

İSTANBUL
OFİS PAZARI
GENEL BAKIŞ



PROPERTY
INVESTMENT
CONSULTANCY



PROPIN Türkiye'nin Her Yerinde Yanınızda!

 [instagram.com/Propin_Turkey](https://www.instagram.com/Propin_Turkey)
 twitter.com/Propin_Turkey
 [linkedin.com/company/Propin](https://www.linkedin.com/company/Propin)
www.propin.com.tr

Bizi arayın, tam zamanı
T. 0212 217 8555

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

6

EKONOMİK GÖRÜNÜM

10

STOK DEĞİŞİMLERİ

14

BOŞLUK ORANLARI

18

KİRA ORTALAMALARI

26

GERÇEKLEŞEN İŞLEM HACMİ

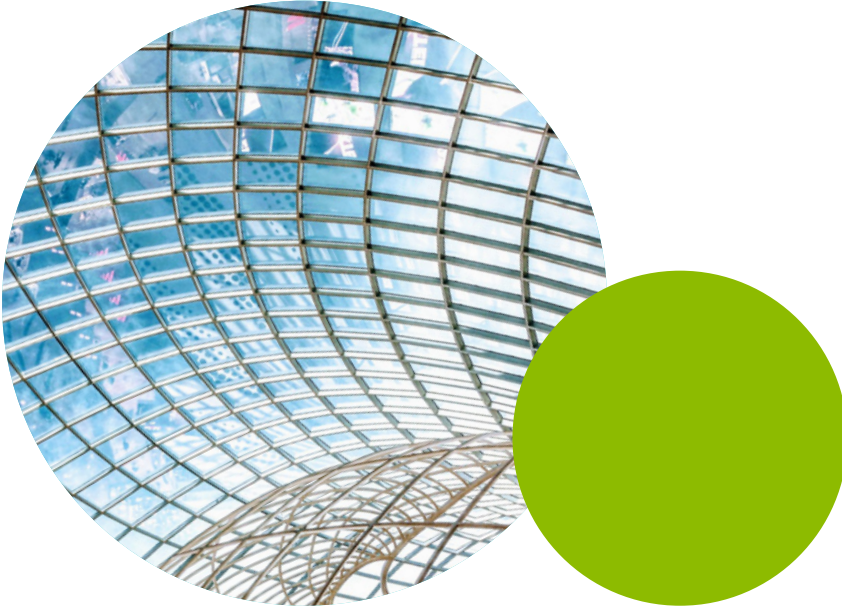
28

GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER

ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

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

- **Merkezi İş Alanı (MİA)**'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %28,1; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %15,4 oldu. MİA'da kira ortalaması, A sınıfı ofis binalarında 12,2 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarında 5,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- **MİA Dışı-Avrupa**'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %20,9, kira ortalaması 9,2 ABD Doları /m² /ay oldu.
- **MİA Dışı-Asya**'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,3, kira ortalaması 7,7 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- 2020 dördüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 30 ABD Doları /m² /ay olarak MİA'da yer alan Levent'te kaydedildi.



İstanbul Ofis Pazarı'nda 2021 yılı COVID-19 Salgını ve ekonomideki dalgalanmaların etkisinde geçti. Bütün dalgalanmalara rağmen, İstanbul Ofis Pazarı'nda 2021 dördüncü çeyrek dönemde talepte hareketlilik gözlemlendi.

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2021 yılı pandemi koşullarının yanı sıra ekonomik dalgalanmaların pazara etkisi büyüktü. 2021 dördüncü çeyrek dönem boyunca Türk Lirası'nın döviz karşısında hızlı değer kaybetmesi pazarın ana gündem maddelerinden oldu. Liste kira rakamlarının Türk Lirası cinsinden açıklanıyor olması pazarda büyük belirsizliğe yol açtı. Döviz karşısında büyük değer kaybına uğramak istemeyen mal sahipleri, kira rakamlarını güncellerken artış payını göz önüne alarak yeni liste rakamlarını belirlemeye başladı. **Bazı binalarda liste kira rakamı ABD Doları cinsinden açıklanmaya başlandı.**

MİA'daki A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 yılını 12,2 ABD Doları /m² /ay seviyesinde kapattı. **2021 yılı sonunda ABD Doları bazında %20 oranında düşen MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, son on yılın en düşük değerlerinde kaydedildi.**

2021 dördüncü çeyrek dönemde bir önceki çeyrek döneme göre İstanbul'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları düştü. Özellikle küçük ve orta ölçekli ofislerde kiralama işlemleri gerçekleşti. Buna göre 2021 ikinci yarıda MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %28,8 seviyesindeydi. MİA Dışı-Asya'daki boşluk oranı aynı dönemde %19,1 olarak kaydedildi.

Geleneksel yapıdaki ofis kullanıcılarının, pandeminin getirdiği yeni çalışma düzeni alışkanlıklarını dikkate alarak yer arayış süreci yürüttüğü gözlemlendi. Yeni ofis kiralama planı olan kullanıcıların bir kısmı, ofis içi sirkülasyon alanlarını genişletip büyütürken, bir kısmı da kullanım alanını küçülterek taşınmayı değerlendirdi. Bu tip şirketlerin bazılarının alan ihtiyaçları, 1000 m² ve üstü olmasına rağmen, geleneksel ofis alanları yanında esnek kiralama çözümlerini de yakından değerlendirmesi dikkat çekti. Buna rağmen birçok işlem, uzun süreli kiralamalarda sunulan avantajlar sebebiyle geleneksel ofisleri kiralama yönünde tamamlandı. **Diğer yandan 2021, kullanıcı pazarının, daha önce hiç olmadığı kadar esnek kiralama çözümlerine yakından baktığı bir yıl oldu.**

2021 yılında İstanbul'da gerçekleşen kiralama ve kurumsal satın alma işlemlerinin toplamı yaklaşık 337.000 m² olup bir önceki yıla göre %82 arttı. 2020 yılında işlem hacmi 185.000 m² ydi. İstanbul Ofis Pazarı'nda 2021 yılındaki işlemler ağırlıklı olarak orta ve küçük ölçekli işlemlerdi. **Bu yıl pazarda 20.000 m² üzerindeki ofis alanında işlem gerçekleşmedi.** Kapanan işlemlerin %26'sı, büyüklüğü 10.000-20.000 m²'nin arasındaki işlemlerdi. Büyüklüğü 5.000 ile 10.000 m² arasında değişen ofis alanlarının toplam hacme oranı %14 oldu. Ofis alan büyüklüğünün 1.000 ile 5.000 m² arasında değiştiği işlemler toplam hacmin %47'siydi. Toplam işlem hacminin %13'ü, alan büyüklüğü 1.000 m² altındaki ofislerde gerçekleşti.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri 2021 yılında yoğun talep görürken, **Kağıthane-Cendere öne çıkan bölge oldu.** Bu bölgede genellikle orta ve büyük hacimli işlemler gerçekleşti. İstanbul'daki en büyük hacimli iki kiralama işlemine ev sahipliği yaptı. 2021 yılındaki dikkat çekici işlemlerden biri Orka Holding'in Vadi İstanbul'daki 5.635 m² ofis alanında yaptığı kiralama idi. Bu kiralama işleminin gerçekleşmesine PROPIN aracılık etti.

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki ofis projeleri inşaat hızı 2021 yılında yavaşladı. İnşaat maliyetlerindeki keskin yükselişin de etkisiyle ofis geliştiricilerinin ofis yatırımlarına ilgisi zayıfladı. Bu gelişmeler sonucunda, **2021 yılında İstanbul A sınıfı ofis stoku büyümesi durma noktasına geldi.**

Ofis geliştiricilerinin paylaştığı veriler ışığında 2021 yılı sonunda, İstanbul Ofis Pazarı'nda A sınıfı ofis stokunun 2024 yılı sonunda yaklaşık 7,7 milyon m² olmasını öngörmekteyiz. Söz konusu stok artışının büyük payı, 2022 yılında kademeli olarak açılacağı ilgili kurumlarca açıklanan İstanbul Finans Merkezi (İFM)'ne aittir. Öte yandan Pazar'daki yoğun rekabet, mevcut ülke konjonktürü ve iki yıldır ana gündem maddesi haline gelen pandemi koşullarının da etkisiyle açılış tarihini ertelemeye neden olabilir.

2021'in son günlerine, COVID-19 vaka oranlarında, güvende hissedilecek bir seviyeye gelenebilmesi umuduyla girildi. Ofise dönüş kaygıyla bakan, iki senedir ofise dönmemiş kullanıcıların çoğunun, taşınma konusunu, 2022 yılı 1. ve 2. çeyrek sonunda gündemlerine alacaklarının planlandığı görüldü. Birçok uluslararası firma, halihazırındaki ofislerini, tam kapasite kullanmasalar da, ofislere ne zaman ve nasıl dönecekleri kararının, globalde alınan kararlar çerçevesinde netleşeceği bilgisini paylaştı. Diğer yandan hala ofise dönmemiş birçok firmanın, alan küçülterek dönme planlarının arka planında, bazı departmanların süresiz olarak uzaktan çalışma modeline alınmasının olduğu tespit edildi. Karar verme süreçlerindeki tüm bu belirsizliklere rağmen, nitelikli ofis binalarına talebin yoğun olması dikkat çekti ve çok sayıda işlem kapandı. **Kapanan işlemler sebebiyle, zaten sayılı miktarda olan "nitelikli" ofis seçeneklerinin arzının daraldığı gözlemlendi.**

2022 yılında, her zaman kiralamanın çok gerisinde kalan satın alma işlemlerinin, hem son kullanıcı hem de yatırımcı tarafında artacağı öngörüyoruz.

EKONOMİK GÖRÜNÜM

EKONOMİK GÖSTERGELER	2019	2020	Ocak '21	Şubat '21	Mart '21	Nisan '21	Mayıs '21	Haziran '21	Temmuz '21	Ağustos '21	Eylül '21	Ekim '21	Kasım '21	Aralık '21
GSYH (%)***	0,9	1,8	7,4			22			7,4			-		
GSYH (Kişi Başı-USD)	9.208	8.597	-											
Nüfus (Milyon)	83,2	83,6	-											
BIST-100 İndeksi	114.425	1.477	1.473	1.471	1.392	1.398	1.420	1.356	1.393	1.472	1.406	1.522	1.810	1.858
İşsizlik (%)*	13,7	13,2	12,2	13,4	13,0	13,8	13,1	10,6	12,1	12,1	11,5	11,2	11,3	11,2
Döviz Kuru** (USD/TRY)	5,95	7,43	7,32	7,37	8,33	8,23	8,50	8,50	8,41	8,30	8,88	9,48	12,94	13,33
Döviz Kuru** (EUR/TRY)	6,67	9,13	8,87	8,94	9,77	9,95	10,36	10,40	10,01	9,82	10,29	11,00	14,68	15,09
Politika Faizi** (Haftalık Repo%)	12,00	17,00	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
Enflasyon (%)* (Yıl Sonu)	11,84	14,60	14,97	15,61	16,19	17,14	16,59	17,53	18,95	19,25	19,58	19,89	21,31	36,08
UDY (Milyon USD)	9.266	7.554	10.670											

TABLO NO.1 KAYNAK: *TÜİK -**TCMB
***Zincirlenmiş Hacim Endeksine Göre

MAKRO EKONOMİ

Türkiye ekonomisi 2021 yılının üçüncü çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre, piyasa beklentileriyle aynı doğrultuda, yıllık olarak %7,4 oranında büyüdü. 2021 yılının ilk iki çeyreğindeki büyüme oranları sırasıyla %7,4 ve %22 olarak revize edildi. Revize edilen oranlara göre ekonominin 2021 yılı ilk dokuz ayındaki büyümesi %11,7 seviyesinde oldu.

2021 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla son bir yıllık Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) büyüklüğü 6,5 trilyon TL olurken aynı dönem büyüklük döviz bazında 795,2 milyar ABD Doları düzeyinde gerçekleşti.

Üretim yöntemine göre GSYH verileri incelendiğinde, 2021 yılının ilk iki çeyrek döneminde tüm ana sektörlerde büyümeye pozitif yönlü katkı sunduğu, ancak üçüncü çeyrek dönemde tarım ve inşaat sektörlerinde daralma olduğu gözlemlendi. İnşaat sektöründeki gerileme 2021 üçüncü çeyrekte büyümeyi 0,4 puan sınırlandırdı.

Son yıllardaki kademeli değer kaybı yaşayan Türk Lirasının (TL) Aralık 2021'deki düşüş ivmesi arttı. ABD Doları (\$) / TL kuru 2021 yılı sonunda bir önceki yılın aynı dönemine göre %79,2 yükseldi. Buna karşılık "kur korumalı TL vadeli mevduat" başta olmak üzere TL mevduatını teşvik amaçlı farklı tedbirler açıklandı.

2021 yılı sonunda Brent türü petrol 77,8 ABD Doları/varil seviyesindeydi. Aralık ayında aylık olarak %10,2 artan petrolün varil fiyatındaki yıllık artış %50,2 oldu. COVID-19'un yeni varyantları sebebiyle arz yönündeki endişeler devam ederken, geliştirilen ilaçlara verilen kullanım yetkisi petrol fiyatlarını destekledi. 2021 yılında ABD Dolarına paralel şekilde dalgalı seyreden altın fiyatları yılı 1.828 ABD Doları/ons düzeyinde kapattı. Buna göre bir önceki yıl sonuna kıyasla altın fiyatı %3,6 oranında geriledi.

(GSYH grafiğinin alt yazısı): 2016 yılı başından 2018 yılı üçüncü çeyrek dönem sonuna kadar GSYH genel olarak yukarı yönlü hareket etti. Takip eden çeyreklerde GSYH inişli çıkışlı bir eğilimdeydi. Pandemi koşullarının ağır hissedildiği 2020 ikinci çeyrek dönemde GSYH'de %10,4 olarak hızlı bir daralma gözlemlendi. 2020 üçüncü çeyrekte başlayarak yeniden yükselen GSYH, 2021 üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %22 oranında büyüdü. Bu büyümede düşük baz etkisi rol oynadı.

ENFLASYON ORANLARI

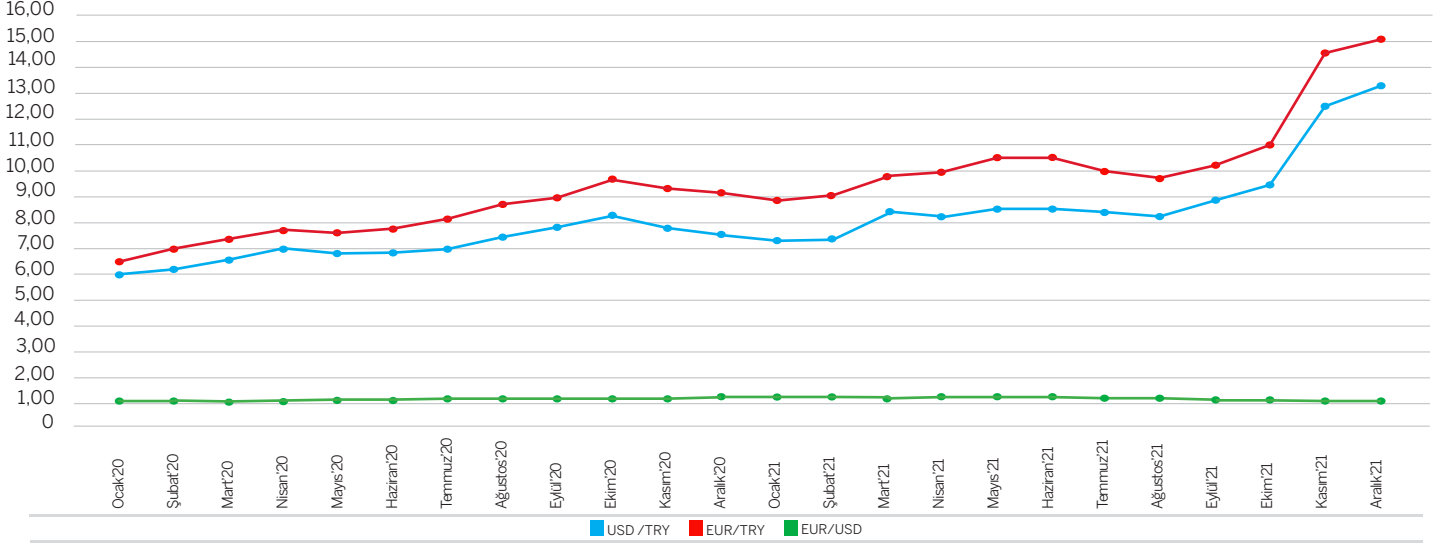
Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Aralık 2021'de aylık bazda %13,58 oranında yükseldi. Bu oran Nisan 1994'ten bu yana en hızlı yükseliş oldu. Yıllık TÜFE enflasyonu ise %36,08 olarak son 19 yılın en yüksek seviyesinde kaydedildi.

Yurt içi ÜFE (Yi-ÜFE) 2021 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %19,08 ile son 27 yıldaki en hızlı aylık artış oldu. Yıllık olarak %79,89 seviyesine tırmanan Yi-ÜFE'nin Şubat 2002'den bu yana en ivmeli artışı gösterdiği belirlendi.

POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Aralık 2021 toplantısında politika faizini %14 seviyesine indirdi. Aralık ayında 100 baz puan indirilen faiz oranı böylece Eylül ayından başlayarak ardı ardına gerçekleşen dört toplantı sonunda toplam 500 baz puan düşmüş oldu. Yapılan açıklamada alınan kararların 2022 yılı ilk çeyrek döneminde yakından takip edileceği belirtildi. Fiyattaki istikrarın sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillendirilmesi için bu dönemde politika çerçevesinin geniş kapsamda yeniden değerlendirileceği aktarıldı.

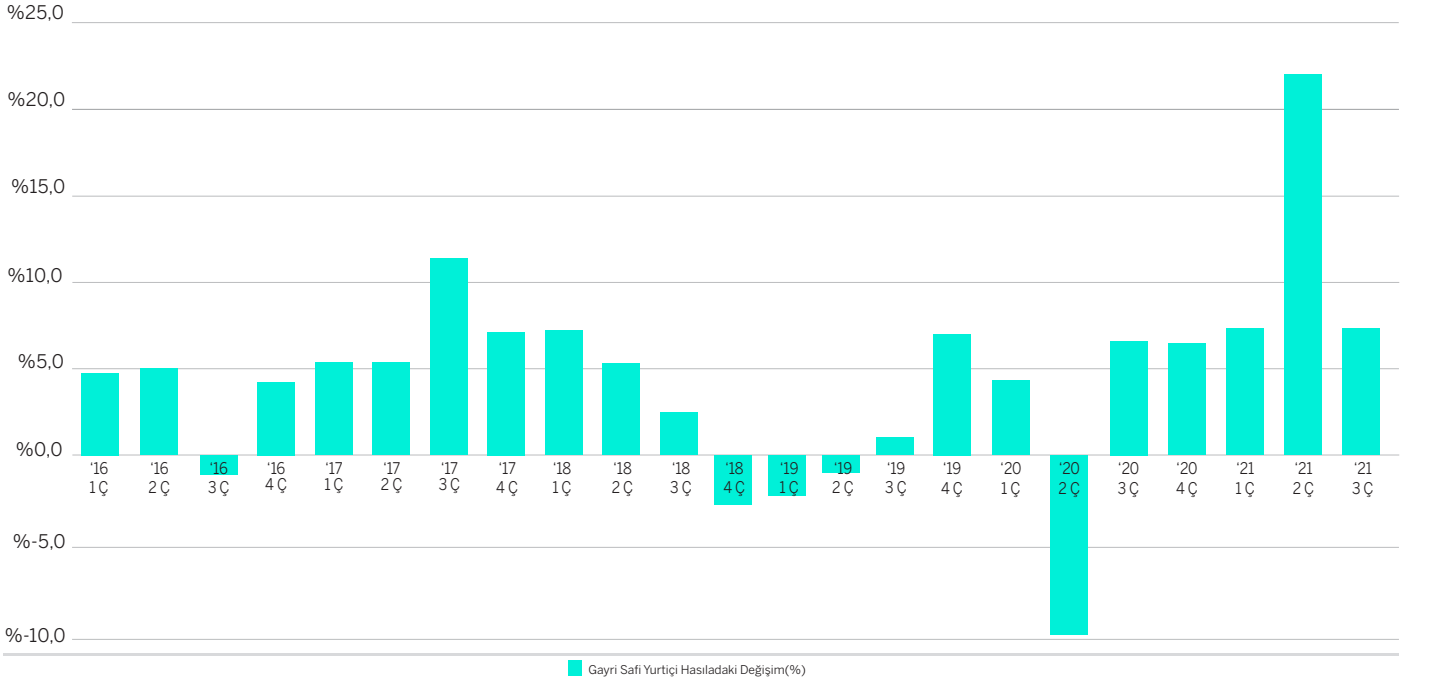
DÖVİZ KURLARI [Ocak 2020 - Aralık 2021]



GRAFİK NO.1 KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

ABD Doları ve Euro, Türk Lirası üzerinde son iki yılda ivmeli bir artış gösterdi. Dalgalı bir seyrin ardından 2020 yılı sonunda döviz kurları 1 ABD Doları=7,43TL ve 1 Euro=9,13 TL oldu. Euro kuru Nisan 2021 sonunda 10 TL sınırını geçti. Ekim 2021'den sonra hızla tırmanan kur seviyeleri 1 ABD Doları=17,5 TL ve 1 Euro=19,7 TL ile 20 Aralık 2021'de zirve değerlerini gördü. TL değerinin yükselmesiyle ilgili alınan tedbir ve yapılan müdahalelerin ardından 2021 yılını 1 ABD Doları=13,3 TL ve 1 Euro=15,1 TL seviyesinde kapattı.

GAYRİ SAFİ YURTIÇİ HASILA (GSYH)



GRAFİK NO.2 KAYNAK: TÜİK

2016 yılı başından 2018 yılı üçüncü çeyrek dönem sonuna kadar GSYH genel olarak yukarı yönlü hareket etti. Takip eden çeyreklerde GSYH inişli çıkışlı bir eğilimdeydi. Pandemi koşullarının ağır hissedildiği 2020 ikinci çeyrek dönemde GSYH'de %10,4 olarak hızlı bir daralma gözlemlendi. 2020 üçüncü çeyrekte yeniden yükselen GSYH, 2021 üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %22 oranında büyüdü. Bu büyümede düşük baz etkisi rol oynadı.



Satıştaki Fırsat Gayrimenkullerini Görmek &
Gayrimenkullerinizi Karlı Satmak İçin Bize Ulaşın

PROPİN'LE HIZLI VE KOLAY!

İSTANBUL MERKEZİ İŞ ALANI SINIRLARI

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

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

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

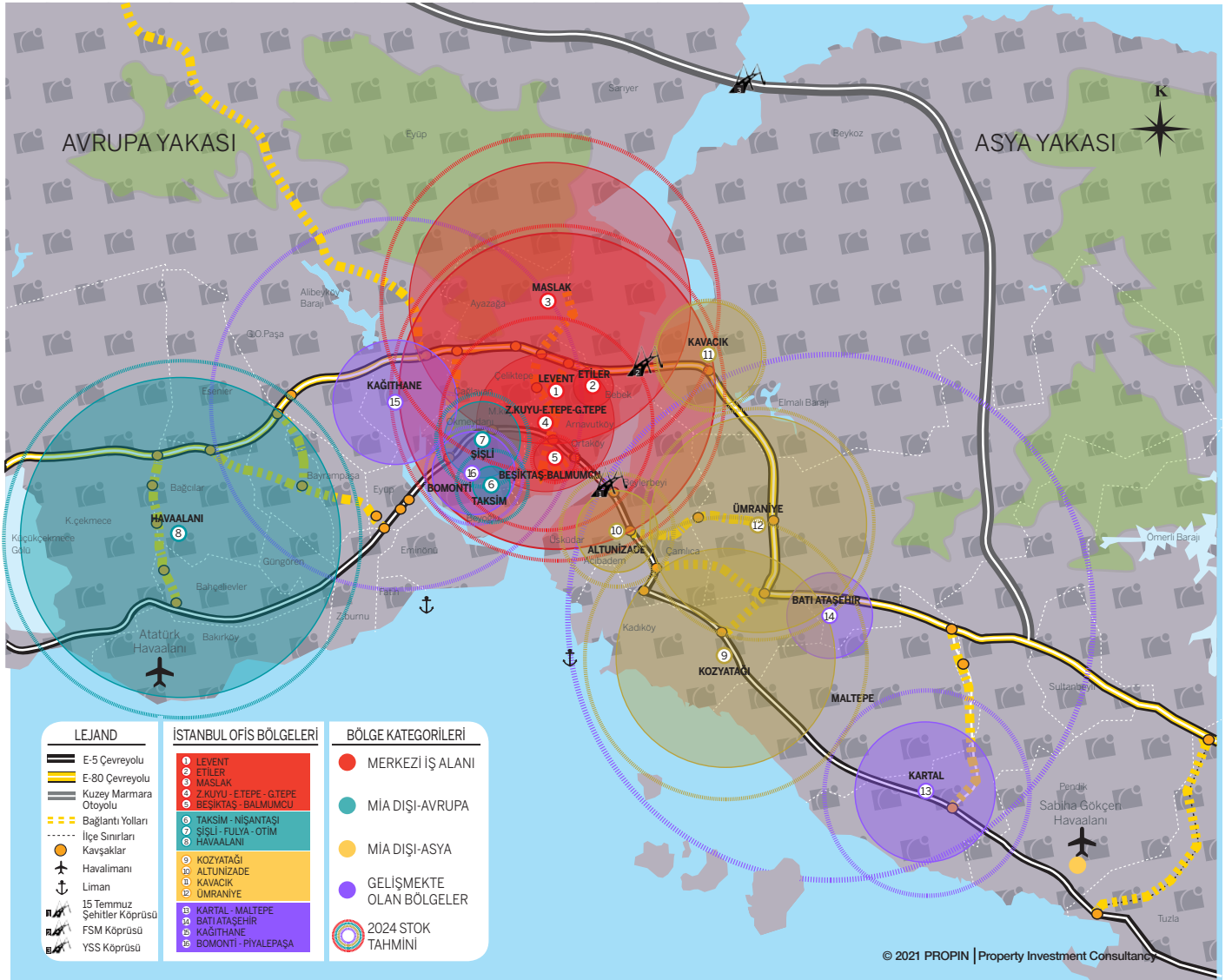
Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır.

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

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

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

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



İSTANBUL OFİS BÖLGELERİ A SINIFI STOK KARŞILAŞTIRMASI

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

2021 Dördüncü Çeyrek

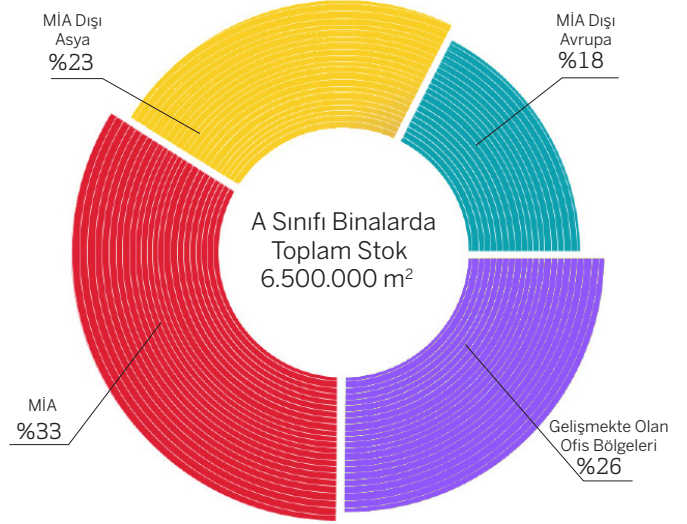
2021 Dördüncü Çeyrek dönemdeki 'Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı' Grafik 3'te verilmiştir.

MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]: 2021 dördüncü çeyrek dönem sonunda MİA'nın stok payı %33 seviyesindeydi.

MİA Dışı-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı]: MİA Dışı-Asya'nın stok payı 2021 dördüncü çeyrekte %18 oldu.

MİA Dışı-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]: MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis stoku 2021 dördüncü çeyrekte az miktarda büyüdü. 2021 yılı sonunda MİA Dışı-Asya'nın stok payı %23 olarak kaydedildi.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]: Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ndeki A sınıfı ofis stokunda 2021 dördüncü çeyrek döneminde değişiklik olmadı ve stok payı %26 olarak hesaplandı.

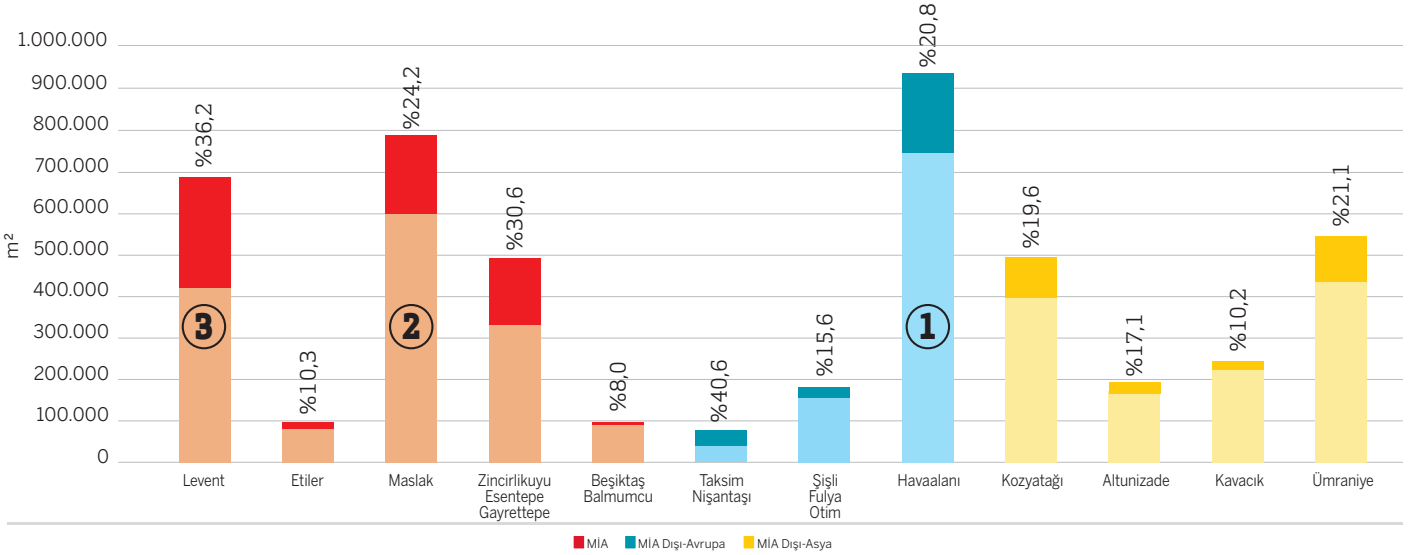


GRAFİK NO.3 KAYNAK: PROPIN

BÖLGELERE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

2021 Dördüncü Çeyrek

* Koyu renkle gösterilen alanlar boşluk oranını göstermektedir.



GRAFİK NO.4 KAYNAK: PROPIN

2021 dördüncü çeyrek dönemindeki 'Bölgelere Göre A sınıfı Ofis Stok Dağılımı' Grafik 4'te verilmiştir.

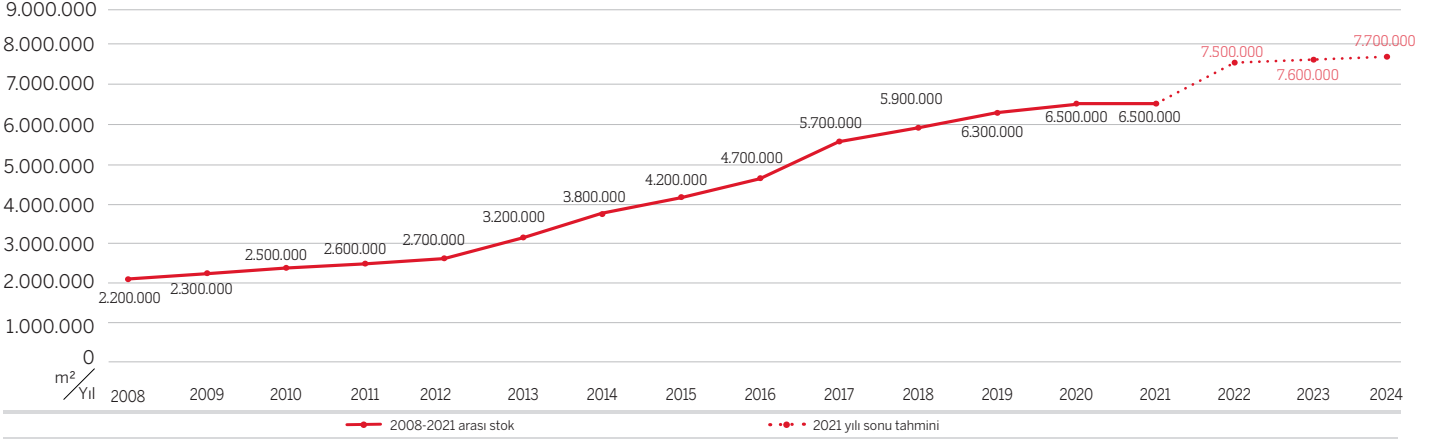
İstanbul Ofis Pazarı'ndaki ofis projeleri için inşaat hızının 2021 yılında yavaşladığı görüldü. Ekonomik dalgalanmalar ve pandemi kaynaklı belirsizlik talepte belirgin bir azalma yarattı. Bu gelişmelerle birlikte inşaat maliyetlerindeki sert yükselişin de etkisiyle ofis geliştiricilerinin ofis yatırımlarına ilgisi zayıfladı. Bu gelişmeler sonucunda, 2021 yılında İstanbul A sınıfı ofis stoku büyümesinin durduğu gözlemlendi.

Küçük ölçekli ve müstakil birkaç ofis binası dışında 2021 dördüncü çeyrek dönemde stoka katılan bina olmadı. 2021 yılı sonunda ulaşılan A sınıfı ofis stokundaki en büyük pay; 930.000 m² alanla Havaalanı Bölgesi'nin oldu. MİA'da yer alan Maslak ve Levent, Havaalanı Bölgesi'ni izleyen bölgeler oldu. Bu bölgelerdeki ofis stoku sırasıyla 760.000 m² ve 690.000 m² seviyesindeydi.

A SINIFI OFİS STOKUNDA PLANLANAN BÜYÜME

A SINIFI BİNALARDA OFİS STOKUNUN YILLARA GÖRE ARTIŞI

2008 - 2024



GRAFİK NO.5 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2008-2024 yılları arasındaki 'A Sınıfı Binalardaki Ofis Stokunun Yıllara Göre Artışı' Grafik 5'te gösterilmiştir.

Ofis geliştiricilerinin paylaştığı verilere dayanarak hazırladığımız stok artışı grafiğinde, 2021 yılındaki stok artışının durgunluğu dikkat çekti. Yıl boyunca stok sadece 25.000 m² arttı ve stoktaki büyüme %3 seviyesinde kaldı. Mevcut ekonomik koşullar ve pandemi koşullarına bağlı ofis talebindeki düşüş bu durgunluğun oluşmasında önemli rol oynadı.

İstanbul Ofis Pazarı, 2008-2021 arasındaki 13 yıllık dönemde 2,2 milyon m²'den 6,5 milyon m² büyüklüğe geldi. Stokun üç kat arttığı bu süreçte, en büyük artış 2012-2017 yılları arasındaki dönemde gerçekleşti. Kağıthane – Cendere Yolu, Piyalepaşa – Bomonti, Maltepe-Kartal ve Batı Ataşehir'de açılan yeni ve büyük ofis projeleri, stokun büyümesinde önemli rol oynadı.

2018 yılından sonra pazardaki arzda doygunluğa bağlı olarak stok büyümesinde yavaşlama bekleniyordu. Ancak ekonomik ve siyasi koşulların inşaat sektörü üstündeki olumsuz etkisi sebebiyle büyümedeki yavaşlama daha erken başladı. 2020 yılına damgasını vuran pandeminin etkisiyle 2021 yılında ofis yatırımlarının durma noktasına geldiği gözlemlendi.

İstanbul Finans Merkezi (IFM)'nin açılışı İstanbul Ofis Pazarı'ndaki stoku etkileyeceği öngörülmektedir. 2021 yılında IFM inşaatı hız kazanmıştır. İlgili kurumlarca yapılan açıklamalarda, IFM sınırlarındaki projelerin 2022 içinde kademeli olarak açılacağı bilgisi paylaşılmaktadır.

2019 yılında hizmete giren İstanbul Havaalanı (IGA)'nın etkisiyle şehrin kuzeyinde yeni projeler planlanmaya başlamıştır. Bu projeler de dahil olmak üzere İstanbul'daki münferit lokasyonlarda (off-location) 2026 yılına kadar 850.000 m² ofis alanının stoka katılacağı öngörülmektedir.

Ofis geliştiricilerinin paylaştığı veriler ışığında 2021 yılı sonunda, İstanbul Ofis Pazarı'nda A sınıfı ofis stokunun 2024 yılı sonunda yaklaşık 7,7 milyon m² olmasını öngörmekteyiz. Söz konusu stok büyüklüğü İstanbul'daki merkezi iş alanlarıyla Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri 'ni kapsamaktadır. Ancak bu kapsam, mevcut ofis kümelenmelerine dâhil olmayan münferit lokasyonlardaki yeni ofis projelerini içermemektedir.

Pazar koşullarındaki rekabet, mevcut ülke konjonktürü ve iki yıldır ana gündem maddesi haline gelen pandemi koşullarının da etkisiyle açılış programlarında erteleme olması söz konusudur. Güncel koşullar sebebiyle ofis proje açılışlarının ertelenmesi dışında iptal edilmesi ya da fonksiyon değişikliğine gidilmesi sonucunda gelecek dönem için planlanan ofis stoku büyüklüğünde değişiklikler oluşabilir.

KİRALIK

MALTEPE

No.1



PIAZZA OFİS

- 1.601 m² ile 3.255 m² arası değişen kat alanları
- İlk 3 katta 10.000 m² kiralama imkanı
- Terashlı 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!



SATILIK - KİRALIK

AYAZAĞA

No.2



VADI İSTANBUL

- 180.000 m² toplam ofis alanı
- 1.445 m² ile 3.013 m² arasında değişen kat alanları
- Şap&Beton teslim şekli
- Vadi İstanbul füniküler istasyonuna doğrudan erişim
- AVM, bahçe, cafe, eczane, teras
- Kullanıcılar: Beymen, Biletix, Dekar, Egemenoğlu Hukuk, Eyüp Sabri Tuncer, Firmenich, Kale Kilit, Keyvan, Kılınc Hukuk, MNG Kargo, Tav Yatırım, Vito, Yünsa

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



ARACILIK BEDELİ ÖDEMEDEN TAŞINABİLECEĞİNİZ OFİSLERİMİZ İÇİN BUGÜN BİZİ ARAYIN!

Bizi aramanız, arayış sürecinizi kolaylaştırır.

Teknik ve mimari dökümanlara hızla ulaşırsınız.

Kontrat sürecinde hukuki aşamaları kolayca geçersiniz.

En kısa sürede binayı ziyaret edebilirsiniz.

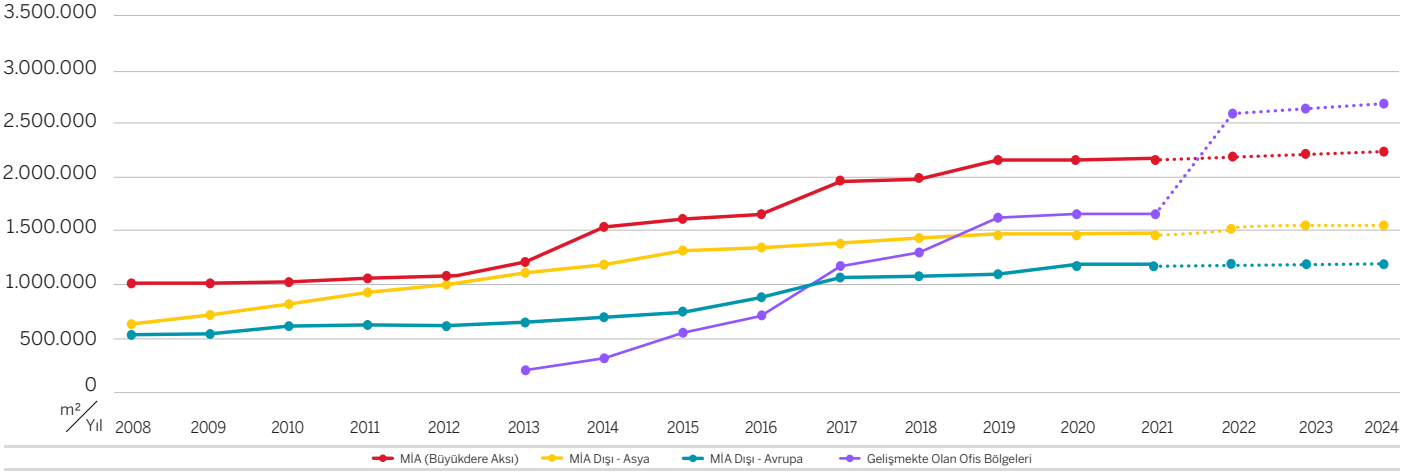
Kiralama ve satın alma tekliflerini yazılı alırsınız, sözde kalmaz!

Aracılık Hizmet Bedeli Mal Sahibinden!

#PROPINleHızlıveKolay
#SahibindenGibi!

A SINIFI OFİS STOKUNDA PLANLANAN BÜYÜME

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE OFİS STOK ARTIŞININ YILLIK DAĞILIMI 2008 - 2024



GRAFİK NO.6 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'nda yer alan 'Bölge Kategorilerine Göre A sınıfı Ofis Stok Artışının Yıllık Dağılımı' Grafik 6'da, 'Bölge Kategorilerine Göre Ofis Stok Paylarının Dağılımı' ise Grafik 7'de verilmiştir.

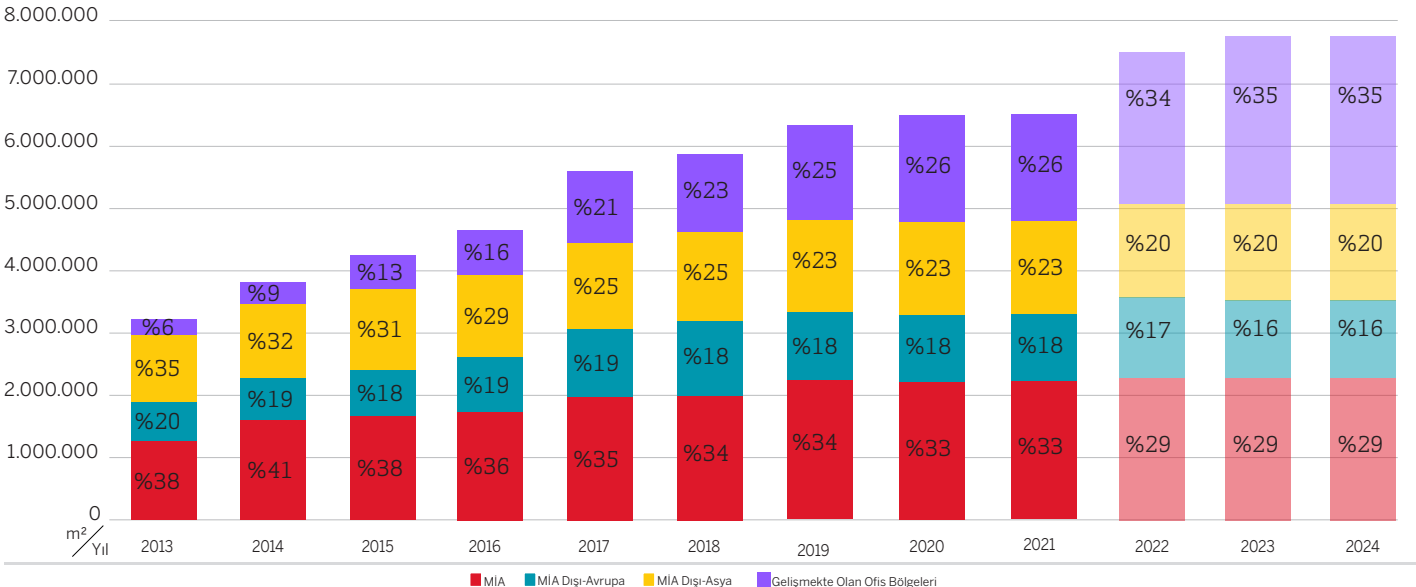
Her iki grafikteki veriler, pazarda lansmanı yapılmış ve inşaatı devam eden projelerin açıklanan tarihlerde açılması halinde oluşacak ofis stokundaki büyüme tahminine dayanmaktadır.

2021 üçüncü çeyrekte Maslak A sınıfı stokuna eklenen Maslak Square dışında yıl boyunca MIA'da yeni bina açılmadı. MIA'nın stok payı 2021 yılı sonunda %33 oldu. Önümüzdeki dönemde stok artışının ağırlıklı olarak Levent ve Maslak bölgelerinde olacağı planlanmaktadır. Stoktaki bu büyüme planlarıyla 2024 yılı sonunda MIA stok payının %29 olacağı hesaplanmıştır.

2021 yılında MIA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis stokunda artış yaşanmadı. Yıl içinde operasyona başlaması beklenen ancak ertelemeler sonucunda açılmayan projelerin açılmasıyla 2022 yılında Şişli-Fulya-Otim ve Havaalanı bölgelerinde sınırlı büyüme beklenmektedir. Buna göre 2021'de %18 olan MIA Dışı-Avrupa'nın payının 2024 yılında %16 olacağı öngörülmektedir.

MIA Dışı-Asya stok payının 2021 yılı sonunda %23 olduğu belirlendi. 2022 ve sonrasındaki yıllarda planlanan açılışların gerçekleşmesiyle MIA Dışı-Asya A sınıfı ofis stokunun büyüyeceği öngörülmektedir.

Önceki yıllarda hızlı büyümeye sahne olan Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde 2021 yılı durağan geçti. Bu dönemdeki stok payı %26 oldu. Açıklanan programa göre, Batı Ataşehir'de yer alan İstanbul Finans Merkezi (İFM)'nin 2022 yılında açılmasıyla Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ndeki A sınıfı ofis stoku hızla büyüyecektir. Bu büyümeyle birlikte Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payının 2022 sonunda %34'e tırmanması beklenmektedir.

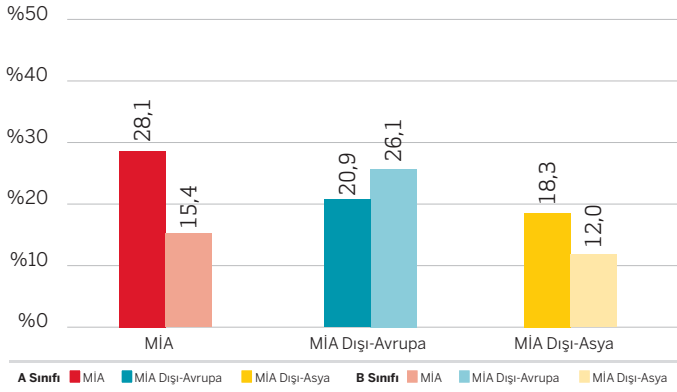


GRAFİK NO.7 KAYNAK: PROPIN

İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARI

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE BOŞLUK ORANLARI

2021 Dördüncü Çeyrek



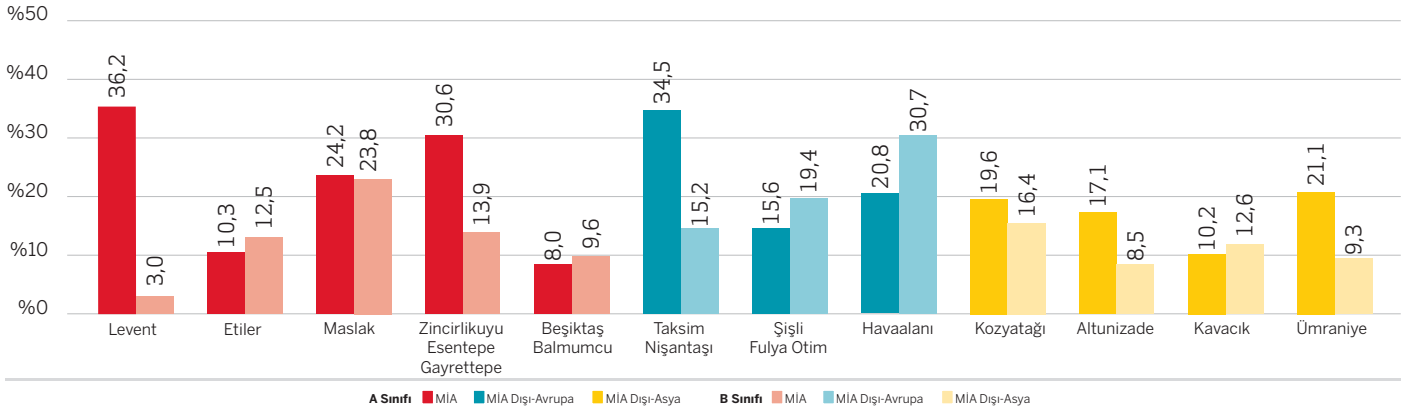
GRAFİK NO.8 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2021 dördüncü çeyrek döneme ait 'Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları' Grafik 8'de verilmiştir.

2021 dördüncü çeyrek dönemde MIA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %28,1; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %15,4 olarak gerçekleşti.

BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI

2021 Dördüncü Çeyrek



GRAFİK NO.9 KAYNAK: PROPIN

İstanbul'un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarının 'Bölgelere Göre Boşluk Oranları' Grafik 9'da yer almaktadır.^[1]

İstanbul Ofis Pazarı 2021 dördüncü çeyrek dönemini pandemiye rağmen hareketli geçirdi. Gerçekleşen işlemlerin etkisiyle boşluk oranları düştü. Kiralama işlemleri değerlendirildiğinde, taşınmanın arkasında birçok farklı neden olduğu görüldü. Mevcut piyasa koşullarındaki belirsizliği avantajı çevirerek taşınmak isteyen şirketlerin ve çok büyük ölçekli olmasına rağmen hibrit modellerle alan küçülten şirketlerin taşınmaları dikkat çekti. Bu çeyrekte özellikle küçük ve orta ölçekli ofislerde kiralama işlemleri gerçekleşirken, boşluk oranlarında düşüş gözlemlendi.

2021 dördüncü çeyrek döneminde Levent A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, bir önceki çeyrek döneme göre düştü ve boşluk oranı %36,2 oldu. Levent içinde bina değiştiren çok sayıda şirket görüldü. Bu değişikliklerde başka bölgelerden Levent'e yeni taşınan kullanıcılar rol oynadı. Örneğin, Tuna Varlık Yönetim 1.Levent Plaza'daki 950 m²'lik ofis kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlem PROPIN aracılığıyla Levent'te tamamlanan işlemlerden biri oldu.

Bu dönemde Maslak'ta, farklı büyüklüklerde kiralamalar gerçekleşti. Bazı firmaların Maslak'tan ayrılmasına rağmen, çok sayıda firmanın Maslak'ta yeni kiralama yaptığı görüldü. Bu değişikliklerin etkisiyle Maslak'taki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2021 üçüncü çeyrek

[1] Tat Towers stoka katılmadığında Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki A sınıfı boşluk oranı %19,57 seviyesine gerilemektedir.

KİRALIK
ATAŞEHİR No.3

DEKORASYONLU

LEED PLATINUM
USGBC

ALLIANZ TOWER

- 1.320 m² ortalama kat alanı
- Tek katta 1.367 m² kiralabilir alan
- Dekorasyonlu ve Şap&Beton ofisler
- Video analiz sistemiyle güvenli sosyal mesafe
- Adalar manzarası
- Kullanıcılar: Allianz Holding, Brita, Citibank, Continental, Çimsa, DAF Trucks, Enuygun, Gefco, IQ Money

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!

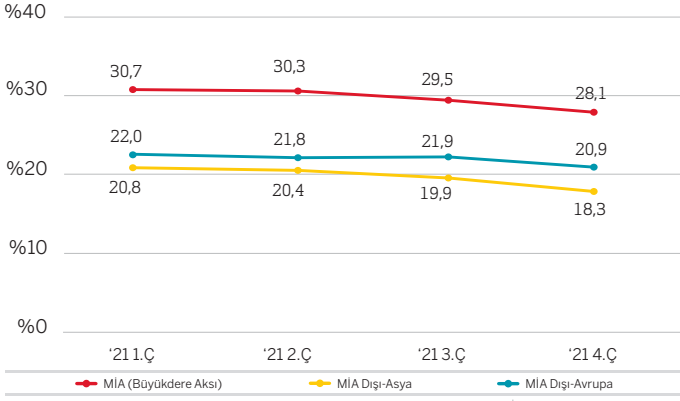
MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %20,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,1 seviyesindeydi.

MIA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,3; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,0 oldu.

İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

2021 yılı dört çeyrek dönemdeki 'Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi' Grafik 10'da gösterilmiştir.

MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2021 yılında düşüş yönünde hareket etti. 2021 birinci çeyrekte MİA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %30,7 mertebesindeydi. Takip eden çeyreklerde gerileyen boşluk oranı 2021 dördüncü çeyrekte %28,1'a geriledi. 2021 yılı boyunca MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranında yaklaşık %9 oranında düşüş oldu.

2021 yılında MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı geriledi. Boşluk oranı 2021 yılının ilk üç çeyrek döneminde %22 seviyesinde sabitti. MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2021 dördüncü çeyrekte %20,9'a geriledi.

MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2021 yılı boyunca düşüş eğilimindeydi. 2021 birinci çeyrekte %20,8 olan boşluk oranı yılın ikinci yarısında %20'nin altına düştü. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı son dört dönem sonunda %12 oranında geriledi ve 2021 dördüncü çeyrekte %18,3 oldu.

KİRALIK

MASLAK

No.4



MASLAK SQUARE

- 38.100 m² toplam ofis alanı
- 1.200 m² kat alanı
- Şap&Beton teslim
- İki blok birleştiği taktirde brüt 2500 m² 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

LEVENT

No.5



TEKFEN TOWER

- 1.045 m² ortalama kat alanı
- 96 m² - 1.770 m² 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, Reckitt Benckiser, Tekfen Sigorta

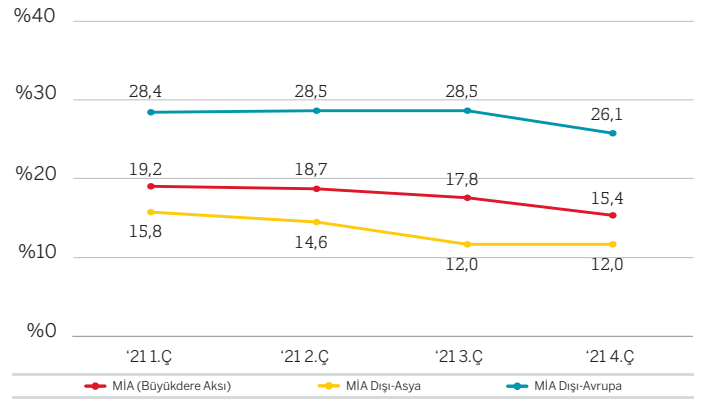
Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.11 KAYNAK: PROPIN

Grafik 11'de, son dört çeyrek dönemdeki 'Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi' verilmiştir.

MİA'da B sınıfı ofis binalarının boşluk oranında 2021 boyunca düşüş gözlemlendi. 2021 birinci çeyrekte MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,2 idi. Devam eden çeyreklerde düşmeye devam eden boşluk oranı 2021 dördüncü çeyrekte %15,4 oldu. 2021 yılında MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranında %20'lik düşüş hesaplandı.

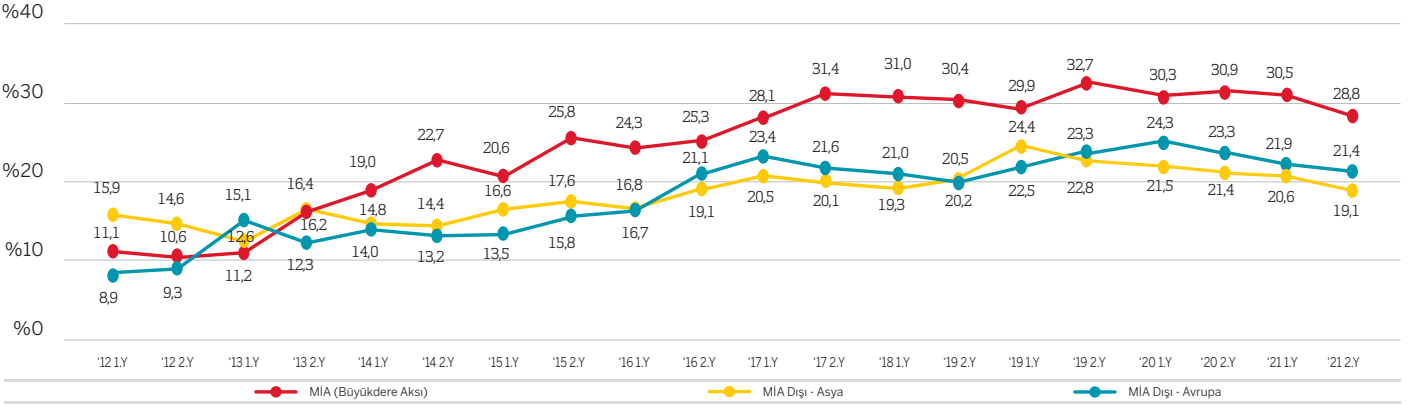
2021 yılı sonunda MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis boşluk oranı 2021 yılının ilk üç çeyrek döneminde %28,5 seviyesindeydi. MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2021 dördüncü çeyrekte %26,1'e indi.

2021 yılı boyunca MİA Dışı-Asya'daki B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı düşüş gözlemlendi. 2021 birinci çeyrek döneminde boşluk oranı %15,8 seviyesindeydi. Takip eden çeyreklerde gerileyen boşluk oranı 2021'in son iki çeyrek döneminde %12 ile seviyesini korudu. Yıl içinde MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının, %24 oranında azaldığı hesaplandı.

İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

2012 - 2021 Son On Yıl



GRAFİK NO.12 KAYNAK: PROPIN

PROPİN verileriyle hazırlanan, 2012-2021 arasındaki son on yıllık zaman dilimine ait 'Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranlarının Değişimi' Grafik 12'de gösterilmiştir.^[2]

MİA

MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2012-2021 yılları arasındaki dönemde genel olarak yükselme eğilimindedir. MİA A sınıfı ofis arzındaki ivmeli büyüme, boşluk oranının son on yılda iki katından daha fazla yükselmesine yol açtı.

2012 yılı ikinci yarıda MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,6 ile son on yıllık dönemin en düşük seviyesinde ölçüldü.

Birbiri ardına operasyona açılan ofis binalarıyla arzın talebin üzerine çıkması sonucunda 2013 yılından başlayarak MİA A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı kademeli olarak yükseldi.

2015 yılı ilk yarısı başta olmak üzere, talebin karşılanmasıyla bazı çeyreklerde boşluk oranlarında gerilemeler olsa da boşluk oranı 2019 yılına kadar arttı.

MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %32,7 olarak 2019 yılı ikinci yarısında son on yılın en yüksek değerine ulaştı.

2020 yılında MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı düşmeye başladı. Bu düşüşte stoka katılan nitelikli yeni proje sayısının düşmesi ve nitelikli mevcut ofis binalarına talebin artması etkili oldu. 2021 ikinci yarıda boşluk oranı %28,8 olarak hesaplandı.

MİA Dışı-Avrupa

MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2012 ile 2021 yılları arasındaki dönemi, inişli çıkışlı geçirdi.

2012 yılı birinci yarıda %8,9 olan MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, son on yılın en düşük düzeyindeydi.

Havaalanı Bölgesi'ndeki A sınıfı ofis stokunun 2015 ve 2016'da belirgin büyümesi MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının yükselmesinde etkili oldu. Boşluk oranı 2017 birinci yarıda %23,4'e tırmandı.

Mevcut arzın talep tarafından emilmeye başlamasıyla boşluk oranında gerileme kaydedildi. Ancak arz tarafındaki büyümenin devam etmesiyle 2019'dan başlayarak boşluk oranında yükselme eğilimi başladı.

2020 birinci yarıda %24,3 ile son on yılın zirvesini gören MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, düşmeye başlayarak 2021 ikinci yarıda %21,4 oldu.

MİA Dışı-Asya

2012-2021 yılları arasındaki dönemde MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı dalgalı bir seyir izledi.

2012 birinci yarıda %15,9 olan MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı oluşan talep dolayısıyla takip eden çeyreklerde geriledi.

Boşluk oranı 2013 birinci yarıda %12,6 ile en düşük seviyesinde kaydedildi.

Belirgin olmayan iniş çıkışlı bir dönemin ardından 2019 birinci yarıda, bir önceki yarıya göre hızlı bir yükselişle boşluk oranı %24,4 olarak son on yılın en yüksek değerine ulaştı.

2019 ikinci yarıdan sonra düşmeye başlayan MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2021 ikinci yarıda %19,1 olduğu belirlendi.

KİRALIK

ZİNCİRLİKUYU No.6

BELLEVUE RESIDENCE

- 7.000 m² toplam ofis alanı
- 612 m²'den başlayan kiralananabilir alan
- Şap&Beton teslim
- Zincirlikuyu Metrobüs ve Metro Durağı'na yürüme mesafesi
- Restoran



Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!

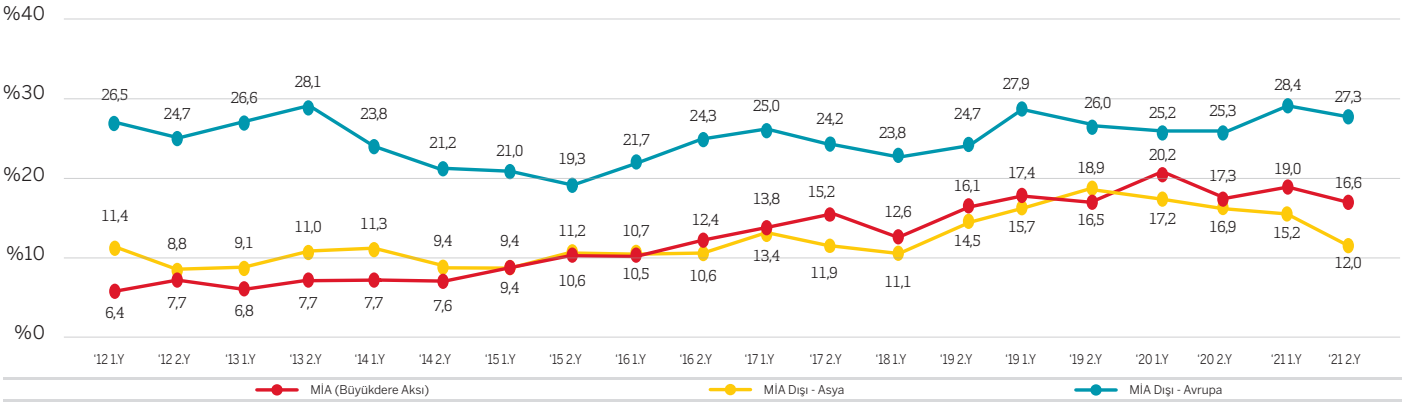


^[2] Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranı Değişimi'nin 2012 yılı öncesi verileri için bizimle irtibata geçebilirsiniz.

İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

2012 - 2021 Son On Yıl



GRAFİK NO.13 KAYNAK: PROPIN

Grafik 13'te 2012-2021 yılları arasındaki 'Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranlarının Değişimi' yer almaktadır. [3]

MİA

MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2012-2021 yılları arasındaki dönem sonunda iki buçuk katının üzerine çıktı.

MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2012 birinci yarıda %6,4 ile en düşük seviyesinde kaydedilirken 2014 yılı sonuna kadar %6 ila %8 arasında durduğandı.

Takip eden çeyreklerde yükselmeye başlayan boşluk oranındaki artış, bazı yarıyıl ortalamalarında düşse de, 2020 birinci yarıya kadar devam etti. Bu dönemde son on yılın en yüksek boşluk oranı değeri %20,2 olarak kaydedildi.

2020 ikinci yarıdan başlayarak inişli çıkışlı geçen süreç sonunda, MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2021 ikinci yarıda %16,6'a geriledi.

MİA Dışı-Avrupa

MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2012-2021 yılları arasındaki dönemi genel olarak %20 bandının üzerinde ve inişli çıkışlı geçirdi.

2012 birinci yarıda MİA Dışı-Avrupa'daki B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %26,5 mertebesindeydi. Sonraki dönemlerde yükselse de, 2015 yılına kadar kademeli olarak düştü.

%19,3 ile 2015 ikinci çeyrek dönemde en düşük değerinde olan boşluk oranı, 2016 yılından başlayarak artmaya başladı.

2019 birinci yarıda %27,9'a yükselmesi dışında boşluk oranı %24-26 bandındaydı.

MİA Dışı-Avrupa'daki boşluk oranı, 2021 birinci yarıdaki hızlı yükselişle son on yılın en yüksek değeri olan %28,4'e tırmanmasına rağmen, 2021 ikinci yarıda %27,3'e düştü.

MİA Dışı-Asya

Son on yıllık dönemde MİA Dışı-Asya'da B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı dalgalı bir seyir izledi.

2012 birinci yarıda %11,4 olan MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı aynı yılın ikinci yarısında %8,8 ile en düşük seviyesinde hesaplandı.

MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis stokundaki boşluk oranı, 2016 yılı sonuna kadar durağan seyretti. Takip eden yarıyılıarda, oranın 2018 birinci yarıda gerilemesi dışında, kademeli olarak yükseldi.

En yüksek değeri olan %18,9'a 2019 ikinci yarıda ulaşan boşluk oranı, talebin de etkisiyle 2020 yılından sonra düşmeye başladı.

MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2021 ikinci yarıda %12'ye indi.

KİRALIK
DEKORASYONLU

LEVENT No.7

APA GİZ

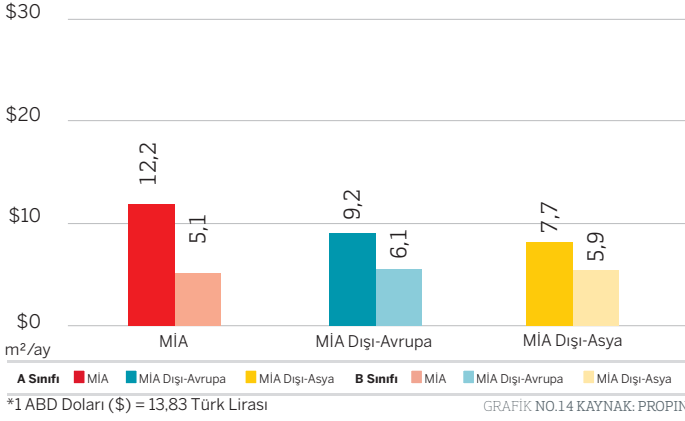
- 570 m² ile 1.250 m² arasında değişen ofis alanları
- 18.000 m² toplam ofis alanı
- Kanyon Alışveriş Merkezi'ne ve metroya 1 dakika yürüme mesafesi
- 1. ve 2. köprüye kolay ulaşım imkanı
- Kullanıcılar: Deutsche Lufthansa, Dünya Sağlık Örgütü, Gates Enerji, Grenke, Randstad

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. [Detay İste!](#)

[3] Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranı Değişimi'nin 2012 yılı öncesi verileri için bizimle irtibata geçebilirsiniz.

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARI

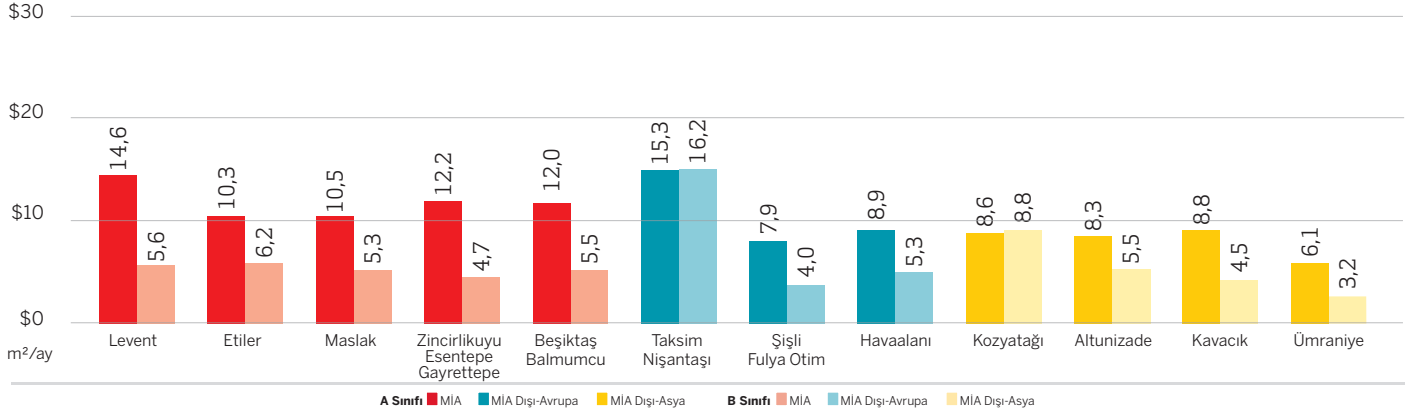
BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2021 Dördüncü Çeyrek



Grifik 14'te, İstanbul Ofis Pazarı 2021 dördüncü çeyrek dönemdeki 'Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları' yer almaktadır.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2021 yılı dördüncü çeyrek dönemde 12,2 ABD Doları /m² /ay ve B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 5,1 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.

BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2021 Dördüncü Çeyrek



İstanbul'un on iki bölgesindeki A ve B sınıfı ofis binalarının 'Bölgelere Göre Kira Ortalamaları' Grifik 15'te yer almaktadır.^[4]

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2021 yılı pandemi koşullarının yanı sıra ekonomik dalgalanmaların etkisinde geçti. 2021 dördüncü çeyrek dönem boyunca Türk Lirası'nın döviz karşısında hızlı değer kaybetmesi pazarın ana gündem maddeleri arasındaydı. İstanbul Ofis Pazarı'nda liste kira rakamlarının Türk Lirası açıklanıyor olması büyük belirsizliğe yol açtı. Türk Lirası'nda yaşanan değer kaybı sonrasında, Türk Lirası olarak açıklanan liste kira rakamları erime noktasına geldi. Kira ortalamalarının Türk Lirası'nın Dolar karşılığında en düşük seviyesine inmesi, İstanbul Ofis Pazarı için bir dönüm noktası oldu. Raporun kapsadığı dönemde, birçok mal sahibinin kira rakamlarını güncellemeye başladığı görüldü. Döviz karşısında tekrar büyük değer kaybına uğramak istemeyen malsahiplerinin, kira rakamlarını güncellerken artış payını da göz önüne alarak yeni liste rakamlarını belirlemeye başladılar.

Levent'teki A sınıfı ofis binalarında 2021 dördüncü çeyrek dönem hareketli geçti. Boşluğun azalması ve dövizin hızlı yükselişi karşısında TL olarak açıklanan liste rakamlarında belirgin kira artışları yapılmaya başlandı. Bazı mal sahiplerinin, kira rakamlarını yeniden ABD Doları olarak talep etmeye başlaması dikkat çekti. Bir önceki döneme göre Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması TL bazında yaklaşık %28 yükselmiş olsa da, kira ortalamaları döviz bazında düştü ve 14,6 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

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

KİRALIK
DEKORASYONLU

ESENTEPE **No.8**



ASTORIA

- 759 m² ofis alanı
- Dekorasyonlu teslim
- Metroya ve metrobüse yürüme mesafesinde
- AVM
- Kullanıcılar: Group M Mindshare (WPP), LG Hausys, Retfund, Sterling, Towers Watson

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!

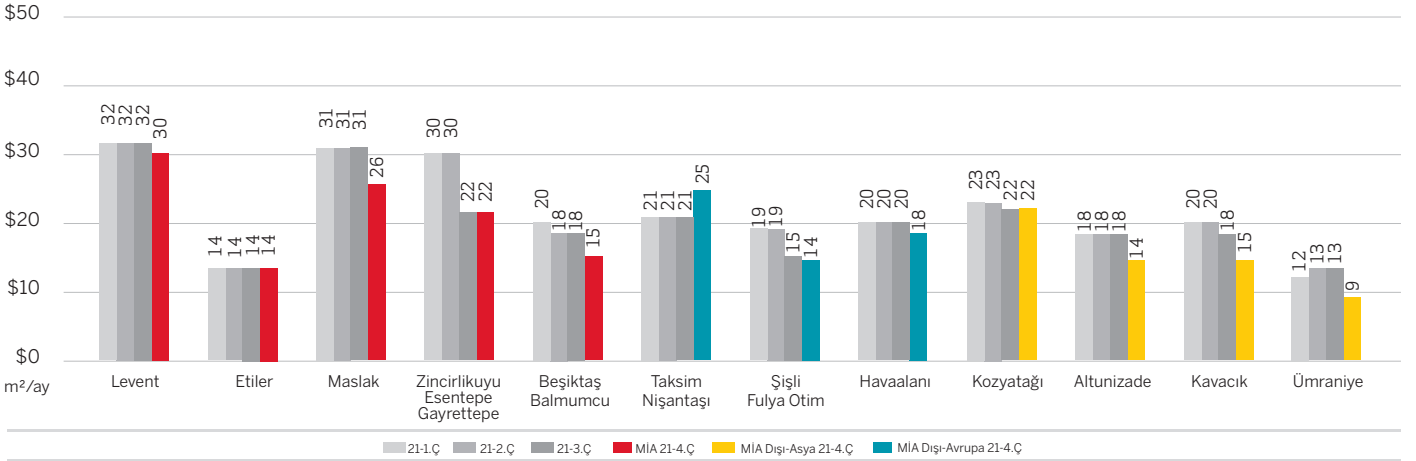
MIA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 6,1 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MIA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 7,7 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarındaysa 5,9 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 (\$) = 13,83 Türk Lirası

GRAFIK NO.16 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 'Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira Liste Rakamları'nın 2021 yılı dört çeyrek dönemi için karşılaştırılması, Grafik 16'da verilmiştir.^[5] Bu rakamlar mal sahipleri tarafından açıklanan pazarlıksız liste rakamlarıdır.

2021 dördüncü çeyrek dönemde İstanbul A sınıfı ofis binalarında talep edilen en yüksek kira rakamının 30 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 415 TL/ m²/ ay) olduğu belirlendi. MIA'da yer alan Levent, bu çeyrekteki en yüksek kira rakamının istendiği bölgedi.

2021 yılı boyunca Etiler'de talep edilen en yüksek kira rakamı değişmezken, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de 2021 üçüncü çeyrekteki seviyesini korudu. Öte yandan en yüksek kira rakamı bir önceki çeyrek döneme göre Maslak'ta 5 ABD Doları ve Beşiktaş-Balmumcu'da 3 ABD Doları düştü.

^[5] Grafikteki kira rakamları mal sahipleri tarafından pazara açıklanan liste fiyatlarıdır. İnşaatı tamamlanıp stoka katılan binalardaki rakamlar grafiklere yansıtılmıştır. Bölgelerdeki kira ortalamaları 18. sayfada yer almaktadır.

Bu düşüşün ana nedeni Türk Lirası bazında sabit kira rakamlarının ABD Doları karşısında değer kaybetmesi oldu.

Taksim-Nişantaşı, 2021 dördüncü çeyrek dönemde MIA Dışı-Avrupa'da en yüksek kira rakamının talep edildiği bölge oldu. Üçüncü çeyrek döneme göre 4 ABD Doları daha yüksek olan bu bölgedeki en yüksek kira 25 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 346 TL/ m²/ ay) seviyesindeydi.

2021 dördüncü çeyrek dönemde, MIA Dışı-Asya'daki en yüksek kira rakamı, 22 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 304 TL/ m²/ ay) olarak Kozyatağı'nda talep edildi. MIA Dışı-Asya'da Kozyatağı dışındaki diğer bölgelerde istenen en yüksek kira rakamının üçüncü çeyrek döneme göre belirgin şekilde düşmesi dikkat çekti.

KİRALIK

DEKORASYONLU

LEVENT
No.9

METROCITY İŞ MERKEZİ

- 13.350 m² toplam ofis alanı
- 380 m²'den 1.450 m²'ye değişen tek katta kiralanabilir alan
- Dekorasyonlu, Şap&Beton ve mobilyalı ofisler
- Levent metro durağına bir dakika yürüme mesafesi
- Kullanıcılar: Atradius, Bausch-Lomb, Omya Madencilik, Plaza Cubes, SAS

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.
Detay İste!

SATILIK - KİRALIK

SEYRANTEPE
No.10

SKYLAND

- 1.058 m² ve 6.488 m²'lik kat alanları
- Bağımsız girişi olan blok
- Vadi İstanbul funiküler durağına 6 dakika yürüme mesafesinde
- AVM, spor salonu, yemekhane
- Kullanıcılar: Atak Taşıt, Bilgin Steel, DEİK, Interkom, İnrep, Kautek, Samia Italia

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.
Detay İste!

"HAZIR OFİS"LERİN AVANTAJLARI İÇİN BUGÜN ARAYIN, YARIN TEKLİF ALIN!

Türkiye'nin farklı illerinde esnek kiralama seçenekleriyle
çözüm ortaklarımızla yanınızdayız



İlk yatırım
maliyeti sıfır



İhtiyaca göre
büyüyüp
küçülebilme



Esnek
kontratlar



Yatırım yerine
operasyonel
gider faturası



İstediğin mekanda
istediğin kadar
çalışma imkanı



Paylaşım
ekonomisi
avantajları



Uçtan uca
hizmetler



Networking ve
işbirliği fırsatları



Trafikten
tasarruf

#AracılıkBedeliYok! #SahibindenGibi!

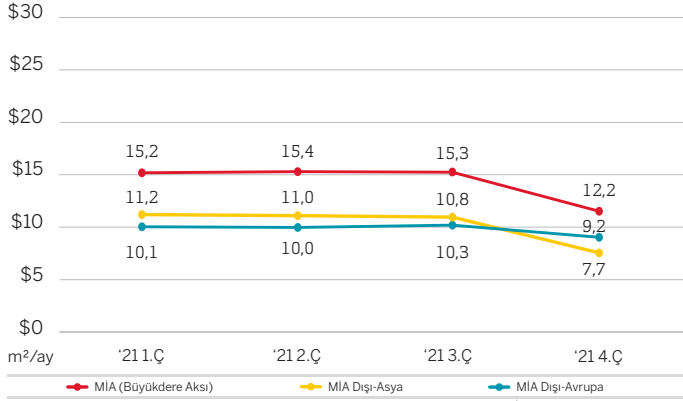
Bizi arayın, tam zamanı

T. 0212 217 8555

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



*1 ABD Doları (\$) = 13,83 Türk Lirası

GRAFİK NO.17 KAYNAK: PROPIN

2021 dördüncü çeyrek dönemindeki 'Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi' Grafik 17'de yer almaktadır.

İstanbul A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarında 2021 yılının ilk üç çeyrek döneminde önemli bir değişiklik gerçekleşmedi. Ancak dördüncü çeyrekte Türk Lirası'nın döviz karşısındaki hızlı değer kaybetmesi, kira ortalama grafiğine düşüş yönü yansıdı.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması ABD Doları bazında 2021 yılı sonunda düştü. 2021 yılının ilk üç çeyrek döneminde 15,3 ABD Doları / m² /ay seviyesinde sabit olan kira ortalaması dördüncü çeyrekte geriledi. 2021 dördüncü çeyrekte 12,2 ABD Doları /m² /ay olan kira ortalamasında %20 seviyesinde düşüş kaydedildi.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması ABD Doları bazında 2021 yılının ilk iki çeyrek döneminde kira ortalaması 10,0 ABD Doları /m² /ay mertebesindeydi. Üçüncü çeyrekte hafif bir artışla 10,3 ABD Doları /m² /ay olan MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, dördüncü çeyrekte 9,2 ABD Doları /m² /ay'a indi.

2021 yılı sonunda MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması sert bir düşüş yaşadı. Kira ortalaması 2021 birinci çeyrekte 11,2 ABD Doları /m² /ay iken takip eden iki çeyrekte bu seviyesini korudu. MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 dördüncü çeyrekte 7,7 ABD Doları /m² /ay'a düştü. Yıl sonunda kira ortalamasının ABD Doları bazında %30'un üzerinde düşmesi dikkat çekti.

SATILIK - KİRALIK

LEVENT

No.11



FERKO SIGNATURE

- 1.722 m² kat alanı
- Tek katta 215 m² ile 1.021 m² 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

Arcılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!

KİRALIK

DEKORASYONLU

ÜMRANIYE

No.12



ANEL İŞ MERKEZİ

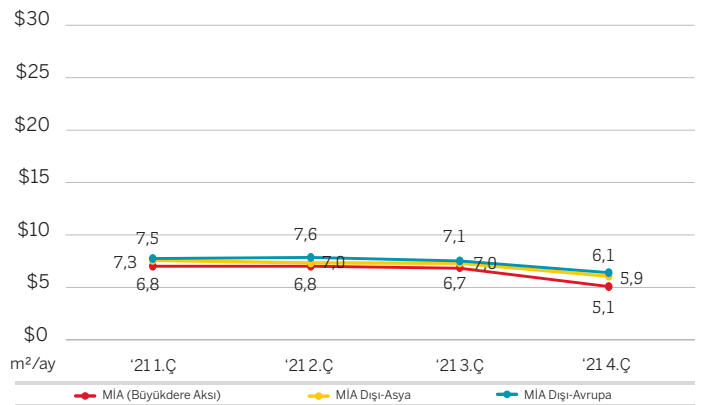
- 756 m² kiralanabilir alan
- Teras ve balkonlu ofisler
- Çakmak ve Yamanevler metro duraklarına yürüme mesafesinde
- Kafe, yemekhane, konferans ve toplantı salonları, spor salonu, fuaye alanı
- Kullanıcılar: Anel Elektrik, Çelebi Holding, Ema Kimya, Grohe, Kariyer Net, Orange Business Services, Shaya Group, Pierre Fabre

Arcılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!

B SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



*1 ABD Doları (\$) = 13,83 Türk Lirası

GRAFİK NO.18 KAYNAK: PROPIN

Grafik 18'de, 2021 yılı dört çeyrek dönemindeki 'Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi' verilmiştir.

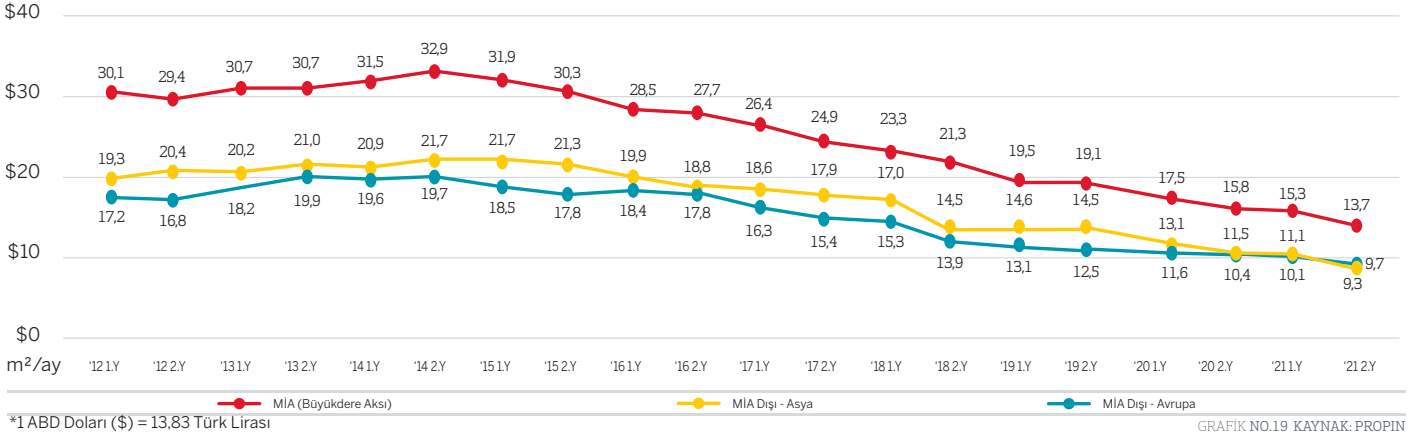
MİA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 yılı sonunda ABD Doları bazında belirgin şekilde azaldı. 2021 birinci çeyrek döneminde 6,8 ABD Doları /m² /ay düzeyindeydi. Üçüncü çeyrekte 7,0 ABD Doları /m² /ay olan kira ortalaması, dördüncü çeyrek dönemde 5,1 ABD Doları /m² /ay'a düştü. MİA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasında 2021 birinci ile dördüncü çeyrek arasındaki düşüşün ABD Doları bazında %25 olduğu hesaplandı.

Son dört çeyrek dönemde MİA Dışı-Avrupa'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması kademeli olarak düştü. 2021 yılının ilk yarısında 7,5 ABD Doları /m² /ay seviyesinde olan kira ortalaması, takip eden çeyreklerde geriledi. MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 dördüncü çeyrekte 6,1 ABD Doları /m² /ay oldu.

MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 yılında aşağı yönlü hareket etti. 2021 birinci çeyrekte 7,3 ABD Doları /m² /ay olarak belirlenen kira ortalaması dördüncü çeyrekte 5,9 ABD Doları /m² /ay'a düştü. Böylece son dört çeyrek dönem sonunda MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması %19 geriledi.

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ 2012 - 2021 Son On Yıl



2011-2020 yılları arasında Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi Grafik 19'da yer almaktadır.^[6]

MİA

MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2012-2021 yılları arasındaki dönemde yükselen bir seyirden düşme eğilimine geçti. Dönem sonunda kira ortalamasının %54 düşmüş olması göze çarptı.

Kira ortalaması 2012 birinci yarıda 30,1 ABD Doları /m² /ay düzeyindeyken 2014 yılı sonuna kadar genel olarak yükseldi.

Yükselen MİA A sınıfı ofislerindeki kira ortalaması 2014 ikinci yarıda 32,9 ABD Doları /m² /ay ile zirveyi gördü. Kira ortalamasının yükselişinde stoka eklenen yüksek kiralı yeni nesil ofis binaları rol oynadı.

Talebin ilgisiyle kiralanarak pazardan çıkan yeni nesil ofisler dolayısıyla kira ortalamasında aşağı yönlü hareket gözlemlendi.

Stokun artışıyla hızlanan rekabet ortamında ofislerin kira rakamlarında indirim yapıldı. Bu indirimlerin de etkisiyle 2019 birinci yarıda MİA A sınıfı kira ortalaması 20 ABD Doları /m² /ay seviyesinin altında kaldı.

Türk Lirası para biriminde açıklanan kira rakamlarında bir yükseliş olmasına rağmen, Türk Lirası'nın döviz karşısında hızlı değer kaybı nedeniyle kira ortalaması grafiklerindeki düşüş sert oldu. 2021 ikinci yarıda MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması ABD Doları bazında son on yıldaki en düşük değerdeydi. Bu dönemdeki kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay oldu.

MİA Dışı-Avrupa

MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması son on yıllık dönemin sonunda düştü.

2012 birinci yarıda kira ortalaması 17,2 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi. En yüksek değeri olan 19,9 ABD Doları /m² /ay'a 2013 ikinci yarıda ulaştı.

MİA Dışı-Avrupa A sınıfı kira ortalamasının 2016 birinci yarıdan başlayarak düşüş eğiliminde olduğu gözlemlendi.

2021 ikinci yarıda MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9,7 ABD Doları /m² /ay oldu.

Bu oran dönemin ABD Doları bazında en düşük değerinde kaydedilen kira ortalaması olarak kaydedildi. Bu düşüş ABD Doları bazında son altı yılda %47 düşüşe karşılık geldi.

MİA Dışı-Asya

2011-2020 yılları arasındaki dönemde MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması önce durağan, sonra aşağı yönlü seyretti.

Kira ortalaması 2012 birinci yarıda 19,3 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi. Takip eden yarı yıllarda 20-22 ABD Doları /m² /ay seviyesinde durağandı.

21,7 ABD Doları /m² /ay olarak MİA Dışı-Asya A sınıfı kira ortalaması 2014 ikinci yarıda en yüksek değerinde tespit edilirken 2015 ikinci yarıdan sonra düşmeye başladı.

Son altı yılda %53 düşen MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2021 ikinci yarıda 9,3 ABD Doları /m² /ay mertebesinde kaldı. Kaydedilen bu değer, kira ortalamasının son on yıldaki en düşük değeri oldu.

SATILIK - KİRALIK

LEVENT **No.13**



NİDAKULE LEVENT

- Tek katta 294 m² ile 682 m² 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.

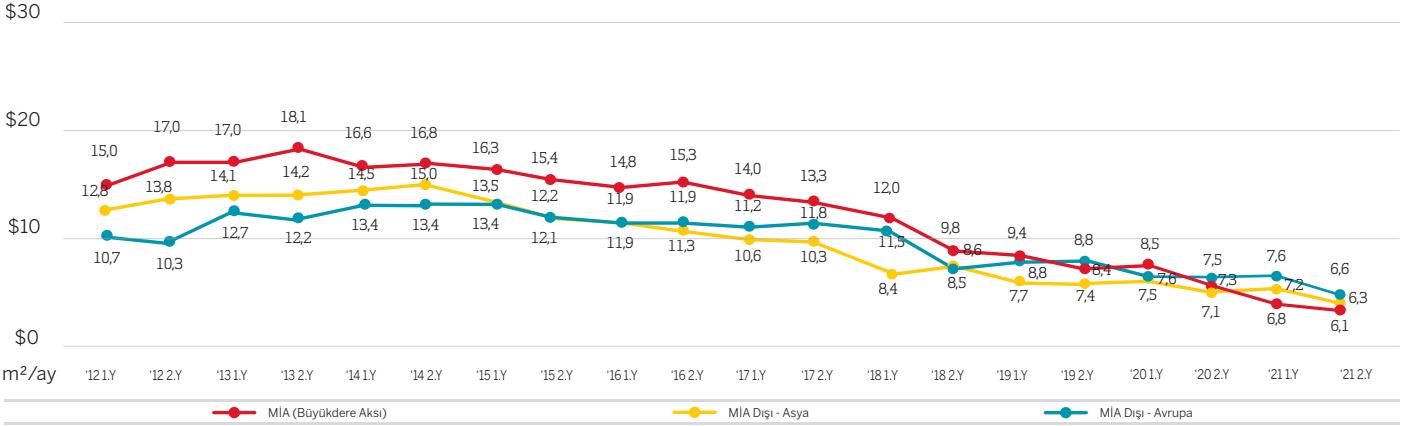
Detay İste!

^[6] Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi'nin 2012 yılı öncesi verileri için bizimle irtibata geçebilirsiniz.

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

B SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

2012 - 2021 Son On Yıl



*1 ABD Doları (\$) = 13,83 Türk Lirası

GRAFIK NO.20 KAYNAK: PROPIN

Grafik 20'de, 2012-2021 arasındaki, Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi gösterilmiştir.^[7]

MİA

MİA'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2012 ile 2021 arasındaki dönem sonunda düştü.

Kira ortalaması 2012 birinci yarıda 15,0 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.

2013 ikinci yarıda en yüksek değeri olan 18,1 ABD Doları /m² /ay'a ulaşan MİA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması takip eden dönemde kademeli olarak geriledi.

MİA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 ikinci yarıda 6,1 ABD Doları /m² /ay seviyesinde kaydedildi.

ABD Doları bazında en düşük değerinde kaydedilen kira ortalamasının, geçmiş yıllarda gördüğü değer üçte birine düşmesi dikkat çekti.

MİA Dışı-Avrupa

MİA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması son on yılı belirgin olmayan inişli çıkışlı bir eğilimde geçirdi.

2012 birinci yarıda 10,7 ABD Doları /m² /ay olan kira ortalaması 2021 yılı sonunda 6,6 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

En yüksek değeri olan 13,4 ABD Doları /m² /ay'a 2015 birinci yarıda ulaşan kira ortalaması, 2018 ikinci yarıdan sonra 10 ABD Doları /m² /ay'ın altına düştü.

Son üç yılı 7,0-9,0 ABD Doları /m² /ay bandında geçiren MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2021 ikinci yarıda 7,0 ABD Doları /m² /ay seviyesinin altındaydı.

MİA Dışı-Asya

MİA Dışı-Asya B sınıfı kira ortalaması, 2012-2021 arasındaki dönemi hafif yükselişin ardından ivmeli düşüşle tamamladı.

Kira ortalaması 2012 birinci yarıda 12,8 ABD Doları /m² /ay iken ilerleyen yıllarda yükseldi.

15,0 ABD Doları /m² /ay ile kira ortalaması 2014 ikinci yarıda en yüksek değerine ulaştı. Ancak bu değerden sonra düşüşe geçti.

MİA Dışı-Asya B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2021 ikinci yarıda 6,3 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi. Bu seviye kira ortalamasının son on yıldaki en düşük değeri oldu.

KİRALIK

DEKORASYONLU

ATAŞEHİR No.14

METROPOL İSTANBUL

- 1.010 m² kat alanı
- Dekorasyonlu teslim
- Açılacak Ataşehir Metro Duracağı'na yürüme mesafesinde
- AVM, kafe, restoran, toplantı salonları ve yemekhane
- Kullanıcılar: Eren Holding, İpragaz, Migros Sanal Market, Kizen Demir, Merck İlaç, Wittur

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

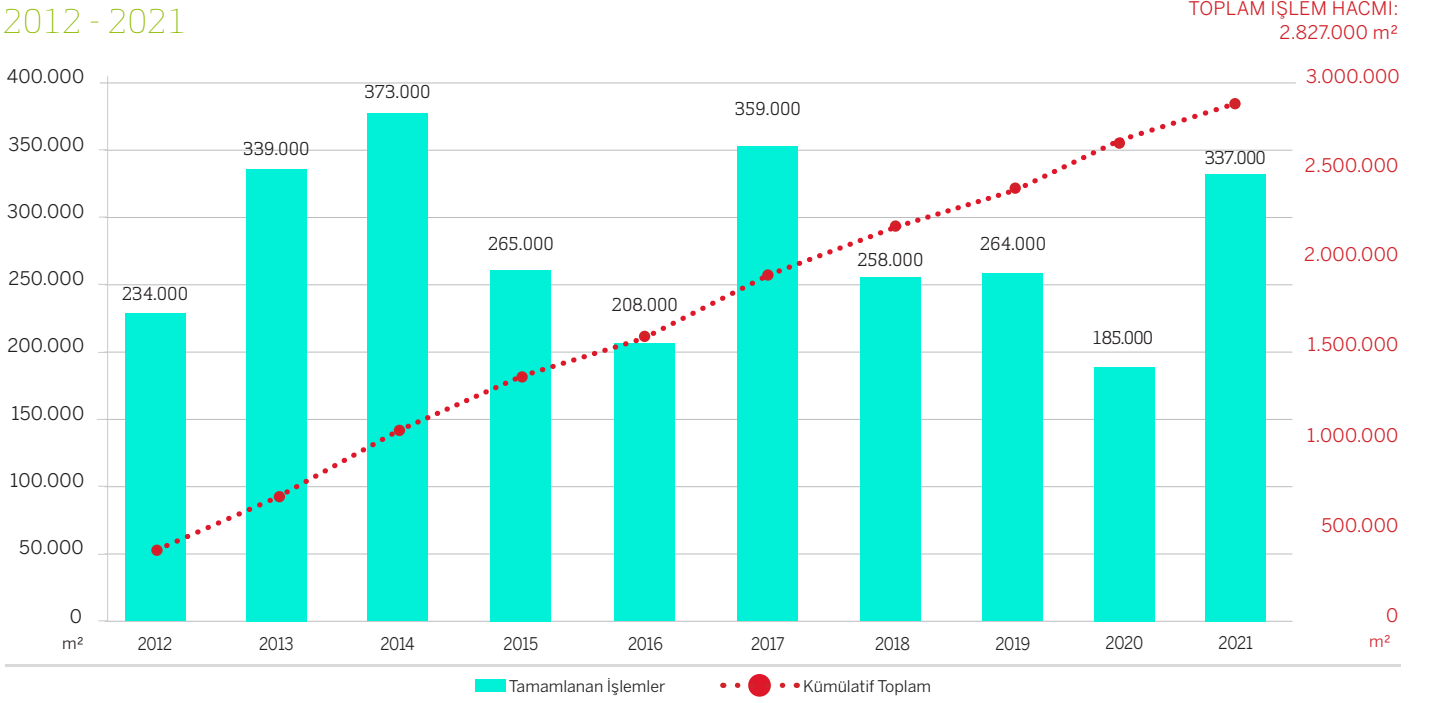
Detay İste!

^[7] Bölge Kategorilerine Göre B Sınıfı Ofis Binalarındaki Kira Ortalama Değişimi'nin 2012 yılı öncesi verileri için bizimle irtibata geçebilirsiniz.

İSTANBUL OFİS PAZARI GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER

GERÇEKLEŞEN İŞLEM HACMİ

2012 - 2021



Grafik 21'de, İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 2012-2021 yılları arasında 'Gerçekleşen İşlem Hacmi' verilmiştir.

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2021 yılı küresel pandemi, tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de iş hayatını etkileyen ana konuların başında geldi. Aşılamanın artması, bazı şirketlerin tamamen, bazı şirketlerinse hibrit modelde ofise dönme sürecini başlattı. Öte yandan Omicron varyantının ortaya çıkmasıyla vaka sayılarının zirveye çıkması ofise dönüş sürecinin önünde bir engel oluşturdu.

Hibrit çalışma modeline geçişe paralel olarak, birçok şirket ofislerini esnek kiralama sağlayan işletmelere taşımaya başladı. Talebin yoğunlaşmasıyla birlikte esnek kiralama yapan işletmeler alanlarını büyütürken şube sayılarını da arttırdı.

Esnek kiralama modelinde işlem sayısı belirgin şekilde artarken, geleneksel ofis kiralama taleplerinde de yükseliş göze çarptı.

2021 yılında İstanbul'da gerçekleşen kiralama ve kurumsal satın alma işlemlerinin toplamı yaklaşık 337.000 m² oldu. Grafik 21'de de görüldüğü üzere 2020 yılındaki işlem hacmi 185.000 m² olup, işlem hacmi artışı bir önceki yıldan %82 daha fazla oldu. Grafik 21 incelendiğinde, 2017'den bu yana en yüksek işlem hacmine 2021 yılında ulaşıldığı görülmektedir.

Genellikle orta ve küçük ölçekli ofis alanlarında, kiralama ve kurumsal satın alma yapıldı. Büyük alanlı ofislerde yapılan kiralamaların çoğu 5.000-15.000 m² bandında gerçekleşti.

2021 yılındaki gerçekleşen işlem hacmi detaylı olarak incelendiğinde;

- Kapanan işlemlerin %26'sı, büyüklüğü 10.000 m²'nin üzerindeki alanlardaki işlemlerdi. Bu işlemler genellikle eğitim kurumları tarafından gerçekleştirilen ofis binası kiralamalarıdır.

- Büyüklüğü 5.000 ile 10.000 m² arasında değişen ofis alanlarının toplam hacme oranı %14 seviyesindeydi.

- Ofis alan büyüklüğünün 1.000 ile 5.000 m² arasında değiştiği işlemler toplam hacmin %47'siydi.

- Toplam işlem hacminin %13'ü, alan büyüklüğü 1.000 m² altındaki ofislerde gerçekleşti.

İstanbul'da 2012 ile 2021 yılları arasındaki son on yıllık dönemde yaklaşık 2,8 milyon m² ofis alanı kiralama ve kurumsal satın alma işlemi tamamlandı.

İstanbul Ofis Pazarı'nda son on yıl boyunca gerçekleşen işlem hacmi incelendiğinde; 2012-2014 arasındaki ilk üç yıl boyunca işlem hacmi kademeli olarak arttı. 2015-2022 arasındaki son altı yılda işlem hacmi dalgalı seyretti.

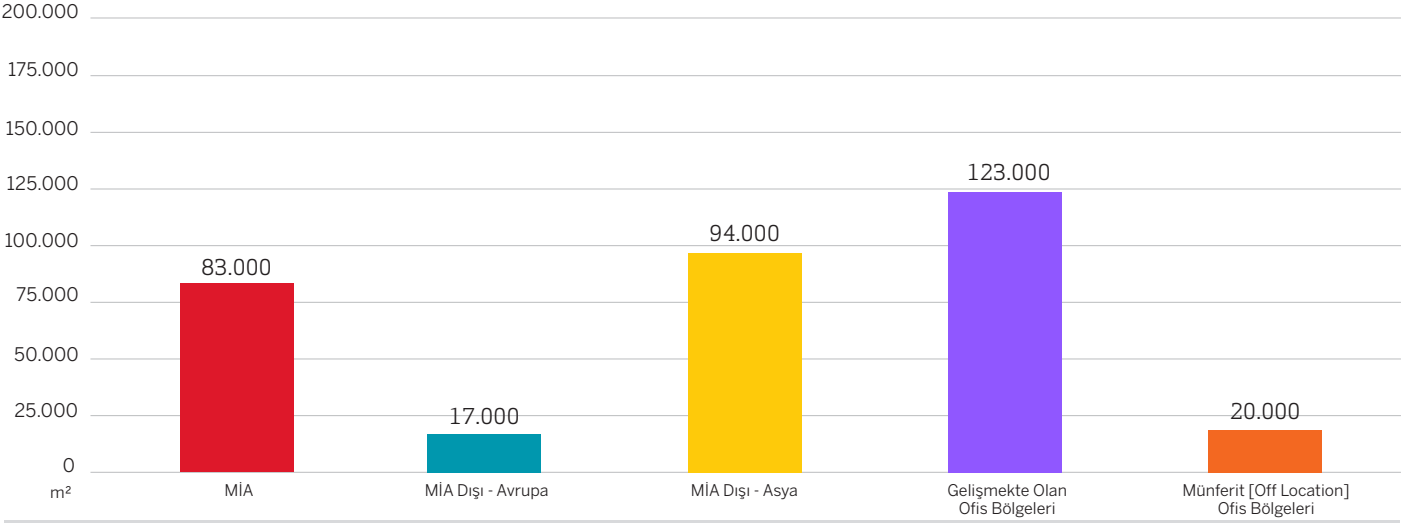
2014 yılında İstanbul'da gerçekleşen kiralama ve kurumsal satın alma işlemi hacmi 373.000 m² olarak son on yılın zirve değeriydi. Bu zirve değerinde stoka eklenen yeni nesil ofis alanlarıyla birlikte pazar koşullarının iyileşmesi etkili oldu. Türkiye'deki siyasi ve ekonomik gündemin rol oynamasıyla 2015 ve 2016 yıllarındaki işlem hacmi belirgin düştü.

Büyük ölçekli ofis alanlarının kiralama ve kurumsal satın alma işlemlerinin damga vurduğu 2017, gerçekleşen işlem hacmi açısından öne çıkan bir yıldır. Pazarın talebe döndüğü dönemin başladığı bu yılda gerçekleşen işlem hacmi, 359.000 m² olarak kaydedildi. 2017 yılından sonra ülkedeki ekonomik durum ve döviz kurundaki dalgalanma başta olmak üzere alınan önlemlerin gündemde olduğu 2018 ve 2019 yıllarında işlem hacmi belirgin olarak düştü. 2020 yılındaysa ekonomi bazı gündeme eklenen küresel pandemi, koşulları pazarın talep tarafında da daralmasına sebep oldu. Çalışma koşullarının değiştiği yıl boyunca gerçekleşen işlem hacmi 185.000 m² ile son on yıldaki en düşük seviyesinde kaydedildi.

Son olarak 2021 yılında gerçekleşen kiralama ve kurumsal satın alma işlemlerinin toplamı 337.000 m² oldu.

İSTANBUL OFİS PAZARI GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER

GERÇEKLEŞEN İŞLEMLERİN BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE DAĞILIMI 2021



TOPLAM KAPANAN İŞLEM: 337.000 m²

GRAFİK NO.22 KAYNAK: PROPIN

2021 yılında 'Gerçekleşen İşlemlerin Bölge Kategorilerine Göre Dağılımı' Grafik 22'de yer almaktadır.

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2021 yılında gerçekleşen kiralama ve kurumsal satın alma işleminin toplamı yaklaşık 337.000 m² oldu. İşlem hacminin %52'si Avrupa Yakasındayken, %48'si Asya Yakasında gerçekleşti.

MİA

MİA'da 2021 yılında kapanan kiralama ve kurumsal satın alma işlemlerindeki toplam ofis alanı yaklaşık 83.000 m² seviyesinde kaydedildi. Buna göre MİA'daki işlemler, toplam hacmin dörtte birini oluşturdu. Bir önceki seneye göre %22 artan işlem hacmine karşılık toplam içindeki pay azaldı.

Beşiktaş-Balmumcu'daki 9.800 m² alanlı Cam Han'ın Bahçeşehir Üniversitesi tarafından kiralanması 2021 yılında MİA'da gerçekleşen en büyük hacimli kiralama işlemi olarak tespit edildi.

MİA Dışı-Avrupa

2021 yılı boyunca MİA Dışı-Avrupa'da yaklaşık 17.000 m² ofis alanında işlem gerçekleşti. 2020 yılına göre işlem hacmi seviyesinde belirgin olmayan bir artış yaşandı. Buna göre MİA Dışı-Avrupa'daki işlemler toplam hacmin %5'ini oluşturdu.

MİA Dışı-Asya

MİA Dışı-Asya'da 2021 yılında yapılan kiralama ve kurumsal satın alma işleminin toplam hacmi yaklaşık 94.000 m² olarak hesaplandı. Bu hacim, bir önceki yıla göre gerçekleşen işlem hacminin, iki katından fazla oldu. Toplam kapanan işlem hacminin %28'i, MİA Dışı-Asya'da gerçekleşti.

Ümraniye'de Anadolu Ajansı (13.500 m²) ve Emin Evim (11.751 m²) tarafından gerçekleştirilen kiralamalar 2021 yılında MİA Dışı-Asya'daki en yüksek hacimli işlemler olarak sıralandı.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ne olan talep 2021 yılına damgasını vurdu.

123.000 m² ofis alanında işlem kapanırken İstanbul'daki toplam hacmin %37'sini oluşturdu. Buna göre 2021 yılında Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde gerçekleşen işlem hacminin bir önceki yıla göre üç katına çıkması göze çarptı.

Kağıthane, 2021 yılında da orta ve büyük hacimli ofis alanları kullanıcılar tarafından tercih edilen bölgelerin başında geldi. İstanbul'da en büyük hacimli iki işlem bu bölgede gerçekleşti. 2021 yılındaki dikkat çekici işlemlerden biri Orka Holding'in Vadi İstanbul'daki 5.635 m² ofis alanında yaptığı kiralamaydı. Bu kiralama işleminin gerçekleşmesine PROPIN aracılık etti.

KİRALIK DEKORASYONLU



ATAŞEHİR No.15

BÜYÜKHANLI PLAZA

- 16.698 m² toplam ofis alanı
- 606 m²'den başlayan kiralanabilir kat alanı
- Dekorasyonlu veya Şap&Beton teslim
- Kozyatağı Metro Durağı'na yürüme mesafesi
- Restoran, toplantı salonları
- Kullanıcılar: Danone, Dyson, DHL, Herbalife, Schneider Elektrik, Sırma Grup, Spring


Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz.

Detay İste!



İSTANBUL OFİS PAZARI GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER LİSTESİ 2021



2021 yılında İstanbul Ofis Pazarı'nda gerçekleşen dikkat çekici kiralama ve satın alma işlemleri aşağıdaki tabloda büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır^[8].

Bina Adı	Bölgesi	Brüt Ofis Alanı (m ²)	Firma	Danışman Firma	İşlem Türü
Güney Plaza	Kağıthane- Cendere	20.000	İstanbul Kent Üniversitesi		Kiralama
Skyland	Kağıthane- Cendere	15.000	Boyner Büyük Mağazacılık		Kiralama
Nidapark Küçükyalı	Küçükyalı Maltepe Kartal	15.000	Axa Sigorta		Satın Alma
Park Plaza	Ümraniye	13.500	Anadolu Ajansı		Kiralama
Çolakoğlu Şenel Plaza	Ümraniye	11.751	Emin Evim Ümraniye		Kiralama
Koşuyolu Center	Küçükyalı Maltepe Kartal	11.311	İnventus		Kiralama
Vadi İstanbul	Kağıthane- Cendere	10.000	İstinye Üniversitesi		Kiralama
Cam Han	Beşiktaş-Balmumcu	9.800	BAU Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Kiralama
Premium Ofis Beylerbeyi	Çekmeköy - Üsküdar - Diğer	8.600	Diler Demir Çelik Endüstri		Satın Alma
Worldwide Business Center	Batı Ataşehir	8.600	Halkbank Genel Müdürlük		Kiralama
Vadi İstanbul	Kağıthane- Cendere	5.635	Orka Holding - Damat Tween		Kiralama
Akyıldız İş Merkezi	Z.kuyu - Esentepe - G.tepe	5.200	Euro Plus Clinic		Kiralama
Nidakule Ataşehir Batı	Batı Ataşehir	4.718	Abbvie Tıbbi İlaçlar		Kiralama
Trump Towers	Şişli-Fulya-Otim	4.500	Penti		Kiralama
Maslak No/1	Maslak	4.168	Dilerbank Yatırım Bankası		Kiralama
Levent 199	Levent	3.945	Pfizer		Kiralama
Nidakule Ataşehir Güney	Batı Ataşehir	3.560	Nokia Networks		Kiralama
Skyland	Kağıthane- Cendere	3.500	Dış Ekonomik İlişkiler Kurulu (DEİK)		Satın Alma
Helenyum Plaza	Ümraniye	3.500	Yapı ve Yapı İnşaat		Kiralama
Altunizade Binası	Altunizade	3.213	Turgo Girişim		Kiralama
NuroLife Seyrantepe	Kağıthane- Cendere	3.211	Bioeksen		Satın Alma
Nidakule Ataşehir Güney	Batı Ataşehir	3.150	Han Spaces		Kiralama
Kosifler Plaza	Kozyatağı	3.096	TP Petrol		Kiralama
Nevzat İpek İş Merkezi	Kozyatağı	3.080	Oyak Yatırım		Kiralama
Polaris Plaza	Maslak	3.000	Coldwell Banker		Satın Alma
Lotus Nişantaşı	Taksim-Nişantaşı	3.000	Workinton		Kiralama
Premier Kampüs Ofis	Kağıthane- Cendere	2.850	Regus		Kiralama
Premier Kampüs Ofis	Kağıthane- Cendere	2.835	Derimod		Kiralama
İsimsiz	Beşiktaş-Balmumcu	2.741	TBWA İstanbul		Kiralama
Çamlıca Blokları	Altunizade	2.709	Papara		Kiralama
Uniq İstanbul	Maslak	2.700	Nef Gayrimenkul		Kiralama
Quick Tower	Kozyatağı	2.600	AgeSA		Kiralama
Centrum Plaza	Küçükyalı Maltepe Kartal	2.485	Connectys		Kiralama
Beytem Plaza	Şişli-Fulya-Otim	2.415	Dorak Holding		Kiralama
Allianz Tower	Kozyatağı	2.267	Plaza Cubes		Kiralama
Palladium Tower	Kozyatağı	2.192	Milangaz Oyak Enerji		Kiralama
Maçka Residences	Beşiktaş-Balmumcu	2.170	GreenSpa		Kiralama
Nuro Plaza	Maslak	2.130	CNR Holding		Kiralama
ETZ-DB	Kozyatağı	2.051	Medica World Estetik		Kiralama
Torun Center	Şişli-Fulya-Otim	1.919	Amazon Web Hizmetleri		Kiralama
Vadi İstanbul	Kağıthane- Cendere	1.878	Edenred		Kiralama
DLP No1	Bomonti - Piyalepaşa	1.840	Tezman Holding		Kiralama
MOB	Maslak	1.739	Kopaş Kozmetik Alix Aviven		Kiralama
Ferko Signature Tower	Levent	1.700	Plaza Cubes		Kiralama
Aksoy Plaza	Maslak	1.695	Kolektif House		Kiralama
Tekfen Tower	Levent	1.640	Reckitt Benckiser		Kiralama
Levent Müstakil Bina	Levent	1.611	Kavak		Kiralama
Büyükdere 193 Plaza	Levent	1.600	Global Yatırım Holding		Kiralama
Nuro Tower	Şişli-Fulya-Otim	1.600	Alqabida		Kiralama

İSTANBUL OFİS PAZARI




GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER LİSTESİ 2021

2021 yılında İstanbul Ofis Pazarı'nda gerçekleşen dikkat çekici kiralama ve satın alma işlemleri aşağıdaki tabloda büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır^[8].

Bina Adı	Bölgesi	Brüt Ofis Alanı (m ²)	Firma	Danışman Firma	İşlem Türü
TLS Lojistik	Ataşehir	1.590	Likit Kimya		Kiralama
Windowist	Maslak	1.562	Hitit Seramik		Kiralama
Aksoy Plaza	Maslak	1.558	Karnaval Media Group		Kiralama
Nidakule Ataşehir Güney	Batı Ataşehir	1.500	QNB Kurumsal		Kiralama
Skyland	Kağıthane- Cendere	1.496	DCS Lojistik		Kiralama
Kanyon	Levent	1.493	Elca Kozmetik		Kiralama
NuroI Plaza	Maslak	1.420	Lavixo		Kiralama
Akel İş Merkezi	Kavacık	1.400	Palex		Kiralama
Emaar Square	Çamlıca - Libadiye	1.378	TPV		Kiralama
Pak Esentepe Binası	Z.kuyu - Esentepe - G.tepe	1.370	İMC Sigorta		Kiralama
Allianz Tower	Kozyatağı	1.367	Enuygun.com		Kiralama
Mint Metro	Şişli-Fulya-Otim	1.308	Kolektif House		Kiralama
Onur Ofis Park	Ümraniye	1.237	Erdem Hastanesi		Kiralama
Ataşehir Büyükhanlı Plaza	Kozyatağı	1.212	DHL Lojistik Hizmetleri		Kiralama
Ataşehir Büyükhanlı Plaza	Kozyatağı	1.212	Jungheinrich		Kiralama
Ataşehir Büyükhanlı Plaza	Kozyatağı	1.212	Spring Near East		Kiralama
Astoria	Z.kuyu - Esentepe - G.tepe	1.205	Towers Watson		Kiralama
Kanyon	Levent	1.167	Boston Consulting Group		Kiralama
Aktifhan Plaza	Ataşehir	1.120	Granito Rino		Kiralama
By Office	Kozyatağı	1.100	Clonera		Kiralama
By Office	Kozyatağı	1.100	Treo Bilgi Teknolojileri		Kiralama
Orjin Maslak	Maslak	1.045	Xiaomi		Kiralama
Smart Office	Levent	1.027	Mccann Erickson		Kiralama
Allianz Tower	Kozyatağı	1.007	Aldağ		Kiralama
Herti Plaza 2	Kozyatağı	1.000	Winsa		Kiralama
Detay İş Merkezi	Altunizade	1.000	Doğan Hukuk Bürosu		Kiralama
Akasya Acıbadem	Kozyatağı	1.000	Riot Games		Kiralama
Smart Office	Çamlıca - Libadiye	1.000	Borusan Lojistik		Kiralama
Nidakule Ataşehir Güney	Batı Ataşehir	1.000	QNB FinansBank		Kiralama
Ataşehir My Newwork	Batı Ataşehir	1.000	Diversey Kimya		Kiralama
Onur Ofis Park	Ümraniye	993	Yeni Türkiye Vakfı		Kiralama
Nidakule Ataşehir Güney	Batı Ataşehir	991	Croda Türkiye		Kiralama
Nidakule Ataşehir Güney	Batı Ataşehir	991	Dentsply Implants Turkey		Kiralama
Akkom Ofis	Ümraniye	985	Nobel İlaç		Kiralama
Quick Tower	Kozyatağı	963	Siegwerk Baskı Mürekkepleri		Kiralama
1. Levent Plaza	Levent	950	Tuna Varlık Yönetim		Kiralama
Büyükdere 193 Plaza	Levent	950	OpenPayd		Kiralama
Büyükdere 193 Plaza	Levent	950	Tapu.com		Kiralama
Büyükdere 193 Plaza	Levent	950	Bener Avukatlık		Kiralama
Allianz Tower	Kozyatağı	930	Bulung Lojistik		Kiralama
DLP No1	Bomonti - Piyalepaşa	925	Safari Klip		Kiralama
Quick Tower	Kozyatağı	922	Dyson Turkey		Kiralama
Odak Plaza	Kozyatağı	920	Odak Group		Kiralama
Nidakule Ataşehir Kuzey	Batı Ataşehir	900	Kimpaz		Satın Alma
İz Giz Plaza	Maslak	900	Blue Partners		Kiralama
ETS Plaza	Küçükyalı-Maltepe-Kartal	900	Hyundai Assan Otomotiv		Kiralama
Smart Office	Levent	868	Nidakule Levent		Kiralama
Kavacık Ticaret Merkezi	Kavacık	860	Univar		Kiralama
River Plaza	Levent	860	Align Tech		Kiralama
Vadi İstanbul	Kağıthane- Cendere	840	Transoriet İstanbul		Satın Alma

İSTANBUL OFİS PAZARI GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER LİSTESİ 2021

2021 yılında İstanbul Ofis Pazarı'nda gerçekleşen dikkat çekici kiralama ve satın alma işlemleri aşağıdaki tabloda büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır^[8].

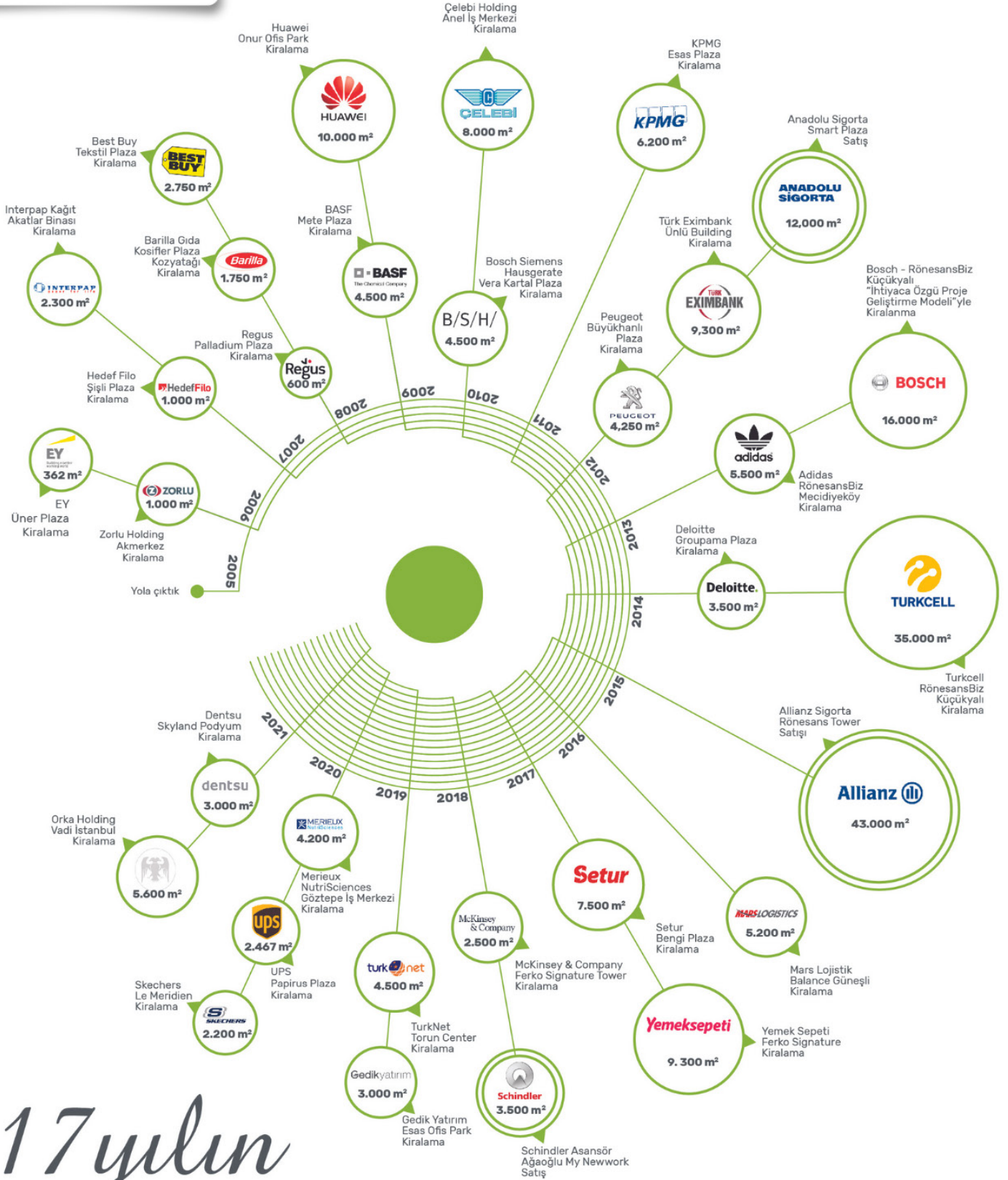
Bina Adı	Bölgesi	Brüt Ofis Alanı (m ²)	Firma	Danışman Firma	İşlem Türü
Honeycomb Ofis Mecidiyeköy	Şişli-Fulya-Otim	824	Este Palace		Kiralama
Papirus Plaza	Kağıthane- Cendere	820	Iqmine Yazılım		Kiralama
195 Büyükdere Plaza	Levent	757	Demirören Grubu		Kiralama
Hilltown Ofis	Küçükyalı Maltepe Kartal	754	Logo Yazılım		Kiralama
Skyland	Kağıthane- Cendere	750	Xerox		Kiralama
River Plaza	Levent	748	Astellas Pharma		Kiralama
Metrocity	Levent	720	Şekerbank		Kiralama
Nurol Plaza	Maslak	710	Stark Ajans		Kiralama
Allianz Tower	Kozyatağı	707	Omnio Games		Kiralama
Emaar Square	Çamlıca - Libadiye	703	Özersoylar		Kiralama
Assembly Buildings	Levent	701	Gide - Özdirekcan Dündar Şenocak		Kiralama
42 Maslak	Maslak	700	Wirecard		Kiralama
Tekfen Tower Podyum	Levent	690	Firefly		Kiralama
Premier Kampüs Ofis	Kağıthane- Cendere	680	Inhouse Property		Kiralama
Safer İş Merkezi	Levent	671	Engineering Medya		Kiralama
Polat Plaza	Levent	660	Tradewa Teknoloji		Kiralama
Polat Plaza	Levent	660	Malezya Konsolosluğu		Kiralama
Polat Plaza	Levent	660	Erkanlı Holding		Kiralama
Nidakule Ataşehir Güney	Batı Ataşehir	659	Barilla Gıda		Kiralama
MOB	Maslak	622	MS Power		Kiralama
Allianz Tower	Kozyatağı	609	Getinge Turkey		Kiralama
Ataşehir Büyükhaneli Plaza	Kozyatağı	606	Schaeffler Rulmanları		Kiralama
Ataşehir Büyükhaneli Plaza	Kozyatağı	606	İhracati Geliştirme		Kiralama
Ataşehir Büyükhaneli Plaza	Kozyatağı	606	Subsea7		Kiralama
Ataşehir Büyükhaneli Plaza	Kozyatağı	606	Schlumberger		Kiralama
AND Pastel Plaza	E-5 Aksı - Kartal Sonrası	606	Aterko Yapı Danışmanlık		Kiralama
Yolbulan Plaza	Kozyatağı	600	Alternatifbank- A Bank		Kiralama
Kar Plaza 2	Kozyatağı	600	RoyalCert Belgelendirme		Kiralama
Spine Tower	Maslak	600	Ana Sigorta		Kiralama
Kar Plaza 2	Kozyatağı	600	Dip Bilişim		Kiralama
Kar Plaza 2	Kozyatağı	600	Çizmecı Gıda		Kiralama
Kar Plaza 2	Kozyatağı	600	3g		Kiralama
Kar Plaza 2	Kozyatağı	600	Epikon		Kiralama
İsimsiz	Çekmeköy - Üsküdar - Diğer	600	Negmar Denizcilik		Kiralama
Sinpaş Flatofis Kağıthane	Kağıthane- Cendere	592	Woop Point		Kiralama
Apa Giz Plaza	Levent	570	ASR Hukuk Danışmanlık		Kiralama
Apa Giz Plaza	Levent	570	Dünya Sağlık Örgütü		Kiralama
Ferko Signature Tower	Levent	562	ANC Gayrimenkul		Kiralama
Metrocity	Levent	550	Packupp		Kiralama
Palladium Tower	Kozyatağı	548	Lyondell Basell		Kiralama
Esas Ofis Park	Küçükyalı Maltepe Kartal	540	HB Fuller		Kiralama
Olive Plaza	Maslak	530	Bitintro		Kiralama
Rumeli Plaza	Taksim-Nişantaşı	510	Eofis		Kiralama
Polaris Plaza	Maslak	500	Hyundai Eurotem		Kiralama
Allianz Tower	Kozyatağı	500	Marel		Kiralama
İbrahim Polat Han	Şişli-Fulya-Otim	500	Vay Trading		Kiralama
Varyap Meridian	Batı Ataşehir	500	Odaş Elektrik Üretim		Kiralama
Metropol İstanbul	Batı Ataşehir	500	Uran Holding		Kiralama
Kolektif House	Batı Ataşehir	500	The Nielsen Company		Kiralama
Üçgen Plaza	Kozyatağı	465	Honeywell Otomasyon		Kiralama

İSTANBUL OFİS PAZARI

GERÇEKLEŞEN İŞLEMLER LİSTESİ 2021

2021 yılında İstanbul Ofis Pazarı'nda gerçekleşen dikkat çekici kiralama ve satın alma işlemleri aşağıdaki tabloda büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır^[8].

Bina Adı	Bölgesi	Brüt Ofis Alanı (m ²)	Firma	Danışman Firma	İşlem Türü
Ovalar İş Merkezi	Kağıthane- Cendere	460	Vidyodan		Kiralama
Porta Vadi	Kağıthane- Cendere	457	Normot Mobilya		Kiralama
Veko GIZ Plaza	Maslak	450	Comodo		Kiralama
Ataşehir Odak	Kozyatağı	450	Zwilling Türkiye	PROP IN	Kiralama
Altınyurt Ofis	Altunizade	450	Generali Sigorta	PROP IN	Kiralama
Özden İş Merkezi	Etiler	445	Metro Properties		Kiralama
Palladium Tower	Ataşehir	442	İlke Ambalaj		Kiralama
Energy Plaza	Kavacık	435	Ev Vizyon		Kiralama
Herti Plaza	Kozyatağı	410	KuveytTürk		Kiralama
MOB	Maslak	400	Türk Tuborg Carlsberg		Kiralama
Akasya Acıbadem	Kozyatağı	400	Testinium		Kiralama
Smart Office	Batı Ataşehir	400	Puratos Gıda		Kiralama
Üner Plaza	Kozyatağı	386	Perkon		Kiralama
Smart Office	Çamlıca - Libadiye	378	TPV		Kiralama
Nef 09	Seyrantepe - 4 Levent	366	Volt Lines		Kiralama
İş Kule	Levent	354	Somon Teknoloji		Kiralama
Nef 09	Seyrantepe - 4 Levent	350	Volt Lines		Kiralama
Nef 09	Seyrantepe - 4 Levent	350	Reklamist		Kiralama
Allianz Tower	Kozyatağı	340	IQ Money		Kiralama
Allianz Tower	Kozyatağı	340	Gefco Taşımacılık	PROP IN	Kiralama
Allianz Tower	Kozyatağı	340	Brita Turkey	PROP IN	Kiralama
Noramin İş Merkezi	Maslak	332	Lidiana.com		Kiralama
Nidakule Ataşehir Güney	Batı Ataşehir	330	ABC Lojistik		Kiralama
River Plaza	Levent	328	Binance		Kiralama
Büyükdere 193 Plaza	Levent	326	Hunca Life	PROP IN	Kiralama
Windowist	Maslak	320	Özdemir Plastik		Kiralama
Kanyon	Levent	302	Qatari Diar		Kiralama
4 Levent Plaza	Seyrantepe - 4 Levent	300	Işık FX		Kiralama
Porta Vadi	Kağıthane- Cendere	292	Procurex		Kiralama
Maya Plaza	Etiler	287	TDIA		Kiralama
Apa Giz Plaza	Levent	285	Tradex Otomotiv		Kiralama
Tekfen Tower	Levent	280	Başaranlar Yatırım Holding		Kiralama
RSD #4	Etiler	270	Socios		Kiralama
Nef 09	Seyrantepe - 4 Levent	267	NBG Gayrimenkul		Kiralama
Quick Tower	Kozyatağı	263	Fagor		Kiralama
Nurol Plaza	Maslak	254	Türkdex		Kiralama
Herti Plaza 2	Kozyatağı	250	Camoda		Kiralama
Kazım Karabekir Plaza	Altunizade	250	Bilnet Matbaacılık		Kiralama
Smart Office	Levent	250	Amadeus Türkiye		Kiralama
Smart Office	Etiler	250	Discovery		Kiralama
RSD #4	Etiler	247	Bigger Brands		Kiralama
Nidakule Ataşehir Güney	Batı Ataşehir	242	Düzen Laboratuvarları		Kiralama
Nidakule Ataşehir Kuzey	Batı Ataşehir	232	Özdağistanlı Hukuk		Kiralama
Regus	Levent	228	Organon		Kiralama
İbrahim Polat Han	Şişli-Fulya-Otim	225	Vay Trade		Kiralama
Öneren İş Merkezi	Çekmeköy - Üsküdar - Diğer	220	Luxcon Logistics		Kiralama
Smart Office	Maslak	220	Joker Oyuncak	PROP IN	Kiralama
İsimsiz	Kadıköy	200	Merko Gıda		Kiralama
Maçka Residences	Beşiktaş-Balmumcu	191	Sanat Galerisi		Kiralama
Noramin İş Merkezi	Maslak	190	Woongjin Eversky		Kiralama
Quick Tower	Kozyatağı	165	Bytetyper		Kiralama
Noramin İş Merkezi	Maslak	150	Ceyteks İplik		Kiralama
Kazım Karabekir Plaza	Altunizade	150	Gordion Teknoloji		Kiralama



17 yılın ÖNE ÇIKAN İŞLEMLERİ

Sahip çıktığımız değerlerimizle işimizi ilk günkü gibi tutkuyla yapmaya devam ediyoruz...

Bizimle çalışmayı tercih eden tüm müşterilerimize teşekkür ediyoruz.

[instagram.com/Propin_Turkey](https://www.instagram.com/Propin_Turkey)

twitter.com/Propin_Turkey

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

www.propin.com.tr

Bizi arayın, tam zamanı

T. 0212 217 8555

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 toplamı.

En Yüksek Kira:

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

Esnek Çalışma Alanı:

Kısa dönemli kontratlarla 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; satışı veya önsatışı 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 kiralananmaya 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:

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 kiralayıp, 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 kiralanan 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 kullanıcılara 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 olabilen 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.

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

