

# TÜRKİYE

## Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Üçüncü Çeyrek | 2021

Ofis  
Perakende  
Sanayi ve Lojistik







# PAZARA BAKIŞ TÜRKİYE


Ofis 3.Ç. 2021


CUSHMAN &  
WAKEFIELD

## PAZAR GÖSTERGELERİ

**Birincil Kiralar:** Kısa vadede Türk Lirası bazında sabit seviyede kalması, orta ve uzun vadede enflasyon oranını yakalayarak artması öngörülmektedir. 

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

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

**Talep:** Birikmiş talebin yanı sıra gelecek dönemde daha da artması beklenmektedir. 

### Birincil Ofis Kiraları – Eylül 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	-7,4	-9,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	105	14	145	15,6	-12,5	-13,6
İstanbul (Maslak)	110	15	155	16,7	-6,3	-12,9
İstanbul (Anadolu Yakası)	145	17	175	19,0	-5,6	-8,8
İzmir	90	10	90	10,0	0,0	-10,1
Ankara	70	9	90	10,0	-10,0	-14,8

### Birincil Ofis Getiri Oranları – Eylül 2021

Lokasyon	2021	2020	2020	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. 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.

## Genel Bakış

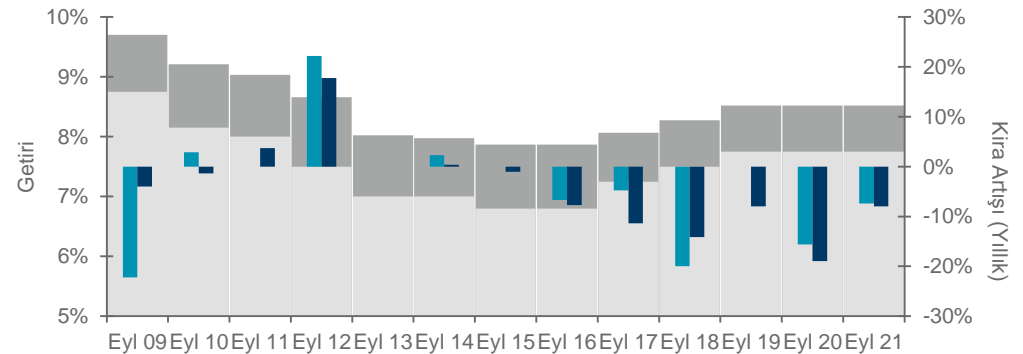
Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72'ye yükselmiş ve 1.5 yılın ardından yüz yüze eğitime dönülmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile karma çalışma modelinin şirketler tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjonktüre yansımaları olarak IMF ekonomideki 2021 büyüme beklentisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükseltmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde TÜİK mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre değişiklik göstermeyerek %12,1 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte reel kesim güven endeksi Eylül 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %7 artışla 113,3 seviyesine yükselirken, finans sektörü güven endeksi aynı dönemde %9 oranında artışla 171,70 seviyesindedir. Ayrıca döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda 19,58% seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi; ofis pazarı kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir.

## Kullanıcı Odağı

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

## YAKIN DÖNEM PERFORMANSI



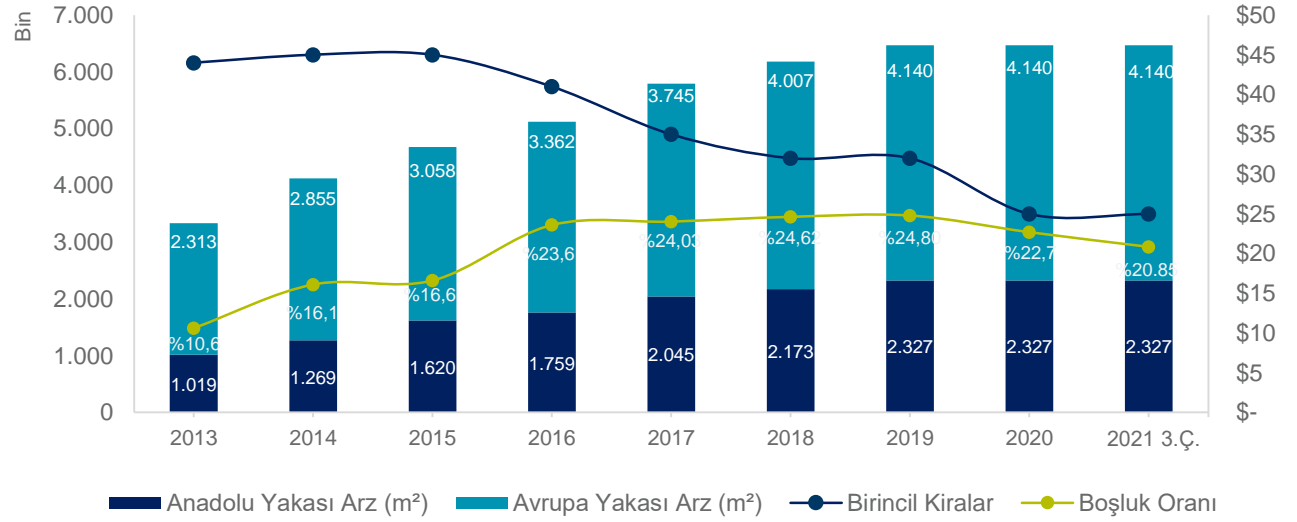
Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %32,05'i merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. Kiralama anlaşmalarının %40,40'ı MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %27,55'i ise MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşerek geçen çeyreğe oranla artış göstermiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m<sup>2</sup>, Sadabad Kağıthane), Abbvie (4.718 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Batı), Hyundai (3.530 m<sup>2</sup>, ETS Plaza), DEİK (3.200 m<sup>2</sup>, Skyland), Regus (2.835 m<sup>2</sup>, Premier Campus), Connexis (2.485 m<sup>2</sup>, Centrum İş Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m<sup>2</sup>, Levent) ve Green Spa (2.000 m<sup>2</sup>, Maçka Residence) bulunmaktadır.

Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20,85 olarak kaydedilmiştir.

### Yatırım Odağı

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



### Genel Görünüm

- 2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ofislerin varlığının öneminin ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerli yabancı birçok şirket haftada 2 veya 3 gün ofise gelinen karma çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır.
- Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı tepki verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, salgın sürecinin MİA'da oluşturduğu devinin etkisiyle yerel firmalar özelinde ikincil konularda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.
- Karma çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün gelinen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.
- Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir.
- Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.
- 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.

## 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](mailto: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](mailto:tugra.gonden@eur.cushwake.com)

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kişiler 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 raporun yayını 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 kişilere 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, 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/>