

# TÜRKİYE Ofis Pazarına Bakış

Üçüncü Çeyrek | 2019



## PAZAR GÖSTERGELERİ

### Pazar Görünümü

|                           |                                                                                                          |   |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Birincil Kiralar:         | Döviz cinsinden kiralara enflasyon ve kura bağlı olarak 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 – Eylül 2019

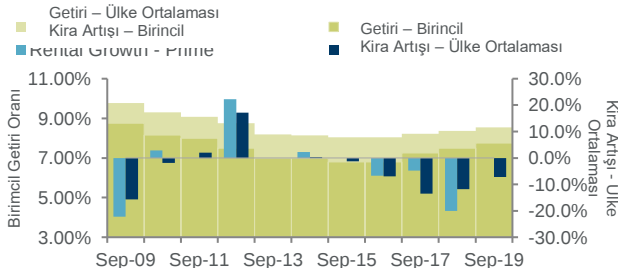
| LOKASYON                       | ₺<br>M²/AY | ABD\$<br>M²/AY | €<br>M²/AY | ABD\$<br>FT²/YIL | BÜYÜME %<br>1 YIL | 5 YIL<br>YBBO |
|--------------------------------|------------|----------------|------------|------------------|-------------------|---------------|
| İstanbul (Levent)              | 170        | 32,0           | 340        | 35,7             | 0,0               | -6,6          |
| İstanbul (Esentepe-Gayrettepe) | 105        | 19,0           | 202        | 21,2             | -5,0              | -11,0         |
| İstanbul (Maslak)              | 105        | 19,0           | 202        | 21,2             | -9,5              | -8,7          |
| İstanbul (Asya Yakası)         | 120        | 22,0           | 234        | 24,5             | -8,3              | -2,5          |
| İzmir                          | 65         | 12,0           | 128        | 13,4             | -7,7              | -6,7          |
| Ankara                         | 70         | 13,0           | 138        | 14,5             | -7,1              | -10,8         |

### Birincil Ofis Getiri Oranları – Eylül 2019

| LOKASYON<br>(RAKAMLAR BRÜTTÜR,<br>%) | MEVCUT<br>ÇEYREK | 2019<br>2. Ç. | 2018<br>3. Ç. | 10 YIL<br>YÜKSEK | 10 YIL<br>ÇEYREK |
|--------------------------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| İstanbul (Levent)                    | 7,75             | 7,75          | 7,50          | 8,75             | 6,80             |
| İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)       | 8,25             | 8,25          | 8,00          | 9,00             | 7,25             |
| İstanbul (Maslak)                    | 8,00             | 8,00          | 7,75          | 9,25             | 7,25             |
| İstanbul (Asya Yakası)               | 7,75             | 7,75          | 7,50          | 9,50             | 7,25             |
| İzmir                                | 9,50             | 9,50          | 9,50          | 10,50            | 9,25             |
| Ankara                               | 9,25             | 9,25          | 9,25          | 10,50            | 9,00             |

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

Türkiye ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre %1,5 ile beklenenden daha düşük bir daralma kaydederek ılımlı bir toparlanma göstermiştir, reel sektör ve tüketici güven endekslerine gelindiğinde ise Eylül ayında, bir önceki çeyreğe kıyasla benzer seviyelerde, sırasıyla 98,8 ve 55,8 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı yükseliş göstererek Temmuz 2019'da %14,3 olarak gerçekleşmiştir. Öte yandan, yıllık enflasyon oranı Eylül ayında ciddi bir düşüş göstererek %9,26 ile gerçekleşirken yaklaşık üç sene sonra en düşük seviyesine ulaşarak, tek haneye gerilemiştir. Kaydedilen bu pozitif performansların yanı sıra, döviz kurunda devam eden dalgalanmalar, ofis pazarında gerçekleşecek işlem faaliyetleri üzerinde etkili olmaya devam etmektedir.

## Kullanıcı Odağı

İstanbul'da 100.910 m² yeni ofis alanı pazara girerken toplam ofis arzı 6,46 milyon m²'ye çıkmıştır. Üçüncü çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemleri yaklaşık 78.382 m²'ye ulaşmış olup, bir önceki çeyreğe göre %62,05 ile belirgin bir artış kaydederek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,84 gibi az bir oranda azalış göstermiştir.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %60,21'i MİA'da, bir önceki çeyreğe göre neredeyse iki katı bir oranda artış göstererek gerçekleşmiş olup, %33,56'sı Anadolu yakasında, kalan kısmı da, geçen çeyrekte gözlemlendiği gibi benzer seviyede MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. En büyük yeni kiralama işlemleri arasında, Trendyol (12.500m², Spine Tower), TurkNet (4.632m², Torun Center), Competence Call Center (3.600m², Sinpaş Kağıthane), Volvo Trucks (2.858m², Casper Plaza), Birleşmiş Milletler Uluslararası (2.215m², Esentepe İş Merkezi) ve Plaza Cubes (2.150m², Nidakule Levent) bulunmaktadır. Genel olarak, boşluk oranı az bir oranda artış kaydederek yılın üçüncü çeyreğinin sonunda %25,4'e çıkmıştır.

## Yatırım Odağı

Ofis pazarındaki yatırım faaliyetleri üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır; İstanbul Finans Merkezi projesinin hızlandırılması adına Türkiye Varlık Fonu'nun projeye yatırımcı olarak dahil olması ile İFM'nin 2021 yıl sonuna kadar tamamlanması planlanmakta olup ofis pazarına olan talebin projenin bitimi beraberinde doğrudan hızlı bir ivme yakalaması beklenmektedir.

## Genel Görünüm

Yılın ikinci yarısında ekonomik göstergelerin daha güçlü seyretilmesi ve beraberinde yüksek enflasyonun oranının düşürülmesi yönünde ilerlenmesi, döviz kurunda devam eden hareketliliğe rağmen, artan acil satılık gayrimenkullerdeki kısa ve orta vadede fiyatların alıcı beklentilerine yaklaşması ile ofis yatırımlarına olan talebin olumlu yönde etkilenmesi beklenmektedir. Bunun yanı sıra kiralama faaliyetleri beklendiği üzere bu çeyrek artış göstermiş olup, genel olarak ekonomide kaydedilen gelişmeler doğrultusunda önümüzdeki dönemde daha da ivmelenmesi beklenmektedir; kiracı lehine ortamın ise orta ve uzun vadede devam edeceği 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 bilgileri 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 değişiklik 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](mailto:ciğdem.isozen@cushwake.com)  
[cushmanwakefield.com.tr](http://cushmanwakefield.com.tr)