

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**OFİS YER SEÇİMİ KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ: ANADOLU YAKASI
A SINIFI OFİS PİYASASI ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Dilek Dilaver

Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı

Şehir Planlama Yüksek Lisans Programı

HAZİRAN, 2016

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**OFİS YER SEÇİMİ KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ: ANADOLU YAKASI
A SINIFI OFİS PİYASASI ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Dilek Dilaver
(502091830)**

Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı

Şehir Planlama Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Ferhan GEZİCİ

HAZİRAN, 2016

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502091830 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Dilek DİLAVER, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “OFİS YER SEÇİMİ KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ: ANADOLU YAKASI A SINIFI OFİS PİYASASI ÖRNEĞİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Ferhan GEZİCİ**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Doç. Dr. Şevkiye Şence TÜRK**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Oya AKIN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **02 Mayıs 2016**
Savunma Tarihi : **09 Haziran 2016**





Babama,

ÖNSÖZ

Bu tez çalışması pek çok kişinin özverili yardım ve katkılarıyla uzun bir çalışma süresi sonunda tamamlanmıştır. Bu süre boyunca benden yardımlarını ve sabırlarını esirgemeyenlere teşekkür etmek isterim.

Öncelikle beni en baştan en son aşamaya kadar motive eden, yönlendirmeleriyle kaybolmadan tezimi tamamlamamı sağlayan sevgili hocam ve tez danışmanım Sayın Prof. Dr. Ferhan GEZİCİ'ye ve küçük bir zaman dilimiyle çok büyük yardım aldığım Araş. Gör. Ömer BİLEN'e sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Bana her zaman destek olan, sabrını ve güler yüzünü benden hiç esirgemeyen biricik akıl hocam ve eşim Andrea BURAN'a içtenlikle teşekkür ederim.

Tez çalışmam için konumun şekillenmesinden, bilgi sağlamaya her aşamada desteklerini hiç esirgemeyen çok sevgili CBRE Türkiye çalışma arkadaşlarım Sedef ASLAN, Zeynep SEZGİN ve bana sonuna kadar güvenerek çalışma ortamı sağlayan sevgili müdürüm Anthony LABADIE'ye teşekkürü bir borç bilirim.

Ve bu süre boyunca bana bol bol motivasyon sunan yardımlarını esirgemeyen aileme ve tüm arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Nisan 2016

Dilek DİLAVER
(Şehir Plancısı)



İÇİNDEKİLER

Sayfa

İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xi
ÇİZELGE LİSTESİ	xiii
ÖZET	xvii
SUMMARY	xix
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı	2
1.2 Çalışmanın Kapsamı	3
1.3 Çalışmanın Yöntemi	4
2. HİZMET SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ VE ŞEHİR MEKANI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ	5
2.1 Hizmet Sektörünün Kavramsal Olarak Değerlendirilmesi	5
2.2 Hizmet Sektörünün Sınıflandırılması	7
2.3 Dünyada Hizmet Sektörünün Gelişimi	11
2.4 Hizmet Sektörünün Metropolitan Şehirler Üzerindeki Etkileri	16
2.5 Hizmet Sektörünün Faaliyet Mekanı Üzerindeki Etkisi ve Ofis Fonksiyonu ..	21
2.6 Ofis Sınıflandırmaları	25
2.7 A Sınıfı Ofisler	27
2.8 Yer Seçimi Kriterleri	29
2.8.1.2 İş gücüne yakınlık	34
2.8.2 Ulaşılabilirlik	35
2.8.3 Binanın özellikleri ve yakın çevre	35
2.9 Bölüm Değerlendirmesi	38
3. İSTANBUL'DA HİZMET SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ VE ŞEHİR MERKEZİNİN DÖNÜŞÜMÜ	41
3.1 Türkiye'de Hizmet Sektörünün Gelişimi	41
3.2 İstanbul'da Hizmet Sektörünün Gelişimi	43
3.3 İstanbul Şehir Merkezinin Dönüşümü	46
3.3.1 Cumhuriyet Dönemi'nden 1950'lere gelişim	46
3.3.2 1950'den 1980'lere kadar olan gelişim	47
3.3.3 1980'den 2000'lere kadar olan gelişim	49
3.3.4 2000'lerden bugüne olan gelişim	53
3.3.5 Üst ölçek plan kararları	54
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi	58
3.4 Hizmet Sektörünün İstanbul'da Mekansal Gelişimi	59
3.5 Anadolu Yakası Ofis Piyasası	67
3.6 Bölüm Değerlendirmesi	72
4. İSTANBUL ANADOLU YAKASI A SINIFI OFİS YER SEÇİMİ KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ	75
4.1 Kozyatağı Ve Ümraniye'nin Tercih Edilme Nedenleri	75

4.2 Yöntem ve Veri	77
4.2.1 Hipotezler	77
4.2.2 Örneklem büyüklüğü	79
4.2.3 Değişkenler ve anket formu	80
4.3 Anket Değerlendirmesi	82
4.3.1 Firma özellikleri	83
4.3.2 Firmaların yer seçimi kriterleri	89
4.3.2.1 Faktör analizi	89
4.3.2.2 Ümraniye ve Kozyatağı farklılaşması	96
4.5 Bölüm Değerlendirmesi	106
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	109
KAYNAKLAR	117
EKLER	129
ÖZGEÇMİŞ	141



KISALTMALAR

A.B.D.	: Amerika Birleşik Devletleri
BOMA	: Building Owners and Managers Association
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
F.I.R.E.	: Finance, Insurance, Real Estate
GSYH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İFM	: İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
ISIC	: International Standard Industrial Classification
İSO	: İstanbul Sanayi Odası
İTO	: İstanbul Ticaret Odası
MİA	: Merkezi İş Alanı
NACE	: Nomenclature of Economic Activities
NAICS	: North American Industry Classification System
OECD	: Organisation for Economic Co-operation and Development
TEM	: Trans European Motorway
TÜİK	: Türkiye İstatistik Enstitüsü
ULI	: Urban Land Institute
U.S.	: United States
USD	: United States Dollar



ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 :	Fiziksel mallar ile hizmetlerin karşılaştırması.....	6
Çizelge 2.2 :	Hizmet sektörü ve büyümenin nedenleri.....	15
Çizelge 2.3 :	Merkezi Yer Kuramı ve Ağ Sistemi karşılaştırması.....	19
Çizelge 2.4 :	Ofis sınıflandırmasında kullanılan faktörler.....	25
Çizelge 2.5 :	Ofis sınıflandırması.....	26
Çizelge 3.1 :	Sektörlerin GSYH içindeki payı (%), Türkiye.....	42
Çizelge 3.2 :	İstihdamın Sektörel Dağılımı (%), Türkiye.....	42
Çizelge 3.3 :	İstanbul'da istihdamın sektörel dağılımı.....	45
Çizelge 3.4 :	İstanbul'da hizmet sektöründeki istihdamın alt sektörlerle dağılımı...	45
Çizelge 3.5 :	İşgücü ve hizmetlerde istihdamın Avrupa ve Anadolu yakası dağılımı.....	53
Çizelge 3.6 :	Hizmet sektöründeki istihdamın İstanbul'un ilçelerine dağılımı.....	62
Çizelge 3.7 :	Hizmet alt sektörlerinin İstanbul'un ilçelerine dağılımı.....	66
Çizelge 3.8 :	İstanbul'daki mevcut ve gelecek A ve B sınıfı ofis stokunun dağılımı.....	69
Çizelge 4.1 :	Anket örneklem büyüklüğü.....	79
Çizelge 4.2 :	Firma kuruluş yılı.....	84
Çizelge 4.3 :	Firma faaliyet türü.....	84
Çizelge 4.4 :	Firma alt faaliyet türü.....	85
Çizelge 4.5 :	Firma statüsü.....	85
Çizelge 4.6 :	Müşterilerin genel olarak konumu.....	85
Çizelge 4.7 :	Personel sayısı.....	87
Çizelge 4.8 :	Ofis alanı büyüklüğü.....	87
Çizelge 4.9 :	Bulunulan ofise taşınma/yerleşme.....	87
Çizelge 4.10 :	Ofis sahipliği.....	87
Çizelge 4.11 :	Firma özelliklerinin ilçeler ayrımı genel tablo.....	88
Çizelge 4.12 :	Yer seçimi kriterleri merkezi eğilim ölçüsü analizi sonuçları (medyan ve ortalama değerleri).....	90
Çizelge 4.13 :	KMO ve Bartlett's Testi.....	91
Çizelge 4.14 :	Ortak varyans.....	93
Çizelge 4.15 :	Toplam varyans.....	94
Çizelge 4.16 :	Dönüşümlük faktör yükleri.....	95
Çizelge 4.17 :	Ümraniye'deki firmaların yer seçim kriterlerine ait değerler.....	97
Çizelge 4.18 :	Kozyatağı'ndaki firmaların yer seçim kriterlerine ait değerler.....	98
Çizelge 4.19 :	Ümraniye ve Kozyatağı karşılaştırması.....	99
Çizelge 4.20 :	Faaliyet türü ve E-5 ve TEM'e yakınlık.....	101
Çizelge 4.21 :	Ofise taşınma/yerleşme ve metroya yakınlık korelasyon - Kozyatağı.....	102
Çizelge 4.22 :	Ofise taşınma//yerleşme ve metroya yakınlık korelasyon- Ümraniye.....	102
Çizelge 4.23 :	Ofise taşınma/yerleşme ve metroya yakınlık önemi-Kozyatağı.....	102
Çizelge 4.24 :	Ofise taşınma/yerleşme ve metroya yakınlık önemi - Ümraniye.....	102

Çizelge 4.25 :	Personel sayısı ve çalışanlara yakınlık korelasyonu.	104
Çizelge 4.26 :	Ofis alanı ve güvenlik unsurları korelasyonu.....	105
Çizelge A.1:	Ofis Sınılandırması Kriterleri.....	131



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Hizmetler sınıflandırması.....	9
Şekil 2.2 : Ekonomik kalkınma süresince istihdamdaki değişim.	13
Şekil 2.3 : GSYH'nın dağılımı.....	14
Şekil 2.4 : Smith Tower, Seattle - Washington.	23
Şekil 2.5: Home Insurance Building, Illinois - Chicago.....	24
Şekil 3.1 : Boğaz köprülerinden geçen günlük ortalama araç sayıları, 1973-2001..	50
Şekil 3.2 : İstanbul'da 1900-2000 yılları arası Merkezi İş Alanı gelişimi.	52
Şekil 3.3 : İstanbul Anadolu ve Avrupa Yakası A ve B sınıfı ofislerdeki boşluk oranları.	54
Şekil 3.4 : 1980 tarihli 1/50.000 İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı.	55
Şekil 3.5 : 1995 tarihli 1/50.000 İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı.....	56
Şekil 3.6 : 1/100.000 Çevre Düzeni Planı merkezler kademelenmesi	57
Şekil 3.7: İstanbul'da Merkezlerin Gelişimi.	60
Şekil 3.8: Hizmet sektöründeki istihdamın İstanbul'un ilçelerine dağılımı.	63
Şekil 3.9 : Hizmet sektöründeki firmaların İstanbul'un ilçelerine dağılımı.	63
Şekil 3.10: Hizmet sektöründeki sermaye bakımından ilk 11.474 firmanın İstanbul'un ilçelerine dağılımı.	64
Şekil 3.11 : Hizmet sektöründeki firmaların İstanbul'un ilçelerine dağılımı – 2000 yılı.	65
Şekil 3.12 : Hizmet sektöründeki firmaların İstanbul'un ilçelerine dağılımı – 2015 yılı.	65
Şekil 3.13 : 2005 – 2015 yılları arasında İstanbul'daki A ve B sınıfı ofis stokundaki değişim.	68
Şekil 3.14 : İstanbul'daki mevcut ve gelecek olan A ve B sınıfı ofis stoku.	70
Şekil 3.15 : İstanbul'daki A ve B sınıfı ofis stoku kira ortalamaları	71
Şekil 3.16 : 2005 – 2015 yılları arasında Anadolu Yakası'ndaki modern ofis ortalama kira değerlerindeki değişim.	72
Şekil 4.1 : Kozyatağı ve Ümraniye çalışma alanı.....	76
Şekil 4.2 : Firmaların daha önceki konumları.	86
Şekil 4.3 : Faaliyet türü ve ilçe.	100
Şekil 4.4 : Personel sayısı ve ilçe.	104
Şekil 4.5 : İlçe ve ofis dağılımı.....	105
Şekil A.1 : 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı – 2009	130
Şekil A.2 : İTO firma verileri: (a) Dağıtıcı hizmet firmalarının dağılımı, (b) Üretici hizmet firmalarının dağılımı, (c) Sosyal hizmet firmalarının dağılımı, (d) Kişisel hizmet firmalarının dağılımı.	135
Şekil A.3 : Anket Formu.	137



OFİS YER SEÇİMİ KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ: ANADOLU YAKASI A SINIFI OFİS PİYASASI ÖRNEĞİ

ÖZET

Dünyada 19. yüzyılın ortasından itibaren şekillenmeye başlayan hizmetler sektörü, hızla gelişen teknoloji ile birlikte yıllar içinde önemi artan bir sektör haline gelmiştir.

Küreselleşme ile birlikte iletişim ve ticaret alanında daha da yakın ilişkiler kuran ve bütünleşen ekonomilerdeki firmalar aynı zamanda üretimin de uluslararası ölçeğe taşınmasıyla birlikte birbirleriyle her geçen gün artan bir rekabet içerisine girmişlerdir.

Bu güçlü bütünleşik iletişim ortamında coğrafi sınırlar ortadan kalkmış ve şehirler kendilerine ait sınırların çok daha ötesine geçerek yeni işbölümü bağlamında bilişim teknolojilerinin yarattığı ağın birer parçası olmuşlardır. Sonuç olarak iletişim ve bilgi teknolojileriyle beraber pek çok servisi kapsayan hizmetler sektörü daha da önem kazanmıştır.

Esneklikten uzak ve katı bir denetim biçimine sahip fordist üretim modelinin ardından 1900'lerin son çeyreğinde ortaya çıkan postfordist üretim yapısının sonucu olarak üretim modellerinde ve mekanlarında köklü değişiklikler yaşanmıştır. Üretimin uluslararası düzeyde daha da yaygınlaşmasını sağlayan bu köklü değişiklikler, teknolojik gelişmelere de bağlı olarak hız kazanmış, ulaşım ve iletişim maliyetleri üzerinde olumlu bir etki yaratmıştır. Bu değişim hizmet aktivitelerinin en yoğun gerçekleştiği mekanlar olarak şehirleri ve merkezlerini derinden etkilemiştir. Şehirselleşme merkezler 1980'lere kadar ana ulaşım aksları boyunca gelişme göstermiş olup, 1980'lerden sonra teknolojiye gelişmelerin de etkisiyle birbirleriyle kendi içinde bir ağ oluşturarak hem kendi şehirselleşme yapılarının hem de uluslararası platformdaki ilişkiler ağına birer birleşeni olmaya başlamışlardır.

Makro ölçekte sektörel bazda yaşanan bu değişim hizmet faaliyetlerinin gerçekleştiği daha alt ölçekteki birimler olarak ofis kavramını ve zaman içindeki mekansal yapısını derinden etkilemiştir. 16. yüzyılda devlet işlerinin idaresi amacıyla yapılan ve ilk ofisler olarak kabul edilen binalardan bu yana ofis kavramı yaşanan sektörel değişimlerin de etkisiyle zaman içinde başlı başına bir gayrimenkul ürünü haline gelmiş, özellikle teknolojiyle yakından ilgili olan hizmet faaliyetleri için ofisler en önemli birimler olarak gelişmiştir.

İşletmelerin maliyetlerinde en önemli kalemlere gelen ofislere ait giderler zaman içinde daha da hayati bir önem taşır hale gelmiştir. Bu yüzden firmaların kendi faaliyetlerine en uygun çözümü sunan ofislere ait doğru yer seçimi ilk yatırım maliyetlerini düşürücü etkisi de göz önüne alındığında oldukça önemli bir hale gelmiştir.

İstanbul Türkiye'de hizmetler sektöründeki istihdamın %30'una sahip olmakla beraber ülkedeki en büyük ofis stokuna da ev sahipliği yapmaktadır. Hizmet faaliyetlerinin bu denli yoğunlaştığı bir şehir olarak İstanbul'da gerçekleştirilen bu çalışma ile sektörün sahip olduğu potansiyeli sadece şehir ölçeğinde değil aynı zamanda ülke ölçeğinde de planlı bir şekilde desteklemek için stratejilerin belirlenmesi hedeflenmektedir. Bununla beraber İstanbul'un tek merkezli yapıdan çok merkezli yapıya geçişinde sadece yaşamayı tercih eden nüfus olarak değil ayrıca hizmet istihdamının da yoğunlaştığı

bir nokta olarak Anadolu Yakası'nın, 1980'lerden başlayarak gösterdiği gelişimin dinamiklerini incelemek ve ofis kullanıcılarının davranış biçimlerini anlamak ve gerekçelerini değerlendirmek ileride gerçekleştirilecek yer seçimi ve planlama kararlarında önemli bir rol oynamaktadır.

Bu bağlamda, İstanbul'da hizmet sektörüne yönelik niceliksel ve niteliksel veri analizi yaparak sektörün eğilimlerini ve yer seçim kriterlerini tespit etmek amacıyla Anadolu Yakası'ndaki kalite ofis stoku olan A sınıfı ofis kullanıcıları ile anket çalışması gerçekleştirilmiştir. Anket çalışması için 1/100.000 ölçekli ve 2009 tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda da Anadolu Yakası'nın birinci derece iş merkezi olarak tanımlanan Kozyatağı ve yeni gelişmekte olan Ümraniye iki pilot bölge olarak seçilmiştir. Bu anket çalışması Anadolu Yakası anket katılımcısı firmaların büyüklük ve genel yapısını ölçmeye yönelik olduğu gibi aynı zamanda bulundukları ofisleri seçerken hangi faktörleri göz önünde bulundurduğu sorgulanmıştır. Aynı zamanda iki ilçe arasındaki yer seçimi kriterleri ve önem derecelerinin farklılaşması incelenmiştir.



DETERMINATION OF OFFICE SITE SELECTION CRITERIA: ANATOLIAN SIDE CLASS A OFFICE MARKET

SUMMARY

The service sector, which started to evolve since the mid of the 19th century, has become a more and more important sector in the world due to the parallel growth of technology.

With the globalization, companies establish closer relations and integrations in communication and business. Due to the internationalization of production as a direct result of the globalization such companies engage in a growing competition with each other.

Geographic boundaries have been eliminated in this strong integrated communication environment. Cities expanded well beyond their own boundaries and became part of the labor network created by information technologies. As a consequence, the service sector, which also includes a wide range communication and information technologies, became more and more important.

The flexible post-fordist production model, which emerged in the last quarter of the 20th century following the non-flexible fordist one, changed radically the production models and spaces. These radical changes in production models and spaces ensured further spread of production at international level — accelerated by technological developments — and created a positive impact on transport and communication expenses.

As the core of service activities, cities and their centers were deeply affected by these changes. Urban centers developed along the main transportation arterials until the 1980s. After the 1980s urban centers started to become components of both a local and an international network by building an internal network due to the impacts of the technologic developments.

The offices, core of the execution of the service activities, have been deeply affected in terms of concept and spatial structure by these sectoral macro changes.

Since the first offices constructed in the 16th century to conduct the state affairs, the office concept became an individual real estate product. The offices have been developed as the most important units, especially for service activities directly related with technology.

In time the operating expenditure of offices became the most substantial cost for companies. Therefore, selecting the most suitable sites for offices became increasingly important to reduce the initial investment expenses of companies.

Istanbul has 30% of the employment in the service sector of Turkey and it is also home of the largest office stock of the country. The objective of this study, which was conducted in Istanbul where service activities are concentrated, is to support the potential of the sector in a planned way, not only at city level but also at country level. Moreover, to inquiring the dynamics of the development of the Anatolian Side of Istanbul in the transformation process, started in the 1980s, from a mono centric city to a poly centric city, and to understanding the behaviours of office users play an important role in the prospective site selection and planning decisions.

For this purpose a survey was conducted with the Class A office users in the Anatolian Side in order to make qualitative and quantitative data analysis and to identify site selection criteria for the service sector in Istanbul. For the survey Kozyatağı, which is identified as the first degree business center of the Anatolian Side in the Environmental Plan of Istanbul prepared in 2009 at 1/100.000 scale, and the newly emerging Ümraniye were chosen as two case regions. This survey focused on measuring the size and general structure of the surveyed companies in the Anatolian Side and also investigated the criteria used by these companies to choose the location of their current offices. In addition to that, the different prioritization of the criterias in the site selection between the two districts have been investigated.



1. GİRİŞ

Ofisler hızla gelişen ve günümüzde en önemli sektör haline gelen hizmet sektörü başta olmak üzere firmaların faaliyetlerini gerçekleştirdikleri birimler olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle firmaların ofislerine ait yer seçimlerinde kendi ihtiyaçlarını belirlemelerinin ve bu ihtiyaçlara en uygun cevabı veren bölgelerde yer seçimi kararları almaları beklenmektedir.

Dünyada özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonraki dönemde yaşanan teknolojik gelişmeler hizmet sektörü üzerinde pozitif bir etkiye sahip olmuştur. Hizmet sektöründeki bu gelişim ve değişim sonucu üretim yapısı 19. yüzyılın ilk çeyreğinde ortaya çıkan ve esneklikten uzak üretim modeli olan fordist üretim modelinden, üretimin olduğu kadar tüketim ve istihdamın da daha esnek hale geldiği postfordist üretim modeline doğru geçiş yapmıştır. Bu geçiş süreci daha sonraları ekonomik yapıya hakim bir konuma yerleşmiş ve hizmet sektörünün hızla büyümesini sağlamıştır. Gelişen hizmet ekonomisi sermayenin akışkanlığını arttırmış; böylece bankalar, sigorta şirketleri ve benzer firmalar ofisleri için yer seçimi kararlarında daha özgür davranmaya başlamışlardır (Mert, 2003). Hizmetler sektörünün gelişmesiyle beraber malların taşınması yerini bilginin taşınmasına bırakmış ve bunun sonucunda büyüyen iletişim ve enformasyon teknolojileri, şehirlerdeki bilgi alışverişinin en yoğun olarak gerçekleştiği merkezi iş alanlarında yoğunlaşmaya başlamıştır. Bu yoğunlaşma merkezi iş alanlarındaki arazi değerlerini arttırmış, merkezde yer alamayan firmaların, arazi değerlerinin nispeten daha düşük olduğu şehrin çeperlerine doğru yer seçmesiyle birlikte alt-merkezler ortaya çıkmıştır (Akkal, 1994).

Hizmetler sektöründeki bu değişimler merkez kademelenmesi, merkez tipolojisi ve yaşam alanlarına dek tüm şehir mekanlarında olduğu kadar, ofis birimlerinin zaman içindeki değişimi üzerinde de kaçınılmaz olarak etkili olmuştur. 1581'de İtalya'da Medici Ailesi'nin sadece devlet işlerinin idaresi için yaptırdığı ve ilk ofis binası olarak kabul edilen Uffizi Binası'ndan günümüze ofisler gerek fonksiyon gerekse mimari olarak pek çok değişim yaşamışlardır. 19. yüzyılın sonu itibarıyla ofislerin

ikamet amaçlı binalardan tamamen ayrıldığı ve başlı başına bir gayrimenkul olarak ortaya çıktığı görülmektedir (Arnold, 1999).

Türkiye'nin en büyük ofis stokuna sahip olan İstanbul, 1950'lerden sonra yaşadığı yapısal değişimler ve 1980 sonrasında uygulanan neoliberal ekonomik politikaların etkisiyle köklü bir değişime uğrayarak bugünkü halini almıştır. 1950'lere kadar Tarihi Merkez olan Eminönü ve Fatih'te kümelenen Merkezi İş Alanı, 1950 sonrasında yoğun göç sonucu artan nüfusun talepleri doğrultusunda Şişli, Taksim ve Gayrettepe'ye doğru önce saçaklanarak sonra da yoğunlaşarak kaymaya başlamıştır. Hızla artan ofis talebinin karşılanması adına bu bölgelerdeki konutlar ofis kullanımıyla yer değiştirmiştir. 1973'te Birinci ve 1988'de İkinci Boğaz Köprüleri'nin açılmasıyla beraber Merkezi İş Alanı hem Barbaros Bulvarı boyunca yayılmaya hem de Anadolu Yakası'na kaymaya başlamıştır. 1980'lerde hizmet istihdamının %81'ine sahip olan Avrupa Yakası'nda bu oran 2000 yılında %72'ye düşmüştür (DİE, 1982, 2002). Gerek yeni merkezlerin oluşması gerekse var olan merkezlerinin daha da yoğunlaşmasıyla beraber Anadolu Yakası 1980'de %19'una sahip olduğu İstanbul'daki hizmet istihdamındaki payını 2000 yılında %28'e çıkartmıştır (DİE, 1982, 2002). Anadolu Yakası'nda artan bu istihdam yeni ofis birimleri ihtiyacını da beraberinde getirmiştir. Temelde geleneksel merkezdeki arazi kıtlığı ve zaman içinde artan kullanıcı taleplerine cevap verememesi nedeniyle yeni gelişen merkezlerdeki ofis kalitesini ihtiyaçlara cevap verecek şekilde arttırarak modern ofis birimlerinin stoka eklenmesini sağlamıştır. Ve şehrin iki yakasındaki bu gelişim süreci boyunca ofis binaları fonksiyonda ayrışma ve inşaat kalitesinde yükselme ile beraber, zaman içinde gayrimenkul sektörü açısından da önemli bir getiri kaynağı haline gelmiştir. Dolayısıyla yüksek katma değer sağlayan hizmet aktivitelerinin şehir merkezlerindeki doğru yer seçimi, alınması gereken en önemli kararlardan biri haline gelmiştir.

1.1 Çalışmanın Amacı

Her geçen gün hayatımıza yenilikler getiren ve hızla gelişen teknoloji, şehirlerin yeniden yapılanmasını ve sahip olduğu fonksiyonların tanımlanma sürecini de beraberinde getirmiştir. Küreselleşme ile beraber iletişimin artan önemi ve çok uluslu organizasyonların büyümesi, hizmet sektörünün diğer temel sektörler arasında önem kazanmasıyla sonuçlanmıştır. Bu köklü değişim ulusal olduğu kadar uluslararası

ölçekte de şehirlerin sahip olduğu hizmet altyapılarını en önemli rekabet unsurlarından biri haline getirmiştir. Hizmet altyapısının başta gelen en önemli unsurlarından bir tanesi de ofis yapılarıdır. Teknolojideki ilerlemelerle birlikte mekana bağımlılık azalsa da hizmet aktiviteleri doğası gereği halen yüz yüze iletişime ihtiyaç duymaktadırlar. Yüzyüze iletişimin yoğunlaştığı şehir merkezlerinde artan arazi fiyatları da düşünüldüğünde ofis yapılarının sektör içinde sahip olduğu önem daha artmaktadır. Zaman içinde artan bu önem firmaların ofisleri için ihtiyaçlarını belirlemelerini ve bu ihtiyaçlar doğrultusunda doğru yer seçimi kararı vermeleri gerekliliğini kaçınılmaz kılmıştır.

Bu çalışmanın amacı ofislerin yer seçimlerini hangi kriterlere göre belirledikleri temel sorusundan yola çıkarak önce hizmet sektörünü anlamada geniş bir bakış açısı sunmakla beraber zaman içinde gösterdiği gelişimin şehir mekanı üzerindeki etkilerini ortaya koymaktır. Literatür çalışması sonucunda belirlenen yer seçimi kriterlerini genel olarak çalışma alanı olarak seçilen Kozyatağı ve Ümraniye'deki A sınıfı ofis piyasası üzerinden değerlendirip, İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki merkez gelişimi ve bu merkezlere yönelen talep incelenerek, yer seçimi kriterlerinin ilçe bazında hangi alanlarda farklılaşma ya da benzerlik gösterdiği sorgulanacaktır.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Beş ana bölümden oluşan bu çalışmanın ilk bölümünde çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi açıklanmıştır.

İkinci bölümde öncelikle hizmet kavramının ve hizmetler sektörünün detaylı tanımlanmasının ardından hizmet sektörüne ait faaliyetlerin sınıflandırılmasına ait çalışmalar ve yıllar içinde geçirdiği değişim ve gelişim hem global hem ulusal ölçekte irdelenmiştir. Bununla beraber hizmet sektörünün ekonomideki ağırlığında zaman içindeki gelişimi ve bu gelişimin şehir mekanına etkileri incelenmiştir. Ardından hizmet aktivitelerinin temel birimleri olarak ofislerin tanımı ve şehir mekanı içindeki yer seçimlerini hangi kriterlere bağlı yaptıklarına dair kapsamlı bir analiz yapılmıştır.

Üçüncü bölümde hizmet faaliyetlerinin İstanbul'da nasıl geliştiği ve şehirsal mekanda oluşturduğu yapısal değişiklikler literatür kapsamında değerlendirilmiştir.

Dördüncü bölümde ofislerin yer seçimi davranışlarını anlamak üzere Anadolu Yakası'nın öne çıkan ofis bölgelerinden Kozyatağı ve Ümraniye'de A sınıfı ofis kullanıcılarıyla yapılan anket çalışmasının sonuçları değerlendirilmiştir.

Beşinci bölüm olan son bölümde analiz sonuçlarından öne çıkan kriterler ve iki ilçe arasındaki yer seçimi kriterlerinin önem derecesi farklılaşmasındaki ağırlıklı noktalar incelenerek gelecekte gerçekleştirilmesi muhtemel yer seçimi kararları için öneriler sunulmaktadır.

1.3 Çalışmanın Yöntemi

Çalışma A sınıfı ofis kullanıcılarının yer seçim kriterlerini anlamayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda ilk olarak ikincil veri kaynağını oluşturan yerli ve yabancı literatür incelenmiştir.

Bunun yanı sıra İstanbul'daki hizmet sektöründeki işyeri ve istihdamın yıllar içindeki gelişimini incelemek için Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan ve 1980, 1992 ve 2002 yıllarına ait Sanayi ve İşyerleri Sayımı verilerinden yararlanılmıştır. Ayrıca İstanbul Ticaret Odası'nın veri tabanından İstanbul'daki hizmet sektöründe faaliyet gösteren firmaların il ve ilçe bazında olduğu kadar alt-sektörler bazında da dağılımı incelenmiştir.

Çalışmanın temel çıkış noktasını araştırmak üzere birincil veri kaynağını Kozyatağı ve Ümraniye'de ofis yer seçimi davranışlarını anlamak üzere gerçekleştirilen anket çalışması oluşturmaktadır. Anket sonuçları IBM SPSS v.23'e aktarılarak öncelikle firma özellikleri frekans tablolarıyla tanımlanmıştır. İkinci aşama olarak yer seçimi kriterlerinin genel olarak önem ağırlıklarını incelemek üzere merkezi eğilim analizi (mean ve medyan tabloları) oluşturulmuş daha sonra değişkenlerin hangi faktör grupları altında toplandığını tespit etmek amacıyla faktör analizi gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın devamında yer seçimi kriterlerinin ilçe bazında farklılaşmalarını ya da benzerliklerini tespit amacıyla yine merkezi eğilim analizi yapılmış olup, sonuçlar çapraz tablolar ve/veya korelasyon analizi ile değerlendirilmiştir.

2. HİZMET SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ VE ŞEHİR MEKANI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Bu bölümde hizmetler kavramının detaylı tanımı ile birlikte son yıllarda hizmet sektörünün geçirmekte olduğu değişim ele alınmış, bu değişimin şehir merkezlerindeki üretimin kontrol ve koordinasyon merkezi olarak şehir yaşamının simgesi kabul edilen ofis birimleri üzerindeki etkileri incelenmiştir.

2.1 Hizmet Sektörünün Kavramsal Olarak Değerlendirilmesi

Hizmetleri kategorilere ayıran pek çok yaklaşım olmasına rağmen, bu sınıflandırmaların çoğu hizmet kavramını tanımlanmada ortak bir açıklama getirememektedir.

Sosyal Bilimler Sözlüğü'nde “insan ihtiyaçlarının giderilmesine ve yaşamın kolaylaştırılmasına yönelik olarak insanlar tarafından üretilen yahut organize edilen; elle tutulup gözle görülmeleri veya saklanmaları mümkün olmayıp, üretildikleri anda tüketilmeleri söz konusu olan avukatlık, taşımacılık, haberleşme, turizm, vb. gibi beşeri faaliyetler” olarak tanımlanmaktadır (Demir ve Acar, 2005).

Hizmet kavramı pek çok yerde mal kavramı ile eşdeğer olarak ifade ediliyor olsa da mal kavramı hizmet kavramına göre daha somut bir kavram olarak kalmaktadır (Karataş, 2012).

Bal'a (2012) göre insanların gereksinimlerini karşılamaları için mal ve hizmetlere ihtiyaçları vardır. Fakat hizmetler doğada hazır halde bulunamazlar. Bununla beraber hizmetler maddi değildir ve bu nedenden ötürü stoklanmazlar. Bu da mal ve hizmetler arasındaki en temel farklardır.

Hizmet kavramında Hill (1977) tarafından yapılan tanımlama önemlidir. Hill'in (1977) hizmetler için yaptığı tanımlama günümüzde de kabul gören anlamının başladığı nokta ve en çok alıntı yapılan tanım olarak kabul edilmiştir (Gadrey, 2000). Hill (1977) hizmetleri daha önceden kişi veya iktisadi kuruluşun önceden yapılmış anlaşmasıyla bir başka iktisadi kuruluşun faaliyeti sonucu ortaya çıkan bir insanın ya

da iktisadi bir kuruluşa ait malın durumundaki değişiklik olarak tanımlamaktadır. Hill (1997) hizmetlerin en belirgin iki özelliğinin fiziksel olarak transfer edilememesi ve kişiler arasında bir eylem gerektirmesi olarak belirtmiştir.

Grönroos (2000) ise hizmeti az ya da çok dokunulmaz bir yapısı olan, müşteri ve hizmet çalışanı ve/veya hizmeti temin edenin fiziksel kaynakları veya sistemleri arasındaki etkileşim sonucu oluşan ve müşteri ihtiyacına yönelik sağlanan süreç ya da süreçler bütünü olarak tanımlamıştır. Grönroos'un (2000) hizmet tanımında hizmetin etkileşim aşamasına ağırlık verilmektedir. Bu etkileşimler müşteri ile hizmet sağlayıcı arasında oluşabildiği gibi, hizmetin sağlandığı ortamdaki fiziki kaynak ve mallarla da gerçekleşebilir (Öztürk, 2011).

Grönroos (2000) hizmetler ile fiziki mallar arasındaki farkı şu şekilde karşılaştırmaktadır:

Çizelge 2.1 : Fiziksel mallar ile hizmetlerin karşılaştırması

Fiziksel Mallar	Hizmetler
Dokunulabilir	Dokunulamaz
Homojen yapı	Heterojen yapı
Tüketimi üretimi ve dağıtımdan ayrıdır	Üretim, dağıtım ve tüketimi eş zamanlarda yapılır
Nesne	Eylem ya da süreç
Çekirdek değer fabrikada üretilir	Çekirdek değer satıcı ve alıcı arasındaki etkileşimde üretilir
Müşteriler genelde üretim sürecinde yer almaz	Müşteriler üretim sürecinde yer alır
Stoklanabilir	Stoklanamaz
Sahipliği transfer edilebilir	Sahipliği transfer edilemez

Not: C. Grönroos'un "Service management and marketing: A customer relationship management approach" (s.47), 2000, Chichester: Wiley. adlı çalışmasından alınmıştır.

Hizmet kavramı sonuç olarak yukarıdakilerin ışığında, somut olmayan, stoklanamayan, üretildiği anda tüketilmesi gereken, ihtiyaçları karşılamaya yönelik

oluşturulan ve mülkiyeti aktarılamayan müşteri ve hizmet sağlayan arasındaki aktiviteler olarak tanımlanabilir.

2.2 Hizmet Sektörünün Sınıflandırılması

Bilhassa son dönemlerde ortaya çıkan ekonomik ve sosyal gelişmelerdeki hız, devamlı olarak hizmetler kapsamında yeni oluşan alanlar ve bunların da zaman içinde istatistiksel sınıflandırmaya dahil edilmesi, hizmetlere ait ölçümü bir zorunluluk haline getirmiştir (Gündoğan, 2002).

Hizmetler tanımında olduğu gibi sınıflandırılmasında da pek çok farklı yaklaşım bulunmaktadır. Sektörlerin sınıflandırılmasında öncü olan Fisher (1935) ve Clark (1940) birbirlerinden bağımsız olarak üç ana sektör hipotezini sunmuşlardır. Buna göre ekonomik gelişme sürecinde istihdam önce tarım sektöründen imalat sektörüne ve oradan da hizmet sektörüne kayacaktır (Schettkat ve Yocarini, 2003). Buna göre daha az gelişmiş ülkeler birincil (tarımsal) sektöre ait üretimleriyle tanımlanırken, daha gelişmiş konumda olan ülkeler imalat sektöründe ilerleme kaydetmiş ülkeler olmalıdır. Olgun ekonomiye sahip en gelişmişler kategorisinde yer alan ülkeler ise diğer sektörlere göre hizmetler sektöründeki en yüksek yüzde ile tanımlanmalıdırlar. Bu üçlü sektörel sistemin doğru olmadığına dair argümanlarından birisi Birleşik Krallık ve Avusturya karşılaştırmasıdır. Birleşik Krallık Avusturya'dan çok daha gelişmiş olarak değerlendirilemez, çünkü Birleşik Krallık'ta tarımsal üretim sektörü olan birincil sektördeki istihdam oranı dünyada en düşükler arasında yer alırken Avusturya'nın tarım sektöründeki oranı Birleşik Krallık'tan on kat daha fazladır (Theodoropoulos, 1999). Bununla beraber Fisher (1938) ve Clark'ın (1940) oluşturduğu bu sınıflandırmada inşaat ve ulaşım gibi sektörlerin hizmet sektörünün kapsamına dahil edilip edilmeme konusunda birbirinden ayrılmaktadırlar (Berköz, 1994).

Fisher (1935) gibi Funchs (1968) da sektör sınıflandırmasında benzer bir yol izlemiştir. Funchs (1968) hizmet sektörü sınıflandırmasına ait çalışmalarındaki çıktı ve verimlilik ölçütüne ulaşım, iletişim ve kamusal hizmetleri dahil etmez (Mark, 1988).

Foote ve Hatt (1953) hizmet sektörünü “üçüncül (tertiary), dördüncül (quaternary) ve beşincil (quinary)” olmak üzere üç gruba böler. İlk grup evsel ya da yarı-evsel

hizmetlerdir: restaurant, otel, berber, g z ll k salonu, kuru temizleme, tamir ve bakım servisleri. İkinci grup finans, yönetim, ulaşım, iletişim ve ticaret gibi servisleri içerir. Son grup ise sağlık, eğitim ve rekreasyon gibi birleşik yapıdaki hizmetleri içerir (Joshi, 2008).

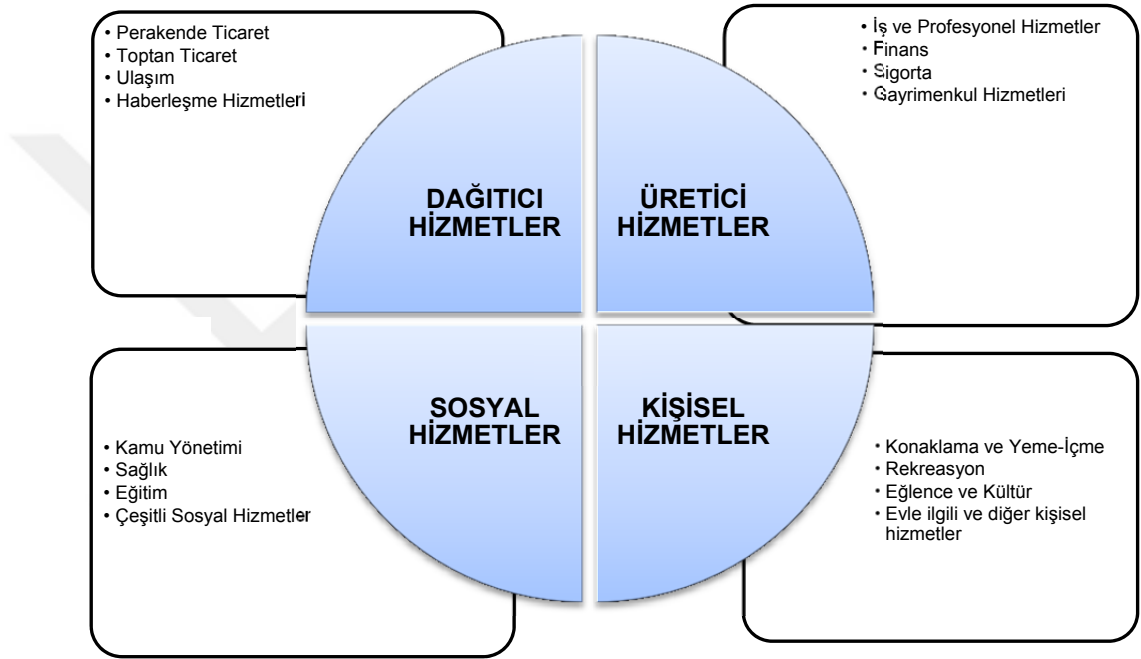
Browning ve Singelmann (1980) oluşturdukları sınıflandırma sistemini, Fisher (1935) ve Clark'ın (1940) sınıflandırma modelinin bir uzantısı olarak sunmaktadırlar. Fisher (1935) ve Clark'ın (1940) sınıflandırmasını bir adım daha ayrıntılandırarak         sektörü de dört sektöre bölerek altılı bir sınıflandırma oluşturmaktadırlar (Hayes, 1991). Bu sınıflandırmaya göre hizmet sektörünün dört kategorisi şöyledir:

- 1- Dağıtıcı hizmetler: Ulaşım ve iletişim, toptan ve perakende satış (Hayes, 1991). Bu kategorideki hizmetler ürünleri, bilgiyi ve insanları bir yerden bir yere taşıyan faaliyetleri içermektedir ( BB, 2008).
- 2- Üretici hizmetler: Finans, sigorta, gayrimenkul, mühendislik, muhasebe, yasal hizmetler ve çeşitli iş hizmetleri (Hayes, 1991). Bu kategorideki hizmetler, diğer firmalara satılan üretim faaliyetlerinin artmasını sağlayan orta kademe girdilerdir ( BB, 2008).
- 3- Sosyal hizmetler: Sağlık, hastane, eğitim, sosyal ve kar amacı gütmeyen yardım, posta ve devlet hizmetleri ve çeşitli profesyonel/sosyal hizmetler (Hayes, 1991). Bu kategorideki hizmetler, şehirdeki ev sakinlerine son ürünün sunulduğu faaliyetleri içermekte ve belli bir pazarının bulunmaması nedeniyle diğer hizmetlerin alt gruplarından farklılık göstermektedir ( BB, 2008).
- 4- Kişisel hizmetler: Evle ilgili hizmetler, onarım hizmetleri, kuru temizleme ve yıkama, oteller, yeme-içme, kişisel bakım ve g z ll k, eğlence hizmetleri ve çeşitli kişisel hizmetler (Hayes, 1991). Bu sınıftaki hizmetler, şehirdeki ev sakinlerine son ürünlerin sunulduğu ve müşteri ile hizmet sağlayıcı arasında karşılıklı ilişkinin kurulduğu faaliyetleri içermektedir ( BB, 2008).

Uluslararası ölçekte hizmet sektörüne ait pek çok sınıflandırma bulunmaktadır. 1983 yılından beri OECD tarafından yayınlanan ve OECD  lkelerinin istihdam yapısı ve ekonomisi üzerine araştırma sonuçlarının yer aldığı “Employment Outlook”

yayınlarında da ekonominin sektörel dağılımında Singelmann ve Browning'in (1980) sınıflandırmasını kullanmaktadır (OECD, 2000, 2012).

Günümüzde hem Türkiye'de hem de diğer pek çok ülkede faaliyetleri sınıflandırmada kullanılan diğer uluslararası yöntemler ise ISIC (International Standard Industrial Classification) ve NACE (Nomenclature of Economic Activities)'dir. Bu sınıflandırma yöntemlerinde faaliyetlere konularına göre işyerlerine/işletmelere 2'den başlayarak 6 haneye kadar çıkabilen bir kod verilmektedir (OECD, 2000).



Kaynak: OECD, 2000

Şekil 2.1 : Hizmetler sınıflandırması.

Temelini Singelmann ve Browning'in (1980) sınıflandırmasından alan bir diğer sınıflandırma yöntemi ise Kuzey Amerika Faaliyet Sınırlandırması (NAICS)'dir. Birleşik Devletler İstatistik Bürosu (U.S. Census Bureau) tarafından Kanada, Meksika ve Amerika'ya ait ekonomik verilerin analizini kolaylaştırmak amacıyla kullanılan Kuzey Amerika Faaliyet Sınırlandırması (NAICS)'nın tanımında hizmet sektörünü kendi içinde 13 ana kategoriye ayırmaktadır (U.S. Census Bureau, t.y.). Kategoriler aşağıdaki gibidir:

- 1- Kamu hizmetleri
- 2- Ulaştırma ve depolama hizmetleri

- 3- Bilişim hizmetleri
- 4- Finans ve sigorta hizmetleri
- 5- Gayrimenkul ve kiralama & satış hizmetleri
- 6- Profesyonel, bilimsel ve teknik hizmetler
- 7- Firma yönetimi ve girişim hizmetleri
- 8- İdari & destek ve atık arıtma & iyileştirme hizmetleri
- 9- Eēitim hizmetleri
- 10- Saēlık ve sosyal yardım hizmetleri
- 11- Sanat, eēlence ve rekreasyon hizmetleri
- 12- Konaklama ve yemek hizmetleri
- 13- Diēer hizmetler

Kuzey Amerika Faaliyet Sınıflandırması (NAICS)'nda, üretime ya da arza dayalı kavramsal bir çerçevede oluşturulmuştur. Bu aynı ya da benzer üretim süreçlerine sahip birimlerin birlikte gruplandırılmasıdır (Türkiye İstatistik Kurumu [TÜİK], t.y-a).

1937 yılında A.B.D.'de kullanılmaya başlanan ve NAICS'in 1997 yılında kullanılmaya başlanmasıyla yerini aldıēı SIC (Standard Industrial Classification) sınıflandırma yöntemi sektörleri dört haneli kodlar olarak gruplandırır. Halen A.B.D.'de ve Birleşik Krallık'a ait bazı kamu kuruluşlarında kullanılmaktadır. Bu sınıflandırmanın  nemi F.I.R.E. (Finance, Insurance, Real Estate) yani "Finans, Sigorta ve Gayrimenkul" hizmetlerini diēer hizmetlerden ayrı bir başlık olarak veren ilk sınıflandırma olmasından ileri gelmektedir (U.S. Department of Labor, t.y.). Küreselleşmenin hız kazanmasıyla beraber gelişen yeni ekonomide büyük bir yer tutan "finans-sigorta-gayrimenkul"   l s n n küreselleşmenin stratejik sektörü olarak kabul edildiēi bilinmektedir (Knox ve Taylor 1995; Sassen: 1991).

Bu çalışmada hizmetler sektörünü ve baēlı faaliyetleri incelerken, yukarıda a ıklandıēı gibi pek çok sınıflandırmanın temelini oluşturan ve Türkiye'deki resmi istatistikler ve akademik çalışmalarda sıkça kullanılan Singelmann ve Browning'in (1980) oluřturduēu, hizmetleri dört ana başlık şeklinde inceleyen sınıflandırma yöntemi kullanılacaktır. Bu temel sınıflandırma kabul  ile, bundan önce

gerçekleştirilmiş ve gelecekte yapılacak incelemelerle bir bütünlüğe sahip olması amaçlanmıştır.

2.3 Dünyada Hizmet Sektörünün Gelişimi

Hizmet sektörünün ilk ortaya çıkışını ve dünyada en önemli sektör haline gelişini açıklayan farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. 1760'lı yıllarda başlayıp 1933'te II. Dünya Savaşı'nın çıkmasına kadar hakimiyetini sürdürmüş Sanayi Devrimi sonrasında, teknolojik gelişme sürecinin savaş süresince kısa bir duraklama yaşamasına rağmen roket ve mikrodalga üretimi üzerine yoğunlaşmaya başlanmıştır (Ekinci, 2008). Gelişen teknoloji aynı paralel gelişen makineleşme, uzmanlığı makineyi kullanan makinistten makinenin kendisine transfer etmiştir (Maller ve Dwolatsky, 1993). Sanayi Devrimi'nin başlangıcında üretim sürecindeki ürünler sabit ve işçiler ürünler etrafında hareket halindeyken, yeni üretim modeli ile işçiler sabit iken üretilen ürünler hareketli montaj hattının yardımıyla hareketli hale gelmiştir. Bunun sonucu olarak da üretim süreci hızlanmış ve kitlesel üretim ortaya çıkmıştır (Cairola ve Revelli, 2004). Bu yeni üretim tarzı etkilerini ekonomik, toplumsal ve siyasal alanda derinden hissettirmiş, felsefi temelleri Henry Ford tarafından ortaya atılan ve daha sonraları "fordizm" olarak adlandırılacak olan yeni bir üretim tarzı yaratmıştır (Aydınlı, 2004).

Fordizm en temel tanımıyla; "sanayi üretiminin büyük oranda kitlesel üretim olarak gerçekleştirildiği, idari işler ile kol kuvvetine dayalı işlerin taylorist bir ayrımla belirlendiği, iş bölümünün ve iş tanımlarının katı bir şekilde yapıldığı, ürün standartlaştırmasının verimlilik artışları getirdiği ve artan talebin bu standartlaşmayı hızlandırdığı bir üretim biçimidir" (Eraydın,1992). Fordizm standartlaştırılmış çalışma rutinleri ve özel tahsisli makineler ile katı üretim teknolojilerini kullanarak kitlesel üretim ve homojen ürünler üretir (Clarke, 1990). Esneklikten uzak, katı bir denetim biçime sahip olan fordist üretim yapısı, 1960'lı yılların sonlarına doğru teknolojik değişme ve gelişmeyle daha kompleks hale gelen ekonomik ve sosyal sorunlara cevap veremez hale gelmiş, bu yüzden 1970'lerin sonunda ortaya çıkan esnek üretim modelinin (postfordizm) yeni tüketim tercihleri ile uyuşan yapısından doğan rekabet gücüne karşı, fordist standart üretimin bunalımı daha da ağırlaşmıştır (Aydınlı, 2004). İlk zamanlar bir devrim olarak nitelendirilen hareketli montaj hattı,

zaman içinde fazlasıyla fiziksel enerji ve konsantrasyon isteyen ve dayanılmaz bir sıkıcılık halini almıştır (Thompson, 2005).

Postfordizm, en genel anlamıyla, üretim, tüketim ve istihdamın esnekleştiği, devamlı değişme uğradığı bir sistemi ifade etmektedir (Manicas, 2000). Postfordizm, fordist üretimden türemesine rağmen yapı olarak “esnek üretim”dir. Postfordizm ve esnek üretim 1900’lerin son çeyreğinde ortaya çıkmış ve iletişim teknolojisindeki hızlı gelişmeler, ulaşım ve iletişim maliyetlerinin düşmesine bağlı olarak, üretimin daha fazla uluslararası düzeyde yaygınlaşmasına ve üretim mekanlarının değişmesine neden olmuştur (Christopherson ve Storper, 1989). Bu elektronik ağlar küresel montaj hattının ortaya çıkmasına olanak vermiştir (Castells, 2010). Teknoloji alanında ortaya çıkan bu gelişmeler daha sonraları ekonomik yapıya hakim olmaya başlamış ve hizmet sektörünün büyümesini ve gelişmesini sağlamıştır. Sektörün gelişim süreci dikkate alındığında, teknoloji alanında meydana gelen yeniliklerin bariz bir etkisinin olduğu görülebilmektedir. Bu etki, kendisini özellikle istihdam alanında hissettirmiştir (Ekinci, 2008).

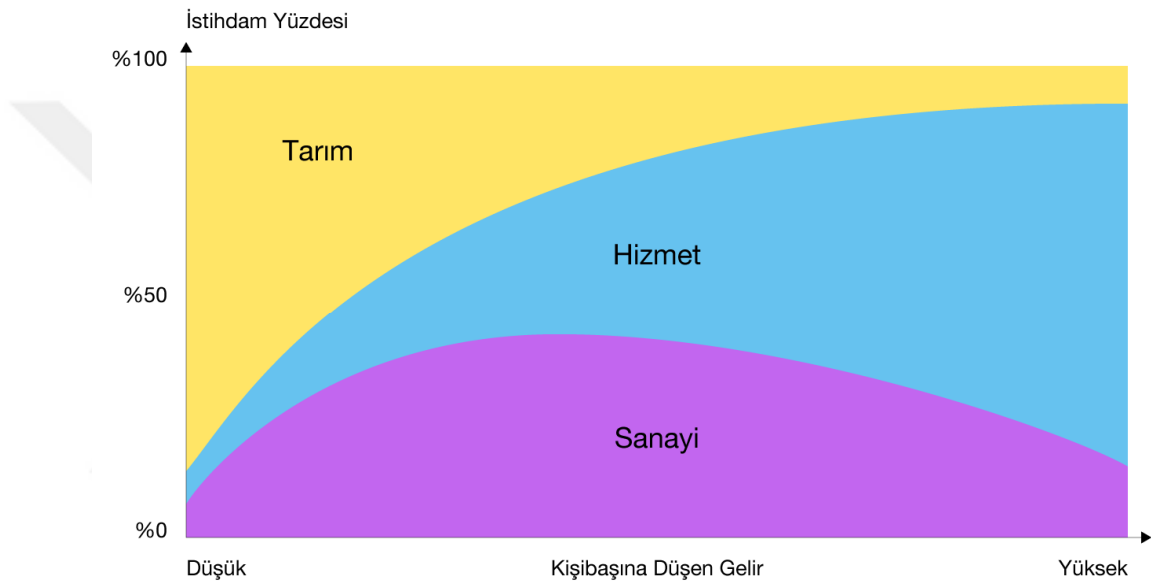
Bu süreç İngiltere ve Amerika gibi gelişmiş ekonomilerde ortaya çıkmış ve geri kalan ülkelere bu bölgelerden yayılım göstermiştir. Hizmetlerin büyümesi gelişmiş ülkeler arasında en yüksek gelire sahip ülkeden daha az gelire sahip ülkeye ve oradan da az gelişmiş ülkelerin en yüksek katma değeri sağlayan şehirlerine doğru yaşanmıştır (Schettkat ve Yocarini, 2003).

Bir diğer yaklaşım da hizmetlerin ortaya çıkışını ana faaliyet kolları ve değişen gelir yapısı üzerinden açıklamaktadır. Soubotina’nın (2000) Dünya Bankası tarafından yayınlanan “Ekonomik Büyüme’nin Ötesinde: Küresel Büyümenin Zorluklarıyla Yüzleşme” (Beyond Economic Growth: Meeting the Challenges with Economic Development) kitabının hizmet sektörünün büyümesi bölümünde, ekonominin yapısının anlaşılması için üç ana sektör (Tarım, Sanayi ve Hizmet) ayrımında değerlendirilmesi gerektiğini vurgulanmaktadır. Başlangıç olarak tarım sektörü büyüyen ekonominin en önemli sektörüdür. Fakat zaman içinde kişi başına gelir arttıkça ve tarım sektörünün temel üretimi olan yiyeceğe olan talep kendi doğal sınırına ulaştıkça, tarım sektörü ilk önemini kaybeder ve sektörel gelişim önceliğini sanayi sektörüne verir. Tarımsal üretimde makineleşmeyle beraber tarımsal üretim ucuzlayarak GSYH içindeki payı azalırken sanayi sektöründeki işgücü gittikçe artar. Devam eden süreçte endüstriyel üretimle beraber kişi başına gelir artarken,

hizmetlere olan ihtiyaç pek çok alanda maddi ihtiyaca olan talebin önüne geçer (Soubotina, 2000).

Hizmet sektöründeki büyüme aynı zamanda GSYH'a ve iş olanaklarına direkt ve ciddi bir şekilde katkı sağlayarak ekonominin tamamında çok önemli kazanımlar elde edilmesine olanak verir. Böylelikle büyüme ve gelişme için hayati önem taşıyan yatırım ortamına canlılık getirir (Cali, 2008).

Hizmetler, gelişimi dört türlü etkiler:



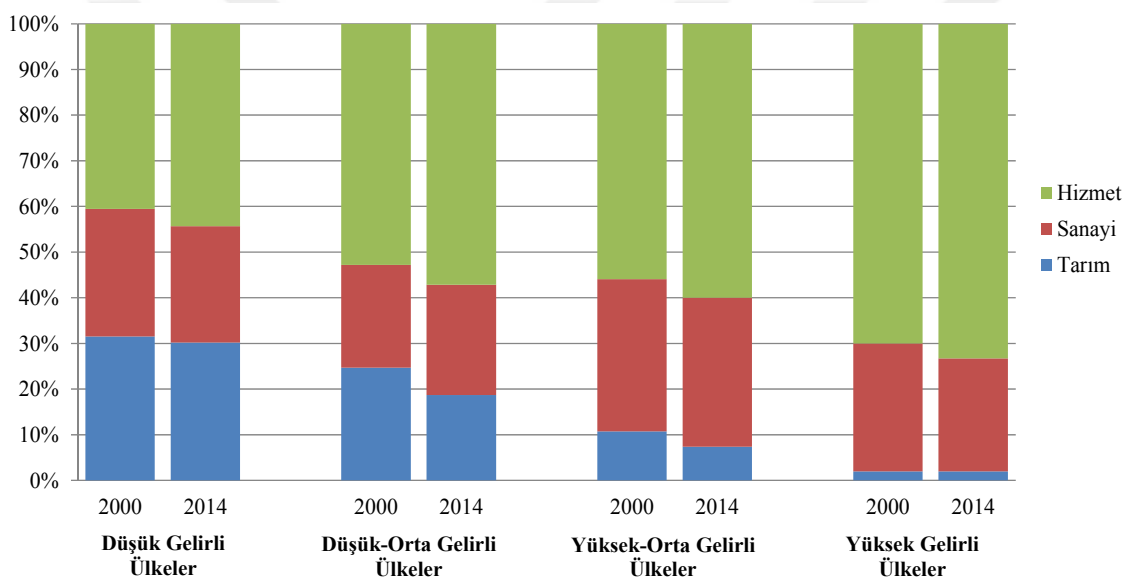
Kaynak: Soubotina, T. F. 2004

Şekil 2.2 : Ekonomik kalkınma süresince istihdamdaki değişim.

- 1- Milli gelir ve işgücü üzerinden direkt olarak etkiler (hizmetler genel olarak düşük gelirli ülkelerde de dahil olmak üzere gelirin veya gelir kaynağının çoğunluğunu oluşturur).
- 2- Sağlık ve eğitim gibi sosyal hizmetleri kapsayan servislerin kalitesi ve çeşitliliği üzerinden direkt olarak etkiler.
- 3- Ulaştırma hizmetleri, iletişim hizmetleri ve enerji hizmetleri üzerinden yatırım ortamını dolaylı olarak etkiler. Yoksul ülkelerde faaliyet göstermek/iş yapmak altyapı yetersizliklerinden dolayı daha zordur.
- 4- Ekonomiyi çeşitlendirerek etkiler (Mattoo ve Payton 2007; Qureshi ve Velde 2007).

Dünya Bankası tarafından yayınlanan istatistiklerde de görülebileceği gibi düşük gelirli ülkelerin sektörel dağılımıyla yüksek gelirli ülkelerin sektörel dağılımlarındaki GSYH'ın yıllar içindeki sektörel ağırlığındaki farklılık belirleyicidir.

Dünyanın en gelişmiş ekonomilerinden biri olan kabul edilen Amerika Birleşik Devletleri'nde 1960 yılında hizmet sektörü çalışanlarının oranı %55 iken bu oran günümüzde %80 civarındadır. Aynı şekilde bu pay İngiltere'de %79, Fransa'da %75 ve İsviçre'de %77'dir. Daha az gelişmiş ülkelerde ise bu pay daha düşüktür. Örneğin Portekiz'de %64, Ukrayna'da %65 ve Hırvatistan'da %60'tır. Az gelişmiş ülkelerde ise istihdam oranı çok daha düşüktür. Endonezya'da %43, Malezya'da %58 ve Hindistan'da %30 civarındadır (International Labor Organization, t.y.).



Kaynak: The World Bank, 2016

Şekil 2.3 : GSYH'ın dağılımı.

Bununla beraber 2014 yılında dünyada gerçekleştirilen toplam ihracatın yaklaşık olarak %21'i hizmet sektöründe oluşmaktadır (WTO, 2016). 2014 yılı itibariyle en fazla hizmet ihraç eden ülkeler arasında %14,3'lük payıyla Amerika Birleşik Devletleri ilk sırada yer alırken, %6,9'luk payıyla İngiltere ikinci ve %5,5'lik payı ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır (International Trade Centre, t.y.).

Yukarıda anlatılanların ışığında dünyadaki ekonomik değişimin ve gelişimin hizmet sektörlü olduğu ve ülkelerin gelişmişlik düzeyiyle hizmet sektörünün düzeyi arasında güçlü bir ilişki olduğu söylenebilir.

Hizmet sektöründeki büyümenin nedenlerine dair birçok araştırma yapılmıştır. Temel olarak değişen toplumsal ihtiyaçların paralelinde bir değişim söz konusu olduğu söylenebilir. Öztürk'e (2011) göre insanların artan zenginlik düzeyleri arttıkça hizmet sektörüne daha fazla yönelmektedirler. Refah düzeyine paralel olarak, tüketim esnekliği artmakta ve gelirlerinin bir kısmını seyahate, ev harici yeme-içmeye, eğitime, spor yapmaya, zayıflama ve eğlenceye ayırırlar. Aşağıdaki Çizelge 2.2'de hizmet sektöründeki büyüme nedenlerine dair bir analiz bulunmaktadır.

Çizelge 2.2 : Hizmet sektörü ve büyümenin nedenleri.

Neden	Açıklaması
1 Artan zenginlik	Tüketicilerin daha önce kendilerinin yaptıkları bahçe bakımı, halı temizleme ve benzeri servislere artan talep
2 Daha fazla boş vakit	Seyahat acentelerine, konaklamalara ve yetişkin eğitim kurslarına artan talep
3 Çalışan kadın oranındaki artış	Gündüz çocuk bakıcısı, ev temizliği/hizmetçi, ev dışında yemek alternatiflerine artan talep
4 Artan ortalama yaşam süresi	Evde bakım ve sağlık hizmetlerine olan talep artışı
5 Birleşik ürünlerin artışı	Arabalar ve bilgisayarlar gibi birleşik ürünlerin tamir ve bakımında uzmanlara olan talep artışı
6 Yaşam karmaşasındaki artış	Gelir vergisi düzenleyiciler, evlilik danışmanları, hukuki danışmanlar ve istihdam hizmetlerine olan talepte artış
7 Ekoloji ve kaynak yetersizliği üzerine artan ilgi	Kapıdan kapıya otobüs servisi ve araba sahipliği yerine araba kiralama gibi satın alma ve kiralama hizmetlerine olan talep artışı
8 Yeni ürün sayısındaki artış	Programlama, onarım ve ortak kullanım gibi bilgisayara dayalı hizmetlerin gelişmesi

Not: W. F. Schoell, ve T. T. Ivy'in "Marketing : Contemporary Concepts and Practices" (s.277), 1981, Boston: Allyn and Bacon. ve S. A. Öztürk'ün "Hizmet Pazarlaması" (s.7), 2011, 11. Baskı. Bursa: Ekin Yayınevi. adlı çalışmasından uyarlanmıştır.

Hizmet sektörü hem ekonomik getiri üzerindeki artan etkisiyle hem de istihdamın üzerindeki hakim konumuyla batı ekonomileri başta olmak üzere lider sektör konumunu ulaşmıştır.

2.4 Hizmet Sektörünün Metropoliten Şehirler Üzerindeki Etkileri

Metropoliten şehirler hem ülke hem de bulunduğu bölge içindeki konumlarının ve ülkesel ölçekte ve/veya global ölçekte izlenen ekonomik politikaların birer göstergesi ve belirleyicisidirler. Metropol, insan ilişkileri yönünde ancak belli büyüklükteki topluluklarda giderilmesi mümkün olan bazı fizyolojik, psikolojik ve toplumsal gereksinimlerin belli sınırlar altına inmeyecek biçimde karşılandığı ve bölge, ülke ve uluslararası gereksinimler de göz önüne alınarak gerçekleştirilecek tarım dışı faaliyetlerle toplulukta yaşayanlara yetecek ölçüde iş ve kazanç olanağının sağlandığı ve tarımsal faaliyetin denetimi gibi şehirsal faaliyetlerin çok daha yoğun olarak yapıldığı, denetleme kurumlarının ulaşım ve haberleşmeye bağlı olarak çok geniş ölçüde örgütlediği mekandır (Mert, 2003). Sanayi devrimi sonunda şehirlerin temel fonksiyonlarını ve işgücü dağılımını değiştirerek bölgesel büyüme üzerinden hiçbir gücün erişemeyeceği bir etki yaratmasına benzer şekilde, sanayi sonrası ekonomik değişim süreci de şehirlerin fonksiyonlarını radikal bir şekilde değiştirerek, ekonomik faaliyetlerin mekansal dağılımını etkilemiş ve şehir sistemleri üzerinde geniş çaplı bir etki yaratmıştır (Dökmeci ve Akkal, 1993). 1980'lerden bu yana gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki üretim, şehirleşme ve ulaşım sistemlerinde meydana gelen değişimlere bağlı olarak farklılaşan yapıda ekonomideki ağırlığın imalatından hizmetlere kayması, ekonominin temelini ve şehirlerin sosyal yapısını temelden değiştirmiştir (Çıracı ve Erkut, 1998). Ve bu değişim tüm şehirsal aktivitelerin en yoğun yaşandığı metropollerde daha derinden hissedilmiştir. 20. yüzyılda birbirini izleyen iki önemli teknolojik paradigma olan 1920'lerden 1970'lere kadar süren makine mühendisliği ve patlamalı motor teknolojisi ve bugünkü enformasyon teknolojisinin metropoller üzerinde direkt olarak iki etkisi olmuştur. Birincisi şehirlerin fiziksel boyutu ile ilgili olup, sanayi alanları ve iskan alanlarının mekansal organizasyonu üzerinde yeni haberleşme tekniklerinin etkisidir. İkincisi ise metropolün ekonomik yapısı üzerindeki etki kanalıyla ekonomik faaliyetlerin yapısal birleşimindeki değişimlerdir (Çıracı ve Erkut, 1998).

Mumford'a (2007) göre insan yerleşmelerinin tarihine bakıldığında bilgi ağının yapısı ve zaman içindeki evrimi bütün metropoller tarafından takip edilen gelişim sürecinde en önemli etkidir. Kasabadan şehre, şehirden metropollere Mumford (2007) şehrin gelişim sürecini gittikçe genişleten ve en nihayetinde bilgi merkezi (information hub) yaratan bir merkezkaç kuvvetine benzettir. Metropoliten şehir bu

sürecin en son aşamasıdır: şehir fiziksel sınırlarının da ötesine geçerek gelişir ve büyüyen bu bölgeyi kendi bilgi ağlarıyla kuşatır (Mumford, 2007). Bir başka deyişle şehrin sınırları bir nevi sahip olduğu bilgi ağlarıyla ölçülmektedir. Şehrin kontrol ve etki alanı, bilginin kullanımı ve bilgi kaynaklarının yanı sıra iletişim ile genişlemektedir. Ortaya çıkan bu bilgi toplumunda metropoller coğrafi sınırlarının çok daha ötesine geçerek daha geniş iletişim ve bilişim teknolojileri ağının parçası olmakta ve böylece ülke sınırlarını da aşabilen bilgi şehirleri ortaya çıkmaktadır (May, 2002).

Castells'e (2010) göre 21. yüzyılda deneyimlediğimiz şehirleşmenin global süreci büyük metropoliten alanları ve onların etki alanlarını birbirine bağlayan global ağlardan oluşan yeni bir mekansal mimari oluşumu ile karakterize edilmiştir.

Dünyada 20. yüzyılın ilk yarısından itibaren hızla değişen ekonomik yapı ve buna bağlı olarak önem derecesi değişen sektörel yapı kaçınılmaz bir şekilde hizmet aktivitelerinin en yoğun gerçekleştiği yer olan şehirleri ve metropoliten şehirleri etkisi altına almıştır. Bu süreç boyunca gittikçe hız kazanan teknolojik gelişmeler, bu teknolojiyi üreten ve geliştiren toplumların üretim, yönetim, eğitim, yerleşme, haberleşme, ulaşım, sağlık ve çevre gibi tüm sektörlerinde ve toplumun bireylerinin düşünce, değer yapısı ve davranışlarında değişimlere yol açmaktadır (Mert, 2003; Çıracı ve Erkut, 1998).

Metropoliten alanlar birbirini içine girmiş iki türdür süreçten ortaya çıkmaktadır: Birinci süreç büyük şehirlerin kendilerine bitişik alanlara doğru genişleyerek desantralize olmasıdır. İkinci süreç ise varolan kasaba ya da alanların yeni iletişim kapasiteleriyle birbirine bağlanarak entegre bir yapı meydana getirmesidir (Castells, 2010).

Yeni hizmet fonksiyonlarının mekansal olarak yer seçimi kriterlerini anlamaya yönelik yapılan çalışmalarda fonksiyonların çeperlere yayılımına odaklandığı tespit edilmiştir (Özatağan ve Güvenç, 2013). Bu eğilimleri irdelemeden önce şehirlerdeki tek merkezli ve çok merkezli gelişme dinamiklerini anlamak önemlidir.

Ağırlıklı olarak ya da tüm fonksiyonların tek bir merkezde yoğunlaştığı tek merkezli şehir modeli hızla büyüyen ve iletişim sistemlerinin geliştiği modern şehirleri açıklamada oldukça yetersiz kaldığı için, çok merkezli şehir modeli kaçınılmaz olmuştur (Dökmeci ve Berköz, 1994; Richardson, 1988; Meijers, 2007; Kloosterman

ve Musterd, 2001). Tek merkezli model dolaylı olarak üretimdeki dominant modelin malların nakli olduğu kabulü üzerine kurulu iken, çok merkezli model bilgi ve hizmet aktivitelerini ekonominin merkezine koymaktadır. Tek merkezli modelde yolculuklar ya da fiziksel taşımalar önemliyken, çok merkezli model iletişime ağırlık verir (Kloosterman ve Musterd, 2001).

Çoklu merkezlerin ortaya çıkışındaki en temel nedenlerden biri birbirine tamamen zıt iki etkenin varlığı olarak görülmektedir: yığılma ekonomilerinden yararlanma ve sıkışıklık maliyetlerinden ayrılma talebi (Dowall ve Treffeisen, 1991). Bir diğer yaklaşım ise Parr ve diğerleri (1975) tarafından tanımlanan ve ekonomik prensiplere ve merkezi yer teorisine dayananan yaklaşımdır. Bu stratejiye göre gelişen merkezlerin metropoliten bölge içinde bir hiyerarşisi vardır. Merkezi iş alanı bu hiyerarşinin en tepe noktasında yer alırken, daha bölgesel ve yerel merkezler hiyerarşinin alt bölümlerinde yer almaktadır. Merkezi iş alanı en önemli merkez olma özelliğini halen korurken yeni merkezlerin ortaya çıkmasıyla eskisinden biraz daha az önem arz etmektedir (Parr ve diğ., 1975; Ulman, 1962). Ortaya çıkan bu alt merkezler “nüfusun, istihdam oranlarının ya da ticaret aktivitelerinin yoğunlaştığı bölgeler” olarak tanımlansa da, standart bir tanımı bulunmamaktadır (Dökmeci ve Berköz, 1994). Bununla beraber çok merkezli modelin literatürde “çok çekirdekli şehir-bölgeler” (multicore city-regions), “ağ şehirler” (network cities) ya da “çoklu çekirdekli metropoliten bölgeler” (polynucleated metropolitan regions) gibi pek çok eş anlamı tanımı bulunmaktadır (Meijers, 2007; Westin ve Östhol, 1994; Batten, 1995; Camagni ve Salone, 1993).

Yeni hizmet faaliyetlerinin merkezden çeperlere doğru yayılım süreçlerinin metropoliten merkezden farklı olarak yeni alt merkezler oluşturduğu örnekler bulunmaktadır (Özatağan ve Güvenç, 2013). Pfister ve diğerleri (2000) Sydney’de şehrin ana merkezinden uzakta yer seçen firmaların ikincil bir merkezin gelişmesine olanak sağladıklarından ve bu süreçte ortaya çıkan alt merkezlerin şehrin ana merkezinden uzakta olmalarının avantajlarından bahsetmiştir. Benzer şekilde Halbert (2004) Paris’teki merkezi dağılmayı incelediği çalışmasında 1980’lerde tek bir noktada yığılan merkezi iş alanının zaman içinde çeperlerde ana merkezden uzakta ikincil merkezler oluşturduğunu göstermiştir.

1980’lere kadar, genel olarak ana ulaşım arterleri boyunca büyüme gösteren metropol şehirlerde alt merkezler, hiyerarşik bir yapı sergilemekteyken, 1980’lerden

sonra dünyada ekonominin yeniden yapılanmasından ve gelişen bilişim teknolojisinde etkilenecek yeni dönüşümler yaşamaya başlamıştır. Örneğin, metropollerin alt merkezlerinin odaklaşmış noktalar halinde birbirlerine bağlı alt merkez zincirleri oluşturdukları ve uluslararası boyut kazanan ilişki ağları biçiminde gelişmeye başladıkları tespit edilmiştir (Mert, 2003).

Fordist üretimden postfordist üretime geçişle beraber gelişen hizmet ekonomisi sermayenin nakit, elektronik ya da yatırım olarak akışkanlığının artmasıyla bankalar, sigorta şirketleri ve diğer benzeri firmaların kendi ofis ve üretimleri için yer seçimlerinde daha özgür davranmaya başlamaktadır (Mert, 2003). Bu esnek üretim şartlarında firma ağları gelişirken, şehirler ekonomik çeşitlilikleri ve sundukları mal ve hizmetlerle üretim yerleri olarak ilgi odağı olmaktadır (Çıracı ve Erkut, 1998).

Bu değişimler sonucunda ortaya çıkan yapıda “şehirler” coğrafi sınırlarından bağımsız “şehrsel ağlar” olarak değişim göstermektedir. Şehir ağı iki farklı türde bulunmaktadır: Birincisi, aynı bölgede yer almamakla birlikte aynı koşullara sahip, deneyimlerini ve bilgilerini paylaşan çeşitli ülkelerin şehirlerinden meydana gelen şehir kulüpleri; ikincisi ise ekonomik aktiviteleri çekmek üzere ortaklık meydana getiren ve altyapı oluşturan aynı bölgede yer alan komşu kasaba ve şehirlerin oluşturduğu ağlardır (Bonneville ve diğ., 1992; Erkut ve diğ., 1996).

Çizelge 2.3 : Merkezi Yer Kuramı ve Ağ Sistemi karşılaştırması.

Merkezi yer kuramı	Ağ sistemi
Merkezilik	Nodalite
Bağımlı Büyüklük	Nötr Büyüklük
Egemenlik ve Kademelenme Eğilimi	Esneklik ve Tamamlama Eğilimi
Homojen Mallar ve Hizmetler	Heterojen Mallar ve Hizmetler
Düşey Erişebilirlik	Yatay Erişebilirlik
Esas Olarak Tek Yönlü Akımlar	İki Yönlü Akımlar
Ulaşım Maliyetleri	Enformasyon Maliyetleri
Mekanda Mükemmel Rekabet	Mükemmel Olmayan Rekabet

Not: G. Erkut, Ö. Ertekin ve F. Gezici'nin “Bilgi-enformasyon teknolojisindeki gelişmelerin şehir-bölge mekansal organizasyonunun ile etkileşimi ve İstanbul örneği” (1996, *Habitata Doğru İstanbul 2020 Sempozyumu*, (s. 243-252) İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, İstanbul.) adlı çalışmasından alınmıştır.

Çizelge 2.3'te bu dönüşüm sonucunda ortaya çıkan şehir ağının Christaller'in (1966) merkezi yer kuramına bağlı olarak ortaya çıkan yerleşim sistemlerinin karşılaştırılması verilmektedir (Batten, 1995).

Christaller'in (1966) merkezi yerler kuramında anlatılan büyüme potansiyeli büyüme ile ilişkilidir. Ağ sisteminde ise bugün Avrupa'daki şehrsel büyüme içinde ortalama üstü bir yer kaplamaktadır (Erkut ve diğ., 1996; Kloosterman ve Musterd, 2001).

Bütün bu gelişmeler sonucunda ekonomik yapıda meydana gelen köklü değişimlerle birlikte bilgi paylaşımı, iletişim ve enformasyon teknolojileri büyüyen rekabet ortamında en önemli unsur haline gelmiş, bilgi alışverişinin en yoğun olarak gerçekleştiği şehirler ve metropollerdeki merkezi iş alanlarında yoğunlaşmalar başlamıştır. Buna bağlı olarak Merkezi İş Alanları'ndaki arazi değerleri artmış, arazi değerlerinin nispeten daha düşük olduğu 2. derece alt-merkezler oluşmaya başlamıştır (Akkal, 1994).

Diğer taraftan yeni gelişen iş hizmetlerinin merkezi iş alanından uzakta ikincil merkezler yerine metropoliten merkezde yığılma eğilimleri gösterdiği örnekler de mevcuttur. Bunun başlıca nedenlerinden biri olarak yüz yüze iletişimin her zaman sahip olduğu önemdir (Graham ve diğ., 1996). Shanghai ve Guangzhou'daki hizmet faaliyetlerinin merkezden uzakta noktalar yerine merkezi iş alanında yığıldığı gözlenmiştir (Han ve Qin, 2009; Yi ve diğ., 2011).

Merkezde yer almanın getireceği maliyetler konusu da şehirlerin mekansal değişimi üzerinde oldukça etkilidir. Merkeze olan mesafe ve maliyetler ilişkisi Alonso (1964) ve Muth (1969) tarafından oluşturulan fiyat teklifi-kira eğrisi (bid-rent curve) kullanılarak açıklanmaya çalışılmıştır. Bu teori şehir merkezini talep edilen arazi kullanımı için ulaşım maliyetlerinin minimum olduğunu fakat kiraların maksimum olduğunu kabul etmektedir (Alonso, 1964; Muth, 1969).

Buna göre firmaların ulaşım maliyetlerine duyarlılıkları ve merkezde yer almanın ne kadar avantaj sağladığına göre yer seçiminde bulunmaları beklenmektedir. Örneğin pek çok ticari faaliyet oldukça özelleşmiş işgücüne, müşteri gereksinimlerine ve diğer aktivitelere olan bağlantılara ihtiyaç duyar. Bu ihtiyaçların karşılanmasında maksimum düzeyde erişilebilirlik ve ulaşım imkanına, işgücüne, müşteri trafiğine ve diğer aktivitelerle gerekli olan tüm bağlantıya sahip olan şehir merkezi en ideal nokta

olarak belirlenebilir. Bununla beraber şehir merkezinde bulunmanın maliyetleri yükseltici etkisi de göz önüne alınmalıdır (Kivell, 2002).

2.5 Hizmet Sektörünün Faaliyet Mekanı Üzerindeki Etkisi ve Ofis Fonksiyonu

Zaman içinde, teknolojiye de bağlı olarak hız kazanan hizmet sektörünün hizmet faaliyetlerinin gerçekleştirildiği mekanlar üzerindeki etkisi, şehir dokusu üzerindeki etkisi ile aynı doğrultuda evrilmiştir. Üretim biçimindeki farklılaşma hizmet eylem ve fonksiyonlarının barındığı mimari mekanları da önemli ölçüde etkisi altına almıştır.

Değişen talepler ile mekanın sahip olduğu tasarım kriterleri sorgulanmaya ve değişmeye başlanmış, zamanla değişen yeni kullanıcı modeline ve ihtiyaçlarına göre yeni mekanlar tasarlama zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Diğer pek çok bina türünde olduğu gibi, hizmet faaliyeti mekanları da gerek tanım ve alan gerekse kontrol-denetleme mekanizmalarının ve dinamiklerinin yapısına uyum göstermek adına değişikliğe uğramıştır (Dulkadir ve Akkoyun, 2013).

Hizmet çalışanlarına ait mekanlar koridordan açık alanlara doğru evrim geçirirken, çalışma mekanı gittikçe esnek ve mobil bir hal almıştır (Bjerrum ve Bodker, 2003). Çalışanın bireysel özerkliği artmış, mekanın sahiplenilmesi ve rutin büro işlerinde azalma olmuştur (Begeç, 2011).

1910'dan sonra gittikçe artan ve mekanların, çalışanların üretkenlikleri üzerindeki etkileri araştırmaları da ofis mekanlarının hızla değişen hizmetler yapısına uyum sağlamak adına değişmesi kaçınılmaz olmuştur (Morgan, 1916; Vernon, 1919; Davis ve diğ., 2010).

Latince “officium” kelimesinden Türkçe'ye giren ofis kelimesi Türk Dil Kurumu tarafından “işyeri, daire, büro” olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu [TDK], t.y.-b). Daha kapsamlı bir tanım da Abbot (2008) tarafından “İnsanların çalıştığı ya da çalışmak üzere görevlendirildiği, üretim, perakende ve benzer aktiviteler amacı taşımayan yer” olarak tanımlanmıştır. Ofis birimi dahilinde gerçekleştirilen aktiviteler arasında yönetim, yazı işleri (yazışma, arşivleme, evrak düzenleme, kopyalama, hesaplama, çizim ve basım için editörlük işleri) para yönetimi ve telefon ve telgraf operatörlüğü bulunmaktadır (B.K. Ofisler, Mağazalar ve Demiryolu Tesisleri Yasası, 1963).

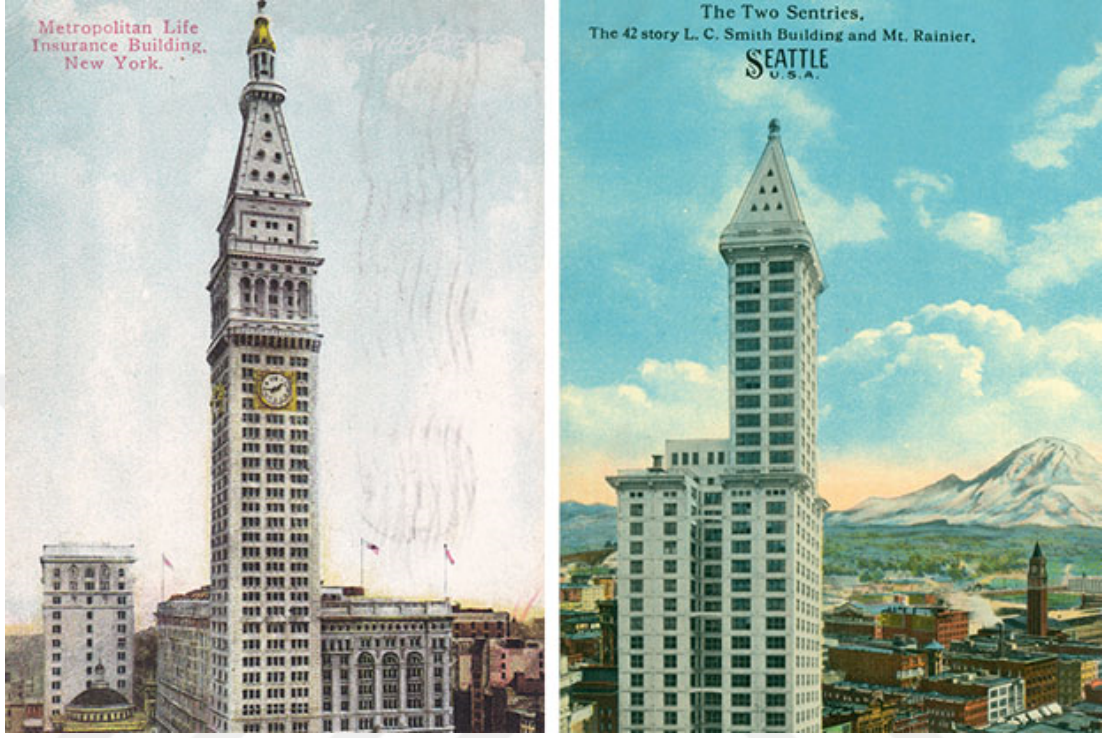
Pevsner (1976) “A History of Building Types” adlı kitabında ilk ofis binasını Floransa’da 1560-1581 yılları arasında inşa edilen ve Medici Ailesi’nin devlet işlerinin idaresi için tasarlanan bina olarak kabul eder. Daha sonraları 19. yüzyılın başlarında Londra’nın Whitehall bölgesinde inşa edilen ve hızla büyüyen Britanya İmparatorluğu’nun yönetim merkezi konumundaki binalar ve 19. yüzyılın ikinci yarısında ticaretteki ve özellikle sigorta şirketlerindeki büyümenin getirdiği ihtiyaç ile yapılan geniş ölçekli binalar ofis binalarının ilk örnekleri olarak görülmektedir (Arnold, 1999). 19. yüzyıl sonu itibariyle ofisler artık gerek fonksiyon olarak gerekse fiziksel olarak ikamet amaçlı üretilen binalardan kesin bir biçimde ayrılmaktadır (Arnold, 1999). Aynı zaman içerisinde A.B.D. Chicago’da 1871 yılında çıkan büyük yangın, büyük hasara uğrayan şehir merkezinde yeni yapılan yapılarda en son teknoloji kullanımını önemli kılmıştır ve böylece yangına karşı dayanıklılığın yanı sıra havalandırma sistemli ve asansörlü ilk modern ofis binaları ortaya çıkmıştır (Hysom ve Crawford, 1997). Gelişen inşaat teknolojisine ek olarak 1860’larda telgrafın ve 1870’lerde telefonun bulunmasıyla beraber bir anlamda teknolojinin ofis binalarına etkisi görülmeye başlanmıştır (Hysom ve Crawford, 1997). 1883 yılında tasarlanan ve ilk gökdelen olarak kabul edilen Ev Sigortası Binası (Home Insurance Building) çok katlı ilk çelik kafes olma özelliğine sahiptir (Yeang, 1997). Seattle, Washington’da 1914’de inşa edilen ve 149 metre uzunluğuyla uzunca bir süre en yüksek bina ünvanına sahip olan Smith Tower binası şehrin en eski binası olarak kabul edilmektedir (Woodridge ve Roger, 1980).

19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren genelde ticarete ve özelde sigorta şirketlerindeki büyüme sonucunda sayı olarak hızla artan sekreteryacı çalışanları ve yöneticilerin ikame edecekleri geniş ofis alanlarına olan ihtiyaç da artmıştır (Best, 1971).

II. Dünya Savaşı sonrasındaki dönemde pek çok metropolde beyaz yakalı işgücünün büyük bir ivme ile büyümesine paralel olarak merkezi iş alanlarında azalan perakende ticaret ofis fonksiyonu ile yer değiştirmekle beraber zaman içinde ofisler şehirde işgücünün yoğun olduğu ve kolayca erişilebilirlik avantajı sunan merkez alanlarda kümelenmişlerdir (Akkal, 1994).

1980’lerde gelişen teknolojinin etkisiyle ofis binalarının inşaatı hız kazanmıştır. Kişisel bilgisayarlar, faks ve fotokopi makineleri ve fiber optik kablolar iletişim maliyetlerini düşürürken bilgi akışını hızlandırmışlardır. Bilgi alışverişi için yakın ya

da aynı lokasyonda yer alma zorunluluğu ortadan kalktığı ve yeni ofis binaları artık ileri teknoloji ile donatıldığı için pek çok şehirde, sadece merkezi alanlarda değil aynı zamanda alt bölgelerde de ofis inşaatları görülmeye başlamıştır (Hysom ve Crawford, 1997).



Not: <http://smithtower.com/wp-content/uploads/2013/05/historygallery7.jpg> adresinden 05 Şubat 2016 tarihinde alınmıştır.

Şekil 2.4 : Smith Tower, Seattle - Washington.

Amerika'nın şehir merkezlerinde gökdelenler yükselirken Avrupa şehirlerindeki ofis alanları artmış fakat şehir imajını koruma adına çok fazla gökdelen inşa edilmemiştir. İngiltere'de Londra Borsası'nın 1986'da yeniden düzenlenmesinden sonra ileri teknoloji (high-tech) ofis binalarına olan ihtiyaç artmıştır (Dökmeci ve Akkal, 1996).

Özellikle kişisel bilgisayarların yaygın kullanımı ofis binalarında yeni sistemleri gerekli kılmış ve 'akıllı bina' kavramının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Akıllı binalar mobilitayı arttırdığı gibi, her zaman her yerde erişim sağlanabilecek bilgi teknolojisinin ve zaman içinde ya da kurumdan kuruma değişen talepler karşısında esnek olabilen bina sistemlerinin, yönetim ve iletişim teknolojileri tarafından desteklenerek bina ile bütünleştirilmesine olanak sağlamıştır (Harrison ve diğ, 2003).

21. yüzyılda bilgi çağına geçiş ile birlikte ofisler birer bilgi merkezleri şeklini almışlardır. Değişen bilgi ve iletişim teknolojileri ofislerin yapısında kalıcı değişikliklere neden olmuş ve kullanılan teknolojinin daha da taşınabilir ve kişisel olmasıyla beraber birimler artık ofislerden çok çalışma alanları (workplaces) olarak tanımlanmaya başlamıştır (Hascher ve diğ, 2002).



Not:<http://www.chicagoarchitecture.info/CAI/Images/200803/HomeInsuranceBuilding-a00.jpg> adresinden 05 Şubat 2016 tarihinde alınmıştır.

Şekil 2.5: Home Insurance Building, Illinois - Chicago.

Ofis alanlarının en verimli şekliyle kullanılmasını amaçlayan bu yeni tanım sayesinde çalışma saatleri ve çalışma yerlerindeki esneklik daha da artmıştır. Çalışanı tek bir masaya ya da ortama mecbur kılmak yerine, üst düzey teknolojik imkanların da dahilinde kullanıcının çalışma alanını kendi ihtiyaçları dahilinde seçmesine ve yaratmasına olanak sağlamıştır (CBRE, 2014a).

2.6 Ofis Sınıflandırmaları

Gelir getirisi sağlayan bir gayrimenkulün net bir biçimde tanımlayan kategoriler üzerinden sınıflandırılması piyasa araştırmalarında ve gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında oldukça önemlidir (Graham ve Bible, 1992). Sınıflandırma aynı zamanda global ölçekte karşılaştırmayı mümkün kıldığı için önemlidir (Adnan ve diğ., 2011). Ofis sınıflandırmalarına ait pek çok tanımlama ve gruplandırma yöntemi bulunmaktadır ve bu tanımlamalar ülkeden ülkeye değişiklik gösterebildiği gibi, aynı bölgede bulunan ofis yapıları için de farklı değerlendirmelerin kullanıldığı gözlenmiştir.

Ofis sınıflandırma yöntemlerinde göz önünde bulundurulacak başlıklar genel olarak inşaat kalitesi, konumu, kiracı karması, yaşı ve diğer fiziksel özellikleri olarak gruplandırılabilir (Graham ve Bible, 1992; Adnan ve diğ., 2008; Ettouney, 2015).

Çizelge 2.4 : Ofis sınıflandırmasında kullanılan faktörler.

Faktörler	Avustralya	İngiltere	A.B.D.	Japonya	Hong Kong	Singapur
Konum	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ulaşılabilirlik	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bina Özellikleri	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bina Yaşı			✓	✓	✓	✓
Toplam Kat Alanı	✓	✓		✓	✓	✓
Kat Alanı	✓	✓		✓	✓	✓
Tesisat ve Altyapı			✓			✓
Yeşil Elementler	✓		✓		✓	
Otopark	✓				✓	✓

Not: M. Y. Adnan, Y., M. N. Daud, M. D., I. Mohd@ Ahmad ve A.A. Aziz'in "Determining the criteria for the classification of purpose built office buildings in Malaysia" (2009, *Pacific Rim Property Research Journal*, 15(2), 225-243.) adlı çalışmasından uyarlanmıştır.

Graham ve Bible'ın (1992) ticari gayrimenkul yapılarını karşılaştırdığı "Classification of Commercial Real Estate" adlı çalışmasında ofis binaları AA, A, B, C ve D olarak 5 gruba ayrılır. AA sınıflandırması en yüksek inşaat kalitesi ve kiracı karmasına sahip binaları kapsarken D sınıflandırması incelenen bütün özelliklerin en

düşük olduğu binaları kapsamaktadır. Graham ve Bible'ın (1992) gruplandırması Çizelge 2.5.'te ayrıntılı olarak gösterilmektedir.

Çizelge 2.5 : Ofis sınıflandırması.

Karakteristikler	AA Sınıfı	A Sınıfı	B Sınıfı	C Sınıfı	D Sınıfı
1 Birim Kira Değeri	90%	80%	50%	20%	0%
Doluluk	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
Kiracı Kalitesi	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
2 Yaş	0-10 Yıl	0-10 Yıl	0-20 Yıl	0-30 Yıl	Herhangi
Durum	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
3 İnşaat					
Büyüklik (birim)	50.000 f ² (±4.500 m ²)	20.000 f ² (±1.800 m ²)	10.000 f ² (±930 m ²)	10.000 f ² (±930 m ²)	10.000 f ² (±930 m ²)
Kalite	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
Alan Kullanım Verimliliği	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
Isıtma, havalandırma ve klima (HVAC) (Merkezi Sistem)	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
Asansörler	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
Altyapı ve Tesisat	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
Manzara ve Peyzaj	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
Otopark	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
4 Konum					
Ulaşılabilirlik	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
Güvenlik	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
Görünürlük	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük
Yakın Çevre Yerleşimleri	Mükemmel	Çok İyi	Ortalama	Makul	Düşük

Not: M. F. Graham ve D. S. Bible'ın "Classifications for commercial real estate." (1992, *The Appraisal Journal*, 60(2), 237.) adlı çalışmasından uyarlanmıştır.

Uluslararası düzeyde ofis sınıflandırma modelleri dünyadaki ofis stokunda en büyük paylara sahip olan Singapur, Hong Kong, Londra, Şikago, Tokyo ve Sidney'de tekrar tekrar değerlendirilse de BOMA (The Building Owners and Managers Association - Bina Sahipleri ve Yöneticileri Birliği) tarafından sunulan sınıflandırma sistemi genel olarak tüm sistemlere en yakın sistem olarak değerlendirilmektedir (Adnan ve diğ., 2011). BOMA'nın sınıflandırmasına göre:

- A sınıfı ofis binası: Birincil ofis kullanıcılarını hedefleyen ve piyasa ortalamasının üzerinde kira rakamlarına sahip olan en prestijli binalardır. Bu binaların inşaatına ait tüm işler yüksek kalite standardında olup konum itibarıyla yüksek erişilebilirlik sunarlar.

- B sınıfı ofis binası: Daha geniş bir kullanıcı yelpazesini hedefleyen ve istenilen kira rakamları piyasa ortalamasında olan binalardır. Binanın inşaat işleri en yüksek kalitede olmasa da piyasa ortalamasında veya üzerinde olup sahip olduğu teknolojik altyapı yeterlidir.
- C sınıfı ofis binası: Piyasa ortalamasının altında kira rakamlarında hizmet sunan fonksiyonel ofis alanına sahip kullanıcıları, hedefleyen binalardır. (Building Owners and Managers Association International [BOMA], t.y.).

Gayrimenkul hizmetleri sunan firmaların ve proje geliştiricilerin kullandıkları sınıflandırmalar yukarıda bahsedilen sınıflandırma ile paralellik gösterse de “A sınıfı” ya da “A+/A++ sınıfı” gibi tanımlamalar çoğunlukla bir pazarlama stratejisi olarak kullanılmaktadır. Dünyanın en büyük gayrimenkul firması olan CBRE tarafından kullanılan yöntem, ofis binalarını A, B ve C olarak ayırmadan sahip olduğu yapısal, işlevsel ve kullanıcı bazlı bir değerlendirmedir. Buna göre ofis binaları “İyi”, “Orta”, “Kötü” diye ayrılır ve hangi sınıfa dahil olacağı, binayı özellikleri üzerinden tanımlayan bir kontrol listesi sonucunda aldığı toplam puana göre kategoriye dahil eder. Değerlendirmede toplam puana katkı binanın özelliğinin sahip olduğu ağırlık kat sayısı üzerinden yapılır. Temel olarak puanlamada en büyük ağırlığa sahip olan özellikler konum, kat verimliliği, ısıtma/soğutma sistemi, metrekaşe başına düşen otopark sayısı ve tavan yüksekliğidir. İkinci derecede ağırlığa sahip olan özellikler toplu taşımaya ulaşılabilirlik, yakın çevrede yer alan donatı ve kullanımlar, yangın söndürme sistemleri, mal sahipliği yapısı, mimari, tasarım ve havalandırma sistemleridir. Değerlendirmede kriter olarak belirlenen fakat en düşük ağırlığa sahip olan özellikler ise telekomünikasyon altyapısı, yeşil bina sertifikası, jeneratör, güvenlik sistemleri, binanın yaşı ve resepsiyon alanıdır. (CBRE, 2015).

2.7 A Sınıfı Ofisler

A sınıfı ofis binaları son 30 yılda hızla ivme kazanan teknolojik gelişmelere paralel olarak ortaya çıkmış (Harris, 2015), bir önceki bölümde de ayrıntılı olarak açıklandığı gibi ofis binalarının içinde bulunduğu rekabette özellikler bakımında en güçlü konumda olan binalardır.

Üst düzey hizmetlerin gelişmesiyle birlikte artış gösteren A sınıfı ofisler bulundukları ofis alanlarında yüksek teknolojiye ihtiyaç duyduklarından dolayı ofis piyasasında güçlü dönüşümlere neden olmuşlardır (Jones Lang LaSalle, 2011). A.B.D.'de üst düzey hizmet sağlayan ve yüksek teknolojiye sahip ofisler ve kullanıcılar üzerinde uluslararası bir gayrimenkul firması olan Jones Lang LaSalle'in (2011) gerçekleştirdiği piyasa araştırmasında Google, Amazon.com, Facebook ve Microsoft gibi ileri teknoloji firmalarının ülke ekonomisinde nispeten küçük bir payı olsa da büyümeye devam ettikleri sürece yüksek standartlı ofislere olan talebin artacağı vurgusu yapılmaktadır.

A sınıfı ofis kullanıcıları kendilerine ait sistem gereksinimlerinin karşılanması adına yüksek teknolojiye sahip binalarda geniş kat alanları sunan opsiyonları tercih etme eğilimindedirler. Geliştirilecek bir A sınıfı ofis projesinin, prestijli bir projede yer almak isteyen yüksek kalitedeki kiracıları kendine çekmesi beklenmektedir. Özellikle büyük kurumsal firmalara ait kullanıcılar yüksek standartlarda bir tasarım, ilgi çekici ve prestijli bir bina girişi, gün ışığının maksimize edilmesini ve yüksek kalitede ince işlere sahip olmasını talep etmektedirler (Ryden, 2013).

Teknolojideki yenilikler ve kurumsal yapıdaki değişimler yapılan işlerin türüyle beraber çalışanların yapısını etkilediği gibi, çalışanların profili ve beklentileri de aynı oranda değişikliğe uğramıştır. Örneğin, çalışma alanları kullanıcı tercihi ve iş-özel hayat dengesi üzerinde daha çok odaklanır hale gelmiş, çalışanların mutluluğu için daha çekici bir hale getirilmeye başlanmıştır. Çalışanların üretkenliği ve mutluluğunu arttırmak için olması gereken üst seviyedeki bina özelliklerinin yanında yeme-içme, dinlenme ve spor faaliyetlerine kolaylıkla ulaşım sağlamak gerekmektedir (Harris, 2015).

Günümüzde enformasyon faaliyetleri, koordinasyon, iş yönetimi ve iş hizmetleri metropoliten şehirlerin ekonomisinde büyük ağırlığa sahiptir. Bu faaliyetler şehirlerin Merkezi İş Alanı olarak tanımlanan ve şehrin ekonomisinin merkezi kabul edilen bölgede yer seçme eğilimi göstermekte olup genellikle A tipi ofis binalarını tercih etmektedirler (İBB, 2008).

A sınıfı ofis kullanıcıların profilleri hizmet sektöründe yoğunlaşma gösterse de, alt gruplandırmada ağırlıkları farklılık göstermektedir. Örneğin Singapur'daki A sınıfı ofislerin %60'ı finansal kuruluşlar tarafından kullanılmaktadır (Lim, 2016). Ayrıca

çok uluslu şirketler de A sınıfı ofisleri tercih etmektedirler (Fırat, 2001). A sınıfı ofis binalarının tanımlarında yer alan yüksek kalite standartları nedeniyle saygın gayrimenkul firmaları, yoğun talep, yüksek prestij ve kar marjları nedeniyle portföylerinde genellikle A sınıfı ofis binalarına yoğunlaşmaktadırlar (Öven ve Pekdemir, 2005). Yine aynı çalışmada Öven ve Pekdemir (2005) literatürde etkisiz olarak değerlendirilen kamu, perakende sektörü ve profesyonel meslek serbest çalışanlarının A sınıfı ofis kullanıcıları içindeki paylarının düşük olduğunun vurgusunu yapmaktadır.

2.8 Yer Seçimi Kriterleri

Modern şehirlerin en şaşırtıcı özelliklerinden biri ekonomik faaliyetlerin birçok farklı aktivite merkezinde kümelenme eğilimidir (Anas ve diğ. 1998). Bu kümelenme noktalarının oluşturduğu çok merkezli yapı Los Angeles, Londra ya da Paris gibi ekonomik aktivitenin ya da nüfusun yoğunlaşması sonucu oluşan aynı şehrin içindeki bölgeler olabileceği gibi, Padova-Treviso-Venedik gibi farklı şehirlerin aralarında oluşturduğu bir yapı da olabilmektedir (Kloosterman ve Musterd, 2001). Avrupa Birliği dışındaki alanlar için de A.B.D.’de Kaliforniya şehrsel bölgesi ve Japonya’da Kansai bölgesi günümüz örnekleri olarak gösterilebilir (Batten, 1995).

Son elli yılda sadece yerel ölçekte değil aynı zamanda global ölçekte de hızla büyüme gösteren hizmetler, mekansal olarak çoğunlukla metropoliten şehirlerde ve özellikle merkez ağırlıklı bir gelişim göstermişlerdir (Marshall ve Wood, 1995; OhUallcháin, 1989; 1991; Sassen, 1991). Fakat gittikçe artan arz-talep dengesine paralel olarak MİA’larda kendilerine yer bulamayan yeni ofis yatırımları önce yakın çepere daha sonra da erişilebilirliğin ve işgücünün yoğun olduğu bölgeler başta olmak üzere pek çok etken neticesinde MİA dışı alanlara yerleşme eğilimi göstermişlerdir. Zamanla bu alanlar alt merkezler olarak gelişim göstermiş ve şehrin Merkezi İş Alanı’nın sınırlarını genişletici bir etkiye neden olmuşlardır.

Hizmet sektörüne ait faaliyetler bir şehir içindeki ekonomik faaliyetler kapsamında en önemli faaliyet gruplarından birisidir. Bu durum, hizmetlerin, özellikle üretici hizmet faaliyetlerinin, şehre ait tüm kullanımlar ile güçlü bağlar kurarak mekansal örgütlenmeye de ana karakterini vermesinden kaynaklanmaktadır. Bir şehrin işleyişini anlamak, bir bakıma hizmet faaliyetlerinin şehir içindeki mekansal örgütlenmesindeki düzenlilikleri tanımlamakla mümkün olabilmektedir (İBB, 2009).

Özellikle hukuki, reklam ve muhasebe hizmetleri, diğer hizmet türlerine göre servis sağladıkları müşteri türlerinden çok büyük şehirlerde merkezi iş alanlarına çok daha yakın konumda yer seçmektedirler (OhUallcháin ve Reid, 1991). Metropoliten ekonomilerde üst düzey hizmetler ve üretici hizmetlerin tüm hizmet sektörü faaliyet alanları içindeki oranı merkezi iş alanlarında ve 1. derece alt merkezlerde daha fazladır (İBB, 2008). Hizmet sektöründe iletişim, karşılaştırmak gerekirse sanayi sektöründeki malların taşınması kadar hayati bir rol oynamaktadır ve özellikle yeni şehir ekonomilerindeki yer seçimi modelleri, hizmetlerin merkezilik tercihini bu iletişim ihtiyacının getireceği maliyetleri en aza indirme üzerinden açıklamaktadır (Coffey ve Polese, 1987).

Harrington ve Campbell'e (1997) göre hizmet faaliyetleri merkez şehirlerde 1980'lerin büyük ölçekli ofislerinin en büyük kullanıcıları olmuşlardır. Aynı zamanda üretici hizmet aktiviteleri yerel gelişmenin ve altyapı planlamasının da önemini artmasını sağlamıştır. Örneğin üretici hizmet faaliyetlerinin yer seçimlerini gerçekleştirdikleri bölgelerde işgücü, hane halkı geliri, emlak değerleri ve ulaşım taleplerinin değişimi üzerinde etkileri bulunmaktadır (Harrington ve Campbell, 1997).

Hizmet aktivitelerinin yer seçimi, iletişimdeki ilerlemeler, nüfus, hizmet ve imalat müşterinin hareketi, ulaşım bağlantıları, yüksek kalitedeki iş gücüne erişim, kira değerleri, geniş ofis alanları sunan lokasyonlarda gerçekleşmektedir (Coffey ve diğ., 1996).

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2008 yılında hazırlanan “İstanbul Hizmet Sektörü Analiz Çalışmaları Sonuç Raporu”nda firmaların ofisleri için yerel ölçekte önem sıralamasına göre verdiği yer seçimi kriterleri “Ulaşım ve erişebilirlik, çevrede otopark imkanı, iş piyasasına yakınlık, müşteri potansiyeli, yörenin prestiji, para sevkiyatı açısından merkezde yer alma, görülebilir bir yerde olma, tamamlayıcı iş kollarına yakınlık, aynı sektördekilerle bir arada bulunma, mülk sahibi olma, arazi fiyatlarının uygun olduğu şehir merkezi dışındaki alanlar” olarak tanımlanmıştır. Bununla beraber aynı raporda “Altyapı, ulaşım, yapılaşma koşulları, şehrsel ekonomiler, nüfus yapısı, istihdam durumu, boş araziler, dönüşüm potansiyel alanları, mekansal örgütlenmeler, Merkezi İş Alanı'na (MİA) yakınlık, uzaklık, plan kararları ve yönetmelikler”in de yer seçim kriterlerinde, önemli bağlayıcılar olduğu vurgusu yapılmıştır (İBB, 2008).

Global ekonomilerde hizmet birimlerinin yer seçimi faaliyetleri sonucunda:

- Eski liman alanları ya da kargo yükleme boşaltma alanlarının geliştirilmesiyle oluşan yeni merkezlerde,
- Şehiriçi ana ulaşım aksları ya da banliyölerde hizmet veren toplu taşıma akslarının kesişim noktalarında gelişen ve yeni alt merkezler olarak faaliyet gösteren alanlarda,
- Karayolları boyunca spekülâtif olarak gelişen toplu taşıma altyapısının olmadığı kenar şehirlerde,
- Kenar şehirlerin bir başka özel durumu olarak ve eski şehirlerdeki eski merkezlerin yeniden geliştirilmesi sonucu ortaya çıkan, toplu taşıma akslarının düğüm noktalarında gelişen ve metropoliten alanın etkisi içinde bulunan şehirlerde ya da yeni bölgelerde planlı olarak ortaya çıkan merkezler ya da kendiliğinden olan gelişmeler gözlenmekte olup aynı zamanda bu alanlar firmaları bölgeye çekici nitelik taşımaktadırlar (İBB, 2008).

2.8.1 Yığılma Ekonomileri

Bu bölümde yığılma ekonomilerinin yarattığı avantaj genel olarak ve müşterilere yakınlık, ihtiyaç duyulan iş gücüne yakınlık özelinde ele alınacaktır.

Şehir merkezinde konumlanmanın kira, işgücü, vergi gibi maliyetleri her zaman şehrin periferisinde konumlanmadan yüksek olsa da pek çok firma mekansal olarak bir araya toplanmanın getireceği avantajlardan yararlanmak adına bu maliyetlere katlanma eğilimi göstermektedir (Coffey ve Shearmur, 2002). Bir araya toplanma ya da yığılma ekonomileri büyük sermaye yatırımlarının payı, altyapı ve uzmanlaşmış işgücüne yakınlık üzerinden tasarruf sağlamaktadır (Stanback, 1991). Bir başka deyişle bir araya toplanma, görünen veya görünmeyen işlem maliyetlerini en aza indirmeye yardımcı olduğu gibi ve tek başına bir firmanın hiçbir şekilde sahip olamayacağı avantajları da beraberinde getirir (Coffey ve Shearmur, 2002).

Porter (1998) bu kümelenmeleri birbiriyle ilişki içinde olan firmaların ya da kurumların coğrafi olarak tek bir alan ya da bölgede konsantrasyonu olarak tanımlamaktadır. Bu kümelenmelerin pek çoğu devlet kurumları olabileceği gibi üniversiteler, standart belirleyici ya da araştırma, strateji geliştirme, teknoloji, kültür ve avukatlık gibi düşünce kuruluşları gibi uzmanlaşmış hizmet sunan firmalardır.

Firmaların coğrafi olarak belli bir noktada yığılmalarının en temel nedeni düşük ulaşım ve üretim maliyetleridir (Weber, 1929). Bunun sonucu olarak firmalar yığılma gösterdikleri belli bir alanda üretim konsantrasyonu sağlayarak maliyet tasarrufu elde etmektedirler (Parr, 2002). Eroğlu ve Yalçın (2013) maliyetlerdeki bu düşüşün nedenini “ulaşım ve iletişim maliyetlerinin coğrafi konumla birlikte azalması” olarak açıklamıştır. Yığılma ekonomilerinin sağladığı bu avantaj firmaları belli bir bölge üzerinde birbirine yakın konumda konumlanmasına neden olmaktadır. Buna göre birbirine yakın konumda yer seçen firmaların oluşturduğu yığılma dışsal faydalar ile maliyetlerini düşürme avantajına sahip olacaklardır.

Yığılma sonucu firmalar bir kümeye dahil olarak uzak kaynaklardan elde edecekleri girdileri dahil oldukları küme içindeki diğer firmalardan temin ederek işlem maliyetlerini düşürürler. Örneğin uzaktaki bir tedarikçiden kaynak sağlamak yerine yerel tedarikçileri kullanmak işlem maliyetlerini düşürülmesine olanak sağlayacaktır. Benzer olarak kümelenmeler, kamu kurumlarının hizmetlerinin erişimine de büyük katkı sağlarlar. Kamu kurumları tarafından sunulan kalite merkezlerine, eğitim ve altyapı hizmetlerine bedava sahip olurlar (Eroğlu ve Yalçın, 2013).

Benzer firmaların ve çalışanların aynı lokasyona yığılmalarının yarattığı durumdan faydalanmanın getirisi ve yüksek hizmet bedelleri, pahalı ve prestijli ofis yapılarında konumlanmasına olanak sağladığı için hukuki, reklam ve muhasebe hizmetleri büyük şehirlerin en merkezi alanlarında konumlanmışlardır (Harrington ve Campbell, 1997). Aynı şekilde OhUallcháin ve Leslie (2007) tarafından Phoenix, Arizona’da yapılan araştırma sonucunda kümelenme eğilimini en çok gösteren firmaların hukuki, mimari, mühendislik ve muhasebe hizmetleri veren firmaları olduğu tespit edilmiştir. Yukarıda da belirtildiği gibi avukatlık ofisleri de birlerine yakın konumda yer seçerek bu avantajdan faydalananlar arasında yer almaktadır (Harrington ve Campbell, 1997).

Sassen’e (1991) göre F.I.R.E. sektörünün etkisi yereldeki ekonominin durumuyla yakından alakalıdır. Bu sektörde yer alan firmalar bulundukları bölgedeki ticari yapıların fiyatlarını arttırıcı yönde etkilemekte ve iş hizmetlerine duyulan talebi aynı şekilde arttırmaktadırlar. F.I.R.E. sektörünün iş gücünü özellikle iş hizmetlerinden aldığı için küresel ekonomide yer alabilmek için bu hizmet türüne yakın olarak konumlanması gerekmektedir. Aynı şekilde F.I.R.E. sektörüne yakın yerleşen iş

hizmetleri de bu yoğunlaşmadan faydalanmakta ve karlılığını arttırmaktadır (Sassen, 1991).

2.8.1.1 Müşterilere yakınlık

Yığılma ekonomilerinin yarattığı avantaj müşterilere yakın konumda yer seçme ile de ortaya çıkmaktadır. İletişim maliyetleri, genellikle müşterilerle yüz yüze yapılan toplantıları da içeren bilgi alışverişi ihtiyacının bir sonucudur (Clapp, 1980). Bu nedenle özellikle iletişim ağırlıklı hizmet sunan firmalar maliyetlerini düşürmek üzere müşterilerine yakın konumda hizmet vermeyi tercih edeceklerdir. İletişim maliyetleri olanaklar olarak ulaşım maliyetleriyle aynı olmakla beraber sadece finansal açıdan değil aynı zamanda zaman, fırsat maliyetleri, işlem maliyetleri ve esneklikleri de içermektedir (Mert, 2003). Bollinger ve diğerlerinin (1998) Atlanta'daki ofis alanları ve Gat'ın (1998) Tel Aviv'deki ofis alanları üzerinde yaptıkları araştırmalar göstermiştir ki teknolojiye gelişmelerin sağladığı avantajla beraber mekana bağımlılık azalsa da hizmet faaliyetlerindeki üretkenlik için yüz yüze iletişim önemini halen korumaktadır. Yüz yüze bilgi alışverişine en gereksinim duyan firmalar ulaşılabilir lokasyonlardaki yüksek arsa maliyetlerini ödemeye en yatkın firmalardır (Mills ve Lubuele, 1997). Pek çok merkezi iş alanının finans, sigorta ve gayrimenkul hizmetlerinin odak noktası olmasının sebebinin, bu sektörlerdeki faaliyetlerin temelde yüz yüze iletişime dayalı olduğu yönünde hemfikir olan birçok araştırma bulunmaktadır (Stanback, 1991; Mills ve Hamilton, 1994; Ihlanfeldt, 1995; Shearmur and Coffey, 2002). Örneğin avukatlık ofisleri genellikle adliye saraylarının yanında birbirlerine yakın olarak konumlanmaktadırlar (Harrington ve Campbell, 1997).

Yüz yüze iletişimin avantajı yürüme trafiği ile yapılmasından kaynaklanmaktadır. Yürüyerek erişim merkezi iş alanında her zaman en hızlı erişim yöntemi olmuştur ve halen de olmaya devam etmektedir. Bu, Tel Aviv, New York, Hong Kong ve diğer yoğun metropollerde de doğrulanmıştır (Gat, 1998).

Yalnızca müşterilerle olan iletişim değil aynı zamanda çalışanların birbirleriyle olan iletişimleri de ofis biriminin fiziki yapısının ve konumunun şekillenmesinde oldukça etkilidir. Sanayi sonrası metropoliten şehirlerde bir araya toplanmayı gerektiren en büyük güç ofis çalışanları arasında yüz yüze iletişimi gerektiren sözlü ve yazılı bilgi alışverişi olup büyük şehirlerde ofis binalarının şehir silueti üzerindeki etkisi

üzerinden izlenebilir (Clapp, 1980). Bina ölçeği ve imkan dahilinde yüksekliği, bina içindeki trafikte ve özellikle asansörlerin yardımıyla dikey hareketlilikte yüz yüze iletişimi sağlamada en hızlısı olmasından dolayı önemlidir (Gat, 1998).

Bu araştırmaların sonucunda verdiği hizmet kapsamında müşterilere yakın olma ya da yüz yüze iletişim ihtiyacına sahip olmayan firmalar maliyetlerini de düşürmek için merkez dışı lokasyonlarda konumlanma eğilimi içinde olacaklardır. Örnek vermek gerekirse merkez dışı lokasyonlar özellikle kredi raporlama ve bilgi toplama servisleriyle bilgisayar ve veri işleme servisleri gibi elektronik iletişim hizmeti verenler tarafından tercih edilmektedirler (OhUallcháin ve Leslie, 2007). Aynı araştırmada çok daha komplike hizmet sunan firmaların dışsal ekonomiden daha çok yararlanma adına merkezi iş alanında yer seçme eğilimlerinin yanında büyük ölçekli arka ofisler ve çağrı merkezlerinin merkez dışında yerleşme eğilimleri de tartışılmıştır. Dışsal ekonominin avantajlarına daha az bağımlı olan bu ofisler merkezdeki yüksek arsa maliyetlerinden kaçmak ve merkez dışında yer alan işgücünden yararlanarak maliyetlerini düşürme talebi içindedirler. Bu sebeple daha çok merkez dışı bölgelerde yer seçme eğilimde olup zaman içinde buralarda da alt merkezler oluşturmaktadırlar. (Castells, 1989; OhUallcháin ve Leslie, 2007).

2.8.1.2 İş gücüne yakınlık

Firmaların yer seçimi tercihlerini ihtiyaç duydukları işgücüne ulaşmada ya da sahip oldukları iş gücü özelinde maliyetlerini dengeleme adına çalışanlarının oturduğu lokasyonlara yakın bölgelerde yapmaları yığılma ekonomilerinden yararlanmak adına sık rastlanan bir durumdur.

Bishop ve diğerleri (2003) tarafından çağrı merkezlerinin İngiltere içindeki yer seçimi kriterleri üzerine yapılan araştırmada düşük ücretli işgücünün yoğunlukla merkez dışı alanlarda konumlandığı tespiti yapılmıştır. Çağrı merkezlerinin bu alanlarda yer seçmesinin başlıca nedeni bu işgücünden faydalanma talepleridir.

Bir diğer örnek ise trafik probleminin köprü geçişlerinde yoğun olarak yaşandığı İstanbul için verilebilir. Personelinin %70'inin Anadolu Yakası'nda yaşadığı bir firma için Anadolu Yakası'nda yer seçimi ulaşım maliyetlerini düşürücü yönde olacaktır (Fırat, 2001).

İş gücüne yakın olmanın bir diğer avantajı ise çalışanların mutluluk düzeyi ile ilgilidir. Immergluck'ın (1998) işyerine yakınlık ve işgücü arasındaki bağlantıyı

incelediği çalışmasında çalıştıkları yerlere yakın konumda yaşayanların çalışmaya ve işe gelmeye, işyerlerinden daha uzakta yaşayanlara göre çok daha istekli olduğu ve bunun çalışma motivasyonunu artırıcı yönde etki yapacağı vurgusu yapılmaktadır.

2.8.2 Ulaşılabilirlik

Ulaşılabilirlik ve erişim kolaylığı şehrin içindeki diğer fonksiyonlara getirdiği avantaj gibi firmaların yer seçimleri üzerinde de pozitif bir etkiye sahip olmaktadır. Örneğin Anadolu Yakası ofis alanlarının gelişmesinde ve Kadıköy bölgesinden daha da ileriye doğru yayılmasında şüphesiz ki 2012’de hizmet vermeye başlayan Kadıköy- Kartal Metrosu’nun payı büyüktür (CBRE, 2014b).

Coffey ve diğerlerinin (1993) Montreal metropolünde üretici hizmetler, finans, sigorta ve gayrimenkul firmalarıyla yaptıkları anketler sonucunda muhasebe, reklam, bilgisayar, mühendislik, hukuki ve yönetim danışmanlık firmalarının merkezi konumda yer alma taleplerinin, finans, sigorta ve gayrimenkul firmalarından çok daha fazla olduğu saptanmıştır. Bu yer seçimi belirleyicilerinin en önemli nedenlerinin başında müşterilerin hizmete ulaşılabilirliği (Coffey ve diğ., 1993).

OhUallcháin ve Leslie (2007) tarafından yapılan araştırma sonucunda pek çok hukuki, mimarlık, mühendislik ve reklam şirketinin kendileri için hayati önem taşıyan şehir içi hareketliliğine olanak vermesi nedeniyle şehrin ana ulaşım arterleri üzerinde konumlandığı tespiti yapılmıştır.

Daha da geniş ölçekli olarak, birbiriyle entegre ve ulaşılabilir olan hava ve kara yolu ağları ulusal ve bazen de uluslararası ölçekte hizmet veren toptan ve perakende satış ile bağlantı halinde olan firmalar üzerinde etkin bir rol oynamaktadır (OhUallacain, 1989).

2.8.3 Binanın özellikleri ve yakın çevre

Bina özellikleri kapsamında tasarım kriterleri, altyapı, kira ve satış fiyatları, otopark ve yakın çevre özellikleri ve bu özelliklerin yer seçimindeki etkileri incelenecektir.

2.8.3.1 Tasarım

20. yüzyılın ikinci yarısında başlayarak her geçen gün gücünü ve kapasitesini arttıran bilgisayar ve elektronik haberleşme teknolojisi “enformasyonel üretim tarzı”nı ortaya çıkartmıştır (Erkut ve diğ., 1996). Teknolojinin yoğun kullanılmaya başlanmasıyla

beraber hizmet aktivitelerinin gerçekleştiği ofislere ait tercihler de zaman içinde değişmeye başlamıştır.

Firmaların yeni yer seçmelerindeki başlıca nedenlerden biri de daha geniş alanlara ihtiyaç duymaları, bulundukları yerdeki giderlerin yüksek oluşu ve eski ofislerinin kötü ve yetersiz durumudur (Coffey ve diğerleri, 1993).

Üretim maliyetlerini düşürücü yönde hareket etme organizasyon yapıları için tartışılan başlıklardan biridir. Firmalara ait dışsal ve içsel maliyetler dışarıdaki sağlayıcılar tarafından ölçek ekonomilerini daha geniş kapsamda araştırdıkları ve böylece düşey ayırıştırmaya gittikleri için azaltıcı yönde etkilenmektedirler (Mert, 2003).

Teknoloji yoğun hizmet veren ofislerin de gereken altyapıyı sağlayan binalar ofislerdeki ilk yatırım maliyetini düşürücü yönde etki yaptıkları için kullanıcılar tarafından daha çok tercih edilmektedirler (Dilaver ve Sezgin, 2016). Teknoloji alt yapısının yanı sıra iç mekan sirkülasyonu, mekanın kolay bölünebilirliği ve manzara unsurları gibi mekansal düzenlemeler çalışanların mutluluk seviyelerini arttırdığı gibi ofis işlerinin akışını da kolaylaştıracak yönde etkilemektedir (Gat, 1998). Hem iç hem de dış dekorasyonda kullanılan malzemenin kalitesi binanın zaman içindeki yıpranma ve aşınması üzerinde ve dolayısıyla da kullanıcı dostu olma ve işletme maliyetlerini düşürücü olma yönünde büyük bir etkiye sahiptir (Gat, 1998).

Bununla beraber İstanbul gibi büyük şehirlerde ofis binalarını hedef alan terör saldırılarının ardından bina güvenliği de oldukça önem kazanmıştır (Sezgin, 2016).

2.8.3.2 Kira ve Satış Fiyatları

Ofislere ait kira/satış rakamları ve arazi değerleri yer seçimi taleplerinin odak noktası olan şehirlerin merkezi iş alanlarında artmaktadır. Bununla beraber şehir merkezleri iş aktivitelerinin yoğunlaştığı noktalar olarak kabul edildikleri için özellikle yüz yüze iletişiminin zorunlu kıldığı ulaşım maliyetlerinin minimum olduğu yerlerdir. Arazi kullanımı ve kira değerinin belirleyicisi olarak ulaşım maliyetlerini analiz eden ilk modelleme çalışmalarından biri Alonso (1964) tarafından oluşturulan fiyat teklifi-kira eğrisi (bid-rent) olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu modelde kira, arazi için daha geniş kapsamıyla şehirsel mekan için yapılan bir ödemedir. Arazi kullanımının türü ve yoğunluğu ve kira değeri, genel ekonomik ve

mekansal dengeyi tanımlayan merkezi iş alanından olan uzaklığa göre belirlenmektedir. Model, kullanıcılar MİA'ya göre konumlanmaları kendilerine fayda sağlayan bir mesafede yapmaktadırlar. Merkezde konumlanmak ulaşım maliyetlerini düşürücü fayda sağlarken kira değerlerini artırmaktadır. Bu karşılık merkezden uzak bir noktada yapılan yer seçimi kira değerlerini düşürecek fakat aynı zamanda ulaşım maliyetlerini (zaman ve ücret olarak) arttıracaktır. Dolayısıyla kullanıcılar ödemeye gönüllü oldukları kira nispetinde bir mesafede yer seçimi eğilimi göstereceklerdir (Alonso, 1964; Jager, 2009).

1980'lerden sonra hizmet faaliyetlerinin merkezi alanda yoğunlaşan yer seçimleri sonucu sanayi faaliyetleri bu alanları terk etmeye başlamıştır (Erkip, 2000; Berköz, 1998). Bunun sonucu olarak da İstanbul Merkezi İş Alanı tarihi yarımadadan önce Şişli ve Mecidiyeköy istikametinde ve daha sonraki yıllarda da Levent bölgesine doğru bir yayılım yaşamıştır. Bu yayılma günümüzde de halen devam etmektedir. Levent Bölgesi'nde ofis arzının kısıtlı ve İstanbul ölçeğinde fiyatların yüksek olması, kullanıcıları bu bölgeye yakın olan, daha fazla arsa arzına ve dolayısıyla daha düşük kiraya sahip Maslak'a yöneltmekte ve böylece Maslak şehrin ikincil iş alanı olarak gelişmeye devam etmektedir (Dilaver ve Sezgin, 2016).

2.8.3.3 Otopark

Otopark ihtiyacı ofis binalarının sahip olduğu iç ve dış mekan özelliklerinin belki de en önemli öğelerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu çalışmada ayrıntılı olarak da inceleneceği gibi otopark ihtiyacının karşılanmaması bir ofisin yeni yer arayışı girmesinde başlı başına bir neden teşkil edebilmektedir. Nitekim İstanbul'daki ofis alanları ilk defa yayılım eğilimi göstermeye başladıklarında bu yeni yerler arayışının başlıca nedenlerinden birisi geleneksel merkezde otopark ihtiyacının karşılanamamasıdır (Dökmeci ve Berköz 1994).

Bu bölgedeki ofis alanları, trafik yoğunluğunun önemli ölçüde artışı nedeniyle gerek üzerlerinde bulunduğu aksların yetersizliği, gerekse kapalı otopark alanlarının olmayışı nedeniyle yeni ve modern ofis alanları ihtiyacını doğurmuştur (DTZ Pamir & Soyuer, 1996).

Pekdemir'in (2002) İstanbul'daki ofislere ait kira parametresini etkileyen parametrelerin analizi çalışmasında otopark en önemli bina parametreleri arasında sayılmaktadır.

BOMA ve ULI (1999) tarafından ortaklaşa olarak gerçekleştirilen ve ofis kullanıcılarının taleplerini araştırdıkları çalışmada ofis biriminin sahip olduğu kapalı ya da açık otopark 2000 katılımcının %85'i tarafından önemli olarak belirtilmiştir.

2.8.3.4 Yakın Çevre Özellikleri

Ofis birimin fiziksel özelliklerinin yanı sıra prestij öğeleri de ofislerin yer seçiminde oldukça önemli bir yere sahiptir. Yer seçiminden sorumlu olan yöneticiler binanın fiziksel altyapısının yanında binanın yakın çevresinin kalitesini ve hem bulundukları binanın hem de çevredeki binalardaki kiracıların ya da kullanıcıların prestij seviyelerini göz önüne almaktadırlar. Örneğin yüksek katlı binalar ya da gökdelenler prestij mekanları olarak tanımlanmakta yüksek kalitede konutlar ve prestijli otellerin yakınında yer almak, binaya güçlü erişilebilirlik ve fark edilebilirlik bölgenin prestijini tanımlayan faktörlerden birkaç tanesi olarak kabul edilmektedir (Mert, 2003; Gat, 1998; İBB, 2008).

2.9 Bölüm Değerlendirmesi

Bölüm kapsamında hizmet sektörünün tanımı, kapsamı ve sınıflandırması, dünya üzerindeki gelişimi ve büyüme nedenleri, metropoliten şehirler üzerindeki etkisi ve bunun sonunda ortaya çıkan ofis fonksiyonu irdelenmiştir. Hizmetler sektörünün odağında yer alan ofis birimlerinin yer seçimlerinde etkili olan nedenler değerlendirilmiştir.

Hizmet kavramının tanımlanmasına ve sınıflandırılmasına ait pek çok yaklaşım bulunmakla beraber bu yaklaşımlar ortak bir açıklama getirememektedirler. Yapılan literatür araştırmasının ışığında hizmet kavramı somut olmayan, stoklanamayan, üretildiği anda tüketilmesi gereken, ihtiyaçları karşılamaya yönelik oluşturulan ve mülkiyeti aktarılamayan müşteri ve hizmet sağlayan arasındaki aktiviteler olarak tanımlanabilir.

Hizmetlerin sınıflandırma çalışmalarında Fisher (1935) ve Clark'ın (1940) çalışmaları ilk öncü çalışmalardandır. Daha sonraki yıllarda Browning ve Singelmann (1980) tarafından oluşturulan sınıflandırma yöntemi bu yöntemin bir uzantısı olup günümüzde OECD tarafından da kullanılmaktadır. Bu sınıflandırma yönteminde hizmet sektörü “Dağıtıcı, Üretici, Sosyal ve Kişisel” olmak üzere dört

ana başlığa ayrılmaktadır. Bu çalışma kapsamındaki incelemeler de bu sınıflandırma yöntemi üzerinden değerlendirilecektir.

Dünyada hizmet sektörünün gelişimi iki farklı yaklaşımla incelenmiştir. Bunlardan ilki 1900'lerin ilk yarısında Henry Ford tarafından ortaya atılan ve daha sonraları "fordizm" olarak adlandırılan yeni bir üretim tarzının devamındaki postfordist dönem ve beraberinde getirdiği esnek üretim tarzıyla birlikte üretim mekanları zaman içinde şekillenmiştir. Bu etki iletişim teknolojisinin de yardımıyla üretimin uluslararası düzeyde de yaygınlaşmasına olanak sağlamıştır.

Hizmetlerin büyümesini açıklayan diğer bir yaklaşım ise ana faaliyet kolları ve değişen gelir yapısı üzerinden açıklamaktadır. Toplum gelişmişliklerine bağlı olarak tarımsal üretimden sanayiye oradan da hizmetler ağırlıklı üretime doğru geçiş yaptıkları savunulmuştur. Bu yaklaşım değişen gelir yapısının şehre mekansal etkileri ve bu etki sonucunda ortaya çıkan yeni merkezlerde yer seçen hizmet sektörünün ihtiyacını karşılamak üzere yeni ofis alanlarının oluşmasını açıklamaktadır.

Hizmet sektörünün etkileri en fazla yoğunlaştıkları metropoliten şehirler üzerinde hissedilmiştir. Mumford (2007) şehrin gelişim sürecini gittikçe genişleten ve en nihayetinde bilgi merkezi (information hub) yaratan bir merkezkaç kuvvetine benzetir. Şehrin sınırlarını sahip olduğu bilgi ağıyla ölçen bu yaklaşım ile metropoller coğrafi sınırlarının da ötesine geçmektedir (May, 2002).

Hizmet sektöründeki gelişmelerin etkisi sadece şehir mekanlarında değil aynı zamanda ofis birimlerinin yapısında da kalıcı değişikliklere neden olmuştur.

1980'lerden sonra gelişen teknolojiyle beraber modern ofis binalarının inşaatı hızlanmış, zaman içinde daha geliştirilen yapısal özelliklerinin yanı sıra teknolojik gelişmelere bağlı olarak gelişen ofis içi iletişim araçları da iletişim maliyetlerini düşürürken bilgi akışını da hızlandırmışlardır (Hysom ve Crawford, 1997).

Ofis sınıflandırmaları ofis birimlerini tanımlama da global ölçekte karşılaştırmaya olanak sağlaması yönüyle önemlidir (Adnan ve diğ, 2011). Sınıflandırma tanımları ve yöntemleri ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Sınıflandırma genel olarak inşaat kalitesi, konumu, kiracı karması, yaşı ve diğer fiziksel özellikler üzerinden oluşturularak "A", "B" ve "C" ya da "iyi", "kötü", "orta" olarak kategorilere ayrılır.

Bu çalışmanın kapsamında incelenecek olan A sınıfı ofislerin yoğun olarak hangi hizmet faaliyetleri tarafından tercih edildiği ve bu talebe etki eden yer seçimi kriterleri incelenmiştir.

Gerçekleştirilen literatür araştırması doğrultusunda ofislerin yer seçimi kriterleri “Ulaşılabilirlik”, “Yığılma ekonomileri” ve “Bina ve yakın çevre özellikleri” olmak üzere üç ana başlık altında toplandığı tespit edilmiştir.

Bir sonraki bölümde hizmet faaliyetlerinin mekana etkileri İstanbul örneği üzerinden incelenecek olup, literatürde tanımlanan kriterler ile ilişkisi irdelenecektir.



3. İSTANBUL'DA HİZMET SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİ VE ŞEHİR MERKEZİNİN DÖNÜŞÜMÜ

İstanbul, ulusal ve uluslararası önemini sadece iki kıta üzerinde yer alan tek şehir olma özelliğiyle değil aynı zamanda hem ekonomik faaliyetlerin toplandığı bir nokta hem de nüfusun yığılma gösterdiği, ülkenin en büyük sosyo-ekonomik merkezi olma özelliğini tarihi boyunca korumuştur.

İstanbul'un yüzyıllar boyunca bir dünya şehri olma özelliğini korumasında aşağıdaki etkenlerden söz edilebilir:

- Karadeniz kıyısındaki ülkelerin dünyadaki diğer bölgelerle denizyolu bağlantısına olanak veren İstanbul Boğazı'na sahip olması,
- Haliç doğal limanına sahip olması,
- Irak ve İran yolu ile Avrupa'yı Hindistan'a ve Asya'ya bağlayan önemli bir ticaret karayolu ve demiryolu üzerinde yer alması,
- Bir transit merkezi konumunda olması,
- Doğal güzellikleri ve önemli stratejik ve politik konumu sebebiyle, 2000 yıldan daha fazla bir dönem boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları'na başkentlik etmiş olması sebebiyle uzun süre dünyanın daha sonra da Orta ve Yakındoğu'nun en büyük ve kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini kazandırmıştır (Sönmez, 1996).

Ülke içindeki nüfusun %18'ini barındıran İstanbul, Türkiye'de yaşanan ekonomik, sosyal ya da kültürel yapıdaki her türlü etkinin ve değişimin en yoğun hissedildiği yer olmuştur.

3.1 Türkiye'de Hizmet Sektörünün Gelişimi

1990'ların başından itibaren Türkiye hizmet sektörüne dair hızlı bir büyüme gerçekleştirmiş, bu büyüme 2001 global krizine kadar devam etmiştir. Bu dönemde

belirli bir hizmet türü içindeki işletmelerin sayısı arttığı gibi birçok yeni hizmet de sunulmaya başlanmıştır (Öztürk, 2011).

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından en son yayınlanan karşılaştırmalı rakamlara göre 1990'lı yıllarda itibaren hizmet sektörü GSYH içindeki payını arttırmaya başlamış ve 1980 yılında %55,6 olan cari fiyatlarla GSYH içindeki payını 2013 yılı sonu itibariyle %57,6'ya çıkartmıştır.

Çizelge 3.1 : Sektörlerin GSYH içindeki payı (%), Türkiye.

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2013
Tarım	25,8	19,8	17,0	15,0	10,1	9,4	8,4	7,4
Sanayi	18,6	22,1	25,0	25,8	27,9	24,7	18,6	23,6
Hizmet	55,6	58,1	58,0	59,2	55,6	54,1	57,2	57,6
Sektörler Toplamı	100	100	100	100	93,6	88,2	84,2	88,6
Dolaylı Ölçülen Aracılık Hizmetleri	-	-	-	-	4,4	1,4	1,8	1,6
Vergi-Sübvansiyon	-	-	-	-	10,8	13,3	12,5	13,0

Not: Türkiye İstatistik Kurumu'nun "İstatistik Göstergeler 1923-2013" (2014, Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu Matbaası) adlı çalışmasından oluşturulmuştur.

Çizelge 3.2 : İstihdamın Sektörel Dağılımı (%), Türkiye.

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2013
Tarım	50,6	47,0	46,9	44,1	36,0	25,7	25,2	23,6
Sanayi	13,9	14,9	15,3	16,0	17,7	20,8	19,9	19,4
Hizmet	35,5	38,1	37,8	39,9	46,3	53,5	55,0	57,0

Not: Türkiye İstatistik Kurumu'nun "İstatistik Göstergeler 1923-2013" (2014, Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu Matbaası) adlı çalışmasından oluşturulmuştur.

Yukarıdaki verileri dikkate alarak, Türkiye'de her geçen gün hizmet sektörünün öneminin ve ekonomideki ağırlığının artmakta olduğunu söyleyebiliriz. Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan başka bir istatistik Türkiye'nin, üretilen

GSYH olarak hizmet odaklı bir ekonomi olsa da çalışan nüfusun sektörel dağılımında hizmet sektöründeki ağırlığının yanı sıra, tarım sektöründe de ciddi bir yoğunlaşma olduğunu göstermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından Aralık 2014 yılında yayınlanan istatistiklere göre hazırlanan Çizelge 3.2 1980 ile 2013 yılları arasında, Türkiye’deki istihdamın ekonomik faaliyetlere göre dağılımı görülmektedir. Tabloda 1980 yılında Türkiye’de çalışan nüfusun %51’inin tarım, %14’ünün sanayi ve %35’inin de hizmet sektöründe istihdam edildiği görülmektedir. 2000’e kadar olan süreçte, tarım sektöründe çalışanların oranı %36’a düşerken, hizmet sektöründe ise bu oranın %46’ya yükseldiği görülmektedir. 2013 yılına gelindiğinde ülkedeki istihdamın %57’sinin hizmet sektöründe istihdam edildiği anlaşılmaktadır. Sanayi sektöründe iş gören oranında ciddi bir değişim gözlenmezken, tarım sektöründeki iş görenlerin hizmet sektörüne kaydığı ortaya çıkmıştır.

Çizelge 3.2 verilerine dayanarak hizmet sektörünün GSYH içindeki yıllar içinde artan payının yanı sıra, ülke içindeki istihdama da direkt etki ettiği söylenebilir. Gündoğan’a (2002) göre “Kalkınma sürecinde istihdamın sektörel dağılımı evrensel bir yol izlemektedir.” Buna göre daha önce de açıklandığı gibi, tarım sektörünün payı bireylerin gıda taleplerin doğal sınırına ulaşmasıyla azalması sonucu sanayi mallarına kayan talep bu sektörde artışa sebep olmaktadır. Devam eden süreçte bireylerdeki gelir artışı sonucunda talep, sağlık, eğitim, eğlence gibi hizmet sektöründe yer alan alanlara kaymaya başlar. Gelişmeye devam eden hizmet sektörü emek yoğun yapısı nedeniyle sektördeki makine kullanımını azaltmakta ve yapı itibariyle çoğunlukla makineler tarafından gerçekleştirilememesinden dolayı hizmet sektöründe istihdamın giderek artmasıyla sonuçlanmaktadır (Akın ve Özsağır, 2012).

3.2 İstanbul’da Hizmet Sektörünün Gelişimi

Türkiye’nin her dönemde en kalabalık ili olan İstanbul sadece nüfusun değil aynı zamanda ekonomik aktivitenin de merkezi olmuştur. İstanbul’un iki kıta üzerinde konumlanması ve beraberinde Avrupa, Asya ve Ortadoğu pazarlarına olan yakınlığı ilin ülke ve dünya ölçeğinde bir finans ve ekonomi merkezi olmasını kolaylaştırmaktadır.

Cumhuriyet tarihin ilk nüfus sayımı olan ve 1927’de yapılan genel nüfus sayımına göre yaklaşık 806.863 olan İstanbul’un nüfusu 1980 yılında 4,7 milyona yükselmiş 2014 yılı itibariyle ile de yaklaşık 3 kat artarak 14,3 milyona ulaşmıştır (DİE, 1927; DİE, 1983; Türkiye İstatistik Kurumu [TÜİK], 2014)

İstanbul’daki nüfusun yıllar içinde yüksek bir ivme ile artmasındaki en büyük rol dışarıdan aldığı göçlerdir. 1950’lilerden itibaren hız kazanan tarımda makineleşme şehir-kır nüfus ve arazi dengesini derinden etkilemiş ve bu yapısal değişim şehre olan talebi arttırmış ve nüfusun yeni yaşam kaynakları bulmak amacıyla kırsal kesimlerden şehirlere doğru göçüne neden olmuştur (Kocaman, 2008). 1950’li yıllardan bu yana bu göç dalgasından en çok etkilenen il İstanbul olmuş, kırdan şehre göçler il ve ilçe merkezleri nüfuslarının hızla artmasına neden olmuştur. (İstanbul Kalkınma Ajansı, 2015).

İstanbul bu kırdan şehre geçişin ilk dönemlerinde yakın bölgesindeki tüm gelişimi kendisinde toplayarak çevre alanların gelişimini olumsuz yönde etkilemiş ve bu metropoliten büyümenin devamında İstanbul’daki şehirselleşmelerin bir kısmının çevre bölgelere kaymasıyla Marmara Bölgesi’nin tümüyle şehirleşmesine sebebiyet vermiştir (Berköz, 1994).

Şehirleşme ile hizmet sektörünün etkileşimli ve birbirlerine bağımlı bir ilişkisi bulunmaktadır. Hizmetler, bilhassa bilgi yoğun modern hizmetler şehirlerde konumlanmayı tercih etmekte, bu konumlanma sadece şehirleşmenin hızını arttırıcı yönde değil aynı zamanda şehrin kimliğinin oluşmasında hayati bir rol oynamaktadır (Weidong ve Baohua, 2011). Öte yandan Kongar’ın (1985) da tanımladığı gibi tarımsal etkinliklerin büyük şehirlerdeki payı yok denecek kadar az olup şehirleşme süreci içinde asıl önemli olan kesim hizmet kesimidir. Büyükşehirlerin büyümesiyle aynı doğrultuda varlığını sürdürebilen şehirleşme aynı zamanda sanayi yerine hizmet sektöründeki istihdam olanaklarının artmasına bağlı bir gelişme göstermektedir (Keleş, 1971). Hizmetler yapıları gereği stoklanamadıkları ve bu yüzden pek çoğunun üretildiği yerde tüketilmesi gerektiği için, dünyadaki bütün ülkelerin de deneyimlediği gibi nüfus yoğunluğu hizmet sektörünün kümelenmesine ve gelişmesine olanak sağlamaktadır (Weidong ve Baohua, 2011).

İstanbul’un 1970 ile 2014 yılları arasındaki tarım sektöründe çalışanların oranı %11’den %0,5’e düşerken hizmet sektörünün payı %53’ten %63’e yükselmiştir.

Sanayi sektöründe çalışanların oranı 1970 ile 1980 yılları arasında çok ciddi bir artış gösterse de, 2014 yılı itibariyle %37’de kalmıştır. 2014 yılı itibariyle İstanbul hizmet sektöründe çalışan yaklaşık olarak 3.198.000 kişiyi bulunmaktadır.

Çizelge 3.3 : İstanbul’da istihdamın sektörel dağılımı.

	Tarım	Sanayi	Hizmet	Toplam İstihdam
1970	11,0%	36,2%	52,8%	1.086.000
1980	5,5%	41,6%	52,9%	1.563.860
1990	5,1%	42,4%	52,4%	2.540.073
2000	8,1%	38,4%	53,5%	3.471.368
2010	0,4%	40,0%	59,6%	3.947.000
2014	0,5%	36,7%	62,8%	5.096.000

Not: 2000 yılına kadar olan veriler T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü’nün “Genel Nüfus Sayımı 2001” (2000 Ankara.) raporundan alınmıştır. 2000 yılı sonrası veriler Türkiye İstatistik Kurumu web sitesi <https://biruni.tuik.gov.tr/istgucuapp/istgucu.zul> adresinden 16 Ekim 2015 tarihinde alınmıştır.

Çizelge 3.4 : İstanbul’da hizmet sektöründeki istihdamın alt sektörlere dağılımı.

Hizmet ana faaliyet grubu	Alt faaliyet grubu	Oranı (%)
Dağıtıcı		26,79
	Toptan ve perakende ticaret	19,17
	Ulaştırma ve depolama	5,64
	Bilgi ve iletişim	1,98
Kişisel		7,22
	Konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri	6,61
	Kültür, sanat, eğlence, dinlence ve spor	0,61
Sosyal		13,22
	İnsan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri	2,53
	Eğitim	3,71
	Kamu yönetimi ve savunma	2,68
	Diğer toplumsal hizmetler	4,3
Üretici		12,4
	İdari ve destek hizmeti faaliyetleri	5,4
	Mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler	3,6
	Finans ve sigorta faaliyetleri	2,97
	Gayrimenkul faaliyetleri	0,43
Hizmetlerin diğer sektörler içindeki payı		59,63

Not: İstanbul Valiliği ve İl İstihdam Meslek Eğitim Kurulu’nun “İstanbul İstihdam Raporu 2008-2011” (2012, İstanbul: Bilnet Matbaacılık.) adlı raporundan oluşturulmuştur.

Çizelge 3.3'te İstanbul şehrinde 1970 - 2014 yıllarında sektörel profil ve istihdam edilen nüfus dağılımında tarım sektörünün etkin olmadığı ve sürekli azaldığı görülmektedir. 1980 sonrasında sanayinin kabuk değiştirerek büyük ölçekli sanayi İstanbul'u terk etmeye başlamıştır, Ayrıca İstanbul, 1950'lerden sonra hızla gelişen hizmet sektörünün ülke içi odağı konumunda bulunduğundan sektör içindeki pek çok yatırım İstanbul'da gerçekleşmiştir (Yılmaz ve Karaarslan, 2010).

İstanbul'da faaliyet gösteren en ağırlıklı sektör olan hizmet sektörünün alt sektörlerine dağılımına baktığımızda toptan ve perakende ticaret alanında faaliyet gösteren hizmet sektörü çalışanlarının %19,17'lik bir oranla en büyük paya sahip olduğu görülmektedir. Konaklama ve yiyecek hizmetleri faaliyetlerinde çalışanlar %6,61 ile ikinci sırada yer alırken ulaştırma ve depolama faaliyet hizmetlerinde çalışanlar %5.64 ile üçüncü sırada yer almaktadır.

3.3 İstanbul Şehir Merkezinin Dönüşümü

Türkiye'nin en büyük ofis arzına sahip olan ili olarak İstanbul, pek çok farklı sektöre ait ofislere ev sahipliği yapmaktadır. Bu çeşitlilik ülke içi politikalar, İstanbul'un özel konumu ve geçmişten bu yana sahip olduğu tarihi değeriyle paralel olarak ofislerin değişen ve dönüşen şehir içindeki yer seçim stratejileriyle de ilgilidir.

Bu bölümde İstanbul'un Cumhuriyet Dönemi'nden günümüze şehrsel yapısında yaşanan hizmet temelli fonksiyon değişikliği incelenmiştir.

3.3.1 Cumhuriyet Dönemi'nden 1950'lere gelişim

İstanbul'daki hizmet faaliyetlerinin gelişimi şehir merkezinin gelişimiyle paralel olarak ele alınmalıdır (Yılmaz ve Karaarslan 2010). Cumhuriyet'in ilanının hemen sonrasında yeni kurulan bir ülkenin en kalabalık ve ekonomik merkezi olan İstanbul, ülke içindeki hızla değişen dinamiklerden etkilendiği kadar dünya çapında yaşanan dönüşümlerden de direkt ya da dolaylı olarak etkilenmiştir. Sovyet devrimi ile birlikte Karadeniz'deki ülkelerin kapitalist bloka kapılarını kapaması, aynı zamanda İstanbul için önemli bir pencerenin kapanması, uluslararası bir işlevin azalması anlamını taşıyordu (Sönmez, 1996). Öte yandan 1923 yılında Ankara'nın başkent ilan edilmesini takip eden yıllar İstanbul'da yapılan yatırımlar azalmış, katma değer in idari merkezde toplanması İstanbul'un ticari ve ekonomik faaliyetlerin yoğunlaştığı nokta olma rolünü kaybetmesine neden olmuştur (Yılmaz, 2009). Fakat

bu durum çok uzun sürmemiş, azalan nüfus 1930'lerden itibaren artmaya başlamış ama izlenen devletçilik politikasıyla beraber dışarıdan alınan malların tüketimi sınırlandırmış bu da ekonomik faaliyetler ve ticarete durgunluğa sebep olmuştur (İstanbul Kalkınma Ajansı, 2009; Akkal, 1994). Şehrin hem global ekonomiyle olan bağının zayıflaması hem de ülke içindeki gelişmelerin izlenen devlet politikalarıyla iç bölgelere yönlendirilmesi 1930'lu ve 1940'lı yıllar İstanbul'da durağanlığın yaşandığı yıllar olmasına neden olmuştur (Sönmez, 1996).

3.3.2 1950'den 1980'lere kadar olan gelişim

İstanbul'un 1950'lerden sonra yaşadığı yapısal değişimler ve 1980 sonrasında uygulanan liberal ekonomi politikaları ve değişen dünya ekonomisine entegre olma çabaları sonucunda İstanbul şehir merkezi ve sektörel yapı köklü bir şekilde dönüşüme uğrayarak bugünkü halini almıştır.

1950'lere kadar büyük bir değişim yaşamayan İstanbul, bu tarihlerden itibaren yaşanan büyük göç dalgasının da etkisiyle yapısal olarak köklü değişimlere uğramıştır (Keleş, 1997). Tarımda makineleşmenin yaşanmasıyla beraber işsiz kalan tarım işçilerinin bir bölümü başta İstanbul olmak üzere iş bulmak umuduyla şehirlere, kasabalara göç etmiştir. %70'e varan nüfus artışlarının yaşandığı ve var olan belediyelerin sınırları dışında yeni belediyelerin oluşmaya başladığı 1960 dönemi, 1950'lerden itibaren başlayan göçün, artarak devam ettiği ve şehirselleşme mekanda önemli farklılaşmalara neden olduğu bir dönem olarak önemlidir (Akın, 1999).

Bununla beraber, 1950'lerden itibaren oluşturulan mevzuat ve yasalarla Türkiye'ye yoğun olarak yabancı sermaye girişi gerçekleşmiştir. Yeni gelen yabancı yatırımcı, sermaye yatırım alanı olarak İstanbul'u seçmiştir. 1960 sonrasında istikrarlı ortamının da etkisiyle, İstanbul 1964 sonunda Türkiye'de bulunan 122 yabancı sermayeli kuruluşun %80,3'ünün toplandığı il konumundaydı (Sönmez, 1996).

1950'lerden itibaren başlayan bu yapısal değişim İstanbul'un halihazırda ülke içinde var olan güçlü konumunu daha da güçlendirerek sermayenin İstanbul'da toplanmasını sağlamış bunun sonucu olarak da pek çok banka ve holdingin İstanbul'a yerleşmesine neden olmuştur (Akkal, 1994). İstanbul'un Merkezi İş Alanı'ndaki faaliyetlerin büyük çoğunluğu bankacılık, kredi, sigortacılık, reklamcılık, hukuki ve mali danışmanlık ve limanlarla bağlantılı faaliyetler olarak gruplandırılmış olup,

ofislerin MİA'nın ilk çekirdeği olan Eminönü ve Karaköy merkez odaklarına yerleşmesi 1960'lara kadar devam etmiştir (Dökmeci ve Akkal, 1993).

1950'lere kadar İstanbul'un dominant ve sadece Tarihi Yarımada'da yoğunlaşan tek çekirdekli merkez yapısı, şehrin lineer olarak gelişen ulaşım altyapısına paralel olarak değişim göstermiştir. Bu gelişmenin en belirgin örnekleri olarak ana ulaşım hatları boyunca koridor şeklinde uzanan yüksek katlı konut ve ofis binalarına sahip Bakırköy ve Kadıköy verilebilir (Dökmeci ve Berköz, 1994).

Geleneksel ofis merkezi tramvay ve deniz ulaşımı gibi farklı türlerin kesişim noktası olan tarihi yarımada içinde Eminönü ve Karaköy'de yoğunlaşmıştır. 1900 yılların ilk yarısı boyunca bu bölgelerde yer alan ofis aktiviteleri işhanı olarak tabir edilen küçük ofis tipi birimlerde gerçekleştirilmiştir (Yılmaz ve Karaarslan 2010). 1960'larda şehirde yer alan firmaların %55'i Eminönü ve Karaköy'de konumlanmış olması pek çok problemi de beraberinde getirmiş (Çıracı ve Dökmeci, 1990) ve zaman içinde yeni firmalar 1950'ler başından itibaren hızla artan nüfusun da etkisiyle mevcut Merkezi İş Alanı'nda yer bulamayarak bölgenin çeperlerine doğru yayılım göstermişlerdir. Bu yayılımın başlıca nedenlerinin arasında aşağıdaki maddeler gösterilebilir:

- Firmalar hem ulaşım hem de arazi maliyetlerini düşürmek adına tarihi yarımada'nın devamındaki bölgelerde (Beşiktaş, Şişli, Kadıköy, Zeytinburnu gibi) konumlanmaya başlamışlardır. Bu firmalar yerelde olduğu kadar uluslararası düzeyde de ilişkilere sahip firmalardır ve zaman içinde tarihi yarımada'ya olan bağımlılıkları gittikçe azalmıştır (Dökmeci ve Berköz, 1994).
- İkinci Dünya Savaşı sonrası Marshall yardımı ile yeni açılan yolların etkisiyle Eminönü ve Karaköy etrafında konumlanan Merkezi İş Alanı (MİA) geleneksel merkezini korumakla beraber kuzey yönüne doğru yayılım göstermeye başlamıştır (İBB, 2011).
- Gittikçe gelişen ticaret hacmi ve sanayi şirketlerinin yönetim merkezlerini ayırması sonucu tarihi yarımada içindeki iş hanı olarak nitelendirilen küçük büro tipinden daha geniş alan kullanımını gerektiren modern ofislere olan talebin artması (Yılmaz ve Karaarslan, 2010) merkezin yayılımını hızlandırmaktadır.

- Özellikle 1970'lerden sonra modern ofislere artan taleple beraber tarihi yarımada da büyük ölçekli ofis binalarını inşa etmek, getirilen yükseklik ve yoğunluk sınırlamalarıyla önlenmiştir (Dökmeci ve Berköz 1994). Bu kısıtlama da geniş ofis ve otopark alanlarına ihtiyaç duyan yeni firmaları geleneksel merkez dışında yer arayışına yönlendirmiştir (Dökmeci ve Berköz 1994).
- 1973 yılında açılan Birinci Boğaz Köprüsü, Avrupa Yakası ile Anadolu Yakası arasındaki artan erişilebilirliğin de büyük etkisi (Çıracı ve Kerimoğlu, 2006) merkezin yayılımına neden olmuştur.

Bu talebi karşılamak üzere 1960'ların başından itibaren Taksim, Şişli ve Gayrettepe bölgesinde hali hazırda bulunan konutlar ofis kullanıma dönüştürülmeye başlamış (Yılmaz ve Karaarslan, 2010), artan talebe hızlı bir çözüm olarak bu dönüşüm 1985 yılına kadar sürmüştür.

Anadolu Yakası'ndaki gelişim de boğaz köprüleriyle hız kazanmıştır. 1973 yılında Birinci Boğaz Köprüsü'nün açılmasıyla Kadıköy'deki gelişim de oldukça hızlanmış, İstanbul'un önemli bir alt merkezi ve Anadolu Yakası'nın merkezi olarak gelişim göstermeye başlamıştır. Üsküdar ikincil alt merkez olurken şehrin gelişim sınırında konumlanan fakat altyapıları yetersiz olan Kartal, Maltepe ve Pendik üçüncül alt merkez olarak görülmektedir (Çıracı ve Kundak, 2000). Kozyatağı, kolay ulaşılabilirliği ve sahip olduğu konut ve alışveriş merkezlerinin (Carrefour ve Metro) kalitesiyle yine üçüncül alt merkez olma potansiyeli göstermektedir.

Bu kısıtlamalara, yeni firmaların yer seçimlerinde merkez çeperinde daha kolay ve ucuz arazi bulunması da eklenince Merkezi İş Alanı (MİA)'nın çeperlere doğru yayılması kaçınılmaz olmuştur. (Yılmaz ve Karaarslan, 2010).

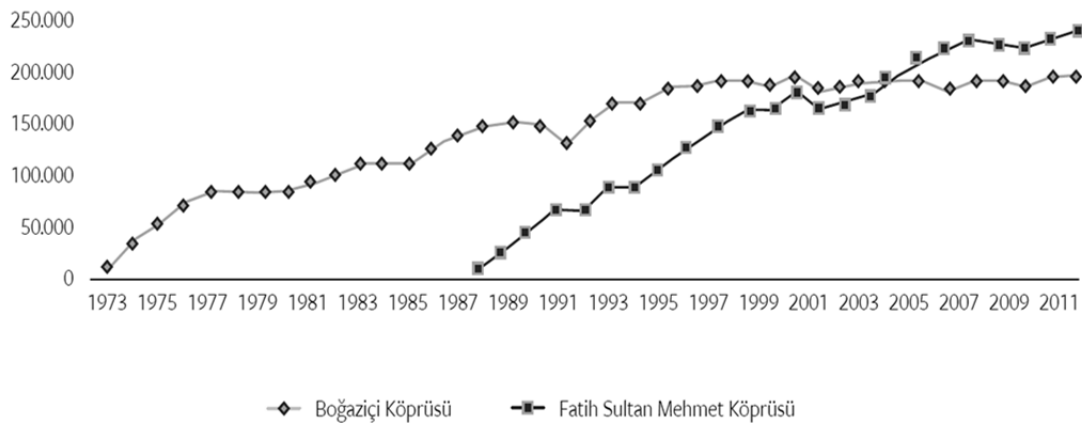
Bu dönem, Tarihi Yarımada ve Galata bölgesinde yoğunlaşan merkezi fonksiyonların yeni alanlarda ulaşım arterleri boyunca gelişme göstererek desantralizasyonun yaşandığı ve yapılaşma biçiminden kullanıcı profiline kadar önemli değişimlerin yaşandığı bir dönemdir (Akın, 1999).

3.3.3 1980'den 2000'lere kadar olan gelişim

1980 yılı hem dünyada hem de Türkiye'de önemli yapısal değişimlerin yaşandığı yıl olmuştur. Bu tarihten sonrasında "ekonomik yapı dışı dönük sanayileşme ve

liberalleşme politikalarıyla yönlendirilmeye başlanmıştır.” (Öztürk ve Özyakışır, 2005). Bununla beraber Yılmaz’ın (2009) da bahsettiği gibi “24 Ocak kararlarıyla başlayan dışa açılma süreci ve dışa dönük sanayileşme politikaları kamu yatırımlarının İstanbul ve çevresine yönelmesine neden olmuştur.” Ekonominin kaynağı sanayi sektöründen hizmet sektörüne kaymış (Yılmaz, 2009) ve yaşanan bu gelişmeler paralelinde İstanbul “Hizmet Şehri” olarak anılmaya başlanmıştır (Çakır, 1999).

Hizmet faaliyetlerindeki bu artış Eminönü-Karaköy Merkezi İş Alanı’ndan, 1988’de açılan İkinci Boğaz Köprüsü’nün de etkisiyle büyük bir yoğunlukla Şişli, Taksim, Zincirlikuyu ve Barbaros Bulvarı boyunca yayılımını hızlandırmıştır. 1960 yılında Eminönü ve Beyoğlu’nda faaliyette bulunan firma sayısı İstanbul’da bulunan toplam firma sayısının yaklaşık %56’sı iken bu oran 1990 yılında %29’a gerilemiştir. Bununla beraber Şişli, Kadıköy, Bakırköy, Beşiktaş başta olmak üzere diğer ilçelerde hızla yükselmiştir (Dökmeci ve Akkal, 1993).



Kaynak: İstanbul Kalkınma Ajansı, 2015

Şekil 3.1 : Boğaz köprülerinden geçen günlük ortalama araç sayıları, 1973-2001.

İstanbul’un iki yakasının köprülerle birbirine daha da bağlandığı bu yapıda kentiçi ulaşımında zaman ve uzaklık değişmiş, bu değişim şehrsel mekandaki prestij sıralamalarını değiştirmiş ve yeni merkez kademelenmesini beraberinde getirmiştir. Bununla beraber özel araç sahipliğinin ve işyerlerinin çalışanları için tahsis ettiği özel otobüs ve servis kullanımının artması, bir çok şehrsel fonksiyonun tekil binalar yerine büyük kompleksler olarak evrilmesiyle sonuçlanmıştır (Şekil 3.1). Bu durum aynı zamanda şehrsel fonksiyonların desantralizasyonunu da beraberinde getirmiştir (Akın, 1999).

Böylece, Beşiktaş-Maslak aksı ile şehrin Anadolu ve Avrupa yakalarında D100 Karayolu ve TEM ana ulaşım aksları yeni hizmet yatırımlarıyla hızla büyüyen ve gittikçe artan bir yoğunlaşma ve yayılma sürecine girmişlerdir (Yenen ve diğerleri, 1996). 1970 ile 1985 yılları arasında geleneksel merkezde hizmet sektöründe faaliyet gösteren çalışan sayısı %54'ten %33,1'e düşerken, bu oran merkezi alanın dış çeperlerinde yakın çevresinde %32,5'ten %51,4'e ve şehrin dış çeperlerinde ise %13,5'ten %15,5'e yükselmiştir (Çıracı ve Kerimoğlu, 2006).

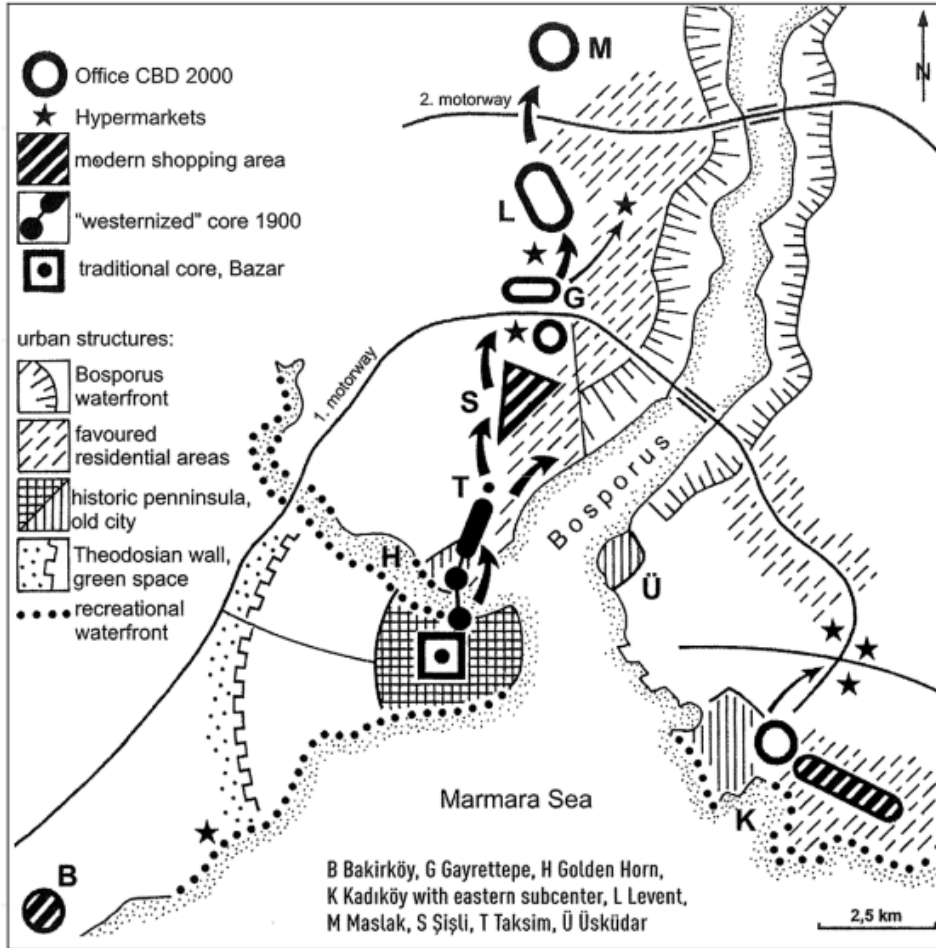
Bu yayılım ve yoğunlaşma yeni gelişen akslar doğrultusunda yeni konut alanları ve yerleşen bu nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere yeni donatı alanlarını beraberinde getirmiştir. Taksim, Şişli, Mecidiyeköy ve Büyükdere Bulvarı'nda artan trafik bu bölgelerdeki konutların ofis ve mağaza olarak kullanılmalarına neden olmuştur (Çıracı ve Kerimoğlu, 2006). Yılmaz ve Karaarslan'ın (2010) da tanımladığı gibi "Konutların iş yerine dönüştürülmesi ile oluşan ofis alanları 1960-1985 yılları arasında ofis stokunun en önemli özelliği idi."

1990'lara gelindiğinde 1980'lerin güçlü sanayi sektörü yerini inşaat sektörüne bırakmış ve bunun sonucunda sanayideki istihdam düşmüş ve 1980'lerde %35 olan sanayi yatırım oranı 1990'da %15'e gerilemiştir (Aksoy, 1996; Yılmaz, 2009). Yılmaz'a (2009) göre "bu değişim sermayenin yeniden yapılanmasının ve imalat sanayiden hizmet sektörüne geçişin bir göstergesi olarak kabul edilir." Bu dönemde özel sektördeki yatırımlar konut, turizm ve ticaret faaliyetlerinde, kamu yatırımları da ulaşım, iletişim ve enerji sektörlerinde yoğunlaşmaya başlamışlardır (Yılmaz, 2009).

İstanbul'daki hizmet sektöründe 1980'lerin başından itibaren görülen bu büyüme artan yığılmanın da etkisiyle yeni firmaları İstanbul'un ana ulaşım akslarına yakın konumlandırmaya yönlendirmiştir. Bu yeni fonksiyonların hali hazırda zaten yığılmış olan Eminönü ve Beyoğlu'nda gerçekleşme olanağı olmadığı için; Mecidiyeköy-Şişli ve Maslak ekseninde gökdelenlerin oluşturduğu yeni bir merkez ortaya çıkmış (Yılmaz, 2009), 1990'ların başından itibaren Büyükdere Bulvarı Maslak bölgesine kadar olan alanda çok katlı iş ve alışveriş merkezleri inşa edilmeye başlamış (Çıracı ve Kerimoğlu, 2006) ve 1990'ların sonunda Büyükdere Bulvarı ve Maslak bankalar tarafından en çok tercih edilen bölge haline gelmiştir (Özdemir, 2000) (Şekil 3.2).

Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy'e ek olarak TEM ve D100 Karayolu aksı ve bağlantı yolları boyunca uzanan Kozyatağı, İçerenköy ve Kavacık gibi yeni ofis bölgeleri oluşmaya başlamıştır. Genel olarak denilebilir ki İstanbul'daki eski sanayi bölgelerinde ticari, ticaret bölgelerinde hizmet, Merkezi İş Alanı (MİA) çevresinde de toplum ve kurum hizmetlerinin ağırlık kazanmıştır (Güvenç, 2004).

Sanayi tesisleri İstanbul dışında yerleşmeye başlamış olsa da, yönetim merkezlerini İstanbul'da bırakmayı tercih etmektedir. Türkiye'nin en büyük 500 sanayi firmasının 189'u İSO üyesidir ve büyük sanayi firmalarının holding merkezleri İstanbul'dadır. Bu firmalara ait fabrikaların büyük bir çoğunluğu İstanbul dışında olsa da şirket merkezleri İstanbul'da olduğundan İstanbul ekonomisi kapsamında yer almaktadırlar (Sönmez, 1996).



Kaynak: Seger M., 2012

Şekil 3.2 : İstanbul'da 1900-2000 yılları arası Merkezi İş Alanı gelişimi.

İstanbul'un şehir merkezi yapısının Eminönü - Fatih geleneksel merkezinden başlayarak önce en yakın merkez çeperlerine ve daha sonraki yıllarda şehrin dış

çeperlerine yönelmesi ve çok merkezli bir yapı oluşturması İstanbul Boğazı gibi bir coğrafi yapıyla birbirinden ayrılan Avrupa – Anadolu Yakası arasındaki işgücü nüfusunun ve hizmet faaliyetlerindeki istihdamının gelişiminden de incelenebilir. 1980 yılında hizmet sektöründe çalışanların sadece %19'u Anadolu Yakası'nda iken, 1990 yılında bu oran %24'e ve 2000 yılında ise %28'e çıkmaktadır. Benzer şekilde 1980 yılında işgücünün %31'i Anadolu Yakası'nda ikamet ediyorken 2000 yılında bu oran %34'e çıkmıştır (Çizelge 3.5).

Çizelge 3.5 : İşgücü ve hizmetlerde istihdamın Avrupa ve Anadolu Yakası dağılımı.

	1980		1990		2000	
	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu
Toplam işgücü	69%	31%	67%	33%	66%	34%
Hizmet istihdam	81%	19%	76%	24%	72%	28%

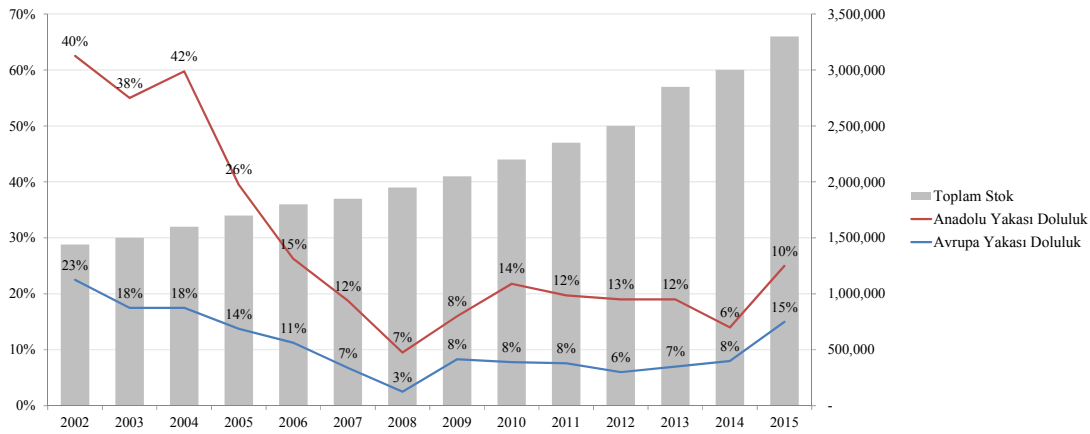
Kaynak: DİE 1980, 1992, 2002 Sanayi ve İşyerleri Sayımı Verileri ve DİE 1980, 1990,2000 Genel Nüfus Sayımı Verileri

3.3.4 2000'lerden bugüne olan gelişim

Hizmet sektörünün istihdam yaratmadaki ağırlığı 2000'li yılların başından beri hızla artmaktadır. Bununla beraber 1980'lerde başlayan Merkezi İş Alanı'nın bu yayılımı günümüze kadar artan bir ivme ile devam etmiş, Zincirlikuyu-Levent- Maslak aksında 2014 yılı itibariyle proje geliştirilebilecek büyük ölçekli araziler neredeyse tükenmiş (CBRE, 2016), 20. yy'ın ikinci çeyreğinden itibaren hem dünyanın hem de Türkiye'nin küresel şehirlerde hızla büyüyen hizmet sektörü, hali hazırdaki merkezi iş alanlarında yer bulma problemi ile karşı karşıya kalmıştır.

2000 öncesi dönemde şehrin ağırlıklı güç merkezini oluşturan sanayi fonksiyonu şehir merkezinden çeperlere doğru, daha sonrasında da şehrin dışına çıkma eğilimi göstermiştir. Sanayinin boşalttığı bu alanlarda hızla hizmetler sektörü yapıları ile yeni konut projeleri inşa edilmeye başlamış, İstanbul artan toprak değeriyle birlikte ağırlıklı fonksiyon olarak sanayiden merkez işlevine dönüşüm yaşamıştır. Bu dönüşüm ve yoğunlaşma ile şehrin sahip olduğu çeperlerine doğru daha da yayılmasına ve saçaklanmasına neden olmuştur (Akın, 2011).

2000’li yılların başında İstanbul’un Anadolu Yakası’nda %40’larda olan boşluk oranları bu desantralizasyonun da etkisiyle 2008 yılında %7’ye kadar düşmüştür. Aşağıdaki Şekil 2.6’da İstanbul’da A ve B sınıfı ofislerin toplam stok verilerinin yanı sıra bu ofislerdeki boşluk oranları Anadolu ve Avrupa Yakası ayırımında gösterilmektedir. Özellikle 2002 ile 2008 yılları arasındaki stok artarken, hem Avrupa hem de Anadolu Yakası’ndaki boşluk oranlarındaki düşüş dikkat çekicidir. Piyasaya yeni ofisler eklenmesine rağmen 2010 ile 2013 yılları arasındaki boşluk oranları neredeyse sabit kaldığı görülmektedir.



Not: CBRE İstanbul Global Kurumsal Hizmetler Departman Müdürü ile 22 Nisan 2016 tarihindeki kişisel görüşmeden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulmuştur.

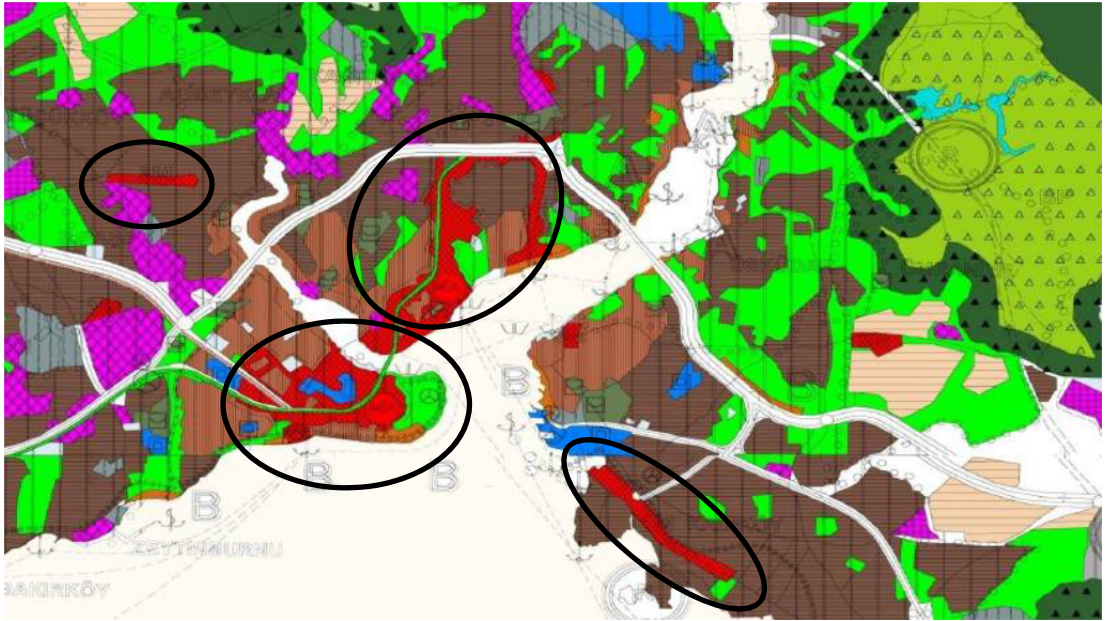
Şekil 3.3 : İstanbul Anadolu ve Avrupa Yakası A ve B sınıfı ofislerdeki boşluk oranları.

İstanbul’un hizmet faaliyetlerinin dağılımı ve buna bağlı ortaya çıkan ofis alanları 20. yüzyılda parça parça, rastgele bir şekilde geliştiği gözlenmektedir. Avrupa Yakası’nın ofis pazarı şu anda Maslak’taki ve TEM boyunca Maslak’ın batısındaki mevcut ofis bölgesinin arka tarafında, Büyükdere Caddesi’nin kuzeydoğusuna doğru genişlemektedir. Büyükdere Caddesi’nin batısındaki Kağıthane’deki sanayi yapıları ortadan kaldırılmış, bu bölgede bir yeniden geliştirme hareketi gerçekleşmiştir ve yeni ulaşım bağlantıları açılmaya devam etmektedir. Anadolu Yakası’nın ofis pazarında, bölgenin MİA’sı kabul edilen Kadıköy (Kozyatağı) başta olmak üzere Ümraniye, Maltepe, Kartal ve Pendik gibi alanlarda, D100 Karayolu ve bağlantı yolları boyunca bir genişleme yaşanmaktadır (CBRE, 2014b).

3.3.5 Üst ölçek plan kararları

İstanbul’un metropoliten ölçekteki ilk planı 1980 yılında hazırlanan ve 1995 yılını hedefleyen 1/50.000 ölçekteki İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı’dır. Planın ana

amacı İstanbul'un tarihi, kültürel ve doğal niteliklerinin korunmasını yanında, şehrin güneyde doğu-batı aksında gelişmesini lineer olarak sağlanmasıdır. Planda İstanbul Merkezi İş Alanı iki bölgeyi kapsayacak şekilde belirtilmiştir. Birinci bölge Tarihi Yarımada'da Eminönü ilçesinin büyük bir bölümünü ve devamında Fatih'in Eminönü ilçe sınıra yakın olan bölgesini kapsamaktadır. MİA'nın ikinci kısmı ise Beyoğlu'ndan başlayarak Şişli'ye doğru Halaskargazi Caddesi üzerinden uzanarak Mecidiyeköy'ü içine alacak şekilde devam eder. Beşiktaş ilçesi de Barbaros Bulvarı boyunca alanlar olarak planda MİA'ya katılmıştır. Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy merkezden başlayarak Bostancı'ya doğru Bağdat Caddesi'nin bir kısmını içine alacak şekilde 1. Derece Merkez olarak belirtilmiştir (İBB, 2009).



Şekil 3.4 : 1980 tarihli 1/50.000 İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planı.

Bir sonraki plan olan 1995 tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planı projeksiyon yılı 2010'dur ve MİA alanı 1980 yılı onaylı 1/50.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda belirtilen Tarihi Yarımada, Beyoğlu, Şişli ve Beşiktaş'ın yanı sıra Levent–Maslak aksı ve Bayrampaşa, Zeytinburnu ve Güngören ilçelerinin de bir kısmını içine alan bölgedir. Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy 1. Derece Alt Merkez, Üsküdar'ın bir kısmını 2. Derece Alt Merkez ve Kartal, Maltepe, Pendik ve Ümraniye ise 3. Derece Alt Merkez olarak tanımlanmıştır.

2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu'nda Tarihi Yarımada'dan Büyükdere Caddesi boyunca Maslak'a uzanan tek merkezli MİA

yapısının neden olduğu sorunlara bir çözüm alternatifi olarak MİA'nın kuzeye doğru gelişiminin engellenerek mevcut gelişimin iyileştirilmesi amaçlanmaktadır.



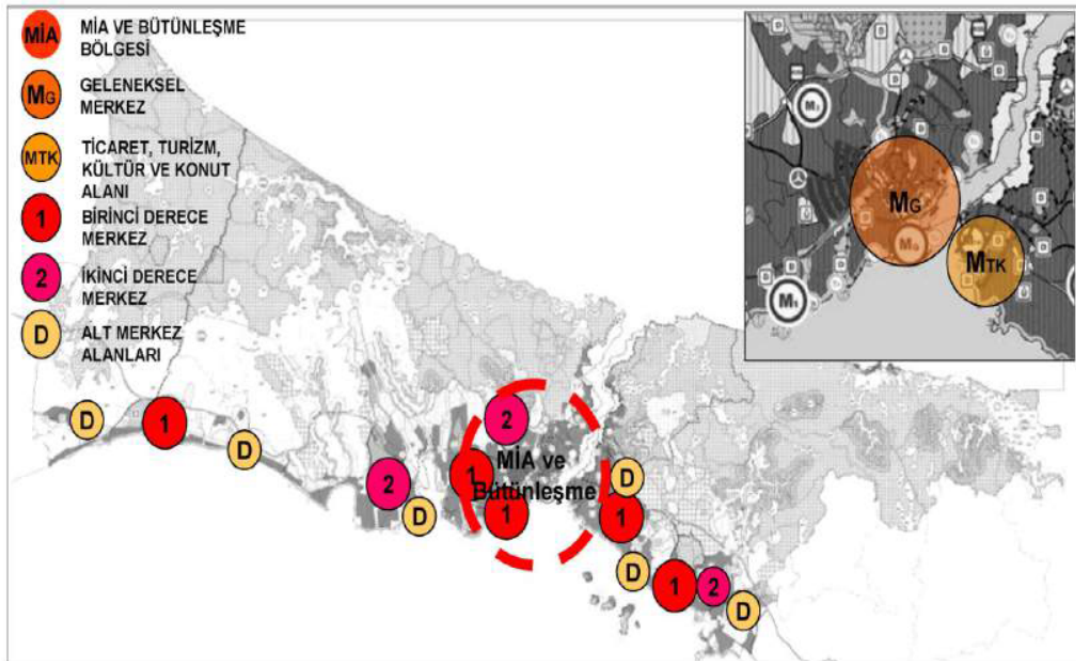
Şekil 3.5 : 1995 tarihli 1/50.000 İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı.

Gelişmenin kuzey doğrultusuna alternatif olarak batıya yönlendirilmesi, bu gelişmenin yeni ulaşım ağlarıyla desteklenmesi planlanmaktadır. Oluşturulacak olan bu “Batı gelişim koridoru” boyunca bilgi ve bilişim teknolojileri ağırlıklı merkez yapılması, kültür yapıları, rekreasyon alanları, yeni iş merkezleri gelişimi için odak noktaları oluşturulması öngörülmektedir. Planda bu koridorun doğu yönündeki gelişme karşılıkları olarak Üsküdar-Kadıköy geleneksel merkezi, Kadıköy-Harem-Haydarpaşa koridoru planlanmıştır.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu’nda İstanbul’daki merkezler üçe ayrılmıştır:

- 1- MİA (Merkezi İş Alanı) ve Bütünleşme Bölgesi: İstanbul’un Avrupa ve Anadolu yakalarında yer alan birinci derece merkezlerdir. Beşiktaş, Beyoğlu, Eminönü, Şişli, Kadıköy ve Üsküdar’dan oluşan bu bölgede üst düzey hizmetler, uluslararası boyutta yönetim, kontrol, koordinasyon faaliyetleri ile finans kuruluşları, sigorta şirketleri, gayrimenkul yatırım danışmanlık

şirketleri ve profesyonel teknik danışmanlık faaliyetlerinin yoğunlaştığı alanlardır.



Şekil 3.6 : 1/100.000 Çevre Düzeni Planı merkezler kademelenmesi

2- Alt Merkez: İstanbul Anadolu ve Avrupa Yakası'ndaki MİA'dan sonra iş hizmetleri kapsamında ikinci derece öneme ve potansiyele sahip merkezlerdir. Bu merkezler MİA'ya görece daha küçük ölçekli firmaların yer aldığı merkezlerdir. Avrupa Yakası'nda dağıtıcı hizmetlerin yoğun olarak faaliyet gösterdiği Bakırköy, Bahçelievler, Avcılar ve Büyükçekmece; hizmet alanlarının bir aks biçiminde geliştiği ofis, imalat ve depolama alanlarının yer aldığı Yenibosna Basın Ekspres Aksı; sanayi dönüşümlü hizmet alanlarının olduğu Bayrampaşa, Güngören ve Zeytinburnu alt merkez potansiyeli taşıyan merkezlerdir. Raporda Avrupa Yakası'nda ayrıca Silivri de şehrin batı ucu için bir merkez alternatifi olarak değerlendirilmiştir. Bu alt merkezler Anadolu Yakası'nda ise D100 Karayolu üzerinde yer seçen sanayinin zaman içinde dönüşümü ile MİA'nın yükünü azaltabilecek ve aynı zamanda İstanbul'un iki yakası arasındaki hem işgücü hem de ulaşım dengesini sağlayacak bir merkez gerekliliği düşünüldüğünde Kartal; hinterlandının ticaret ve hizmet ihtiyacını karşılayacak şekilde özelleşmiş üretici hizmetlerin yer aldığı Altunizade-Kozyatağı; Sabiha Gökçen Havalimanı'nın etkisiyle dönüşen sanayi alanlarında merkez gelişme potansiyelinin olduğu Pendik;

konut ve sanayi alanlarının gelişimine bağlı olarak ortaya çıkmış, kendi hinterlandı ve ilçe içindeki nüfusun ticaret ve hizmet ihtiyaçlarını karşılayan ve sanayiye üretim hizmeti veren Ümraniye ve mevcut sanayiye hizmet veren dağıtıcı hizmetlerin yoğun olduğu Tuzla alt merkez potansiyeli taşıyan merkezlerdir. Raporda merkezler kademelenmesinin belirlenmesine yönelik yapılan analizlerde Ümraniye, Kavacık ve Sultanbeyli'nin merkez potansiyeli taşıdığı tespit edilse de orman ve su toplama havzaları başta olmak üzere şehrin yaşam destek sistemlerini tehdit ettiği için bu merkezlerin büyüme eğilimlerinin engellenmesi gerektiği belirtilmiştir.

3- Yerel Merkezler: Çevrelerinde oturan iskan nüfusuna hizmet veren merkezlerdir. (İBB, 2009).

Plan'daki bu merkez tanım ve kapsamlarında Anadolu Yakası ile ilgili dikkat çeken bir nokta hali hazırda merkez olarak gelişme gösteren Ümraniye ve Kavacık'ın büyüme eğilimlerinin engellenme kararıdır. Bununla beraber Kozyatağı- Ataşehir bölgesi de uluslararası finans merkezi olarak tanımlanmaktadır.

Bu bölümde anlatılan İstanbul'un tarihsel gelişme süreci ve 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda tanımlanan merkezler Şekil 3.7'de gösterilmektedir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) ilk olarak Temmuz 2006 yılında 2007-2013 yılını kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı çerçevesinde ele alınmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı organizasyonu ile İFM, 177 hektarlık bir alana kurulmaktadır (DPT, 2009).

2 milyar dolara mal olması öngörülen proje ilk etapta Ataşehir'de yapılması planlansa da 2014 yılında ilçenin sınırlarının değişmesinden sonra Ümraniye ilçesi sınırları içinde yer almaktadır. İFM'nin 2018 yılı sonunda faaliyete geçmesi planlanmaktadır (CBRE, 2014). Proje hayata geçtiğinde zincirleme etki yaparak Anadolu Yakası'nın diğer bölgelerinde de yeni ofis alanlarının oluşmasını sağlayacağı öngörülmektedir. Kamu ve özel sektör bankalarıyla finans kurumlarının yapımı süren bu projede yer almasını sağlamak için süreli vergi istisnası ve avantajı gibi devlet teşviklerinin de çıkarılması, piyasadaki beklentiler arasında yer almaktadır. İstanbul Finans Merkezi'ne ev sahipliği yapan Ataşehir'de banka ve

finans kurumlarının da taşınması ile mevcut stok 3 katına çıkmaktadır (Dilaver ve Sezgin, 2016).

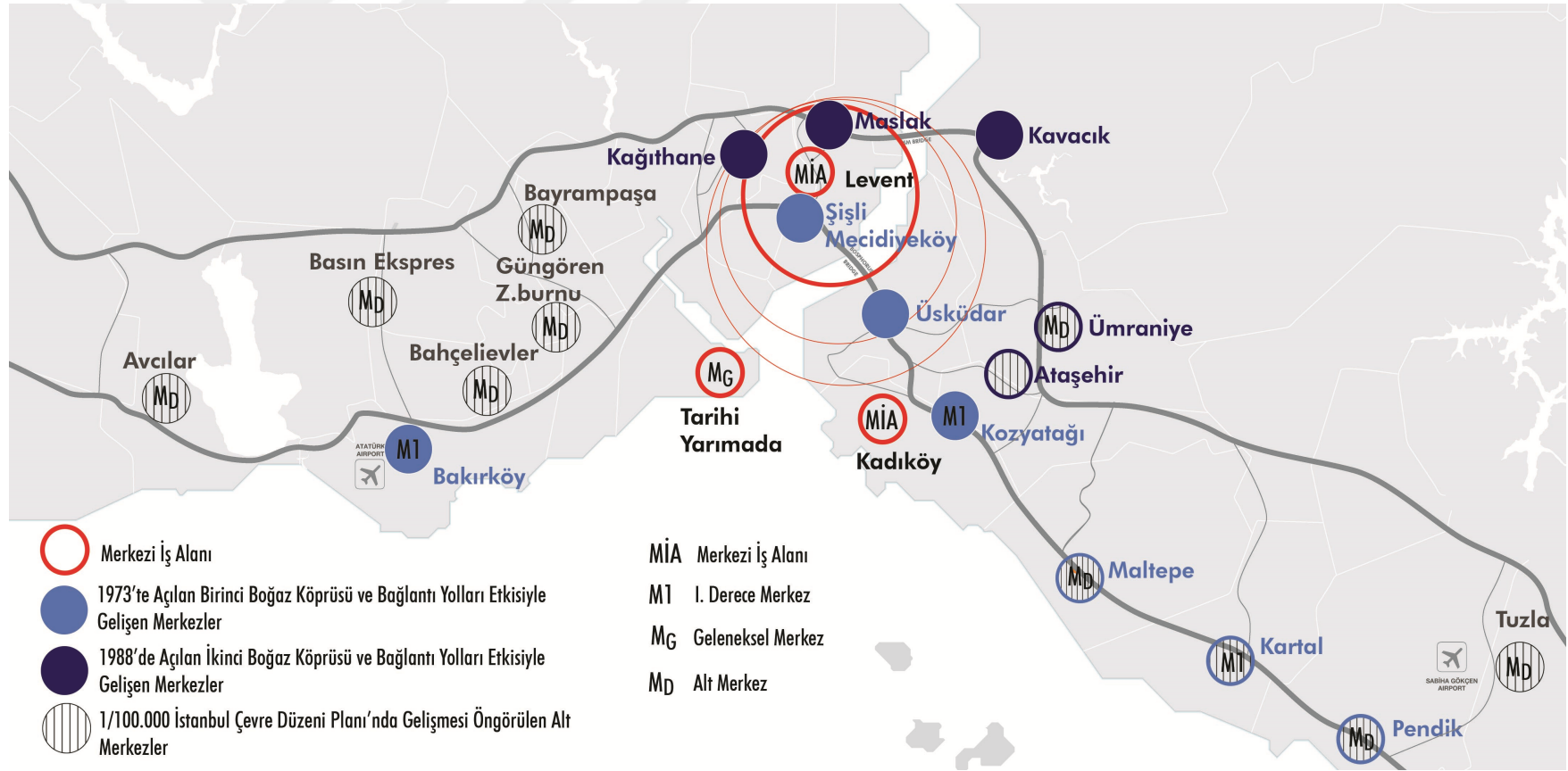
Devlet Planlama Teşkilatı (2009) tarafından hazırlanan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Stratejisi ve Eylem Planı'nda İstanbul'da kurulacak olan Uluslararası Finans Merkezi'nin temel nedenleri arasında Türkiye'nin genç ve nitelikli işgücü, jeopolitik konum avantajı, hızla büyüyen ve gelişen ekonomisi, kültürel ve tarihsel birikimi, gelişen piyasaları, finansal ürün, hizmet ve uygulamada sahip olduğu çeşitliliği gösterilmektedir. Ayrıca raporda İstanbul'un Türkiye'nin doğal finans merkezi konumunda olduğu ve bölgesel finans kaynaklarının toplanması ve yine bu bölgelere yönlendirilmesi konusunda İstanbul'un önemli bir merkez olma potansiyeli olduğu belirtilmektedir (DPT, 2009).

İstanbul Finans Merkezi, 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda yer almakla beraber şehrin üzerindeki etkisinin yeterince tartışılmadığı düşünülmektedir. Bununla beraber 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda yer almayan fakat hali hazırda inşaat süreçlerinin neredeyse sonuna gelen 3. köprü ve bağlantı yolları projesi planlamada bütüncül yaklaşımdan uzaklaşıldığının en güncel kanıtları niteliğindedir. Sermaye birikimini yatırım yapmak amacıyla ülkeye çekmek ve özel sektörü daha da teşvik etmek adına deregülasyon politikalarıyla bütüncül ve kapsamlı planlama yerine, büyük ölçüde kısa dönemde yatırımları gerçekleştirmeye odaklı parçacı kamu ve özel sektör yatırımlarını da içeren bir dönüşümü süreci yaşanmaktadır. Yine 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda yer almayan Kanal İstanbul projesi de bütüncül planlama anlayışından uzaklaşıldığının bir göstergesi olarak nitelendirilebilir.

3.4 Hizmet Sektörünün İstanbul'da Mekansal Gelişimi

İstanbul'daki hizmet sektörünün mekansal gelişimini ve zaman içinde MİA ve çeperlerine nasıl bir yayılım gösterdiği hizmet sektöründe çalışanların sayısının ilçelere dağılımı üzerinden somut bir şekilde incelenebilir.

TÜİK'in "Sanayi ve İşyerleri Sayımı" çalışmasını Türkiye genelinde ilk olarak 1950 ve ilçe ölçeğinde 1980 yılında gerçekleştirmiştir. Çizelge 3.6.'da hizmet sektöründeki istihdamın ilçelere dağılımı görülmektedir.



Şekil 3.7: İstanbul'da Merkezlerin Gelişimi.

Avrupa Yakası'nda Eminönü, Beyoğlu ve Şişli ilçelerinin, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesinin sahip olduğu hizmet istihdamıyla öne çıktığı görülmektedir. En son gerçekleştirilen 2002 sayımında hizmet istihdamına en fazla sahip olan ilçe 112.610 kişiyle Şişli ilçesidir. 99.817 kişiyle Kadıköy ikinci sırada, 79.092 kişiyle de Eminönü üçüncü sırada yer almaktadır.

1992 ve 2002 yılları arasında kaydedilen en büyük artış Kadıköy ilçesinde ve daha önceki bölümlerde de açıklandığı gibi Büyükdere Bulvarı boyunca yaşanan gelişmelere paralel olarak Şişli ilçesinde gerçekleşmiştir. 1980'lerden itibaren Beşiktaş Bulvarı boyunca yaşanan değişimin izleri, Beşiktaş'ın sahip olduğu işgücündeki değişimden de açıkça görülmektedir. 1980 ile 2002 yılları arasında oransal olarak en büyük artışın yaşandığı ilçelerden biri Beşiktaş'tır. Bununla beraber İstanbul 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda bahsedilen merkezi iş alanları ve diğer alt-merkezlerinin ağırlığı Avrupa ve Anadolu Yakası ayrımıyla Şekil 3.8'de görülebilmektedir.

İlçelerdeki hizmet sektöründe çalışanların sayılarında artış İstanbul'un yaşadığı hızlı nüfus artışı ve buna paralel olarak Çizelge 3.3.'te verilen istihdamdaki toplam artış da hesaba katılarak incelenmelidir. Örneğin 1980 ile 2000 yılları arasında İstanbul'da istihdam edilen nüfus yaklaşık 1,2 kat artmış bununla beraber hizmet sektöründe çalışan toplam nüfus 1980 ile 2000 yılları arasında 1,25 kat artarak 1.857.181 kişi olmuştur (DİE, 2002).

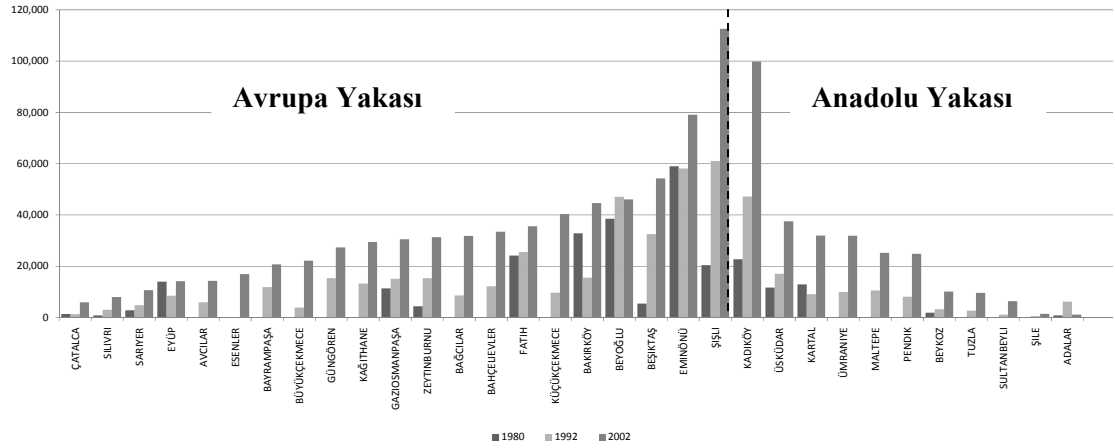
Aynı paralelde hizmet sektöründe faaliyet gösteren firmalara ait işyerleri istatistiklerine baktığımızda öne çıkan ilk 10 ilçe olarak Beyoğlu, Eminönü, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Küçükçekmece, Şişli, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'nun yer aldığı görülmektedir (Şekil 3.9).

Sektörün İstanbul genelinde dağılımının incelenmesinde İstanbul Ticaret Odası firma verileri de en güncel veri tabanını oluşturmaktadır. 2015 yılı sonu itibariyle İstanbul Ticaret Odası'na kayıtlı toplam 372.926 adet firma bulunmaktadır. Bu firmalarla ilgili detaylı bilgiye ulaşılamamış olup örneklem oluşturması için Ekim 2015 tarihinde İstanbul Ticaret Odası'nın veri tabanından İstanbul'da bulunan en yüksek sermayeli 20.000 firmanın istatistiklerine elde edilebilmiştir. Bu 20.000 firmanın yaklaşık %57'si (11.474 adet) hizmet sektöründe faaliyet gösteren firmalardır.

Çizelge 3.6 : Hizmet sektöründeki istihdamın İstanbul'un ilçelerine dağılımı.

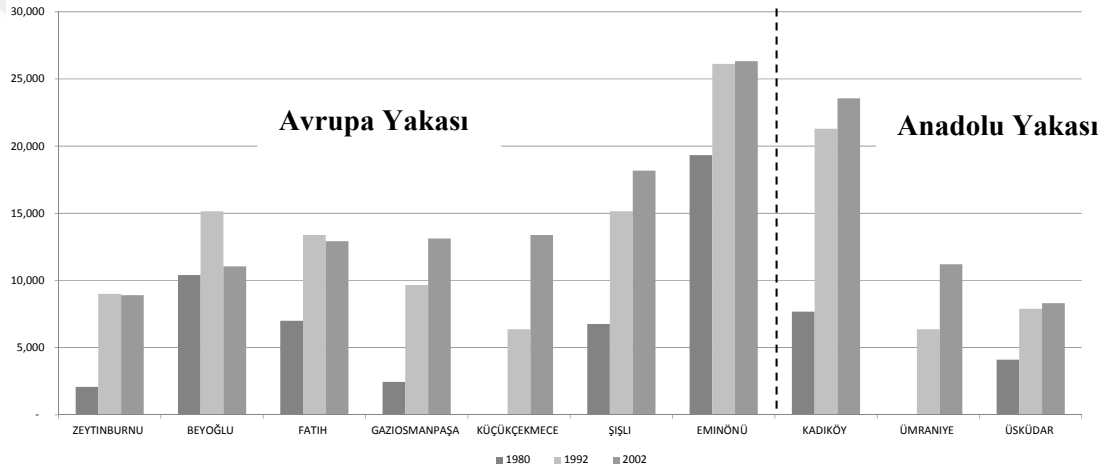
İlçe Adı	1980	Pay (%)	1992	Pay (%)	2002	Pay (%)	İlçe Adı	1980	Pay (%)	1992	Pay (%)	2002	Pay (%)
Adalar	880	0,3	6.185	1,4	1.169	0,1	Kağıthane	-		13.219	3,1	29.472	3,0
Avcılar	-		5.961	1,4	14.287	1,4	Kartal	12.930	4,9	9158	2,1	31.978	3,2
Bağcılar	-		8.633	2,0	31.843	3,2	K.çekmece	-		9680	2,2	40.309	4,1
B.evler	-		12.192	2,8	33.442	3,4	Maltepe	-		10.574	2,5	25.231	2,5
Bakırköy	32.830	12,4	15.598	3,6	44.693	4,5	Pendik	-		8136	1,9	24.842	2,5
B.paşa	-		11.913	2,8	20.772	2,1	Sarıyer	2826	1,1	4865	1,1	10.716	1,1
Beşiktaş	5.467	2,1	32.570	7,6	54.238	5,5	Şişli	20.429	7,7	61.040	14,2	112.610	11,4
Beykoz	1.886	0,7	3.241	0,8	10.115	1,0	Tuzla	-		2731	0,6	9.637	1,0
Beyoğlu	38.496	14,5	47.084	10,9	46.114	4,7	Ümraniye	-		9.933	2,3	31.955	3,2
Eminönü	59.014	22,2	58.125	0,9	79.092	8,0	Üsküdar	11.708	4,4	17.069	4,0	37.551	3,8
Esenler	-		-		16.901	1,7	Z.burnu	4.423	1,7	15.361	3,6	31.366	3,2
Eyüp	14.003	5,3	8.525	2,0	14.196	1,4	B.çekmece	-		3.884	0,9	22.181	2,2
Fatih	24.177	9,1	25.546	5,9	35.640	3,6	Çatalca	1.399	0,5	1.354	0,3	5.954	0,6
G.O.P.	11.379	4,3	15.122	3,5	30.547	3,1	Silivri	821	0,3	3.031	0,7	8.034	0,8
Güngören	-		15.397	3,6	27.356	2,8	Sultanbeyli	-		1.139	0,3	6.424	0,6
Kadıköy	22.765	8,6	47.191	11,0	99.817	10,1	Şile	150	0,1	609	0,1	1.471	0,1

Not: TÜİK tarafından yayınlanan 1980, 1992, 2002 Sanayi ve İşyerleri Sayımı Verileri ile oluşturulmuştur.



Not: TÜİK tarafından yayınlanan 1980, 1992, 2002 Sanayi ve İşyerleri Sayımı Verileri ile oluşturulmuştur.

Şekil 3.8: Hizmet sektöründeki istihdamın İstanbul'un ilçelerine dağılımı.



Not: TÜİK tarafından yayınlanan 1980, 1992, 2002 Sanayi ve İşyerleri Sayımı Verileri ile oluşturulmuştur.

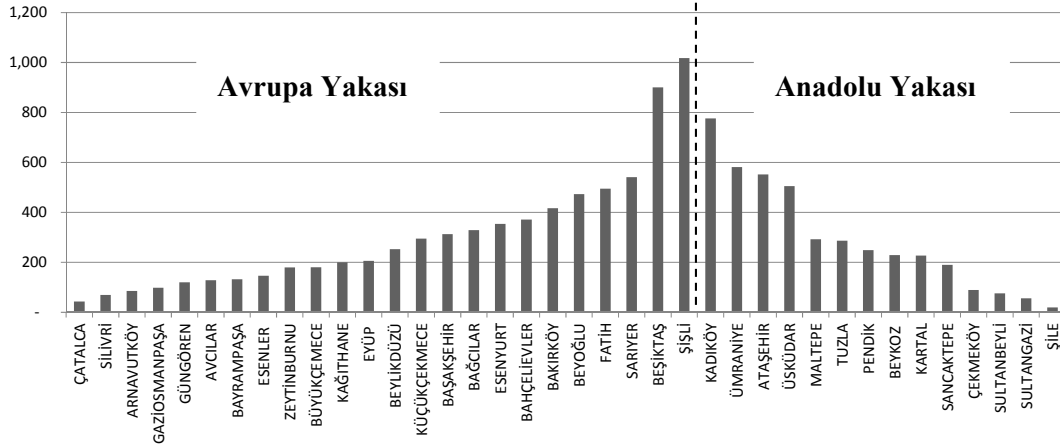
Şekil 3.9 : Hizmet sektöründeki firmaların İstanbul'un ilçelerine dağılımı.

Bu dağılımda Avrupa Yakası'nın Merkezi İş Alanı (MİA) olarak tabir edilen Fatih, Beşiktaş, Şişli ve 2012 yılı itibariye Sarıyer'e bağlanan Maslak'ın da etkisiyle Sarıyer ilçesi il bazındaki firma sayısının %18'ine sahip iken, Anadolu Yakası'nın Merkezi İş Alanı (MİA) olarak tanımlanan Kadıköy, Üsküdar ve diğer alt merkezde Ataşehir ve Ümraniye ilçeleri tüm firmaların %11'ine sahiptir.¹

Firmaların kuruluş yılları üzerinden yapılan incelemede özellikle 2000 yılından günümüze kadar olan zamanda kurulan firma sayılarındaki artış oldukça yüksektir. 2000 yılında 11.474 firmanın sadece %28'ine karşılık gelen 3.269'u faaliyet gösterirken 2000 yılından 2015 yılına kadar geçen süre içinde faaliyet gösteren firma

¹ Ümraniye ilçesi 1987 yılında Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmuştur. Ataşehir ise 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'ın bazı mahallelerinin katılmasıyla ilçe statüsü kazanmıştır.

sayısı 1,5 kat artış göstererek bu sayıya 8.205 firma daha eklenmiştir. 1980’li yıllara kadar firma sayına bağlı ağırlık Şişli ve Beşiktaş’ta iken, 1990’lı yıllardan sonra bu yoğunlaşmaya belirgin şekilde Kadıköy, Üsküdar, Ümraniye ve Ataşehir de eklenmiştir. Bu artış ve ilçeler üzerinden dağılım aşağıdaki haritalarda incelenmiştir.



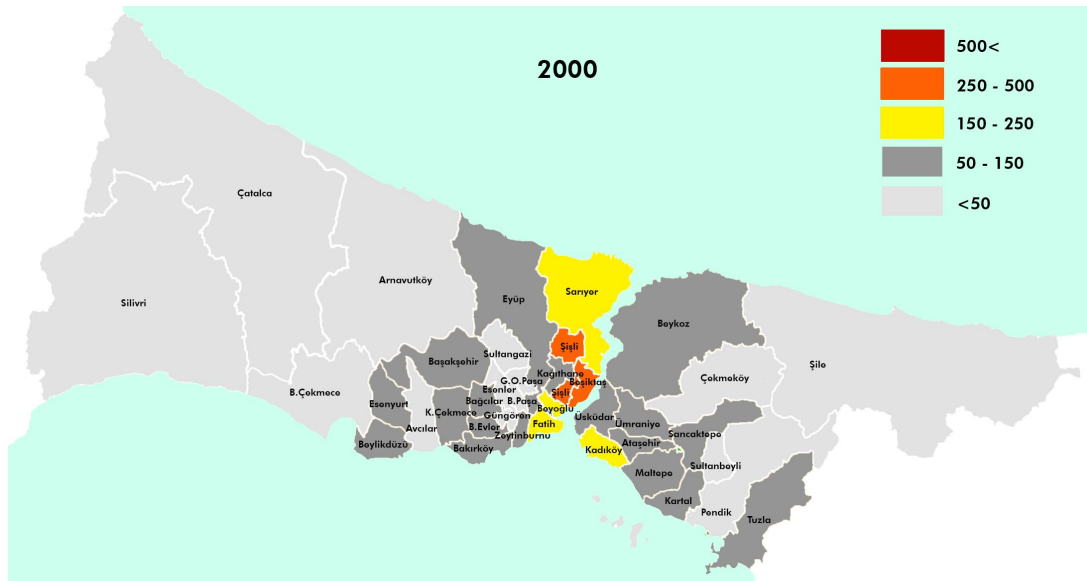
Kaynak: İTO firma bilgileri veri tabanı, 2015

Şekil 3.10 : Hizmet sektöründeki sermaye bakımından ilk 11.474 firmanın İstanbul’un ilçelerine dağılımı.

İTO, firmalara ait veri tabanında firmaların sektörel dağılım kodlamasında altı haneli NACE kodlamasını kullanmaktadır. Bu aşamada bu kodlama üzerinden verileri gruplandırmak oldukça zor olacağından daha önceki bölümlerde de bahsedilen ve OECD tarafından da sıklıkla kullanılan yöntem olan hizmet sektörünü “Dağıtıcı, Üretici, Sosyal ve Kişisel” olmak üzere dört alt sektöre ayıran yöntem kullanılacaktır.

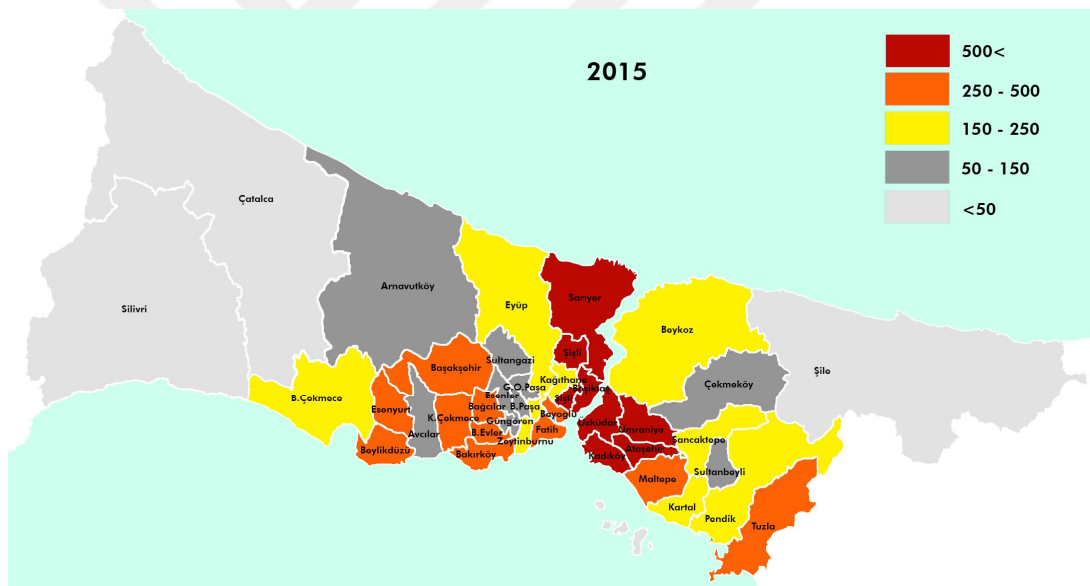
Sermaye büyüklüğü olarak İstanbul’daki ilk 20.000 firmanın yaklaşık olarak %57’si hizmet sektöründe faaliyet göstermekte olup bu firmaların ilçelere ve alt sektörlere dağılımı aşağıdaki tabloda detaylı olarak verilmiştir. Buna göre Avrupa Yakası’nda Şişli’nin 1.018 firma ile Anadolu Yakası’nda da Kadıköy’ün 776 firma ile ilk sırada yer aldığı görülmektedir.

Tüm ilçeler toplamında Avrupa Yakası firmaların %65’ine sahip olmakla beraber, %57’lik pay ile dağıtıcı hizmet firmaları birinci sırada yer almaktadır. Dağıtıcı hizmetleri %24 ile üretici hizmetler, %17 ile kişisel hizmetler ve %2 ile sosyal hizmetler firmaları takip etmektedir.



Kaynak: İTO firma bilgileri veri tabanı, 2015

Şekil 3.11 : Hizmet sektöründeki firmaların İstanbul'un ilçelerine dağılımı – 2000 yılı.



Kaynak: İTO firma bilgileri veri tabanı, 2015

Şekil 3.12 : Hizmet sektöründeki firmaların İstanbul'un ilçelerine dağılımı – 2015 yılı.

Avrupa Yakası dağıtıcı hizmet firmalarının ise %61'ine sahip olup ilçeler arasında en çok firmaya sahip olan 440 firma ile Kadıköy, 408 firma ile Şişli ve 371 firma ile Ümraniye'dir.

İçinde bankalar, sigorta firmaları, gayrimenkul firmaları, işletmecilik ve profesyonel hizmetler gibi üst düzey hizmetlerin yer aldığı üretici hizmet grubuna ait firma sayısı toplam firma sayısının yaklaşık %24'üne karşılık gelmektedir. Avrupa yakası üretici

hizmet firmalarının %70'ine sahip olup ilçeler arasında en çok firmaya sahip olan 395 firma ile Şişli, 346 firma ile Beşiktaş ve 186 firma ile Sarıyer'dir.

Çizelge 3.7 : Hizmet alt sektörlerinin İstanbul'un ilçelerine dağılımı.

	Dağıtıcı	Üretici	Sosyal	Kişisel	Toplam ilçe
Arnavutköy	63	13	2	7	85
Ataşehir	353	101	8	90	552
Avcılar	82	22	4	20	128
Bağcılar	225	68	0	36	329
Bahçelievler	221	83	16	51	371
Bakırköy	203	88	15	111	417
Başakşehir	201	56	4	52	313
Bayrampaşa	94	19	0	19	132
Beşiktaş	336	346	16	203	901
Beykoz	116	78	8	27	229
Beylikdüzü	178	53	6	16	253
Beyoğlu	172	158	7	136	473
Büyükcemece	131	24	3	22	180
Çatalca	30	10	1	2	43
Çekmeköy	62	14	1	12	89
Esenler	91	35	4	16	146
Esenyurt	242	62	3	47	354
Eyüp	121	39	4	42	206
Fatih	271	99	8	117	495
Gaziosmanpaşa	76	5	5	12	98
Güngören	78	26	2	14	120
Kadıköy	440	177	10	149	776
Kağıthane	110	46	2	42	200
Kartal	159	37	1	30	227
Küçükçekmece	203	40	8	44	295
Maltepe	199	39	8	46	292
Pendik	163	42	3	41	249
Sancaktepe	155	20	3	12	190
Sarıyer	222	186	18	115	541
Şile	10	5	1	3	19
Silivri	42	18	1	8	69
Şişli	408	395	29	186	1.018
Sultanbeyli	62	5	3	6	76
Sultangazi	42	3	3	8	56
Tuzla	221	36	2	28	287
Ümraniye	371	122	16	72	581
Üsküdar	259	146	29	71	505
Zeytinburnu	133	25	3	18	179
Toplam	6.545	2.741	257	1.931	11.474

Kaynak: İTO Firma Verileri, 2015

Sosyal hizmetler alt grubu içerisinde sağlık, eğitim ve kamu gibi sosyal hizmetleri barındırır. İstanbul'daki firmaların %2'si sosyal hizmetler alanında hizmet vermekte olup, %64'ü Avrupa Yakası yer almaktadır. Üsküdar, Şişli ve Sarıyer ilk üç sırada yer alan ilçelerdir.

Son grupta yer alan ve konaklama, eğlence, kültür, yeme-içme ve ev hizmetlerinin içinde yer aldığı kişisel hizmetlere ait firmalar toplam firmaların %17'sine karşılık gelmektedir. Avrupa Yakası kişisel hizmet firmalarının %70'ine sahip olup ilçeler arasında en çok firmaya sahip olan 203 firma ile Beşiktaş, 186 firma ile Şişli ve 149 firma ile Kadıköy'dür.

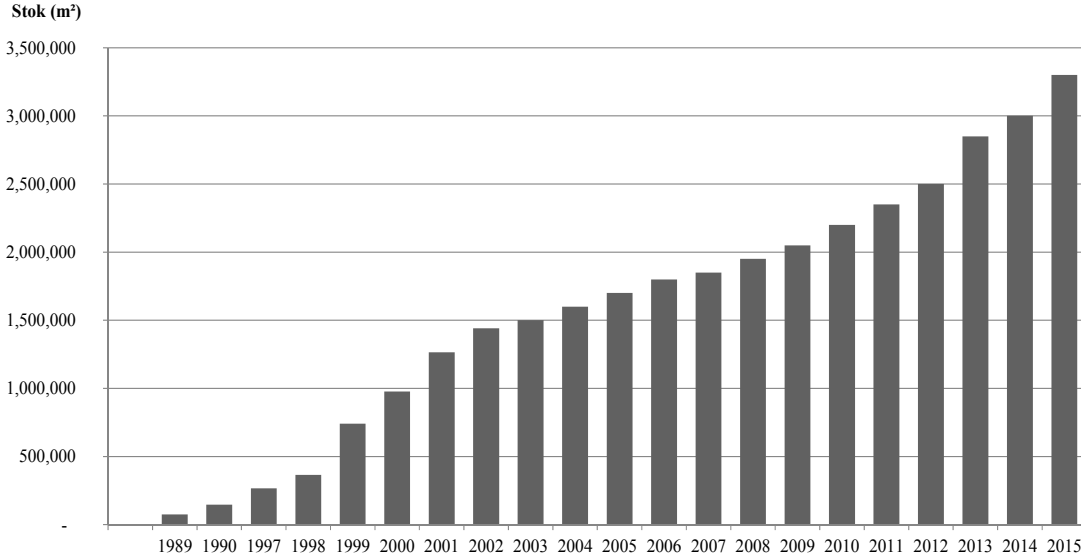
3.5 Anadolu Yakası Ofis Piyasası

Tek merkezli şehir yapısından çok merkezli şehir yapısına geçişin en önemli etkenlerinden biri olan sıkışıklık maliyetlerinden kaçmadır (Dowall ve Treffeisen, 1991). Merkezde yer almanın getireceği maliyetlerden kaçma talebi sonucunda merkezden çeperlere doğru yayılma eğilimi İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir alt merkez olarak gelişmesinde etkilidir. Avrupa Yakası'nda MİA'da hızla artan kira rakamları ve arazi kısıtından dolayı artan talebin karşılanamaması sonucunda Anadolu Yakası'ndaki yeni ve daha ucuz ticari dokuya ilgisini arttırmıştır (Çelen, 2003).

İstanbul'un ofis stoku 1990'lara kadar parça parça ve rastgele bir şekilde gelişim göstermiştir. Önceleri ofislerin büyük bir bölümü konut yerleşimi ağırlıklı bölgelerde ve/veya konut kullanımlı binalar ile birlikte bulunmaktayken daha sonraları yüksek standartlı, sadece ofis olarak kullanılan bloklar halinde kendini göstermiştir. 1990'larda ofis piyasası Avrupa Yakası'ndaki Büyükdere Caddesi boyunca Levent ve Maslak'ta ve Anadolu Yakası'nda D100 Karayolu boyunca Kozyatağı ve Altunizade aksı boyunca A ve B sınıfı ofis birimleri olarak hareketlenmiştir (CBRE, 2014b).

1990'lar aynı zamanda yabancı sermayenin de ekonomide aktif olarak yer almaya başladığı dönem olmasının da etkisiyle 1989 yılında 75.000 m² olan A ve B sınıfı ofisleri kapsayan modern ve kaliteli ofis stoku 1990 yılında %97 oranında artarak 148.000 m²'ye ulaşmıştır (Fırat, 2001). Hali hazırda İstanbul Türkiye'de en fazla ofis alanına sahip ildir. CBRE'nin (2016) her üç ayda bir güncellenen A ve B sınıfı ofis

stoku veri tabanından edinilen bilgilere göre İstanbul'da 2015 yılı sonu itibariyle yaklaşık 3.369.000 m² modern ofis stoku olduğu tahmin edilmektedir. Bu ofis stokunun son on yıldaki gelişimi Şekil 3.14.'te gösterilmektedir.



Not: CBRE İstanbul Ofis Kiralama Departmanı, Zeynep Sezgin ile 16 Şubat 2016 tarihindeki Kişisel Görüşme'de elde edilen bilgiler ile oluşturulmuştur.

Şekil 3.13 : 2005 – 2015 yılları arasında İstanbul'daki A ve B sınıfı ofis stokundaki değişim.

Birinci ve İkinci Boğaz köprülerinin de tamamlanmasının etkisiyle Avrupa Yakası'nda D100 Karayolu ve TEM boyunca uzanan ofisler Anadolu Yakası'nda da bu aksı takip ederek ilk olarak Kozyatağı, İçerenköy ve Kavacık'ta ortaya çıkmaya başlamıştır (Güvenç, 2004).

Avrupa Yakası'na kıyasla daha sonradan gelişen Anadolu Yakası'nın günümüzdeki durumda ise D100 Karayolu boyunca seyreden Kadıköy-Kartal Metrosu'nun açılması ve Marmaray Projesi'nin hayata geçmesi, bu bölgelerde ofis piyasasının daha da canlanmasına olanak tanımıştır (CBRE, 2014b).

Bölgeyi etkileyen bir diğer proje ise 2001 yılında İstanbul'un ikinci havalimanı olarak hizmete giren Kartal-Kurtköy bölgesinde yer alan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda iki havalimanı arasında gerek karayolu ile gerekse raylı sistemler ile ulaşım bağlantılarının güçlendirileceği planlanmış ve Sabiha Gökçen Havalimanı bölgesine eğitim, bilişim ve teknoloji geliştirme alanlarının kurulması öngörülmüştür (İBB, 2009).

Çizelge 3.8: İstanbul'daki mevcut ve gelecek A ve B sınıfı ofis stokunun dağılımı.

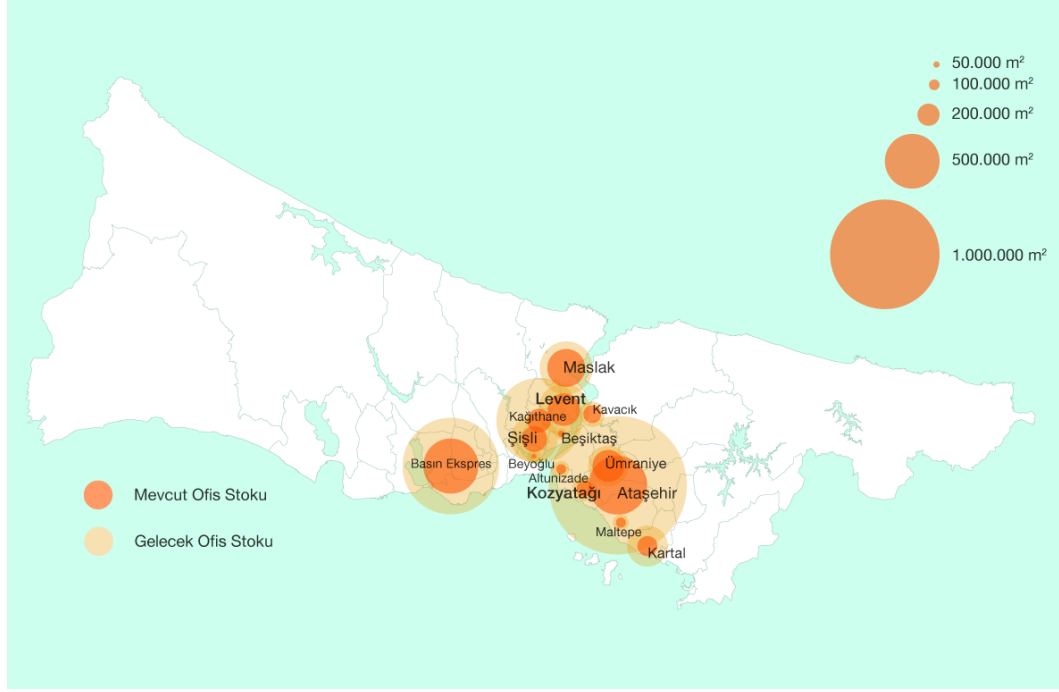
	Bölge adı	Kiralananabilir alan (m ²)	
		Mevcut stok	2018 yılı sonu itibariyle gelecek stok
Avrupa Yakası	Basın Ekspres-Havalimanı Bölgesi	510.000	365.000
	Balmumcu - Beşiktaş	80.000	4.000
	Kağıthane-Ayazağa	120.000	645.000
	Levent	350.000	150.000
	Maslak	400.000	75.000
	Mecidiyeköy-Şişli-Esentepe-Gayrettepe - Zincirlikuyu	288.000	122.000
	Beyoğlu(Piyalepaşa-Tarlabası-Dolapdere-Taksim-Nişantaşı)	40.000	65.000
Anadolu Yakası	Ataşehir	400.000	857.800
	Kozyatağı	150.000	55.000
	Altunizade	110.000	30.000
	Ümraniye	395.000	55.000
	Maltepe	106.000	15.000
	Kartal	220.000	145.000
	Kavacık	200.000	10.000
Toplam		3.369.0000	2.593.800

Not: CBRE İstanbul Ofis Kiralama Departmanı, Zeynep Sezgin ile 16 Şubat 2016 tarihindeki Kişisel Görüşme'de elde edilen sayısal veriler ile oluşturulmuştur.

Bu gelişimler sadece var olan ofis bölgelerine canlılık getirmekle kalmayarak; Maltepe, Kartal ve Pendik güzergahında yeni projeler hayata geçmesine de büyük bir katkı sağlamış olup sualtı metro geçişi projesi olan ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan Marmaray'ın mevcut metro bağlantısına ek olarak diğer metro duraklarına entegre olması ile önümüzdeki yıllarda ulaşımın etkisi ile ofis

piyasasının daha da güçleneceğini beklenmektedir. Benzer bir şekilde Üsküdar İskelesi'nden Sancaktepe'ye kadar TEM boyunca ilerleyen M5 yeraltı metro hattının devreye girmesi ile beraber Ümraniye'deki ofis bölgesinin de canlanacağı beklenmektedir (Dilaver ve Sezgin, 2016).

Çizelge 3.7'de İstanbul'daki mevcut ve gelecek olan A ve B sınıfı ofis stokunun dağılımı gösterilmektedir.



Not: D. Dilaver ve Z. Sezgin'in "Rekabette güçlü bir oyuncu olmak için öneriler" (2016, *Gayrimenkul Türkiye Dergisi*, 47, 68-71.)adlı çalışmasından uyarlanmıştır.

Şekil 3.14 : İstanbul'daki mevcut ve gelecek olan A ve B sınıfı ofis stoku.

İstanbul'un MİA'sı olarak tanımlanan Levent bölgesindeki gelecek stok büyüklüğü son kalan boş arazilerde geliştirilecek olan projelerde olup 150.000 m² civarındadır. Balmumcu-Beşiktaş bölgesi ise arazi kısıtına bağlı olarak Avrupa Yakası'ndaki en düşük gelecek stoka sahiptir. Levent'in genişleme alanı olarak görülen Kağıthane bölgesi 645.000 m² ve yeni gelişen bir ofis alt merkezi konumundaki Basın Ekspres-Havalimanı bölgesi 365.000 m² ile en yüksek gelecek stoklara sahiptirler. Anadolu Yakası mevcut ofis stokunun %47'sine sahip iken, gelecek olan ofis stokunun da %45'ine ev sahipliği yapacaktır. Kozyatağı Anadolu Yakası'nın MİA'sı olmakla beraber arazi kısıtından dolayı geliştirilecek ofis projesi alanı Anadolu Yakası tüm ofis alanları içinde oldukça azdır. Anadolu Yakası'na gelecek olan 1.167.000 m²'lik ofis stokunun 560.000 m²'den fazlası 2018 yılı sonuna doğru faaliyete geçmesi

planlanan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer almaktadır (Dilaver ve Sezgin, 2016).

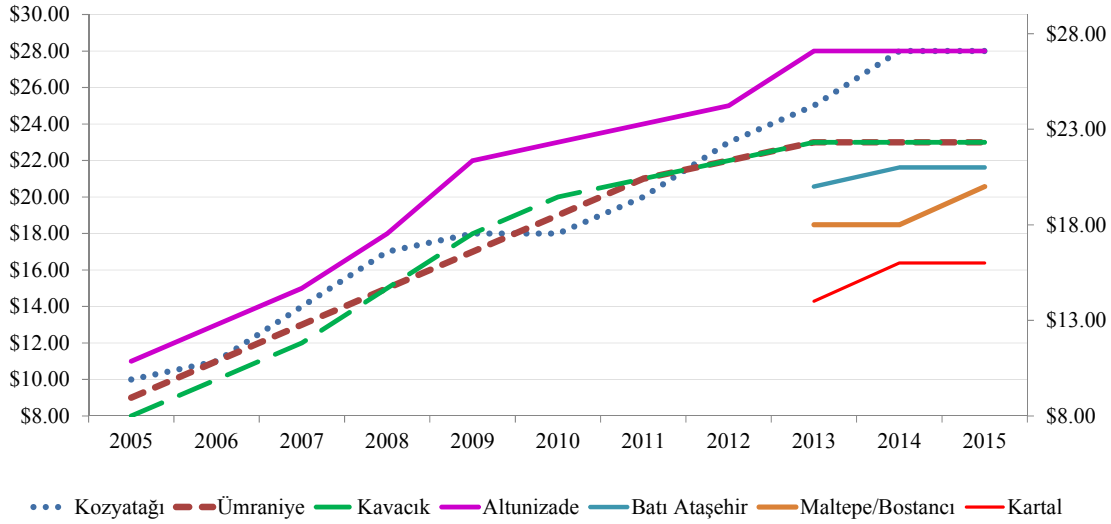
Anadolu Yakası ofis piyasası Avrupa Yakası'ndaki talep fazlasına ev sahipliği yaptığı ve Avrupa Yakası'nda özellikle Merkezi İş Alanı'ndaki yüksek fiyatlı ofislerin bir alternatifi olarak geliştiği için A ve B sınıfı ofislerde gerçekleşen kira oranları Avrupa Yakası kadar hızlı olmasa da aynı paralelde yükselmiştir (CBRE, 2014b).



Not: D. Dilaver ve Z. Sezgin'in "Rekabette güçlü bir oyuncu olmak için öneriler" (2016, *Gayrimenkul Türkiye Dergisi*, 47, 68-71.)adlı çalışmasından uyarlanmıştır.

Şekil 3.15 : İstanbul'daki A ve B sınıfı ofis stoku kira ortalamaları.

Kozyatağı Bölgesi'ne son yıllarda yapılan alışveriş merkezleri bölgeyi tekrar bir çekim merkezi haline getirmiştir. Anadolu Yakası, MİA'nın kira değerlerini yakalayamasa da son 5-10 yıllık dönemde bölgede A ve B sınıfı ofis projeleri inşa edilmiş olup kira seviyeleri binanın özelliklerine de bağlı olarak 15-25 USD/m²/ay arasında değişmektedir (Şekil 3.16). Son 5 yılda modern A sınıfı ofis arzında bir artış görülen Ümraniye'de ise ulaşılan kira ortalaması USD 20/m²/ay düzeyindedir (Dilaver ve Sezgin, 2016). Altunizade'nin en yüksek kira değerine sahip olmasının başlıca nedenleri arasında Boğaz Köprüsü'ne ve MİA'ya olan uzaklığının Anadolu Yakası'ndaki diğer ilçelere görece daha az olması gösterilebilir.



Kaynak: CBRE İstanbul'un "İstanbul Ofis Piyasasına Giriş" (2014, İstanbul) adlı raporundan ve D. Dilaver ve Z. Sezgin'in "Rekabette güçlü bir oyuncu olmak için öneriler" (2016, *Gayrimenkul Türkiye Dergisi*, 47, 68-71.) adlı çalışmasından uyarlanmıştır.

Şekil 3.16 : 2005 – 2015 yılları arasında Anadolu Yakası'ndaki modern ofis ortalama kira değerlerindeki değişim.

3.6 Bölüm Değerlendirmesi

Bu bölümde hizmet sektöründeki gelişimi ve buna bağlı olarak şehir merkezinin dönüşümüne etkileri Türkiye'deki hizmet istihdamının 2013 yılı itibariyle %30'una sahip olan İstanbul üzerinden incelenmiştir. Zaman içinde şehrin değişen MİA tanımlamaları ve tek merkezli yapıdan çok merkezli yapıya geçişi üst ölçek plan kararlarından da takip edilebilmektedir. Bununla beraber şehrin mekansal yapısı üzerinde güçlü etkilere sahip 3. Köprü, 3. Havalimanı ve Kanal İstanbul gibi büyük ölçekli projelerin etkisinin oldukça güçlü olması beklenmektedir.

Şehrin değişen merkezi yapısında Anadolu Yakası'nın yeri 1990'lı yıllardan itibaren gözle görülür şekilde değişmektedir. 1980'de İstanbul'daki hizmet istihdamının %19'una sahip olan Anadolu Yakası bu oranı 1990 yılında %24'e ve 2000 yılında %28'e çıkarmıştır. Anadolu Yakası'ndaki bu gelişim geçerli olan 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda da gözlenmiş, 1980'deki 1/50.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda 1. derece merkez olarak tanımlanan Kadıköy-Bostancı arasındaki lineer gelişme bölgesi genişletilerek Kadıköy'ün tamamını ve Üsküdar'ın bir kısmını içine alacak şekilde şehrin MİA bölgesine katılmıştır.

Hizmet sektörüne ait firmalarının faaliyet gösterdikleri ofis birimleri bu firmaların konumlanma ve yer seçimi stratejileri adına önemli bilgiler içermektedir. Yıllar içinde ilçelerde artan ya da azalan firma sayıları o bölgenin ne kadar talep gördüğünü tanımlamada en önemli göstergelerden biridir.

Avrupa Yakası'nın bir devamı olarak gelişen Anadolu Yakası artan talep doğrultusunda ofislerindeki stok ve doluluk oranları yıllar içinde artmış, kira seviyelerini A sınıfı ofislerde 28 USD/m² seviyelerine çıkartmıştır.

Bir sonraki bölümde hızla değişen ve gelişen Anadolu Yakası ofis piyasasında A sınıfı ofis kullanıcılarının yer seçimi davranışlarını Kozyatağı ve Ümraniye'de gerçekleştirilen anket çalışmasıyla irdelenecektir.





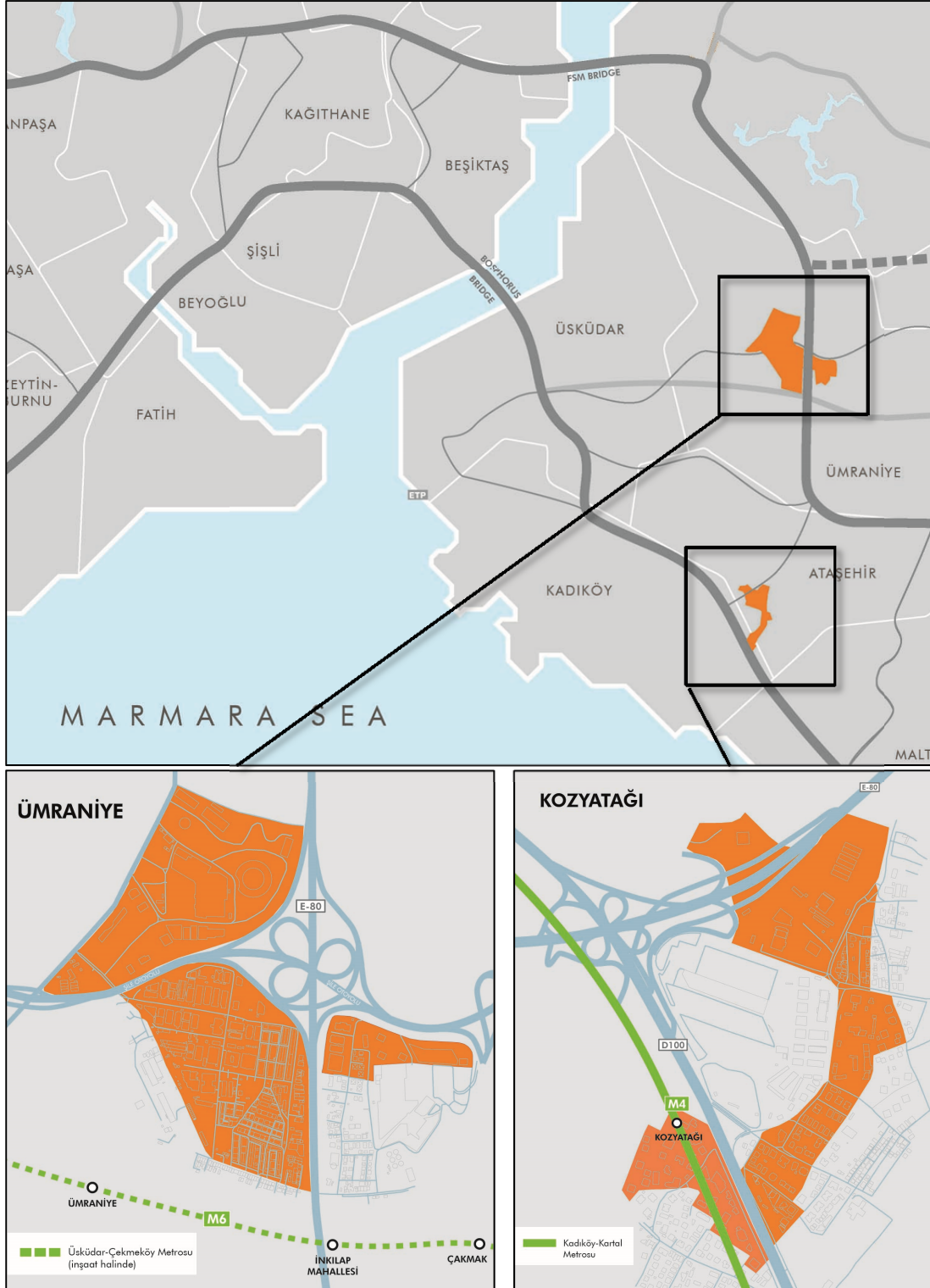
4. İSTANBUL ANADOLU YAKASI A SINIFI OFİS YER SEÇİMİ KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ

Bu bölümde ofislerin ve ofis kullanıcılarının şehir içinde yer seçme kriterlerinin bir değerlendirmesi olarak İstanbul Anadolu Yakası'nda A sınıfı ofislerde yer alan kullanıcıların yer seçimlerinde neleri dikkate aldıkları incelenecektir. Bu araştırma kapsamında Anadolu Yakası'nın ofis merkezi konumundaki Kozyatağı ve yeni gelişmekte olan ofis merkezi Ümraniye bölgelerindeki A sınıfı ofis kullanıcıları ve ofislerin yer seçiminde etkili olan yetkililerle görüşülerek 12 soruluk bir anket çalışması gerçekleştirilmiştir (Şekil 4.1). Daha sonra anket sonuçları değerlendirilerek ofislerin yer seçimi kriterleri ve bunlara ait öncelik dereceleri irdelenmiştir.

4.1 Kozyatağı Ve Ümraniye'nin Tercih Edilme Nedenleri

İstanbul'un sadece şehir olarak değil aynı zamanda sahip olduğu Merkezi İş Alanı ile de tarihi çok eskilere dayanmaktadır. Tarihi Yarımada ve Beyoğlu'nun bir kısmını kapsayan geleneksel merkezin kuzeye doğru yayılımı ve 1990'lardan sonra belirgin şekilde Anadolu Yakası'ndaki ofis gelişimi MİA bölgesinin devamı niteliğinde fakat MİA'dan farklı olarak yeni merkezler oluşturmuştur. Anadolu Yakası sadece yaşamayı tercih eden nüfus tarafından değil ayrıca hizmet istihdamı ile de 1980'lerden günümüze dikkat çekici bir gelişme göstermiştir (Çizelge 3.5). Öte yandan Anadolu Yakası'ndaki Kadıköy, Kozyatağı-Altunizade, Ümraniye, Kartal ve Tuzla bölgeleri 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, MİA bütünleşme alanında bulunan ve MİA'nın yükünü azaltarak şehrin iki yakasındaki hem iş gücü hem de ulaşım dengesinin sağlanmasında önemli bölgeler olarak belirtilmiştir (İBB, 2009). Bu bölgeler arasında Anadolu Yakası'nın merkezi konumunda olan Kozyatağı'nda ortaya çıkan yoğunluklu ve belirgin bu yeni merkez yapısı ofis stokları açısından gelecekte de yüksek potansiyel taşımaktadır. Aynı zamanda yine 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda bu bölge sahip olduğu potansiyel ve mevcut eğilimler doğrultusunda, uluslararası finans merkezi niteliğinde üst düzey

hizmet odaklı bir merkez olarak tanımlanmıştır. Anadolu Yakası'nın bu potansiyelinin planlı bir şekilde gelişimini desteklemek amacıyla ofis kullanıcılarının bu bölgelerde hangi kriterlere bağlı olarak yer seçtiğini ve geleceğe yönelik eğilimleri anlamak önemlidir.



Kaynak: CBRE, 2014.

Şekil 4.1 : Kozyatağı ve Ümraniye çalışma alanı.

Ümraniye bölgesi Kozyatağı'na göre biraz daha yeni gelişen bir bölge olsa da, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin de duyurulmasıyla beraber özellikle son 10 yılda bölgedeki A sınıfı ofis binalarının sayısı hızla artmıştır. Ümraniye, sanayi alanlarının gelişimine bağlı olarak ortaya çıkmış, kendi hinterlandı ve ilçe içindeki nüfusun ticaret ve hizmet ihtiyaçlarını karşılayan ve sanayiye üretim hizmeti vermesi nedeniyle 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda alt merkez olarak tanımlanmıştır. Aynı zamanda hızlı bir merkez gelişimi göstermesi nedeniyle Ümraniye'nin daha üst kademe merkez olma eğilimi gösterdiği sonucuna varılmıştır. Fakat kuzeye doğru gelişiminin kontrol altında tutulması amacıyla alt kademe merkez olması kararı verilmiştir (İBB, 2009). Rapor aynı zamanda Ümraniye'yi en hızlı gelişen alt merkezlerden biri olarak tanımlamıştır. Sonuç olarak Ümraniye'nin de bir merkez olarak gelişme potansiyeli oldukça yüksek olup, bu bölgedeki ofis kullanıcılarının hangi kriterlere bağlı olarak yer seçme eğiliminde olduklarının tespiti bölgenin gelecekteki konumunu tanımlamada önemli bir rol oynamaktadır.

4.2 Yöntem ve Veri

Çalışma kapsamında gerçekleştirilen anketlerin tamamı IBM SPSS v. 23'e aktarılmıştır. Nümerik olmayan veriler gruplandırılarak numaralandırılmıştır. Aynı program aracılığıyla faktör analizi, korelasyon, çapraz tablo (cross-tab) ve merkezi eğilim ölçüleri (medyan ve ortalama değer analizi) olmak üzere dört farklı istatistiki yöntem kullanılmıştır.

4.2.1 Hipotezler

Bu çalışmada ofis yer seçimi kriterlerinin belirleyicileri Anadolu Yakası A sınıfı ofis piyasası üzerinden açıklanmaya çalışılacaktır. Tez kapsamında, İstanbul Anadolu Yakası'nda A sınıfı ofis kullanıcılarının yer seçimlerini hangi kriterlere göre belirledikleri temel sorusundan hareket edilmektedir. Örnek çalışma alanı olarak seçilen Kozyatağı ve Ümraniye bölgelerinde yer seçen A sınıfı ofis kullanıcılarının eğilimleri tanımlanmaya çalışılacak olup bu eğilimlere etki eden faktörler önem derecelerine göre ortaya konacaktır.

İkinci aşama olarak “Kozyatağı ve Ümraniye'de A sınıfı ofis yer seçim kriterleri ve önem dereceleri farklılaşmaktadır” hipotezi kapsamında iki ilçe arasındaki yer seçimi kriterlerinin ne ölçüde benzeştiği ya da farklılaştığı da karşılaştırmalı olarak ortaya

konacak olup “Firma özelliklerine bağlı olarak yer seçim kriterleri ve önem dereceleri farklılaşmaktadır” hipotezi kapsamında firmaların özelliklerinin ilçe seçimindeki etkisi araştırılacaktır. Hipotezler, literatürdeki kapsam dahilindeki beklentilerden yola çıkılarak oluşturulmuştur.

Anadolu Yakası ofis yer seçimi kriterlerinin, ne ölçüde literatürde bahsi geçen kriterler olduğunu tartışmak üzere literatür araştırması sonuçları değerlendirilmiş ve araştırmada uygulama kolaylığı olması açısından sınıflandırılmıştır. Buna göre genel olarak ofisler için yer seçimi kriterleri ulaşım ve erişilebilirlik, otopark olanağı, iş piyasasına yakınlık, müşteri potansiyeli, prestijli bölgede yer alma eğilimi, merkezde yer alma, yüksek görünürlüğe sahip olma, tamamlayıcı iş kollarına ve aynı sektördeki firmalara yakın olma, mülk sahibi olma, arazi fiyatlarının uygun olduğu kapsamında şekillenmektedir (İBB, 2008).

Hizmet faaliyetlerinin yer seçimi davranışlarını açıklamaya çalışan çalışmalar genel olarak üç grup altında toplanabilmektedir. Yığılma ekonomileri yer seçimi davranışlarında güçlü bir belirleyicidir. Pek çok firma mekansal olarak bir araya toplanmanın getireceği avantajlardan yararlanmak adına birbirine yakın konumda yer seçmektedir (Coffey ve Shearmur, 2002; Stanback, 1991; Parr, 2002; Harrington ve Campbell, 1997; OhUallcháin ve Leslie, 2007; Sassen, 1991). Yığılma ekonomileri kapsamında birbirine yakın konumlanma aynı zamanda müşterilere yakınlık kriteri etrafında da şekillenebilmektedir. Teknolojik gelişmelere bağlı olarak mekana bağımlılık azalmakla beraber hizmet faaliyetleri için yüz yüze iletişimin önemi hala belirleyicidir (Clapp, 1980; Mert, 2003; Mills ve Lubuele, 1997; Stanback, 1991; Mills ve Hamilton, 1994; Ihlanfeldt, 1995; Shearmur and Coffey, 2002; Harrington ve Campbell, 1997). İş gücüne yakın konumlanma bir başka yığılma ekonomisi kriteri olarak yer seçimlerinde belirleyici faktörlerdendir. Firmaların ihtiyaç duydukları personele yakın konumda konumlanma eğilimleri bir çok çalışmanın kapsamında incelenmiştir (Bishop ve diğ., 2003; Immergluck, 1998; Fırat, 2001).

İkinci sırada ulaşım ve erişilebilirlik kriterleri yer almaktadır. Ulaşılabilirlik kriterleri firmaların yer seçimindeki davranışlarını hem müşterilerin hem çalışanların hem de beraber çalışılan diğer firmaların erişiminde önemli bir kriterdir (Coffey ve diğ., 1993; OhUallcháin ve Leslie, 2007; OhUallacain, 1989)

Son kriter grubu olarak bina ve yakın çevre özellikleri yer seçimlerinde belirleyicidir. Teknoloji alt yapısı başta olmak üzere, ofis mekanının işlevsel olarak kullanılması, güvenlik unsurları, otopark imkanı, prestij ve yüksek görünürlük ve yakın çevrede yer alan donatılar ve rekreasyon alanları ofis kullanıcılarının yer seçim kararlarında etkilidir (İBB, 2008; Mert, 2003; Gat, 1998; Pekdemir, 2002; Dökmeci ve Berköz 1994; Coffey ve diğerleri, 1993). Bununla beraber merkezde yer almanın getireceği maliyetler yer seçimi kararlarında belirleyicidir. Merkezde yer almak arazi değerleri ve dolayısıyla kira ve satış değerlerini arttıracak ve buna karşın ulaşım maliyetlerini minimuma indireceği için firmaların ulaşım maliyetlerine duyarlılıkları ve merkezde yer almanın ne kadar avantaj sağladığına göre yer seçiminde bulunmaları beklenmektedir (Alonso, 1964; Muth, 1969; Kivell, 2002).

4.2.2 Örneklem büyüklüğü

Araştırma dahilinde Kozyatağı Ofis Bölgesi'nde 7 adet ve Ümraniye Ofis Bölgesi'nde 8 adet olmak üzere toplamda 16 adet A sınıfı ofis binası tespit edilmiştir. Bu binaların tespitinde CBRE Türkiye firmasının veritabanından ve ofis sınıflandırma kriterlerinden yararlanılmıştır. Kriterlerin değerlendirildiği Ek B'de yer almaktadır.

Çizelge 4.1 : Anket örneklem büyüklüğü.

Ofis bölgesi	Mevcut A sınıfı bina sayısı	Örneklem bina sayısı	Mevcut A sınıfı ofis kullanıcı firma sayısı	Örneklem ofis kullanıcı firma sayısı
Kozyatağı	7	7	68	52
Ümraniye	8	8	68	56
TOPLAM	15	15	136	108

Tespit edilen binaların tümü çalışmaya dahil edilmiştir. Saha çalışmaları sırasında bu binalarda bulunan toplam kiracı sayısının yaklaşık 136 civarında olduğu belirlenmiştir. Kozyatağı'nda bulunan 52 ve Ümraniye'de bulunan 56 olmak üzere toplam 108 ofis için ofis kullanıcıları ve ofislerin yer seçiminde etkili olan kişilere ulaşılabilmiş ve anket çalışması yapılmıştır.

4.2.3 Değişkenler ve anket formu

Kesin anket formu oluşturulmadan önce Şubat 2016'da 20 adet deneme amaçlı anket uygulanarak anket formunun ön sınaması yapılmıştır.

Anket formunda yer alan birinci soru grubu (1. – 8. Sorular) anket uygulanan firma özelliklerini tanımlayan sorulardan oluşmaktadır. Bu sorular firma adı, adres, kuruluş yılı, faaliyet türü, sektörü, varsa daha önceki faaliyet adresi, sahip olduğu personel sayısı, kapladığı ofis alanı, bulunduğu ofise ne zaman taşındığı ve ofisin mülkiyet yapısını tanımlayıcı sorulardan oluşmaktadır. Firma faaliyet sektörü ve kuruluş yılı için hataları en aza indirmek adına İstanbul Ticaret Odası online firma bilgileri sorgulama adresinden de yararlanılmış ve bilgiler kontrol edilmiştir.

İkinci grup sorular firmanın ofis yer seçiminde etkili olan faktörlerin belirlenmesine yönelik sorulardır. Bu kriterler önceki bölümlerde gerçekleştirilen yer seçimi kriterlerine ait tespitler üzerinden oluşturulmuştur. Üç ana başlık altında toplanan 20 adet değişken 5'li Likert ölçeğine göre (1=Hiç Önemli Değil, 2=Önemli, 3=Ne Önemli Ne Önemsiz, 4=Önemli, 5=Çok Önemli) tasarlanmıştır. Bu kriterler ve alt değişkenlere ait başlıklar aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

- Ulaşılabilirlik kriterleri
 - o Metroya yakınlık: Bu değişken ile Kozyatağı'nda 2012 yılından beri faaliyette olan, Ümraniye'de ise 2016 yılında açılması planlanan metroya yakınlığın etkisi ölçülmüştür.
 - o Havalimanı'na yakınlık: Bu değişken ile Sabiha Gökçen Havalimanı'nın yer seçimindeki etkisi ölçülmüştür.
 - o E-5 (D100) Karayolu ve TEM'e yakınlık: Bu değişken ile İstanbul'un iki ana ulaşım arterine yakın konumlanmanın yer seçimine etkisi ölçülmüştür.
 - o Diğer toplu taşımaya yakınlık: Metro harici, otobüs veya minibüs gibi toplu taşıma türlerine yakınlığın konumlanmada etkisinin ölçülmesi amaçlanmıştır.
- Yığılma ekonomileri kriterleri

- o Aynı faaliyetteki firmalara yakınlık: Firmaların aynı ya da benzer sektördeki rakip firmalarına yakın konumlanma eğilimidir. değerlendirilmiştir.
 - o Müşterilere yakınlık: Firmaların yer seçimi tercihlerinde ihtiyaç duydukları müşterilerine yakın olma talebi değerlendirilmiştir.
 - o Tamamlayıcı iş kollarına yakınlık: Bu değişken ile birbirleriyle etkileşim ve iletişim halinde olan diğer iş kollarına yakınlığın etkisi değerlendirilmiştir.
 - o Çalışanlara yakınlık: Firmanın sahip olduğu ya da ihtiyaç duyduğu iş gücü havuzuna yakınlığının etkisi değerlendirilmiştir.
 - o Bölgesel merkeze yakınlık: Bölgesel merkez olarak 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'ndan hareketle 1. derece merkez ve MİA bütünleşme alanı olarak tanımlanan ve Kozyatağı ile Ümraniye arasındaki bölgeyi kapsayan alan kabul edilmiştir. Bu bölgeye yakın konumda yer almanın firmaların yer seçim kararlarındaki etkisi değerlendirilmiştir.
 - o İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakınlık: 2018 yılında faaliyete geçmesi planlanan ve Ümraniye sınırları içinde yer alan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakın konumlanma talebinin yer seçimindeki etkisi sorgulanmıştır.
- Bina özellikleri ve yakın çevre kriterleri:
- o Yüksek görünürlüğe sahip olması: Ofisin bulunduğu konumda yüksek görünürlüğe sahip olmasının yer seçimindeki etkisi değerlendirilmiştir.
 - o Prestijli bir bölgede yer alması: Bu kriter ile prestijli bir bölgede yer alma tercihinin yer seçimi üzerindeki etkisi irdelenmiştir.
 - o Teknoloji altyapısı yeterliliği: Ofisin sahip olduğu teknoloji alt yapısındaki yeterliliğin ofis tercihindeki etkisi sorgulanmıştır.
 - o Güvenlik unsurları: Ofis birimin yangın, deprem ya da saldırılara karşı sunduğu güvenlik unsurlarının yer seçimi tercihindeki etkisi analiz edilmiştir.
 - o Otopark imkanı: Ofis biriminin sahip olduğu otopark unsurunun yer seçimi tercihi üzerindeki etkisi değerlendirilmiştir.

- o Yakın çevrenin bakımlı olması: Yakın çevrenin bakımlı olması, planlı peyzaj ve rekreasyon alanları sunmasının yer seçimi tercihindeki etkisi değerlendirilmiştir.
- o Sosyal donatılara yakınlık: Ofis biriminin konum itibarıyla yakın çevresinde yer alan donatıların varlığı ve erişilebilirliğinin etkisi incelenmiştir.
- o Bulunduğu ofis alanının işlevselliği: Ofis biriminin sahip olduğu mekan sirkülasyonu, mekanın bölünebilme kolaylığı ve manzara unsurları gibi kriterlerin ofis tercihleri üzerindeki etkisi incelenmiştir.
- o Satış fiyatı ve kiraların uygunluğu: Bu değişken ile maliyetleri ödemeye gönüllülük ve bütçe kısıtının yer seçimindeki etkisi ölçülmüştür.
- o Genel giderlerin uygunluğu: Ofis ya da bina yönetiminin binaya ait ortak alan, elektrik, temizlik gibi aylık talep edilen hizmet bedellerinin yer seçimindeki etkisi değerlendirilmiştir.

Son soru grubunda ise firmanın yakın bir zamanda taşınmak isteyip istemediği, istiyorsa hangi bölgeyi hangi nedenle tercih edeceği (yer değiştirme istekleri) sorulmuştur. Bu bölümde firmaların taşınma eğilimleri, bulundukları ofis bölgelerini hangi bölgelere tercih edecekleri ya da ettikleri ve bu tercihin sebepleri değerlendirilmiştir. Ayrıca bulundukları ofisten ya da konumdan memnun olup olmadıkları da sorgulanmıştır. Bu bölüm, iki merkezin gelecekteki eğilimlerini belirlemek üzere oluşturulmuştur.

4.3 Anket Değerlendirmesi

A sınıfı ofis kullanıcılarının yer seçim kriterlerini belirlemek amacıyla uygulanan anket üç ayrı bölüm halinde oluşturulmuş olup, ilk soru grubu firma özelliklerini tanımlarken, ikinci soru grubu yer seçimi kriterlerinin 5'li Likert ölçeğinde değerlendirilmesini içermektedir. Son soru grubu ile de firmanın gelecekteki taşınma eğilimi sorgulanmıştır.

4.3.1 Firma özellikleri

Bu bölümdeki sorulara verilen cevapların frekans dağılımlarının yanı sıra Kozyatağı ve Ümraniye ayrımında firma özelliklerinin belirleyiciliği çapraz tablolarla verilmektedir.

Firmaların kuruluş yıllarına ait gruplandırma Anadolu Yakası'nın 1990'dan itibaren bir ofis alt merkezi olarak önem kazanması da göz önüne alınarak firmaların gruplandırılması 1990 öncesi, 1990 ve 2000 yılları arası ve 2000 yılından sonra kurulan firmalar olarak gruplandırılmıştır. 108 firmanın %49'u 2000 yılından sonra kurulan firmalardır (Çizelge 4.2).

Firma faaliyet türünün tespitindeki gruplandırma olarak Browning ve Singelmann'ın (1980) oluşturdukları üretici, dağıtıcı, sosyal ve kişisel hizmetler olmak üzere 4'lü sınıflandırma ve İBB (2008) tarafından oluşturulan alt kategoriler kullanılmıştır.

Bilgi ve iletişim, finans, sigorta, gayrimenkul, idari, destek ve profesyonel iş hizmetlerini kapsayan üretici hizmetler grubu %50 ile ilk sırada, toptan-perakende ticaret, ulaştırma ve depolama hizmetlerini kapsayan dağıtıcı hizmetler %40.7 ile ikinci sırada yer almaktadır. Konaklama ve yeme içme ve diğer kişisel hizmetleri içeren kişisel hizmetler grubu % 5,6 ikinci sırada yer alırken, sağlık ve eğitim hizmetlerini içeren sosyal hizmetler grubu % 3,7 ile son sıradadır (Çizelge 4.3).

Alt sektör ayrışmasında toptan ve perakende ticaret hizmetleri firmaları %37 ile ilk sırada yer almaktadır (Çizelge 4.4).

Firmalar %56,5 olmak üzere ağırlıklı olarak yabancı veya yabancı ortaklı firmalardır. Türk ve özel firmalarının oranı %42,6'dır (Çizelge 4.5).

Firmaların sadece 23 tanesi bulundukları ofiste kurulmuş olup, 85 tanesi bulundukları ofise başka bir ofisten taşınmışlardır ya da bulundukları ofis şube ofis konumundadır (Şekil 4.2).

Bulundukları ofiste kurulmayan 85 firmanın 40 tanesi yine Anadolu Yakası'nda bulunuyorken, daha merkezi bir lokasyon tercihi yapmışlardır. Örneğin daha önce Bostancı'da ikamet eden toptan ve perakende sektöründe faaliyet gösteren uluslararası bir firma daha modern ve daha büyük ofis ihtiyacını karşılamak ve daha merkezde yer almak üzere Ümraniye'ye taşınmıştır. Aynı semt içinde yer değiştiren firma sayısı ise 11'dir. Bu firmalar çoğunlukla aynı semt içinde daha modern ofis

binasına ihtiyaç duyarak yer değişimi yapan ya da personel sayısı arttığı için eski bulundukları ofise sığmayan ve bu nedenle yeni ofis ihtiyacı ile yer değiştiren firmalar olduğu bilgisi alınmıştır. Avrupa Yakası'nda Levent-Beşiktaş ve Şişli'yi içeren MİA bölgesinden Anadolu Yakası'na yer değiştiren firma sayısı ise 20'dir. Avrupa Yakası'ndan bölgeye geçenlerin toplam oranı ise %25,9'dur. Bu firmaların 12 tanesi Ümraniye'de yer seçerken, 8 tanesi Kozyatağı'nda yer seçmiştir. Daha önce İstanbul dışında yer alırken İstanbul'da ofis açmaya karar veren 3 firmanın hepsi Kozyatağı'nı tercih etmiştir.

Çizelge 4.2 : Firma kuruluş yılı.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1990'dan önce	23	21.3	21.3	21.3
1990-2000 arası	32	29.6	29.6	50.9
2000'den sonra	53	49.1	49.1	100.0
Total	108	100.0	100.0	

Çizelge 4.3 : Firma faaliyet türü.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Üretici	54	50.0	50.0	50.0
Dagıtıcı	44	40.7	40.7	90.7
Sosyal	4	3.7	3.7	94.4
Kisisel	6	5.6	5.6	100.0
Total	108	100.0	100.0	

Firmaların %38'inin müşteri kitlesi Anadolu Yakası'nda bulunmaktayken, %25'inin müşterileri genel olarak İstanbul merkezlidir. Çoğunlukla ülke çapında müşteri kitlesi olan firmalar %20,4 iken, hem Türkiye'den hem de yurtdışından müşterilere sahip olan firmalar %16,7'lik bir kısmı oluşturmaktadır (Çizelge 4.6).

Personel sayısı gruplandırmasında Türkiye İstatistik Kurumu'nun oluşturduğu gruplandırma yöntemi kullanılmıştır (Kushnir ve diğ., 2010). Buna göre 10 kişiden az olan firmalar mikro firma, 10 kişi ile 50 kişi personele sahip olan firmalar küçük firma, 50 ile 250 arası personele sahip firmalar orta büyüklükteki firma ve 250'den fazla personele sahip firmalar büyük firmalar olarak değerlendirilmiştir (Çizelge 4.7).

Personel sayısı 50 ile 250 kişi arasında olan firmalar %51,9 ile ilk sırada yer almaktadır.

Firmaların kapladıkları ofis alanları arasında 500 m² ile 999 m² ofis alanına sahip firmalar %32,4 ile ilk sırada yer alırken, 1000 m² ile 1999 m² arasındaki ofis alanına sahip firmalar %25,9 ile ikinci sırada yer almaktadır (Çizelge 4.8).

Bulunulan ofise taşınma ya da yerleşme yılı olarak firmaların en aktif olduğu dönem 2011 ile 2015 yılları arasındadır. Firmaların %70'i bu dönemde bulundukları ofise taşınmışlar ya da yerleşmişlerdir (Çizelge 4.9). Firmaların %84,3'ü bulundukları ofiste kiracı, %15,7'si mal sahibidir (Çizelge 4.10).

Çizelge 4.11'de firma özellikleri bir arada gösterilmiştir.

Çizelge 4.4 : Firma alt faaliyet türü.²

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Bilgi ve İletişim Hizmetleri	12	11.1	11.1	11.1
Finans-Sigorta-Gayrimenkul	23	21.3	21.3	32.4
İdari, Destek ve Profesyonel İş Hizmetleri	18	16.7	16.7	49.1
Kişisel Hizmetler	4	3.7	3.7	52.8
Konaklama ve Yeme İçme	2	1.9	1.9	54.6
Sağlık ve Eğitim	5	4.6	4.6	59.3
Toptan ve Perakende Ticaret	40	37.0	37.0	96.3
Ulaştırma ve Depolama	4	3.7	3.7	100.0
Total	108	100.0	100.0	

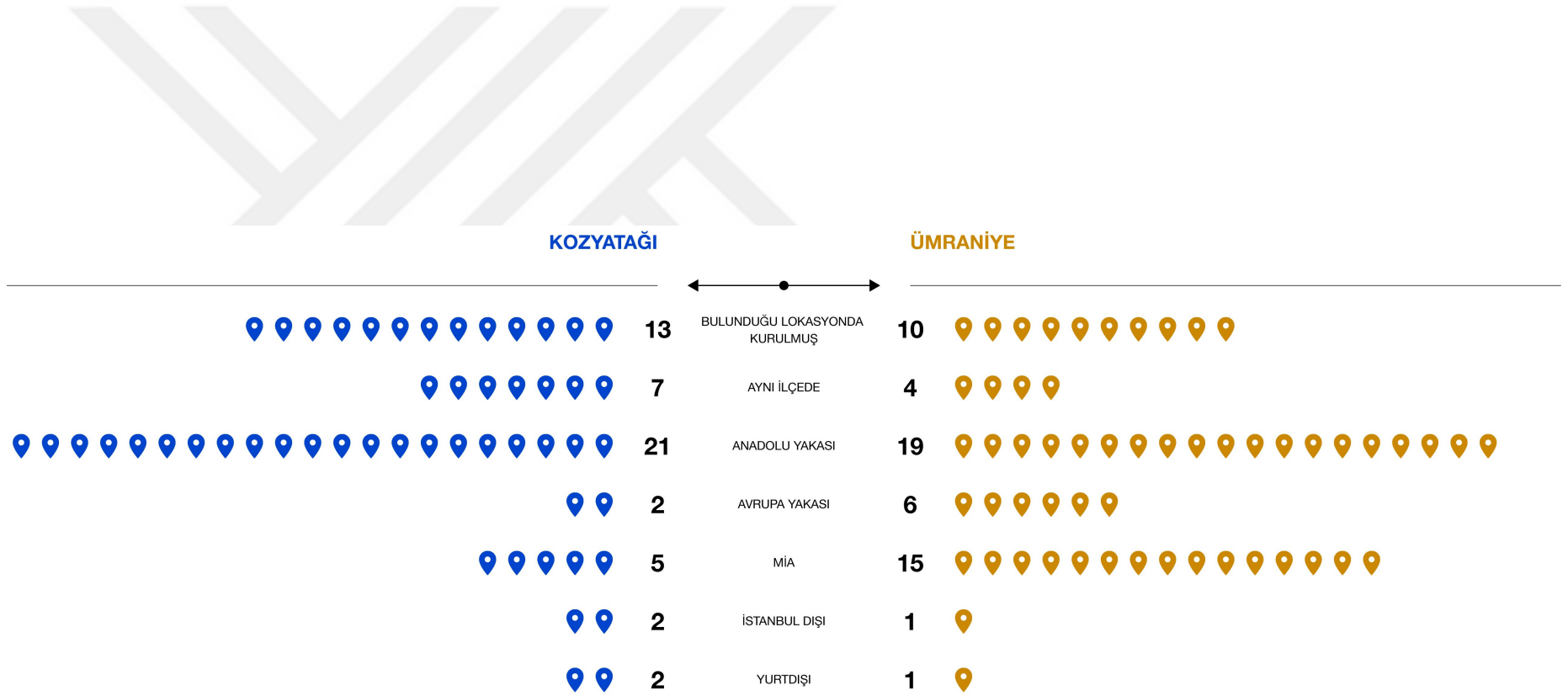
Çizelge 4.5 : Firma statüsü.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Kamu	1	.9	.9	.9
Türk	46	42.6	42.6	43.5
Yabancı	61	56.5	56.5	100.0
Total	108	100.0	100.0	

Çizelge 4.6 : Müşterilerin genel olarak konumu

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Anadolu Yakası	41	38.0	38.0	38.0
İstanbul Genel	27	25.0	25.0	63.0
Türkiye	22	20.4	20.4	83.3
Yurtdışı ve Türkiye	18	16.7	16.7	100.0
Total	108	100.0	100.0	

² İşaretlenmeyen alt faaliyet türleri frekans dağılım tablosunda göz ardı edilmiştir.



Şekil 4.2 : Firmaların daha önceki konumları.

Çizelge 4.7 : Personel sayısı.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 10-50 kişi	36	33.3	33.3	33.3
50-250 kişi	56	51.9	51.9	85.2
250 kisiden fazla	16	14.8	14.8	100.0
Total	108	100.0	100.0	

Çizelge 4.8 : Ofis alanı büyüklüğü.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 500 m²'den küçük	8	7.4	7.4	7.4
500-999 m²	35	32.4	32.4	39.8
1000-1999 m²	25	23.1	23.1	63.0
2000-4999 m²	25	23.1	23.1	86.1
5000-9999 m²	6	5.6	5.6	91.7
10000 m²'den büyük	9	8.3	8.3	100.0
Total	108	100.0	100.0	

Çizelge 4.9 : Bulunulan ofise taşınma/yerleşme.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 2000'den önce	2	1.9	1.9	1.9
2000-2005	2	1.9	1.9	3.7
2006-2010	20	18.5	18.5	22.2
2011-2015	75	69.4	69.4	91.7
2016	9	8.3	8.3	100.0
Total	108	100.0	100.0	

Çizelge 4.10: Ofis sahipliği.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Kiracı	91	84.3	84.3	84.3
Mal Sahibi	17	15.7	15.7	100.0
Total	108	100.0	100.0	

Çizelge 4.11 : Firma özelliklerinin ilçeler ayrımı genel tablo.

Firma Özellikleri		Ümraniye	Kozyatağı
Firma Kuruluş Yılı	1990'dan önce	10	13
	1990-2000 arası	17	15
	2000'den sonra	25	28
Firma Faaliyet Türü	İdari İş Hizmetleri	6	12
	Üretici F.I.R.E.	14	9
	Bilgi ve İletişim Hizmetleri	5	7
	Dağıtıcı	Ulaştırma ve Depolama	2
		Toptan ve Perakende Ticaret	21
	Sosyal	Sağlık ve Eğitim	3
	Kişisel	Konaklama ve Yeme-İçme	2
		Kişisel Hizmetler	3
Firma Statüsü	Kamu	1	0
	Türk	24	22
	Yabancı	31	30
Müşterilerin Genel Konumu	Anadolu Yakası	18	23
	İstanbul Genel	20	7
	Türkiye	12	10
	Yurtdışı ve Türkiye	6	12
Daha Önceki Konumları	Bulunduğu Lokasyonda Kurulu	10	13
	Aynı İlçede	4	7
	Anadolu Yakası	19	21
	Avrupa Yakası	6	2
	MİA	15	5
	İstanbul Dışı	1	2
	Yurtdışı	1	2
Personel Sayısı	10-50 kişi	10	26
	50-250 kişi	32	24
	250 kişiden fazla	14	2
Ofis Alanı Büyüklüğü	500 m²'den küçük	1	7
	500-999 m²	14	21
	1000-1999 m²	16	9
	2000-4999 m²	12	13
	5000-9999 m²	5	1
	10000 m²'den büyük	8	1
Bulunulan Ofise Taşınma/Yerleşme	2000'den önce	1	1
	2000-2005	1	1
	2006-2010	13	7
	2011-2015	38	37
	2016	3	6
Ofis Sahipliği	Kiracı	46	10
	Mal Sahibi	45	7

4.3.2 Firmaların yer seçimi kriterleri

Anket formunun ikinci soru grubunu oluşturan yer seçimi kriterlerinin değerlendirilmesi merkezi eğilim ölçüleri, faktör analizi ve korelasyon analizi ile değerlendirilecektir. Bu çalışmanın çıkış noktası olan İstanbul Anadolu Yakası'nda A sınıfı ofis kullanıcılarının yer seçimlerini hangi kriterlere göre belirledikleri temel sorusu merkezi eğilim ölçüleri analizi üzerinden incelenerek kriterlerin etkileri ve önem dereceleri değerlendirilecektir. Devamında yapılacak faktör analiziyle yer seçimi kriterlerinin hangi ana gruplar altında açıklıycılığa sahip oldukları ve birbirleriyle olan ilişkileri irdelenecektir. “Kozyatağı ve Ümraniye’de A sınıfı ofis yer seçim kriterleri ve önem dereceleri farklılaşmaktadır.” hipotezinden yola çıkarak iki ilçe arasında yer seçimi kriterlerinin önem derecesinin farklılaşmasını ortaya koymak için merkezi eğilim ölçüleri analizi uygulanacak olup, belirgin farklılaşmalar çapraz tablolar ve korelasyon analizleriyle açıklanacaktır.

İlk olarak faktör analizine geçmeden önce yer seçimini kriterlerinin ortalama değerlerini ölçmek kriterlerin önem derecesi üzerine genel bir tablo verecektir. Sektörde faaliyet gösteren 108 firmanın yer seçim kriterlerine 5’li Likert ölçeğinde vermiş oldukları yanıtlar neticesinde, 20 değişken arasında en yüksek ortalamaya teknoloji alt yapısının sahip olduğu görülmektedir. Bunu sırasıyla satış ve kiralardan uygunluğu, genel giderlerin uygunluğu, güvenlik unsurları, ofis alanının işlevselliği ve otopark imkanı izlemektedir (Çizelge 4.12).

4.3.2.1 Faktör analizi

Faktör analizi Field (2009) tarafından “diğer değişken gruplarıyla yüksek korelasyona sahip olan fakat bu grup dışındakilerle zayıf korelasyon veren değişkenleri arama” olarak tanımlanmıştır. Faktör analizi ilk olarak 1904 yılında Charles Pearson tarafından oluşturulmuştur. Temel olarak n sayıdaki değişkenin birbiri ile ilişkisi olmayan farklı faktör grupları altında toplanmasını amaçlayan çalışmadır. Anket çalışmasının 9. Sorusunda firmaların yer seçim kararlarında etkili olan kriterleri belirlemek amacıyla 20 farklı değişkenden oluşan bir değerlendirme yapımları istenmiştir.

İlk olarak 20 değişkenin birbirleri arasındaki ilişkilerin tespiti ve yer seçimi kararları üzerindeki etkisini ölçmek için faktör analizi yapılmıştır. Yapılan faktör analizi sonuçlarına göre “Ofis alanı işlevselliği” ve “Bölgesel merkeze yakınlık”

Çizelge 4.12 : Yer seçimi kriterleri merkezi eğilim ölçüsü analizi sonuçları (medyan ve ortalama değerleri).

		Valid	Missing	Mean	Median	Std. Deviation	Minimum	Maximum	Sum
Ulaşılabilirlik	Metroya Yakınlık	108	0	3.44	4.00	1.026	1	5	371
	Havalimanına Yakınlık	108	0	3.59	4.00	.948	2	5	388
	E-5 ve TEMe Yakınlık	108	0	4.15	4.00	.544	3	5	448
	Diğer Toplu Tasımaya Yakınlık	108	0	3.99	4.00	.663	2	5	431
Yığılma Ekonomisi Kriterleri	Aynı Faaliyetteki Firmalara Yakınlık	108	0	2.53	2.00	1.411	1	5	273
	Musterilere Yakınlık	108	0	3.90	4.00	.927	1	5	421
	Tamamlayıcı İş Kollarına Yakınlık	108	0	3.83	4.00	.837	1	5	414
	Çalışanlara Yakınlık	108	0	3.82	4.00	.905	2	5	413
	Bölgesel Merkeze Yakınlık	108	0	4.15	4.00	.667	2	5	448
	İFMye Yakınlık	108	0	2.43	2.00	1.499	1	5	262
Bina ve Yakın Çevre Özellikleri	Yüksek Görünürlük	108	0	3.60	4.00	.864	2	5	389
	Prestijli Bölgede Yer Alma	108	0	3.93	4.00	.782	2	5	424
	Teknoloji Altyapısı	108	0	4.74	5.00	.481	3	5	512
	Güvenlik	108	0	4.65	5.00	.517	3	5	502
	Otopark	108	0	4.36	4.00	.633	3	5	471
	Bakımlı Yakın Çevre	108	0	4.07	4.00	.758	3	5	440
	Sosyal Donatılara Yakınlık	108	0	4.25	4.00	.763	2	5	459
	Ofisin İşlevselliği	108	0	4.53	5.00	.571	3	5	489
	Satış ve Kiraların Uygunluğu	108	0	4.69	5.00	.483	3	5	507
	Genel Giderlerin Uygunluğu	108	0	4.68	5.00	.526	3	5	505

kriterlerinin ortak varyans değerleri eşik değeri olan 0.50'ten küçük çıktığı için analizden çıkartılarak geriye kalan 18 değişken ile yeni bir faktör analizi gerçekleştirilmiştir.

Faktör analizi dört temel aşamada gerçekleştirilmiştir. Bu aşamalar önce verilerin faktör analizi için uygunluğunun test edilmesi, faktörlerin elde edilmesi, faktörlerin rotasyonu ve faktörlerin isimlendirilmesinden oluşmaktadır.

İlk olarak verilerin faktör analizine uygunluğu test edilmiştir. Bu uygunluk testi için Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) ve bir ki-kare istatistiği olan Barlett testi uygulanmıştır.

KMO modeli bir korelasyon matrisi olup, hesaplanmasında, değişkenler arasında yüksek korelasyon ilişkisi aranır. Aralarında korelasyon ilişkisinin güçlü olduğu değişkenler aynı faktör içinde yer alacaklardır (Nakip 2003).

KMO, testinde bulunan değer 0,50'nin altında ise kabul edilemez, 0,50 zayıf, 0,60 orta, 0,70 iyi , 0,80 çok iyi , 0,90 mükemmeldir (Sharma, 1996).

Bartlett Testi (Bartlett Test of Sphericity), “korelasyon matrisinin, bütün köşegen terimleri 1, köşegen dışındaki terimleri 0 olan birim matris olup olmadıklarını test etmek maksadıyla kullanılmakta olup verilerin çoklu normal dağılımdan gelmiş olmasını gerektirir (Hair ve diğ. 2006).

Bartlett testi sonucuna göre (Çizelge 4.13) ise korelasyon matrisi birim matrisinden farklıdır ve çoklu normal dağılımdan gelmiştir. Anlamlılık düzeyi 0,000 olduğu ve bu değer %5 hata payından daha küçük olduğu için test sonucu anlamlı bulunmuştur. KMO testine göre 0.648 olan örneklem yeterliliği ölçütü 0,60'dan büyük ve 0,70'ten küçük olduğu için orta derecelidir. Sonuç olarak veri seti faktör analizi için uygundur (Çizelge 4.14).

Çizelge 4.13 : KMO ve Bartlett's Testi

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.648
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	747.308
	df	153
	Sig.	.000

$H_0: R = I$ (Birim matris)

$H_s: R \neq I$

$p = 0,000 < 0,05$ olduğundan H_0 reddedilmiştir.

Çizelge 4.14'te verilen ortak varyans tablosuna göre faktörler:

- Metroya yakınlığın %74,6'sını,
- Havalimanı'na yakınlığın %77,0'sini,
- E-5 ve TEM'e yakınlığın %64,4'ünü,
- Diğer toplu taşıma türlerine yakınlığın %72,2'sini,
- Yüksek görünürlüğe sahip olmanın %78,8'ini,
- Prestijli bir bölgede yer almanın %79,3'ünü,
- İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakın konumlanmanın %78,3'ünü,
- Aynı faaliyetteki firmalara yakın konumlanmanın %74,8'ini,
- Müşterilere yakınlığının %73,2'sini,
- Tamamlayıcı iş kollarına yakınlığının %68,7'sini,
- Çalışanlara yakınlığının %81,6'sını,
- Satış değerleri ve kiraların uygunluğunun %69,7'sini,
- Genel giderlerin uygunluğunun %75,9'unu,
- Teknoloji altyapısının %67,0'sini,
- Güvenlik unsurlarının %64,6'sını,
- Otopark olanağına sahip olmanın %65,5'ini,
- Bakımlı yakın çevre unsurunun %70,4'ünü,
- Sosyal donatılara yakın konumlanmanın %59,2'sini açıklamaktadır.

Çizelge 4.15'teki toplam varyans tablosuna göre 1'den büyük 6 tane (3.630-2.667-2.149-2.008-1.414-1.085) özdeğer (eigenvalue) olduğu için 6 adet faktör bulunmaktadır. Sonuca göre, bazı değişkenlerin hangi faktöre yükleneceği belli olmaması sebebiyle analizin ikinci aşamasında faktör döndürmesi tekniklerinden varimax döndürmesi gerçekleştirilmiştir. Faktör döndürmesi yapıldıktan sonra, birinci faktörün varyans açıklama oranı %15,207, ikinci faktörün varyans açıklama oranı %12,248, üçüncü faktörün varyans açıklama oranı %12,104, dördüncü faktörün varyans açıklama oranı %11,369, beşinci faktörün varyans açıklama oranı %11,294 ve altıncı faktörün varyans açıklama oranı %9,729 olarak ortaya çıkmıştır. Elde edilen 6 faktör toplam varyansın % 71,952'sini açıklamaktadır. Bu değer de açıklanan varyansın en 2/3'ü olan %67 eşik değerinden yüksektir. Bu faktörlerin yer seçimi kararlarını açıklayıcılıktaki ağırlıkları Çizelge 4.15'te gösterilmektedir.

Çizelge 4.14 : Ortak varyans

	Initial	Extraction
Metroya Yakınlık	1.000	.746
Havalimanına Yakınlık	1.000	.770
E-5 ve TEM'e Yakınlık	1.000	.644
Diğer Toplu Tasımaya Yakınlık	1.000	.722
Yüksek Görünürlük	1.000	.788
Prestijli Bölgede Yer Alma	1.000	.793
İFMe Yakınlık	1.000	.783
Aynı Faaliyetteki Firmalara Yakınlık	1.000	.748
Müşterilere Yakınlık	1.000	.732
Tamamlayıcı İş Kollarına Yakınlık	1.000	.687
Çalışanlara Yakınlık	1.000	.816
Satış ve Kiraların Uygunluğu	1.000	.697
Genel Giderlerin Uygunluğu	1.000	.759
Teknoloji Altyapısı	1.000	.670
Güvenlik	1.000	.646
Otopark	1.000	.655
Bakımlı Yakın Çevre	1.000	.704
Sosyal Donatılara Yakınlık	1.000	.592
Extraction Method: Principal Component Analysis.		

Faktör analizi sonucunda ortaya çıkan faktörler aşağıdaki gibi adlandırılmış ve listelenmiştir.

1. Faktör (Ulaşım): Bu faktör altında toplanan değişkenlerin ulaşım ve erişilebilirlik ile ilgili olduğu gözlenmektedir. Havalimanı'na, metroya, diğer toplu taşımaya ve E-5 ve TEM'e olan yakınlık değişkenlerinin bu grupta toplandığı görülmektedir.
2. Faktör (Rekabet ve İşgücü): Bu faktör altında toplanan değişkenler rakiplere ve çalışanlara yakın olma ile ilgilidir. Aynı faaliyetteki firmalara yakınlık, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yakınlık ve çalışanlara yakınlık değişkenlerinin bu faktör grubu altında toplandığı gözlenmektedir. Bu faktör grubu oluşan yeni ekonomik coğrafyanın yığılmalarda en etkili faktör olarak tanımladığı pazarın önemini desteklemektedir. Burada çalışanlara yakınlık değişkeni eksi değere sahip olduğu için gruptaki diğer bileşenlerle ters ilişkilidir.

Çizelge 4.15 : Toplam varyans

Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	3.630	20.164	20.164	3.630	20.164	20.164	2.737	15.207	15.207
2	2.667	14.816	34.980	2.667	14.816	34.980	2.205	12.248	27.456
3	2.149	11.937	46.917	2.149	11.937	46.917	2.179	12.104	39.560
4	2.008	11.154	58.071	2.008	11.154	58.071	2.046	11.369	50.929
5	1.414	7.853	65.924	1.414	7.853	65.924	2.033	11.294	62.223
6	1.085	6.028	71.952	1.085	6.028	71.952	1.751	9.729	71.952
7	.748	4.154	76.106						
8	.652	3.624	79.730						
9	.602	3.345	83.075						
10	.562	3.121	86.196						
11	.501	2.782	88.978						
12	.390	2.165	91.142						
13	.372	2.066	93.209						
14	.343	1.906	95.115						
15	.269	1.492	96.607						
16	.241	1.340	97.947						
17	.205	1.136	99.083						
18	.165	.917	100.000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Çizelge 4.16: Dönüşümlük faktör yükleriRotated Component Matrix^a

	Component					
	1	2	3	4	5	6
Metroya Yakınlık	.832	-.101	.103	.080	.153	-.053
Havalimanına Yakınlık	.843	-.138	.054	-.038	.132	-.135
E-5 ve TEMe Yakınlık	.716	.037	-.057	.109	-.042	.336
Diğer Toplu Tasımaya Yakınlık	.762	.284	.192	.023	-.108	.107
Yüksek Görünürlük	-.046	.021	.086	-.016	.882	.011
Prestijli Bolgede Yer Alma	.195	.161	.247	.051	.812	.080
IFMye Yakınlık	-.068	.758	-.143	.272	.292	.158
Aynı Faaliyetteki Firmalara Yakınlık	.056	.816	-.065	.217	.135	.102
Musterilere Yakınlık	.020	.109	.095	-.148	.153	.816
Tamamlayıcı İş Kollarına Yakınlık	.066	-.029	.180	.064	-.048	.802
Çalışanlara Yakınlık	.038	-.702	.123	.264	.348	.338
Satis ve Kiraların Uygunluğu	.042	.035	-.091	.818	.104	.072
Genel Giderlerin Uygunluğu	.167	.178	.112	.827	.007	-.057
Teknoloji Altyapısı	-.111	.017	.441	.595	-.253	-.213
Güvenlik	-.195	-.389	.486	.278	-.351	-.142
Otopark	.081	.049	.774	.028	.123	.179
Bakımlı Yakın Çevre	.113	-.153	.776	-.041	.174	.180
Sosyal Donatılara Yakınlık	.294	-.334	.568	.140	.220	.052
Extraction Method: Principal Component Analysis. Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.						
a. Rotation converged in 7 iterations.						

3. Faktör (Bina Özellikleri ve Yakın Çevre): Üçüncü faktör grubunda yer alan değişkenler ofis binalarının genel bileşenleri ve yakın çevre özellikleridir. Bu faktör grubu altında toplanan değişkenler otopark olanağı, güvenlik unsurları, sosyal donatılara yakınlık ve bakımlı yakın çevre değişkenleridir.
4. Faktör (Fiyat ve Altyapı): Dördüncü faktör grubu satış ya da kira değerleri ve genel giderlerin uygun olma durumuyla ilgilidir. Ayrıca teknoloji altyapısının uygunluğu da bu grup altında toplanmıştır.

5. Faktör (Prestij Öğeleri): Bu faktör grubu bina ya da konuma ait olabilecek prestij öğeleri ile ilgilidir. Yüksek görünürlüğe sahip olma ve prestijli bir lokasyonda yer alma bu faktör grubunun altında yer alan değişkenlerdir.
6. Faktör (Firma dışı ortaklıklar ve pazar): Bu faktör altında toplanan değişkenlerin firma dışı bağlantılar ve müşterilere yakın konumda faaliyet göstermek ile ilgili oldukları görülmektedir. Yığılma ekonomileri kapsamında tamamlayıcı iş kollarına yakınlığın olduğu kadar müşterilere yakınlığın da önemli bir değişken olduğu görülmekte olup, birlikte anlamlı bir faktör grubu ortaya çıkarmaktadırlar.

Faktör döndürmesi sonucunda elde edilen bileşen skor katsayı matrisi Çizelge 64.16'da verilmiştir. Çizelge 4.15'da matrise göre değişkenlerin faktör katsayıları da görülmektedir.

4.3.2.2 Ümraniye ve Kozyatağı farklılaşması

Firmaların yer seçimi kriterleri incelemesinin ikinci aşaması iki adet hipotez sınamasından oluşmaktadır:

Hipotez-1: “Kozyatağı ve Ümraniye’de A sınıfı ofis yer seçim kriterleri ve önem dereceleri farklılaşmaktadır”

Hipotez-2: “Firma özelliklerine bağlı olarak yer seçim kriterleri ve önem dereceleri farklılaşmaktadır”

İlk hipotez için Kozyatağı ve Ümraniye’de yer seçen firmaların kriterlerinde ilçelere göre hangi kriterin önem seviyesinin nasıl değiştiği ortalama(mean), ortanca (mean) ve standart sapma (standard deviation) değerleri üzerinden irdelenecektir.

Analiz ilk olarak Ümraniye için gerçekleştirilmiş olup 20 değişken üzerinden oluşturulmuştur. Buna göre Ümraniye’deki firmaların yer seçimlerindeki en önemli kriter teknoloji altyapısıdır. Teknoloji altyapısını sırasıyla güvenlik unsurları, satış ve kiraların uygunluğu, genel giderlerin uygunluğu ve ofis alanının işlevselliği takip etmektedir. Çizelge 4.17’de değişkenler ortalama (mean) değere göre büyükten küçüğe doğru sıralanmıştır.

İkinci olarak aynı analiz Kozyatağı’ndaki firmalar için uygulanmıştır. Analiz sonucuna göre Kozyatağı’ndaki firmalar için yer seçiminde en önemli kriter yine teknoloji alt yapısıdır. Diğer en önemli kriterler genel giderlerin uygunluğu, satış ve

kiraların uygunluğu, güvenlik unsurları ve ofis alanının işlevselliği olarak görülmektedir.

Çizelge 4.17 : Ümraniye'deki firmaların yer seçim kriterlerine ait değerler.

	N	Min	Max	Sum	Mean	Median	Std. Deviation
Teknoloji Altyapisi	56	4.0	5.0	267.0	4.768	5.00	.4260
Güvenlik	56	4.0	5.0	267.0	4.768	5.00	.4260
Satis ve Kiraların Uygunlugu	56	4.0	5.0	264.0	4.714	5.00	.4558
Genel Giderlerin Uygunlugu	56	3.0	5.0	262.0	4.679	5.00	.5430
Ofisin İşlevselliği	56	4.0	5.0	255.0	4.554	5.00	.5016
Otopark	56	3.0	5.0	244.0	4.357	4.00	.5855
Sosyal Donatılara Yakınlık	56	3.0	5.0	242.0	4.321	4.00	.7412
Bakımlı Yakın Çevre	56	3.0	5.0	233.0	4.161	4.00	.7574
Çalışanlara Yakınlık	56	2.0	5.0	230.0	4.107	4.00	.7788
Bölgesel Merkeze Yakınlık	56	2.0	5.0	227.0	4.054	4.00	.5853
E-5 ve TEM'e Yakınlık	56	3.0	5.0	226.0	4.036	4.00	.5709
Prestijli Bölgede Yer Alma	56	2.0	5.0	215.0	3.839	4.00	.7811
Tamamlayıcı İş Kollarına Yakınlık	56	1.0	5.0	211.0	3.768	4.00	.9533
Diğer Toplu Taşımaya Yakınlık	56	2.0	5.0	210.0	3.750	4.00	.7198
Müşterilere Yakınlık	56	1.0	5.0	209.0	3.732	4.00	1.0530
Yüksek Görünürlük	56	2.0	5.0	205.0	3.661	4.00	.8587
Havalimanına Yakınlık	56	2.0	5.0	186.0	3.321	3.50	.9743
Metroya Yakınlık	56	1.0	5.0	169.0	3.018	3.00	.9815
İFMye Yakınlık	56	1.0	5.0	121.0	2.161	2.00	1.3721
Aynı Faaliyetteki Firmalara Yakınlık	56	1.0	5.0	119.0	2.125	2.00	1.3492

İki ilçe için oluşturulan analiz sonuçları karşılaştırıldığında ortaya çıkan farklılaşmalar Çizelge 4.19'da verilmiştir.

İki ilçe arasındaki farklılaşmada ortalama değerleri farklı olsa da 20 kriterin sadece 5'inin sıralamaları benzerdir. Bu kriterler iki ilçe için de en önemli kriter çıkan teknoloji altyapısı, satış ve kiraların uygunluğu, ofis alanının işlevselliği, otopark imkanı, prestijli bölgede yer almadır.

Çizelge 4.18 : Kozyatağı'ndaki firmaların yer seçim kriterlerine ait değerler.

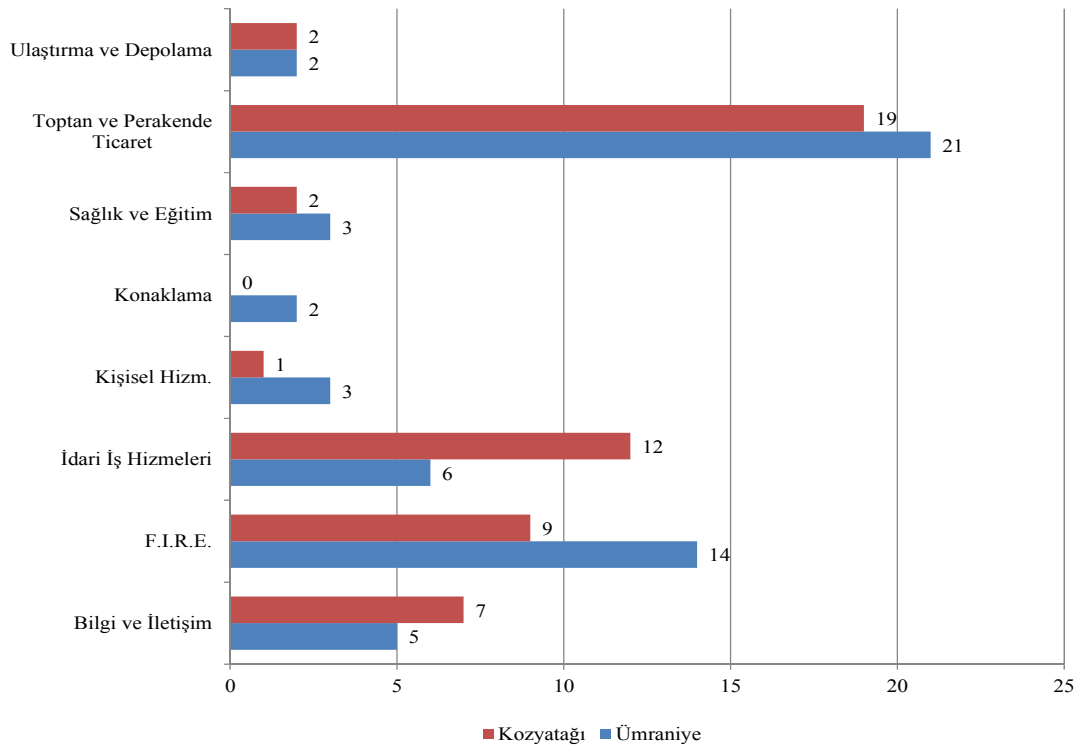
	N	Minimum	Maximum	Sum	Mean	Median	Std. Deviation
Teknoloji Altyapısı	52	3.0	5.0	245.0	4.712	5.00	.5364
Genel Giderlerin Uygunluğu	52	3.0	5.0	243.0	4.673	5.00	.5134
Satis ve Kiraların Uygunluğu	52	3.0	5.0	243.0	4.673	5.00	.5134
Guvenlik	52	3.0	5.0	235.0	4.519	5.00	.5770
Ofisin Islevselligi	52	3.0	5.0	233.0	4.481	5.00	.6414
Otopark	52	3.0	5.0	227.0	4.365	4.00	.6868
E-5 ve TEMe Yakınlık	52	3.0	5.0	222.0	4.269	4.00	.4897
Diger Toplu Tasimaya Yakınlık	52	3.0	5.0	221.0	4.250	4.00	.4800
Bolgesel Merkeze Yakınlık	52	2.0	5.0	221.0	4.250	4.00	.7376
Sosyal Donatılara Yakınlık	52	2.0	5.0	215.0	4.135	4.00	.7677
Musterilere Yakınlık	52	3.0	5.0	212.0	4.077	4.00	.7369
Prestijli Bolgede Yer Alma	52	2.0	5.0	209.0	4.019	4.00	.7794
Bakimli Yakın Çevre	52	3.0	5.0	207.0	3.981	4.00	.7538
Tamamlayıcı Is Kollarına Yakınlık	52	2.0	5.0	203.0	3.904	4.00	.6934
Metroya Yakınlık	52	1.0	5.0	202.0	3.885	4.00	.8779
Havalimanına Yakınlık	52	2.0	5.0	202.0	3.885	4.00	.8321
Yuksek Gorunurluk	52	2.0	5.0	184.0	3.538	4.00	.8736
Calisanlara Yakınlık	52	2.0	5.0	183.0	3.519	3.00	.9391
Ayni Faaliyetteki Firmalara Yakınlık	52	1.0	5.0	154.0	2.962	3.00	1.3571
IFMye Yakınlık	52	1.0	5.0	141.0	2.712	2.00	1.5884

Çizelge 4.19 : Ümraniye ve Kozyatağı karşılaştırması.

Ümraniye								Kozyatağı							
Ana Kriter Grubu*	Sıra No		Min	Max	Sum	Mean	Median	Ana Kriter Grubu *	Sıra No		Min	Max	Sum	Mean	Median
3	1	Teknoloji Altyapisi	4.0	5.0	267	4.77	5.00	3	1	Teknoloji Altyapisi	3.0	5.0	245	4.71	5.00
3	2	Güvenlik	4.0	5.0	267	4.77	5.00	3	2	Genel Giderlerin Uygunluğu	3.0	5.0	243	4.67	5.00
3	3	Satis ve Kiraların Uygunluğu	4.0	5.0	264	4.71	5.00	3	3	Satis ve Kiraların Uygunluğu	3.0	5.0	243	4.67	5.00
3	4	Genel Giderlerin Uygunluğu	3.0	5.0	262	4.68	5.00	3	4	Güvenlik	3.0	5.0	235	4.52	5.00
3	5	Ofisin İşlevselliği	4.0	5.0	255	4.55	5.00	3	5	Ofisin İşlevselliği	3.0	5.0	233	4.48	5.00
3	6	Otopark	3.0	5.0	244	4.36	4.00	3	6	Otopark	3.0	5.0	227	4.37	4.00
3	7	Sosyal Donatılara Yakınlık	3.0	5.0	242	4.32	4.00	1	7	E-5 ve TEMe Yakınlık	3.0	5.0	222	4.27	4.00
3	8	Bakımlı Yakın Çevre	3.0	5.0	233	4.16	4.00	1	8	Diğer Toplu Tasımaya Yakınlık	3.0	5.0	221	4.25	4.00
2	9	Çalışanlara Yakınlık	2.0	5.0	230	4.11	4.00	2	9	Bölgesel Merkeze Yakınlık	2.0	5.0	221	4.25	4.00
2	10	Bölgesel Merkeze Yakınlık	2.0	5.0	227	4.05	4.00	3	10	Sosyal Donatılara Yakınlık	2.0	5.0	215	4.13	4.00
1	11	E-5 ve TEMe Yakınlık	3.0	5.0	226	4.04	4.00	2	11	Müşterilere Yakınlık	3.0	5.0	212	4.08	4.00
3	12	Prestijli Bölgede Yer Alma	2.0	5.0	215	3.84	4.00	3	12	Prestijli Bölgede Yer Alma	2.0	5.0	209	4.02	4.00
2	13	Tamamlayıcı İş Kollarına Yakınlık	1.0	5.0	211	3.77	4.00	3	13	Bakımlı Yakın Çevre	3.0	5.0	207	3.98	4.00
1	14	Diğer Toplu Tasımaya Yakınlık	2.0	5.0	210	3.75	4.00	2	14	Tamamlayıcı İş Kollarına Yakınlık	2.0	5.0	203	3.90	4.00
2	15	Müşterilere Yakınlık	1.0	5.0	209	3.73	4.00	1	15	Metroya Yakınlık	1.0	5.0	202	3.88	4.00
3	16	Yüksek Görünürlük	2.0	5.0	205	3.66	4.00	1	16	Havalimanına Yakınlık	2.0	5.0	202	3.88	4.00
1	17	Havalimanına Yakınlık	2.0	5.0	186	3.32	3.50	3	17	Yüksek Görünürlük	2.0	5.0	184	3.54	4.00
1	18	Metroya Yakınlık	1.0	5.0	169	3.02	3.00	2	18	Çalışanlara Yakınlık	2.0	5.0	183	3.52	3.00
2	19	İFMye Yakınlık	1.0	5.0	121	2.16	2.00	2	19	Aynı Faaliyetteki Firmalara Yakınlık	1.0	5.0	154	2.96	3.00
2	20	Aynı Faaliyetteki Firmalara Yakınlık	1.0	5.0	119	2.13	2.00	2	20	İFMye Yakınlık	1.0	5.0	141	2.71	2.00

Ulaşım kriterleri kapsamında en fazla farklılaşmayı gösteren üç kriter “E-5 ve TEM’e yakınlık”, “Metroya yakınlık”, “Diğer toplu taşımaya yakınlık”, yığılma ekonomisi kriterlerin en fazla farklılaşan kriter “Çalışanlara yakınlık” ve bina özelliklerinden en fazla farklılaşma gösteren kriterin “Güvenlik” olduğu tespit edilmiştir.

Kozyatağı’ndaki firmalar için E-5 ve TEM’e yakın konumlanma 4.27 ortalamasıyla 7. sırada yer alırken bu kriter Ümraniye’deki firmalar için 4.04 değeriyle 11. sıradadır. Kozyatağı için bu kriterin daha önemli olmasının sebepleri arasında aralarında muhasebe, reklam, hukuki danışmanlık ve yönetim gibi idari, destek ve profesyonel iş hizmetleri sunan 18 adet firmanın 12’sinin Kozyatağı’nda olması (Şekil 4.2) ve bu firmaların %94’ünün E-5 ve TEM’ye yakın olmayı önemli bir kriter olarak değerlendirilmeleri olduğu düşünülebilir (Çizelge 4.20). Literatür araştırması da bu kategorideki firmaların şehrin ana ulaşım arterlerinde yer alma taleplerinin kendileri için hayati önem taşıyan şehiriçi hareketliliğine ve müşterilerinin kendilerine ulaşabilirliğini arttırmasına olanak sağladığı için diğer hizmet firmalarından daha yüksek olduğunu ortaya koymaktadır (Coffey ve diğ., 2003; OhUallcháin ve Leslie, 2007)



Şekil 4.3 : Faaliyet türü ve ilçe.

Çizelge 4.20 : Faaliyet türü ve E-5 ve TEM'e yakınlık.

			E-5 ve TEM'e Yakınlık			Total
			3.0	4.0	5.0	
Faal_ayrı	Bilgi İletişim	Count % within Faal_ayrı	2 16.7%	5 41.7%	5 41.7%	12 100.0%
	F.I.R.E.	Count % within Faal_ayrı	1 4.3%	20 87.0%	2 8.7%	23 100.0%
	İdari İş Hizm.	Count % within Faal_ayrı	1 5.6%	11 61.1%	6 33.3%	18 100.0%
	Kişisel	Count % within Faal_ayrı	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	4 100.0%
	Konaklama	Count % within Faal_ayrı	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	2 100.0%
	Sağlık Eğitim	Count % within Faal_ayrı	1 20.0%	3 60.0%	1 20.0%	5 100.0%
	Ticaret	Count % within Faal_ayrı	2 5.0%	32 80.0%	6 15.0%	40 100.0%
	Ulaştırma	Count % within Faal_ayrı	0 0.0%	1 25.0%	3 75.0%	4 100.0%
	Total	Count % within Faal_ayrı	9 8.3%	74 68.5%	25 23.1%	108 100.0%

Metroya yakınlık kriteri bir başka farklılaşan kriter olarak ortaya çıkmaktadır. Kozyatağı'ndaki firmalar metroya yakın konumlanmanın 3.88 ortalamaıyla 15. sırada yer alan bir kriter olduğunu düşünürken, bu kriter Ümraniye'deki firmalar için 3.02 ortalama değerinde ve 18. sırada yer alan bir kriterdir. Metroya yakınlık kriterinin Kozyatağı'nda 2008'de temeli atılan ve 2012'den beri hizmet veren Kadıköy-Kartal metrosunun varlığının bu değerlendirmede etkili olduğu düşünülebilir. Nitekim firmaların ofislerine yerleşme ya da taşınma yılları ile metroya yakınlığa verdikleri önem arasındaki korelasyon Kozyatağı'ndaki firmalarda %99 güven düzeyinde anlamlı çıkarken (Çizelge 4.21) Ümraniye'deki firmalar ile böyle bir ilişki bulunmamaktadır (Çizelge 4.22). Bununla beraber Kozyatağı'ndaki firmaların metroya yakınlık kriterine verdikleri önem 2010 yılından itibaren artmaya başlarken bu durum Ümraniye için belirleyici bir önem teşkil etmemektedir.

Çizelge 4.21 : Ofise taşınma/yerleşme ve metroya yakınlık korelasyon - Kozyatağı.

		Tasinma	Ulasim1
Tasinma	Pearson Correlation	1	.359**
	Sig. (2-tailed)		.009
	N	52	52
Ulasim1	Pearson Correlation	.359**	1
	Sig. (2-tailed)	.009	
	N	52	52
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).			

Çizelge 4.22 : Ofise taşınma//yerleşme ve metroya yakınlık korelasyon- Ümraniye.

		Tasinma	Ulasim1
Tasinma	Pearson Correlation	1	.035
	Sig. (2-tailed)		.799
	N	56	56
Ulasim1	Pearson Correlation	.035	1
	Sig. (2-tailed)	.799	
	N	56	56

Çizelge 4.23 : Ofise taşınma/yerleşme ve metroya yakınlık önemi-Kozyatağı.

		Ulasim1					Total
		1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	
Tasinma	2000'den once	0	0	1	0	0	1
	2000-2005	0	1	0	0	0	1
	2006-2010	0	0	3	4	0	7
	2011-2015	1	1	6	20	9	37
	2016	0	0	1	2	3	6
Total		1	2	11	26	12	52

Çizelge 4.24 : Ofise taşınma/yerleşme ve metroya yakınlık önemi - Ümraniye.

		Ulasim1					Total
		1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	
Tasinma	2000'den once	0	0	1	0	0	1
	2000-2005	0	1	0	0	0	1
	2006-2010	0	6	2	3	2	13
	2011-2015	1	11	14	10	2	38
	2016	0	1	1	1	0	3
Total		1	19	18	14	4	56

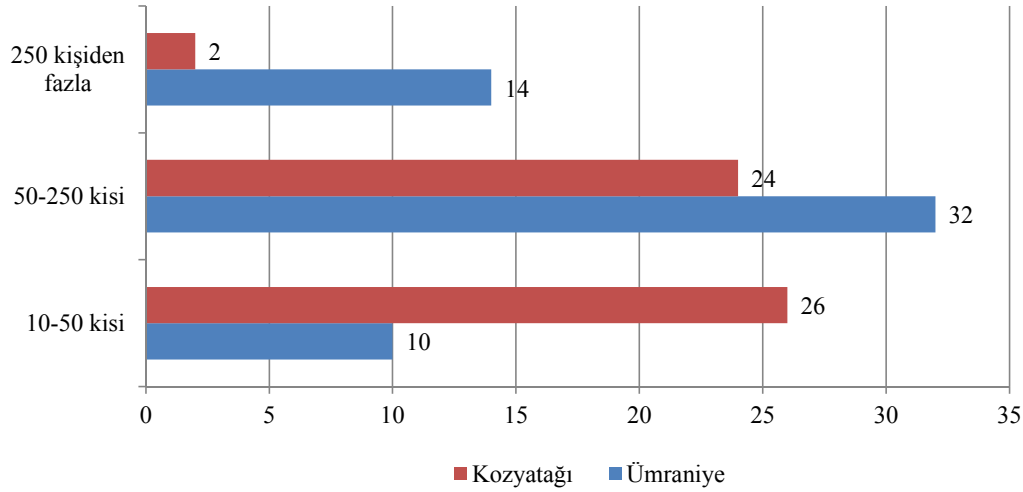
Kozyatağı'nda 2010'dan sonra taşınan 43 firmanın 34'ü metroya yakınlığı 4 ve üzerine önem derecesinde değerlendirirken (Çizelge 4.23), Ümraniye'de 2010'dan sonra açılan 41 firmanın 28'i önemsiz (3>) olarak değerlendirmiştir (Çizelge 4.24).

Ulaşım kriterlerinde iki ilçe arasında farklılaşma gösteren bir diğer kriter de otobüs ya da minibüs gibi toplu taşımaya yakınlığına verilen önemdir. Kozyatağı'ndaki firmalar için diğer toplu taşımaya ulaşım kriteri 4.25 ile 8. sırada yer alıyorken, bu kriter Ümraniye'deki firmalar için 3.75 ile 14. sırada yer almaktadır. Toplu taşımaya yakınlığına Ümraniye'de daha az önem verilmesinin nedeni firmaların pek çoğunun kendine ait servis kullanması gösterilebilir. Anket çalışması için yapılan görüşmelerde Ümraniye'de pek çok firmanın personel servisi kullandığı, Kozyatağı'nda ise servis kullanımının var olduğu fakat çok yaygın olmadığı gözlenmiştir. Bununla beraber 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Kadıköy'ün transfer noktalarının odak noktası olması sebebiyle toplu taşıma alternatiflerini yoğunlukla kullanan bir ilçe olduğu, buna karşın Ümraniye'nin toplu taşıma bağlantısı olarak zayıf kaldığı için bölgede çalışanların servisle ulaşımı tercih ettiği tespiti yapılmıştır. Ayrıca personel sayısı 250'nin üzerinde olan 16 firmanın 14'ü Ümraniye'de yer almakta olup, ulaşımalarında servis alternatifini kullandıkları düşünülmektedir (Şekil 4.4). İstanbul Metropolitan Alanı Kentsel Ulaşım Planı'nda yer alan İstanbul otobüs hatları haritasında Kozyatağı bölgesi oldukça güçlü ve bir ağ gibi saran otobüs güzergahlarına sahipken Ümraniye'nin bu konuda Kozyatağı'na göre daha zayıf kaldığı görülmektedir (Ek A-5)

Diğer ana kriter grubu olarak yığılma ekonomisi kriterleri altında en fazla farklılaşma gösteren kriter olarak “Çalışanlara yakınlık” kriteridir.

Çalışanlara yakın konumda yer alma talebi Ümraniye'deki firmalar için 4.11 ortalama değeriyle dokuzuncu sırada yer alıyorken, aynı kriter Kozyatağı'ndaki firmalar için 3.52 ortalama değeriyle önem sıralamasında 18. sıradadır. Bu kriterin Ümraniye'de öne çıkmasının nedeni olarak 250'den fazla personel sayısına sahip 16 firmanın 14'ü Ümraniye'de yer alması gösterilebilir (Şekil 4.4). Çizelge 4.25'ten de görülebileceği üzere personel sayısı ile çalışanlara yakınlığa verilen önem arasındaki korelasyon %99 güven aralığında anlamlıdır.

Bina ve yakın çevre özelliklerine dair farklılaşan kriterlerden “Güvenlik” öne çıkan kriterlerdendir.



Şekil 4.4 : Personel sayısı ve ilçe.

Çizelge 4.25 : Personel sayısı ve çalışanlara yakınlık korelasyonu.

		Calisanlara yakınlık	Personel Sayısı
Calisanlara yakınlık	Pearson Correlation	1	.376**
	Sig. (2-tailed)		.000
	N	108	108
Personel	Pearson Correlation	.376**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	
	N	108	108

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

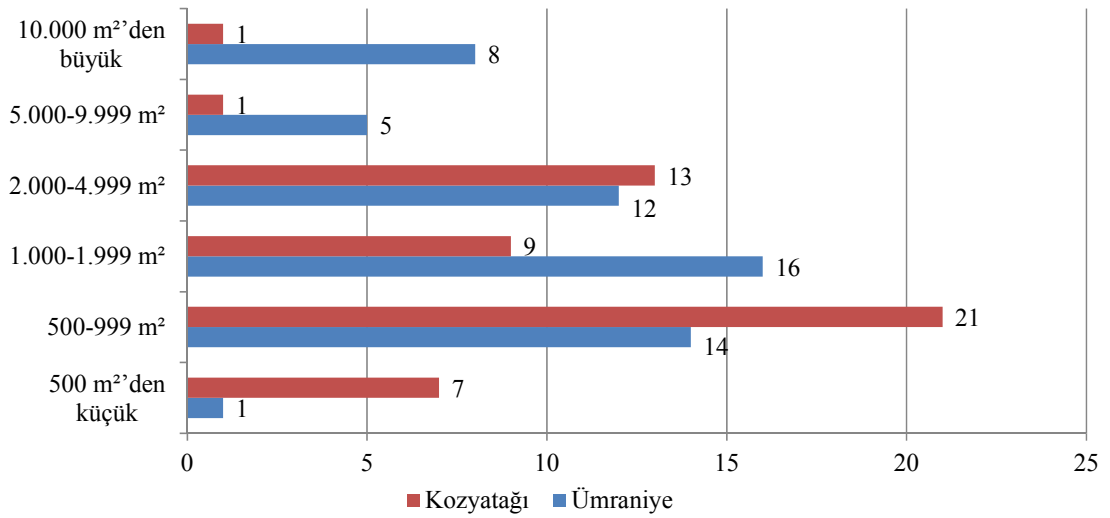
Güvenlik unsuru Ümraniye'deki firmalar için ikinci sırada yer alırken, Kozyatağı'ndaki firmalar için dördüncü sırada yer almaktadır. Yangın, deprem gibi olaylara karşı binanın sahip olduğu güvenlik unsurlarının Ümraniye'deki firmalar için daha öncelikli olmasının nedeni olarak özellikle yabancı ve kurumsal firmaların ofis kurma ya da taşınma süreçlerinde bu kritere önem vermeleri gösterilebilir. Bununla beraber ofis alanı ile güvenlik unsuru arasındaki korelasyon da oldukça belirgindir (Çizelge 4.26).

Nitekim Ümraniye yabancı firmaların %50,8'ine sahip olmakla beraber 5000 m² ve üzeri ofis alanına sahip 13 firmanın 11 tanesi Ümraniye'de bulunmaktadır (Şekil 4.5). Bu da yatırım maliyeti ve işletme maliyeti üzerinde büyük bir etki sahibi olması

beklenen büyük ofisleri gelecekte de koruyabilmek adına güvenlik unsurunun önemli bir kriter olarak ortaya çıktığını göstermektedir.

Çizelge 4.26 : Ofis alanı ve güvenlik unsurları korelasyonu.

		Alan	Guvenlik
Alan	Pearson Correlation	1	.342**
	Sig. (2-tailed)		.000
	N	108	108
Guvenlik	Pearson Correlation	.342**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	
	N	108	108



Şekil 4.5 : İlçe ve ofis dağılımı.

4.3.3 Firmaların taşınma eğilimleri

Son soru grubunda firmaların taşınma eğilimleri araştırılmaktadır. Çalışmada yer alan firmalardan 100 tanesi ofislerinden memnun olduklarını ve yakın bir zamanda taşınmayı düşünmediklerini belirtmişlerdir.

Taşınmayı düşünen firmalar oransal olarak küçük bir grubu temsil etseler de, taşınma planlarındaki sebeplerin incelenmesi bölge eğilimleri ve gelecekteki gelişmeler hakkındaki tespitlerde etkili olacağı düşünülmektedir.

Firmaların ikisi hangi lokasyona taşınmaya karar vermemekle beraber 3 tanesi yine aynı mahalle içinde başka bir binaya, 2 tanesi Anadolu Yakası'nda bir lokasyona ve 1 tanesi de Avrupa Yakası'nda Merkezi İş Alanı'na taşınmayı düşünmektedirler.

Taşınma taleplerinin başlıca nedenleri arasında firmanın büyümesi ve bunun sonucunda bulundukları ofisin alansal olarak yeterli gelmemesidir. Ayrıca taşınmayı düşünenler tarafından taşınmayı düşündükleri yeni ofislerinin metro durağına yakın olması ve teknolojik altyapısının yeterli olması gerektiği vurgulanmıştır. Bu kriterler de teknoloji altyapısının iki ilçe için de en önemli değişken olarak çıkmasını doğrulamaktadır. Bununla beraber Kozyatağı'nda bulunan ve finans sektöründe faaliyet gösteren 40 kişilik bir özel sektör firması tüm müşterilerinin yakın çevrede yer almasından dolayı taşınacakları zaman mutlaka aynı bölgede olması gerektiğini vurgulamıştır.

4.5 Bölüm Değerlendirmesi

Bu bölümde öncelikle çalışma alanı olarak seçilen Kozyatağı ve Ümraniye'de yer alan A sınıfı ofis kullanıcılarının yer seçimi kararlarına etki eden kriterlerin önem derecesi belirlenmiştir. Uygulanan merkezi eğilim ölçüsü analizi firmaların yer seçimi kriterlerinde yeterli teknoloji alt yapısı, satış ve kiraların uygunluğu, genel giderlerin uygunluğu, güvenlik unsurları, ofis alanının işlevselliği ve otopark imkanı en etkili kriterler olarak tespit edilmiştir.

Daha sonra 20 değişkenin birbirleriyle ilişkilerini anlamak üzere uygulanan faktör analizi sonucu ortaya “ulaşım”, “rekabet ve iş gücü”, “bina özellikleri ve yakın çevre”, “fiyat ve altyapı”, “prestij öğeleri”, “firma dışı ortaklıklar ve pazar” olmak üzere altı adet faktör grubu ortaya çıkmıştır.

Çalışmanın bir sonraki aşamasında iki ilçe arasındaki farklılaşma hem yer seçimi kriterleri üzerinden hem de firma özellikleri üzerinden irdelenmiştir. İki ilçe arasındaki merkezi eğilim ölçüsü analizi karşılaştırması sonucu teknoloji altyapısı, satış ve kiraların uygunluğu, ofis alanının işlevselliği, otopark imkanı, prestijli bölgede yer alma aynı önceliğe sahip olan kriterler olarak ortaya çıkmıştır. Buna karşın “E-5 ve TEM’e yakınlık”, “Metroya yakınlık” ve “Diğer toplu taşımaya yakınlık”, “Çalışanlara yakınlık”, “Güvenlik” kriterlerinin önem sıralamasında en fazla farklılaşan kriterler olduğu tespit edilmiştir. Farklılaşmanın nedenleri çapraz

tablolar ve korelasyon analizleriyle, daha önceki bölümlerde gerçekleştirilen literatür araştırmasının ışığında açıklanmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın bundan sonraki bölümünde yer alan son bölümünde Ümraniye ve Kozyatağı'nda A sınıfı ofislere ait yer seçimin öne çıkan faktörlerin ve bu faktörlerin farklılaşma nedenleri hem literatür araştırmaları desteğiyle hem de Anadolu Yakası özelinde değerlendirilerek açıklanmaya çalışılacaktır. Devamında bu gerekçeler göz önüne alınarak gelecekteki yer seçimi kararlarına ait öneriler sunulacaktır.





5. SONUÇ VE ÖNERİLER

1950'lerden itibaren teknolojiadaki gelişmelerle birlikte daha da önem ve hız kazanan hizmet sektörü, genel olarak şehir merkezlerinde yoğunlaşmaya başlayarak sanayi devriminin iş gücü yoğun yapısının desantralizasyonuna neden olmuştur. Malların taşınması yerini bilginin taşınmasına bırakmış ve bunun sonucunda bilgi ve iletişim teknolojileriyle içiçe olan hizmet aktiviteleri şehirlerdeki bilgi alışverişinin en yoğun yaşandığı merkezi iş alanlarında yer seçmeye başlamışlardır. Bu köklü değişim sonucu oluşan taleplere cevap veremeyen tek merkezli şehir yapıları zaman içinde çok merkezi yapılara doğru değişim göstermişlerdir.

Hizmet faaliyetlerinin gelişimini incelemek, tek merkezden çok merkezli yapıya geçişteki dinamiklerini belirlemek ve hizmet sektörünün şehir mekanı içindeki yer seçimi davranışlarını anlamak geleceğe yönelik doğru planlama kararları almak adına önemlidir. Bu bağlamda İstanbul'un geçirdiği değişim gerek hizmet sektörünün şehir üzerindeki etkisi gerekse yer seçimi davranışlarını anlamada güncel ve önemli bir veri kaynağı niteliğindedir.

İstanbul Anadolu Yakası'nda A sınıfı ofis kullanıcılarının yer seçimlerini hangi kriterlere göre belirledikleri temel sorusundan yola çıkan bu çalışmada yer seçimi kriterlerine verilen önem derecelendirmesi ve ilişkileri incelenmiştir. Yer seçimi kriterlerinin yanı sıra firmaların özellikleri tespit edilerek "Kozyatağı ve Ümraniye'de A sınıfı ofis yer seçim kriterleri ve önem dereceleri farklılaşmaktadır" ve "Firma özelliklerine bağlı olarak yer seçim kriterleri ve önem dereceleri farklılaşmaktadır" hipotezleri sınanmıştır.

Çalışmadan elde edilen sonuçlara göre 1980'lerde toplam işgücünün %31'ine ve hizmet istihdamının %19'una sahipken 2000'lerde toplam işgücü içindeki payını %34'e ve hizmet istihdamındaki payını %28'e çıkartan Anadolu Yakası'nın (DİE, 1982, 2002) İstanbul'da sahip olduğu ağırlığı yalnızca yaşayan nüfus olarak değil aynı zamanda hizmet faaliyetinin yoğunlaştığı bir lokasyon olarak da öne çıkmaktadır.

Firma özellikleri sonucunda elde edilen bulgulara göre; firmaların %23'ünün F.I.R.E. sektörü ve %40'ının toptan ve perakende ticaret firmaları gibi merkezde yer almaya diğer sektörlerle göre daha gönüllü olan firmalar olduğu tespit edilmiş olup bu yer seçiminde Kozyatağı ve Ümraniye'nin merkezi lokasyonlar olarak gelişmesinde bir gösterge niteliği taşıdığı ortaya çıkmıştır. Bölgenin sadece merkez olarak değil aynı zamanda şehrin Merkezi İş Alanı'nın bir uzantısı olarak geliştiğinin göstergelerinden biri de Kozyatağı ve Ümraniye'de yer seçen firmaların %18,5'nin MİA'dan gelmiş olduğudur. Bununla beraber bölgedeki firmaların %61'inin yabancı veya yabancı ortaklı olması ve firmalardan 3'ünün ilk Türkiye temsilciliklerini bölgede açmış olması Anadolu Yakası'nın uluslararası platformda da tanınırlığının arttığının bir göstergesi sayılabilir.

108 firmanın 91'inin bulundukları ofislere kiracı olması, ödenen kira bedelinin işletme maliyetlerinde önemli bir yeri olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Kira bedellerinin getirdiği bu yük 40 firmanın 2000 m² ve üzeri ofis alanına sahip olduğu göz önüne alındığında bölgenin yalnızca orta ölçekli firmalar tarafından değil aynı zamanda büyük ölçekli firmalar tarafından da tercih edildiği, merkezde yer almanın getireceği kira maliyetlerine katlanmaya gönüllü olduklarının göstergesidir. Yüksek maliyetleri ödemedeki bu gönüllülük bölgenin mevcutta olduğu kadar gelecekte de gücünü ve ağırlığını devam ettireceği düşünülen bir merkez olarak öne çıktığını ortaya koymaktadır.

Yer seçimi kriterlerinin iki ilçe arasında karşılaştırmasıyla elde edilen bulgulara göre; firma yer seçimi kriterlerinde en etkili faktör olarak teknoloji altyapısının çıkması iletişim ve bilişim teknolojilerinin hizmet faaliyetlerinde önemini vurgularken kullanıcıların A sınıfı ofislerden yüksek kalitede altyapı beklentilerini de ortaya koymaktadır.

İşletme maliyetlerinde önemli bir yere sahip olan kira/satış fiyatları ve genel giderlerin uygunluğunu bölgeyi bir tercih noktası olarak geliştirmiştir. Özellikle bölgede yer alan firmaların 20'sinin MİA'dan geldiği düşünüldüğünde firmaların bölgeyi ulaşılabilirlik, konumlanma ve diğer bina özellikleri bakımında MİA'dakilere benzer kriterlere sahip olan fakat MİA'daki fiyatlara görece daha düşük kira/satış fiyatları sunan bir bölge olarak gördüğü söylenebilir.

Bir diğerk önemli yer seçimi kriteri olarak öne çıkan güvenlik unsurları personelin güvenliğı kadar binanın sahip olduğı fiziki alt ve üst yapısına verilen önemin bir göstergesidir. Chicago’da 1871’de çıkan büyük yangın sonrasında artan bina güvenlik sistemlerine verilen önem kapsamında yapılan ilk modern ofislerden günümüze güvenlik unsurlarının ilk günkü önemini koruduğı gözlenmiştir.

Otopark imkanına sahip olma kriteri A sınıfı ofisleri tercih etme nedenlerinden bir diğerk öne çıkan kriterdir. 1950’lerden sonraki dönemde İstanbul’daki geleneksel merkezden Şişli ve Levent istikametine doğru şehrin tek merkezden çok merkeze doğru değışen yapısının en önemli nedenlerinden biri artan araç sahipliğinin bir sonucu olarak otopark ihtiyacının da artmasıdır. Bu ihtiyacın hala önemli düzeyde devam ettiğı ve firmaların yer seçimlerinde otopark kriterine önem verdikleri ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla yapılması planlanan ofis birimlerinin otopark imkanına sahip olması ve projelerin bu kapsamda değıerlendirilmesi gerektiğı önerilmektedir.

Ulaşılabilirlik kriterleri arasında E-5 ve TEM’e yakın olma talebi oldukça yüksektir. Bu da şehrin kuzeye doğru Barbaros Bulvarı aksı boyunca genişlemesinin ve devamında doğu – batı aksı boyunca yayılım göstermesinin ana nedenleri arasında yer almaktadır. Bu kriterin önem seviyesi düşünöldüğünde şehrin yayılımını bu akslar boyunca gerçekleştirmeye devam edeceği öngörülmektedir.

Firmaların yer seçimi kararlarında en az etkili olarak ortaya çıkan faktör İstanbul Uluslararası Finans Merkezi’ne yakınlık ve aynı faaliyetteki firmalara yakınlıktır. Firmaların kendileriyle benzer faaliyet alanlarında hizmet veren firmalarla bir arada yer almaya görece daha az öncelik vermesi artan rekabet ortamında aynı faaliyetteki firmalarla bir arada bulunmanın kendilerine avantaj getirmeyeceğı düşüncesi olarak yorumlanabilir. Benzer şekilde finans faaliyetlerinin bir arada toplanacağı bir merkez olma düşüncesiyle gerçekleştirilen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi, kendi bölgesi dışındaki firmalar tarafından yer seçimi kararları için etkili bir faktör olarak algılanmamaktadır. Bunun nedeni İstanbul Uluslararası Finans Merkezi’nin henüz faaliyete geçmemiş olması olabilir. Bu nedenle Merkez faaliyete geçtikten sonra yer seçimi araştırmasının tekrarlanması önerilmektedir.

Faktör analizi sonucu tespit edilen bulgulara göre; değışkenler 6 faktör grubu altında toplanmaktadır. İlk faktör grubu erişilebilirlik ve ulaşım ile ilgili kriterleri kapsarken, 2. faktör grubu rakip firmalara ve ihtiyaç duyulan işgücüne yakınlık olarak ortaya

çıkmıştır. 2. faktör grubunda oluşan bu değişkenler arasındaki ilişki ters yönlü olarak belirlenmiş olup aynı faaliyetteki firmalara verilen önem artıka çalışanlara yakın olmaya verilen önemin azalması beklenmektedir. Bu ayrımın kullanıcıların faaliyet gösterdikleri piyasa ile çalışanların ikamet ettiği konut alanlarını iki farklı bölge olarak değerlendirmesinden kaynaklandığı düşünülmektedir. 3. faktör grubu bina ve yakın çevre özelliklerinin toplandığı faktör grubudur. 4. faktör grubu olarak kira/satış fiyatları ile teknoloji altyapısı toplandığı bir faktör grubu ortaya çıkmaktadır. Teknoloji alt yapısının fiyatlarla beraber aynı grup altında yer alması kullanıcıların teknoloji altyapısının ödedikleri fiyatların bir uzantısı olarak görmelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir. Buradan hareketle yüksek kira bedelleri ödemeye gönüllü olan firmaların teknoloji altyapısına ait beklentileri de aynı paralelde yüksek olacaktır. 5. faktör grubu olarak yüksek görünürlük ve prestijli bölgede yer alma değişkenleri tespit edilmiştir. Bu da kullanıcıların yüksek görünürlüğe sahip binada yer almayı bir prestij ögesi olarak değerlendirdiklerini ortaya koymaktadır. Son faktör grubu tamamlayıcı iş kollarına yakınlık ve müşterilere yakınlık değişkenlerinin oluşturduğu firma dışı ortaklıklar ve pazar faktör grubudur. Yığılma ekonomileri kapsamında tamamlayıcı iş kollarına yakınlık, müşterilere yakın olmak kadar önemli görülmektedir.

İki ilçe arasında yer seçimi kriterlerinin ve önem derecelerinin karşılaştırılması analizi sonucunda elde edilen bulgular sonucunda; en fazla farklılığın ortaya çıktığı grup ulaşılabilirlik kriterleri olduğu tespit edilmiştir. E-5 ve TEM'e yakınlık kriterinin Kozyatağı'nda daha önemli bir kriter olarak belirlenmesinin nedeni olarak ana ulaşım arterlerine yakınlığa diğer hizmet faaliyetlerine göre daha fazla önem veren idari, iş ve profesyonel hizmetler sunan 18 firmanın 12'sinin Kozyatağı'nda bulunması olduğu düşünülmektedir. Nitekim yer seçimi kriterleri değerlendirmesinde bu firmaların %94'ü E-5 ve TEM'e yakın olmayı yer seçiminde önemli bir kriter olarak nitelendirmiştir. Bu değerlendirme muhasebe, reklam, hukuki danışmanlık ve yönetim gibi idari, iş hizmetleri ve profesyonel hizmetler sunan firmalarının aktivitelerinin gerçekleştirmeleri için hayati önem taşıyan şehirli hareketliliği ve müşterileri ile ilişkilerinde yüksek ulaşılabilirlik sunan ana ulaşım arterlerine yakınlık ihtiyacını doğrulamaktadır (OhUallcháin ve Reid, 1991).

İki ilçe arasında metroya yakınlık kriterinin ağırlığının farklılaşmasında Kozyatağı'nın 2012'den beri işletilen Kadıköy-Kartal metrosuna bağlantısı olmasına

karşın Ümraniye bağlantısı sağlayacak olan metro henüz yapım aşamasında olmasının etkili olduğu sonucu çıkartılmıştır. Kozyatağı'nda 2010 yılından sonra yer seçiminde bulunan firmaların kararlarında 2008 temeli atılan ve 2012 yılında hizmete açılan metroya verilen önemde bir yoğunlaşma görülürken, Ümraniye'deki firmalar için böyle bir durum söz konusu değildir. Nitekim Kozyatağı'nda, taşınma yılı ile metroya verilen önem arasındaki korelasyon pozitif yönde ve anlamlı çıkarken Ümraniye için böyle bir ilişki tespit edilememiştir. Bu değerlendirmenin Ümraniye metro hattı da tamamlandıktan sonra da gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Ümraniye'deki firmaların toplu taşımaya Kozyatağı'ndaki firmalara göre daha az önem vermesi Ümraniye'deki firmaların ulaşımında personel servisini sıklıkla kullanmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Personel sayısı 250'in üzerinde olan firmaların %87,5'ine sahip olan Ümraniye'deki mevcut otobüs hatlarıyla ulaşımın da Kozyatağı'na göre zayıf olduğu göz önüne alındığında, hem şehrin geri kalanıyla bağlantısını güçlendirmek hem de akşam saatlerinde servislerin yarattığı trafik sıkışıklığını da önlemek adına Ümraniye'nin ulaşım altyapısını güçlendirmek gerekliliği bir planlama konusu olarak ortaya çıkmaktadır.

İki ilçe arasında yapılan karşılaştırmalarda çalışanlara yakınlık ile firmanın sahip olduğu personel sayısı arasında tespit edilen korelasyon, çalışan sayısı yüksek olan firmaların ihtiyaç duydukları işgücüne yakın olmayı maliyetleri üzerindeki düşürücü etkisi nedeniyle tercih edecekleri tespit edilmiştir.

Ümraniye'de yer seçen firmaların Kozyatağı'ndakilere göre güvenlik unsuruna daha fazla önem vermesinin nedeni olarak, uygulanan korelasyon sonucu Ümraniye'nin büyük metrekare ($5000 \text{ m}^2 <$) ofislerin %85'ine sahip olması ve yüksek sayıdaki ($250 <$) personele sahip olan firmaların %87,5'ine sahip olması olduğu düşünülmektedir. Gerek ilk yatırım maliyeti olarak gerek işletme maliyeti olarak büyük bir yük getiren büyük ofislere yapılan yatırımın gelecekteki güvenliğini de sağlamak adına büyük firmalarda güvenlik unsurunun öne çıktığı sonucu çıkartılabilir. Bununla beraber bu fark Kozyatağı'na göre yabancı firma sayısının Ümraniye'de daha fazla olmasından da kaynaklanabilmektedir. Yapılan literatür araştırmasından da çıkan sonuca göre yabancı firmaların güvenliğe verdiği önem lokal firmalara göre daha ağırlıktadır.

Firmaların geleceğe yönelik taşınma eğilimleri bölgenin geleceğine dair dinamiklerinin belirlenmesinde oldukça etkilidir.

Firmaların taşınma eğilimlerini tespitine yönelik bulgulara; firmaların %77,7'si bulundukları ofis 2011 yılı ve sonrasında taşındığı için yakın zamanda taşınma planı olan firma sayısı sadece 8'dir. Firmaların taşınmayı düşündükleri yeni lokasyonları için önem verdiği kriterler olarak metroya yakınlık ve yüksek teknoloji altyapısı olduğu belirlenmiştir. Bu da analizlerde en önemli faktör olarak tespit edilen teknoloji altyapısının önemini destekler niteliktedir. Taşınma planı içinde olan firmaların taşınma nedenleri olarak firmanın büyümesi ve bunun sonucunda bulundukları ofisin alansal olarak yeterli gelmemesi olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla firmaların konumları ya da ofis birimleri ile ilgili negatif yönde bir değerlendirmeye sahip olmadığı düşünülmektedir. 7 firmanın Anadolu Yakası'nda yer seçmeyi planlaması Anadolu Yakası'nın gelecekte de önemini arttırarak koruyacağının bir göstergesi olarak ortaya çıkmıştır.

Geleceğe yönelik öngörülerde; A sınıfı ofisleri tercih edecek kullanıcıların şehrin ana ulaşım akslarına yakın olmayı önemli bir kriter olarak değerlendirmeleri sonucunda, gelecekteki projelerin konumlanmasının ya da plan kararlarının bu kriterin göz önüne alınarak gerçekleştirilmesi önerilmektedir. Şehrin ana ulaşım aksları boyunca gelişeceği öngörüldüğünde doğru planlama kararlarıyla bu gelişimin kontrol edilmesi ya da doğru yönlendirilmesi önerilmektedir. Bununla beraber kira bedellerinin mevcut konumdaki piyasa düzeyinde belirlenmesi projeye ya da bölgeye olan talebi arttırıcı yönde olacağı öngörülmektedir. Bu kira bedellerinin hem geliştirici için hem de kullanıcı talebi için dengeli bir seviyede belirlenmesi adına proje öncesinde uzman kişilerce yapılacak detaylı piyasa araştırması, fiyat karşılaştırması ve fizibilite raporlarının yapılması önerilmektedir. Ayrıca günümüzdeki A sınıfı ofis binalarında güvenlik unsurları, gelişmiş teknoloji altyapısı ve otopark imkanının fazladan özelliklerden çok olması gereken özellikler olarak görüldüğü göz önüne alındığında gerçekleştirilecek yer seçimi kararlarında bu üç unsurun ilk olarak değerlendirilecek kriterler olduğu unutulmamalıdır. Projenin metro bağlantısına sahip olması talebi arttıracağı gibi fiyatlar üzerinde de arttırıcı yönde etkilemesi beklenmektedir. Dolayısıyla yapım aşamasında olan metronun tamamlanmasına müteakiben Ümraniye'deki fiyatların artacağı öngörülmektedir.

Bununla beraber 3. Köprü, Kanal İstanbul ve İstanbul Finans Merkezi gibi şehrin gerek hali hazırdaki gerekse gelecekteki gelişimini kökünden etkileyecek olan planlama kararlarının üst ölçek planlarda detaylandırılmadan yer alması ya da tamamıyla kapsam dışı edilmesi olması gereken bütüncül yaklaşım anlayışından uzaklaşıldığının birer göstergesi niteliğindedir. Alınan kısa dönemli ve parçacıl kararlar planlama anlayışındaki deregülasyonu da beraberinde getirmektedir. Bu nedenle yatırımı ve yeni projeleri oldukça cazip kılan fakat aynı zamanda şehirde kalıcı etki yaratan olan bu tür yapıların üst ölçek planlarda kapsam dışı edilmesinin ya da var olan planın sonrasında alınan bu tip kararları takip etmesi gerektiği kabulünün şehrin gelecekteki gelişimini olumsuz etkileyeceği düşünülmektedir.

Gelecekte yapılacak olan çalışmalarda İstanbul'un gelişmekte olan yeni ofis bölgesi Kartal ve sanayiden hizmete dönüşüm geçiren Basın Ekspres bölgesinin hem Anadolu ve Avrupa Yakası dinamiklerinin karşılaştırmasına hem de büyük altyapı projelerinin ofis gelişimi ve yer seçimi kararlarındaki etkisinin araştırılmasına imkan vermesi açısından incelenmesi önerilmektedir.

Sonuç olarak Anadolu Yakası'nın şehrin gelecekteki gelişiminde de önemli bir noktada var olmaya devam edeceği, Kozyatağı ve Ümraniye'de A sınıfı ofislerde yer seçen firmaların kriterlerinin literatürde kabul gören ulaşılabilirlik, yığılma ekonomileri ve bina-yakın çevre özellikleri etrafında ve bölge özelinde, şehrin kendine ait dinamikleri çerçevesinde şekillendiği tespit edilmiştir. Bu çalışmanın A sınıfı ofislerin yer seçimi dinamiklerine açıklık getirerek gelecekteki planlama kararlarına destek olması ve Anadolu Yakası'nın şehrin tek merkezli çok merkezli yapıya geçişte hızla artan öneminin planlı olarak şekillenmesine yardımcı olması beklenmektedir.



KAYNAKLAR

- Acar, M., & Demir, Ö.** (2005). Sosyal Bilimler Sözlüğü. *Ankara: Adres Yayınları.*
- Adnan, Y. M., Daud, M. N., Ahmad, I. M., & Aziz, A. A.** (2009). Determining the criteria for the classification of purpose built office buildings in malaysia. *Pacific Rim Property Research Journal*, 15(2), 225-243.
- Aguilera, A.** (2003). Service relationship, market area and the intrametropolitan location of business services. *The Service Industries Journal*, 23(1), 43-58. doi:10.1080/02642060412331300772
- Akın, O.** (1999). *Küreselleşme Olgusu ve Kentsel Mekan Üzerindeki Etkisi (İstanbul Metropoliten Alanı Örneğinde).*(Doktora Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Akın, O.** (2011). Yeni Büyüme Dinamikleri İlişkisinde İstanbul Kentinin Makroform Arayışı. *Mimarlık*, Eylül–Ekim 361, 75–80, Ankara.
- Akkal, B. L.** (1994). *İstanbul'da merkezi iş alanında hizmet sektörü faaliyetlerinin yerseçimi özelliklerinin saptanması.* İTÜ Araştırma Fonu, İstanbul.
- Alonso, W.** (1964). Location and land use: Toward a general theory of land rent (5. bs. ed.). Cambridge: Harvard University Press.
- Anas, A., Arnott, R., & Small, K. A..** (1998). Urban Spatial Structure. *Journal of Economic Literature*, 36(3), 1426–1464. Retrieved from <http://0-www.jstor.org.divit.library.itu.edu.tr/stable/2564805>
- Arnold, D.** (1999). The evolution of modern office buildings and air conditioning. *ASHRAE journal*, 41(6), 40.
- Arnold, T., Hascher, R., Jeska, S., & Klauck, B.** (2002). *A design manual: Office buildings.* Birkhauser, 47-60.
- Aydınlı, H. İ.** (2004). Sosyo-ekonomik Dönüşüm Süreci (Post-Fordizm) ve Sanayi Ötesi Yaklaşımlar. *Kamu-İş İş Hukuku ve İktisat Dergisi*, 7(4).
- Bal, H. Ç.** (2012). Çevre Sorunları ve Bu Sorunların Çözümü Çerçevesinde Küresel Kamusal Mallar, Dışsallıklar ve Küresel Kamusal Malların Arzına İlişkin Sorunlar. *Global Journal of Economics and Business Studies*, 1(2), 01-11.
- Batten, D. F.** (1995). Network cities: Creative urban agglomerations for the 21st century. *Urban Studies*, 32(2), 313-327. doi:10.1080/00420989550013103.
- Begeç, H.** (2011). İletişim Teknolojisinin Büro Mekanı Üzerindeki Etkileri ve Yeni Mekan Kullanım Önerilerinin Medya Yapılarında İncelenmesi. *Deü Mühendislik Fakültesi Fen Ve Mühendislik Dergisi*, 13(3), 23-28.
- Berköz, L.** (1998). İstanbul'daki üst kademe hizmetlerin yerseçimi özellikleri. İstanbul: İTÜ Araştırma Fonu.

- Best, G.** (1971). *Mid-Victorian Britain: 1851-1875* (pp. 275-7). London: Weidenfeld and Nicolson.
- Bishop, P., Gripaos, P., & Bristow, G.** (2003). Determinants of call centre location: some evidence for UK urban areas. *Urban studies*, 40(13), 2751-2768.
- Bjerrum, E., ve Bødker, S.** (2003). Learning and living in the 'New office'. In *ECSCW 2003* (pp. 199-218). Springer, Netherlands: Eylül 14-18.
- Bollinger, C. R., Ihlanfeldt, K. R., & Bowes, D. R.** (1998). Spatial variation in office rents within the Atlanta region. *Urban Studies*, 35(7), 1097-1118.
- Bonneville, M., Buisson, M.A., Commerson, N., Rousier, N.** (1992). *Ville Europeennes et Internationalisation*, NICE, Rhone-Alpes, Lyon.
- Brown, R. & Campbell, J.** (2014). Five ways to put more wellness into your workplace. *Work Design Magazine*, <http://workdesign.com/2014/08/5-ways-put-wellness-workplace/>.
- Building Owners and Managers Association International** (n.d.). Building Class Definitions. Erişim: 9 Kasım 2015, <http://www.boma.org/research/Pages/building-class-definitions.aspx>
- Building Owners and Managers Association International. (BOMA), & Urban Land Institute (ULI).** (1999). *What office tenants want: office tenant survey report*. Washington.
- Cairola, E., & Revelli, M.** (2004). *Training Manual on Fordism and Post-Fordism: Organising Workers in the Workplace*. Turin, Italy: ACTRAV.
- Cali, M.** (2008). *The contribution of services to development and the role of trade liberalisation and regulation*. Overseas Dev't Institute.
- Camagni, R. P., & Salone, C.** (1993). Network urban structures in northern Italy: elements for a theoretical framework. *Urban studies*, 30(6), 1053-1064.
- Castells, M.** (1989). *The informational city: Information technology, economic restructuring, and the urban-regional process* (s. 234-235). Oxford: Blackwell.
- Castells, M.** (2010). *The rise of the network society: The information age: Economy, society, and culture* (Vol. 1). West Sussex, UK: John Wiley & Sons.
- CBRE** (2014a). The evolving workplace: How U.S. office space is changing, Erişim 06 Şubat 2016, <http://www.cbre.us/research/2014-US-Reports/Pages/The-Evolving-Workplace-How-US-Office-Space-is-Changing0715-107.aspx>
- CBRE** (2014b). *Introduction to the İstanbul office market*. İstanbul
- CBRE** (2016). Kişisel Görüşme. 16 Şubat, İstanbul
- Chicago Architecture Info.** (t.y.). Erişim: 05 Şubat 2016. <http://www.chicagoarchitecture.info/CAI/Images/200803/HomeInsuranceBuilding-a00.jpg>
- Christaller, W.** (1966). *Central places in southern Germany*. Prentice-Hall.

- Christopherson, S., & Storper, M.** (1989). The effects of flexible specialization on industrial politics and the labor market: The motion picture industry. *Industrial & Labor Relations Review*, 42(3), 331-347.
- Clapp, J. M.** (1980). The intrametropolitan location of office activities. *Journal of Regional Science*, 20(3), 387-399.
- Clark, C.** (1967). *The conditions of economic progress*. London: MacMillan & Co. Ltd.
- Clarke, S.** (1990). *The Crisis of Fordism and the Crisis of Capitalism*. Warwick: University of Warwick.
- Coffey, W. J., & Shearmur, R. G.** (2002). Agglomeration and dispersion of high-order service employment in the Montreal metropolitan region, 1981-96. *Urban Studies*, 39(3), 359-378.
- Coffey, W. J., Polèse, M., & Drolet, R.** (1996). Examining the thesis of central business district decline: evidence from the Montreal metropolitan area. *Environment and Planning A*, 28(10), 1795-1814.
- Coffey, W. J., & Polèse, M.** (1987). Trade and location of producer services: a Canadian perspective. *Environment and Planning A*, 19(5), 597-611.
- Çelen Değerleme.** (2003). Anadolu Yakası Ofis Pazarı Raporu. İstanbul.
- Çıracı, H. & Erkut, G.** (1998). 2000'li yıllarda İstanbul'un altyapı beklentileri ve mekansal örgütlenme. İstanbul Ticaret Odası, Yayın No: 1998-17, İstanbul.
- Daud, M. N., Adnan, Y. M., Mohd, I., & Aziz, A. A.** (2011). Developing a model for malaysia's office classification. *Building Research & Information*, 39(3), 301-313. doi:10.1080/09613218.2011.552271
- Davis, M. C., Leach, D. J., ve Clegg, C. W.** (2011). 6 The Physical Environment of the Office: Contemporary and Emerging Issues. *International review of industrial and organizational psychology*, 26(1), 193-237.
- Devlet İstatistik Enstitüsü. (DİE).** (1927). *Genel nüfus sayımı* (Yayın No: 2). Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.
- Devlet İstatistik Enstitüsü. (DİE).** (1982). *Genel sanayi ve işyerleri sayımı 1980*. Ankara: Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası.
- Devlet İstatistik Enstitüsü. (DİE).** (1983). *Genel nüfus sayımı: Nüfusun sosyal ve ekonomik nitelikleri: İstanbul*. (Yayın No: 990). Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.
- Devlet İstatistik Enstitüsü. (DİE).** (1995). *Genel sanayi ve işyerleri sayımı 1992*. Ankara: Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası.
- Devlet İstatistik Enstitüsü. (DİE).** (2002). *Genel nüfus sayımı: Nüfusun sosyal ve ekonomik nitelikleri: İstanbul*. (Yayın No: 2732). Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.
- Devlet İstatistik Enstitüsü. (DİE).** (2006). *Genel sanayi ve işyerleri sayımı 2002*. Ankara: Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası.
- Dilaver, D. ve Sezgin Z.** (2016). Rekabette güçlü bir oyuncu olmak için öneriler. *Gayrimenkul Türkiye Dergisi*, 47, 68-71.

- Devlet Planlama Teşkilatı. (DPT).** (2009). *İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Eylem Planı*. Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı.
- Dowall, D. E., & Treffeisen, P. A.** (1991). Spatial transformation in cities of the developing world: Multinucleation and land-capital substitution in Bogota, Colombia. *Regional Science and Urban Economics*, 21(2), 201-224.
- Dökmeci, V. & Akkal, L. B.** (1993). İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu Ve Büro Binaları, *İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu*, (s. 9-34). İstanbul: Literatür.
- Dökmeci, V. & Berköz, L.** (1994). Transformation of İstanbul from a monocentric to a polycentric city. *European Planning Studies*, 2(2), 193-205. doi:10.1080/09654319408720259
- Dökmeci, V., & Çıracı, H.** (1990). *Tarihsel gelişim sürecinde Beyoğlu*. İstanbul: Turing.
- DTZ Pamir & Soyuer.** (1996). *Ofis Pazarı Raporu*. İstanbul.
- Dulkadir, B., ve Akkoyun, B.** (2013). Bilişim Teknolojilerinin İşletme Performansı Üzerine Etkileri ve Gaziantep İlinde Tekstil Sektöründe Bir Araştırma. *Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Elektronik Dergisi*, 4(7).
- Ekinci, M. B.** (2008) *Uluslararası hizmet ticaretinde gelişmekte olan ülkeler ve Türkiye*. İstanbul Ticaret Odası, Yayın No: 2008-10, İstanbul.
- Emel, G. G., & Taşkın, Ç.** (2005). Veri madenciliğinde karar ağaçları ve bir satış analizi uygulaması. *Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 6(2).
- Eraydın, A.** (1992). *Post-fordizm ve değişen mekansal öncelikler*. Ortadoğu Teknik Üniversitesi Yayınları, Ankara.
- Erdoğan, R., T.** (2011) Başbakan Erdoğan. Çılgın Proje "Kanal İstanbul" [Video dosyası]. Erişim 23 Nisan 2016, <https://www.youtube.com/watch?v=15uHFt-fvAA>
- Erkip, F.,** (2000). Global transformations versus local dynamics in Istanbul, *Cities*, 17, 5, 371-377.
- Erkut, G., Ertekin, Ö., & Gezici, F.** (1996). Bilgi-enformasyon teknolojisindeki gelişmelerin şehir-bölge mekansal organizasyonunun ile etkileşimi ve İstanbul örneği. *Habitata Doğru İstanbul 2020 Sempozyumu*, (s. 243-252) İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, İstanbul.
- Eroğlu, O., & Yalçın, A.** (2013). Kümelenme ve rekabetçilik ilişkisi: kavramsal bir inceleme. *Journal of Economics & Administrative Sciences/Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15(2).
- Fırat, E.** (2001). Boş ofis sendromu. *Capital Dergisi*. Erişim 07 Şubat 2016, http://www.kuzeybatı.com.tr/dokumanlar/capital_01.11.01.pdf
- Field, A.** (2009). *Discovering statistics using SPSS*. Sage publications.

- Fisher, A.G.B.** (1935). *The Clash of Progress and Security*. London: MacMillan & Co. Ltd.
- Fuchs, V. R.** (1968). The service economy. *NBER Books*.
- Gadrey, J.** (2000). The characterization of goods and services: an alternative approach. *Review of income and wealth*, 46(3), 369-387.
- Gat, D.** (1998). Urban focal points and design quality influence rents: The case of the tel aviv office market. *The Journal of Real Estate Research*, 16(2), 229.
- Graham, M. F., & Bible, D. S.** (1992). Classifications for commercial real estate. *The Appraisal Journal*, 60(2), 237-246.
- Graham, S., Cornford, J., & Marvin, S.** (1996). The socio-economic benefits of a universal telephone network: A demand-side view of universal service. *Telecommunications Policy*, 20(1), 3-10.
- Grönroos, C.** (2000). Service management and marketing: A customer relationship management approach. Chichester: Wiley, 47.
- Gündoğan, N.** (2002). Hizmetler sektöründe istihdam. Kamu-İş, 7(1/2002), Erişim 4 Ekim 2015, <http://www.kamu-is.org.tr/pdf/718.pdf>
- Güvenc, M.** (2004). 1990-2000 döneminde İstanbul'un istihdam profilinde dönüşüm. *İstanbul Dergisi*, (s.43-46).
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., Anderson, R. E., & Tatham, R. L.** (2006). *Multivariate data analysis* (Vol. 6). Upper Saddle River, NJ: Pearson Prentice Hall.
- Halbert, L..** (2004). The Decentralization of Intrametropolitan Business Services in the Paris Region: Patterns, Interpretation, Consequences. *Economic Geography*, 80(4), 381–404. Retrieved from <http://0-www.jstor.org.divit.library.itu.edu.tr/stable/30032987>
- Han, S. S., & Qin, B.** (2009). The spatial distribution of producer services in Shanghai. *Urban Studies*, 46(4), 877-896. doi:10.1177/0042098009102133
- Harrington, J. W., & Campbell, H. S.** (1997). The suburbanization of producer service employment. *Growth and Change*, 28(3), 335-359.
- Harrison, A., Wheeler, P., & Whitehead, C.** (Eds.). (2003). *The distributed workplace: Sustainable work environments*. Routledge.
- Harris, R.** (2015). The changing nature of the workplace and the future of office space. *Journal of Property Investment & Finance*, 33(5), 424-435.
- Hayes, J. A.** (1991). *Recoding 1960, 1970, and 1980 Census Detailed Industry Categories Into Browning and Singelmann's Sectors and Intermediate Industries*. Center for Demography and Ecology, University of Wisconsin--Madison.
- Hill, T. P.** (1977). On goods and services. *Review of income and wealth*, 23(4), 315-338.
- Hysom, J., & Crawford, P.** (1997). The evolution of office building research. *Journal of Real Estate Literature*, 5(2), 145-157.

- Immergluck, D.** (1998). Job proximity and the urban employment problem: do suitable nearby jobs improve neighbourhood employment rates?. *Urban Studies*, 35(1), 7-23.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (İBB).** (2008). *İstanbul Hizmet Sektörü Analiz Çalışmaları Sonuç Raporu*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (İBB).** (2009). *1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Raporu*. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (İBB).** (2011). *İstanbul Metropolitan Alanı Kentsel Ulaşım Ana Planı*. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü.
- İstanbul Valiliği.** (2012). *İstanbul İstihdam Raporu (2008 – 2011)*. İstanbul: Bilnet Matbaacılık.
- International Labour Organization.** (2014). Global Employment Trends 2014: Supporting data sets. Erişim: 15 Kasım 2015, http://www.ilo.org/global/research/global-reports/global-employment-trends/2014/WCMS_234879/lang--en/index.htm.
- International Trade Center.** (t.y.). Trade statistics for international business development. Erişim: 5 Aralık 2015, http://www.trademap.org/tradestat/Country_Sel Service_TS.aspx
- İstanbul Kalkınma Ajansı.** (2009). *2010 - 2013 İstanbul Bölge Planı Ekleri*. İstanbul: İstanbul Kalkınma Ajansı.
- İstanbul Kalkınma Ajansı.** (2015). *2014 – 2023 İstanbul Bölge Planı Ekleri*. İstanbul: İstanbul Kalkınma Ajansı.
- Jäger, J.** (2009). Land rent theory. *International Encyclopedia of Human Geography*, 112-117.
- Jones Lang LaSalle.** (2011). High Technology Industry, U.S. Office Outlook, Jones Lang LaSalle, U.S.
- Joshi, S.** (2008). *Growth and structure of tertiary sector in developing economies*. Academic Foundation.
- Judd, R. C.** (1964). The case for redefining services. *Journal of marketing*, 28(1), 58-59.
- Karataş, S.** (2012). Yükseköğretim öğrencilerinin Kredi ve Yurtlar Kurumu hizmet kalitesi ve yurtlardan memnuniyetleri üzerine görüşleri (Afyonkarahisar-Tınaztepe yurdu örneği). *International Journal of Social Science*, 5(5), 185-200
- Keleş, R. Y.** (1970). Türkiye de Şehirleşme Eğilimleri. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 25(04).
- Keleş, İ.** (1997). Türkiye'de göç eğilimleri ve şehirleşme süreci. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1(2), 167-187.
- Kerimoğlu, E., & Çıracı, H.** (2006). *The Spatial Distribution of Service Firms in Istanbul Metropolitan Area* (No. 283600044). EcoMod.

- Kivell, P.** (2002). *Land and the City*. London, US: Routledge. Retrieved from <http://0-www.ebrary.com.divit.library.itu.edu.tr>
- Kongar, E.** (1985). *Türkiye'nin toplumsal yapısı*. (5.ed). Remzi Kitabevi.
- Kloosterman, R. C., & Musterd, S.** (2001). The Polycentric Urban Region: *Towards a Research Agenda*. *Urban Studies (Routledge)*, 38(4), 623-633. doi:10.1080/00420980120035259
- Knox, P. L. & Taylor, P. T.** (1995). *World cities in a world-system*. Cambridge University Press.
- Kushnir, K.** (2006). How do economies define micro, small and medium enterprises (MSMEs). *Companion Note for the MSME Country Indicators*.
- Kuznar, A.** (2005). Main factors affecting the growing share of services in International trade. Institute of International Economics, Warsaw School of Economics, Poland
- Leslie, T. F.** (2007). Producer services in the urban core and suburbs of Phoenix, Arizona. *Urban Studies*, 44(8), 1581-1601.
- Lim, Michael.** (2016). Falling rents, supply glut haunt office market. *The Edge Property*. Erişim: 7 Şubat 2016, <http://www.theedgeproperty.com.sg/content/falling-rents-supply-glut-haunt-office-market>
- Maller, J. & Dwolatsky, B.** (1993). What is Fordism? Restructuring Work in the South African Metal Industry. *Transformation*, (22).
- Manicas, P. T.** (2000). Recent Capitalism. University of Hawaii at Menoa. Erişim 5 Şubat 2016, <http://www.hawaii.edu/aln/recent.htm>
- Mark, J. A.** (1988). Technology in Services: Policies for Growth, Trade, and Employment. *Measuring Productivity in Service Industries*. (s. 139-159). Retrieved from <http://0-www.ebrary.com.divit.library.itu.edu.tr>
- Marshall, J. N., & Wood, P. A.** (1995). *Services and space: key aspects of urban and regional development*. Harlow: Longman Scientific & Technical.
- May, C.** (2002). Trouble in E-topia: Knowledge as intellectual property. *Urban Studies*, 39(5-6), 1037-1049.
- Meijers, E.** (2007). Synergy in Polycentric Urban Regions. Amsterdam, NLD: IOS Press. Retrieved from <http://0-www.ebrary.com.divit.library.itu.edu.tr>
- Mert, G.** (2003). *1980 sonrasında üretim ve hizmet etkinlikleri ilişkilerinin tanımlanması mekana yansımaları ve İstanbul bölgesi kapsamında bir değerlendirme*. (Doktora Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Mills, E. S., & Lubuele, L. S.** (1997). Inner cities. *Journal of Economic Literature*, 35(2), 727-756.
- Mumford, L., Koca, G., & Tosun, T.** (2007). *Tarih boyunca kentler: Kökenleri, geçirdiği dönüşümler ve geleceği*. İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Nakip, M.** (2003). *Pazarlama Araştırmaları Teknikler ve (SPSS Destekli) Uygulamalar*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.

- Noyelle, T. J. & Stanback T. M.** (1984). *The economic transformation of American cities (Vol. 19)*. Rowman and Littlefield Pub. Inc.
- Noyelle, T. J.** (1982). *Advanced Services and US Cities: The Making of a New Urban Hierarchy*. (Doktora Tezi). University of Pennsylvania, City and Regional Planning, Pennsylvania.
- OECD** (2000). *Employment outlook*, OECD Publication Service, Paris.
- OECD** (2012). 30 years of the employment outlook. Erişim: 15 Nisan 2016, <http://www.oecd.org/employment/emp/30%20YEARS%20%20OECD%20EMO%20final.pdf>
- OhUallcháin, B. Ó. & Leslie, T. F.** (2007). Producer services in the urban core and suburbs of Phoenix, Arizona. *Urban Studies*, 44(8), 1581-1601.
- OhUallcháin, B. Ó.** (1989). Agglomeration of services in American metropolitan areas. *Growth and Change*, 20(3), 34-49.
- OhUallcháin, B. Ó., & Reid, N.** (1991). The location and growth of business and professional services in American metropolitan areas, 1976–1986. *Annals of the Association of American Geographers*, 81(2), 254-270.
- Öven, V. A., & Pekdemir, D.** (2010). Faktör analizi ile ofis kira değerini etkileyen parametrelerin belirlenmesi. *İTÜDERGİSİ/a*, 4(2).
- Özatağan, G. & Güvenç, M.** (2013) Kent Bölgelerde Uzmanlaşmış Hizmet İşlevlerinin Yükselişi, Mekansal Yer Seçiminde Değişen Eğilimler ve Metroliten Merkeze Olası Etkileri: İzmir Örneği, *KBAM 4. Sempozyumu*, 28-30 Kasım 2013. Mersin: Mersin Üniversitesi.
- Özdemir, D.** (2000). Yabancı sermayenin İstanbul haritası. *İstanbul Dergisi*, 35, (s.96-104).
- Özsağır, A., & Aliye, A.** (2012). Hizmetler sektörü içinde hizmet ticaretinin yeri ve karşılaştırmalı bir analizi. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 41(41).
- Öztürk, S. A.** (2011). *Hizmet pazarlaması* (11. Baskı ed.). Bursa: Ekin Yayınevi.
- Öztürk, S., & Özyakışır, D.** (2005). Türkiye Ekonomisinde 1980 Sonrası Yaşanan Yapısal Dönüşümlerin GSMH, Dış Ticaret Ve Dış Borçlar Bağlamında Teorik Bir Değerlendirmesi. *Mevzuat Dergisi*, 94.
- Parasuraman, A., Zeithaml, V. A., & Berry, L. L.** (1985). A conceptual model of service quality and its implications for future research. *the Journal of Marketing*, 41-50.
- Parr, J. B., Denike, K. G., & Mulligan, G.** (1975). City-size models and the economic base: a recent controversy. *Journal Of Regional Science*, 15(1), 1.
- Parr, J. B.** (2002). Agglomeration economies: Ambiguities and confusions. *Environment and Planning A*, 34(4), 717-731. doi:10.1068/a34106
- Pekdemir, D.** (2002). *Ofis kira değerini etkileyen parametrelerin tespiti: İstanbul metroliten alanı*. (Yüksek Lisans Tezi). Gebze Yüksek Teknoloji

Enstitüsü, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlaması Ana Bilim Dalı, Gebze.

- Pevsner, N.** (1976). *A history of building types* (Vol. 327). London: Thames and Hudson.
- Porter, M. E.** (1998). Clusters and the new economics of competition. *Harvard Business Review*, 76(6), 77-90.
- Propin.** (2014). İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış. Erişim 17 Nisan 2016, http://www.propin.com.tr/UserFiles/image/PROPIN_Ofis_Pazar%C4%B1_Genel_Bak%C4%B1%C5%9F_2015_4_%C3%87eyrek.pdf
- Rennie, K. M.** (1997). Exploratory and Confirmatory Rotation Strategies in Exploratory Factor Analysis.
- Richardson, H. W.** (1988). Monocentric vs. policentric models: The future of urban economics in regional science. *The Annals of Regional Science*, 22(2), 1-12.
- Sassen, S.** (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Schoell, W. F. & Ivy, T. T.** (1981). *Marketing : Contemporary Concepts and Practices*, Boston: Allyn and Bacon.
- Sezer, M.** (2012). *Istanbul's Backbone-A Chain of Central Business Districts (CBDs)*. Intech Open Access Publisher. Austria.
- Sezen, H. K.** (2004). *Yöneylem Araştırması*. Bursa: Ekin Kitabevi
- Sezgin, Z.** (2016). Kişisel görüşme, 16 Şubat.
- Sezgin, Z.** (2016). *Ofisin değişen incelikleri*. Gayrimenkul Türkiye Dergisi. Erişim tarihi: 21/03/2016, <http://gayrimenkulturkiye.com/2016/03/21/ofisin-degis-en-incelikleri/>
- Sharma, S.** (1996). *Applied Multivariate Techniques*, New York, John Willey & Sons.
- Shettkat, R., & Yocarini, L.** (2003). The shift to services: A review of the literature. *IZA, DP*, (964).
- Singelmann, J., & Browning, H. L.** (1980). Industrial transformation and occupational change in the US, 1960–70. *Social Forces*, 59(1), 246-264.
- Sui, D. Z., & Wheeler, J. O.** (1993). The location of office space in the metropolitan service economy of the United States, 1985–1990. *The Professional Geographer*, 45(1), 33-43.
- Soubbotina, T. P.** (2004). *Beyond economic growth: An introduction to sustainable development*. World Bank Publications.
- Stanback, T. M.** (1991). *The new suburbanization: Challenge to the central city*. Westview Press.
- Theodoropoulos, H.** (1999). Review of rural/urban problem from an interdisciplinary perspective. *MEDIT (CIHEAM)*, 3/99.

- The World Bank.** (2016). World Development Indicators. Erişim: 9 Nisan 2016, <http://wdi.worldbank.org/table/4.2>
- Türk Dil Kurumu. (TDK).** (t.y.-a). Erişim: 17 Kasım, 2016, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&view=gts
- Türk Dil Kurumu. (TDK).** (t.y.-b). Erişim: 15 şubat, 2016, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&view=gts
- Türkiye İstatistik Kurumu. (TÜİK).** (2014). *İstatistik Göstergeler 1923 – 2013*. Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu Matbaası
- Türkiye İstatistik Kurumu. (TÜİK).** (t.y.-b). İş gücü istatistikleri. Erişim: 16 Ekim 2015, <https://biruni.tuik.gov.tr/isgucuapp/isgucu.zul>
- Türkiye İstatistik Kurumu. (TÜİK).** (t.y.-a) Terminoloji listesi, Erişim: 10 Ocak, 2016, <http://tuikapp.tuik.gov.tr/DIESS/TerminolojiListesiAction.do>
- United States Department of Labor.** (t.y.). Retrieved January 10, 2016, from https://www.osha.gov/pls/imis/sic_manual.html
- Ullman, E. L.** (1962). Presidential address: The nature of cities reconsidered. *Papers of the Regional Science Association*, 9(1), 7-23. doi:10.1007/BF01947619
- U.S. Census Bureau.** (t.y.). Erişim: 11 Ocak 2016, <http://www.census.gov/econ/services.html>
- Yakar, H., Yenen, Z., Betül, ř., Dinçer, İ., & Dikçınar, B.** (1996). İstanbul Metropoliten Alanında Merkez Gelişimi ve Tarihi Yarımada'nın Değışen Rolü. *İstanbul 2020 Sempozyumu*. (s. 285-303). İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Yi, H., Yang, F. F., & Yeh, A. G. O.** (2011). Intraurban location of producer services in Guangzhou, China. *Environment and Planning A*, 43(1), 28-47. doi:10.1068/a42460
- Weber, A., & Friedrich, C. J.** (1929). *Theory of the location of industries*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Weidong, S. U., & Baohua, L. I.** (2011). Urbanization, Industrialization and Service Industries Agglomeration: Evidence from Panel Data of Chinese Provincial Regions/urbanisation, industrialisation et les industries de l'agglomeration: preuves tirees des donnees des panneaux des regions de provinces chinoise. *Canadian Social Science*, 7(4), 186.
- Weiss, T.** (1971). Urbanization and the Growth of the Service Workforce. *Explorations in Economic History*, 8(3), (s.241-258).
- Westin, L., & Östhol, A.** (1994). Functional networks, infrastructure and regional mobilization. *Northern Perspectives on European Integration*, 40(1), 43-57.
- World Trade Organization. (WTO).** (2015). International trade statistics. Erişim: 17 Nisan 2016, https://www.wto.org/english/res_e/statis_e/its2015_e/its2015_e.pdf

- Woodbridge, S. B., Montgomery, R., & Streatfield, D. C.** (1980). *A guide to architecture in Washington State: an environmental perspective*. University of Washington Press.
- Yeang, K.** (1997). The skyscraper, bioclimatically considered. *Dimensions Of Sustainability*. Malasia: Academy Editions, 9-216.
- Yılmaz, G.** (2009). *Kentsel Planlamada Yeni Temsil Biçimlerine Doğru: İstanbul Ticari Peyzajında Tarihi Coğrafi Çözümlemeler*. (Doktora Tezi) Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama, Ankara.
- Yılmaz, G., & Karaaslan, Ş.** (2010). İstanbul metropoliten alanında hizmet faaliyetlerinin mekansal dağılımı üzerine analitik çalışmalar. *Gazi Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 25(3).
- Url-1.** <<http://smithtower.com/wp-content/uploads/2013/05/historygallery7.jpg> > Erişim 05 Şubat 2016.





EKLER

EK A-1 : 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

EK A-2 : Ofis sınıflandırması

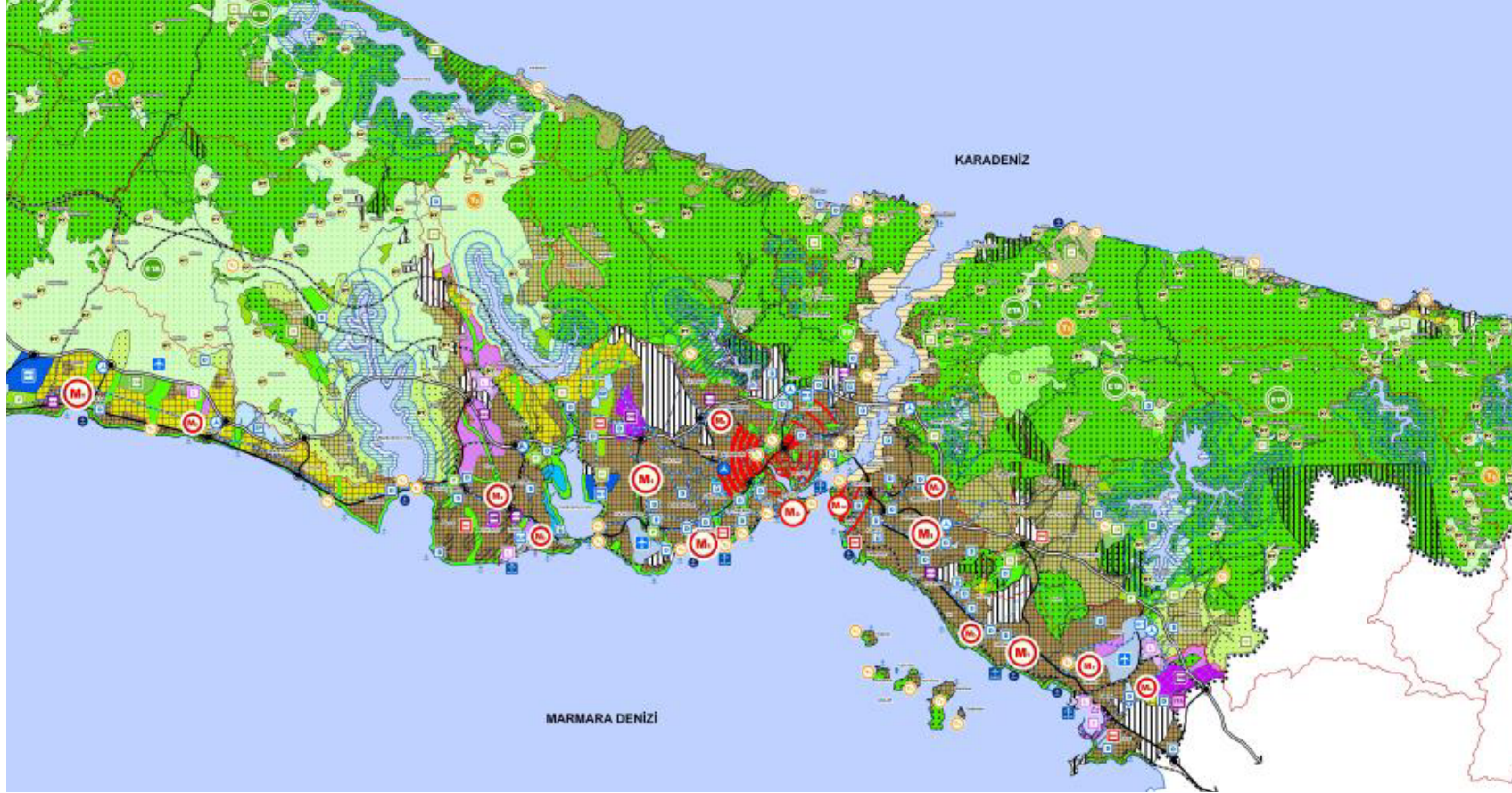
EK A-3: Hizmet firmalarının dağılımı

EK A-4: Anket formu

EK A-5 : İstanbul otobüs hatları



EK A-1



Şekil A.1 : 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı – 2009.

EK A-2**Çizelge A.1: Ofis Sınılandırması Kriterleri**

Grading	Good (3)	Average (2)	Bad(1)
Heating/Cooling System	4 pipe fan coil, VRV, VRF	2 pipe fan coil	Radiator
Floor Efficiency (according to BOMA standards)	%85-%76	%75-%66	%65-%0
Parking Capacity	1 car per less than 80 m ² . 10% of space allocated for disabled parking	1 car per 80 to 100 m ²	1 car for more than 100 m ²
*Elevator system: A- Quality B- Quantity	A- Brand Name: Schindler, Otis, Kone, Thyssen, Hyundai, Mitsubishi B- Modern high speed lifts (1 passenger lift for 18 people per every 5000 m ²)	A- Local company B- Slow and old but enough elevator unit capacity for the staff density and building GLA	Not enough elevator units or no elevator units at all
Public Transportation/Accessibility	Very good road access with great access to more than two kinds of public transportation (one of which includes rail based transport)	1. Good road access but poor public transport links. 2. Good public transport links but poor road access 3. No rail based public transport links but good road access and good public bus/mini bus links	Poor road access and poor public transportation links (Difficult to reach)
Surrounding Facilities	Walking distance to a shopping mall, a high street/major retail strip and/or a retail market place (çarşı)	There are a reasonable number of shops and cafes nearby sufficiently meeting the daily needs of workers	Isolated and without safe walking distance access to shops, cafes and general retail establishments

Çizelge A.1(devam) :Ofis Sınılandırması Kriterleri

Grading	Good (3)	Average (2)	Bad(1)
Telecommunications Infrastructure	On the ground floor, the Main Telecommunications Room (MTR) sharing both "fixed" and "mobile" telco services acts as the communications hub for the building. On the ground floor CAT6 Copper Cabling telco delivery system from consolidation points to tenant outlets. A Floor Telecom Closet (FTC) per floor of a multi-tower building. A Mobile Service Room (MSR) for every 10 floors (located ground floor, 11th floor, 22nd floor etc., for example). Rooftop mobile service rooms (RMSR) provided on the roof of all multi-tenant buildings up to G+10. Multicore Fibre Optic cabling (MTR to FTC). For shell and core office developments, one pair of fibre optic cabling per 200sqm of leasable commercial area provided up to FTC of the same floor (from MTR). 12 single mode fibre pair cables provided from the main telecom room cascaded to all MSRs ending at the last MSR. Multiple telecommunication services.	At least 2 independent providers of telecommunication services in the building or a capacity to engage telecom provider at leaseholder's will. High-tech structured cabling.	Copper cable, no fibre optic, single telecom provider.
Internal Building Amenities	Meeting rooms, canteen, chemist, gym, multiple cafes, restaurants, multiple ATMs, hairdresser and other small shops	One or two cafes, a canteen, limited ATMs	There are no amenities or extremely limited amenities
Ceiling Height (gross/slab to slab)	4 metres or greater	Between 3.9 to 3.5 metres	Less than 3.5 metres
Green Building Certificate	Leed Gold/Platinum, DGNB Gold/Silver, Breeam Outstanding/ Excellent/Very Good	Leed Silver/Certificated, Breeam Good/Pass, DGNB Bronze	Not certified

Çizelge A.1(devam) :Ofis Sınılandırması Kriterleri

Generator Power Supply	%100 back-up/Alternative power supply system in place. Multiple power supply with an automatic change-over.	Supporting only common areas and elevators	No generator
Modern Fire System	Building has a fully automated Business Management System BMS. Full sprinkler and smoke detector system throughout entire building (full fire suppression system), internal emergency stairs and elevator and floor fire hose each level	Floor fire hose each level, sprinklers only in parking areas, internal emergency stairs	Only external emergency stairs outside of the building and/or no emergency escape. No fire suppression system
Security System	Building has a fully automated Business Management System BMS. Video surveillance, proximity card system/biometric scanning system, 24 hour guard service, x ray machines and metal detectors and fully integrated alarm system	Video surveillance in some points, turnstiles with card system, manned reception/security desk controlling access	Manned reception/security desk and some security guards and/or no security system at all
Floor Plate (Internal Layout/Configuration)	Open floor plate, efficient layout, regular columns grid 8*8m, columns aligned to façades or distance from windows to columns should be no less than 4 metres. Suspended ceilings or raised floors (or the possibility to install them - raised floors should have a min. 90mm clearance). Floor to ceiling windows with a 1:8 window to floor area ratio. 40% glass ratio as the percentage of the façade to afford max. sunlight.	Open floor plates comprising usable space efficiency of more than %50 of the office's rentable area, columns grid layout less than 7*7m. Floor to ceiling windows interrupted by frame sections (interrupts light/clear view).	Too many columns juxtaposed within minimal distance between each, oversized internal building core, difficult internal configuration making space hard to fit-out. Small windows with low window to floor area ratio.
Ownership Structure	Single landlord ownership structure (Private or Corporate)	SPV or SPE ownership structure (like a REIT/GYO)	Multiple landlords, "Kat Karşılığı" ownership structure, strata floor style ownership structure

Çizelge A.1(devam) :Ofis Sınılandırması Kriterleri

Architecture / Design / Landmark Building	High level architectural design, well known architect, landmark building, well known office building developer, high quality materials used in common areas and façade finishing	Older well known landmark building architecturally cutting edge at its inauguration but in need of updating now. New or reasonably new building lacking modern design standards and aesthetics with lower quality internal and external finishes	No name developer and architect. Not an institutional occupier grade scheme. Dated building in need of complete internal and external refurbishment. New build or reasonably new build but poorly designed, built and configured. The building has illegal floors/built up areas.
Reception Area	Prestigious/Cutting edge architectural design and execution using high specification materials. Well organized/configured waiting zone. High ceilings and flooded with natural light.	Well configured space with good ceiling height and good natural light but dated/lower design and worn out/lower grade fixtures and finishes (tiles/paint/cladding etc.). Generally a well configured space which is satisfactory for its purpose.	Old and dated. Small reception area with minimal waiting space. Low ceilings. Lack of natural light. New or reasonably new but poorly designed, built and configured.
Age	1 to 8	8 to 15	more than 15
Ventilation (Fresh Air)	App. 60 m³/h per 10 m² of rentable space (fresh air units)	Openable windows (though not good for building efficiency)	No ventilation system

Kaynak: CBRE İstanbul Ofis Kiralama Departmanı ile Kişisel Görüşme. 16 Şubat, İstanbul.

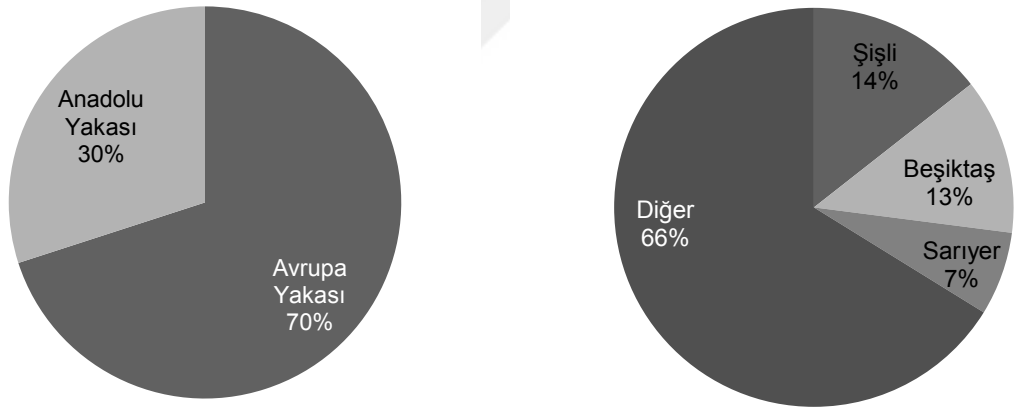
EK A-3

(a)



Kaynak: İTO 2015 Firma Verileri

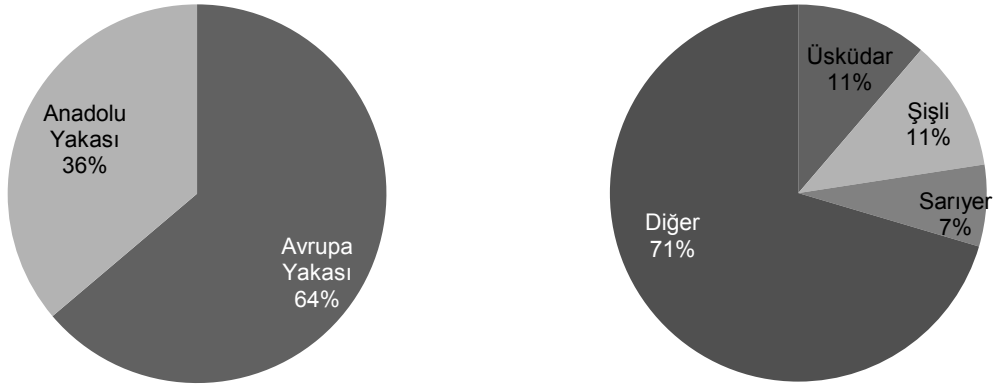
(b)



Kaynak: İTO 2015 Firma Verileri

Şekil A.2 : İTO firma verileri: (a) Dağıtıcı hizmet firmalarının dağılımı, (b) Üretici hizmet firmalarının dağılımı, (c) Sosyal hizmet firmalarının dağılımı, (d) Kişisel hizmet firmalarının dağılımı.

(c)



Kaynak: İTO 2015 Firma Verileri

(d)



Kaynak: İTO 2015 Firma Verileri

Şekil A.2 (devam): İTO firma verileri: (a) Dağıtıcı hizmet firmalarının dağılımı, (b) Üretici hizmet firmalarının dağılımı, (c) Sosyal hizmet firmalarının dağılımı, (d) Kişisel hizmet firmalarının dağılımı

EK A-4

İSTANBUL'DA HİZMET SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNİN YER SEÇİMİ ÖZELLİKLERİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK ANKET FORMU		
Firma Adı	:	
Firma Adresi	:	
Kuruluş Tarihi	:	
1 - FİRMANIN FAALİYET TÜRÜ NEDİR?		
Toptan ve Perakende Ticaret	☐	Sağlık Hizmetleri ☐
Ulaştırma ve Depolama	☐	Eğitim Hizmetleri ☐
Bilgi ve İletişim Hizmetleri	☐	Uluslararası Örgütler ve Temsilcilikler ☐
İdari, Destek ve Profesyonel İş Hizmetler	☐	Konaklama ve Yeme İçme ☐
İnsan Sağlığı ve Sosyal Hizmet Faaliyetleri	☐	Rekreasyon ☐
Finans	☐	Eğlence ve Kültür Hizmetleri ☐
Sigorta	☐	Evle İlgili Hizmetler ☐
Gayrimenkul Hizmetleri	☐	Kişisel Hizmetler ☐
Kamu Yönetimi, Savunma ve Z. Sosyal Güvenlik	☐	Diğer ☐
2 - FİRMANIN SEKTÖRÜ NEDİR?		
Kamu	☐	Özel ☐
		Yabancı ya da Yabancı Ortaklı ☐
3 - FİRMA İLK DEFA BURADA MI KURULDU?		
Evet	☐	Hayır ☐
4 - HAYIR İSE FİRMANIZ DAHA ÖNCE NEREDE BULUNUYORDU?		
İlçe :		
İl :		
Ülke :		
5 - FİRMANIZDA BULUNAN PERSONEL SAYISI NEDİR?		
10 kişiden az ☐	30 - 50 kişi ☐	
10 - 30 Kişi ☐	50 - 100 kişi ☐	
	100 kişiden fazla ☐	
6 - FİRMANIZIN KAPLADIĞI OFİS ALANI NEDİR (metrekare)?		
		m ²
7 - BULUNDUĞUNUZ OFİSE NE ZAMAN TAŞINDINIZ?		
8 - BULUNDUĞUNUZ OFİS		
Size Ait ☐	Kira ☐	

Sayfa 1

Şekil A.3 : Anket Formu.

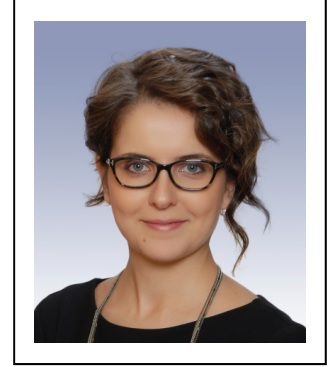
9 - FİRMANIZIN YER SEÇİMİN ETKİLİ OLAN FAKTÖRLERİ DEĞERLENDİRİNİZ.					
	1-Hiç Önemli Değil	2-Önemli Değil	3-Ne Önemli Ne Önemsiz	4-Önemli	5-Çok Önemli
Ulaşım ve Erişilebilirlik Kolaylığı					
Metroya Yakınlık					
Havalimanı'na Yakınlık					
E-5 ya da TEM'e Yakınlık					
Diğer Toplu Taşımaya Yakınlık					
Yüksek Görünürlüğe Sahip Olması					
Prestijli Bir Bölgede Yer Alması					
Bölgesel Merkeze Yakınlık					
İstanbul Finans Merkezi'ne Yakınlık					
Aynı Faaliyetteki Firmaları Yakınlık					
Müşterilere Yakınlık					
Tamamlayıcı İş Kollarına Yakınlık					
Çalışanlara Yakınlık					
Satış Fiyatı ve Kiraların Uygunluğu					
Genel Giderlerin Uygunluğu					
Teknoloji Altyapısı Yeterliliği					
Güvenlik (Yangın, Deprem, Saldırı v.b.)					
Otopark İmkânı					
Yakın Çevrenin Bakımlı Olması					
Sosyal Donatılara Yakınlık (Yeme-İçme Alanları Gibi)					
Bulunduğunuz Ofis Alanının İşlevselliği					
10 - MÜŞTERİLERİNİZ ÇOĞUNLUKLA NEREDE YER ALMAKTADIR?					
Yakın Çevrede		İstanbul Dışında			
Anadolu Yakası'nda		Yurt Dışında			
Avrupa Yakası'nda					
11 - YAKIN ZAMANDA TAŞINMAYI DÜŞÜNÜYOR MUSUNUZ?					
Evet	☐	Hayır	☐	Bilmiyorum	
12 - EVET İSE NEREYE GİTMEYİ TERCİH EDERSİNİZ?					
İl					
İlçe					
Nedeni					

Sayfa 2

Şekil A.3(devam) : Anket formu.



ÖZGEÇMİŞ



Ad-Soyad : Dilek Dilaver

Doğum Tarihi ve Yeri : 28/08/1982 - Berlin

E-posta : dilek.dilaver@gmail.com

Lisans : İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Üniversite döneminde stajyer olarak tanıştığı gayrimenkul sektöründeki kariyerine mezun olduktan sonra İstanbul Gayrimenkul Değerleme’de Özel Projeler Sorumlusu olarak başlamıştır. Uzun yıllar değerleme, fizibilite ve en iyi kullanım analizleri olmak üzere her türlü segmente ait çalışmalar yürütmüştür. 2013 yılı başında katıldığı CBRE Türkiye Değerleme ve Danışmanlık Departmanı’nda Yönetici olarak görev yapmaktadır.