

FIGURES | İSTANBUL OFİS PAZARI | 1Ç 2024

# İstanbul'da Ofis Kiraları: Yükselen Trend Devam Ediyor

▲ %6,50\*

Birincil Boşluk

\*İstanbul 205 Tower hariç

Not: Oklar, önceki çeyreğe göre değişimi göstermektedir.

▶ 8,10 M

Ofis Stoku

▼ %7,00

Birincil Getiri

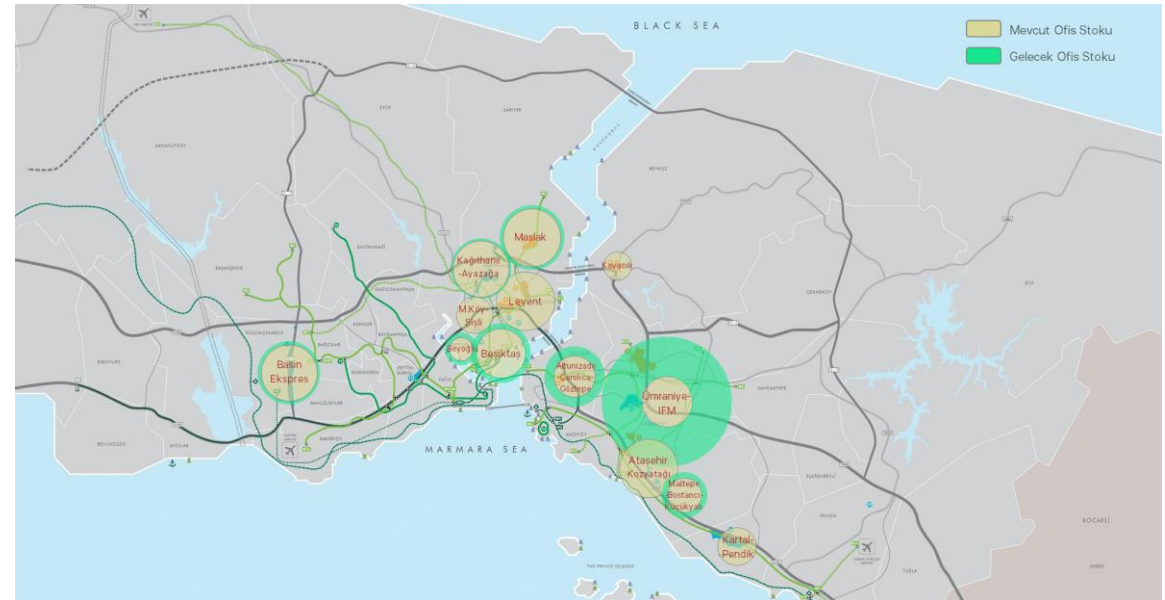
▲ 39,00\$

Birincil Kira

İstanbul ofis pazarında fiyatlar yükselmeye devam ediyor. A sınıfı ofis binalarındaki en yüksek kira, çeyrek sonunda 39 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay seviyesine ulaşmıştır.

Yerel seçimlerin etkisiyle, 2024'ün birinci çeyreği geçtiğimiz yıla kıyasla daha sakin geçmiştir. Ancak, nitelikli ofis binalarına olan talep halen yüksek seyretmektedir. Özellikle A+ ofis binaları, iş dünyasının ihtiyaçlarını karşılamak üzere tercih edilmeye devam etmektedir. Bu binalar, modern altyapıya sahip olup konforlu ve verimli çalışma alanları sunmaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA) boşluk oranları incelendiğinde, yıl sonunda %4 civarına inen boşluk oranı, Yapı Kredi Plaza'daki hareketlilik nedeniyle %6,5 seviyesine çıkmıştır.



Kaynak: CBRE Araştırma

## Stok ve Getiriler

2024 1. Çeyrek itibarıyla İstanbul'da toplam ofis stoku yaklaşık 8,1 M m<sup>2</sup>'dir ve 1,3 M m<sup>2</sup> daha eklenecektir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesi, arsa kısıtlılığı ve kentsel dönüşüm projelerinin yavaş ilerlemesi yeni ofis binası arzının yavaşlığına neden olmaktadır.

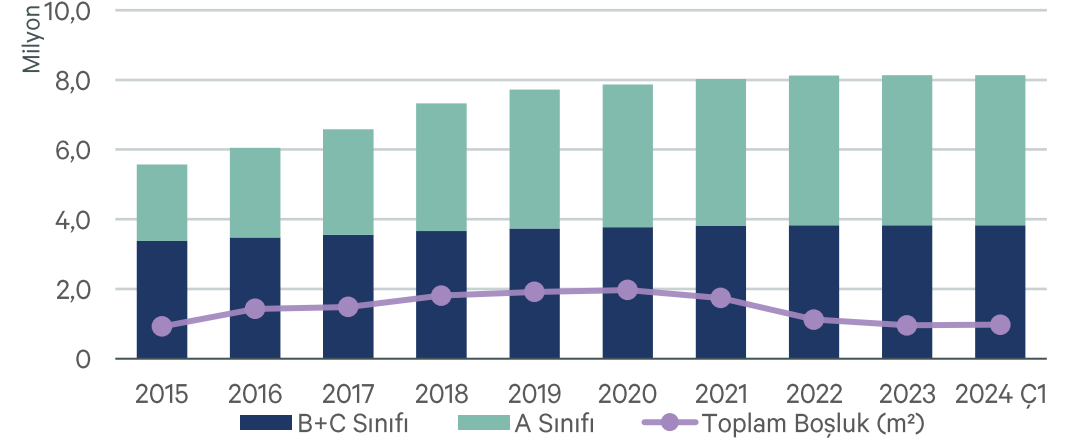
Birincil geri dönüş oranı [primary yield] çeyrek sonunda %7,00 seviyesine ve ikincil geri dönüş oranı [secondary yield] ise %8,00 seviyelerine gerilemiştir. Ancak, Torunlar GYO portföyünde bulunan ve Denizbank tarafından genel müdürlük binası olarak kullanılan Torun Tower Ofis binasının, 11,6 milyar TL artı KDV bedelle Denizbank tarafından satın alınması, uzun zamandır hareketsiz olan satış piyasasında bir hareketlenme yaratmıştır. Buna rağmen, pazarda satışa konu çok sayıda ofis portföyü bulunmadığını ve satış piyasasının aktif olmadığını belirtmekte fayda vardır.

## Birincil Kiralar ve Boşluk Oranları

2024 1. Çeyrek itibarıyla MİA'daki boşluk oranı %20,75'a yükselmiştir. 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 %6,50 olarak düşünülebilir.

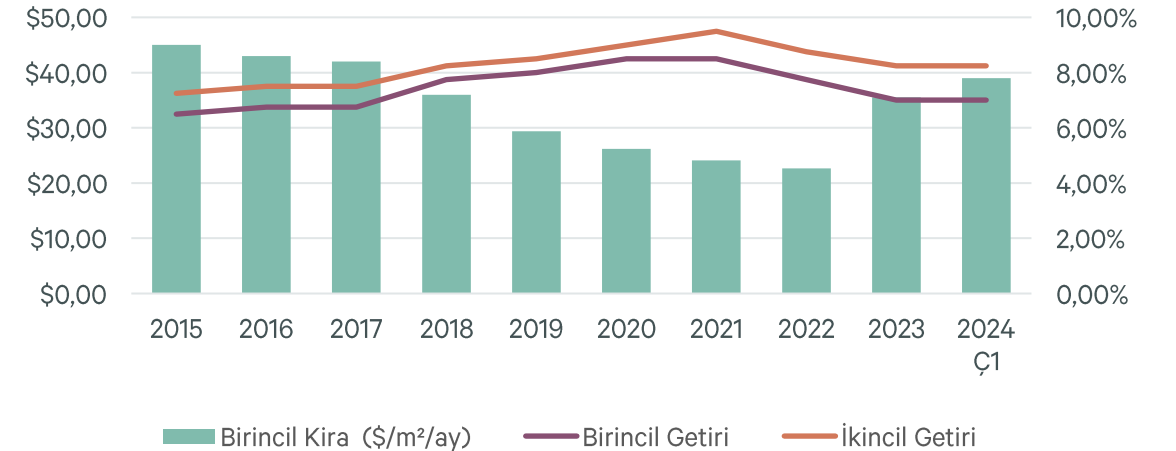
MİA'da gerçekleşen en yüksek kiralama 1.200 TL/m<sup>2</sup>/ay (≈USD 39 m<sup>2</sup>/ay) ile gerçekleşmiştir.

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 kiralarda 660 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak gerçekleşmiştir.

- Ofis kiralama talebinin yüksek olması ve artan enflasyon nedeniyle, 2024 yılı 1. çeyreği boyunca kiralarda hem Türk Lirası cinsinden hem de Amerikan Doları cinsinden artış göstermiştir. Ofis piyasalarının mal sahipleri lehine dönmesi nedeniyle mal sahibi teşviklerinin azaldığını söylemek mümkündür.
- 2024 yılı 1. çeyrekte en çok kiralama Avrupa Yakası'nda, özellikle Levent ve Mecidiyeköy-Şişli bölgelerinde gerçekleşmiştir.
- - Anadolu Yakası'nda ise doluluk oranlarının çok yüksek olması ve kiracı hareketliliğinin uzun süredir yaşanmaması nedeniyle 1. çeyrek, uzun yıllardan sonra ilk kez bu kadar az aktif olmuştur.
- Komple bina olarak pazarlanan ve henüz uygun bir kiracı/alıcı adayının olmadığı A sınıfı bina stoğu 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 <sup>2</sup> /ay)		Gerçekleşen Kiralar (TL/m <sup>2</sup> /ay)	
	Min	Max	Min	Max
Levent	1100	1400	900	1200
Esentepe- Gayrettepe- Zincirlikuyu	800	1000	600	800
Ataşehir – Kozyatağı	700	800	600	700
Maslak	700	1000	550	800
Mecidiyeköy – Şişli	800	1000	600	800
Alltunizade – Çamlıca – Göztepe	550	650	400	500
Kağıthane - Kavacık	500	600	400	500
Ümraniye	525	600	350	400
Basın Ekspres – Kartal	400	500	300	400

Kaynak: CBRE Araştırma

## Çeyrekte Gerçekleşen İşlemler

2024 yılı 1. Çeyrek itibariyle A ve B sınıfı ofis binalarının piyasaya açıklanan toplam kiralama işlem hacmi yaklaşık 11.000 m<sup>2</sup> ve kira yenileme işlem hacmi de 35.000 m<sup>2</sup> büyüklüğüne ulaşmıştır. Gerçekleşen işlemlerin %10'u Asya yakasında, %90'i ise Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

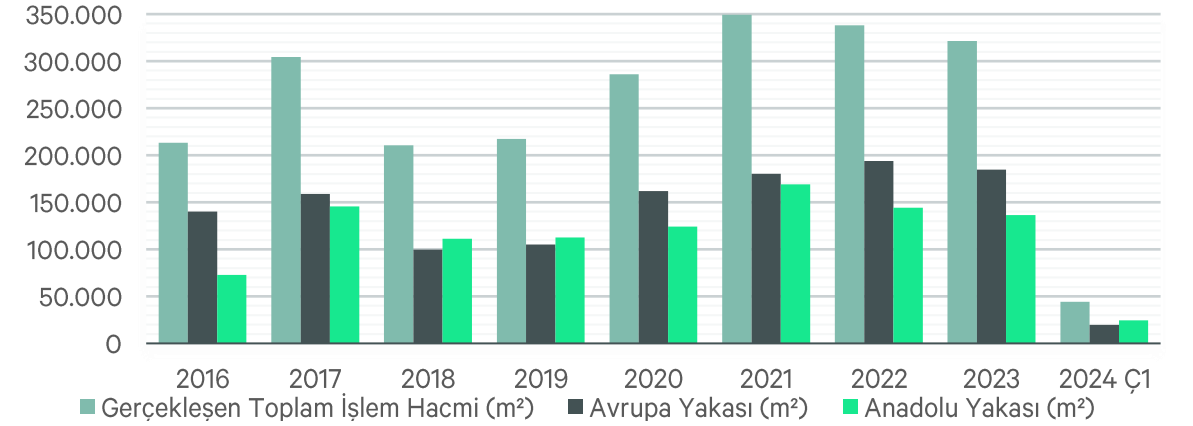
- 2024 yılı 1. Çeyrekte en yüksek işlem hacmi yakalayan sektör Finansal Hizmetler sektörü olmuştur.
- 2024 yılı 1. Çeyrek'te gerçekleşen işlemlerin yaklaşık %17'si Servis/Flex ofis kiralamalarından oluşmaktadır. Servis/Flex ofislerde kiralama yapan firmalar geçtiğimiz yılların aksine sadece bilgisayar ve yüksek teknoloji hizmetleri veren firmalardan değil tüm sektörlere hitap edecek şekilde artmıştır.

## Beklentiler

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 da bu yönde devam edeceği, ancak İFM'nin açılması ile birlikte etkisinin azalacağı öngörülmektedir.

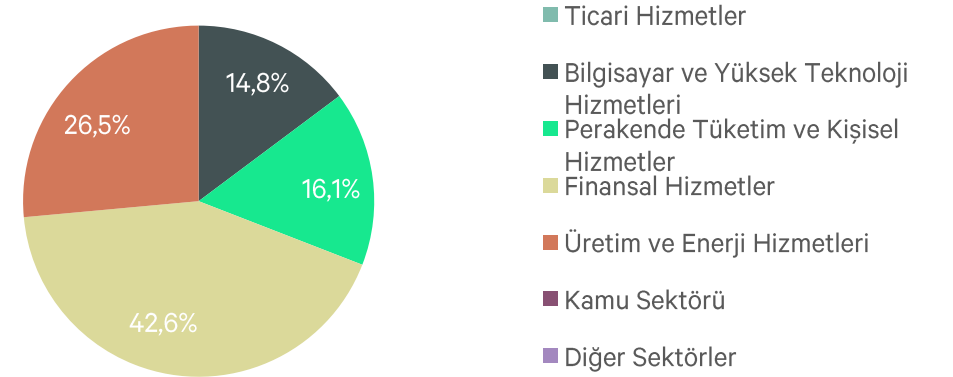
Servis ofis sağlayıcılarının sermayeyi hafifleten çözümler arayan kullanıcılar ile anahtar teslimi çözümler sağlamak isteyen mal sahipleri ile aradaki köprüyü enterprise modeli ile sağlamaya çalışacaklar ve bu modele ağırlık verecek gibi görünüyorlar.

ŞEKİL 4: Gerçekleşen İşlemler



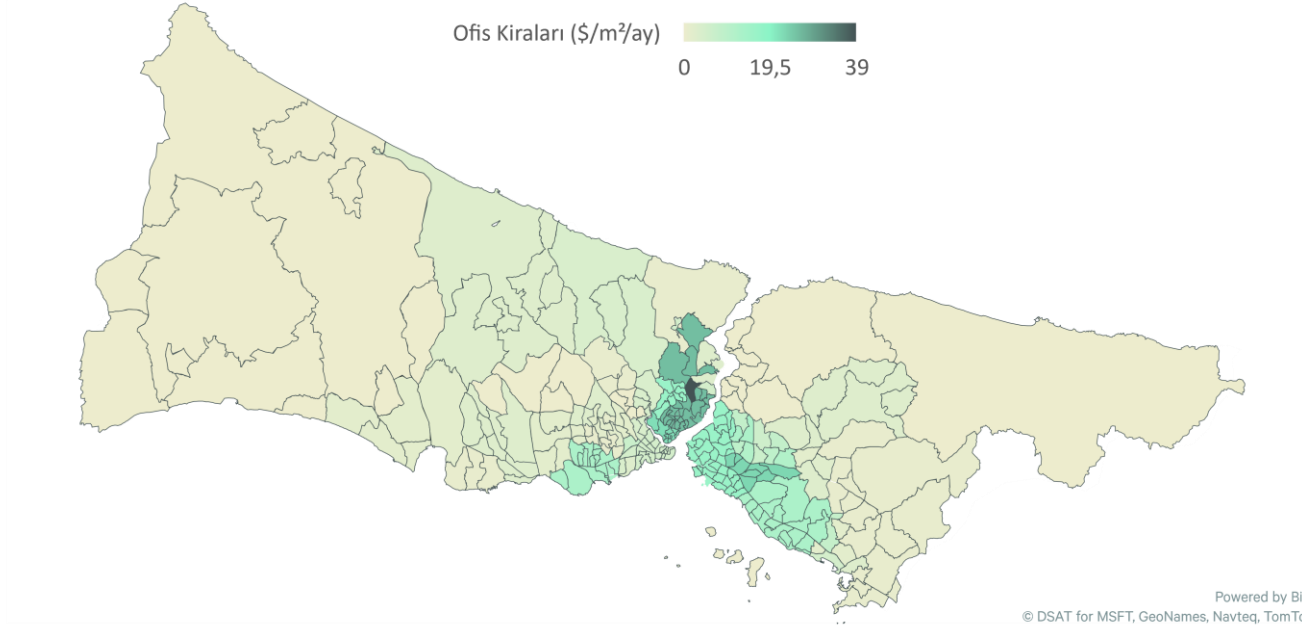
Kaynak: CBRE Araştırma

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 2024. 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 öznel 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 özetinde tüm binalar için talep edilen net kiraların 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 kiralanabilir alana bölünmesiyle elde edilen değerdir. **BOŞ ALAN (M<sup>2</sup>):** 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.