

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Birinci Yarı | 2021

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Ofis 1.Y. 2021



PAZAR GÖSTERGELERİ

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

Birincil Getiri Oranları: Birincil getiri oranların orta vadede stabil kalması beklenmektedir. —

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

Talep: Kullanıcı talebi yıldan yıla azalmaktadır. ▼

Birincil Ofis Kiraları – Haziran 2021

Lokasyon	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	190	25	260	29,0	-16,7	-10,7
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	105	14	145	15,6	-20,0	-15,2
İstanbul (Maslak)	110	15	155	16,7	-14,3	-11,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	145	17	175	19,0	-17,1	-8,8
İzmir	90	10	90	10,0	-9,1	-10,1
Ankara	70	9	90	10,0	-18,2	-14,8

Birincil Ofis Getiri Oranları – Haziran 2021

Lokasyon	2021	2020	2020	10 YIL	
(Rakamlar brütür, %)	1. Ç.	4. Ç.	1.Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
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.

Genel Bakış

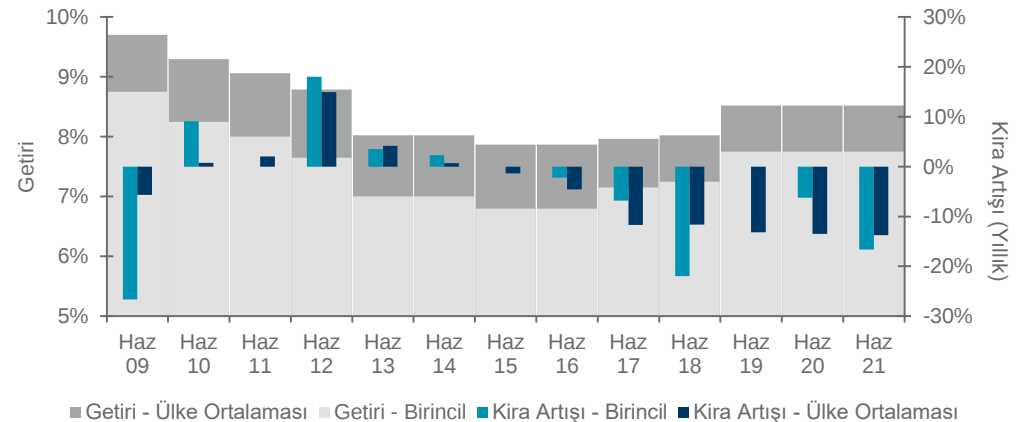
Kovid-19 pandemisi etkileri devam ederken yılın ikinci çeyreğinde kademeli normalleşme adımları ve aşı olan kişi sayısının artması ile Türkiye ekonomisinde geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla %21,7 oranında büyüme kaydedilmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde TÜİK mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre 0.6 puanlık düşüşle %12,4 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte reel sektör güven endeksi Haziran 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %22 artışla 109,8 seviyesine yükselirken, finans sektörü güven endeksi aynı dönemde %10 oranında artışla 161,50 seviyesindedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda 17,53% seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Kullanıcı Odağı

Yılın ilk yarısında ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 54.376 m² olarak gerçekleşirken, yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 114.741 m² olmuştur. İşlemlerin %74 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %17'sini yenilemeler oluştururken, %9'u ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. Ayrıca yılın ikinci çeyreğinde, İstanbul Seyrantepe'de bulunan Nurol Life projesi D Ofis bloğunun ₺35 milyon bedelle satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE

Ofis 1.Y. 2021



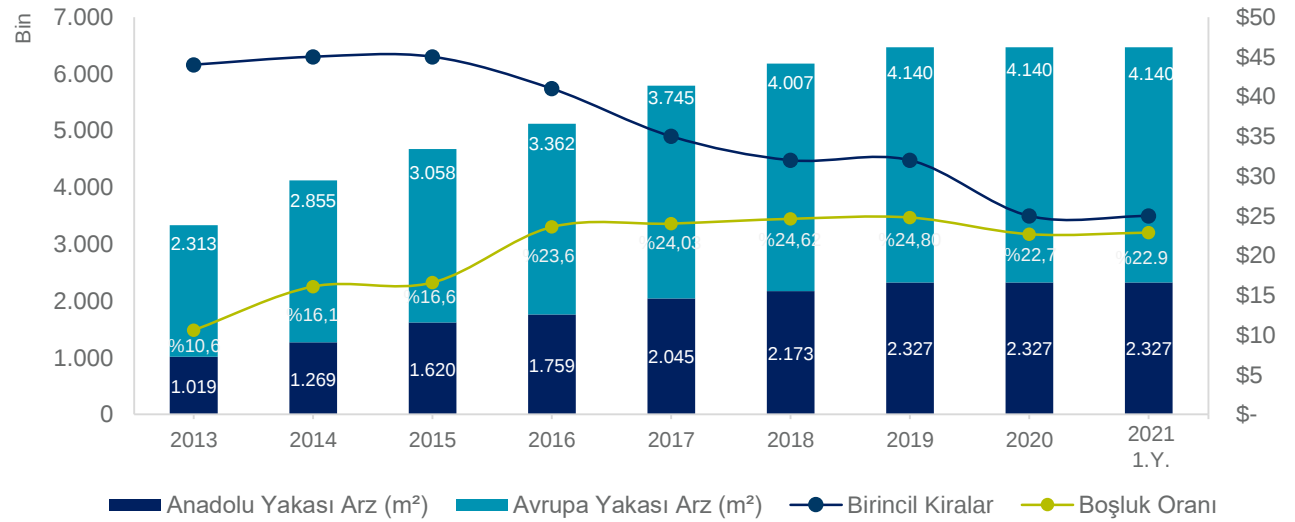
İkinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %19'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. Kiralama anlaşmalarının %77'si MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe göre iki katından fazla bir oranda artış göstermiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m², Koşuyolu Plaza), Penti (4.500 m², Trump Towers), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Maher Holding (3.520 m², AND – Quick Tower), Turgu Girişim (3.213 m², Eski Coca Cola Binası), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney) ve Boston Scientific (3.045 m², Altunizade) yer almaktadır.

Bununla birlikte, ilk yarının sonunda boşluk oranında kayda değer bir değişim yaşanmadan %22.9 olarak kaydedilmiştir.

Yatırım Odağı

Yılın ikinci çeyreğinde kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.



Genel Görünüm

- 2021 yarıyılında son aylarında hayata geçen kademeli normalleşme çalışmaları ve aşılanan kişi sayısının artmasıyla beraber şirketler tarafından ofise dönüş senaryoları gündeme gelmeye başlamıştır. Bu doğrultuda önümüzdeki dönemde nitelikli ofislere olan talebin artması öngörülmektedir.
- Kovid-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 yoğunlaşırlarken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. 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.
- Ofislerin ulaşılabilirliği daha önemli hale gelmiştir.
- Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.
- Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

Gizem Naz İnci

Danışman, Araştırma
Büyükdere Cd. 13, River Plaza, 15
Levent 34394 İstanbul/Türkiye
Tel: +90 212 334 78 15
gizem.inci@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

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kimseler tarafından bilgi amaçlı olarak kullanılabilir. Raporun hazırlanması, özelliğine 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 adresine e posta gönderebilirsiniz. ©2021 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. 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 gelirle dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmetleri şirketleri arasında yer alıyor. Daha fazla bilgi için 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/>