ALFAINVEST

Diğer analizler için:
Tıklayınız

OFİS PİYASASI ANALİZİ

İSTANBUL

İLK YARIYIL

2025



İçerik

Özet 03

Ofis Arzı 10

Boşluk Oranı 11

Birincil Kira 12

İşlem Hacmi 16

2025 Trendleri 17

Ekibimiz 18



ÖZET

2025 - 1Y

İSTANBUL OFİS PİYASASI

Mevcut Ofis Arzı
7.4 M m²

Boşluk Oranı
6.1%

Satış Fiyatı
9.500 $/m²

İnşaat Halinde
130 K m²

Birincil Kira
50 $/m²

İşlem Hacmi
51 B m²

DİĞER ŞARTLAR

Aidat Bedeli
175-400 TL/m²/ay

Dekorasyon Süresi
1-3 ay Her yeni kiralama için

Dekorasyon Gideri
850-1.200 $/m²

ÖZET

2025 - 1Y

2025 yılı ilk yarıyılında İstanbul'daki A Sınıfı Ofis Arzı 7.4 milyon m²'de sabit kalmıştır. MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesinde yeni arz yatırımı yakın gelecekte beklenmemektedir. Anadolu Yakası ikincil bölgelerinde yeni ofis yatırımlarının planladığı gözlemlenmiştir.

2025 yılı ilk yarısı kira seviyesi bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit kalmıştır. Kira bedelinin sabit kalmasındaki ana sebep ertelenen kiralama talepleridir. Taşınma kararlarının ertelenmesi talebin düşmesi ve kira artış hızının yavaşlamasına sebep olmuştur.

"Sözleşme yenilemeler eski kiracıların kira bedelinin, yeni kiracıların kira bedelinin üzerinde gerçekleşmesine sebep olmuştur."





ÖZET

2025 - 1Y



''İstanbul ofis piyasasında geçtiğimiz dönemlerde ertelenen talebin ofis kira bedellerinde aşağı yönlü hareketi de beraberinde getirdiği gözlemlenmiştir.''

İstanbul Ofis Piyasasında geçtiğimiz dönemlerde ertelenen talebin ofis kira bedellerinde aşağı yönlü hareketi de beraberinde getirdiği gözlemlenmiştir. 2025 yılı ilk yarısı itibarıyla yaşanan durgunluk ile kira bedelleri sabit kalmıştır. Içinde bulunduğumuz dönemin geçtiğimiz dönemlerden ayrışmasının ana sebebi yeni ofis arzının piyasaya girmemiş olmasıdır. İstanbul Ofis Piyasasında düşük talebin, düşük arz ile karşılanması fiyatların sıkışmasını beraberinde getirmiştir.

2025 ilk yarıyılı itibarıyla birincil kira rakamı dolar bazında 50 USD m^2/ay +KDV ve TL bazında 1.850 TL m^2/ay +KDV olarak sabit kalmıştır.

Boşluk oranı seviyesi %5,1'den, %6,1 seviyesine yükselmiştir. Boşluk oranındaki artış şirketlerin sözleşme yenileme yapması ve iptal olan sözleşmelerden kaynaklanmaktadır.

OFİS KİRA BEDELLERİ

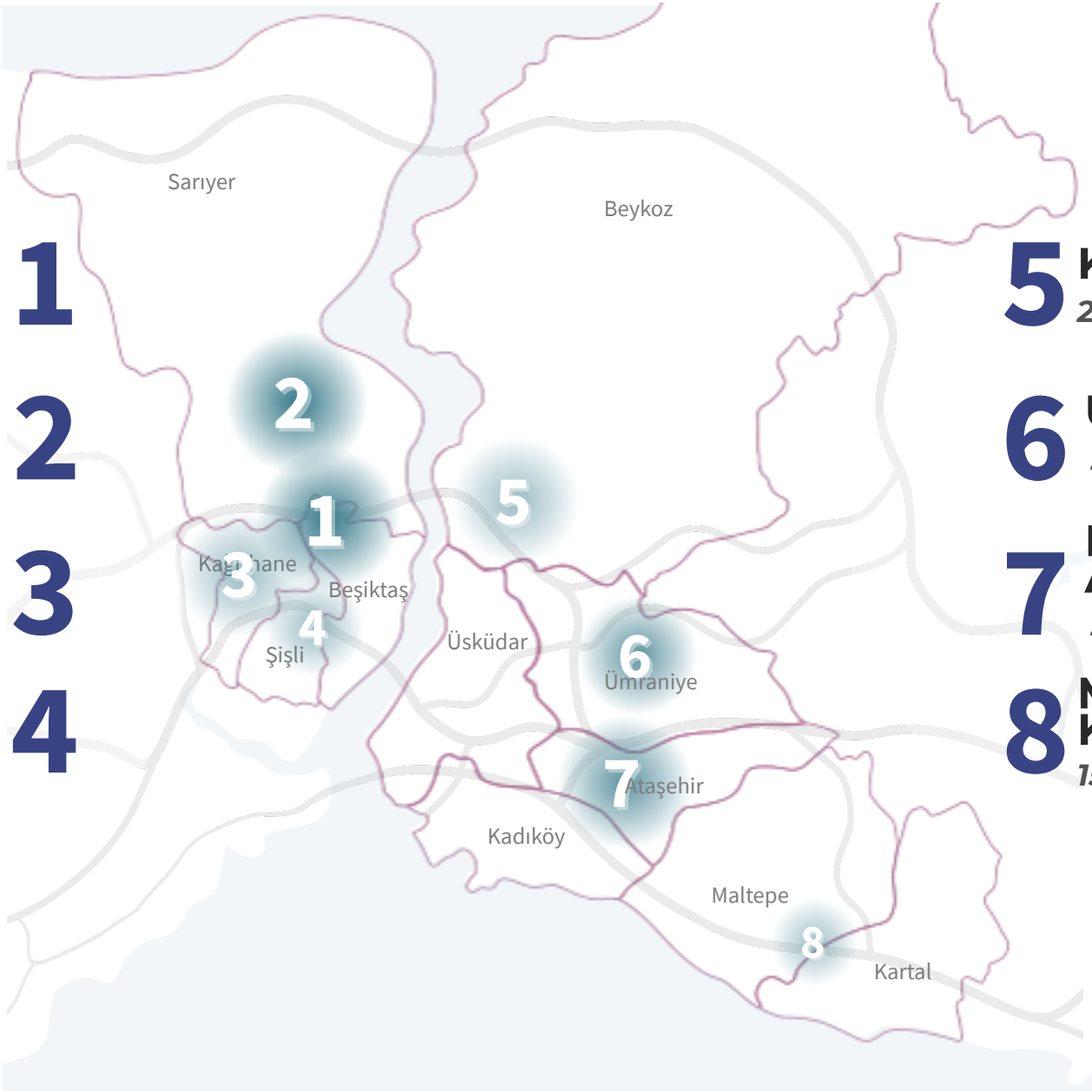
2025 - 1Y

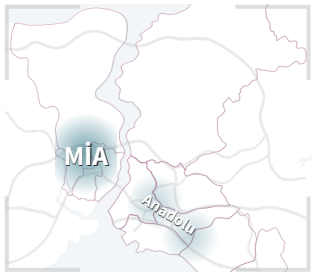
LEVENT 1
40-55 $/m²

MASLAK 2
30-45 $/m²

KAĞITHANE 3
15-20 $/m²

ŞİŞLİ 4
25-35 $/m²





5 KAVACIK
20-25 $/m²

6 ÜMRANİYE
20-40 $/m²

7 KOZYATAĞI ATAŞEHİR
25-40 $/m²

8 MALTEPE KARTAL
15-25 $/m²

OFİS SATIŞ BEDELLERİ

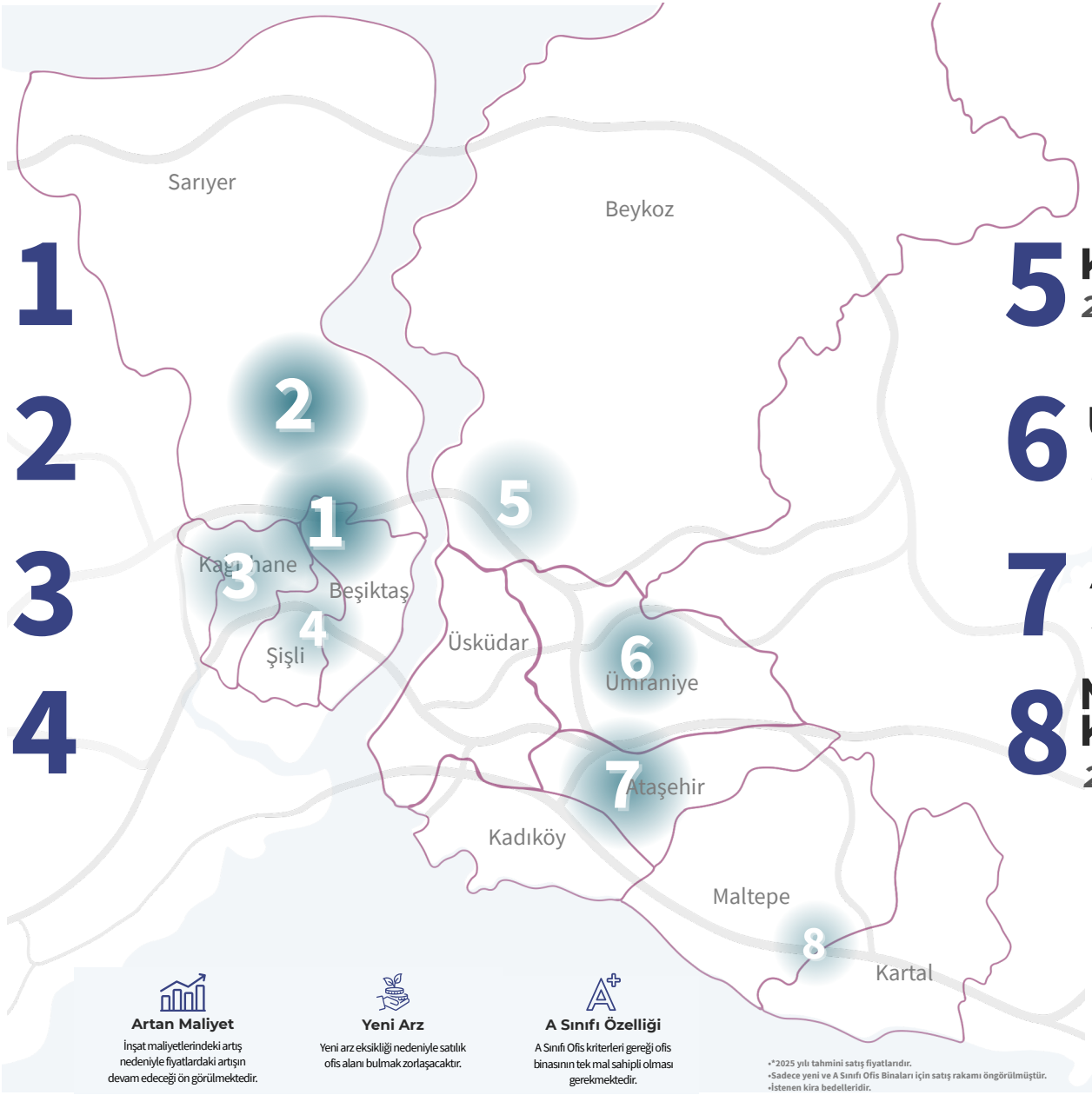
2025 - 1Y

1 LEVENT
6.500-11.000 $/m²

2 MASLAK
6.000-8.000 $/m²

3 KAĞITHANE
3.000-5.000 $/m

4 ŞİŞLİ
4.500-6.000 $/m

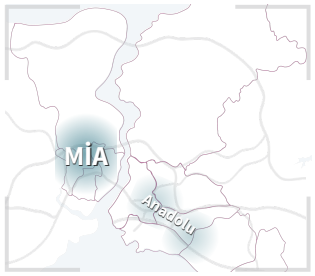


5 KAVACIK
2.500-4.000 $/m²

6 ÜMRANİYE
2.800-3.700 $/m²

7 KOZYATAĞI ATAŞEHİR
3.500-5.500 $/m²

8 MALTEPE KARTAL
2.000-3.600 $/m²



Artan Maliyet
İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle fiyatlardaki artışın devam edeceği ön görülmektedir.

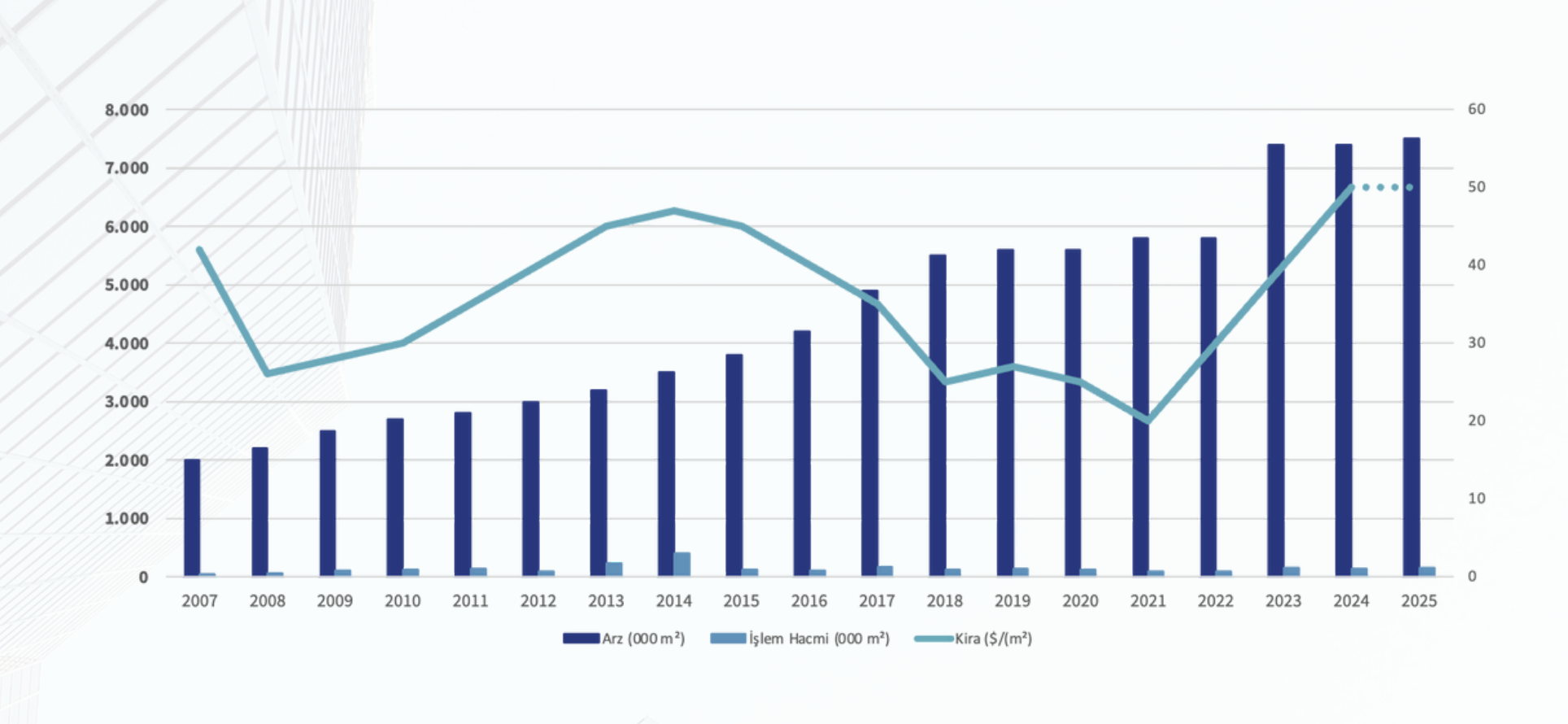
Yeni Arz
Yeni arz eksikliği nedeniyle satılık ofis alanı bulmak zorlaşacaktır.

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

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

YILLARA GÖRE KİRA TRENDİ

2025 - 1Y



İstanbul Ofis Piyasasında arz arttıkça kira seviyesinin düştüğü gözlemlenirken, 2025 yılının ilk yarıyılı arz ve kira seviyesinin aynı anda sabit kaldığı dönem olmuştur. Benzer durum 2019-2022 yılları arasında pandemiden kaynaklı olarak görülmüştür. Piyasanın olağan şartlarda devam ederken karşılaştığı bu döngü ertelenen talep kaynaklı kira seviyesinin sabit kalması piyasadaki durgunluğun ana sebebi olarak karşımıza çıkmaktadır.

2024 vs 2025

2024 1Y

Ofis Arzı
7.4 M m²

Boşluk Oranı
6.5%

Birincil Kira
50 $/m²

Satış Fiyatı
8.500 $/m²

İşlem Hacmi
85 B m²

Getiri Oranı
% 7.0

2025 1Y

Ofis Arzı
7.4 M m²

Boşluk Oranı
6.1%

Birincil Kira
50 $/m²

Satış Fiyatı
9.500 $/m²

İşlem Hacmi
51 B m²

Getiri Oranı
% 7.0

İşlem Hacmi

Boşluk oranı düşük olduğu için işlem hacminde düşüş gözlenmektedir.

Yeni Yatırımlar

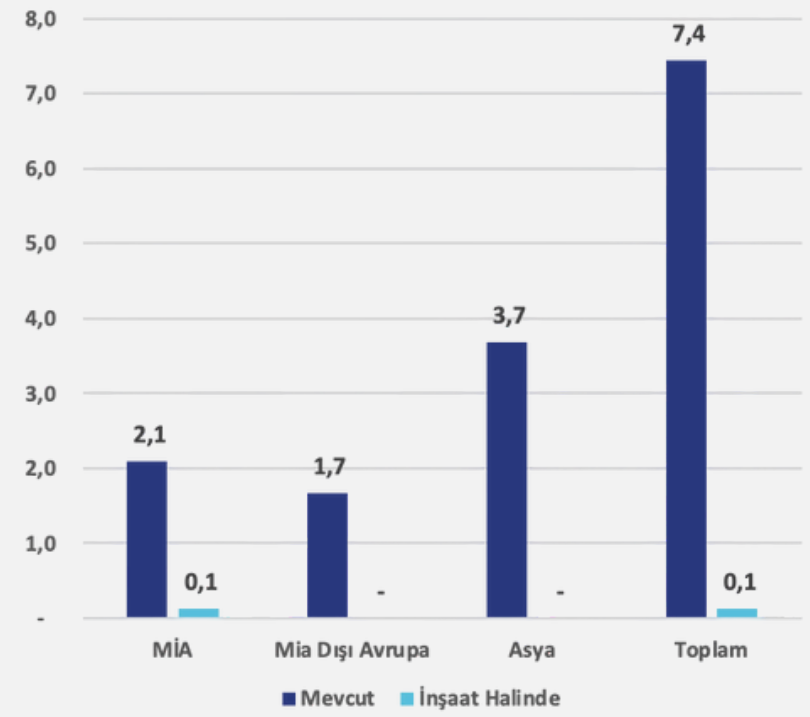
Kira getirisinin yükselmesi yatırımcı iştahını olumlu yönde etkilemektedir.

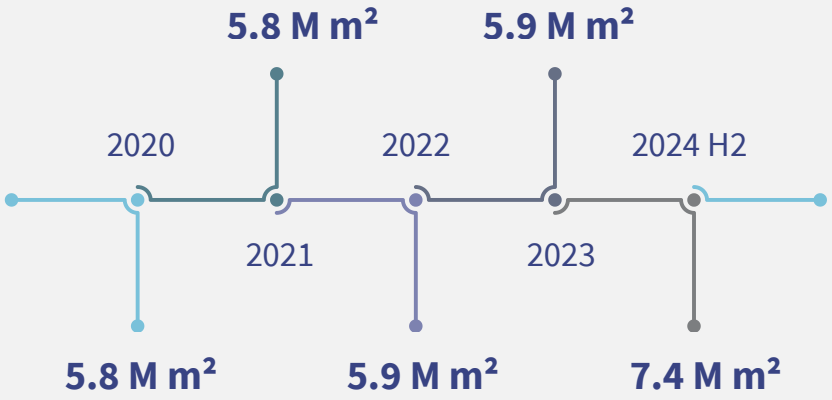
Boşluk Oranı

Boşluk oranındaki düşüklük İstanbul için ciddi sorun teşkil etmektedir.

OFİS ARZI

2025 - 1Y





2023 yılında, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin açılmasıyla uzun süredir sabit kalan ofis arzı, yaklaşık 7.4 milyon m² seviyesine yükselmiştir. 2017 yılından sonra ofis üretiminde durgunluk başlamış ve MİA Bölgesi'nde 2017 yılından sonra ofis binasının piyasaya girmemesi kiraların yükseliş trendinde olmasına ve boşluk oranının düşüş eğiliminde olmasına yol açmıştır. Bu durumda sadece pandemi döneminde farklı sonuç vermiştir. Özellikle son üç 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 MİA 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 işlemlemler piyasadaki müsait ofis alternatiflerini azaltmaya devam etmiştir. 2025 yılının ilk yarısı itibarıyla ekonomik etkenlerin de etkisiyle şirketler bekleme politikasına geçmiştir ve mevcut arz üzerinde etki azalmıştır.

BOŞLUK ORANI

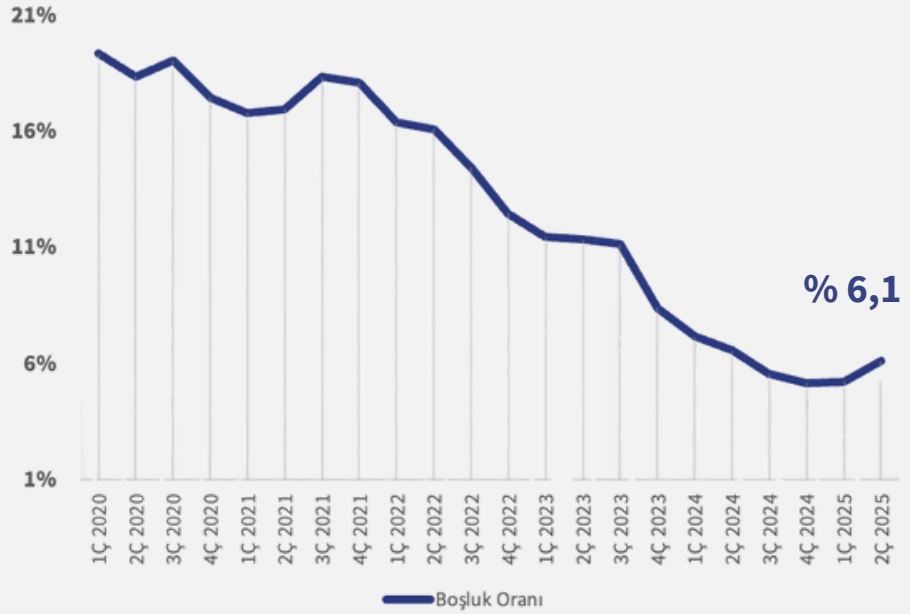
MİA

2025 yılı ilk yarısı itibarıyla Merkezi İş Alanı Bölgesi A sınıfı Ofislerdeki boşluk oranı %6,1'e seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %7 düşüş göstermiştir, 2024 yıl sonu seviyesine göre %20 artış göstermiştir. Boşluk oranında düşüş trendinin devam etmesi ile birlikte 2025 ilk yarıyıl itibarıyla boşluk oranındaki artışın ana sebebi küçülmeler ve iptal olan sözleşmelerdir.

Pandeminin etkisi ile havalandırma sisteminin ön plana çıkması şirketlerin B ve C sınıfı binalardan, A sınıfı ofis binalarına taşınmasına sebep olmuştur. Yaşadığımız son deprem felaketleri de deprem yönetmeliğine uygun ve raporu olan binaları öne plana çıkarmıştır. Bu iki ana sebep boşluk oranındaki düşüş hızını artırmıştır.

2025 yılına geldiğimizde parasal sıkılaşma programının etkisi ile düşen iç talep şirketlerin taşınma kararlarını ertelemesine yol açmıştır. Şirketlerin taşınma kararlarını ertelemelerindeki bir diğer faktör ise yüksek dekorasyon maliyetleridir.

2024 ilk yarıyıl boşluk oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yıl sonu boşluk oranı %5,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 ilk yaryıl itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş, bir önceki yarıyıllık döneme göre artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının ikinci yarıyılında düşüş trendinin yavaşlayarak devam etmesini beklemekteyiz.

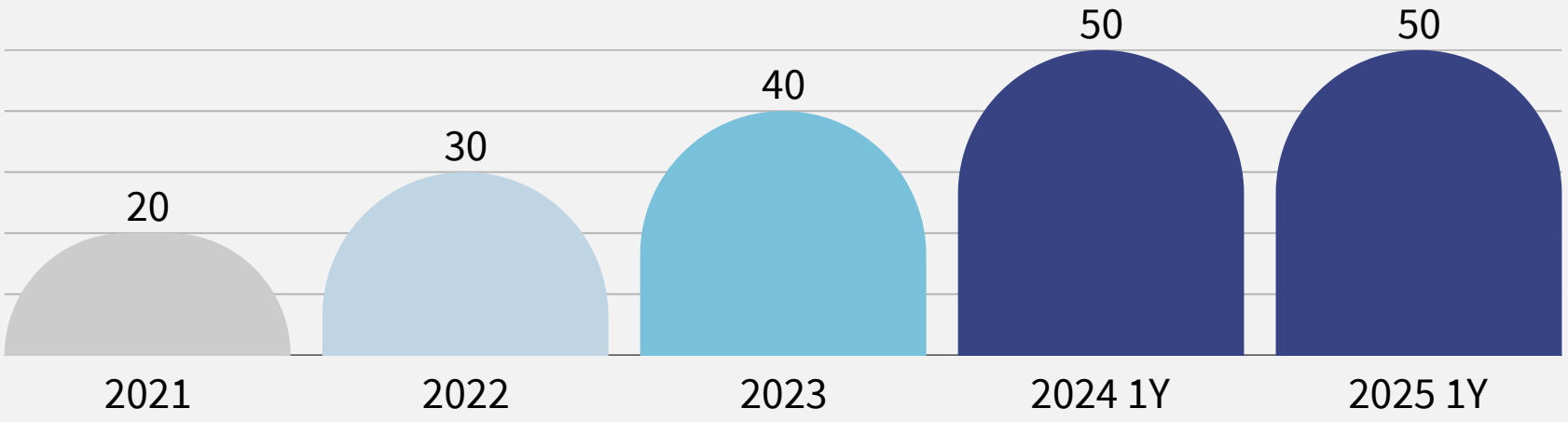


BİRİNCİL KİRA

MİA

2025 yarılyıl itibarıyla birincil kira seviyesi 50 USD m^2/ay +KDV gerçekleşmiştir ve bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit kalmıştır; Türk Lirası bazında ise kur kaynaklı artış göstererek 1.850 TL m^2/ay +KDV seviyesinde gerçekleşmiştir. Kira seviyesinin sabit kalmasındaki ana etken ertelenen talep ile birlikte düşen işlem hacmidir. Talebin ertelenmesi mülk sahiplerinin kira bedellerini sabit tutmasına yol açmıştır.

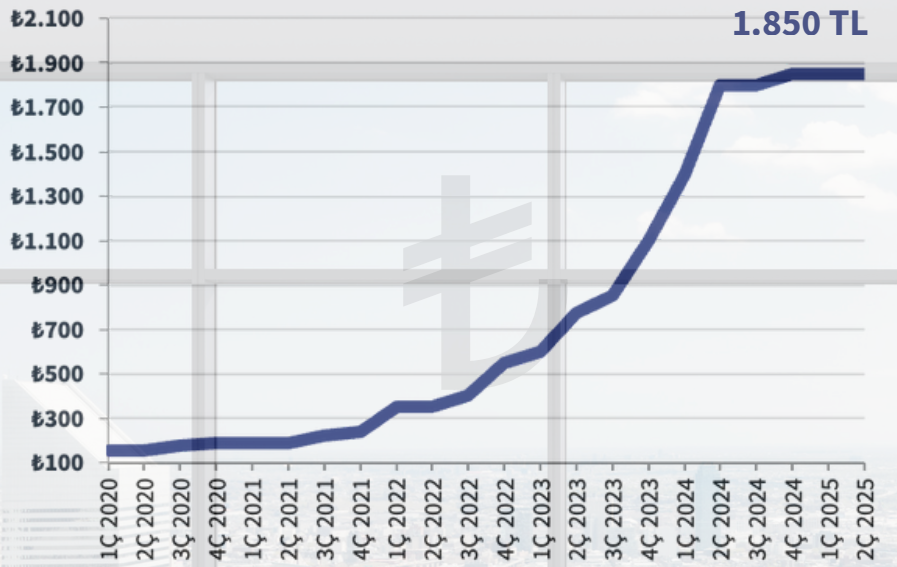
Kira seviyesinin artış hızı bir önceki dönemde olduğu gibi yavaşlamaya devam etmiştir. Yüksek doluluk oranının kira seviyesini artırması beklenirken, ekonomik koşulların da etkisiyle ertelenen talebin olması dönemsel durgunluğa yol açmıştır.



*USD

BİRİNCİL KİRA

MİA





Piyasadaki mevcut talebin ertelenmesindeki bir diğer faktör ise şirketlerin taşınma kriterleri ile kriterlere sahip binalardaki yüksek doluluk oranıdır. Ertelenen talep de dönemsel durgunluğu ve kira seviyesinin artış hızındaki yavaşlamasını beraberinde getirmiştir.

2025 yılının ikinci yarısında kira seviyesindeki artış hızının yavaşlamasını hatta sabit kira bedelinin korunmasını ve mülk sahibi dostu piyasanın devam etmesini öngörüyoruz.

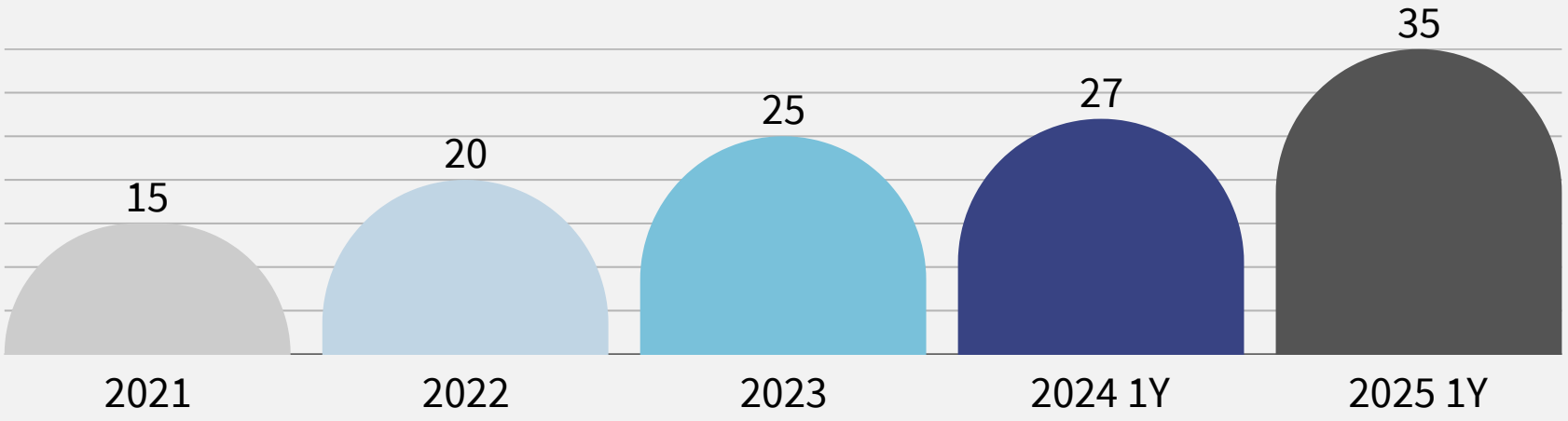
"Kira seviyesinin sabit kalmasındaki ana etken ertelenen talep ile birlikte düşen işlem hacmidir. Talebin ertelenmesi mülk sahiplerinin kira bedellerini sabit tutmasına yol açmıştır."

BİRİNCİL KİRA

Anadolu Yakası

MİA bölgesindeki yüksek doluluk oranı kiracıları, daha düşük kira seviyesinin gerçekleştiği Anadolu Yakası'na yönlendirmiştir. Talebin yönelmesi Anadolu Yakası'ndaki boşluk oranlarındaki düşüş hızını artırmış ve dolayısıyla kiraların yukarı yönlü hareket etmesine sebep olmuştur. 2024 yılının ikinci yarısı itibarıyla kira artış hızı 2025 yılının ilk yarıyılında da devam etmiştir.

Anadolu Yakası için kira artış hızını artıran bir diğer faktör ise küçülme yapan şirketlerin bıraktığı iyi kalitedeki dekorasyonlu ofislerin varlığıdır. Artan dekorasyon maliyetleri taşınma kararlarının ertelenmesine yol açarken, iyi kalitedeki dekorasyonlu ofisler ise acil taşınma ihtiyacı olan şirketler için hızlı çözüm olmuştur.

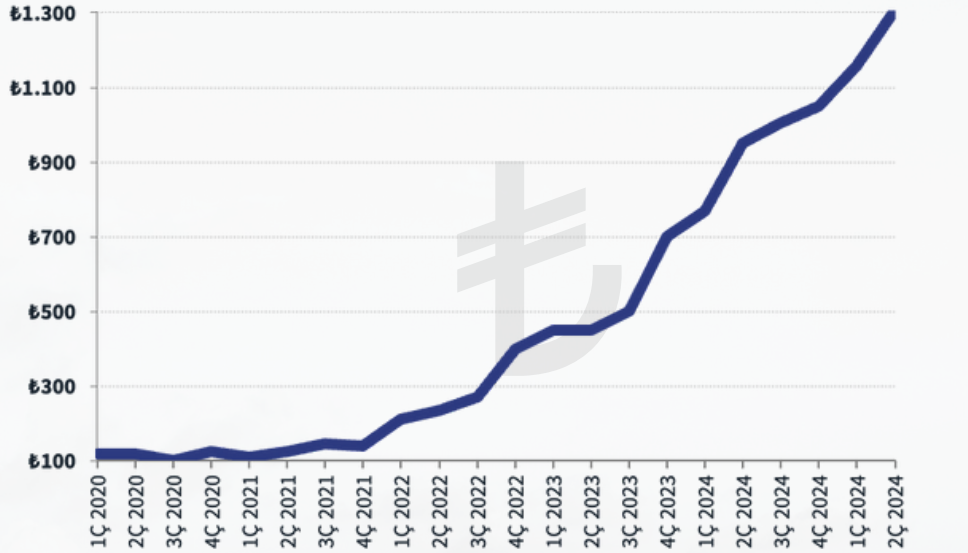


*USD

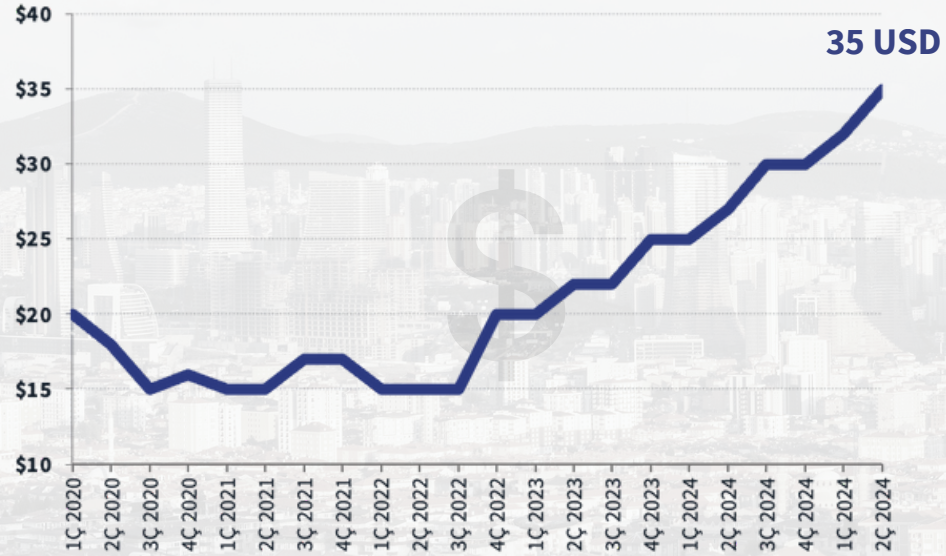
BİRİNCİL KİRA

Anadolu Yakası

1.300 TL



35 USD

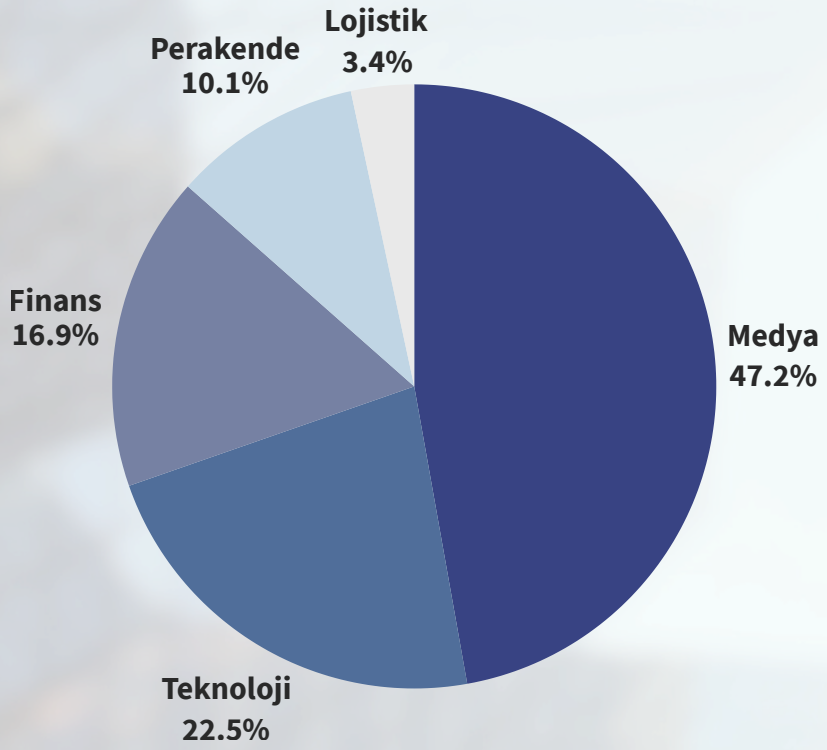


Anadolu Yakası birincil bölgesi olan Kozyatağı - Ataşehir için birincil kira seviyesi bir önceki yılın aynı dönemine göre USD bazda %30 artış göstererek 35 USD m^2/ay +KDV seviyesinde; Türk Lirası bazında ise %38 oranında artış göstererek 1.300 TL m^2/ay +KDV seviyesinde gerçekleşmiştir. USD bazda enflasyonun üzerinde artış devam etmiştir.

"Anadolu Yakası'ndaki boşluk oranlarındaki düşüş hızı artmaya devam etti ve bu durum kiraların yukarı yönlü hareket etmesine sebep olmuştur."

İŞLEM HACMİ

2025 - 1Y



2024		
2025 1Y	51 B m²	↓
2024 1Y	85 B m²	↑
2023	150 B m²	↑
2022	100 B m²	↓
2021	90 B m²	↓ *

*Bir önceki yıla göre.

TRENDLER

2025 - 1Y

KISITLI A SINIFI OFİS ARZI

DÜŞÜK BOŞLUK ORANI

DURGUNLUK

YÜKSEK İNŞAAT MALİYETİ

2025

YENİ BÖLGELERE KAYAN TALEP

ERTELENEN TALEP

İKİNCİL BÖLGELERİN YÜKSELİŞİ

SÖZLEŞME YENİLEME

EKİBİMİZ

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 etmektir.



MAHİR MERMER
Kurucu
mahir.mermer@alfainvest.com.tr



UMUT ARIKAN
Direktör
umut.arikan@alfainvest.com.tr



ÜMRAN YOLCUOĞLU
Uzman
umran.yolcuoglu@alfainvest.com.tr

ALFAINVEST
Building the future, now.

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 dayanılan 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.