

İstanbul Ofis Piyasası

2021 yılında aşılanmanın hız kazanmasına bağlı olarak kısıtlı olarak ofislere geri dönüş başlasa da hala birçok şirket tarafından uzaktan çalışma modeli ağırlıklı olarak tercih ediliyor. COVID-19 öncesi dönem ile karşılaştırıldığında, alınan önlemler kapsamında ofislerdeki ortalama personel yoğunluğu yaklaşık %30-35 seviyesindedir. Pek çok firma esnek çalışmayı kalıcı hale getirmeye hazırlanırken bu dönemde yeni kiralalarda veya sözleşme yenilemelerinde, esnek çalışma düzenine göre, ofis kullanım alanlarını planladıklarını söyleyebiliriz. Hibrid çalışma modeli planlamalarını tamamlayan firmaların aksiyon alması ile de 2021 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla piyasada bir ofis kiralama hareketliliği göze çarpmaktadır. Boşluk oranlarında hissedilebilir bir değişim görülmesi de özellikle ofis kullanıcıları tarafından tercih edilen bölgelerdeki kira rakamlarının TL para cinsinden artış gösterdiğini gözlemlemekteyiz.

COLLIERS GÖRÜŞÜ: Yeni kiralama işlemlerinin yaklaşık %30'luk bölümünün esnek ofis operatörleri tarafından yapıldığını görmekteyiz. Bu veriler, Covid-19 dönemi başlangıcı ile esnek ofislere oluşan ilginin artarak devam ettiğini göstermektedir.

Arz & Kira

2021 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul genelinde A sınıfı ofis ortalama kira rakamları; USD bazında \$13,23/m²/ay, TL bazında da 118,34 TL/m²/ay seviyesindedir. Avrupa Yakası ortalama kirası \$14,67/m²/ay, TL bazında ise 131,35 TL/m²/ay iken, Asya Yakası ortalama kirası \$10,69/m²/ay, TL bazında da 95,42 TL/m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında A sınıfı ortalama kira rakamları TL bazında çoğu

bölgede artış gösterdi. Özellikle Büyükdere aksındaki MİA, Levent ve Maslak bölgelerindeki artış dikkat çekmektedir. Maslak bölgesinde TL cinsinden kiralalar yaklaşık %16, MİA, Levent bölgesinde ise yaklaşık %9 oranında artmıştır. Bu artışın sebebinin mal sahiplerinin TL bazında kiralaları USD/TL kurundaki artışa endeksleyerek liste fiyatlarını yükseltmelerine bağlamaktayız.

		Ortalama Kira		Boşluk Oranı
	Stok	TL/m ² /ay	USD/m ² /ay	%
Asya	973,417	95.42	10.69	21.62%
Avrupa	1,715,217	131.35	14.67	32.83%
Toplam İstanbul	2,688,634	118.34	13.23	28.77%

Kaynak: Colliers Türkiye

Talep & Boşluk

2021 yılı üçüncü çeyreğinde, İstanbul Avrupa ve Asya Yakası'ndaki toplam A sınıfı ofis boşluk oranı %28,77 seviyesindedir. Boşluk oranları Avrupa Yakası'nda, %32,83 iken Asya Yakası'nda ise %21,62 olarak belirlenmiştir.

2021 yılının üçüncü çeyreği sonunda yıl içerisinde yaklaşık 60.179m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %33'lük bölümü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %33'ü de MİA bölgesinde gerçekleşti. Bu bölgeleri %16 oranı ile Maslak bölgesi takip ediyor.

Ayrıca yeni kiralama işlemlerinin yaklaşık %30'luk bölümünün esnek ofis operatörleri tarafından yapıldığını görmekteyiz. Bu veriler, Covid-19 dönemi başlangıcı ile esnek ofislere oluşan ilginin artarak devam ettiğini göstermektedir.

Gelecek Tahmin

Hibrit çalışma modeliyle firmalar çalışanlarını hem evden, hem de ofisten çalıştırarak dönüşümlü bir çalışma şekline geçtiler. Kısa vadede ofislere hızlı bir dönüş öngörmüyoruz. Bugün itibarıyla İstanbul'daki A sınıfı ofis binalarında personel yoğunluğunu %30-35 bandında seyrettiğini görmekteyiz. Pek çok firma esnek çalışmayı kalıcı hale getirmeye hazırlanırken Pandemi'nin kontrol altına alınması veya sona ermesi sonrası dönemde de haftada 2 veya 3 gün uzaktan çalışma modelinin süreklilik göstermesi beklenmektedir. Bu yeni çalışma modellerinin ofis doluluklarına yansımaları ve boşluk oranlarında ciddi bir düşüşe izin vermeyeceğini öngörmekteyiz. Bu durum; ekonomik etkiler ve pandemi dolayısı ile yeni A sınıfı ofis arzının oldukça yavaşlaması ile değişebilir ve şirketler yeni binalara, hibrit çalışma modelleri uygulayarak, ofislerini taşıdıkça boşluk oranlarının düşmeye başlayabileceği görüşündeyiz.

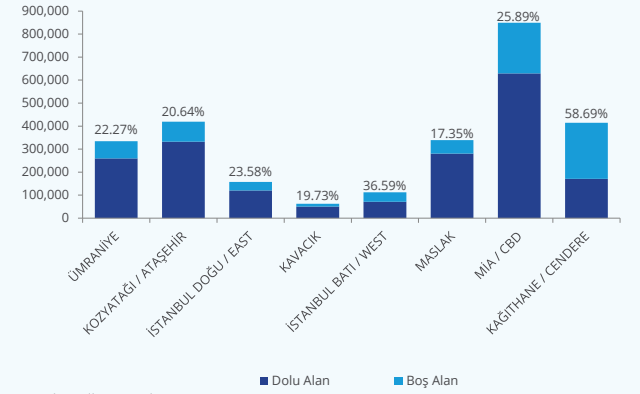
COLLIERS GÖRÜŞÜ: Hibrit çalışma modelleri ile birlikte şirketler yeni binalara ofislerini taşıdıkça boşluk oranları düşebilir.

Grafik 1: İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (m²/ay) / A Sınıfı 3. Çeyrek



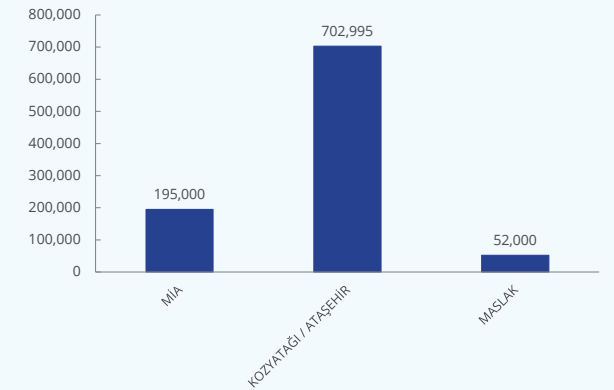
Kaynak: Colliers Türkiye

Grafik 2: İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları / A Sınıfı 3. Çeyrek



Kaynak: Colliers Türkiye

Grafik 3: İstanbul Bölgelere Göre Ofis Gelecek Stok Dağılımı - m² / A Sınıfı 3. Çeyrek



Kaynak: Colliers Türkiye

Daha fazla bilgi için;

Hakan Sahin: 0212 288 62 62 | hakan.sahin@colliers.com

Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok.
Pardus Plaza No:4/4
34394, Esentepe,
İstanbul Turkey
colliers.com/tr-tr

