

TÜRKİYE

Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Üçüncü Çeyrek | 2022

Ofis
Perakende
Sanayi ve Lojistik



PAZAR GÖSTERGELERİ

Birincil Kiralar:	Kısa ve orta vadede 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.	▲

Genel Bakış

Yılın üçüncü çeyreği itibariyle; Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ve pandemi sonrası dönemin etkileri dünya ekonomisi üzerinde baskısını devam ettirmektedir. Kırılan tedarik zincirleri ve düşen üretim hacminin yanı sıra Rusya'dan Avrupa'ya gaz akışının kesilmesiyle enerji maliyetlerinin artması tüm dünyada enflasyon ve durgunluk endişesini arttırmıştır. Tüm bunlara karşı, üçüncü çeyrek itibariyle Avrupa ülkeleri enerji krizini hafifletmek için ekonomik önlemler açıklamaya başlamıştır. Ülkemizde ise enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %30 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca pandemi sonrasında A sınıfı ofislere talebin artması ile merkezi iş alanı (MİA) bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Bu durumun birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

Kullanıcı Odağı

2022 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 106.118 m²'dir. 2022 yılı içerisinde toplam kiralama işlemi 350.582 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %95 ve %92 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır.

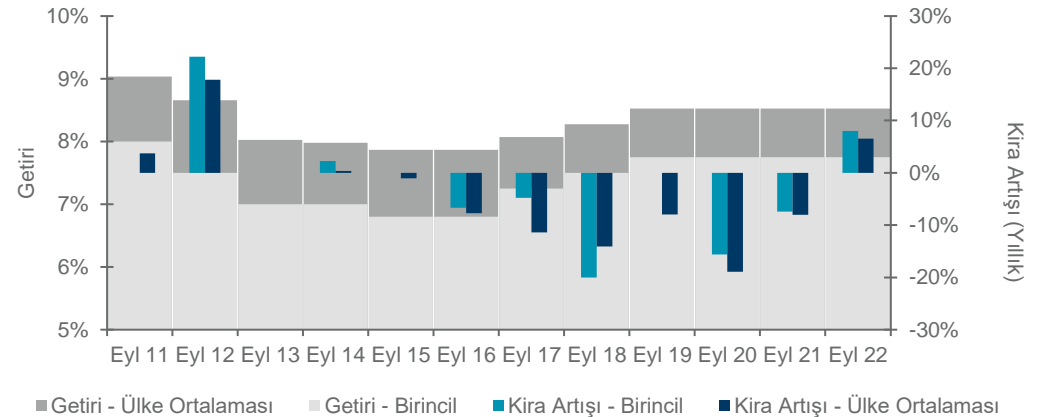
Birincil Ofis Kiraları – Eylül 2022

LOKASYON	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent)	495	27	328	30,1	8,0	-7,6
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe)	275	15	182	16,7	7,1	-9,7
İstanbul (Maslak)	275	15	182	16,7	0,0	-11,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	290	16	192	17,8	-5,9	-8,5
İzmir	240	13	159	14,5	30,0	-1,5
Ankara	185	10	122	11,1	11,1	-7,8

Birincil Ofis Getiri Oranları – Eylül 2022

LOKASYON (RAKAMLAR BRÜTTÜR, %)	2022	2022	2021	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. 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

YAKIN DÖNEM PERFORMANSI

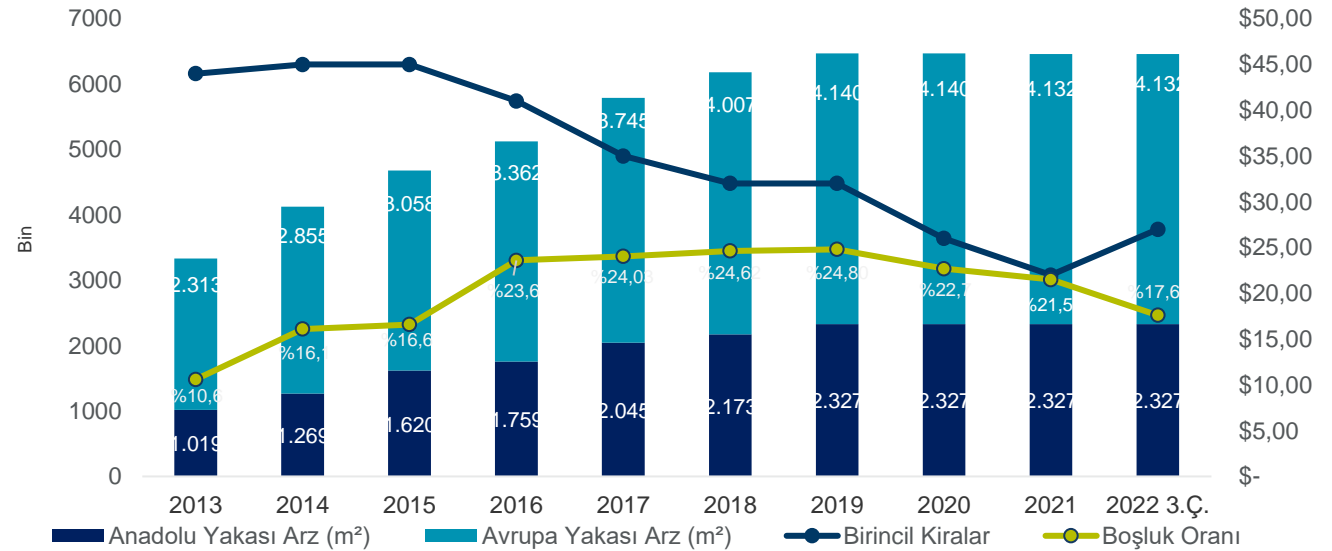


Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %10'u Anadolu yakasında ve %52'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Galata Üniversitesi (7.650 m², DLP 1), PWC (5.736 m², Premier Campus), Arkas Holding (5.914 m², Tekfen Tower), Analog Devices (5.877 m², Bilişim Vadisi / Vadistanbul), MSD (3.936 m², Levent 199), Artin (3.040 m², Noramin İş Merkezi), PSA Bakım İşlem (3.000 m², Başarı Plaza) ve Papara (2.500 m², Maslak Link Plaza) bulunmaktadır.

Ayrıca, 2022 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %19'dan %17.6'ya düşüş kaydetmiştir.

Yatırım Odağı

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



Genel Görünüm

- Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %20'lerde seyrederken, bu çeyrekte %13.4'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla %8'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.
- İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetleri artmış; hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofislerin stoklarının azaldığı ve bu durumun kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.
- Yeni ve yüksek teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü veya Ar-Ge merkezinin imkanlarından faydalanarak işlerini geliştirme imkanlarının olduğu aynı zamanda da belli teşvik programlarından yararlanma avantajlarının olduğu Teknoparkların popülerliği günden güne artmaktadır. Kısıtlı arzla sahip bu alandaki ofisler, artan taleple beraber yeni yatırımları da hızlandırmaktadır.
- 2022 yılında etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden; inovasyon, sosyalleşme, iş birliği ve şirket kültürü gelişimini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme imkanı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.
- 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/>