

İSTANBUL OFİS PAZARI
GENEL BAKIŞ

KAĞITHANE

BOMONTİ

GELİŞMEKTE OLAN
OFİS BÖLGELERİ

ATAŞEHİR

KARTAL

"Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri" hakkında PROPIN olarak ofis pazarındaki uzmanlığımızın getirdiği kalite ve verimlilikle

Piyasa Araştırma Raporları hazırlıyoruz.

Ofis yatırımlarınızı yönlendirebilmeniz için ihtiyacınız kapsamında "kurumunuza özel" rapor taleplerinizi rapor@propin.com.tr adresinden ekibimize iletebilirsiniz.

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

10

BOŞLUK ORANLARI

12

KİRA ORTALAMALARI

16

STOK DEĞİŞİMLERİ

ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

İstanbul Ofis Pazarı'nın 2016 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %24,9'a; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranıysa %9,7'ye geriledi. MİA'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,8 ABD Doları /m² /ay iken B sınıfı ofis binalarında 14,6 ABD Doları /m² /ay seviyesinde gerçekleşti.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %16,2; kira ortalamasınınınsa 18,6 ABD Doları /m² /ay olduğu belirlendi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,1 seviyesindeydi. A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 20,1 ABD Doları /m² /ay oldu.
- 2016 birinci çeyrek dönemde en yüksek kiranın talep edildiği bölgeler, MİA'da yer alan Levent ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe oldu. Bu bölgelerde talep edilen en yüksek kiranın 45 ABD Doları /m² /ay olduğu görüldü.



İstanbul Ofis Pazarı, 2015 yılını önceki yıllara göre durgun geçirmişti. Yer değiştirme kararı veren bazı firmaların taşınma süreçleri 2015 yılı içinde tamamlanamamıştı. 2016 birinci çeyrek döneminde genellikle küçük ve orta ölçekli ofis alanlarındaki kiralama işlemlerinin kapandığı gözlemlendi. İşlemlerin kapanmasında, stoka bağlı olarak rekabetin arttığı bölgelerde mal sahipleri tarafından yapılan kira indirimleri ve Şubat 2016'dan itibaren düşen döviz kuru önemli rol oynadı. 2016 birinci çeyrek döneminde kurumsal satın alma gerçekleşmedi. Bazı ofis binalarındaki açılışların, planlanan zamandan daha ileri tarihe ertelendiği görüldü.

MİA'da 2015 yılı ikinci çeyrek döneminde %20,3 seviyesinde olan A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 üçüncü çeyrekte hızla yükselmişti. Üçüncü çeyrekte talebe bağlı olarak boşluk oranı düşme eğilimine girdi. 2016 birinci çeyrekte MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %24,9 oldu.

Gerçekleşen kiralama sonucunda 2016 birinci çeyrekte, Levent A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %18,7'ye düştü. 2016 birinci çeyrekte, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki kiralama işlemlerinin arttığı gözlemlendi. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'nın Şerbetçi Binası'nı komple kiralaması bölgedeki en büyük işlem oldu. Ayrıca, tek yetkili kullanıcı temsilciliğini Propin'in yaptığı, Hollanda menşeli Atasun Optik'in yaklaşık 2.000m² büyüklüğündeki genel merkezini bu bölgeye taşıması da dikkat çekici işlemlerden biri oldu. Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2016 birinci çeyrekte %31,9'a geriledi.

Ümraniye'deki bazı firmaların, farklı bölgelere taşınması sonucu boşluk oranının yükseldiği gözlemlendi. 2016 birinci çeyrekte Ümraniye'de A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %17,7 olduğu tespit edildi.

Maslak'ta 2016 birinci çeyrek dönemde, A sınıfı ofis binalarında mal sahipleri tarafından kira indirimleri yapıldığı görüldü. Buna karşılık, stoka yeni katılan ofis binalarında istenilen kira rakamlarının Maslak ortalamasında olması sebebiyle bölge kira değerinde değişiklik olmadı. Maslak A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 birinci çeyrekte 24 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Taksim-Nişantaşı'nda yüksek liste fiyatlı ofislerin kiralama işlemleri tamamlandı. 2016 birinci çeyrekte Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 28,8 ABD Doları /m² /ay iken, Taksim-Nişantaşı'ndaki kira ortalaması 29,9 ABD Doları /m² /ay'a geriledi.

2016 birinci çeyrekte, Altunizade'deki A sınıfı ofis alanlarının kira ortalaması yükseldi. Bölge kira ortalamasının altında kira talep edilen büyük ofis alanlarının kiralanması sonucu pazardan çıkması bu yükselişte rol oynadı. Propin'in tek yetkili mal sahibi temsilcisi olduğu yaklaşık 1.900 m² büyüklüğündeki Vera Plaza'nın Omron tarafından komple kiralanması, bölgedeki en büyük kiralama işlemlerinden biri oldu.

2016 birinci çeyrekte İstanbul ofis stokunda artış gözlemlendi. Buna karşılık bölge kategorilerinin stok paylarında değişiklik olmadı. MİA'nın payı %38, MİA Dışı-Avrupa %18, MİA Dışı-Asya %31 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kâğıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir] %13 olarak tespit edildi.

İstanbul Ofis Pazarı'nda, inşaatı devam eden projelerin tamamlanıp pazara çıkmasıyla rekabet ortamının daha da artacağını ve mal sahiplerinin bu duruma göre özellikle kira rakamlarında düzenlemeye gideceğini öngörüyoruz.

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.

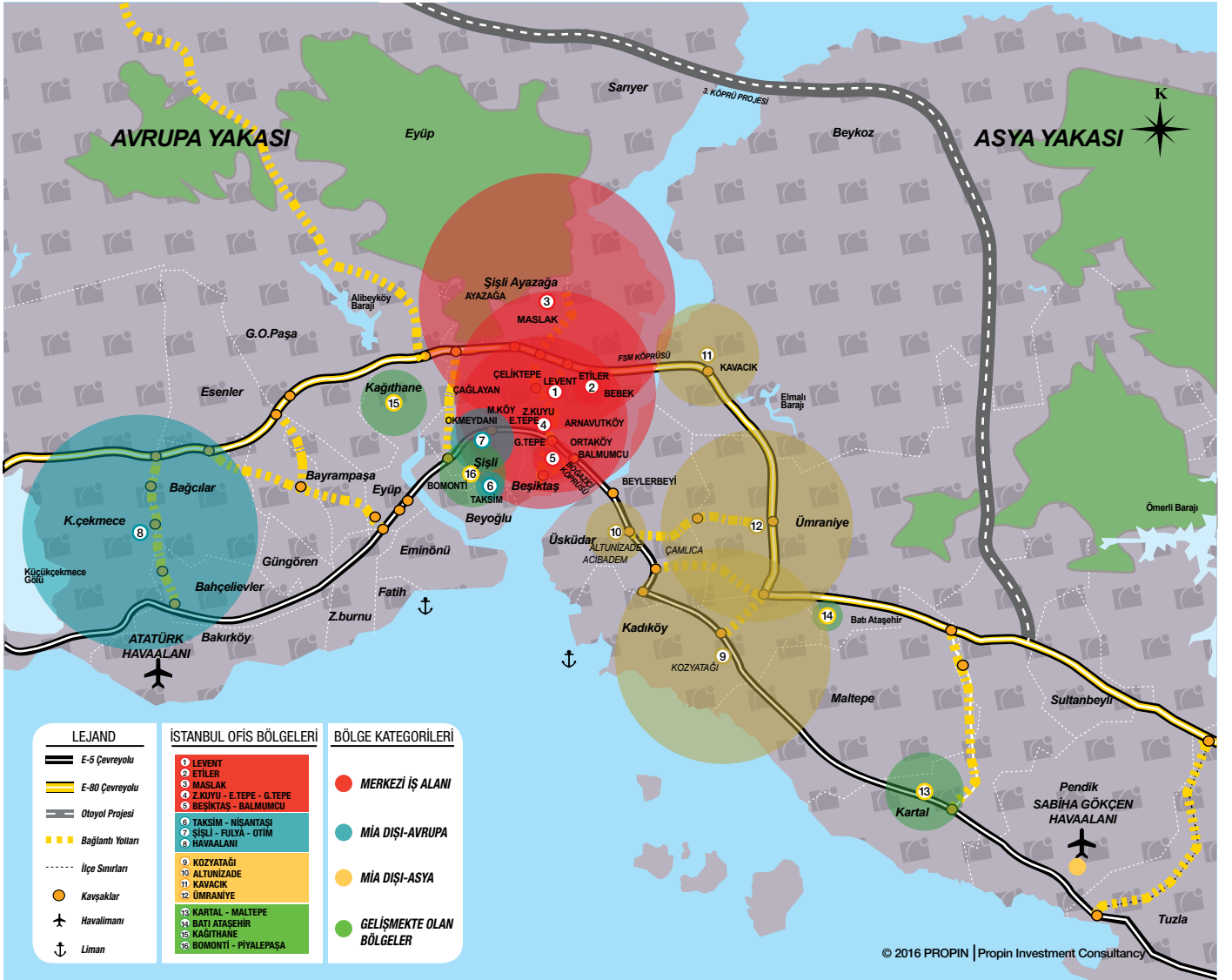
Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır.

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 yıldızlarla 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.

SATILIK-KİRALIK

KAĞITHANE No.1

PREMIER KAMPÜS OFİS

- Kağıthane'de, metroya yürüme mesafesinde
- 59.000m² kiralanabilir ofis alanı
- 25.000m² blok kiralama-satış olanağı
- Tek katta 50 m²'den, 3.500 m²'ye değişen kat bahçeli ofisler
- Kampüs Meydan'da 4.500m² kafe ve restoran alanı



Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

KİRALADIK!

ESENTEPE

No.2



DLTS BİNASI

- 1.980 m² toplam ofis alanı
- Müstakil kullanım
- 282 m² kat alanı
- Dekorasyonlu
- Metroya 5 dakika yürüme mesafesinde
- Kullanıcı: Atasun Optik

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için 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

Ekonomik Göstergeler	MART 15	NİSAN 15	MAYIS 15	HAZİRAN 15	TEMMUZ 15	AĞUSTOS 15	EYLÜL 15	EKİM 15	KASIM 15	ARALIK 15	OCAK 16	ŞUBAT 16	MART 16
BİST-100 İndeksi	80.846	83.947	82.981	82.250	79.910	75.210	74.205	79.409	75.233	71.727	73.481	75.814	83.268
İşsizlik (%)*	10,6	9,6	9,3	9,6	9,8	10,1	10,3	10,5	10,5	10,8	-	-	-
Döviz Kuru** (TRY/USD)	2,62	2,66	2,66	2,69	2,79	2,92	3,03	2,92	2,91	2,92	2,97	2,97	2,83
Döviz Kuru** (TRY/EUR)	2,81	2,98	2,92	3,00	3,06	3,28	3,40	3,21	3,05	3,19	3,24	3,24	3,21
Politika Faizi** (Haftalık Repo%)	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Enflasyon (%)* (Yıl Sonu)	7,61	7,91	8,09	7,20	6,81	7,14	7,95	7,58	8,1	8,81	9,58	8,78	7,46

TABLO NO.1 KAYNAK: *TÜİK
**TCMB

MAKRO EKONOMİ

Türkiye ekonomisi, 2015 yılının dördüncü çeyreğinde, yıllık bazda %5,7 oranıyla son 17 çeyreğin en hızlı büyümesini gösterdi. Son çeyrekteki büyümeye, iç tüketimdeki artışa ek olarak net ihracatın önemli katkısı oldu. Mevsimsel ve takvim etkisinin de rol oynadığı büyüme, takvim etkisinden arındırıldığında yıllık %4,1 seviyesinde gerçekleşti.

2015 yılının ilk aylarında, piyasaların yıl sonu büyüme öngörüsü %3 dolayında yoğunlaşmıştı. 2015 yılı sonu itibarıyla, ekonomik büyüme yıllık bazda %4 olarak tespit edildi. 2015 yılını seçimler ve siyasi belirsizlikle geçiren Türkiye'deki büyümeye iç tüketim harcamaları ve kamu harcamalarındaki artış, katkı sağladı. 2016 yılı için hükümet tarafından %4,5 olarak açıklanan büyüme hedefi, önümüzdeki dönem için iyimser bir hava yaratmaktadır.

2015 yılında TL'nin döviz karşısında yaşadığı değer kaybı, GSYH'nın 720 milyar ABD Doları'na düşmesinde rol oynadı. Son beş yıldır 10.000 ABD Doları üzerinde seyreden kişi başı GSYH, 2015 yılında düşerek 9.261 ABD Doları olarak tespit edildi. Bununla birlikte, yıllık verilere göre 2015'teki %10,3 olan işsizlik oranı son 5 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. 2014 yılındaki yıllık istihdam artışı 1,3 milyon kişi iken, 2015 yılındaki artış 688 bin düzeyinde olmuştur.

ENFLASYON ORANLARI

TÜFE, 2016 Ocak ayında aylık bazda %1,82 oranında artışla, beklentilerin üzerine çıktı. Şubat ayında da TÜFE aylık bazda %0,02 geriledi. 2015 Ekim ayından beri yükselme eğiliminde olan yıllık TÜFE artışı, aşağı yönlü hareket ederek yıllık %8,78 olarak gerçekleşti. Yi-ÜFE Şubat ayında, Ocak'a göre düşerek yıllık bazda %4,47'yle son 11 ayın en düşük değerine ulaştı.

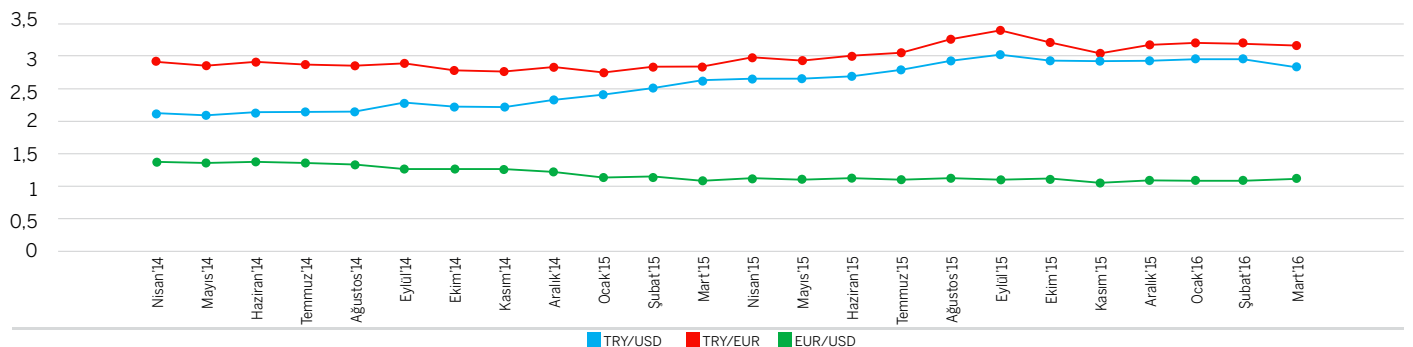
Yükselişi beklenen TÜFE, Mart ayında sınırlı oranda (%0,04) geriledi. Hızlı yükselişle 2016 yılı başında %10 seviyesine yaklaşmış olan TÜFE Şubat ve Mart ayındaki düşüşüyle yıllık bazda %7,46 oldu. 2016 Mart ayında Yi-ÜFE düşük seyri dolayısıyla %3,8 seviyesinde gerçekleşti.

POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Şubat 2015 toplantısında açıkladığı %7,5 politik faizini, 2016 yılının ilk toplantısında da sabit tuttu. Piyasa beklentisinin de sabit kalması yönünde olduğu politika faiziyle birlikte, faiz koridorunda da değişiklik yapılmadı. 24 Şubat 2016 tarihli toplantıda da Kurul, politika faizinde değişikliğe gitmedi.

2016 Mart toplantısında, Para Politikası Kurulu, faiz koridorunun üst bandını 25 baz puan indirerek %10,5 olarak açıkladı. Politika faizini %7,5 ve faiz koridorunun alt bandı olan gecelik borç alma faizini %7,25 olarak sabit tuttu. Böylece, 2015 Ağustos ayından itibaren bahsedilen para politikasının sadeleşmesi yönünde adım atıldığı görüldü.

DÖVİZ KURLARI [Nisan 2014 - Mart 2016]



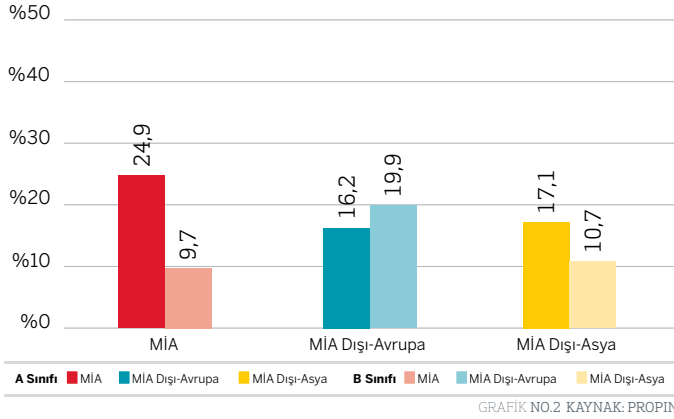
GRAFİK NO.1 KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

“2016 birinci çeyrek döneminde kapanan işlemlerin gerçekleşmesinde, Şubat ayından itibaren düşen döviz kuru ve stoka bağlı olarak rekabetin arttığı bölgelerde yapılan kira indirimleri önemli rol oynadı.”



İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARI

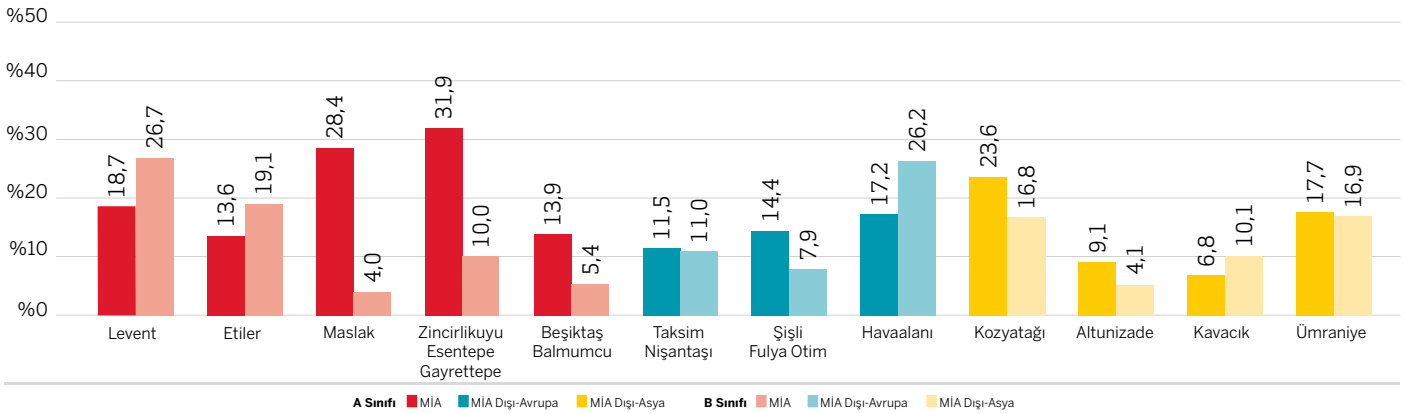
BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2016 Birinci Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı, 2016 birinci çeyrek dönemine ait 'Bölge Kategorileri'ne Göre Boşluk Oranları Grafik 2'de gösterilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %24,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 seviyesinde gerçekleşti.

BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2016 Birinci Çeyrek



İstanbul'un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki ortalama boşluk oranları Grafik 3'te gösterilmiştir ^[1].

Son iki yılda gerçekleşen stok artışı sebebiyle Levent A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı yükselmişti. Gerçekleşen kiralama sonucunda 2016 birinci çeyrekte, Levent A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %18,7'ye düştü.

Maslak'ta A sınıfı ofis binalarında kiralama işlemleri gerçekleşti. Buna karşılık bölgeden ayrılan firmalar ve 2016 birinci çeyrek dönemdeki A sınıfı ofis stokunda olan artış sebebiyle, boşluk oranı yükseldi. 2016 birinci çeyrekte Maslak'taki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %28,4 olarak belirlendi.

2016 birinci çeyrekte, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki kiralama işlemlerinin arttığı gözlemlendi. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'nın Şerbetçi Binası'nı komple kiralaması bölgedeki en büyük işlem oldu. Ayrıca, tek yetkili kullanıcı temsilciliğini Propin'in yaptığı, Hollanda menşeli Atasun Optik'in yaklaşık 2.000 m² büyüklüğündeki genel merkezini bu bölgeye taşınması da dikkat çekici işlemlerden biri oldu.

[1] Tat Towers stoka katılmadığında Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki A sınıfı boşluk oranı %18,3 seviyesine gerilemektedir.

KİRALIK

KAĞITHANE

No.3



PAPİRUS PLAZA

- TEM otoyolu bağlantılarına yakın
- Cendere Caddesi'nde yüksek görünürlük
- Tek katta 1.690 m²-3.350 m² -4.900 m² ofis alanları
- 150 m²'den başlayan küçük ofis üniteleri kiralama olanağı
- Kullanıcı: Lufthansa

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,9 olarak görüldü.

MIA Dışı-Asya'da, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,1; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,7 seviyesinde oldu.

Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2016 birinci çeyrekte %31,9'a geriledi.

Havaalanı Bölgesi stokuna 2016 birinci çeyrek döneminde yeni ofis alanları eklendi. Bölgedeki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, söz konusu stok artışına bağlı olarak yükseldi. Havaalanı Bölgesi'nde A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,2 olarak belirlendi.

Kozyatağı 2016 birinci çeyrek dönemini hareketli geçirdi. Gerçekleşen kiralama işlemleri sonucunda Kozyatağı A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %23,6'ya düştü. Bu düşüşte, Halk Bankası'nın Kar Plaza'da yaptığı kiralama rol oynadı.

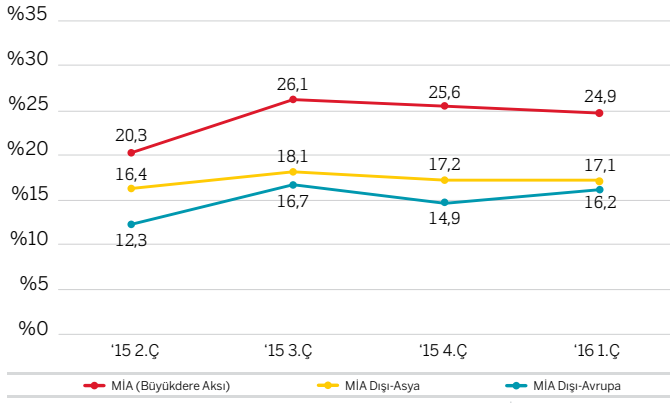
Altunizade'deki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2016 birinci çeyrekte %9,1 olduğu görüldü. Propin'in tek yetkili mal sahibi temsilcisi olduğu 1.900 m² büyüklüğündeki Vera Plaza'nın Omron tarafından komple kiralınması bölgedeki en büyük kiralama işlemlerinden biri oldu.

Ümraniye'deki bazı firmaların, farklı bölgelere taşınması sonucu boşluk oranının yükseldiği gözlemlendi. 2016 birinci çeyrekte Ümraniye'de A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %17,7 olduğu tespit edildi.

İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.4 KAYNAK: PROPIN

'Bölge Kategorileri'ne göre A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının 2015 ikinci çeyrekle 2016 birinci çeyrek dönem arasındaki değişimi, Grafik 4'te gösterilmiştir.

MİA'da 2015 yılı ikinci çeyrek döneminde %20,3 seviyesinde olan A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 üçüncü çeyrekte hızla yükselmişti. Üçüncü çeyrekte sonra talebe bağlı olarak boşluk oranı düşme eğilimine girdi. 2016 birinci çeyrekte MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %24,9 oldu.

MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, son dört çeyrek dönem boyunca dalgalı bir seyir gösterdi. 2015 ikinci çeyrekte %12,3 olan MİA Dışı-Avrupa'daki boşluk oranı, 2016 birinci çeyrekte artan stokla birlikte %16,2'ye yükseldi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 üçüncü çeyrekteki artışı dışında, son dört çeyrek dönemi dengeli geçirdi. 2016 birinci dönemde MİA Dışı-Asya'daki boşluk oranının %17,1 olduğu belirlendi.

SATILIK

MASLAK

No.4



POLARIS PLAZA

- 3.000 m² boş ofis alanı
- 1.000 m² kat alanlı 3 ardışık kat
- Dekorasyonlu
- Metroya 10 dakika yürüme mesafesinde

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

KİRALIK

ÜMRANIYE

No.5



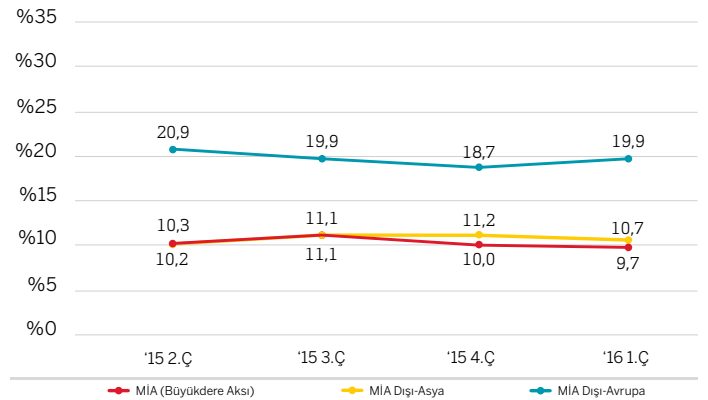
ANEL İŞ MERKEZİ

- 1.090 m² kiralanabilir ofis alanı
- Dekorasyonlu ve kat balkonlu
- Sosyal Alanlar; Kafe, spor, konferans ve toplantı salonları, fuaye alanı, yemekhane...
- Kullanıcılar: SAP, Redbull, Pierre Fabre Dermo-Kozmetik, Orange Business Service, Watsons, Kariyer Net, Avnet Teknoloji Çözümleri, Çelebi Holding, Sigortam.net

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.5 KAYNAK: PROPIN

Grafik 5'te B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının 'Bölge Kategorileri'ne göre son dört çeyrek dönemdeki değişimi verilmiştir.

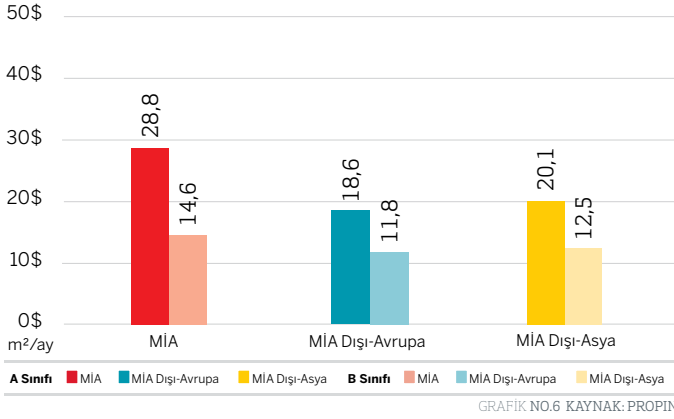
MİA'da B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 üçüncü çeyrekte başlayan düşme eğilimini 2016 birinci çeyrekte de sürdürdü.

MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 boyunca düşme eğilimindeydi. 2016 birinci çeyrekte MİA Dışı-Avrupa'da boşluk oranı %19,9'a yükseldi.

MİA Dışı-Asya'da B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı son dört çeyrek dönem boyunca %10-11 seviyesinde sabit bir seyir izledi.

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARI

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2016 Birinci Çeyrek



Grafik 6'da 2016 birinci çeyrek dönemine ait İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 'Bölge Kategorileri'ne Göre Kira Ortalamaları verilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2016 yılı birinci çeyrek dönemde 28,8 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması ise 14,6 ABD Doları /m² /ay seviyesinde oldu.

KİRALADIK!

ALTUNİZADE

No.6



VERA PLAZA

- 1.795 m² ofis alanı
- 217 m² - 506 m² kat alanı
- Müstakil ofis binası
- Boğaziçi Köprüsü'ne kolay ulaşım
- İskan belgeli
- Kullanıcı: Omron



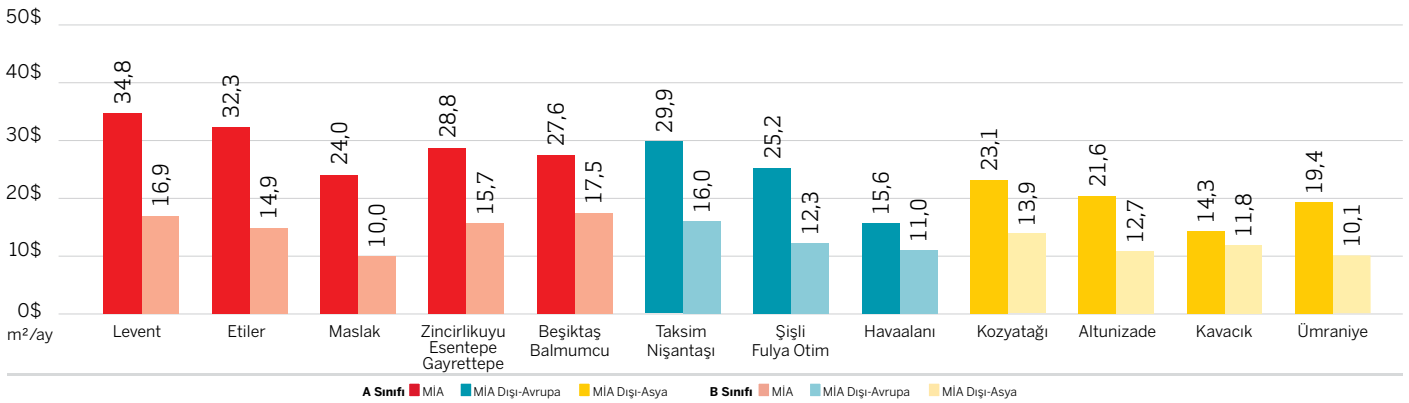
Aracılık hizmet bedeli ödemeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

MIA Dışı-Avrupa'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 11,8 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edildi.

MIA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki ortalama kira rakamı 20,1 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarındaysa 12,5 ABD Doları /m² /ay olarak görüldü.

BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI

2016 Birinci Çeyrek



İstanbul'un on iki bölgesi için A ve B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamaları Grafik 7'de yer almaktadır^[2].

Levent A sınıfı ofis binalarında 2016 birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin genellikle yeni nesil ofis binalarında olduğu görüldü. Bölge ortalamasının üzerinde liste fiyatları olan yeni nesil ofis binalarındaki bu işlemler sonucunda Levent kira ortalaması düştü. 2016 birinci çeyrekte Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 34,8 ABD Doları /m² /ay seviyesinde oldu.

Maslak'ta 2016 birinci çeyrek dönemde, A sınıfı ofis binalarında mal sahipleri tarafından kira indirimleri yapıldığı görüldü. Buna karşılık, stoka yeni katılan ofis binalarında istenilen kira rakamlarının Maslak ortalamasında olması sebebiyle bölge kira değerinde değişiklik olmadı. Maslak A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 birinci çeyrekte 24 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Taksim-Nişantaşı'nda yüksek liste fiyatlı ofislerin kiralama işlemleri tamamlandı. 2016 birinci çeyrekte Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 28,8 ABD Doları /m² /ay iken, Taksim-Nişantaşı'ndaki kira ortalaması 29,9 ABD Doları /m² /ay'a geriledi.

Yeni nesil ofis alanlarının stoka eklenmesiyle birlikte 2016 birinci çeyrekte Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması yükseldi. Bu yükselişin sebebi, bu çeyrekte stoka eklenen ofis alanlarındaki liste fiyatlarının bölge kira ortalamasının üzerinde olmasıdır.

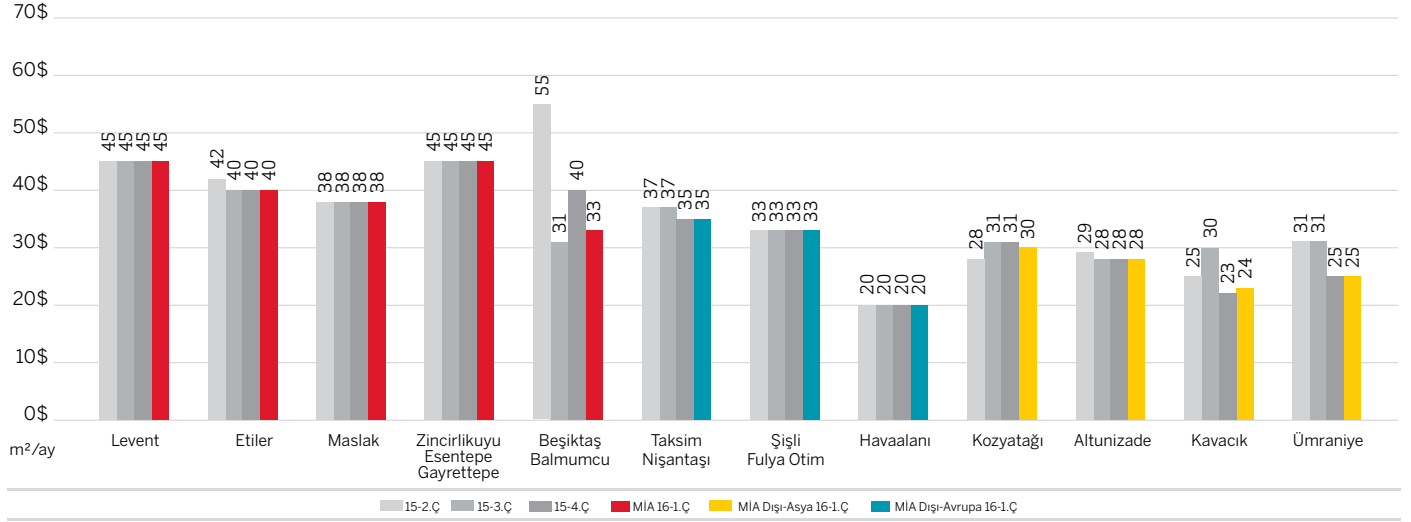
2016 birinci çeyrekte, Altunizade'deki A sınıfı ofis alanlarının kira ortalaması yükseldi. Bölge kira ortalamasının altında kira talep edilen büyük ofis alanlarının kiralınması sonucu pazardan çıkması, bu yükselişte rol oynadı.

[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 dönem için karşılaştırılması Grafik 8'de verilmiştir ^[3].

MİA'da 2016 birinci çeyrek dönemde, Levent ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe en yüksek kiranın talep edildiği bölgeler oldu. Bu bölgelerde talep edilen kira rakamının 45 ABD Doları /m² /ay olduğu görüldü.

2016 birinci çeyrekte, MİA Dışı-Avrupa'da talep edilen en yüksek kira rakamı, 2015 dördüncü çeyrekte olduğu gibi 35 ABD Doları /m² /ay'la Taksim-Nişantaşı'nda tespit edildi.

MİA Dışı-Asya'daki en yüksek kira talebi Kozyatağı'nda gözlemlendi. Bu bölgede talep edilen kira rakamının 30 ABD Doları /m² /ay olduğu belirlendi. 2015 dördüncü çeyrek döneme göre Kozyatağı'nda talep edilen kiranın daha düşük olduğu gözlenirken, Altunizade ve Ümraniye'deki en yüksek kiralarda değişiklik yaşanmadı.

^[3] Grafikteki kira rakamları mal sahipleri tarafından pazara açıklanan liste fiyatlarıdır. İnşaatı tamamlanıp stoka katılan binalardaki rakamlar grafiklere yansıtılmıştır. Bölgelerdeki kira ortalamaları 12. sayfada yer almaktadır.

SATILIK-KİRALIK

ATAŞEHİR No.7

ATAŞEHİR OFFICES A BLOK



- Mekanik tesisat hazır, düşük ilk yatırım maliyeti
- Merkezi konumda
- 2.102 m² toplam kiralananabilir alan
- 268 m² mağaza alanı
- 232 m² kat alanı büyüklüğü
- Komple ya da kat kat kiralama & satın alma imkanı

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

SATILIK-KİRALIK

ATAŞEHİR No.8

ATAŞEHİR OFFICES B BLOK



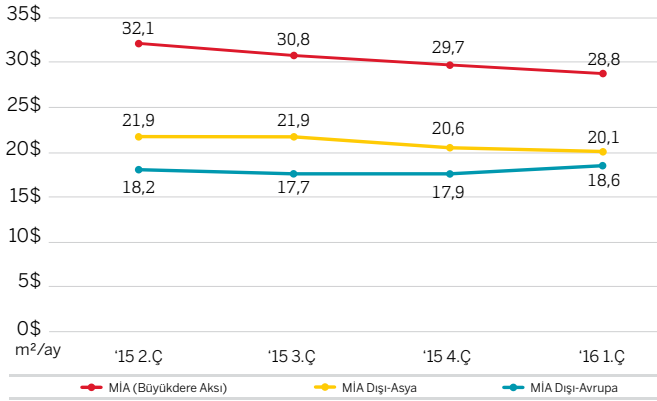
- Mekanik tesisat hazır, düşük ilk yatırım maliyeti
- Merkezi konumda
- 2.380 m² toplam kiralananabilir alan
- 560 m² mağaza alanı
- 300 m² kat alanı büyüklüğü
- Kat bahçeleri
- Komple kiralama & satın alma imkanı

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.9 KAYNAK: PROPIN

İstanbul A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının 'Bölge Kategorileri' ne göre 2015 ikinci çeyrek ve 2016 birinci çeyrek dönemlerindeki değişimi Grafik 9'da verilmiştir.

MİA'da yer alan A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması son dört çeyrek dönem boyunca düştü. 2016 birinci çeyrekte A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 28,8 ABD Doları /m² / ay seviyesinde oldu. Artan stokla beraber ortaya çıkan rekabet ortamı sonucunda mal sahiplerinin yaptığı düzenlemeler bu düşüşte etkili oldu.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2015 üçüncü çeyrekteki düşüşün ardından yükselmeye başladı. 2016 birinci çeyrekte kira ortalaması 18,6 ABD Doları /m² / ay seviyesindeydi.

MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2015 ikinci ve üçüncü çeyrekte sabit seyretti. 2015 dördüncü çeyrekte düşme eğilimine giren A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 birinci çeyrekte 20,1 ABD Doları /m² / ay olarak tespit edildi.

KİRALIK

KAVACIK **No.9**

NACAR PLAZA



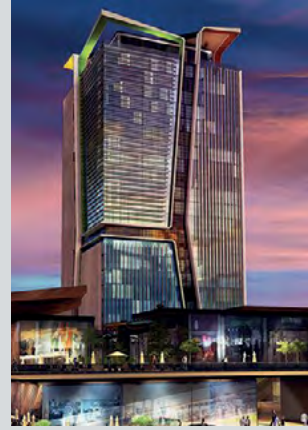
- TEM Kavacık Kavşağı'na yakınlığıyla FSM Köprüsü'ne kolay ulaşım
- 4.476 m² toplam kiralanabilir alan
- 2.383 m² ofis alanı
- 2.093 m² mağaza alanı
- 292 m² kat alanı büyüklüğü
- Komple ya da kat kat kiralama imkanı
- İskanlı
- Şap&Beton ya da dekorasyonlu olarak teslim seçeneği

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

SATILIK-KİRALIK

ATAŞEHİR

No.10



MY NEWWORK

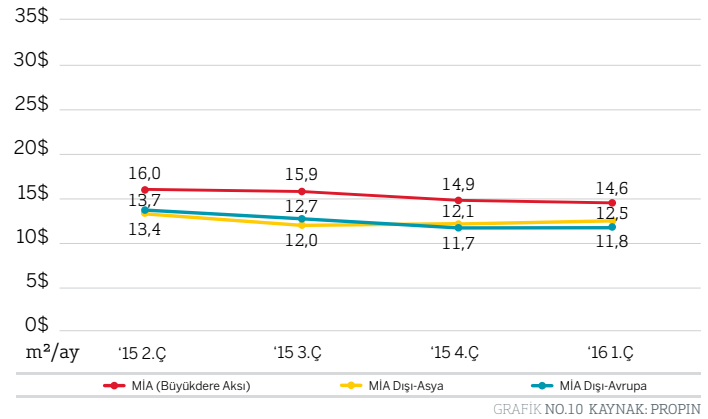
- İstanbul Finans Merkezi [IFM]'ne yakın, E-5 ve TEM yollarının kesiştiği noktada
- 29.000 m² toplam ofis alanı
- 1.468 m² kat alanı büyüklüğü
- Yenısahra Metro İstasyonu'na yürüme mesafesinde
- Teslim: 2017 1. Çeyrek



Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

B SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

Grafik 10'da 'Bölge Kategorileri' ne göre B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının son dört çeyrek arasındaki değişimi gösterilmiştir.

MİA'daki B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması son dört çeyrek dönem boyunca düşüş eğilimindeydi. 2015 ikinci çeyrekte 16 ABD Doları /m² / ay iken, 2016 birinci çeyrekte 14,6 ABD Doları /m² / ay'a geriledi.

MİA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2015 ikinci çeyrek dönemden sonra düşmüştü. 2016 birinci çeyrekte, bir önceki çeyrek dönem seviyesini korudu.

MİA Dışı-Asya'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması düşme eğilimindeyken 2016 birinci çeyrekte 12,5 ABD Doları /m² / ay'a yükseldi.



“İnşaatı devam eden projelerin tamamlanıp pazara çıkmasıyla rekabet ortamının daha da artacağını, bu durumda kira rakamlarında düzenlemeye gidileceğini öngörüyoruz.”

İSTANBUL OFİS BÖLGELERİ A SINIFI STOK KARŞILAŞTIRMASI

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

2016 Birinci Çeyrek

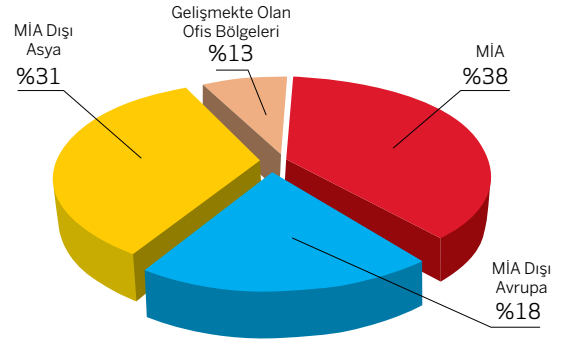
Grafik 11'de, 2016 birinci çeyrek dönemine ait 'Bölge Kategorileri'ne Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı gösterilmiştir.

MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]; MİA'da 2016 birinci çeyrek dönemde stok artışı oldu. Bir önceki çeyrek dönemde %38 olan MİA'nın stok payında değişiklik gözlenmedi.

MİA Dışı-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı]; Ofis alanlarında artış gözlenen MİA Dışı-Avrupa'nın stok payı 2016 birinci çeyrekte %18 oldu.

MİA Dışı-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]; 2016 birinci çeyrekte, MİA Dışı-Asya'nın stok payı %31 olarak tespit edildi.

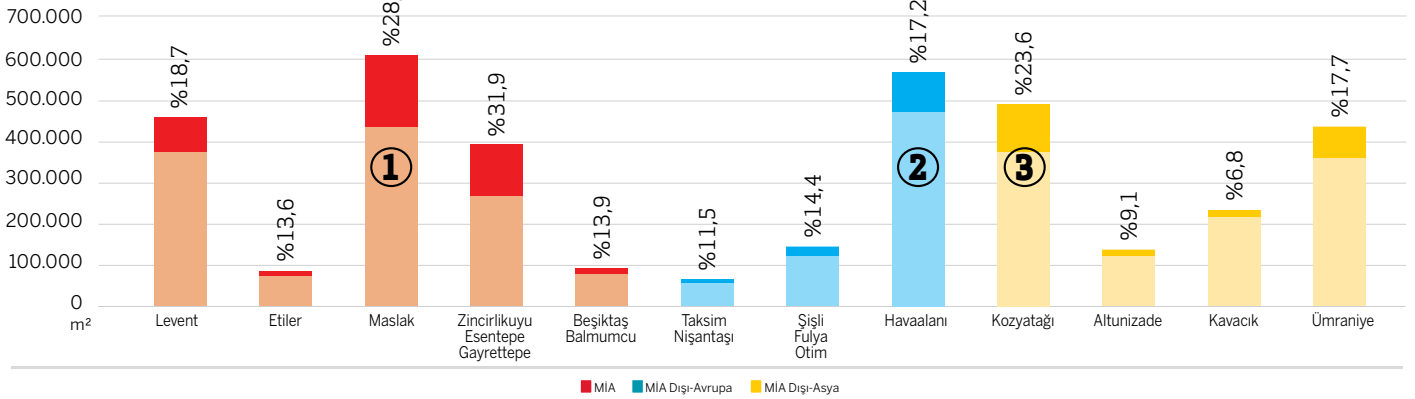
Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]; 2016 birinci çeyrekte ofis projelerinin inşasının devam ettiği, işletmeye açılan proje sayısının sınırlı olduğu görüldü. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin %13 olan stok payı 2016 birinci çeyrekte korundu.



GRAFİK NO.11 KAYNAK: PROPIN

BÖLGELERE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

2016 Birinci Çeyrek



* Koyu renkle gösterilen alanlar boşluk oranını göstermektedir.

GRAFİK NO.12 KAYNAK: PROPIN

2016 birinci çeyrek dönemindeki Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stok Dağılımı Grafik 12'de yer almaktadır.

2015 yılında yeni nesil ofis alanlarının yoğun olarak stoka katıldığı Maslak'ta, 2016 birinci çeyrekte stok artışı devam etti. Bölgedeki A sınıfı ofis stokunun 600.000 m²'nin üzerine çıktığı gözlemlendi.

Havaalanı Bölgesi'ndeki stok artışı 2016 birinci çeyrekte de devam etti.

A sınıfı ofis stokunun yaklaşık 570.000 m²'ye yükseldiği Havaalanı Bölgesi, İstanbul'daki ikinci büyük ofis stokuna sahip bölge oldu.

MİA Dışı-Asya'nın en büyük ofis stokuna sahip bölgesi olan Kozyatağı'nda, A sınıfı ofis stoku 2016 birinci çeyrekte, önceki dönemlere göre göreceli olarak daha az arttı. Ofis stokunun 500.000 m²'ye yaklaştığı Kozyatağı, İstanbul'un üçüncü büyük ofis stoklu bölgesidir.

KİRALIK

BALMUMCU

No.11



BÜYÜK OFİS BOSPHEUS

- Barbaros Bulvarı'nda merkezi lokasyona sahip
- 4.000 m² toplam ofis alanı
- Müstakil ya da kat kat kiralama imkanı
- 447 m² kat alanı
- 2016 4.Çeyrek'te teslim

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

SATILIK

MECİDİYEKÖY

No.12



HONEYCOMB OFİS

- Mecidiyeköy'ün merkezinde
- 58 m²-595 m² arası değişen ofis seçenekleri
- 410 m² kat alanı
- Metro ve metrobüse 2 dk yürüme mesafesinde
- 2017 2.Çeyrek'te teslim

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

LEVENT ŞEKER KULE'DE YAŞAM BAŞLADI!



% 40 Doluluk

A Sınıfı Ofis Binası

Büyükdere Caddesi üzerinde,
metroya yürüme mesafesinde

500 m² - 2.000 m² arası değişen
kiralık ofis katları

Gelişmiş teknolojik altyapı ve
güvenlik sistemleri

Mağaza ve depo alanları



**PROP
IN** | PROPERTY
INVESTMENT
CONSULTANCY
| 11th year

DAHA FAZLA BİLGİ İÇİN BİZE ULAŞIN
info@propin.com.tr ● 0212 217 8555

PROPİN Kiracı ya da Satın Alandan Herhangi Bir Aracılık Hizmet Bedeli Talep Etmemektedir.

ARACILIK HİZMETLERİ

Kullanıcı Danışmanlığı

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

Malsahibine Verilen Hizmetler Danışmanlığı

- Gayrimenkul Pazarlama Danışmanlığı
- Kontrat Yenileme Danışmanlığı

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Piyasa Araştırma Raporları

Ofis Fizibilite Raporları

Proje Geliştirme Danışmanlığı