



İSTANBUL OFİS PAZARI
GENEL BAKIŞ





PROPERTY
INVESTMENT
CONSULTANCY



**PROPİN, OFİS PAZARINDAKİ UZMANLIĞINDA
10. YILINI GERİDE BIRAKTI.**

10 YILDIR İNANCINIZ VE DESTEĞİNİZ İÇİN
TEŞEKKÜRLER.



İşimizi özenle yapmaya devam ediyoruz.

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

06

EKONOMİK GÖRÜNÜM

09

BOŞLUK ORANLARI

11

KİRA ORTALAMALARI

14

STOK DEĞİŞİMLERİ

ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

İstanbul Ofis Pazarı'nın 2015 İkinci Çeyrek Dönem verileri aşağıda özetlenmektedir.

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda 2015 ikinci çeyrekteki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %20,3; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranıysa %10,3 seviyesinde oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 32,1 ABD Doları /m² /ay iken B sınıfı ofis binalarında 16 ABD Doları /m² /ay olarak gerçekleşti.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,3 seviyesine geriledi. A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 18,2 ABD Doları /m² /ay olduğu belirlendi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,4'e düşerken, A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 21,9 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edildi.
- 2015 ikinci çeyrek dönemde en yüksek kiranın talep edildiği bölge, MİA'da yer alan Beşiktaş-Balmumcu oldu. Talep edilen en yüksek kiranın 55 ABD Doları /m² /ay olduğu görüldü.



İstanbul Ofis Pazarı, Haziran 2015'teki Genel Seçim sonrasında ülkedeki siyasi ve ekonomik belirsizlikler sebebiyle 2015 ikinci çeyrek dönemini sakin geçirdi. Bir süredir yeni ofis arayışı devam eden ve onay alma aşamasına geçmiş firmaların, süreçlerini belirsizlikler sebebiyle durdurması dikkat çekti. Kurumsal kiralamalarda genellikle 2.500 m²'nin altındaki ofis alanlarında yoğunlaştığı gözlemlendi. Diğer taraftan, ofis binalarının tamamının kiralanması işlemlerinde 5.000 m²'nin üzerine çıkıldığı görüldü.

MİA'da 2014 yılındaki ofis stokundaki artış yüzünden yükselmiş olan boşluk oranı, 2014 üçüncü çeyreğinde düşmeye başlamıştı. Düşme eğilimi devam eden MİA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %2,7 oranında azaldığı tespit edildi.

Levent'te A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 ikinci çeyrekte %9,8'e yükseldi. Bölgede, A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması da aynı dönemde 37,6 ABD Doları /m² /ay seviyesine yükseldi. Bu yükselişte, şap&beton teslim edilen binaların fiyatları değil de dekorasyonlu olarak teslim edilen binalardaki fiyatların, ortalamanın üstünde olması etkili oldu.

Taksim-Nişantaşı'nda Süzer Plaza'da yapılan kiralama işlemlerinden sonra boşluk oranı %12,2'ye düştü. Ayrıca Taksim-Nişantaşı'nda 2015 ikinci çeyrekte kira ortalaması da 31,7 ABD Doları /m² /ay'a düştü. Bölge ortalamasından daha yüksek kira talep edilen Süzer Plaza'daki ofis alanlarının kiralanması bu düşüşte rol oynadı.

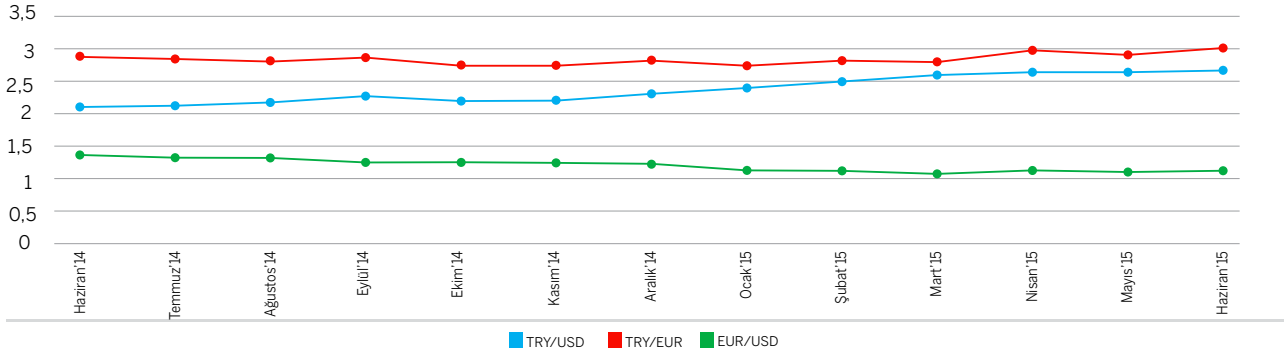
Kozyatağı'nda 2015 birinci çeyrekte stoka eklenen ofis alanları sebebiyle boşluk oranı artmıştı. 2015 ikinci çeyrekte Kozyatağı'ndan başka bölgelere taşınan firmalar dolayısıyla boşluk oranındaki yükseliş devam etti. Bununla birlikte bölgede, büyük alanlı boş ofis binalarındaki liste fiyatlarında kira indirimi yapıldığı gözlemlendi. Sonuç olarak, Kozyatağı'ndaki A sınıfı ofis alanlarının kira ortalaması 22,8 ABD Doları /m² /ay'a düştü.

2015 ikinci çeyrekte ofis stok paylarında değişiklik gözlenmedi. MİA'nın payı %41, MİA Dışı-Avrupa %18, MİA Dışı-Asya %32 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir] %9 olarak tespit edildi.

İlk yarısını sakin geçiren İstanbul Ofis Pazarı'nın 2015 yılında, önceki yıllar kadar hareketli olmayacağı bekleniyor. Siyasi ve ekonomik istikrar sağlanmasıyla birlikte, yakın zamanda yer arayışında olan firmaların karar vereceklerini öngörüyoruz.

EKONOMİK GÖRÜNÜM

DÖVİZ KURLARI [Haziran 2014 - 2015]



GRAFİK NO.1 KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

MAKRO EKONOMİ

Türkiye ekonomisi, 2015 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,3 oranla beklentilerin üzerinde büyüdü. Piyasada ekonominin aynı dönemde %1,6 oranında büyüyeceği bekleniyordu. Sonuç olarak, 2014 yılının ikinci çeyreğinden bu yana ılımlı bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, bu eğilimini 2015 yılının ilk çeyreğinde de sürdürmüştü.

2014 genelinde büyümeye nispeten düşük bir düzeyde katkıda bulunan tüketim harcamaları, 2015'in ilk çeyreğindeyse 3,3 puan ile büyümeye en yüksek katkıyı sağladı. Türkiye ekonomisi, 2014 yılında net ihracat kaynaklı bir büyüme performansı kaydetti. Buna ek olarak 2015 yılının ilk çeyreğinde iç tüketim kaynaklı bir büyüme görünümü sergiledi.

Mayıs ayında Türkiye'nin ihracatı bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,8 oranında gerileyerek 11,1 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Dış ticaret açığı, 2015 Mayıs ayında 6,8 milyar USD düzeyinde kaydedildi. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde dış ticaret açığı 7,2 milyar USD olarak açıklanmıştı. Yılın ilk beş ayı itibarıyla değerlendirildiğinde, ihracat hacmindeki düşüşe rağmen ithalatın daha hızlı gerilemesine paralel olarak dış ticaret açığı %15,2 oranında azaldı.

Genel Seçim sonrasındaki siyasi belirsizlik ortadan kalkana ve bir koalisyon hükümeti kurulana kadar Türk Lirası'nın (TL) zayıf kalacağı beklentisi bulunmaktadır. TL'yi zayıflatan diğer unsurlarsa; FED etkisi, Yunanistan'daki referandum ve döviz rezervlerinin azalmasıdır. FED'in Eylül ayında faiz artışı beklentisi Dolar'ı (USD) güçlendirmektedir.

ENFLASYON ORANLARI

2015 birinci çeyrekte yükseliş eğiliminde olan TÜFE'deki artış, Nisan ve Mayıs aylarında da devam etti. Mayıs ayındaki yıllık artış %8,09 olarak tespit edildi. Ancak Haziran ayında aylık bazda %0,51'lik bir oranla, son üç yılın en hızlı düşüşü gözlemlendi. Aynı dönem için TÜFE'nin Reuters anketine göre %0,25 düşmesi beklenirken; TCMB Beklenti anketine göre %0,17 yükselmesi öngörülmüştü.

Haziran ayında TÜFE'deki yıllık artış %7,2 oldu. Böylece, yıllık bazda Mayıs 2013'ten bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti. Son dönemde yukarı yönlü hareketin belirginleştiği Yı-ÜFE'de yıllık artış %6,73 düzeyinde oldu.

POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, 24 Şubat 2015'te gerçekleştirdiği toplantıda politika faizini %7,75'ten %7,5'e indirmişti. Kurul; Mart, Nisan ve Mayıs aylarındaki toplantılarında da politika faizini %7,5 oranında sabit tuttu.

Kurul, 23 Haziran 2015'teki toplantısında politika faiz oranını beklentilere paralel olarak %7,5 oranında bıraktı. Faiz koridorunun alt ve üst bantlarında da değişikliğe gitmedi. Yapılan açıklamada, sıkı para politikası duruşunun ve alınan makro-ihtiyatı önlemlerin etkisiyle kredi büyüme hızlarının makul düzeylerde seyrettiği belirtildi. Ayrıca iç talep koşullarının büyümeye katkı sağladığı ifade edildi.

EKONOMİK GÖSTERGELER	HAZİRAN 14	TEMMUZ 14	AĞUSTOS 14	EYLÜL 14	EKİM 14	KASIM 14	ARALIK 14	OCAK 15	ŞUBAT 15	MART 15	NİSAN 15	MAYIS 15	HAZİRAN 15
BIST-100 İndeksi	78.489	82.157	80.313	74.938	80.580	86.169	85.721	88.946	84.148	80.846	83.947	82.981	82.250
İşsizlik (%)*	9,1	9,8	10,1	10,5	10,4	10,7	10,9	11,3	11,2	10,6	-	-	-
Döviz Kuru ** (TRY/USD)	2,13	2,14	2,16	2,28	2,21	2,21	2,33	2,42	2,51	2,62	2,66	2,66	2,69
Döviz Kuru ** (TRY/EUR)	2,90	2,86	2,85	2,88	2,77	2,76	2,83	2,74	2,82	2,81	2,98	2,92	3,00
Politika Faizi(%)** (Haftalık Repo)	8,75	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	8,25	7,75	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Enflasyon * (%) (Yıl Sonu)	9,16	9,32	9,54	8,86	8,96	9,15	8,17	7,24	7,55	7,61	7,91	8,09	7,20

TABLO NO.1 KAYNAK: *TÜİK
**TCMB

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-SATILIK

KAĞITHANE

No.1



PREMIER KAMPÜS OFİS

- TEM Otoyolu, E-5 bağlantı yolları, metro ve tünele yakınlığıyla bölgedeki en avantajlı konum
- 62.600 m² toplam ofis alanı
- Dekorasyonlu teslim fiyatlarıyla
- 35 m²'den başlayan toplam 4.500 m² mağaza alanı
- 40 - 300 m² küçük ofis üniteleri
- 800 - 1.000 m² orta büyüklükteki ofisler
- 10.000 m² kendi lobisine sahip özel girişli ofisler
- 2016 1.Çeyrek'te teslim



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

KİRALIK-SATILIK

ZİNCİRLİKUYU

No.2



İSTANBLOOM

- 3 ofis katı, toplam 9.354 m² ofis alanı
- Kat kat ya da tamamını kiralamaya uygun
- 1.944 m² - 2.797 m² - 4.613 m² kat büyüklükleri
- Yüksek otopark kapasitesi
- Katlarda iç bahçe ve teras
- Metro istasyonuna yürüme mesafesinde



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 kiralamaya işlemine, 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 kiralamaya işlemine, 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.

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.

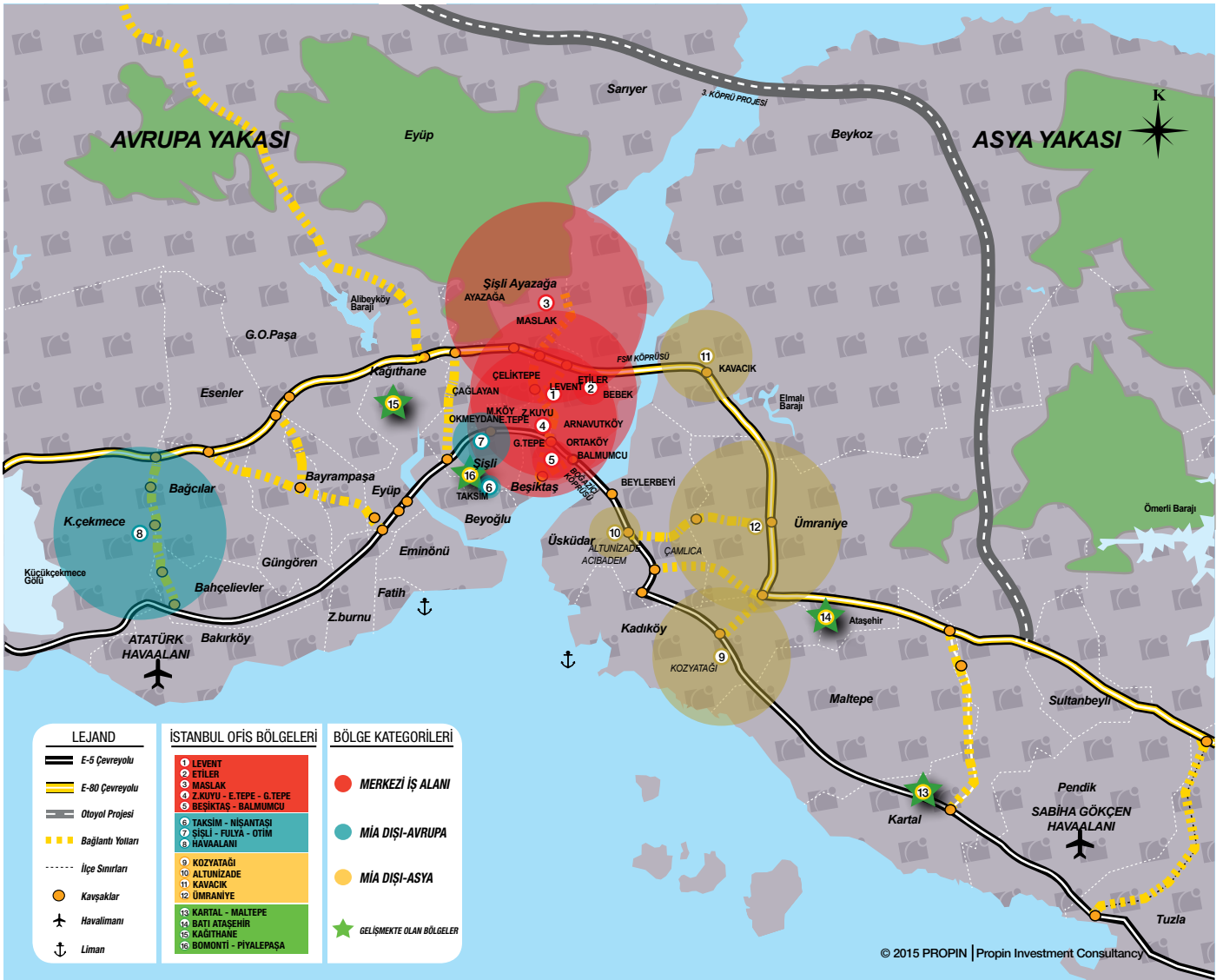
Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır.

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.

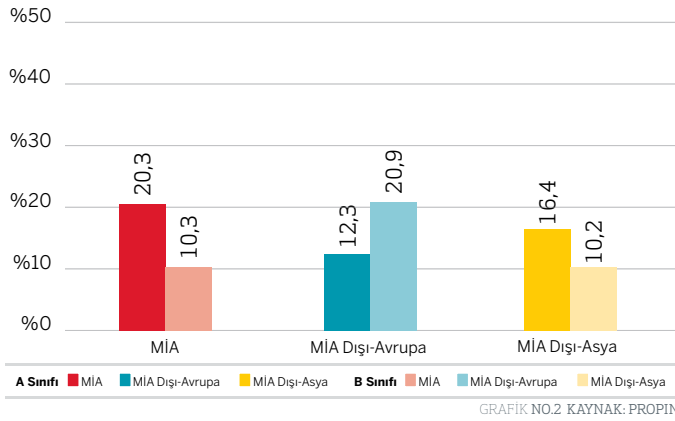
Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri, hem Asya hem de Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. MİA Dışı-Avrupa'da Kağıthane ve Bomonti-Piyalepaşa bölgeleri bulunurken, MİA Dışı-Asya'da Kartal-Maltepe ve Batı Ataşehir bölgeleri yer almaktadır.

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 BOŞLUK ORANLARI

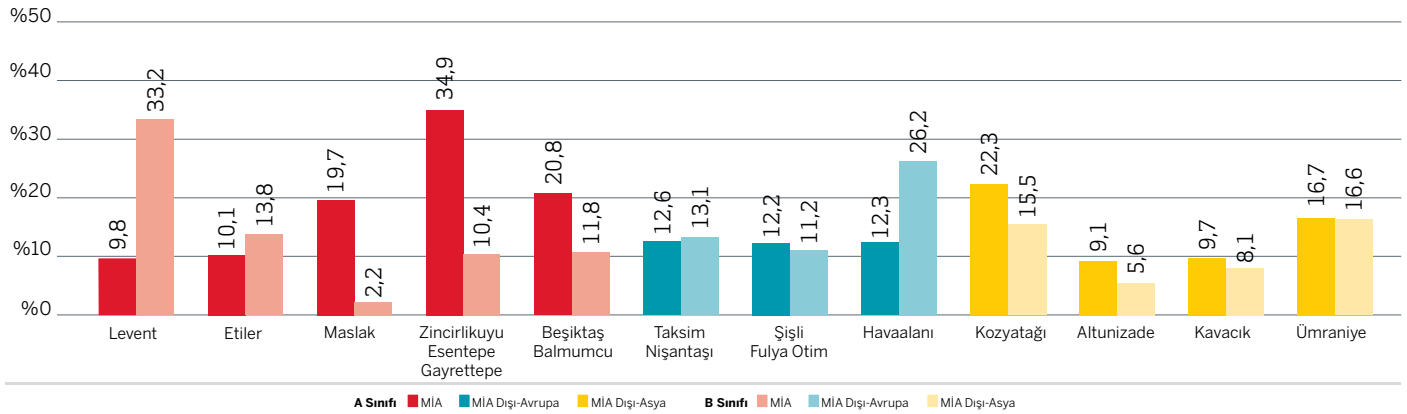
BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2015 İkinci Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı, 2015 ikinci çeyrek dönemindeki 'Bölge Kategorileri'ne göre Boşluk Oranları Grafik 2'de verilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %20,3; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,3 seviyesinde tespit edildi.

BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2015 İkinci Çeyrek



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

Levent'teki özellikle küçük alanlı ofis alanları için kiralama talepleri 2015 ikinci çeyrekte de devam etti. Ancak bu taleplerin pazarlık süreçlerinin çeşitli sebeplerle uzaması yüzünden kapanan işlem sayısına yansımadağı görüldü. Levent'te A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 ikinci çeyrekte %9,8'e yükseldi.

Maslak'ta 2014 dördüncü çeyrekte sonra düşme eğiliminde olan boşluk oranı, 2015 ikinci çeyrekte yükselerek %19,7 oldu. Bu yükselişte, bölgedeki eski nesil ofis binalarından taşınan firmaların etkisi oldu.

Karamancı Blokları'nda Avea ve TNET'in yaptığı kiralama sonucunda Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki boşluk oranı düştü. Bölgede 2015 ikinci çeyrekte A sınıfı ofis alanlarındaki boşluk oranı %34,9 oldu.

[1] Tat Towers stoka katılmadığında Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki A sınıfı boşluk oranı %21,7 seviyesine gerilemektedir.

KİRALIK-SATILIK

MASLAK

No.3



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

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,3; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %20,9 olarak görüldü.

MIA Dışı-Asya'da, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,2 oldu.

Taksim-Nişantaşı'nda Süzer Plaza'da yapılan kiralama işlemlerinden sonra boşluk oranı %12,2'ye düştü.

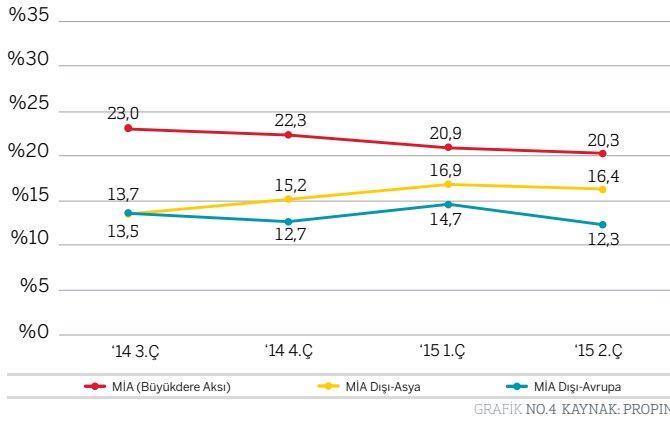
Kozyatağı'nda 2015 birinci çeyrekte stoka eklenen ofis alanları sebebiyle boşluk oranı artmıştı. 2015 ikinci çeyrekte Kozyatağı'ndan başka bölgelere taşınan firmalar dolayısıyla boşluk oranındaki yükseliş devam etti.

Altunizade'de 2014 dördüncü çeyrekte beri düşme eğiliminde olan boşluk oranı, 2015 ikinci çeyrekte gerçekleşen kiralama ile birlikte %9,1'e geriledi.

Ümraniye'de A4 Plaza'nın Türk Telekom tarafından komple kiralınmasıyla, bölgedeki boşluk oranında düşüş gözlemlendi. 2015 ikinci çeyreğinde Ümraniye'deki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %16,7 olarak tespit edildi.

İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ Son Dört Çeyrek



'Bölge Kategorileri'ne göre A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının 2014 üçüncü çeyrek ile 2015 ikinci çeyrek arasındaki değişimi Grafik 4'te gösterilmiştir.

MIA'da 2014 yılındaki ofis stokundaki artış yüzünden yükselmiş olan boşluk oranı 2014 üçüncü çeyreğinde düşmeye başlamıştı. Düşme eğilimi devam eden MIA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %2,7 oranında azaldığı tespit edildi.

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı son dört çeyrek dönem boyunca dalgalı bir seyir gösterdi. 2015 birinci çeyrekte %14,7'e yükselen MIA Dışı-Avrupa'daki boşluk oranı, 2015 ikinci çeyrekte yeniden azalarak son dört çeyrekteki en düşük seviyesine ulaştı.

MIA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2014 üçüncü çeyrekte başlayarak yükselişte olduğu gözlemlenmişti. 2015 ikinci çeyrekte gerçekleşen kiralamalardan sonra MIA Dışı-Asya'daki boşluk oranının bir önceki çeyreğe göre düştüğü tespit edildi.

KİRALIK

FULYA

No.4

SELENIUM PLAZA

- 635 m² boş ofis alanı
- Dekorasyonlu, taşınmaya hazır
- Manzaralı ofis katları
- Geniş otopark imkanı



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

KİRALIK

KAVACIK

No.5

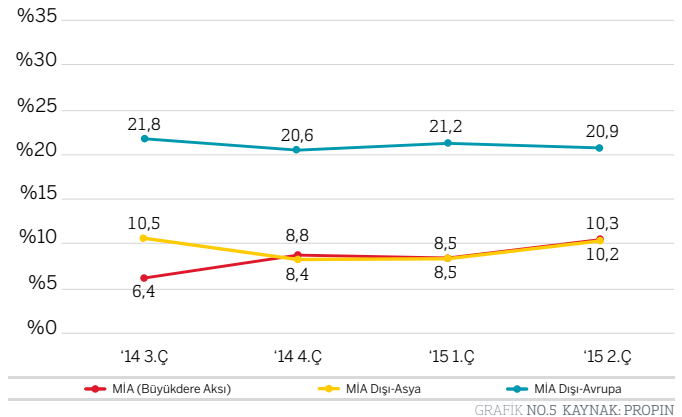


NACAR PLAZA

- TEM Kavacık Kavşağı'na yakınlığıyla FSM Köprüsü'ne kolay ulaşım
- 4.480 m² boş ofis alanı
- 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

B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ Son Dört Çeyrek



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

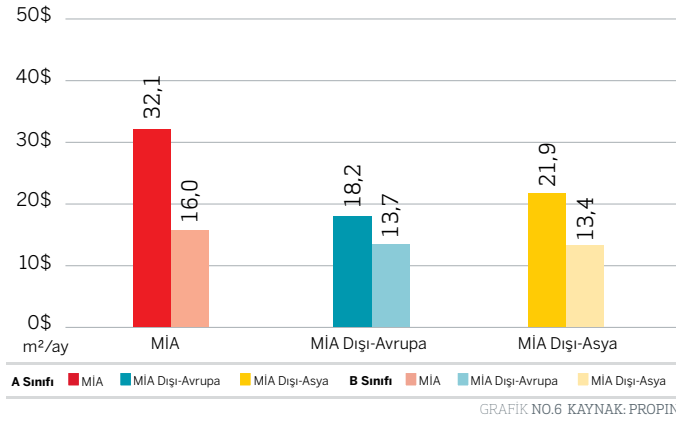
MIA'daki B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 birinci çeyrekteki kiralama işlemlerinden sonra %8,5'a düşmüştü. Ancak 2015 ikinci çeyrekte özellikle Levent ve Maslak'taki B sınıfı ofis binalarından taşınan firmalar sebebiyle MIA'daki boşluk oranı %10,3'e yükseldi.

MIA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2014 üçüncü çeyrekte %21,8 olarak tespit edilmişti. Son dört çeyrek boyunca iniş-çıkışlı bir seyir izleyen MIA Dışı-Avrupa'daki boşluk oranı, gerçekleşen kiralama işlemlerinden sonra 2015 ikinci çeyrekte %20,9 oldu.

MIA Dışı-Asya'da B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2014 dördüncü çeyrek ve 2015 birinci çeyrekte sabit seyretmişti. MIA Dışı-Asya'daki boşluk oranının, 2015 ikinci çeyrek döneminde taşınmalar sebebiyle, %10,2'ye yükseldiği görüldü.

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARI

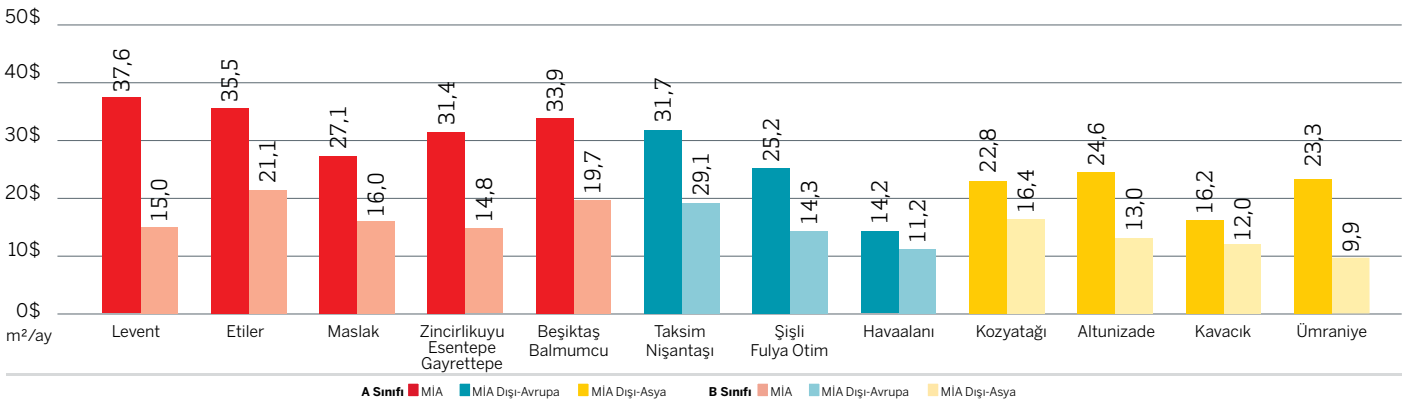
BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2015 İkinci Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı 2015 yılı ikinci çeyrek dönemi 'Bölge Kategorileri' ne göre Kira Ortalamaları Grafik 6'da verilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2015 yılı ikinci çeyrek dönemde 32,1 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında ise 16 ABD Doları /m² /ay oldu.

BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2015 İkinci Çeyrek



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

Levent'teki A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2015 ikinci çeyrekte 37,6 ABD Doları /m² /ay seviyesine yükseldi. Bu yükselişte, şap&beton teslim edilen binaların fiyatları değil de dekorasyonlu olarak teslim edilen binalardaki fiyatların, ortalamanın üstünde olması etkili oldu.

2015 ikinci çeyrekte Etiler'deki Akmerkez Ofis Blok'undan firmaların taşınmasıyla bölgedeki boşluk oranı arttı. Bu artışla birlikte talep edilen kira rakamlarında da indirim olduğu tespit edildi. 2015 ikinci çeyrekte Etiler'deki A sınıfı ofis alanlarının kira ortalaması 35,5 ABD Doları /m² /ay oldu.

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

KİRALIK

MALTEPE

No.6



LAPİS HAN

- 5.000 m² boş ofis alanı
- Modern mimari
- Metroya 1 dakika yürüme mesafesinde

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

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 18,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay olduğu gözlemlendi.

MIA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki ortalama kira rakamının 21,9 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarındaysa 13,4 ABD Doları /m² /ay olduğu tespit edildi.

Taksim-Nişantaşı'nda, 2015 ikinci çeyrekte kira ortalaması 31,7 ABD Doları /m² /ay'a düştü. Bölge ortalamasından daha yüksek kira talep edilen Süzer Plaza'daki ofis alanlarının kiralınması bu düşüşte rol oynadı.

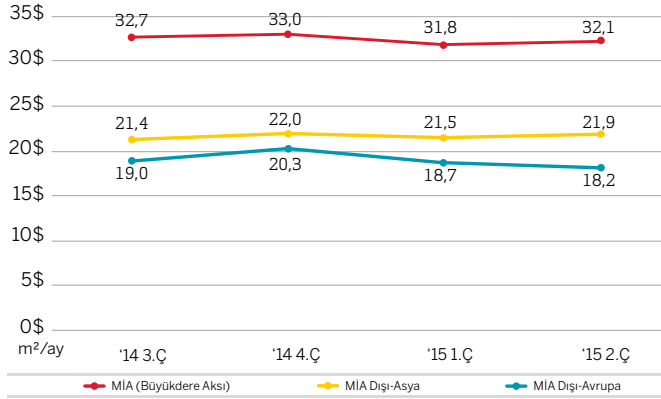
Kozyatağı'nda büyük alanlı boş ofis binalarındaki liste fiyatlarında kira indirimi yapıldığı gözlemlendi. Bunun sonucunda bölgedeki A sınıfı ofis alanlarının kira ortalaması 22,8 ABD Doları /m² /ay'a düştü.

Altunizade'de 2015 ikinci çeyrekte boşaltılmış olan ofis alanları için talep edilen kira rakamlarının yüksek olduğu görüldü. Söz konusu alanlar için liste fiyatlarının bölge ortalamasının üzerinde olmaları sebebiyle Altunizade'deki A sınıfı ofis alanlarının kira ortalaması birinci çeyreğe göre yükseldi.

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.8 KAYNAK: PROPIN

İstanbul A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının 'Bölge Kategorileri'ne göre son dört çeyrek dönemdeki değişimi Grafik 8'de gösterilmiştir.

MİA'da yer alan A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması özellikle Levent'te yeni nesil ofis binalarında gerçekleşen kiralamar dolayısıyla 2015 birinci çeyrekte düşmüştü. 2015 ikinci çeyrekte yeniden yükseldi.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2014 dördüncü çeyrekteki yükselişinin ardından düşmeye başladı. Nitelikli ofis alanlarının kiralanmasıyla birlikte 2015 ikinci çeyrekte düşme eğilimini sürdürdü.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması son dört çeyrek dönem boyunca inişli-çıkışlı bir seyir izledi. 2015 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis alanlarının kira ortalaması 21,9 ABD Doları /m² /ay seviyesine yükseldi.

KİRALIK

ESENTEPE No.7



DLTS BİNASI

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

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

KİRALIK-SATILIK

KAĞITHANE

No.8



SEBA OFFICE BOULEVARD

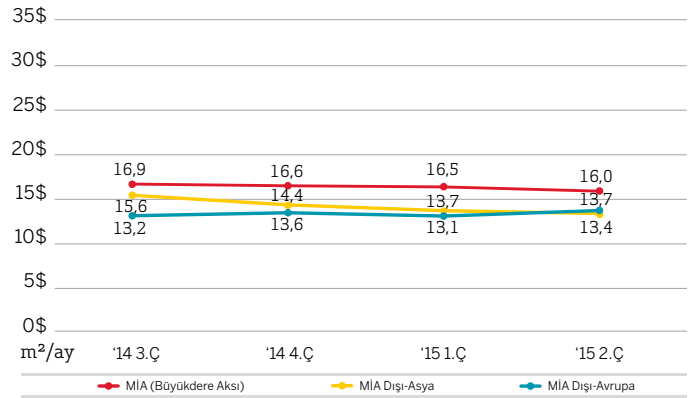
- TEM Otoyolu ve E-5 bağlantı yollarına yakın konumda
- 65.295 m² ofis alanı
- 120 m² - 1.100 m² kat alanları
- İsteğe göre birleştirilebilen kat ofisleri
- 2017 2. Çeyrek'te teslim



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.9 KAYNAK: PROPIN

'Bölge Kategorileri'ne göre B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının 2014 üçüncü çeyrek ve 2015 ikinci çeyrek arasındaki değişimi Grafik 9'da verilmiştir.

MİA'daki B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2014 üçüncü çeyrekte sona düşmeye başladı. 2015 birinci çeyrekte sabit kalırken, ikinci çeyrekte düştü.

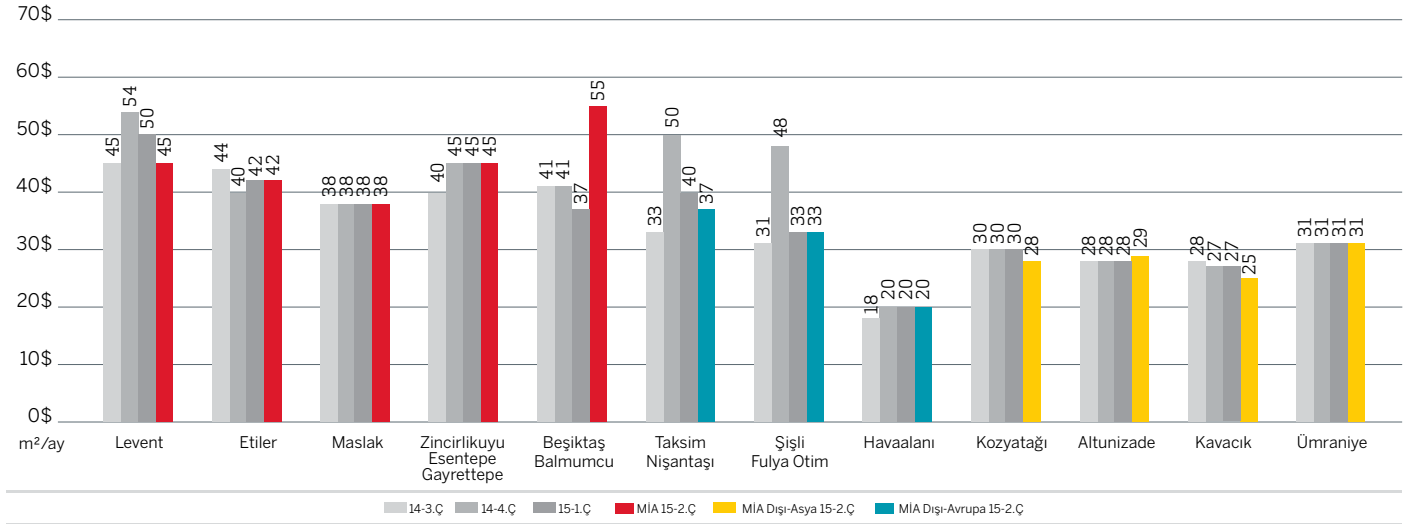
MİA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması son dört çeyrek dönemde dalgalı bir seyir izledi.

MİA Dışı-Asya'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalamasının, 2014 üçüncü çeyrekte başlayarak düşme eğiliminde olduğu görüldü. Son dört çeyrek sonunda kira ortalamasında toplam 2,2 ABD Doları gerileme oldu.

İSTANBUL OFİS PAZARI EN YÜKSEK KİRA RAKAMLARI

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

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 'Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira Liste Rakamları'nın son dört çeyrek dönem için karşılaştırılması Grafik 10'da verilmiştir [3].

2015 ikinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Beşiktaş-Balmumcu, en yüksek kiranın talep edildiği bölge oldu. Beşiktaş-Balmumcu'da talep edilen kira rakamının 55 ABD Doları /m² /ay olduğu gözlemlendi.

MİA Dışı-Avrupa'da talep edilen en yüksek kira rakamının Taksim-Nişantaşı'nda 37 ABD Doları /m² /ay olduğu görüldü.

MİA Dışı-Asya'da en yüksek kira talebi 31 ABD Doları /m² /ay'la Ümraniye'de gözlemlendi. Son dört çeyrek dönemde Ümraniye'de en yüksek kira seviyesi aynı kalırken, MİA Dışı-Asya'daki diğer bölgelerde bir önceki çeyrek döneme göre daha düşük olduğu görüldü.

[3] 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

KOZYATAĞI No.9



VERA KOZYATAĞI

- 380 m² boş ofis alanı
- 234 m² ve 146 m² ardışık iki kat
- Katlarda teras alanı
- Dekorasyonlu
- Yenisahra Metro İstasyonu'na 5 dakika yürüme mesafesinde

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

KİRALIK

ÜMRANIYE No.10



ALEMDAĞ #19 Mağaza & Ofis

- 3.000 m² ofis, 400 m² mağaza alanı
- 447 m² kat alanı
- Komple kiralama imkanı
- Alemdağ Caddesi üzerinde merkezi konum
- Canpark Ümraniye AVM'ye komşu konumda
- Metroya (inşa halinde) yürüme mesafesinde

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

İSTANBUL OFİS BÖLGELERİ A SINIFI STOK KARŞILAŞTIRMASI

A SINIFI BİNALARDA BÖLGELERE GÖRE KARŞILAŞTIRMALI STOKLAR

2015 İkinci Çeyrek

2015 ikinci çeyrek dönemine ait A sınıfı ofis binalarını içeren İstanbul Ofis Pazarı'ndaki mevcut on iki bölge ve gelişmekte olan dört ofis bölgesini içeren stok bilgileri Grafik 11 ve Grafik 12'de gösterilmiştir.

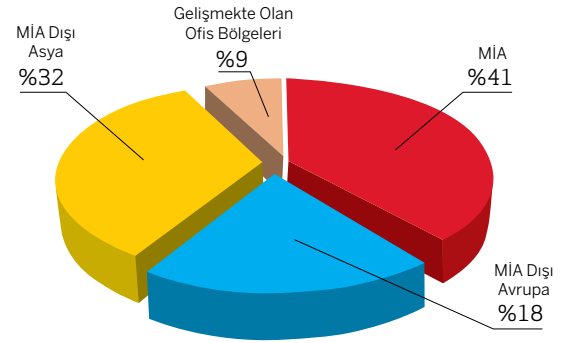
MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]; MİA'da 2015 ikinci çeyrek dönemde stok artışı olmadı. MİA toplam stokun %41'ini oluşturdu.

MİA Dışı-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otım, Havaalanı]; MİA Dışı-Avrupa'nın %18 olan stok içindeki payı korundu.

MİA Dışı-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]; 2015 ikinci çeyrekte stokta artış görülmezken, MİA Dışı-Asya'nın toplam stok payının %32 olduğu tespit edildi.

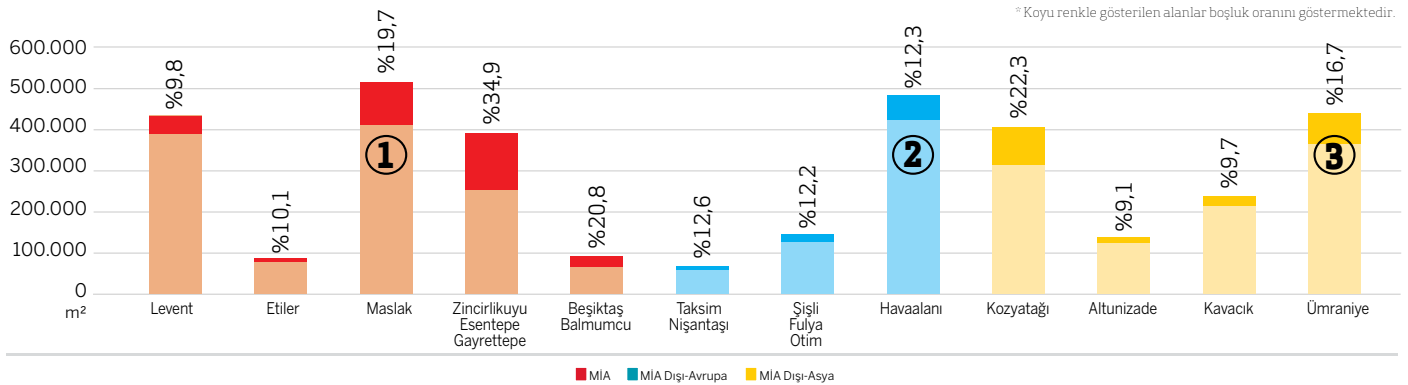
Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]; İnşası devam eden ofis projelerinin devam ettiği Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde 2015 ikinci çeyrek dönemde stok artışı gözlenmedi. Önümüzdeki çeyreklerde stok artışına bağlı olarak toplam stok içindeki payının artmasını beklenmektedir.

İSTANBUL TOPLAM OFİS ALANI DAĞILIMI



GRAFİK NO.11 KAYNAK: PROPIN

A SINIFI TOPLAM OFİS STOK (m²)

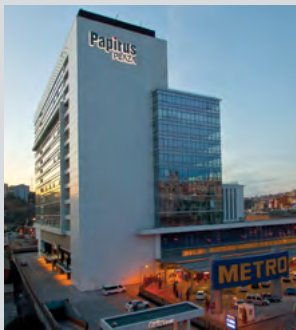


* Koyu renkle gösterilen alanlar boşluk oranını göstermektedir.

GRAFİK NO.12 KAYNAK: PROPIN

KİRALIK-SATILIK

KAĞITHANE No.11



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



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

SATILIK

ATAŞEHİR No.12



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
- Yenisahra Metro İstasyonu'na yürüme mesafesinde
- 2017 1. Çeyrek'te teslim



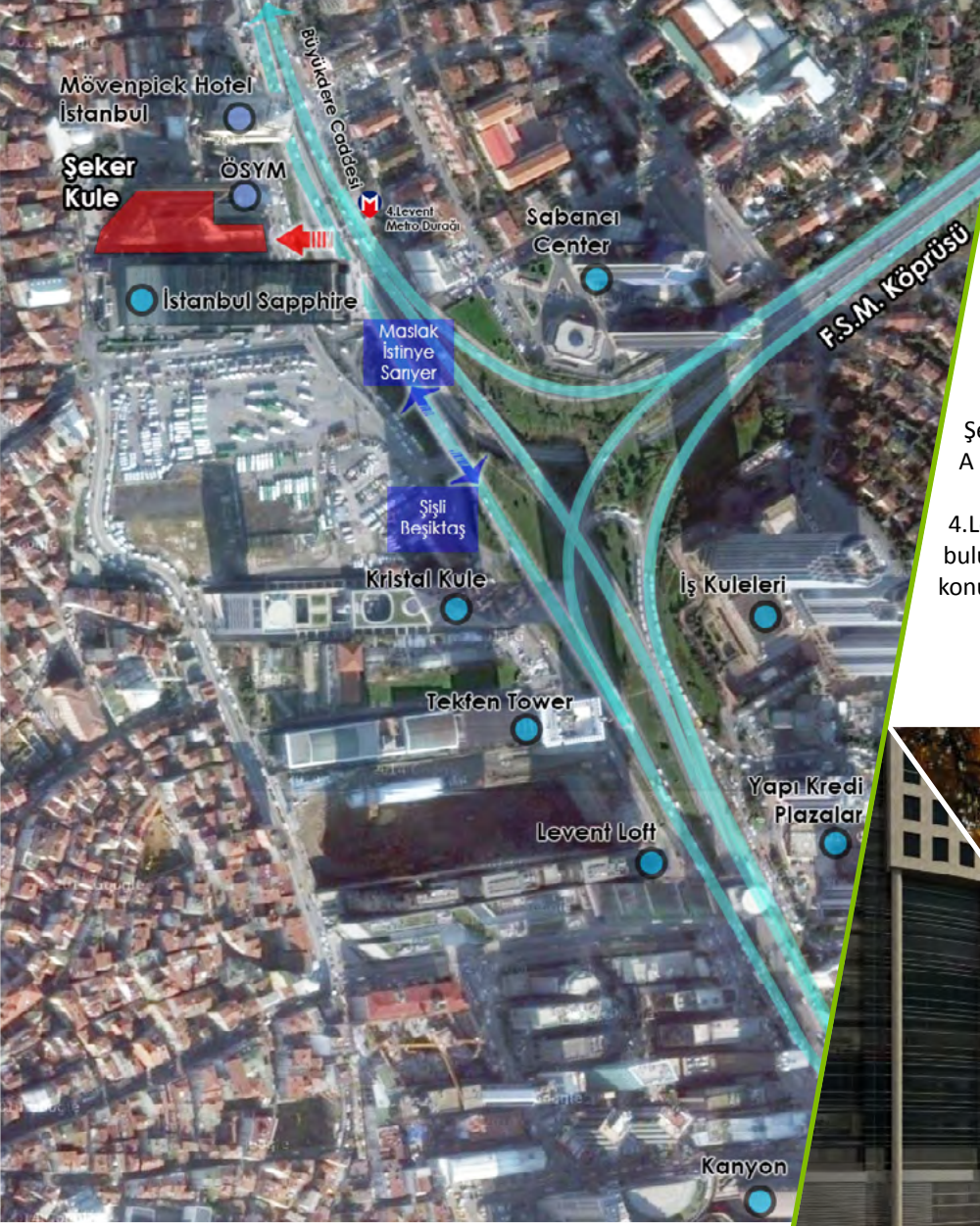
Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

ŞEKER KULE

Levent Şeker Kule'de 500 m² - 2.000 m²
Arası Değişen Kiralık Ofis Katları!

Şeker Kule, Levent'in merkezinde, LEED Silver aday
A Sınıfı Ofis Binası.

4. Levent Metro İstasyonu'na yürüme mesafesinde
bulunan Şeker Kule; Büyükdere Caddesi üzerindeki
konumuyla güçlü bir lokasyona sahip.



- A Sınıfı Ofis Binası
- 2015 Temmuz'da Şap&Betón teslim
- Kiralanabilir toplam 25.000 m², 16 ofis katı
- 500 m² - 2.000 m² arası değişen ofis katları
- Mağaza alanları
- LEED Silver aday
- 70 m²'ye 1 araçlık otopark
- 500 araçlık toplam otopark kapasitesi
- X-Ray, CCTV, Proximity Card Sistem, 7/ 24 koruma
- 4 adet 10 kişilik servis, 4 adet 13 kişilik otopark asansörü
- Jeneratör desteği: %100
- VRV ısıtma-soğuma sistemi, 40m³/sa (kişi başı taze hava)
- Bina içi sosyal alanlar; kuaför, kafe, restaurant (teraslı)



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