



ALFAINVEST

Building the future, now.

İSTANBUL OFİS PİYASASI ANALİZİ

1. YARIYIL

2026

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



5,8
%

BOŞLUK ORANI



90 B
m²

İŞLEM HACMİ



9.000 \$
/m²

SATIŞ FİYATI



1-3
ay

DEKORASYON SÜRESİ



850-1.200
\$/m²

DEKORASYON GİDERİ



200-600
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 bloklaşması 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 baskılarken, kur oranlarındaki istikrar ve düşen enflasyonun etkisiyle 2026 yılının ikinci yarısında toparlanma beklentisinin güçlendiği gözlemlenmiştir.

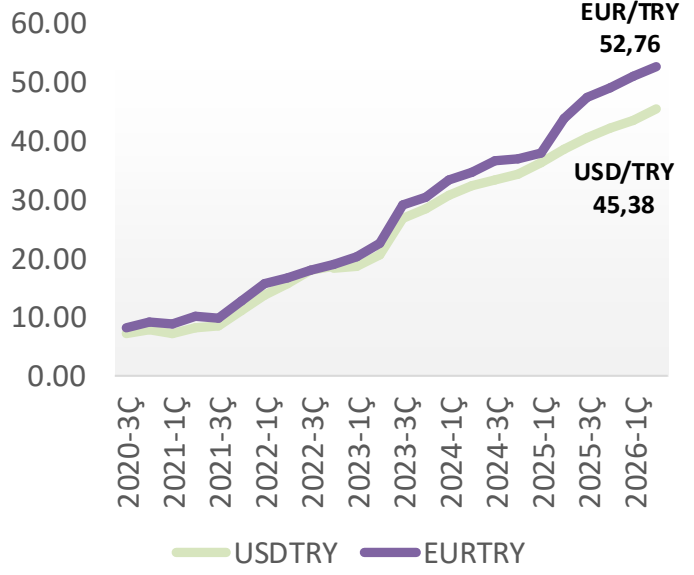
2026 1Ç
%2,5
GSYH
Türkiye

Kaynak: TÜİK

2026 1Y
%32,11
Enflasyon
Türkiye

Kaynak: TCMB

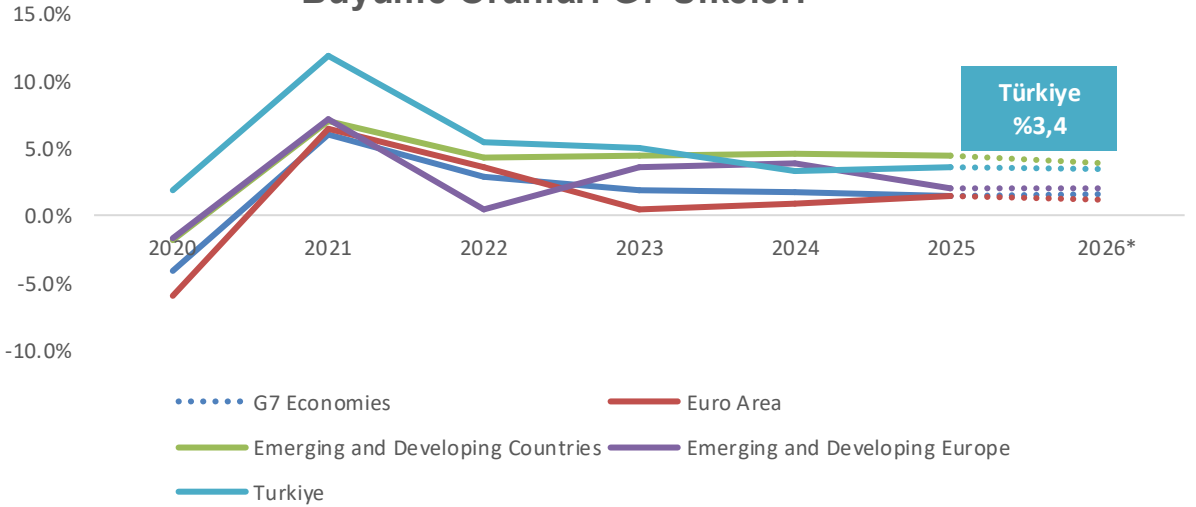
Döviz Kuru



Kaynak: TCMB

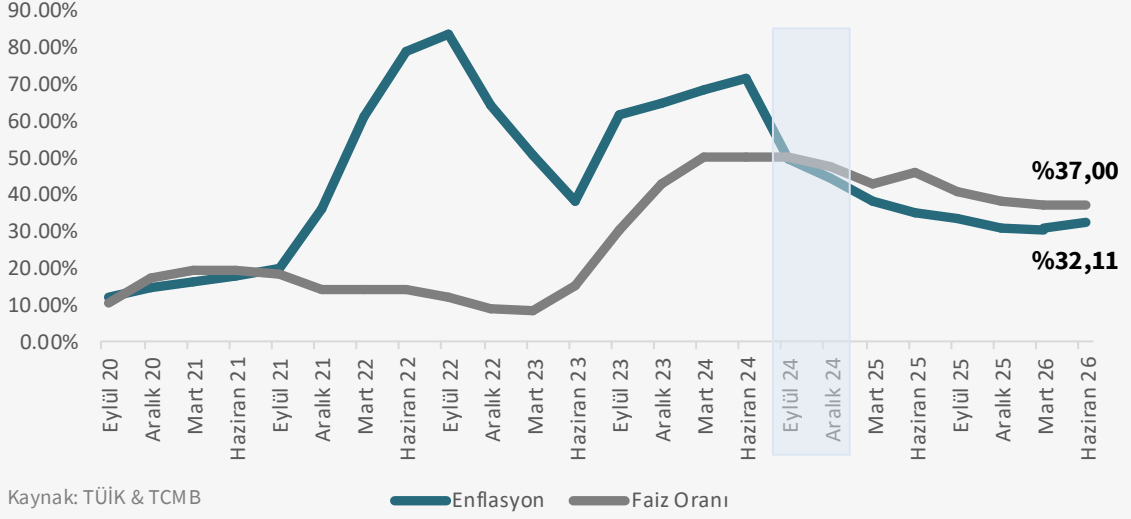
2025 yılında Türkiye ekonomisinin öncelikli konusu enflasyon oranının düşüş eğilimini koruması oldu. Para politikasında atılan adımların sonucu olarak 202 yıl enflasyonu %30,89 olarak gerçekleşti. 2026 yılı il yarı yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre yıllık artış seviyesi %32,11 olarak gerçekleşti. 2023 yılı ikinci yarı yılı itibarıyla dolar kuru çeyrek bazda ortalama %5 artış göstermiştir, Euro kuru %6 artış göstermiştir. 2026 yılı ilk yarı yılı itibarıyla Dolar kuru 45,38 TL seviyesinde, Euro kuru 52,76 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Büyüme Oranları G7 Ülkeleri



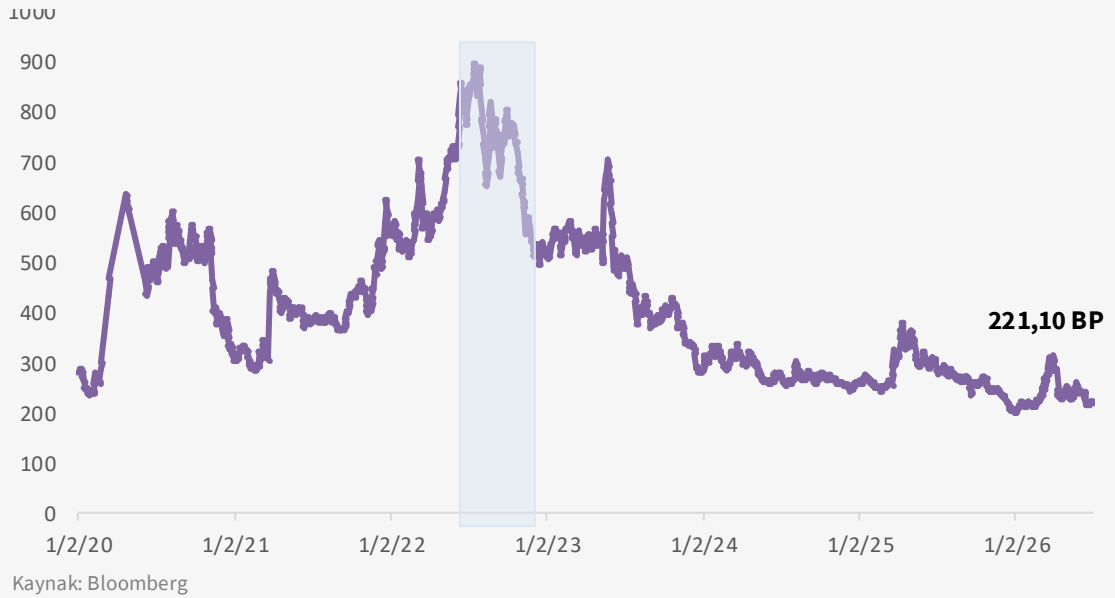
Kaynak: IMF

Türk Lirası Enflasyon & Faiz Oranı



2023 ikinci yarısı itibarıyla uygulanmaya başlanan sıkı para politikasının sonucu olarak 2025 yıl sonunda uygulanan faiz oranı %38 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk ayında %37 seviyesine çekilen faiz oranı, ilk yarıl yıl itibarıyla mevcut seviyesini korumaktadır. Bununla beraber enflasyon oranındaki gerileme de devam etmektedir. 2024 yılı Eylül ayı itibarıyla 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. Geri dönüş süresi önceki dönemlere göre kısa, nakit akışı imkanı sunan varlıkların talep gördüğü gözlemlenmiştir. 2026 yılı ilk yarıyılında da aynı şekilde geri dönüş süresinde rekabetçi gayrimenkul varlıkların talep görmüştür, bununla beraber son kullanıcıların yatırımları gündeme aldığı gözlemlenmiştir. Sıkı para politikası kısa vadede işlemleri baskılasa da, doğru varlık doğru fiyat yatırımları orta - uzun vadeli yatırımcı açısından avantajlı olmaya devam etmektedir.

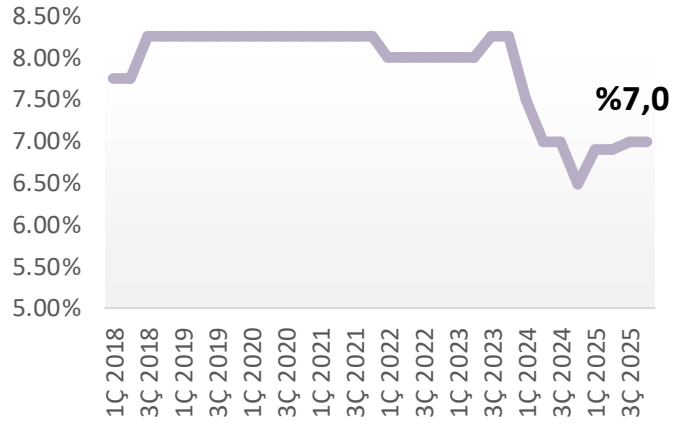
2025 yılında Türkiye ekonomisi, 12 milyar 976 milyon dolar doğrudan yabancı yatırım alırken bunun 2 milyar 342 milyon dolarını gayrimenkul sektörüne almıştır. 2024 yılına kıyasla %11’lik artış gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk 4 aylık (Ocak-Nisan) döneminde ise 3 milyar 674 milyon dolar doğrudan yabancı yatırımcı yükümlülüğü gerçekleşmiştir.

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. Bununla beraber kira getirisi sunan mülklere olan talep artışında yoğunluk olmuştur.



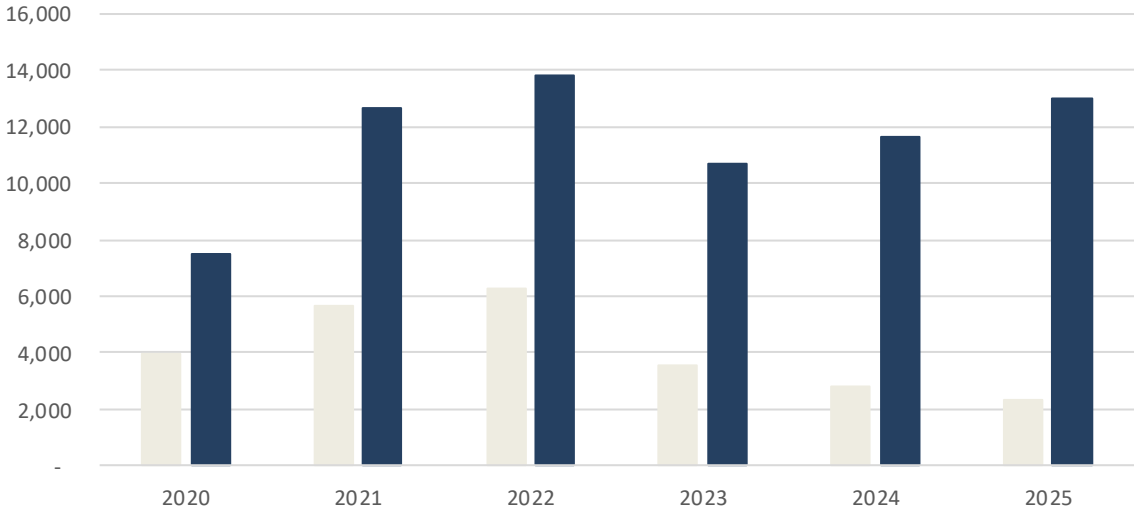
Kaynak: STB

Birincil Getiri Oranı - Ofis



Kaynak: Alfa Invest

Uluslararası Doğrudan Yabancı Yatırımcı



Kaynak: STB

■ DYG - Gayrimenkul ■ Toplam DYG

04



OFİS PİYASASI

2026 yılının ilk yarısında İstanbul ofis piyasası, durağan ama dikkatle izlenmesi gereken bir dönemden geçti. Şirketler başta artan dekorasyon maliyetleri nedeniyle taşınma kararlarını erteledi, kısa vadeli sözleşme yenileme kararı aldılar. Bu durum talebin zayıflamasına ve fiyatların baskılanmasına yol açmıştır.

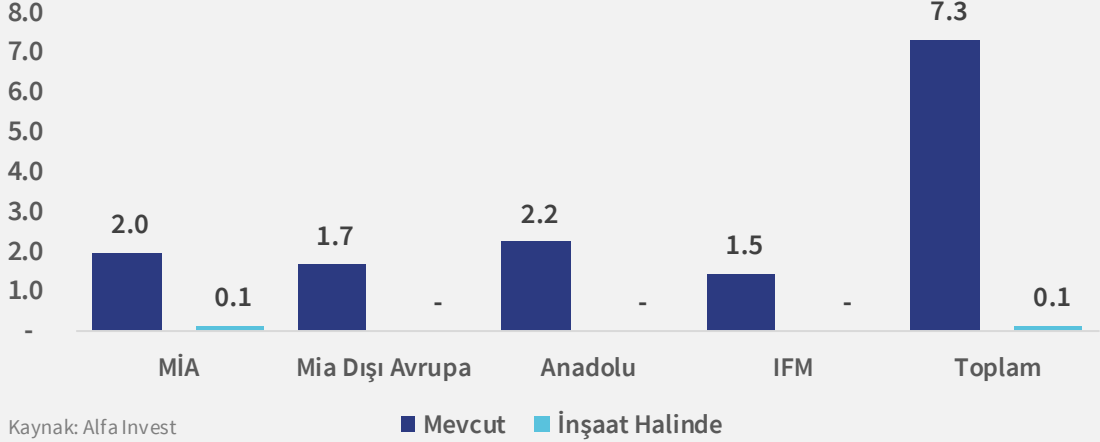
2026 yılının ikinci yarısında benzer piyasa şartlarının devam etmesini, 2027 yılının ilk yarısı itibarıyla düşen faiz oranının da etkisiyle iç talepte yaşanacak canlanmanın sonucu olarak ertelenmiş talebin harekete geçmesi beklenmektedir.

2025 1Y

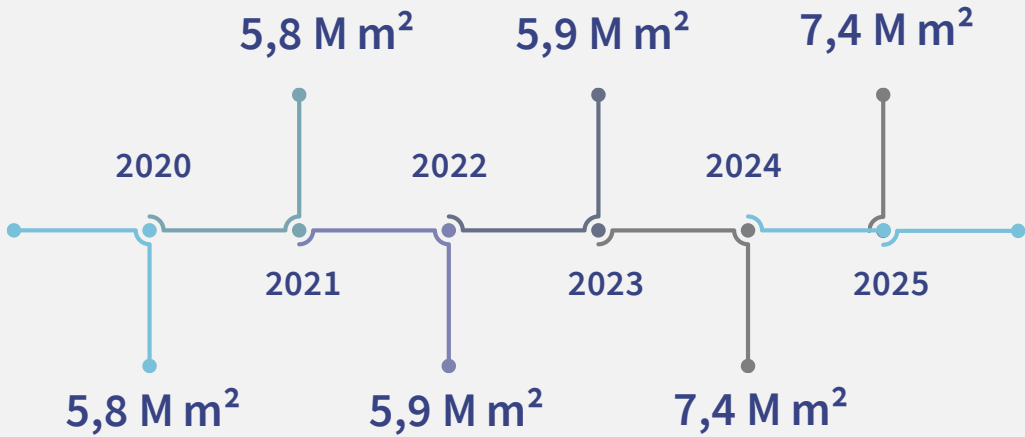
2026 1Y



İstanbul A Sınıfı Ofis Arzı



2026 ilk yarıyılı 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

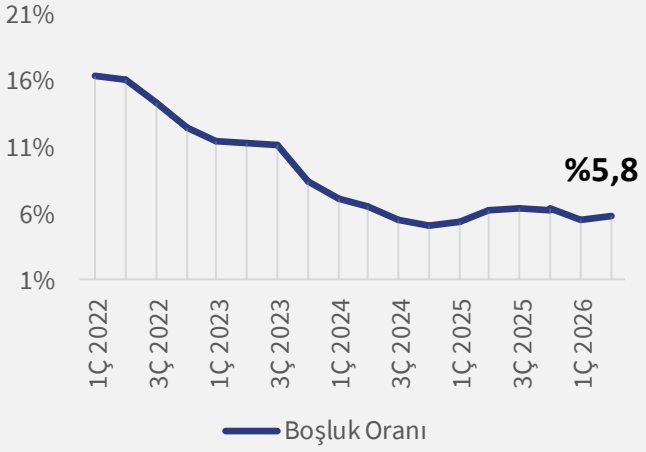
BOŞLUK ORANI



MİA

2026 ilk yarı yılı sonu Merkezi İş Alanı Bölgesi A sınıfı Ofislerdeki boşluk oranı %5,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,5 düşüş göstermiştir. Özellikle yeni arzın piyasaya girmemesi sebebiyle boşluk oranındaki düşüş trendinin devam etmesini beklemekteyiz..

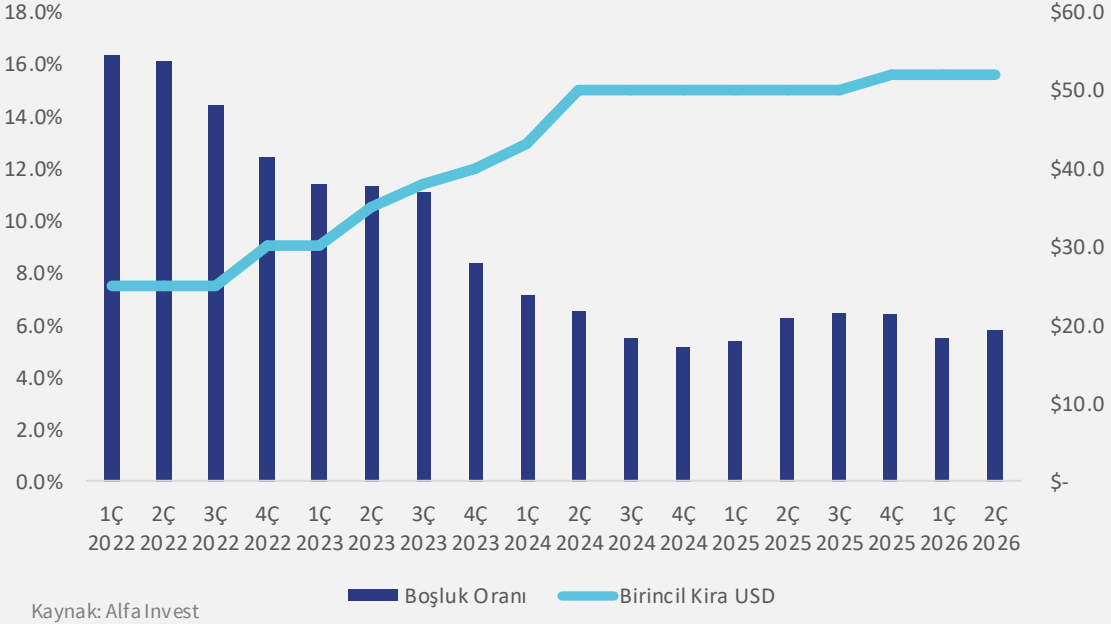
MİA Boşluk Oranı



Kaynak: Alfa Invest

Boşluk oranlarındaki dönemsel artış veya azalışlar olmakla birlikte ana trend aşağı yönlüdür.

MİA Boşluk Oranı & Birincil Kira



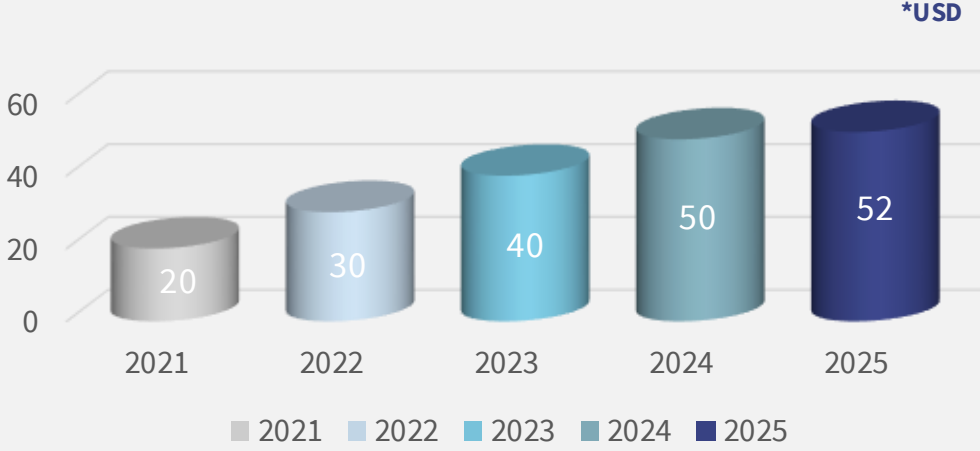
Kaynak: Alfa Invest

BİRİNCİL KİRA

İSTANBUL



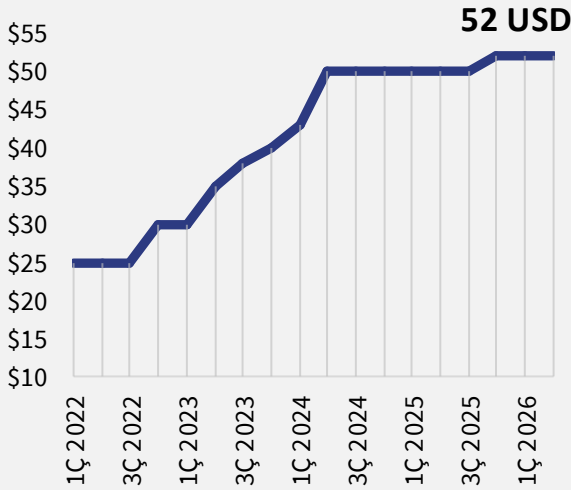
Birincil Kira



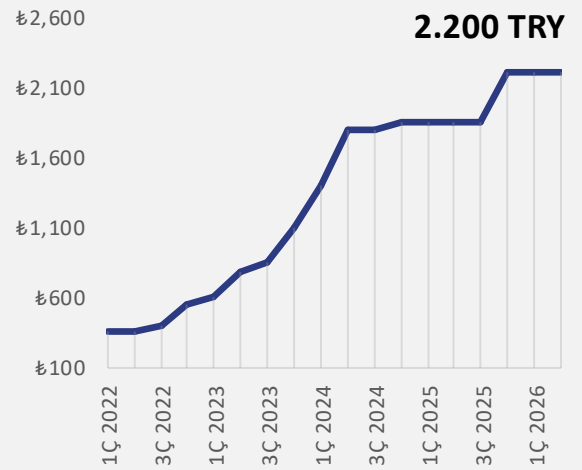
Kaynak: Alfa Invest

2026 ilk yarı yılı birincil kira seviyesi USD bazda 52 USD m²/ay +KDV; Türk Lirası bazında ise 2.200 TL m²/ay +KDV seviyesinde gerçekleşmiştir. Kira seviyesi son 3 çeyrek itibarıyla sabit kalmıştır. 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.



Kaynak: Alfa Invest



Kaynak: Alfa Invest

BİRİNCİL KİRA

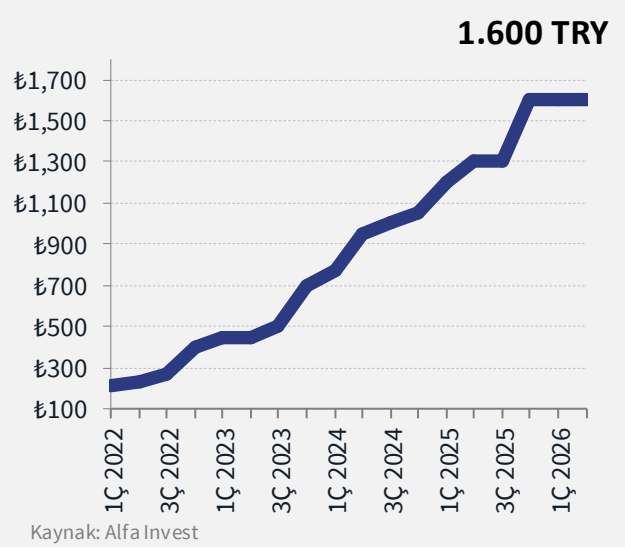
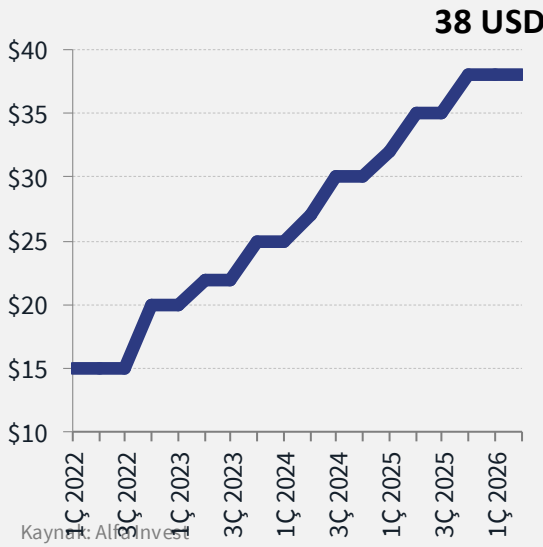
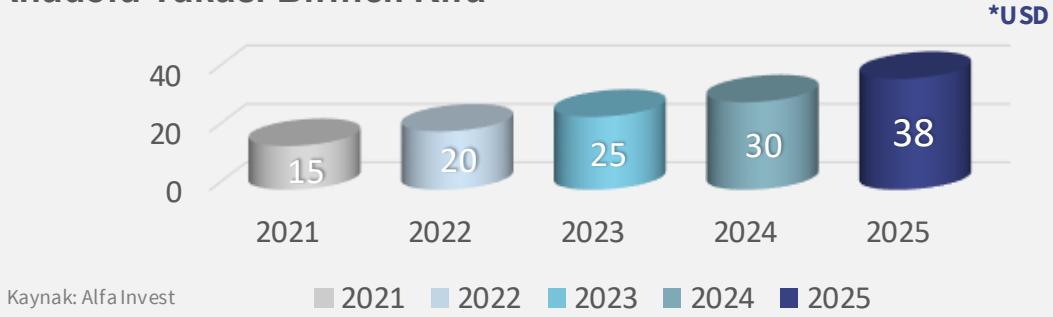
ANADOLU YAKASI



Anadolu Yakası birincil kira seviyesi 2026 ilk yarı yıl itibarıyla USD bazda 38 USD m²/ay +KDV; Türk Lirası bazında ise 1.600 TL m²/ay +KDV seviyesinde gerçekleşmiştir. 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



OFİS KİRA BEDELLERİ



1

40-55

\$/m²

LEVENT

2

30-45

\$/m²

MASLAK

3

25-30

\$/m²

KAĞITHANE

4

30-35

\$/m²

ŞİŞLİ

5

25-30

\$/m²

KAVACIK

6

20-40

\$/m²

ÜMRANİYE

7

30-40

\$/m²

KOZYATAĞI-ATAŞEHİR

8

20-25

\$/m²

MALTEPE-KARTAL

Kaynak: Alfa Invest

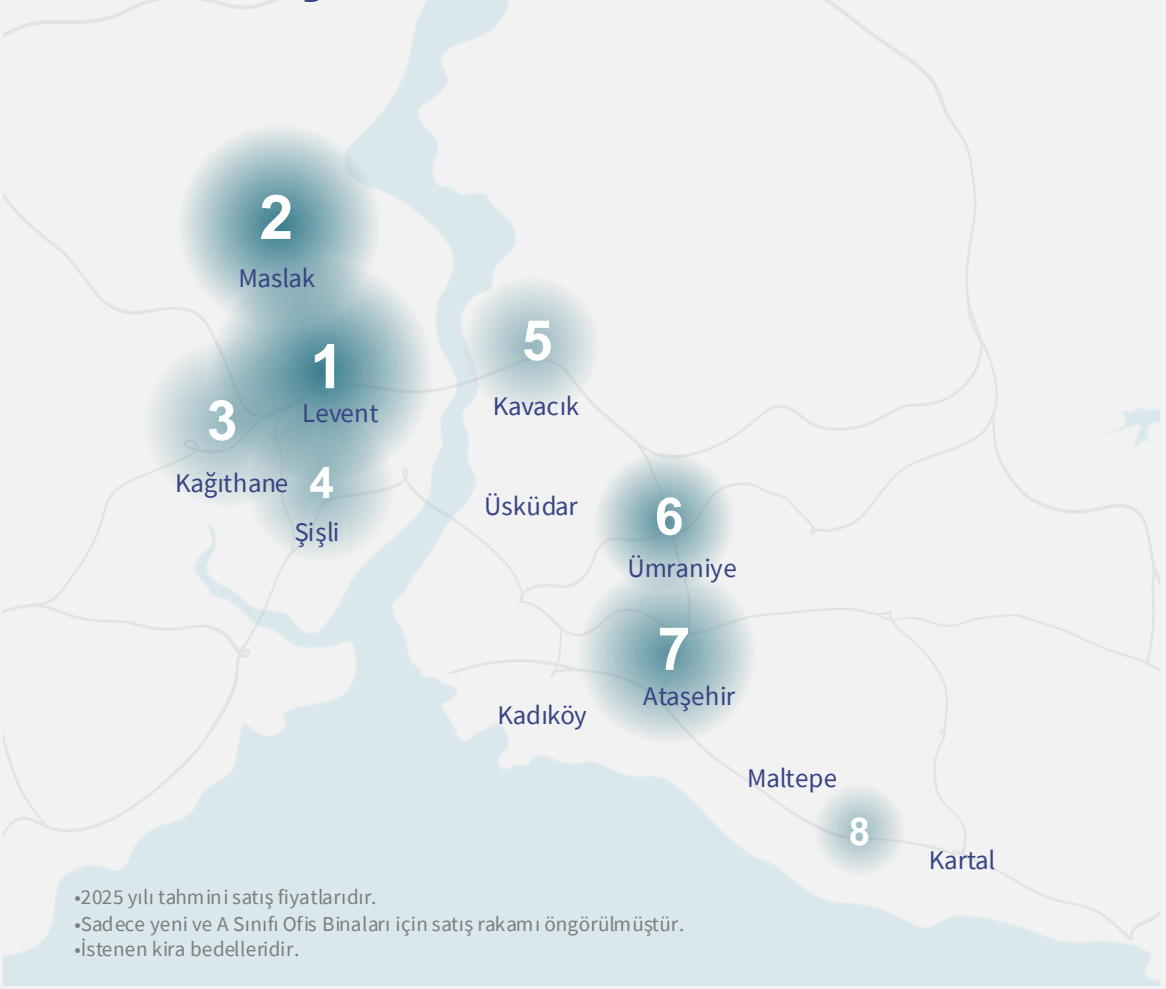
GENEL DEĞERLENDİRME

EKONOMİK GÖRÜNÜM

YATIRIM PİYASASI

OFİS PİYASASI

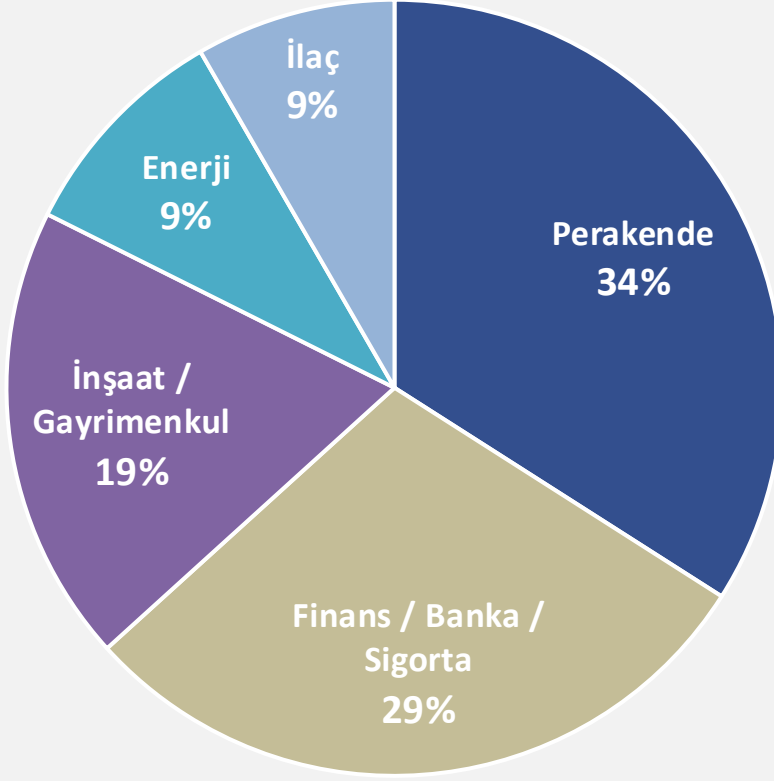
OFİS SATIŞ BEDELLERİ



1 6.500-9.000 \$/m ² LEVENT	2 5.000-7.500 \$/m ² MASLAK	3 3.000-5.000 \$/m ² KAĞITHANE	4 4.500-6.000 \$/m ² ŞİŞLİ
5 2.500-4.000 \$/m ² KAVACIK	6 2.800-4.000 \$/m ² ÜMRANİYE	7 3.500-5.000 \$/m ² KOZYATAĞI-ATAŞEHİR	8 2.300-3.800 \$/m ² MALTEPE-KARTAL

Kaynak: Alfa Invest

İŞLEM HACMİ



2026 1Y	90k m ²	▲
2025 1Y	50k m ²	▲
2025	90k m ²	▼
2024	150k m ²	▶
2023	150k m ²	▲
2022	100k m ²	▲

Kaynak: Alfa Invest

* Bir önceki yıla göre

2025

Gerçekleşen

2026

Beklenen

**DÜŞÜK
BOŞLUK ORANI**



**DÜŞÜK
BOŞLUK ORANI**

**KISITLI A SINIFI
OFİS ARZI**



DÖNÜŞEN OFİSLER

DURGUNLUK



KADEMELİ CANLANMA

**YÜKSEK
İNŞAAT MALİYETİ**



**YÜKSEK
İNŞAAT MALİYETİ**

**ERTELENEN
TALEP**



CANLANAN TALEP

**İKİNCİL
BÖLGELERE
KAYAN TALEP**



**İKİNCİL
BÖLGELERDE
KİRAARTIŞI**

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.

© 2026 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 olaşı 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.