



**Ofis Raporu**

# Yönetici Özeti



- *İstanbul ofis piyasasındaki düşük talep ve yavaşlama devam etmektedir.*
- *Kiralar İstanbul genelinde 2017 yılı başlangıcına göre %3, 2016 yılı Nisan ayına göre %10,3 düşmüştür.*
- *İlk 3 aylık dönemde gerçekleşen yaklaşık 25.000 m2'lik A sınıfı kiralama işleminin sadece 747 m2'lik bölümü \$25 ve üzeri kira tutarından, 10.844 m2'si \$20 ve üzeri kira tutarından gerçekleşmiştir. \$20 üzerinde gerçekleşen işlemlerin 9.300 m2'si tek bir işleme aittir.*
- *Talebin genel eğilimi artan boşluk oranı ve rekabetten yararlanıp mevcut B sınıfı ofisleri aynı ya da çok az daha yüksek maliyet ile A sınıfı binalara taşıma yönündedir.*
- *Bu çeyrekte taşınan firmaların büyük bölümü önceki ofislerine kıyasla daha küçük ofislere taşınmışlardır.*

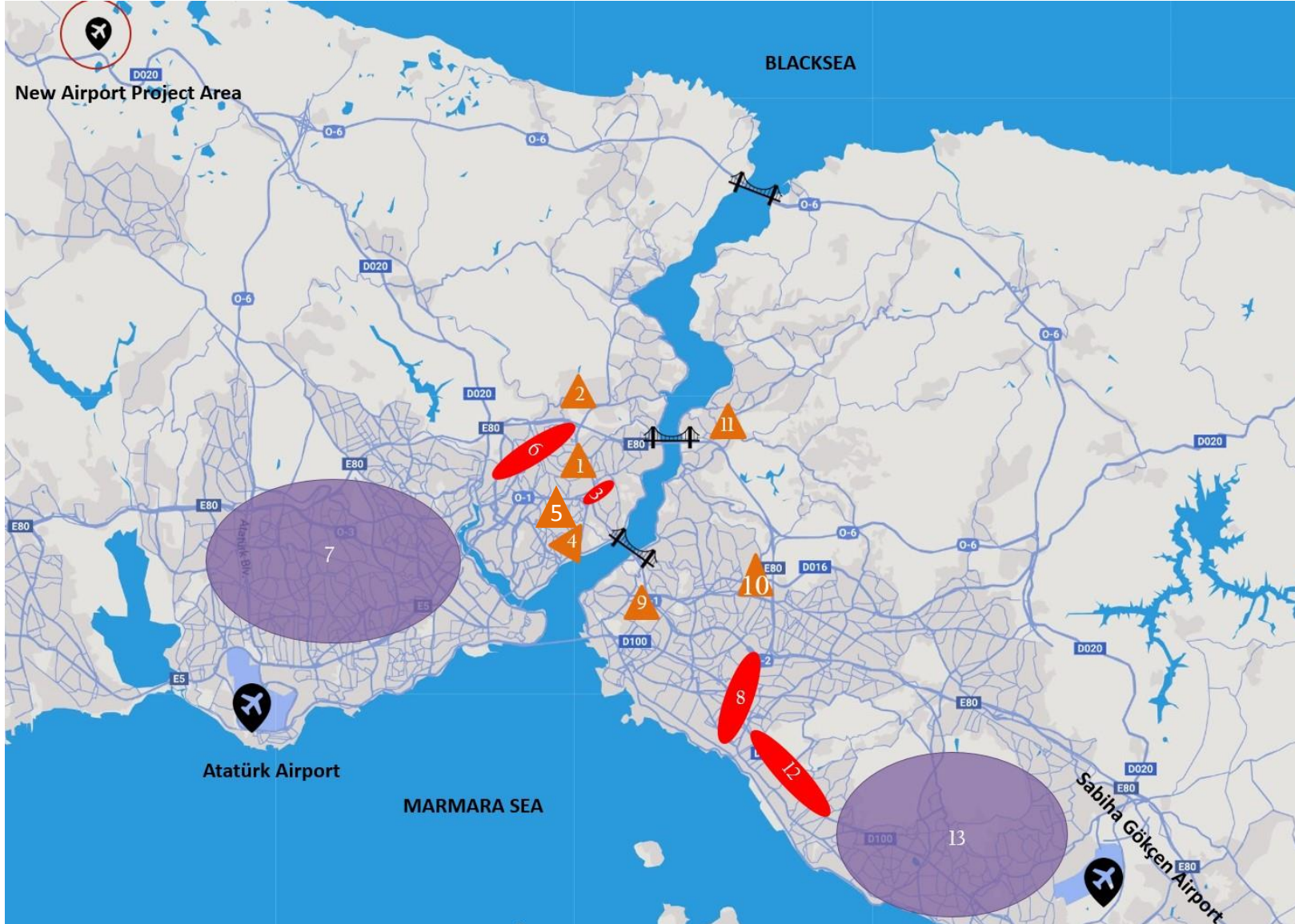
## Nisan<sup>2017</sup>

### İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası Genel Bilgiler

Toplam Stok	3.891.936 m2
Kiralanın Toplam Alan	25.359 m2
Ortalama Boşluk Oranı	32,3%
Ortalama Kira	\$21,04
En Yüksek Ortalama Kira	\$34,3 (Levent)
En Düşük Ortalama Kira	\$11 (İstanbul Batı)

*Tabloda Nisan 2017 tarihi itibarıyla A sınıfı ofis pazarına ilişkin özet ofis piyasası bilgileri bulunmaktadır:*



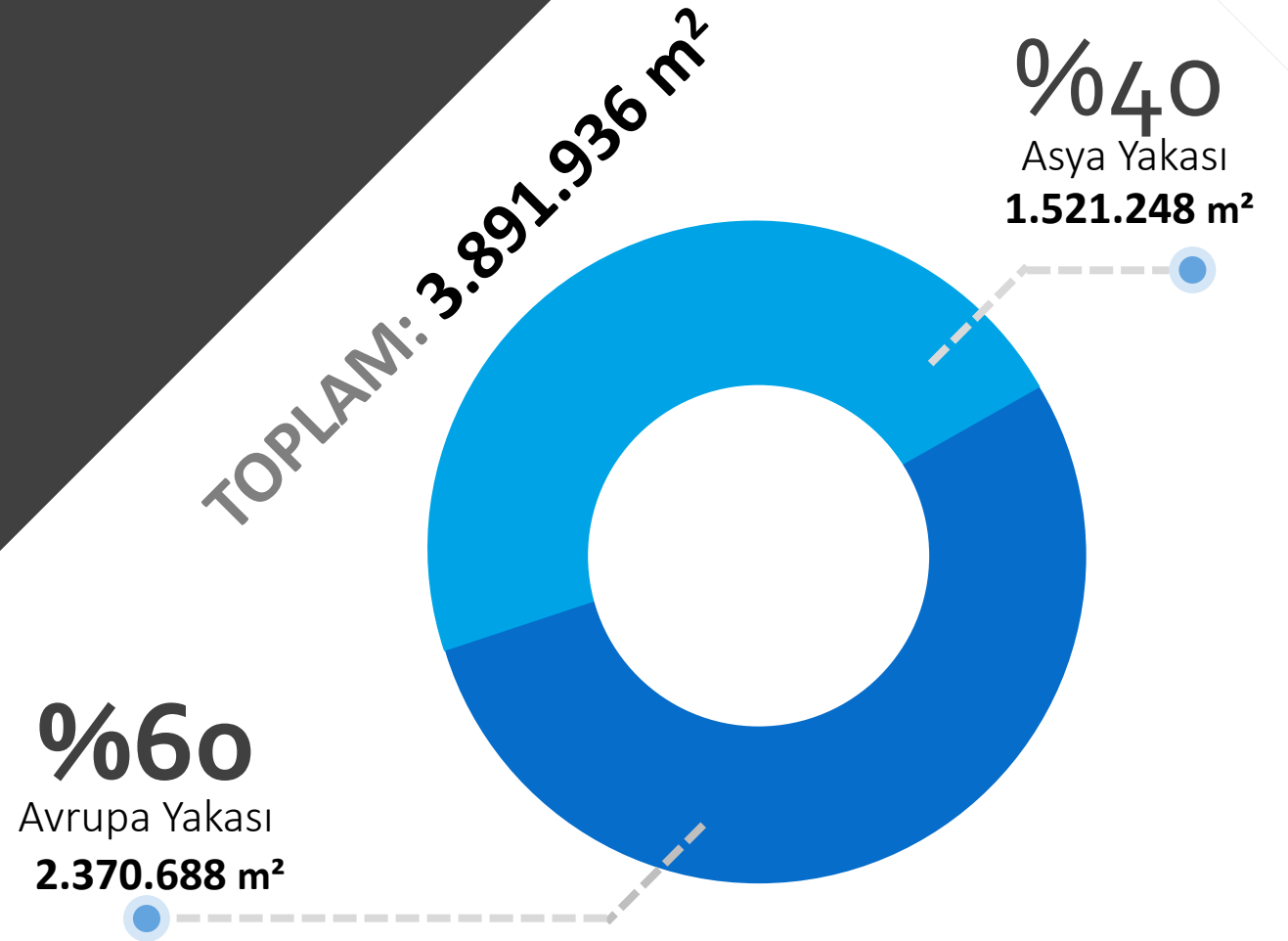


## Ofis Bölgeleri

- 1 Levent
- 2 Maslak
- 3 E.tepe-Z.kuyu-Etiler
- 4 Beşiktaş-Taksim
- 5 M.köy-Şişli
- 6 Seyrantepe-Kağıthane
- 7 İstanbul Batı
- 8 Kozyatağı-Ataşehir
- 9 Altunizade
- 10 Ümraniye
- 11 Kavacık
- 12 K.yalı-Maltepe
- 13 İstanbul Doğu

# TÜM A SINIFI Stok Durumu

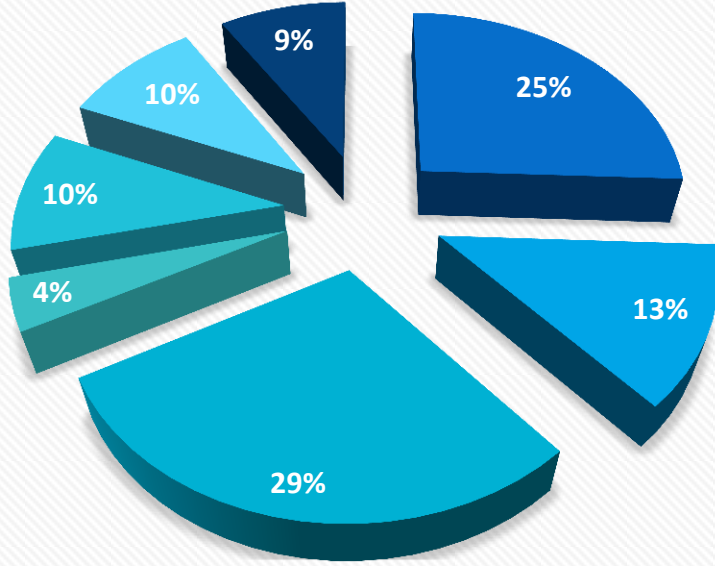
01 Nisan 2017 tarihi itibariyle İstanbul'daki  
A sınıfı ofis stokunun kıtalara göre dağılımı  
yandaki tabloda görülmektedir.



# Avrupa Yakası



Stok Durumu

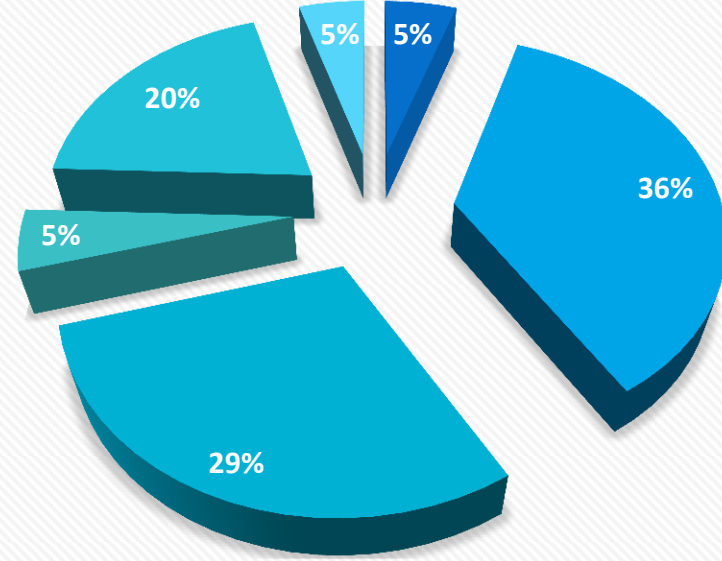


- Levent - 608.595m<sup>2</sup>
- Maslak - 682.469m<sup>2</sup>
- M.köy-Şişli - 234.100m<sup>2</sup>
- İstanbul Batı - 214.535m<sup>2</sup>
- E.tepe-Z.kuyu-Etiler - 302.961m<sup>2</sup>
- Beşiktaş-Taksim - 98.416m<sup>2</sup>
- Seyrantepe-Kağıthane - 229.612m<sup>2</sup>

# Asya Yakası



Stok Durumu

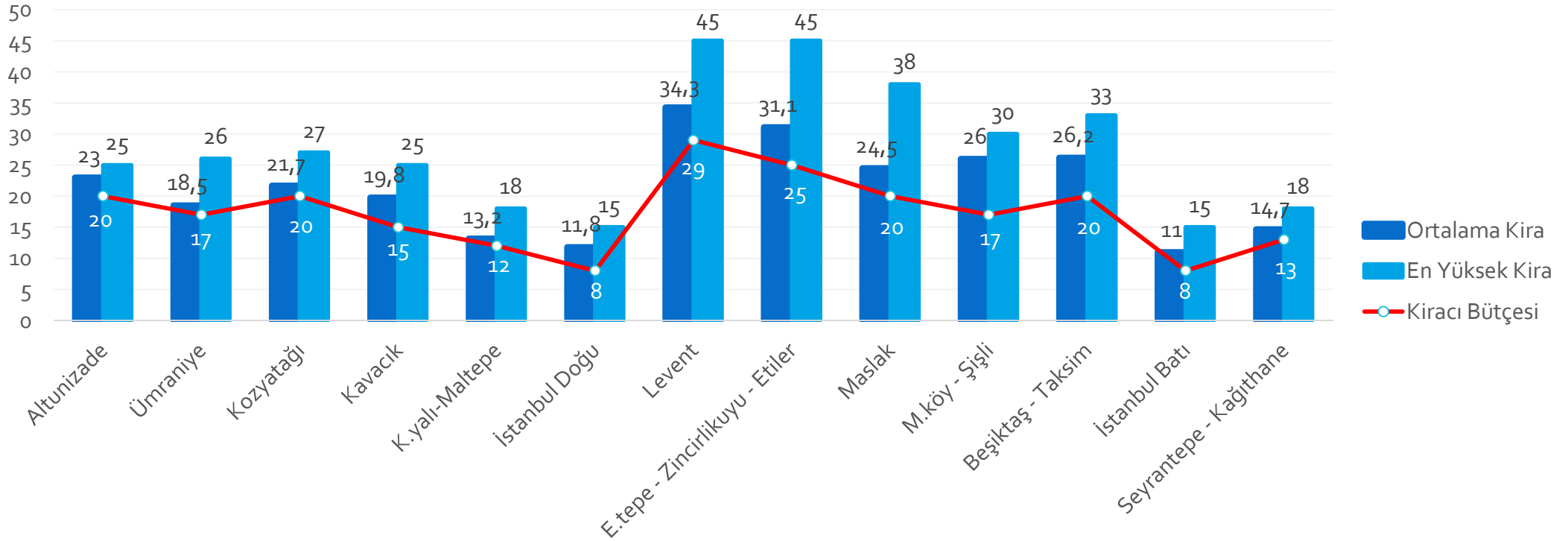


- Altunizade - 78.114m<sup>2</sup>
- Kozyatağı-Ataşehir - 447.290m<sup>2</sup>
- İstanbul Doğu - 300.037m<sup>2</sup>
- Ümraniye - 549.785m<sup>2</sup>
- K.yalı-Maltepe - 74.663m<sup>2</sup>
- Kavacık - 71.359m<sup>2</sup>

# Kira Rakamları

(ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay)

## İstanbul A Sınıfı





*Grafięe baktığımızda Küçükalyı-Maltepe, Ümraniye, Kozyatağı-Ataşehir ve Seyrantepe-Kağıthane bölgelerinde ofis arayan kiracıların bütçesinin bölge ortalaması arasındaki farkın birbirine çok yakın olduğunu görüyoruz. Bu da bize önümüzdeki dönemde gerçekleşek kiralama işlemlerinin çoğunun bu bölgelerde olacağını gösteriyor.*

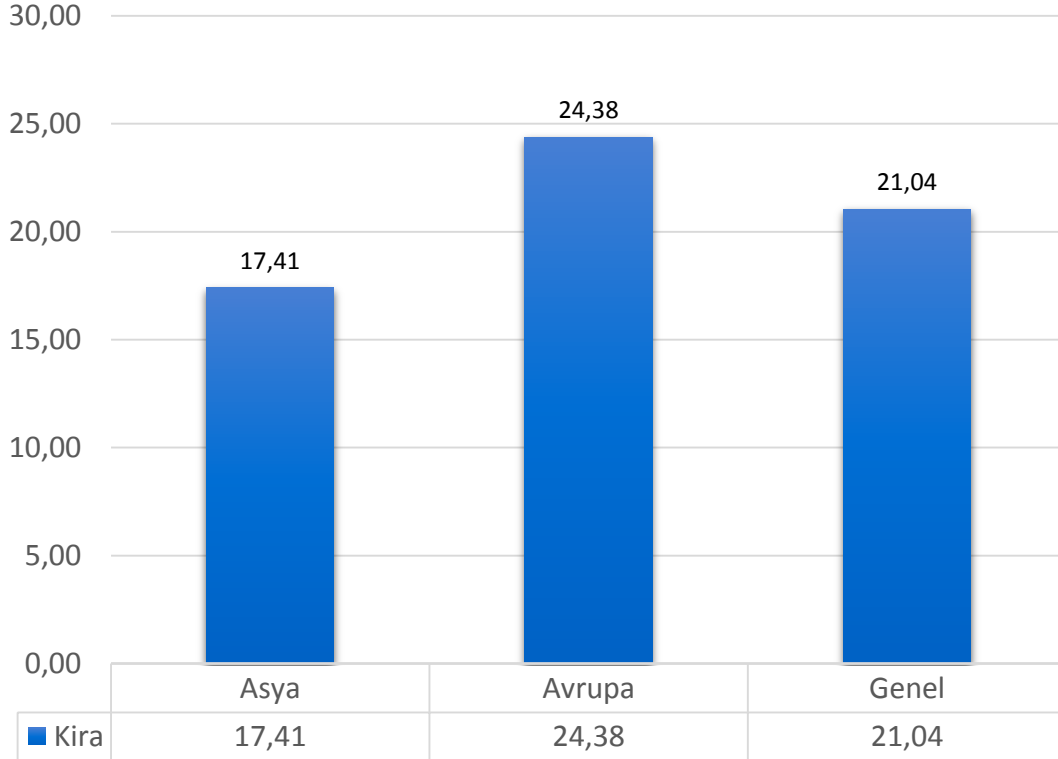
*Tabi grafiği okurken her bölgede Ortalama Kira rakamına etki eden daha yüksek kira bedeline sahip yeni binalar ve daha uygun kira rakamına sahip nispeten daha eski binalar olduğunu, talebin ise her zaman bütçesinden bağımsız olarak en iyi binaları hedeflediğini unutmamak gerekli. Özetle bir bölgedeki daha eski bir bina grafikteki “Kiracı Bütçesi” rakamından kiralama yapamayabilir fakat daha yeni ve nitelikli binaların bu seviyeden işlem yapma ihtimali çok yüksek olacaktır.*



# İstanbul Ortalama Kira Değerleri

(ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay)

Nisan 2017



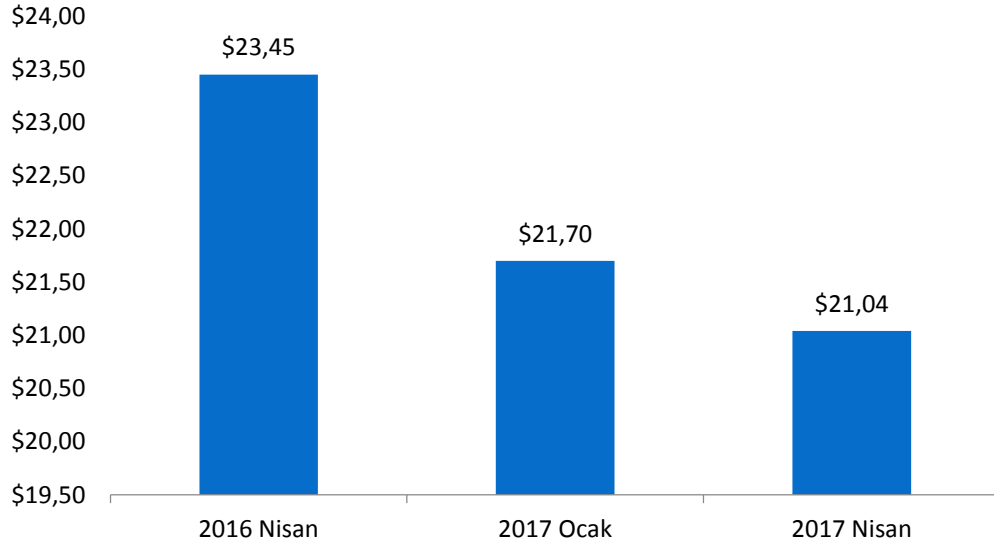
*Ortalama kira rakamı Mart ayını da düşüşle tamamlayarak İstanbul geneli için **\$21,04'e** gerilemiştir.*



# İstanbul Ortalama Kira Değerleri

(ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay)

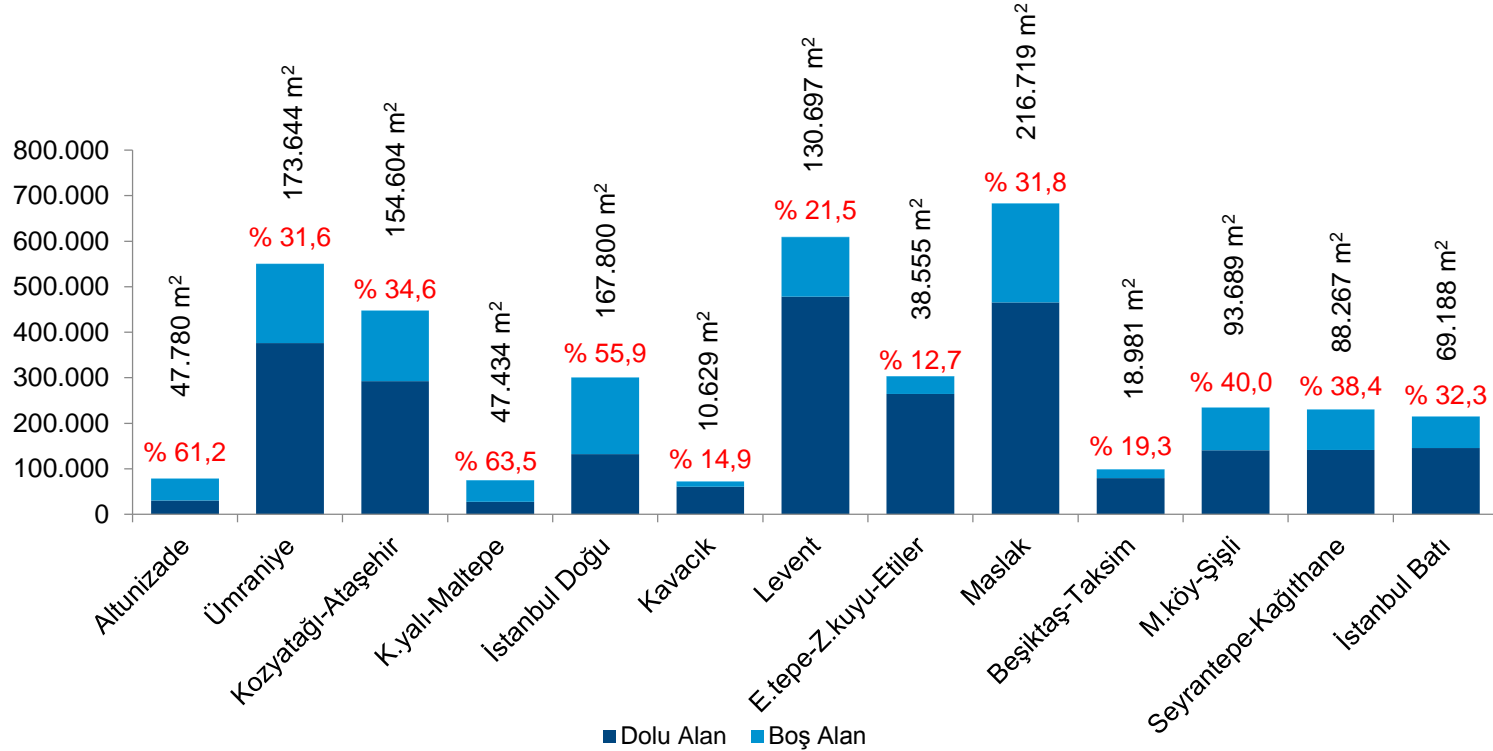
## Ortalama Kira



*Bu düşüşle birlikte İstanbul A sınıfı ofisler ortalama kira rakamı 2017 yılı başına göre %3, 2016 yılı Nisan ayına göre ise %10,3 gerilemiştir.*

# İstanbul Ortalama Boşluk Oranı

(%100)



*Maalesef ortalama boşluk oranı da birçok bölgede Mart ayını da yükselişle tamamlamıştır.*

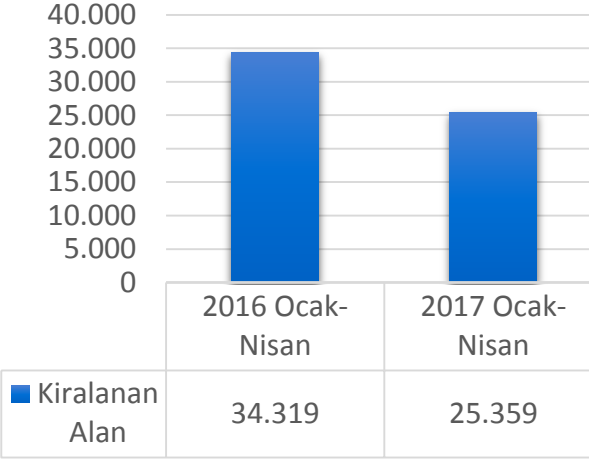
*Talebin azalmasının yanı sıra; gerçekleşen işlemlerin yeni ofis açılışlarından ziyade küçülerek yer değiştirmelerden oluşması boşluk oranlarının artmasına neden olmaktadır.*

*Bölge bazında boşluk oranları ve boş alan miktarı yandaki grafikte görülmektedir:*

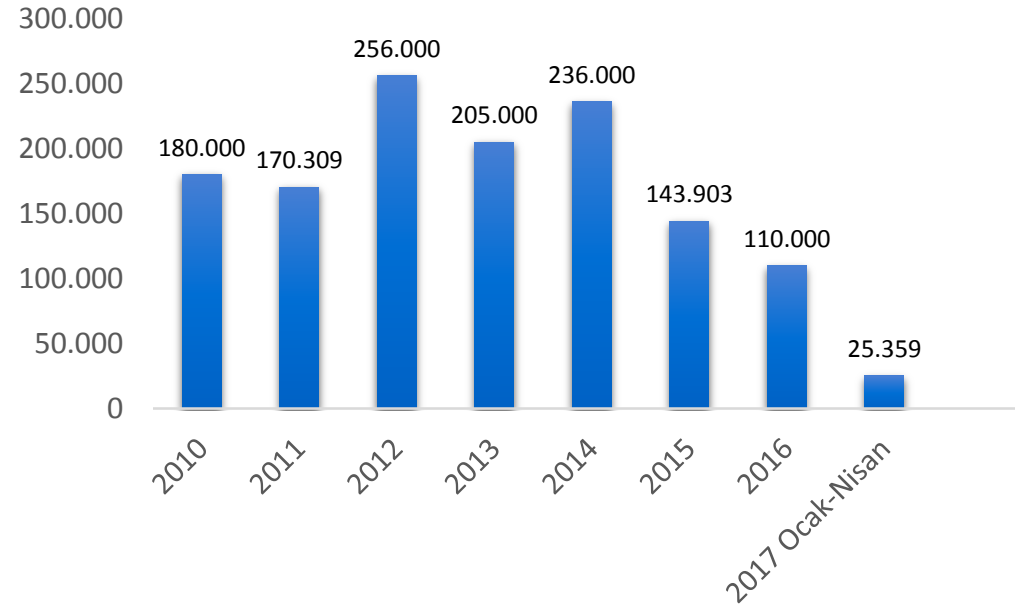


*01 Nisan 2017 tarihi itibariyle gerçekleşen işlemlere baktığımızda düşen kira rakamları ve artan boşluktan faydalanarak birçok firmanın B sınıfı ofislerden A sınıfı ofislere küçülerek, maliyet artışı olmadan ya da çok az maliyet artışı ile geçtiğini görüyoruz.*

*Ayrıca ilk 3 aylık kiralama işleminin çok kötü geçen 2016 yılının aynı dönemine göre 9.000 m2 daha düşük olması da olumsuz ama beklentiler dahilinde gerçekleşen bir veri olarak göze çarpıyor.*



## Nisan 2017



The image features a central diamond-shaped graphic composed of white lines on a dark background. This diamond is set against a light blue background with a pattern of overlapping, semi-transparent diamond shapes. The background image is an aerial view of a city, showing various buildings, streets, and green spaces. The text is centered within the dark diamond.

Nisan 2017

Ofis Piyasası

[www.ofisraporu.com](http://www.ofisraporu.com)