

İSTANBUL OFİS PİYASASI RAPORU

YIL SONU

2024

İÇERİK

3

Özet

8

Ofis Arzı

9

Boşluk Oranı

10

Birincil Kira

13

İşlem Hacmi

14

Satış Piyasası

15

2025 Trendleri

16

Ekibimiz

17






2024 Referanslarımız



Özet



İstanbul Ofis Piyasası

-  Mevcut Ofis Arzı
7.4 M^{m²}
-  İnşaat Halinde
130 K m^{m²}
-  Boşluk Oranı
5.1%
-  Birincil Kira
50 \$/m^{m²}
-  Satış Fiyatı
9.500 \$/m^{m²}
-  İşlem Hacmi
140 B m^{m²}

Kiralama Şartları

-  Aidat Bedeli
TL/m²/ay
175 - 400
-  Dekorasyon Süresi
1 - 3 ay
Her yeni kiralama için
-  Dekorasyon Gideri
\$/m²
850 - 1.200

Özet



2024 yılında İstanbul Ofis Piyasası İstanbul Finans merkezi dışında yeni arzın piyasaya girmemesi sebebiyle 7.4 milyon m2'de sabit kalmıştır.

2024 yılı ilk yarısı kira seviyesi rekor seviyeye ulaştı ve ilk yarı yıla kadar kira artış hızı artarak devam etti. Yılın ikinci yarısına gelindiğinde ise doluluk oranının artmasının etkisiyle kullanıcılar doğru ofisi bulmakta zorlanmasının da etkisiyle taşınma kararlarında erteleme kararı aldılar. Erteleme kararları talebin düşmesine ve kira artış hızının yavaşlamasına sebep oldu.

2024 yıl sonu itibarıyla birincil kira rakamı dolar bazında 50 USD m2/ay +KDV iken TL bazında 1.850 TL m2/ay +KDV olarak gerçekleşmiştir. Boşluk oranı seviyesi %5,1 seviyesindedir.

A sınıfı ofislerde boşluk oranı geldiği %5,1 seviye ile piyasanın gördüğü en düşük seviye olarak kaydedilmiştir. Özellikle yılın ilk yarısı işlem hacmi ikinci yarı yıla oranla daha yüksek seviye gerçekleşmiştir. Yılın ikinci yarısı ise alternatiflerin azalması, ihtiyaca uygun olabilecek yeterli ofis alanının olmaması sebebiyle işlem hacminde düşüş yaşanmıştır. Bu durum talebin baskılanmasına yol açarak boşluk oranı düşüş hızını ve dolayısıyla kira artış hızını yavaşlatmıştır.

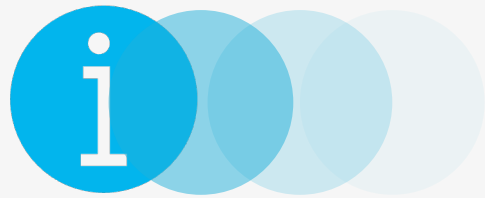




İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin faaliyete geçmesi, özellikle kamu bankalarının burada operasyonlarını başlatması ile bölgedeki hareketliliği önemli ölçüde artırmıştır. 2024 yılı içerisinde İstanbul Finans Merkezi kamu bankalarının yanı sıra özel sektör şirketlerinden de talep alarak Anadolu Yakası ofis ihtiyacına karşılık vermiştir.

2024 yılı ilk yarı yıl itibarıyla mülk sahipleri lehine bir piyasanın olması şirketlerin kira yenileme dönemlerinde pazarlık gücünü zayıflatmıştır. İkinci yarı yılda ise mülk sahipleri kiracılar ile kira müzakeresi talebinde bulunarak mevcut kiracıların kirasının rayiç bedel seviyesine getirmiştir. Bu durumun en önemli etkisi yeni kiracılar ile eski kiracıların kirasının dengelenmesi olmuştur.

Mevcut piyasa koşullarındaki faiz indirim politikasının başlamasını takiben piyasadaki hareketliliğin artmasını ve 2025 yılı ikinci yarısı itibarıyla yeni ofis yatırımlarının başlayacağını ön görmekteyiz.

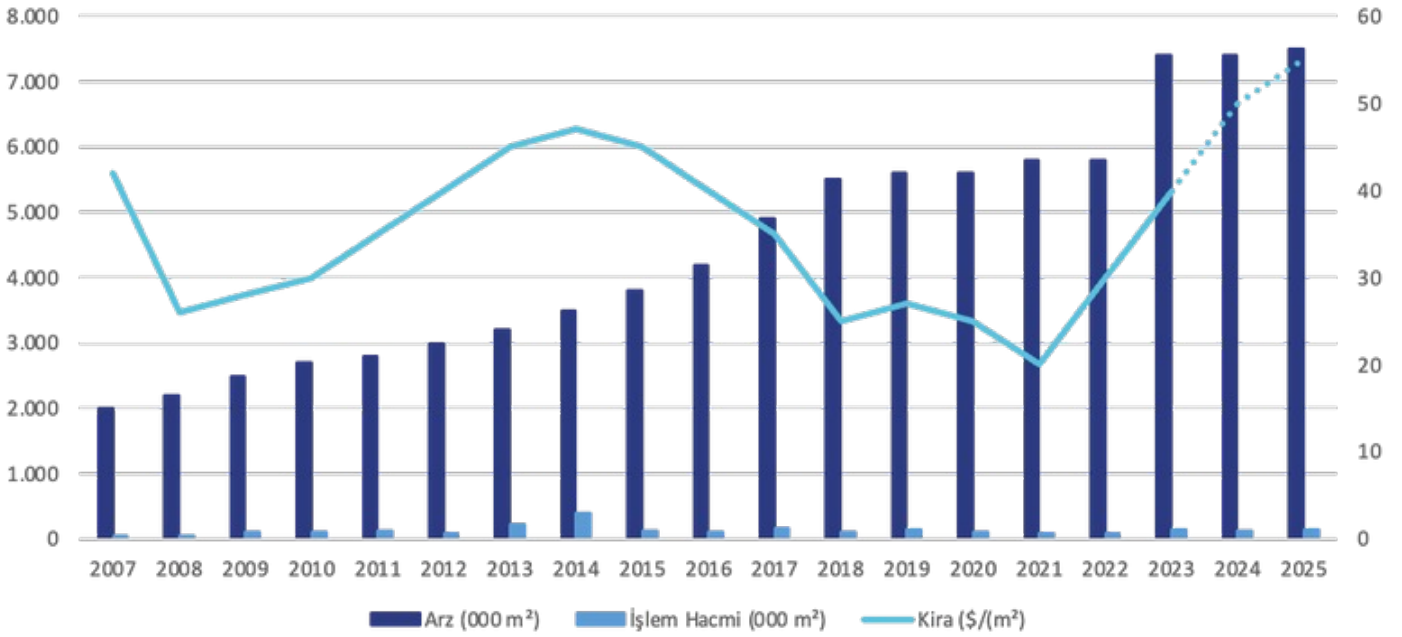


“Yeni kiracılar ile eski kiracıların kira seviyesi dengelendi.”

- 1 **Maslak**
25-45 \$/m²
- 2 **Levent**
40-55 \$/m²
- 3 **Kavacık**
20-25 \$/m²
- 4 **Altunizade**
25 -30 \$/m²



- 5 **Ümraniye**
15-20 \$/m²
- 6 **Ataşehir**
25-45 \$/m²
- 7 **Kozyatağı**
30-35 \$/m²
- 8 **Maltepe/Kartal**
15-25 \$/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	Kıracı Piyasası
---	---------------------	---	----------------	---	-----------------

2023

2024



Ofis Arzı

7.4 M

7.4 M m²

Boşluk Oranı

%8.4

%5.1



Birincil Kira

40 \$/m²50 \$/m²

Satış Fiyatı

8.500 \$/m²9.500 \$/m²

İşlem Hacmi

150 K m²140 K m²

Getiri Oranı

% 8.25

% 6.50



İşlem Hacmi

Boşluk oranı düşük olduğu için işlem hacminde düşüş gözlenmektedir.



Yeni Yatırımlar

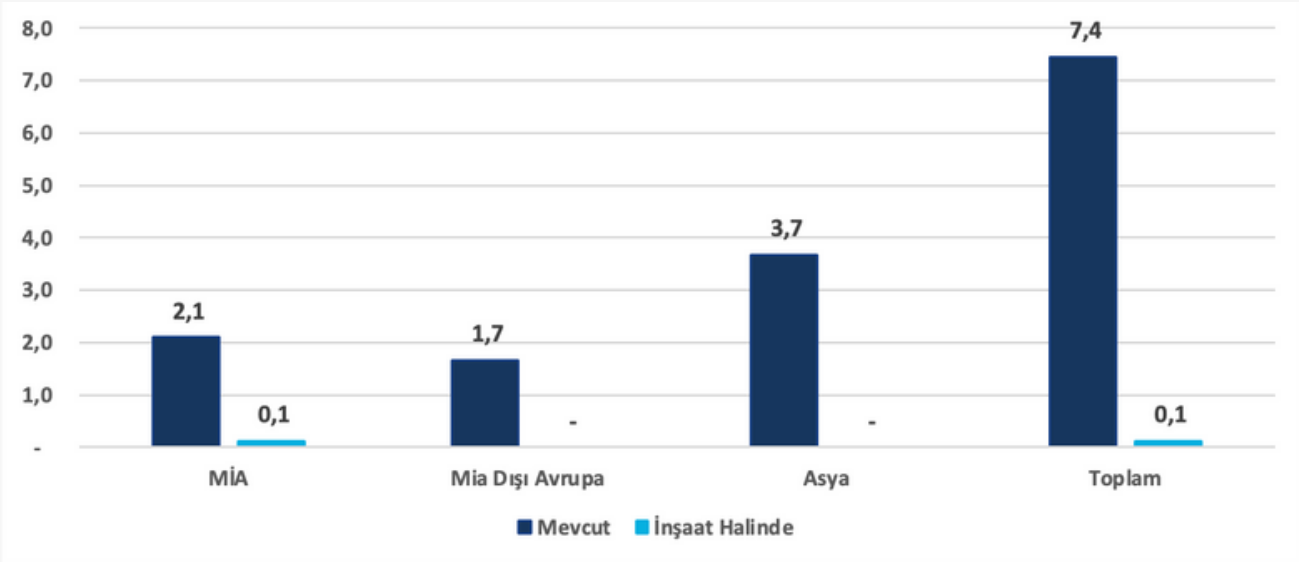
Kira getirisinin yükselmesi yatırımcı iştahını olumlu yönde etkilemektedir.



Boşluk Oranı

Boşluk oranındaki düşüklük İstanbul için ciddi sorun teşkil etmektedir..

Ofis Arzı



2023 yılında, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin açılmasıyla uzun süredir sabit kalan ofis arzı, yaklaşık 7.4 milyon m² seviyesine yükselmiştir. İstanbul A sınıfı ofis arzı, son 10 yılda %111 artış göstermiştir ancak 2017 yılından sonra ofis üretiminde durgunluk başlamıştır. Özellikle son dört yılda İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin haricinde yeni ofis piyasaya girmemiş, arz sabit kalmış ve artan talep kira seviyelerini önemli derecede etkilemiştir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin Ümraniye'deki konumu nedeniyle MIA bölgesinin boşluk ve kira oranlarına henüz doğrudan bir etkisi olmamıştır. İlerleyen dönemde dolaylı etkisinin olabileceğini öngörmekteyiz.

Ofis piyasasının sıkışması ve mevcut arza artan talep İstanbul ofis piyasasında yeni yatırım ve strateji fırsatlarını beraberinde getirmektedir. Özellikle 2024 yılı ikinci yarısında gerçekleşen işlemler piyasadaki müsait ofis alternatiflerini azaltmaya devam etmiştir. Arz eksikliğinin de etkisiyle artan kiralar, kiracıları yılın ikinci yarısında bekleme politikasına yöneltmiştir.

Boşluk Oranı

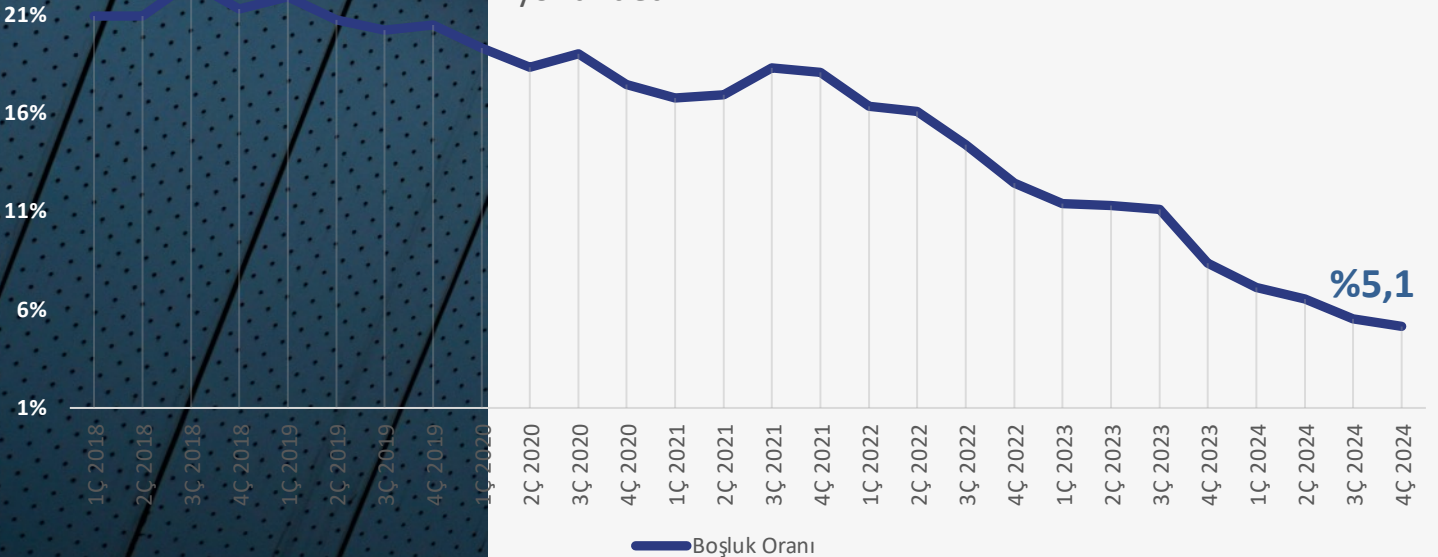
MIA



2024 yılı ikinci yarısında Merkezi İş Alanı bölgesi A sınıfı ofislerdeki boşluk oranı %5,1'e gerilemiştir. Bu seviye ile birlikte İstanbul Ofis Piyasası boşluk oranı rekor tazelemiştir. Boşluk oranının bu seviyelere düşmesi ve düşüş trendinin hızlanarak devam etmesi ile İstanbul, Avrupa'dan ters ayrılmıştır. Avrupa'daki ana ofis bölgelerinde özellikle pandemiden sonra boşluk oranında artış gözlemlenmiştir.

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 boşluk oranındaki düşüş üzerinde etkili olmuştur.

2023 yıl sonu boşluk oranı %8,4 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yıl sonu boşluk oranı %5,1 seviyesinde gerçekleşerek önceki dönem beklentilerimizle paralel hareket etmiştir. Bir önceki yıla göre boşluk oranı %38,5 oranında düşüş göstermiştir. 2025 yılı beklentilerimiz boşluk oranının düşüş hızının yavaşlaması, özellikle yılın ikinci yarısında sabit kalması yönündedir.



Birincil Kira

MIA



2024 yıl sonunda birincil kira seviyesi bir önceki yılın aynı dönemine göre USD bazda %25 artış göstererek 50 USD m²/ay +KDV seviyesinde; Türk Lirası bazında ise %68 oranında artış göstererek 1.850 TL m²/ay +KDV seviyesinde gerçekleşmiştir. Her iki para birimi ile değerlendirdiğimizde İstanbul ofis piyasası kira seviyesi enflasyonun üzerinde değerlendirilmiştir.

Kira seviyesinin artış hızı yavaşlamıştır. Yavaşlamanın ana sebebi ofis doluluk oranındaki artış seviyesidir. Ofis doluluk oranının artması kiracı adaylarının doğru lokasyon ve binayı bulamamalarına neden olmasından dolayı taşınma kararlarını ertelemesine sebep olmuştur. Piyasada mülk sahibi dostu koşullar devam etmektedir.

2020

2021

2022

2023

2024

25 USD

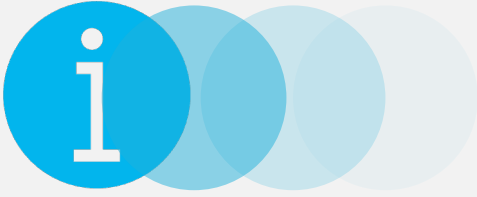
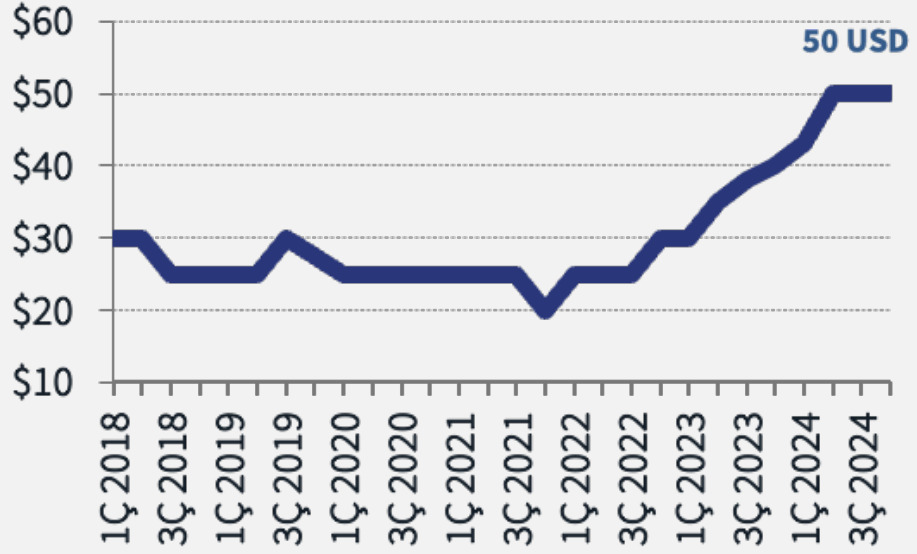
20 USD

30 USD

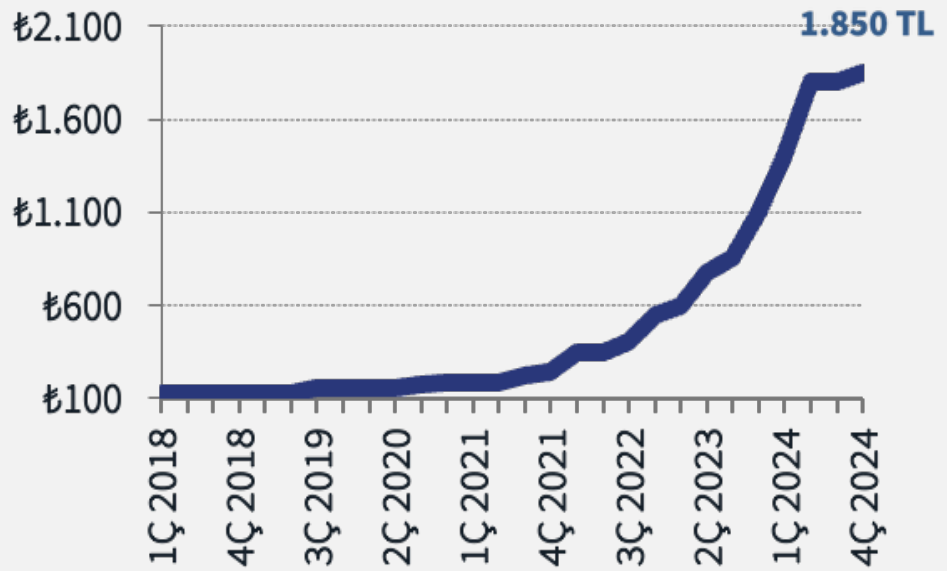
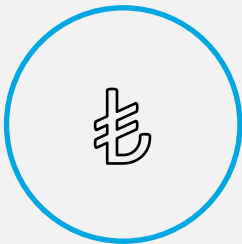
40 USD

50 USD

2023 ikinci yarıyı 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. 2025 yılının başlamasıyla parasal gevşeme programının başlaması faizlerdeki düşüş trendini başlatmıştır. Bu durumun olumlu etkilerinin özellikle yıl sonuna doğru görüleceğini beklemekteyiz.



“Her iki para birimi ile değerlendirdiğimizde İstanbul MİA bölgesi ofis kira seviyesi enflasyonun üzerinde değerlenmiştir.”



MİA bölgesindeki doluluk oranının artması kiracı adaylarının Anadolu Yakası'na yönelmesine sebep olmuştur. Talebin yönelmesi Anadolu Yakası'ndaki boşluk oranlarındaki düşüş hızını artırmış ve dolayısıyla kiralara yukarı yönlü hareket etmesine sebep olmuştur. Anadolu Yakası birincil bölgesi olan Kozyatağı - Ataşehir için birincil kira seviyesi bir önceki yılın aynı dönemine göre USD bazda %20 artış göstererek 30 USD m²/ay +KDV seviyesinde; Türk Lirası bazında ise %50 oranında artış göstererek 1.050 TL m²/ay +KDV seviyesinde gerçekleşmiştir. USD bazda enflasyonun üzerinde artış gözlemlenirken, TL bazda enflasyon ile paralel seviyede artış gözlemlenmiştir. Bu durumun ana sebebinin kur seviyesinin enflasyonun altında kalması olarak değerlendirmekteyiz.

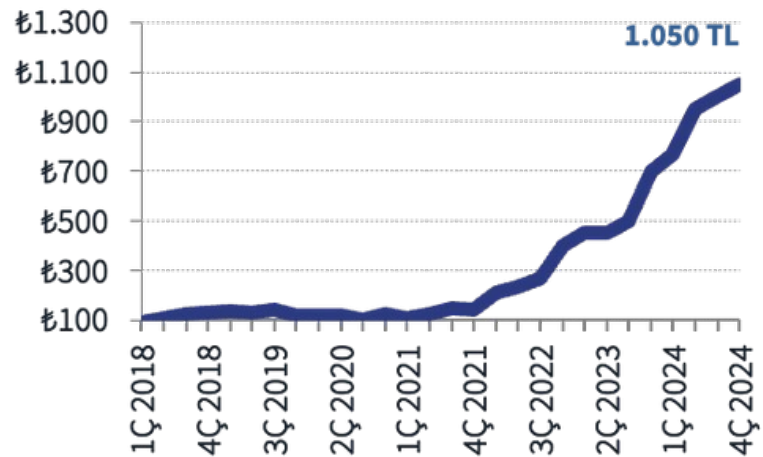
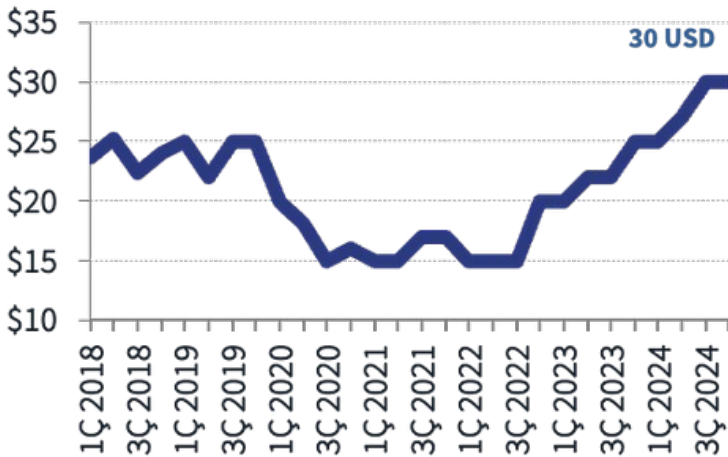
2020

2021

2022

2023

2024



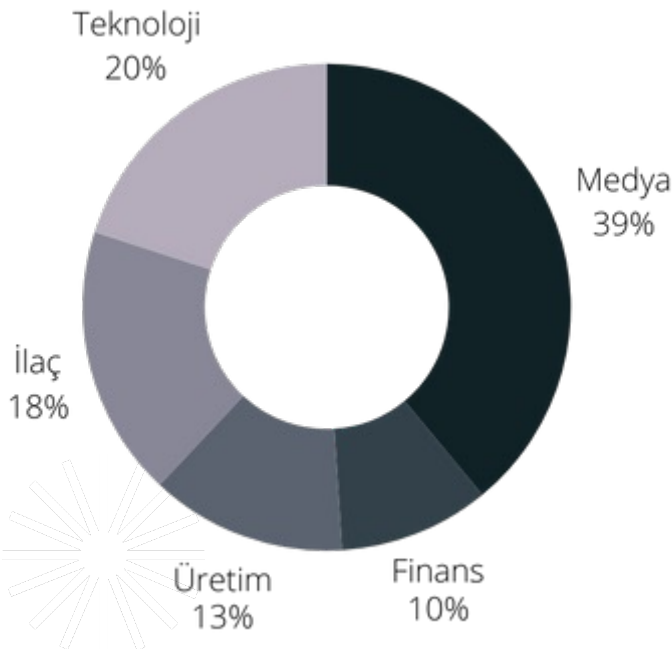
İşlem Hacmi



2024

2024	140 B m ²	↓
2023	150 B m ²	↑
2022	100 B m ²	↑
2021	90 B m ²	↓
2020	120 B m ²	↓*

*Bir önceki yıla göre.



Satış Rakamları



1 Maslak
6.000 – 8.000 \$/m²

2 Levent
6.500 – 11.000 \$/m²

3 Kavacık
2.500 – 3.500 \$/m²

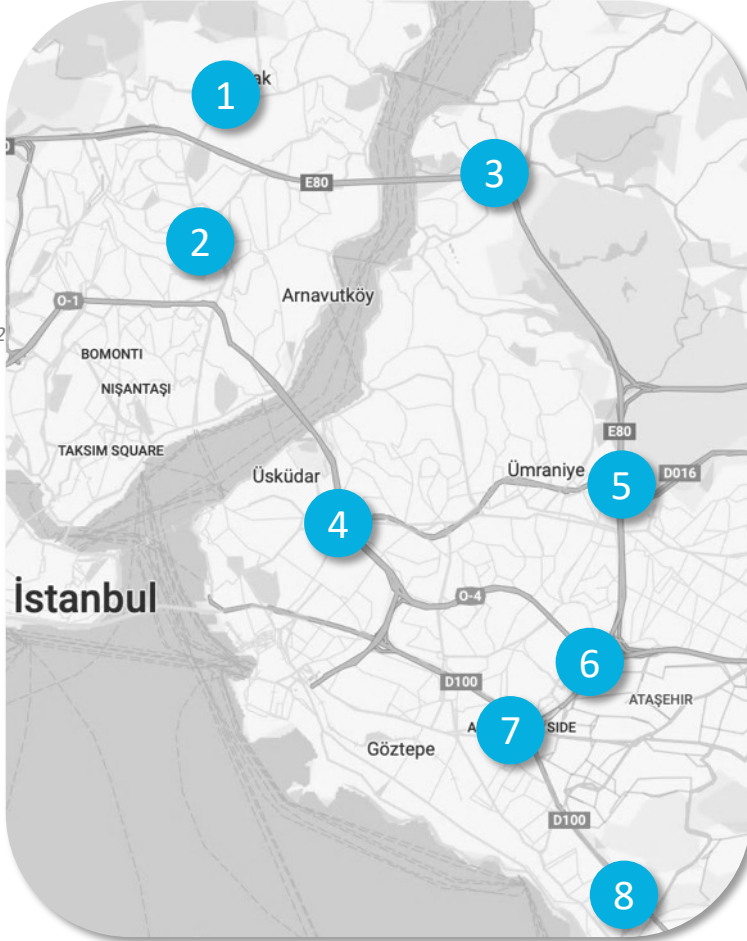
4 Altunizade
3.200 – 4.500 \$/m²

5 Ümraniye
2.800 – 3.700 \$/m²

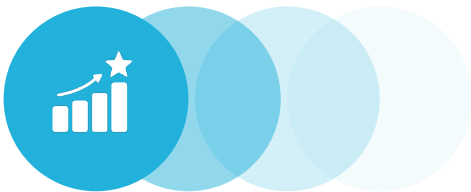
6 Ataşehir
3.400 – 5.200 \$/m²

7 Kozyatağı
3.600 – 5.500 \$/m²

8 Maltepe/Kartal
2.000 – 3.600 \$/m²

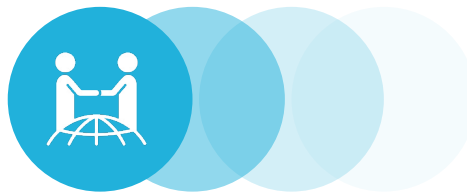


- *2025 yılı tahmini satış fiyatlarıdır.
- Sadece yeni ve A Sınıfı Ofis Binaları için satış rakamı öngörülmüştür.
- İstenen kira bedelleridir.



Artan Maliyet

İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle fiyatlardaki artışın devam edeceği ön görülmektedir.



Yeni Arz

Yeni arz eksikliği nedeniyle satılık ofis alanı bulmak zorlaşacaktır.



A Sınıfı Özelliği

A Sınıfı Ofis kriterleri gereği ofis binasının tek mal sahipli olması gerekmektedir..

Trendler



**Kısıtlı A Sınıfı Ofis
Arzı**



**Düşük Boşluk
Oranı**



**Artan Kira
Bedelleri**



**Yüksek İnşaat
Maliyeti**



**Yeni Bölgelere
Kayan Talep**



**Piyasaya Giren
Yeni Şirketler**



Yabancı Yatırımcı



**Artan Hazır Ofis
Talebi**

Ekibimiz

Toplamda 20 yılı aşkın Ticari Gayrimenkul kiralama, satış ve konsept danışmanlığı tecrübesine teknoloji, sürdürülebilirlik ve yenilikçi anlayışı da ekleyerek mülk sahiplerine, kullanıcılara, yerli ve yabancı yatırımcılara kurumsal çözümler sunmaktadır.

Türkiye ticari gayrimenkul piyasasında şehrin simgesi olmuş ofis binalarının, lojistik tesislerin ve perakende alanların tasarım, kiralama ve satış süreçlerinde yer alarak mülk sahiplerine ve yatırımcılara sürdürülebilir gelir; kullanıcılara uluslararası standartlara uygun çalışma ve yaşam alanlarının oluşmasına katkı sağlamaktadır.

Alfa Invest'in misyonu küresel ölçekteki en iyi örnekleri yerel ihtiyaçlara uyarlayarak, geleceğin trendleri ile yarının mülklerinin bugün geliştirilmesine aracılık etmektedir.



Mahir Mermer
Kurucu

mahir.mermer@alfainvest.com.tr



Umut Arıkan
Direktör

umut.arikan@alfainvest.com.tr



Ümran Yolcuoğlu
Uzman

umran.yolcuoglu@alfainvest.com.tr

2024 Referanslarımız



Orjin Maslak

Maslak

Haribo

2.150 m²



Nida Kule Levent

Levent

Informa

1.156 m²



Nida Kule Batı

Ataşehir

BASF

2.065 m²

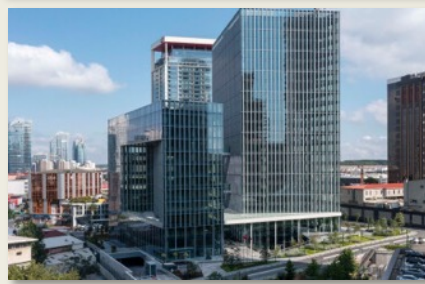


L199

Levent

Clifford Chance

1.299 m²



Maslak Square

Maslak

Disney

8.000 m²



4B Plaza

Ümraniye

Toros Tarım

2.500 m²

2024 Referanslarımız



L199

Levent

Astra Zeneca

2.753 m²



Flat Office

Eyüp

Silverline

1.660 m²

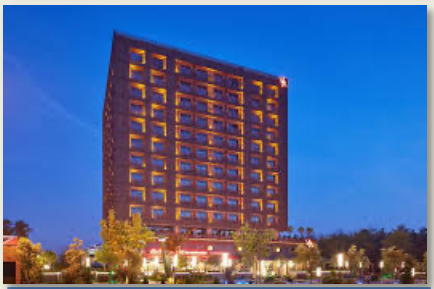


ETS Plaza

Küçükaly

Kerry

1.060 m²



İki Kule

Eskişehir

Trendyol

1.000 m²



Smartoffice

Acıbadem

RHI Magnesita

200 m²



Assembly

Kağıthane

Cup of Joy

300 m²



ALFAINVEST

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 dayarılan 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.