

TÜRKİYE Ofis Pazarına Bakış

İkinci Çeyrek | 2019



PAZAR GÖSTERGELERİ

Pazar Görünümü

Birincil Kiralar:	Kiraların kısa vadede dip noktaya ulaşması beklenmektedir.	▲
Birincil Getiri Oranları:	Orta vadede artması beklenmektedir.	▼
Arz:	Düşük tempoda da olsa mevcut geliştirme projelerine paralel olarak artmaktadır.	▼
Talep:	Arza bağlı artması beklenmektedir.	▼

Birincil Ofis Kiraları – Haziran 2019

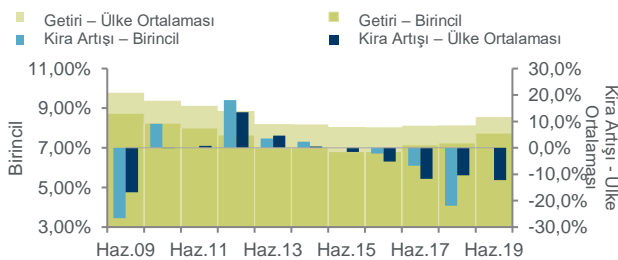
LOKASYON	₺ M²/AY	ABD\$ M²/AY	€ M²/YIL	ABD\$ FT²/YIL	BÜYÜME % 1 YIL	BÜYÜME % 5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	170	32,0	318	35,7	0,0	-6,6
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	105	19,0	189	21,2	-9,5	-11,0
İstanbul (Maslak)	105	19,0	189	21,2	-17,4	-8,7
İstanbul (Asya Yakası)	120	22,0	219	24,5	-12,0	-2,5
İzmir	65	12,0	119	13,4	-14,3	-6,7
Ankara	70	13,0	129	14,5	-13,3	-10,8

Birincil Ofis Getiri Oranları – Haziran 2019

LOKASYON (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	MEVCUT ÇEYREK	2019 1. Ç.	2018 2. Ç.	10 YIL YÜKSEK ÇEYREK
İstanbul (Levent)	7,75	7,50	7,25	8,75
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	8,25	8,00	7,75	9,00
İstanbul (Maslak)	8,00	7,75	7,50	9,25
İstanbul (Asya Yakası)	7,75	7,50	7,25	9,50
İzmir	9,50	9,50	9,25	10,50
Ankara	9,25	9,25	9,00	10,50

Sunulan getiri verileri bakımından, Avrupa'nın birçok bölgesindeki mevcut karşılaştırılabilir piyasa kanıtlarının eksikliğine ve piyasanın değişen yapısına ve finansman gibi her türlü işlemdeki örtülü maliyetlere bağlı olarak, bu rakamlar yalnızca yaklaşık eğilimi ve başlıca kazanç seviyelerinin yönünü belirtmeye yönelik kılavuz niteliğinde olup özelliklerine bakılmaksızın herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır.

Yakın Dönem Performansı



Genel Bakış

Ekonomideki sıkışık görünüm ile birlikte, 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralma kaydedilmiştir. Yakın dönem görünümün kırılğan seyretmeye devam etmesine karşın, reel sektör güven endeksi Haziran ayında bir önceki çeyreğe kıyasla 99,6 ile hafif bir yükseliş gösterirken, tüketici güven endeksi ise aynı dönemde geçen çeyreğe göre hafif bir azalış kaydederek 57,63 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı artmaya devam etmekte olup Nisan 2019'da %13,8 olarak kaydedilmiştir, enflasyon oranı ise Haziran ayında gerçekleşen %15,72 ile az da olsa ekonomide kaydedilen son dönemdeki gelişmeler doğrultusunda geçen çeyreğe göre azalma göstermiştir. Bununla birlikte, negatif büyüme, yüksek enflasyon ve döviz kurlarında devam eden dalgalanmalar ofis kiralama ve yatırım aktiviteleri üzerinde etkili olmaya devam etmektedir.

Kullanıcı Odağı

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,35 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2019'un ilk yarısında gerçekleşen toplam kiralama işlemleri yaklaşık 133.700 m² olurken, ikinci çeyrekte bu sayı yaklaşık 48.370 m² olarak gerçekleşmiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri, bir önceki çeyreğe ve geçen yılın aynı dönemine göre karşılaştırıldığında sırasıyla %43,31 ve %21,56 oranlarında önemli ölçüde azalma kaydedilmiştir.

2. Çeyrekte metrekare bazında anlaşmaların, %63,31'i Anadolu yakasında, %32,30'u MİA'da ve kalan kısmı da MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiş olup bu bölgedeki kiralama işlemleri bir önceki çeyreğe kıyasla oldukça düşüş göstermiştir. En büyük yeni kiralama işlemleri arasında, Ceva Lojistik (7.140 m², Emaar), Kolektif House (5.096 m², Nidakule Ataşehir Batı), Gedik Yatırım (3.398 m², Esas Maltepe), ÇiçekSepeti (2.300 m², Istanbul Bloom) ve N11 (2.092 m², Uniq İstanbul) bulunmaktadır. Genel olarak, boşluk oranı az bir oranda düşüş göstererek yılın ilk yarısının sonunda %24,93'e inmiştir.

Yatırım Odağı

Artan acil satılık gayrimenkuller ile birlikte ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin ivme kazanması beklenmektedir. Bununla birlikte, ikinci çeyrekte büyük çaplı bir yatırım işlemi gerçekleşmemiştir.

Genel Görünüm

Tekrar eden İstanbul yerel seçimleri ve Ramazan Bayramı sonrasında, enflasyonda son dönem kaydedilen düşüş ve GSYH'da görülen hafif yükseliş ile birlikte, ofis yatırımlarına olan talebin artması beklenmektedir. Acil satılık gayrimenkullerdeki artış ise kısa ve orta vadede fiyatları alıcı beklentilerine yaklaştıracaktır. Bunun yanı sıra, yılın ikinci çeyreğinde kiralama faaliyetleri, bahsedilen etkenlerden ötürü kısıtlı kalmıştır, ancak beklenen talebin önümüzdeki dönemlerde, kiracı lehine ortamın yakın gelecekte devam etmesiyle artacağı öngörülmektedir.

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP tarafından hazırlanmıştır ve sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmıştır. Bu rapor Cushman & Wakefield LLP tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgiler içerdiğini garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir. Cushman & Wakefield LLP bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişkenlik gösterebilir. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. ©2019 Cushman & Wakefield LLP. Her hakkı saklıdır.

Çiğdem İşözen

Danışman, Araştırma
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15, Levent
34394, İstanbul/Türkiye
Tel: +90-212-334 7815
ciğdem.isozen@cushwake.com
cushmanwakefield.com.tr