

İSTANBUL OFİS PAZARI
GENEL BAKIŞ

GELİŞMEKTE OLAN OFİS BÖLGELERİ

KAĞITHANE

BOMONTİ

ATAŞEHİR

KARTAL

"Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri" hakkında PROPIN olarak ofis pazarındaki uzmanlığımızın getirdiği kalite ve verimlilikle

Piyasa Araştırma Raporları hazırlıyoruz.

Ofis yatırımlarınızı yönlendirebilmeniz için ihtiyacınız kapsamında "kurumunuza özel" rapor taleplerinizi rapor@propin.com.tr adresinden ekibimize iletebilirsiniz.

İşimizi **özenle** yapıyoruz.

PROPİN, ofis alanında uzmanlığının getirdiği kalite ve verimlilikle, müşterilerine gayrimenkul alanında butik bir hizmet sağlar. PROPİN kullanıcılara, mal sahiplerine, gayrimenkul yatırımcılarına ve geliştiricilere ofis alanında aracılık ve danışmanlık hizmetleri sunar. Gayrimenkul arama, gayrimenkul pazarlama ve yatırımınıza özel rapor hazırlanması süreçlerinizi PROPİN'in profesyonel çalışmalarıyla kısa sürede tamamlarsınız. Gelişen ofis bölgelerini düzenli takip eden PROPİN'in çalışmalarından ofis pazarının en güncel bilgilerine sahip olabilirsiniz.

04

ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

08

EKONOMİK GÖRÜNÜM

9

BOŞLUK ORANLARI

11

KİRA ORTALAMALARI

14

STOK DEĞİŞİMLERİ

ÖZET VE ÖNGÖRÜLER

İstanbul Ofis Pazarı'nın 2016 İkinci Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %23,7'ye düştü; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %11,3'e yükseldi. MİA'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,1 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 15 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edildi.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,1 seviyesindeyken, kira ortalaması 18,3 ABD Doları /m² /ay'dır.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %16,5; kira ortalamasının 19,7 ABD Doları /m² /ay olduğu belirlendi.
- 2016 ikinci çeyrek dönemde en yüksek kiranın talep edildiği bölge, MİA'da yer alan Levent oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira 45 ABD Doları /m² /ay olduğu kaydedildi.



İstanbul Ofis Pazarı, 2016 ikinci çeyrek dönemini yavaş geçirdi. Bu dönemde gerçekleşen işlemlerin çoğunlukla orta ve küçük hacimli ofis alanlarında olduğu gözlemlendi.

Piyasadaki yavaşlamanın etkisiyle, pazardaki ofis binalarının arasındaki rekabet artmaya devam etti. Mal sahiplerinin liste rakamlarında dikkat çekici indirimler yapmasının yanı sıra, kiracıya uzun süreli kirasız dönem imkanını da kapsayan özel ticari paketler verdiği gözlemlendi. Sunulan avantajlı ticari paketler Ofis Pazarı'nda olumlu etki yaparak, bazı kiralama işlemlerinin hızla gerçekleşmesinde etkili oldu.

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki genel yavaşlığa rağmen, Maslak'ta gerçekleşen işlemler dikkat çekiciydi. Maslak, 600,000 m²'nin üzerindeki A sınıfı ofis stokuyla İstanbul'un en büyük ofis stokuna sahip bölgesi haline gelmişti. 2016 birinci çeyrek döneminde tamamlanan işlemlerin etlisiyle, Maslak'ta A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 28,4'ten %26,1 seviyesine geriledi.

Pazarda, Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ndeki stok büyümesinin Merkezi İş Alanı'ndaki stok büyümesinden daha fazla olduğu görüldü. 2016 ikinci çeyrek dönemde, ulaşılan stok büyüklüğünde; MİA'nın payı %38, MİA Dışı-Avrupa %18, MİA Dışı-Asya %30 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kâğıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir] %14 olarak belirlendi.

İstanbul Ofis Pazarı'nda devam eden durgunluk ve paralelinde hızla büyümeye devam eden stok etkisiyle ofis pazarının kullanıcı pazarı olma niteliğini koruyacağı ortadadır. Bu durumun etkisiyle pazarlık süreçleri sonunda, kullanıcılar ticari olarak oldukça avantajlı koşullar elde etmeye devam edecektir.

İSTANBUL MERKEZİ İŞ ALANI SINIRLARI

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA, profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsar.

İstanbul'da ofis binalarının yoğunlaştığı on iki ofis bölgesi bulunuyor. Rapor kapsamında, ofis bölgeleri lokasyon ve kullanıcı profilleri dikkate alınarak oluşturulmuştur.

İstanbul'un MİA'sı, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam eder ve Maslak'la son bulur. MİA olarak tanımlanan bu aks; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsar.

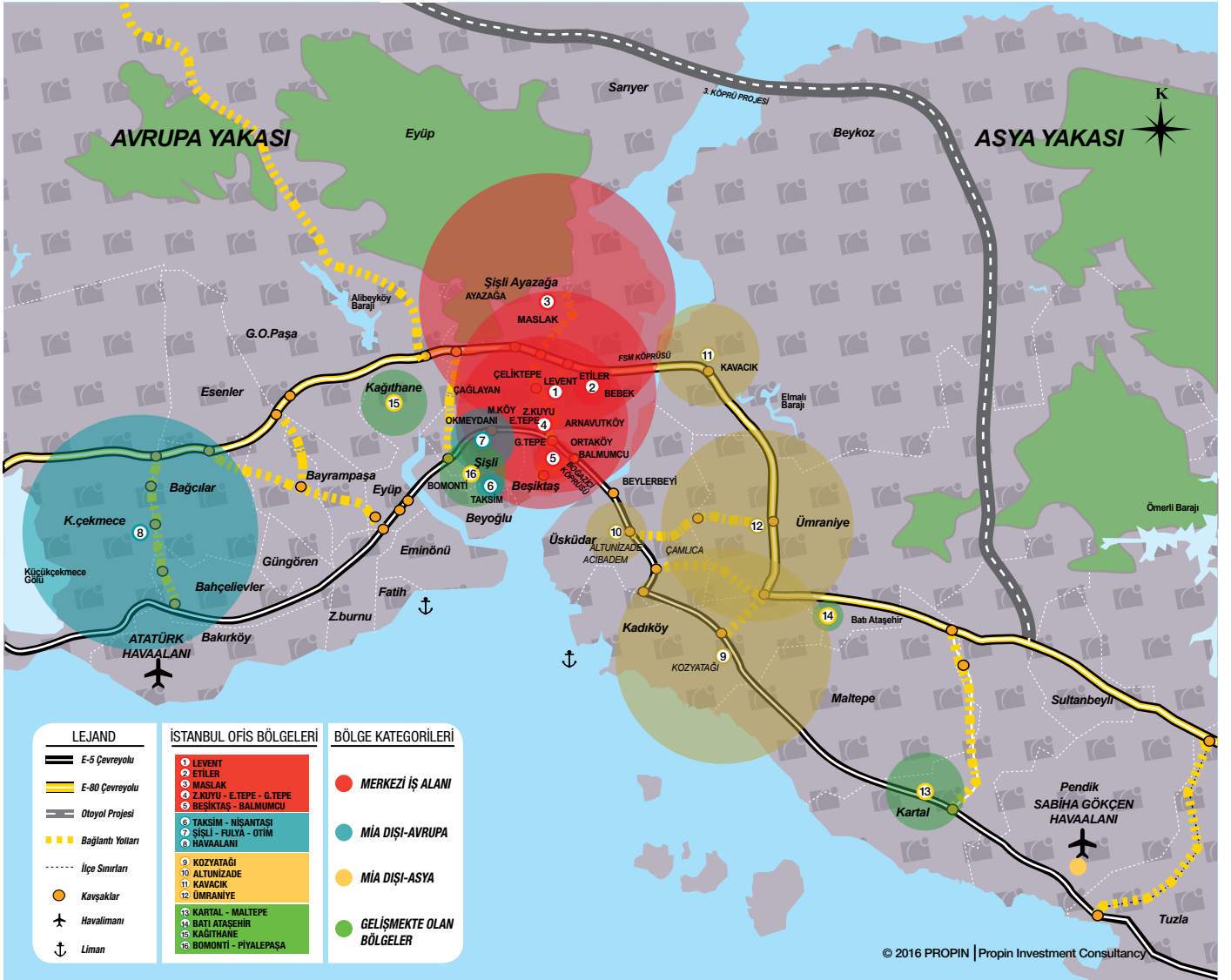
Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır.

Bu doğrultuda MİA Dışı-Avrupa; Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim ve Havaalanı bölgelerini kapsar.

MİA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgelerinden oluşmaktadır.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri, hem Asya hem de Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. MİA Dışı-Avrupa'da Kağıthane ve Bomonti-Piyalepaşa bölgeleri bulunurken, MİA Dışı-Asya'da Kartal-Maltepe ve Batı Ataşehir bölgeleri yer almaktadır.

Aşağıdaki haritada yıldızlarla gösterilen dört bölge, İstanbul Ofis Pazarı'na katılan, gelişmekte olan ofis bölgeleridir. Gelişme süreçleri devam eden bu dört bölgenin verileri ilerleyen çeyreklerde grafiklerde yer alacaktır.



İSTANBUL OFİS PAZARI TERİMLER

Propin Ofis Pazarı Genel Bakış'ta sıklıkla kullanılan bazı terimlerin genel açıklamaları aşağıda verilmiştir:

A Sınıfı Ofis Binaları:

İçinde buldukları pazarda en iyi konuma, en yüksek kira değerine sahip, yüksek kalitede kiracı altyapısı ve prestiji olan binalardır. Modern teknik ve mekanik altyapı, yangın güvenliği, jeneratör, otopark alanı, ortalamanın üstünde hizmet alanlarına ve profesyonel bina yönetimine sahip binalardır.

B Sınıfı Ofis Binaları:

A sınıfı ofis binalarıyla kıyaslandığında B sınıfı ofis binaları, aynı piyasanın içinde, daha düşük kira ve satış değerine sahip; yeniyse sıradan tasarımlara sahip ya da eski binaysa daha iyi görünmesi için iyileştirilmiş binalardır.

Birim Kira:

Kiralanacak alan için istenen toplam kira bedelinin, kiralanacak brüt alana oranıdır.

Boşluk Oranı:

Toplam boş alanların, toplam ofis alanına oranıdır.

Devam Eden Projeler:

Planlama veya inşaat aşamasında olup henüz kullanıma hazır olmayan ofis alanlarının toplamı.

Gerçekleşen İşlem:

Belirli bir dönem süresinde, kiralaması veya ön-kiralaması; satışı veya ön-satışı yapılmış ofis alanı. Kontratın imzalanmasıyla işlem gerçekleşirken, teklif aşamasındaki alanlar dahil edilmez.

Kapanış Fiyatı:

Mal sahibiyle kiracı arasında pazarlık sonucu anlaşılan, sözleşmede yer alan kira bedelidir.

SATILIK-KİRALIK

KAĞITHANE

No.1

BAB PLAZA

- 6.900 m² ofis alanı
- 1.687 m² mağaza alanı
- Çoklu kullanıcıya uygun
- 839 m² kat alanlı
- Cendere Caddesi'nde yüksek görünürlük
- Güçlü ulaşım bağlantıları
- Kullanıcılar: Tekzen



Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

KİRALIK

MECİDİYEKÖY

No.2



RÖNEŞANS BİZ MECİDİYEKÖY

- Mecidiyeköy'ün merkezinde
- 15.000 m² toplam ofis alanı
- 688 m² boş ofis alanı
- Dekorasyonlu, bahçe katı
- Kullanıcılar: Adidas, Arkeme, Axa Sigorta, ManPower, Nexans, Walmart-Asda, KrediVer

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

Kiralanabilir Alan:

Belirli bir süre zarfında kiralanmaya hazır olarak halihazırda pazarlanan toplam alan miktarıdır. Bu terim, alanın boş, dolu, devren kiralamaya müsait ya da gelecek bir tarihte müsait olup olmamasına bakılmaksızın, kullanılabilir olan her tür alanı kapsar.

Kira Ortalaması:

Boş olan alanların kirasının ağırlıklı ortalamasıdır. Toplam ofis alanına ve boş alana bağlı olarak kira bedellerinin ağırlık katsayısı hesaplanmaktadır. Hesaplamalarda liste fiyatları kullanılır.

Kullanıcılar:

Binanın mevcut kullanıcılarının şirket isimleridir.

Kullanıcı / Kiracı Temsilciliği:

Mal sahibiyle kiracı arasındaki tipik bir kiralama işleminde, kiracının çıkarlarını temsil eden aracı, kiracı temsilcisi olarak anılır.

Liste Fiyatı:

Kiralanacak alan için istenen ve pazarlık sonucu değişiklik gösterebilen kira bedelidir.

Mal Sahibi Temsilciliği:

Mal sahibiyle kiralayan/satın alan arasındaki tipik bir kiralama işleminde, mal sahibinin çıkarlarını temsil eden aracıdır.

Ortak Alan:

Binanın kullanıcılar arasında paylaşılan, kat asansör lobileri, bina ana lobileri, kiralanılan alanlar arasında kullanılan koridorlar, ofis dışında kalan tuvaletler, yangın çıkış merdivenleri gibi alanların tümüdür.

Ön Kiralama Yapılmış Alan:

Bir binadaki, inşaat bitiş tarihinden veya iskan belgesi tarihinden önce kiralanmış olan alan miktarıdır.

Tamamlanma Tarihi:

Bir bina inşaatının bittiği tarihtir.

Toplam Kapalı Alan:

Binanın aynı çatı altındaki tüm alanlarını kapsar. Örn: Ofis, kapalı otopark, ortak alanlar

Toplam Ofis Alanı:

Sadece ofis amaçlı kullanılan alanların toplamıdır.

Verimlilik Oranı:

Net ofis alanının brüt ofis alanına oranıdır.

EKONOMİK GÖRÜNÜM

EKONOMİK GÖSTERGELER	HAZİRAN '15	TEMMUZ '15	AĞUSTOS '15	EYLÜL '15	EKİM '15	KASIM '15	ARALIK '15	OCAK '16	ŞUBAT '16	MART '16	NİSAN '16	MAYIS '16	HAZİRAN '16
BIST-100 İndeksi	82.250	79.910	75.210	74.205	79.409	75.233	71.727	73.481	75.814	83.268	85.221	78.363	76.817
İşsizlik (%)*	9,6	9,8	10,1	10,3	10,5	10,5	10,8	11,1	10,9	10,1	-	-	-
Döviz Kuru** (TRY/USD)	2,69	2,79	2,92	3,03	2,92	2,91	2,92	2,97	2,97	2,83	2,81	2,96	2,89
Döviz Kuru** (TRY/EUR)	3,00	3,06	3,28	3,40	3,21	3,05	3,19	3,24	3,24	3,21	3,20	3,29	3,21
Politika Faizi** (Haftalık Repo%)	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Enflasyon (%)* (Yıl Sonu)	7,20	6,81	7,14	7,95	7,58	8,1	8,81	9,58	8,78	7,46	6,57	6,58	7,64

TABLO NO.1 KAYNAK: *TÜİK
**TCMB

MAKRO EKONOMİ

Türkiye ekonomisi, 2016 yılının birinci çeyreğinde, %4,5 olan beklentilerin bir miktar üzerinde, yıllık bazda %4,8 büyüdü. Öte yandan, ABD Doları bazında milli gelirdeki gerileme devam etti. Bu gerilemede TL'nin değer kaybının etkisi oldu. Bir önceki çeyreğe oranla, mevsim ve takvim etkisinden arınmış verilere göre, GSYH'de %0,8 artış yaşadı.

GSYH içinde %80'in üzerinde payı olan tüketim harcamaları, 5,9 puan ile son 18 çeyreğin en hızlı artışını gösterdi. Net ihracat ise bir önceki çeyrekteki iyileşme eğilimini 2016 birinci çeyrekte koruyamayarak, büyümeyi 1,5 puan düşürdü. Üretim yöntemine göre, hizmetler sektörü en yüksek paya sahip olurken, 2,7 puan katkı sağladı. GSYH'ye olan etkisi sınırlı miktarda olan inşaat sektörünün, iki yılı aşkın süredeki en hızlı yıllık artışla, katkısı 0,4 puan oldu.

Haziran ayında kredilendirme kuruluşu Fitch, Türkiye'ye yönelik raporunu yayınladı. Rapora göre Fitch, Türkiye'nin benzer ekonomilere göre daha hızlı büyüdüğünü ifade etti. Yapısal reformlara ek olarak, daha istikrarlı iç siyaset ve güvenlik ortamının kredi notu açısından olumlu olacağını belirtti. Ayrıca, mali disiplinde bozulma ve ekonomi üzerindeki dış kaynaklı risklerin artmasının ise not üzerinde baskı yaratacağını iletti. Fitch, Türkiye'nin ülke not görünümünü "durağan", kredi notunu ise BBB- olarak derecelendirdi. Söz konusu not, yatırım yapılabilir en düşük kredi notu olarak bilinmektedir.

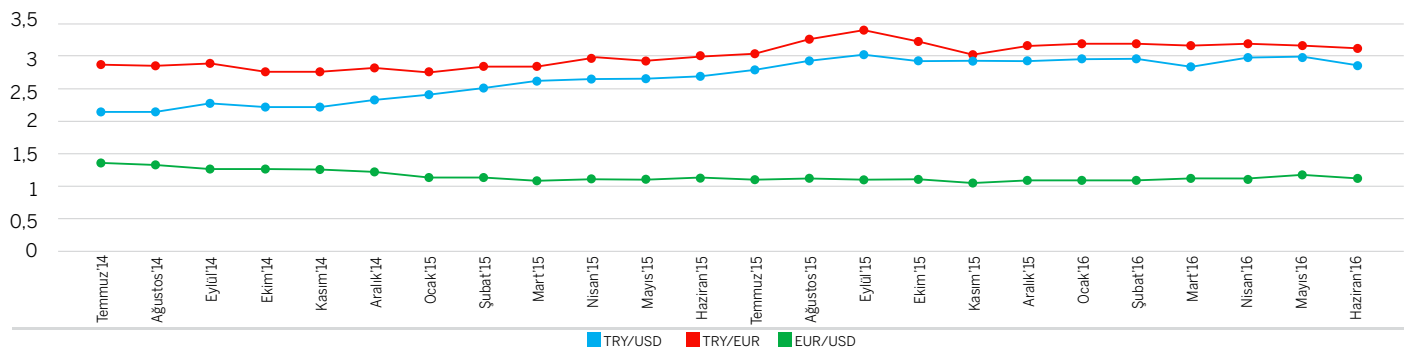
23 Haziran'da Birleşik Krallık'ta (İngiltere, İskoçya, Galler ve Kuzey İrlanda) yapılan referandumda Avrupa Birliği (AB)'nden çıkma kararı çıktı. Brexit olarak adlandırılan bu karar sonrası, önümüzdeki dönemde küresel piyasalarda dalgalanma ile İngiltere ve AB ekonomilerindeki yansımalarının FED'in faiz artırımı süreci üzerinde etkili olması beklenmektedir.

ENFLASYON ORANLARI

Nisan ayında aylık bazda %0,78 oranında artış gösteren TÜFE, %1 olan beklentilerin altında seyretti. Nisan ayında hem TÜFE, hem de Yi-ÜFE enflasyonlarında son üç yılın en düşük değerlerine ulaşıldı. TÜFE, Mayıs ayında aylık bazda %0,58 yükselerek, beklentilerin altında kaldı. Yi-ÜFE ise aylık olarak %1,48 ile son sekiz yılın en yüksek Mayıs ayını geçirdi.

Aylık bazda %0,1 olması beklenen Haziran ayındaki TÜFE, %0,47 ile piyasa beklentilerin üzerinde artış kaydetti. Yıllık bazda %7,64 olan TÜFE'nin aşağı yönlü eğilimi sona ererken, Şubat ayından bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. Yi-ÜFE ise yıllık bazda, Mayıs ayına göre artarak %3,41 seviyesinde gerçekleşti.

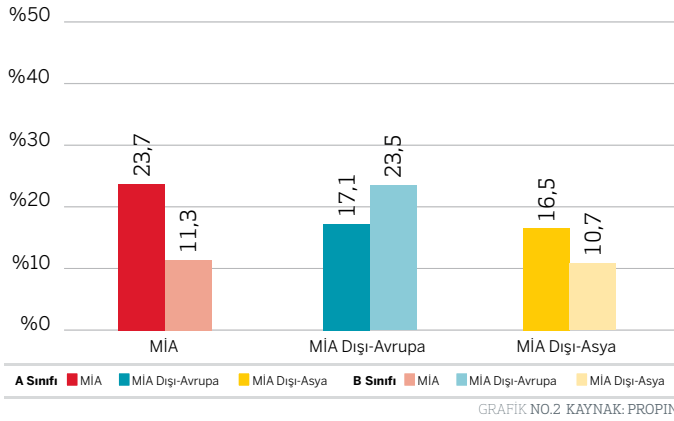
DÖVİZ KURLARI [Temmuz 2014 - Haziran 2016]



GRAFİK NO.1 KAYNAK: TC MERKEZ BANKASI

İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARI

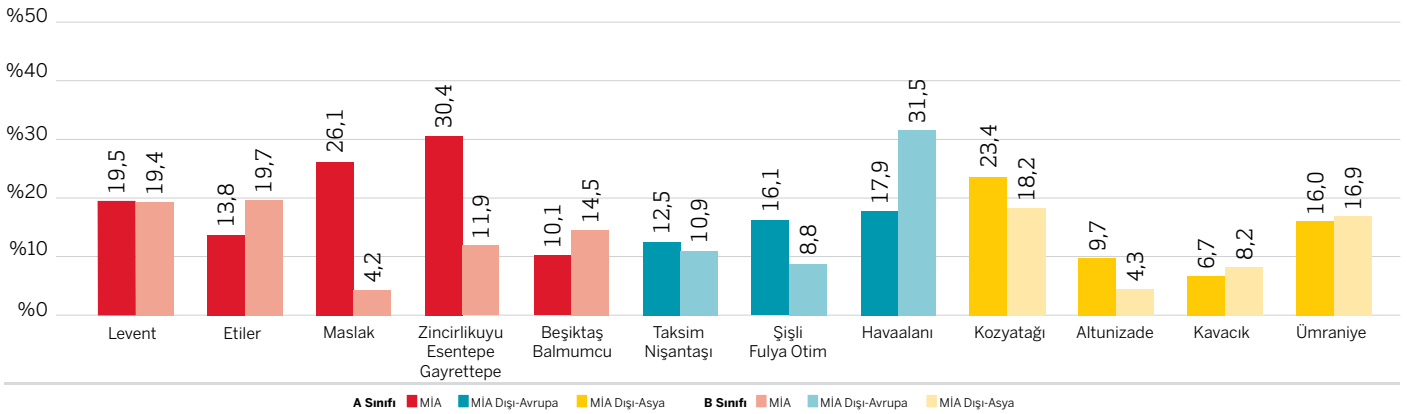
BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2016 İkinci Çeyrek



İstanbul Ofis Pazarı, 2016 ikinci çeyrek dönemine ait 'Bölge Kategorileri'ne Göre Boşluk Oranları Grafik 2'de gösterilmiştir.

MIA'da, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %23,7; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşti.

BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2016 İkinci Çeyrek



İstanbul'un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki ortalama boşluk oranları Grafik 3'te gösterilmiştir ^[1].

2016 ikinci çeyrekte Levent'teki küçük ölçekli ofis alanlarında kiralama işlemleri gerçekleşti. Bölgedeki A sınıfı ofis stokunda artış gözlemlendi. Kiralama işlemlerine karşılık, artan stoka bağlı olarak 2016 ikinci çeyrekte Levent A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,5'e yükseldi.

2016 ikinci çeyrek dönemde Etiler'in A sınıfı ofis stokuna yeni ofis alanları eklendi. Öte yandan, bölgedeki A sınıfı ofis binalarında kiralama işlemleri gerçekleşti ve stok artışı ve kiralama işlemlerinin bölgede dengede olduğu gözlemlendi. 2016 ikinci çeyrekte, Etiler'deki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %13,8'dir.

Maslak'taki A sınıfı ofis alanları 2016 ikinci çeyrek dönemini hareketli geçirdi. Son çeyreklerde işletmeye açılan ofis binaları başta olmak üzere bölgedeki küçük ve orta ölçekli ofis alanlarında kiralama işlemleri gerçekleşti. Gerçekleşen işlemler, bölgedeki boşluk oranının gerilemesini sağladı.

[1] Tat Towers stoka katılmadığında Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'deki A sınıfı boşluk oranı %16,6 seviyesine gerilemektedir.

KİRALIK

BOSTANCI

No.3



KOSİFLER PLAZA

- Bostancı Metro İstasyonu'na yürüme mesafesinde
- 9.279 m² boş ofis alanı
- 1.031m² kat alanı
- Kullanıcılar: Kosifler Sigorta, Barilla, Dell, Nokia Siemens Network, Trelleborg Sealing Solutions Türkiye, Çözümevi Yönetim Danışmanlığı, Beckman Coulter

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

MIA Dışı-Avrupa'da, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,1; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %23,5 olarak görüldü.

MIA Dışı-Asya'da, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,5; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,7 seviyesinde oldu.

Maslak A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2016 ikinci çeyrekte %26,1 oldu.

Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe'de A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2016 ikinci çeyrekte %30,4'e düştü. Bölgede farklı ölçeklerdeki ofis alanlarında gerçekleşen kiralama işlemleri bu düşüşün sebebidir.

Taksim-Nişantaşı'nda, A sınıfı ofis kullanıcılarının başka bölgelere taşınması sebebiyle boşluk oranı yükseldi. 2016 ikinci çeyrek dönemde Taksim-Nişantaşı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,5 oldu.

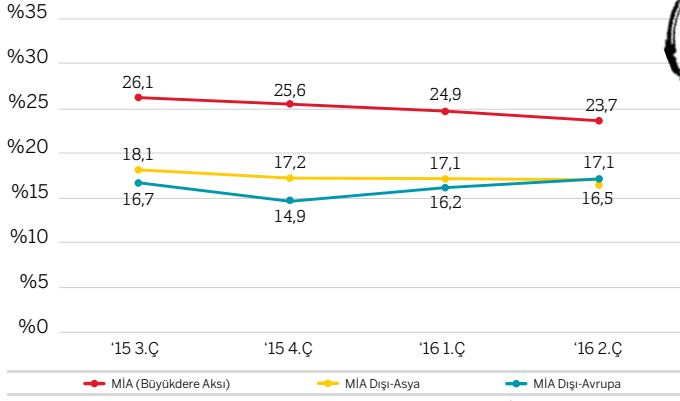
Kozyatağı A sınıfı ofis alanlarında 2016 ikinci çeyrekte kiralama yapıldığı gözlemlendi. Bu çeyrekte, Kozyatağı'ndaki A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %23,4 olarak tespit edildi.

Özellikle Kavacık ve Kozyatağı'ndaki kullanıcıların buldukları bölgeden ayrılmamaları nedeniyle Kozyatağı ve Kavacık'ta A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları 2016 ikinci çeyrekte, bir önceki çeyrekte aynı seviyede kaldı.

İSTANBUL OFİS PAZARI BOŞLUK ORANLARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



'Bölge Kategorileri'ne göre A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının 2015 üçüncü çeyrekle 2016 ikinci çeyrek dönem arasındaki değişimi, Grafik 4'te gösterilmiştir.

MİA'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 yılı üçüncü çeyrek döneminde stok artışı sebebiyle %26,1 seviyesindeydi. Bu dönemden sonra MİA'ya olan talep sebebiyle boşluk oranlarında düşme eğilimi görüldü. Son dört çeyrek boyunca düşen MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2016 ikinci çeyrekte %23,7 olduğu belirlendi.

MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, son dört çeyrek dönem boyunca inişli-çıkışlı bir seyir gösterdi. 2015 dördüncü çeyrekte %14,9'a düşen boşluk oranı, bu dönemden sonra yükselmeye başladı. 2016 ikinci çeyrekte, MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %17,1 oldu.

MİA Dışı-Asya'da, A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı son dört çeyrek dönem boyunca genel olarak düştü. 2015 üçüncü çeyrekte %18,1 olan MİA Dışı-Asya A sınıfı boşluk oranı, 2016 ikinci çeyrekte %16,5'e geriledi.

SATILIK-KİRALIK

KAVACIK No.4

NACAR PLAZA

- 4.476 m² toplam kiralanabilir alan
- 2.383 m² ofis alanı
- 2.093 m² mağaza alanı
- 292 m² kat alanı büyüklüğü
- Komple ya da kat kat kiralama imkanı
- İskanlı
- Şap&Beton ya da dekorasyonlu olarak teslim seçeneği



Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

SATILIK

MASLAK

No.5

POLARİS PLAZA

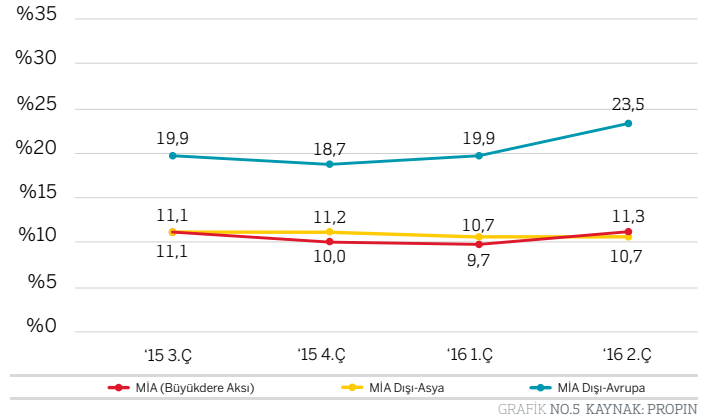
- 3.000 m² boş ofis alanı
- 1.000 m² kat alanlı 3 ardışık kat
- Dekorasyonlu
- Metroya 10 dakika yürüme mesafesinde



Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



Grafik 5'te, B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının 'Bölge Kategorileri'ne göre son dört çeyrek dönemdeki değişimi verilmiştir.

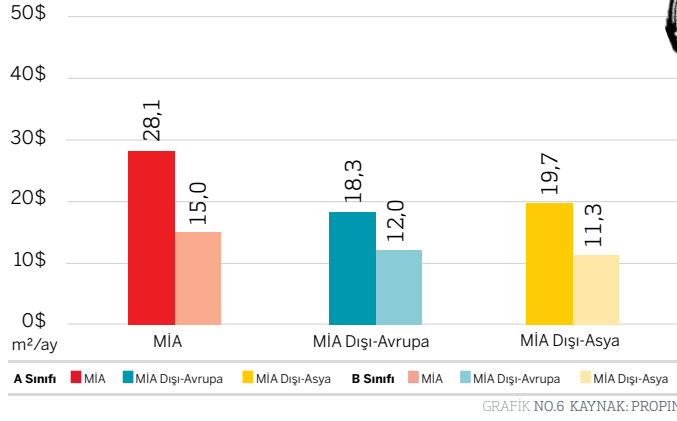
MİA'daki B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı, 2015 üçüncü çeyrekte %11,1'den itibaren düşme eğilimindeydi. 2016 ikinci çeyrekte MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,3'e yükseldi.

MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, son dört çeyrek dönem boyunca dalgalı bir seyir izledi. 2016 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Avrupa'da boşluk oranı artarak %23,5 oldu.

MİA Dışı-Asya'da, B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2015 üçüncü çeyrekte %11,1 ile 2016 ikinci çeyrek arasındaki dönemi dengeli geçirdi. 2016 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Asya'daki B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %10,7 olarak tespit edildi.

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARI

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2016 İkinci Çeyrek



2016 ikinci çeyrek dönemine ait İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 'Bölge Kategorileri'ne Göre Kira Ortalamaları Grafik 6'da verilmiştir.

MIA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2016 yılı ikinci çeyrek dönemde 28,1 ABD Doları /m² /ay iken B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 15 ABD Doları /m² /ay seviyesinde oldu.

KİRALIK

MASLAK

No.6

AKSOY PLAZA

- 12.043 m² toplam ofis alanı
- 1.680 - 1.740 - 1.930 m² kat alanları

- Yatay ofis konsepti ve %90 kat alanı verimliliği

- Her katta balkon alanları

- Metro istasyonuna yürüme mesafesinde

- Kullanıcılar: Turcas Petrol, Aksoy Holding



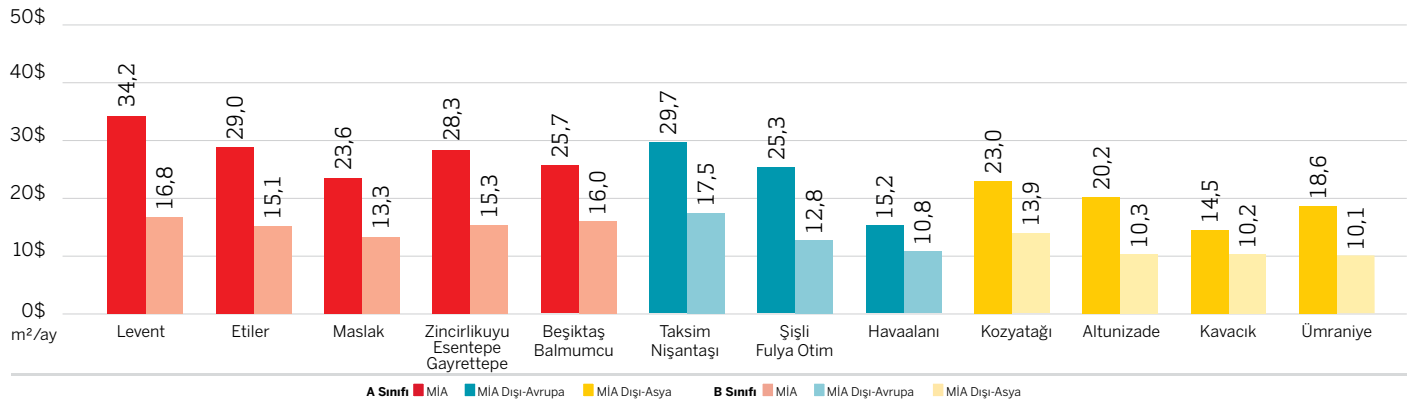
Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

MIA Dışı-Avrupa'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,3 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 12 ABD Doları /m² /ay olarak görüldü.

MIA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki ortalama kira rakamı 19,7 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarındaysa 11,3 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edildi.

BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI

2016 İkinci Çeyrek



Grafik 7'de İstanbul'un on iki bölgesi için A ve B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamaları yer almaktadır [2].

2016 ikinci çeyrekte Levent stokuna eklenen ofis alanları için talep edilen kira rakamlarının, bölge ortalamasının üzerinde olmadığı tespit edildi. Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 ikinci çeyrekte 34,2 ABD Doları /m² /ay oldu.

Etiler'de yapılan kira indirimleri ve bölge ortalamasının altında kira talep edilen yeni ofis alanları, A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının düşmesine sebep oldu. 2016 ikinci çeyrek dönemde Etiler A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 29 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.

Maslak'ta 2016 ikinci çeyrekte, A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 23,6 ABD Doları /m² /ay'a düştü.

Bir önceki çeyreğe göre gerçekleşen düşüşte, özellikle yeni nesil ofis alanlarındaki liste rakamlarında yapılan indirimler rol oynadı.

Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 ikinci çeyrekte 25,7 ABD Doları /m² /ay'a indi.

2016 ikinci çeyrekte, Altunizade'deki bazı A sınıfı ofis kullanıcılarının, bölgeden taşındıkları görüldü. Boşaltılan ofis alanları için talep edilen kira rakamlarının bölge ortalamasının altında olması, kira ortalamasını düşürdü. 2016 ikinci çeyrek dönemde, Altunizade'deki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 20,2 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

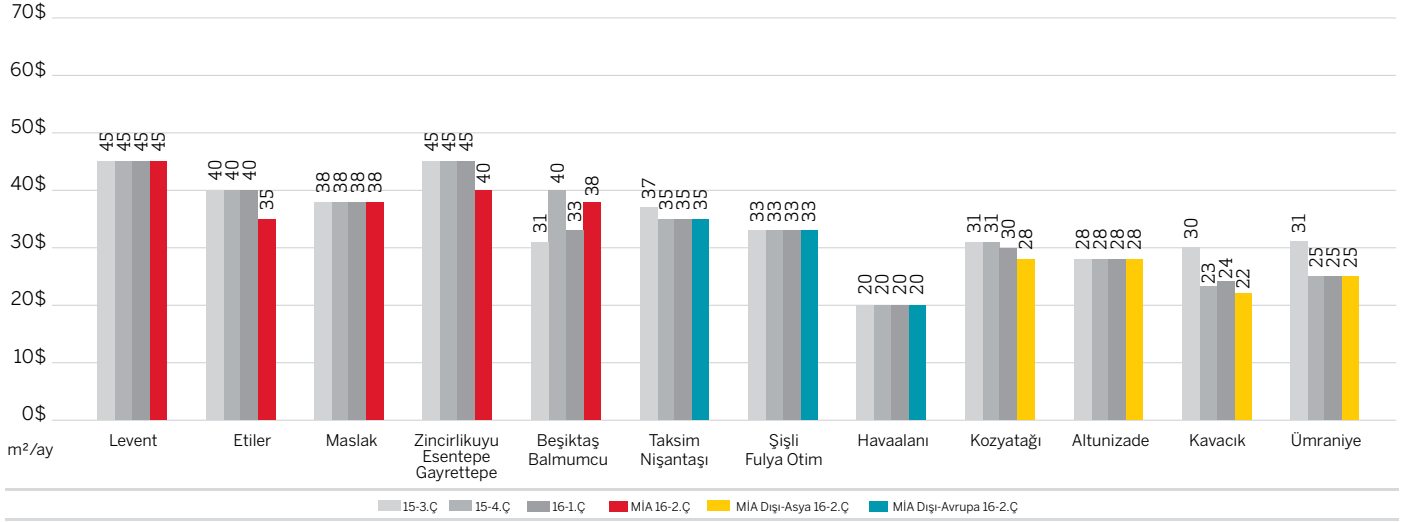
Ümraniye'deki A sınıfı ofis binalarında 2016 ikinci çeyrek döneminde kiralama işlemleri gerçekleşti. Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 ikinci çeyrekte 18,6 ABD Doları /m² /ay'a geriledi.

[2] Bölgesel kira ortalamaları mal sahipleri tarafından pazara açıklanan liste fiyatları üzerinden hesaplanmaktadır. Değerlendirmede pazarlık payları göz önüne alınmamıştır.

İSTANBUL OFİS PAZARI EN YÜKSEK KİRA RAKAMLARI

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.8 KAYNAK: PROPIN

İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 'Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira Liste Rakamları'nın son dört çeyrek dönem için karşılaştırılması Grafik 8'de verilmiştir^[3].

2016 ikinci çeyrek dönemde MIA'da en yüksek kiranın talep edildiği bölge Levent'tir. Bu bölgede talep edilen kira rakamının geçmiş son üç çeyrekteki gibi 45 ABD Doları /m² /ay olduğu belirlendi.

MIA Dışı-Avrupa'da talep edilen en yüksek kira rakamı 2016 ikinci

çeyrekte, 35 ABD Doları /m² /ay'la Taksim-Nişantaşı'nda tespit edildi.

MIA Dışı-Asya'daki en yüksek kira talebi Kozyatağı ve Altunizade'de gözlemlendi. Bu bölgelerde talep edilen kira rakamı 28 ABD Doları /m² /ay oldu. MIA Dışı-Asya'da, bütün bölgelerdeki en yüksek kira değerinin 30 ABD Doları /m² /ay seviyesinin altında olduğu gözlemlendi.

^[3] Grafikteki kira rakamları mal sahipleri tarafından pazara açıklanan liste fiyatlarıdır. İnşaatı tamamlanıp stoka katılan binalardaki rakamlar grafiklere yansıtılmıştır. Bölgelerdeki kira ortalamaları 11. sayfada yer almaktadır.

SATILIK-KİRALIK

ATAŞEHİR No.7

ATAŞEHİR #2446




- İstanbul Finans Merkezi [IFM], E5 ve TEM Karayolu'na yakın lokasyonda
- Yüksek görünürlük, kolay ulaşım
- Müstakil ofis binası
- 5.011 m² kiralabilir ofis alanı
- 406 m² - 949 m² kat alanları
- 3,60 m - 4,60 m kat yüksekliği
- Teras

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

SATILIK-KİRALIK

KAĞITHANE No.8

PREMIER KAMPÜS OFİS




- Kağıthane'de planlanan metroya yürüme mesafesinde
- 35.000 m² kiralabilir ofis alanı
- 25.000m² blok kiralama-satış olanağı
- Tek katta 50 m²'den, 3.500 m²'ye değişen kat bahçeli ofisler
- Kampüs Meydan'da 4.500m² kafe ve restoran alanı

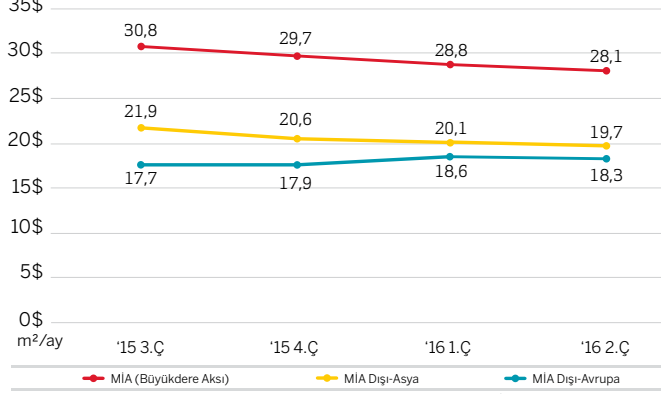


Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

İSTANBUL OFİS PAZARI KİRA ORTALAMALARINDAKİ DEĞİŞİMLER

A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.9 KAYNAK: PROPIN

İstanbul A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının 'Bölge Kategorileri'ne göre 2015 üçüncü çeyrek ve 2016 ikinci çeyrek dönemlerindeki değişimi Grafik 9'da verilmiştir.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması son dört çeyrek dönem boyunca düşme eğilimindeydi. 2015 üçüncü çeyrekte 30,8 ABD Doları /m² / ay seviyesinde olan kira ortalaması, 2016 ikinci çeyrekte 28,1 ABD Doları /m² / ay'a düştü. Dört çeyrek dönem sonunda MİA A sınıfı ofis binalarının kira ortalamasındaki düşüşün yaklaşık %9 olduğu tespit edildi.

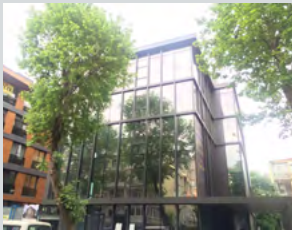
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2015 yılının son iki çeyreğinde sabit seyretmişti. 2016 birinci çeyrekte yükselen kira ortalaması, ikinci çeyrekte 18,3 ABD Doları /m² / ay'a geriledi.

MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2015 üçüncü çeyrekte sonra düşmeye başlamıştı. 2016 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Asya A sınıfı kira ortalaması 20 ABD Doları /m² / ay seviyesinin altına düştü. Bu düşüşte mal sahipleri tarafından yapılan kira indirimleri etkili oldu.

KİRALIK

LEVENT

No.9



NİSPETİYE OFİS

- Levent Metro İstasyonu'na 4 dk yürüme mesafesinde
- 2.800 m² kiralanabilir ofis alanı
- 247 m² - 313 m² kat alanlı
- Şap & Beton veya anahtar teslim seçeneği olan esnek ofis alanları
- Sağlık Mevzuatına uygun



Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

KİRALIK

ATAKÖY

No.10



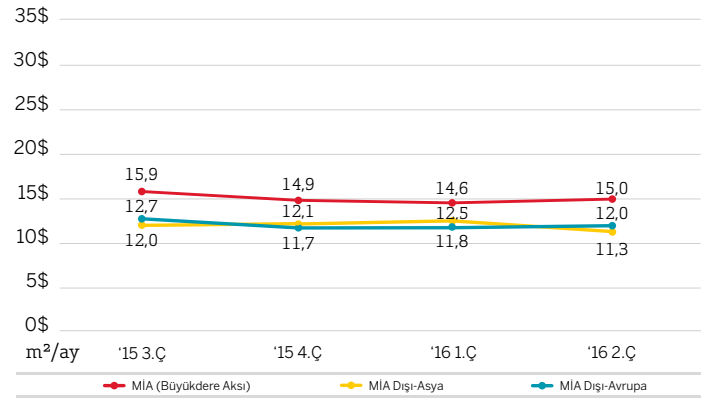
SELENIUM RETRO

- Yenibosna Metro ve Metrobüs İstasyonu'na 1 dk yürüme mesafesinde
- 23.000 m² toplam ofis alanı
- 786 m² kat alanı büyüklüğü
- 4.000 m² podyum katı
- 2017 1. Çeyrek'te teslim

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

B SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ

Son Dört Çeyrek



GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

Grafik 10'da 'Bölge Kategorileri'ne göre B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının son dört çeyrek dönem boyunca değişimi gösterilmiştir.

MİA'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2016 ikinci çeyrek döneme kadar düşüşünü sürdürmüştü. 2016 ikinci çeyrekte MİA B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 15 ABD Doları /m² / ay'a yükseldi.

MİA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2015 üçüncü çeyrek ile 2016 ikinci çeyrek arasındaki dönemde 11-12 ABD Doları /m² / ay bandında bir seyir izledi.

MİA Dışı-Asya'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması son dört çeyrek boyunca iniş-çıkışlı bir eğilim izledi. 2016 ikinci çeyrekte kira ortalaması 12 ABD Doları /m² / ay'a düştü.

İSTANBUL OFİS BÖLGELERİ A SINIFI STOK KARŞILAŞTIRMASI

BÖLGE KATEGORİLERİNE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

2016 İkinci Çeyrek

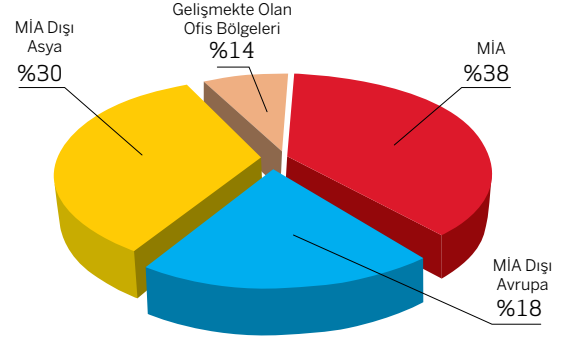
2016 ikinci çeyrek dönemine ait 'Bölge Kategorileri'ne Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı Grafik 11'de yer almaktadır.

MİA [Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu]; 2016 ikinci çeyrek dönemde MİA'daki ofis stoku arttı. Bir önceki çeyrek dönemde %38 olan MİA'nın stok payında değişiklik gözlenmedi.

MİA Dışı-Avrupa [Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı]; 2016 ikinci çeyrek dönemde, MİA Dışı-Avrupa'nın stok payı %18 olarak tespit edildi.

MİA Dışı-Asya [Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye]; Ofis alanlarında değişiklik olmayan MİA Dışı-Asya'nın 2016 ikinci çeyrekteki stok payı %30 oldu.

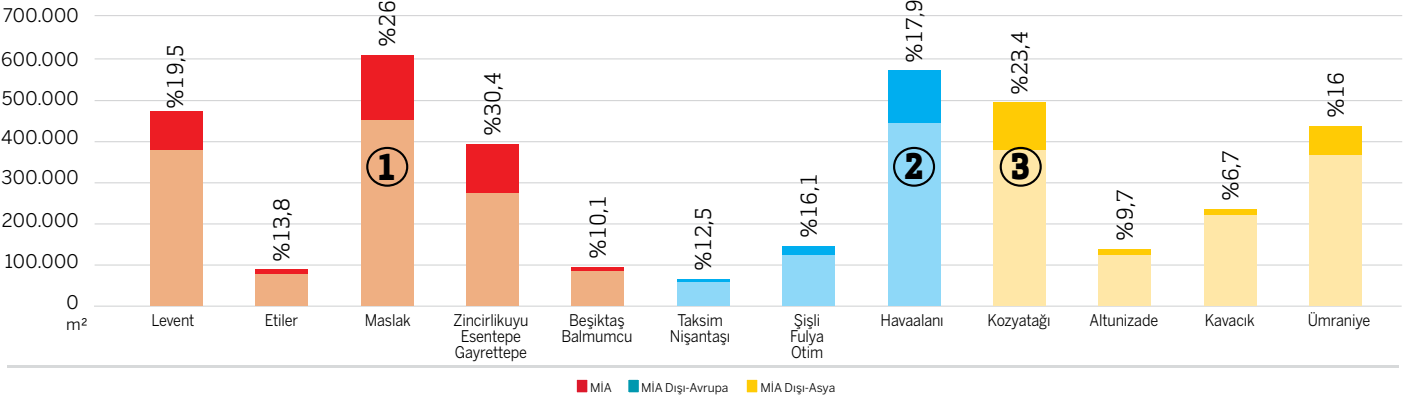
Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir]; Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nde inşaatların devam ettiği ve işletmeye açılan ofis projelerinin olduğu görüldü. 2016 ikinci çeyrek dönemde Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin stok payı %14'e yükseldi.



GRAFİK NO.11 KAYNAK: PROPİN

BÖLGELERE GÖRE A SINIFI OFİS STOKU DAĞILIMI

2016 İkinci Çeyrek



* Koyu renkle gösterilen alanlar boşluk oranını göstermektedir.

GRAFİK NO.12 KAYNAK: PROPİN

Grafik 12'de, 2016 ikinci çeyrek dönemindeki Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stok Dağılımı verilmiştir.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ndeki stok büyümesinin, Merkezi İş Alanı'nındaki büyümeden daha fazla olduğu görüldü.

Son yıllarda ofis alanlarının hızla arttığı Maslak'ta, 2016 birinci çeyrekteki artışla birlikte ofis stokunun 600.000 m²'nin üzerine çıktığı gözlenmişti. 2016 ikinci çeyrekte Maslak ofis stokunda değişiklik olmadı.

2016 ikinci çeyrek döneminde, İstanbul'daki ikinci büyük stokuna sahip olan Havaalanı Bölgesi'nde ofis alanlarında artış olmadı. MİA Dışı-Avrupa'da yer alan Havaalanı Bölgesi'nde ofis stoku yaklaşık 570.000 m² olarak tespit edildi. Bölgede inşaatı devam etmekte olan projelerin tamamlanmasıyla, bölgenin stoku belirgin ölçüde artacaktır.

A sınıfı ofis stoku 500.000 m² büyüklüğe yaklaşan Kozyatağı'nda 2016 ikinci çeyrekte işletmeye açılan yeni ofis binası olmadı. Kozyatağı, İstanbul'daki üçüncü büyük stoka sahip ofis bölgesidir.

KİRALIK

BALMUMCU No.11



BÜYÜK OFİS BOSPHORUS

- Barbaros Bulvarı'nda merkezi lokasyona sahip
- 4.000 m² toplam ofis alanı
- Müstakil ya da kat kat kiralama imkanı
- 447 m² kat alanı
- 2016 4.Çeyrek'te teslim

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

SATILIK

MECİDİYEKÖY No.12



HONEYCOMB OFİS

- Mecidiyeköy'ün merkezinde
- 58 m²-595 m² arası değişen ofis seçenekleri
- 410 m² kat alanı
- Metro ve metrobüse 2 dk yürüme mesafesinde
- 2017 2.Çeyrek'te teslim

Aracılık hizmet bedeli ödemeyeceksiniz. Temsil ettiğimiz diğer gayrimenkuller ve detaylı bilgi için www.propin.com.tr

ALLIANZ TOWER

A+ Sınıfı Ofis Binası

Allianz Tower, yenilikçi ofis çözümleri ve merkezi konumuyla hedeflerinize ilham vermek için Kozyatağı'nda sizi bekliyor!

Allianz Tower'ın kiralık ofisleri hakkında detaylı tanıtım kitapçığı edinmek ve binayı ziyaret etmek için, lütfen PROPIN'le iletişime geçiniz.



- 43.000 m² toplam ofis alanı
- %91 doluluk
- 3.850 m² toplam boş ofis alanı
23. Kat 1.338 m²
24. Kat 1.210 m²
25. Kat 1.297 m²
- Dörde bölünebilir katlar
- % 85'e varan kat verimliliği
- Adalar manzaralı
- Starbucks Coffee, Fırın İstanbul, Terra Kitchen, Carrefour Mini, kafeterya, kuru temizleme, kuaför, lostra ve seminer odaları
- Kullanıcılar: Allianz Sigorta
Rönesans Holding
Daikin
Continental

DAHA FAZLA BİLGİ İÇİN BİZE ULAŞIN

info@propin.com.tr ● 0212 217 8555

PROPİN Kiracıdan Herhangi Bir Aracılık Hizmet Bedeli Talep Etmemektedir.

ARACILIK HİZMETLERİ

Kullanıcı Danışmanlığı

- Gayrimenkul Kiralama / Satın Alma Danışmanlığı
- İhtiyaca Özgü Proje Geliştirme Danışmanlığı
- Kontrat Yenileme Danışmanlığı

Malsahibine Verilen Hizmetler Danışmanlığı

- Gayrimenkul Pazarlama Danışmanlığı
- Kontrat Yenileme Danışmanlığı

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Piyasa Araştırma Raporları

Ofis Fizibilite Raporları

Proje Geliştirme Danışmanlığı