

# TÜRKİYE

## Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Birinci Çeyrek | 2021

Ofis  
Perakende  
Sanayi ve Lojistik






# PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE


Ofis 1.Ç. 2021


CUSHMAN &  
WAKEFIELD

## PAZAR GÖSTERGELERİ

**Birincil Kiralar:** Kısa ve orta vadede Türk Lirası bazında sabit seviyede kalması beklenmektedir. 

**Birincil Getiri Oranları:** Birincil getiri oranlarının orta vadede stabil kalması beklenmektedir. 

**Arz:** Planlanan ofis projeleri kısıtlı olmakla birlikte pazara girecek en büyük arzı İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi oluşturmaktadır. 

**Talep:** İlk çeyrekte geçen yılın aynı dönemine kıyasla kiralama işlemlerinde düşüş kaydedilmiştir. 

## Genel Bakış

2020 yılında ortaya çıkan küresel Kovid-19 pandemisi etkisinde Türkiye ekonomisi beklenenin aksine 2020 yılını kısmi de olsa %1,8 oranında büyüme ile kapatmıştır. 2021 yılının ilk iki ayında TÜİK mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranları sırasıyla %12,2 ve %13,4 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte reel sektör güven endeksi Mart 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %12 artışla 110,2 seviyesine yükselirken, finans sektörü güven endeksi aynı dönemde %15 oranında düşüşle 134,9 seviyesinde kaydedilmiştir.

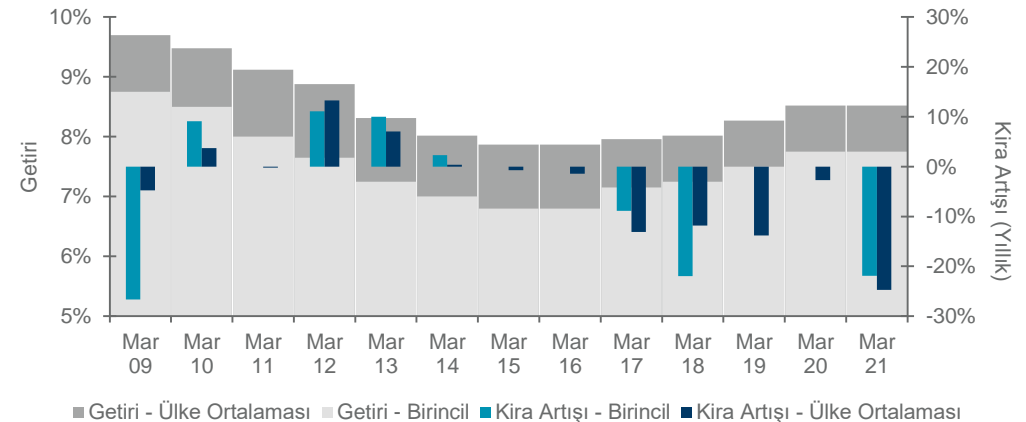
Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Mart ayında yıllık bazda %16,2 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve konumu hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

## Kullanıcı Odağı

2021 yılının ilk çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 51.249 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine göre %44 düşüş göstermiştir. İşlemlerin %73 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %21'ini yenilemeler oluştururken, %6'si ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir.

## YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



## Birincil Ofis Kiraları – Mart 2021

Lokasyon	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	5 YIL YBBO
	M <sup>2</sup> /AY	M <sup>2</sup> /AY	M <sup>2</sup> /YIL	FT <sup>2</sup> /YIL	1 YIL	
İstanbul (Levent)	190	25	260	29,0	-21,9	-11,1
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	105	14	145	15,6	-26,3	-16,3
İstanbul (Maslak)	110	15	155	16,7	-21,1	-12,9
İstanbul (Anadolu Yakası)	125	17	175	19,0	-22,7	-9,5
İzmir	67	9	90	10,0	-25,0	-11,9
Ankara	67	9	90	10,0	-30,8	-16,4

## Birincil Ofis Getiri Oranları – Mart 2021

Lokasyon	2021	2020	2020	10 YIL	
	1. Ç.	4. Ç.	1. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
(Rakamlar brütür, %)					
İstanbul (Levent)	7,75	7,75	7,75	8,00	6,80
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	8,25	8,25	8,25	8,25	7,25
İstanbul (Maslak)	8,00	8,00	8,00	8,75	7,25
İstanbul (Anadolu Yakası)	7,75	7,75	7,75	8,75	7,25
İzmir	9,50	9,50	9,50	10,00	9,25
Ankara	9,25	9,25	9,25	10,00	9,25

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

# PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Ofis 1.Ç. 2021



Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %55'i merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralama sözleşmeleri yüzde bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre yaklaşık iki kat artış göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %37'si MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %8'i ise MİA dışı Avrupa yakasında yapılmıştır.

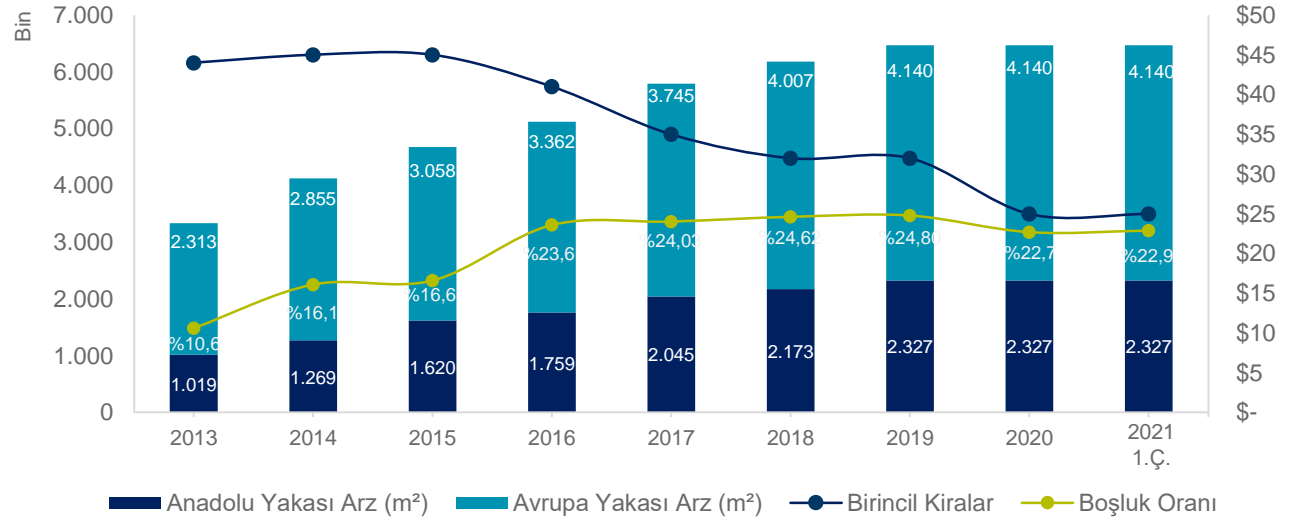
Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Diler Holding (4.168 m<sup>2</sup>, Maslak One), Pfizer (3.945 m<sup>2</sup>, Levent 199), Naturel Gaz (3.500 m<sup>2</sup>, Levent 193), Oyak (2.192 m<sup>2</sup>, Palladium Tower), Edenred (1.878 m<sup>2</sup>, Vadistanbul), Reckitt Benckiser (1.645 m<sup>2</sup>, Tekfen Tower) ve QNB Finansbank (1.500 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Güney) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2021 yılının ilk çeyreğinde küçük bir artışla %22,9 olarak kaydedilmiştir.

## Yatırım Odağı

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır.

Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.



## Genel Görünüm

- 2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 pandemisi ile evden/uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.
- Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi artırmaktadır. Ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.
- Paralel olarak ofislerin ulaşılabilirliği daha önemli hale gelmiştir. 2021 yılının birinci çeyreğinde MİA'da gerçekleşen işlemler yüzde bazda artış göstermiştir.
- Pandemi ile birlikte şekillenen ofis pazarında 2021'in ilk çeyreğinde kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemine ve son çeyreğe göre azalma gösterse de, şirketlerin ofise geri dönüş için hazırladıkları yol haritaları paralelinde yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde hızlanarak artması beklenmektedir.
- Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.
- Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

### **Rabia Kurban**

Kıdemli Danışman, Araştırma  
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15  
Levent 34394 İstanbul/Türkiye  
Tel: +90 212 334 78 15  
[rabia.kurban@cushwake.com](mailto:rabia.kurban@cushwake.com)

### **Tuğra Gönden**

Yönetim Kurulu Başkanı  
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15,  
Levent 34394 İstanbul/Türkiye  
Tel: +90 212 334 78 00  
[tugra.gonden@eur.cushwake.com](mailto:tugra.gonden@eur.cushwake.com)

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Raporun hazırlanması 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 değişiklik 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](mailto:unsubscribe@eur.cushwake.com) adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2021 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

### **Cushman & Wakefield Hakkında**

Cushman & Wakefield, ticari gayrimenkul hizmetleri alanında, müşterilerine insanların çalışma, alışveriş yapma ve yaşama şekillerini değiştirmelerinde yardımcı olan global bir lider. 60 ülkede bulunan 400 ofis ve 50.000 çalışanı ile şirket, dünyanın dört bir yanında kullanıcı ve yatırımcılara önemli değer sağlayan kapsamlı yerel ve global bilgiler sunmaktadır. Cushman & Wakefield, kiralama, varlık hizmetleri, sermaye piyasaları, tesis yönetim hizmetleri, global kullanıcı hizmetleri, yatırım yönetimi, kiracı temsilciliği ile değerlendirme ve danışmanlık ana faaliyet alanlarından 2020 yılında elde ettiği 7,8 milyar dolarlık gelire dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor. Daha fazla bilgi için [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) adresini ziyaret edebilir veya Twitter'da [@CushwakeTurkiye](https://twitter.com/CushwakeTurkiye)'i takip edebilirsiniz.

### **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.

<http://www.cushmanwakefield.com>

<http://www.cushbakisi.com/>