

İstanbul Ofis Piyasası Analizi

Q3 2023

Tomorrow's Solutions Today



Özet



Ofis Arzı



Boşluk Oranı



Birincil Kira



Talep



Getiri Oranı

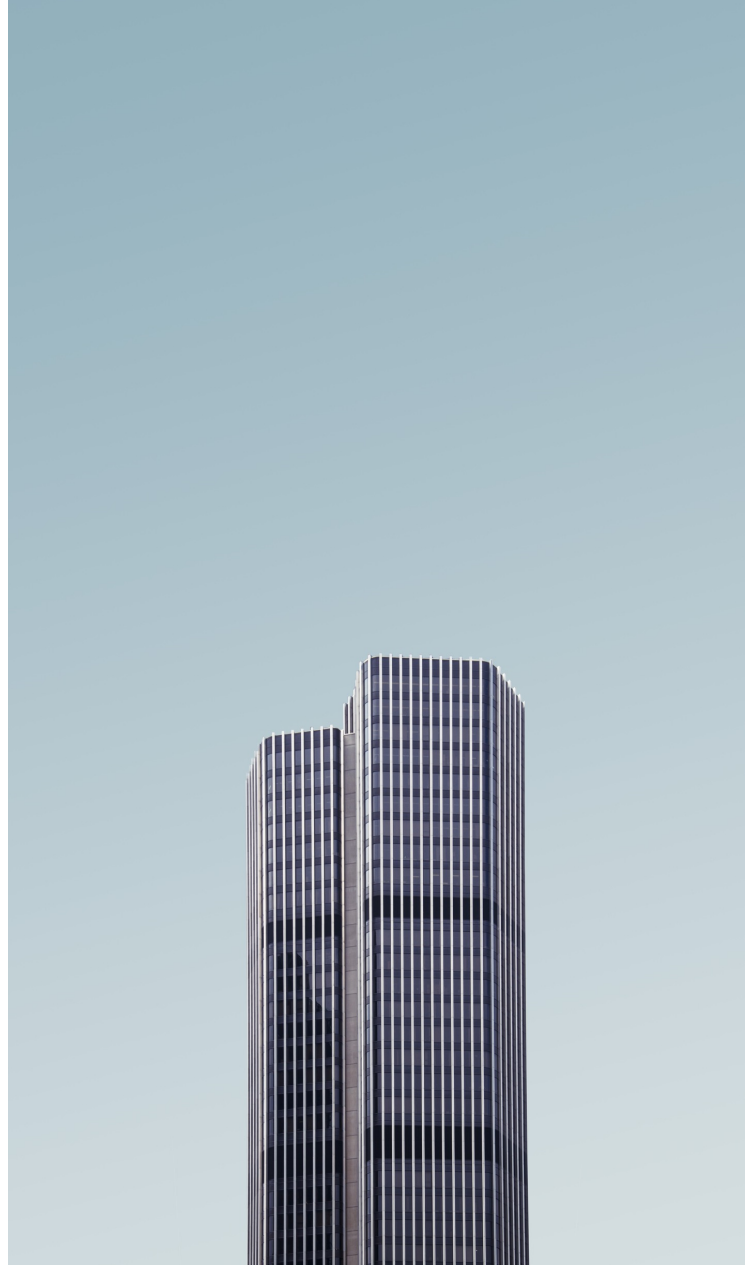


İstanbul'da mevcut A Sınıfı ofis arzı 2023 üçüncü çeyrek itibariyle sabit kalmıştır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin açılması İstanbul A Sınıfı Ofis Arzını artıracaktır.

Merkezi İş Alanı Bölgesinde boşluk oranı, düşüşünü sürdürmektedir. Merkezi İş Alanı Bölgesinde yeni ofis yatırımının olmaması ve ofise olan talebin kalması sebebiyle boşluk oranlarının düşüş eğilimini devam ettirmesini beklemekteyiz.

Boşluk oranlarının düşüş eğiliminde olması, talebin sabit kalması birincil kiralara artmasına sebep olmuştur. Mevcut piyasa koşullarının devam etmesi halinde birincil kira seviyesinin yukarı yönlü devam etmesini beklemekteyiz.

Artan kira seviyesi ofis yatırımlarının değerini artırmıştır. Ekonomik koşullara da bağlı olarak önümüzdeki yıl ofis yatırımcısının bekle gör politikası izlemesini ve devam eden yıllarda ofis yatırımlarının artmasını beklemekteyiz.



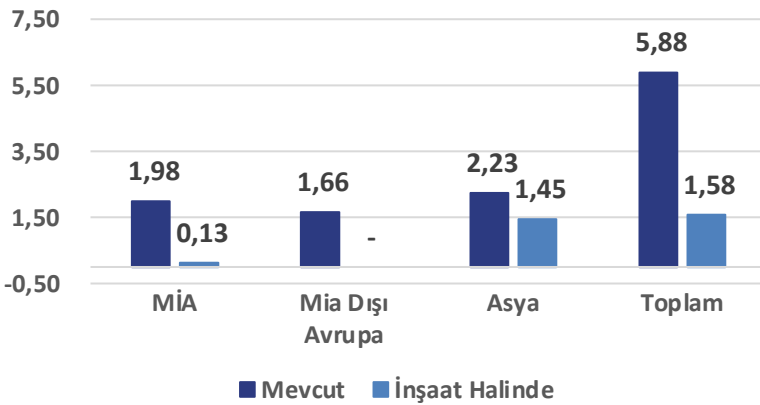
A Sınıfı Ofis Arzı

İstanbul A Sınıfı Ofis Arzı Merkezi İş Alanı Bölgesi'nde sabit kalmıştır. İstanbul genelince A Sınıfı Ofis Arzı 5.9 milyon seviyesindedir, mevcut arza eklenecek en büyük yeni arz 1.5 milyon m2 İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'dir.

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

Mevcut durumda Finans Merkezi kamu bankalarının bir kısmının ofislerini açmasıyla birlikte kısmi olarak aktif hale gelmiştir ancak özek sektör kiralama henüz gerçekleşmemiştir. Etap etap açılması planlanan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin önümüzdeki dönemde piyasayı domine etmesini beklemekteyiz.

İstanbul A Sınıfı Ofis Arzı



milyon m2



Boşluk Oranı

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.

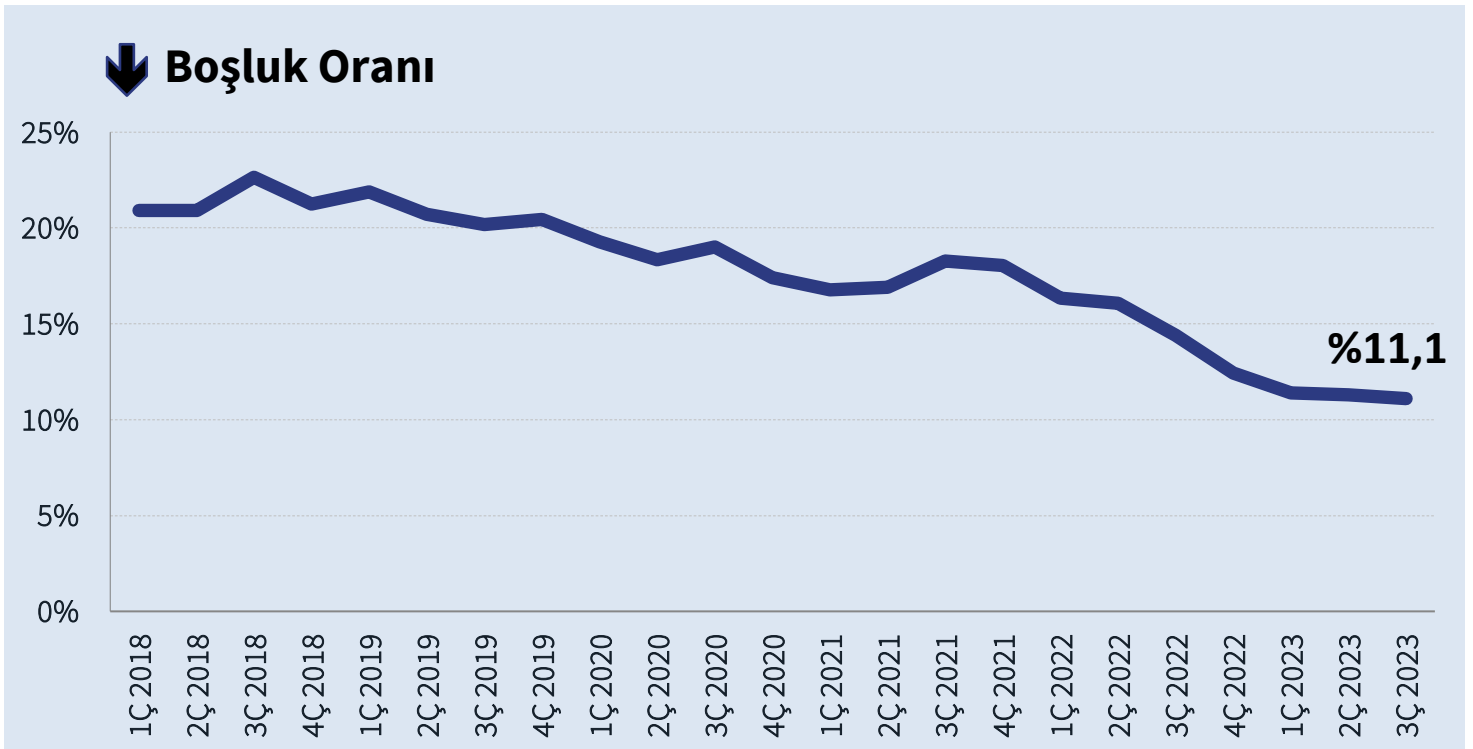
Trendin bu şekilde devam etmesi arzın olmadığı, boşluk oranının en düşük seviyede olduğu piyasa koşullarına götürecektir. Bu durum daha önce 2007 yılında yaşanmıştır ve devam eden yıllarda ofis yatırımlarına yönelme olmuştur.



**

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

**



Birincil Kira

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 kira bedeli USD bazında 38 USD, Türk Lirası bazında 850 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

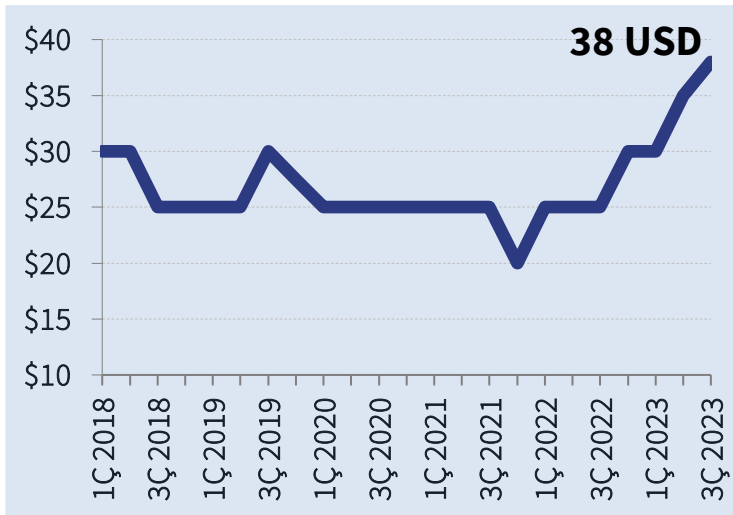
★★
Yükselen ofis kiralari ofis geliştiricilerini yeni ofis yatırımlari yapmaya yöneltebilir.
★★

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

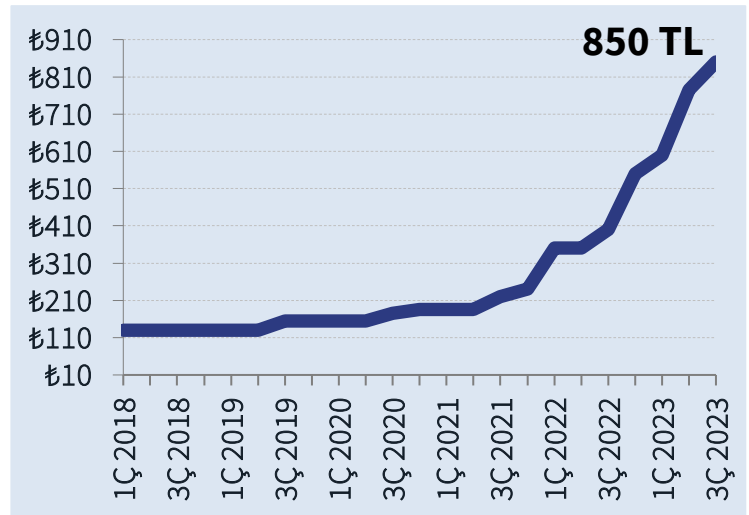
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin tam kapasite piyasaya girmesine kadar, talebin bu yoğunlukta devam etmesi boşluk oranının en düşük seviyelere gelmesine sebep olacaktır. Bu durum kira rakamlari kira rakamlari en yüksek seviye olan 45 USD seviyesinin üzerine çıkarmasını beklemekteyiz.

Ofis kiralari rekör seviyenin üzerine çıkmasıyla birlikte yeniden ofis geliştiricilerinin ofis yatırımlari yönelmesini sağlayabilir.

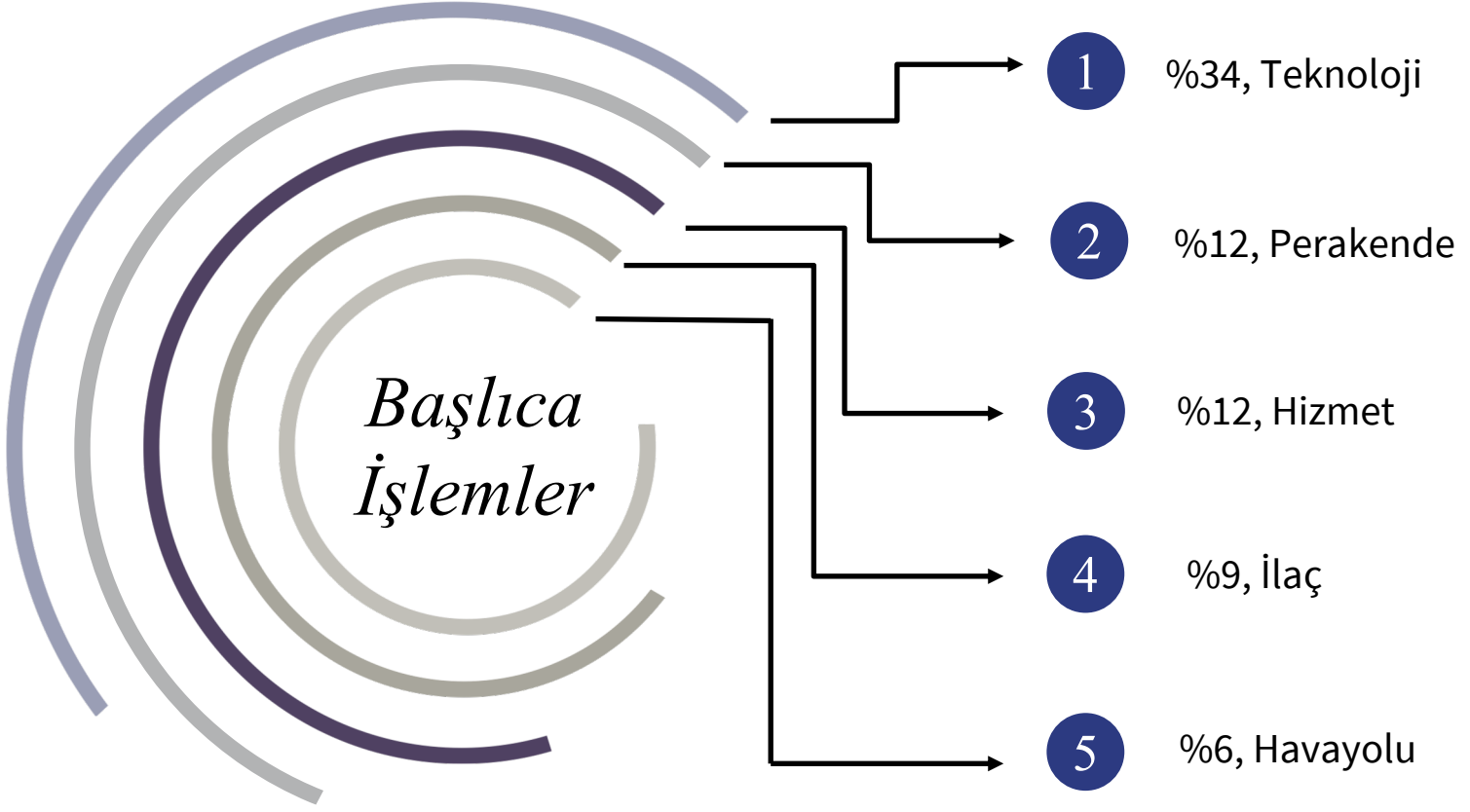
↑ USD Bazında Birincil Kira



↑ TL Bazında Birincil Kira



İşlemler



Beklentiler



2023 son çeyreğinde boşluk oranlarının düşüş trendini sürdürmesini ve boşluk oranlarındaki düşüş, kısıtlı arz dolayısıyla kira rakamlarında artış trendinin devam etmesini bekliyoruz.

Hem Avrupa hem Anadolu Yakası için birinci bölgedeki kısıtlı arz dolayısıyla talebi Avrupa Yakası için Ayazağa, Kağıthane, Seyrantepe bölgelerine; Anadolu Yakası için Küçükyalı, Maltepe, Kartal bölgelerine yönelmesini bekliyoruz.

Orta vadede 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.

Orta ve uzun vadede İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin piyasa tam kapasite girmesi veya etap etap açılarak projeye kiracıları almasıyla birlikte piyasadaki ana oyuncu olmasını bekliyoruz.

Alfa Invest

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

Alfa Invest

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

+90 212 355 61 97