

▼ %4,75*

*İstanbul 205 Tower hariç

► 8,10 M

▼ %7,25

▲ 38,50\$

© 2023 CBRE, INC.

Stok ve Getiriler

2023 4. Çeyrek itibarıyla İstanbul'da toplam ofis stoku yaklaşık 8,1 M m²'dir ve 1,3 M m² daha eklenecektir. Levent'te bulunan Şeker Kule'nin bölgede artan lüks konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak kısmen konut projesine çevrilecek olması nedeniyle MİA ofis stoku 950.000 m² civarına gerilemiştir.

Avrupa Yakasındaki Ofis stoku %60'dır. Finans Merkezi projesinin tamamlanmasıyla, iki yaka arasındaki stok farkının kapanması beklenmektedir.

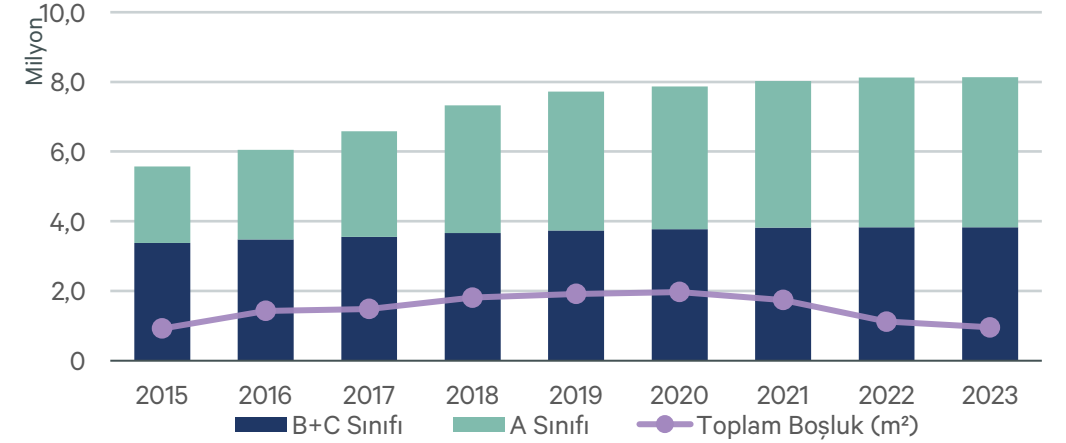
Birincil geri dönüş oranı [the primary yield] yıl sonunda %7,00 seviyesine ve ikincil geri dönüş oranı [the secondary yield] ise %8,25 seviyelerine gerilemiştir. Pazarda satışa konu çok sayıda ofis portföyünün bulunmadığını ve satış piyasasının aktif olmadığını belirtmekte fayda vardır.

Birincil Kiralar ve Boşluk Oranları

2023 4. Çeyrek itibarıyla MİA'daki boşluk oranı %19,00'a gerilemiştir. İstanbul 205 Tower projesinin komple bina olarak pazarlanması ve henüz uygun bir kiracı/alıcı adayının bulunamaması sebebiyle boşluk oranının büyük çoğunluğu Levent'te bulunmaktadır. Bu proje hariç tutulduğunda boşluk oranı %4,75 olarak düşünülebilir.

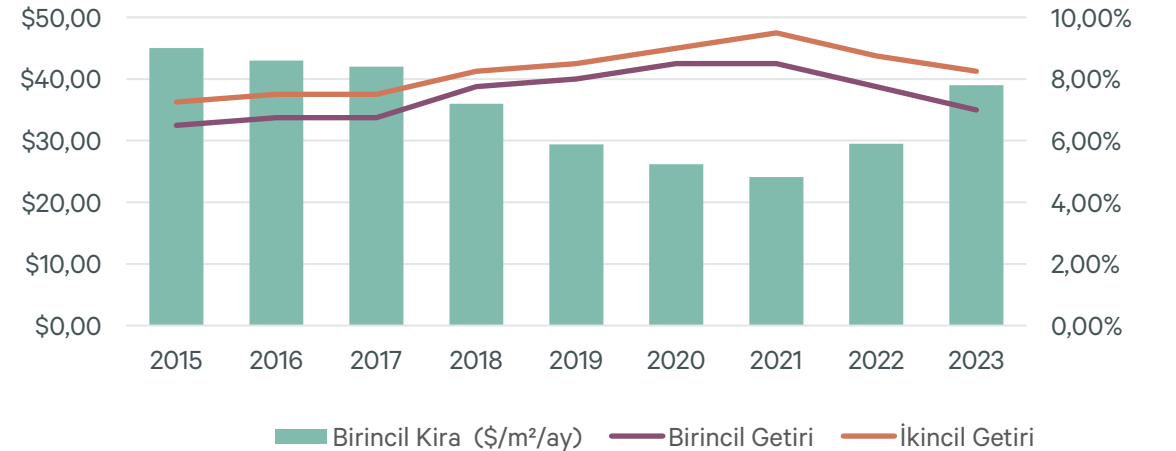
MİA'da gerçekleşen en yüksek kiralama 1.100 TL/m²/ay (≈USD 38,50 m²/ay) ile gerçekleşmiştir.

ŞEKİL 1: Toplam Stok, ve Toplam Boşluk Oranları



Kaynak: CBRE Araştırma

ŞEKİL 2: Birincil Kira, Birincil ve İkincil Getiri Oranları



Kaynak: CBRE Araştırma

Öte yandan, birincil ofis bölgelerinde gerçekleştirilen işlemler bazında ise A sınıfı ofis binalarında aylık kiralara 550 TL/m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

- Ofis kiralama talebinin yüksek olması ve artan enflasyon nedeniyle 2023 yılı 4. Çeyrek boyunca kiralara, hem Türk Lirası cinsinden hem de Amerikan Doları cinsinden artış göstermiştir. Ayrıca, piyasanın mal sahipleri lehine dönmesi sebebiyle kirasız dönem olarak sağlanan kiracı teşvik paketlerinin azaldığı gözlemlenmiştir.
- Demirören Grubu’nun Maslak’ta, Maslak Square’de yapmış olduğu 21.750 m² ofis kiralaması 2023 yılının en büyük işlemidir. Bununla birlikte, 2023 yılında en çok kiralama Kağıthane - Ayazağa alt bölgesinde gerçekleşmiştir.
- 2023 yılında Kağıthane – Ayazağa bölgesinden sonra en çok kiralama işlemi Maslak alt bölgesinde gerçekleşmiştir.
- Dördüncü çeyrekte Anadolu Yakası’nda Kozyatağı-Ataşehir bölgesine olan ilgi devam etmiştir. Komple bina olarak pazarlanan ve henüz uygun bir kiracı/alıcı adayının olmadığı A sınıfı bina stoku hariç bölgede yeterli arz kalmamıştır. Gerçekleşen işlemler neticesinde aktif olarak kiralanmış A sınıfı binalarda bölgenin boşluk oranı %2,00’ye kadar gerilemiştir
- Avrupa yakasında Basın Ekspres bölgesinde hareketsizlik devam etmektedir. Ancak, Anadolu yakası Kartal-Pendik bölgesinde Maya Anatolium Tower’ın kiralanmaya başlanmasıyla hareketlilik artmıştır.

ŞEKİL 3: İstenen ve Gerçekleşen Kiralar

	İstenen Kiralar (TL/m ² /ay)		Gerçekleşen Kiralar (TL/m ² /ay)	
	Min	Max	Min	Max
Levent	1000	1300	800	1100
Esentepe– Gayrettepe– Zincirlikuyu	600	800	500	700
Ataşehir – Kozyatağı	550	650	400	550
Maslak	600	1200	500	850
Mecidiyeköy – Şişli	600	800	500	700
Alltunizade – Çamlıca – Göztepe	550	650	400	500
Kağıthane - Kavacık	400	500	300	400
Ümraniye	425	500	300	370
Basın Ekspres – Kartal	300	400	200	300

Kaynak: CBRE Araştırma

Çeyrekte Gerçekleşen İşlemler

2023 yılında A ve B sınıfı ofis binalarının piyasaya açıklanan toplam kiralama işlem hacmi yaklaşık 264.000 m² ve kira yenileme işlem hacmi de 42.000 m² büyüklüğüne ulaşmıştır. Gerçekleşen işlemlerin %43'ü Asya yakasında, %57'si ise Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

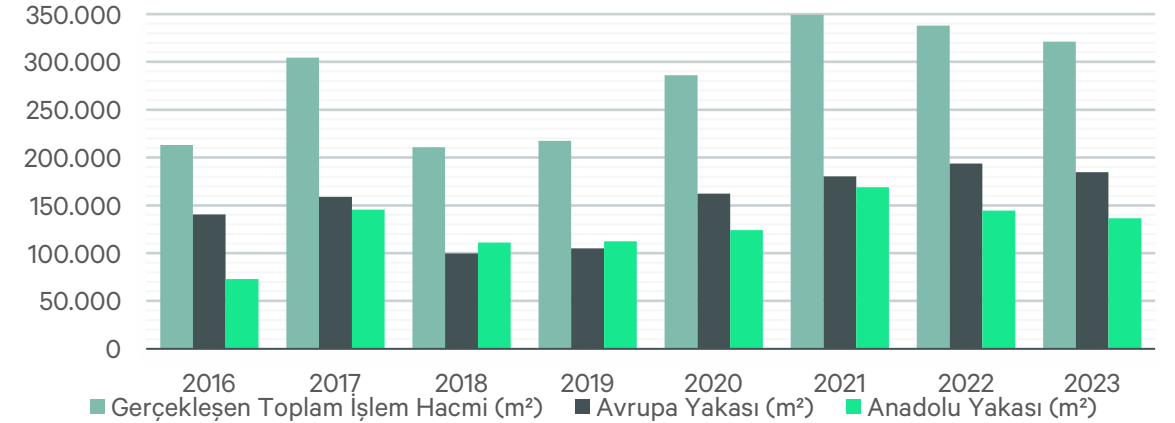
- 2023 yılı 4. Çeyrekte en yüksek işlem hacmi yakalayan sektör Perakende Tüketim ve Kişisel Hizmetler sektörü olmuştur.
- 2023 yılında gerçekleşen işlemlerin yaklaşık %5'i Servis/Flex ofis kiralamalarından oluşmaktadır. Servis/Flex ofislerde kiralama yapan firmalar yıl genelinde bilgisayar ve yüksek teknoloji hizmetleri veren firmalar olmuştur.

Beklentiler

Halkbank, Vakıfbank ve Ziraat Bankası kısmen İstanbul Finans Merkezi'ne (İFM) taşınma işlemlerine başlamıştır. İFM paydaşları dışında üçüncü taraflara ayrılan kiralabilir alan büyüklüğü 470.000 m² civarında olup, kiracılarla ilgili destek paketlerinin netleşmemiş olması sebebiyle henüz hiçbir kiralama işlemi gerçekleşmemiştir. Ofis stokundaki artış, İstanbul Finans Merkezi'nde (İFM) kiralamaların aktif olarak başlamasından sonra beklenmektedir.

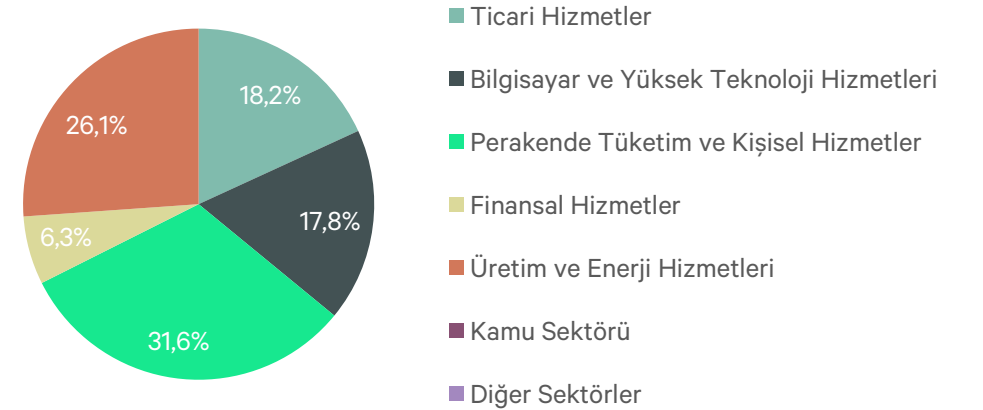
Mevcut durumda oluşan ihtiyaçlara cevap veremeyen ofis pazarında, talebin gelecek dönemde de yüksek kaliteli ofis binalarına yoğunlaşacağı beklenmektedir. Yeterli arz olmamasından dolayı mal sahibi lehine yönelmiş gayrimenkul döngüsünün bir süre daha bu yönde devam edeceği, ancak İFM'nin açılması ile birlikte etkisinin azalacağı öngörülmektedir.

ŞEKİL 4: Gerçekleşen İşlemler



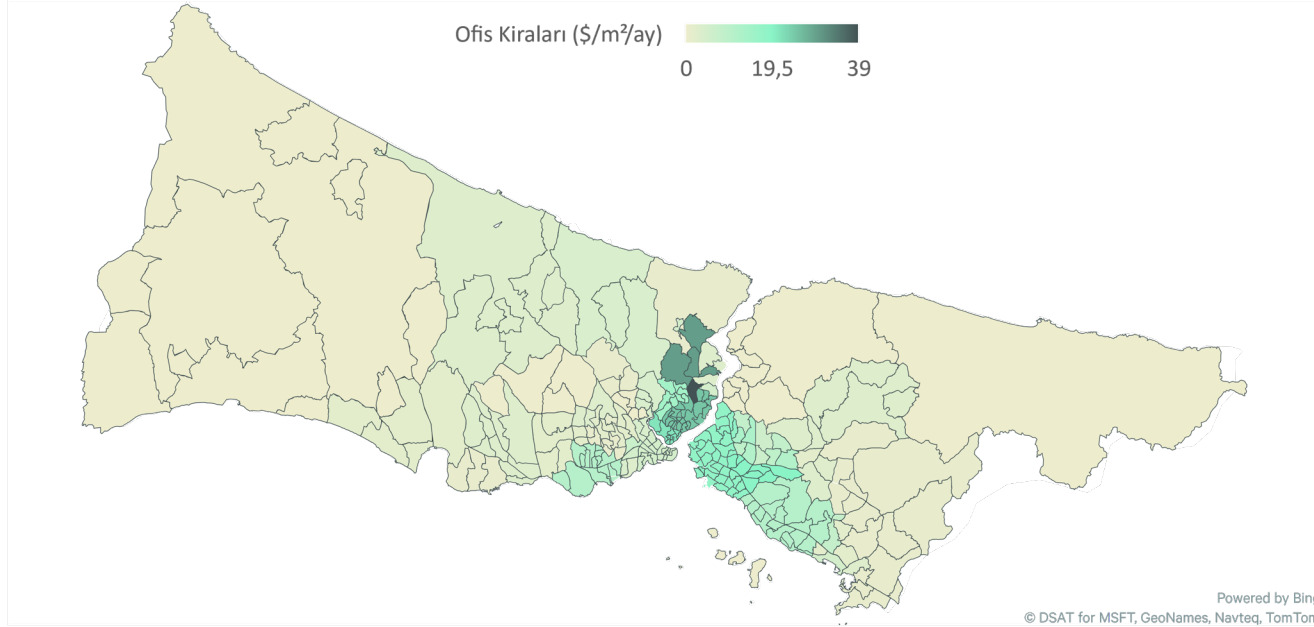
Kaynak: CBRE Araştırma

Şekil 5: Gerçekleşen İşlemlerin Sektörel Dağılımı



Kaynak: CBRE Araştırma

Pazar Alanına Genel Bakış



Contacts

Zeynep Sinem Dağlar

Değerleme & Danışmanlık Departman
Yöneticisi
+90 533 525 40 60
zeynep.konca@cbre.com

Bora Sezen

Müdür
+90 532 131 23 39
bora.sezen@cbre.com

© Copyright 2023. Tüm hakları saklıdır. Bu rapor, CBRE'nin ticari gayrimenkul piyasasına ilişkin mevcut anekdotlara ve kanıta dayalı görüşlerine dayalı olarak iyi niyetle hazırlanmıştır. CBRE, görüşlerinin bu sunum tarihindeki piyasa koşullarını yansıttığına inansa da, çoğu CBRE'nin kontrolü dışında olan önemli belirsizliklere ve beklenmedik durumlara tabidir. Ayrıca, CBRE'nin görüşlerinin çoğu, CBRE'nin mevcut piyasa koşullarına ilişkin özel analizlerine dayanan görüş ve/veya tahminlerdir. Diğer firmaların farklı görüşleri, öngörülleri ve analizleri olabilir ve gelecekteki gerçek piyasa koşulları CBRE'nin mevcut görüşlerinin daha sonra yanlış olmasına neden olabilir. CBRE'nin görüşleri, tahminleri, analizleri veya piyasa koşullarının daha sonra değişmesi durumunda buradaki görüşlerini güncelleme yükümlülüğü yoktur.

Bu rapordaki hiçbir şey, CBRE'nin menkul kıymetlerinin veya başka herhangi bir şirketin menkul kıymetlerinin performansının gelecekteki performansının bir göstergesi olarak yorumlanmamalıdır. Buradaki görüşlere dayanarak CBRE veya başka bir şirketin menkul kıymetlerini satın almalı veya satmamalısınız. CBRE, buradaki bilgilere dayanarak satın alınan veya satılan menkul kıymetler için hiçbir sorumluluk kabul etmez ve bu raporu görüntüleyerek, CBRE'nin yanı sıra CBRE'nin bağlı kuruluşları, memurları, yöneticileri, çalışanları, acenteleri, danışmanları ve temsilcilerine karşı doğruluktan kaynaklanan tüm iddialardan feragat edersiniz. Buradaki bilgilerin eksiksizliği, yeterliliği veya kullanımınız.

Tanımlar

İSTENEN KİRA: Her bina için talep edilen aylık kira bedelinin, bina boş mevcut alanı ile çarpılması, ve ardından özetle tüm binalar için talep edilen net kiralara mevcut alan toplamına bölünmesiyle bulunan oran. **GERÇEKLEŞEN KİRA:** Kiracı ve mal sahibinin üzerinde anlaşmaya vardıkları bir aylık kira bedelidir; işletme giderlerinin tahmini ortalama aylık maliyetleri ve mülk, kamu hizmetleri, sigorta ve/veya bakım giderleri için vergiler dahil değildir. **GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER:** Uluslararası emlak komisyonculuğu şirketleri tarafından üçer aylık dönemlerde açıklanan toplam kiralama, genişletme ve yenileme işlemleri. **NET KİRALANABİLİR ALAN:** Brüt bina metrekaresinden asansör çekirdeği, bacalar, boru şaftları, dikey kanallar, balkonlar ve merdiven boşluğunun çıkarılması ile bulunur. **BRÜT KİRALANABİLİR ALAN:** Otoparklar hariç asansör çekirdeği, bacalar, boru milleri, dikey kanallar, balkonlar ve merdiven boşlukları dahil brüt bina metrekaresidir. **İNŞAAT AŞAMASI:** Saha kazısı veya temel çalışmaları ile kanıtlandığı üzere inşaatına başlanmış binalar. **BİRİNCİL KİRA:** İstanbul'un MİA'sı olarak Levent bölgesinde ulaşılan kira oranı. **BİRİNCİL BOŞLUK ORANI:** İstanbul'un MİA'sı olarak Levent bölgesinde fiziki olarak boş veya pazarlanan mevcut binanın Levent'teki toplam brüt kiralabilir alana bölünmesiyle elde edilen değerdir. **BOŞ ALAN (M²):** Fiziksel olarak boş veya hemen kullanılabilir olan mevcut bina alanı.

Anket Kriterleri

CBRE'nin İstanbul Ofis Pazarı için hazırladığı data setindeki tüm ofis binalarını içerir.