



PROPERTY
INVESTMENT
CONSULTANCY

2014
İKİNCİ ÇEYREK

İSTANBUL
OFİS RAPORU

BASIN KİTİ

BASIN BÜLTENİ

İLETİŞİM BİLGİLERİ

Propin Property Investment Consultancy

Büyükdere Caddesi, Gökfiliz İş Merkezi

No 8/22 K 9 Mecidiyeköy, İstanbul

T +90 212 217 85 55

F +90 212 217 85 53

info@propin.com.tr | www.propin.com.tr

PROPIN PROPERTY INVESTMENT CONSULTANCY BASIN BÜLTENİ

13.08.2014

2014 İKİNCİ ÇEYREK İSTANBUL OFİS PAZARI GENEL BAKIŞ

Ofis kiralama-satışı konusunda, aracılık ve danışmanlık hizmeti veren Propin Property Investment Consultancy'nin üç ayda bir periyodik olarak hazırladığı İstanbul Ofis Pazarı 2014 İkinci çeyrek raporu yayınlandı. Rapor Nisan, Mayıs, Haziran aylarında ofis pazarında yaşanan değişimleri ve PROPIN'in gelecek dönemler için öngörülerini kapsıyor.

İstanbul Ofis Piyasası 2014 ikinci çeyrekte kiralama ve satın alma talepleri devam etti.

Propin hazırladığı raporda, İstanbul Ofis Piyasası'nda 2014 ikinci çeyrek dönemin hareketli geçtiğini ilettili. İlk çeyrek dönemde yapılan yerel seçimin etkisiyle bazı yatırım kararları beklemeye alınmıştı. Başlatılan satın alma süreçlerinin ivmesiyle, seçimin hemen sonrasını takip eden ikinci çeyrek boyunca talepte belirgin bir artış gözlemlendi. Bu ilgi artışına rağmen ikinci çeyrekte dikkat çekici büyüklükte bir satın alma işlemi tespit edilmediği aktarıldı.

Raporda, kurumsal kullanıcıların ofis kiralama taleplerinde bir düşüş olmadığı ifade edildi. Piyasada hali hazırda yer arayan firmaların küçük, orta ve büyük ölçeklerde, farklı kullanıcı profillerine sahip olduğu belirtildi.

Ofis stokunda bölge bazlı belirgin büyümeler tespit edildi.

Propin raporunda, ofis stokunda bölge bazlı belirgin büyümeler tespit edildiğini ilettili. Genel tabloya bakıldığında, toplam stok içinde MİA'nın payının % 39, MİA Dışı-Avrupa'nın % 20, MİA Dışı-Asya'nın % 33 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Ataşehir] payının ise % 8 olduğu hesaplandı.

Stoktaki en dikkat çekici büyümenin Levent Bölgesi'nde yaşandığı belirtildi. Levent Bölgesi'nde geçen sene boşluk oranının % 2,1 olduğu, bir sene sonra, ikinci çeyrekte ise boşluk oranının % 20,5'e yükseldiği aktarıldı. Propin olarak önceki çeyrek dönemlerde hazırlanan İstanbul Ofis Pazar Raporu çalışmalarında, Levent'te stoktaki büyümeye bağlı oluşacak boşluk artışının, bölge kira ortalamasını düşürmeyeceğini öngördükleri ifade edildi. Boşluk oranındaki bu ciddi artışa rağmen kira ortalamasının 37,7 ABD Doları /m² /ay'a yükselmesi Propin'in öngörülerini doğrular nitelikte olduğu aktarıldı.

MİA'da boşluk oranları artarken, MİA Dışı-Asya ve MİA Dışı-Avrupa'da boşluk oranları azaldı.

Raporda, İstanbul Ofis Pazarı'nın genel boşluk oranları incelendiğinde, İnşaatı biten binaların işletmeye açılmasıyla, Levent'teki ofis stoku ve boşluk oranlarının belirgin şekilde arttığı belirtildi. Ümraniye'deki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı % 13,8'e düştü. Ümraniye'ye, kalan bu boşluk oranını hızlıca eritecek yoğunlukta talebin geldiği ancak arzdaki binaların çoğu bölgeye talep gösteren birçok kullanıcının ihtiyacına niteliksel olarak cevap vermediği ifade edildi.

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarında genel boşluk oranı % 22,8'e yükseldi. B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 8,5 seviyesine çıktı.
- MİA'da ofis binalarının kira ortalaması A sınıfı ofis binaları için 32 ABD Doları /m² /ay, MİA'daki B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 17 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.
- MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının genel boşluk oranı % 13,4 seviyesine geriledi. A sınıfı ofis binalarının genel kira ortalaması 19,2 ABD Doları /m² /ay seviyesinde oldu.
- MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının genel boşluk oranı % 14,5 seviyesine geriledi. A sınıfı ofis binalarının genel kira ortalaması 21,3 ABD Doları /m² /ay'dır.
- Talep edilen en yüksek kira bedeli, Levent'te 45 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

En yüksek kira bedelinin talep edildiği bölge yine Levent oldu!

Propin'in hazırladığı raporda, 2014 ikinci çeyrek dönemde en yüksek kiranın talep edildiği bölgenin yine, Levent Bölgesi olduğunu iletti. Bölgede talep edilen en yüksek liste kira rakamı; 45 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edildiği söylendi. Bu yükselişin ana sebeplerinden biri Levent'te stoka katılan yeni nesil ofis binaları için talep edilen liste rakamının, eski nesil binaların liste rakamlarının çok üzerinde olması olduğu ifade edildi.

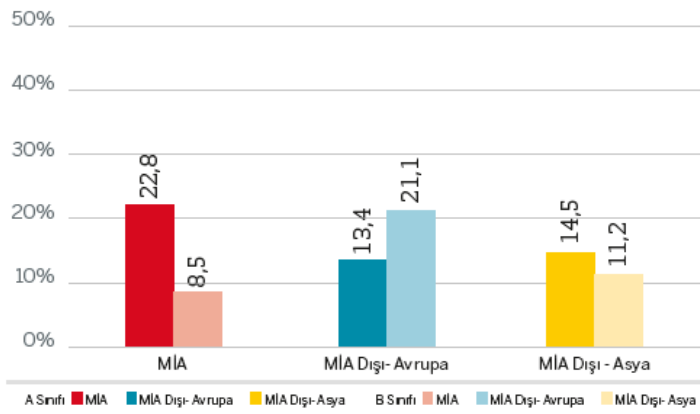
MİA Dışı-Asya bölgesi içerisinde, en yüksek kira rakamının 31 ABD Doları /m² /ay olarak Altunizade ve Ümraniye'de talep edildiği belirtildi. Son beş senede hızla büyüyen Ümraniye'de istenen en yüksek kira rakamının, çok daha eski ve oturmuş bir bölge olan Altunizade'de istenen kira rakamına eş olması dikkat çekici olduğu söylendi.

2014 İKİNCİ ÇEYREK İSTANBUL OFİS PAZARI

GRAFİKLER

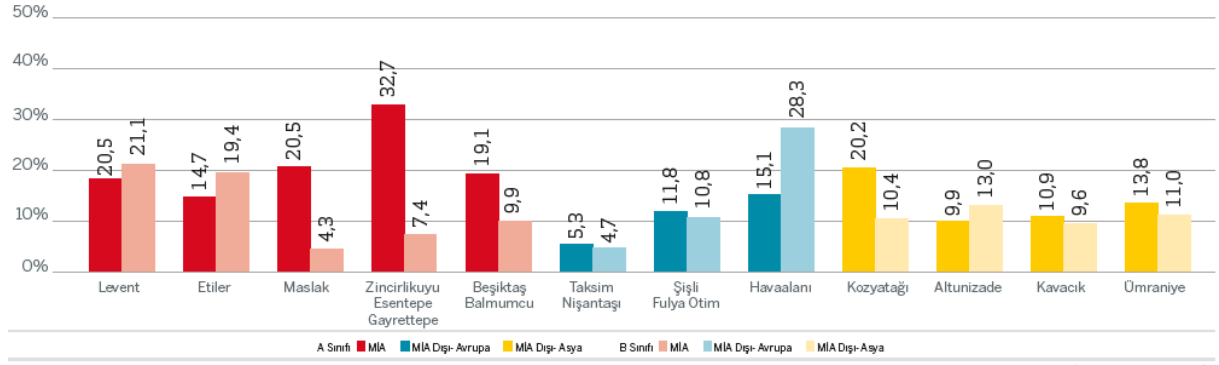
24.07.2014

GENEL BOŞLUK ORANLARI 2014 İkinci Çeyrek



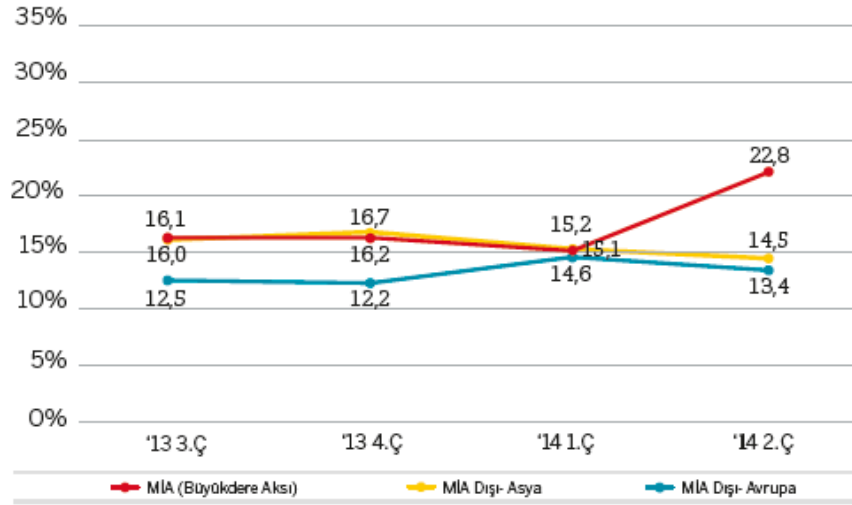
GRAFİK NO.2 KAYNAK: PROPİN

BÖLGELERE GÖRE BOŞLUK ORANLARI 2014 İkinci Çeyrek



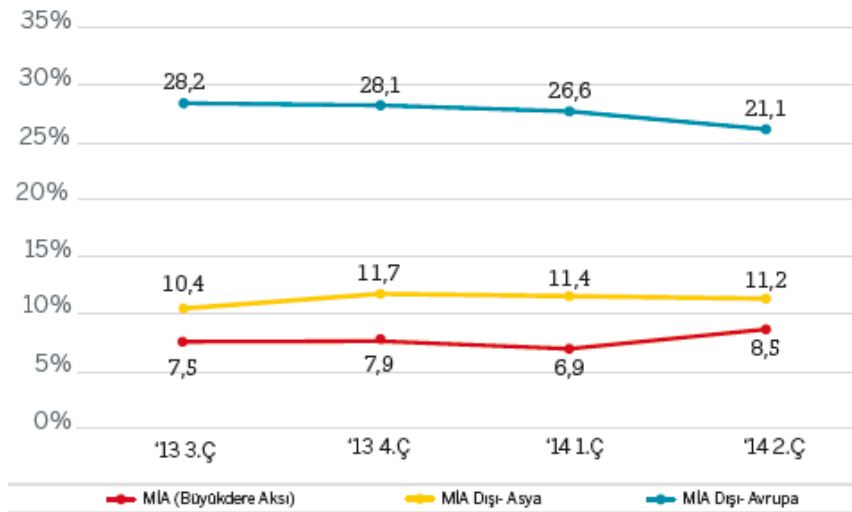
GRAFİK NO.3 KAYNAK: PROPİN

A SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ Son Dört Çeyrek



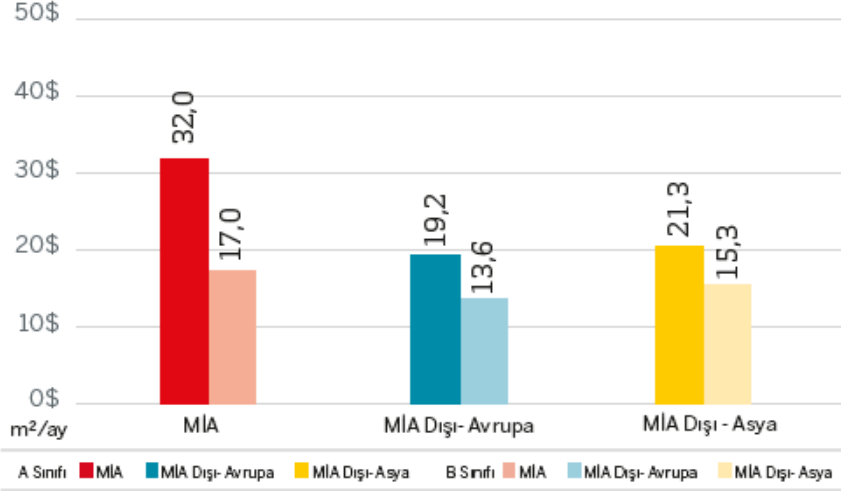
GRAFİK NO.4 KAYNAK: PROPİN

B SINIFI BİNALARDAKİ BOŞLUK ORANLARI DEĞİŞİMİ Son Dört Çeyrek



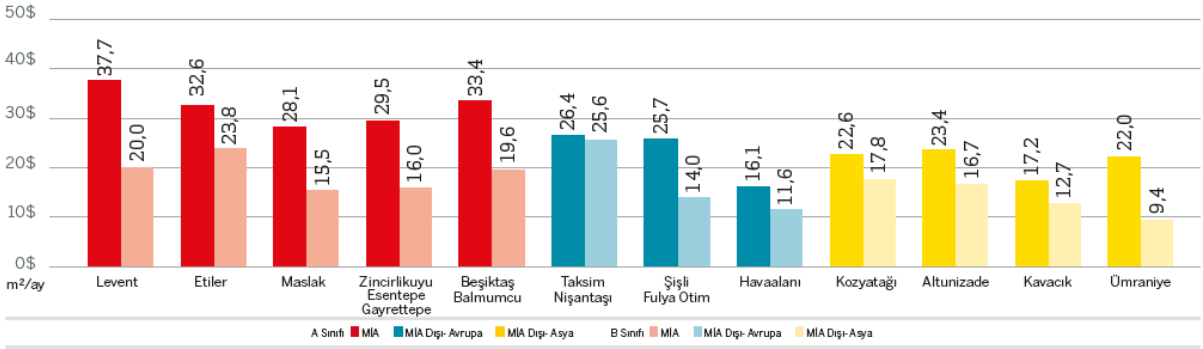
GRAFİK NO.5 KAYNAK: PROPİN

GENEL KİRA ORTALAMALARI 2014 İkinci Çeyrek



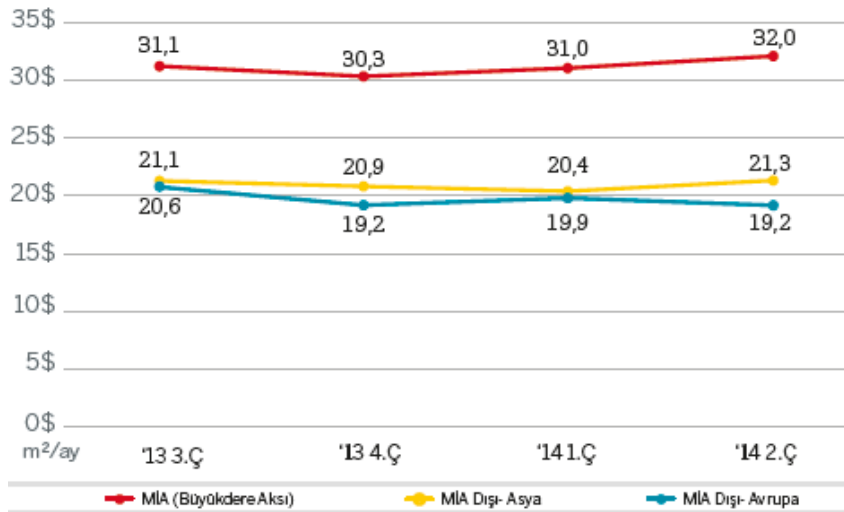
GRAFİK NO.6 KAYNAK: PROPİN

BÖLGELERE GÖRE KİRA ORTALAMALARI 2014 İkinci Çeyrek



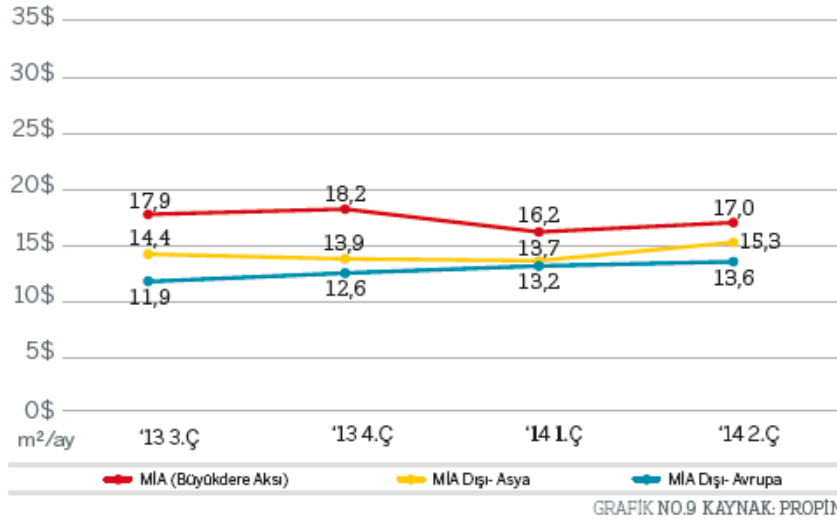
GRAFİK NO.7 KAYNAK: PROPİN

A SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ Son Dört Çeyrek



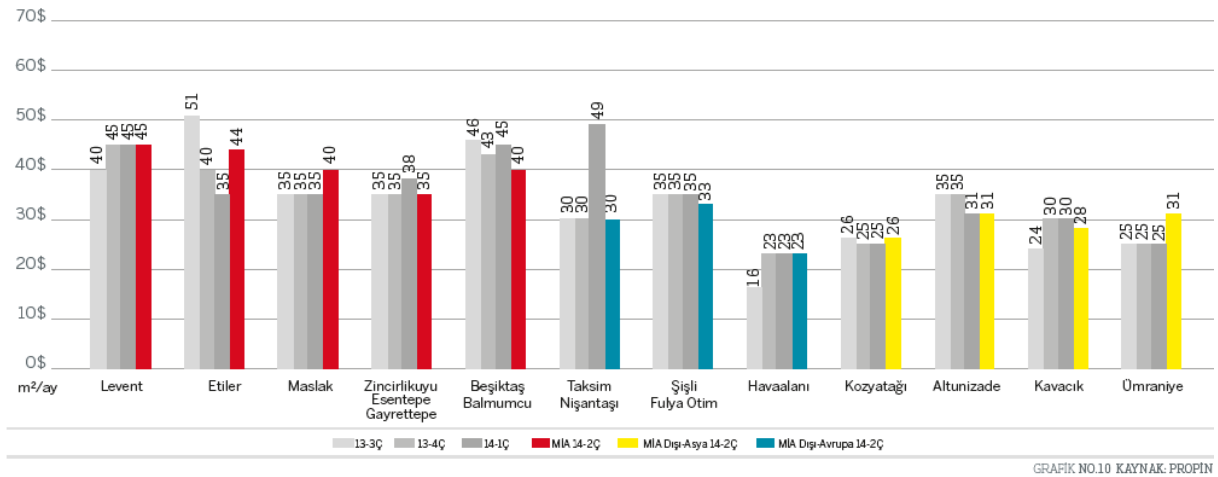
GRAFİK NO.8 KAYNAK: PROPİN

B SINIFI BİNALARDAKİ KİRA ORTALAMA DEĞİŞİMİ Son Dört Çeyrek



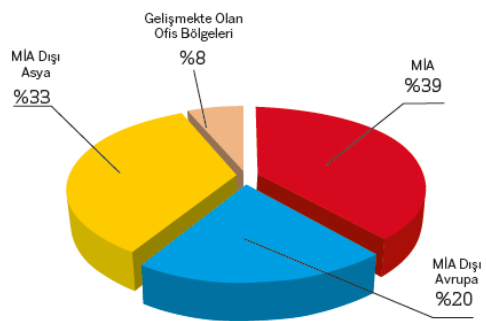
İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



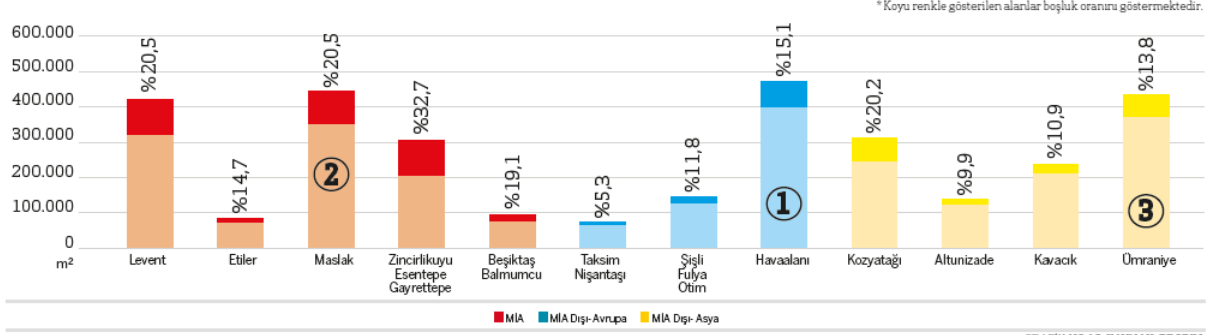
A SINIFI STOK KARŞILAŞTIRMASI

İSTANBUL TOPLAM OFİS STOK DAĞILIMI 2014 İkinci Çeyrek



A SINIFI TOPLAM STOK (m²)

A SINIFI TOPLAM OFİS STOK (m²)



EDİTÖRÜN NOTU: Propin Property Investment Consultancy, ticari gayrimenkul sektöründe “ofis” alanında uzmanlaşmış bir gayrimenkul yatırım danışmanlık şirkettir. Kullanıcılara, mal sahiplerine, gayrimenkul yatırımcılarına ve geliştiricilere ofis alanında aracılık ve danışmanlık hizmetleri vermektedir. Hizmet bölgesi tüm İstanbul ve ofis pazarının gelişmekte olduğu diğer büyük şehirlerdir. Deneyimli kadrosuyla 2005 yılında kurulan Propin, kısa sürede imza attığı işlerle ve hizmet kalitesiyle sektörde fark yaratmıştır. Referanslarının Türkiye’nin ve dünyanın en saygın şirketleri arasında olması başarısının açık bir göstergesidir. Propin, uzmanlığının beraberinde getirdiği kalite ve verimlilikle, müşterilerine ofis alanında butik bir hizmet sağlar. Kurulduğu ilk günden itibaren iş etiğinden kesinlikle taviz vermeyen çalışma prensibine sahiptir. Sunduğu değerler, sektörde kazandığı güveni daimi şekilde korumaya verdiği önemi gösterir.

www.propin.com.tr | info@propin.com.tr