

İSTANBUL OFİS PAZARI  
GENEL BAKIŞ

## On iki yıldır çizgimizi koruyoruz...

Her sene üst üste koyduğumuz  
deneyimlerimizle...

Paylaştığımız bilgi ve  
tecrübelerimizle...

Sahip çıktığımız değerlerimizle  
işimizi ilk günkü gibi tutkuyla  
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.

---

05

### PROPİN FAALİYETLER

06

### ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

10

### EKONOMİK GÖRÜNÜM

12

### BOŞLUK ORANLARI

16

### KİRA ORTALAMALARI

22

### STOK DEĞİŞİMLERİ

25

### GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER

Sadece İstanbul'da değil,  
diğer büyük illerde de yeni ofis  
arayışlarınızda yanınızdayız.



Kurumsal gayrimenkul kullanıcılarının kiralama / satın alma süreçlerinde sunduğumuz aracılık hizmetleri; araştırma, değerlendirme ve raporlama aşamalarından oluşur. İhtiyaca uygun gayrimenkulün bulunması sürecinde; kurumun gayrimenkul ihtiyaçlarının belirlenmesi, alternatiflerin rapor halinde sunulması, bina turlarının düzenlenmesi, seçilen alternatifler için niteliksel ve finansal analizlerin yapılması, mal sahipleriyle pazarlık görüşmelerinin yürütülmesi ve kontrat görüşmelerinde danışmanlık edilmesi hizmet adımlarını kapsar.

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

# PROPIN FAALİYETLER



Propin, 2005 yılında, uzmanlaşmanın işe değer kattığı bilinciyle kuruldu. 2017 yılında 12. yılımızı doldurmanın haklı gurur ve mutluluğunu taşıyoruz. Kurulduğumuz günden bugüne, referanslarımıza katılan çok sayıda yerli ve uluslararası kurumsal müşterimiz başarımızı perçinledi. Şimdiye kadar bizimle çalışmayı tercih eden ve bizlere güven duyan tüm müşterilerimize teşekkürlerimizi sunarız.

Propin olarak, her zaman kendimizle yarışmayı prensip edindik. Geçmiş on iki yıllık süreçte, İstanbul Ofis Pazarı'nda dikkat çeken birçok taşınma projesinde aracılık yaptık.

2015 yılında Propin, tek yetkili mal sahibi temsilciliği yaptığı Rönesans Tower'ın, Allianz Sigorta'ya satışına aracılık etti. Yaklaşık 85.000 m<sup>2</sup> kapalı alana ve 43.000 m<sup>2</sup> ofis alanına sahip bu projede gerçekleşen işlem, İstanbul'un en büyük ofis satış işlemlerinden biri oldu.

2014 yılında tek yetkili mal sahibi temsilciliği hizmeti verdiğimiz RönesansBiz Küçükyalı Projesi'ndeki 32.000 m<sup>2</sup> ofis alanının Turkcell'e kiralanmasında aracı olarak görev aldık.

2013 yılında Bosch, Propin aracılığıyla RönesansBiz Küçükyalı'da, "İhtiyaca Özgü Proje Geliştirme Modeli" ile 16.000 m<sup>2</sup> kiralama yaptı. Bu işlem İstanbul Ofis Pazarı'nda görülen en büyük ön kiralama işlemlerinden biri oldu.

2012'nin en dikkat çekici işlemlerinden biri, Anadolu Sigorta'nın Propin tarafından pazarlanan yaklaşık 12.000 m<sup>2</sup> ofis alanına sahip Smart Plaza A Blok'unu satın alması oldu.

Kuruluşumuzun ilk gününden itibaren uzun vadeli dostluklar kurmanın ve müşteri sadakatini sağlamanın çok değerli olduğuna hep inandık. Propin olarak tek yetkili mal sahibi temsilciliği yaptığımız ilk bina, 2006 yılında pazarlamasını yaptığımız Esentepe'deki Doltaş Ofis Binası'ydı. 2006 yılında kiralanın bina, on yıllık kontrat süresinin sonunda boşaldı. 2016 başında binayı tekrar tek yetkili olarak pazarlamaya başladık. Binanın kiralama süreci yaklaşık üç ay sürdü. Yürüttüğümüz sürecin sonunda Doltaş Ofis Binası, tek yetkili kullanıcı danışmanlığını yaptığımız Atasun Optik tarafından kiralandı.

2016 yılında Mars Lojistik de yeni ofis arayış sürecinde kullanıcı temsilciliği hizmetimizi almaya başladı. Mars Lojistik, Propin'in yaptığı çalışmaların sonunda, Balance Güneşli'de yaklaşık 5.200 m<sup>2</sup>'lik ön kiralama gerçekleştirdi. Bu işlem, 2016 yılında gerçekleşen büyük kiralama işlemleri sıralamasında öne çıkan kiralamalardan biri oldu.

Uzun yıllardır gayrimenkul arayış süreçlerinde birlikte çalıştığımız, Lufthansa Grup Şirketleri'nden, Lufthansa in Touch'ın Papyrus Plaza'da ve Deutsche Lufthansa AG Türkiye'nin Apa Giz Plaza'daki kiralamalarını yine 2016'da sonuçlandırdık.

Propin'in kullanıcı temsilciliğini yürüttüğü Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketler Birliği (TSRSB)'nin, Palladium Tower'da yaptığı kiralama, 2016'da gerçekleşmesinden keyif aldığımız kiralamalardan biri oldu.

İnci Holding'in Businist Office'te ve İnci Akü'nün Gold Plaza'da yaptığı satın alma işlemleri, aracılık ettiğimiz satış işlemleri arasında yer aldı.

Mal sahibi temsilciliği hizmetimiz kapsamında çalıştığımız Etiler'deki RSD Nispetiye Ofis'te birçok kullanıcının ofis arayışlarını tamamlamasına destek verdik. Axpo Group, Open Turkey, Angelini ilaç bu binada tamamladığımız kiralamalardan oldu.

2016 yılında yaptığımız çalışmalar sadece İstanbul'la sınırlı kalmadı. Ankara, İzmir, Bursa ve Adana şehirlerinde veri tabanımızı ve bağlantılarımızı daha da kuvvetlendirdik. İstanbul dışı illerdeki bölge ofis arayış süreçlerinde, sürekli hizmet verdiğimiz Bayer'le bir kere daha çalışmak ve Bayer Bursa Bölge Ofisi'nin kiralanması sürecini tamamlamak bizler için mutluluk vericiydi.

İstanbul dışında gelişen piyasalardaki araştırmalarımız ışığında, üç farklı geliştirici şirkete, ihtiyaçları çerçevesinde, Ankara ve İzmir'de yatırım raporları ve fizibilite çalışmaları hazırladık. İstanbul içinde ofis yatırım planları olan müşterilerimize, piyasa araştırma raporları ve fizibilite raporları hazırlayarak, yatırım kararlarını en sağlıklı şekilde vermelerini sağladık.

2016 yılında gerçekleştirdiğimiz diğer işlemlerle ilgili bilgileri raporumuzun ilerleyen sayfalarında bulabilirsiniz.

Arka arkaya tamamlanan başarılı işlemlerin devamı olarak, İstanbul Ofis Pazarı'nda ses getirecek işlemlerle ilgili aracılık ve danışmanlık çalışmalarımızı sürdürüyoruz. Uzunca bir süredir yürütmekte olduğumuz ve son aşamasına geldiğimiz birkaç büyük ölçekli taşınma projesinin kontrat imza süreçleri 2017'ye ertelendiği için, bu raporumuzda yer veremedik. İlerleyen çeyreklerde, İstanbul Ofis Pazarı'nın dinamikliğine yönelik inancı tazeleyecek işlemleri sizlerle paylaşmaktan mutluluk duyacağız.

# ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

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

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %25,7'ye; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranıysa %13,3'e yükseldi. MİA'da kira ortalaması, A sınıfı ofis binalarında 27,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay iken B sınıfı ofis binalarında 15,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak gerçekleşti.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %24,2; kira ortalamasının 17,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olduğu görüldü.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,7 seviyesinde oldu. A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 18,5 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak tespit edildi.
- 2016 dördüncü çeyrek dönemde en yüksek kiranın talep edildiği bölge MİA'da yer alan Levent oldu. Geçtiğimiz üç çeyrek dönemde olduğu gibi dördüncü çeyrekte de Levent'te talep edilen en yüksek kiranın 45 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olduğu gözlemlendi.



İstanbul Ofis Pazarı, Türkiye’de ve dünyada yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler sebebiyle 2016 yılını yavaş geçirdi. Devam eden stoktaki büyüme, rekabet artışını hızlandırdı. Yapılan kira indirimlerinin yanında avantajlı ticari koşulları içeren paketler, pazarlık süreçlerinin hızlı tamamlanmasında etkili oldu.

2016 yılında İstanbul’da toplam 208.000 m<sup>2</sup> ofis alanında kiralama ve satın alma işlemi gerçekleşti. 2015 yılında gerçekleşen işlem hacminde başlayan düşüş, 2016 yılında da devam etti. 2016 yılında gerçekleşen işlem hacminin, 2015 yılına kıyasla %21 oranında azaldığı, 2014 yılına göre ise %56 oranında dramatik bir düşüş gerçekleştirdiği kaydedildi.

2016 yılında, MİA’da yaklaşık 92.000 m<sup>2</sup> ofis alanında kiralama ve satın alma işlemi gerçekleşti. İstanbul’da toplam kapanan işlem hacminin %44’ünü MİA’daki işlemler oluşturdu. MİA’da gerçekleşen işlem büyüklüğü, 2016 yılında 2015 yılına göre %18 oranında arttı.

2016 yılında, gerçekleşen kiralama ve satın alma işlemlerine büyüklük bazında bakıldığında kapanan en büyük işlemin 15.000 m<sup>2</sup>’nin altında kaldığı görüldü. Yıl boyunca gerçekleşen işlemlerin %50’sini, büyüklüğü 1.000-5.000 m<sup>2</sup> arasında değişen ofisler oluştururken; %25’lik payı ise 1.000 m<sup>2</sup> altındaki işlemler oluşturdu. Kapanan işlemlerin ağırlıklı küçük ve orta ölçekli firmaların yaptığı satın alma ve kiralamalardan oluştuğu gözlemlendi.

2016 sonu itibarıyla, İstanbul’daki A sınıfı ofis stoku 4,7 milyon m<sup>2</sup>’ye yükseldi. Bu veriye göre son beş yıllık süreçte İstanbul ofis stokunun %71 oranında arttığı belirlendi. 2016 dördüncü çeyrek dönemi stok verileri incelendiğinde, Havaalanı Bölgesi’nin İstanbul’un en büyük stoka sahip ofis bölgesi olduğu görüldü. Yıl boyunca yeni ofis binalarının operasyona açılmasıyla, bölgedeki ofis stoku yaklaşık %18 büyüdü ve 650.000 m<sup>2</sup>’yi geçti. 2016 sonu itibarıyla en büyük üç ofis stokuna sahip bölge sıralamasında, Havaalanı Bölgesi’ni, Maslak ve Kozyatağı Bölgesi takip etti.

Arzdaki hızlı artış ve yaşanan ekonomik-siyasi gelişmeler beraberinde yeni ofis yatırımlarında yavaşlamayı getirdi. Yavaşlamanın etkisiyle, 2018 yılından sonraki dönemler için ofis stokunda dikkat çekici bir büyüme olmayacağı tespit edildi. Propin olarak derlediğimiz güncel piyasa verileri ışığında, 2020 yılının sonunda İstanbul Ofis Pazarı toplam ofis stokunun 6,9 milyon m<sup>2</sup>’ye ulaşacağını hesaplamaktayız.

Son dört yıllık dönemde toplam ofis stokunu yaklaşık iki buçuk kat arttıran Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri’ndeki büyüme, önümüzdeki dört yılda da devam edecektir. Bu büyümede, özellikle Kağıthane ve Batı Ataşehir’de inşaatı devam eden ofis projeleri önemli rol oynamaktadır. İstanbul Finans Merkezi’nin (IFM) içinde yer alacak ofis binalarının, 2018 ile 2020 yılları arasında etaplar halinde açılması planlanmaktadır. 2020 yılı sonunda IFM’nin yarattığı bu yeni stok, Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri’nin, A sınıfı toplam ofis stoku içerisindeki payının %30 olmasına sebep olacaktır.

Bahsi geçen gelişmelerin kira ortalamalarına yansımaları bu raporda tam olarak görülmemekle birlikte önümüzdeki dönemlerde kira ortalamalarında yaşanan düşüş daha net ortaya çıkacaktır. Kapanan işlemlerin kira rakamları, mal sahiplerinin talep ettikleri liste rakamlarının uzağında kaldı. Buna rağmen çoğu mal sahibi liste rakamlarında bir değişiklik yapmamayı tercih etti. Bu durum grafiklere kira ortalamalarının çok düşmediği yönünde yansdı. Piyasada artan rekabet koşulları, mal sahiplerinin sadece kira rakamlarında değil diğer ticari koşullarda da esnemesine sebep oldu. Özellikle kur sabitleme, kirayı TL ödeme talebi, kirasız dönemin biraz daha uzatılması gibi konular öne çıkan başlıklar oldu.

# 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.

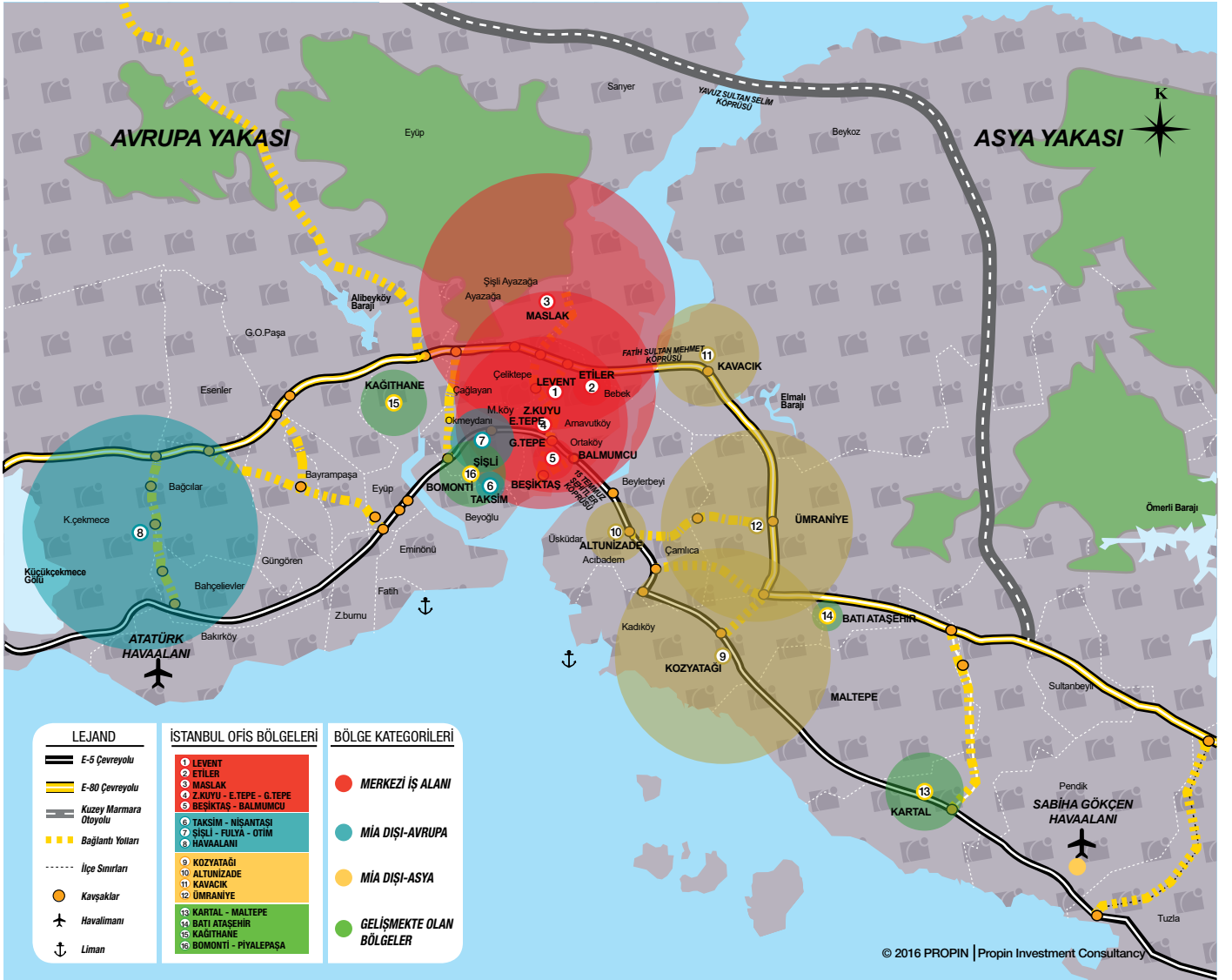
Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır.

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.

## KİRALIK

ATAŞEHİR

No.1



## ALLIANZ TOWER

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

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

## KİRALIK-SATILIK

LEVENT

No.2



## FERKO SIGNATURE

- 1.600 m<sup>2</sup> kat alanlı
- Teslim: 2017 2. Çeyrek
- Büyükdere Caddesi üzerinde
- Metro İstasyonu'na 1 dk yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü  
57.446 m<sup>2</sup> (Kule)  
17.824 m<sup>2</sup> (Podyum)

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

## Kiralanabilir Alan:

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

## Kira Ortalaması:

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

## Kullanıcılar:

Binanın mevcut kullanıcılarının şirket isimleridir.

## Kullanıcı / Kiracı Temsilciliği:

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

## Liste Fiyatı:

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

## Mal Sahibi Temsilciliği:

Mal sahibiyle kiralayan/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	2014	2015	Ocak '16	Şubat '16	Mart '16	Nisan '16	Mayıs '16	Haziran '16	Temmuz '16	Ağustos '16	Eylül '16	Ekim '16	Kasım '16	Aralık '16
GSYH (%)	3,0 / 5,2****	4,0 / 6,1****	4,7 / 4,5****			3,1 / 4,5****			(-)1,8****			-	-	2,6***
GSYH(Kişi Başı-USD)	10.395 / 12.112****	9.257 / 11.014****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.243***
Nüfus (Milyon)	77,7	78,7	79,8											
BIST-100 İndeksi	85.721	71.727	73.481	75.814	83.268	85.221	78.363	76.817	75.406	75.968	76.488	78.536	73.995	78.139
İşsizlik (%)*	9,9	10,3	11,1	10,9	10,1	9,3	9,4	10,2	10,7	11,3	11,3	11,8	-	-
Döviz Kuru** (TRY/USD)	2,33	2,92	2,97	2,97	2,83	2,81	2,96	2,89	3,02	2,96	3,01	3,11	3,42	3,53
Döviz Kuru** (TRY/EUR)	2,83	3,19	3,24	3,24	3,21	3,20	3,29	3,21	3,35	3,30	3,36	3,41	3,64	3,72
Politika Faizi** (Haftalık Repo%)	8,25	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	8,00	8,00
Enflasyon (%)* (Yıl Sonu)	8,17	8,81	9,58	8,78	7,46	6,57	6,58	7,64	8,79	8,05	7,28	7,16	7,00	8,53
UDY (Miyon USD)	8.576	11.959	2.875											

TABLO NO.1 KAYNAK: \*TÜİK -\*\*TCMB  
\*\*\*Ekonomi Bakanlığı Tahmini  
\*\*\*\*Yeni Hesaplama Yöntemine Göre

## MAKRO EKONOMİ

Türkiye ekonomisi, zincirlenmiş hacim endeksi yöntemiyle\* hesaplanan verilere göre, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 oranında küçüldü. Son 27 çeyrek dönem boyunca büyüyen ekonomi ilk defa daraldı. Yılın ilk dokuz ayına göre yıllık bazdaki büyüme %2,2 olarak kaydedildi.

2016 üçüncü çeyrekte hane halkı tüketim harcamaları bir önceki yılın aynı dönemine göre azalırken, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görüldü. Yatırımlarsa aynı dönemde düştü. Üretme yöntemiyle oluşturulan GSYH verilerine göre, 2016 üçüncü çeyreğinde yıllık bazda ana sektörler içinde sadece inşaat sektörü reel olarak arttı. 2016 ilk iki çeyreğinde olumlu performans gösteren inşaat sektörü, üçüncü çeyrekte %1,4 oranında büyüdü.

Dış politika, yaşanan terör olayları ve Anayasa Değişikliği'nin TBMM'de görüşülmesi sonucunda referanduma gidilme ihtimali ve OHAL'in uzaması gündemin ilk maddeleri haline geldi. Bu sebeplerle ekonomi 'bekle-gör' dönemine girdi. Yaşanan bu gelişmeler, ekonomik faaliyetleri yavaşlatırken, beklentileri de olumsuz etkiledi.

Politik, jeopolitik, ekonomik ve dış politikadan kaynaklanan riskler nedeniyle, Türk Lirası, 2016 yılını gelişen ülkelerdeki en zayıf para birimi olarak tamamladı. Bu risklerin yeni yılda devam edeceği ve döviz karşısında TL'nin değer kaybetmeye devam edileceği öngörülmektedir.

ABD'de, Kasım ayındaki seçimin ardından Donald Trump yeni başkan oldu. Trump, 21 Ocak 2017'de göreve başlayacaktır. Bu yeni dönemde ABD'nin dış politika ve ekonomi alanlarında stratejik değişikliklerin olması beklenmektedir. Hızlı büyümenin sağlanması için kamu harcamalarında artış planlanmaktadır. 2017 yılında faiz artışlarıyla birlikte Dolar'ın güçlenmesi söz konusudur.

Brent varil petrol fiyatları, Aralık ayında 55 ABD Dolarının üzerine çıktı. Yaşanan artışın sebebi, OPEC ve OPEC dışı üretici ülkelerin anlaşması oldu. 2017'de petrol fiyatlarının 55-60 ABD Doları bandında kalması beklenmektedir.

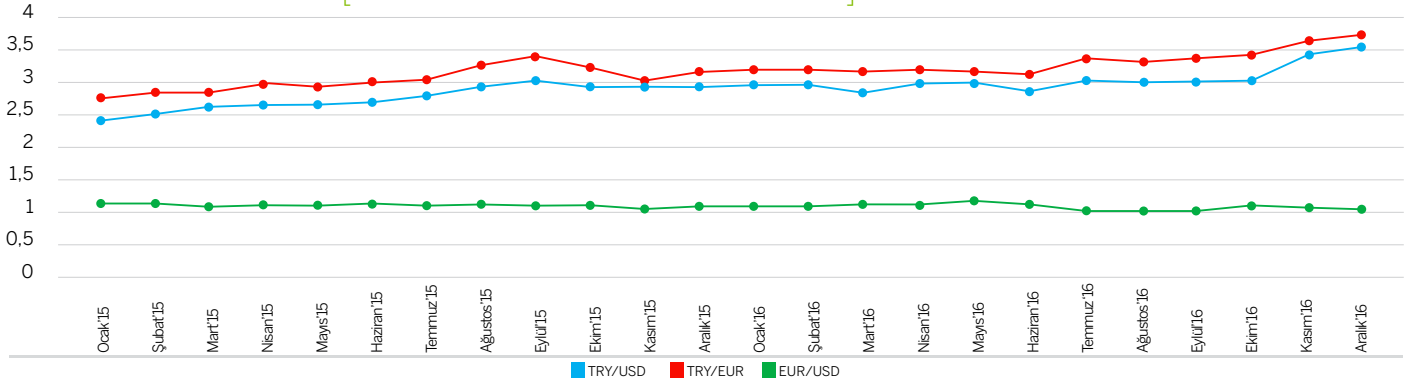
## ENFLASYON ORANLARI

TÜFE, Aralık 2016'da aylık bazda %1,64 artış kaydetti. Böylece, TÜFE %0,93 olan piyasa beklentisinin oldukça üzerinde çıktı. TCMB'nin beklentisi %7-8 bandındayken, yıl sonu TÜFE enflasyonu %8,53 oldu. Yı-ÜFE Aralık ayında, bir önceki aya göre %2,98 arttı. Yı-ÜFE'deki artış, yıllık bazda %9,94'le son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşti.

## POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Kasım 2016'da yaptığı toplantıda, Şubat 2015'ten beri %7,5 olan politika faizini %8'e yükseltti. Kurul böylece, Ocak 2014 toplantısından bu yana ilk defa faiz oranını arttırdı. Piyasa beklentisi, Para Politikası Kurulu'nun politika faizini 25 baz puan arttıracığı yönündeydi. Aynı toplantıda faiz koridorunun üst bandıysa 25 baz puan artışla %8,5 olarak açıklandı. Kurul, Aralık 2016 toplantısında, %8 olan politika faiziyle %8,5 olan faiz koridorunun üst ve %7,25 olan alt bandında değişiklik yapmadı.

## DÖVİZ KURLARI [Ocak 2015 - Aralık 2016]




GRAFİK NO.1 KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI


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



Ofise dair  
- güncel pazar  
verileri  
- haberler  
- makaleler

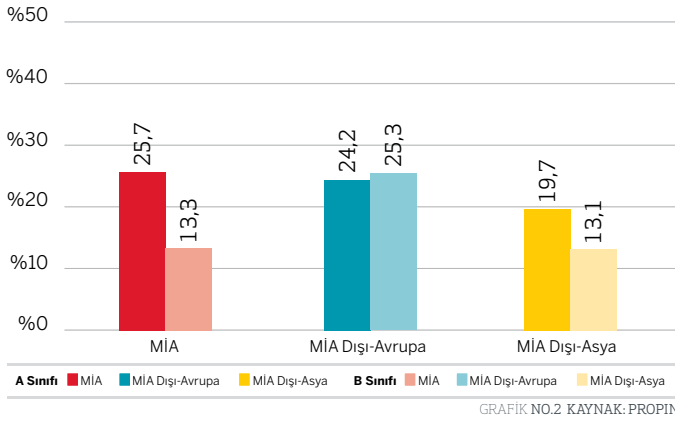
Bizi sosyal medyada da takip edebilirsiniz.

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

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

# İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARI

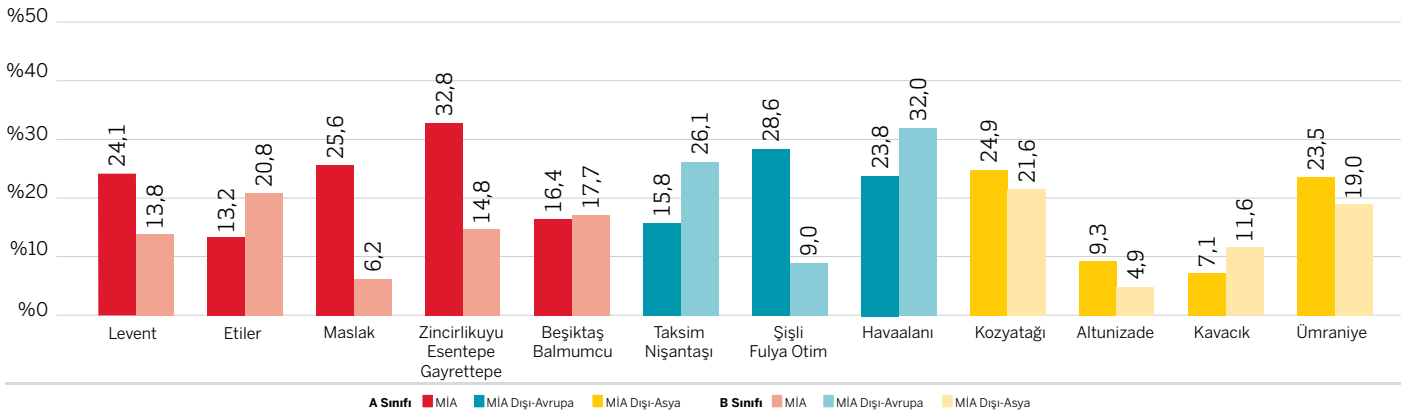
## BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2016 Dördüncü Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2016 dördüncü çeyrek döneme ait Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları Grafik 2'de verilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %25,7; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %13,3 seviyesinde gerçekleşti.

## BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2016 Dördüncü Çeyrek



İstanbul'un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarının Bölgelere Göre Boşluk Oranları Grafik 3'te gösterilmiştir <sup>[1]</sup>.

Levent, 2016 dördüncü çeyrek dönemini, İstanbul geneline kıyasla daha hareketli geçirdi. Avantajlı kiralama paketleri bölgedeki kiralama işlemlerini canlandırdı. Mey İçki'nin River Plaza'daki yapmış olduğu 5.800 m<sup>2</sup> kiralama işlemi, bölgedeki en büyük hacimli kiralama işlemi oldu. 2016 dördüncü çeyrekte, Levent A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %24,1'e geriledi.

Etiler'de A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,2'ye yükseldi. Bu yükselişte, Akmerkez'deki bazı ofis kullanıcılarının binadan taşınması rol oynadı. Etiler'de 2016 dördüncü çeyrekte en son yapılan kiralama işlemi, Propin'in mal sahibi temsilcisi olduğu RSD Nispetiye Ofis Binası'nda, Open tarafından yapıldı.

2016 dördüncü çeyrekte, Büyük Ofis Bosphorus Binası, Beşiktaş-Balmumcu stokuna eklendi. Propin tarafından pazarlanmakta olan bina, bölge stokuna eklenen A+ sınıfı altyapıya sahip tek ofis binası oldu. Stok büyümesine ek olarak, bölgeden taşınan kullanıcılar sebebiyle

### SATILIK-KİRALIK

ATAŞEHİR

No.3



### MY NEWWORK

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

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

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %24,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %25,3 olarak tespit edildi.

MIA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,7; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,1 olarak belirlendi.

Beşiktaş-Balmumcu'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2016 dördüncü çeyrekte %16,4'e yükseldi.

2016 yılı boyunca stok artışının devam ettiği Havaalanı Bölgesi'nde, hizmete açılan yeni ofis binalarıyla birlikte 2016 dördüncü çeyrekte stoktaki büyüme dikkat çekici oldu. Arzın artması sonucunda, Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı hızla arttı. 2016 dördüncü çeyrekte boşluk oranı %23,8 olarak belirlendi.

2016 dördüncü çeyrekte Altunizade'de gerçekleşen kiralama işlemlerinin genellikle bölgedeki kullanıcılar tarafından yapıldığı görüldü. Bölgedeki ana akslar üzerinde yer alan sınırlı sayıda A+ ofis binalarına talep gözlendi. 2016 dördüncü çeyrekte stoka katılan Mermer Plaza'da Alstom tarafından bina açılmadan ön kiralama yapılması, bu talebin bir göstergesi oldu. Altunizade A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2016 dördüncü çeyrek dönemde %9,3 olarak tespit edildi.

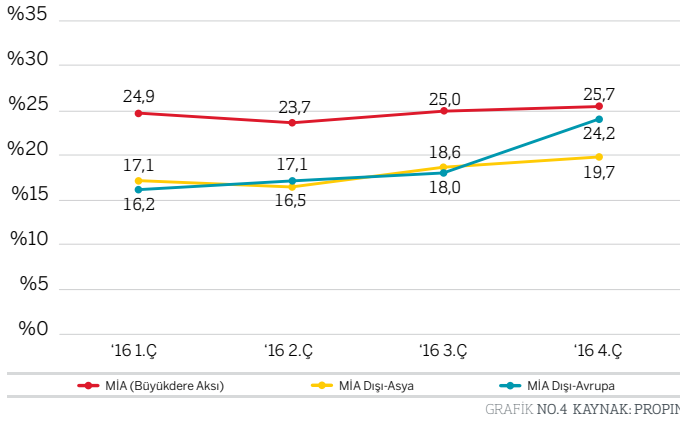
Ümraniye'de A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2016 dördüncü çeyrekte %23,5'e yükseldi. Bu yükselişte, AssisTT'in, Helenyum Plaza'dan taşınması etkili oldu.

<sup>[1]</sup> Tat Towers stoka katılmadığında Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki A sınıfı boşluk oranı %19,5 seviyesine gerilemektedir.

# İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

## A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



2016 dörd çeyrek dönemindeki, Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi Grafik 4'te gösterilmiştir.

2016 başında düşme eğilimi gösteren MIA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, ikinci çeyrekte sonra yükselmeye başladı. Son iki çeyrek boyunca yükselen MIA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2016 dördüncü çeyrekte %25,7 olarak tespit edildi.

MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2016 yılı boyunca arttığı görüldü. Boşluktaki artış ivmesi ilk üç çeyrekte yavaşken, dördüncü çeyrekte özellikle Havaalanı Bölgesi'ndeki stok artışıyla çok belirginleşti. MIA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2016 ilk çeyrek döneme göre yaklaşık %50 artışla 2016 dördüncü çeyrekte %24,2 oldu.

MIA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2016 birinci çeyrekte %17,1 olarak gözlenmişti. İkinci çeyrekteki düşüşten sonra, A sınıfı boşluk oranı yükselmeye başladı. 2016 dördüncü çeyrekte MIA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,7 olarak belirlendi.

## KİRALIK

MALTEPE No.4

### RÖNESANS MALTEPE

- 36.000 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- 1.600 m<sup>2</sup> kat alanı
- Teraslı&balkonlu ofisler
- Teslim: 2018 1. Çeyrek
- AVM, sinema, spor salonu, toplantı salonları
- E-5 Karayolu üzerinde
- Esenkent Metro İstasyonu'na 1 dk. yürüme mesafesinde



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

## KİRALIK

BALMUMCU

No.5



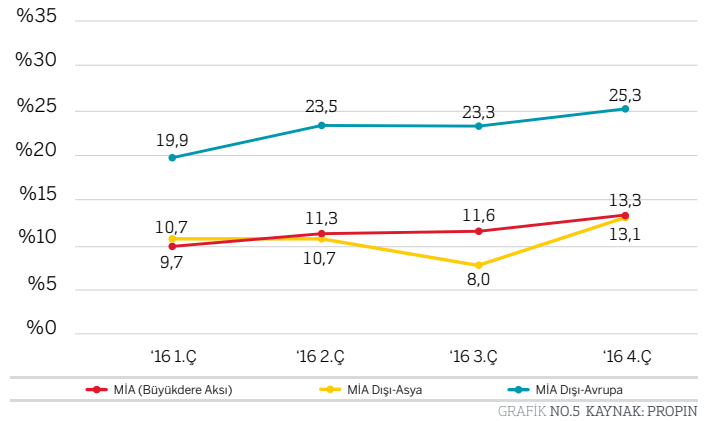
### BÜYÜK OFİS BOSPHORUS

- 4.000 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- 447 m<sup>2</sup> kat alanı
- Müstakil ya da kat kat kiralama imkanı
- Barbaros Bulvarı'nda merkezi lokasyona sahip
- Toplam ofis büyüklüğü 4.000 m<sup>2</sup>

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

## B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



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

MIA'da, B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2016 yılı boyunca artış eğiliminde olduğu görüldü. 2016 birinci çeyrekte %9,7 olan boşluk oranı, dördüncü çeyrekte %13,3 seviyesine yükseldi.

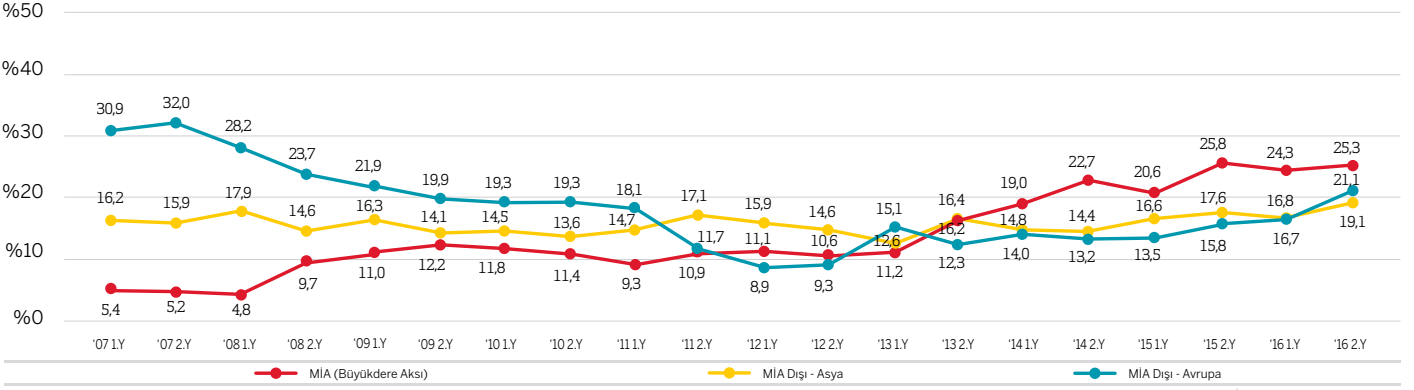
MIA Dışı-Avrupa'daki B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2016 birinci çeyrekte %19,9 idi. Boşluk oranı 2016 üçüncü çeyrekteki sabit seyrinin ardından artış trendine girdi. MIA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2016 dördüncü çeyrekte %25,3 olarak belirlendi.

MIA Dışı-Asya'da B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2016 yılı boyunca iniş-çıkışlı bir seyir izledi. 2016 dördüncü çeyrek dönemde, MIA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %13,1 seviyesinde gerçekleşti.

# İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

## A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

2007 - 2016 Son On Yıl



GRAFİK NO.6 KAYNAK: PROPIN

Propin verileriyle hazırlanan, 2007-2016 arasındaki son on yıllık zaman dilimine ait Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi Grafik 6'da gösterilmiştir <sup>[2]</sup>.

MİA'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2007-2016 arasında genel olarak artış eğilimindedir. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2007 yılı birinci yarıda %5,4 seviyesinde tespit edildi. Geçen son on yıl boyunca stok büyümesi ve talebe bağlı olarak inişli-çıkışlı dönemler geçiren MİA'daki boşluk oranı, 2016 ikinci yarıda %25,3 olarak belirlendi.

MİA'ya olan yoğun talep karşısında, MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2008 birinci yarıda en düşük seviyesi olan %4,8'e geriledi.

### KİRALIK

### MECİDİYEKÖY No.6

## RÖNESANSBİZ MECİDİYEKÖY

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



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

Geliştirilen projelerin sonucunda, MİA'daki stokta belirgin büyüme oldu. MİA A sınıfı boşluk oranı, 2009 ikinci yarıda %12,2'ye kadar yükseldi.

2009 sonrasında arz-talebin bir dengeye oturmasıyla, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2011 birinci yarıda %9,3'a geriledi. MİA'da yer alan büyük alanlı kullanıcıların MİA Dışı-Asya'ya taşınmasıyla boşluk oranı yeniden artmaya başladı. 2013 yılından sonra hızla artan stok, varolan taleple erimeye devam etse de, MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı dikkat çekici oranda artarak, 2014 ikinci yarıda %20 seviyesinin üstüne çıktı.

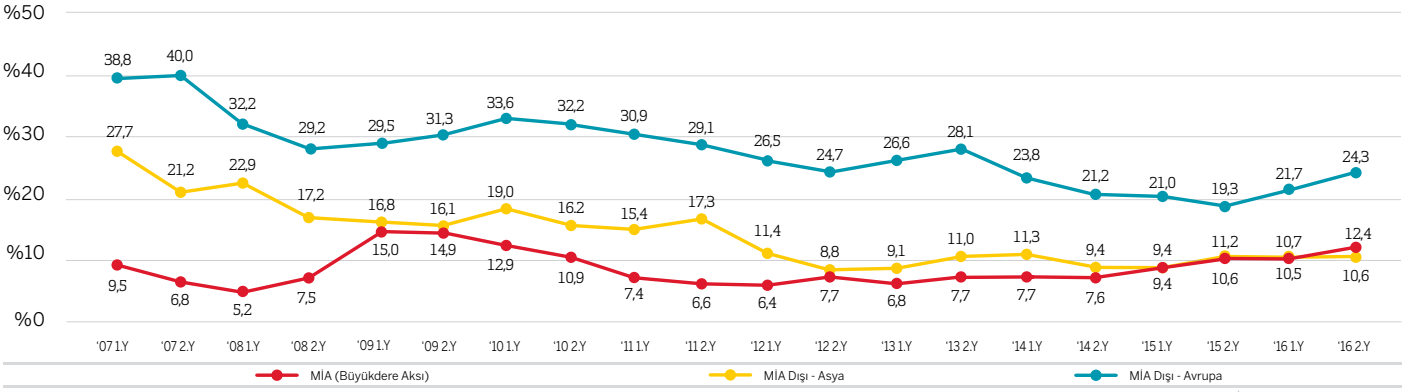
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, son on yıllık dönemi genel olarak düşüş eğiliminde geçirdi. 2007 ikinci yarıda %32'ye kadar yükselmiş olan boşluk oranı, oluşan taleple birlikte gerilemeye başladı. MİA Dışı-Avrupa'daki boşluk oranı, 2012 birinci yarıda %8,9'a kadar belirgin olarak düştü. Stok artışına bağlı olarak 2013 birinci yarıda %15,1'e yükselen boşluk oranının dalgalı bir seyir izlediği görüldü. Stok büyümesinin yeniden başladığı 2015 yılından sonra eğilimin artış yönünde olduğu tespit edildi. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2016 ikinci yarıda %21,1'e yükseldi.

2007 ile 2016 yılları arasında MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, %12,6 ile %19,1 bandında dalgalı bir seyir izledi. 2007 birinci yarıda %16,2 olan boşluk oranı, 2008 birinci yarıda %17,9'a kadar yükseldi. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2008 ikinci yarı itibarıyla inişli-çıkışlı bir döneme girdi. Pazara giren arzın, gelen taleple emilmesi, 2013 birinci yarıda boşluk oranını %12,6 ile son on yılın en düşük seviyesine getirdi. 2014 yılından sonra stokun büyümesiyle birlikte boşluk oranı da paralel olarak yükselmeye başladı. Bazı çeyreklerde düşüş gerçekleşse de, MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının yükselme eğiliminde olduğu görüldü. 2016 ikinci yarıda MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,1 oldu.

<sup>[2]</sup> Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranı Değişimi'nin 2007 yılı öncesi verileri için bizimle irtibata geçebilirsiniz.

# İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

## B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ 2007 - 2016 Son On Yıl



GRAFİK NO.7 KAYNAK: PROPIN

Grafik 7'de 2007-2016 yılları arasındaki Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi yer almaktadır <sup>[3]</sup>.

MIA'daki B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, 2007 birinci yarıda %9,5 iken, 2008 birinci yarıda en düşük seviyesi olan %5,2'ye geriledi. Bu dönemden sonra yaşanan hızlı artışla 2009 birinci yarıda boşluk oranı %15 olarak en yüksek değerine ulaştı. Bu hızlı yükselişte, yaşanan ekonomik krize bağlı olarak şirketlerin B sınıfı ofis binalarında bulunan ek/destek birimlerini genel merkezlerine taşımaları rol oynadı.

2009 ikinci yarıdan sonra düşüş eğilimine giren MIA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2012 birinci yarıda %6,4 olarak kaydedildi. 2012 ikinci yarıyla 2014 ikinci yarı arasında durağan kalan boşluk oranının 2015 itibariyle yükseliş eğilimine girdiği görüldü. MIA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2016 sonunda %12,4'e yükseldi.

2007 ve 2016 arasındaki son on yıllık dönemde, MIA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, dikkat çekici şekilde düştü. 2007 ikinci yarıda %40'la en yüksek değerinde olan boşluk oranı ofis alanlarının kiralanmasıyla birlikte düşmeye başladı. Boşluk oranı, 2010 birinci yarıdaki %33,6 ve 2013 ikinci yarıdaki %28,1 seviyeleri dışında genel olarak düşüş eğilimini sürdürdü. MIA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 ikinci yarıda %19,3'e kadar düştü. Bu düşüşle, boşluk oranının 2007'deki en yüksek değerine göre yaklaşık %52 oranında azaldığı tespit edildi. 2015 ikinci yarıda en düşük değerine ulaşmasının ardından MIA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2016 yılında yeniden yükselerek, %24,3 oranına ulaştı.

MIA Dışı-Asya'da B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, son on yıllık dönemde genel olarak düşüş eğilimi gösterdi. 2007 birinci yarıda %27,7 olan boşluk oranı, dalgalı bir seyir gösterse de 2012 ikinci yarıda %8,8'e seviyesine kadar indi. 2013 yılı itibariyle %9 ile %11 bandında değişkenlik gösteren MIA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2016'da düştü.

### KİRALIK

LEVENT

No.7



## APA GİZ PLAZA

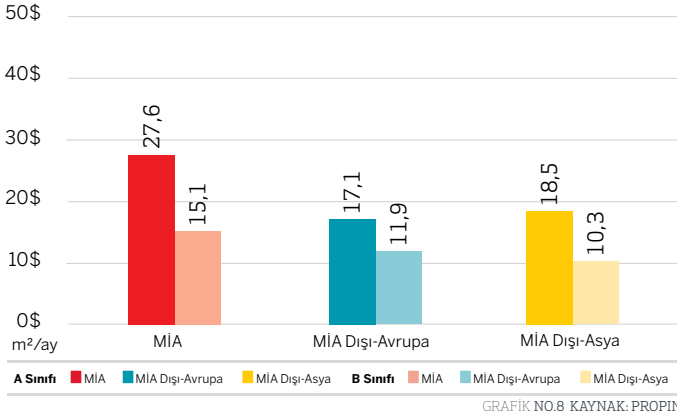
- 3.785 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- Dekorasyonlu
- Büyükdere Caddesi üzerinde
- Levent Metro İstasyonu'na 1 dk yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü 18.000 m<sup>2</sup>

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

<sup>[3]</sup>Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranı Değişimi'nin 2007 yılı öncesi verileri için bizimle irtibata geçebilirsiniz.

# İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARI

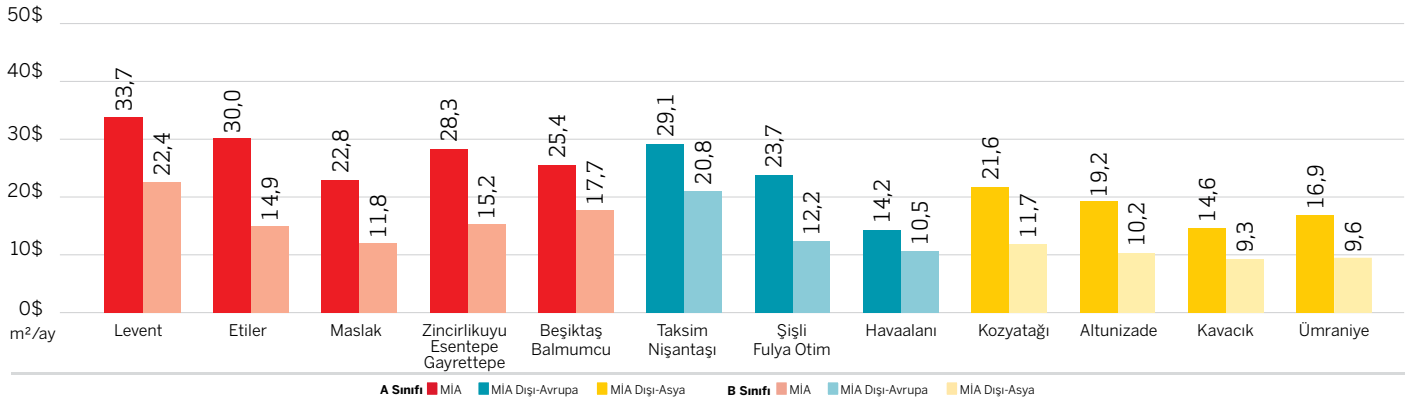
## BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2016 Dördüncü Çeyrek



Grafik 8'de, İstanbul Ofis Pazarı 2016 yılı dördüncü çeyrek dönemdeki Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları gösterilmiştir.

2016 yılı dördüncü çeyrek dönemde, MIA'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 27,6 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 15,1 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edildi.

## BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2016 Dördüncü Çeyrek



İstanbul'un on iki bölgesindeki A ve B sınıfı ofis binalarındaki Bölgelere Göre Kira Ortalamaları Grafik 9'da verilmiştir [4].

2016 dördüncü çeyrekte, Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 33,7 ABD Doları /m² /ay'la üçüncü çeyrekteki değerini korudu. Levent'te 2016 dördüncü çeyrekte, gerçekleşen kiralama işlemlerinde, kira indirimlerinin, işlemlerin kapanmasında büyük etkisi olduğu görüldü. Öte yandan, kullanıcıların boşalttığı ve kullanılmış şekilde pazarda olan ofis alanları için istenilen kiralardan bölge ortalamasından yüksek olduğu tespit edildi.

2016 dördüncü çeyrekte Maslak A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 22,8 ABD Doları /m² /ay'a düştü. Bu düşüşte, özellikle yeni nesil ofis binalarındaki liste rakamlarında yapılan kira indirimleri etkili oldu.

2016 dördüncü çeyrekte stoka eklenen Büyük Ofis Bosphorus Binası için talep edilen kiranın bölge ortalamasından yüksek olduğu tespit edildi.

### KİRALIK

### ÜMRANIYE

No.8



## HELENYUM PLAZA

- 3.750 m² boş ofis alanı
- 290 m² kat alanı
- Tek kullanıcıya uygun
- Dekorasyonlu
- E-5 bağlantı yolu üzerinde yüksek görünürlük
- Toplam ofis büyüklüğü 3.750 m²

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

MIA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 17,1 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 11,9 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

MIA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,5 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 10,3 ABD Doları /m² /ay oldu.

Bu durumun, Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 25,4 ABD Doları /m² /ay'a yükselmesinde etkili olduğu görüldü.

Havaalanı Bölgesi'nde stoka eklenen yeni ofis alanlarının, bölgedeki rekabeti arttırması bölge kira ortalamasını düşürdü. 2016 dördüncü çeyrekte Havaalanı Bölgesi A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,2 ABD Doları /m² /ay oldu.

Kozyatağı A sınıfı ofis binalarının liste rakamlarında indirim yapıldığı görüldü. Bu indirimler sonucunda, Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 dördüncü çeyrekte 21,6 ABD Doları /m² /ay'a geriledi.

Altunizade'de boşalan ofis alanlarındaki liste fiyatlarının bölge kira ortalamasından düşük olduğu görüldü. 2016 dördüncü çeyrekte Altunizade A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 19,2 ABD Doları /m² /ay'a düştü.

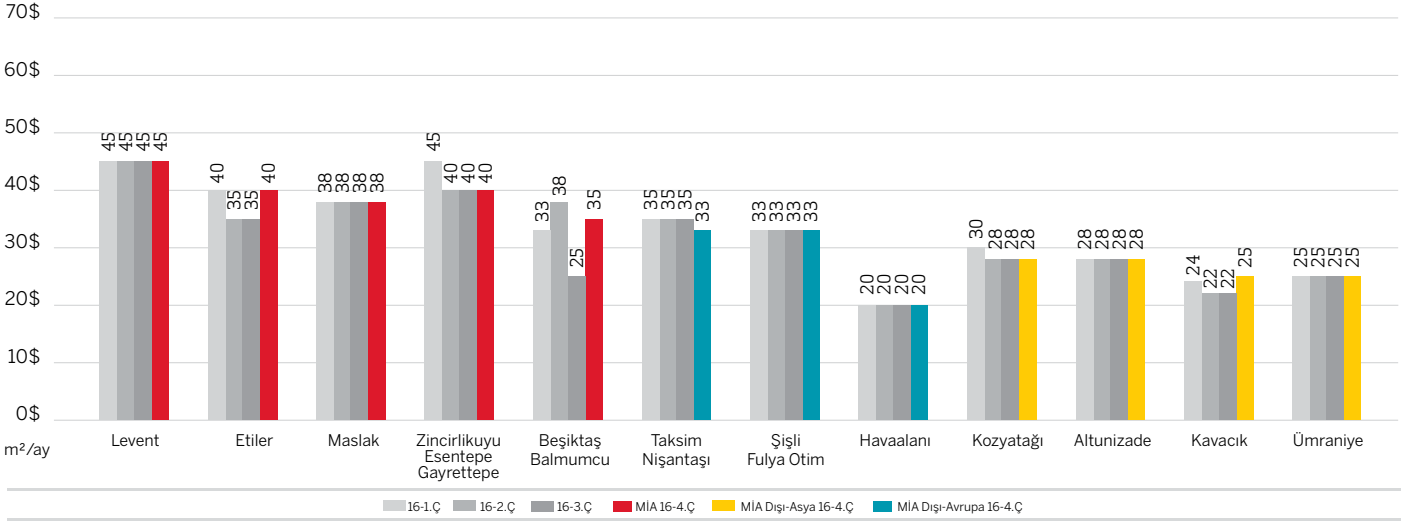
[4] Bölgesel kira ortalamaları mal sahipleri tarafından pazara açıklanan liste fiyatları üzerinden hesaplanmaktadır. Değerlendirmede pazarlık payları göz önüne alınmamıştır.



# İSTANBUL OFİS PAZARI EN YÜKSEK KİRA RAKAMLARI

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

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira Liste Rakamları'nın 2016 yılı dört çeyrek dönemi için karşılaştırılması Grafik 10'da verilmiştir<sup>[5]</sup>. Bu rakamlar mal sahipler tarafından açıklanan liste fiyatları olup, pazarlık süreçlerinde dikkat çekici kira indirimleri ve kur sabitlemesi sonucunda kapanış rakamları belirgin değişiklik göstermektedir.

2016 dördüncü çeyrek dönemde, Levent MIA'da en yüksek kiranın talep edildiği bölge oldu. Levent'te talep edilen kira rakamının, 2016'nın ilk üç çeyreğinde olduğu gibi 45 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olduğu gözlemlendi.

<sup>[5]</sup> Grafikteki kira rakamları mal sahipleri tarafından pazara açıklanan liste fiyatlarıdır. İnşaatı tamamlanıp stoka katılan binalardaki rakamlar grafiklere yansıtılmıştır. Bölgelerdeki kira ortalamaları 16. sayfada yer almaktadır.

MIA Dışı-Avrupa'daki en yüksek kira rakamının Taksim-Nişantaşı ve Şişli-Fulya-Otim bölgelerinde olduğu görüldü. Bu bölgelerde talep edilen kiranın 33 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olduğu belirlendi. 2016 yılı boyunca Havaalanı Bölgesi'ndeki en yüksek kira değerinde değişiklik olmadı.

MIA Dışı-Asya'da talep edilen en yüksek kira, 28 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'la Kozyatağı ve Altunizade'de tespit edildi. 2016 yılı boyunca Ümraniye'de talep edilen en yüksek kirada değişiklik olmazken, Kavacık'taki en yüksek kira rakamının bir önceki çeyrek döneme göre daha yüksek olduğu gözlemlendi.

### KİRALIK

#### KARAKÖY No.9



### RIHTİM BİNASI

- 1.520 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- Ardışık 4 kat
- Tarihi Yarımada manzaralı ofis ve teras alanı
- Tramvay ve deniz ulaşımına yürüme mesafesinde



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

### KİRALIK-SATILIK

#### AYAZAĞA No.10



### SEBA OFFICE BOULEVARD

- 1.000 - 3.400 m<sup>2</sup> kat alanları
- İsteğe göre birleştirilebilen kat ofisleri
- 2017 2. Çeyrek'te teslim
- TEM Otoyolu ve E-5 bağlantı yollarına yakın konumda
- Toplam ofis büyüklüğü 65.295 m<sup>2</sup>



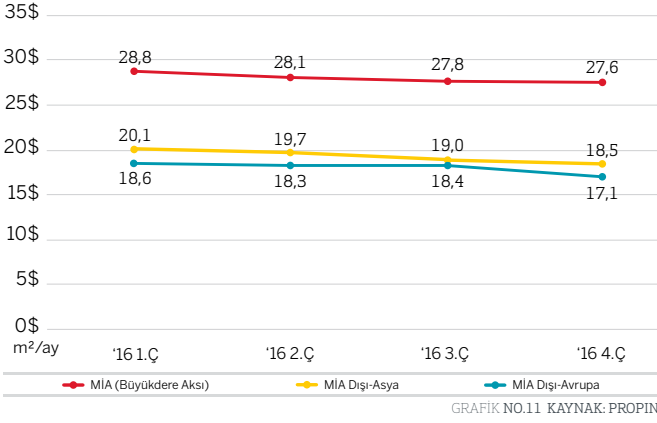
Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için [www.propin.com.tr](http://www.propin.com.tr)



# İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

## A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



2016 dört çeyrek dönemdeki, Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi Grafik 11'dedir.

MIA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 2016 yılı boyunca düşüş eğiliminde olduğu gözlemlendi. Kira ortalaması, 2016 birinci çeyrek döneminde 28,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay iken, 2016 dördüncü çeyrekte 27,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a düştü.

MIA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2016 ilk üç çeyreğinde sabit bir seyirdeyken, dördüncü çeyrekte düştü. MIA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2016 dördüncü çeyrekte 17,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a geriledi.

2016 yılı boyunca MIA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalamasının sürekli düşüşte olduğu görüldü. 2016 birinci çeyrekte 20,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olan kira ortalaması yaklaşık %8 oranında düşerek dördüncü çeyrekte 18,5 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay oldu.

## KİRALIK

### BOSTANCI

No.11



## KOSİFLER PLAZA

- 9.279 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- 1.031m<sup>2</sup> kat alanlı
- Bostancı Metro İstasyonu'na yürüme mesafesinde
- Kullanıcılar: Kosifler Sigorta, Barilla, Dell, Nokia Siemens Network, Trelleborg Sealing Solutions Türkiye, Çözümmevi Yönetim Danışmanlığı, Beckman Coulter

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

## KİRALIK

### ETİLER

No.12



## NİSPETİYE OFİS

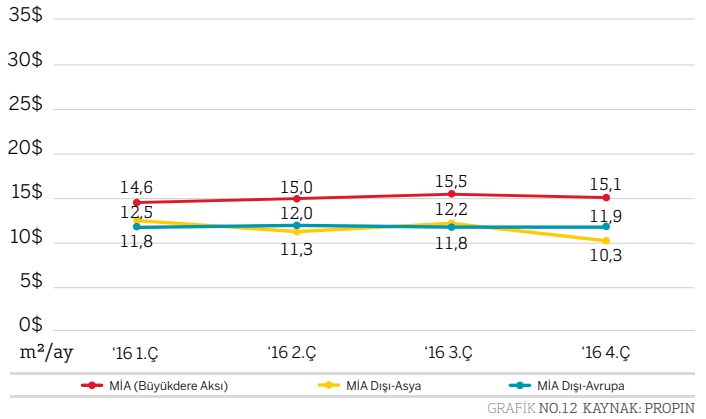
- 388 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- 190 m<sup>2</sup> - 388 m<sup>2</sup> arası değişen ofis seçenekleri
- Şap & Beton teslim
- Levent Metro İstasyonu'na 4 dk yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü 2.400 m<sup>2</sup>
- Kullanıcılar: Angelini İlaç, Axpo Enerji, Smart Invest, Safilo Group, Open, Rsd



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

## B SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



2016 dört çeyrek dönemdeki, Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi Grafik 12'dedir.

MIA'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2016 ilk üç çeyrek dönemde yükseliş eğilimindeydi. 2016 dördüncü çeyrekte MIA B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 15,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a düştü.

MIA Dışı-Avrupa'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2016 yılında durağan bir seyir izledi. 2016 birinci çeyrekte 11,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olan B sınıfı kira ortalaması dördüncü çeyrekte 11,9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak belirlendi.

MIA Dışı-Asya'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2016 yılını inişli-çıkışlı olarak geçirdi. 2016 birinci çeyrekte 12,5 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay iken, dördüncü çeyrekte 10,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a geriledi.

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

Web sitemizde ilginizi çeken gayrimenkuller için PROPIN ekibine ulaşın!

Bizi aramanız ofis arayış sürecinizi kolaylaştırır



En kısa sürede binayı ziyaret edersiniz.



Teknik ve mimari dokümanlara hızla ulaşırsınız.



Kiralama veya satın alma tekliflerini yazılı alırsınız, sözde kalmaz!



Kontrat sürecinde hukuki aşamaları kolayca geçersiniz.

**Aracılık Hizmet Bedeli\* Malsahibinden!**

KİRALIK

SATILIK

KAT

ÜNİTE



İstanbul / Levent

### FERKO SIGNATURE

Kule Ofis Alanı : 57.446 m<sup>2</sup>  
Podyum Ofis Alanı : 17.824 m<sup>2</sup>  
Kat Alanı (Brüt /Net) : 1.722 /1.291 m<sup>2</sup> (Kule)  
: 6.140 /4.514 m<sup>2</sup> (Podyum)  
Tamamlanma Tarihi : 2017 2.Çeyrek



KİRALIK

KAT

ÜNİTE



İstanbul / Ataşehir

### ALLIANZ TOWER

Toplam Ofis Alanı : 43.000 m<sup>2</sup>  
Toplam Boş Ofis Alanı : 3.850 m<sup>2</sup>  
Kat Alanı (Brüt /Net) : 1.330 /1.067 m<sup>2</sup>  
Katlar : 23, 24 ve 25. Kat



KİRALIK

SATILIK

KAT

ÜNİTE



İstanbul / Batı Ataşehir

### MY NETWORK

Toplam Ofis Alanı : 29.031 m<sup>2</sup>  
Toplam Boş Ofis Alanı : 9.896 m<sup>2</sup>  
Kat Alanı : 1.468 /1.282 m<sup>2</sup>  
Katlar : 9, 11, 12, 13. ve 18. Kat  
Tamamlanma Tarihi : 2017 3.Çeyrek



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



#### \* ARACILIK HİZMET BEDELİ:

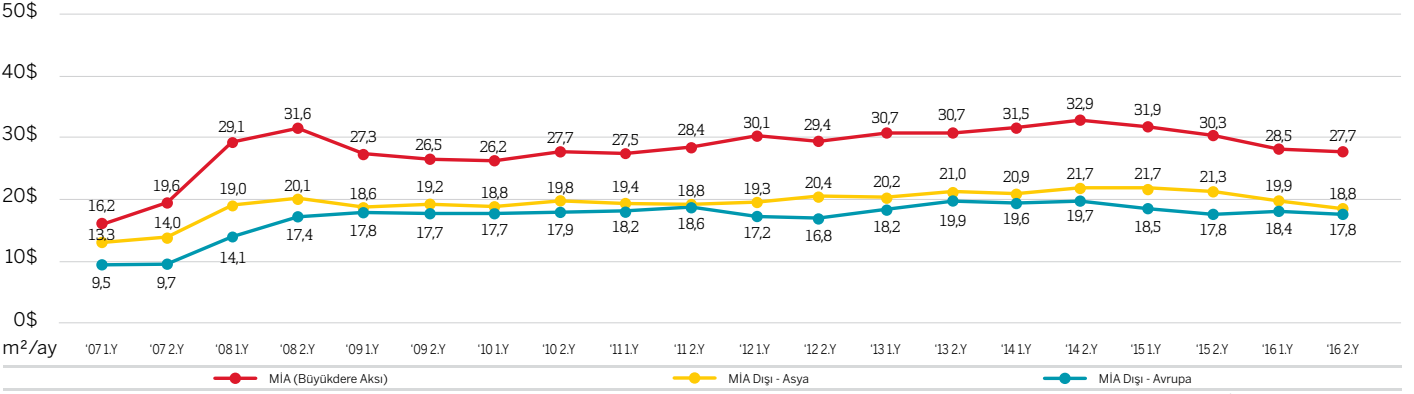
Pazarlama yetkisine sahip olduğumuz bu listede yer alan gayrimenkullerde bir kiralama ya da satın alma işlemi yapmanız durumunda PROPIN'e firmanıza verdiği destek sebebiyle bir ücret ödemezsiniz. Bu hizmet, mal sahibinin PROPIN'e verdiği yetkiyle süreci sizin için kolaylaştırmak ve hızlandırmak amacıyla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

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

**T. 0212 217 8555**

# İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

## A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ 2007 - 2016 Son On Yıl



GRAFİK NO.13 KAYNAK: PROPİN

2007-2016 yılları arasında Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi Grafik 13'te verilmiştir <sup>[6]</sup>.

MİA'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2014 ikinci yarıda son on yılın en yüksek rakamına ulaştı. 2014-2016 yılları arası dönemde kira ortalamasının düşüşe geçtiği görüldü. 2014 ikinci yarıda A sınıfı binalardaki kira ortalaması 32,9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay iken, 2016 ikinci yarıda 27,7 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi. Bu veri çerçevesinde, MİA'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının son iki yılda %16 oranında düştüğünü söylemek mümkündür.

MİA'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının son on yıllık dönemine baktığımızda, 2007 birinci yarıda 16,2 ABD Doları /m<sup>2</sup> ay olan A sınıfı ofis binaları kira ortalaması, olumlu pazar koşullarının etkisiyle, 2008 ikinci yarıda 31,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a fırladı. Kira ortalamalarının yaklaşık iki katına çıkması, İstanbul Ofis Pazarı'nın 2007 sonrasındaki belirgin büyümesinin en keskin göstergesi oldu. 2009 yılındaki ekonomik kriz, MİA A sınıf ofis binalarındaki kira ortalamasının çok sert düşmesine neden olmuştu.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2014-2016 yılı arasındaki dönemde %10 oranında düşüş gösterdi. 2014 ikinci yarından itibaren düşüşe geçen MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2014 ikinci yarıda 19,7 ABD Doları /m<sup>2</sup> ay iken, 2016 ikinci yarıda 17,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a geriledi.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının son on yıllık durumuna baktığımızda, 2007 birinci yarıda 9,5 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesinde olan kira ortalaması, 2007 ikinci yarıda sonra hızla yükseldi. 2009 birinci yarıya kadar yükselişi devam eden MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2009-2011 döneminde mevcut seviyesini korudu. Kira ortalaması, 2011 ikinci yarından sonra inişli-çıkışlı bir döneme girdi.

MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2014-2016 yılı arasındaki dönemde %14 oranında düşüş gösterdi.

2015 ikinci yarından sonra yapılan belirgin kira indirimleri, MİA Dışı-Asya A sınıfı kira ortalamalarının düşmesinde etkili oldu.

2006-2008 arasında MİA Dışı-Asya'da yeni nesil projelerinin nitelikli arzı arttırması ve yükselen piyasa koşulları A sınıfı binaların kira ortalamasının yükselmesine neden oldu. MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2007 birinci yarıda 13,3 ABD Doları /m<sup>2</sup>/ay iken, 2008 ikinci yarıda 20,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesine çıkarak sıçrama yaptı. Pazar koşullarına bağlı olarak bazı çeyreklerde düşmüş olsa da, MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması küçük bir ivmeyle artış eğilimindeydi. 2016 yılındaki oluşan olumsuzlukların sonucu olarak, kira ortalaması 2016 yılı ikinci yarısında 18,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a düştü.

SATILIK

MASLAK **No.13**



## POLARİS PLAZA

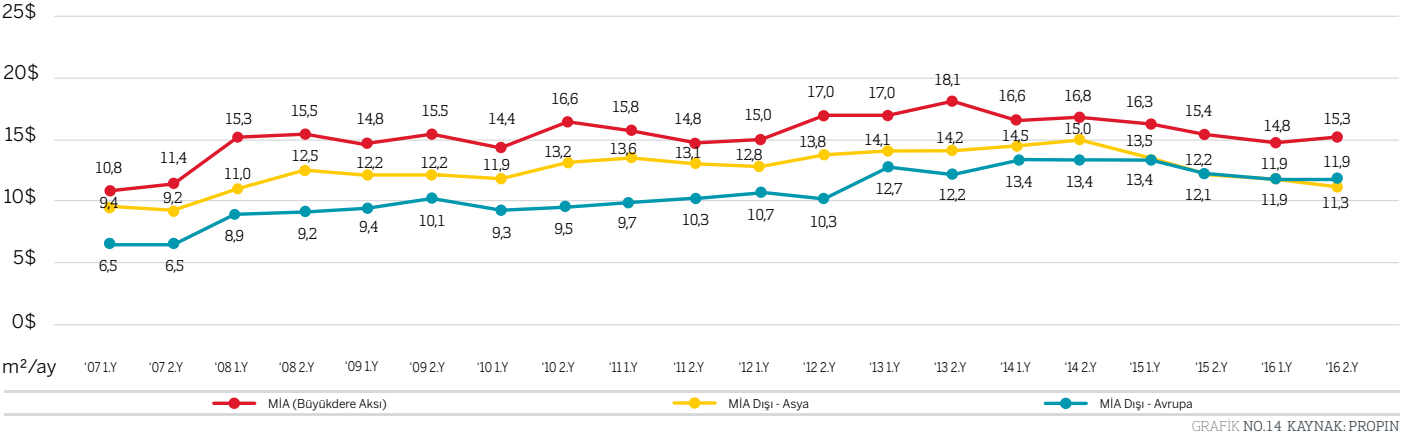
- 3.000 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- 1.000 m<sup>2</sup> kat alanlı  
3 ardışık kat
- Dekorasyonlu
- Metroya 10 dakika yürüme mesafesinde

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

<sup>[6]</sup> Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi'nin 2007 yılı öncesi verileri için bizimle irtibata geçebilirsiniz.

# İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

## B SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ 2007 - 2016 Son On Yıl



GRAFİK NO.14 KAYNAK: PROPIN

Grafik 14'de, 2007-2016 arasındaki, Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi gösterilmiştir <sup>[7]</sup>.

MİA'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2007 ile 2016 arasındaki son on yıllık dönemde dalgalı bir eğilimde geçirdi. 2007 yılı birinci yarıda 10,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olan MİA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2008 birinci yarıda 15,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a sıçradı. 2008 ve 2013 yılları arasında inip çıkan kira ortalaması, 2013 ikinci yarıda 18,1 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'la tavan yaptı. Gerçekleşen kiralama işlemleri sonucunda nitelikli ofis alanlarının arzdan çıkmasıyla birlikte MİA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması düşmeye başladı.

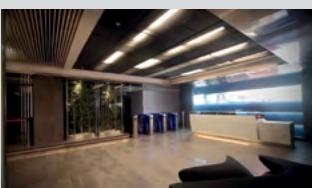
2016 birinci yarıda 14,8 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a kadar düşen kira ortalamasının son yarıyıda yükseldiği görüldü.

MİA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının 2007 birinci yarıda 6,5 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesindeyken, yıllar içinde kademeli olarak arttığı gözlemlendi. Kira ortalaması, 2014 birinci yarıda en yüksek seviyesi olan 13,4 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a ulaştı. MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2015 ikinci yarıya kadar bu yüksek seviyesinde sabit kaldı. Kira ortalamasının, 2015 ikinci yarısından itibaren düşüş eğiliminde olduğu belirlendi. 2016 ikinci yarıda MİA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 11,9 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay oldu.

### KİRALIK

### MASLAK

### No.14



## AKSOY PLAZA

- 10.116 m<sup>2</sup> boş ofis alanı
- 1.680 - 1.740 - 1.930 m<sup>2</sup> kat alanları
- Yatay ofis konsepti ve %90 kat alanı verimliliği
- Her katta balkon alanları
- Metro istasyonuna yürüme mesafesinde
- Kullanıcılar: Turcas Petrol, Aksoy Holding

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

MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2007 ikinci yarıda 9,2 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay iken yükselmeye başladı. 2008 birinci yarıda 10 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay seviyesinin üzerine çıktı ve kira ortalamasındaki yükseliş eğilimi 2014 ikinci yarıya kadar devam etti. Yedi yılda %63 artış gösteren, MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2015 yılı itibarıyla düşmeye başladı. MİA Dışı-Asya'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2016 sonunda 11,3 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay'a düştü.

<sup>[7]</sup> Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi'nin 2007 yılı öncesi verileri için bizimle irtibata geçebilirsiniz.

# İSTANBUL OFİS BÖLGELERİ A SINIFI STOK KARŞILAŞTIRMASI

## BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

### 2016 Dördüncü Çeyrek

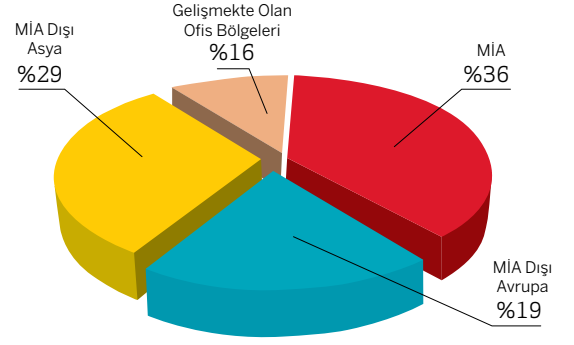
2016 dördüncü çeyrek dönemdeki Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı, Grafik 15'te gösterilmiştir.

**MİA** [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]: MİA'nın stok payı 2016 dördüncü çeyrekte %36 olarak belirlendi.

**MİA Dışı-Avrupa** [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı]: Şişli-Fulya-Otim ve Havaalanı Bölgesi'nde stok artışı gerçekleşti. MİA Dışı-Avrupa'da, 2016 dördüncü çeyrek dönemde stok payı %19 oldu.

**MİA Dışı-Asya** [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: 2016 dördüncü çeyrekte, MİA Dışı-Asya'nın stok payı %29'a geriledi.

**Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri** [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]: 2016 dördüncü çeyrekte Batı Ataşehir ofis stokunda büyüme tespit edildi. Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı 2016 dördüncü çeyrekte %16'ya yükseldi.

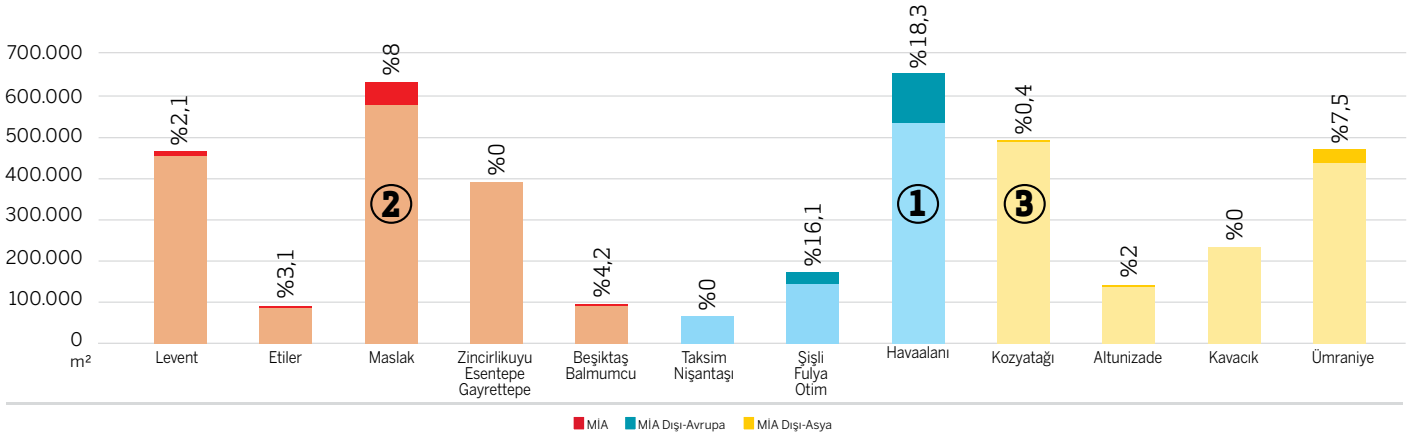


GRAFIK NO.15 KAYNAK: PROPIN

## BÖLGELERE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

### 2016 Dördüncü Çeyrek

\* Koyu renkle gösterilen alanlar bir önceki yıla göre stok artışı göstermektedir.



GRAFIK NO.16 KAYNAK: PROPIN

2016 dördüncü çeyrek dönemine ait Bölgelere Göre A sınıfı Ofis Stok Dağılımı, Grafik 16'da gösterilmiştir.

Bölgelere Göre A sınıfı Stok Dağılımı 2016 dördüncü çeyrek dönemi verileri incelendiğinde, Havaalanı Bölgesi'nin İstanbul'un en büyük stoka sahip ofis bölgesi olduğu görüldü. Yıl boyunca yeni ofis binalarının operasyona açılmasıyla, Havaalanı Bölgesi'ndeki ofis stoku yaklaşık %18 büyüdü ve Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis stoku 650.000 m²'yi geçti.

Süregelmekte olan ofis yatırımlarının tamamlanmasıyla, Maslak'taki A sınıfı ofis stoku %8 büyüdü.

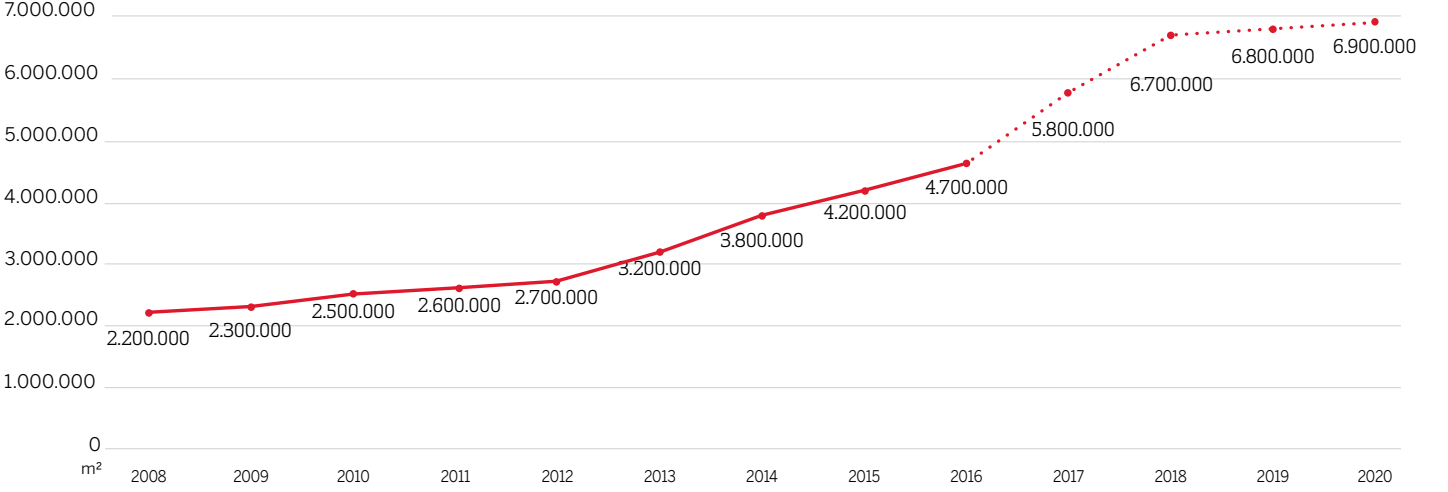
Bölgedeki ofis stokunun 600.000m²'nin üzerine çıktığı gözlemlendi. 2015 yılında Maslak, İstanbul'da en yüksek stoka sahip olan ofis bölgesi olmasına rağmen, 2016 yılında Havaalanı Bölgesi'ndeki stok büyüklüğünün gerisinde kaldı.

Kozyatağı, MİA Dışı-Asya'nın en büyük ofis stokuna sahip bölgesi oldu. Kozyatağı'nda, toplam A sınıfı ofis stoku 500.000 m² seviyesine yaklaştı.

2016 yılında Etiler, Taksim-Nişantaşı gibi merkezi bölgelerde arsa azlığına bağlı olarak, yeni gayrimenkul projelerinin artışının sınırlı kaldığı görüldü. Söz konusu bölgelerde ağırlıklı olarak yeni projelerin konut kullanımı amacıyla geliştirildiği gözlemlendi.

# A SINIFI OFİS STOKUNDA PLANLANAN BÜYÜME

## A SINIFI BİNALARDA OFİS STOKUNUN YILLARA GÖRE ARTIŞI 2008 - 2020



GRAFİK NO.17 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2008-2020 yılları arasındaki A Sınıfı Binalardaki Ofis Stokunun Yıllara Göre Artışı, Grafik 17'de gösterilmiştir.

İstanbul Ofis Pazarı 2008 - 2012 yılları arasında, yavaş bir büyüme eğilimindeyken, 2012 yılı sonrası ofis stoku belirgin büyüme trendine geçti.

İstanbul İş Alanı'ndaki on iki ofis bölgesine, alternatif akslarda yeni ofis binalarının kümelenmesiyle oluşan, Gelişmekte Olan Bölgeler olarak tanımladığımız dört bölge daha eklendi. Yatırım alanlarının yeni kümelenen bu ofis alanlarıyla genişlemesiyle, 2013 yılından itibaren stoktaki büyüme de belirgin şekilde hızlandı. 2016 sonu itibarıyla İstanbul'daki A sınıfı ofis stoku 4,7 milyon m<sup>2</sup>'ye yükseldi. Son beş yıllık süreçte İstanbul ofis stoku %71 oranında arttı.

Grafik 17 incelendiğinde, 2018 yılından itibaren stok büyümesinde yavaşlama dikkat çekmektedir.

Bu yavaşlamanın iki ana nedene bağlamak mümkündür. Dünyadaki ofis gelişim trendlerine bakıldığında, hızlı büyümenin gerçekleştiği pazarlarda, belirgin bir stok artışına ulaşıldıktan sonra, stoktaki büyüme oranını yavaşladığı görülmektedir. Propin olarak önceki yıllarda hazırladığımız raporlarda, İstanbul Ofis Pazarı'nın 2018 yılı sonrasında belirli bir doygunluğa ulaşacağını ve ofis yatırımlarının azalacağını öngörmekteydik. Doygunluk sebebiyle yaşanan doğal yavaşlama yanında, ofis yatırımlarının azalmasının dikkat çekici sebepleri arasında, son dönemde yaşanan ekonomik-siyasi gelişmeler öne çıkmaktadır.

Yatırım kararlarının durmasının etkisiyle, 2018 yılından sonraki dönemler için ofis stokunda belirgin bir büyüme beklenmemektedir. Propin olarak derlediğimiz güncel piyasa verileri ışığında, 2020 yılının sonunda İstanbul Ofis Pazarı toplam ofis stokunun 6,9 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşacağını hesaplamaktayız.

### KİRALIK

### ÜMRANIYE No.15



## ALEMDAĞ #19

### Mağaza & Ofis

- 2.818 m<sup>2</sup> ofis, 362 m<sup>2</sup> mağaza alanı
- 427 m<sup>2</sup> kat alanı
- Komple kiralama imkanı
- 2018'de teslim
- 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](http://www.propin.com.tr)

### SATILIK-KİRALIK

### KAVACIK No.16



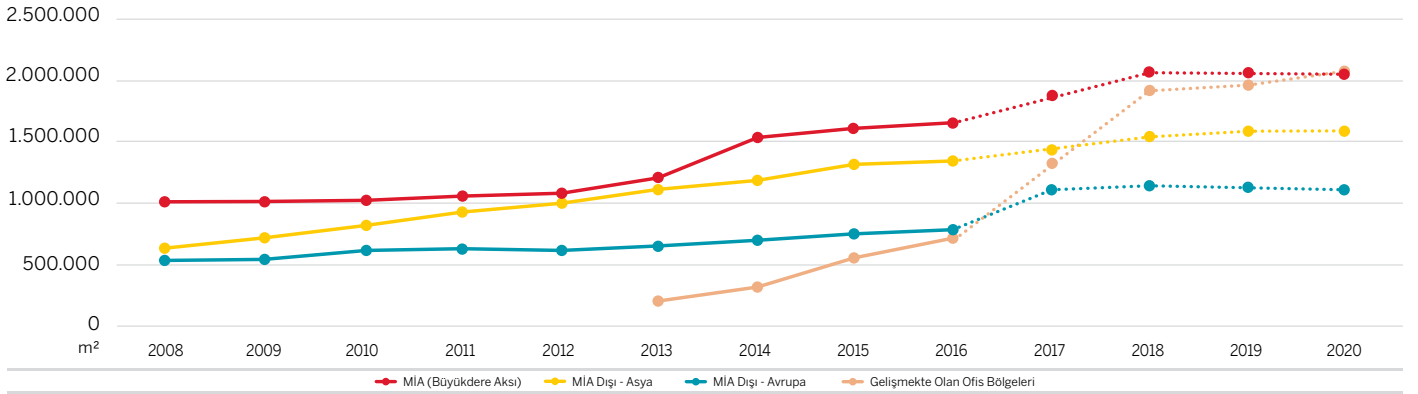
## NACAR PLAZA

- 4.476 m<sup>2</sup> toplam kiralanabilir alan
- 2.383 m<sup>2</sup> ofis alanı
- 2.093 m<sup>2</sup> mağaza alanı
- 292 m<sup>2</sup> kat alanı büyüklüğü
- Komple ya da kat kat kiralama imkanı
- İskanlı
- Şap&Beton ya da dekorasyonlu olarak teslim seçeneği
- FSM Köprüsü ve TEM Kavacık Kavşağı'na kolay erişim

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

## A SINIFI OFİS STOKUNDA PLANLANAN BÜYÜME

### BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE OFİS STOK ARTIŞININ YILLIK DAĞILIMI 2008 - 2020

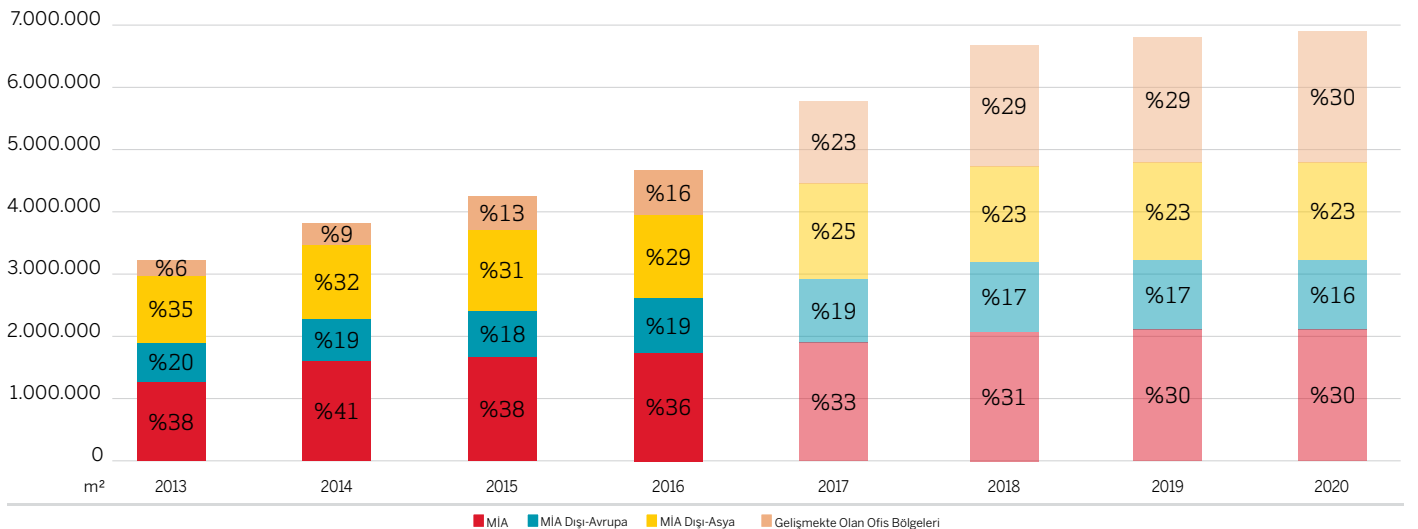


GRAFİK NO.18 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'nda yer alan Bölge Kategorilerine Göre A sınıfı Ofis Stok Artışının Yıllık Dağılımı Grafik 18'de, Bölge Kategorilerine Göre Ofis Stok Paylarının Dağılımı ise Grafik 19'da yer almaktadır. Her iki grafikteki veriler, pazarda lansmanı yapılmış ve inşaatı devam eden projelerin açıklanan tarihlerde açılması sonucunda oluşan, ofis stokundaki büyüme tahminine dayanmaktadır.

MIA'daki ofis yatırımları özellikle 2014 yılında hızla artmış, MIA'nın stok payı %41'e kadar yükselmişti. MIA içindeki bölgelerde yeni proje azlığı ve arsa arzının sınırlı olması sebebiyle, ilerleyen yıllarda MIA'daki stok artışının yavaşlayacağı gözlemlendi. 2017-2020 yılları arasında özellikle Levent ve Maslak'ta yeni projelerin stoka katılacak olmasına rağmen, MIA'nın toplam stok içindeki payının 2020 yılında %30 seviyesine gerileceği belirlendi.

Sanayi alanlarının şehir dışına çıkması ve raylı ulaşım sistem ağının genişlemesiyle, Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde hızlı bir stok büyümesi olmuştur. Son dört yıllık dönemde toplam ofis stokunu yaklaşık iki buçuk kat arttıran Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ndeki büyüme, önümüzdeki dört yılda da devam edecektir. Bu büyümede, özellikle Kağıthane ve Batı Ataşehir'de inşaatı devam eden ofis projeler önemli rol oynamaktadır. İstanbul Finans Merkezi'nin (IFM) içinde yer alacak ofis binalarının, 2018 ile 2020 yılları arasında etaplar halinde açılması planlanmaktadır. 2020 yılı sonunda IFM'nin yarattığı bu yeni stok Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin, A sınıfı toplam ofis stoku içerisindeki payının %30 olmasına sebep olacaktır.



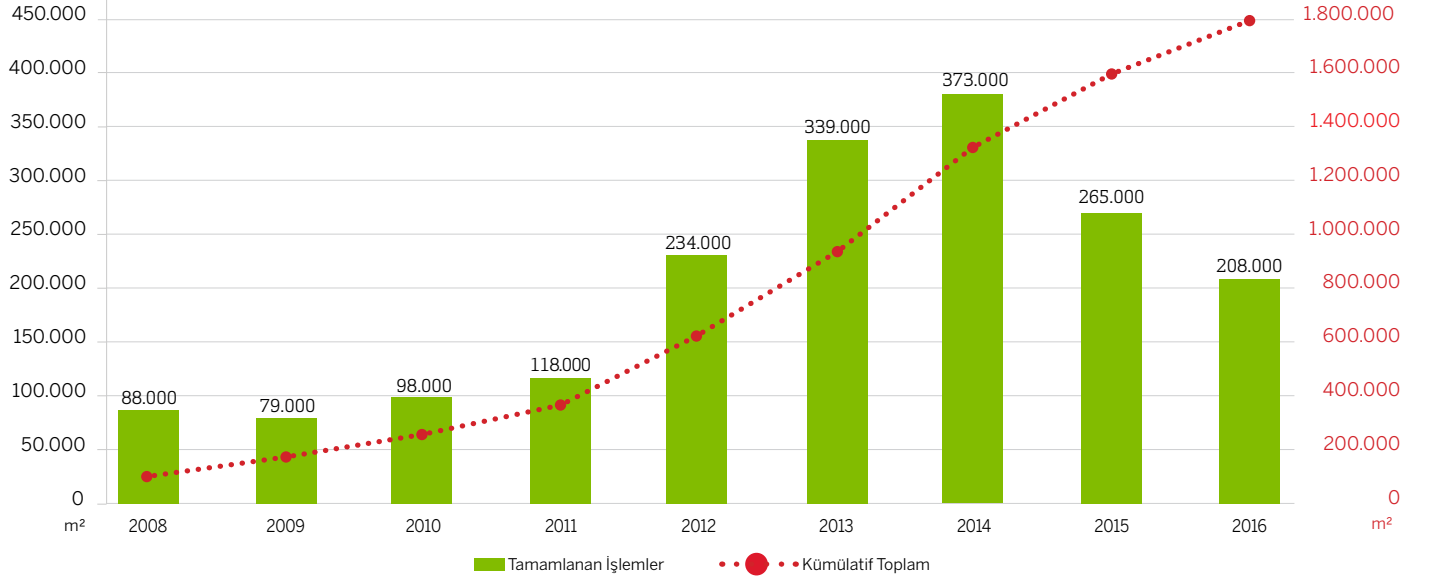
GRAFİK NO.19 KAYNAK: PROPIN



# İSTANBUL OFİS PAZARI GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER

## GERÇEKLEŞEN İŞLEM HACMİ

2008 - 2016



**DOKUZ YILLIK TOPLAM İŞLEM HACMİ: 1.800.000 m²**

GRAFİK NO.20 KAYNAK: PROPIN

Grafik 20'de, İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2008-2016 yılları arasında Gerçekleşen İşlem Hacmi gösterilmiştir.

2016 yılında İstanbul'da toplam 208.000 m² ofis alanında kiralama ve satın alma işlemi gerçekleşti. Böylece, 2008-2016 yılları arasındaki son dokuz yıllık dönemde ofis alanında yaklaşık 1,8 milyon m² işlem tamamlandı.

2015 yılında gerçekleşen işlem hacminde gözlenen düşüş, 2016 yılında da devam etti. 2016 yılında gerçekleşen işlem hacminin 2015 yılına göre %21 oranında azaldığı belirlendi. 2008 yılında, pazarda 88.000 m² ofis alanında kiralama ve kurumsal satın alma işlemi oldu. 2010-2014 yılları arasında, piyasada ofis alanlarının arzına paralel olarak gelişen piyasa koşulları, işlem hacminin ivmesi arttırdı. 2014 yılı, 373.000 m² kapanan işlem hacmiyle, İstanbul Ofis Pazarı'nın tavan yaptığı yıl oldu.

2015 yılı pazarda önceki yıllara göre durgun geçti. 2015 yılındaki işlem hacminin, 2014 yılına göre %29 oranında düştüğü tespit edildi. 2015'te yaşanan iki genel seçim ve siyasi gelişmeler durgunluğun sebeplerindendi. Haziran 2016 seçimi öncesi gerçekleşen iki tane büyük ölçekli kiralama işlemi, 2015'te ölçülen toplam işlem hacminin yükselmesine sebep oldu. Pazarda gerçekleşen işlemlerin çok büyük alanlı olması, toplam işlem hacmini arttırsa da, gerçekleşen işlem sayısı sınırlı kaldı.

Türkiye'deki ekonomik gelişmeler sebebiyle, İstanbul Ofis Pazarı 2016 yılını yavaş geçirdi. Pazarda stokun büyümesi rekabet artışını da beraberinde getirdi. Rekabetten dolayı yapılan kira indirimleri ve avantajlı

kira paketleri, pazarlık süreçlerinin tamamlanmasında etkili oldu. 2016 yılında küçük ve orta ölçekli ofis arayışında olan firmaların yaptığı satın alma ve kiralama işlemlerinin ağırlıkta olduğu gözlemlendi. Önceki yıllarda pazarda çok büyük ölçekli ofis alanlarında işlemlerin gerçekleştiği, ancak 2016 yılında işlem büyüklüklerinin 15.000 m²'nin altında kaldığı görüldü. Yıl boyunca gerçekleşen işlemlerin %50'si, büyüklüğü 1.001-5.000 m² arasında değişen ofislerden oluşurken; toplam hacmin %25'i ise 1.000 m² ve daha küçük ofis alanlarından meydana geldi.

### SATILIK

MECİDİYEKÖY No.17



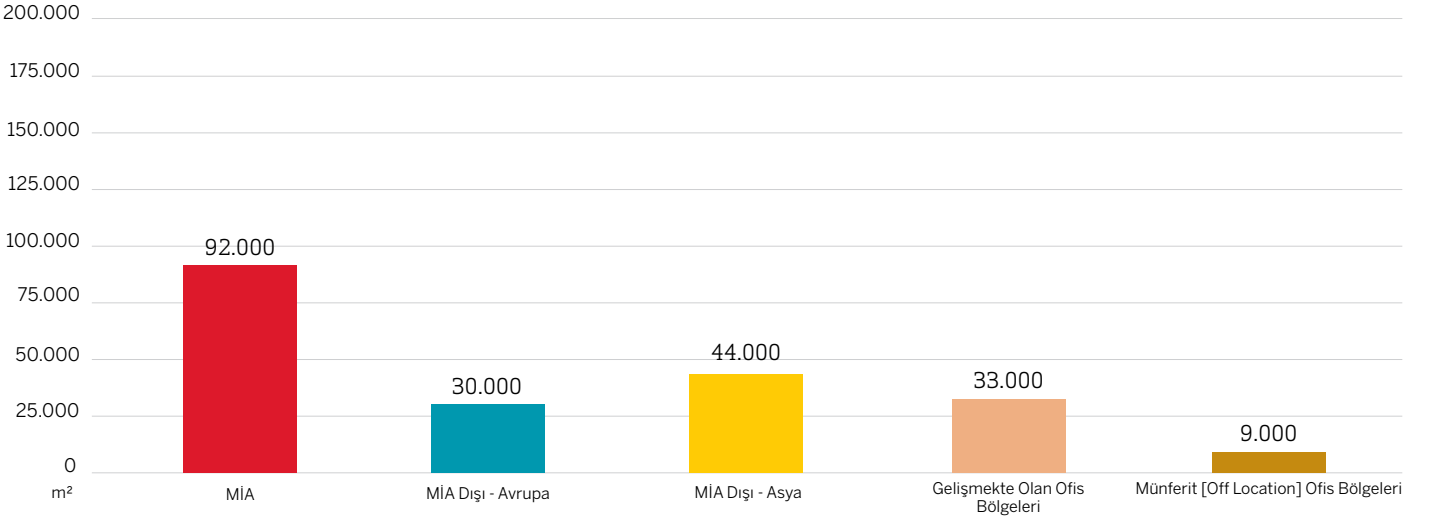
## HONEYCOMB OFİS

- 1.507 m² boş ofis alanı
- 58 m²-595 m² arası değişen ofis seçenekleri
- 410 m² kat alanı
- 2017 2.Çeyrek'te teslim
- Mecidiyeköy'ün merkezinde
- Metro ve metrobüse 2 dk yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü 3.529 m²

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

# İSTANBUL OFİS PAZARI GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER

## GERÇEKLEŞEN İŞLEMLERİN BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE DAĞILIMI 2016



**TOPLAM KAPANAN İŞLEM: 208.000 m²**

GRAFIK NO.21 KAYNAK: PROPIN

Grafik 21'de 2016 yılında Gerçekleşen İşlemlerin Bölge Kategorilerine Göre Dağılımı yer almaktadır.

2016 yılında İstanbul Ofis Pazarı'nda toplam gerçekleşen işlem hacmi 208.000 m² oldu. İstanbul'da gerçekleşen toplam işlem hacminin %44'ünü MIA'daki işlemler oluşturdu. MIA'da yaklaşık 92.000 m² ofis alanında kiralama ve satın alma işlemi gerçekleşti. MIA'da gerçekleşen işlem büyüklüğü, 2016 yılında 2015 yılına göre %18 oranında arttı.

MIA Dışı-Avrupa'da 30.000 m² ofis alanında işlem olduğu tespit edildi. Ofis yatırımların yoğunlaştığı Havaalanı Bölgesi'nde, 2016 yılında nitelikli ofis bina sayısı arttı. Hızlı artan stoka karşılık, işlem sayısının az olması bölgeye olan talebin düşük olduğunun göstergesidir. Türk Hava Yolları'nın 13.100 m² müstakil bir ofis binası kiralaması bölgedeki en büyük işlem oldu. Propin'in tek yetkili kullanıcı temsilcisi olduğu Japon firması Mars Lojistik'in, yeni nesil A+ ofis binalarından Balance Güneşli'de 5.155 m² ön kiralama yapması, bölgedeki en dikkat çekici işlemlerin biri oldu.

MIA Dışı-Asya'da 2016 yılı boyunca yaklaşık 44.000 m² ofis alanında işlem tamamlandı. Bu büyüklüğün toplam işlem hacminin %21'ini oluşturduğu hesaplandı. 2015 yılında, MIA Dışı-Asya'daki toplam işlem hacmi 110.000 m² olarak tespit edilmişti.

Bu yüksek işlem hacminde, Propin'in aracılık yaptığı 43.000 m² ofis alanlı Rönesans Tower'ın Allianz Sigorta'ya satışının tamamlanması önemli rol oynamıştı.

Son dönemde stok büyümesi hızlanan Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde ise 33.000 m² ofis alanında kiralama ve satın alma yapıldığı belirlendi.

**KİRALIK**

LEVENT
**No.18**



### APA NEF PLAZA

- 6.886 m² boş ofis alanı
- Tek katta 760 m² büyüklükte ofisler
- Dekorasyonlu
- Büyükdere Caddesi üzerinde
- Levent Metro İstasyonu'na 1 dk yürüme mesafesinde
- Toplam ofis büyüklüğü 12.117 m²



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

# İSTANBUL OFİS PAZARI

## GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER LİSTESİ 2016





2016 yılında İstanbul Ofis Pazarı'nda gerçekleşen dikkat çekici kiralama ve satın alma işlemleri aşağıdaki tabloda büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır<sup>[3]</sup>.

Bina Adı	Bölgesi	Brüt Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	Firma	Danışman Firma	İşlem Türü
Müstakil Bina	Güneşli	13.100	Türk Hava Yolları (THY)		Kiralama
Şerbetçi Binası	Esentepe	11.000	BDDK Tasarruf Mevduat Fonu		Kiralama
Çiftçiler Tower	Zincirlikuyu	10.400	Türkiye Garanti Bankası		Satın Alma
Nidakule Ataşehir Güney	Batı Ataşehir	6.231	Teknosa		Kiralama
River Plaza	Levent	5.818	Mey Alkollü İçkiler		Kiralama
Balance Güneşli	Güneşli	5.155	Mars Lojistik	PROPIN	Ön Kiralama
DLP No1	Dolapdere	4.535	Yargıcı Konfeksiyon		Kiralama
Orjin Maslak	Maslak	4.260	British American Tobacco		Kiralama
AND Plaza	Kozyatağı	4.118	Alternatif Bank Teknoloji Merkezi		Kiralama
YY Altunizade İş Merkezi	Altunizade	4.000	Boston Scientific Tıp Gereçleri		Kiralama
AND Plaza	Kozyatağı	3.738	The Nielsen Company Medya		Kiralama
Yılmaz Plaza	Ümraniye	3.500	Sütaş		Kiralama
Şişli Plaza	Şişli	3.200	Arvato Telekomünikasyon		Kiralama
Propa Ofis	Zincirlikuyu	3.000	Doctors		Kiralama
Barbaros Plaza	Beşiktaş	3.000	Alarko Taahhüt Grubu		Kiralama
Selenium Retro	Ataköy	2.750	Türk Havak		Satın Alma
Kiler Binası	Kavacık	2.700	Külünkoğlu Organizasyon		Kiralama
Mermer Plaza	Altunizade	2.700	Alstom Power Türkiye		Kiralama
Maslak Link	Maslak	2.585	Jones Lang LaSalle (JLL)		Kiralama
MOB	Maslak	2.500	Arkan Ergin UBD.		Kiralama
Nurol Park Güneşli	Güneşli	2.500	İş Bankası Güneşli Kurumsal Şube		Kiralama
Flat Ofis İstanbul	Eyüp	2.492	Medical Park		Kiralama
MOB	Maslak	2.490	İE Ulagay İlaç - Menarini Group		Kiralama
Teknopark Kurtköy	Kurtköy	2.400	Kordsa		Satın Alma
Esas Ofis Park	Maltepe	2.226	İzocam		Kiralama
Terrace Fulya	Fulya	2.100	Grey Worldwide		Kiralama
Doltaş Binası	Gayrettepe	2.000	Atasun Optik	PROPIN	Kiralama
Vera Plaza Altunizade	Altunizade	1.900	Omron Electronics	PROPIN	Kiralama
MOB	Maslak	1.868	Goodyear		Kiralama
Papirus Plaza	Kağıthane	1.845	Lufthansa Global Tele Sales	PROPIN	Kiralama
DLP No1	Dolapdere	1.845	Netlog Global		Kiralama
Bitaş	Levent	1.780	Kolektif House		Kiralama
Nida Kule - Levent	Levent	1.707	Puma Spor Giyim		Ön Kiralama
Esas Ofis Park	Kartal	1.700	Lactalis Türkiye		Kiralama
Esas Ofis Park	Kartal	1.700	Seher Gıda		Kiralama
Monumento Kartal	Kartal	1.638	Draeger Medikal		Kiralama
Premier Kampüs Ofis	Kağıthane	1.600	Fer Yapı		Kiralama
MOB	Maslak	1.531	Recordati İlaç		Kiralama
Akasya Acıbadem	Kozyatağı	1.518	Lilly İlaç		Kiralama
Bab Plaza	Kağıthane	1.500	Tekzen Ticaret ve Yatırım		Satın Alma
Akkom Ofis	Ümraniye	1.498	Globelink Unimar		Kiralama

<sup>[3]</sup>Müstakil binalarda kapanan işlemlerin alan büyüklükleri otopark katlarını kapsamamaktadır.

# İSTANBUL OFİS PAZARI GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER LİSTESİ 2016

2016 yılında İstanbul Ofis Pazarı'nda gerçekleşen dikkat çekici kiralama ve satın alma işlemleri aşağıdaki tabloda büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır<sup>[8]</sup>.

Bina Adı	Bölgesi	Brüt Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	Firma	Danışman Firma	İşlem Türü
Astoria	Esentepe	1.445	Mars Türkiye		Kiralama
Maslak Link	Maslak	1.415	Astellas Pharma İlaç		Kiralama
Sun Plaza - Kule	Maslak	1.400	Allergan İlaç		Kiralama
River Plaza	Levent	1.369	Pirelli Lastikleri		Kiralama
River Plaza	Levent	1.369	Baxalta		Kiralama
Businist Office	Fikirtepe	1.365	İnci Holding		Satın Alma
AND Plaza	Kozyatağı	1.312	Gilead Sciences İlaç		Kiralama
Spine Tower	Maslak	1.301	HD Group/HD İskender		Kiralama
MOB	Maslak	1.245	B.Braun Medikal		Kiralama
İstanbul Bloom	Zincirlikuyu	1.100	Autoban Mimarlık		Kiralama
Palladium Tower	Kozyatağı	1.096	TSRBS		Kiralama
Gold Plaza	Maltepe	1.072	İnci Akü		Satın Alma
Levent Loft	Levent	1.050	Obss Bilişim Bilgisayar		Kiralama
Tekfen Tower	Levent	1.045	Bank of China		Kiralama
Nida Kule - Levent	Levent	1.011	Benetton Giyim		Ön Kiralama
Beybi Giz Plaza	Maslak	1.000	Eko Finans Factoring		Kiralama
Seba Center	İstinye	1.000	IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği		Kiralama
Akmerkez	Etiler	1.000	Embil İlaç-Exeltis Pharmaceuticals		Kiralama
Akmerkez	Etiler	1.000	Tacirler Menkul Değerler		Kiralama
Akmerkez	Etiler	1.000	Tekfen Emlak Geliştirme		Kiralama
Beyaz Plaza	Sanayi Mah.	1.000	Global Menkul Değerler		Kiralama
Erg İş Merkezi	Kağıthane	1.000	UI Vs Laboratuvar Hizmetleri		Kiralama
Levent 199	Levent	993	Odea Bank		Kiralama
Akkom Ofis	Ümraniye	986	Total Oil Türkiye		Kiralama
Maslak Link	Maslak	960	Havas Media		Kiralama
AND Plaza	Kozyatağı	926	St. Jude Medical, Inc.		Kiralama
AND Plaza	Kozyatağı	921	Enuygun.com		Kiralama
AND Plaza	Kozyatağı	921	Adecco Group		Kiralama
Doğuş Center Etiler	Etiler	900	Mastercard		Kiralama
Kuriş Kule	Kartal	871	PPG Industries		Kiralama
Varyap Meridian Ofis	Batı Ataşehir	853	Daihatsu Türkiye		Kiralama
Buyaka	Ümraniye	845	Med ilaç /Teva		Kiralama
AND Plaza	Kozyatağı	797	Kimberly Clark		Kiralama
Kanyon	Levent	763	Bloomberg		Kiralama
195 Büyükdere Plaza	Levent	757	The Swatch Group Turkey		Kiralama
River Plaza	Levent	711	Osram Ampul		Kiralama
Nurol Plaza	Maslak	710	Vodafone Türkiye		Kiralama
Flat Ofis İstanbul	Eyüp	700	Reynaers Alüminyum		Kiralama
Spring GIZ Plaza	Maslak	700	Park Bravo		Kiralama
Windowist	Maslak	651	Huawei		Kiralama
Groupama Plaza	Maslak	635	Tarım Kredi Şirketler Topluluğu		Kiralama

<sup>[8]</sup>Müstakil binalarda kapanan işlemlerin alan büyüklükleri otopark katlarını kapsamamaktadır.

# İSTANBUL OFİS PAZARI GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER LİSTESİ 2016








2016 yılında İstanbul Ofis Pazarı'nda gerçekleşen dikkat çekici kiralama ve satın alma işlemleri aşağıdaki tabloda büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır<sup>[9]</sup>.

Bina Adı	Bölgesi	Brüt Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	Firma	Danışman Firma	İşlem Türü
RSD Nispetiye Ofis	Etiler	618	Angelini İlaç	PROP IN PROPERTY INVESTMENT CONSULTANCY	Kiralama
Gülsan Plaza	Kavacık	614	ABC Deterjan		Kiralama
Akmerkez	Etiler	611	Bain & Company Turkey		Kiralama
Beytem Plaza	Şişli	600	Vmi Vertrieb		Kiralama
Müstakil Bina	Ümraniye	600	Baumit		Kiralama
Doğuş Center Etiler	Etiler	600	Walt Disney		Kiralama
Ercan Han	Gayrettepe	580	Satko A.Ş.		Kiralama
Yılmaz Plaza	Ümraniye	566	Unamic HCN A Xerox Company		Kiralama
River Plaza	Levent	566	Samsung Electronics		Kiralama
Esas Ofis Park	Maltepe	566	Mass Grup		Kiralama
Ulugöl Plaza	Kozyatağı	556	Enercon Türkiye		Kiralama
Nevzat İş Merkezi	Bostancı	550	Topkapı İlaç		Kiralama
Palladium Tower	Kozyatağı	548	Monsanto Gıda		Kiralama
Papirus Plaza	Kağıthane	548	Safir Danışmanlık		Kiralama
Olive Plaza	Maslak	530	Adesso Turkey		Kiralama
Modern East	Ümraniye	500	Delphi Packard		Kiralama
Spring GIZ Plaza	Maslak	500	Adco Gıda / Tadco Gıda		Kiralama
Partaş Center	Kozyatağı	500	TechMahindra -LCC		Kiralama
Akmerkez	Etiler	500	Discovery Communications		Kiralama
Maslak No/1	Maslak	460	Türkiye Kulüpler Birliği		Kiralama
Papirus Plaza	Kağıthane	451	PEAKUP Bilişim		Kiralama
Göztepe Nida Kule	Kozyatağı	450	Chr. Hansen		Kiralama
Palladium Tower	Kozyatağı	442	Acemar		Kiralama
Maden İş Merkezi	Altunizade	440	Bitaksi Mobil		Kiralama
Pasific Plaza	Kozyatağı	440	Pos A.Ş.		Kiralama
Akmerkez	Etiler	433	Iron Mountain Türkiye		Kiralama
Ulugöl Plaza	Kozyatağı	425	Ulugöl Otomotiv		Kiralama
AND Plaza	Kozyatağı	410	Tricon Energy		Kiralama
Palladium Tower	Kozyatağı	401	Garanti Emeklilik		Kiralama
Palladium Tower	Kozyatağı	401	Covestro		Kiralama
Varyap Meridian Ofis	Batı Ataşehir	400	Zebra Technologies		Kiralama
Sun Plaza - Kule	Maslak	390	Cevahir Turizm		Kiralama
Sun Plaza - Kule	Maslak	390	Köksal Law Office		Kiralama
Sun Plaza - Kule	Maslak	390	Magrabi Optik		Kiralama
RSD Nispetiye Ofis	Etiler	388	Axpo Group	PROP IN PROPERTY INVESTMENT CONSULTANCY	Kiralama
RSD Nispetiye Ofis	Etiler	388	Safilo Group		Kiralama
RSD Nispetiye Ofis	Etiler	388	OPEN	PROP IN PROPERTY INVESTMENT CONSULTANCY	Kiralama
River Plaza	Levent	380	BGC Partners Menkul Değerler		Kiralama
Ulugöl Plaza	Kozyatağı	375	Geser Parex		Kiralama
Palladium Tower	Kozyatağı	352	Erciyas Çelik Boru		Kiralama
Noramın İş Merkezi	Maslak	350	Renee Adworks		Kiralama

<sup>[9]</sup>Müstakil binalarda kapanan işlemlerin alan büyüklükleri otopark katlarını kapsamamaktadır.

# İSTANBUL OFİS PAZARI GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER LİSTESİ 2016

2016 yılında İstanbul Ofis Pazarı'nda gerçekleşen dikkat çekici kiralama ve satın alma işlemleri aşağıdaki tabloda büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır<sup>[8]</sup>.

Bina Adı	Bölgesi	Brüt Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	Firma	Danışman Firma	İşlem Türü
Özsezen Plaza	Zincirlikuyu	350	Agrana Fruit		Kiralama
Windowist	Maslak	350	Talesun Solar Enerji		Kiralama
RSD Nispetiye Ofis	Etiler	336	Smart Invest		Kiralama
Levent 199	Levent	300	Turkcell		Kiralama
Varyap Meridian Ofis	Batı Ataşehir	300	Gigaset İletişim Cihazları		Kiralama
CZD Plaza	Kozyatağı	300	Vanguard Turkey Lojistik		Kiralama
Siddiklar Plaza	Kozyatağı	300	Smartiks Bilgi Teknolojisi		Kiralama
Duran İş Merkezi	Levent	300	Brady Etiket		Kiralama
Papirus Plaza	Kağıthane	298	Yamans İnşaat		Kiralama
CZD Plaza	Kozyatağı	296	Motul Türkiye		Kiralama
Monumento Kartal	Kartal	293	Roche Diagnostics		Kiralama
Maya Plaza	Akatlar	287	Oyak Girişim Danışmanlık		Kiralama
Maya Akar Center	Esentepe	272	British Council		Kiralama
Apa Giz Plaza	Levent	270	Deutsche Lufthansa AG Türkiye		Kiralama
Papirus Plaza	Kağıthane	252	Sis Akaryakıt Teknolojileri		Kiralama
GIZ 2000 Plaza	Maslak	250	Autorola Türkiye		Kiralama
Eskiyapanlar İş Merkezi	Kozyatağı	250	Delonghi Better- Kenwood		Kiralama
Üçgen Plaza	Kozyatağı	250	KGM Enerji		Kiralama
Harmancı Giz Plaza	Maslak	250	Lyoness Kart Hizmetleri		Kiralama
Papirus Plaza	Kağıthane	243	Plaza Cubes Papirus Plaza		Kiralama
Papirus Plaza	Kağıthane	243	Ventura Gümrük Müşavirliği		Kiralama
Regus Buyaka	Ümraniye	240	A. Schulman Plastik		Kiralama
Dural Plaza	Kozyatağı	230	Harting		Kiralama
Süzer Plaza	Taksim	230	BNY Mellon		Kiralama
My Office	Batı Ataşehir	227	Schindler Türkeli Asansör		Kiralama
IZ GIZ Plaza	Maslak	225	Verusa Holding		Kiralama
IZ GIZ Plaza	Maslak	225	Progida		Kiralama
Süzer Plaza	Taksim	200	British Chamber of Commerce Turkey		Kiralama
Ata Plaza	Beşiktaş	200	Cetech-Ce Bilgi İşlem		Kiralama
Eser İş Merkezi	Zincirlikuyu	200	Sifar İlaçları		Kiralama
Bilsar Binası	Şişhane	200	Grayling		Kiralama
Buggy Binası	Balmumcu	190	East West Oil		Kiralama
Vadi İstanbul	Ayazağa	170	Benson		Kiralama
İsimsiz	Kadıköy	170	Biomed ilaç		Kiralama
Itower	Bomonti	167	Proje Türk Mimarlık		Kiralama
Papirus Plaza	Kağıthane	166	Pure Energy		Kiralama
Apa Giz Plaza	Levent	150	Swiss International Airlines		Kiralama
Apa Giz Plaza	Levent	150	Avusturya Hava Yolları		Kiralama
Regus Kağıthane Ofis Park	Kağıthane	150	Optimum Promosyon		Kiralama
İsimsiz	Suadiye	150	Setur Ofisi		Kiralama
Palladium Tower	Kozyatağı	146	Telediyalog		Kiralama
Arı Teknokent	Maslak	104	Blesh		Kiralama

<sup>[8]</sup>Müstakil binalarda kapanan işlemlerin alan büyüklükleri otopark katlarını kapsamamaktadır.

Se  
SELENIUM  
ATAKÖY

Se  
SELENIUM  
RETRO

Se  
SELENIUM  
RETRO 9



### 3. Projemiz Selenium Retro9 ile Ataköy'ü yeniden yorumluyoruz...

Rezidans | Ofis | Mağazalar

Selenium Ataköy 2016'da  
teslim edilmiştir.



Selenium Retro, 2017 Haziran  
ayında teslim edilecektir.



Selenium Retro9, 2019'da  
teslim edilecektir.



AŞÇIOĞLU  
50 yıllık tecrübeyle...

[www.ascioglu.com](http://www.ascioglu.com)

PROP  
IN

PROPERTY  
INVESTMENT  
CONSULTANCY  
12th year

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

PROPİN Kiracıdan 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