

İSTANBUL OFİS PAZARI  
GENEL BAKIŞ

500.000 m<sup>2</sup>'nin üstünde ofis alanını temsil ediyoruz.

Web sitemizde ilginizi çeken gayrimenkuller için PROPIN ekibine ulaşın!

Bizi aramanız ofis arayış sürecinizi kolaylaştırır



En kısa sürede binayı ziyaret edersiniz.



Teknik ve mimari dokümanlara hızla ulaşırsınız.



Kiralama veya satın alma tekliflerini yazılı alırsınız, sözde kalmaz!



Kontrat sürecinde hukuki aşamaları kolayca geçersiniz.

**Aracılık Hizmet Bedeli\* Mal Sahibinden!**

KİRALIK

SATILIK

KAT

ÜNİTE



İstanbul / Levent

### FERKO SIGNATURE

Toplam Ofis Alanı : 75.000 m<sup>2</sup>  
Kat Alanı (Brüt /Net) : 1.722 /1.291 m<sup>2</sup> (Kule)  
: 6.140 /4.514 m<sup>2</sup> (Podyum)  
Tamamlanma Tarihi : 2017 4.Çeyrek



KİRALIK

KAT

ÜNİTE



İstanbul / Ataşehir

### ALLIANZ TOWER

Toplam Ofis Alanı : 43.000 m<sup>2</sup>  
Toplam Boş Ofis Alanı : 4.962 m<sup>2</sup>  
Kat Alanı (Brüt /Net) : 1,338 /1,086 m<sup>2</sup>  
: 1,210 /959 m<sup>2</sup>  
: 1,297 /1,046 m<sup>2</sup>  
Katlar : 23, 24 ve 25.Kat



KİRALIK

SATILIK

KAT

ÜNİTE



İstanbul / Batı Ataşehir

### MY NETWORK

Toplam Ofis Alanı : 29.031 m<sup>2</sup>  
Toplam Boş Ofis Alanı : 13.212 m<sup>2</sup>  
Kat Alanı : 1.468 /1.282 m<sup>2</sup>  
Katlar : 9, 11, 12, 13. ve 18. Kat  
Tamamlanma Tarihi : 2017 3.Çeyrek



Listenin devamı için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)'yi ziyaret edin.



#### \* ARACILIK HİZMET BEDELİ:

Pazarlama yetkisine sahip olduğumuz bu listede yer alan gayrimenkullerde bir kiralama ya da satın alma işlemi yapmanız durumunda PROPIN'e firmanıza verdiği destek sebebiyle bir ücret ödemezsiniz. Bu hizmet, mal sahibinin PROPIN'e verdiği yetkiyle süreci sizin için kolaylaştırmak ve hızlandırmak amacıyla sunulmaktadır.

Daha fazla bilgi için bizimle irtibata geçiniz. Yardımcı olmaktan memnuniyet duyarız.

T. 0212 217 8555

---

İşimizi **özenle** yapıyoruz.

---

PROPİN, ofis alanında uzmanlığının getirdiği kalite ve verimlilikle, müşterilerine gayrimenkul alanında butik bir hizmet sağlar. PROPİN kullanıcılara, mal sahiplerine, gayrimenkul yatırımcılarına ve geliştiricilere ofis alanında aracılık ve danışmanlık hizmetleri sunar. Gayrimenkul arama, gayrimenkul pazarlama ve yatırımınıza özel rapor hazırlanması süreçlerinizi PROPİN'in profesyonel çalışmalarıyla kısa sürede tamamlarsınız. Gelişen ofis bölgelerini düzenli takip eden PROPİN'in çalışmalarından ofis pazarının en güncel bilgilerine sahip olabilirsiniz.

---

04

ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

08

EKONOMİK GÖRÜNÜM

09

BOŞLUK ORANLARI

11

KİRA ORTALAMALARI

14

STOK DEĞİŞİMLERİ

# ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

İstanbul Ofis Pazarı'nın 2017 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %31 ve B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %15,1 seviyesinde gerçekleşti. MİA'da kira ortalaması, A sınıfı ofis binalarında 25 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında 13,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a düştü.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,8 olarak belirlendi. A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 15,5 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay oldu.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %20,6 ve kira ortalaması 18,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak tespit edildi.
- Talep edilen en yüksek kira rakamı 2017 üçüncü çeyrek dönemde 44 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak MİA'da yer alan Levent Bölgesi'nde gözlemlendi.



İstanbul Ofis Pazarı'nda 2017 üçüncü çeyrek dönem hareketli geçti. Stok büyümeye devam etti. Stoktaki büyümeye ek olarak, talep tarafı da hareketli oldu; avantajlı kiralama koşulları sebebiyle yoğun ilgi gören binalarda kiralama işlemleri gerçekleşti. Pazarda gerçekleşen kiralama işlemlerine rağmen, büyümeye devam eden stok sebebiyle boşluk oranlarının yükseldiği görüldü.

İstanbul A sınıfı ofis stoku, 2017 üçüncü çeyrekte yaklaşık 457.000 m<sup>2</sup> artışla, son iki yıldaki en hızlı büyümesini gerçekleştirdi. Tek çeyrekte stoka eklenen bu büyüklükteki alanın yarısını Kağıthane'deki, %27'sini Maslak'taki ve %16'sını Havaalanı Bölgesi'ndeki yeni binalar oluşturdu. 2017 üçüncü çeyrek döneminde erişilen toplam stok büyüklüğüne göre; MİA'nın stok payı %36, MİA Dışı-Avrupa %20, MİA Dışı-Asya %25 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir] %19 olarak tespit edildi.

İş Yatırım'ın, Bosphorus Capital'e ait 24.680 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanlı Nidakule Ataşehir Batı Binası'nı satın alması, İstanbul Ofis Pazarı'nda 2017 üçüncü çeyrek döneme ait en büyük hacimli satın alma işlemi oldu. Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki 19.000 m<sup>2</sup> alanlı Ciner Ofis Binası'nın özel bir üniversite tarafından kiralanması ise 2017 üçüncü çeyrekteki en büyük hacimli kiralama işlemi oldu. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nden Batı Ataşehir ve Kağıthane'de gerçekleşen diğer ofis kiralamaları da göze çarptı. Propin, 2017 boyunca yapılan tüm kiralama ve satın alma işlemlerinin listesini bir sonraki çeyrek dönemin sonunda, İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış Raporu'nda yayınlıyor olacak.

MİA'da, son dört çeyrek dönemde boşluk ve kira oranı dikkat çekici şekilde değişti: Boşluk oranı %25,7'den, % 31'e yükseldi; kira ortalaması ise 27,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay' dan, 25 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a geriledi. Maslak, 2017 üçüncü çeyrek dönemini diğer bölgelere göre daha hareketli geçirdi. Propin'in aracılığıyla Spine Tower'da 1.313 m<sup>2</sup> ofis kiralaayan Asseco See Teknoloji başta olmak üzere, bölgede birçok kiralama işleminin tamamlandığı görüldü. Maslak'ta bir önceki çeyrekte boşluk oranı %27,8 iken, 2017 üçüncü çeyrek dönemde boşluk oranı %33,7'ye yükseldi. Boşluk oranındaki bu ani büyümede, Maslak 1453 projesindeki ofis alanlarının payı büyük oldu.

İstanbul A sınıfı ofis binalarında geçtiğimiz çeyreklerde gözlenen kira ortalamalarındaki düşüş, 2017 üçüncü çeyrekte de devam etti. Bu düşüşle birlikte, birçok bölgedeki mal sahibinin liste fiyatlarını Türk Lirası olarak açıklaması, uzun süredir devam eden kira düzenlemelerinde yeni bir aşama olarak kaydedildi.

Artan stokla birlikte rekabetin daha da yoğun hissedildiği İstanbul Ofis Pazarı'nda, geliştirici güvenilirliğinin öne çıktığı ve kullanıcıların talep ettiği mimari özelliklere sahip olan, nitelikli ofis binalarının daha çok rağbet gördüğü gözlemlendi. Liste fiyatlarının TL olarak açıklandığı ofis binaları, döviz cinsinden kira rakamı talep edilen binalara göre daha fazla talep gördü.

# İSTANBUL MERKEZİ İŞ ALANI SINIRLARI

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA, profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsar.

İstanbul'da ofis binalarının yoğunlaştığı on iki ofis bölgesi bulunuyor. Rapor kapsamında, ofis bölgeleri lokasyon ve kullanıcı profilleri dikkate alınarak oluşturulmuştur.

İstanbul'un MİA'sı, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam eder ve Maslak'la son bulur. MİA olarak tanımlanan bu aks; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsar.

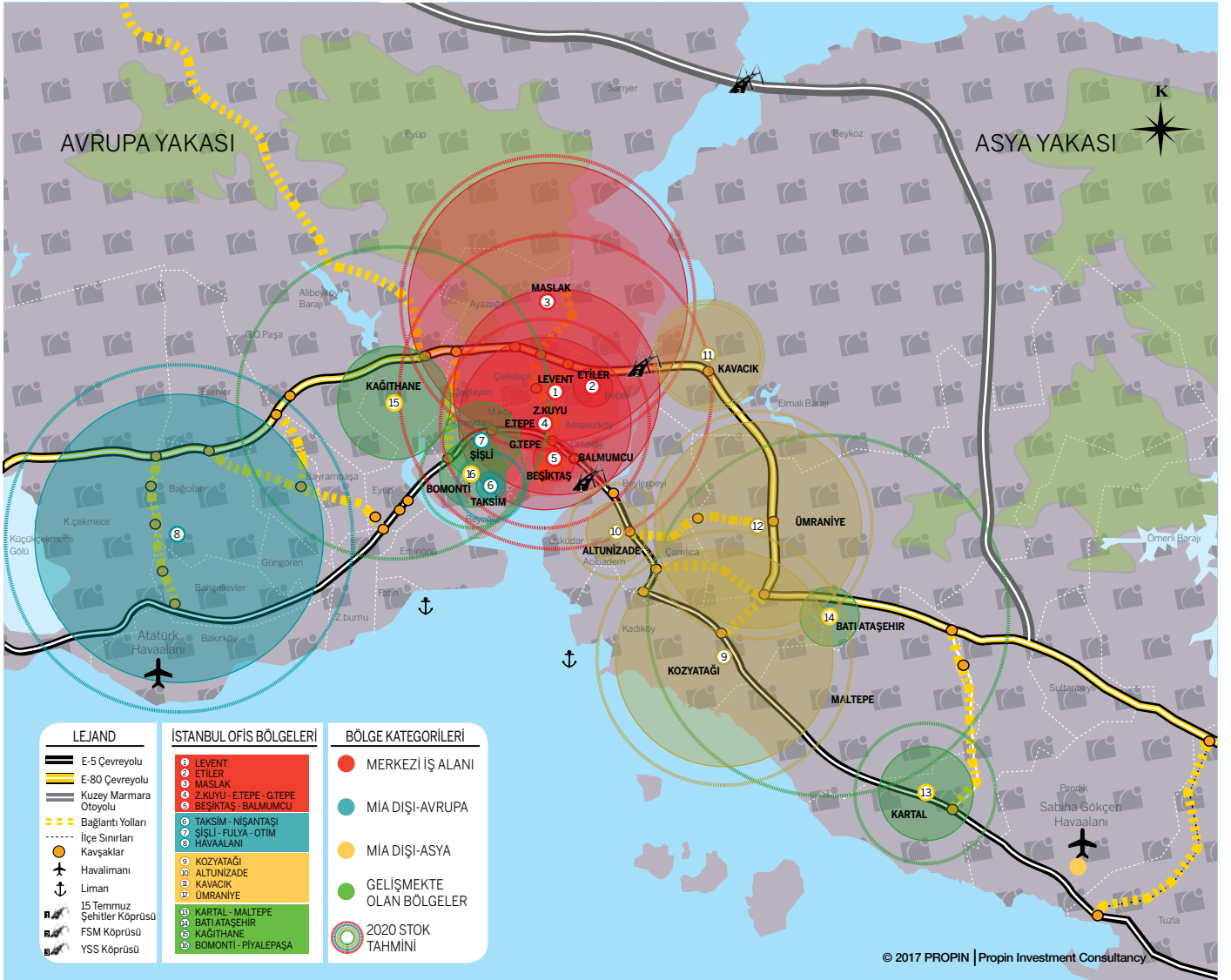
Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır.

Bu doğrultuda MİA Dışı-Avrupa; Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim ve Havaalanı bölgelerini kapsar.

MİA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerinden oluşmaktadır.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri, hem Asya hem de Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. MİA Dışı-Avrupa'da Kağıthane ve Bomonti-Piyalepaşa bölgeleri bulunurken, MİA Dışı-Asya'da Kartal-Maltepe ve Batı Ataşehir bölgeleri yer almaktadır.

Aşağıdaki haritada yeşil dairelerle gösterilen dört bölge, İstanbul Ofis Pazarı'na katılan, gelişmekte olan ofis bölgeleridir. Gelişme süreçleri devam eden bu dört bölgenin verileri ilerleyen çeyreklerde grafiklerde yer alacaktır.



# İSTANBUL OFİS PAZARI TERİMLER

Propin Ofis Pazarı Genel Bakış'ta sıklıkla kullanılan bazı terimlerin genel açıklamaları aşağıda verilmiştir:

## A Sınıfı Ofis Binaları:

İçinde buldukları pazarda en iyi konuma, en yüksek kira değerine sahip, yüksek kalitede kiracı altyapısı ve prestiji olan binalardır. Modern teknik ve mekanik altyapı, yangın güvenliği, jeneratör, otopark alanı, ortalamanın üstünde hizmet alanlarına ve profesyonel bina yönetimine sahip binalardır.

## B Sınıfı Ofis Binaları:

A sınıfı ofis binalarıyla kıyaslandığında B sınıfı ofis binaları, aynı piyasanın içinde, daha düşük kira ve satış değerine sahip; yeniyse sıradan tasarımlara sahip ya da eski binaysa daha iyi görünmesi için iyileştirilmiş binalardır.

## Birim Kira:

Kiralanacak alan için istenen toplam kira bedelinin, kiralanacak brüt alana oranıdır.

## Boşluk Oranı:

Toplam boş alanların, toplam ofis alanına oranıdır.

## Devam Eden Projeler:

Planlama veya inşaat aşamasında olup henüz kullanıma hazır olmayan ofis alanlarının toplamı.

## Gerçekleşen İşlem:

Belirli bir dönem süresinde, kiralaması veya ön kiralaması; satışı veya ön-satışı yapılmış ofis alanı. Kontratın imzalanmasıyla işlem gerçekleşirken, teklif aşamasındaki alanlar dahil edilmez.

## Kapanış Fiyatı:

Mal sahibiyle kiracı arasında pazarlık sonucu anlaşılan, sözleşmede yer alan kira bedelidir.

## KİRALIK

ATAŞEHİR

No.1



## ALLIANZ TOWER

- 4.962 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- %85'e varan kat verimliliği
- Adalar manzaralı
- %91 doluluk
- Toplam ofis büyüklüğü 43.000 m<sup>2</sup>
- Kullanıcılar: Allianz Sigorta, Rönesans Holding, Daikin, Continental

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)

## KİRALIK

LEVENT

No.2



## FERKO SIGNATURE

- 1.722 m<sup>2</sup> kat alanlı
- Teslim: 2017 4. Çeyrek
- Büyükdere Caddesi üzerinde
- Levent Metro İstasyonu'na 1 dk yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü 75.000 m<sup>2</sup>
- Kullanıcılar: Ferko, Yemek Sepeti, Fiba Holding, Destek Faktoring, MESS, Azerbaycan Kültür Merkezi, Assembly

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)

## Kiralanabilir Alan:

Belirli bir süre zarfında kiralanmaya hazır olarak halihazırda pazarlanan toplam alan miktarıdır. Bu terim, alanın boş, dolu, devren kiralamaya müsait ya da gelecek bir tarihte müsait olup olmamasına bakılmaksızın, kullanılabilir olan her tür alanı kapsar.

## Kira Ortalaması:

Boş olan alanların kirasının ağırlıklı ortalamasıdır. Toplam ofis alanına ve boş alana bağlı olarak kira bedellerinin ağırlık katsayısı hesaplanmaktadır. Hesaplamalarda liste fiyatları kullanılır.

## Kullanıcılar:

Binanın mevcut kullanıcılarının şirket isimleridir.

## Kullanıcı / Kiracı Temsilciliği:

Mal sahibiyle kiracı arasındaki tipik bir kiralama işleminde, kiracının çıkarlarını temsil eden aracı, kiracı temsilcisi olarak anılır.

## Liste Fiyatı:

Kiralanacak alan için istenen ve pazarlık sonucu değişiklik gösterebilen kira bedelidir.

## Mal Sahibi Temsilciliği:

Mal sahibiyle kiralanayan/satın alan arasındaki tipik bir kiralama işleminde, mal sahibinin çıkarlarını temsil eden aracıdır.

## Ortak Alan:

Binanın kullanıcılar arasında paylaşılan, kat asansör lobileri, bina ana lobileri, kiralanılan alanlar arasında kullanılan koridorlar, ofis dışında kalan tuvaletler, yangın çıkış merdivenleri gibi alanların tümüdür.

## Ön Kiralama Yapılmış Alan:

Bir binadaki, inşaat bitiş tarihinden veya iskan belgesi tarihinden önce kiralanmış olan alan miktarıdır.

## Tamamlanma Tarihi:

Bir bina inşaatının bittiği tarihtir.

## Toplam Kapalı Alan:

Binanın aynı çatı altındaki tüm alanlarını kapsar. Örn: Ofis, kapalı otopark, ortak alanlar

## Toplam Ofis Alanı:

Sadece ofis amaçlı kullanılan alanların toplamıdır.

## Verimlilik Oranı:

Net ofis alanının brüt ofis alanına oranıdır.

# EKONOMİK GÖRÜNÜM

EKONOMİK GÖSTERGELER	Ekim '16	Kasım '16	Aralık '16	Ocak '17	Şubat '17	Mart '17	Nisan '17	Mayıs '17	Haziran '17	Temmuz '17	Ağustos '17	Eylül '17
BIST-100 İndeksi	78.536	73.995	78.139	86.296	87.478	88.947	94.655	97.542	100.440	107.531	100.190	102.651
İşsizlik (%)*	11,8	12,1	12,7	13	12,6	11,7	10,5	10,2	10,2	10,7	-	-
Döviz Kuru** (USD/TRY)	3,11	3,42	3,53	3,79	3,61	3,64	3,56	3,54	3,52	3,53	3,45	3,56
Döviz Kuru** (EUR/TRY)	3,41	3,64	3,72	4,06	3,83	3,89	3,88	3,96	4,02	4,14	4,15	4,20
Politika Faizi** (Haftalık Repo%)	7,50	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Enflasyon (%)* (Yıl Sonu)	7,16	7,00	8,53	9,22	10,13	11,29	11,87	11,72	10,9	9,79	10,68	11,2

TABLO NO.1 KAYNAK: \*TÜİK -\*\*TCMB

## MAKRO EKONOMİ

Türkiye Ekonomisi, 2017 yılının ikinci çeyrek döneminde %5,1'le beklentilere yakın bir büyüme gösterdi. Bu büyümede iç tüketimdeki canlanmanın ve kamunun aldığı tedbirlerin etkisi oldu. Daha önce %5 olarak açıklanan birinci çeyrek büyümesi %5,2 olarak güncellendi. Böylece 2017 birinci yarısındaki büyüme yıllık bazda %5,1 oldu. Ayrıca %2,9 olan 2016 büyümesi, %3,2 olarak revize edildi.

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla (GSYH) 2016 yılında 863 milyar ABD Doları iken, ikinci çeyrek itibarıyla son dört çeyrek toplamı 834 milyar ABD Doları seviyesindeydi. Aynı dönemler için kişi başına milli gelir de 10.833 ABD Doları'ndan 10.500 ABD Doları'na geriledi. Bu gerilemede, ABD Doları'nın TL bazında yükselişi etkili oldu.

Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre, Türkiye Ekonomisi, son sekiz çeyrek dönemin en olumlu performansını sergilerken; veriler, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış olarak incelendiğinde, ikinci çeyrekte, ekonomik aktivitenin bir önceki çeyreğe göre bir miktar ivme kazandığı görüldü. Yatırım harcamaları 2,9 puan ile ikinci çeyrekteki büyümeye en yüksek katkıyı sağladı. Zincirlenmiş hacim endeksinde göre, inşaat harcamalarındaki yıllık bazdaki %25 artış, söz konusu performansta rol oynadı.

ABD ile Kuzey Kore arasındaki gerilim, Eylül ayında da piyasalar üzerinde zaman zaman baskı yarattı. Artan endişeler altın fiyatlarını yükseltse de ABD Doları'ndaki güçlenme, ay sonunda fiyatların yeniden düşmesini sağladı. Öte yandan, petrol fiyatları Eylül ayında son iki yılı geçen sürenin en yüksek seviyesine ulaştı. Bununla birlikte FED, Eylül 2017 toplantısında faiz oranlarında değişiklik yapmadı ancak Ekim ayında bilançosunda küçülmeye gideceğini açıkladı. Bu sebeple piyasalarda faiz artışı beklentisi yükseldi.

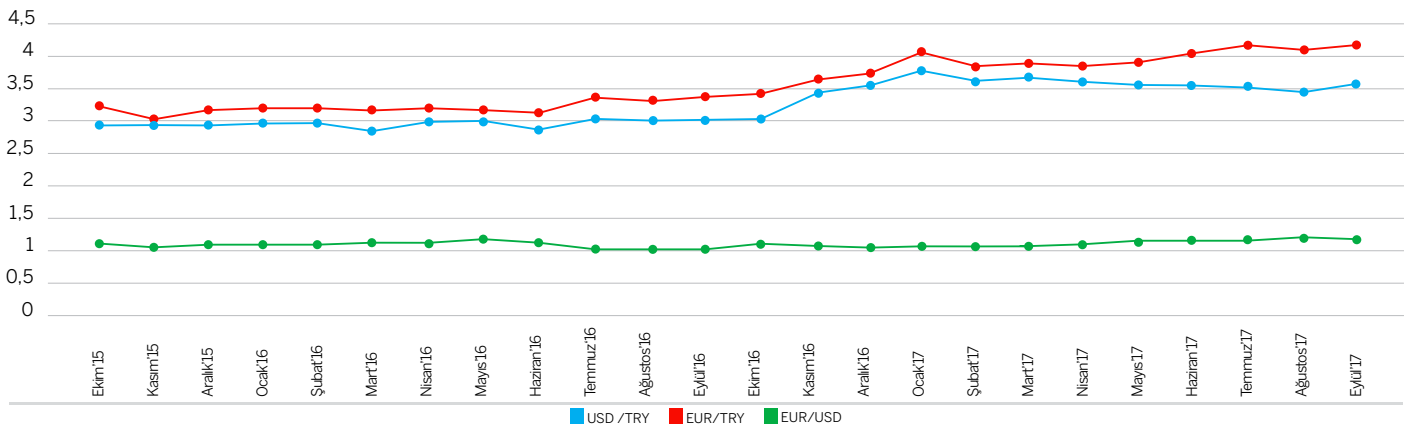
## ENFLASYON ORANLARI

Eylül 2017'de aylık TÜFE artışı, %0,65 olarak piyasa beklentisinin bir miktar altında kaldı. Reuters anketine göre, TÜFE'nin Eylül ayındaki artışının %0,76 seviyesinde olması bekleniyordu. Aynı dönemdeki yıllık bazdaki TÜFE artışıysa %11,2 oldu. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükselişin devam etmesi, enflasyondaki çift haneli rakamların bir süre daha devam etmesi endişesini artırdı. Yurt İçi ÜFE'deki (Yi-ÜFE) artış, aylık bazda %0,24'le nispeten daha düşük seviyede kaldı. Ancak eylül ayındaki Yi-ÜFE yıllık enflasyonu %16,3 olarak yüksek seviyede gerçekleşti.

## POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Kasım 2016 toplantısında %8 olarak açıkladığı politika faiz oranında Eylül 2017 toplantısında da değişiklik gitmedi. Kurul, Eylül toplantısında ayrıca %9,25 olan faiz koridorunun üst bandını, %7,25 olan alt bandını ve %12,25 olan geç likidite penceresi faiz oranını da sabit tuttu. Kurul tarafından yapılan açıklamada, enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler ve çekirdek enflasyon göstergelerine ilişkin gelişmelerin fiyatlama davranışlarına dair risk oluşturduğu söylendi. Bu çerçevede Kurul'un sıkı para politikası duruşunun korunmasına karar verdiği belirtildi.

## DÖVİZ KURLARI [Ekim 2015 - Eylül 2017]



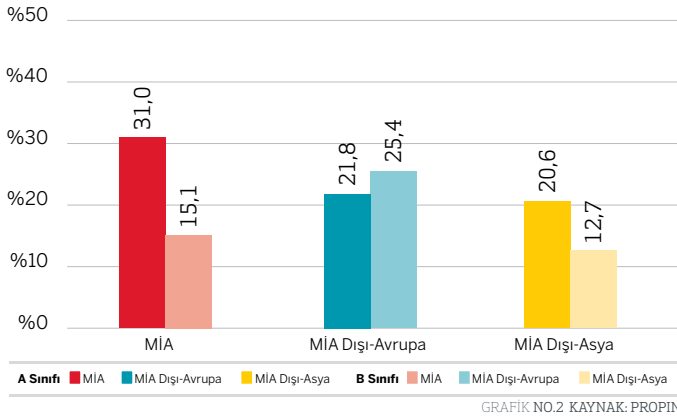
GRAFİK NO.1 KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

\*TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu), Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) hesaplanma yönteminde revizyon yaptı. Bu revizyona göre, daha önce sabit fiyatlarla açıklanan büyüme rakamları 'zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100 bazlı)' yöntemine göre hesaplanmaya başlandı.



# İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARI

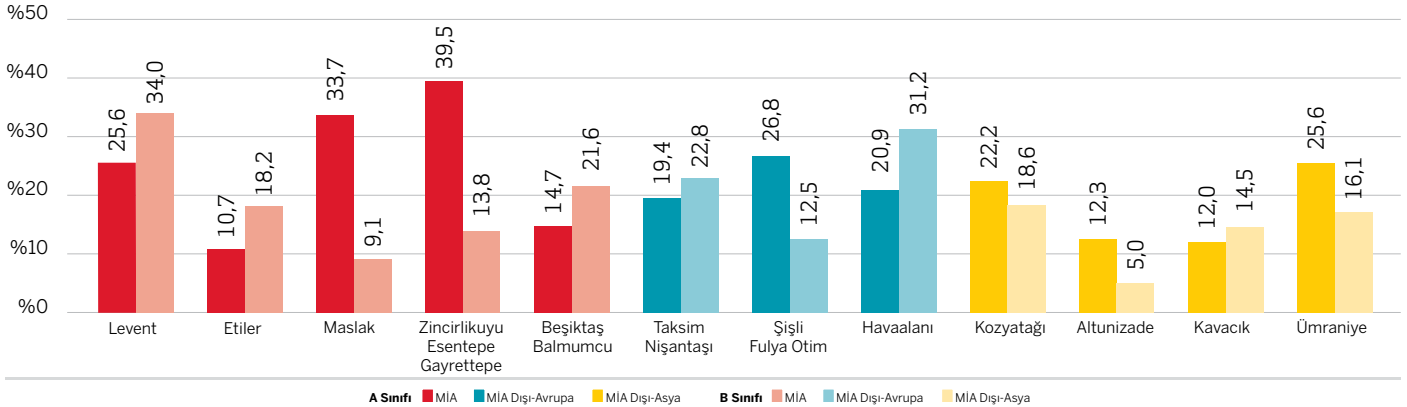
## BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2017 Üçüncü Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2017 üçüncü çeyrek döneme ait Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları, Grafik 2'de gösterilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %31; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %15,1 olarak tespit edildi.

## BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2017 Üçüncü Çeyrek



İstanbul'un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Boşluk Oranları Grafik 3'te verilmiştir. [1]

Levent A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2017 üçüncü çeyrek dönemden önceki çeyreğe göre artarak %25,6 olarak belirlendi. Levent A sınıfı ofis binalarının boşluk oranındaki artışta, Kanyon ve Levent Ofis Binası'nda yer alan şirketlerin bölge dışına taşınmaları etkili oldu.

Maslak, 2017 üçüncü çeyrek dönemi diğer ofis bölgelerine göre daha hareketli geçirirken, bölgedeki birçok kiralama işleminin tamamlandığı gözlemlendi. Ancak Maslak 1453 projesindeki ofis alanlarının stoka eklenmesiyle Maslak A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, %33,7'ye yükseldi.

Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de yer alan 19.000 m<sup>2</sup> alanlı Ciner Ofis Binası özel bir üniversite tarafından kiralandı. Buna karşılık, TTNET, Karamancı Blokları'ndan taşındı. Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2017 üçüncü çeyrekte %39,5 olarak kaydedildi.

[1] Tat Towers stoka katılmadığında Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki A sınıfı boşluk oranı %30 seviyesine gerilemektedir.

### KİRALIK

KÜÇÜKYALI

No.3



### HILLTOWN OFİS

- 1.729 m<sup>2</sup>'den 2.047 m<sup>2</sup>'ye değişen kat alanları
- Teslim: 2017 4. Çeyrek
- Adalar manzaralı, müstakil teraslı ofisler
- Küçükyalı Metro İstasyonu'na 10 dk yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü 9.460 m<sup>2</sup>
- AVM, restoranlar, spor salonu, toplantı ve seminer odaları

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,8; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %25,4 olarak belirlendi.

MIA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %20,6; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,7 seviyesindeydi.

Havaalanı Bölgesi'nde, Balance Güneşli (52.000 m<sup>2</sup>) ve Selenium Retro (23.000 m<sup>2</sup>) binalarının açılmasıyla, 2017 üçüncü çeyrekte stok artışı yaşandı. Tanınmış geliştiriciler tarafından inşa edilen söz konusu projeler, sağladıkları verimli mimari özellikler sebebiyle, açılış öncesi yoğun talep görmüştü. Geçtiğimiz çeyreklerde bu binalarda ön kiralama işlemlerini tamamlanmış olduğundan, açılışlarda yüksek doluluk oranlarına sahip olduğu gözlemlendi. 2017 üçüncü çeyrekte, bölgedeki diğer nitelikli A sınıfı ofis binalarındaki diğer kiralama işlemleri sonucunda, Havaalanı Bölgesi'ndeki boşluk oranı %20,9'a geriledi.

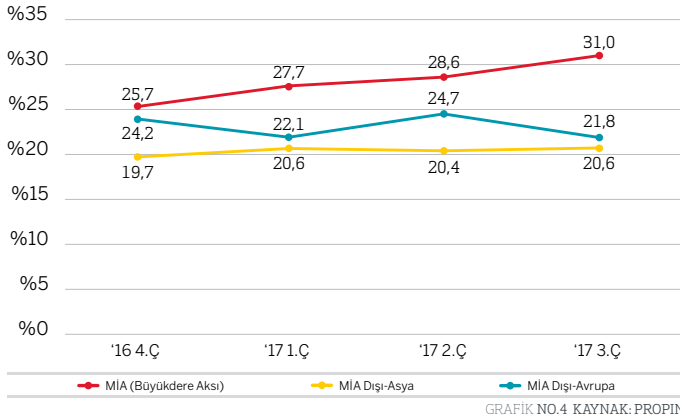
2017 üçüncü çeyrekte, Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, %22,2'ye düştü. Bu düşüşte, Kozyatağı dışındaki firmaların, bölgedeki yeni ve nitelikli ofis binalarında yaptığı kiralama işlemleri rol oynadı. IMCD Türkiye ve Stanley Black & Decker başta olmak üzere AND Plaza'daki gerçekleşen kiralama, 2017 üçüncü çeyrekte öne çıkan işlemler oldu.

Kavacık A sınıfı ofis binalarında yer alan bazı firmaların bölge dışına taşındıkları görüldü. Bu taşınmalar sonucunda, 2017 üçüncü çeyrekte Kavacık A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12'ye yükseldi.

# İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

## A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı'nda, 2016 dördüncü çeyrek ile 2017 üçüncü çeyrek dönemi arasındaki Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi, Grafik 4'te verilmiştir.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, 2016 dördüncü çeyreğiyle 2017 üçüncü çeyreği arasındaki dönemde yükseliş eğilimindeydi. MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, 2016 dördüncü çeyrek döneminde %25,7 seviyesinde iken, 2017 üçüncü çeyreğinde %31'e yükseldi. Sonuç olarak, geçtiğimiz son dört çeyrekte MİA'da A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı yaklaşık %21 oranında artış gösterdi. 2017 üçüncü çeyrekte Maslak'ta yaşanan stok artışı, MİA A sınıfı boşluk oranındaki yükselişte etkili oldu.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı geçtiğimiz son dört çeyrek dönem boyunca %22-25 aralığında bir seyir izledi. 2016 dördüncü çeyrek döneminde %24,2 olarak tespit edilen boşluk oranı, 2017 üçüncü çeyrekte %21,8'e geriledi.

MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, 2016 dördüncü çeyrek döneminde %19,7 olarak tespit edilmişti. 2017 birinci çeyrekte %20,6'ya yükselen MİA Dışı-Asya A sınıfı boşluk oranı, sonraki iki çeyrek boyunca seviyesini korudu.

## KİRALIK

## ÜMRANIYE

No.4



## ANEL İŞ MERKEZİ

- 3.217 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- 4.684 m<sup>2</sup> boş mağaza alanı
- 1.873 m<sup>2</sup> kat alanı büyüklüğü
- 265 m<sup>2</sup>'den başlayan ofis seçenekleri
- Toplam ofis büyüklüğü 19.110 m<sup>2</sup>
- Teras, yemekhane, spor salonu ve toplantı odaları
- Kullanıcılar: Sigortam.net, Anel Grup, Çelebi Holding, Pierre Fabre, SAP, Redbull, Orange Business Services, Watsons, Kariyer.net

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)

## SATILIK-KİRALIK

## BATI ATAŞEHİR

No.5



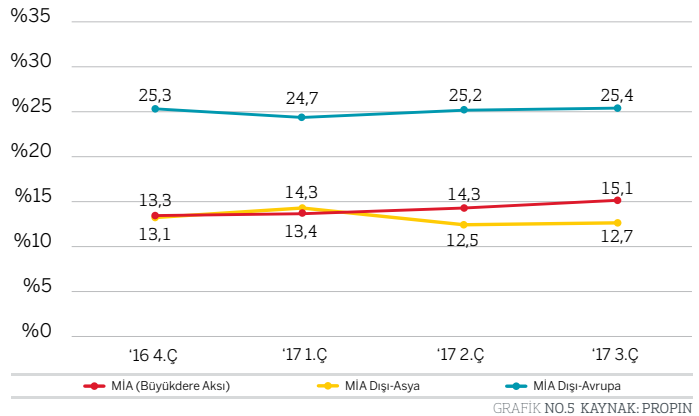
## MY NEWWORK

- 13.212 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- 1.468 m<sup>2</sup> kat alanı büyüklüğü
- Teslim: 2017 3. Çeyrek
- İstanbul Finans Merkezi [IFM]'ne yakın, E-5 ve TEM yollarının kesiştiği noktada
- Yenısahra Metro İstasyonu'na yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü 29.000 m<sup>2</sup>

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)

## B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



Grafik 5'te, son dört çeyrek dönemdeki Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi gösterilmiştir.

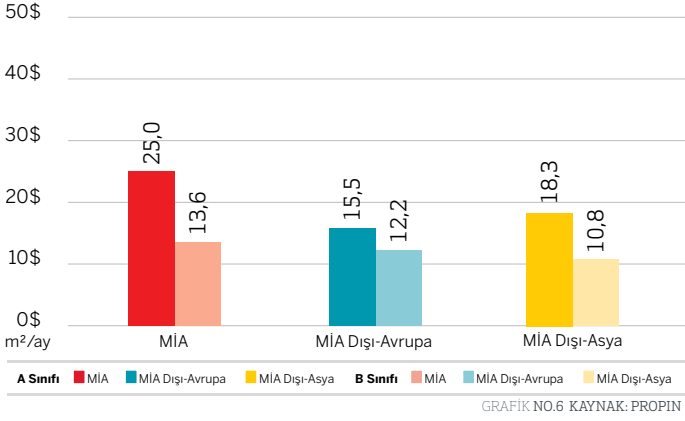
MİA'daki B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, 2016 dördüncü çeyrekte %13,3 seviyesindeydi. 2017 birinci çeyrekte bir önceki çeyrekteki seviyesini korurken, ikinci çeyrek itibariyle yükselmeye başladı. 2017 üçüncü çeyrek MİA B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %15,1 oldu.

MİA Dışı-Avrupa'daki B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2017 birinci çeyrek hariç geçtiğimiz son dört çeyrek dönemde sabit bir seyir izledi. 2017 birinci çeyrek dönemde %24,7'ye gerileyen boşluk oranı, takip eden çeyreklerde yükseldi. MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2017 üçüncü çeyrek dönemde %25,4 olarak tespit edildi.

2016 dördüncü çeyrek dönemde %13,1 olarak tespit edilen MİA Dışı-Asya'da B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2017 birinci çeyrekte %14,3'e yükseldi. 2017 ikinci çeyrekte %12,5'e düşen boşluk oranı, 2017 üçüncü çeyrek dönemde, bir önceki seviyesini korudu.

# İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARI

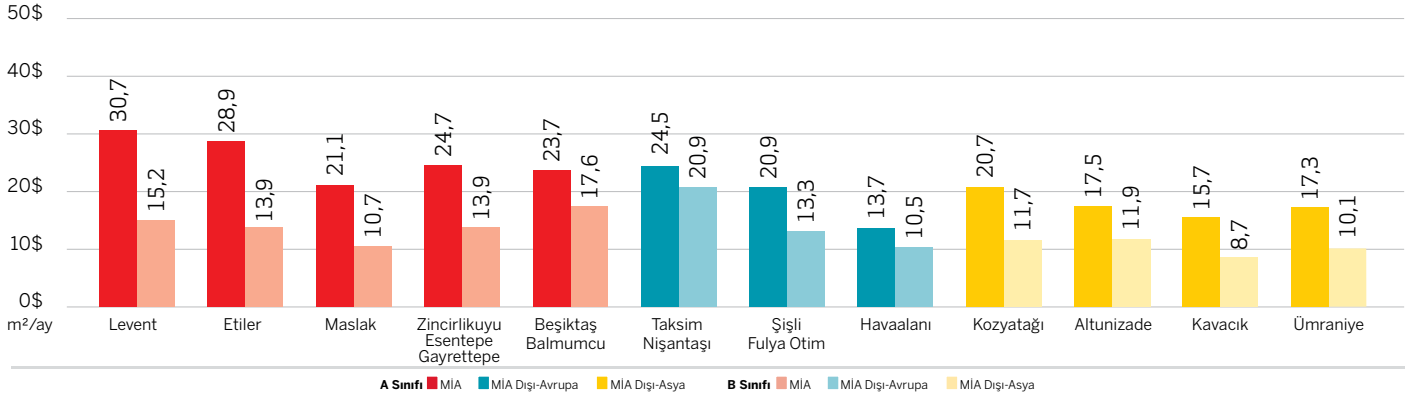
## BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2017 Üçüncü Çeyrek



Grafik 6'da, İstanbul Ofis Pazarı 2017 yılı ikinci çeyrek dönemdeki Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları yer almaktadır.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 25 ABD Doları /m² ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 13,6 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

## BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2017 Üçüncü Çeyrek



İstanbul'un on iki bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Kira Ortalamaları Grafik 7'de gösterilmiştir. [2]

2017 üçüncü çeyrek dönemde, Levent'teki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 30,7 ABD Doları /m² /ay'a geriledi. Mal sahiplerinin liste fiyatlarında belirgin indirim yapmaya devam ettiği görüldü. Bununla birlikte, önceki dönemlerde kira rakamlarının döviz talep edilmeye devam etmesine karşılık bu çeyrekte bazı mal sahiplerinin liste fiyatlarını Türk Lirası olarak açıklaması dikkat çekti.

Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 24,7 ABD Doları /m² /ay'a düştü. Bu düşüşte, bölge kira ortalamasından daha yüksek liste fiyatı olan ofis alanlarının kiralanmasınınıyansıra, mal sahipleriniyaptığı kira indirimleri etkili oldu.

Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki bazı firmaların, kullandıkları alanlardan taşındıkları gözlemlendi. Söz konusu ofis alanları için talep edilen kira rakamlarının, bölge ortalaması seviyesinde olmasından dolayı 2017 üçüncü çeyrekte kira ortalaması bir önceki çeyrekteki seviyesinde sabit kaldı.

### KİRALIK



BALMUMCU

No.6

### BALMUMCU #1

- 3.271 m² toplam kapalı alan
- 1.700 m² arsa alanı
- 2.310 m² ofis alanı
- 452 m² kat alanlı
- Dekorasyonlu
- Müstakil kiralama imkanı
- Boğaz manzarası
- Yemekhane ve bahçe

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 15,5 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 12,2 ABD Doları /m² /ay oldu.

MİA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,3 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 10,8 ABD Doları /m² /ay seviyesinde tespit edildi.

Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2017 üçüncü çeyrek döneminde 24,5 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

Beşiktaş-Balmumcu'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 23,7 ABD Doları /m² /ay'a düştü. Bu düşüşte bölge ortalamasından yüksek kira talep edilen BJK Plaza'daki kiralama işlemleri rol oynadı.

2017 üçüncü çeyrek döneminde, yeni nesil Kozyatağı A sınıfı ofis binalarında kiralama işlemleri tamamlandı. Liste fiyatları bölge ortalamasından yüksek olan bu yeni nesil ofis binalarının kiralanması sonucunda, Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 20,7 ABD Doları /m² /ay'a geriledi.

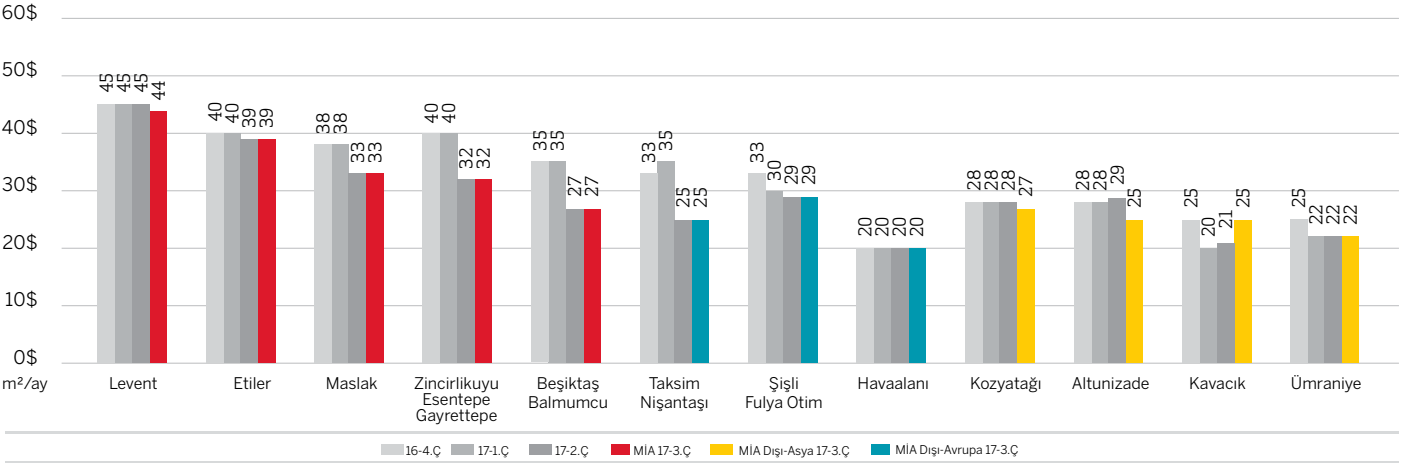
Ümraniye A sınıfı ofis binalarının çoğunda liste fiyatlarının TL olarak açıklandığı gözlemlendi. Mal sahiplerinin liste fiyatlarında TL olarak indirim yaptığı ancak bir önceki çeyreğe göre döviz kurunun daha düşük olması sebebiyle yapılan indirimlerin liste fiyatlarına belirgin bir şekilde yansımadağı belirlendi. Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2017 üçüncü çeyrekte 17,3 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

[2] Bölgesel kira ortalamaları mal sahipleri tarafından pazara açıklanan liste fiyatları üzerinden hesaplanmaktadır. Değerlendirmede pazarlık payları göz önüne alınmamıştır.

# İSTANBUL OFİS PAZARI EN YÜKSEK KİRA RAKAMLARI

## İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN "EN YÜKSEK KİRA" LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.8 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira Liste Rakamları'nın son dört çeyrek dönemindeki karşılaştırılması Grafik 8'de gösterilmiştir.<sup>[3]</sup> Bu rakamlar mal sahipleri tarafından açıklanan pazarlıksız liste rakamlarıdır.

2017 üçüncü çeyrek döneminde en yüksek kira rakamı talep edilen bölgenin Levent olduğu belirlendi. Levent'te talep edilen en yüksek kira rakamı 44 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak gözlenirken, bu rakamın geçtiğimiz üç çeyrek döneme göre 1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay düşük olduğu tespit edildi. MIA'da, Levent dışındaki diğer bölgelerdeki en yüksek kira rakamlarının bir önceki çeyrek dönem seviyelerini koruduğu görüldü.

MIA Dışı-Avrupa'daki talep edilen en yüksek kira rakamı, bir önceki çeyrek döneme benzer şekilde, 2017 üçüncü çeyrek dönemde, 29 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak Şişli-Otim-Fulya'da tespit edildi. MIA Dışı-Avrupa'da yer alan Taksim-Nişantaşı ve Havaalanı Bölgelerinde gözlenen en yüksek kira rakamı, geçtiğimiz çeyrekteki seviyesinde sabit olduğu görüldü.

MIA Dışı-Asya'da 2017 üçüncü çeyrek dönemde, talep edilen en yüksek kira rakamı, 27 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'la Kozyatağı'nda gözlemlendi.

<sup>[3]</sup> Grafikteki kira rakamları mal sahipleri tarafından pazara açıklanan liste fiyatlarıdır. İnşaatı tamamlanıp stoka katılan binalardaki rakamlar grafiklere yansıtılmıştır. Bölgelerdeki kira ortalamaları 11. sayfada yer almaktadır.

KİRALIK

MASLAK **No.7**

## MASLAK LİNK PLAZA

- 4.800 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- 960 m<sup>2</sup> kat alanı
- İTÜ-Ayazağa Metro İstasyonu'na 5 dk yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü 16.000 m<sup>2</sup>
- Kullanıcılar: Groupama Sigorta, Astellas, Havas Media, JLL



Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)

SATILIK-KİRALIK

ATAKÖY **No.8**

## SELENIUM RETRO

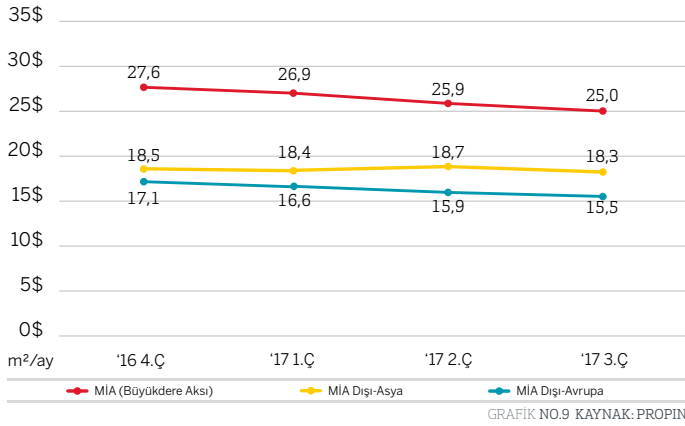
- 1.036 m<sup>2</sup> toplam boş ofis alanı
- 2.663 m<sup>2</sup> toplam boş mağaza alanı
- 786 m<sup>2</sup> kat alanı büyüklüğü
- Yenibosna Metro ve Metrobüs İstasyonu'na 1 dk yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü 23.000 m<sup>2</sup>
- Teslim: 2017 3. Çeyrek



Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)

# İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

## A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ Son Dört Çeyrek



2016 dördüncü çeyrekle 2017 üçüncü çeyrek arasındaki Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi Grafik 9'dadır.

MİA'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, geçtiğimiz son dört çeyrek dönem boyunca düştü. 2016 dördüncü çeyrek döneminde 27,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olan MİA A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2017 üçüncü çeyrekte 25 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak tespit edildi. Son dört dönemde MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının yaklaşık %10 düştüğü hesaplandı.

MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2016 dördüncü çeyrekte 17,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak gözlenen MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2017 üçüncü çeyrekte 15,5 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2016 dördüncü çeyrekle 2017 üçüncü çeyrek dönem arasındaki dönemde 18-19 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay bandında bir seyir izledi. 2017 üçüncü çeyrek döneminde MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 18,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlendi.

## KİRALIK

## MECİDİYEKÖY No.9



### RÖNESANSBİZ MECİDİYEKÖY

- 2.117 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- Dekorasyonlu, bahçe katı
- Mecidiyeköy'ün merkezinde
- Toplam ofis büyüklüğü 15.000 m<sup>2</sup>
- Kullanıcılar: Adidas, Arkema, Axa Sigorta, ManPower, Nexans, Walmart-Asda



Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)

## SATILIK-KİRALIK

## LEVENT

## No.10

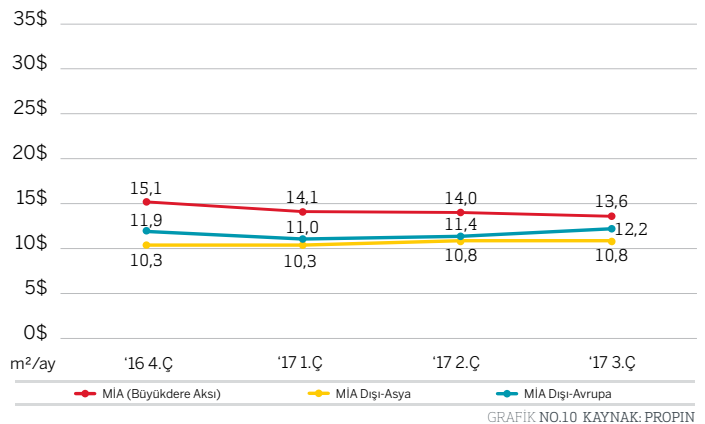


### APA GİZ

- 2.570 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- 570 m<sup>2</sup> kule katları  
1.000 m<sup>2</sup> podyum katları
- Dekorasyonlu
- Büyükdere Caddesi üzerinde
- Levent Metro İstasyonu'na  
1 dk yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü  
18.000 m<sup>2</sup>

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)

## B SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ Son Dört Çeyrek



Grafik 10'da, son dört çeyrek dönem boyunca Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi verilmiştir.

MİA'da, B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 2016 dördüncü çeyrekle 2017 üçüncü çeyrek arasındaki dönemde düştüğü gözlemlendi. 2016 dördüncü çeyrekte 15,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olan MİA B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2017 üçüncü çeyrekte 13,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a geriledi.

MİA Dışı-Avrupa'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2016 dördüncü çeyrek döneminde 11,9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeydi. 2017 birinci çeyrekte düşen kira ortalamasının takip eden çeyreklerde yükseliş eğilimine girdiği gözlemlendi. MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2017 üçüncü çeyrekte 12,2 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a yükseldi.

MİA Dışı-Asya'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2016 dördüncü çeyrekle 2017 ikinci çeyrek arasında dalgalı bir seyir izlemiştir. 2017 üçüncü çeyrekte MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının bir önceki çeyrekteki seviyesinde sabit kalarak, 10,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olduğu belirlendi.

# İSTANBUL OFİS BÖLGELERİ A SINIFI STOK KARŞILAŞTIRMASI

## BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

### 2017 Üçüncü Çeyrek

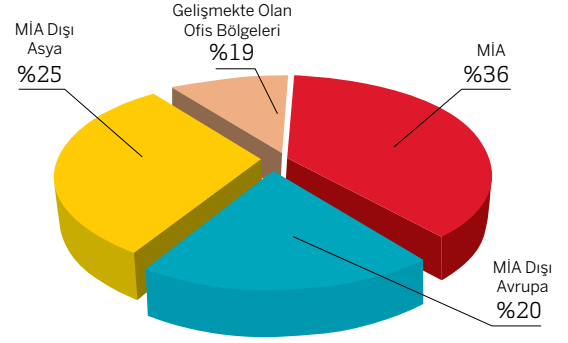
İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2017 üçüncü çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı Grafik 11'dedir.

**MİA** [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]: 2017 üçüncü çeyrek dönemde Maslak ofis stoku büyüdü. Maslak'ta gerçekleşen bu stok büyümesine karşılık, diğer bölgelerdeki büyüme sonucunda 2017 üçüncü çeyrekte MİA stok payının %36'ya gerilediği olarak belirlendi.

**MİA Dışı-Avrupa** [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı]: Havaalanı Bölgesi ve Şişli-Fulya-Otim'de 2017 üçüncü çeyrek dönemde stok artışı gözlemlendi. Bu artışla birlikte MİA Dışı-Avrupa'nın stok payı %20 olarak tespit edildi.

**MİA Dışı-Asya** [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: MİA Dışı-Asya stok payının, Ümraniye'deki stok artışına rağmen, 2017 ikinci çeyrek dönemde %25'e düştüğü belirlendi.

**Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri** [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]: 2017 üçüncü çeyrek dönemde Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payının %19'a yükseldiği görüldü. Bu yükselişte bir süredir ertelenen ofis bina açılışlarının gerçekleşmesi sonucunda Kağıthane ofis stokunun büyümesi rol oynadı.

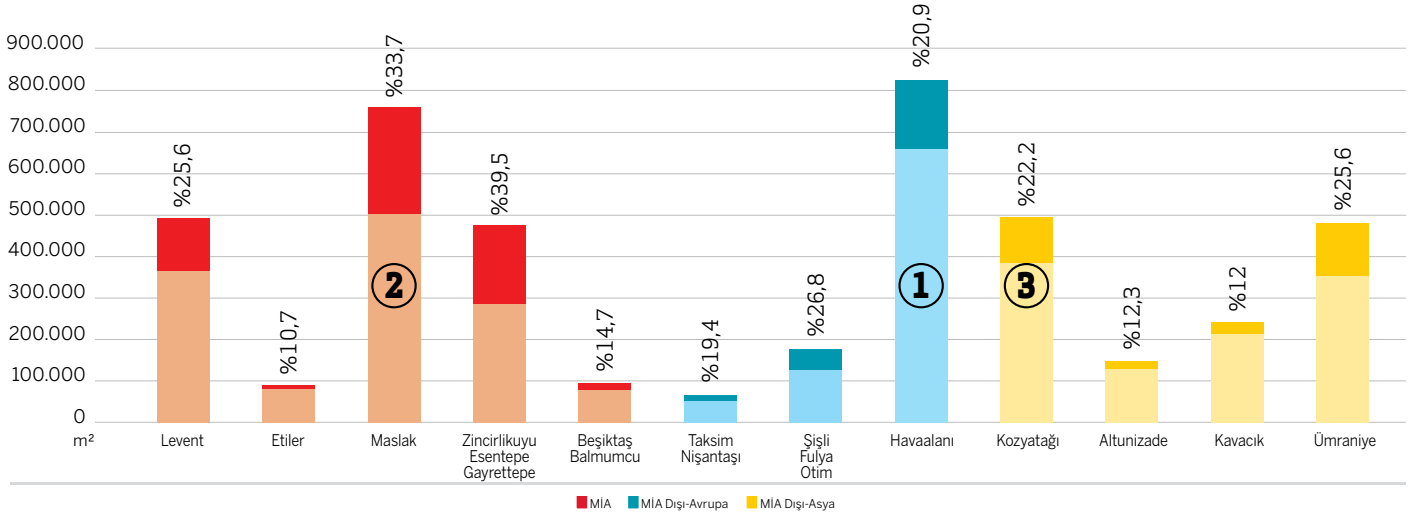


GRAFİK NO.11 KAYNAK: PROPIN

## BÖLGELERE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

### 2017 Üçüncü Çeyrek

\* Koyu renkle gösterilen alanlar boşluk oranlarını göstermektedir.



GRAFİK NO.12 KAYNAK: PROPIN

Grafik 12'de, 2017 üçüncü çeyrek dönemine ait Bölgelere Göre A sınıfı Ofis Stok Dağılımı gösterilmiştir.

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki bir süredir gözlenen ertelenen proje açılışlarına karşılık, özellikle Maslak ve Havaalanı Bölgesi'ndeki büyük ölçekli ofis binalarının hizmete açılmasıyla, ofis stoku hızla büyüdü. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nden olan Kağıthane'de yer alan Vadistanbul ve Seba Office projelerindeki ofis alanlarının kullanıma açılmasıyla, İstanbul Ofis Pazarı son iki yıldaki en hızlı büyümesini 2017 üçüncü çeyrek döneminde gösterdi.

Havaalanı Bölgesi'ndeki gerçekleşen stok artışı ile 2017 üçüncü çeyrekte stokun 800.000 m²'nin üzerine çıkması dikkat çekti. Ayrıca İstanbul'daki ikinci büyük ofis stokuna sahip olan Maslak'taki ofis alanlarının artmasıyla stokun 750.000m² seviyesini aşması, arz açısından 2017 üçüncü çeyrekteki önemli gelişmelerden biri olarak kayıtlara geçti.





PROPERTY  
INVESTMENT  
CONSULTANCY  
| 12th year



Ofise dair  
- güncel pazar  
verileri  
- haberler  
- makaleler

Bizi sosyal medyada da takip edebilirsiniz.

 [twitter.com/ Propin\\_Turkey](https://twitter.com/Propin_Turkey)

 [linkedin.com/company/Propin](https://linkedin.com/company/Propin)

## ARACILIK HİZMETLERİ

### Kullanıcı Danışmanlığı

- Gayrimenkul Kiralama / Satın Alma Danışmanlığı
- İhtiyaca Özgü Proje Geliştirme Danışmanlığı
- Kontrat Yenileme Danışmanlığı

### Mal Sahibine Verilen Hizmetler Danışmanlığı

- Gayrimenkul Pazarlama Danışmanlığı
- Kontrat Yenileme Danışmanlığı

## DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

### Piyasa Araştırma Raporları

### Ofis Fizibilite Raporları

### Proje Geliştirme Danışmanlığı