

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

İkinci Çeyrek | 2022

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar: Kısa ve orta vadede Türk Lirası cinsinde artması beklenmektedir. ▲

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

Arz: Planlanan ofis projeleri kısıtlı olmakla birlikte arza eklenecek en büyük proje İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesidir. ▲

Talep: Kiralama işlemlerinde geçen yıla kıyasla bu sene yaşanan artış eğilimi sürekliliğini korumaktadır. ▲

Birincil Ofis Kiraları – Haziran 2022

LOKASYON	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	360	23,0	258	25,6	-8,0	-10,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	190	12,0	136	13,4	-14,3	-13,7
İstanbul (Maslak)	235	15,0	169	16,7	0,0	-11,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	250	16,0	179	17,8	-5,9	4,2
İzmir	205	13,0	147	14,5	30,0	-1,5
Ankara	157	10,0	113	11,1	11,1	-10,1

Birincil Ofis Getiri Oranları – Haziran 2022

LOKASYON (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2022	2022	2021	10 YIL	
	2. Ç.	1. Ç.	2. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
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

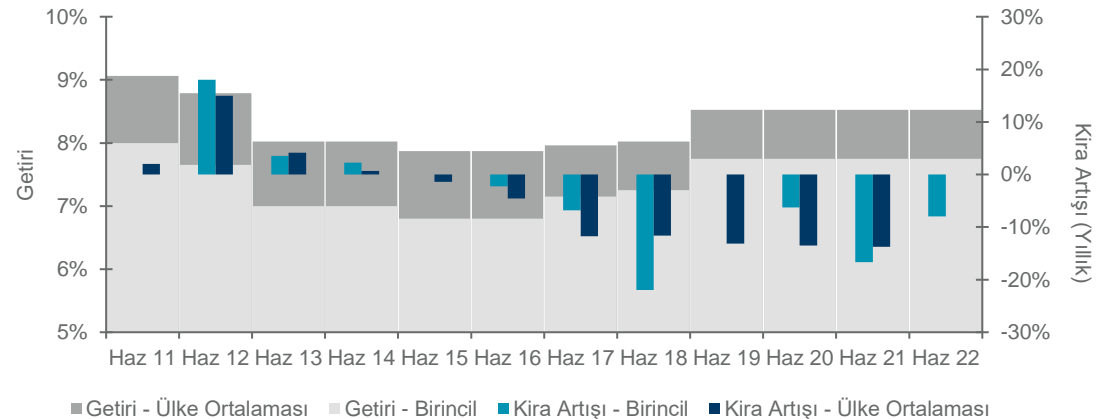
Yılın ilk yarısında Rusya-Ukrayna savaşı, pandeminin ekonomi üzerinde devam eden baskısı ve kırılan tedarik zincirleri ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. 2022 yılının Şubat ayında Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından Haziran ayı itibariyle işgalin 5. ayı geride kalmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Bu anlamda Türkiye gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Yılın ilk yarısında artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca geçen yıl dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen merkezi iş alanı (MİA) bölgesi birincil kirası, bu yarıyıl nispeten stabil olan dolar kuru ile artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir.

Kullanıcı Odağı

2022 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 123.424 m² iken, ikinci çeyrekte 120.892 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 244.316 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, ilk yarıyıldaki gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %83 ve %85 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI

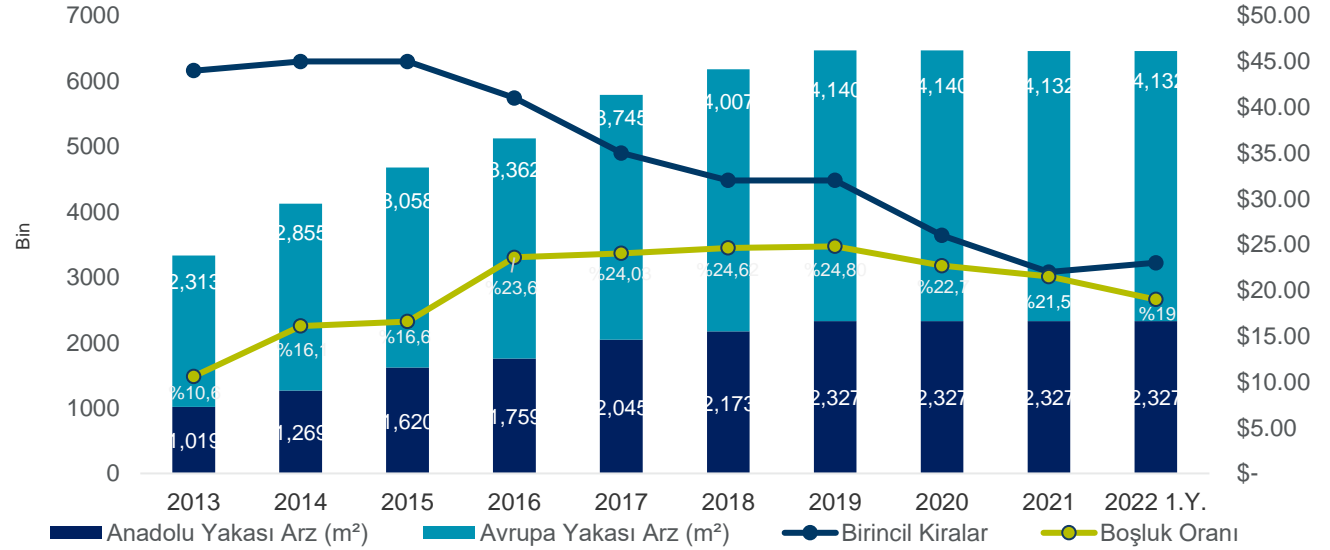


İlk yarıyıld, metrekare bazında anlaşmaların, %30'u MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %43'ü Anadolu yakasında ve %27'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Daimler (13.857 m², Vadistanbul), Yıldız Teknokent (11.000 m², Maslak 1453), Kolektif House (9.800 m², Onur Ofis), Eroğlu Grup Şirketleri (7.500 m², Skyland), Kolektif House (7.200 m², A+Live), P&G (5.800 m², Nidakule Ataşehir Kuzey) ve Amazon (2.738 m², River Plaza) bulunmaktadır.

Ayrıca, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %20,20'den %19'a düşüş kaydetmiştir.

Yatırım Odağı

Yılın ilk yarısında önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.



Genel Görünüm

- Rusya-Ukrayna Savaşı sırasında Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı şirketin merceği altına girmiştir. Operasyon yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir.
- 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam ediyor. Bu bağlamda, 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 sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.
- Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde ₺ bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil konumlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralara yükseldiği gözlemlenmiştir.
- Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. 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

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

Bu rapor, Cushman & Wakefield LLP (C&W) tarafından sadece ticari gayrimenkul ile ilgilenen kişiler 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 kişilere veya herhangi bir üçüncü tarafa herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecektir. İşbu raporda verilen tüm fikirler değişiklik gösterebilir. Raporun tamamı veya kısmen çoğaltılması 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. ©2022 Cushman & Wakefield LLP. Tüm hakları saklıdır.

Cushman & Wakefield Hakkında

Cushman & Wakefield, gayrimenkul kullanıcıları ve sahipleri için olağanüstü değer sunan lider bir küresel gayrimenkul hizmetleri firmasıdır. Cushman & Wakefield, 400'den fazla ofis ve 60 ülkede yaklaşık 50.000 çalışanı ile en büyük gayrimenkul hizmetleri firmaları arasındadır. Firma 2021 yılında, mülk, tesis ve proje yönetimi, kiralama, sermaye piyasaları, değerlendirme ve diğer hizmetlerinde 9,4 milyar dolar gelir elde etti. 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/>