

İSTANBUL  
OFİS PAZARI  
GENEL BAKIŞ



## PROPİN TÜRKİYE'NİN BÜYÜKŞEHİRLERİNDE YANINIZDA!

İstanbul, İzmir, Ankara, Bursa, Adana ve Gaziantep'teki ofis arayışlarınızda "Kullanıcı Danışmanlığı Hizmeti" mizden faydalanabilirsiniz.

---

## İşimizi özenle yapıyoruz.

---

PROPİN, ofis alanında uzmanlığının getirdiği kalite ve verimlilikle, müşterilerine gayrimenkul alanında butik bir hizmet sağlar. PROPİN kullanıcılarına, 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.

---

4

### ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

8

### EKONOMİK GÖRÜNÜM

9

### STOK DEĞİŞİMLERİ

10

### BOŞLUK ORANLARI

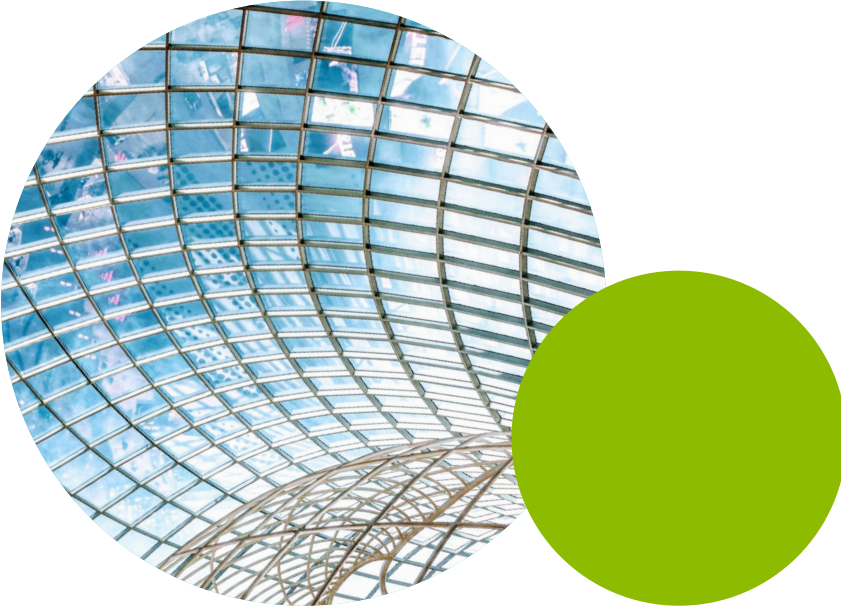
12

### KİRA ORTALAMALARI

# ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

İstanbul Ofis Pazarı'nın 2021 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %29,5; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,8 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 15,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında 7 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,9; kira ortalaması 10,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak hesaplandı.
- İstanbul Ofis Pazarı'nda 2021 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira 32 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay oldu. En yüksek kira talep edilen bölge MİA'da yer alan Levent olarak belirlendi.



İstanbul Ofis Pazarı'nda 2021 üçüncü çeyrek, yaz döneminin ve pandeminin etkisinde geçti.

Pandemi döneminde esnek kiralama yapan hazır ofis şirketlerine olan talebin arttığı görüldü. İlk yatırım maliyeti ve operasyon gideri vb. birçok bakımdan sağladığı avantaj nedeniyle hızlı taşınmaya imkan sağlayan hazır ofis şirketlerinde gerçekleşen kiralamar bu döneme damgasını vurdu. Hazır ofis şirketlerine olan kullanıcı talebi, birçok merkezi tam doluluğa ulaştırdı.

Türkiye genelinde 2021 üçüncü çeyrekte ekonomik dalgalanmalar yaşandı. Bu dalgalanmalarla birlikte döviz seviyesinde ani iniş çıkışlar görüldü. İstanbul Ofis Pazarı'ndaki kira ortalamalarında bir önceki çeyreğe göre belirgin bir değişiklik yaşanmadı. Bazı bölgelerdeki mal sahipleri Türk Lirası bazında liste fiyatlarını düzenlerken, uzun süredir durağan olan bazı bölgelerde kira indirimleri tespit edildi. MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 ikinci çeyrek dönemde 15,4 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak hesaplandı.

Pazardaki normalleşme adımlarıyla birlikte, firmaların fiziki olarak çalışma alanlarını kullanma oranları arttı. Kullanımın artmasıyla ofis alanı optimizasyonu gündem maddelerinde ön sıralarda yer aldı. Birçok firmanın ofis kullanım alanlarını azaltmasına rağmen yeni bina tercihini niteliği daha yüksek binalardan yana kullandığı görüldü. Bu durum A+ ofis binalarına olan talebi arttırdı.

Stoku büyüyen MİA'da 2021 üçüncü çeyrekte hareketli olan bölgeler olduğu gözlemlendi. MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, bir önceki çeyrek döneme göre geriledi ve %29,5 olarak kaydedildi. Bu gerilemede Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de yer alan Çalık Plaza'nın bir hastaneye komple kiralanarak ofis stoğundan çıkması etkili oldu.

Ofis arzı 2021 üçüncü çeyrek dönemini genel olarak durağan geçirdi. MİA'da Maslak Square'in açılarak stoka katılması dışında, bu çeyrek dönemde A sınıfı ofis stokunda değişiklik kaydedilmedi. 2021 üçüncü çeyrek sonunda ulaşılan son stok büyüklüğüne göre; MİA'nın stok payı %33, MİA Dışı-Avrupa'nın %18, MİA Dışı-Asya'nın %23 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin [Kağıthane, Bomonti - Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir] %26 olarak belirlendi.

Pandemi koşullarında normalleşme görülse de, önümüzdeki kış döneminde ofis kullanım şeklinin nasıl olacağını, pandeminin gidişatına göre şekillenmesi beklenmektedir.





İstediğin mekanda  
istediğin kadar  
çalışma imkanı



Trafikten tasarruf



Yatırım yerine  
operasyonel gider  
faturası



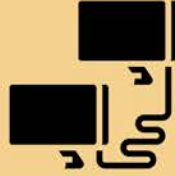
İlk yatırım  
maliyeti sıfır



Esnek kontratlar



İhtiyaca göre  
büyütüp  
küçültebilme



Uçtan uca  
hizmetler



Paylaşım ekonomisi  
avantajları

# YENİ NESİL ESNEKLİK SAĞLAYAN ÇALIŞMA ALANLARINI

görmek ve bilgi almak ister misiniz?



Networking ve  
iş birliği fırsatları

# 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.

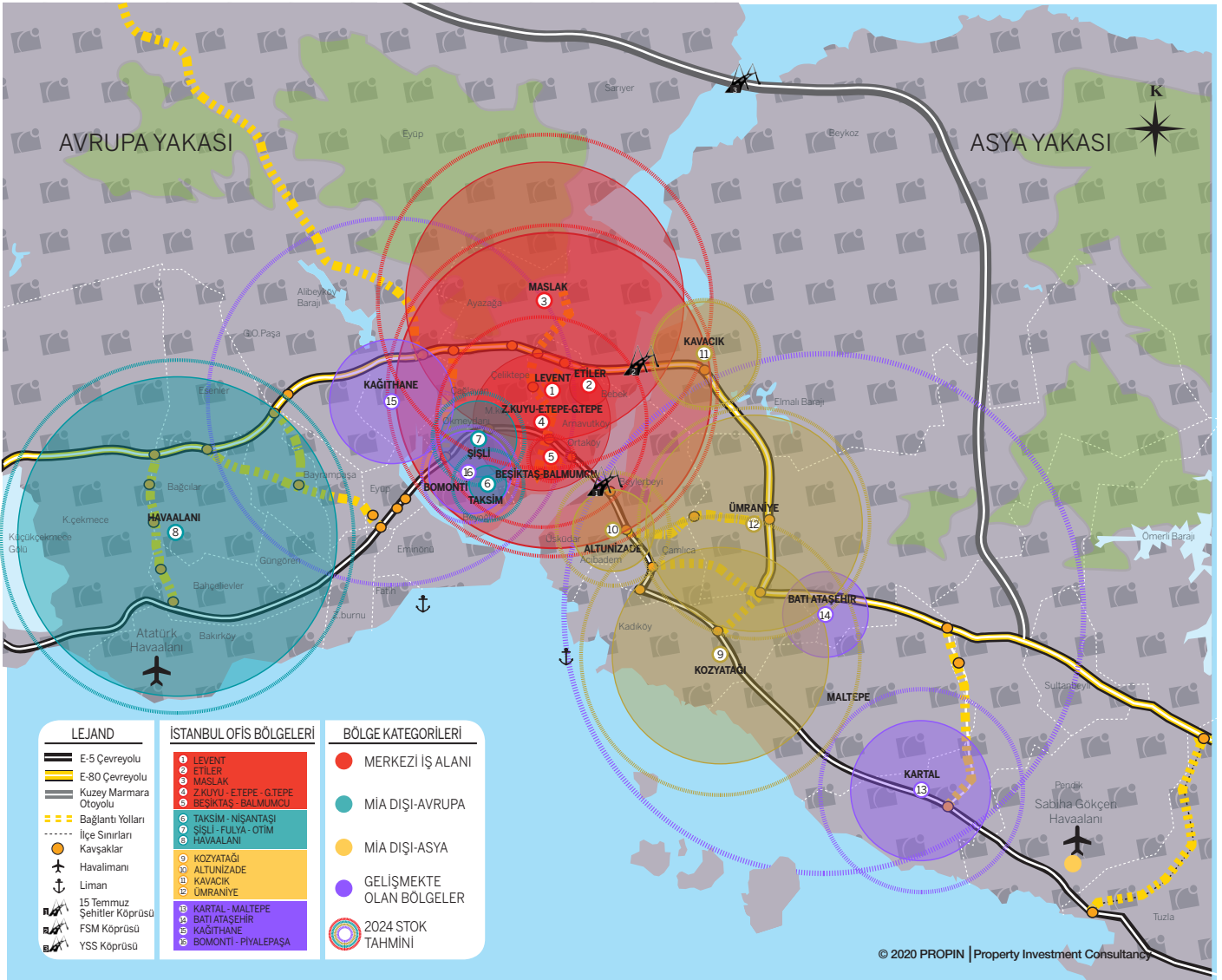
Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır.

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 mor 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.



# EKONOMİK GÖRÜNÜM

Ekonomik Göstergeler	Ekim '20	Kasım '20	Aralık '20	Ocak '21	Şubat '21	Mart '21	Nisan '21	Mayıs '21	Haziran '21	Temmuz '21	Ağustos '21	Eylül '21
BİST-100 İndeksi***	1.112	1.284	1.477	1.473	1.471	1.392	1.398	1.420	1.356	1.393	1.473	1.404
İşsizlik (%)*	12,7	12,9	13,2	12,2	13,4	13,0	13,8	13,1	10,6	12,0	12,1	-
Döviz Kuru** (USD/TRY)	8,32	7,80	7,43	7,32	7,37	8,33	8,23	8,50	8,50	8,41	8,30	8,88
Döviz Kuru** (EUR/TRY)	9,72	9,35	9,13	8,87	8,94	9,77	9,95	10,36	10,40	10,01	9,82	10,29
Politika Faizi** (Haftalık Repo%)	-	15,00	17,00	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00
Enflasyon (%)* (Yıl Sonu)	11,89	14,03	14,60	14,97	15,61	16,19	17,14	16,59	17,53	18,95	19,25	19,58

\*TUIK \*\*TCMB \*\*\*BİST-100 Endeksi 27.07.2020 itibarıyla 1.000 puanlık gösterime geçmiştir.

TABLO NO.1 KAYNAK: \*TUIK -\*\*TCMB

## MAKRO EKONOMİ

Türkiye Ekonomisi -zincirlenmiş hacim endeksine göre- 2021 ikinci çeyrek döneminde yıllık bazda %21,7 oranında büyüdü. Piyasa öngörülerine paralellik gösteren büyüme oranı, düşük baz etkisiyle ikinci çeyrekte ivme kazandı. Pandeminin koşullarının ağır olarak yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte yıllık bazda Türkiye ekonomisi %10,4 daralmıştı. Ayrıca daha önce %5,9 olarak açıklanan 2020 dördüncü çeyrek büyümesi %6,2; %7 olan 2021 birinci çeyrek büyümesi ise %7,2 olarak revize edildi. Buna göre 2021 yılının ilk yarısındaki büyüme %14,3 olarak kaydedildi.

2021 ikinci çeyrek dönemi sonunda, son bir yıllık dönemdeki GSYH 5,9 trilyon TL olurken döviz bazında 765,1 milyar ABD Doları olarak hesaplandı.

5 Eylül 2021 tarihli Resmi Gazete'de 2022-2024 dönemine ait ekonominin temel göstergelerine ilişkin hedef ve politikaların açıklandığı Orta Vadeli Program yayımlandı. Söz konusu programa göre, 2021 yılı %9 büyüme ile tamamlaması beklenen Türkiye ekonomisi için 2022 büyüme tahmini, %5 olarak açıklandı. 2023 ve 2024 yıllarındaki büyüme tahmini ise %5,5 oldu. Aynı dönemdeki TÜFE'ye ilişkin tahminler ise %9,8, %8 ve %7,6 olarak belirlendi.

Eylül ayı öncü verilerine göre, Euro Alanı'nda TÜFE aylık bazda %0,5 artarken, yıllık bazda %3,4 oranıyla son 13 yılın en hızlı yükselişini gerçekleştirdi. Avrupa'dan başlayarak etkisi küresel ölçekte yayılan enerji krizine ilişkin gelişmeler de piyasalar tarafından yakından takip edildi. Bölgedeki doğalgaz ve elektrik fiyatları kış sezonu öncesinde tedarikte yaşanan sorunlar sebebiyle Eylül ayı sonunda hızla arttı.

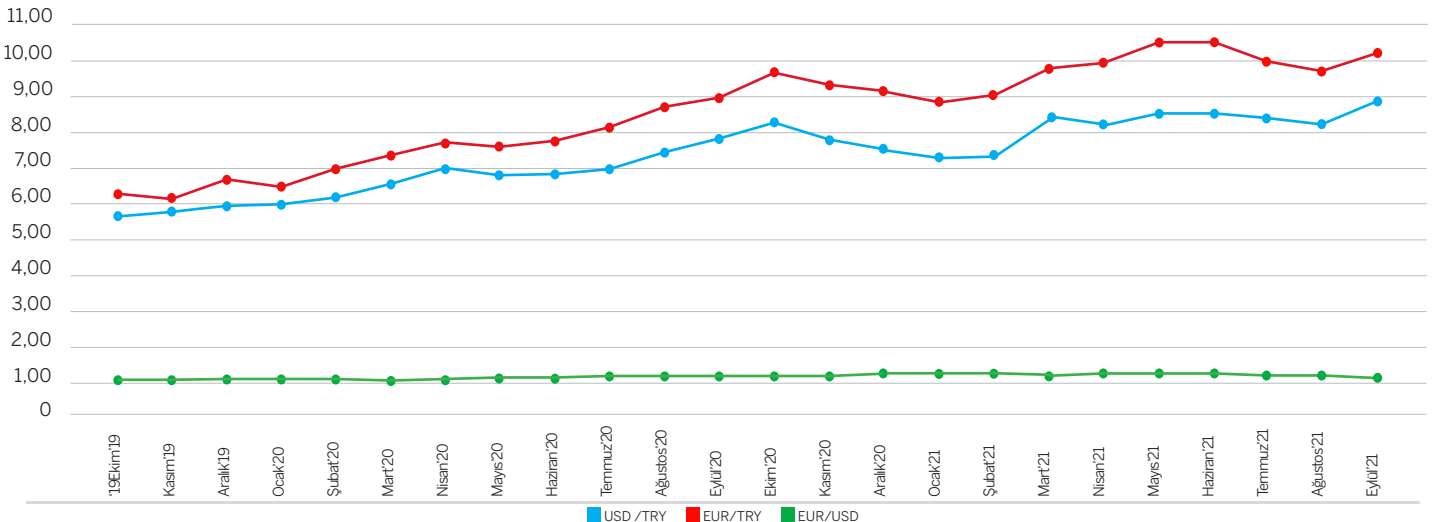
## ENFLASYON ORANLARI

TÜFE Eylül 2021'de aylık bazda %1,25 oranındaki artışla, %1,35 olan piyasa beklentisinin altında yükseldi. Bu artışla TÜFE bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,58 yükselmiş oldu. Söz konusu oran son 2,5 yılın en yüksek değeri olarak kaydedildi. Yurt içi ÜFE (Yi-ÜFE) ise bir önceki aya göre %1,55 oranıyla Şubat 2021'den beri en düşük artışını gerçekleştirdi. Buna göre Yi-ÜFE'de yıllık artış %43,96 seviyesinde hesaplandı.

## POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Eylül 2021'de yaptığı toplantısında haftalık repo ihale faiz oranını (politika faizini) 100 baz puan düşürdü. Buna göre Mart 2021'den beri %19 seviyesinde olan politika faizi %18 olarak açıklandı.

## DÖVİZ KURLARI [Ekim 2019 - Eylül 2021]



GRAFİK NO.1 KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI



# İSTANBUL OFİS BÖLGELERİ A SINIFI STOK KARŞILAŞTIRMASI

## BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

### 2021 Üçüncü Çeyrek

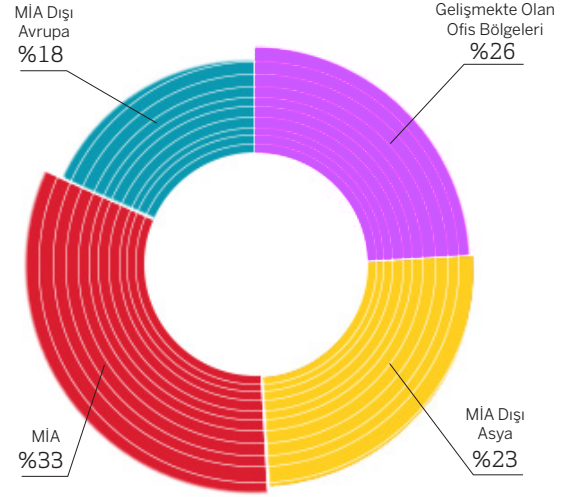
İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2021 üçüncü çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı Grafik 2'de yer almaktadır.

**MİA** [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]: MİA'da yer alan Maslak A sınıfı ofis stoku 2021 üçüncü çeyrekte büyüdü. Bu büyüme ile birlikte MİA'nın stok payı %33 olarak kaydedildi.

**MİA Dışı-Avrupa** [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı]: MİA Dışı-Avrupa'nın stok payı 2021 yılının üçüncü çeyrek döneminde %18 seviyesindeydi.

**MİA Dışı-Asya** [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: 2021 üçüncü çeyrekte MİA Dışı-Asya'nın stok payı %23 oldu.

**Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri** [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]: Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı 2021 üçüncü çeyrekte %26 olarak belirlendi.

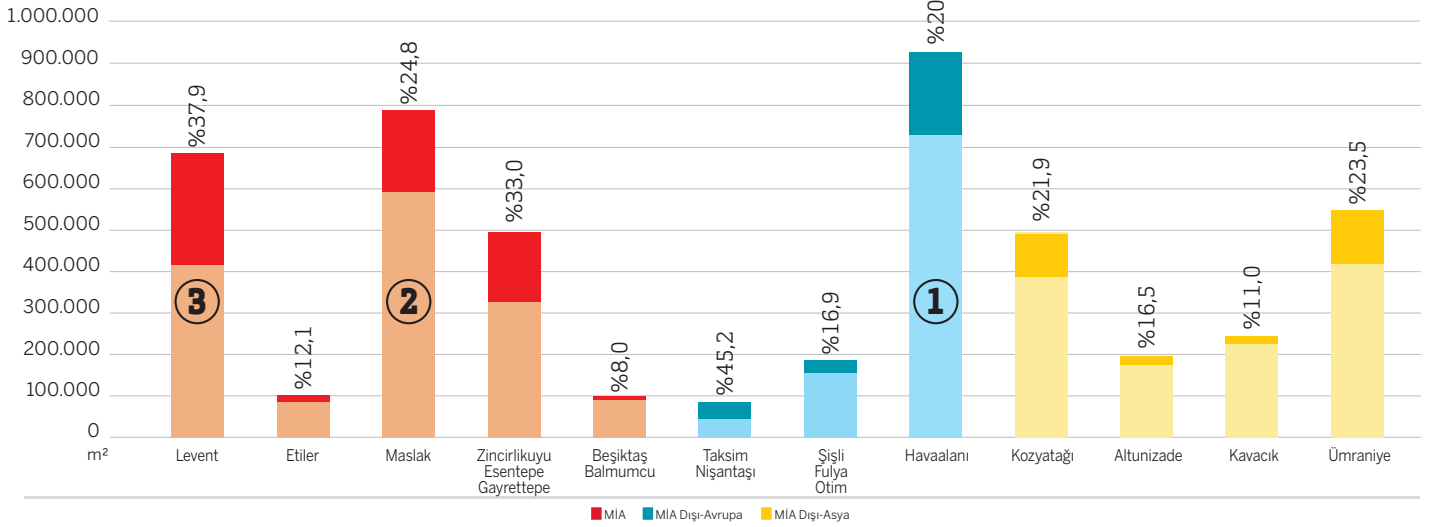


GRAFİK NO.2 KAYNAK: PROPIN

## BÖLGELERE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

### 2021 Üçüncü Çeyrek

\* Koyu renkle gösterilen alanlar boşluk oranını göstermektedir.



GRAFİK NO.3 KAYNAK: PROPIN

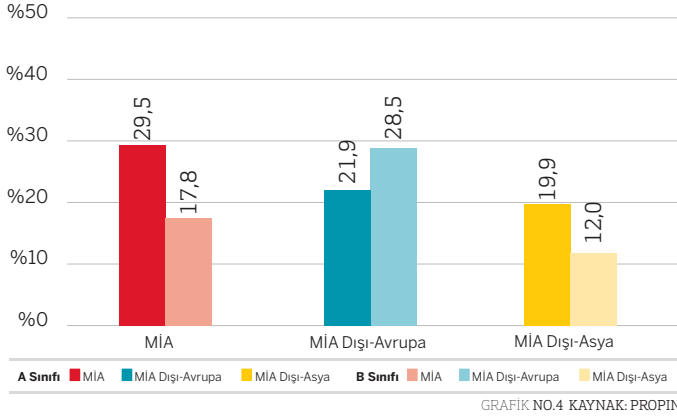
Grafik 3'te, 2021 üçüncü çeyrek dönemine ait Bölgelere Göre A sınıfı Ofis Stok Dağılımı verilmiştir.

İstanbul Ofis Pazarı arz yönünden 2021 üçüncü çeyrek dönemini sakin geçirdi. MİA'daki Maslak Bölgesi dışında ofis stoku büyümedi. Pandemiye bağlı olarak çalışma koşullarındaki değişim ve ekonomideki dalgalanma sonucunda talepte artış yaşanmadı. Böylece önceki çeyreklerde talepteki durgunluk sebebiyle pazarda başlayan yavaşlama, 2021 üçüncü çeyrekte de devam etti.

2021 üçüncü çeyrek sonu itibariyle ulaşılan stok büyüklüğüne göre, İstanbul Ofis Pazarı'nda, Havaalanı Bölgesi 930.000 m²'nin üzerindeki ofis alanıyla en büyük ofis bölgesiydi. Bu çeyrekteki büyümeyle 785.000 m²'nin üzerine çıkan stoku ile Maslak, pazardaki ikinci büyük alanlı ofis bölgesi oldu. Levent 690.000 m² ofis alanıyla MİA'daki ikinci, İstanbul'daki üçüncü büyük ofis alanına sahip bölge olarak tespit edildi.

# İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARI

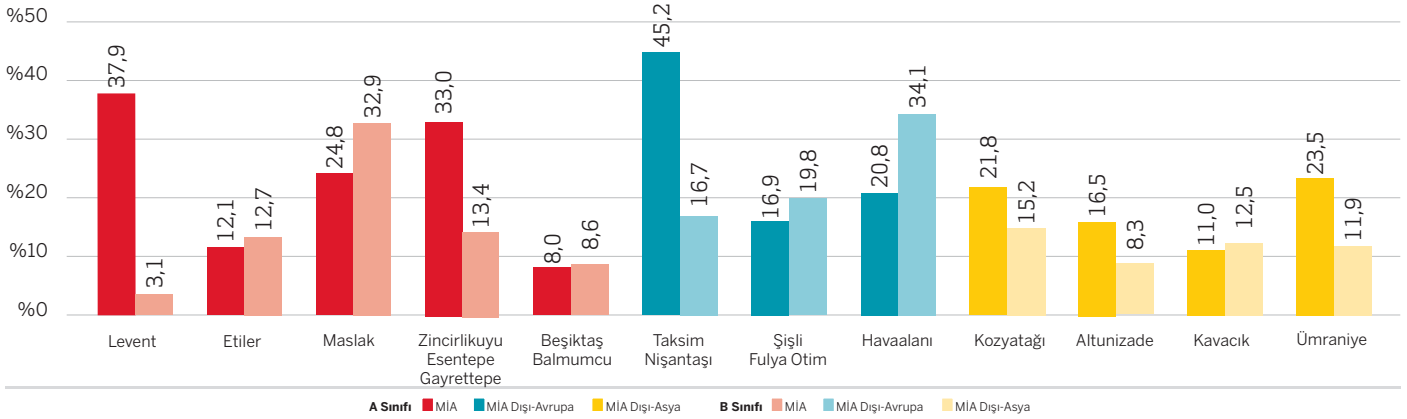
## BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2021 Üçüncü Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2021 üçüncü çeyrek döneme ait Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları, Grafik 4'te verilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %29,5; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %17,8 oldu.

## BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2021 Üçüncü Çeyrek



İstanbul'un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Boşluk Oranları Grafik 5'te gösterilmiştir. <sup>[1]</sup>

İstanbul Ofis Pazarı'nda yaz döneminin de etkisiyle 2021 üçüncü çeyrek dönemi sakin geçti. Pandemi koşullarının devam ettiği pazarda, yayınlanan genelgeler uyarınca tedbirler yeniden düzenlendi. Normalleşmenin de etkisiyle ofislerin fiziki olarak kullanımında artış yaşandı. Bununla birlikte ofis alanı kullanımında optimizasyon gündem konuları arasındaydı.

Levent A sınıfı ofis binaları açısından 2021 ikinci çeyrek döneminde dinamikti. Oldukları ofis alanlarında küçülen ve bölgeden taşınan firmalar oldu. Öte yandan avantajlı kiralama sözleşmeleri sayesinde Levent'e gelen firmalar olduğu gözlemlendi. Küçük ve orta ölçekli ofis alanlarında gerçekleşen kiralama işlemleri sonucunda 2021 üçüncü çeyrekte Levent A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %37,3'e geriledi.

2021 üçüncü çeyrek dönemi Maslak A sınıfı ofis binalarında hareketli geçti. Bölgede tamamlanan kiralama işlemleri ve bölgeden taşınmalar oldu. Yaklaşık 23.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanlı Maslak Square, 2021 üçüncü çeyrekte bölgedeki A sınıfı ofis stokuna eklendi. Binanın boş olarak stoka eklenmesiyle Maslak A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, bir önceki çeyrek dönemine göre yükseldi ve %24,8'e çıktı.

<sup>[1]</sup> Tat Towers stoka katılmadığında Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki A sınıfı boşluk oranı %22,6 seviyesine gerilemektedir.  
www.propin.com.tr

**KİRALIK**

**DEKORASYONLU**

ATAŞEHİR

No.1

## ALLIANZ TOWER

- 1.320 m<sup>2</sup> ortalama kat alanı
- 217 m<sup>2</sup>'den 1.367 m<sup>2</sup>'ye değişen tek katta kiralanabilir alan
- Dekorasyonlu ve Şap&Beton ofisler
- Video analiz sistemiyle güvenli sosyal mesafe
- Adalar manzarası
- Kullanıcılar: Allianz Holding, Citibank, Continental, Çimsa, DAF Trucks

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %28,5 kaydedildi.

MIA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12 olarak hesaplandı.

Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2021 üçüncü çeyrek dönemde %33'e düştü. Bir önceki çeyrek döneme göre üçüncü çeyrek dönemi durgun geçiren bölgedeki boşluk oranının hızlı düşüşünde Çalık Plaza'nın komple kiralanması rol oynadı.

Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis binalarında 2021 üçüncü çeyrek dönemi durağandı. Bu çeyrek dönemde bölgede göze çarpan bir kiralama ya da taşınma gerçekleşmedi. 2021 üçüncü çeyrekte Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %20,8 olarak ikinci çeyrekteki seviyesini korudu.

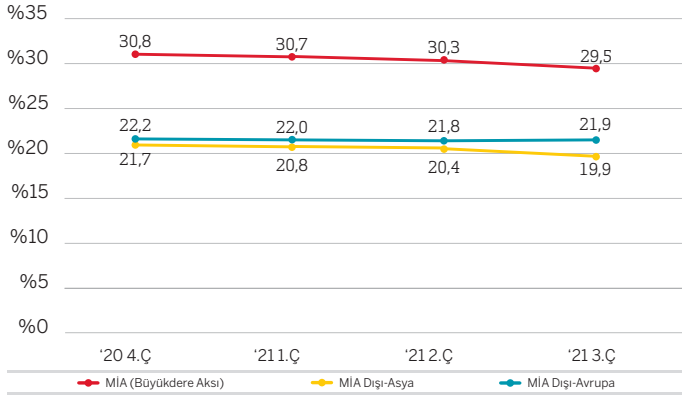
2021 ikinci çeyrek döneminde Altunizade A sınıfı ofis binalarında küçük ölçekli ofis alanlarında kiralama yapıldığı gözlemlendi. Bölgeye taşınan az sayıdaki firma sebebiyle boşluk oranı belirgin olmayan şekilde düştü. Altunizade A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %16,5 olarak hesaplandı.

Kavacık A sınıfı ofis binalarında 2021 üçüncü çeyrek dönemi sakin geçti. Bu çeyrekte Kavacık'taki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı geçen çeyrekteki %11 seviyesini korudu.

# İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

## A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı'nda, 2020 dördüncü çeyrek ile 2021 üçüncü çeyrek dönemi arasındaki Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi, Grafik 6'da yer almaktadır.

MIA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2020 dördüncü çeyrekle 2021 üçüncü çeyrek arasındaki dönemde hafif bir düşüşe sahne oldu. 2020 dördüncü çeyrek döneminde MIA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %30,8 olarak hesaplandı. 2021 yılı başında bu seviyesini koruyan boşluk oranı sonraki çeyreklerde düşmeye başladı. MIA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2021 üçüncü çeyrekte %29,5 olarak belirlendi.

MIA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı son dört çeyrek dönem boyunca durağan bir seyirdeydi. 2020 dördüncü çeyrekte MIA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %22,2 olarak kaydedildi. Boşluk oranı 2021 yılının ilk üç çeyrek döneminde sabit bir seviyedeydi. 2021 üçüncü çeyrek döneminde MIA-Dışı Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9 oldu.

2020 dördüncü çeyrekle 2021 üçüncü çeyrek arasındaki dönemde MIA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranında düşüş yaşandı. Boşluk oranı 2020 dördüncü çeyrekte %21,7 iken takip eden çeyreklerde geriledi. MIA-Dışı Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2021 üçüncü çeyrekte %19,9 olarak tespit edildi. Böylece son dört çeyrek boyunca MIA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranındaki düşüşün %8 seviyesinde olduğu hesaplandı.

## SATILIK - KİRALIK

LEVENT

No.2



### FERKO SIGNATURE

- 1.722 m<sup>2</sup> kat alanı
- Tek katta 215 m<sup>2</sup> ile 1.021 m<sup>2</sup> arası kiralama ve satın alma seçenekleri
- Büyükdere Caddesi üzerinde konum
- Levent Metro Durağı'na 1 dakika yürüme mesafesi
- Her katta kat balkonu
- Bahçe, restoran, teras ve toplantı salonları
- Kullanıcılar: Assembly, Destek Finans, Deutsche Bank, Fiba Holding, Franklin Templeton, McKinsey, MESS, Nike, Sumitomo, White&Case, Yemek Sepeti

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



## SATILIK - KİRALIK DEKORASYONLU

SEYRANTEPE

No.3



### SKYLAND

- 1.058 m<sup>2</sup> ve 6.488 m<sup>2</sup>'lik kat alanları
- Bağımsız girişi olan blok
- Vadi İstanbul funiküler durağına 6 dakika yürüme mesafesinde
- AVM, spor salonu, yemekhane
- Kullanıcılar: Atak Taşıt, Atez Yazılım, Colin's, İlkem Turizm, Teknorot, Superpay, Türk Barter, Vefa İlaç, Xerox

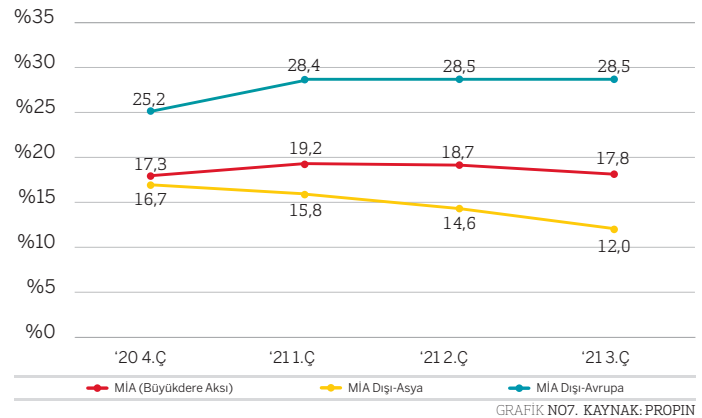
Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



## B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



Grafik Grafik 7'de, son dört çeyrek dönemdeki Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi verilmiştir.

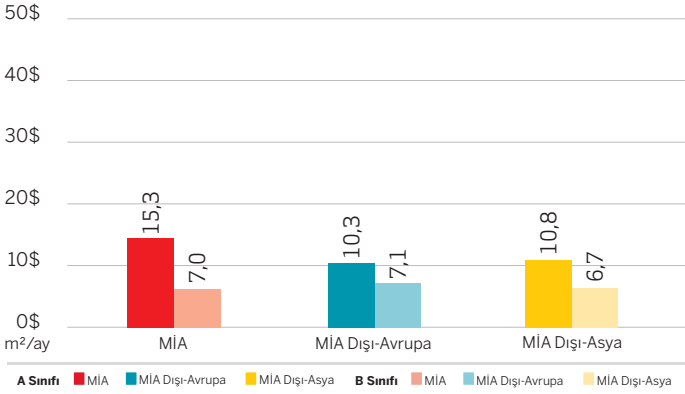
2020 dördüncü çeyrekle 2021 üçüncü çeyrek arasındaki dönemde MIA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı dalgalı bir seyir izledi. MIA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2020 dördüncü çeyrekte %17,3 iken 2021 yılı başında hızla yükseldi. 2021 birinci çeyrekte MIA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,2 oldu. Takip eden çeyreklerde düşüş eğilimi gösteren boşluk oranı 2021 üçüncü çeyrekte %17,8 olarak belirlendi.

Son dört çeyrek dönem sonunda MIA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı yükseldi. Boşluk oranı 2020 yılı sonunda %25,3 olarak hesaplandı. 2021 birinci çeyrekte yükselen boşluk oranı, takip eden çeyreklerde bu seviyede sabit kaldı. MIA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2021 üçüncü çeyrek döneminde %28,5 olarak hesaplandı.

MIA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı son dört çeyrek dönem boyunca düşüş eğilimindeydi. 2020 dördüncü çeyrekte %16,7 olarak tespit edilen boşluk oranı 2021 yılında kademeli olarak düştü. MIA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2021 üçüncü çeyrekte %12 seviyesine geriledi. 2020 dördüncü çeyrekle 2021 üçüncü çeyrek arasındaki dönemde boşluk oranının %28 düşmesi dikkat çekti.

# İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARI

## BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2021 Üçüncü Çeyrek

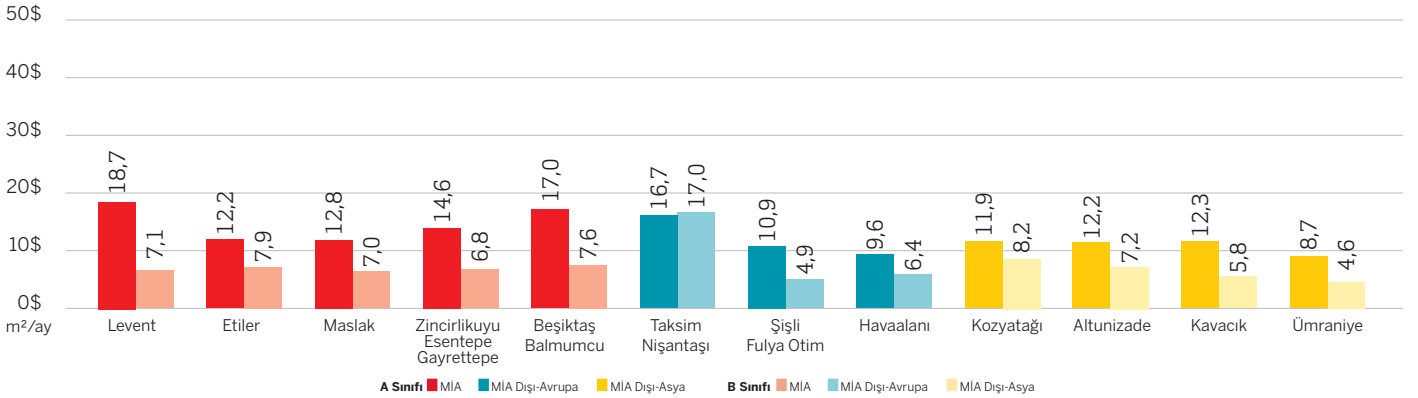


1 ABD Doları = 8,45 Türk Lirası GRAFIK NO.8 KAYNAK: PROPIN

Grafik 8'de, İstanbul Ofis Pazarı 2021 yılı üçüncü çeyrek dönemine ait Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları gösterilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 15,3 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 7 ABD Doları /m² /ay seviyesindedir.

## BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2021 Üçüncü Çeyrek



1 ABD Doları = 8,45 Türk Lirası

GRAFIK NO.9 KAYNAK: PROPIN

İstanbul'un on iki bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Kira Ortalamaları Grafik 9'da gösterilmiştir. [2]

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2021 üçüncü çeyrek döneminde kira ortalamaları bir önceki çeyrek seviyesindeydi. Üçüncü çeyrek boyunca Türk Lirasının döviz karşısındaki değerinin dalgalı bir seyir izlemesine rağmen raporun hazırlandığı dönemde alınan döviz kurunun, 2021 ikinci çeyrek seviyesine yakın olduğu görüldü. Bazı bölgelerde mal sahipleri, Türk Lirası bazında liste fiyatlarını düzenlerken uzun süredir duran bazı bölgelerde kira indirimleri tespit edildi.

2021 üçüncü çeyrek dönemini hareketli geçiren Levent'te, A sınıfı ofis binalarının Türk Lirası olarak açıklanan liste rakamlarında yeniden düzenleme yapıldı. Bazı binalardaki kira rakamlarının dövizin dalgalanması karşısında belirgin olmayan şekilde arttığı gözlemlendi. Öte yandan bu çeyrekte bölge ortalamasından daha yüksek liste fiyatlarına sahip bazı ofisler kiralık olarak yeniden pazara girdi. Bu gelişmeler karşısında kira rakamları dengelendi. Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 üçüncü çeyrek dönemde 18,7 ABD Doları /m² /ay olarak bir önceki çeyrek seviyesini korudu.

Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 üçüncü çeyrek dönemde 14,6 ABD Doları /m² /ay'a düştü. Bölge ortalamasından yüksek kira talep edilen Çalık Plaza'nın komple kiralınması, ikinci çeyrek döneme göre belirgin olarak düşen kira ortalamasında etkili oldu.

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

## SATILIK - KİRALIK

LEVENT

No.4



### NİDAKULE LEVENT

- Tek katta 294 m<sup>2</sup> ile 682 m<sup>2</sup> arası kiralanabilir alan
- Levent Metro Durağı'na 3 dakika yürüme mesafesi
- Kafe, spor salonu ve toplantı salonları
- Panoramik manzara
- Kullanıcılar: AT Kearney, Boehringer Ingelheim, International Papers, Moet, Phillip Capital, Plaza Cubes, Puma, Simon Kucher

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

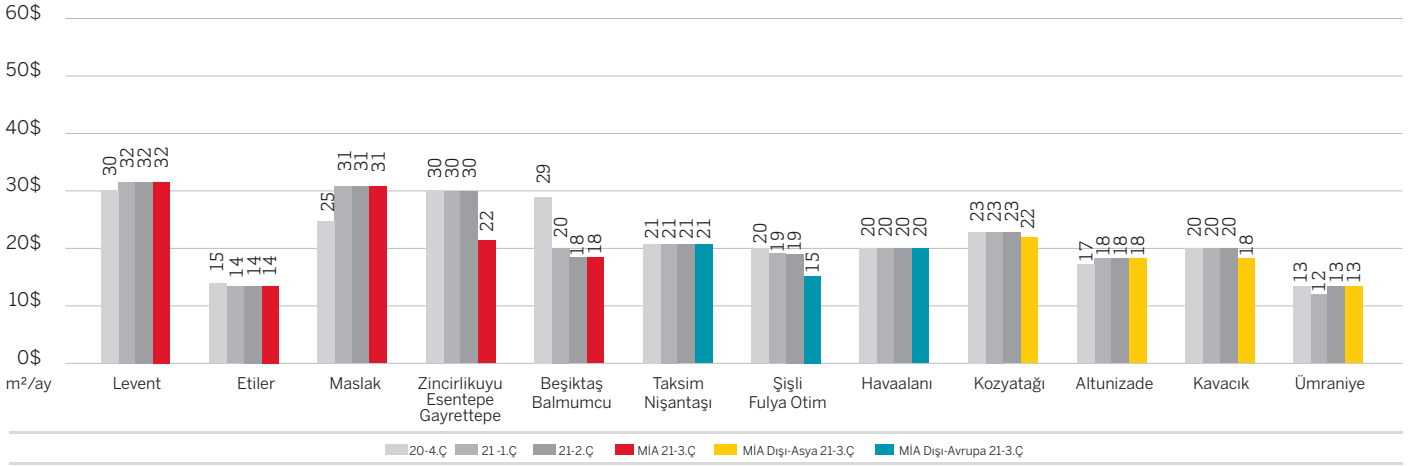
MIA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 10,8 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 6,7 ABD Doları /m² /ay oldu.



# İSTANBUL OFİS PAZARI EN YÜKSEK KİRA RAKAMLARI

## İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



1 ABD Doları = 8,45 Türk Lirası

GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira Liste Rakamları'nın son dört çeyrek dönemdeki karşılaştırılması, Grafik 10'da verilmiştir.<sup>[3]</sup> Bu rakamlar mal sahipleri tarafından açıklanan pazarlıksız liste rakamlarıdır.

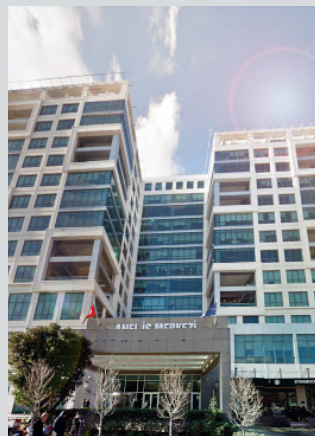
2021 üçüncü çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent, İstanbul Ofis Pazarı'nda en yüksek kira talep edilen bölge oldu. Levent'te talep edilen en yüksek kira 32 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay (yaklaşık 270 TL /m<sup>2</sup> /ay) olarak tespit edildi. Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe dışında MİA'daki diğer bölgelerdeki en yüksek kira rakamlarında bir önceki çeyrek döneme göre değişiklik gözlenmedi. 2021 ikinci çeyrek döneme göre 8 ABD Doları düşen Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de talep edilen en yüksek kira üçüncü çeyrekte 22 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay (yaklaşık 186 TL /m<sup>2</sup> /ay) oldu.

<sup>[3]</sup> 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.

Taksim-Nişantaşı 2021 üçüncü çeyrekte MİA Dışı-Avrupa'da en yüksek kira rakamı talep edilen bölgeydi. Bölgede talep edilen en yüksek kira 21 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay (yaklaşık 177 TL /m<sup>2</sup> /ay) olarak gözlemlendi. MİA Dışı-Avrupa'daki diğer bölgelerde en yüksek kira rakamları sabit kalırken Şişli-Fulya-Otim'deki kira rakamı 4 ABD Doları düştü.

MİA Dışı-Asya'da talep edilen en yüksek kira rakamı 2021 üçüncü çeyrekte 22 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay (yaklaşık 186 TL /m<sup>2</sup> /ay) olarak Kozyatağı'nda tespit edildi. Altunizade dışında MİA Dışı-Asya'daki en yüksek kira rakamlarında bir önceki çeyrek döneme göre gerileme kaydedildi.

### KİRALIK DEKORASYONLU



### ÜMRANIYE No.5

## ANEL İŞ MERKEZİ

- 1.009 m<sup>2</sup>'den başlayan kat alanı
- Teras ve balkonlu ofisler
- Çakmak ve Yamanevler metro duraklarına yürüme mesafesinde
- Kafe, yemekhane, konferans ve toplantı salonları, spor salonu, fuaye alanı
- Kullanıcılar: Anel Elektrik, Çelebi Holding, Ema Kimya, Grohe, Kariyer Net, Orange Business Services, Shaya Group, Pierre Fabre

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



### KİRALIK DEKORASYONLU



### MALTEPE No.6

## PIAZZA OFİS

- 1.601 m<sup>2</sup> ile 3.255 m<sup>2</sup> arası değişen kat alanları
- İlk 3 katta 10.000 m<sup>2</sup> kiralama imkanı
- Teraslı ve balkonlu ofisler
- AVM, sinema, spor salonu ve toplantı salonları
- E-5 Karayolu üzerinde
- Binaya açılan özel Esenkent Metro Durağı girişi
- Kullanıcılar: Rönesans Holding

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



Yeni Kontratın  
Hazırlanması

Mal Sahibiyle  
Pazarlık

Güncel Pazarın  
Araştırılması

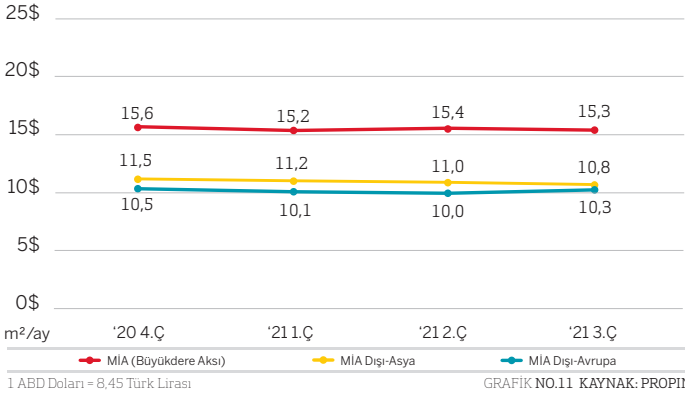
Mevcut Kontratın  
İncelenmesi

# KİRA KONTRATINIZ MI YENİLENECEK?

Kontrat Yenileme Danışmanlığı hakkında bilgi almak için PROPIN ekibiyle iletişime geçebilirsiniz.

# İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

## A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ Son Dört Çeyrek



2020 üçüncü çeyrekle 2021 ikinci çeyrek arasındaki dönemde Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi, Grafik 11'de yer almaktadır.

MIA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2020 dördüncü çeyrekle 2021 üçüncü çeyrek arasındaki dönemde durağan seyretti. 2020 dördüncü çeyrekte kira ortalaması 15,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeyken 2021 yılı birinci çeyrekte 15,2 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay oldu. Takip eden çeyreklerde bu seviyesinde sabit olan MIA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 üçüncü çeyrek döneminde 15,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak hesaplandı.

MIA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalamasının son dört çeyrek dönem boyunca 10-10,5 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay düzeyinde olduğu görüldü. Kira ortalaması, 2020 dördüncü çeyrekte 10,5 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlendi. 2021 yılı başında 10 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesine gerileyen MIA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, üçüncü çeyrek döneminde 10,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay oldu.

2020 dördüncü çeyrekle 2021 üçüncü çeyrek arasındaki dönemde MIA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarının kira ortalamasında düşüş yaşandı. Kira ortalaması 2020 dördüncü çeyrekte 11,5 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeydi. Takip eden çeyreklerde belirgin olmayan şekilde gerileyen MIA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2021 üçüncü çeyrekte 10,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak tespit edildi.

### KİRALIK

#### DEKORASYONLU



### LEVENT

No.7

## LEVENT SEKOYA

- 1.045 m<sup>2</sup> ortalama kat alanı
- 359 m<sup>2</sup> – 1.050 m<sup>2</sup> arası değişen ofis alanları
- Kanyon'a yürüme mesafesinde
- Katlarda kat balkonları
- Türkiye'nin LEED Gold sertifikasına sahip ilk A+ ofis binası
- Kullanıcılar: GE Medical Systems

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



### KİRALIK

#### DEKORASYONLU



### LEVENT

No.8

## TEKFEN TOWER

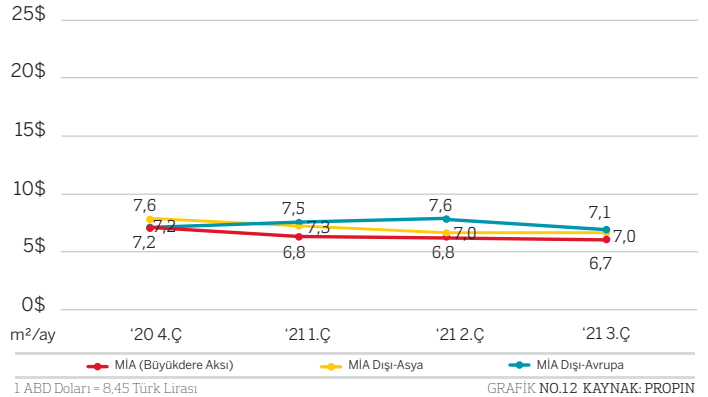
- 1.045 m<sup>2</sup> ortalama kat alanı
- 96 m<sup>2</sup> – 17.289 m<sup>2</sup> arası değişen ofis alanları
- %100 taze hava kullanımlı havalandırma
- Büyükdere Caddesi üzeri konum
- Konferans Salonu, Kafeterya, Gym, Kuaför, Kuru Temizleme, Market
- Kullanıcılar: Bank of China, Google, Mitsubishi Corporation, PepsiCo, Servcorp, Tekfen Sigorta

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



## B SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ Son Dört Çeyrek



Grafik 12'de, son dört çeyrek dönem boyunca Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi yer almaktadır.

MIA B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2020 dördüncü çeyrekle 2021 üçüncü çeyrek arasındaki dönemi durağan geçirdi. Kira ortalaması 2020 dördüncü çeyrek döneminde 7,2 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay iken, 2021 yılı başında 6,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlendi. Sonraki iki çeyrekte bu seviyesini koruyan MIA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 üçüncü çeyrekte 7 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay oldu.

MIA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması son dört çeyrek dönem boyunca hafif dalgalı bir seyrindeydi. 2020 dördüncü çeyrekte 7,2 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay düzeyindeyken takip eden iki çeyrekte yükseldi. MIA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2021 üçüncü çeyrekte 7,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a geriledi.

Son dört çeyrek dönem boyunca MIA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması belirgin olmayan şekilde düştü. Kira ortalaması 2020 dördüncü çeyrekte 7,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak tespit edildi. 2021 yılında düşme eğilimine giren MIA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 üçüncü çeyrekte 6,7 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi.

# İSTANBUL OFİS PAZARI TERİMLER

PROPİN 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; yeniye sıradan tasarımlara sahip ya da eski binaysa daha iyi görünmesi için iyileştirilmiş binalardır.

## **Alt Kiralama:**

Bir kiracının kiraya verene karşı sorumluluğu devam etmesi şartıyla, kiraladığı alanı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebilmesidir.

## **Birim Kira:**

Kiralanan alan için istenen toplam kira bedelinin, kiralanan 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 toplamıdır.

## **En Yüksek Kira:**

Belirlenen ofis bölgesi içinde kiralanan alana ait liste fiyatı en yüksek olan kira rakamıdır.

## **Esnek Çalışma Alanı:**

Kısa dönemli kontrata da izin veren üyelik ve paylaşım modeli ile kullanılan çalışma alanlarına verilen çatı isimdir. Coworking, hazır ofis gibi farklı ve esnek kullanımlı modelleri içerir.

## **Gerçekleşen İşlem:**

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

## **Hazır Ofis:**

Kullanıcıların fiziki ofis ihtiyaçlarını karşılayan, tam donanımlı (kira, tadilat, elektrik, su, internet, ofis gereçleri, stopaj ödeme, temizlik vs. hizmetlerini kapsayan) ofis işletme sistemidir.

## **Hibrit Model:**

Merkezi ve farklı lokasyonlardan çalışmayı sağlayan konvansiyonel ve esnek çalışma yapısını birleştiren çalışma modelidir. Bir kurumun hem konvansiyonel hem de esnek çalışma alanları aynı binada veya kendi ofis portföyü içerisinde farklı ülke, şehir veya lokasyonlarda yer alabilir.

## **Kapanış Fiyatı:**

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

## **Kiralanan Alan:**

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

## **Kira Ortalaması:**

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

## **Kontrat Yenileme Danışmanlığı:**

Kontrat şartlarını yenilemek isteyen kullanıcılara /mal sahiplerine, mevcut şartlar ve pazar koşulları göz önünde bulundurularak yeni kontratın hazırlanması sırasında verilecek danışmanlık hizmetidir.

## **Konvansiyonel Çalışma Alanı :**

A ve B sınıfı ofislerin uzun süreli kontratlarla ofis kullanıcıları tarafından kiralınıp, donatıldı ve kullanıldığı konvansiyonel çalışma alanları, ofis ve bürolardır.

## **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.

## **Kurumsal Paylaşımlı Ofis:**

Birkaç şirketin eş zamanlı kullandığı, çeşitli departmanlar için tercih edilebilen, kurumsal imkânlar sunan hazır ve donanımlı çalışma alanlarıdır.

## **Liste Fiyatı:**

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

## **Mal Sahibi Temsilciliği:**

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

## **Münferit Ofis Alanları (Off-Location):**

Mevcut ofis kümelenmelerine dahil olmayan, barındırdığı stokun küçük olması nedeniyle ofis bölgesi olarak tanımlanamayan iş alanlarıdır.

## **Ofis Stoku:**

Spekülatif ofis kullanımı için ayrılmış kiralanan alanların tümüdür.

## **Ortak Alan:**

Binanın kullanıcılar arasında paylaşılan, kat asansör lobileri, bina ana lobileri, kiralanan 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 kiralınmış olan alan miktarıdır.

## **Paylaşımlı Ofis**

Sürelili (günlük, aylık vs.) olarak kiralanan, kullanıcı fiziki ihtiyaçlarının karşılandığı ancak kullanım alanlarının tanımlı olmadığı ofis kullanımı modeli.

## **Sanal Ofis:**

Fiziksel bir çalışma alanı ihtiyacı olmayan ancak yasal bir adrese ihtiyaç duyan kullanıcıların iş kurma maliyetlerini düşürerek, aynı zamanda posta/kargo hizmeti aldıkları yeni nesil ofis çözümüdür.

## **Tamamlanma Tarihi:**

Bir bina inşaatının bittiği tarihtir.

## **Teslim Şekli:**

Ofis alanlarının kullanıcılar teslim şeklidir. (Şap-beton, dekorasyonlu ve ikinci nesil)

## **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.

## **Uydu Ofis:**

Merkez ofisten uzak çalışanların kullanabildiği, farklı bölgelerde olabildiği ofislere verilen genel addir. Uydu ofisler sayesinde merkez ofislere ek olarak bölgesel çalışma alanları sunulur. Böylece çalışanların yaşam tarzı ve yaşam kalitesi faktörleri göz önünde bulundurulmuş olur. Bu sayede çalışanlar evlerine yakın ofisleri tercih edebilir, saha ekipleri de uydu ofisleri istasyon gibi kullanabilir. Ekip, departman ve iş fonksiyonu bazında dağılım olabileceği gibi dönüşümlü kullanım da söz konusu olabilir.

## **Verimlilik Oranı:**

Net ofis alanının brüt ofis alanına oranıdır.

## **Yeşil Bina Sertifikası:**

Arazi seçiminden başlayarak sürdürülebilir tasarım yoluyla doğal çevre üzerindeki olumsuz etkilerin azaltıldığı "yeşil bina"ların standartlara göre derecelendirmesi sonucunda aldığı sertifikalardır. Farklı ülkelerin standartlarına göre Yeşil Bina Sertifikaları değişiklik göstermekte olup en yaygın olanları, BREEAM ve LEED sertifikalarıdır.



# PROPİN'le hızlı ve kolay!

Bizi aramanız arayış sürecinizi kolaylaştırır.



Teknik ve mimari dokümanlara hızlı ulaşırsınız.



Kontrat sürecinde hukuki aşamaları kolayca geçersiniz.



En kısa sürede binayı ziyaret edebilirsiniz.



Kiralama veya satın alma tekliflerini yazılı alırsınız, sözde kalmaz!



**Aracılık Hizmet Bedeli Mal Sahibinden!**

## KİRALIK

DEKORASYONLU

LEVENT

No.9



### KANYON

- 301 m<sup>2</sup> - 1.167 m<sup>2</sup> arası değişen ofis alanları
- Metrodan direkt erişim imkanı
- Büyükdere Caddesi üzeri konum
- AVM
- Kullanıcılar: BGC Partners, Brown Forman, Clifford Chance, EBRD, Glencore İst, IFC Türkiye, JP Morgan, KfW Ipex, Merrill Lynch

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



## KİRALIK

DEKORASYONLU

NİŞANTAŞI

No.11



### LOTUS NİŞANTAŞI

- 20.000 m<sup>2</sup> toplam ofis alanı
- 1.500 m<sup>2</sup> kat alanı
- 1+1, 2+1 ve 3+1 ofis seçenekleri
- Halaskargazi Caddesi üzeri konum
- Osmanbey Metro Durağı'na 2 dakika yürüme mesafesinde
- AVM, cafe, restoran

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



## KİRALIK

LEVENT

No.10



### MASLAK SQUARE

- 38.100 m<sup>2</sup> toplam ofis alanı
- 1.200 m<sup>2</sup> kat alanı
- Şap&Beton teslim
- İki blok birleştiği takdirde brüt 2500 m<sup>2</sup> yatay ofis kullanım alanı
- Bloklar arasındaki köprüler ile her iki katta bağlantı
- Her bir blok için ayrı lobi ve drop-off alanları
- Cafe, restoran, spor salonu

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



## KİRALIK

DEKORASYONLU

ESENTEPE

No.12



### ASTORIA

- 700 m<sup>2</sup> ile 1.084 m<sup>2</sup> arasında değişen ofis alanları
- Dekorasyonlu ve şap&beton teslim
- Metroya ve metrobüse yürüme mesafesinde
- AVM
- Kullanıcılar: Astaş Holding, Azimut, WPP, Marif Uğurlu Hukuk Bürosu, Retfund Sterling, Towers Watson, VHV Sigorta

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



**500.000 m<sup>2</sup>'nin üstünde ofis alanını temsil ediyoruz.**  
Listenin devamı için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)'yi ziyaret edin.



## SAHİBİNDEN GİBİ!

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

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

T. 0212 217 8555

# HİZMETLERİMİZ

## ARACILIK HİZMETLERİ

### KULLANICI DANIŞMANLIĞI

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

### MAL SAHİBİ DANIŞMANLIĞI

- Gayrimenkul Pazarlama Danışmanlığı
- Kontrat Yenileme Danışmanlığı

## DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

- Piyasa Araştırma Raporları
- Ofis Fizibilite Raporları
- Proje Geliştirme Danışmanlığı

