

# 2024

1. Yarı Yıl

# İstanbul Ofis Piyasası Analizi

# istanbul



Özet

03

Boşluk Oranı

07

İşlemler

09

A Sınıfı Ofis Arzı

06

Birincil Kira

08

Trendler

10

## İstanbul Ofis Piyasası 2024

►  **Mevcut Ofis Arzı**  
**7.4 M m<sup>2</sup>**

►  **İnşaat Halinde**  
**130 K m<sup>2</sup>**

►  **Boşluk Oranı**  
**6.5%**

►  **Birincil Kira**  
**50 \$/m<sup>2</sup>**

►  **İşlem Hacmi**  
**70 K m<sup>2</sup>**

## Kiralama Şartları

►  **Aidat Bedeli**  
TL/m<sup>2</sup>/ay  
**100 - 250**

►  **Dekorasyon Süresi**  
**1 - 3 ay**  
Her yeni kiralama için

►  **Dekorasyon Gideri**  
\$/m<sup>2</sup>  
**850 - 1.200**

2023 yılında İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin faaliyete geçmesiyle birlikte, şehirdeki A sınıfı ofis arzı önemli ölçüde artarak yaklaşık 1.3 milyon metrekarelik yeni ofis alanı piyasaya sürüldü. Bu gelişme, toplam A sınıfı ofis arzını 7.4 milyon metrekareye yükseltti.

Özellikle yılın ikinci yarısı enflasyonist baskı, yüksek talebinde etkisiyle ofis piyasasındaki sıkışıklığın ilk sinyalleri görüldü. 2023 yılı ilk yarıyılında birincil kira rakamı dolar bazında 35 USD m<sup>2</sup>/ay +KDV iken TL bazında 775 TL m<sup>2</sup>/ay +KDV olarak gerçekleşmiştir. Boşluk oranı seviyesi %11,3 seviyesindedir.

A sınıfı ofislerde boşluk oranı, artan talep ve Merkezi İş Alanı bölgesinde yeni ofis arzının olmaması sebebiyle düşüş trendine devam etmiştir. 2023 yıl sonu itibarıyla, MİA bölgesindeki A sınıfı ofislerde boşluk oranı %8,4 seviyesine gerilemiştir. Talep ve düşen boşluk oranının baskısıyla kira rakamı 2023 yıl sonunda dolar bazında 40 USD m<sup>2</sup>/ay +KDV iken TL bazında 1.100 TL m<sup>2</sup>/ay +KDV seviyesine yükselmiştir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin faaliyete geçmesi, özellikle kamu bankalarının burada operasyonlarını başlatması ile bölgedeki hareketliliği önemli ölçüde artırmıştır.

2024 yılının ilk yarı yılında kaliteli ofis binalarına olan talebin artması ve boşluk oranlarının rekor seviyelere gerilmeye başlaması şirketlerin kararlarında hızlanmasına yol açmıştır.

İlk yarı yıl itibarıyla mülk sahipleri lehine bir piyasanın olması şirketlerin kira yenileme dönemlerinde pazarlık gücünü zayıflatmıştır. 2024 yılı ilk yarıyılında birincil kira rakamı dolar bazında 50 USD m<sup>2</sup>/ay +KDV iken TL bazında 1.800 TL m<sup>2</sup>/ay +KDV olarak gerçekleşmiştir. Boşluk oranı seviyesi %6,5 seviyesine gerilemiştir.

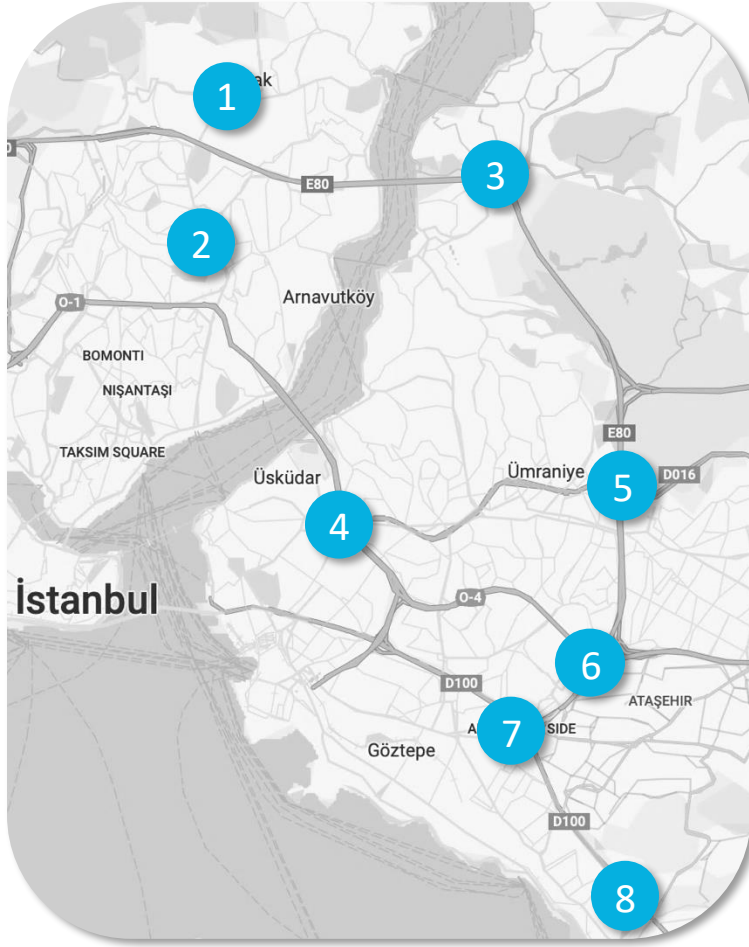
Azalan boşluk oranları, kira seviyelerindeki yükseliş trendinin devam edeceğini göstermektedir. Bu dinamikler, İstanbul ofis piyasasında stratejik yatırım ve geliştirme fırsatlarını da beraberinde getirmektedir. Mevcut piyasa koşullarındaki riskin ise yüksek faiz oranları sebebiyle olası ekonomik durgunluğun etkileri ile birlikte piyasadaki hareketliliğin yavaşlanması beklentisidir.

**1** Maslak  
25 – 35 \$/m<sup>2</sup>

**2** Levent  
40 – 55 \$/m<sup>2</sup>

**3** Kavacık  
20 – 25 \$/m<sup>2</sup>

**4** Altunizade  
25 – 30 \$/m<sup>2</sup>

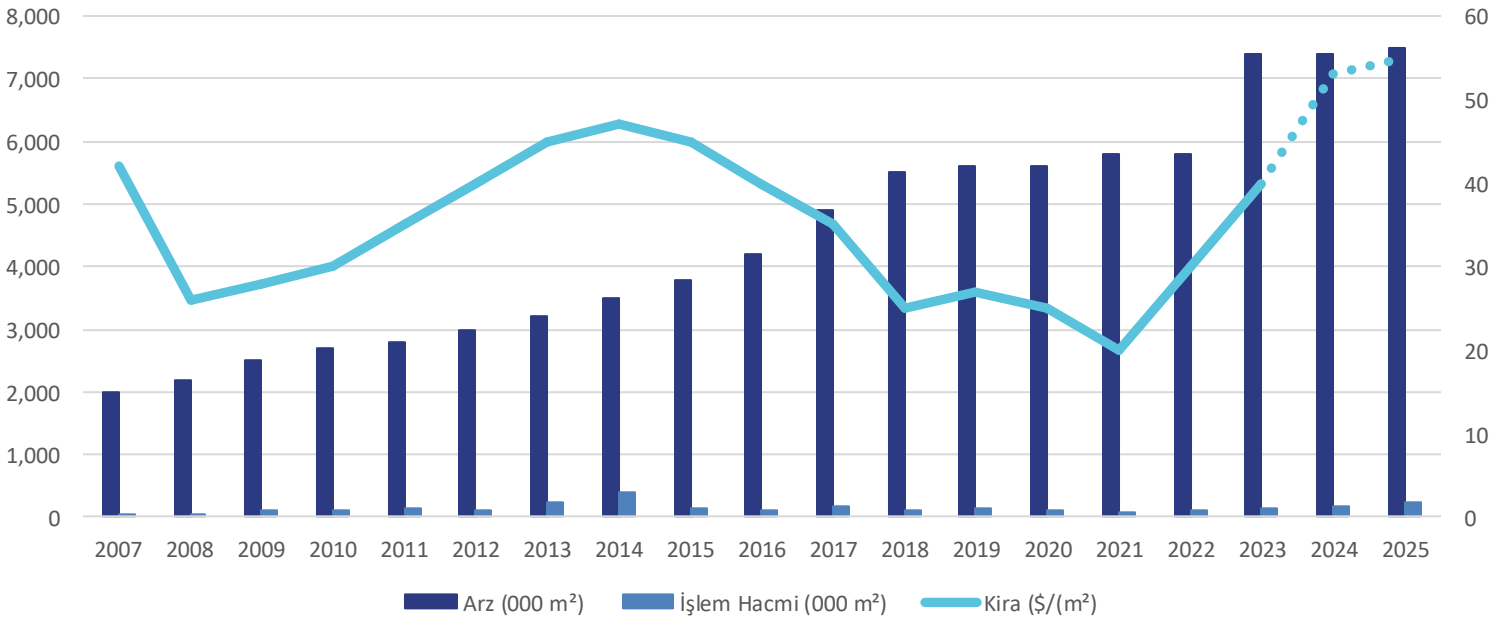


**5** Ümraniye  
15 – 20 \$/m<sup>2</sup>

**6** Ataşehir  
25 – 30 \$/m<sup>2</sup>

**7** Kozyatağı  
30 – 35 \$/m<sup>2</sup>

**8** Maltepe/Kartal  
15 – 25 \$/m<sup>2</sup>



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 1Y

## 2024 1Y

### Ofis Arzı



7.4 M m<sup>2</sup>

7.4 M m<sup>2</sup>

### Boşluk Oranı



%11,3

%6,5

### Birincil Kira



35 \$/m<sup>2</sup>

50 \$/m<sup>2</sup>

### İşlem Hacmi



30 K m<sup>2</sup>

70 K m<sup>2</sup>

### Getiri Oranı



%8,00

%7,00

# A Sınıfı Ofis Arzı



2020	2021	2022	2023	2024 H1
5.8 M m <sup>2</sup>	5.8 M m <sup>2</sup>	5.9 M m <sup>2</sup>	7.4 M m <sup>2</sup>	7.4 M m <sup>2</sup>

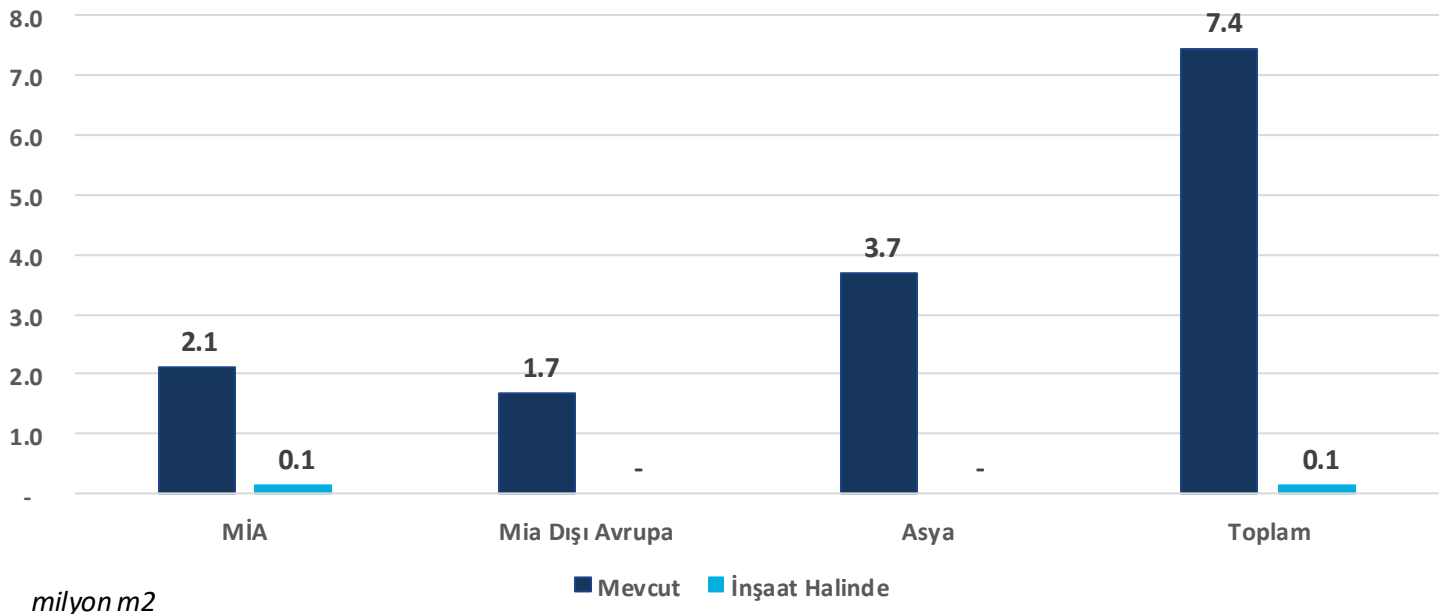


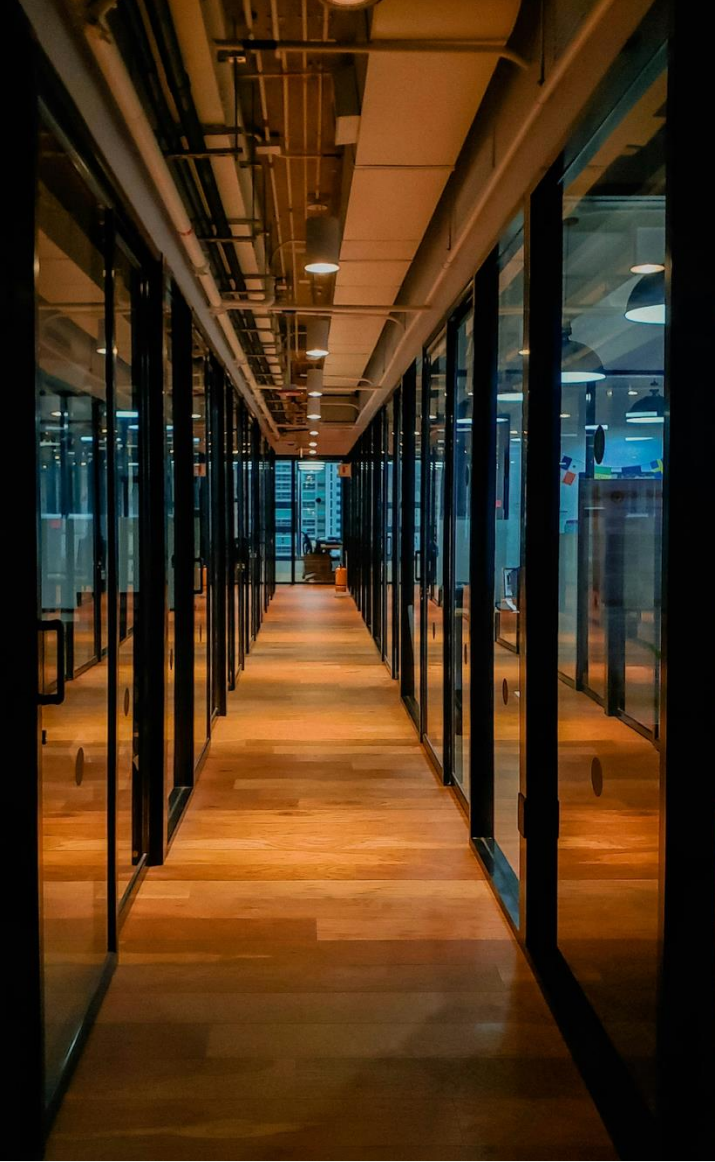
2023 yılında, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin açılmasıyla uzun süredir sabit kalan ofis arzı, yaklaşık 7.4 milyon m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiştir. İstanbul A sınıfı ofis arzı, son 10 yılda %111 artış göstermiştir ancak 2017 yılından sonra ofis üretiminde durgunluk başlamıştır. Özellikle son dört yıla İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin haricinde ofis arzı sabit kalmış ve artan talep kira seviyelerini önemli derecede etkilemiştir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin Ümraniye'deki konumu nedeniyle MİA bölgesinin boşluk ve kira oranlarına henüz doğrudan bir etkisi olmamıştır,

Ofis piyasasının sıkışması ve mevcut arza artan talep İstanbul ofis piyasasında yeni yatırım ve strateji fırsatlarını beraberinde getirmektedir. Özellikle 2024 yılı ikinci çeyreğinde gerçekleşen büyük alanlı işlemler piyasada alternatifleri bir anda azaltmıştır. Şirketlerin taşınma kararlarının da hızlanmasına yol açmıştır.

Mevcut talep ve ihtiyaç ile değerlendirdiğimizde İstanbul ofis piyasası için yeni ofis üretiminin çok önemli olduğu söylenebilir. Bununla birlikte ekonomik koşullarında bu elverişli olması yeni ofis yatırımlarının değerlendirilmesinde etkili olacaktır.



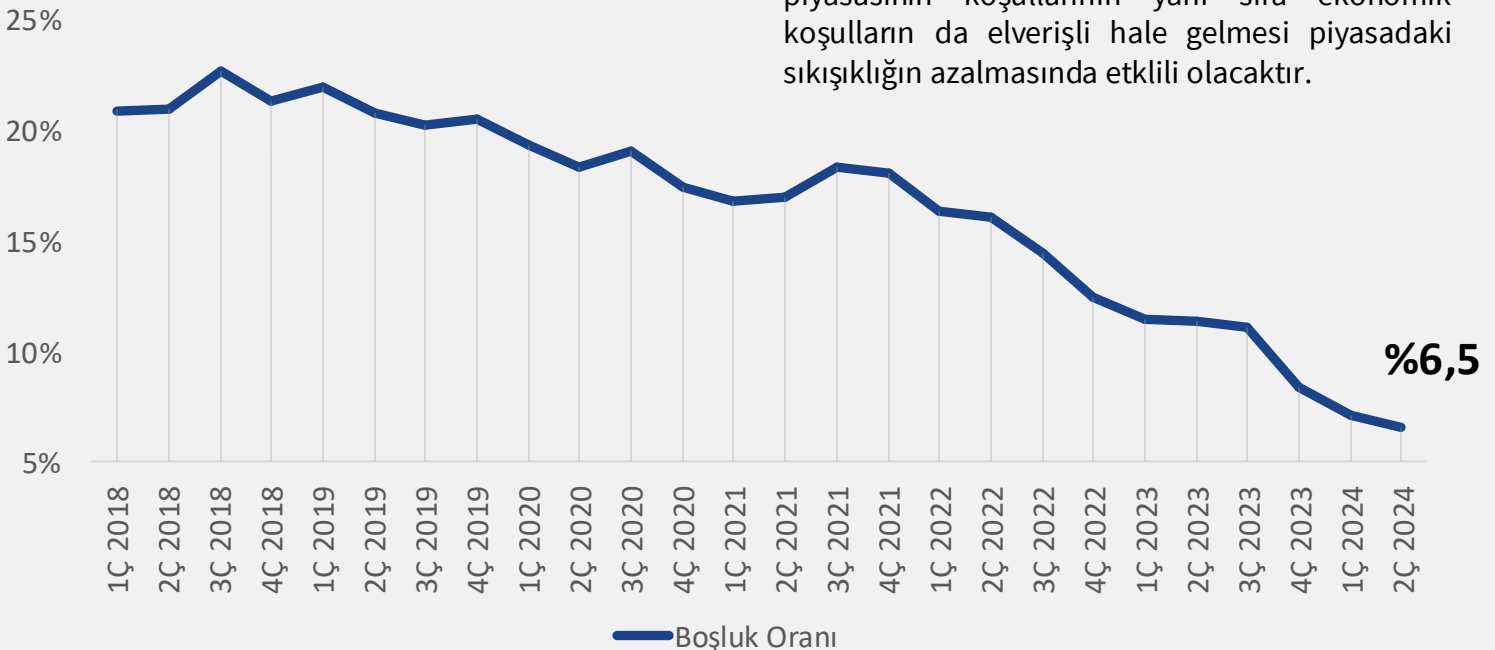


2024 yılı ikinci çeyreği ile birlikte Merkezi İş Alanı bölgesi A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı %6,5'e gerilemiştir. Bu oran İstanbul ofis piyasası için rekor seviyelerde kabul edilmektedir. İstanbul ofis piyasasında boşluk bu seviyede daraldığı, yeni arzın olmadığı piyasa en son 2007 yılında görülmüştür.

2023 yılı ilk yarıyılında boşluk oranı %11,3 ve 2023 yıl sonunda %8,4'e düşmüştür. 2024 yıl sonunda boşluk oranının %5 seviyesine gerilemesini beklemekteyiz.

Boşluk oranının rekor seviyelere düşerek İstanbul ofis piyasası Avrupa'daki dinamiklerden ters ayrılmıştır. Avrupa'daki ana ofis bölgelerinde boşluk oranının arttığı gözlemlenmektedir. Ters ayrışmanın ana sebepleri olarak pandemi başlangıcında kaliteli ofis binalarına olan talebin artması ve sonrasında meydana gelen iki deprem olarak gösterebiliriz. Bu iki ana sebep B ve C sınıfı binalardan A sınıfı binalara talebi yönlendirmiştir. Pandemi sonrasında uygulanan parasal gevşeme yönündeki ekonomi politikaları sebebiyle şirket büyümeleri de düşüş üzerinde etkili olmuştur.

Boşluk oranlarının rekor seviyelere gerilemesi mülk sahibi dostu piyasayı oluşturmuştur. Bu durum kiracıların pazarlık gücünü zayıflatırken mülk sahipleri tarafında yeni yatırım kararlarına sebep olabilir. Yeni ofis yatırımları için ofis piyasasının koşullarının yanı sıra ekonomik koşulların da elverişli hale gelmesi piyasadaki sıkışıklığın azalmasında etkili olacaktır.



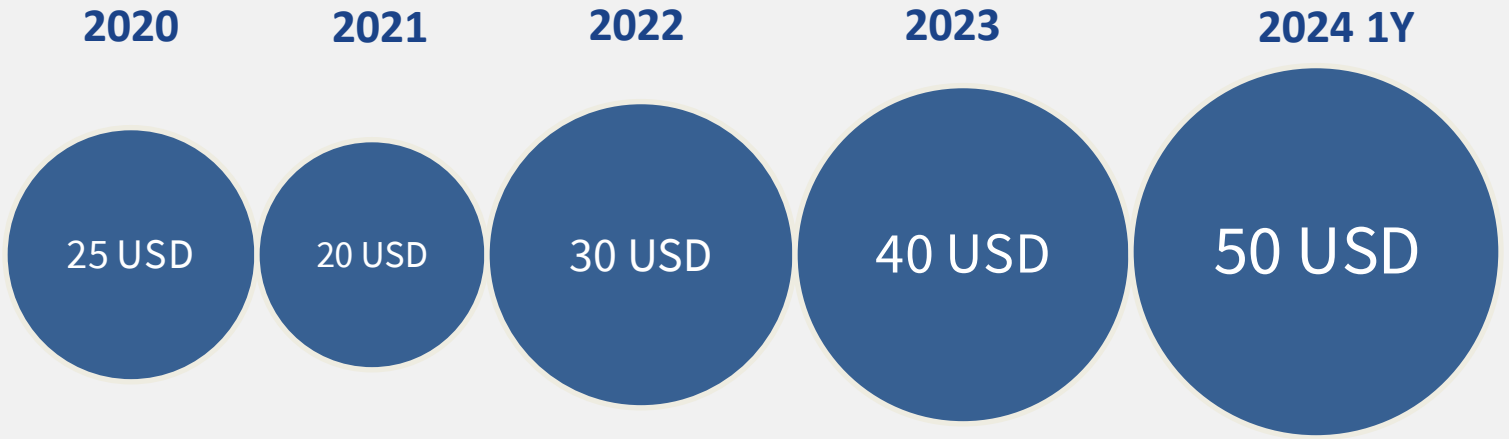


# Birincil Kira



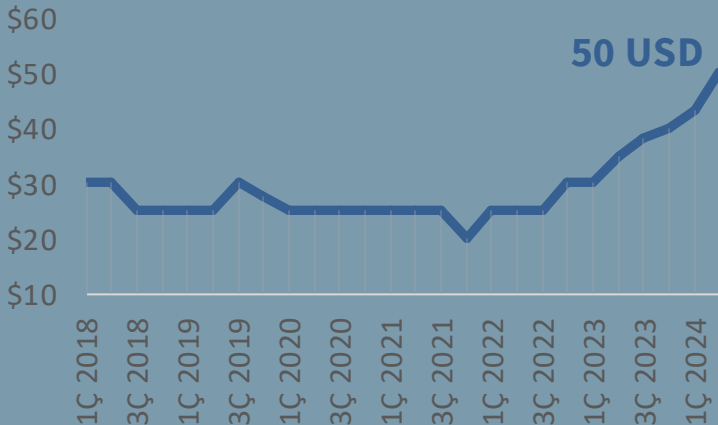
2024 yılı ilk yarısında birincil kira seviyesi USD bazda %43 artış göstererek 50 USD m<sup>2</sup>/ay +KDV seviyesinde; Türj Lirası bazında ise %132 oranında artış göstererek 1.800 TL m<sup>2</sup>/ay +KDV seviyesinde gerçekleşmiştir. Her iki para birimi ile değerlendirdiğimizde İstanbul ofis piyasası kira seviyesi enflasyonun üzerinde değerlendirilmiştir.

Kira seviyesinin artmasında bir önceki başlıklarımızda ele alınan boşluk oranının düşmesi, mülk sahibi dostu piyasanın oluşması, arzın uzun süre sabit kalmasını başlıca sebeplerdir. Burada karşılaştığımız bir diğer ana sebep de boşluk oranındaki düşüşün hızlanması ile birlikte azalan alternatifler karşısında kiracı adaylarının aldığı hızlı kararlar neticesinde çarpan etkisinin oluşmasıdır.

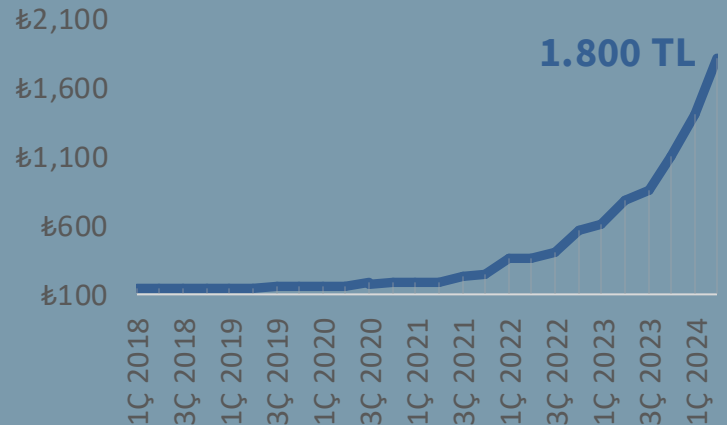


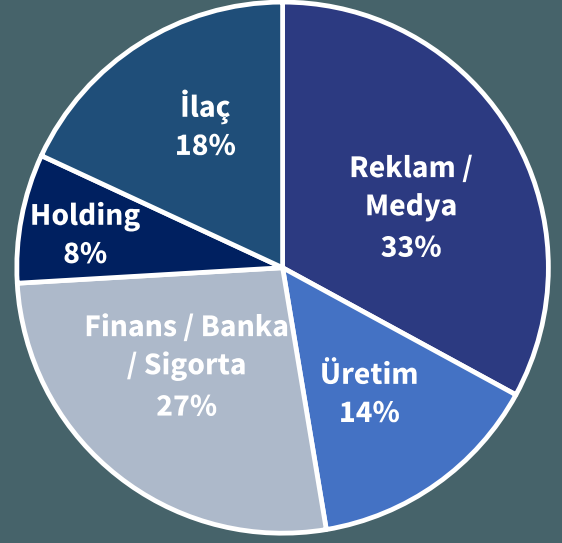
2023 yılı ikinci yarılı itibarıyla uygulanan ekonomideki sıkılaştırma programı 2024 yılı ikinci yarısında etkisini göstermeye başlaması ile birlikte enflasyon oranının aşağı yönlü trende geçmesi ve sıkılaştırma kaynaklı olası ekonomik durgunluğun ofis kiralama işlemlerini de etkilemesini beklemekteyiz.

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



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





2024 1Y

70k m2

2023

150k m2

2022

100k m2

2021

90k m2

2020

120k m2



2024 yılı ilk yarısı kira seviyesi ve boşluk oranında baskıların artmaya devam ettiği bir dönem olmuştur. 2024 yılının ikinci yarısında boşluk oranının düşüş hızının ve kira rakamının artış hızının yavaşlayarak devam etmesini beklemekteyiz. 2024 yılı yıl sonunda birincil kiranın 53-55 USD m<sup>2</sup>/ay +KDV ve boşluk oranının %5,5 seviyesinde olacağını öngörüyoruz.

Yılın ikinci yarısı ,ekonomide uygulanan sıkı para politikasının etkisini göstermesi, enflasyonist baskının azalması ve olası ekonomik durgunluğun kira rakamını da etkileyeceğini öngörüyoruz.

ABD ve Avrupa Merkez Bankasının düşük faiz politikasına geçmesi ile birlikte yabancı yatırımcının ilgisinin Türkiye'ye kayması ve büyümeyi destekleyeceğini ve dolaylı olarak kaliteli ofis binalarına olan talebi güçlendirmesini beklemekteyiz.

Yılın son çeyreğinde arz kısıtı, yüksek kira seviyesi ve yüksek faiz sebebiyle şirketlerin yatırım harcamasından kaçınması sebebiyle kiralama işlemlerinde geçici bir yavaşlama beklemekteyiz.



## 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](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.