

Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Yıl Sonu | 2020



OFİS PAZARINA BAKIŞ



PAZAR GÖSTERGELERİ



BİRİNCİL KİRALAR

Kısa ve orta vadede sabit seviyede kalması beklenmektedir.



BİRİNCİL GETİRİ ORANLARI

Birincil getiri oranlarının kısa ve orta vadede daha az etkilenmesi beklenmektedir.



ARZ

Düşük tempoda ilerleyen artış beraberinde; İFM inşaat halindeki en büyük proje olup, planlanan yeni projeler oldukça kısıtlıdır.



TALEP

Yılın ikinci yarısında artış gösterse de, bir önceki yıla göre metrekare büyüklüğü bazında yeni kiralama anlaşmaları azalmıştır.

Genel Bakış

2020 her açıdan alışılmadık zor bir yıl olmuştur. Küresel salgın, hemen hemen her sektör üzerinde ciddi etkiler yaratmıştır. Bununla birlikte her sektör, bu krizin sunduğu zorluklar ve fırsatlarla karşı karşıyadır. Bu nedenle, iş dünyası değiştikçe ofis pazarının geleceği de değişmektedir. Her kuruluş yeni çalışma yöntemleri benimsemeye çalışırken, çalışma şeklinin sonuçları her biri için farklılık göstermiştir. Sonuç olarak, uzaktan çalışmadaki üstel büyüme, ofis pazarının evrilen değişimine katkıda bulunmaktadır. Temel olarak esneklik ve üretkenliğe yönelik eğilimlerin hızla artması beklenirken bu iki temel itici güç doğrultusunda, "sonraki" normal çalışma alanının değerini en üst düzeye çıkarmak etrafında şekillenecektir. Ofis pazarındaki gerçekleşecek bu değişimlerin yanı sıra, ekonomideki daralma beklentisi, yüksek işsizlik oranı ve döviz baskısı dahilinde devam eden sert rüzgarlar, genel kiralama faaliyetlerini ve yatırımları üzerinde etkili olacaktır. Öte yandan, Moody's Analytics'e göre, İstanbul'da ofis kullanan istihdam büyümesi, Avrupa'da ilk sırada yer almaya devam ederken, beklentilerin seviyesini koruma yönünde olması ile birlikte 2021 ekonomisinde beklenen kısmi toparlanma doğrultusunda ofis pazarının çalışma alanlarının yükselen yönlerine paralel olarak toparlanmaya başlaması öngörülmektedir. Ek olarak, oldukça önemli bir proje olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM), 2021'in sonunda tamamlanacak olan yaklaşık 1,5 milyon m² inşaat halindeki arz ile küresel ölçekte dev bir yatırım merkezi olacaktır.

Kullanıcı Odağı

2020 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılacaktır. Dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 89.514 m² olarak gerçekleşirken, 2020 yılında kiralama işlemleri toplamda 329.000 m² olmuştur. Dördüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, benzer seviyede kaydedilmiş olup, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 düşüş göstermiştir. 2020 yılında kiralama işlemlerinin %55'i yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %40 ve %31 oranlarında yenileme işlemlerinden oluştururken yeni kiralama anlaşmaları önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

İstanbul A Sınıfı Ofis Arzı

6,46 milyon m²



Boş Alan

%22,7



İşlem Hacmi

329 Bin m²
12 ay



89 Bin m²
2020 4.Ç.

Birincil Kira



MİA

\$25

₺170/m² aylık

MİA DIŞI

\$15

₺105/m² aylık

Birincil Getiri Oranı



MİA

%7,75

MİA DIŞI

%8,25

Dördüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %32,2'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %56,7'si Anadolu yakasında belirgin bir artış kaydederek, %11,1'i bir önceki çeyreğe azalma göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Halkbank (11.414 m², Worldwide Business Center), Diebold Nixdorf (5.000 m², Ataşehir), TBWA (4.000 m², Levent), Dentsu Ageis Network (3.000 m², Skyland), Ingenico (2.012 m², Nuru Plaza), Edenred (1.878 m², Vadi İstanbul), Deutsche Bank (1.722 m², Ferko Signature), Benart (1.470 m², Apa Giz) ve HP (1.378 m², Emaar Square) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında azalırken, büyük çaplı kiralamalar özellikle pandeminin net etkisinin görülmesinden önce birinci çeyrekte ve azalarak yılın kalanında kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, 2020 yılının sonunda boşluk oranı genel olarak az bir oranda düşüşle %22,7 olarak kaydedilmiştir.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - ARALIK 2020

BÖLGE	₺ M ² /AY	ABD\$ M ² /AY	€ M ² /YIL	ABD\$ FT ² /YIL	BÜYÜME %	
					1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	170	25,0	250	27,8	-21,9	-11,1
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	105	15,0	150	16,7	-21,0	-15,1
İstanbul (Maslak)	105	15,0	150	16,7	-21,0	-12,9
İstanbul (Anadolu Yakası)	120	17,0	170	18,9	-22,7	-9,5
İzmir	65	9,0	90	10,0	-25,0	-11,9
Ankara	65	9,0	90	10,0	-30,8	-16,4

BİRİNCİL OFİS GETİRİ ORANLARI - ARALIK 2020

BÖLGE (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2020	2020	2019	10 YIL	10 YIL
	4.Ç.	3.Ç.	4.Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
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 (Anadolu 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

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

Genel Görünüm

Pandeminin getirdiği yeni uygulamaların doğrultusunda, birçok kuruluş yıl boyunca vurguladığımız kısa vadeli sosyal mesafe önlemleri çözümlerine paralel olarak 2020'de uzaktan çalışmanın belirgin yükselişi beraberinde yeni çalışma yöntemlerini uygulamaya almıştır. Kuruluşlarda iş veya yaşam entegrasyonunu dengelemek adına esneklik ve çevik çalışma alanı çözümlerinin ortaya çıkardığı eğilimler; değişim yönetimini belirleyecek olup, ofis pazarının itici güçleri olacaktır. Üretkenlik ve alan kullanımı yönündeki temel yaklaşımlar; uzaktan ve çevik çalışma türlerinin doğru dengesini sağlamayı amaçlayan bütüncül çalışma alanı stratejilerinin her zamankinden daha fazla kritik öneme sahip olan sonuçları olacaktır.

Küresel anlaşmaya paralel olarak, kuruluşlarda etkileşimleri, kurumsal kültürü, öğrenmeyi ve yeniliği sağlamak için fiziksel ofisler kesin olarak gerekli olmaya devam edecektir. Bu nedenle, iş birlikçi bir ortamda çalışmanın yeniden yapılandırılması ve belirli bir seviyeye kadar uzaktan çalışmanın esnekliği dahilinde, organizasyonel öncelikleri desteklemek adına çalışma alanının gelişen ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden düzenlenmesi ve alan optimizasyonuna göre etkin bir şekilde yeniden tasarlanması gerekecektir. Böylece esnek ofis alanı talebi bu bütüncül çalışma alanı ekosisteminde incelenecektir. Bunun yanı sıra, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak tek bir çekirdek genel merkez yerine, uygun uydu ofislerin orta vadede, özellikle büyük iş gücüne sahip kuruluşlar için ön plana çıkması beklenmektedir.

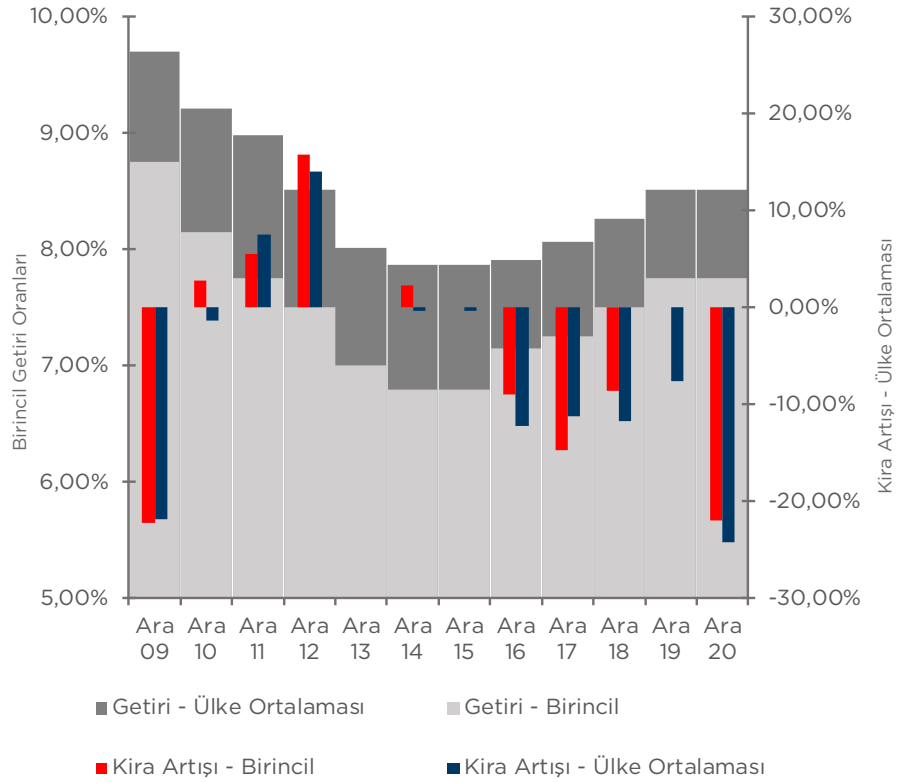
Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Akıllı binaların daha az temasa yer veren teknolojik çözümlere ağırlık vermesi, bilgi işlem ve otomasyon adına daha hızlı çözümler sunması zorunlu hale gelecektir.

Sosyal donatıların beraberinde esnek ofis ve ortak kullanımlı alanlar, ofis binalarında ve projelerinde oldukça önem arz eden bir unsur olacaktır.

Pandeminin etkileri doğrultusunda yeni kiralama anlaşmalarında sayıca ve büyüklük olarak gözlemlenen düşüş ve döviz baskısı kiralama faaliyetleri üzerinde etkili olurken, mal sahibi üzerinde baskı oluşturmaktadır. Öte yandan, yeni kiralama işlemlerinin oluşturduğu kiralama talebinin alan optimizasyonları doğrultusunda 2021 yılında kademeli olarak artış göstermesi beklenmektedir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir.

Ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin, fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte hızlanması öngörülmektedir.

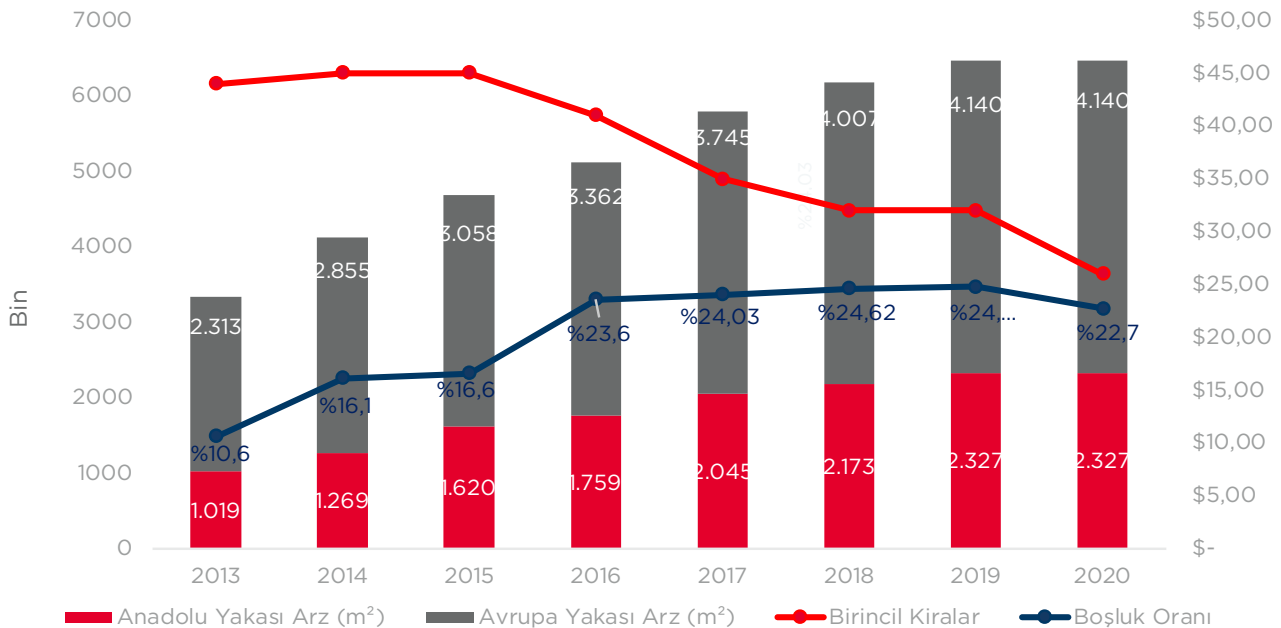
YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



Yatırım Odağı

Ofis yatırım işlemleri dördüncü çeyrekte ve genel olarak 2020 yılında ofis üniteleri satın alımları ile sınırlı kalmıştır. Bununla birlikte, yıl içinde büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmiş olup; birincisi, ikinci çeyrekte Koçak Gold Kuyumculuk'un İstanbul Ataşehir'de bulunan Migros Ticaret Genel Müdürlük'ü satın alması, ikincisi ise MİA'da bulunan ofis binasının yabancı bir yatırımcı gruba satılması olarak kaydedilmiştir.

Yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırma beraberinde orta ve uzun vadede hareketlenmesi beklenmektedir.



TUĞRA GÖNDEN

Yönetim Kurulu Başkanı

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15,
Levent 34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 00

tugra.gonden@cushwake.com

ÇİĞDEM İŞÖZEN

Danışman, Araştırma

Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15,
Levent 34394 İstanbul/Türkiye

Tel: +90 212 334 78 00

cigdem.isozen@cushwake.com

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilmek amacıyla hazırlanmış olup, özelliklerine bakılmaksızın ve uzman görüşü alınmadan herhangi belirli bir mal veya işlem için karşılaştırma amaçlı kullanılmamalıdır. Söz konusu bu yayın piyasalar ya da kaynak gösterilen piyasalardaki gelişmeler hakkında kapsamlı bir açıklama yapma amacıyla hazırlanmamıştır. Bu rapor, C&W tarafından güvenilirliğine inanılan kamuya açık kaynaklardan yararlanılmış bilgileri içermekte olup, söz konusu veriler kesin olarak doğrulanmamış olduğundan raporun doğru ve eksiksiz bilgiler içerdiği garanti edilmemektedir. İşbu raporda yer alan bilgilerin herhangi birinin doğruluğu veya eksiksizliği konusunda açık veya zımni hiçbir garanti veya taahhüt verilmemektedir. C&W bu bağlamda raporun içeriğini okuyan kimselere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişkenlik gösterebilir. Raporun tamamı veya kısmen çoğaltılabilmesi C&W'in önceden yazılı iznine tabi olacaktır. C&W ya da ilgili herhangi bir şirket tarafından daha fazla bilgilendirme mesajları almak istemiyorsanız, kişisel bilgileriniz ile birlikte konu kısmına "Unsubscribe" yazarak unsubscribe@eur.cushwake.com adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2020 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

Cushman & Wakefield, ticari gayrimenkul hizmetleri alanında, müşterilerine insanların çalışma, alışveriş yapma ve yaşama şekillerini değiştirmelerinde yardımcı olan global bir lider. 70'e yakın ülkede bulunan 53.000 çalışanı ile şirket, dünyanın dört bir yanında kullanıcı ve yatırımcılara önemli değer sağlayan kapsamlı yerel ve global bilgiler sunuyor. Cushman & Wakefield, kiralama, varlık hizmetleri, sermaye piyasaları, tesis yönetim hizmetleri (C&W Services markası altında), global kullanıcı hizmetleri, yatırım yönetimi (DTZ Investors markası altında), kiracı temsilciliği ile değerlendirme ve danışmanlık ana faaliyet alanlarından 2018 yılında elde ettiği 8,8 milyar dolarlık gelirle dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor.

Araştırma Hizmetlerimiz

Cushman & Wakefield tüm dünyada pazar lideri konumundadır. Müşterilerimizin karar verme ve proje uygulamalarını desteklemek ve rekabet güçlerini arttırmak amacıyla, tüm dünyada öncü eğilimlere ilişkin güvenilir, yüksek kaliteli araştırma raporları üretiyoruz. Çeyrek dönem analizleri ve küresel sıralamalar gibi periyodik raporlarımıza ilişkin düzenli güncellemeleri temin edebilirsiniz. C&W, ayrıca mal sahibi, kullanıcı ve yatırımcılara özel ihtiyaçlarını karşılamak üzere özelleştirilmiş müşteri raporları da hazırlamaktadır.

Cushman & Wakefield Araştırma

Araştırma raporlarımızı incelemek için web sitelerimizi ziyaret ediniz.

www.cushmanwakefield.com

www.cushbakisi.com

River Plaza, Büyükdere Cd., Bahar Sk, No:13, Kat 15, Levent 34394, İstanbul