

Turkey

Istanbul Office Snapshot

Q3 2024

İstanbul

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

Arz - Kira

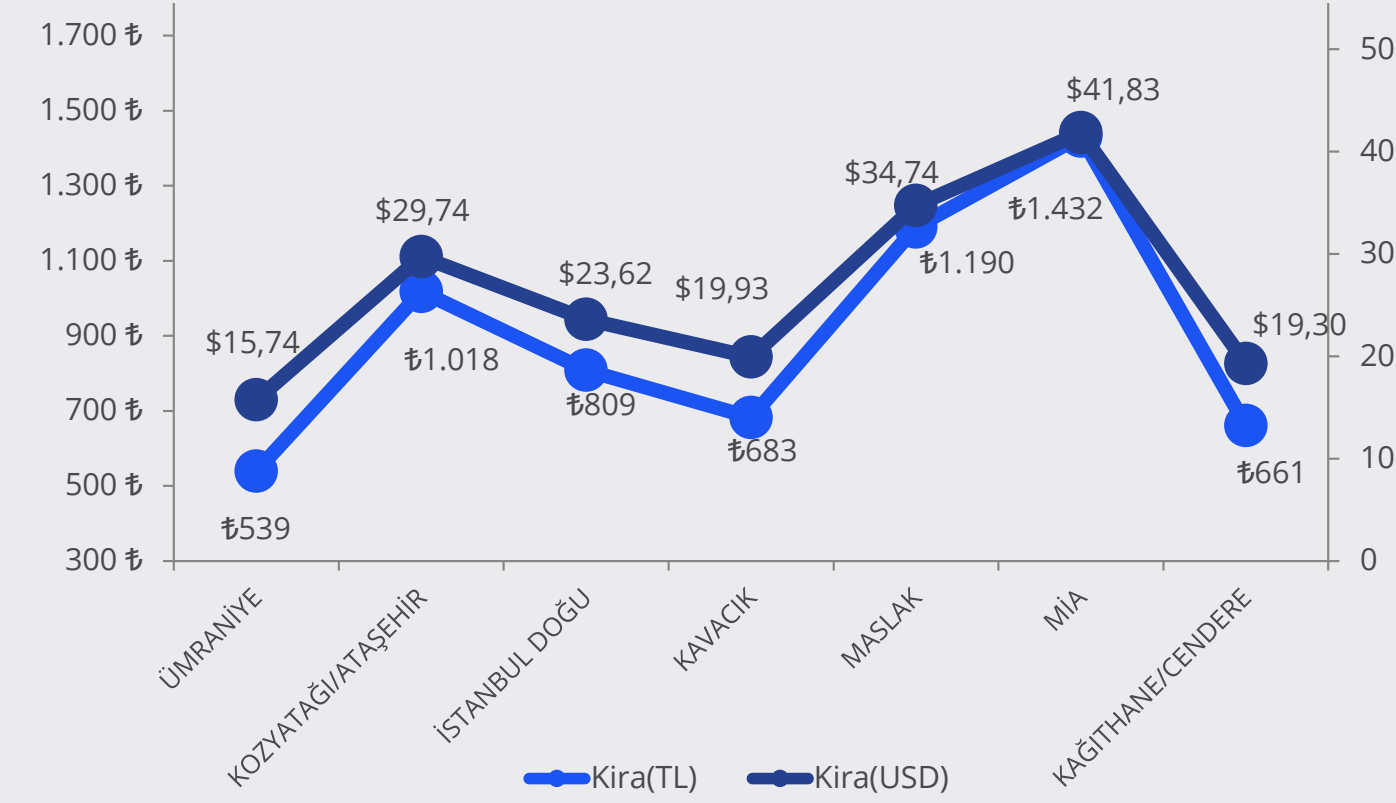
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi. Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

Talep - Boşluk

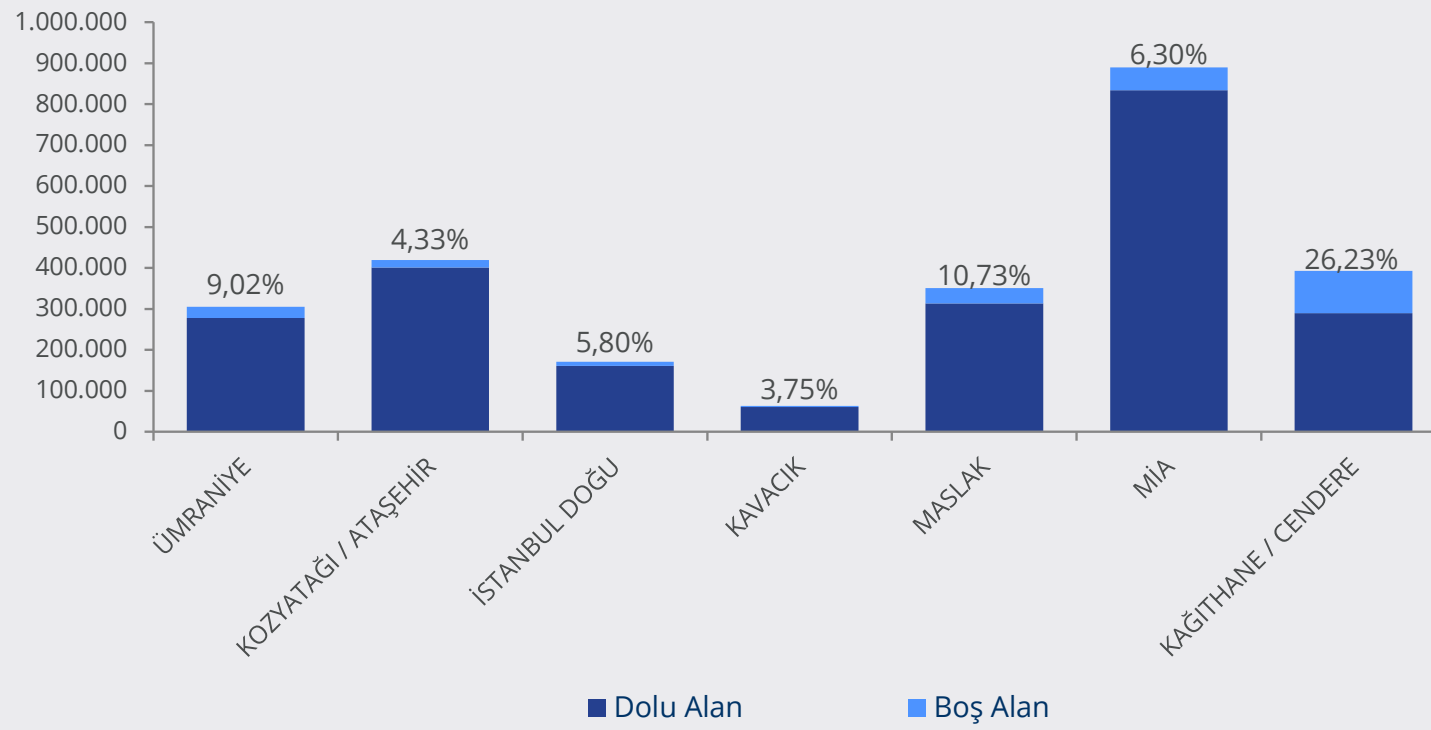
İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir. Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz.

957.817	806,15-TL	23,55-USD	6,05%
Asya Stok	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Boşluk Oranı
1.633.586	1.196,75-TL	34,90-USD	12,04%
Avrupa Stok	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403	1.051,12-TL	30,70-USD	9,83%
Toplam İstanbul Stok	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	Toplam İstanbul Boşluk Oranı

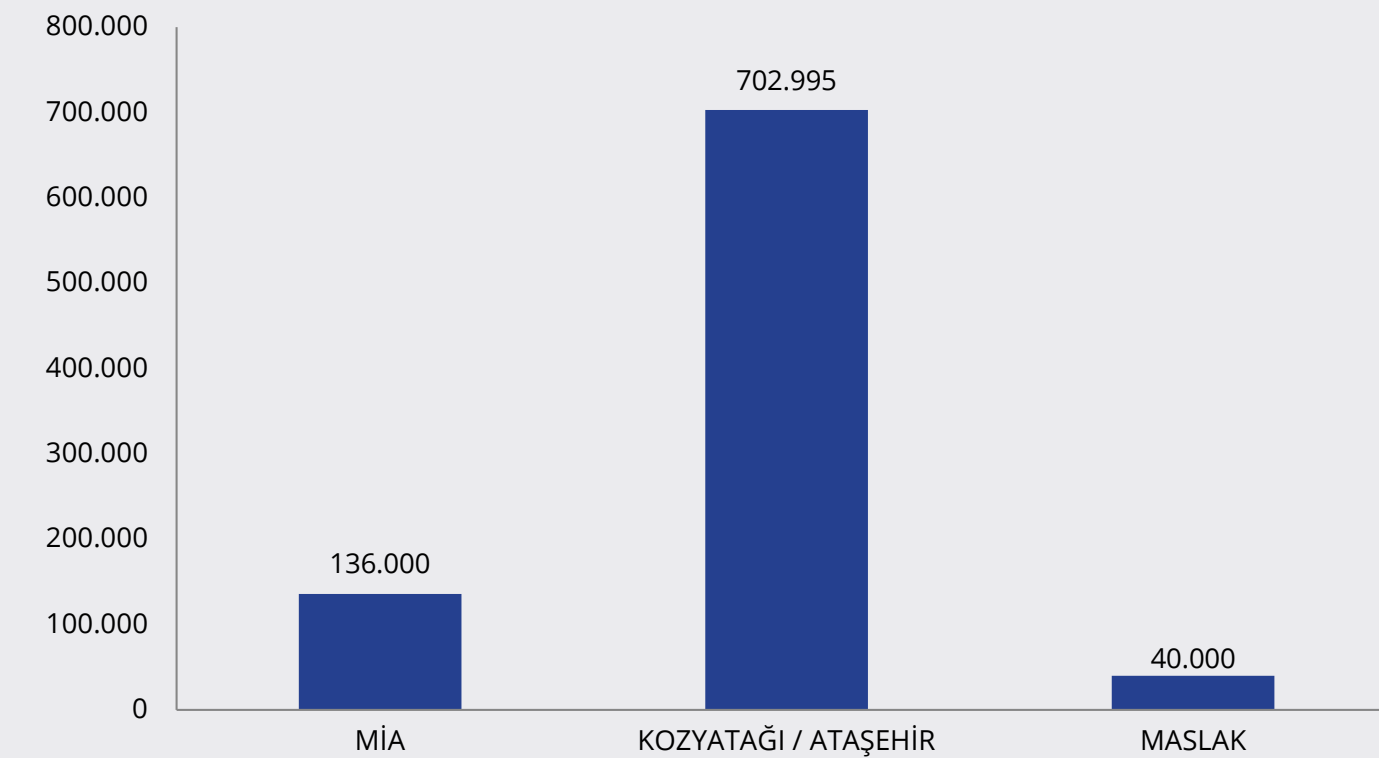
İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (\$/m²/ay) / A Sınıfı 3. Çeyrek



İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları A Sınıfı 3. Çeyrek



İstanbul Bölgelere Göre Ofis Gelecek Stok Dağılımı m² A Sınıfı 3. Çeyrek



Prime Kira / MİA
50-USD/m²/Ay



Ortalama Kira / İstanbul
30,70-USD/m²/Ay



Kira Artış
Ç2 - Ç3
USD Bazında %11
TL Bazında %16



Boşluk Düşüş
Ç2 - Ç3
%4,86



Gerçekleşen İşlemler
78.014m²



Istanbul

In the Istanbul Class A office market, average rental rates increased in the third quarter of 2024 compared to the second quarter of 2024, both in Turkish Lira and US Dollar terms, in overall and regional averages. During the same period, we observed a slight decrease in vacancy rates in overall averages. However, on a regional basis, we observed a slight increase in vacancy rates in the Maslak area due to the addition of a new Class A office building, Peker Tower, to the stock.

Supply - Rent

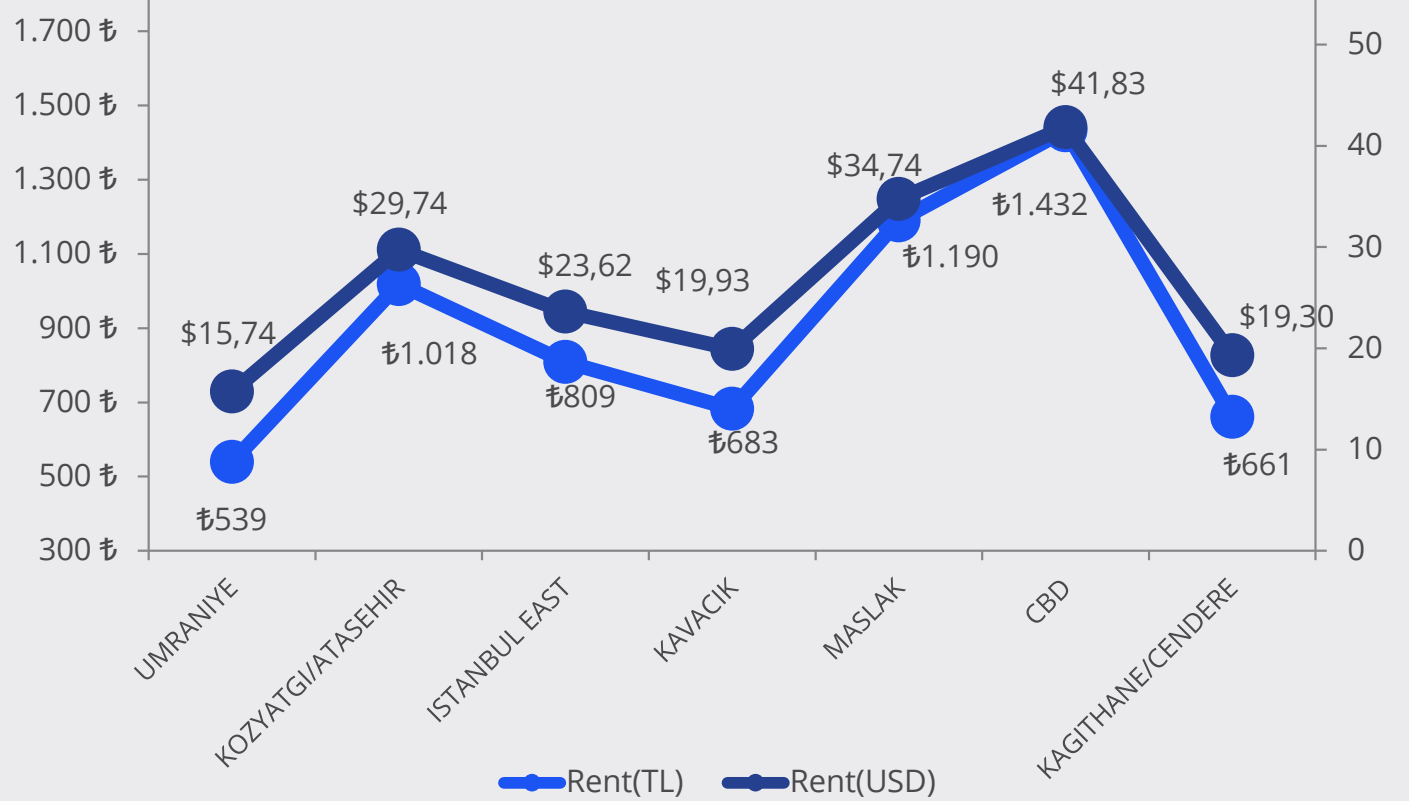
Across Istanbul, the average rental rates for Class A offices increased by 16% in TL terms compared to the second quarter of 2024, and by over 50% compared to the third quarter of 2023. The average rental rates were recorded as \$41.83 in the CBD area, \$34.74 in the Maslak area, and \$29.74 in the Kozyatağı/Ataşehir area. Supply shortages, high interest rates, inflationary pressures, and uncertainties in exchange rates continue to drive up rents.

Demand - Vacancy

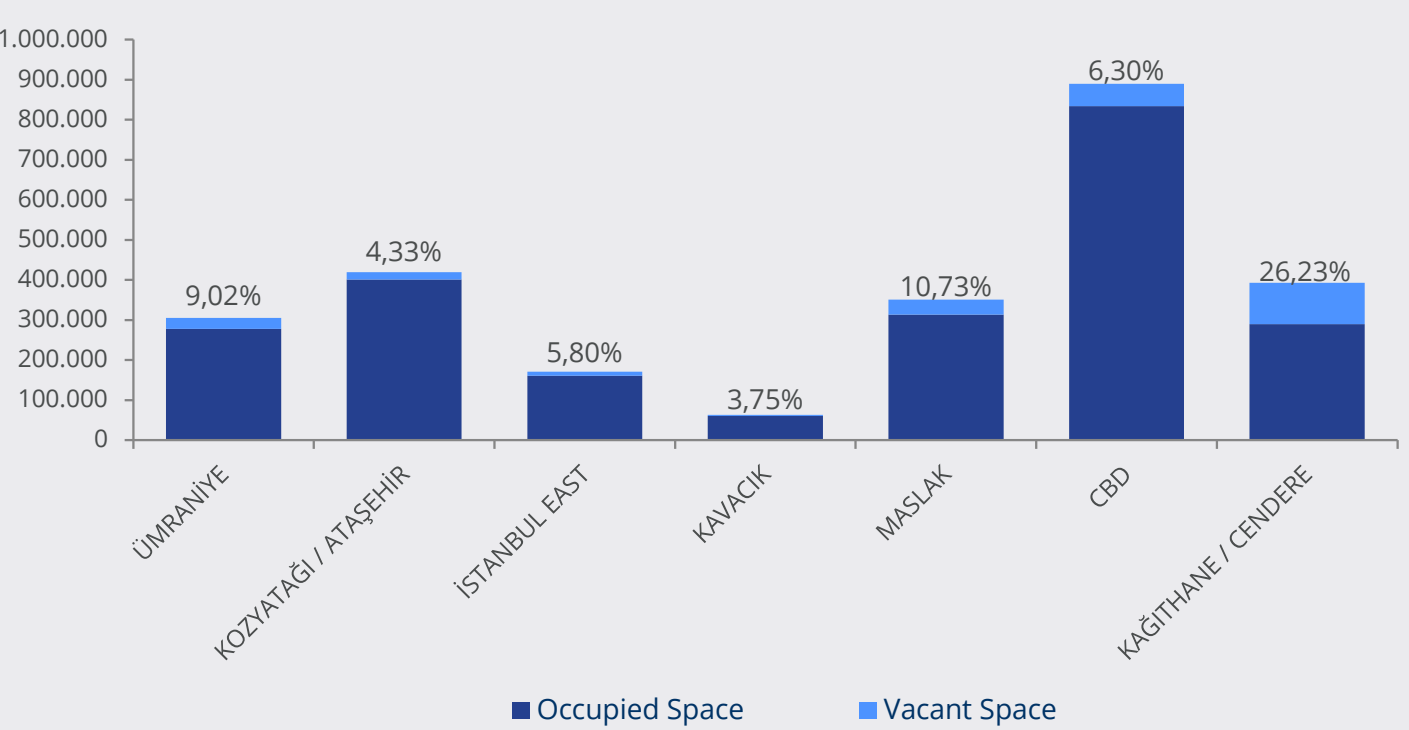
We see that vacancy rates continue to decrease on both sides of Istanbul. In the third quarter of 2024, vacancy rates were 6.30% in the CBD area and 4.33% in the Kozyatağı/Ataşehir area. The supply of vacant offices that tenants favor continues to decline. The increase in demand for quality offices without a sufficient addition of new office stock to the supply is causing rental prices to rise. We also observe that the increase in rental prices is starting to slow down demand.

957,817	806.15-TL	23.55-USD	6.05%
Asia Stock	Asia Average Rent (m²/month)	Asia Average Rent (m²/month)	Asia Vacancy Rate
1,633,586	1,196.75-TL	34.90-USD	12.04%
Europe Stock	Europe Average Rent (m²/month)	Europe Average Rent (m²/month)	Europe Vacancy Rate
2,591,403	1,051.12-TL	30.70-USD	9.83%
Total Istanbul Stock	Istanbul Average Rent (m²/month)	Istanbul Average Rent (m²/month)	Total Istanbul Vacancy Rate

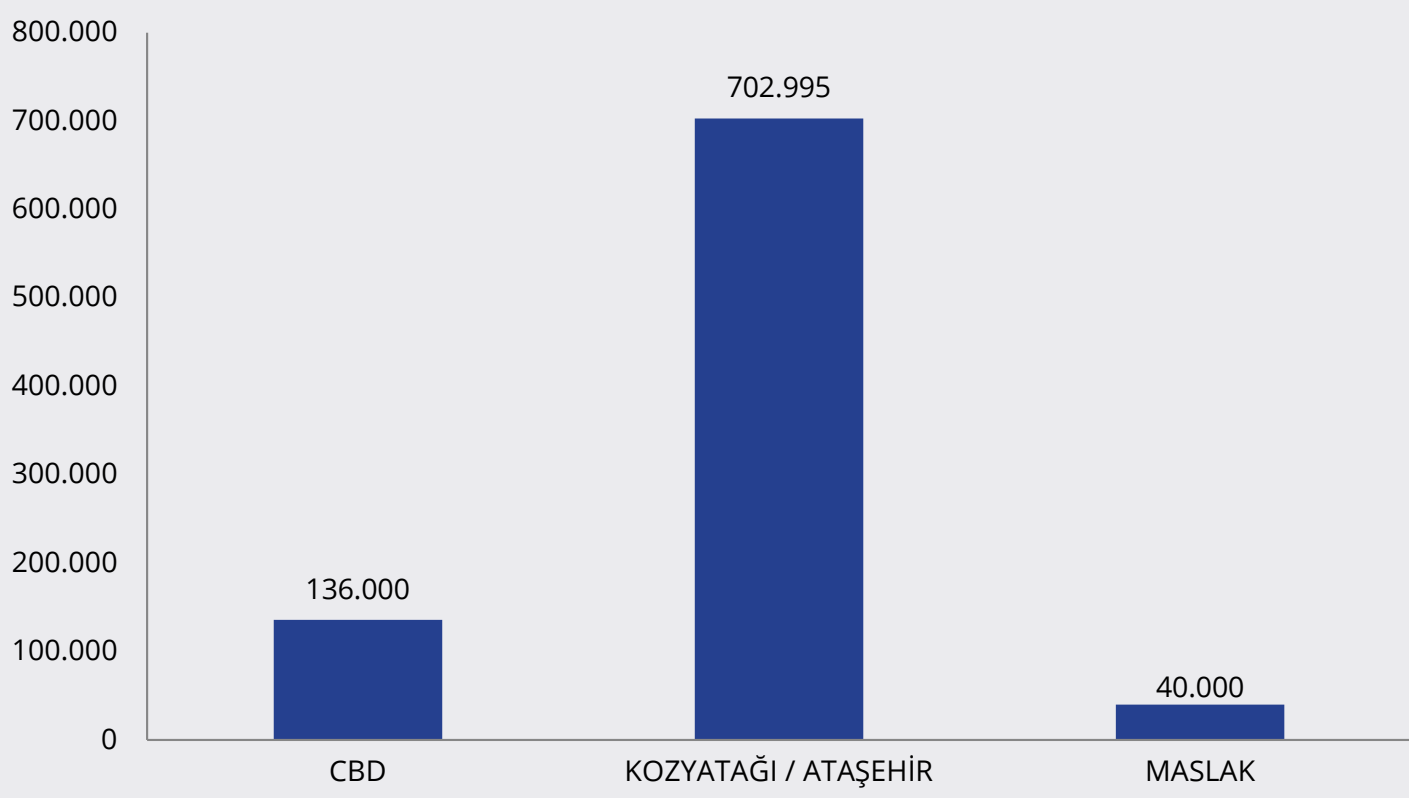
Istanbul Average Office Rental Rate (\$/m²/month)
A Class Q3



Istanbul Office Market Average Vacancy Rate
A Class Q3



Istanbul Office Future Stock by Regions - m²
A Class Q3



Prime Rent / CBD
50-USD/m²/Month



Average Rent / Istanbul
30.70-USD/m²/Month



Rent Increase
Q2 - Q3
USD 11%
TL 16%



Vacancy Decrease
Q2 - Q3
4.86%



Realized Transactions
78,014m²

Bize Ulařın / Contact Us

Arařtırma
Research

Hakan řahin

+90 212 288 62 62 62

hakan.sahin@colliers.com.tr

Pazarlama ve Kurumsal İletişim
Marketing and PR

Lara Gezgin

+90 212 288 62 62 62

lara.gezgin@colliers.com.tr

About Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 68 countries, our 22,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert real estate and investment advice to clients. For more than 29 years, our experienced leadership with significant inside ownership has delivered compound annual investment returns of approximately 20% for shareholders. With annual revenues of more than \$4.4 billion and \$96 billion of assets under management, Colliers maximizes the potential of property and real assets to accelerate the success of our clients, our investors and our people. Learn more at corporate.colliers.com, X @Colliers or LinkedIn.

Legal Disclaimer

This document/email has been prepared by Colliers for advertising and general information only. Colliers makes no guarantees, representations or warranties of any kind, expressed or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This publication is the copyrighted property of Colliers and /or its licensor(s). © 2024. All rights reserved. This communication is not intended to cause or induce breach of an existing listing agreement. Colliers Turkey