



ALFAINVEST

Building the future, now.

İSTANBUL OFİS PİYASASI ANALİZİ

YILSONU

2025

İÇERİK



01

GENEL
DEĞERLENDİRME

02

EKONOMİK
GÖRÜNÜM

03

YATIRIM
PİYASASI

04

OFİS
PİYASASI

01



GENEL DEĞERLENDİRME



2025 yılı Türkiye ekonomisi için kısa ve orta vadede enflasyonist hedeflere bağlı kalınan bir yıl olmuştur. Bununla beraber uygulanan parasal sıkılaştırma politikası ile birlikte görece artış hızının düşük olması ve kur oranlarındaki istikrarın da etkisiyle güçlü büyüme oranının gerçekleştiği gözlemlenmiştir.

2025 yılında para politikasının etkisiyle iç talepteki daralma dolaylı olarak şirket cirolarını olumsuz etkilemiş, bu durumun da etkisiyle şirketler küçülme veya ofis taşıma kararlarını ertelemiştir.

2026 yılının ikinci yarısı itibarıyla iç talepte canlanma ve beraberinde ertelenen talebin yeniden harekete geçmesi beklenmektedir.



7,4 M
m²

MEVCUT OFİS ARZI



52 \$
/m²

BİRİNCİL KİRA



130 K
m²

İNŞAAT HALİNDE



6,4
%

BOŞLUK ORANI



90 B
m²

İŞLEM HACMİ



9.500 \$
/m²

SATIŞ FİYATI



1-3
ay

DEKORASYON SÜRESİ



850-1.200
\$/m²

DEKORASYON GİDERİ



185-400
TL/m²

AİDAT BEDELİ

02



EKONOMİK GÖRÜNÜM



Küresel ölçekte enflasyonla mücadelenin ikinci aşamasına geçildiği gözlemlenmiş, büyümenin yavaşladığı ancak bununla beraber resesyon riskinin de azaldığı bir görünüm ortaya çıkmıştır. ABD ve Avrupa’da sıkı para politikasının etkisiyle talep kontrollü şekilde azalırken, jeopolitik riskler ve ticaret bloklaması belirsizliği yüksek seviyede tutmuştur. Küresel ekonomide büyümeyi destekleyen ana sektörlerin teknoloji, savunma ve enerji yatırımları olduğu gözlemlenmiştir. Türkiye ekonomisi ise, dezenflasyon politikasını devam ettirirken beraberinde güçlü büyüme oranlarını korumuştur. Sıkı para politikası iç talebi baskılamak, kur oranlarındaki istikrar ve düşük enflasyonun etkisiyle 2026 yılının ikinci yarısında toparlanma beklentisinin güçlendiği gözlemlenmiştir.

Döviz Kuru

2025 3Ç

%3,7

GSYH

Türkiye

Kaynak: TÜİK

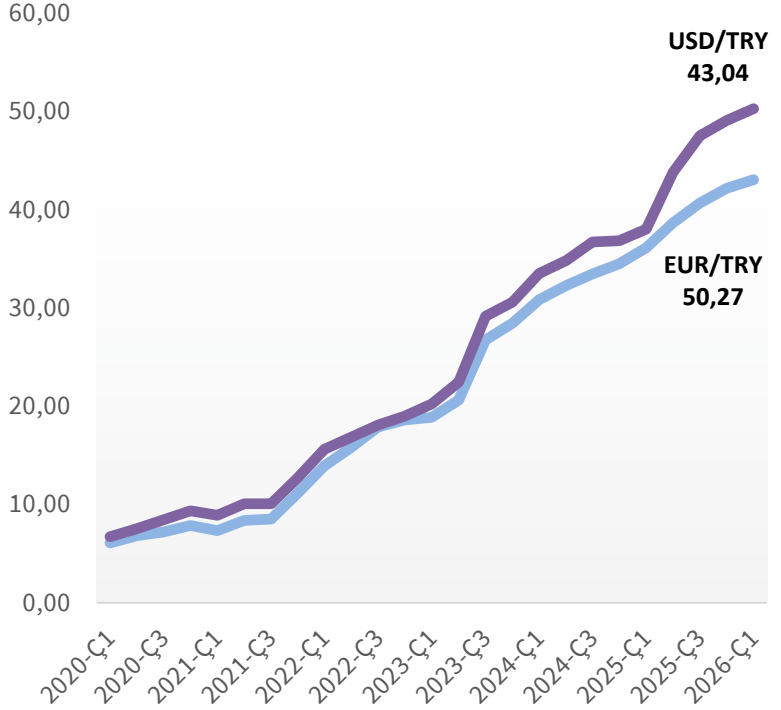
2025

%30,89

Enflasyon

Türkiye

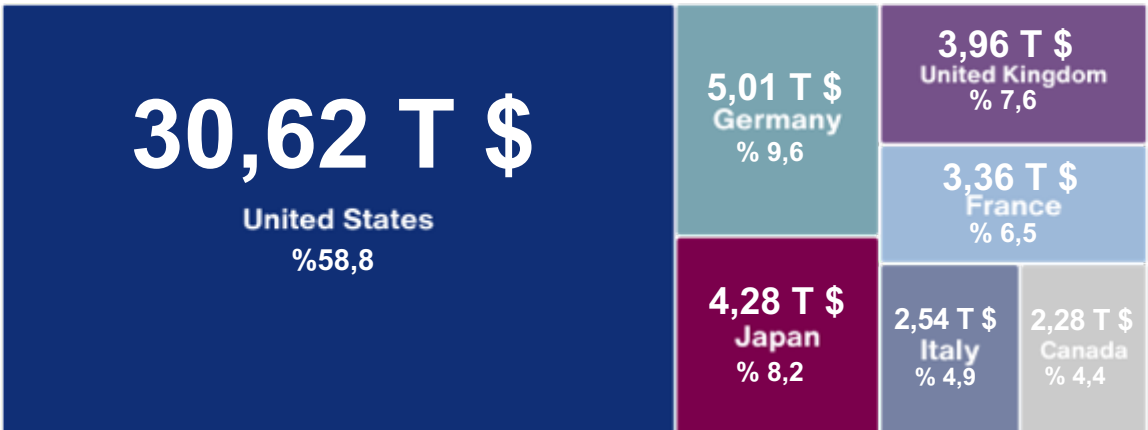
Kaynak: TCMB



Kaynak: TCMB

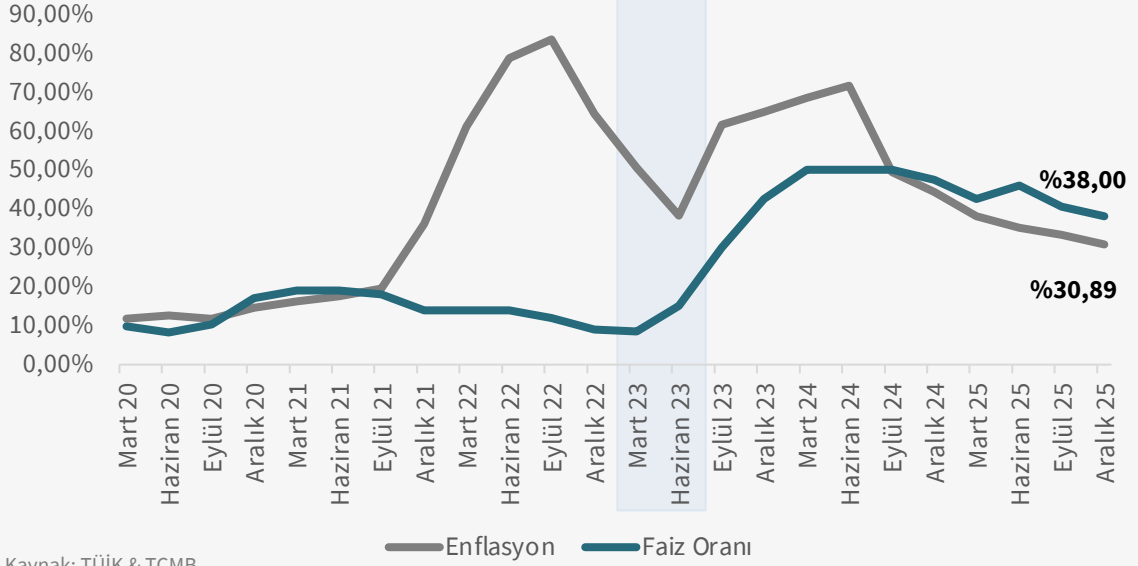
2025 yılında Türkiye ekonomisinin öncelikli konusu enflasyon oranının düşüş eğilimini koruması oldu. Para politikasında atılan adımların sonucu olarak 2025 yıl enflasyonu %30,89 olarak gerçekleşti. Sıkı para politikasının devam etmesi ile birlikte 2026 yılında beklenen enflasyon oranı %16 seviyesinde açıklanmıştır. Türkiye ekonomisi benzer dönemin 3. çeyreği itibarıyla %3,7 büyüme performansı göstermiştir. Yıl sonu itibarıyla beklenen büyüme oranı %3,5; 2026 yıl sonu için beklenen büyüme oranı %3,7 seviyesinde açıklanmıştır.

Büyüme Oranları G7 Ülkeleri



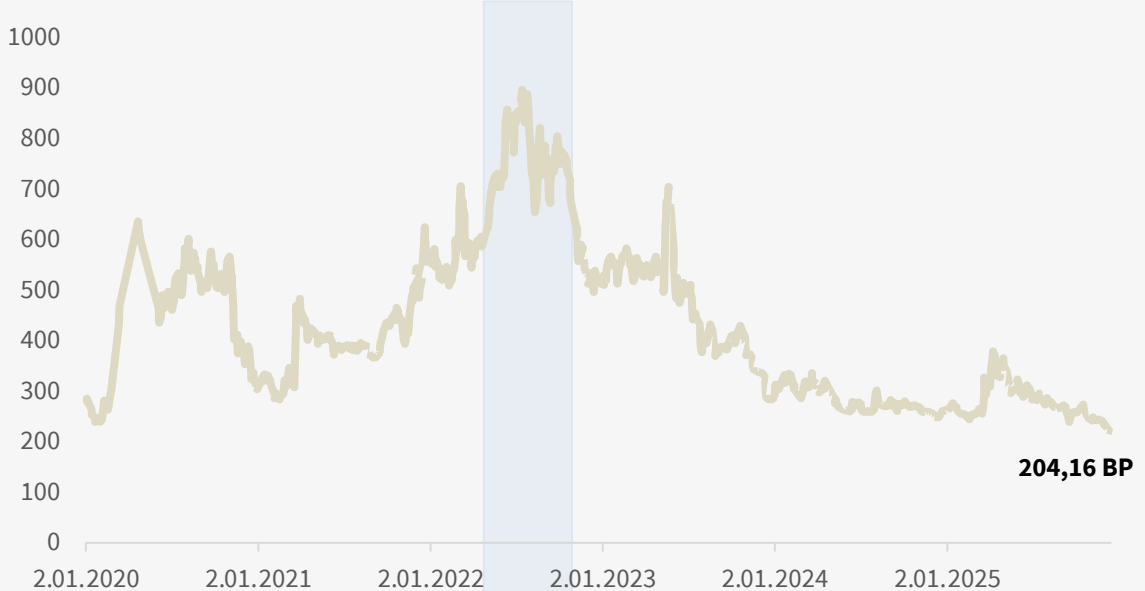
Kaynak: IMF

Türk Lirası Enflasyon & Faiz Oranı



2023 ikinci yarısı itibarıyla uygulanmaya başlanılan sıkı para politikasının sonucu olarak 2025 yıl sonunda uygulanan faiz oranı %38 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bununla beraber enflasyon oranındaki gerileme de devam etmektedir. 2024 Eylül ayında TL bazında sabit getirili enstrümanlar açısından pozitif getiri ortaya çıkmıştır. Aynı dönemde döviz kurundaki nominal artışın devam etmesiyle birlikte döviz kurundaki artış, enflasyon artış oranının altında gerçekleşmiştir.

Türkiye Risk Primi (CDS)



03



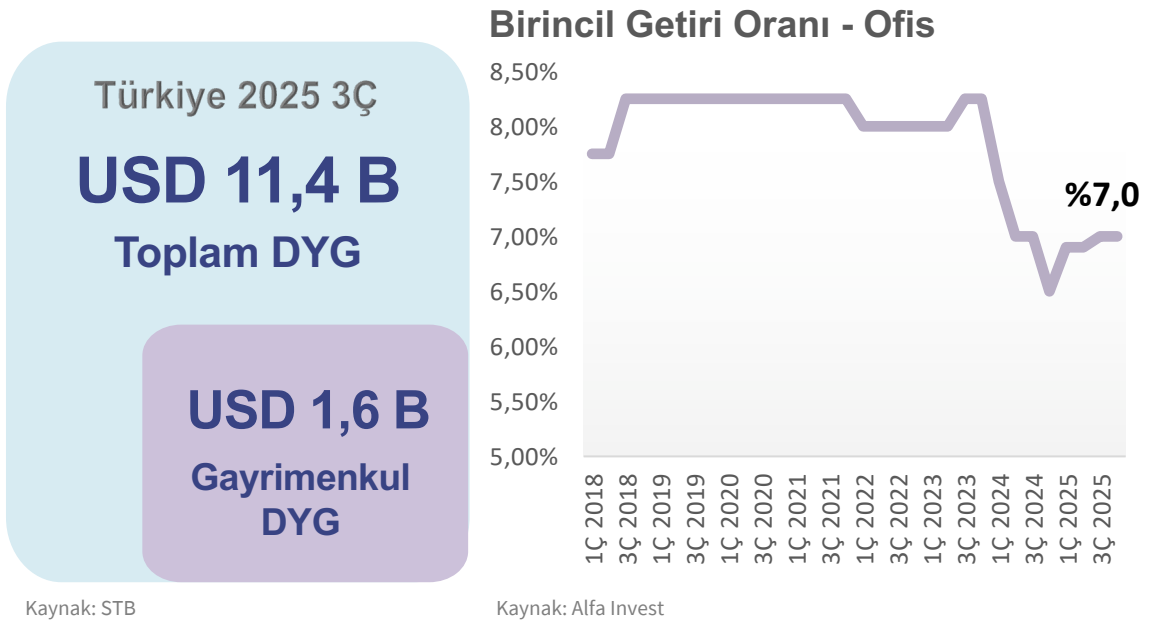
YATIRIM PİYASASI



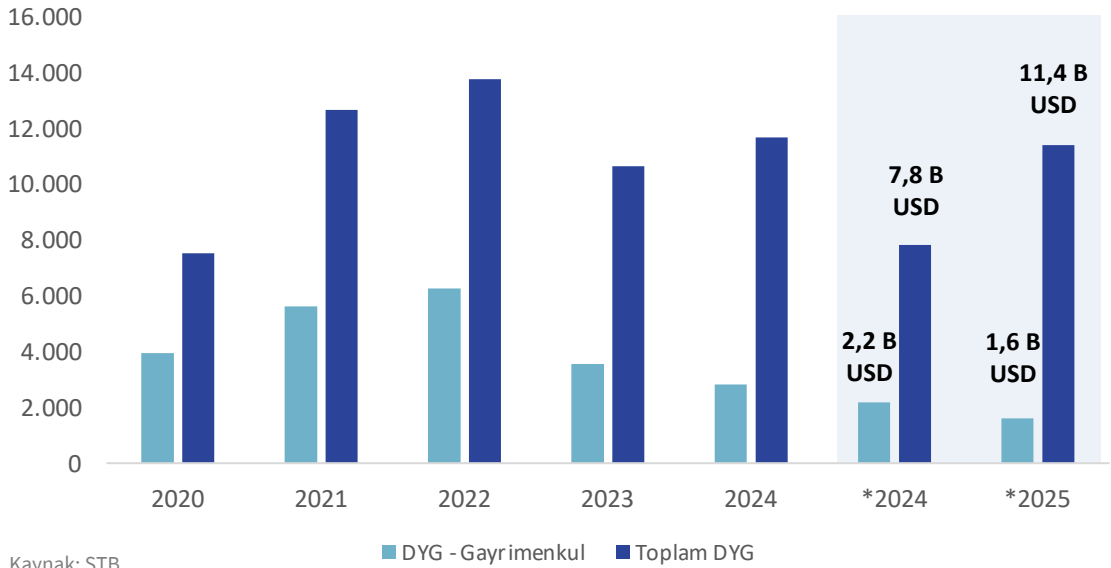
Parasal sıkılaştırmanın sonucu olarak finansmana erişimin zorlaşması 2025 yılı boyunca yüksek getirili gayrimenkuller üzerinde işlem sayısını artırmıştır. Yüksek faiz ortamında nakit akışının öne çıkması yatırım kararına ana etken olarak yansımıştır. 2025 yılı yatırımcı açısından konum, kullanım amacı ve kira getirisinin belirleyici olduğu dönem olarak gözlemlenmiştir. Sıkı para politikası kısa vadede işlemleri baskılasa da, doğru varlık doğru fiyat yatırımları orta - uzun vadeli yatırımcı açısından avantajlı olmuştur.

2025 yılının ilk 3 çeyreğinde Türkiye ekonomisi, 11,4 milyar dolar doğrudan yabancı yatırım alırken bunun 1,6 milyar dolarını gayrimenkul sektörüne almıştır. 2024 yılının aynı dönemine (Ocak-Eylül) kıyasla Toplam DYG %46 artış gösterirken, gayrimenkul sektörüne olan pay %27 düşüş göstermiştir.

Ofis sektöründe başta düşük boşluk oranının da etkisiyle, yüksek enflasyon ve birinci sınıf alanlara yönelik güçlü talep nedeniyle kira seviyesinin yüksek olması yatırımcılar açısından alternatif yatırım pozisyonunu korumaktadır. Bununla beraber finansmana erişimin zor olması sebebiyle kullanıcı olan mülk sahipleri sat – geri kirala modelini değerlendirmektedir.



Uluslararası Doğrudan Yabancı Yatırımcı



04



OFİS PİYASASI



2025 yılının ilk yarısında İstanbul ofis piyasası, durağan ama dikkatle izlenmesi gereken bir dönemden geçti. Şirketler düşen cirolar ve artan dekorasyon maliyetleri nedeniyle taşınma kararlarını erteledi; bu durum da talebin zayıflamasına ve fiyatların baskılanmasına yol açtı. Yaşanan durgunluğun etkisi olarak kiralama işlem hacminde sert bir daralma yaşanmıştır.

2026 yılının ilk yarı yılında benzer piyasa şartlarının devam etmesini, ikinci yarısı itibarıyla düşen faiz oranının da etkisiyle iç talep yaşanacak canlanmanın sonucu olarak ertelenmiş talebin harekete geçmesi beklenmektedir.

2024

2025

7,4 M m²



Ofis Arzı

7,4 M m²

5,1 %



Boşluk Oranı

6,4%

50 \$/m²



Birincil Kira

52 \$/m²

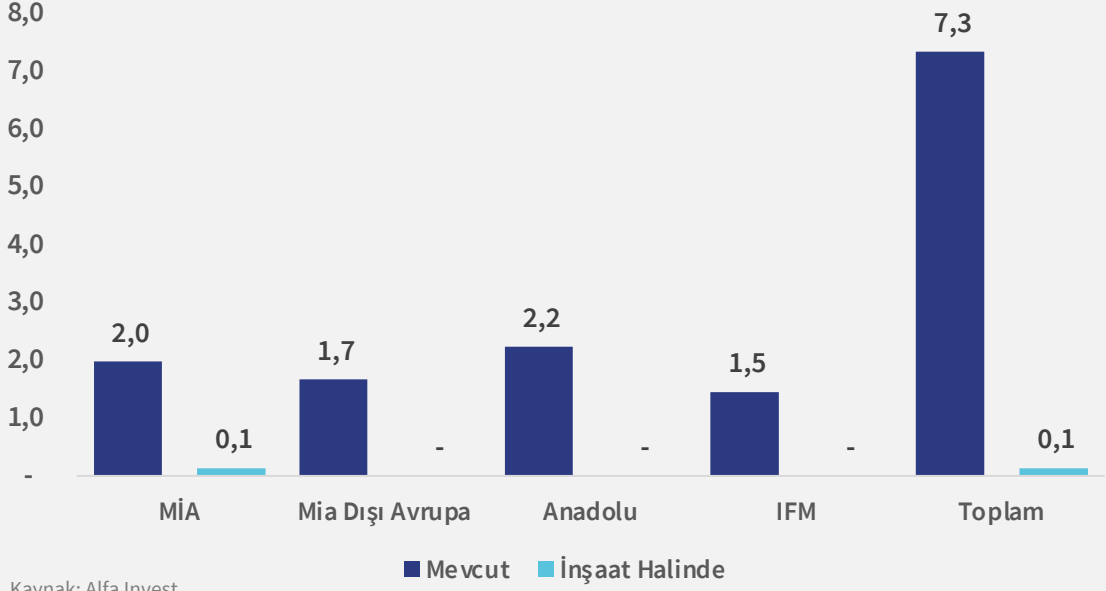
150 B m²



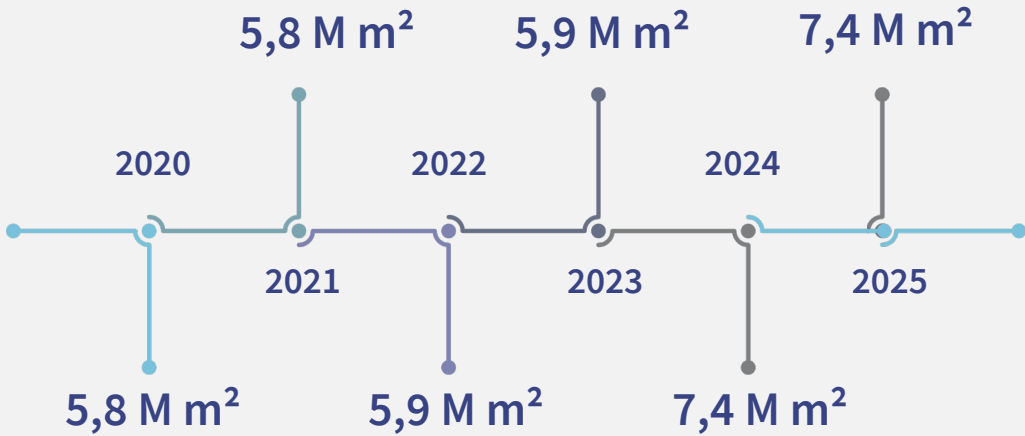
İşlem Hacmi

90 B m²

İstanbul A Sınıfı Ofis Arzı



2025 yıl sonu itibarıyla İstanbul A Sınıfı Ofis Arzı 5,9 M m² 'ye ek olarak 1,5 M m² Finans Merkezi ile piyasa giren arz ile birlikte toplamda 7,4 M m² seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevcut arza ek olarak 0,1 M m² inşaat halinde ofis arzının piyasa girmesi beklenmektedir. 2017 yılı itibarıyla İstanbul Uluslararası Finans Merkezi haricinde MİA Bölgesinde A sınıfı ofis arzının piyasa gelmemiştir. MİA Bölgesindeki stok eksikliği sebebiyle talebin ikincil bölgelere kayması ve bunun etkisiyle özellikle karma kullanımlı projeler ile beraber ikincil bölgelerde ofis arzı inşaatlarının başladığı gözlemlenmiştir.



Kaynak: Alfa Invest

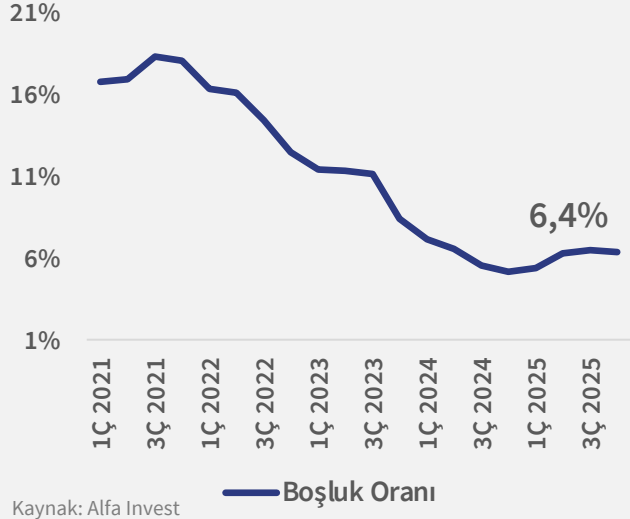
BOŞLUK ORANI

MİA



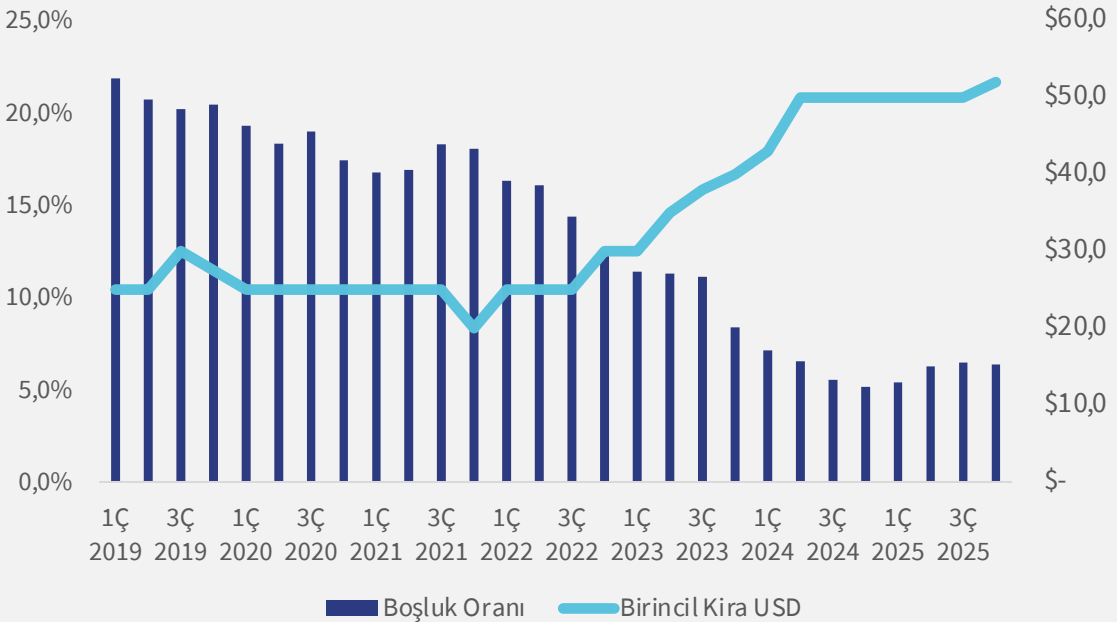
MİA Boşluk Oranı

2025 yıl sonu Merkezi İş Alanı Bölgesi A sınıfı Ofislerdeki boşluk oranı %6,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %24 artış göstermiştir. Boşluk oranındaki artış, dönemsel artış olarak gözlemlenmiştir. Özellikle yeni arzın piyasaya girmemesi sebebiyle boşluk oranındaki artışı destekleyecek ana etken görünmemektedir. Dönemsel artışın sebebi sözleşme yenilemeler ile birlikte küçülen alanlar olmuştur.



Boşluk oranı seviyesindeki dönemsel artış ile beraber düşüş trendinin devam etmesi kira seviyesinin artış trendini korumuştur. Kira seviyesindeki artış hızı yavaşlayarak artış trendini devam ettirmektedir.

MİA Boşluk Oranı & Birincil Kira

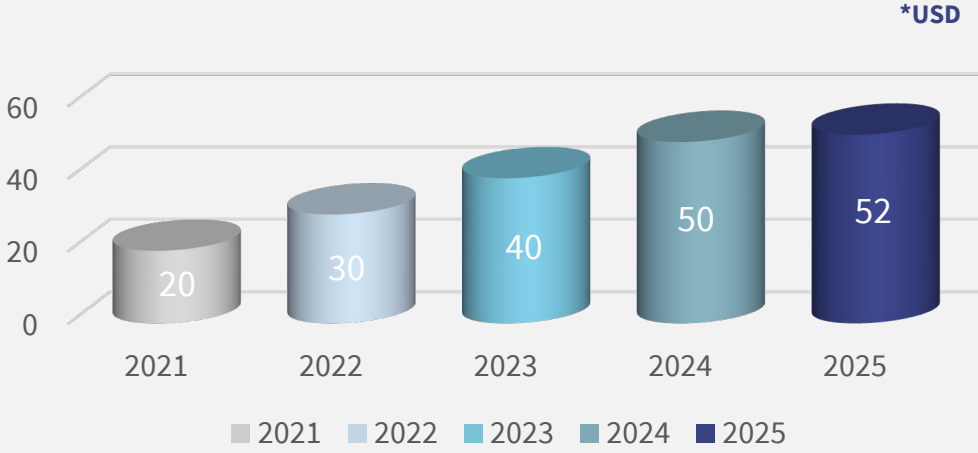


BİRİNCİL KİRA

İSTANBUL

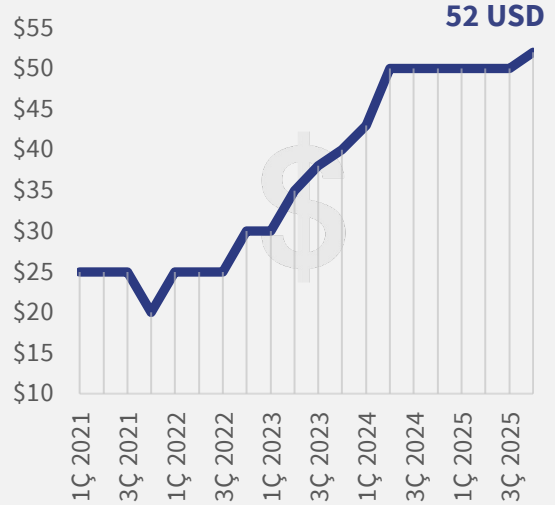
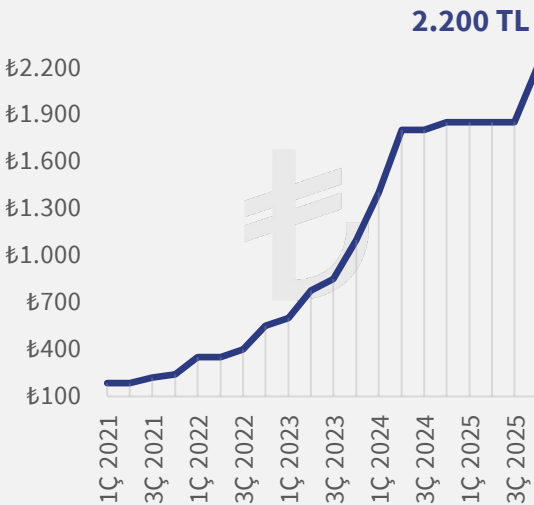


Birincil Kira



2025 yıl sonu birincil kira seviyesi USD bazda 52 USD m²/ay +KDV; Türk Lirası bazında ise 2.200 TL m²/ay +KDV seviyesinde gerçekleşmiştir. Kira seviyesi artış hızı yavaşlayarak yukarı yönlü hareket etmeye devam etmektedir. Kira artış hızını yavaşlatan ana etken talebin düşmesiyle beraber düşen işlem hacmidir.

Talebin ertelenmesindeki sebep olarak ise şirketlerin küçülme kararı alması, yüksek dekorasyon maliyetinin etkisiyle ofis taşıma maliyetlerinden kaçınması olarak gözlemlenmiştir.



BİRİNCİL KİRA

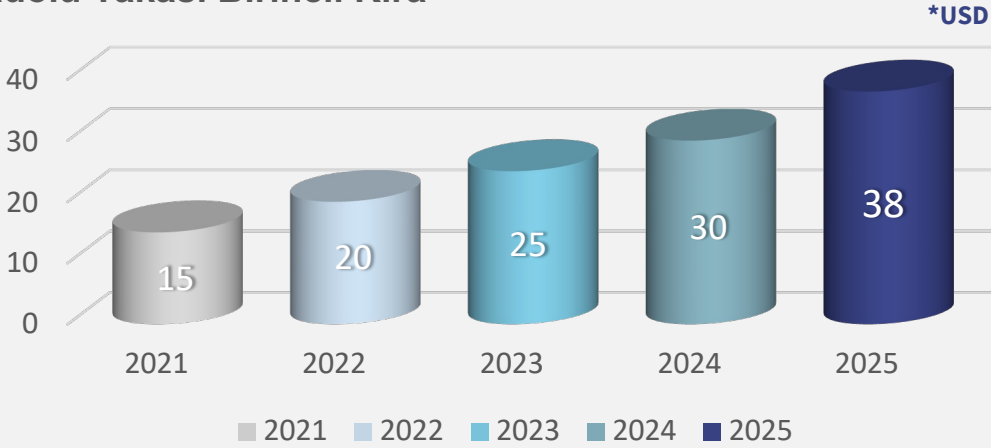
ANADOLU YAKASI



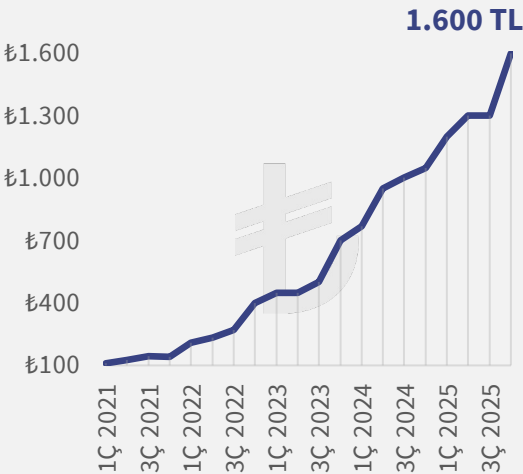
Anadolu Yakası birincil kira seviyesi 2025 yıl sonu itibarıyla USD bazda 38 USD m²/ay +KDV; Türk Lirası bazında ise 1.600 TL m²/ay +KDV seviyesinde gerçekleşmiştir. Anadolu Yakası birincil kira bedeli bir önceki yılın aynı dönemine göre %27 artış göstermiştir. MİA bölgesindeki yüksek doluluk oranı kiracıları, daha düşük kira seviyesinin gerçekleştiği Anadolu Yakası'na yönlendirmiştir. Talebin yönelmesi Anadolu Yakası'ndaki boşluk oranlarındaki düşüş hızını artırmış ve dolayısıyla kiralara yukarı yönlü hareket etmesine sebep olmuştur.

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.

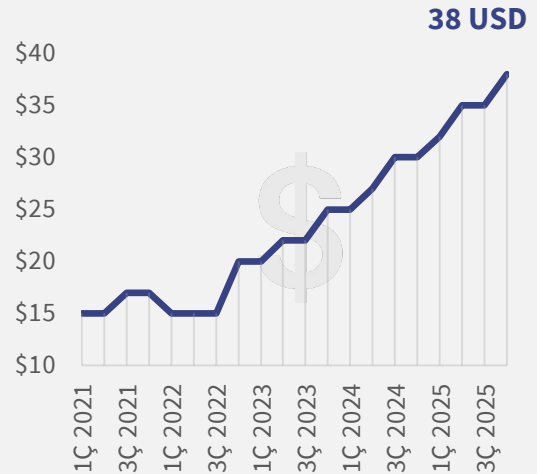
Anadolu Yakası Birincil Kira



Kaynak: Alfa Invest



Kaynak: Alfa Invest



Kaynak: Alfa Invest

OFİS KİRA BEDELLERİ



1

40-55

\$/m²
LEVENT

2

30-45

\$/m²
MASLAK

3

25-30

\$/m²
KAĞITHANE

4

30-35

\$/m²
ŞİŞLİ

5

20-25

\$/m²
KAVACIK

6

20-40

\$/m²
ÜMRANİYE

7

30-40

\$/m²
KOZYATAĞI-ATAŞEHİR

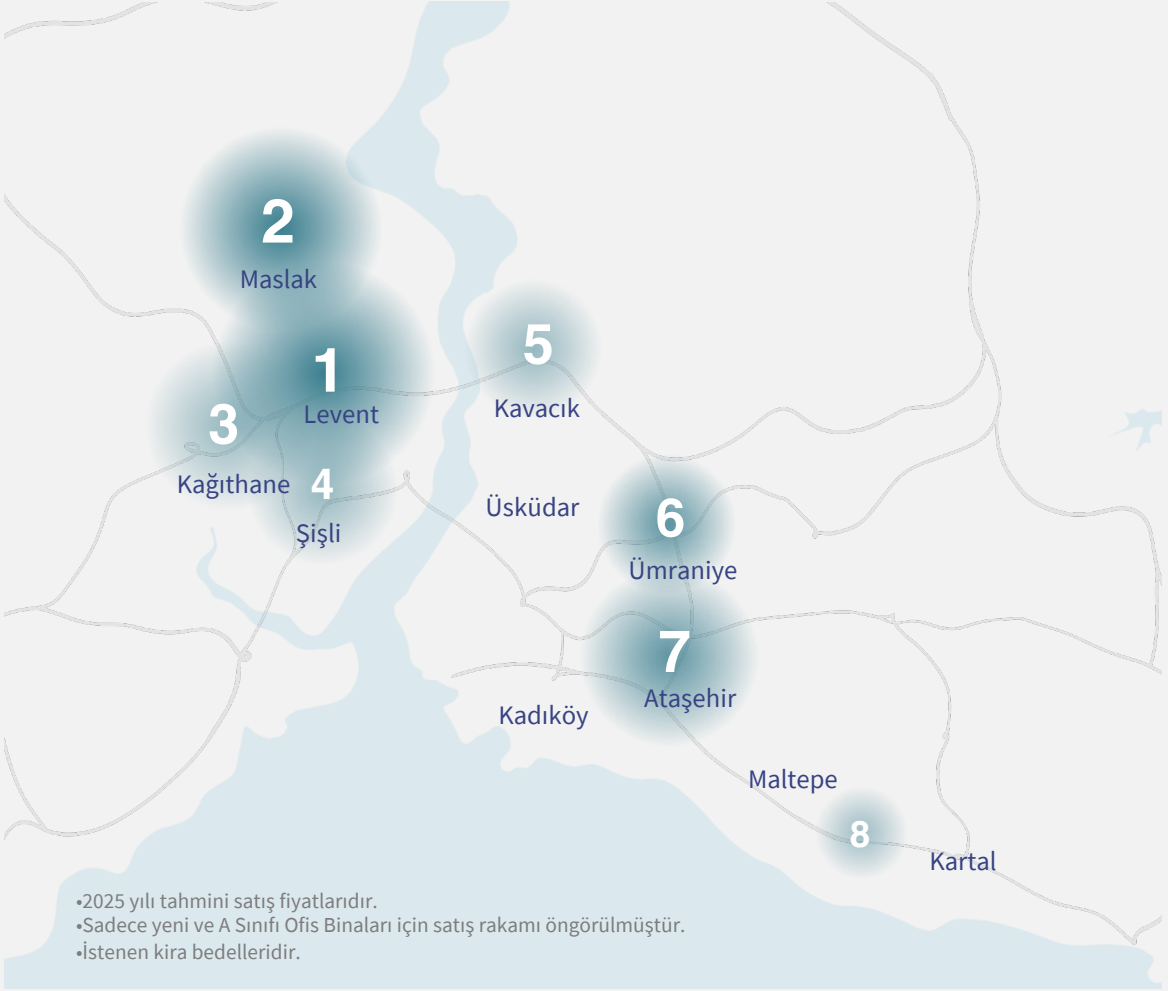
8

20-25

\$/m²
MALTEPE-KARTAL

Kaynak: Alfa Invest

OFİS SATIŞ BEDELLERİ



1

6.500-10.000

\$/m²

LEVENT

2

5.000-7.500

\$/m²

MASLAK

3

3.000-5.000

\$/m²

KAĞITHANE

4

4.500-6.000

\$/m²

ŞİŞLİ

5

2.500-4.000

\$/m²

KAVACIK

6

2.800-4.000

\$/m²

ÜMRANİYE

7

3.500-5.000

\$/m²

KOZYATAĞI-ATAŞEHİR

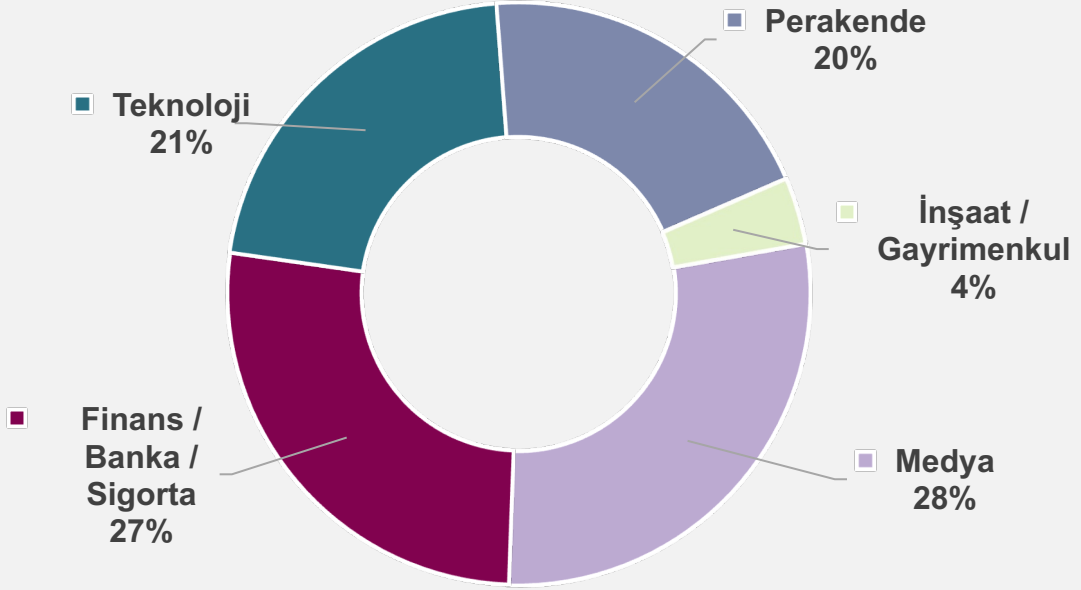
8

2.300-3.800

\$/m²

MALTEPE-KARTAL

Kaynak: Alfa Invest



● 2025	90 B m ²	▼
● 2024	150 B m ²	▶
● 2023	150 B m ²	▲
● 2022	100 B m ²	▲
● 2021	90 B m ²	▼

* Bir önceki yıla göre

Kaynak: Alfa Invest

TRENDLER



2025

Gerçekleşen

**DÜŞÜK
BOŞLUK ORANI**



**KISITLI A SINIFI
OFİS ARZI**



DURGUNLUK



**YÜKSEK
İNŞAAT MALİYETİ**



**ERTELENEN
TALEP**



**İKİNCİL
BÖLGELERE
KAYAN TALEP**



2026

Beklenen

**DÜŞÜK
BOŞLUK ORANI**



DÖNÜŞEN OFİSLER



KADEMELİ CANLANMA



**YÜKSEK
İNŞAAT MALİYETİ**



CANLANAN TALEP



**İKİNCİL
BÖLGELERDE
KİRA ARTIŞI**





ALFAINVEST

Building the future, now

İletişim

Mahir Mermer

Kurucu

+90 532 787 30 66

mahir.mermer@alfainvest.com.tr

Umut Arıkan

Direktör

+90 534 419 58 61

umut.arikan@alfainvest.com.tr

Ümmühan Yolcuoğlu Delpuech

Uzman

+90 532 468 02 53

umran.yolcuoglu@alfainvest.com.tr

Alfa Invest



Akmerkez B3 Blok/İstanbul



+90 212 355 61 97



info@alfainvest.com.tr



Alfa Invest

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.

© 2025 Alfa Invest. All rights reserved.

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.