

# İSTANBUL OFİS PİYASASI ANALİZİ

## 2026 1.ÇEYREK



ALFAINVEST

Building the future, now.

# 01 | GENEL DEĞERLENDİRME



Şirketlerin 2025 yılında ekonomik koşulların da etkisiyle ertelediği taşınma kararları, 2026 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiştir. Şirketlerin 2026 yılında jeopolitik risklerin ve küresel belirsizliklerin de yansımalarının sonucu olarak bekle - gör politikası uyguladığı gözlemlenmektedir.

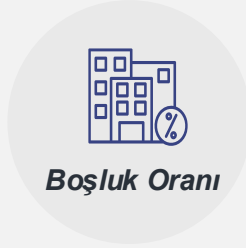
2026 yılının ilk çeyreğinde birincil kira seviyesi sabit kalmıştır. Bununla beraber MİA bölgesi boşluk oranının düşüş gözlemlenmiştir. Boşluk oranındaki düşüşün ana sebebi gerçekleşen işlemlerin artışından kaynaklı olmayıp, çevrede ofisten konut veya markalı konuta dönüşen projelerin etkisi olmuştur.

2026 yılının ikinci çeyreğinde ertelenen talebin kısmi gerçekleşmesi beklenmektedir. Bununla beraber birincil kira seviyesinde anlamlı bir artış beklenmemektedir.

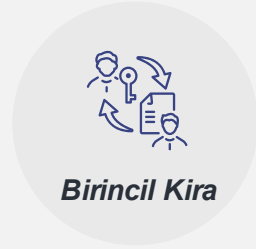
## 2026 1.ÇEYREK ÖZETİ



**7,4 M m<sup>2</sup>**



**5,5%**



**52 \$ m<sup>2</sup>/ay**



**45 B m<sup>2</sup>**

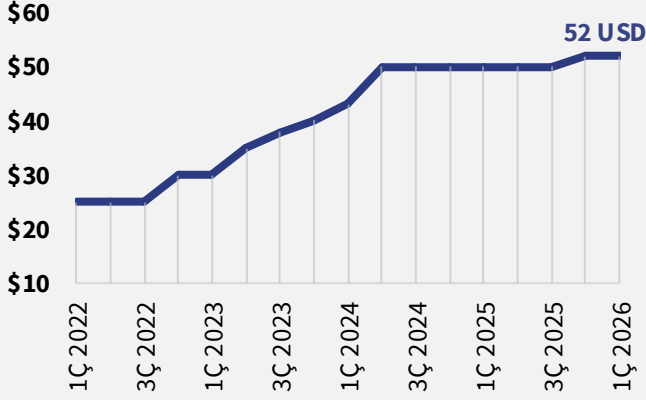


**0,1 M m<sup>2</sup>**

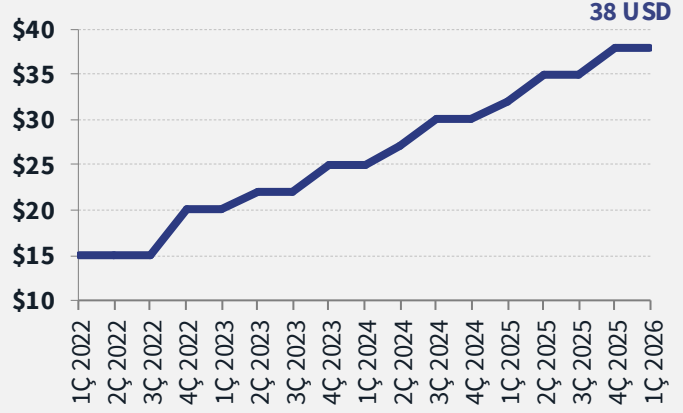
# 02 | OFİS PİYASASI



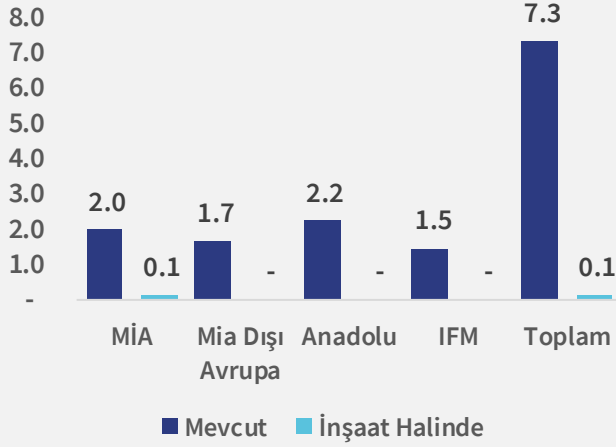
## BİRİNCİL KİRA



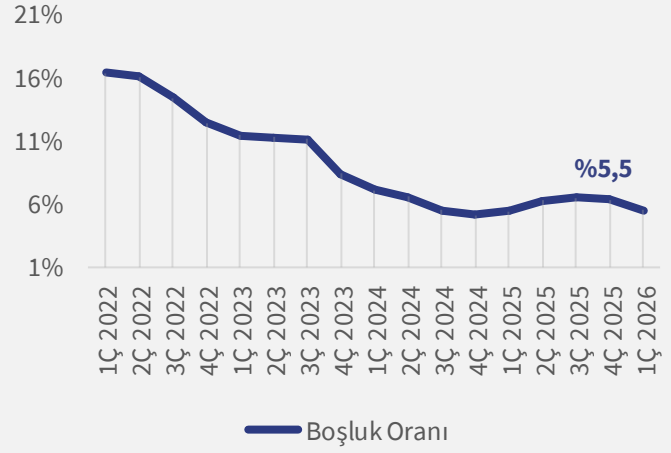
## ANADOLU YAKASI BİRİNCİL KİRA



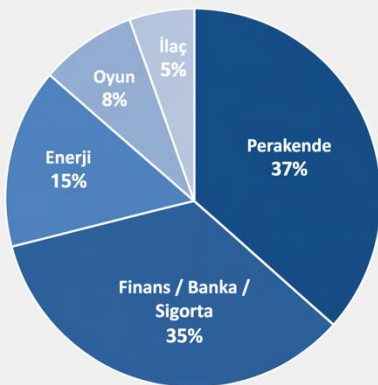
## OFİS ARZI



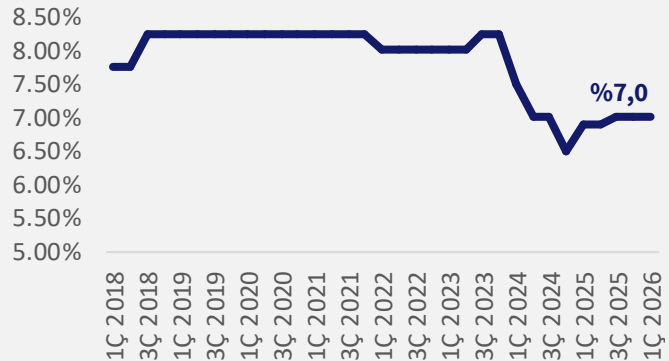
## BOŞLUK ORANI



## İŞLEM HACMİ



## BİRİNCİL GETİRİ ORANI



# 03 | KİRA BEDELLERİ



1 LEVENT  
40-55 \$/m<sup>2</sup>/ay

2 MASLAK  
30-45 \$/m<sup>2</sup>/ay

3 KAĞITHANE  
25-30 \$/m<sup>2</sup>/ay

4 ŞİŞLİ  
30-35 \$/m<sup>2</sup>/ay

5 KAVACIK  
20-25 \$/m<sup>2</sup>/ay

6 ÜMRANIYE  
20-40 \$/m<sup>2</sup>/ay

7 KOZYATAĞI -  
ATAŞEHİR  
30-40 \$/m<sup>2</sup>/ay

8 MALTEPE -  
KARTAL  
20-25 \$/m<sup>2</sup>/ay



## İletişim

### Mahir Mermer

Kurucu

+90 532 787 30 66

mahir.mermer@alfainvest.com.tr

### Umut Arıkan

Ortak

+90 534 419 58 61

umut.arikan@alfainvest.com.tr

### Büşra Ayaz

Uzman

+90 532 468 02 53

busra.ayaz@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 dayanılan parametrelerin rapor tarihinden sonra değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır; bu kapsamda rapor içeriğindeki beyanlar, bazı riskler ve belirsizlikleri barındırmaktadır. Yalnızca bu raporda ifade edilen görüşlere dayalı olarak bir yatırım kararı ya da başka bir ticari karar alınmamalıdır.