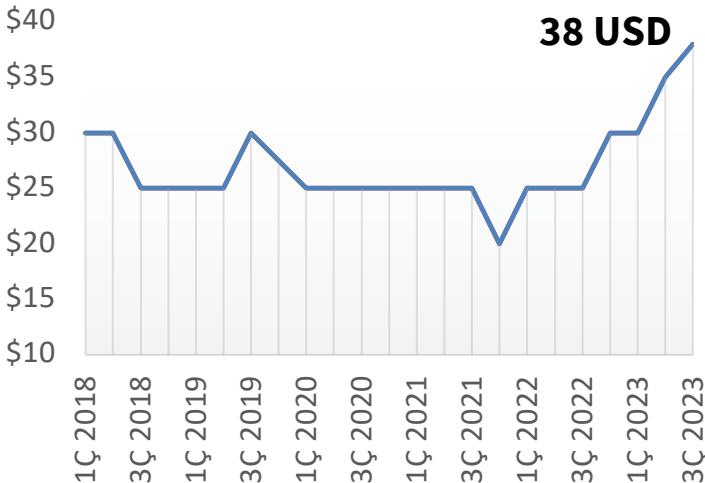
Ofis kirasını etkileyen ana sebepleri boşluk oranının düşmesi, A Sınıfı Ofislere olan yüksek talep, enflasyon oranındaki artış olarak gösterebiliriz.

Merkezi İş Alanı Bölgesi'nde düşen boşluk oranı kiralardan yükselmesini desteklerken; talebin ikincil bölgelere yönelmesini beklemekteyiz.

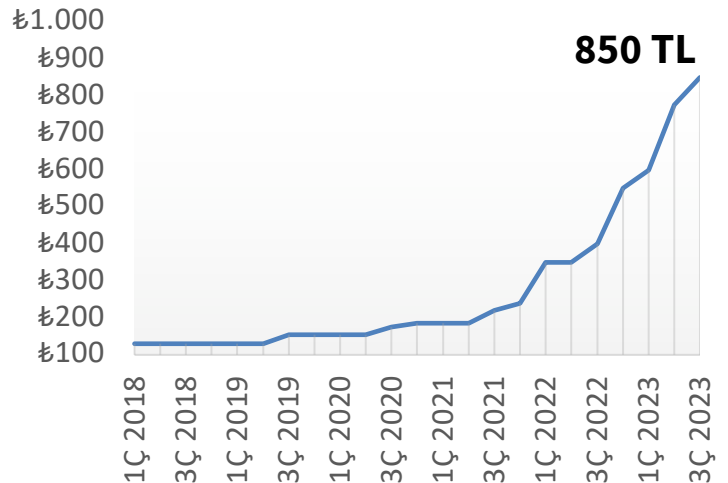
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin tam kapasite piyasaya girmesine kadar, talebin bu yoğunlukta devam etmesi boşluk oranının en düşük seviyelere gelmesine sebep olacaktır. Bu durum ken yüksek kira bedelini metrekare bazında 45 USD seviyesinin üzerine çıkarmasını beklemekteyiz.

Ofis kiralalarının rekor seviyenin üzerine çıkmasıyla birlikte yeniden ofis geliştiricilerinin ofis yatırımlarına yönelmesini sağlayabilir.

**Birincil Kira (USD/m<sup>2</sup>)**



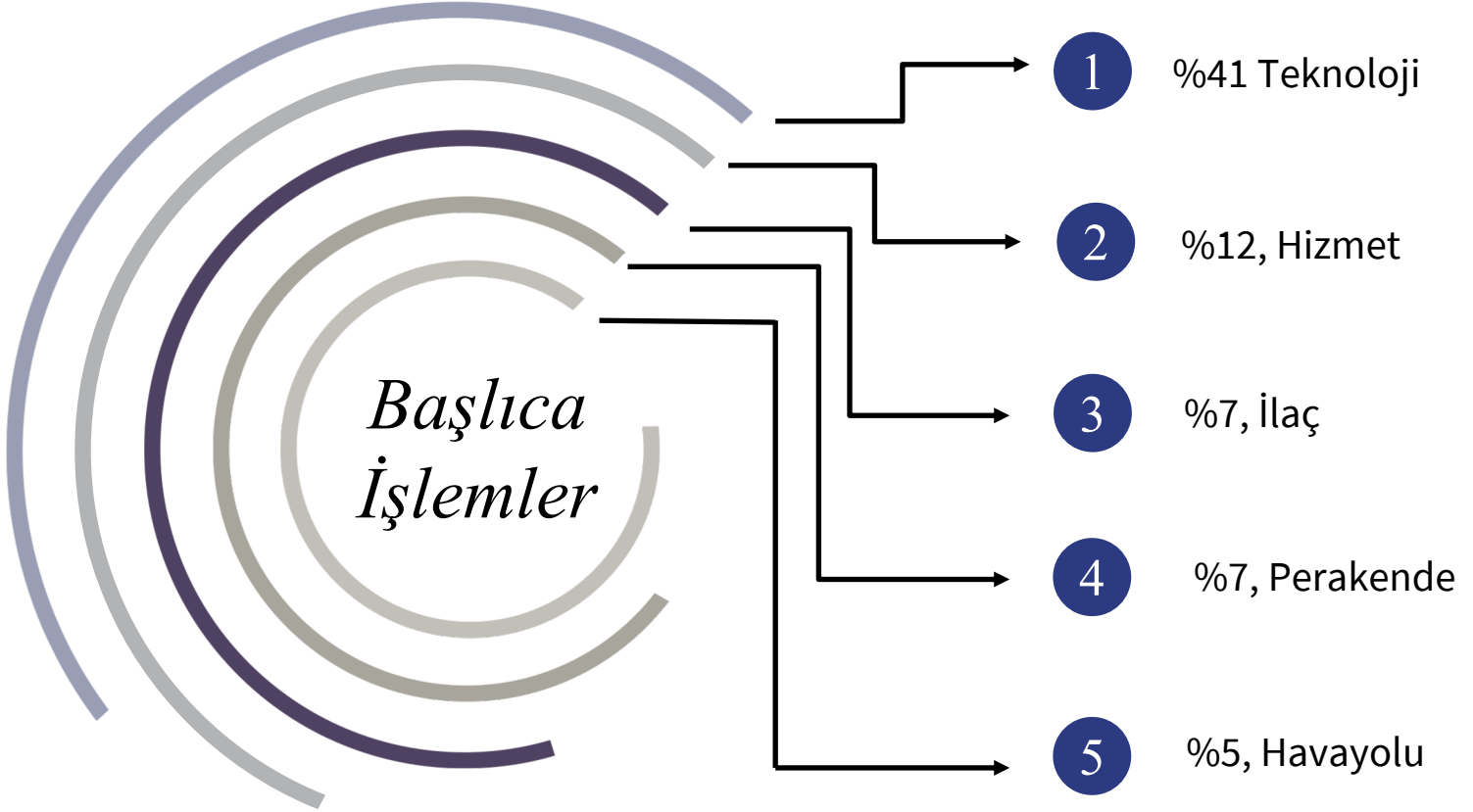
**Birincil Kira (TL/m<sup>2</sup>)**



# İşlemler



2022	2023	Artış
60 K m <sup>2</sup>	70 K m <sup>2</sup>	↑

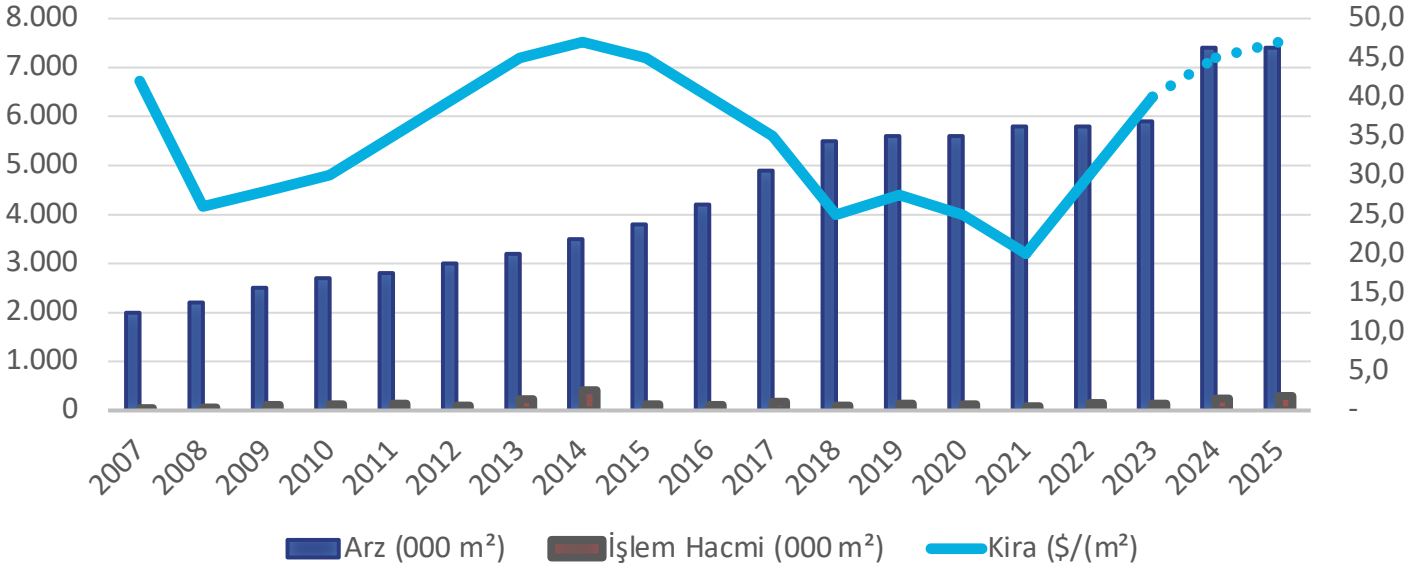


# Beklentiler



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

M Mal Sahibi Piyasası D Dengeli Piyasa K Kiracı Piyasası



2023 son çeyreğinde boşluk oranlarının düşüş trendini sürdürmesini ve boşluk oranlarındaki düşüş ve kısıtlı arz dolayısıyla kira rakamlarında artış trendinin devam etmesini bekliyoruz. 2023 yılını 40 USD/m<sup>2</sup>, 2024 yılını 45 USD/m<sup>2</sup> ve 2025 yılında 47 USD/m<sup>2</sup> seviyelerinin görülebileceğini ön görüyoruz.

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 yönelmesini bekliyoruz.

Orta vade de düşüş trendinin devam etmesi, düşüş trendi ile birlikte enflasyonun da etkisiyle artan kira rakamlarının İstanbul Ofis Piyasası için rekor seviyelerin de üstüne çıkması ile birlikte ofis geliştiricilerinin yeni ofis yatırımlarına yöneleceğini ön görüyoruz.

## 2024



İstanbul Finans Merkezi Açılışı



Piyasaya Giren Yeni Şirketler



Artan Hazır Ofis Talebi



Yeni Bölgelere Kayan Talep



Kısıtlı A Sınıfı Ofis Arzı



Düşük Boşluk Oranı



Artan Kira Bedelleri



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, Kùltür Mah. Nispetiye  
Cad. No: 54 D: 83, 34337 Beşiktaş / İstanbul

Tel: +90 212 355 61 97  
Web: [www.alfainvest.com.tr](http://www.alfainvest.com.tr)  
E-Mail: [info@alfainvest.com.tr](mailto: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.