

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**OFİS KULLANICILARI MEMNUNİYET VE BEKLENTİLERİNİN TESPİT
EDİLMESİ: İSTANBUL OFİS PİYASASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Merve SAKAR**

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

Haziran 2010

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**OFİS KULLANICILARI MEMNUNİYET VE BEKLENTİLERİNİN TESPİT
EDİLMESİ: İSTANBUL OFİS PİYASASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Merve SAKAR
(516081010)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 7 Mayıs 2010

Tezin Savunulduğu Tarih : 7 Haziran 2010

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Lale BERKÖZ

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Handan TÜRKOĞLU

Doc. Dr. Ferhan GEZİCİ

Haziran 2010

ÖNSÖZ

Bu çalışma profesyonel iş yaşantımda ofis kullanıcılarının beklentilerine cevap vermeyen ofis binaları sebebiyle yaşadıkları problemlere yakından tanıklık etmem sonucu ortaya çıkmıştır. Gerek akademik ortamda gerekse özel sektörde bu kapsamda bir çalışmanın yapılmamış olması bu çalışmaya yol gösterici bir misyon yüklemektedir. Ankete katılarak değerli fikirleri ile çalışmama katkıda bulunan tüm ofis kullanıcılarına teşekkürü bir borç bilirim.

Bu çalışmanın tamamlanmasındaki katkılarından dolayı teşekkür etmek istediğim birkaç kişi daha bulunuyor.

Öncelikle lisans eğitimim süresince değerli görüşleri ile beni hep aydınlatan, akademisyenliğinin yanı sıra üstün kişilik özellikleri ile bana her zaman yol gösterici olan ve bu çalışma boyunca beni her anlamda destekleyip çalışmamı tamamlamamda çok büyük katkısı bulunan değerli hocam Prof. Dr. Lale BERKÖZ'e,

Mesleğimin getirdiği yoğun iş temposuna rağmen akademik çalışmalara verdiği önem ve destek ile bu çalışmayı tamamlamama fırsat tanıyan ve üç yıldır birlikte çalışmaktan büyük mutluluk duyduğum Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdür'ü Murat ERGİN'e ve bu teze katkıda bulunmuş olan değerli ekip arkadaşlarıma,

Aldığım her türlü kararda beni her zaman desteklemiş olan ve gösterdikleri yoğun ilgi, sevgi ile koyduğum tüm hedefleri gerçekleştirmemde büyük rol oynamış olan değerli aileme, özellikle iki buçuk yıldır yokluğunu her gün derinden hissettiğim çok sevgili Annem'e, bu çalışmayı kalan sınırlı süreye rağmen tamamlayabileceğim konusunda beni cesaretlendiren değerli Babam'a ve son olarak tezin gelişimi ve tamamlanmasındaki desteğinin yanı sıra her zaman yanımda olup desteğini her an hissettiren ve bunu yaparken hiçbir fedakârlıktan kaçınmayan Mert KILIÇ'a tüm içtenliğimle teşekkür ederim.

Haziran 2010

Merve SAKAR
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	iii
İÇİNDEKİLER	v
ÇİZELGE LİSTESİ.....	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
ÖZET.....	xiii
SUMMARY	xv
1. GİRİŞ.....	1
2. OFİS BİNALARI	3
2.1. Ofis Tarihçesi	4
2.2. İstanbul’da Ofis Binalarının Gelişimi	7
2.3. Günümüzde İstanbul’da Kullanılan Ofis Binaları.....	10
2.3.1. Profesyonel Ofis Binaları – Plazalar (A Sınıfı).....	10
2.3.2. Han Tipi Ofis Binaları (B Sınıfı)	12
2.3.3. Bağımsız Ofis Binaları (Müstakil Binalar)	14
2.3.4. Karışık Kullanımlı Ofis Binaları – Kompleks Projeler.....	15
2.3.5. Kuruma Özel Yapılan Ofis Binaları (Build to Suit Kavramı).....	17
2.4. Modern Ofis Tanımı	19
2.4.1. Akıllı Bina Kavramı.....	22
2.4.2. Akıllı Binaların İş Yaşamı Kalitesi Üzerindeki Etkileri	24
2.4.2.1. Aydınlatma	25
2.4.2.2. Akustik	25
2.4.2.3. Hava Kalitesi	26
2.5. Ofis Kullanıcı Memnuniyeti Konusunda Yapılan Çalışmalar.....	27
3. İSTANBUL’DA MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) VE OFİS PİYASASI	35
3.1. İstanbul Merkezi İş Alanının Tarihsel Gelişimi	36
3.2. Günümüzde Merkezi İş Alanı (MİA)	41
3.2.1. Levent Bölgesi	44
3.2.2. Şişli-Zincirlikuyu Bölgesi	47
3.2.3. Maslak Bölgesi.....	49
3.2.4. Beşiktaş Bölgesi	51
3.2.5. Güneşli – Havaalanı Bölgesi.....	54
3.2.6. Kozyatağı Bölgesi	57
3.2.7. Altunizade Bölgesi	60
3.2.8. Kavacık Bölgesi	62
3.2.9. Ümraniye Bölgesi.....	64
3.3. Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası.....	67
3.4. İstanbul’un Planlama Çalışmalarında MİA Kararları	70
3.4.1. 1923–1940 Dönemi.....	70
3.4.2. 1950–1960 Dönemi.....	71
3.4.3. 1960–1970 Dönemi.....	71

3.4.4.	1970–1980 Dönemi	71
3.4.4.1.	Büyük İstanbul Nazım Plan Raporu – 1971 Raporu	71
3.4.4.2.	Büyük İstanbul Nazım Plan Raporu – 1976 Raporu	72
3.4.5.	1980–1990 Dönemi	72
3.4.5.1.	1980 Onanlı İstanbul Metropolitan Nazım İmar Planı	73
3.4.6.	1990–2000 Dönemi	73
3.4.7.	2000–2010 Dönemi	75
3.4.7.1.	İstanbul Çevre Düzeni Planı (2006)	76
3.4.7.2.	İstanbul Çevre Düzeni Planı (2009)	76
4.	ARAŞTIRMADA KULLANILAN YÖNTEM	79
4.1.	Araştırma Tasarımı	79
4.2.	Örneklem Büyüklüğü	79
4.3.	Anket Formunun Oluşturulması	79
4.4.	Verilerin Analizi	80
5.	ANKET SORUŞTURMASI BULGULARI DEĞERLENDİRMESİ	83
5.1.	Ankete Katılan Ofis Kullanıcı Profiline Belirlenmesi	83
5.2.	Ankete Katılan Ofis Kullanıcılarının Bağlı Oldukları Firmalarla İlgili Verilerin Değerlendirilmesi	84
5.3.	Ankete Katılan Ofis Kullanıcılarının Mevcut Ofis Alanlarına İlişkin Verilerin Tespit Edilmesi ve İdeal Ofis Alanına İlişkin Beklentilerinin Anlaşılması 89	
5.4.	Ankete Katılan Ofis Kullanıcılarının İdeal Ofis Binası Tanımlarının ve Beklentilerinin Anlaşılması / Akıllı Bina Özelliklerinin Değerlendirilmesi	97
6.	SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME	105
	KAYNAKLAR	111
	EKLER	115

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : Standartlarına Göre A Sınıfı Ofis Binalarının Sınıflandırılması.....	11
Çizelge 2.2 : Standartlarına Göre B Sınıfı Ofis Binalarının Sınıflandırılması	13
Çizelge 3.1 : İstanbul Ofis Bölgeleri Ofis Alanları Analizi.....	43
Çizelge 3.2 : Levent Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu.....	45
Çizelge 3.3 : Mecidiyeköy-Şişli Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu ..	48
Çizelge 3.4 : Maslak Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu	50
Çizelge 3.5 : Beşiktaş Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu	52
Çizelge 3.6 : Güneşli-Havaalanı Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu..	55
Çizelge 3.7 : Kozyatağı Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu.....	58
Çizelge 3.8 : Altunizade Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu	60
Çizelge 3.9 : Kavacık Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu.....	63
Çizelge 3.10 : Ümraniye Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu.....	65

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : Tolstoy'un Ofisi	5
Şekil 2.2 : Frank Lloyd Wright'ın Johnson Wax binası	6
Şekil 2.3 : İstanbul'da Firmaların İlçelere Göre Dağılımı 7	
Şekil 2.4 : Hizmet Sektöründe Çalışan Nüfusun İlçelere Göre Dağılımı	7
Şekil 2.5 : Yüksek Ofis Binalarının Yerleşmelere Göre Dağılımı	9
Şekil 2.6 : İstanbul'da 1991 Yılı Verileriyle Yüksek Binaların Fonksiyonları	9
Şekil 2.7 : Sun Plaza – Maslak ve Tekfen Tower – Levent.....	12
Şekil 2.8 : Oyal İş Hanı - Han Tipi Ofis Binası.....	13
Şekil 2.9 : Akaretler Sıraevleri - Bağımsız Ofis Binası.....	14
Şekil 2.10 : Mermerler Sitesi - Ofis Olarak Kullanılan Konut	15
Şekil 2.11 : Alishveriş, Ofis ve Konut İşlevli Metrocity Kompleksi.....	16
Şekil 2.12 : Alishveriş, Ofis ve Konut İşlevli Akmerkez Kompleksi.....	16
Şekil 2.13 : Alishveriş, Ofis ve Konut İşlevli Kanyon Kompleksi.....	17
Şekil 2.14 : İdeal Ofis Binası Özellikleri.....	30
Şekil 2.15 : İdeal Ofis Binası Özellikleri.....	31
Şekil 3.1 : Taksim – İstiklal Caddesi	38
Şekil 3.2 : İstanbul Şehir Makroformu İçinde Merkezi İş Alanlarının Yerleşim Konumları	39
Şekil 3.3 : İstanbul Ofis Bölgeleri	42
Şekil 3.4 : Levent Bölgesi Konumu.....	44
Şekil 3.5 : Levent Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu	45
Şekil 3.6 : Levent Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu	46
Şekil 3.7 : Şişli-Zincirlikuyu Bölgesi Konumu	47
Şekil 3.8 : Şişli-Mecidiyeköy Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu.....	48
Şekil 3.9 : Şişli-Mecidiyeköy Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu...	49
Şekil 3.10 : Maslak Bölgesi Konumu	49
Şekil 3.11 : Maslak Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu.....	50
Şekil 3.12 : Maslak Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu.....	51
Şekil 3.13 : Beşiktaş Bölgesi Konumu	52
Şekil 3.14 : Beşiktaş Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu	53
Şekil 3.15 : Beşiktaş Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu.....	53
Şekil 3.16 : Akaretler Sıraevler	54
Şekil 3.17 : Güneşli-Havaalanı Bölgesi Konumu.....	55
Şekil 3.18 : Beşiktaş Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu	56
Şekil 3.19 : Güneşli-Havaalanı Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu	56
Şekil 3.20 : Koza Plaza (Tekstilkent)	57
Şekil 3.21 : Şekil 3.21 Kozyatağı Bölgesi Konumu	57
Şekil 3.22 : Kozyatağı Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu	58
Şekil 3.23 : Kozyatağı Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu	59
Şekil 3.24 : Nida Kule Ofis Binası - Kozyatağı	59
Şekil 3.25 : Altunizade Bölgesi Konumu	60

Şekil 3.26 : Altunizade Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu	61
Şekil 3.27 : Altunizade Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu	61
Şekil 3.28 : Kavacık Bölgesi Konumu.....	62
Şekil 3.29 : Kavacık Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu	63
Şekil 3.30 : Kavacık Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu	64
Şekil 3.31 : Akel İş Merkezi – Kavacık.....	64
Şekil 3.32 : Ümraniye Bölgesi Konumu	65
Şekil 3.33 : Ümraniye Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu.....	66
Şekil 3.34 : Ümraniye Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu.....	66
Şekil 3.35 : Akkom Ofis Park.....	67
Şekil 3.36 : İstanbul Ofis Piyasası Merkezi – Levent Bölgesi.....	68
Şekil 3.37 : İstanbul’un Batı Kanadı Komşu Yerleşimler ve İşlevsel İlişkiler.....	77
Şekil 3.38 : İstanbul’un Doğu Kanadı Komşu Yerleşimler ve İşlevsel İlişkiler.....	77
Şekil 3.39 : Öneri Merkezin Kademelenmesi	78
Şekil 4.1 : Survey Monkey Yanıtlar Bölümü Sayfa Görüntüsü	81
Şekil 5.1 : Ofis Kullanıcılarının Bağlı Oldukları Firmalardaki Görevleri.....	83
Şekil 5.2 : Ofis Kullanıcılarının İş Yerlerinin ve Evlerinin Bulunduğu Bölgeler	83
Şekil 5.3 : Ofis Kullanıcılarının Bağlı Oldukları Firmaların Sektörel Dağılım Grafiği	84
Şekil 5.4 : Ofis Kullanıcılarının Bağlı Oldukları Firmaların Sermaye Yapısı Grafiği	85
Şekil 5.5 : Ofis Kullanıcılarının Bağlı Oldukları Firmaların Bulunduğu Bölgeler Grafiği	86
Şekil 5.6 : Firmaların Mevcut Ofislerini Kullanma Süreleri Grafiği.....	86
Şekil 5.7 : Firmaların Mevcut Ofislerini Kullanma Süreleri Grafiği.....	87
Şekil 5.8 : Firmaların Mevcut Ofislerinin Mülkiyet Durumu.....	88
Şekil 5.9 : Firmaların Mevcut Ofislerinin 3 Yıl İçindeki Değişim Öngörüsü Grafiği	88
Şekil 5.10 : Mevcut Ofislerinin Konumsal Özellikleri - Memnuniyet Grafiği.....	89
Şekil 5.11 : İdeal Ofis Binasında Konumsal Özelliklerin Önemi Grafiği	90
Şekil 5.12 : Konumsal Özellikler – Memnuniyet & Beklenti Grafiği	91
Şekil 5.13 : Mevcut Ofislerinin Genel Bina Özellikleri - Memnuniyet Grafiği	91
Şekil 5.14 : İdeal Ofis Binasında Genel Bina Özelliklerinin Önemi Grafiği	92
Şekil 5.15 : Genel Bina Özellikleri – Memnuniyet & Beklenti Grafiği	93
Şekil 5.16 : Mevcut Ofislerinin Genel Ofis Alanı Özellikleri - Memnuniyet Grafiği	94
Şekil 5.17 : İdeal Ofis Binasında Genel Ofis Alanı Özelliklerinin Önemi Grafiği ...	94
Şekil 5.18 : Genel Ofis Alanı Özellikleri – Memnuniyet & Beklenti Grafiği	95
Şekil 5.19 : Mevcut Ofis Binalarındaki Yönetim Hizmetleri - Memnuniyet Grafiği	96
Şekil 5.20 : İdeal Ofis Binasında Bina Yönetimi Hizmetleri Önemi Grafiği	96
Şekil 5.21 : Bina Yönetimi Hizmetleri – Memnuniyet & Beklenti Grafiği.....	97
Şekil 5.22 : İdeal Ofis Binasında Bulunması Gereken Hizmetler	98
Şekil 5.23 : Akıllı Bina Özelliklerinin İdeal Ofis Binasındaki Önem Sıralaması	99
Şekil 5.24 : Mevcut Ofis Binalarında İhtiyaç Duyulmasına Rağmen Eksik Olan Özellik ve Hizmetler	100
Şekil 5.25 : Eksik Hizmet ve Özelliklerin Karşılanması Durumunda Ödenen Kiradaki Değişim Grafiği.....	100
Şekil 5.26 : Eksik Bina Özellikleri Karşılanırsa Kiraya Yansıması	101
Şekil 5.27 : Mevcut Ofislerin Kategorize Edilmesi.....	102

Şekil 5.28 : A Sınıfı Ofis Binasında Olmayan Kiracıların Alışkanlıklarının Değişim Öngörüsü	102
--	------------

OFİS KULLANICILARI MEMNUNİYET VE BEKLENTİLERİNİN BELİRLENMESİ: İSTANBUL OFİS PİYASASI

ÖZET

Türkiye ekonomisinin dışa açılması ile başlayan küreselleşme hareketinde bu değişime en çabuk ayak uyduran kent İstanbul olmuştur. İstanbul'un bu öncü hareketi sonucunda, yabancı sermayeli şirketlerin büyük kısmı İstanbul'da ikamet etmeye başlamıştır. Bu süreç, gelişimi yakın bir geçmişe dayanan İstanbul ofis pazarında donanımlı ve kullanıcı beklentilerini karşılayabilen nitelikte ofis ihtiyacını beraberinde getirmiştir.

Bu çalışma, İstanbul ofis piyasasında, ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentilerini araştırmaktadır.

Araştırma sonunda elde edilecek bulguların, İstanbul ofis pazarında donanımlı ve kullanıcı beklentilerini karşılayabilen ofis binalarının geliştirilmesinde profesyonel anlamda gayrimenkul geliştirme ile ilgilenen kişi ve kurumlara fayda yaratacağı düşünülmektedir.

Altı bölümden oluşan bu çalışmanın giriş bölümünde konu genel hatlarıyla ele alınarak tanıtılmış ikinci bölümde ofis binalarının tarihçesi, İstanbul'daki ofis binalarının gelişimi, modern ofis ve akıllı bina kavramları ele alınmıştır. Üçüncü bölümde İstanbul'un tarihsel gelişim sürecinde merkezi iş alanlarının oluşumu, üst düzey planlardaki yeri incelenmiş, günümüzdeki merkezi iş alanı bölgeleri mevcut piyasa koşullarındaki kira rakamları ve boşluk oranları verileriyle değerlendirilmiştir. Dördüncü bölümde araştırmada kullanılan yöntem, örneklem büyüklüğünün saptanması ve verilerin analiz yöntemi açıklanmıştır. Beşinci bölümde İstanbul ofis piyasasında ofis kullanıcıları tarafından yanıtlanan 580 adet anketten (tamamına yanıt alınan kısmı 330 adet) anket değerlendirilerek ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentilerine ilişkin bulgular elde edilmiştir. Sonuç bölümünde ise elde edilen bulgular daha önceki bölümlerdeki inceleme ve analizlere dayanılarak değerlendirilmiştir.

DETERMINING SATISFACTION AND EXPECTATIONS OF OFFICE TENANTS: ISTANBUL OFFICE MARKET

SUMMARY

Turkey's economy has started opening up with the globalization movement; and Istanbul has been the city, which kept up with this revolution most rapidly. As a result of this pioneering movement of Istanbul, foreign capital companies have begun to look for a location in this city. Within this process, a need for qualified and user friendly office areas came into existence.

This study will investigate the satisfaction and expectations of office tenants in Istanbul office market.

It is thought that the findings of this study will help people and institutions professionally interested in real estate development in developing user-satisfying and well-equipped office buildings.

This study consists of six sections. In the first section, issues were discussed in general terms, in the second section, the history of office buildings, the development process of office buildings in Istanbul and modern office and intelligent building concepts have been discussed. In the third section, historical development process of the central business district (CBD), CBD areas in development plans of Istanbul from 1923 to 2010, and current CBD areas and their conditions have been examined. In the fourth section, research methods used, sample size determination, and data analysis methods are explained. In the fifth section, 580 responses (330 of them answered completely) from the office tenants to the questionnaire have been evaluated. In the final section, findings obtained in previous sections were determined based on review and analysis.

1. GİRİŞ

Dünya'daki küreselleşme eğilimine paralel olarak, Türkiye ekonomisindeki dışa açılma, dış ticaret, yabancı sermaye ve mali düzenlemelere yönelik çabalar ticaret, finansman ve pazarlama hizmetlerinin gelişimine neden olmuş, Türkiye ekonomisinde önemli paya sahip olan İstanbul, bütün bu gelişmeler ve stratejik konumundan dolayı önemli bir odak noktası durumuna gelmiştir (Berköz, 1994).

Cumhuriyet'in kuruluşundan bu yana büyük bir sanayileşme hamlesi içine giren ülkemiz, özellikle planlı kalkınma döneminde hızla sanayileşmeye başlamış ve bugün gelişmekte olan ülkeler arasında yerini almıştır. Bu ekonomik gelişmenin sonucunda ise şirketleşme ve şirketlerin giderek büyümeleri kaçınılmaz olmuştur. Ülkenin ekonomik durumunu yönlendiren, yerel ve yabancı firmalardan oluşan tüm sektörlerin yoğunlaştığı merkez olan İstanbul, bu süreci olumlu ve olumsuz tüm aşamalarıyla yaşamıştır. Yabancı yatırımcıların ülkeye girmesiyle artan şirketleşme, firmaların modern ofis binalarına gereksinim duymalarına neden olmuştur. İstanbul'da geçmiş yıllarda ofis olarak kullanılan apartman daireleri ve Tarihi Yarımada'daki standardı düşük binalar ihtiyacı karşılamaya yetmemiştir. Bu durum ilk olarak 1990 yılında yapımına başlanılan modern ofis binalarıyla çözüme kavuşturulmuştur. İlk yüksek ofis binaları Levent bölgesinde boy göstermeye başlamış ve zamanla merkezi iş alanı aksı yer değiştirerek bugün hala geçerliliğini koruyan Esentepe-Levent-Maslak hattına kaymıştır (Yıldız, 2003).

İlk yapılan modern ofis binaları büyük ilgi görmeye ve kısa zamanda % 100 doluluk oranına ulaşınca, İstanbul'un yeni yatırım modeli olarak ofis binaları inşa etmek gündeme gelmiştir. Bunun sonucunda da İstanbul'un merkezi iş alanları başta olmak üzere birçok bölgelerinde ofis binaları yükselmiştir. Çoğunun yanlış yatırım kararları doğrultusunda geliştirildiği bu binalar, günümüzde hiç de yadsınamayacak boyutlara ulaşmışlar ve halkın rahat yaşamasını önemli ölçüde etkileyecek durumların oluşmasına neden olmuşlardır. Kullanıcı tercihleri dikkate alınmadan teknik altyapı donatısından yoksun yapılan binalar, bugün piyasada kullanılmayan atıl değerler olarak şehrin önemli bir alanını kaplamaktadır. İstanbul ofis piyasasındaki bu kötü durumu ancak uluslar arası tecrübeyi araştıran ve koşullara bağlı yerel piyasaya

uyarlayabilen yatırımcı ve geliştiriciler kurtarabilecekler. Bunun için doğru yatırım kararıyla geliştirilen ve gelişmiş teknik donatıya, verimli tasarıma, uygun ticari şartlara, kolay ulaşılabilir gelişmiş sosyal çevreye sahip olan ofis binalarına gereksinim duyulmaktadır (Yıldız, 2003).

Bu çalışma, İstanbul ofis piyasasının hızlı gelişimi ve ofis projelerinin gayrimenkul yatırımlarındaki önemi düşünülerek büyük bütçeli bu tür yatırımların son kullanıcısı olan ofis kullanıcılarının beklentilerinin anlaşılması üzerine odaklanmıştır. Bu çalışma sonucunda elde edilecek verilerin, yatırımcı ve geliştiricilere yatırım kararlarını alırken kullanıcılarının beklentileri konusunda yön göstereceği gibi ofis kullanıcılarına ihtiyaç duydukları fiziksel çalışma koşullarına ulaşmakta yardımcı olacağı düşünülmektedir.

Altı bölümden oluşan bu çalışmanın giriş bölümünde, konu genel hatlarıyla ele alınarak tanıtılmış, araştırmanın amacı ve içeriği belirtilmiştir.

İkinci bölümde, ofis binaları tarihçesi, İstanbul'daki ofis binalarının gelişimi ve günümüzde kullanılan örnekleriyle incelenmiş, modern ofis tanımı yapılarak akıllı bina kavramının ortaya çıkış konusuna değinilmiş ve son olarak da akıllı binaların iş yaşamı kalitesi üzerindeki etkileri ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde, İstanbul'un tarihsel gelişim sürecinde merkezi iş alanlarının oluşumu açıklanmış ve bu oluşum geçmişten günümüze kadar yapılan İstanbul'un üst düzey planlarında incelenmiş, günümüzde geçerli olan merkezi iş alanı bölgeleri ofis binası stoku, kira rakamları ve stok projeksiyonları açısından ele alınarak anlatılmış ve ofis piyasasının gelişimi mevcut piyasa koşullarındaki kira rakamları ve boşluk oranları verileriyle değerlendirilmiştir.

Dördüncü bölümde, araştırmada kullanılan yöntem, örneklem büyüklüğünün saptanması ve verilerin analiz yöntemi açıklanmıştır.

Beşinci bölümde, İstanbul ofis piyasasında ofis kullanıcıları ile yapılan 330 adet anket değerlendirilerek ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentilerine ilişkin bulgular elde edilmiştir.

Sonuç bölümünde ise elde edilen bulgular daha önceki bölümlerdeki inceleme ve analizlere dayanılarak bundan sonra yapılacak çalışmalara katkıda bulunacak değerlendirmeler yapılmıştır.

2. OFİS BİNALARI

Kavram olarak bir düzenleyici, bir disiplin ve daima bir otoritenin simgesi olan ofis, 16. yüzyıldan itibaren insanoğlunun hayatında önemli bir yere sahip olan ender mekanlar arasında yer alır. 16. yüzyıldan beri sürekli gelişerek değişime uğrayan ofis kavramı, günümüzde üzerinde en çok çalışılan mimari olgulardan birisidir. Bunun sebebi, günümüzün en önemli üretim kaynağı insanoğlunun artık klasik yaklaşımdaki gibi makinenin bir parçası olmaktan çıkması, bilgi işçisi görünümü alması ve dolayısıyla çalışmaktan zevk alabileceği, motive olabileceği ve yaratıcılığını sergileyebileceği bir ortamda çalışmak istemesidir. 21. yüzyılın iletişim, ulaşım, malzeme bilimi, inşaat mühendisliği, bilgisayar ve enformasyon teknolojisi gibi konularda getirmiş olduğu yeniliklerle dünyanın küreselleşme sürecine girmesi ve bu durumun sonucunda insan hayatının ve gereksinimlerinin sürekli değişmesi, ofis kavramının da her geçen gün gelişerek çağa ayak uydurmasına neden olmaktadır (Yıldız, 2003).

19. yüzyılda konutlardan fonksiyon olarak ayrılan ofisler, bugün mimari anlamda çalışanların işlevlerini yerine getirmesi için ayrı mekânlar ve binalar olarak yapılmaktadır. 1920'li yıllarda ofis tasarımında fonksiyonellik ön plandayken, bu dönemde tasarımcılar ağırlıklı olarak o zamana kadar ihmal edilmiş olan güneş ve ısı sorunlarına eğilmişlerdir. 1950'li ve 1960'lı yıllarda planlamada fonksiyonel yaklaşım üzerinde ağırlıklı çalışılmış ve ofislerin iyi planlanmış, fonksiyonel ve ilham verici olmasına dikkat edilmiştir. 19. Yüzyılın büyük ofislerinin temel işlevi ise eğitim olarak belirlenmiştir. O dönemde eğitim için ayrı kurumlar bulunmadığından işveren kendi elemanlarını işyerinde kendisi eğitmekle yükümlü olmuştur (Duffy ve Wankum, 1967).

20. yüzyılın başlarında ofislerin üretim ağırlıklı çalışarak fabrika görünümünde olması, çağdaş iletişim teknolojisinin gelişmesiyle yüzyılın ikinci yarısından itibaren bugünkü görünümüne ulaşmasına neden olmuştur. Son yirmi yılda teknolojinin yüzyıla sunduğu bilgisayar, yazıcı, faks, vb. gelişmiş ofis araçları her iş dalında yaygın olarak kullanılmaya başlanmış ve ofis binalarının da bu gelişmeler

doğrultusunda hem kullanım hem de teknik donanım olarak çağa ayak uydurması kaçınılmaz olmuştur. Bunun sonucunda 21. yüzyılın ofis binaları sürekli artan istihdamla şehir merkezlerine bile sığmaz olmuş ve gelişen yapım teknolojisiyle yükselmeye başlamıştır. Artık yapılan tasarımlarda bugünkü kullanıcı gereksinimlerini karşılamak yerine geleceğe yönelik olasılıkları da hesaba katmak gerekmektedir. Mimarların görevi yalnızca ofis binasını tasarlamakla bitmemekte, şehrin silüetini, altyapısını, trafik yoğunluğunu ve sosyal çevresini etkileyen bu yapıları, hangi iş bölgesinde ne tip binayla çözmeleri gerektiğini araştırmaları ve sorgulamaları gerekmektedir (Yıldız, 2003).

2.1. Ofis Tarihçesi

Bugün kullanılan “ofis” sözcüğünün kökünün Latince kaba giysi anlamına gelen “burro” dan türediğini görürüz. Eski Fransızca’da “bure” kelimesi hemen hemen aynı anlamı içermektedir. Daha sonra zaman içinde değişime uğrayarak “bureau” olmuş ve yazı masası örtüsü anlamını almıştır. Günümüz Fransızca’sında, yazı masası anlamına da gelen sözcük, bu masaların bulunduğu mekâna verilen isim olmuştur (Scognamillo, 1991).

16. yüzyıldan 18. yüzyılın sonuna kadar ticaret ağları tüccarların özel konutları ve kahvehaneler arasında örülüyken, ancak çok sonraları “ofis” terimi fiziksel bir bina tipine verilen isim olmuştur. Bunun nedeni, 19. yüzyıla kadar konutları işyerlerinden ayırmayan bir ekonomik düzenin varlığının söz konusu olmasıdır. O dönemlerde ofisler konutların zemin katlarında bulunmakta, daha sonraları da onlardan ayrı ama aynı mahallede yer alan küçük mekânlarda yer almaktaydı (Scognamillo, 1991).

Çağdaş ofis binaları ise, 19. yüzyılın ikinci yarısındaki gelişmelerin bir sonucu olarak ortaya çıktı. Bunun nedeni, iş yöntemlerini kökten değiştiren iletişimdeki gelişmeler olmuştur. 1844’te Mors alfabesinin, 1866’da daktilonun ve 1874’te de telefonun icadı ile daha önceki dönemlerde aynı mahallede evi ve çalışma alanları bulunan insanlar, birbirlerinden ve evlerinden bağımsız olarak farklı bina, semt ve şehirlerde çalışma olanağını ele geçirmişlerdir (Dökmeci ve diğ., 1993).

20. yüzyılın başında endüstriyel üretimdeki gelişmelere paralel olarak işbölümü gelişince, bunun yol açtığı rutinleşme sonucu ofisler fabrikalara benzemeye başlamışlardır. Ayrıca ofislerde çalışan kişi sayısı ile kadınların oranı da eskisine

göre çok artmıştır. Bu sayısal ve kavramsal değişmeler ofis binalarında bazı değişikliklere yol açmıştır.

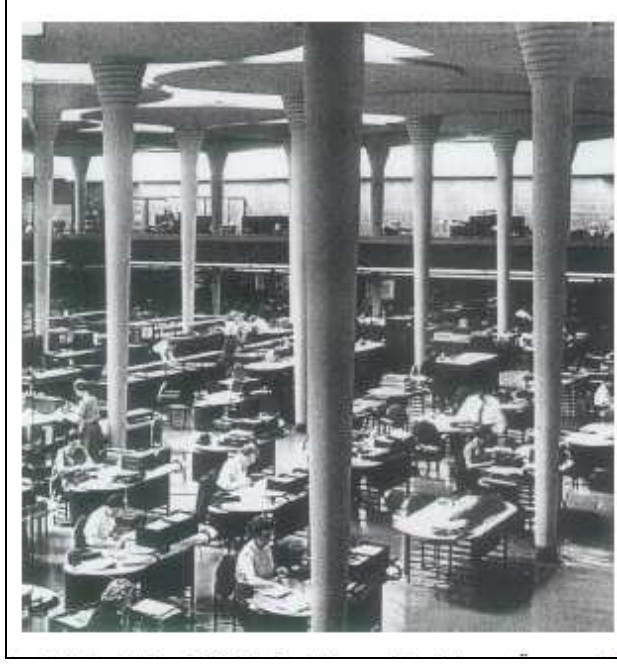


Şekil 2.1 : Tolstoy'un Ofisi (Scognamillo, 1991)

1904'de Frank Lloyd Wright'ın New York Buffalo'daki Larkin Mail Order Company için tasarladığı ofis binası, kadın ve erkek için ayrı ayrı tuvaletleri, duş ve dolapları, dinlenme odaları, revir ve kütüphaneleriyle diğer ofis binalarına örnek olmuştur. Böylece ofis binalarında çalışma alanlarının yanı sıra sosyal gereksinimler için özel mekânlarda yer almaya başlamıştır. Wright'ın Johnson Wax binası da Larkin tasarımında olduğu gibi insani çalışma koşulları ve şirket prestiji açısından iyi bir örnektir (Öymen, 1989).

20. yüzyılın sonuna yaklaşırken ofis kavramı son iki değişiklik geçirir. Bunlardan ilki ekonomiklik önceleri tasarımda vazgeçilmez bir şart iken, güç ve organizasyonu simgelemenin ön plana çıkmış olması, diğeri ise iletişim teknolojisindeki son gelişmelere ofislerin öncülük etmesidir (Aytıs, 1991).

İlk değişikliğin ofis binalarına yansımaları modern yüksek yapılar (gökdelenler) şeklinde olmuştur. 1857'de New York'da E.G. Otis tarafından kurulan buharlı asansör Chicago'ya 1864'de gelmiştir.



Şekil 2.2 : Frank Lloyd Wright'ın Johnson Wax binası (Öymen, 1989)

C. W. Baldwin tarafından 1870'de ilk hidrolik asansör icat edilmiş, 1887'de ise elektrikli asansör kullanımı yaygınlaşmaya başlamıştır. Böylece yüksek binaların yapımında düşey sirkülasyon için gerekli olan en önemli mekanik yapı birimi icat edilmiştir. 12 katla başlayan yükselme serüveni, 1890'da dünyada ilk kez Manhattan Building ile 16 kata, 1892'de ise Masonic Temple binasıyla 22 kat ve 90 metre yüksekliğe erişmiştir (Aytıs, 1991).

Amerika'yı çok uzun yıllar etkileyen yüksek ofis binası olgusu, Avrupa'da 1960'lı yıllardan sonra gündeme gelmeye başlamıştır. Avrupa'da Amerika'da olduğu gibi bir yükseklik yarışı görülmemiştir. Paris'te 229 metre yüksekliğindeki 64 katlı Maine-Maontparnasse ofis binası, Avrupa'nın en yüksek binaları arasındadır (Aytıs, 1991).

Dünyadaki ofis binalarının gelişimindeki son nokta olan gökdelenler artık günümüzde kullanıcılarına her yönden hizmet vermek adına, şehir merkezini dükkan ve restoranlarıyla kendi bünyesine taşımaya başlamışlardır. Bunun yanında iletişim alanındaki gelişmelerle de en modern araçlarla donatılan bu yüksek binalar, günümüzde tamamıyla "akıllı bina" olarak adlandırılan ileri teknoloji otomasyon sistemleriyle kurgulanmışlardır. Binlerce yıldan beri bir yerleşim bölgesi olan ve iki kıtayı birleştiren İstanbul aynı zamanda Bizans'tan başlayarak ve daha da eski dönemlere ait olan birçok tarihi esere ve yerleşmelere sahip olduğu için, zaman

İlerleyen dönemlerde, ticari ve idari kullanım amaçlı ofis alanının merkezde elde edilmesi güç ve pahalı olunca, mevcut apartman katları ofis haline dönüşmüştür. Bu tip örnekler günümüzde dahi Mecidiyeköy, Beşiktaş ve Kadıköy’de rastlamak mümkündür. Fakat işletmeyi mevcut bir binaya uydurmak zorunda kalınması ve doğal olarak bu binaların o esneklikte olmayışı, planlamada önemli problemleri beraberinde getirmiştir. 20. yüzyılın ikinci yarısında kırsal göç nedeniyle nüfus artışının bir sonucu olarak şehir merkezinde perakende ticaret yoğunlaşmıştır. Kırsal göç, İstanbul ticaretinde kırsal kapitalin yatırım yapmasını teşvik etmiş, bunun sonucunda ise 1960’lardan sonra şehir merkezinde ofis alanı talebini arttırmıştır. Bu dönemde trafik sıkışıklığı, toplu taşımacılığın yetersizliği, otopark sorunu, konut-işyeri ayrımının artması, kira değerlerinin yükselmesi, ucuz arazi bulabilme olanağı gibi etkenler yeni ofis binalarının kent merkezi dışındaki ilçelerde yer seçmelerine neden olmuştur (Dökmeci ve diğ., 1993).

1970’li yıllara doğru bazı ticari firmaların uluslararası düzeye erişmesiyle modern ofis binalarına talep artmış ve Tarihi Yarımada’daki standardı düşük eski yapılar bu talebi karşılayamamaya başlamıştır. Ofis binalarındaki bu yüksek büyüme oranının sonucu olarak, özellikle İstanbul’un geleneksel merkezindeki boş arazilerin azlığı ve tarihi doku karakteristikleri yeni yapılacak ofis binalarının büyüklüğünün sınırlandırılmasına neden olmuştur. Bütün bunlardan dolayı İstanbul’un merkezinde ofis alanının eksikliği firmalar üzerinde baskı uygulayarak, yer seçimi tercihlerini merkez alan dışında yapmalarına neden olmuştur. Bunun sonucunda ise firmalar yer seçimi tercihlerini ya banliyölerdeki boş arazilerin bulunduğu yerlerde ya da ticari aksların kesiştikleri yerler ile ana arterlerin yakınlarında yapmışlardır (Dökmeci ve diğ., 1993).

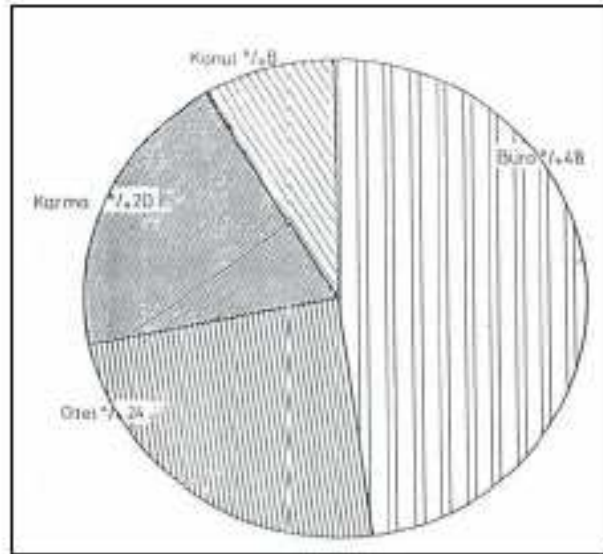
1980’li yıllara doğru Tarihi Yarımada dışında modern ofis binaları yükselmeye başlamıştır. Hızlı kentleşme nedeniyle azalan kent toprağı üzerinde çok fazla talep olması ve değeri yüksek olan topraktan maksimum kazanç sağlayabilme düşüncesi yüksek bina yapma eğilimini kaçınılmaz kılmıştır (Kabarık, 1991). Böylece 16 Mart 1982 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu’nun 7. maddesi uyarınca “turizm alanı” olarak tahsis edilen yerlerde 15 katın üstünde yüksekliği olan ticari kullanımlı binalara izin verilmiştir (TMMOB, 1991).

1985 sonrası döneme gelindiğinde ise, gelişmiş yapı tekniklerinin kullanılmaya başlanması ve buna ek olarak yüksek bina yapımını teşvik edici bütün etkenlerin bu

dönemde kendini yoğun olarak hissettirmeye başlaması, yüksek ofis binalarının projelendirilmelerini ve yapımlarını hızlandırmıştır (Kabarık, 1991).



İstanbul'da 1985 yılına kadar yapılan yüksek yapıların % 60'ı otel, %25'i ofis binası ve %15'i konut iken, 1991 yılına gelindiğinde bu oranların %48'inin ofis binası, %24'ünün otel, %20'sinin karma ve %8'inin konut olarak değiştiği görülmektedir (Kabarık, 1991).



Şekil 2.6 : İstanbul'da 1991 Yılı Verileriyle Yüksek Binaların Fonksiyonları (Kabarık, 1991)

2.3. Günümüzde İstanbul’da Kullanılan Ofis Binaları

Ofis binaları sahip oldukları özelliklere göre sınıflandırılmaktadırlar. Bu sınıflandırma yapılırken uluslararası birtakım kriterler dikkate alınmaktadır. Ülkemizde çok net çizgilerle birbirinden ayrılmamakla birlikte ofis binaları, en genel biçimde, A ve B tipi olmak üzere iki grupta sınıflandırılmaktadır.

Ofis binaları arasında sınıflandırılma yapılırken binanın fiziksel yapısı, sahip olduğu teknolojik altyapı sistemleri, binanın konumu ve yerleşimi, binanın işletilmesi ve yönetilmesi gibi konular dikkate alınmaktadır (Kuzeybatı, 2010a).

Yapılan çalışma kapsamında, daha detaylı bir inceleme yapılarak günümüzde İstanbul’da kullanılan ofis binaları tasarımlarındaki farklılıklarına ve kullanım amacına göre 6 sınıfa ayrılarak incelenmiştir. Bunlar aşağıda sırası ile açıklanmıştır.

2.3.1. Profesyonel Ofis Binaları – Plazalar (A Sınıfı)

Bunlar aynı zamanda “A sınıfı bina” veya “Plaza” olarak da adlandırılan ve içinde birçok kullanıcıyı bulundurabilen, spekülatif olarak geliştirilmiş ofis binalarıdır. Bu binalar, piyasada kuvvetli bir rekabet gücüne sahip olup, birinci sınıf ofis kullanıcılarına yöneliktir (Yıldız, 2003).

Ofis binası kültürünün henüz yeni yeni yerleşmeye başladığı ülkemizde, Merkezi İş Alanlarında, olması gereken kriterleri sağlamadığı halde, A tipi ofis binası olarak değerlendirilen binalarla karşılaşılacaktır. Bu tür binaları ayrı tutarak özellikle son yıllarda inşa edilen A tipi ofis binalarının, sahip oldukları güçlü teknolojik donanımlar ve inşaat kalitesinden dolayı kullanıcılar tarafından daha fazla tercih edilmekte oldukları dikkat çekmektedir (Kuzeybatı, 2010a).

İnşaat ve bilgisayar sektörlerinde yaşanan teknolojik gelişmelere paralel olarak A tipi ofis binalarının taşınması gereken kriterlerin sayısı da giderek artmakta ve bazı kriterler zaman içinde değişiklik göstermektedir. Bu kriterlerden bazıları ülke ve yaşam koşullarına göre farklılık gösterebilmekle birlikte büyük bir çoğunluğu uluslararası alanda kabul görmektedir.

A sınıfı ofis binalarının sınıflandırılmasının genel mantığı aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Çizelge 2.1 : Standartlarına Göre A Sınıfı Ofis Binalarının Sınıflandırılması (Urban Land Institute, 1998)

Özellik	Yüksek Standart (A Sınıfı)
Konum	Kolay ulaşılabilir, MİA' da
Otopark	Yeterli kapasitede ve kapalı
Güvenlik	Kamera, X-Ray, Kart okuyucu
Teknik Altyapı	Isıtma/Soğutma/Havalandırma
Otomasyon Sistemi	Var
Jeneratör	Var
Bina Yönetimi	Aktif, Hizmet odaklı
Bina Yapı	Yeni bina

2006 yılında Moskova'da gayrimenkul profesyonelleri tarafından yeniden belirlenen ve Türkiye koşullarına göre düzenlenen kriterlere göre A sınıfı ofislerin taşıması gereken özellikler tablosu Ek A'da gösterilmiştir (Kuzeybatı, 2010a).

İstanbul'daki profesyonel ofis binaları kaliteleri ve fiyatları bakımından çeşitlilik göstermektedirler. Tekfen Tower (Levent) ve Sun Plaza (Maslak) iyi bir teknik altyapı, verimli kullanım alanlarına sahip olmaları ve prestijli bir kullanıcı karmaları ile MİA'nın en çok bilinen ve talep toplayan ofis binaları arasındadırlar.

Profesyonel ofis binaları, İstanbul'da Levent, Maslak, Beşiktaş-Şişli-Esentepe, Havaalanı bölgesi, Kozyatağı, Kavacık ve son dönemde en çok Ümraniye'de yoğunlaşmaktadır. Merkezi iş alanını oluşturan bölgelerden sadece Altunizade'de plaza tarzı ofis binası bulunmamakta fakat teknik altyapı standartları açısından profesyonel binalar seviyesinde az katlı ofis binaları yer almaktadır.

Toplam spekülatif profesyonel ofis binasının tamamı geçtiğimiz 20 yıl içinde inşa edilmiştir. Buna rağmen ofis piyasası herhangi bir standarda sahip olmamakla beraber, yeni geliştirilen projeler teknik, mimari ve yönetim açısından çok büyük kalite farklılıkları göstermekteydi. Bu durum son yıllarda değişiklik göstermektedir. Geliştirici firmalar proje geliştirme süreçleri boyunca konusunda uzman gayrimenkul firmalarından danışmanlık hizmeti almaktadırlar. Bu davranış projelere olumlu anlamda etki ettiği gibi projeyi diğer ofis binalarına göre önemli ölçüde ön plana çıkarmaktadır.



Şekil 2.7 : Sun Plaza – Maslak ve Tekfen Tower – Levent

2.3.2. Han Tipi Ofis Binaları (B Sınıfı)

Bu binalar piyasa fiyatlarının altında, yeterli yer ihtiyacını karşılamak isteyen kullanıcılara hitap etmektedirler. Piyasada kuvvetli bir rekabet gücüne sahip olmayan ve teknik altyapı özelliklerinin sınırlı olduğu binalardır. Isıtma ihtiyacının radyatörle çözüldüğü, soğutma ve havalandırma tesisatının bulunmadığı bu tür binalarda genelde jeneratör bulunmamaktadır. Han tipi ofis binaları temel bir altyapı ve sınırlı yönetim servisi sunmaktadırlar. Çoğu han tipi ofis binası çok sınırlı sayıda otopark sunabildiğinden kullanıcılar dışarıya park etmek zorunda kalmaktadırlar (Colliers Resco, 2003a).

B sınıfı ofis binalarının genellikle özel bir çekiciliği olmayıp kullanıcılarına sadece ofis olarak kullanılabilecek ortalama bir alan sunduğu bilinmektedir. Bununla doğru orantılı olarak sundukları yönetim hizmetleri gibi kira bedelleri ve aidat giderleri de orta seviyededir. Kiracı karmaları incelendiğinde genellikle ortalama firmaların bu binaları tercih ettiği görülmektedir (White ve diğ. ,1993)

B sınıfı ofis binalarının sınıflandırılmasının genel mantığı aşağıdaki tabloda görülmektedir.

2006 yılında Moskova’da gayrimenkul profesyonelleri tarafından yeniden belirlenen ve Türkiye koşullarına göre düzenlenen kriterlere göre B sınıfı ofislerin taşıması gereken özellikler tablosu Ek B’de gösterilmiştir (Kuzeybatı, 2010).

Çizelge 2.2 : Standartlarına Göre B Sınıfı Ofis Binalarının Sınıflandırılması (Urban Land Institute, 1998)

Özellik	Düşük Standart (B Sınıfı)
Konum	Ulaşımı zor, MİA' ya uzak
Otopark	Yok veya yetersiz kapasite
Güvenlik	Sadece güvenlik personeli
Teknik Altyapı	Sadece radyatörlü ısıtma
Otomasyon Sistemi	Yok
Jeneratör	Yok
Bina Yönetimi	Yok veya Pasif
Bina Yapı	Eski bina

Genelde 1990'lı yıllardan önce inşa edilmiş olan han tipi ofis binalarından birisi de Oyal Han iş merkezidir. Esentepe'de bulunan iş merkezi, ulaşım açısından metro bağlantısına da sahip olduğu için çok avantajlı bir konumda olmasına rağmen teknik altyapı olarak kullanıcılarına tam anlamıyla hizmet verememektedir (Colliers Resco, 2003c).



Şekil 2.8 : Oyal İş Hanı - Han Tipi Ofis Binası (Colliers Resco, 2003c)

Han tipi ofis binaları Avrupa yakasında Esentepe, Mecidiyeköy, Beşiktaş, Anadolu yakasında ise Kozyatağı bölgesinde yoğunlaşmaktadırlar. En fazla 5-6 katlı inşa edildikleri için hem tek hem de birden fazla kullanıcıya hitap edebilen han tipi ofis binaları genelde ufak çaplı Türk firmalarının tercih ettiği ofis binalarıdır (Colliers Resco, 2003a).

2.3.3. Bağımsız Ofis Binaları (Müstakil Binalar)

Bağımsız ofis binaları genellikle yenilenmiş villa tipi binalar veya eskiden konut olarak kullanılmış ve günümüzde restorasyon geçirmiş tarihi yapılardan oluşmaktadır. Bu tip binalar genellikle çok kullanıcıli ofis binalarında bulunandan daha fazla özgürlük ve gizlilik ihtiyacı olan şirketler tarafından tercih edilmektedirler. Bu nedenle genelde reklam firmalarının, konsoloslukların ve mimari büroların tercih ettiği ofis binalarıdır. Bağımsız ofis binaları, kullanıcılar açısından çok daha az alan verimliliğine sahip ve aynı zamanda bina yönetiminin kullanıcı tarafından yapılmasını gerektiren binalardır. Bu tip binaların teknik altyapı standartları profesyonel ofis binalarının ortalamasının altında olmasına rağmen kullanıcıya metrekare başına masrafı daha yüksektir (Colliers Resco, 2003a). Bunun en büyük sebebi ise binanın bakımı, yönetimi ve güvenliği gibi tüm konulardan kullanıcıların sorumlu olmasıdır. Akaretler’de bulunan tarihi Akaretler Sıraevler’de günümüzde restore edilerek ofis kullanımına açılmış bağımsız ofis binalarındandır.



Şekil 2.9 : Akaretler Sıraevleri - Bağımsız Ofis Binası

Ofis olarak kullanım için yenilenmiş bağımsız binaların büyük bir kısmı Levent, Etiler ve İstanbul Boğazı’nın Avrupa kıyısında bulunmaktadır (Colliers Resco, 2003a).

Bu binalar ofis değil, konut veya başka bir takım ticari amaçlara hizmet etmek üzere inşa edilmiş binaların daha sonra ofis olarak fonksiyon kazanmasıyla oluşurlar. Genellikle eski MİA çevresinde yer alan bu tip yapılar, İstanbul’da ofis kullanıcılarının düşük kira rakamları nedeniyle en çok ilgi gösterdiği ofis tipidir.

Isıtma bu binalardaki tek teknik altyapıdır. Elektrik, su ve gaz doğrudan şehir kaynaklarından kullanılmaktadır. Alanlar genellikle duvarlarla bölünmüş olduğu için verimsiz bir kullanıma sahiptirler (Colliers Resco, 2003a).

Bu tür binalarda verilen bina yönetimi hizmeti ortalamanın altındadır. Kiracı karması yönünden incelendiğinde ise küçük ölçekli ve prestijli bir konuma ihtiyacı olmayan firmaların bu tür binaları tercih ettikleri görülmüştür. Bu tür binaların ikinci sınıf asansör ve mekanik/elektrik sistemleri bulunmaktadır (White ve diğ. ,1993).

Ofis olarak kullanılan konutlar sınıfına dahil olan Mermerler Sitesi, Etiler’de bulunan, 2 odalı, 3 odalı ve dublex dairelerden oluşan bir binadır. Konut tipi ofis binaları genellikle Beşiktaş, Şişli, Mecidiyeköy ve yer yer Etiler’de bulunmaktadır. Bu tip ofis binaları küçük veya yeni kurulmuş şirketler tarafından tercih edilmektedir (Colliers Resco, 2003a).



Şekil 2.10 : Mermerler Sitesi - Ofis Olarak Kullanılan Konut (Colliers Resco, 2003c)

2.3.4. Karışık Kullanımlı Ofis Binaları – Kompleks Projeler

Merkezi iş alanlarının konut alanları ile iç içe olması ve özellikle çalışma saatleri dışında terkedilmiş, ıssız merkezler haline gelmesi, ofis binalarının çeşitli yan işlevlerle zenginleştirilmesine neden olmuştur. Karışık kullanımlı ofis binaları olarak adlandırılan model, değişik amaçlara hizmet eden farklı yükseklikte binaların iyi düzenlenmiş büyük alanlara yerleştirilmesi ilkesine dayanır. Ticaret işlevine dayalı

alışveriş, restoran, spor alanları gibi çeşitli hizmetler bir araya getirilerek bir ‘‘kompleks’’ tasarımına gidilir. Günümüzde bu model daha da geliştirilerek alışveriş, ofis alanı ve konut işlevlerini bir proje altında toplayabilmektedir (Colliers Resco, 2003a).

İstanbul’da bu üç işlevi barındıran Metrocity, 2003 yılı itibariyle tamamlanmış ve hizmete açılmıştır.



Şekil 2.11 : Alışveriş, Ofis ve Konut İşlevli Metrocity Kompleksi

İstanbul’da karışık kullanımlı ofis binalarının öncülerinden biri olan Akmerkez, ofis kuleleri ve bunları bir merkezde toplayan alışveriş merkeziyle hem ticaret mekanlarını hem de çalışma alanlarını bir arada toplamaktadır.

Ofis katlarındaki çalışanlar bir yandan alışveriş merkezi ve yemek alanlarından faydalanırken, diğer yandan da Nispetiye Caddesi’nin canlılığını izleyebilmektedirler.



Şekil 2.12 : Alışveriş, Ofis ve Konut İşlevli Akmerkez Kompleksi

Bu tür projelere verilecek bir diğer örnek ise Levent’deki Kanyon’dur. Kompleks 26 katlı bir ofis kulesi, 1+1 ve 4+1 dairelerden oluşan konut bloğu ve alışveriş merkezi alanından oluşmaktadır. Kompleksin hitap ettiği kitle üst gelir grubu olmakla birlikte ofis bloğu içinde de ülkenin en prestijli firmalarının yer seçtiğini söylemek mümkündür.



Şekil 2.13 : Alışveriş, Ofis ve Konut İşlevli Kanyon Kompleksi

İstanbul’unun prestijli ofis binalarından İş Kuleleri de, yakın çevresinin yakın gelecekte kazanabileceği şehir merkezi canlılığını öngörerek giriş katlarını tümüyle ticaret ve kültür kullanımlarına ayırmıştır (Yıldız, 2003).

2.3.5. Kuruma Özel Yapılan Ofis Binaları (Build to Suit Kavramı)

Ofis piyasasında nicelik açısından ofis binalarında bir bolluk yaşanırken, nitelik açısından yaklaşıldığında bilinçli ve uluslar arası normlarda ofis ortamı arayışında olan kullanıcılar için halen bir darlık söz konusudur (Yıldız, 2003).

Bu değerlendirmede en sıkıntılı kullanıcı grubu uluslar arası firmalardır. Genel merkez ve diğer irtibat ofislerinin uluslar arası standartlarda çalıştığı ortamı İstanbul piyasasında da arayan bu kurumsal kullanıcılar, tüm gereksinimlerini aynı anda sağlayacak binayı bulmakta zorlanmaktadır. Genelde mevcut ofis binalarını nitelik açısından değerlendirdiklerinde kullandıkları binadan daha üstün bir yapı bulunmadığı için ofis gereksinimlerini sürekli ertelemektedirler. Bu duruma ek olarak ’99 depremi, 11 Eylül saldırısı sonucunda güvenlik unsuru da göz ardı edemeyecekleri konulardan biri olmuştur. Piyasadaki mevcut ofis binalarını yangın,

deprem ve genel güvenlikte uluslararası normlar ile değerlendirdiklerinde yine karşılırlarına pek de iç açıcı olmayan tablo çıkmaktadır. Bu nedenle uluslar arası firmaların belirli bir bölümü artık kendi gereksinimlerini A'dan Z'ye yansıtacak, ihtiyaca özel projelendirme ile inşa edilmiş yapıların oluşumuna sıcak bakmaktadır (Tiryakioğlu, 2001).

Uluslar arası firmalar çoğunlukla şirketlerinin genel politikası gereği gayrimenkul sahibi olmamayı stratejik olarak tercih ettikleri için, kendi seçtikleri arazinin bir yatırımcı tarafından satın alınması ve arazide kendi gereksinimlerine özel projenin gerçekleştirilmesi işine olumlu bakmaktadır. Piyasada 'build to suit' adı verilen bu kavram gittikçe artan bir hızla ilgi görmektedir. Kavramın uygulamasına kullanıcının kendi gereksinimlerini belirlemesi ile başlanılır. Kullanıcının kendine özel gereksinimi ağırlıklı olarak ofis fonksiyonu olmanın yanı sıra depolama alanları, laboratuvar alanları veya özel operasyon birimleri de olabilmektedir. Daha sonra bu ihtiyaca cevap vereceği düşünülen merkezlerde uygun arazi aranır. Arazi seçildikten sonra yatırımcı seçilen araziye satın alarak kullanıcıdan kendi ihtiyacını yansıtan projesinin tasarımını gerçekleştirmesini ister. Proje hazır olarak yatırımcıya sunulduktan sonra, yatırımcı taşeron firmayı ya kendi tercihiyle ya da ihale yoluyla seçer. Ticari şartlar sürecin doğal gelişiminde yine şeffaf bir şekilde gerçekleşir. Bütün işlemler gerçekleştikten sonra yatırımcı ile kullanıcı arasındaki tek pazarlık noktası geliştirilen ofis binasına istenilen kira rakamıdır. Yatırımcı yatırım maliyetini kaç yıl içinde çıkarmak istediğinden yola çıkarak kullanıcıya birim metrekare başına düşen kira rakamını belirtir. Yatırımcının bu noktada kullanıcıdan istediği en önemli konulardan birisi de minimumda on yıllık iptal edilemez kira sözleşmesi imzalamaktır. Bunun sebebi kiracı firmanın uluslar arası kredi notu ne kadar yüksek ise bulunacak finansmanın maliyetinin o kadar ucuz olmasıdır (Tiryakioğlu, 2001).

Bu kavramın özellikle İstanbul piyasasında işlemesi için gerekli olan en önemli bölümü sorunsuz imarı olan arsanın bulunmasıdır. Bu nedenle genellikle kullanıcılar sorunsuz arsalardan yola çıkarak konumlarını belirlemek zorunda kalmaktadırlar (Yıldız, 2003).

İstanbul ofis piyasasında bu geliştirme modelini kullanan yeni ofislerine taşınan firmalara örnek olarak Unilever, Novartis İlaç, 3M ve Total gösterilebilir.

2.4. Modern Ofis Tanımı

21. yüzyıla girerken, bir yandan bilgi ve iletişim teknolojilerindeki gelişmeler evlerde çalışmaya olanak sağlarken, diğer yandan ofis binalarının da evler kadar rahat ve her türlü konforla donatılmasına neden olmuştur. Evde çalışmanın ilerlemiş biçimi olarak “ev-ofis”ler ile kurumsal işyerleri, hem teknolojileri hem de mekânsal olanakları ile birbirlerine yaklaşmıştır. 21. yüzyıldaki gelişimin etkisiyle ofis binalarının daha yaşanır hale gelmesi, şirketlerin ofis binalarını tercih etmesindeki nedenleri oluşturmuştur. Bu tercihin en önemli sebebi ise, artık tüm donanımları ile kullanıcısına tam hizmet verebilen modern ofislerin yapılmaya başlanmasıdır (Yıldız, 2003).

Modern ofisin tanımını birkaç cümleyle yapmak mümkün değildir. Kendi içinde bir çok olguyu kapsayan bu kavram, artık evrensel dilde bir çok anlam içermektedir. Bu olguyu en iyi anlatan kısa tanım, mimarinin teknolojiyle harmanlanarak kullanıcılarının tüm gereksinimlerini en iyi şekilde karşılayıp, en iyi konforu ve güveni sağlayan, bütün bunları yaparken de mümkün olan en az enerjiyi tüketerek en ekonomik çözümü sunan ofis tipleridir (Yıldız, 2003).

Modern ofislerin yarattığı en önemli katma değer, kullanıcılarına son teknolojik sistemlerle en iyi hizmeti sunmak ve kullanım maliyetini minimize etmek arasındaki dengede oluşmaktadır. Bu dengenin sağlanmasında aşağıda tanımları verilen üç konunun başarılı bir araya gelişi büyük rol oynamaktadır.

- *Bina yönetimi*; binanın yapısal ve fiziksel özelliklerinin verimlerini her gün ve her an en üst düzeyde tutmak.
- *Alan yönetimi*; ofis alanlarının zaman içinde değişen gereksinimlere cevap vermesini sağlamak ve alan kullanımındaki maliyeti minimize etmek.
- *İş yönetimi*; binanın, kullanıcısının ticari aktivitesine destek verecek şekilde yaşatılmasını sağlamak ve ticari bilginin depolanması, işlenmesi ve dağıtılması için rahat çalışma ortamı sunmak (Yıldız, 2003).

Modern ofisin sağlıklı bir şekilde işleme geçmesi için gerekli olan bu konular, ofis binasının bulunduğu yerleşimden, işletimine, ulaşım ve sosyal çevre olanağından, tasarım ve teknik altyapısına kadar tüm konularla doğrudan ilişkilidir.

Modern ofisin kurgulanmasının uygulamaya geçildiği ilk alan, ofis binası yapılırken gerçekleştirilecek tasarımıdır. Binanın fiziksel özelliklerinin oluşturularak verimli bir kullanıma sahip olması ve ofis alanlarının tüm gereksinmelere cevap verebilecek şekilde çözümlenmesi, tasarım aşamasında ortaya çıkmaktadır. Modern ofislerin tasarımlarında tüm detaylar düşünülmeli, yükseltilmiş döşeme çözümlerinden ek ıslak hacim ünitelerine veya musluktan akan suyun iyonizasyonuna kadar her şey planlanmalıdır. Modern ofislerde tasarım açısından kullanıcıların rahatı için gereken şartlar (Yıldız, 2003);

- Verimli kullanım alanı,
- Kolonsuz ve açık alan sunan plan kurgusu,
- Ofis alanlarının bölünebilme olanağı,
- Esnek planlamaya olanak sağlayacak kat yüksekliği,
- Konforlu çalışmaya imkan verecek cephe seçimi,
- Doğal aydınlatma olanağı,
- Doğal havalandırma olanağı,
- Yüksek otopark kapasitesi,
- Deprem güvenliği,
- Konferans salonu, restoran, depolama alanı sağlayan ek hizmet birimlerinin olmasıdır.

Modern ofisler kurgulanırken tasarımla birlikte yürümesi gereken diğer önemli bir konu, binanın teknik altyapı özelliklerine karar verilmesidir. Ofis binası için seçilen teknik donanım ile kullanıcılara konforlu bir çalışma ortamı sağlanırken, aynı zamanda kullanımdan doğan işletme giderleri ve diğer maliyetler minimize edilmelidir. Binanın tam donanımlı bir otomasyon sistemiyle kurgulanması, tüm teknik donanımın rahat bir şekilde kontrol edilebilmesini ve işletim açısından da sorunsuz bir yönetimin gerçekleştirilmesini sağlayacaktır. Modern ofislerde teknik altyapı açısından kullanıcıların rahatı için gereken şartlar (Yıldız, 2003);

- Konforlu ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemi,
- Yangın güvenliği,
- Hızlı iletişim ağı,

- Tüm teknik sistemlerin kontrolünü ve binanın işletimini sağlayan otomasyon sistemi,
- Yüksek elektrik gücü kapasitesi,
- Jeneratör olanağı,
- Bina içi dolaşımı sağlıklı gerçekleştirecek asansör seçimi,
- Yüksek su deposu kapasitesi,
- Titreşim ve gürültü kontrolü,
- İnşaat kalitesidir.

Modern ofislerin fiziksel olarak kurgulanması için gerekli olan tasarım ve teknik altyapı donanımı sağlandıktan sonra kullanıcılar için çözülmesi gereken en önemli konulardan birisi de bu binaların kullanımından doğan maliyetlerdir. Seçilen teknik altyapı donanımlarının verimli sistemlerden oluşmasının yanı sıra, kullanıcılara sunulacak ticari şartlarında piyasa normlarında olması gerekmektedir. Modern ofis kullanıcılarının tercih edecekleri ticari şartlar (Yıldız, 2003);

- Piyasa ortalamasında olan kira rakamı,
- Ödenecek olan vergi çeşidinin KDV olması,
- Düşük işletme gideri,
- Piyasa ortalamasında olan yıllık kira artışı,
- Depozito ödemesinin istenmemesi,
- Rahat ödeme planı,
- Ofis alanının düşük maliyet gerektirecek şekilde teslim edilmesidir.

Modern ofis kullanıcılarının konforlu çalışabilmeleri için gereken tüm gereksinimlerin sağlanmasının yanında, ofis binasının nerede konumlandığı ve ulaşım olanağı da sorgulanacak diğer konular arasındadır. Ofis binasının kullanıcısına sunacağı tüm hizmetlerin yanı sıra şehirden uzak, sosyal çevresi olmayan ve ulaşımı zor sağlanan bir konumda bulunmaması gerekmektedir. Modern ofislerde konum, ulaşım ve sosyal çevre açısından kullanıcıların rahatı için gereken şartlar (Yıldız, 2003);

- Merkezi iş alanı aksında olma imkânı,

- Çevre yollarına yakınlığı,
- Havaalanına kolay ulaşılabilmesi,
- Köprü bağlantılarına yakınlığı,
- Otel, banka, restoran gibi alanlara kolay ulaşılabilmesi,
- Çalışanların yaşadığı alanlara yakınlığı,
- Konumun altyapı sistemlerinin sorunsuz olması,
- Alternatif ulaşım olanağı,
- Gelişmiş bir bölgede bulunması,
- Güvenli bir konumda bulunması,
- İş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer almasıdır.

İleri iletişim ve bilgisayar sistemli ofis binası ihtiyacının giderek önem kazandığı 21. yüzyılda, modern ofisler fonksiyonel bir tasarımla kurgulanmalı, ileri teknik sistemlerle donatılmalı, otomasyon sistemiyle işletilmeli, piyasa ortalamasında olan ticari şartlarla kullanıcılara yaklaşmalı ve ulaşılabilir bir bölgede yer almalıdır. Gelişen teknoloji ve artan gereksinimler, geleneksel ofis binası yapım ve düzenlerinin aşılıp modern ofislerin yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Giderek hızlanan bilgi ve iletişim çağı, bu önemli gereksinmeyi çözebilen akıllı bina yapımını kolaylaştırmıştır.

2.4.1. Akıllı Bina Kavramı

Endüstri toplumlarında, bina yapımında, kullanımında ve işletilmesinde, bilgisayarların, paket programlar şeklinde, giderek ağırlık kazandıkları ve hizmet alanını genişlettikleri gözlenmektedir. Yapım sonrasında da kurulan merkezi bilgisayar sistemi, işletme ve kullanıma yönelik tüm hizmetlerin gerçekleştirilmesinde yoğun olarak kullanılmaktadır.

Güvenlik, yangın, telefon, işletme, enerji kullanımı, asansörlerin yönetimi, hatta çevre koruma çalışmalarında bilgisayar kullanımı, yönetici ve çalışanların işlerinde yoğunlaşmalarını sağlayarak verimi büyük ölçüde arttırmaktadır. Böylece kullanım amacı doğrultusunda en verimli çalışma ortamının sağlandığı ve işletme masraflarının en aza indirildiği problemsiz binalar oluşturulmaktadır. Akıllı Binalar olarak nitelendirilen bu tip yapılar, inşaat sektörünün dört temel unsuru olarak

bilinen yapı, sistemler, servisler ve yönetimin en kullanışlı şekilde bütünleştirilmesiyle, verimlilik ve düşük işletim giderleri özellikleri kazandırılan bina modeli şeklinde tanımlanmaktadır. Bu binalar sahiplerine, yöneticilerine ve kullanıcılarına düşük maliyet, yüksek konfor ve güvenilirlik avantajlarını uzun vadede esnek planlama olanağıyla birlikte sunmaktadır. Toplumsal açıdan bakıldığında ise, enerji tasarrufu sağladığı için çevre kirliliğinin azalmasına ve böylelikle sağlıklı yaşama ortamı yaratılmasına yardımcı olduğu görülmektedir (Üstündağ, 1999).

Bu binalarda ana amaç, bina ortamında kontrol ağının egemen kılınmasıdır. Bina içine yerleştirilen optik kanallar tüm bilgilerin anında bina yönetim merkezindeki ekranlara yansıtılmasını sağlamaktadır. Bu yoldan yerel ve merkezi kontroller arasında denge kurulmakta, kullanıcıların kendi ortamlarını belli sınırlar çerçevesinde ayarlamaları sağlanmaktadır (Eşsiz, 1998).

En önemli özellik olarak, akıllı bir binanın birçok teknolojiyi bir arada kullanıyor olması gerekir. Akıllı bir bina değişen iç ve dış çevre koşullarına göre kendini korumasını bilmeli ve bu koşullara göre insanlara hizmet vermelidir. Hava durumu, yerleşim, nüfus, servis yönetim ve denetim mekanizmaları binaların içinde ve dışında sık sık değişir. Bu durumda akıllı binalardan beklenen, bu değişikliklere cevap vermesi dışında, kontrol parametrelerini de çevre koşullarına göre uyarlamasıdır (Eşsiz, 1998).

Akıllı bir binada ana hatları ile izleme, kontrol ve raporlama işlemleri yapılır. Bu işlemler alt düzeyde birçok algılayıcılar, kontrol mekanizmaları, bilgisayarlar ve gerekli tesisatı içerirler.

Binalarda kurulabilecek sistemler çağa ayak uydurarak sürekli değişebilir ve çeşitlenebilirler.

Kurulabilecek bazı sistemlerin temel işlevleri şunlardır:

Çevre Düzenleyici Sistemler: Isıtma, soğutma, havalandırma, nemlendirme, sulama, ses düzeni vb. sağlamak.

Yangın ve Kaçış: Yangın durumunda güvenliği aramak ve kaçış yollarını hazırlamak.

Enerji Kontrolü: Enerji tüketimini sürekli izleyip, kontrol altında tutmak, raporlar verip harcama durumunu bildirmek.

Güvenlik ve Koruma: Yabancıları aldatmak, korkutmak ve tehlike anında güvenliği haberdar etmek.

Işıklandırma Elektrik Sistemleri: Tüm elektriksel sistemlerin en verimli kullanımını sağlamak.

Bina Onarım ve Bakımı: Bina içi arızalı bölgeleri bakım birimlerine zamanında bildirmek.

Tüm bu sistemler bilgisayarlar tarafından kontrol edilen algılayıcılar ve kontrol sistemleri ile çalışırlar. İyi bir kontrolde amaç, binanın en iyi şekilde ölçme ve değerlendirme yapabilmesi, çeşitli işlemleri kontrol edebilmesi, beklenmeyen durumlarda kendini o duruma göre adapte edip cevap verebilmesidir (Eşsiz, 1998).

21. yüzyılın binaları yaşanan ve gelişimi giderek hızlanan teknolojiye uygun olmak zorundadır. Bilgisayarlarda ve iletişim sistemlerindeki gelişmeler alabildiğine hızlanmıştır. Bu durumda bina tasarımlarında güncel gereksinmelerin yanında geleceğe yönelik olasılıklar da hesaba katılmalıdır. Günümüzde binaların içinde yer alan aktivitelerin verimliliğine ve bina ortamının kendi kalitesinin artırılmasına önem verilmektedir. Bu nedenle akıllı binalar, mimari ve yapısal özelliklerin çözümlerini sonuna kadar zorlayacak, bilgi teknolojisiyle yönetimini sağladığı bina ortamlarında kullanıcılar için daha iyi iş performansına olanak verecektir (Yıldız, 2003).

2.4.2. Akıllı Binaların İş Yaşamı Kalitesi Üzerindeki Etkileri

Teknoloji ve yeni yönetim anlayışına bağlı olarak işletmelerin değişen gereksinimlerini karşılamak üzere inşa edilen akıllı binalar, yer sıkıntısı nedeniyle şehir merkezine sığamayan ofis fonksiyonlarının düzeyde büyüyen binalarla çözüme kavuşturulma isteğinin yanı sıra, çalışanlara sunulan fiziksel iş ortamı koşullarının ve hizmet imkânlarının da iyileştirme çabasıdır. Dünyanın her yerinde sayıları giderek artan akıllı binalar ve bu ofis binaları içinde çalışanlara sağlanan çeşitli hizmetler sayesinde, 21. yüzyılda iş yaşamı kalitesinde ciddi artışlar meydana gelmiştir. İş tatmini yükselen ve motivasyonu artan kullanıcılar, daha verimli çalışmakta ve işlerine konsantre olabilmektedirler.

İş yaşamı kalitesini; iş, ücretler, kazançlar, çalışma ortamı ve şartları, işlerin yönetimi ve organizasyonu, işte kullanılan teknoloji, işçi tatmini, endüstriyel ilişkiler, katılım,

istihdam güvenliği, sosyal adalet ve sosyal güvenlik gibi, çalışmayı doğrudan veya dolaylı olarak etkileyen tüm faktörleri bütünleştiren bir kavram olarak kullanmak gerekmektedir (Üstündağ,1999).

İş yaşamı kalitesi pek çok toplumun ekonomik gelişim süreçlerinde oluşan ve çalışanın memnuniyeti ve üretimi konularında önemli bir etki olarak nitelendirilen çalışma sorunları ve bunların çözümleridir.

İş yaşamı kalitesini oluşturan en önemli etmen fiziksel iş ortamındaki çevre koşullarıdır. Bu konulara değinmek gerekirse;

2.4.2.1. Aydınlatma

Çalışma ortamında ortaya çıkan ilk sorunlardan birisi işin en iyi koşullarda yapılmasını sağlayacak aydınlatma sorunudur. İş tipinin niteliklerine göre ışıklandırma şeklinin seçilmesi, üretimin artmasına olumlu yönde etkilediği gibi, işçilerin davranış ve tutumları üzerine de olumlu etkiler yapacak, görüş yorgunluğunu azaltacaktır. İyi bir ışıklandırma erken yorulmayı önlediği gibi insanların iş verimini de artırır. Kötü ışıklandırmanın getirdiği adale yorgunluğu ile birleşen can sıkıcı durum, hem dikkati dağıtır hem de insanı yıpratarak sinirli olmasına neden olur. Moral üzerine etkileri yanında kötü ışıklandırma göz sinirlerini yıpratır, zayıflatır, geçici veya daimi körlüklere yol açar (Üstündağ, 1999).

Akıllı ofis binalarında mevcut olan bazı donanımlar sayesinde gün ışığından faydalanma, parlamaya ve yetersiz aydınlatmaya engel olma, bireysel ve bölgesel aydınlatma kontrolü etkili biçimde yapılabilmektedir. Bu nedenle modern ofis alanları fiziksel iş ortamının geliştirilmesine ve verimliliğe destek sağlamaktadır.

2.4.2.2. Akustik

İş ortamında mevcut olan ses düzeyi çalışanlar üzerinde çeşitli etkilere neden olur. Genelde açık ofis alanlarında karşılaşılan gürültü sorunu, çalışanların verimini etkileyebilmektedir. İnsan vücudunun her şeye olduğu gibi gürültüye de alışma eğilimi vardır. Gürültü bazı monoton olan ve kuvvete dayanan işlerde ritmik olarak meydana geliyorsa randımanı artırıcı rol de oynar. Özellikle hesap sorumluluğu ve zihinsel işlemleri gerektiren işlerde çok rahatsız edici bir etmendir. Bu nedenle muhasebe işini yapanlarla masa başında çalışan yönetici ve uzmanlar mümkün

olduğu kadar gürültüden uzak veya etkisinin azaltılmış olduğu yerlerde çalışmaktadırlar.

Ofis içlerindeki gürültü kaynakları birinci derecede insan seslerinden, ikinci derecede ofis araç ve gereçlerinin gürültüsünden, üçüncü derecede ise çeşitli tesisat gürültülerinden meydana gelmektedir. Ofis alanlarında iç mekân açısından kullanıcıların akustik konforunu etkileyen faktörler belirlendiği zaman;

- Ofiste normal uzaklıkta karşılıklı konuşan iki kişinin konuşmasının anlaşılabilirliği ve diğer kullanıcıların bundan rahatsız olmamaları,
- Telefon ile yapılan konuşmaların rahat ve anlaşılabilir olması,
- Ofis içinde çalışanların duymaması gerekli konularda konuşma gizliliğinin sağlanması,
- Ofis araç ve gereçlerinin çıkardığı seslerden personelin etkilenmemesi için gerekli çözümlerin ve yalıtımların yapılması,
- Mekân dışından kaynaklanan seslerin mekan içine yansımalarının önlenmesi, gibi sorunların çözülmesi gerekliliği ile karşılaşılmaktadır (Üstündağ, 1999).

Tasarlanan akıllı binalarda akustik konusundaki birçok sorun daha yapım aşamasında giderilmektedir. Dış cephe kaplaması, yalıtkan camlar ve iç mekânlardaki yalıtımlar bu tip önlemlerden sadece bir kaçıdır (Yıldız, 2003).

2.4.2.3. Hava Kalitesi

Hava birçok özellikleriyle insan çalışmasını etkiler. Birey havayı soluklar ve bütünü ile havanın içinde bulunan bir varlık olarak çalışır, dinlenir, hayatını devam ettirecek bir takım davranışlarda bulunur.

Hava bozulmasının nedeni, soluklanan havaya karışan karbonmonoksit, karbondioksit ve işyerlerinde ortaya çıkarak havaya karışan diğer zararlı gazlar ve tozlardır. Havadaki oksijenin azalması, karbondioksitin artması solunumu güçleştirir, kaslarda ve kanda biriken zararlı maddeler iş görenlerin normal çalışmasını engeller (Üstündağ, 1999).

İyi bir havalandırma sistemi ve uygun yerlere monte edilmiş hava filtreleri aracılığı ile bu olumsuz etkiler ortadan kaldırılabılır. Filtreler havadaki toz ve benzeri

tanecikleri emerek çalışanlar üzerindeki bedensel ve alerjik etkileri ortadan kaldırmaktadır.

Günümüzde modern klimalı akıllı binalarda belli zaman dilimlerinde yapılan temiz hava dolaşımı, havanın filtrelenerek temizlenmesi, kullanıcı isteği doğrultusunda kontrol edilebilme özelliği bu ofis binalarında çalışan insanların konforunu sağlayan etmenlerdir.

Görüldüğü gibi iş yaşamı kalitesini oluşturan fiziksel çevre koşulları çalışanların verimliliğini etkileyen en önemli olgudur. Bu nedenle ofis olarak kullanılan binalar çalışanların konforunu sağlayacak birçok özelliğe sahip olmalıdır. Çalışanlara kaliteli bir çalışma ortamı sunmak, yaratıcılıklarını ve verimliliklerini arttıracak daha iyi şartlar sağlamak, şirketlerin yönetim kadroları için kaçınılmaz bir görevdir. Bu görevin başarılabilmesi için donanımı yüksek binaların tercih edilmesi ve doğru yatırımlar yapılması gerekir (Yıldız, 2003).

2.5. Ofis Kullanıcı Memnuniyeti Konusunda Yapılan Çalışmalar

Çalışma kapsamında, konu ile ilgili daha önce yapılan çalışmalar incelenmiştir. Türkiye’de konuyla ilgili yapılan örnek bir çalışmaya rastlanmamış olup uluslar arası kaynaklara bakıldığında ise bu tip çalışmaların, genellikle, üst düzey emlak hizmetleri veren gayrimenkul danışmanlık ve aracılık firmaları tarafından yapıldıkları görülmüştür.

İncelenen çalışmalar içinde yapılan en kapsamlı araştırmanın Washington merkezinde, ABD’de bulunan ‘‘Building Owners&Managers Association International (BOMA)’’ ve ‘‘The Urban Land Institute (ULI)’’ tarafından hazırlandığı görülmüştür. BOMA ve ULI, ofis piyasasındaki bilgi birikimlerini üyeleri ve yayınları ile paylaşan iki bağımsız kurumdur. Bu kurumların ortak olarak yayınladıkları ‘‘Ofis Kullanıcıları Ne İster?’’ isimli araştırmaları ABD ve Kanada’da yaklaşık 2.000 kurumsal ofis kullanıcısının katılımı ile gerçekleştirilen süreli bir araştırmadır (BOMA ve ULI, 1999).

Araştırmayı kısaca özetlemek gerekirse, aşağıda sunulmuş olan ana başlıklardan yola çıkmak gerekmektedir.

- Kullanıcılar bina hizmetlerinden en önemli konuların taze hava oranı ile havalandırma kalitesi olduğunu belirtmektedirler. Ofis binalarındaki teknik konulardan ısıtma/soğutma/havalandırma sistemleri ile ilgili olan bu durum, kullanıcıların % 95'inin önemle üzerinde durduğu rahat oda ısısı ve taze hava kalitesi konularını kapsamaktadır.
- Kullanıcıların % 89'u ofis binasındaki yangın, deprem ve genel güvenliğin öncelikli konular arasında olduğunu belirtmektedirler.
- Kullanıcıların %82'si kullandıkları binanın iç ve dış görünümünün, doğru imajı yansıtmasının önemli olduğunu düşünerek, lobi girişinin, dış görünümün, ortak alanlar ile bahçe düzenlemesinin gerektiği gibi yapılmasını istemektedirler.
- Kullanıcıların % 87'si ofis alanlarına ödenen kira rakamlarının ve işletme giderlerinin mutlaka üzerinde durulması gereken ticari konular olduğunu belirtmektedirler.
- Kullanıcıların önemli bir çoğunluğu şehir dışında çalıştığı için, çevrenin sosyal alanlarının ve ulaşım olanaklarının çok kısıtlı olduğunu belirtmekte ve ofis binalarının konumlandığı bölgelerin en azından restoran, toplu taşıma aracı gibi sorunları çözmeleri gerektiğini vurgulamaktadırlar.
- Otopark kaçınılmaz olarak kullanıcılar açısından önem arz eden diğer önemli bir nokta olarak karşımıza çıkmaktadır. Kullanıcıların %85'i kapalı veya açık otopark imkânının önemli olduğunu belirtmektedirler.
- Kullanıcıların % 75'i ofis alanlarının doğal aydınlatma ve havalandırma olanağına sahip olmaları gerektiğini vurgulamaktadırlar.
- Taze hava ve havalandırma kalitesinin önemi yanında kullanıcıların % 85'inin üzerinde durduğu diğer bir konuda, ofis alanlarında ısıtma/soğutma fonksiyonları ile ısı derecesini kendilerinin ayarlayabilme olanağıdır. Bu nokta en önemli konular listesinde yukarıda yer alırken, kullanıcıların en az tatmin olduklarını belirttikleri hizmetlerinde başında gelmektedir.
- Kullanıcıların % 72'si ofis alanlarında gün boyu kullanılan iletişim ağı ile kapasitesinin de önemli ayrıntılardan biri olduğunu ve ofis binalarında fiber optik, data ve yüksek hız iletişim altyapısı bulunması gerektiğini vurgulamaktadırlar.

Görüldüğü üzere yapılan araştırmanın sonucunda ofis kullanıcılarının genel olarak 4 ana konuda gereksinimleri olduğu ortaya çıkmıştır. Bu konular ofis binalarındaki tasarım ve teknik altyapı, ticari şartlar, konum ve ulaşım olanağı ve son olarak sosyal çevre durumları olarak kendini göstermektedir. İnsanlar hayatlarının büyük bir zamanını ofislerde geçirdikleri için rahat yaşayabilecekleri ortamlar ve yapılar istemektedirler. Bunun yanında işlerini de en iyi olanaklarla, sorunsuz bir şekilde yerine getirmek için tüm iletişim altyapısı hazır olan ve otomasyon sistemiyle yönetilen binaları tercih etmektedirler. Günümüzde enformasyon sistemlerinin çok fazla gelişmesi ve teknolojinin getirmiş olduğu yenilikler bu tip ofis binalarının yapılmasının artık zor olmadığını göstermektedir. Akıllı bina olarak tanımlanan bu binalar, insanların hayatlarına büyük konfor getiren modern ofisler sunmaktadır (Yıldız, 2003).

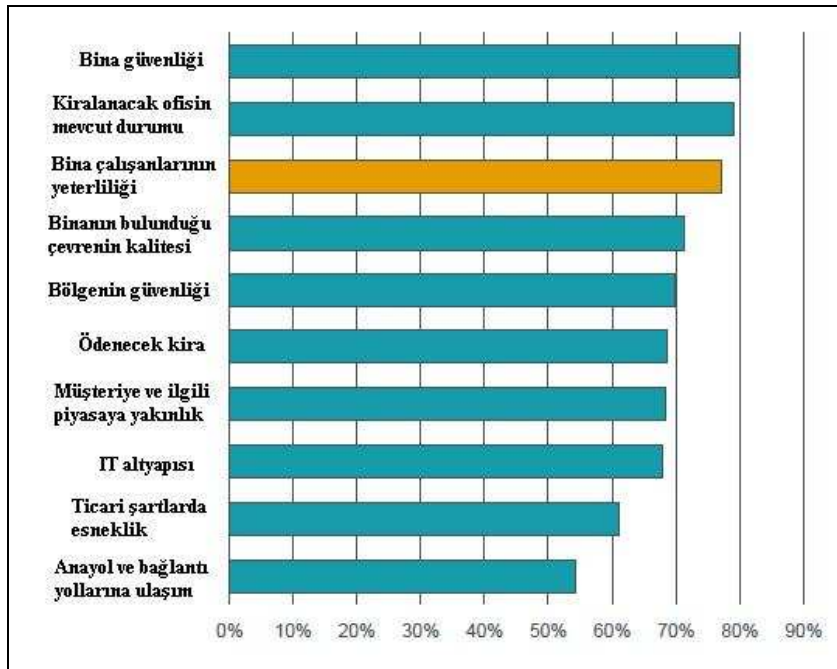
İncelenen diğer bir araştırma ise İngiltere'nin ilk ona giren emlak firmalarından Capital & Counties tarafından yapılmıştır. Firma, İngiltere'de 1984–1994 yılları arasında 212 firmanın ofislerini Londra'nın merkezinden İngiltere'nin diğer bölümlerine taşıdıklarını tespit etmiş olup gerçekleştirdikleri kiralama işlemlerindeki bilgileri kullanarak bu firmaların yeni ofislerine taşınırken hangi kriterlere önem verdiklerini ve yeni ofislerinden beklentilerinin neler olduğu konusunu araştırmıştır. Yaptıkları bu araştırmaya göre; giderler önemli bir faktör iken mülk seçimindeki diğer 5 kriter şunlardır:

- Anayola yakınlığı,
- Modern ve prestijli bir bina olması,
- Otopark sorununun olmaması,
- Makul bir kira bedeli ile ihtiyaçlara uygun bir ofis alanı,
- Konforlu ve güvenli bir çalışma ortamı.

Yine bu araştırmaya göre, firmaların yeni ofislerini seçerken yukarıdaki maddeleri takip eden diğer ihtiyaçları ise, bulundukları konumun bankacılık imkânlarına yakın olması, alışveriş ve restoran hizmetleri sunan mağazalara yürüme mesafesinde olması ve kiralayacakları ofislerinin de ihtiyaçları doğrultusunda şekillenebilecek altyapıda olması olarak ifade edilmektedir.

Araştırmada sonuç olarak, kiracıların günümüzde katma değer sunan, içinde çalışanların çalışmaktan memnun oldukları, enerji tasarruflu, kullanıcı ve çevre dostu ofis binalarını tercih ettiklerini, geliştiricilerin ise yeni ofis binaları inşa etmeden önce, kiracılar için uygun koşullar sağlamak amacıyla mülkün konumu, tasarımı, bölgenin sunduğu hizmet koşulları ve maliyeti konusunda çok dikkatli planlamalar yapmaları gerektiğini ve ancak bu şekilde hem ekonomik hem de çevresel faydalar sağlayan ofisler geliştirebileceklerini belirtmiştir (Abel, 1994).

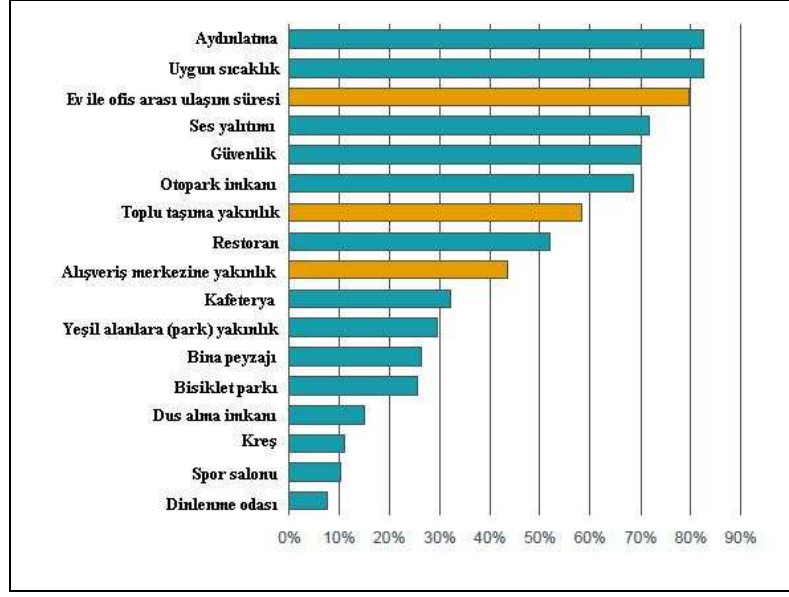
İncelenen diğer bir araştırma, İngiltere'nin ciro bazında en büyük gayrimenkul firması olan Savills tarafından 2008 yılında yürütülmüş olan bir anket çalışmasıdır. Bu anket İngiltere'de üretim, perakende, hizmet, IT ve finans sektörlerinden 510 firmadan 4.000 ofis çalışanının katılımı ile gerçekleştirilmiştir. İki sorudan oluşan bu ankette ilk soruda ofis kullanıcılarına ideal bir ofis binasının ne tür özellikler taşıması gerektiği sorulmuştur.



Şekil 2.14 : İdeal Ofis Binası Özellikleri (Savills, 2008)

Alınan yanıtlar doğrultusunda hazırlanmış oldukları grafik Şekil 2.14'de gösterilmiştir.

Anketin ikinci sorusunda ise ofis kullanıcılarına ideal bir ofis binasından beklentileri sorulmuştur. Alınan yanıtlar doğrultusunda hazırlanmış oldukları grafik Şekil 2.15'de gösterilmiştir.



Şekil 2.15 : İdeal Ofis Binası Özellikleri (Savills, 2008)

İncelenen bir başka araştırma, Kaliforniya’da yaklaşık 40 milyon m² ticari gayrimenkulü bulunan Spiker Properties firması tarafından Temmuz ve Ağustos aylarında “Center For The Built Environment (CBE)” ve “Fisher Center for Real Estate and Urban Economics”e ofis kullanıcılarının talep ve beklentilerini saptamaları için yaptırılmıştır.

Bu araştırma kapsamında, profesyonel iş sektöründen 8-15 kişilik dört ayrı hedef grup belirlenmiş ve araştırma konusu ile ilgili konuşmak üzere CBE araştırma yetkilisi Steven Murray moderatörlüğünde bir tartışma ortamı hazırlanmıştır. Bu kapsamda katılımcılardan mevcut firmaları ve pozisyonlarından bağımsız olarak oluşturulan senaryoya göre farklı bir role adapte olmaları istenmiştir. Bu rol ise Kaliforniya’da ofis kiralaması yapmak isteyen bir firmanın kiralama yetkilisi çalışanı olmaktır. Buna göre katılımcılardan bina seçiminde ve karar aşamasında dikkat edecekleri hususlar istenmiştir.

Bu çalışma sonucunda ortaya çıkan verilere göre kiralanacak olan binayı seçme aşamasında firmaların üzerinde durduğu üç nokta şöyle olmuştur;

- Binanın bulunduğu bölgenin durumu, bina görünüşü ve bina tasarımı,
- Kiralanacak ofisin altyapısı,
- Binanın imajı ve sunduğu olanaklardır.

Bu maddeleri sağlayan binalar içinden de en uygun olanını seçmek için bir başka filtre oluşturulmuş. Bu altı madde aşağıda görülmektedir;

- Fonksiyonel ihtiyaçlar,
- Maliyet veya yatırım getirisi,
- Kurumsal felsefe veya kültür,
- Firma piyasasındaki rekabet durumu,
- Firma piyasasındaki gidişat,
- Konum.

Sonuç olarak, gruba göre bu filtreleri geçebilen ofis binası başarılı sayılacak ve kiralama bu binada yapılacaktır. Bu maddelerin yanı sıra önemsedikleri diğer detaylar ise asma tavan, yükseltilmiş döşeme, son teknoloji veri ve güç kablolarının kullanılmış olması bir ofisin maliyetlerini yükseltecek olsa da içindeki kullanıcılara büyük fayda sağlayacağı belirtilmiştir (CBE, 1999).

Bir başka anket çalışması 2007 yılında Kanada’da Colliers International tarafından yapılmıştır. Bu anket kapsamında ofis kullanıcılarına üç soru yöneltilmiştir.

Bu sorulardan ilki yeşil binalarla ilgili görüşlerini anlamaya yönelik olmuştur. Yanıtlara göre Kanadalı ofis kullanıcılarının %94’ü bu tür binaları tamamen desteklediklerini ve bu tür binaları tercih edeceklerini, %91’i tüm şartları eşit iki binadan yeşil olanını tercih edeceklerini ve %90’ı da yeşil binaların arsa sahipleri ve geliştiriciler açısından büyük önem taşıdığını düşündüklerini ifade etmişlerdir.

İkinci soruda, bu tür bir binada ofis kullanıcısı olmak için eksta kira bedeli ödeyip ödemeyecekleri sorulmuştur. Bu soruya yanıt olarak Kanadalı ofis kullanıcılarının %63’ü ekstra ücret ödeyeceğini, %9’u ekstra ücret ödemeyeceğini belirtirken %28 bu konuda çekimser kalmıştır.

Son soruda iki farklı puanlama istenmiştir. Bunların ilki bina özelliklerinin ofis çalışanlarını ne ölçüde etkileyeceği yönünde olmuştur. Buna göre kendilerine verilen ofis alanı özellikleri arasında 1-10 arasında bir puanlama (1=En önemsiz, 10=En önemli) yapmaları istenmiştir. Kanadalı ofis kullanıcılarına göre toplu taşıma yakınlık (8.7), ofis içi temiz hava kalitesi ve uygun sıcaklık (8.7) ve günışığından maksimum faydalanma imkanı (8) ofis çalışanlarını olumlu yönde en çok etkileyecek

bileşenler olarak belirtilmiştir. Ankete yanıt veren firma yetkilileri kendilerine çalışanlarını olumlu yönde etkileyebilme konusunda ortalama 7.4 puan vermişlerdir.

Ofis kullanıcılarına yöneltilen diğer soru ise hastalık izinlerinin, düşük verimliliğin, sık yönetici değişimlerinin ve düşük moralin çalıştıkları firmayı nasıl etkileyeceği sorulmuştur. Bu soruya ise ankete katılanların %31'i firmanın çok etkileneceğini, %30'u orta bir etki yaratacağını, %21'i düşük bir etki yaratacağını, %10'u hiç etkilenmeyeceğini belirtirken %8'i yanıt vermek istememiştir (Colliers, 2007).

3. İSTANBUL'DA MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) VE OFİS PİYASASI

Çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapan İstanbul, yaklaşık 2500 yıllık geçmişi boyunca oluşan kültürel birikimi ile sıra dışı bir dünya şehridir. Coğrafi konumu, finans gücü, tarihsel gelişimi, turizm hareketliliği ve ticaret kimliği ile yüzyıllardan beri tüm kullanımları içinde barındıran bir kent olmuştur. Günümüzde kültür ve turizm hizmeti veren bir merkez olmanın yanı sıra iç ve dış ticaretin kalbinin attığı ve yabancı firmaların yatırım için seçtiği önemli bir kent haline gelmiştir. Yerli ve yabancı firmaların, küçük ve orta ölçekli işyerlerinin ve hatta imalathanelerin kümelenmeleri önce İstanbul'un ekonomisinde ardından da Türkiye ekonomisinde önemli bir dinamik olmuştur. Kentin bugünkü yapılaşması ve gelişmesinin anlaşılabilmesi için geçmişini irdelemek gerekir.

Tarih boyunca İstanbul'un şehir merkezi aynı zamanda ticaret merkezi olan Tarihi Yarımada olmuştur. Cumhuriyet'in kuruluş dönemi olarak adlandırılan 1923–1950 döneminden sonra İkinci Dünya Savaşı sonrasında oluşturulan yeni evrensel konjonktürle bütünleştirilme çabaları gösterilen ülkemizde bir değişim süreci başlamıştır. Buna sebep olan etkenler olarak ise çok partili parlamenter sisteme geçilmesi, dış dünya ile ilişkilerin ikili ve çoğul bazda geliştirilmesi, Türkiye'de biçilen yeni ülkesel fonksiyonlar ve bu fonksiyonlar için gerekli sermaye ihracının terkipteki değişiklikler olarak gösterilebilir.

Bu gelişmeler neticesinde İstanbul'un büyüme sürecine hızla girmesi ile birlikte şehirleşme de aynı hızla artış göstermiştir. Zamanla Tarihi Yarımada mevcut ihtiyaca cevap verememiş, gelişme aksları boyunca yeni merkezler oluşmaya başlamıştır. İlk geniş caddelerin açılması, kent içi ve dışı yol ağının geliştirilmesi, dünya standartlarındaki beş yıldızlı otel, ofis binası ve idare binalarının ortaya çıkması bu döneme rastlamaktadır.

Ayrıca sanayi sektörünün yerini hizmet sektörüne bırakması kent merkezinin yapısal olarak değişimine yol açmıştır. Hizmet sektörünün gelişmesi, üretim pazarlarının büyümesi, ekonomideki iyileşme, tüm dünyadaki kaynakların pazarlanmasında rekabetin artması ve teknolojinin tamamen hayatımıza girmesiyle şirketleşme de

hızlanmıştır. Böylece ofis binalarında gözle görülür bir artış olmuştur. İşletmelerin hem sayıca artmaları hem de büyük sermayeli olmaları, yönetim sorunlarına, organizasyon yapısında değişikliklere ve çalışan kişilerin artmasına neden olmuş fakat merkezdeki ofis binalarının hem sayısal hem de fonksiyonel olarak yetersiz kalması şehir dışında yeni ofis binalarının yapımını gündeme getirmiştir. O döneme kadar teknik altyapıdan yoksun Han tipi ofis binalarının bulunduğu ve bir türlü gelişme gösteremeyen İstanbul Ofis Piyasası'na yeni bir soluk gelmiş ve bu tarihten itibaren yeni tip ofis binaları hızla geliştirilmeye başlanmıştır (Yıldız, 2003).

3.1. İstanbul Merkezi İş Alanının Tarihsel Gelişimi

Şehirlerin en karmaşık işlevlerinin yer aldığı şehir merkezleri ilk dönemlerde tarımdan elde edilen artık ürünün el değiştirdiği "pazaryeri" olarak kabul edilmiş ve zaman içinde yönetim ile kontrol işlevlerinin toplandığı "Merkezi İş Alanı" (MİA) bölgelerine dönüşmüşlerdir.

MİA'lar şehrin ve yakın çevresinin odak noktasını oluşturan, kontrol fonksiyonunun toplandığı ve hizmetlerin yoğunluk kazandığı alan olarak tanımlanırlar. Genellikle ofislerin, ticarethanelerin, mağazaların, yaya ve taşıt trafiğinin en yoğun olduğu, dolayısıyla arsa ve bina değerlerinin en yüksek rakamlara ulaştığı alanlardır (Kubat, 1990).

İstanbul, tarih boyunca üç farklı imparatorluğa başkentlik yaptığı gibi her zaman önemli bir metropol ve ticaret merkezi olmuştur. İstanbul Merkezi İş Alanı'nın kökeni Bizans zamanlarına dayanmaktadır. Haliç'in doğal bir liman olması ve şehrin iki kıtada yerleşmiş olması İstanbul'a önemli bir konumsal avantaj sağlamış, Asya ve Avrupa'dan gelen malların ticaretinin yapıldığı önemli bir merkez haline gelmesinde rol oynamıştır (Aksoy, 2005).

İstanbul'un M.Ö. 7. yüzyılda Karadeniz kıyılarında kurulmuş kolonileri Akdeniz'e bağlayan su yolu üzerinde oluşunun ve doğu batı arasındaki ticaret yolunun kilit noktasında yer almasının yanı sıra, Haliç gibi doğal bir limana sahip olması da onun önemli bir ticaret şehri olmasına neden olmuştur (Berköz, 1984).

İstanbul MİA' sının ilk nüvesi Bizans dönemine kadar uzanır. "Byzantion" denilen yerleşmenin agorası bugünkü Ayasofya Meydanı'ndan Konstantinopolis'te

Hipodrom ile Çemberlitaş'ı bağlayan portikli divan yolu (messe) daha sonra Beyazıt, Aksaray ve Cerrahpaşa'ya doğru uzayarak varlığını sürdürmüştür (Kuban,1970).

17. yüzyılda şehrin merkezinde yer alan Bedesten, etrafındaki dükkanlar, çarşılar, hanlarla, önemli bir ticari kompleks oluşturmaktaydı. Bu dönemde Bedesten'den ayrılan ve ana ulaşım aksları üzerindeki ticaret Mahmutpaşa yolu ile Haliç'e, Saraçhane'ye ve Aksaray'a olmak üzere üç ayrı yönde gelişmeye devam etmiştir. Bizans döneminden beri şehrin asıl ticaret merkezi olan Haliç kıyısındaki iskelelerden yamaçlara doğru gelişen bölge Osmanlı döneminde de ticaretin yoğunlaştığı canlı bir alan olmuştur. Haliç iskeleleri 16. yüzyıl sonunda işleve bağlı olarak ihtisaslaşmaya başlamış, 17. yüzyıl sonunda ise Haliç'in kuzey kıyısında Karaköy-Kasımpaşa, güney kıyısında da Eminönü-Unkapanı arasındaki bölgede deniz ve kara ticareti oldukça yoğunlaşmıştır (Mantran, 1986).

19. yüzyıl, Osmanlı ekonomisinin kapitalist ilişkilere açıldığı ve yönetim reformlarına koşut olarak İstanbul'da da büyük dönüşümlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. İstanbul bu büyük dönüşümü yaşarken çok sık aralıklarla çıkan büyük yangınların tehdidi altında kalmıştır. Bu yangınlar kentin yapı stokunda büyük kayıplar yaratırken aynı zamanda da kentin dönüşümünü kolaylaştırmış, 19. yüzyılın koşullarına uyumunda fırsatlar yaratmıştır. Osmanlı yönetimi hem dönüşümün gereksinmelerine yanıt verebilmek hem de bir ölçüde de olsa denetleyebilmek için yeni kurumlar oluşturmak durumunda kalmıştır. Batı'yla ilişkilerin güçlenmesiyle birlikte, kentin ulaşım altyapısı da gelişmiş; demiryolları, rıhtımlar, garlar yapılmıştır. Galata ile arkasındaki Pera'nın yeni bir güç merkezi oluşturan kimliği iyice belirginleşmiştir.

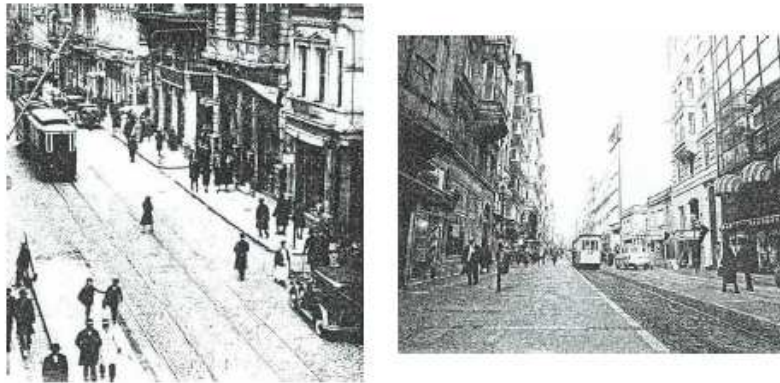
Birçok yabancı banka, banker ve komisyoncunun yerleştiği Galata, bir finans merkezi haline gelmiştir. Galata'nın, eski kent merkezinin karşısındaki gelişimi sonucunda 1837'de Azapkapı ile Unkapanı arasında ahşap bir köprü yapılmış ve böylece kentin iki merkezi birbirine bağlanmıştır. 1845'te yapılan Galata Köprüsü de bu bütünleşmeyi güçlendirmiştir.

Kentte merkezi iş alanı oluşumu bakımından tarihsel yarımadayla Galata arasında belirgin bir işbölümü ortaya çıkmış ve Galata, ekonominin asıl karar ve yönetim merkezi olarak ön plana çıkmıştır (İBB, 2006).

Galata Köprüsü'nün yapımı ile birlikte Galata ve Beyoğlu Karaköy ile birleşmiş, ticaret için önemli rol oynayan “ulaşılabilirlik” şartının sağlanmış olmasıyla, kentin o tarihten sonraki ana merkezinin bu yönde gelişmesi için önemli bir adım atılmıştır. Böylece 19. yüzyılda İstanbul iki merkezli bir şehir olmuş ve iş merkezleri bu doğrultuda gelişmiştir (Yıldız, 2003).

Osmanlı elitlerinin dünya ekonomisiyle bütünleşmeye çalıştığı deniz ulaşımının sağlandığı limana sahip olan Karaköy ve Eminönü'nün merkez olmasının yanı sıra, Sirkeci garının da burada yer alması insanların, malların ve paranın dolaştığı odak bölge olmasını ve garın hemen karşısındaki alanda modern ofis binalarının yapılmasını sağlamıştır. Dolayısıyla Karaköy tarafı finans ve ticaret işlevlerini barındıran modern ofis yapıları ile yüklenmeye başlamıştır. En yoğun kümelenme ise o zamanın Merkez Bankası karşılığı olan Osmanlı Bankası'nın bulunduğu Bankalar Caddesi'dir (Bilgin, 2000).

Galata'ya 1200'lü yıllarda yerleşmiş Avrupalılar, bu bölgenin büyümesiyle yaşadıkları surların dışına çıkmış, İstiklal Caddesi ve çevresini geliştirmişlerdir. Karaköy'ün aktif bir iş merkezi haline gelmesi ve Beyoğlu'ndaki konut bölgesi ile ilişkisinin yoğunlaşması, 1874 yılında İstanbul'un ilk metrosu Tünel'in işletmeye açılmasına neden olmuştur. Daha sonra bu gelişmeyi tramvay işletmesinin kurulması izlemiş, Karaköy – Tünel bağlantısı tramvay ile devam ettirilerek, İstiklal Caddesi boyunca süregelen yoğun trafik akışı düzene oturtulmuştur. 17. yüzyılda bir konut alanı olan Beyoğlu, 19. yüzyılda modern mağazaları, bankaları, kulüpleri, sigorta şirketleri, otelleri ve ofisleri ile uluslar arası düzeyde bir iş merkezi haline gelmiştir.



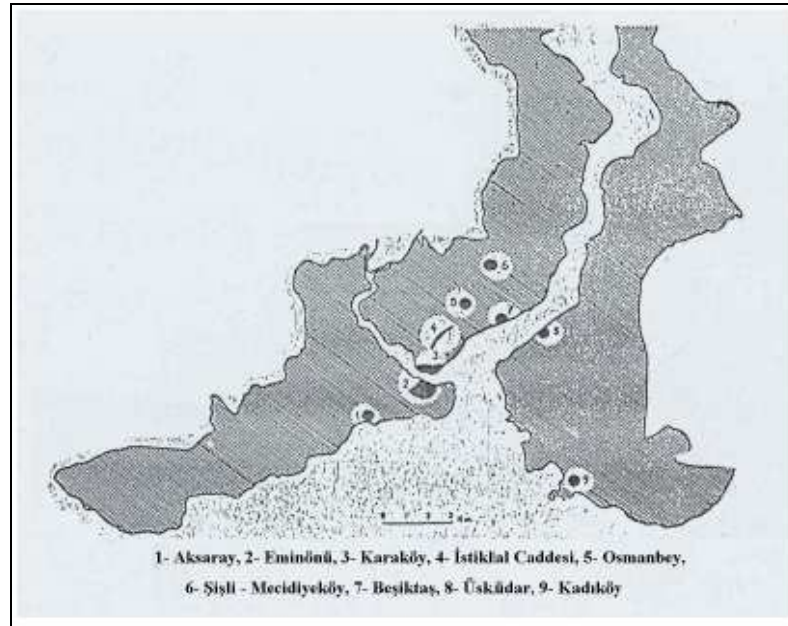
Şekil 3.1 : Taksim – İstiklal Caddesi (Dökmeci vd., 1993)

Cumhuriyet Dönemi Beyoğlu'sunda, 1950'lere kadar, yabancılardan boşalan yerlere yeni yetişen Türk işadamlarının ve aydın Türklerin ilgi gösterdiği, 1950'lerden sonra ise kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesine bağlı olarak ilginin yeni gelişen semtlere kaydığı gözlenmiştir (Dökmeci, vd.,1993).

1962 yılında İstanbul Planlama Bürosu tarafından hazırlanmış olan arazi kullanım haritalarında kendilerine özgü karakteristikleri ve iç yapıları olan 9 ayrı MİA tespit edilmiştir (Tümertekin, 1968).

Alansal büyüklüklerine göre sırasıyla bu bölgeleri; Eminönü, Karaköy, Tünel Taksim ve Karaköy arasında yer alan İstiklal Caddesi, Kadıköy, Osmanbey, Beşiktaş, Aksaray, Şişli-Mecidiyeköy ve Üsküdar oluşturmaktadır.

1970'lerden sonra trafiğin tek yönlü oluşu, Taksim'den Tünel'e ulaşılabilirliği azalttığı için bu çevrede arazi kullanım kalitesinde bir düşüşe neden olmuş ve bu da Beyoğlu'nda eskiden görülmeyen ucuz mal satan mağazaların, imalathanelerin sayısını artırmış ve bu bölgede bir çöküntü alanı yaratmıştır (Dökmeci, Çıracı, 1990).



Şekil 3.2 : İstanbul Şehir Makroformu İçinde Merkezi İş Alanlarının Yerleşim Konumları (Tümertekin, 1968)

Kent merkezinin günümüz koşulları ile yeniden örgütlenmesi geniş kapsamlı bir planlamayla olmuştur. İstanbul'da merkez konusunda yapılmış ilk ciddi çalışma 1977 yılında İstanbul Nazım Plan Bürosu'nun Merkezi İş Alanı tanımına yönelik olarak yaptığı ve MİA içerisinde yer alan fonksiyonları ve ilişkileri belirlediği ankettir. 1980'de onanan İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı'nda,

MİA'nın alan ve fonksiyon bakımından sıhhileştirilmesi, mevcut mekân ve alan potansiyelinin belirlenmesi, geleceğe yönelik kullanma ve yapılanma disiplini ve ana merkez olarak geliştirilmesi kabul edilmiştir (İBŞB, 1980).

Öncelikle bu kararların uygulanacağı bölge (MİA) olarak başta Beşiktaş-Levent-Maslak aksı daha sonra da Taksim-Haliç-Piyale Paşa ekseninden dolaşarak Şişli, Büyükdere Caddesi'ne oradan da Levent'e bağlanan aks seçilmiştir. İstanbul'un ana gelişme aksı doğu-batı istikametindeyken ilk önce Boğaz Köprüsü daha sonra da Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün yapılmasıyla boğaza paralel ikinci bir aks oluşmuş ve bu akslar üzerinde Mecidiyeköy-Esentepe-Zincirlikuyu, Beşiktaş-Levent-Maslak, Güneşli-İkitelli gibi iş bölgeleri ortaya çıkmıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda Anadolu yakasında ise Altunizade, Kozyatağı ve Kavacık bölgeleri yeni iş alanlarını oluşturmuştur (Yıldız, 2003).

Bu yapılanmayı tamamlayan temel unsurlardan biri de şehre değmeden, kolayca dışına çıkılabilmek olanağıdır. Aksı tam ortasından kesen TEM Otoyolu hem Yeşilköy'e hem Anadolu yakası için tasarlanan havaalanına kısa sürede ulaşmayı olanaklı kılmaktadır. TEM Otoyolu aynı zamanda, bu dönemde ağırlık kazanan medya ve enformasyon sektörünün yeni merkezi olan İkitelli'yi de şehrin yeniden yapılanan bölgelerine bağlamaktadır (Bilgin, 1995).

1980'ler icraatının İstanbul'a getirdiği yenilik şehrin merkezini boşaltma ve yeni işlevlere açma yönünde olmuştur (Bilgin, 1995).

1980'lerdeki uluslararasılaşmaya başlayan şirketlerle beraber tarihi merkezdeki binaların cevap veremeyeceği modern ofis binalarına ihtiyaç duyulmuştur. İstanbul'un tarihi Merkezi İş Alanı koruma altına alınmış olduğundan mevcut binaların yenilenmesi veya yeni bina yapılması kısıtlanmaktaydı. Geleneksel ofis alanları yeni iletişim sistemlerine uygun mekanik altyapıda inşa edilmemişti ve açık ofis kullanımına uygun geniş katlar bulunmamaktaydı. Bunun yanı sıra modern MİA'nın ihtiyaç duyduğu şehir dokusunu eski merkezde (dar sokakları, küçük parsellerinden dolayı) sağlamak mümkün değildi. Bu şehir dokusunda bulunmak istemeyen, şehir merkeziyle kuvvetli bağları olmayan şirketler ise şehrin diğer bölgelerine doğru kaymış, ancak banka genel merkezleri, avukatlık büroları, gayrimenkul şirketleri ve turizm şirketleri merkezde kalma eğilimlerini sürdürmüşlerdir (Dökmeci ve diğ., 1993).

1990 sonrası İstanbul'un küresel bir şehir olma iddiası küresel sermayeyi çeken bir finans merkezi olması yolundaki ilerleyişini hızlandırmış gelişimini ise hizmet sektörü ekseninde sürdürmesini gerekli kılmıştır. Bu süreç içerisinde yeniden yapılanan şirketler dünyasında bilgisayar, pazarlama, reklâmcılık ve araştırma firmalarının sayılarında artış olmuştur. Bu firmalar arasındaki sıkı bağımlılık nedeniyle modern alt merkezler gelişmeye başlamış, yeni firmaların ya da uluslar arası şirketlerin gereksinmelerine yanıt verecek modern ofis binası inşaatları artmıştır. Büyük firmaların, bu bölgelerde kendi kapitallerini simgelemek ve tanıtımlarını yapmak üzere inşa ettikleri yüksek ofis binaları sonucu, İstanbul'un yeni ve modern merkezleri şehir silüetinde yerlerini almıştır (Sönmez, 2000).

MİA'nın bu gelişimi sonucunda İstanbul'da, birbirine eklenmiş ve her birinin köklü bir toplumsal dönüşüme ya da tarihi döneme karşılık gelen görece homojen MİA parçaları oluşmuştur. Bu merkezler:

- Tarihi/geleneksel merkezler: Kapalıçarşı-Sirkeci-Eminönü-Galata
- Meşrutiyet dönemi merkezleri: Karaköy-Beyoğlu
- Cumhuriyet dönemi merkezleri: Fatih-Aksaray ile Taksim-Nişantaşı-Şişli
- 1980 sonrası uluslar arası bağlantılı merkezler: Levent-Maslak ve Asya yakasında Altunizade ve Kozyatağı'dır (Bademli, 2000).

3.2. Günümüzde Merkezi İş Alanı (MİA)

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı dışı (MİA dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilmektedir. Merkezi İş Alanı, profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır. İstanbul'daki ortalama kira ve doluluk oranları MİA ve MİA dışı alanlarda farklılık göstermektedir. MİA'yı oluşturan bölgeler kendi içinde farklı kira ve doluluk oranlarına sahip olmakla birlikte genel olarak birbirlerine yakın ortalamalara sahiptirler. Merkezi İş Alanı kavramını tanımlayan en önemli belirleyici unsur ulaşılabilirliktir. Yeni ulaşım projeleri, yeni yerleşimleri de beraberinde getirmektedir. Yüzyıllar boyunca önemli bir ticaret şehri olan İstanbul'da Merkezi İş Alanı, yapılan yeni yollara bağlı olarak zaman içerisinde sürekli değişiklik

göstermiştir. Örneğin, 1846'da Tarihi Yarımada ve Beyoğlu'nun Galata Köprüsü ile birleştirilmesiyle ticaret alanları Haliç, Saraçhane ve Aksaray'dan Beyoğlu'na kaymıştır. 1950 sonrasında ticaret ve imalat gibi fonksiyonlar Galata ve Eminönü çevresine toplanmıştır. 1970'lerde Eminönü ve Beyoğlu ticaret alanlarının yoğun olduğu MİA'yı oluşturmuştur. 1973'de Boğaz Köprüsü'nün açılması, günümüz MİA'sının oluşmasında en büyük etken olmuştur. Çevre yollarının açılmasıyla Şişli ve Beşiktaş'taki ofis binalarının sayısı hızla artmıştır. Esentepe, Merkezi İş Alanı'nın kalbi durumuna gelmiştir. 1988'de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılması ile MİA'nın merkezi Levent'e kayarak günümüzdeki şeklini almıştır (Ersöz, 2007).

İstanbul ofis piyasasında A sınıfı ofis stoku incelendiğinde, stok İstanbul genelinde toplam 9 bölgede yoğunlaşmaktadır. Ofis stokunun Avrupa yakasında Maslak, Levent, Şişli-Mecidiyeköy, Beşiktaş ve Havalimanı bölgelerinde yoğunlaşırken, Anadolu yakasında ise Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye bölgelerinde ofis alanlarının öne çıktığı görülmektedir.



Şekil 3.3 : İstanbul Ofis Bölgeleri

Ofis alanları incelendiğinde yoğunlaşmada en önemli etkenin yukarıda da belirtildiği gibi ulaşım olanaklarına yakınlık olduğu görülmektedir. Haritada da görülebileceği üzere ofis projeleri, yer seçiminde İstanbul'un en önemli iki ulaşım aksı olan E5 ve TEM otoyolu ile köprü bağlantılarına yakın kavşaklar ile çevrelerini tercih etmektedir.

İstanbul ofis piyasasının son durumu incelendiğinde, toplam stokun yaklaşık %50'sine sahip ana ofis bölgelerinin Avrupa Yakası'nın konumlandığı gözlenmektedir.

Merkezi iş alanında bulunan 9 ofis bölgesinden 4 tanesi Anadolu Yakası'nda bulunurken diğer 5 tanesi Avrupa Yakası'nda bulunmaktadır. Buna bağlı olarak da toplam ofis stokunun 961.928 m² ile %34'si Anadolu Yakası'nda, 1.902.667 m² ile %66'i ise Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. Buna sebep olarak Avrupa yakasının Asya'ya oranla daha fazla ticari faaliyetleri içermesi gösterilebilir. Aşağıdaki tabloda, Nisan 2010 tarihine ait bölgelere göre stok, boşluk oranı ve ortalama kira değerleri toplu olarak verilmiştir.

Çizelge 3.1 : İstanbul Ofis Bölgeleri Ofis Alanları Analizi (Kuzeybatı,2010)

	TOPLAM OFİS ALANI (m2)	BOŞLUK ORANI (%)	BOŞ OFİS ALANI (m2)	ORTALAMA KİRA (USD/m2/ay)
Maslak	418.261	11,08%	46.328	21,25
Levent	518.608	2,30%	11.917	30,79
Sisli-Mecidiyeköy	269.018	1,73%	4.650	20,54
Beşiktaş	119.154	26,27%	31.304	27,00
Güneşli-Havaalanı Bölgesi	510.908	19,45%	99.391	11,97
Kozyatağı	278.301	5,35%	14.898	19,54
Altunizade	182.627	2,69%	4.910	22,43
Kavacık	194.985	8,50%	16.569	17,38
Ümraniye	306.015	9,36%	28.650	20,83
TOPLAM	2.797.877	9,24%	258.617	21,30

Levent, Maslak, Şişli-Zincirlikuyu, Beşiktaş ve Güneşli- Havaalanı aksı, Avrupa yakasının merkezi iş alanını oluşturan ve İstanbul'un ana ofis bölgeleri olarak tanımlanan yerleşmelerdir. Bu bölgeler arasında ofis binalarının en çok yoğunlaştığı ve firmalar tarafından en çok tercih edilen yerleşmeler Şişli-Zincirlikuyu, Levent ve Maslak bölgelerini birleştiren Büyükdere aksı olarak ifade edilebilir.

Anadolu Yakası'ndaki durumu inceleyecek olursak ofis stokundaki oranın Avrupa Yakası'na göre daha aşağıda olmasının bir sebebi olarak da bölgenin İstanbul'un ağırlıklı olarak tercih ettiği yaşama bölgesi (konut yerleşimi bölgesi) olması özelliğini söyleyebiliriz. Bu yakanın ofis stokları incelendiğinde Kozyatağı en fazla ofis arzına sahip görünse de, hızla gelişen Ümraniye, inşaat ve planlanan projelerin tamamlanması ile birkaç sene içinde stokunu iki katına çıkararak ve Asya Yakası'nın en büyük ofis bölgesi olacaktır. Halen gelişmekte olması nedeni ile boşluk oranı

diğer bölgelerle karşılaştırıldığında daha yüksek seviyelerdedir. İstanbul merkezi iş alanını oluşturan 9 ofis bölgesinin detaylı analizi aşağıdaki gibidir;

3.2.1. Levent Bölgesi

Levent Bölgesi, kentin Merkezi İş Alanı'nın en önemli kısmı olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmıştır. 1950'li yıllarda, "Beyoğlu Nazım İmar Planı" ile ikinci sınıf sanayi tesisleri için gösterilen bölge olan Levent günümüzde, bu sanayi firmalarının bıraktıkları arsalar üzerinde geliştirilen prestijli projelerin gerçekleştirildiği bir bölge halini almıştır. İstanbul'un en önemli iki ilçesine de dahil olan Levent, son yıllardaki ofis gelişiminin yanı sıra özellikle Büyükdere Caddesi üzerinde planlanan rezidans ve alışveriş merkezi projelerine de elverişli bir bölge haline gelmiştir. Ayrıca, Maslak'tan başlayıp, Şişli – Beşiktaş'a kadar devam eden MİA aksının merkezinde ve her iki yöne de hâkim bir konumdadır.



Şekil 3.4 : Levent Bölgesi Konumu

Son yıllarda ardı ardına ve birbirine yakın mesafelerde yapılan alışveriş merkezleri bölgenin çekiciliği arttırmaktadır. Metrocity, Kanyon, Akmerkez gibi üst gelir grubunu hedefleyen alışveriş merkezlerinin yanı sıra, Büyükdere Caddesi üzerinde inşaatı devam eden Sapphire projesi de rezidans ve alışveriş merkezi fonksiyonlarını içeren önemli projeler arasındadır.

Merkezi İş Alanları belirlenirken en önemli kriter olarak görülen ulaşım bağlantılarının kuvvetli olması, Levent Bölgesi'nin en büyük avantajlarından biridir.

Avrupa Yakası'nın en yoğun ve önemli akslarından olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanması bölgenin ulaşılabilirliğini arttırmaktadır. Büyükdere Caddesi ile İstanbul'un iki yakasını birleştiren Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne direk bağlantı sağlanmakta ve Levent bu bağlantı noktalarına yakın mesafede konumlanmaktadır.

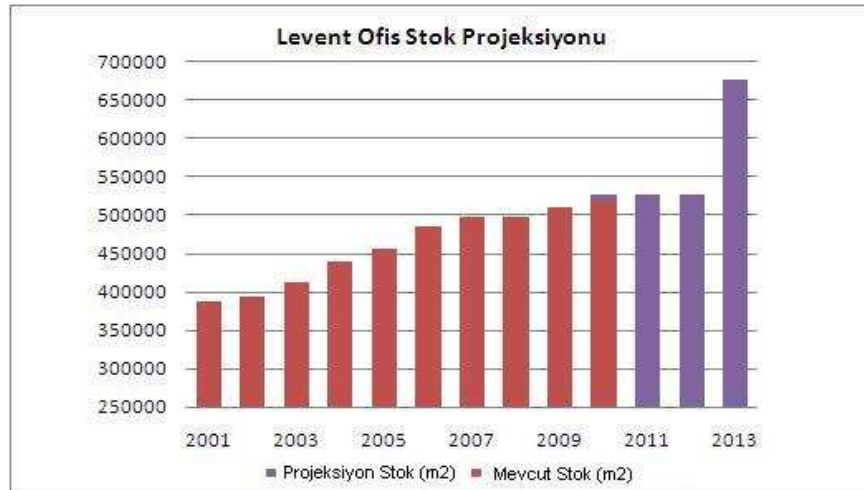
Ayrıca, 4 Levent – Taksim metrosu güzergâhı üzerinde yer alması, raylı sistem ile kolay ve rahat ulaşım avantajını da getirmektedir.

Aşağıdaki tabloda yıllara göre bölgedeki bina sayısı ve toplam ofis alanlarının değişimi gösterilmiştir.

Çizelge 3.2 : Levent Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Levent Bölgesi										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 Q1
Bina Sayısı	30	31	32	32	33	34	35	35	36	37
Toplam Ofis Alanı (m2)	386.952	393.287	413.297	438.705	455.685	486.020	496.568	496.568	509.108	518.608

Mevcut ve planlanan ofis projeleri ile birlikte, 2013 yılı için Levent Bölgesi'nde yaklaşık 680.000 m² A sınıfı ofis arzı tahmin edilmektedir. Aşağıdaki grafikte Levent ofis stokunun 2001 yılından günümüze değişimini ve 2013 yılı için projeksiyonu verilmiştir.



Şekil 3.5 : Levent Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu (Kuzeybatı,2010b)

Nisan 2010 tarihi ile Levent Bölgesi boşluk oranı %2,29'dur (Kuzeybatı, 2010c). Ekonominin düzelmesi ile 2004 yılından itibaren düşmeye başlayan ofis boşluk

oranları 2006 yılında %1'in altına düşmüş ve içinde bulunduğumuz döneme kadar bu istikrarını korumuştur (Kuzeybatı, 2010b).

Bölgedeki kira değerleri değişimi incelendiğinde, 2001 ekonomik krizinin etkisi ile kiraların 2001 – 2004 arasında 16,8 \$/m²/ay'dan 14,5 \$/m²/ay seviyelerine kadar düştüğü gözlenmektedir. 2004'deki ekonomik iyileşmenin sonucunda boşluk oranlarının düşmeye başlaması ile kira değerleri de buna paralel olarak hızla yükselmeye başlamıştır. Son iki yılda bölgeye olan yüksek talebe rağmen stokta belirgin bir artışın olmaması, gerçekleşen kira değerlerini tahminlerin de üzerine çıkarmıştır (Kuzeybatı, 2010b).

Aşağıdaki grafikte Levent Bölgesi'nin yıllara göre boşluk oranı ve kira değişimi gösterilmiştir.



Şekil 3.6 : Levent Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Nisan 2010 itibari ile bölgedeki boş ofisler için istenen kira bedellerinin ortalaması yaklaşık 40 \$/m²/ay seviyesindedir. Bölgede gerçekleşen kiralama rakamı ise ortalama 35 \$/m²/ay seviyesinde olmuştur (Kuzeybatı, 2010b).

Bölgenin kullanıcıları incelendiğinde, Levent Bölgesi kiracı profilini genellikle uluslararası firmaların oluşturduğu görülmektedir. Banka genel müdürlükleri, finans, sigorta, danışmanlık gibi hizmet sektörü firmaları bölgenin genel kiracı profilini oluşturmaktadır.

Bölgedeki önemli kullanıcılar arasında, IBM, Microsoft, Pepsi, Tekfen Holding, Eczacıbaşı bulunmaktadır.

3.2.2. Şişli-Zincirlikuyu Bölgesi

Şişli-Zincirlikuyu Bölgesi, kentin ilk iş alanlarından birini oluşturmaktadır. E-5'in Boğaziçi Köprüsü'ne bağlandığı noktada gelişmeye başlamış olması, Zincirlikuyu kavşağı ile kent merkezlerine ve diğer iş merkezlerine yüksek erişilebilirliği ile tercih edilen bir bölgedir. Bölgede A sınıfı olmayan ofis binalarının yanında mevcut, inşaat ve proje aşamasında A sınıfı projeler bulunmaktadır.



Şekil 3.7 : Şişli-Zincirlikuyu Bölgesi Konumu

Merkezi İş Alanları belirlenirken en önemli kriter olarak görülen ulaşım bağlantılarının kuvvetli olması, Şişli-Zincirlikuyu Bölgesi'nin en büyük avantajlarından biridir. Bölge İstanbul'un ana arterlerinin kesiştiği noktada yer almaktadır. Kent içinden geçen E-5 Otoyolu'nun Boğaziçi Köprüsü'ne ve TEM'e bağlanan, kentin MİA'sını üzerinde barındıran Büyükdere Caddesi'nin başladığı noktada yer alan bölge, bu konumu sayesinde ulaşım açısından güçlü bölgelerden biridir.

Ayrıca, metro ve metrobüs bağlantıları da bölgeyi İstanbul'un birçok uzak noktası için kolay erişilebilir kılmaktadır. Buna rağmen araç trafiği bölgenin en büyük problemlerinden biri olmaya devam etmektedir.

Aşağıdaki tabloda yıllara göre bölgedeki bina sayısı ve toplam ofis alanlarının değişimi gösterilmiştir.

Çizelge 3.3 : Mecidiyeköy-Şişli Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu
(Kuzeybatı, 2010b)

Mecidiyeköy-Şişli Bölgesi										2010
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Q1
Bina Sayısı	17	20	20	22	23	24	29	29	29	29
Toplam Ofis Alanı (m2)	177.053	192.239	192.239	224.652	234.002	240.418	269.018	269.018	269.018	269.018

Mevcut ve planlanan ofis projeleri ile birlikte, 2013 yılı için Şişli – Zincirlikuyu Bölgesi’nde yaklaşık 450.000 m² A sınıfı ofis arzı tahmin edilmektedir. Aşağıdaki grafikte, Şişli-Zincirlikuyu ofis stokunun 2001 yılından günümüze değişimini ve 2013 yılı için projeksiyonu verilmiştir.



Şekil 3.8 : Şişli-Mecidiyeköy Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu (Kuzeybatı,2010b)

Nisan 2010 tarihi ile Şişli-Mecidiyeköy Bölgesi’nin boşluk oranı %4,06’dır (Kuzeybatı, 2010c). Bölgedeki kira değerleri, 2001 krizinden sonra düşse de ekonominin düzelmesi ile 2004 yılından itibaren yükselmeye başlamıştır. Kiraların 2001 – 2003 arasında 12,58 \$/m²/ay’dan 10,91 \$/m²/ay seviyelerine kadar düştüğü gözlenmektedir (Kuzeybatı, 2010b).

Aşağıdaki grafikte Şişli-Mecidiyeköy Bölgesi’nin yıllara göre boşluk oranı ve kira değişimi gösterilmiştir. Buna göre Nisan 2010 itibari ile bölgedeki boş ofisler için istenen kira bedellerinin ortalaması yaklaşık 21 \$/m²/ay seviyesindedir (Kuzeybatı, 2010b).

Bölgedeki kiracılardan bazıları HSBC, TT-Net, Denizbank, Güneş Sigorta’dır.



Şekil 3.9 : Şişli-Mecidiyeköy Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

3.2.3. Maslak Bölgesi

Maslak, merkezi iş alanı aksının en kuzeyde sonlandığı noktadır. Diğer bir değişle aksın en uç bölgesidir.



Şekil 3.10 : Maslak Bölgesi Konumu

Bölge m² bazında İstanbul'un en çok A sınıfı ofis arzına sahip bölgesi olmasına rağmen 2009 yılı sonuna kadar ofis arayışı bulunan firmaların Levent'e göre kira bazında daha uygun koşullar sunmasına rağmen tercih edilmemekteydi. Bunun en

büyük nedeni olarak ise yoğun trafik gösterilmekteydi. Metro ağının Maslak ve Atatürk Oto Sanayi bağlantılarının 2009 yılı sonu itibariyle devreye girmesi ile birlikte bölgenin trafik problemi gözle görülür ölçüde azalmıştır. Bu durumun bölgedeki boşluk oranlarını önümüzdeki dönem içinde azaltacağı öngörülmektedir.

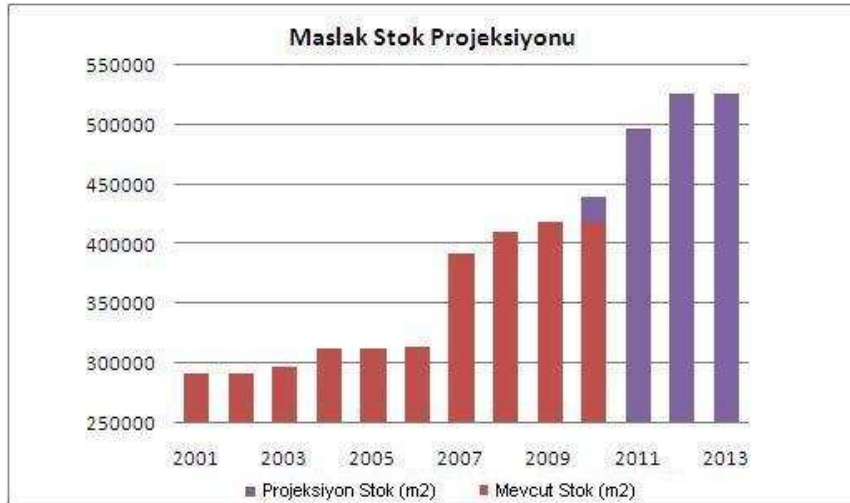
Aşağıdaki tabloda yıllara göre bölgedeki bina sayısı ve toplam ofis alanlarının değişimi gösterilmiştir.

Çizelge 3.4 : Maslak Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Maslak Bölgesi										2010 Q1
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Bina Sayısı	19	19	20	21	21	22	26	27	28	28
Toplam Ofis Alanı (m ²)	292.296	292.296	297.946	312.142	312.142	314.542	391.551	410.451	418.261	418.261

Mevcut ve planlanan ofis projeleri ile birlikte, 2013 yılı için Maslak Bölgesi'nde yaklaşık 525.000 m² A sınıfı ofis arzı tahmin edilmektedir.

Aşağıdaki grafikte, Maslak ofis stokunun 2001 yılından günümüze değişimini ve 2013 yılı için projeksiyonu verilmiştir.



Şekil 3.11 : Maslak Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu (Kuzeybatı,2010b)

Nisan 2010 tarihi ile Maslak Bölgesi boşluk oranı %11,30'dur (Kuzeybatı, 2010c). Maslak bölgesi, çok sayıda ofis binası stokuna sahip olması ve şimdiye kadarki trafik problemlerinin yarattığı kötü imaj sebebiyle MİA içindeki diğer ofis bölgelerinde kıyasla daha düşük kira değerlerinden işlem görmektedir (Kuzeybatı, 2010b).

Bölgedeki ofis binalarının birçoğunun 2001 krizi döneminde hizmet vermeye başlaması sebebiyle 2001–2005 yılları arasında dönemin kira değerleri kriz dönemi koşullarını yansıtmaktadır. Kira ortalamalarının 2005 – 2008 yılları arasında 12,00 \$/m²/ay’dan 25 \$/m²/ay seviyelerine kadar yükseldiği gözlenmektedir (Kuzeybatı, 2010b).

Aşağıdaki grafikte, Maslak Bölgesi’nin yıllara göre boşluk oranı ve kira değişimi gösterilmektedir.



Şekil 3.12 : Maslak Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Bölgedeki ofis binalarından bazıları Sun Plaza, Park Plaza, Veko Giz Plaza, İz-Giz Plaza ve Nurok Plaza’dır. İnşaat halinde olan ve büyük ölçüde 2010 yılı sonunda kullanıma açılacak binalar ise Kapital İş Merkezi ve Maslak Zone Plaza’dır.

Bölge kullanıcıları arasında Boyner Holding, ING Bank, Groupama Sigorta, Abdi İbrahim, Vodafone, Yurtiçi Kargo, Deloitte, BAT bulunmaktadır.

3.2.4. Beşiktaş Bölgesi

Bir zamanın en büyük iş merkezi alanı olan Beşiktaş, modern ofis binalarının oluşturduğu yeni merkezlerin gölgesinde kalmıştır.

Bölge trafik problemleri ve otopark sorunları nedeniyle ulaşım açısından sorunlu bir yapıya sahip olduğu için, zamanla MİA olma özelliğini kaybetmiştir. Bu nedenle yeni iş alanı aksı Levent’e, oradan da Büyükdere Caddesi’nin uzantısı olarak Maslak’a kaymıştır (Colliers Resco, 2003a).



Şekil 3.13 : Beşiktaş Bölgesi Konumu

Kuzeybatı tarafından hazırlanan aşağıdaki tabloda yıllara göre bölgedeki bina sayısı ve toplam ofis alanlarının değişimi gösterilmiştir.

Çizelge 3.5 : Beşiktaş Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Beşiktaş Bölgesi										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 Q1
Bina Sayısı	9	10	10	10	10	10	10	12	11	15
Toplam Ofis Alanı (m2)	80.701	97.661	97.661	97.661	97.661	97.661	97.661	144.222	175.032	185.872

Beşiktaş Bölgesi'nde 2008 yılından sonra yeni bir arzın olmadığı dikkat çekiyor. 2013 yılında Beşiktaş Bölgesi'nde 2008 yılında ulaşılan stok olan 125.000 m²'nin korunacağı tahmin edilmektedir.

Aşağıdaki grafikte Beşiktaş ofis stokunun 2001 yılından günümüze değişimini ve 2013 yılı için projeksiyonu verilmiştir.

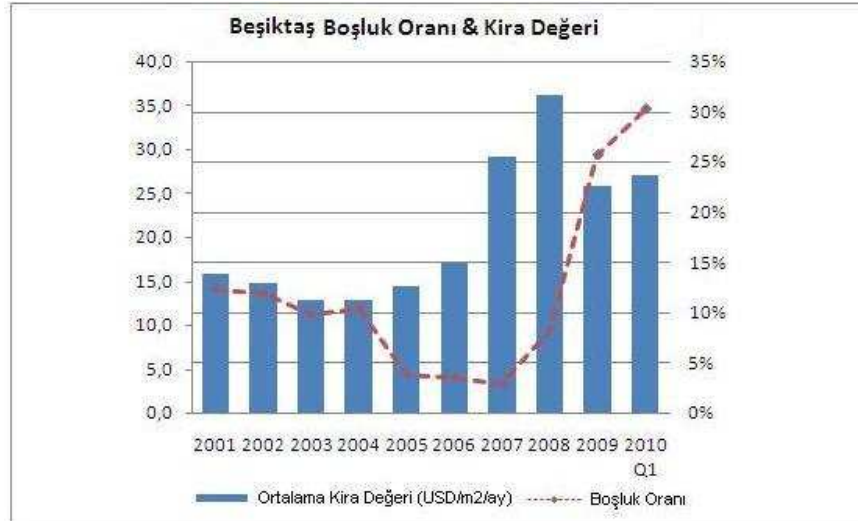
Nisan 2010 tarihi itibarıyla Beşiktaş Bölgesi boşluk oranı %11,69'dur (Kuzeybatı, 2010c). Bölgedeki kira rayiçleri 2001–2006 yılları arasında 15,00 \$/m²/ay seviyelerinde seyretmiştir. 2007 ve 2008 yıllarında kira rayiçleri ciddi bir artış göstererek 36,64 \$/m²/ay'a ulaşmıştır. 2009 yılında küresel krizin etkisi ile birlikte bu kira rakamları 27,00 \$/m²/ay'a gerilemiş ve 2010 yılının ilk çeyreğinde de ofis

kiralamaları benzer rakamlar üzerinden gerçekleşmeye devam etmiştir (Kuzeybatı, 2010b).



Şekil 3.14 : Beşiktaş Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu (Kuzeybatı,2010b)

Aşağıdaki grafikte, Beşiktaş Bölgesi'nin yıllara göre boşluk oranı ve kira değişimi gösterilmektedir.



Şekil 3.15 : Beşiktaş Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Bölgede her alan aralığında ofis alanı ihtiyacının karşılanması ve merkezi konumunun bir getirisi olarak karayolu ile birçok bölgeye ulaşım kolaylığının bulunması ve bununla birlikte deniz yolu ile de ulaşım imkânının bulunması bölgeyi tercih eden firmaların başlıca sebepleri arasında bulunmaktadır.

Bölgeye prestij kazandıran Akaretler Sıraevler Osmanlı döneminin ilk toplu konut projesidir. Restore edilerek 2008 yılında hizmete girmiş ve bulunduğu bölgenin

 ehresini olumlu yönde değiştirmiştir. Yukarıdaki grafikte 2007–2008 yıllarındaki kira artışı bu olumlu değişimi teyit etmektedir. Günümüz koşullarında %95 dolulukla hizmet vermeye devam eden Akaretler Sıraevleri dünyaca ünlü markalarının yanı sıra prestijli bir konum tercih eden ofis ve konut kullanıcılarına hizmet vermeye devam etmektedir. Projedeki restoranların ve mağazaların ofis kullanıcılarının çalışma saatleri dışında da hizmet vermeye devam ediyor oluşu bölgedeki canlılığın iş saatleri dışında da devam etmesini sağlamaktadır. Öte yandan bölgedeki mevcut otopark sorunu vale hizmeti ile c z mlenmeye çalışılmıştır.



şekil 3.16 : Akaretler Sıraevler

Fulya’da 2008 yılında hizmete giren Selenium Ofis Bloğu da aynı şekilde birçok yerli ve yabancı firmaya ev sahipliği yapmaktadır. Bunlardan bazıları Burger King, Reckitt Benkiser, Ferrero ve Fiba Group’dur. Projedeki konut ve  arşı alanlarının da aktif hale gelmesi ile birlikte bölgenin imajı olumlu yönde değişmiştir.

Diğer taraftan bölge toplu taşıma yönünden yetersizdir. Bu durum bölgede çalışan ve yaşayan kişileri özel araç kullanımına itmektedir. Otopark sorunu ise bölgenin diğer bir problemi olarak dikkat c ekmektedir.

3.2.5. Güneşli – Havaalanı Bölgesi

Bölge son dönemlerde yapılan ofis binaları ile İstanbul ofis piyasasında merkezi iş bölgeleri arasında yerini almıştır.



Şekil 3.17 : Güneşli-Havaalanı Bölgesi Konumu

Yüksek kalitede profesyonel ofis binalarının bu bölgede de inşa edilmesine rağmen, sosyal çevre açısından hala gelişmemiş olması Havaalanı bölgesinin çok sınırlı talep görmesine neden olmuştur. Birçok binanın yüksek boşluk oranlarına sahip olması, mal sahiplerinin oldukça indirimli ticari şartlarla ofis alanı sunmasına yol açmaktadır. Buna rağmen Havaalanı bölgesi en az ofis kullanıcısına sahip bölgedir (Colliers Resco, 2003a).

Aşağıdaki tabloda yıllara göre bölgedeki bina sayısı ve toplam ofis alanlarının değişimi gösterilmiştir.

Çizelge 3.6 : Güneşli-Havaalanı Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu
(Kuzeybatı, 2010b)

Güneşli - Havaalanı Bölgesi										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 Q1
Bina Sayısı	17	17	18	21	23	24	28	31	32	33
Toplam Ofis Alanı (m2)	255.384	255.384	258.984	370.228	380.948	397.448	437.036	468.197	495.735	510.908

Mevcut ve planlanan ofis projeleri ile birlikte, 2013 yılı için Güneşli - Havaalanı Bölgesi'nde yaklaşık 650.000 m² A sınıfı ofis arzı tahmin edilmektedir.

Aşağıdaki grafikte, Güneşli - Havaalanı Bölgesi ofis stokunun 2001 yılından günümüze değişimini ve 2013 yılı için projeksiyonu verilmiştir.



Şekil 3.18 : Beşiktaş Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu (Kuzeybatı,2010b)

Nisan 2010 tarihi ile Güneşli - Havaalanı Bölgesi boşluk oranı %20,43'dür. Bölgedeki kira ortalamaları 2004 – 2008 yılları arasında 8,00 \$/m²/ay'dan 12,00 \$/m²/ay'a yükselmiştir (Kuzeybatı, 2010b).

Aşağıdaki grafikte, Güneşli - Havaalanı Bölgesi'nin yıllara göre boşluk oranı ve kira değişimi gösterilmektedir.



Şekil 3.19 : Güneşli-Havaalanı Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

İstanbul Dünya Ticaret Merkezi, EGS Business Park, Evkur Plaza, Yeşil Plaza gibi binalar bölgenin A sınıfı ofis binalarıdır. Atışalanı'nda bulunan Koza Plaza yine bölgedeki A sınıfı ofis binalarındandır.



Şekil 3.20 : Koza Plaza (Tekstilkent)

Bölgenin kullanıcıları arasında daha çok tekstil ve taşımacılık firmaları bulunmaktadır. Bu firmalardan bazıları Çelebi Holding, Tommy Hilfiger ve Balnak Lojistik'dir.

3.2.6. Kozyatağı Bölgesi

Kozyatağı ofis bölgesi E-5 aksı üzerinde yer alması ve Anadolu Yakası'nın İstanbul'un konut bölgesi olma fonksiyonunu taşıması sebebiyle özellikle tercih edilen bir bölgedir.



Şekil 3.21 : Şekil 3.21 Kozyatağı Bölgesi Konumu

İşe gidiş ve dönüş saatlerinde iki yaka arasında yaşanan trafik problemi işverenleri ve çalışanları yaşadıkları yakada bir ofiste çalışmaya yönlendirmektedir.

Bölge, İstanbul'un en büyük ilçelerinden biri olan Kadıköy'e bağlıdır. Konut alanlarının yanı sıra ticari projeler açısından da tercih edilen bir bölgedir.

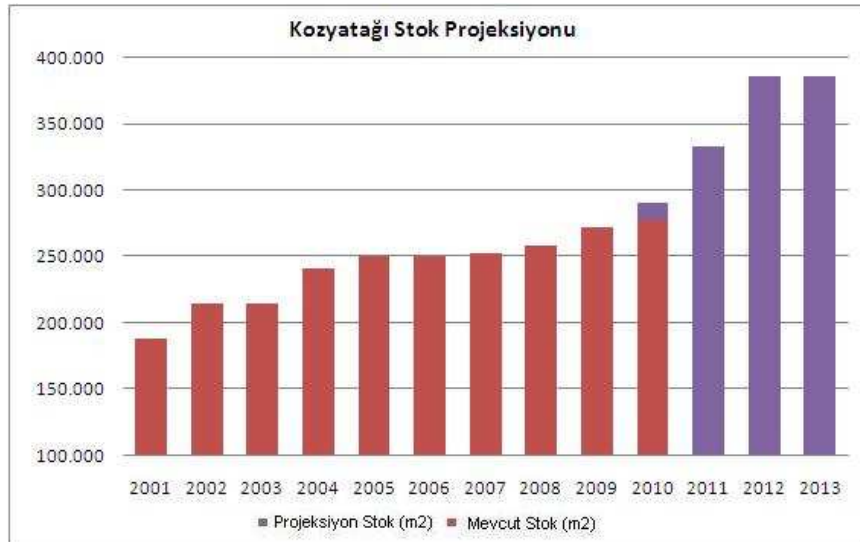
Kuzeybatı tarafından hazırlanan aşağıdaki tabloda yıllara göre bölgedeki bina sayısı ve toplam ofis alanlarının değişimi gösterilmiştir.

Çizelge 3.7 : Kozyatağı Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Kozyatağı Bölgesi										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 Q1
Bina Sayısı	38	40	40	43	45	45	46	48	49	52
Toplam Ofis Alanı (m ²)	187.840	214.840	214.840	241.241	250.400	250.400	252.967	258.657	265.257	278.301

Mevcut ve planlanan ofis projeleri ile birlikte, 2013 yılı için Kozyatağı Bölgesi'nde yaklaşık 400.000 m² A sınıfı ofis arzı tahmin edilmektedir.

Aşağıdaki grafikte, Kozyatağı Bölgesi ofis stokunun 2001 yılından günümüze değişimini ve 2013 yılı için projeksiyonu verilmiştir.

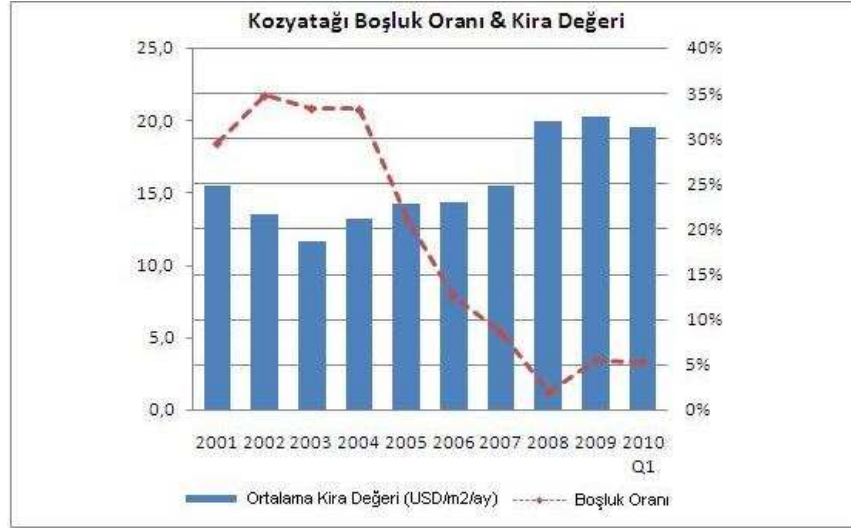


Şekil 3.22 : Kozyatağı Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu (Kuzeybatı,2010b)

Nisan 2010 tarihi ile Kozyatağı Bölgesi boşluk oranı %7,11'dir. Bölgedeki kira değerleri değişimi incelendiğinde, 2001 ekonomik krizinin etkisi ile kiralardan 2001 – 2004 arasında düşüş eğiliminde olduğu ve 2003 yılında 11,5 \$/m²/ay seviyesine kadar gerileyerek en düşük değere ulaştığı gözlenmektedir. Bölgedeki kiralardan 2005

yılından 2009 yılına kadar artarak 20,20 \$/m²/ay'a kadar yükselmiştir. 2009 yılında ekonomik krizin etkisi ile kira değerleri bir miktar düşmüş ve 19,54 \$/m²/ay'a gerilemiştir (Kuzeybatı, 2010).

Aşağıdaki grafikte, Kozyatağı Bölgesi'nin yıllara göre boşluk oranı ve kira değişimi gösterilmektedir.



Şekil 3.23 : Kozyatağı Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Kozyatağı Bölgesi'ndeki ofis binalarından bazıları Nora Center, Özce Center, Nida Kule, Kosifler Plaza, Üner Plaza, Kar Plaza ve VIP Plaza'dır.



Şekil 3.24 : Nida Kule Ofis Binası - Kozyatağı

Bölge kullanıcılarından bazıları ise Henkel, Kodak, Dell ve HP'dir.

3.2.7. Altunizade Bölgesi

Asya yakasının 1. köprü bağlantısına en yakın merkezi olan Altunizade, bu avantajı sayesinde birçok firma tarafından tercih edilmektedir.



Şekil 3.25 : Altunizade Bölgesi Konumu

Bölge 3 veya 4 katlı binalardan oluşan ve müstakil olarak kullanılan farklı ofis binaları profili ile dikkat çekmektedir. Bu binaların bir çoğu profesyonel ofis binası özelliklerine sahip bağımsız binalar ve küçük ölçekli plazalardır (Colliers Resco, 2003a).

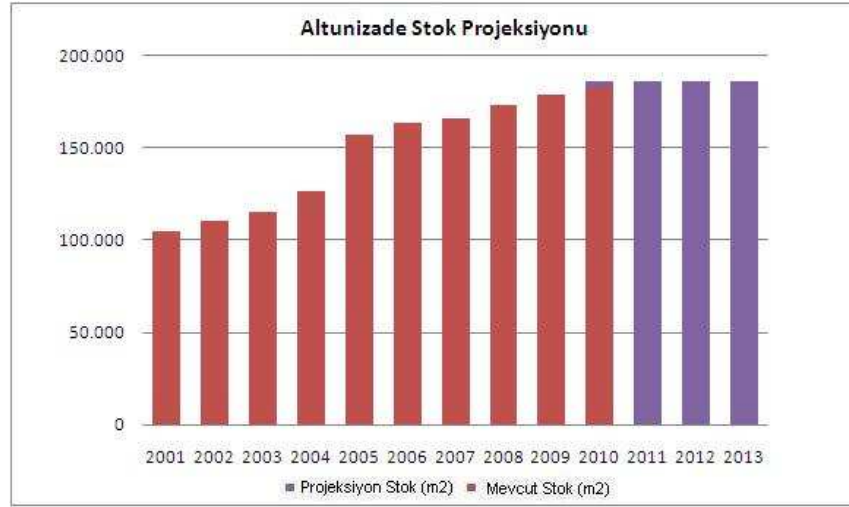
Aşağıdaki tabloda yıllara göre bölgedeki bina sayısı ve toplam ofis alanlarının değişimi gösterilmiştir.

Çizelge 3.8 : Altunizade Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu
(Kuzeybatı, 2010b)

Altunizade Bölgesi										2010
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Q1
Bina Sayısı	36	37	39	43	47	50	51	52	54	55
Toplam Ofis Alanı (m2)	104.380	110.610	114.910	126.710	156.820	163.849	166.195	173.027	179.067	182.627

Mevcut ve planlanan ofis projeleri ile birlikte, 2013 yılı için Altunizade Bölgesi'nde yaklaşık 200.000 m² A sınıfı ofis arzı tahmin edilmektedir.

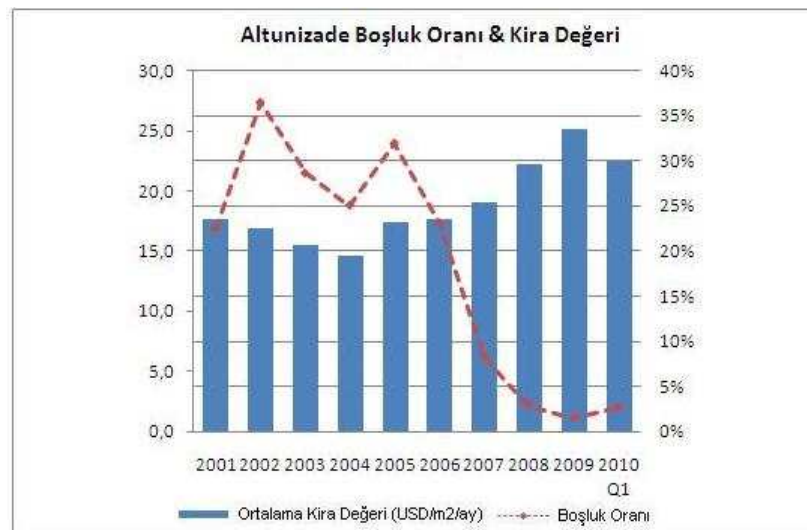
Aşağıdaki grafikte, Altunizade Bölgesi ofis stokunun 2001 yılından günümüze değişimini ve 2013 yılı için projeksiyonu verilmiştir.



Şekil 3.26 : Altunizade Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu (Kuzeybatı,2010b)

Nisan 2010 tarihi ile Altunizade Bölgesi boşluk oranı %0,81'dir (Kuzeybatı, 2010c). Bölgedeki kira değerleri değişimi incelendiğinde, 2001–2004 yılları arasında düşüş ve 2004–2009 yılları arasındaki kira artışı dikkati çekmektedir. Bölgenin 2009'da ulaştığı en yüksek kira değeri 25 \$/m²/ay olmuştur. 2010 yılı itibari ile ise bu rakam 22,43 \$/m²/ay'a gerilemiştir (Kuzeybatı, 2010b).

Aşağıdaki grafikte Altunizade Bölgesi'nin yıllara göre boşluk oranı ve kira değişimi gösterilmektedir.



Şekil 3.27 : Altunizade Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Altunizade Bölgesi'ndeki başlıca ofis binaları Ak Sarkuysan, Aköz İş Merkezi ve Rainbow Plaza'dır.

Bölgeyi tercih eden firmalardan bazıları ise Coca Cola, GNC, Lilly ve Cargill'dir.

3.2.8. Kavacık Bölgesi

Kavacık Bölgesi, İstanbul'un önemli ulaşım akslarından biri olan Tem otoyoluna ve kentin iki yakasını bağlayan iki köprüden biri olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakınlığıyla oldukça avantajlı konumdadır.



Şekil 3.28 : Kavacık Bölgesi Konumu

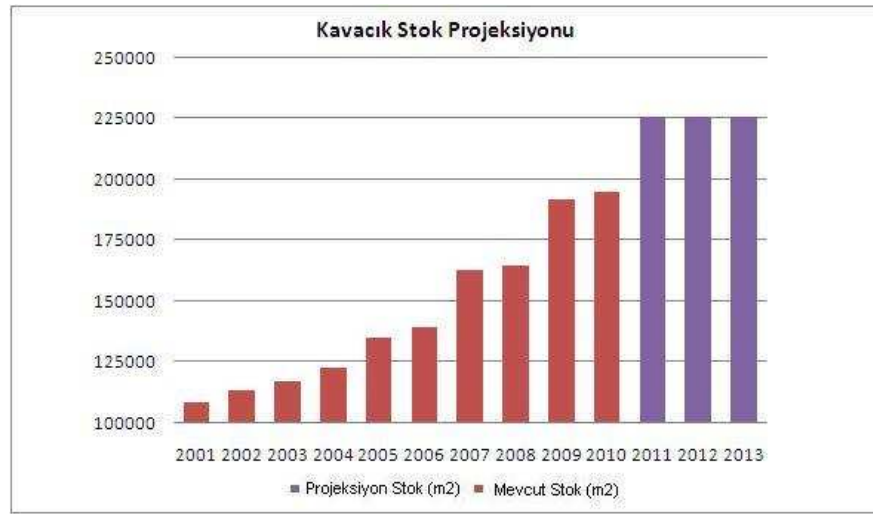
Konumsal avantajı ile birlikte diğer ofis bölgelerine nazaran daha düşük kira rakamları üzerinden işlem görüyor olması sebebiyle alternatif bir ofis bölgesi olarak görülmektedir. Bölgedeki düşük kira rakamlarının birtakım sebepleri bulunmaktadır. Bu sebeplerin en önemlisi iskân konusudur. Bölgedeki ofis binalarının büyük bir bölümü iskânsızdır. Bu binalar hiçbir teknik donanıma sahip olmadan inşa edilmiş binalardır. Yabancı sermayeli firmalar bu riskleri almak istemedikleri için bölgedeki bu tip binaları tercih etmemektedirler. Bu sebeple bölge kullanıcıları daha çok yerli firmalardan oluşmaktadır.

Aşağıdaki tabloda yıllara göre bölgedeki bina sayısı ve toplam ofis alanlarının değişimi gösterilmiştir.

Çizelge 3.9 : Kavacık Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Kavacık Bölgesi										2010 Q1
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Bina Sayısı	22	23	25	29	33	34	37	38	39,25	41
Toplam Ofis Alanı (m2)	108.301	113.301	117.188	122.848	135.068	139.268	162.698	164.318	180.076	194.985

Mevcut ve planlanan ofis projeleri ile birlikte, 2013 yılı için Kavacık Bölgesi'nde yaklaşık 225.000 m² A sınıfı ofis arzı tahmin edilmektedir. Kuzeybatı tarafından hazırlanan aşağıdaki grafikte, Kavacık Bölgesi ofis stokunun 2001 yılından günümüze değişimini ve 2013 yılı için projeksiyonu verilmiştir.

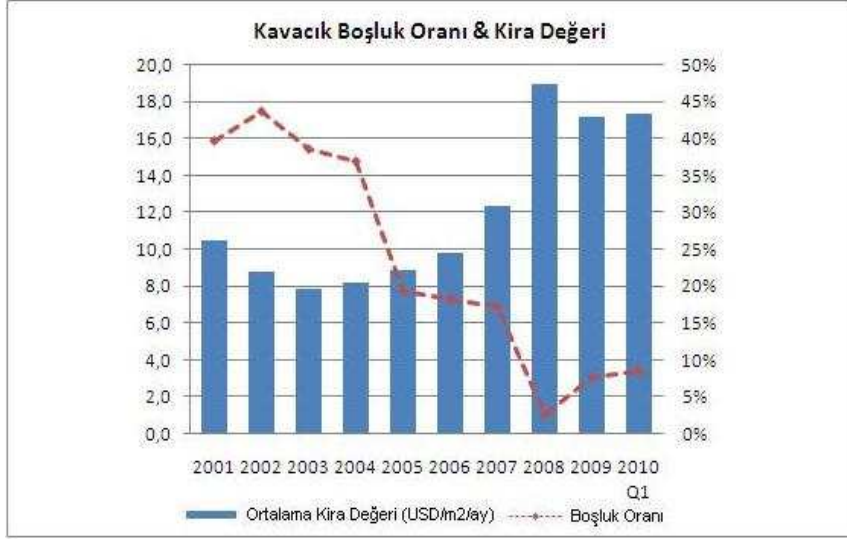


Şekil 3.29 : Kavacık Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu (Kuzeybatı,2010)

Nisan 2010 tarihi ile Kavacık Bölgesi boşluk oranı %7,32'dir (Kuzeybatı, 2010c). Bölgedeki kira değerleri değişimi incelendiğinde, 2001–2003 yılları arasında düşüş ve 2004–2008 yılları arasındaki kira artışı dikkati çekmektedir. Bölgenin kira değerlerinde 2008 yılında ani bir yükseliş gözlemlenmektedir. 2010 yılı itibarıyla bölgenin kira değeri 17,38 \$/m²/ay'dır (Kuzeybatı, 2010b).

Aşağıdaki grafikte Kavacık Bölgesi'nin yıllara göre boşluk oranı ve kira değişimi gösterilmektedir.

Aşağıdaki grafikte 2008 yılında gözlemlenen ani kira artışının sebebi iskanlı olan ve teknik altyapısı sağlam binaların bu yıl içinde hizmete açılmasıdır. 2008'den itibaren artmaya başlayan bu binalardan bazıları Suryapı Akel İş Merkezi, Esas Holding Binası ve Güler Plaza'dır.



Şekil 3.30 : Kavacık Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

Bu binalar yerli firmaların aksine yabancı firmalar tarafından tercih edilmektedir. Bir örnek ile açıklamak gerekirse, Akel İş Merkezi iki bloktan meydana gelmektedir. Bu bloklardan bir tanesi 3M diğeri ise Novartis tarafından kiralanmıştır.



Şekil 3.31 : Akel İş Merkezi – Kavacık

3.2.9. Ümraniye Bölgesi

Asya yakasında ise Carrefour Ümraniye'nin açılmasıyla hareketlenen ve TEM'e doğrudan bağlantısı olan Ümraniye bölgesi, son dönemde Anadolu Yakası'nın en modern ofis binalarının yükseldiği ofis bölgesi haline gelmiştir.

Ümraniye, son dönemde oldukça dikkat çeken bir bölge haline gelmiştir. Anadolu Yakası'nda merkezi konumda olup boş arsaya sahip olan tek bölge olması sebebi ile geliştirici firmaların dikkatini çeken bir bölge haline gelmiştir.



Şekil 3.32 : Ümraniye Bölgesi Konumu

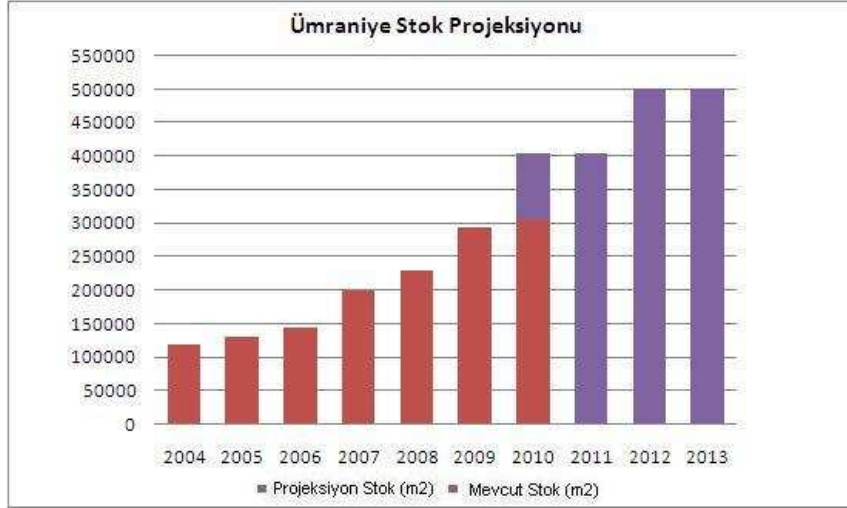
Kiracılar açısından da Anadolu Yakası'nda olmayı tercih edip bulundukları binanın ihtiyaçlarını karşılamaması üzerine (yetersiz kat alanları, yetersiz teknik altyapı, eski bina) ihtiyaçlarına uygun binayı inşa ettirerek içinde kiracı olmak istediklerinde (Built-to-suit) en uygun bölge olarak karşlarına Ümraniye çıkmaktadır.

Aşağıdaki tabloda yıllara göre bölgedeki bina sayısı ve toplam ofis alanlarının değişimi gösterilmiştir.

Çizelge 3.10 : Ümraniye Bölgesi Bina Sayısı-Toplam Ofis Alanı Tablosu
(Kuzeybatı, 2010b)

Ümraniye Bölgesi										2010
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Q1
Bina Sayısı	-	-	-	13	14	15	18	24	26,75	29
Toplam Ofis Alanı (m ²)	-	70.000	95.000	117.696	129.696	144.934	199.212	228.259	268.273	306.015

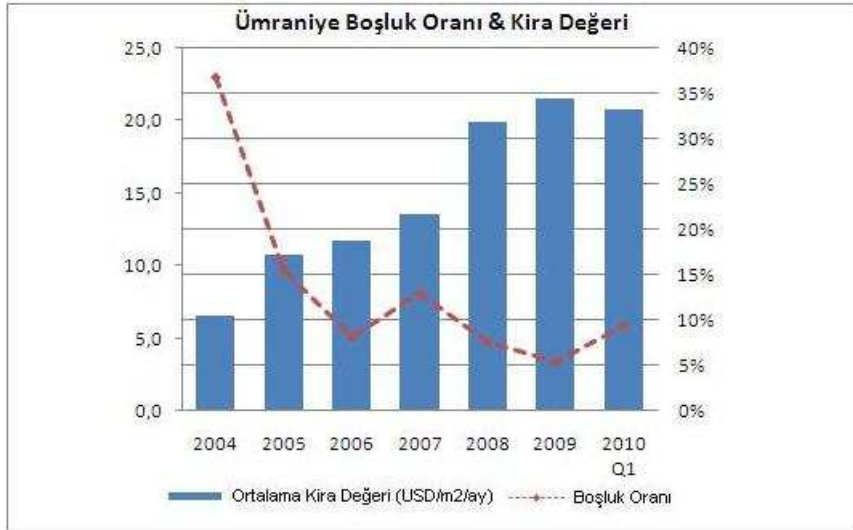
Mevcut ve planlanan ofis projeleri ile birlikte, 2013 yılı için Ümraniye Bölgesi'nde yaklaşık 500.000 m² A sınıfı ofis arzı tahmin edilmektedir. Kuzeybatı tarafından hazırlanan aşağıdaki grafikte, Ümraniye Bölgesi ofis stokunun 2001 yılından günümüze değişimini ve 2013 yılı için projeksiyonu verilmiştir (Kuzeybatı, 2010b).



Şekil 3.33 : Ümraniye Bölgesi Ofis Stok Projeksiyonu Tablosu (Kuzeybatı,2010b)

Nisan 2010 tarihi ile Ümraniye Bölgesi boşluk oranı %5,66'dır (Kuzeybatı, 2010c). Bölgedeki kira değerleri değişimi incelendiğinde, 2004–2009 yılları arasındaki kira artışı dikkati çekmektedir. Kira rakamları 2004 yılında 6,6 \$/m²/ay iken 2009 yılında 21,55 \$/m²/ay'a yükselmiştir (Kuzeybatı, 2010b).

Aşağıdaki grafikte Ümraniye Bölgesi'nin yıllara göre boşluk oranı ve kira değişimi gösterilmektedir.



Şekil 3.34 : Ümraniye Bölgesi Ofis Boşluk Oranı & Kira Değeri Tablosu (Kuzeybatı, 2010b)

2010 yılı itibariyle bölgenin en dikkat çeken projesi 2010'un 3.çeyreğinde devreye girecek olan Akkom Ofis Park'dır. 4 bloktan oluşan ofis park projesinde toplam 90.000 m² ofis stokuna sahip olmakla birlikte İstanbul'un en büyük ofis parkıdır.



Şekil 3.35 : Akkom Ofis Park

Bölgenin diğer ofis binaları arasında Anel İş Merkezi, Casper Plaza bulunmaktadır.

Bölgeyi tercih eden firmalardan bazıları Avea, Bayer, Casper, Renault, Orange ve SAP'dır.

3.3. Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası

Geçmiş yaklaşık 15 ila 20 yıla dayanan İstanbul ofis piyasası uluslararası normlara göre genç bir piyasadır. Bunun nedeni, İstanbul'daki ofis binalarının modernize olma sürecinin yavaş ilerlemesi ve dolayısıyla sektöre hizmet veren piyasanın da geç devreye girmesidir.

İstanbul ofis piyasasının gelişim süreci incelendiğinde 1970'lerden önce ofis olarak apartman dairelerinin kullanıldığı, 1970'lerden sonra ise Tarihi Yarımada'da aynı sistemin sadece belli kamu kuruluşları dışında devam ettiği görülmektedir. 1980'li yıllara gelindiğinde yeni merkezi iş alanı aksının belirlenmesiyle birlikte yüksek bina yapımına izin verildiği 1990'lı yıllardan sonra ise yüksek standartlara sahip ofis binalarının yapılmaya başlandığı görülmektedir. Bu sebepler ile 1990'lı yıllardan önce nitelikli ofis binalarına sahip olmayan ve Tarihi Yarımada'da sıkışan piyasanın doğru orantılı olarak çok aktif olmadığını, uluslararası normlara yaklaşan gerçek piyasanın 1990'lı yıllardan sonra geliştiğini ve kendi sektörünü oluşturduğu kabul edilmektedir.

Amerika'nın bu sürece 1890'lı yıllarda, Avrupa'nın ise 1960'lı yıllarda başlaması ve bizim sadece 90'lı yıllardan itibaren toplamda 20 yıllık bir geçmişimizin olması, ofis piyasasında ne kadar genç olduğumuzu net olarak ortaya koymaktadır.

İstanbul ülke genelindeki ticari faaliyetlerin nabzını tutan ve yönlendiren şehir olduğu için ekonomik durumun belirleyicisi olan merkez konumundadır. Bu nedenle ülkedeki ekonomik durum doğrudan İstanbul piyasalarını etkilemektedir. Hemen hemen tüm sektörlerin ana merkezlerinin bulunduğu şehirde ekonomik göstergelerdeki değişimler anında hissedilebilmektedir. Bu durumun ilk belirtilerinin görüldüğü sektör ise gayrimenkul sektörü ve İstanbul ofis piyasasıdır (Yıldız, 2003).



Şekil 3.36 : İstanbul Ofis Piyasası Merkezi – Levent Bölgesi

Günümüz İstanbul ofis piyasasında, yatırımlar açısından oldukça durgun geçen 2009 yılı, yılın son aylarında tekrar hareket kazanmıştır. Türkiye'nin en büyük ofis piyasasına sahip olan İstanbul'da, 2009 yılının sonuna doğru canlanan ofis piyasası birçok ofis yatırımcısını da harekete geçirmiştir. Bu dönemde İstanbul'un farklı bölgelerinde birçok yeni proje planlanmaya ve inşa edilmeye başlamıştır. Ayrıca yapılan incelemeler sonucunda yeni yapılan binaların kullanıcı ihtiyaçlarına daha duyarlı inşa edildiği gözlenmektedir.

İstanbul geneline bakıldığında hem Asya hem de Avrupa Yakası'nda toplam boşluk oranları 2008 yılının ikinci çeyreğine kadar büyük ölçüde artmıştır fakat 2009 yılının ikinci çeyreğinden sonra İstanbul genelindeki toplam boşluk oranları düşüşe geçmeye başlamıştır. Son dönemde gerçekleşen kiralama işlemi sayısındaki artış ve ofis piyasasındaki toparlanma dikkati çekmektedir. Kiracılar genellikle merkezi

konuma sahip ve kaliteli ofis stokunu tercih etmeleri sebebiyle merkezi iş alanında (MİA) kümelenmiş ofislere olan talep devam etmiştir.

Bu talep nedeniyle Zincirlikuyu-Maslak aksında bulunan eski fabrika binaları yıkılarak yeni arz oluşturulma yoluna gidilmektedir. Daha önce farklı fonksiyonlarda geliştirilen projeler de bu talebi karşılamak için ofis kullanımına dönüştürülmektedir. Maslak, Levent, Etiler, Taksim, Gayrettepe, Beşiktaş, Altunizade ve Kozyatağı gibi tercih edilen merkezi iş alanındaki nitelikli ofis binası talebi, Türkiye piyasasına giren yeni şirketler ve faaliyetlerini genişleten mevcut şirketlere bağlı olarak artmakta olsa da, ofis arzında belirgin bir artış bulunmamaktadır.

Talebin artması ve arzın sınırlı kalması sonucunda tercih edilen bölgelerde boşluk oranları önemli ölçüde azalmakta ve fiyatlar artmaya devam etmektedir.

2008 yılının son çeyreği ve 2009 yılının ilk çeyreğinde A sınıfı ofis kiralarda düşüş yaşanmıştır. Fakat 2009 yılının ikinci çeyreğinden sonra bazı bölgelerde kiralar tekrar artmaya başlarken bazılarında ise sadece fiyatlardaki düşüş yavaşlamıştır. Özellikle Altunizade, Ümraniye, Levent ve Beşiktaş bölgelerinde A sınıfı ofis fiyatlarında artış gözlemlenmektedir. Bu bölgelerden Ümraniye, Levent ve Beşiktaş'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının da azalmış olması bu bölgelerde A sınıfı ofise olan talebin devam ettiğini ve bunun istenen kira değerlerindeki artışla destekleneceğini göstermektedir.

Genel olarak tüm 2009 yılı ortalamalarında hem Avrupa hem Asya yakasındaki bölgelerde yaşanan düşüş tüm ortalama yansımadır. Son yıllarda firmaların A sınıfı ofisler için artan talebi, Avrupa Yakası'ndaki kaliteli ofis stoku yetersizliği ve artan kiralar nedeniyle Asya Yakası'nda bulunan yeni iş alanlarına yönelmeye başlamıştır. Anadolu Yakası'nda ofis arayanlar firmalar için Avrupa Yakası'nın şehir dışı alanlarına nazaran bu bölge daha makul görünmektedir. Bu trendin 2010 yılı içerisinde de devam edeceği beklenmektedir.

Ümraniye, Anadolu Yakası'ndaki diğer bölgelere göre daha çok tercih edilen bir bölge olarak öne çıkmaktadır. Ümraniye'de ofis talebinin artmasının asıl nedeni bölgedeki düşük kira rakamları, ulaşım avantajları ve "buil-to-suit" (kullanıcıya özgü ofis binası) geliştirebilecek uygun arsa bulma kolaylığıdır. Bundan dolayı, Ümraniye'de planlanan yeni ofis projeleri artmaktadır. Bölgede A sınıfı ofis

binalarına olan talep nedeniyle ofis stoku da artış göstermektedir. Buna rağmen azalan boşluk oranı bölgeye olan talebin artarak devam edeceğini göstermektedir.

Ayrıca, Avrupa Yakası'nda 5.000 ile 25.000 m² arası değişen büyüklüklerdeki geniş ofis alanlarının kiralama işlemlerinde yaşanan zorluklar nedeniyle firmalar, Ümraniye'de built-to-suit ofis geliştirme modeline yönelmektedir. Çünkü bu model ile kullanıcıya daha değişken ofis koşulları ve kiralama imkânları sunulabilmektedir.

Ofis bölgeleri içinde mevcut ofis stokunda A sınıfı ofis özelliklerine sahip bina sayısının oldukça kısıtlı olduğu Altunizade bölgesinde, talebe karşın ofis arzı yetersiz kalmaktadır. Talebin artmasının öngörüldüğü bölgede arz sıkıntısının devam etmedi beklenmektedir.

Genel olarak bölgeye olan talep ele alındığında, yakın zaman içinde Altunizade'deki ofis stokunun Küçük Çamlıca ve Kısıklı bölgelerine doğru artacağı ve geliştirilecek olan yeni ofis arzının "built-to-suit" projelerden oluşacağı öngörülmektedir.

Sonuç olarak, 2009 yılının ikinci yarısından itibaren dengeli ilerlemeye başlayan A sınıfı ofis kiracılarının, 2010 yılında piyasaya eklenecek olan yaklaşık 110.000 m²'lik yeni ofis stokuyla birlikte bir miktar artması beklenmektedir. 2009 yılı son çeyreğinde boşluk oranlarının düştüğü ve Avrupa bölgesinde en büyük yer arayışının yaşandığı Levent bölgesindeki arz yetersizliği nedeniyle, 2010 yılında ofis talepleri Anadolu yakasına doğru yönelimini sürdüreceklerdir. Ayrıca 2010 yılında Anadolu yakasında artacak olan ofis stokunun, rekabeti de arttıracığı beklenmektedir. 2009 yılının ilk yarısında yer değiştirme kararını iptal eden ya da erteleyen firmaların harekete geçeceği ve 2010 yılında pazarın hareketleneceği öngörülmektedir (Colliers, 2010).

3.4. İstanbul'un Planlama Çalışmalarında MİA Kararları

3.4.1. 1923–1940 Dönemi

Cumhuriyet'in ilk yıllarında kent nüfusunun artış hızı, Türkiye ortalamasının altında kalmış; bu durum İstanbul'un imarını olanaklı kılmıştır. 1930'larda Avrupa'nın çeşitli ülkelerinden İstanbul'a çağrılan plancı ve mimarlar kent için çeşitli planlar hazırlamış, Henri Prost'un hazırladığı plan (1937), kentin sonraki mekânsal yapısı üzerinde belirleyici bir etki yapmıştır. Prost Planı'nın özelliklerinden biri, kenti

İstanbul, Beyoğlu ve Üsküdar-Kadıköy olmak üzere üç ayrı bölümde ele alması olmuştur.

1950'lerin öncesinde İstanbul'un merkezi iş alanı Çarşıkapı, Sirkeci, Eminönü ve Karaköy'ü kapsamaktadır. Beyoğlu'na yerleşen üst gelir grubuna yönelik ticaret ise Karaköy'den İstiklal Caddesi'ne kaymıştır (İBB, 2006).

3.4.2. 1950–1960 Dönemi

1950 yılında yapılan plan doğrultusunda, kentin Batı yakasında ulaşım sistemine de bağlı olarak ticaret ve sanayi gibi fonksiyonlar Eminönü ve Galata çevresinde yığılmıştır. Bu şehrsel kesim aynı zamanda kentin yönetici merkezi fonksiyonunu üstlenmiştir. Doğu yakasında Üsküdar ve Kadıköy, yönetici merkezinin ulaşımına bağlı uzantıları biçiminde, ikinci derecede merkez fonksiyonlarını kapsamıştır (BİNPB, 1971).

3.4.3. 1960–1970 Dönemi

Bu dönemde kentin Batı yakasındaki yönetim merkezi Eminönü ve Galata olmaya devam ederken Haliç çevresi ve Şişli ikincil merkezler olarak bu dönemde ortaya çıkmaya başlamıştır. Doğu yakasındaki yönetim merkezleri Üsküdar ve Kadıköy'ün yanı sıra Kartal dikkat çekmeye başlamıştır (BİNPB, 1971).

3.4.4. 1970–1980 Dönemi

Bu dönem içinde Sirkeci, Eminönü, Küçükpazar ve Beyazıt yönetici iş merkezi niteliklerini açıkça göstermekte, nüfus kaybetmektedir. Buna karşılık tarihi yarımada'nın diğer kesimlerinde hızlı bir yapı değişikliği ve yoğunluk artışı görülmüştür. Yönetim merkezleri bu dönemde Galata-Beyoğlu bölgesinde gelişme göstermeye başlamıştır.

Bu dönem içinde Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu tarafından ilki 1971 diğeri 1976 yılında olmak üzere iki farklı çalışma yapılmıştır.

3.4.4.1. Büyük İstanbul Nazım Plan Raporu – 1971 Raporu

Raporun merkezi iş alanı ile ilgili belirlediği ana ilke, yeni ulaşım ağı ve yönetim merkezlerinin yaratılması ve bu şekilde merkez kent ile tarihi kenti birbirlerinden ayırarak ulaşım yoğunluğu ve karmaşıklığını ortadan kaldırmak olmuştur.

Bu ilke doğrultusunda merkezi iş alanı ile ilgili alınan ana karar ise şehrin yeni lineer yerleşme düzeni içinde doğu, batı ve Beyoğlu gelişme bölgeleri için merkez fonksiyonlarını toplayan yeni alanlar oluşturmak olmuştur. Bu karar sonucunda Batı yakası için öngörülen yönetici merkez Zeytinburnu olurken Doğu yakası için yönetici merkez Söğütluçeşme-Koşuyolu arasındaki bölge olmuştur (BİNPB, 1971).

3.4.4.2. Büyük İstanbul Nazım Plan Raporu – 1976 Raporu

Raporun hazırlandığı yıl itibariyle mevcut durumu incelemek gerekirse, ticaret ve diğer merkezi alan faaliyetlerini Eminönü’nde Atatürk ve Galata Köprüleri arasında ve Beyoğlu’nda yüksek bir yoğunlukla toplandığı görülmüştür. Beyoğlu’nun banka ve sigorta faaliyetlerini barındırırken Eminönü’nün daha çok perakende ve toptan ticaret istihdamını barındırdığı tespit edilmiştir.

Mevcut durumdan yola çıkarak geliştirilen plan stratejileri arasında yönetim merkezi ile ilgili olan maddelere göre, yönetim merkezlerinin Şişli ve Mecidiyeköy doğrultusunda kuzeye doğru (Boğaz boyunca) gelişiminin devam edeceği öngörülerek bu alanda oluşacak baskıyı önlemek amacıyla merkezi iş faaliyetlerini rahatlıkla karşılayabilecekleri ikinci bir büyük merkez yaratmak olduğu ifade edilmiştir.

Yine bu rapor çerçevesinde boğaz geçişlerinde ikinci köprünün yapılması ve MİA aksında metro sisteminin kurulmasından bahsedilmiş ve etkili kontrol tedbirleri alınmadıkça bu bölgelerde bir tıkanıklık ve baskı yaratacağına dikkat çekilmiştir. Verilen öncelikli tavsiyeler arasında da çevreyolunun her iki tarafında Hükümet mülkiyetinde bulunan geniş arazi parçalarının MİA kullanışları için tahsis edilmesi, bu gelişmenin zararlı artışlara müsaade edilmeyecek şekilde düzenlenmesi ve MİA içinde yeniden yerleşmek isteyen mevcut firmalara öncelik verilmesi ve bu bölgeye olan ulaşım ağlarının yeniden gözden geçirilmesini içermektedir (BİNPB, 1976).

3.4.5. 1980–1990 Dönemi

1980'e gelindiğinde kent nüfusu üç milyona ulaşmış, kentte çizgisel gelişmenin ve metropolitenleşmenin yapısına uygun olarak birden çok alt merkez ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte asıl kent merkezi ya da metropoliten merkez olarak tanımlanabilecek üç bölge güneybatıda tarihsel yarımada, onun kuzeyinde Karaköy ve Beyoğlu, Anadolu Yakası’nda Üsküdar ve Kadıköy çekirdekleridir.

Bu dönemde merkezi iş alanı içinde bankalar, sigorta kuruluşları ve başka büyük şirketlerin yoğunlaştığı kesimlerden biri Karaköy olmuştur. Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu-Levent yöresi ise holdinglerin, yerli ve yabancı şirketlerin yerleştiği bir iş çevresi haline gelmiştir.

3.4.5.1. 1980 Onanlı İstanbul Metroliten Nazım İmar Planı

1979 yılında başlatılan çalışmalar sonucu 1/50.000 ölçekte İstanbul Metroliten Alan Nazım Planı, 1995 hedef yılına göre eylem planları ile birlikte hazırlanarak 29.7.1980 tarihinde bakanlıkça onaylanmıştır.

İstanbul metropolünün, ülke ve dünyaca bilinen özdeğerlerini yitirmeden uluslararası düzeydeki öneminin ülke yararına artırılması bu arada, ülke kalkınmasına uyumlu olarak, metropolün büyüme ve gelişmesinde gerekli fonksiyon ve hizmetlerin yaratılması 1980 onanlı planın amacı olarak belirlenmiştir (Yüzer ve Giritlioğlu, 2003).

1980 onanlı İstanbul Metroliten Alan Nazım Planı'nın merkezi iş alanına yönelik alınan kararlar arasında metropoliten çalışma alanlarının dengelenmesi ve metropoliten şehir bütününde merkezi iş alanının ana merkez olarak gelişmesi bulunmaktadır. Merkezlerin kademelenmesi bu plan kapsamında ele alınan en önemli konulardan bir tanesidir.

3.4.6. 1990–2000 Dönemi

1995 onanlı İstanbul Metroliten Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı'na göre kent Metroliten Merkez Alanı ve Alt Merkezler olmak üzere iki grupta ele alınmıştır.

Metroliten Merkez Alan: Kentin Batı yakasında yer alan metropoliten merkez alan; tarihi, kültürel, fiziksel açıdan farklı karakter gösteren alt bölgelerden meydana gelmiştir. Bu alt bölgeler ve bu bölgelerle ilgili alınan plan kararları aşağıdaki gibidir;

Tarihi Ticaret, Hizmet ve Turizm Alanları - Tarihi Eminönü Bölgesi: Alınan plan kararlarına göre bu bölgede, metropoliten merkezin bu bölgenin eteklerindeki konut bölgelerini yiyerek yayılmasını önlemek, bölge içindeki tarihi konut alanlarının metropoliten merkez fonksiyonlarının yerleşmesi ile yok olmasını engellemek, Fatih-Aksaray uç bölgesinde merkez fonksiyonlarının ulaşım aksları boyunca gelişmesine izin vermemek bulunmaktadır.

Tarihi Beyoğlu (Pera) – Galata Bölgesi: Bölge ile ilgili alınan plan kararlarına göre bölgede tarihi konut alanlarının merkez fonksiyonlarının yerleşmesi ile yok olmaması ve bölgenin tarihselliğinden gelen kimliği ile uygun finansman, yabancı kurum ve kuruluşlar ile, kültür, ticaret, hizmet faaliyetlerinin korunarak geliştirilmesi uygun görülmüştür.

Sıhhileştirilecek Ticaret Alanları – Şişli-Beşiktaş Uç Bölgesi ve Levent-Maslak Aksı: Şişli-Beşiktaş bölgesi ile ilgili alınan kararlara göre, merkez alanı bölgesi olan bu alt bölgede mevcut kat yüksekliklerinin Boğaziçi silüetini bozmayacak şekilde belirlenmesi, yine bölge içerisinde özelleşmiş ve ihtisaslaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonları teşvik edilirken, yeterli sosyal ve teknik-hizmet fonksiyonlarının konut bölgelerini tahrip ve yok edecek şekilde gelişmesinin önlenmesi öngörülmüştür.

Levent-Maslak aksı ile ilgili alınan karar ise boğaza kayan ve kentin kuzey yönünde gelişmesini teşvik eden bu aksın dondurulması ve silüeti olumsuz etkileyecek gelişmelere izin verilmemesidir.

Sanayiden Dönüşümlü Merkezi İş Alanı: Topkapı-Maltepe, Topçular, Bayrampaşa sanayi alanlarının, tür ve özelliklerine göre iki göl arasına Hoşdere'ye taşınmasıyla boşalacak alanlardır. Bu bölgede kentin tarihi merkezine baskı yapmayacak biçimde yoğun ve yüksek yapılanmaya yer vermeyen, kentin bütününe hizmet eden M.İ.A. fonksiyonları yer alacaktır.

Ticaret Gelişme Alanları: Batı yakasında, uluslar arası şirketlerin yer alacağı ve kente yapacakları olumsuz baskının minimum düzeyde tutulacağı yeni prestij merkez alanlarıdır. Bu alanlar medya yönetim fonksiyonlarının yer aldığı Yenibosna aksının uzantısında ve onunla bütünleşen bir alan üzerinde yer almaktadır.

Alt Merkezler: Geleneksel merkeze erişebilirliğin giderek azalması, merkezden belli uzaklıktaki alışveriş merkezlerinin kullanılmaya başlamasına neden olmuştur. Dünyanın birçok bölgesinde banliyöleşmesi sürecinde, kent büyüklüğünün bir eşik seviyesine erişmesinden sonra, çevrede yeni alt merkezlerin gelişmesi desteklenmiştir. Bu merkezler I., II., III. Derece alt merkezlere kadar derecelenmiştir.

I. Derece Alt Merkezler:

- Mevcut Merkezler

Doğu yakasında, hinterlandı doğu yakası olan Kadıköy, Batı yakasında, hinterlandı yaklaşık B.Çekmece çevresine kadar uzanan Bakırköy, I. derece alt merkezler olup bu merkezler tarihi yarımada üzerindeki baskıyı azaltacak ve hinterlandındaki yerleşme bölgelerinin ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte özelleşmiş bir bölge olacaktır.

- Kanat Çekim Merkezleri

Kentin lineer formunu destekleyecek nitelikte Doğu ve Batı yakalarında, uç noktalarda (kanatlarda); Gebze ve Ortaköy-Kavaklı'da, kent merkezinden desantralize edilerek yerleştirilecek nüfusa hizmet verecek olan, metropoliten merkez üzerindeki baskıyı azaltacak ve merkezi iş alanı ve alt merkezler kademelenmesi sistem bütünlüğü içinde I. derece alt merkez niteliğinde iki yeni merkez önerilmiştir.

II. Derece Alt Merkezler:

Doğu yakasında Üsküdar, Kartal; Batı yakasında Avcılar; I. derece merkezlerden daha dar hinterlandları içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, niteliği oldukça yüksek merkezlerdir.

III. Derece Alt Merkezler:

Doğu yakasında Ümraniye, Maltepe ve Pendik; Batı yakasında ise Büyükçekmece ve Bağcılar; III. derece merkezler olarak kabul edilmiş olup bu merkezler kendi ilçesi ve hinterlandında yer alan komşu ilçelerin nüfusuna hizmet verecek nitelikte merkezlerdir (İBB, 1995).

3.4.7. 2000–2010 Dönemi

2000–2010 yılları içinde yapılmış olan iki plan raporu incelenmiştir. Bunlardan ilki 2006 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye (İBB) Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı iken diğeri ise İ.B.B. İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'dır. Bu planlar kapsamında MİA'ya ilişkin alınan kararlara aşağıda değinilmiştir.

3.4.7.1. İstanbul Çevre Düzeni Planı (2006)

Son 15 yılda Merkezi İş Alanı'nda, diğer merkezler aleyhine üretim hizmetleri yoğunlaşmıştır. Bu yoğunlaşma merkezler kademelenmesindeki dengeyi değiştirerek, MİA'yı çok egemen bir konuma getirmiştir. Hizmetlerde büyüme modeliyle yapılan hizmetler çalışanları projeksiyonu ve çalışan nüfusun 1992–2002 dönemi oranları ile ilçelere dağılımı incelemesi, mevcut boş alanların tümünün bu sektöre ayrılması halinde bile yeterli alanın bulunamayacağını göstermektedir.

İstanbul Merkezi İş Alanı İlçeleri olarak, Şişli, Beşiktaş ve Fatih İlçeleri iş hizmeti firmalarının en çok taşındıkları ve yerleştikleri ilçelerdir. İstanbul' da firmaların %13'ü taşınmayı düşünmekte olup; taşınılacak semtler büyük çoğunluk tarafından Şişli, Kadıköy ve Bakırköy olarak belirtilmektedir. Diğer taraftan; Eminönü, Şişli, Beyoğlu, Kadıköy, Beşiktaş ve Fatih semtlerinde yerleşmiş bulunan firmalar, büyük oranda ilçe içinde başka yere taşınma eğilimindedir. Firmaların yer değiştirme eğilimleri, MİA'nın yoğunluğunun yakın gelecekte hafiflemeyeceğini göstermektedir. Ancak altyapı yatırımlarıyla desteklenecek yeni merkezler büyüme hızını azaltacaktır.

Anadolu Yakası'nda havaalanı komşuluğunda geliştirilecek yeni hizmet merkezleri MİA'nın yükünü hafifletecek merkezler olarak değerlendirilebilir. Anadolu Yakası'ndaki en ideal merkez Kartal olarak görülmektedir.

3.4.7.2. İstanbul Çevre Düzeni Planı (2009)

Ana Strateji 1: Kentin doğu ve batı eksenlerinde doğrusal, çok merkezli ve kademeli gelişimini sağlamak.

Politika 1: Nüfus-istihdam dağılımının; İstanbul bütününde ve her iki yakada dengelenebilmesi için yeni odakların belirlenmesi

Politika 2: Plan kararları doğrultusunda, çevreleri ile etkileşimi kuvvetli mekânsal alt bölgelerin tanımlanması

Ana Strateji 2: İstanbul il sınırları dâhilinde ihtisaslaşmış, katma değer ve verimliliği yüksek merkezler geliştirmek.

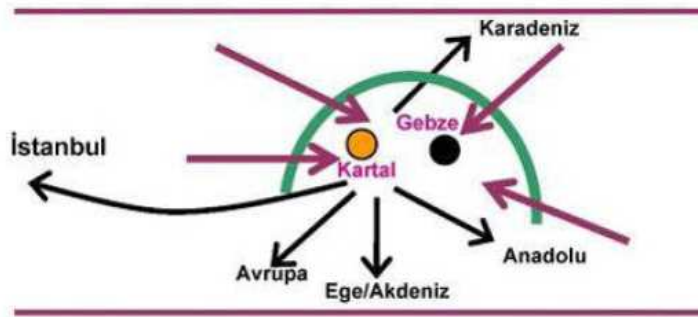
Politika 1: MİA üzerindeki baskıyı azaltacak, ihtisaslaşmış, üst düzey hizmet-ticaret birimlerinin yer alabileceği birinci derece merkezler ile hinterlandındaki

yerleşmelerin ticaret-hizmet ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ikinci derece ve alt merkezlerin belirlenmesi

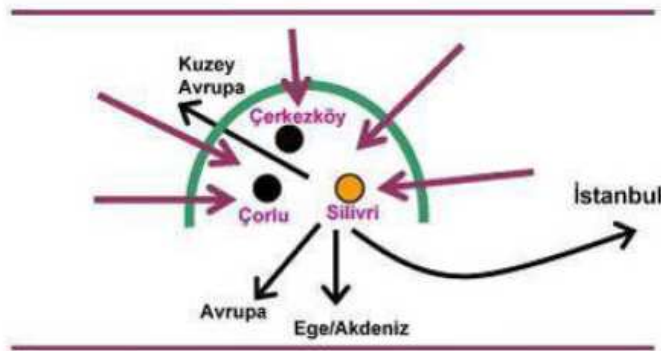
Politika 2: Merkez alanlarının düzenli konut alanlarına doğru yayılmasının engellenmesi

İstanbul’da çok merkezli doğrusal bir makroform önerisi kapsamında, kademeli bir alt merkez sistemine gidilmesinin merkez üzerindeki mevcut baskıyı azaltacağı öngörülmektedir. Çok merkezlilik ayrıca, hizmetlere sosyal ve mekansal olarak eşit erişimin sağlanmasına, konut işyeri ulaşımını da en aza indirerek sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulmasına katkıda bulunacaktır.

Kentin doğrusal ve alt bölgeler halinde oluşacak makroformunu destekleyecek nitelikte; Anadolu Yakası’nda Kartal ve Kurtköy’de oluşmaya başlamış merkezlerin geliştirilmesinin yanı sıra, Avrupa Yakası’nda Silivri’de çekim merkezi ile birlikte yeni oluşumlar önerilmiş ve ana ulaşım akslarıyla desteklenmiştir (İBB, 2009).



Şekil 3.37 : İstanbul’un Batı Kanadı Komşu Yerleşimler ve İşlevsel İlişkiler (İBB, 2009)



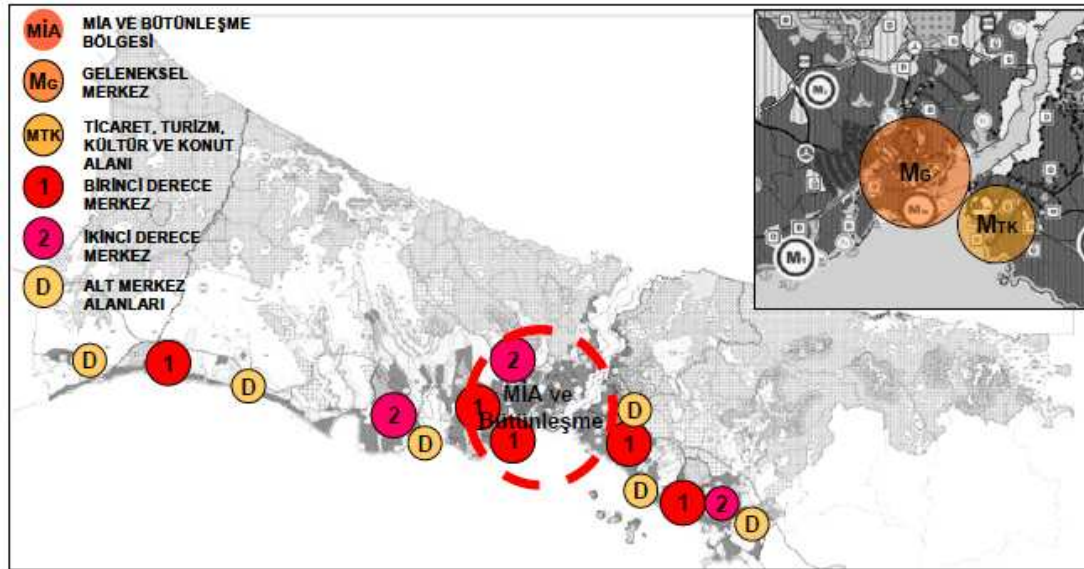
Şekil 3.38 : İstanbul’un Doğu Kanadı Komşu Yerleşimler ve İşlevsel İlişkiler (İBB, 2009)

Kendi kendine yetmesi ve yaşam kalitesinin yüksek olması hedeflenen bu bölgelerin gelişmesinde sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda doğal eşikler (orman, havza

alanları, mutlak korunması gereken tarım toprakları, yeraltı suyu rezerv alanları gibi) göz önünde bulundurulmuştur. Yukarıda açıklanan yaklaşım doğrultusunda, Çevre Düzeni Planı'nda merkezler yapısı ve kademelenmesi aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

İstanbul'da MİA ve merkezlerin mekânsal organizasyonunun; etkin işleyecek bir kentsel sistem oluşturmak üzere işlevlerine, büyüklüklerine ve etki alanlarına bağlı bir kademelenme çerçevesinde yapılması, merkezlerin birbirlerine güçlü akslarla bağlanarak bütünleştirilmesi ve tamamlayıcılık ilkesi içinde etkin olarak birlikte çalışmalarının sağlanması öngörülmüştür.

Doğu-batı doğrultusunda Silivri ve Kartal merkezleri doğrusal gelişimi destekleyecek; Anadolu Yakası'nda Kartal ve Ataşehir-Kozyatağı bölgelerinde birinci derece merkezlerin önerilmesiyle, iki yaka arasındaki nüfus ve ekonomi dengesizliği azaltılabilecektir.



Şekil 3.39 : Öneri Merkezin Kademelenmesi (İBB, 2009)

4. ARAŞTIRMADA KULLANILAN YÖNTEM

4.1. Araştırma Tasarımı

Bu araştırmada elde edilen veriler, İstanbul’da ofis faaliyetlerini sürdüren 580 adet ofis kullanıcısının katıldığı ve bunlardan 330 adedinin soruların tümüne cevap verdiği bir anket soruşturmasından elde edilmiştir. (Ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentileri 1–15 Nisan 2010 tarihleri arasında internet üzerinden yapılan anket soruşturması ile saptanmıştır.)

4.2. Örneklem Büyüklüğü

Hazırlanan anket formu İstanbul genelinde rastgele dağılım ile belirlenen 10.000 ofis kullanıcısına gönderilmiştir. İlgili iletişim bilgileri Kuzeybatı Gayrimenkul’ün bilgi bankasından elde edilmiştir.

Yürütülen anket soruşturması kapsamında firma sahipleri, firmaların üst düzey yöneticileri, departman müdürleri ve idari işler yetkililerinin yanı sıra birçok farklı pozisyonda çalışan firma yetkililerinin yanıtları alınmıştır.

4.3. Anket Formunun Oluşturulması

Anket sorularının oluşturulmasında 1999 yılında Urban Land Institute (ULI) ve Building Owners and Managers Association (BOMA) International tarafından A.B.D ve Kanada’da 1.829 ofis kullanıcısının katılımı ile hazırlanan “Ofis Kullanıcıları Ne İster?” isimli çalışmadan yararlanılmıştır.

Anket formu 25 sorudan ve 4 bölümden oluşmaktadır

Anket formunda yer alan birinci soru grubunda (1.-7. sorular) ofis kullanıcılarının çalıştıkları firmaların faaliyet türünün tanımlanması, yapısı ve işgücüne ilişkin karakteristiklerini tespiti yönelik sorular yöneltilmiştir. Cevaplar seçim olanağı verecek şekilde düzenlenmiştir.

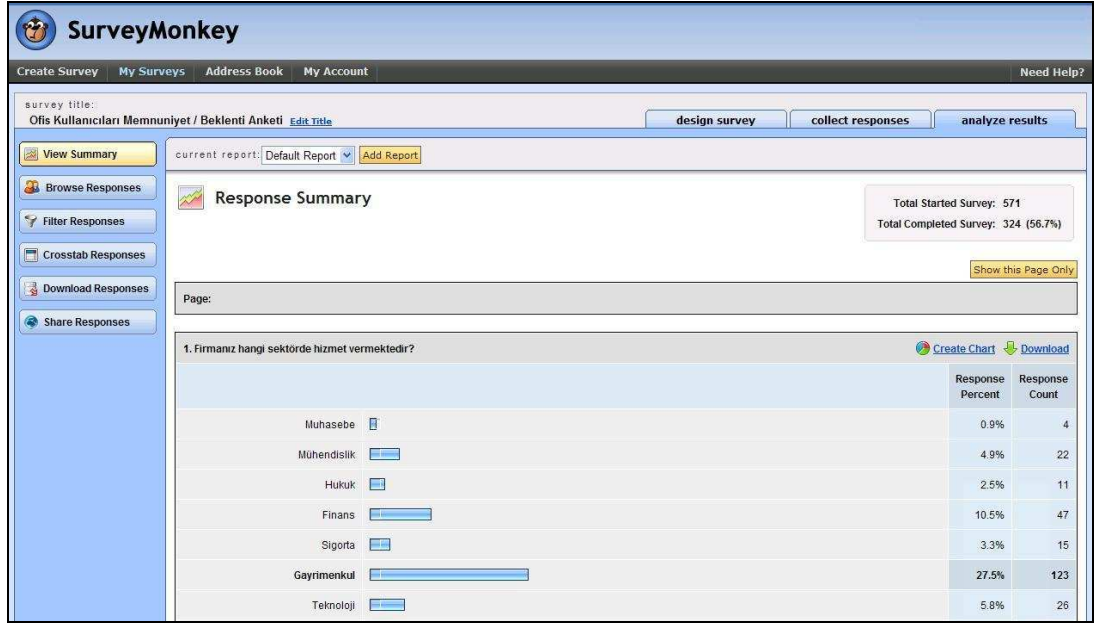
İkinci soru grubunda (8.-15. sorular) ofis kullanıcılarından çalıştıkları mevcut ofislerinin konumsal özellikleri, genel bina özellikleri, genel ofis alanı özellikleri ve bina yönetimi hizmetleri özelliklerinden memnuniyet seviyelerini ve bu özelliklerin ideal ofis binasında ne ölçüde önemli olduğunu düşündükleri konusunda bilgi almak için bir dizi ifadenin (“1=Hiç önemli değil” ve “5=Çok önemli”) beş dereceli bir skala üzerinden değerlendirme yapmaları istenmiştir.

Üçüncü soru grubunda (16.-21.sorular) ofis kullanıcılarına ideal ofis binasında hangi bina özelliklerinin ve hizmetlerinin bulunması gerektiği, belirtilen akıllı bina özelliklerinin bir ofis binasında bulunmasının ne derece önemli olduğu, kendi binalarında ihtiyaç duymalarına rağmen bulunmayan üç bina özelliğini yazmaları ve eğer bu özellikler karşılanırsa bunun için kiralarını arttırıp arttırmayacakları ve son olarak B ya da C sınıfı bir ofis binası kullanıcısı iseler kira kontratları bitimi sonrasında ödedikleri kirayı arttırarak akıllı bina özelliklerine sahip A sınıfı bir ofis binasına taşınmayı düşünüp düşünmedikleri sorulmuştur. Cevapların geneli seçim olanağı verecek şekilde düzenlenmiş olup bunların içinde yalnızca 17.soru için beş dereceli bir skala üzerinden değerlendirme yapmaları istenmiştir (“1=Hiç memnun değil / Hiç önemli değil” ve “5=Çok memnun / Çok önemli”).

Son soru grubu olan dördüncü grubu oluşturan sorular (22.-25.sorular) ise ankete yanıt veren ofis kullanıcılarının kişisel bilgileri, çalışıyor oldukları firmadaki görevleri ve yorumları istenmiştir.

4.4. Verilerin Analizi

Anketlerin uygulanmasında Survey Monkey (www.surveymonkey.com) ‘den faydalanılmıştır. Survey Monkey, internet üzerinden anket hazırlanması, ilgili gruba dağıtılması, yanıtların toplanması ve toplanan yanıtların değerlendirilerek istenilen formatta sunulması hizmetini vermektedir. Aşağıdaki resimde sistemin çalışma prensibi ve yanıtların sunulduğu hakkında fikir sahibi olmak mümkündür.

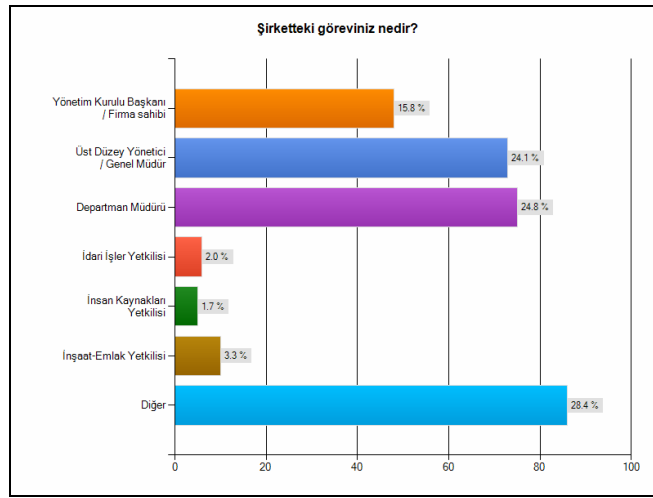


Şekil 4.1 : Survey Monkey Yanıtlar Bölümü Sayfa Görüntüsü

5. ANKET SORUŞTURMASI BULGULARI DEĞERLENDİRMESİ

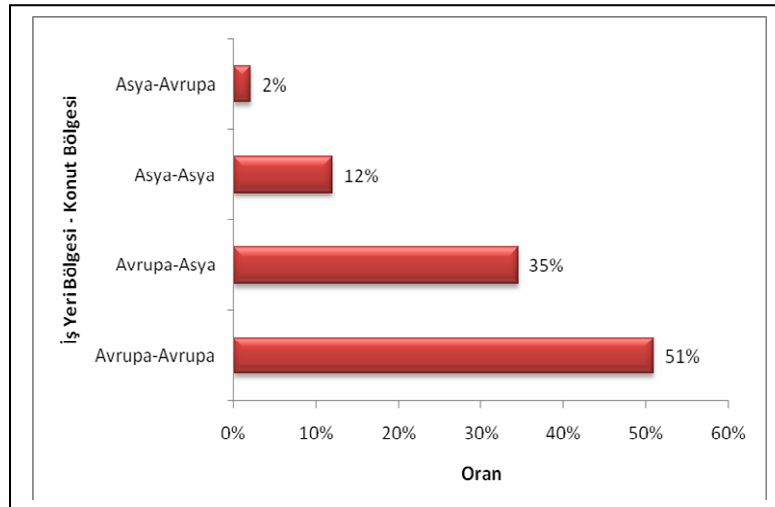
5.1. Ankete Katılan Ofis Kullanıcı Profiline Belirlenmesi

Ankete yanıt veren ofis kullanıcılarının bağlı oldukları firmalarda hangi görevlerde çalışıyor oldukları incelenmiştir. Sonuçlar Şekil 5.1’de görülmektedir.



Şekil 5.1 : Ofis Kullanıcılarının Bağlı Oldukları Firmalardaki Görevleri

Buna göre ankete yanıt veren ofis kullanıcısı grubunun %15.8’inin yönetim kurulu başkanı/firma sahibi, %24.1’inin üst düzey yönetici / genel müdür, %24.8’inin departman müdürü olduğu görülmektedir.

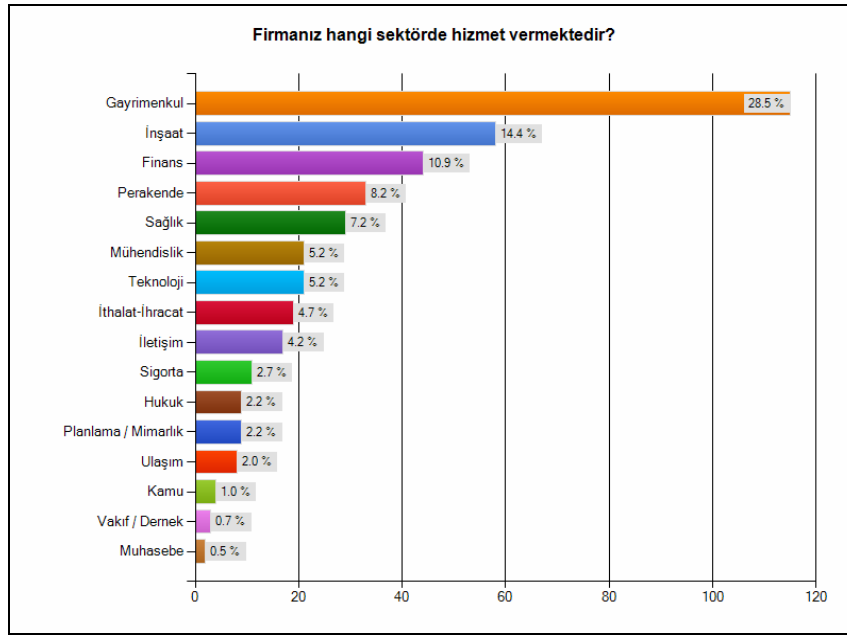


Şekil 5.2 : Ofis Kullanıcılarının İş Yerlerinin ve Evlerinin Bulunduğu Bölgeler

Şekil 5.2'ye göre ankete katılan ofis kullanıcılarının ofislerin bulunduğu bölgeler ile yaşadıkları bölgeler sorulduğunda ankete yanıt verenlerin %51'inin İstanbul'da Avrupa Yakası'nda çalışıp yine Avrupa Yakası'nda yaşadıkları görülmüştür. Katılanların %35'inin ise Avrupa Yakası'nda çalışıp Anadolu Yakası'nda ikamet ettikleri görülmüştür. %12'lik bir grubun Anadolu Yakası'nda çalışıp yine aynı bölgede yaşadığı görülürken sadece %2'lik bir grubun Anadolu Yakası'nda çalışıp Avrupa Yakası'nda yaşadığı belirlenmiştir.

5.2. Ankete Katılan Ofis Kullanıcılarının Bağlı Oldukları Firmalarla İlgili Verilerin Değerlendirilmesi

Verilen yanıtlara göre ankete katılan ofis kullanıcılarının hangi sektörde çalıştıklarını gösteren grafik Şekil 5.3'deki gibidir.

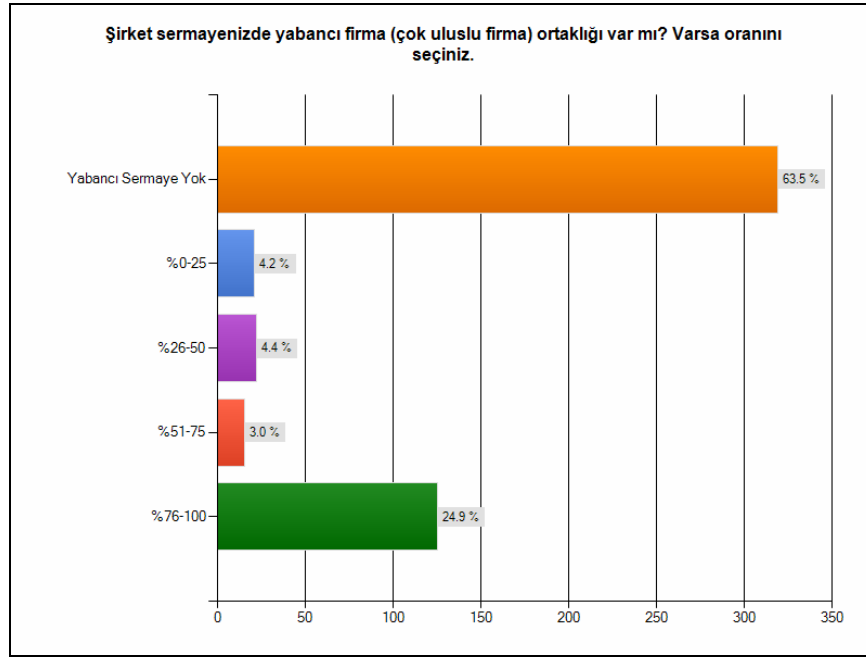


Şekil 5.3 : Ofis Kullanıcılarının Bağlı Oldukları Firmaların Sektörel Dağılım Grafiği

Anketi yanıtlayan ofis kullanıcılarının çalıştıkları firmaların %28.5'i gayrimenkul, %14,4'ü inşaat, %10.9'u finans, %8.2'si perakende (ticaret), %7.2'si sağlık, %5.2'si mühendislik, %5.2'si teknoloji, %4.7'si ithalat-ihracat, %4.2'si iletişim, %2.7'si sigorta, %2.2'si hukuk, %2.2'si planlama/mimarlık, %2'si ulaşım, %1'i kamu, %0.7'si vakıf/dernek ve son olarak %0.5'i muhasebe sektöründe hizmet vermektedirler. Bu firmaların büyük çoğunluğu (%98.3'ü) özel sektöre aittir.

Kanada’da yapılmış olan benzer konulu ankette, sırasıyla, finans sektörü %13, hukuk sektörü %11, gayrimenkul sektörü %10 ve planlama/mimarlık sektörü %8,5’luk katılım ile ankete en yüksek oranda katkı sağlayan sektörler olarak belirlenmiştir (BOMA ve ULI, 1999).

Diğer bir soruda bu firmaların sermaye yapıları incelenmiştir. Firmanın sermayesinde yabancı firma ortaklığı olup olmadığı, varsa bu oranı belirtmeleri istenmiştir. Alınan sonuçlar doğrultunda oluşturulan grafik Şekil 5.4’de görülmektedir.

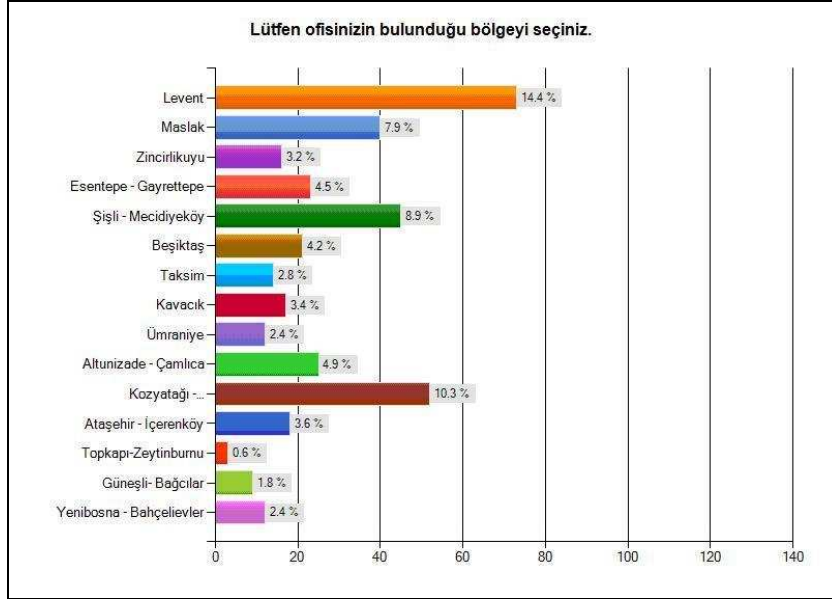


Şekil 5.4 : Ofis Kullanıcılarının Bağlı Oldukları Firmaların Sermaye Yapısı Grafiği

Şekil 5.4’e göre ankete katılan ofis kullanıcılarının bağlı oldukları firmaların sermaye yapısı incelendiğinde %63.5’inde yabancı sermaye ortaklığının bulunmadığı, %4.2’sinin %0-25 oranında yabancı firma ortaklığı, %3’ünde %51-75 oranında yabancı firma ortaklığı ve %24.9’unda %76-100 oranında yabancı firma ortaklığı olduğu görülmektedir.

Ankete katılan ofis kullanıcılarının mevcut ofislerinin bulunduğu bölgeler Şekil 5.5’de incelenmiştir. Buna göre ankete katılan grubun mevcut ofislerinin %14.4’ü Levent, %10.3’ü Kozyatağı-Bostancı-Kadıköy bölgesinde, %8.9’u Şişli-Mecidiyeköy’de iken %7.9’u Maslak bölgesinde konumlanmıştır. Firmalar ayrıca %0.6 ila %4.9 arasında değişen farklı oranlarda Zincirlikuyu, Esentepe, Beşiktaş, Taksim, Kavacık, Ümraniye, Altunizade, Ataşehir, Topkapı, Güneşli ve Yenibosna

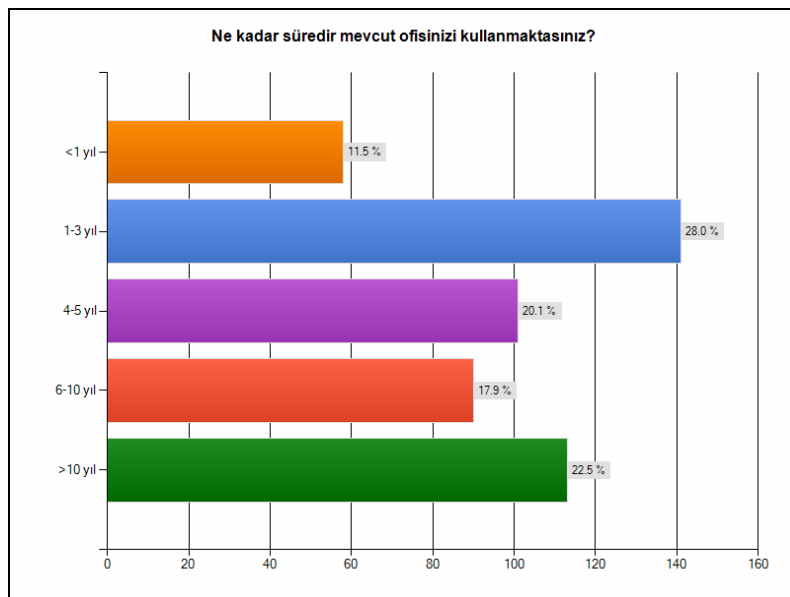
bölgelerinde konumlanmışlardır. Ankete katılan ofis kullanıcılarının bölgesel dağılımını gösteren harita Ek D’de görülmektedir.



Şekil 5.5 : Ofis Kullanıcılarının Bağlı Oldukları Firmaların Bulunduğu Bölgeler Grafiği

Kanada’da yapılmış olan benzer konulu ankette, ankete katılan ofis kullanıcılarının yarısından fazlasının ofislerinin şehir merkezinde olduğu tespit edilmiş (BOMA ve ULI, 1999).

Ankete katılan ofis kullanıcılarına yöneltilen diğer soru da bağlı oldukları firmaların mevcut ofislerini ne kadar süredir kullandıkları olmuştur. Yanıtlardan oluşturulan grafik Şekil 5.6’daki gibidir.

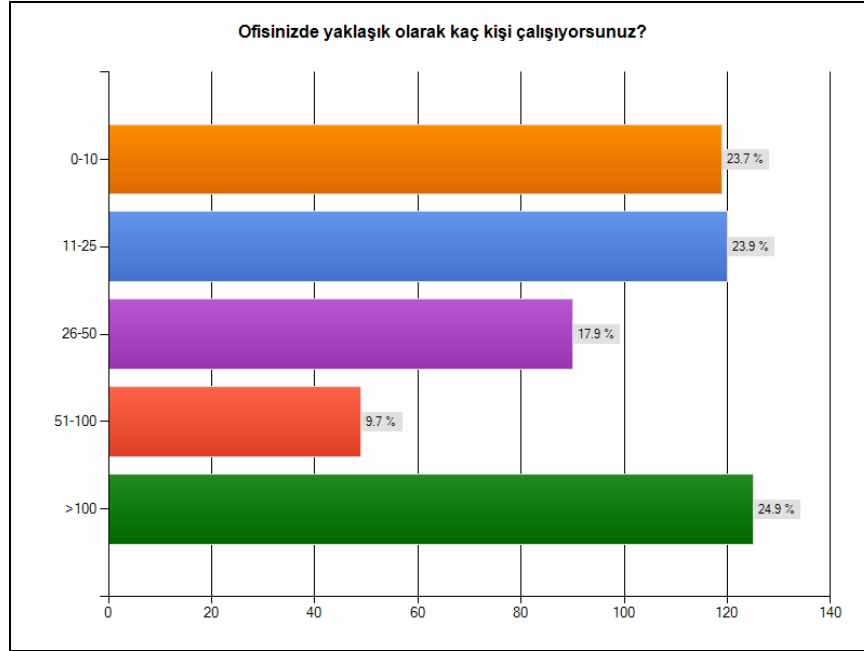


Şekil 5.6 : Firmaların Mevcut Ofislerini Kullanma Süreleri Grafiği

Şekil 5.6'ya göre ankete katılan ofis kullanıcılarının bağlı oldukları firmaların mevcut ofislerini kullanma süreleri araştırıldığında yanıt verenlerin %11.5'inin bir yıldan az süredir, %28'inin 1-3 yıldır, %17.9'unun 6-10 yıldır ve %22.5'inin 10 yılı aşkın süredir şu anda bulundukları ofisi kullanmakta oldukları tespit edilmiştir.

Kanada'da yapılan ankette bu soruya verilen sonuca göre mevcut ofis kullanıcılarının %27'si 1-3 yıldır, %22'si 6-10 yıldır, %22'si 10 yıldan daha fazla süredir, %17'si 4-5 yıldır ve %12'si 1 yıldan daha az süredir mevcut ofislerini kullandıkları tespit edilmiş (BOMA ve ULI, 1999).

Ankette diğer bir soruda ofis kullanıcılarının bağlı oldukları firmaların çalışan sayıları araştırılmıştır. Elde edilen veriler Şekil 5.7'de görülmektedir.

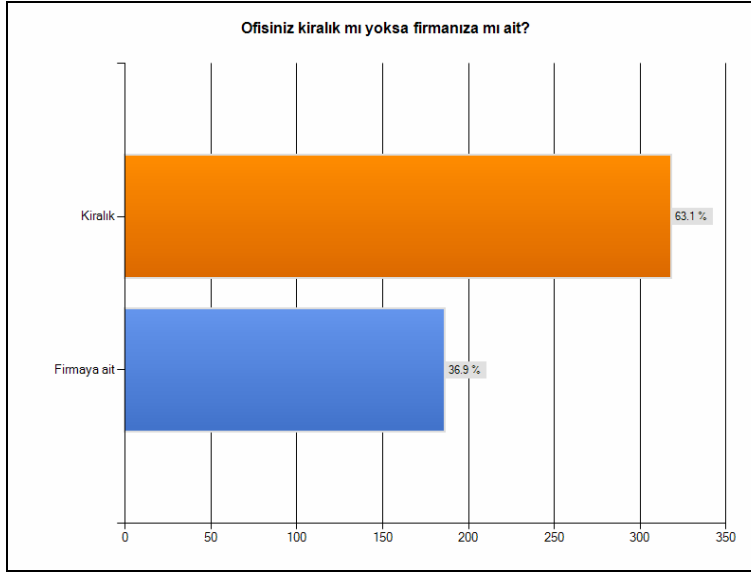


Şekil 5.7 : Firmaların Mevcut Ofislerini Kullanma Süreleri Grafiği

Şekil 5.7'deki grafik incelendiğinde ankete yanıt veren ofis kullanıcılarının bağlı oldukları firmaların çalışan sayıları incelendiğinde, %23.7'sinin 0–10 kişi, %23.9'unun 11–25, %17.9'unun 26–50, %9.7'sinin 51–100 ve %24.9'unun 100 kişiden fazla çalışanın olduğu tespit edilmiştir.

Kanada'da yapılan ankette, benzer soruya verilen yanıtlarda ankete katılan ofis kullanıcılarının bağlı oldukları firmaların çalışan sayılarının %41 oranında 10 kişiden daha az, %27 oranında 10-20 kişi ve %12 oranında 20-40 kişi olduğu tespit edilmiş. 40 kişiden 1.000 kişiye kadar verilen tüm aralıklardaki oranlar %10'nun altında kaldığı görülmüş (BOMA ve ULI, 1999).

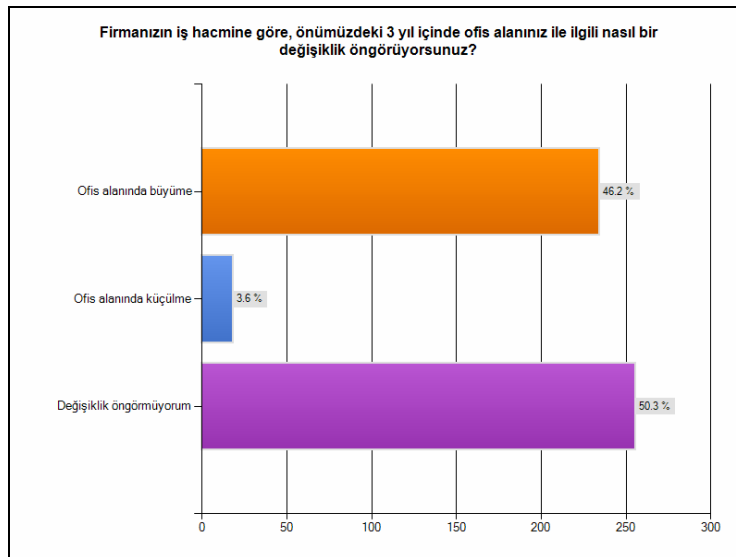
Ankete katılan ofis kullanıcılarına yöneltilen diğer bir soru da kullanmakta oldukları ofislerin firmaya mı ait olduğu yoksa kiralık mı olduğunu tespit etmek amaçlı olmuştur. Alınan yanıtlardan oluşturulan grafik Şekil 5.8’de görülmektedir.



Şekil 5.8 : Firmaların Mevcut Ofislerinin Mülkiyet Durumu

Şekil 5.8’e göre ankete katılan ofis kullanıcıların mevcut ofislerinin %63.1’i kiralık iken %36.9’u firmanın kendine ait olduğu tespit edilmiştir.

Anketteki birinci soru grubunun son sorusu olarak da ofis kullanıcılarının bağlı oldukları firmaların iş hacimlerine göre önümüzdeki 3 yıl içinde ofis alanlarında nasıl bir değişiklik olacağını öngördüklerini araştırmak olmuştur. Bu sorunun neticesinde alınan yanıtlar Şekil 5.9’da görülmektedir.



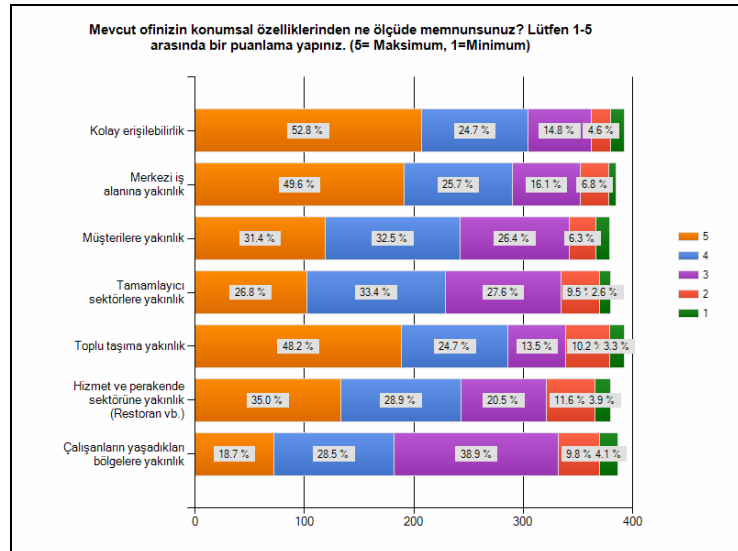
Şekil 5.9 : Firmaların Mevcut Ofislerinin 3 Yıl İçindeki Değişim Öngörüsü Grafiği

Ankete katılan ofis kullanıcılarının %46.2'si firmanın iş hacmine göre ofis alanında büyüme öngörürken %3.6'sı ofis alanında küçülme olacağını düşünmektedirler. Bunun yanı sıra %50.3'lük grup ofis alanlarında herhangi bir değişiklik olmayacağını öngörmektedir.

Kanada'da yapılan anket çalışmasında, 1-3 yıllık dönem içinde firmaların iş hacimlerine göre ofis alanında nasıl bir değişiklik öngördükleri sorulduğunda, %50'sinin değişiklik öngörmediği, %42'sinin ofis alanında büyüme ve %8'inin ofis alanında küçülme öngördükleri tespit edilmiş (BOMA ve ULI, 1999).

5.3. Ankete Katılan Ofis Kullanıcılarının Mevcut Ofis Alanlarına İlişkin Verilerin Tespit Edilmesi ve İdeal Ofis Alanına İlişkin Beklentilerinin Anlaşılması

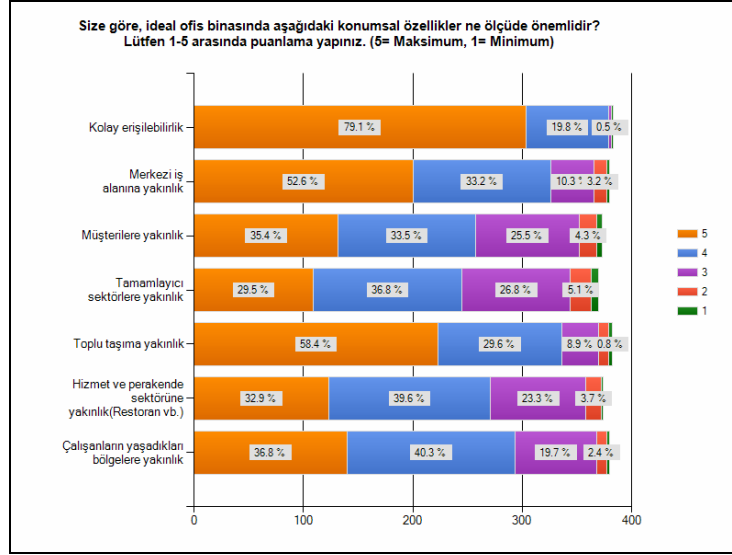
Ankete katılan ofis kullanıcılarına mevcut ofislerinin konumsal özelliklerinden ne ölçüde memnun oldukları ve hemen ardındaki soruda da aynı konumsal özelliklerin ideal ofis binasında ne derecede önemli olduğu sorusu yöneltilmiştir. Mevcut ofislerinin konumsal özellikleri ile ilgili verilen yanıtlardan oluşturulan grafik Şekil 5.10'da, ideal ofis binasında konumsal özelliklerin önemi ile ilgili verilen yanıtlardan oluşturulan grafik Şekil 5.11'de görülmektedir.



Şekil 5.10 : Mevcut Ofislerinin Konumsal Özellikleri - Memnuniyet Grafiği

Şekil 5.10'a göre ankete katılan ofis kullanıcıları mevcut ofislerinden kolay erişilebilirlik (%52.8), merkezi iş alanına yakınlık (%49.6), toplu taşıma yakınlık (%48.2) ve hizmet ve perakende sektörüne yakınlık (%35) konularında mevcut

ofislerinden “çok memnun” oldukları görülürken, müşterilere yakınlık (%32.5) ve tamamlayıcı sektörlerle yakınlık (%33.4) konularında “memnun” oldukları görülmektedir. Çalışanların yaşadıkları bölgelere yakınlık (%38.9) konusunda ise “orta düzeyde bir memnuniyet” tespit edilmiştir.



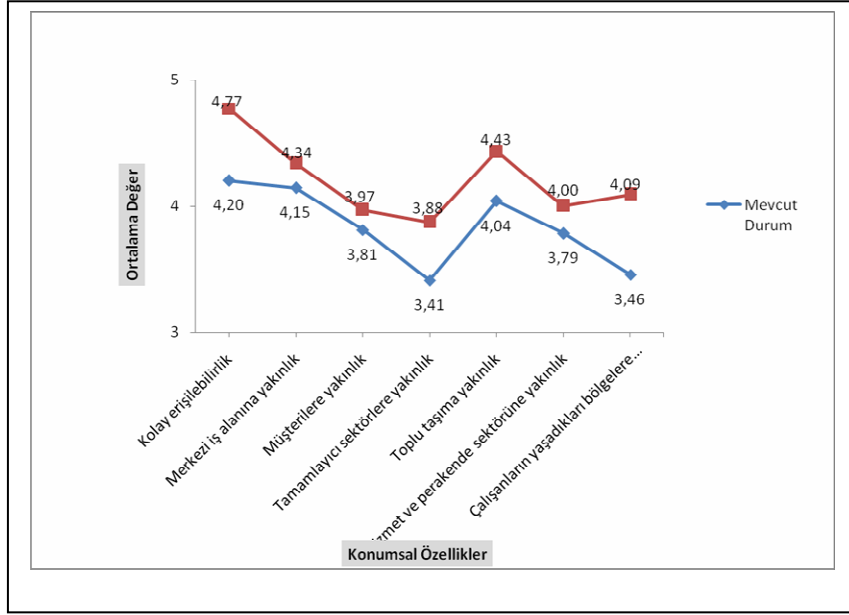
Şekil 5.11 : İdeal Ofis Binasında Konumsal Özelliklerin Önemi Grafiği

Şekil 5.11’e göre ankete katılan ofis kullanıcıları ideal bir ofis binasında konumsal özelliklerden kolay erişilebilirlik (%79.1), merkezi iş alanına yakınlık (%52.6), müşterilere yakınlık (%35.4), toplu taşıma yakınlık (%58.4) konularını “çok önemli” bulurken, tamamlayıcı sektörlerle yakınlık (%36.8), hizmet ve perakende sektörüne yakınlık (%39.6) çalışanların yaşadıkları bölgelere yakınlık (%40.3) konularının ise “çok önemli” buldukları tespit edilmiştir.

Kanada’da yapılan ankette ise merkezi iş alanına yakınlık (%58.8), müşterilere yakınlık (%53.2), hizmet ve perakende sektörüne yakınlık (%46.6), toplu taşıma yakınlık (%46.6) ve çalışanların yaşadıkları bölgelere yakınlık (%43.3) konularının Kanadalı ofis kullanıcıları tarafından “çok önemli” bulunduğu tespit edilmiş (BOMA ve ULI, 1999).

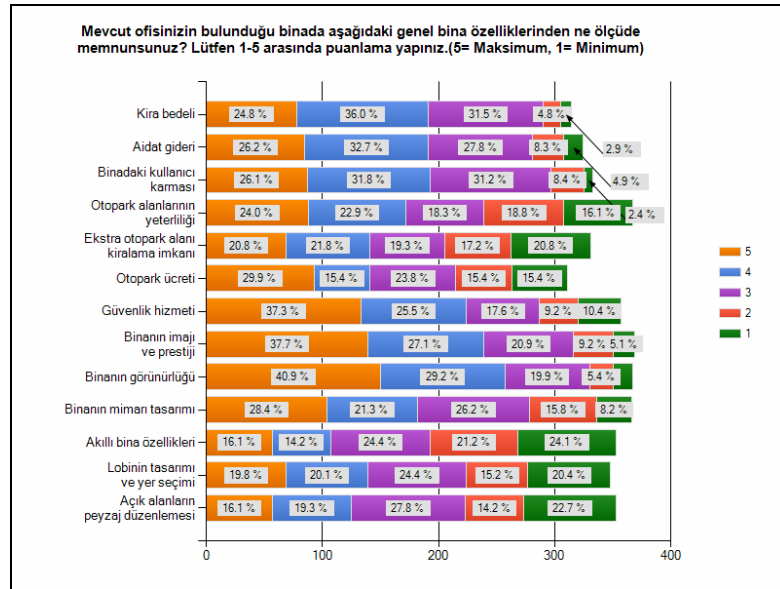
Ofis kullanıcılarına ofislerinin konumsal özellikleri ile ilgili mevcut ve olması gereken durum sorulduğunda, Şekil 5.12’de görülebileceği gibi sırasıyla çalışanların yaşadıkları bölgelere yakınlık, kolay erişilebilirlik, tamamlayıcı sektörlerle yakınlık, toplu taşıma yakınlık konularının iyileştirilmesini bekledikleri görülmüştür. Sırasıyla müşterilere yakınlık, merkezi iş alanına yakınlık ve hizmet - perakende sektörüne

yakınlık gibi konumsal özelliklerin ise mevcut durumda ideal koşullara daha yakın özellikler olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 5.12 : Konumsal Özellikler – Memnuniyet & Beklenti Grafiği

Ankete katılan ofis kullanıcılarından mevcut ofislerinin bulunduğu binadaki genel bina özelliklerinden memnuniyetleri konusunda değerlendirme yapmaları istenmiştir. Yanıtlar Şekil 5.13’deki grafikte görülmektedir.

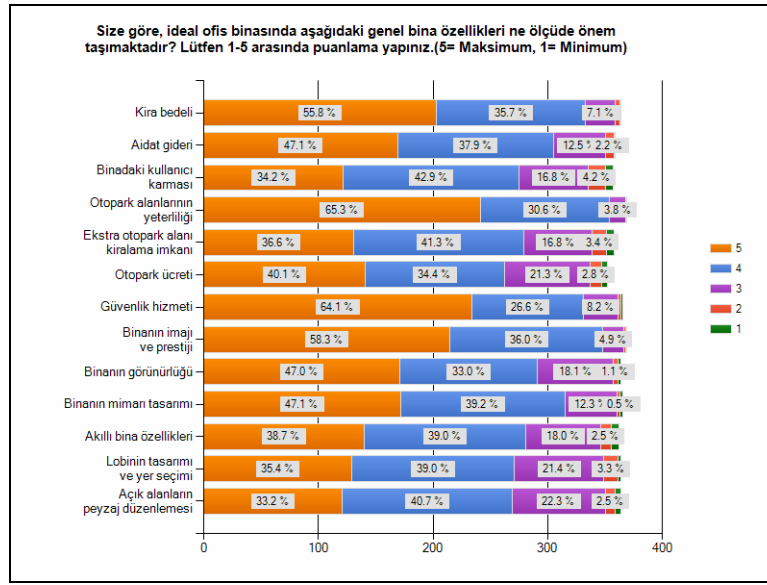


Şekil 5.13 : Mevcut Ofislerinin Genel Bina Özellikleri - Memnuniyet Grafiği

Şekil 5.13’e göre ofis kullanıcıları mevcut ofis binalarında otopark alanlarının yeterliliği (%24), ekstra otopark alanı kiralama imkanı (%20.8), otopark ücreti (%29.9), güvenlik (%37.3), binanın imajı ve prestiji (%37.7), binanın görünürlüğü

(%40.9) ve binanın mimari tasarımı (%28.4) konularından “çok memnun” iken, kira bedeli (%36), aidat gideri (%32.7) ve binadaki kullanıcı karması (%31.8) konularında “memnun” oldukları tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra, akıllı bina özellikleri (%24.4), lobi tasarımı ve yer seçimi (%24.4) ve açık alanların peyzaj düzenlemesi (%27.8) konularında “orta düzeyde bir memnuniyet” görülmektedir.

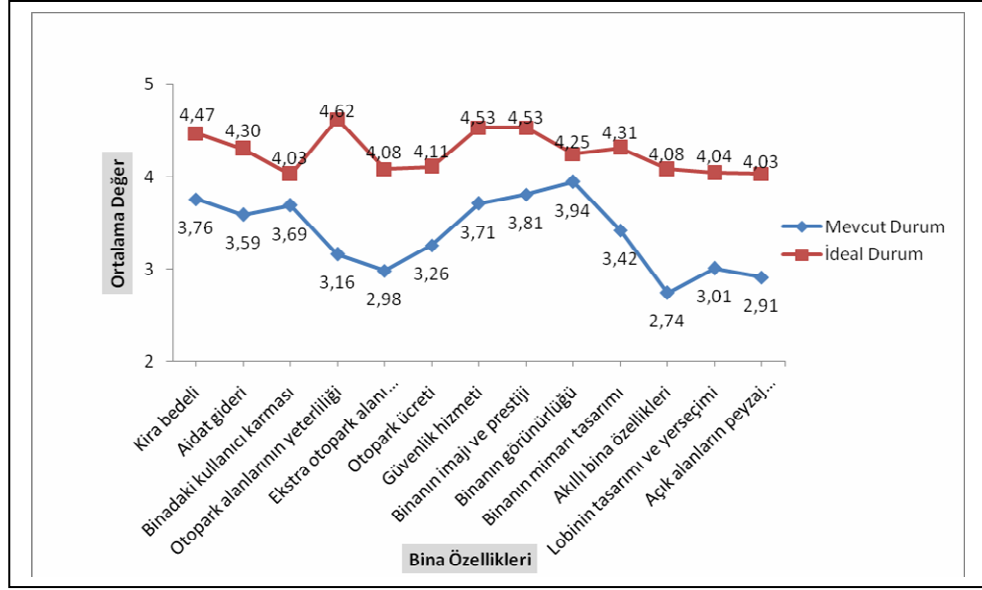
Ankete katılan ofis kullanıcılarına ideal bir ofis binasında genel bina özelliklerinin ne ölçüde önemli olduğu sorulmuştur ve yanıtlar doğrultusunda Şekil 5.14 oluşturulmuştur.



Şekil 5.14 : İdeal Ofis Binasında Genel Bina Özelliklerinin Önemi Grafiği

Şekil 5.14’e göre ofis kullanıcıları ideal bir ofis binasında kira bedeli (%55.8), aidat gideri (%47.1), otopark alanlarının yeterliliği (%65.3), otopark ücreti (%40.1), güvenlik hizmeti (%64.1), binanın imajı ve prestiji (%58.3), binanın görünürlüğü (%47), binanın mimari tasarımı (%47.1), konularında “ çok önemli” bulurken, binadaki kullanıcı karması (%39), akıllı bina özellikleri (%39), lobi tasarımı ve yer seçimi (%24.4) ve açık alanların peyzaj düzenlemesi (%40.7) konularını “önemli” bulundukları tespit edilmiştir.

Yapılan ankette Kanadalı ofis kullanıcılarının genel bina özellikleri ile ilgili önem sıralamasının şöyle olduğu tespit edilmiş; kira değerleri (%89), aidat giderleri (%86.3), otopark imkanı (%84.8), otopark ücretleri (%77.9), binanın imajı ve prestiji (%77.2), akıllı bina özellikleri (%66.8), binadaki kullanıcı karması (%41.8) (BOMA ve ULI, 1999).

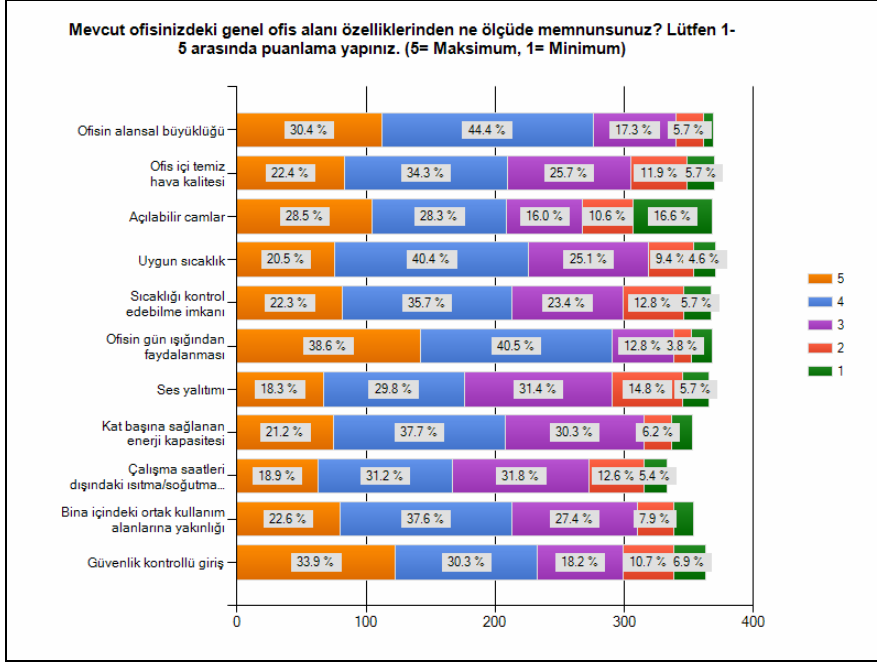


Şekil 5.15 : Genel Bina Özellikleri – Memnuniyet & Beklenti Grafiği

Ofis kullanıcılarına ofislerinin genel bina özellikleri ile ilgili mevcut ve olması gereken durum sorulduğunda, Şekil 5.15’de görülebileceği gibi sırasıyla otopark alanlarının yeterliliği, akıllı bina özellikleri, açık alanların peyzaj düzenlemesi, ekstra otopark alanı kiralayabilme imkanı, lobinin tasarımı ve yer seçimi, binanın mimari tasarımı, otopark ücreti ve güvenlik hizmetleri konularının iyileştirilmesini bekledikleri görülmüştür. Sırasıyla binanın görünürlüğü, binadaki kullanıcı karması, kira bedeli, aidat gideri ve binanın imajı ve prestijinin ise mevcut durumda ideal koşullara daha yakın olan bina özellikleri olduğu tespit edilmiştir.

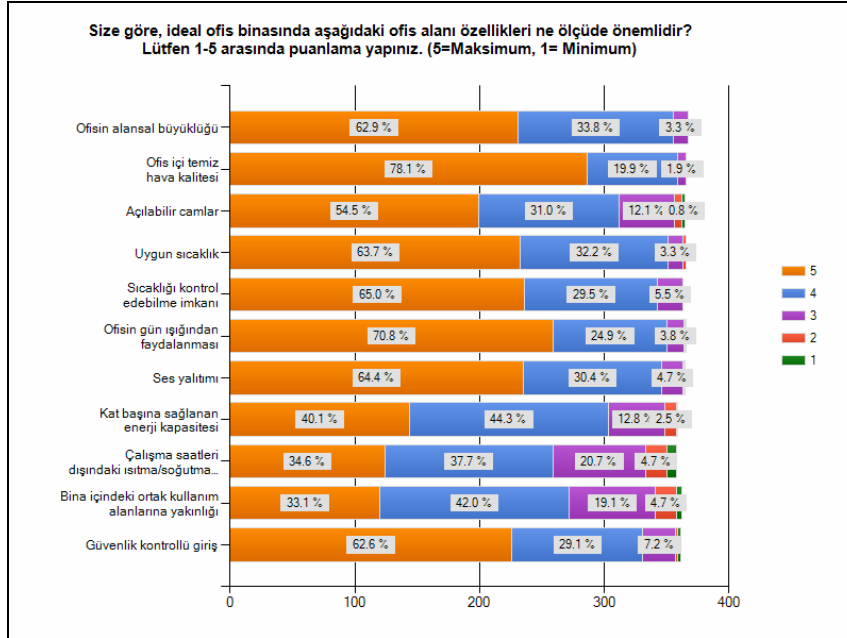
Ankete katılan ofis kullanıcılarından mevcut ofislerinin bulunduğu binadaki genel ofis alanı özelliklerinden memnuniyetleri konusunda değerlendirme yapmaları istenmiştir. Yanıtlar Şekil 5.16’daki grafikte görülmektedir.

Şekil 5.16’ya göre ofis kullanıcıları mevcut ofis binalarında genel ofis alanı özelliklerinden açılabilir camlar (%28.5) ve güvenlik kontrollü giriş (%33.9) konularından “çok memnun” iken, ofisin alansal büyüklüğü (%44.4), ofis içi hava kalitesi (%34.3), uygun sıcaklık (%40.4), sıcaklığı kontrol edebilme imkanı (%35.7), ofisin gün ışığından faydalanması (%40.5), kat başına sağlanan enerji kapasitesi (%37.7) ve bina içindeki ortak kullanım alanlarına yakınlığı (%37.6) konularından “memnun” olduklarını ifade etmişlerdir. Bunun yanı sıra yine verilen yanıtlara göre ses yalıtımı (%29.8) ve çalışma saatleri dışındaki ısıtma/soğutma kullanımı ücreti (%31.8) konularında “orta düzeyde bir memnuniyet” görülmektedir.



Şekil 5.16 : Mevcut Ofislerinin Genel Ofis Alanı Özellikleri - Memnuniyet Grafiği

Ankete katılan ofis kullanıcılarına ideal bir ofis binasında genel ofis alanı özelliklerinin ne ölçüde önemli olduğu sorulmuştur ve yanıtlar doğrultusunda Şekil 5.17 oluşturulmuştur.

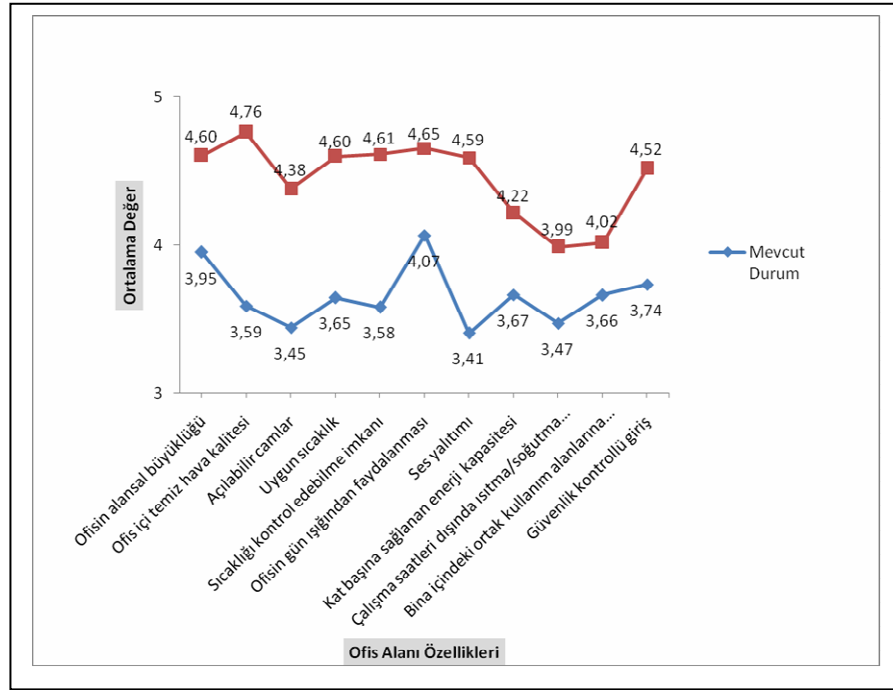


Şekil 5.17 : İdeal Ofis Binasında Genel Ofis Alanı Özelliklerinin Önemi Grafiği

Şekil 5.17'ye göre ofis kullanıcıları ideal bir ofis binasında genel ofis alanı özelliklerinden ofisin alansal büyüklüğü (%44.4), ofis içi temiz hava kalitesi (%34.3), açılabilir camlar (%28.5), uygun sıcaklık (%40.4), sıcaklığı kontrol

edebilme imkanı (%35.7), ofisin gün ışığından faydalanması (%40.5), ses yalıtımı (%29.8) ve güvenlik kontrollü giriş (%33.9) konularının “çok önemli” olduğunu düşünürken kat başına sağlanan enerji kapasitesi (%37.7), çalışma saatleri dışındaki ısıtma/soğutma kullanımı ücreti (%31.8) ve bina içindeki ortak kullanım alanlarına yakınlığı (%37.6) konularının “önemli” olduğunu düşünmektedirler.

Yapılan ankette Kanadalı ofis kullanıcılarının çalıştıkları binanın genel ofis alanı özellikleri ile ilgili verdikleri yanıtlara göre; uygun sıcaklık (%95.3), ofis içi temiz hava kalitesi (%93.5), ses yalıtımı (%90.3), kat başına sağlanan enerji kapasitesi (%85.3), sıcaklığı kontrol edebilme imkanı (%85) ve güvenlik kontrollü girişin (%78.6) en önemsedikleri konular arasında yer almakta olduğu tespit edilmiş (BOMA ve ULI, 1999).

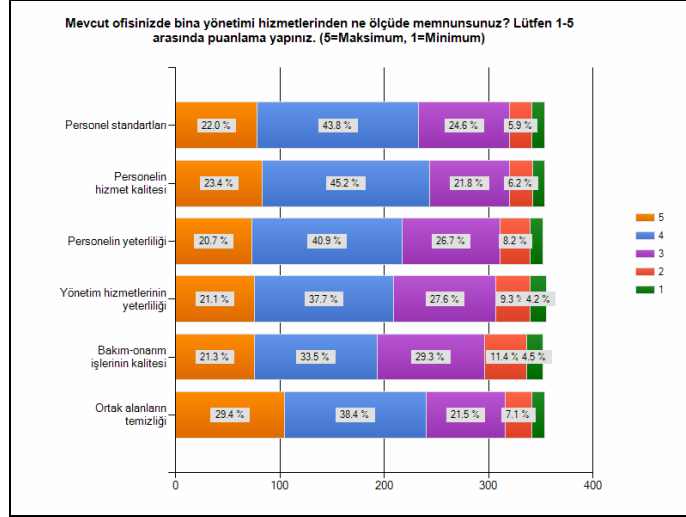


Şekil 5.18 : Genel Ofis Alanı Özellikleri – Memnuniyet & Beklenti Grafiği

Ofis kullanıcılarına genel ofis alanı özellikleri ile ilgili mevcut ve olması gereken durum sorulduğunda, Şekil 5.18’de görülebileceği gibi sırasıyla ses yalıtımı, ofis içi temiz hava kalitesi, sıcaklığı kontrol edebilme imkanı, uygun sıcaklık, açılabilir camlar ve güvenlik kontrollü giriş konularının iyileştirilmesini bekledikleri görülmüştür. Sırasıyla ofisin alansal büyüklüğü, gün ışığından faydalanma imkanının, kat başına sağlanan enerji kapasitesinin, çalışma saatleri dışında ısıtma-soğutma kullanım ücreti ve bina içindeki ortak kullanım alanlarına yakınlığı

konularının ise mevcut durumda ideal koşullara daha yakın olan ofis alanı özellikleri olduğu tespit edilmiştir.

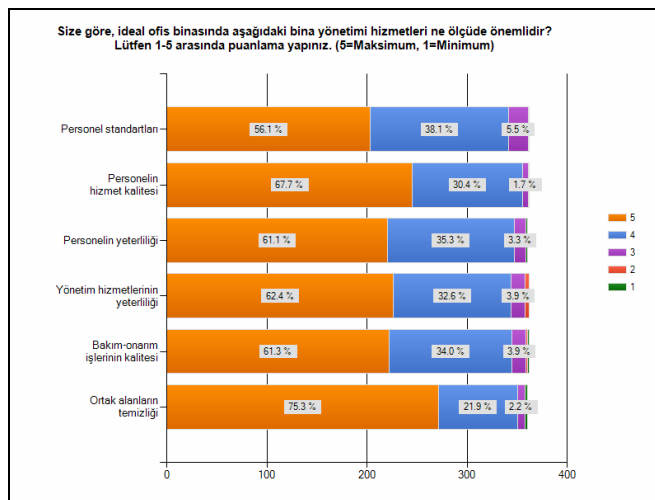
Ankete katılan ofis kullanıcılarından mevcut ofislerinin bulunduğu binadaki yönetim hizmetlerinden memnuniyetleri konusunda değerlendirme yapmaları istenmiştir. Yanıtlar Şekil 5.19'daki grafikte görülmektedir.



Şekil 5.19 : Mevcut Ofis Binalarındaki Yönetim Hizmetleri - Memnuniyet Grafiği

Şekil 5.19'a göre ankete katılan ofis kullanıcılarının büyük oranda ofislerinin bulunduğu binadaki tüm yönetim hizmeti kalemlerinden “memnun” olduklarını görülmektedir.

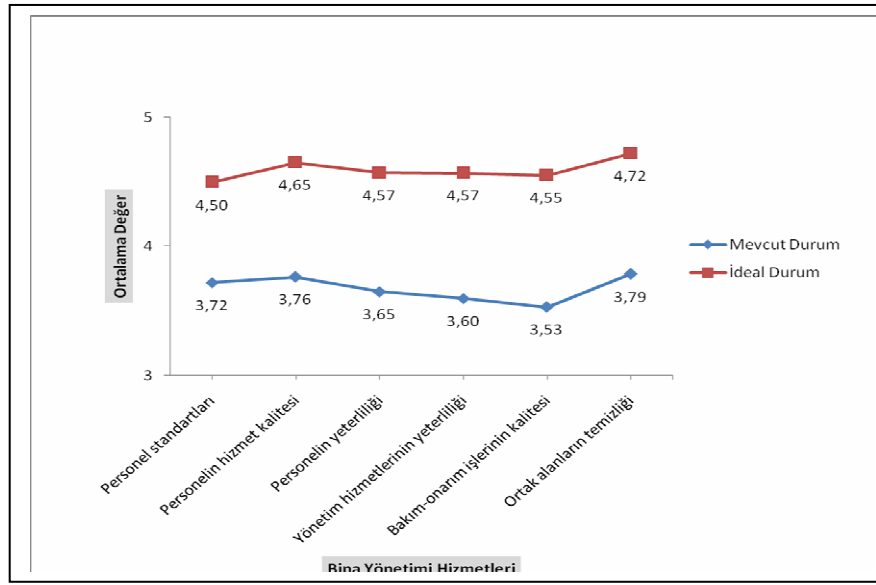
Ofis kullanıcılarına ideal bir ofis binasında bulunması gereken yönetim hizmetleri özelliklerinin ne ölçüde önemli olduğu sorulmuştur ve yanıtlar doğrultusunda Şekil 5.20 oluşturulmuştur.



Şekil 5.20 : İdeal Ofis Binasında Bina Yönetimi Hizmetleri Önemi Grafiği

Şekil 5.20'ye göre ofis kullanıcılarına göre yukarıda belirtilen personel standartları, personelin hizmet kalitesi, personelin yeterliliği, yönetim hizmetlerinin yeterliliği, bakım-onarım işlerinin kalitesi ve ortak alanların temizliği özelliklerinin “çok önemli” olduğunu düşündükleri tespit edilmiştir.

Kanadalı ofis kullanıcılarına göre bina yönetimi hizmetleri içinden bakım-onarım işlerinin kalitesi (%93), personelin hizmet kalitesi (%92.2), personelin yeterliliği (%91.8), yönetim hizmetlerinin kalitesinin (%87.3) “çok önemli” olduğunu belirtmişler (BOMA ve ULI, 1999).

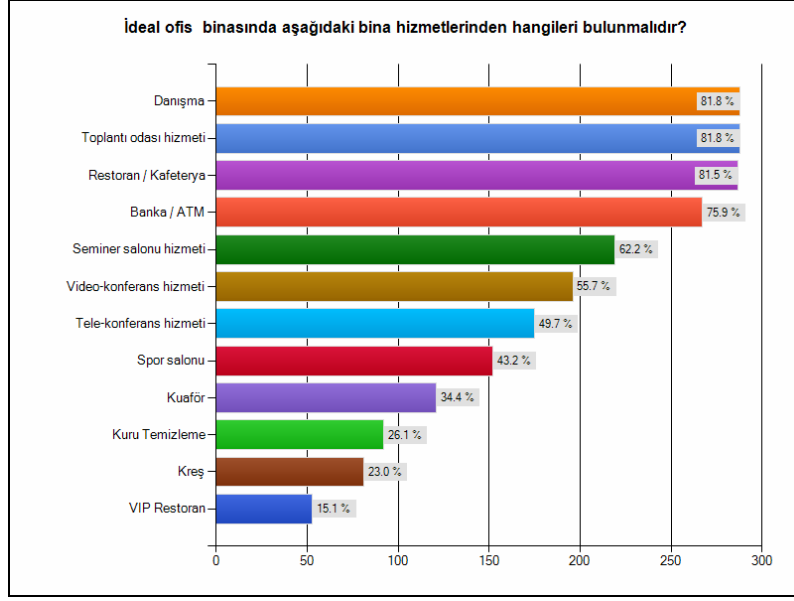


Şekil 5.21 : Bina Yönetimi Hizmetleri – Memnuniyet & Beklenti Grafiği

Ofis kullanıcılarına bina yönetimi hizmetleri ile ilgili mevcut ve olması gereken durum sorulduğunda, Şekil 5.21’de görülebileceği gibi sırasıyla bakım-onarım işlerinin kalitesi, yönetim hizmetlerinin yeterliliği, ortak alanların temizliği konularının iyileştirilmesini bekledikleri görülmüştür. Sırasıyla personel standartları, personelin hizmet kalitesi ve personelin yeterliliği konularının ise mevcut durumda ideal koşullara daha yakın olan bina yönetim hizmetleri olduğu tespit edilmiştir.

5.4. Ankete Katılan Ofis Kullanıcılarının İdeal Ofis Binası Tanımlarının ve Beklentilerinin Anlaşılması / Akıllı Bina Özelliklerinin Değerlendirilmesi

Ofis kullanıcılarına ideal bir ofis binasında bulunması gereken hizmetlerin neler olduğu sorulmuştur ve yanıtlar doğrultusunda Şekil 5.22 oluşturulmuştur.



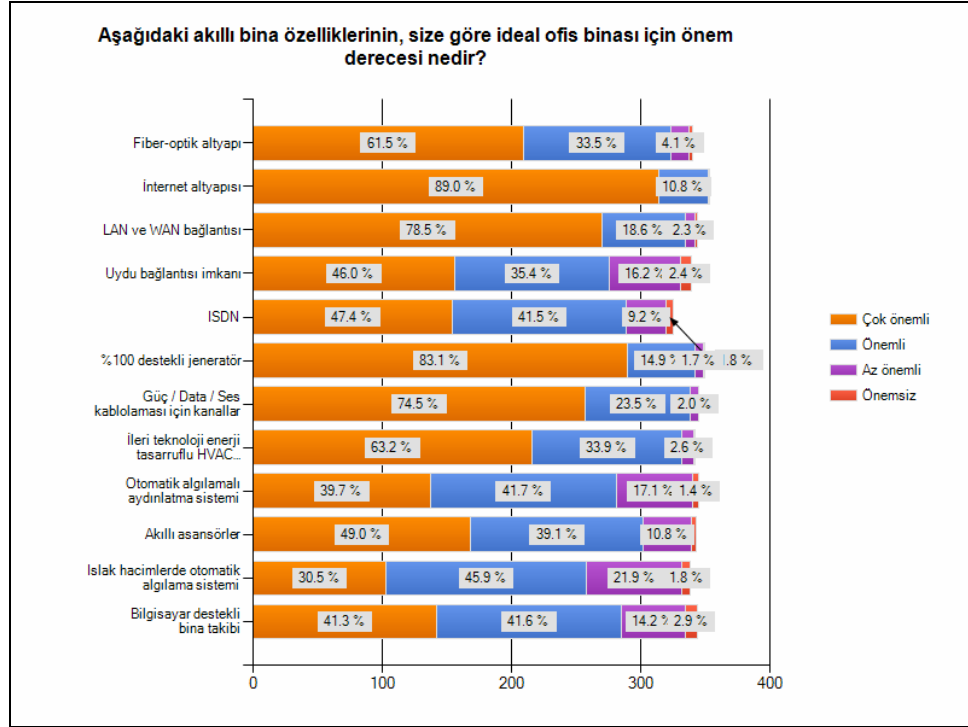
Şekil 5.22 : İdeal Ofis Binasında Bulunması Gereken Hizmetler

Şekil 5.22’ye göre ankete katılan ofis kullanıcılarının %81.8’i danışma ve toplantı odası hizmetinin binada olması gereken öncelikli hizmetler olduğunu düşünmektedirler. Bu hizmetleri takip eden diğer hizmet %81.5 ile restoran/kafeteryadır. Kullanıcıların belirttiği diğer hizmetler ise önem sırasına göre, Banka / ATM, seminer salonu hizmeti, video-konferans hizmeti, tele-konferans hizmeti, spor salonu, kuaför, kuru temizleme, kreş ve VIP Restoran’dır.

Kanadalı ofis kullanıcılarına göre, ideal ofis binasında restoran/kafeterya (%53.3) olması gereken en önemli hizmetken bunu takip eden faaliyet banka/ATM (%41.4) olarak tespit edilmiş. Bununla birlikte aynı ofis kullanıcısı grubu bina içinde tele-konferans hizmeti (%65.5), video-konferans odasının (%62.2), danışma hizmetinin (%58.6), kreş hizmetinin (%56.3) ve spor salonu hizmetinin (%46.8) “çok önemsiz” olduğunu belirtmişler (BOMA ve ULI, 1999).

Ankete yanıt veren ofis kullanıcılarından akıllı ofis binası özelliklerinin içinden ideal ofis binası için önem derecesine göre değerlendirmeleri istenmiştir. Alınan yanıtlar Şekil 5.23’de görülmektedir. Buna göre ofis kullanıcılarının yaptıkları önem sıralamasında, fiber-optik altyapı, internet altyapısı, LAN ve WAN bağlantısı, uydu bağlantısı, ISDN, %100 destekli jeneratör, güç/data/ses kabloları için kanallar, ileri teknoloji enerji tasarruflu HVAC ve akıllı asansörler bu sıralamada “çok önemli” olarak işaretlenmiştir. Otomatik algılamalı aydınlatma sistemi, ıslak

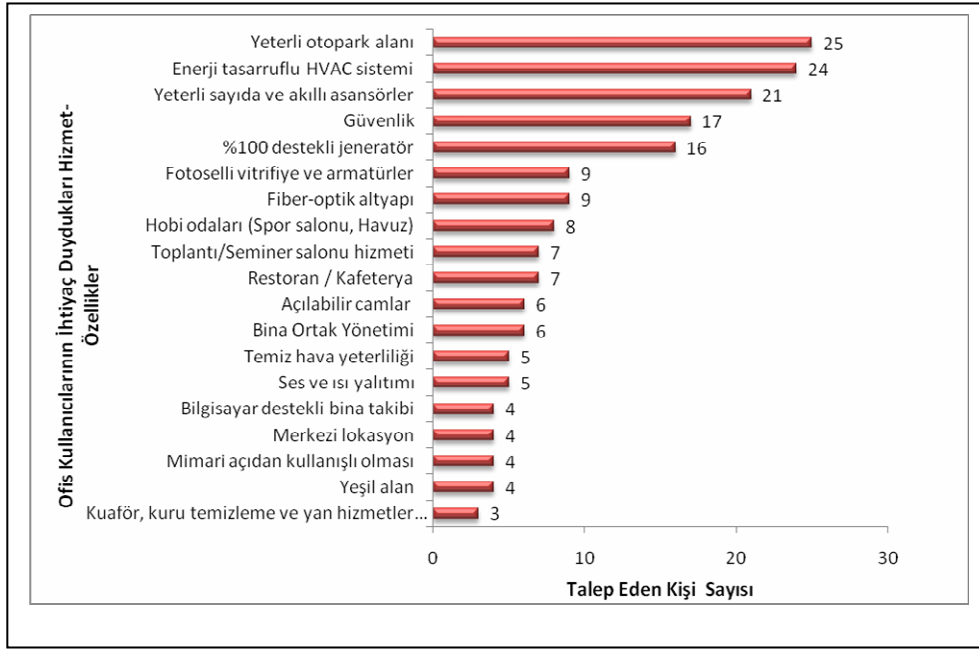
hacimlerdeki otomatik algılama sistemi ve bilgisayar destekli bina takibi ofis kullanıcıları tarafından “önemli” bulunmuştur.



Şekil 5.23 : Akıllı Bina Özelliklerinin İdeal Ofis Binasındaki Önem Sıralaması

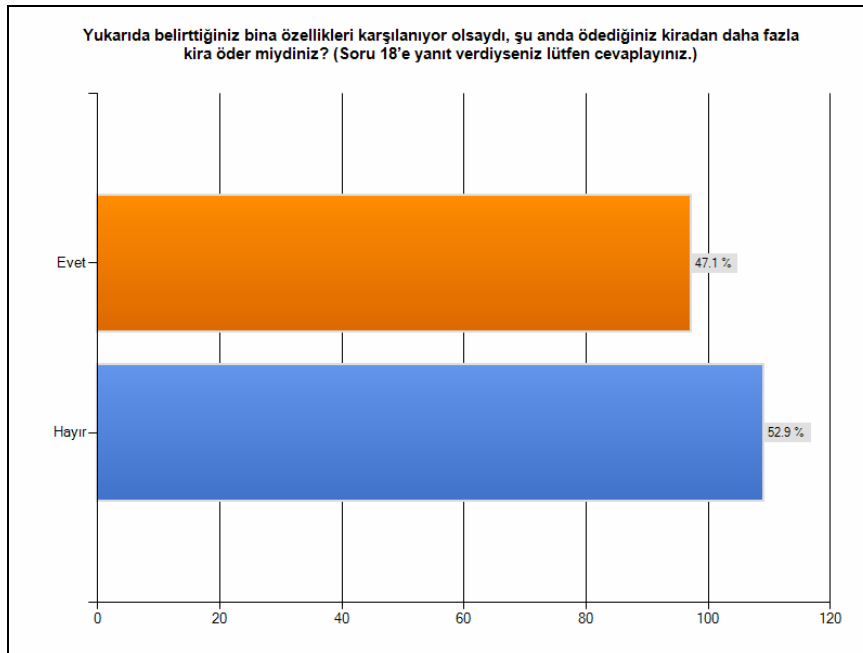
Kanadalı ofis kullanıcılarına göre akıllı bina özelliklerinden internet altyapısı (%24), LAN ve WAN bağlantısı (%22), güç-data-ses kabloları için kanallar (%22), ileri teknoloji enerji tasarruflu HVAC (%22) ve fiber optik altyapısının (%18,5) varlığının en önemli bina özellikleri olduğunu ifade etmişler (BOMA ve ULI, 1999).

Anketin takip eden sorusunda, ofis kullanıcılarına binalarında ihtiyaç duydukları halde binanın sunamadığı üç bina özelliğini yazmaları istenmiştir. Belirttikleri hizmetler Şekil 5.24’de görülmektedir. Buna göre ofis kullanıcılarının en çok eksikliğini duydukları özellikler, hizmetler arasında yeterli otopark alanının bulunmaması, enerji tasarruflu HVAC (Havalandırma) sisteminin bulunmaması, akıllı asansörlerin yeterli sayı ve teknolojiye olmaması, güvenlik hizmetlerinin yetersizliği ve %100 destekli jeneratörün bulunmaması olarak tespit edilmiştir.



Şekil 5.24 : Mevcut Ofis Binalarında İhtiyaç Duyulmasına Rağmen Eksik Olan Özellik ve Hizmetler

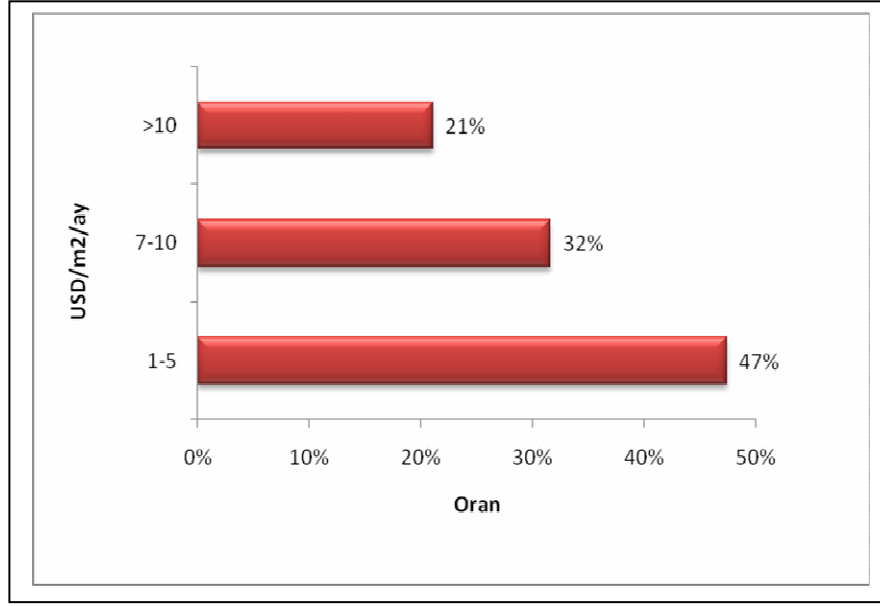
Yanıt veren ofis kullanıcılarından ihtiyaçları olan bina özellikleri ve hizmetlerini öğrendikten sonra yöneltilen soru ise mevcut ofis binasında bu özellik ve hizmetlerin karşılanması durumunda bunun için ödedikleri kira bedelini arttırıp arttırmayacaklarını öğrenmeye yönelik olmuştur. Bu soru ile ilgili alınan yanıtları kullanarak oluşturulan grafik Şekil 5.25’de görülmektedir.



Şekil 5.25 : Eksik Hizmet ve Özelliklerin Karşılanması Durumunda Ödenen Kiradaki Değişim Grafiği

Ankete katılan ofis kullanıcıları ihtiyaç duydukları halde mevcut ofis binalarında bulunmayan hizmetlerin ve özelliklerin karşılanması durumunda %47.1’lik bir grup ödedikleri kira bedelini arttırabileceklerini belirtirken %52.9’u bunun karşılığında kira bedellerini arttırmayacaklarını belirtilmişlerdir.

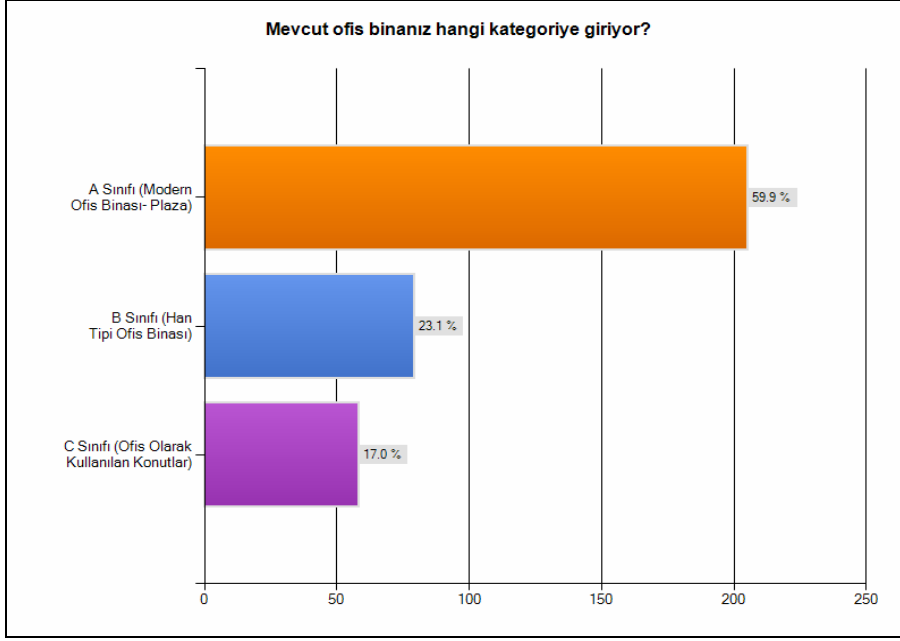
%47.1 oranla kira bedellerini arttırabilecek gruba bununla ilgili ödeyebilecekleri ekstra kira bedeli sorulduğunda alınan yanıtlar Şekil 5.26’da görülmektedir.



Şekil 5.26 : Eksik Bina Özellikleri Karşılanırsa Kiraya Yansıması

Şekil 5.26’ya göre Şekil 5.25’de “evet” yanıtı veren grubun bunun için ne kadar ek kira bedeli ödeyecekleri araştırıldığında bu grubun %47’sinin 1-5 \$/m²/ay, %32’sinin 7-10 \$/m²/ay ve %21’lik bir grubun 10 \$/m²/ay’dan fazla olacağı görülmektedir.

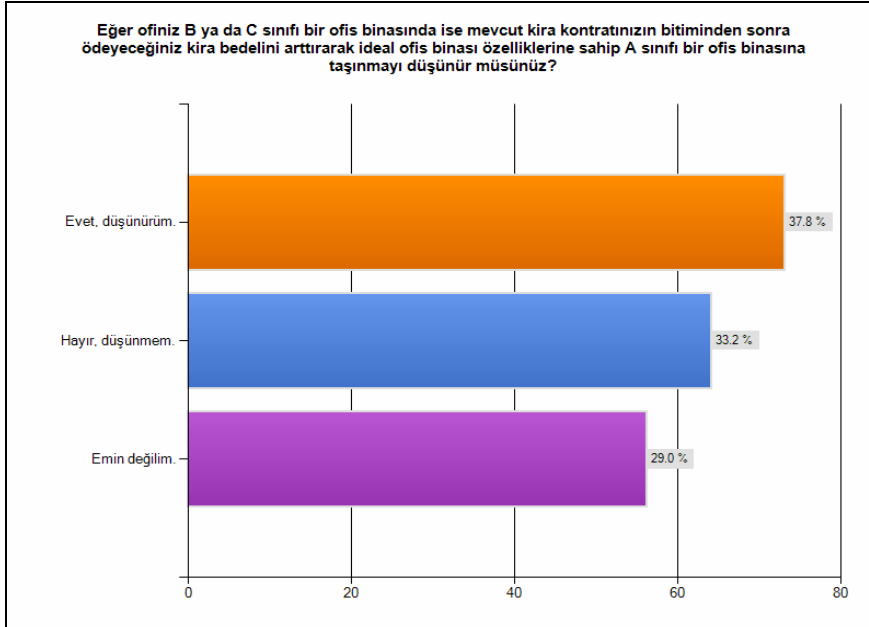
Bu sonucu takip eden diğer iki soruda mevcut ofislerinin hangi ofis sınıfına ait olduğunu saptamak ve eğer modern bir ofis binasında kullanıcı değillerse kira kontratları bitiminde ödedikleri kira bedellerini arttırarak akıllı bina özelliklerine sahip A sınıfı bir ofis binasına taşınmayı düşünüp düşünmeyecekleri sorgulanmıştır. Mevcut ofislerinin bulunduğu sınıfı gösteren grafik Şekil 5.27’de görülürken kira kontratları bitiminde ödedikleri kira bedelini arttırarak akıllı bina özelliklerine sahip A sınıfı bir ofis binasına taşınıp taşınmayacaklarının yanıtı ise Şekil 5.28’de görülmektedir.



Şekil 5.27 : Mevcut Ofislerin Kategorize Edilmesi

Şekil 5.27’ye göre ankete katılan ofis kullanıcılarının mevcut ofislerinin %59.9’luk bölümü A sınıfı (Modern ofis binası) ofis binalarında, %23.1’lik bölümünün B sınıfı (Han tipi ofis binası) ofis binalarında ve %17’lik bölümü C sınıfı (Ofis olarak kullanılan konutlar) ofis binalarında bulunduğu görülmektedir.

Kanada’da yapılan ankette, ankete katılan ofis kullanıcılarının mevcut ofislerinin %60’ının B sınıfı ofiste, %32’sinin A sınıfı ve %8’inin C sınıfı ofiste ikamet ettikleri görülmüş (BOMA ve ULI, 1999).



Şekil 5.28 : A Sınıfı Ofis Binasında Olmayan Kiracıların Alışkanlıklarının Değişim Öngörüsü

Şekil 5.28’deki grafiğe göre ofis kullanıcılarının %37.8’i kira kontratları bitiminde ödedikleri kira bedellerini arttırarak akıllı bina özelliklerine sahip A sınıfı bir ofis binasına taşınmayı düşüneceklerini, %33.2’si taşınmayı düşünmeyeceklerini ve %29’u konuyla ilgili kararsız olduklarını belirtmişlerdir.

6. SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME

Ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentilerinin tespit edilmesi konusu, İstanbul'daki gayrimenkul yatırımlarının büyük bir bölümünü kapsayan ofis projelerinin büyük ölçüde başarısını ya da başarısızlığını belirleyen son kullanıcıların beklentilerine değinerek bu tür yatırımların en başından bilinçli bir şekilde geliştirilmesine katkıda bulunacağı düşünülerek çalışılmıştır.

Bu bağlamda bu çalışma kapsamında gönderilen ankete yanıt veren ofis kullanıcılarının paylaştıkları yorumlar bu düşünceyi destekler niteliktedir. Katılımcıların yorumlarına değinmek gerekirse, zamanlarının büyük bir bölümünün ofis alanlarının içinde geçiyor olmasına rağmen bu araştırma konusunun bugüne kadar düşünülmemiş, üzerinde gereken zamanın ayrılmamış olması sebebiyle çalışma hayatlarında kimi zamanlar mutsuz zamanlar geçirdiklerini belirtmişlerdir.

Bu anket sonrasında çıkan sonuçların özel sektördeki geliştirici firmalar tarafından değerlendirilmesini umut ettiklerini, ankette tarif edilen ideal ofis binalarında kesinlikle çalışmayı isteyeceklerini bildirmişlerdir.

Yine yapılan yorumlar içinde ofis kullanıcılarının akıllı binaları, çevreye duyarlı yeşil binaları yakından takip ettikleri, çevreye karşı duyarlı sistemlerle geliştirilen binaları destekledikleri ve bu tür binalarda bulunmak için kira bedellerini belirli bir oranda arttırabilecekleri tespit edilmiştir.

Bunun yanı sıra günümüz koşullarında ofis alanlarının çok fazla öneminin kalmadığını, ofis binalarından daha çok firmanın bulunduğu adresin bir prestij unsuru olarak görüldüğü, bu sebeple kira bedellerini arttırarak A sınıfı bir binaya taşınmanın uygun olmadığı farklı bir görüş olarak bildirilmiştir.

İstanbul ofis piyasasında, ofis kullanıcıların çalıştıkları firmaların faaliyet türünün tanımlanması, yapısı ve işgücüne ilişkin karakteristiklerini tespiti yönelik ankette sorulan sorulara verilen yanıtlara göre tespit edilen araştırma bulguları aşağıda özetlenmiştir:

- Ankete yanıt veren ofis kullanıcıları hizmet verdikleri sektörlerle göre incelendiğinde, en büyük üç sektörün gayrimenkul, inşaat ve finans sektörleri olduğu görülmektedir. Bu durum, çalışmada incelenen ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentileri konusunun, hem ofis binalarını üreten grubun (gayrimenkul ve inşaat sektörü) hem de ofis binalarını yoğun olarak kullanan grubun (finans sektörü) için ne derecede önemli olduğunun bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

Ofis kullanıcılarından alınan yanıtlara göre ofislerinin konumsal özellikleri ile ilgili mevcut durum ve olması gereken durumun birbirleri ile ilişkisi araştırıldığında sırasıyla çalışanların yaşadıkları bölgelere yakınlık, kolay erişilebilirlik, tamamlayıcı sektörlerle yakınlık, toplu taşıma yakınlık konularının iyileştirilmesini bekledikleri görülmüştür. Sırasıyla müşterilere yakınlık, merkezi iş alanına yakınlık ve Hizmet - perakende sektörüne yakınlık gibi konumsal özelliklerin ise mevcut durumda ideal koşullara daha yakın özellikler olduğu tespit edilmiştir.

BOMA ve ULI'nın Kanadalı ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentilerini araştırdığı çalışmanın yanıtları bu sorunun yanıtları arasında paralellik görülmüştür. Finans, gayrimenkul, mimarlık/planlama firmaları ankete en çok katılım gösteren firmalar olmuşlardır.

- Ofis kullanıcılarının ofislerinin bulunduğu bölge ile yaşadıkları bölge araştırıldığında ankete yanıt verenlerin %51'inin İstanbul'da Avrupa Yakası'nda çalışıp Avrupa Yakası'nda yaşadıkları görülmüştür. Katılanların %35'inin ise Avrupa Yakası'nda çalışıp Anadolu Yakası'nda ikamet ettikleri görülmüştür.
- Ankete katılan ofis kullanıcılarının bağlı oldukları firmaların sermaye yapısı incelendiğinde grubun %63,5'lik bir oranının şirket sermayesinde yabancı bir ortaklık bulunmadığı görülmüştür. Bu oran, elde edilen sonuçlarda İstanbul ofis piyasasının ana kullanıcıları olan yerli firmaların görüşlerinin ağırlıkta olduğunu göstermektedir.
- Ankete yanıt veren grubun mevcut ofis alanları ile ilgili verdikleri bilgilere göre şu genellemeler yapılabilmektedir: İstanbul ofis piyasasında genellikle

kullanıcılar kiralık ofisleri tercih etmekte, yapılan kira sözleşmeleri 3–5 yıl süreli olmakta ve çalışan sayıları 1–25 kişi arasında değişmektedir.

BOMA ve ULI'nın Kanadalı ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentilerini araştırdığı çalışmada firmaların ortalama çalışan sayılarının 10 kişi ve 10 kişiden daha az olduğu görülmüştür. Kira sözleşme süreleri 1-3 yıl arasında yoğunluk göstermektedir.

- Ankete katılan ofis kullanıcıların bağlı oldukları firmaların iş hacimlerine göre, önümüzdeki üç yıl içinde katılımcıların yarısının ofis alanlarında değişiklik öngörmediği, %46,2'sinin büyüme, %3,6'sının ise küçülme öngördüğü tespit edilmiştir.

BOMA ve ULI'nın Kanadalı ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentilerini araştırdığı çalışmanın ofis alanları ile ilgili öngöründe bulunmalarının istendiği sorunun yanıtlarının yukarıdaki yanıtlarla birebir örtüştüğü görülmüştür.

Ankete katılan ofis kullanıcılarına mevcut ofislerinin genel bina ve ofis alanı özelliklerinden ne ölçüde memnun oldukları ve bu özelliklerin ideal ofis binasındaki önemini tespit etmeye yönelik sorulan soruların yanıtlarına göre:

- Ofis kullanıcıları, mevcut ofislerinin bulunduğu ofis binasının kolay ulaşılabilirlik, merkezi iş alanına yakınlık ve toplu taşıma yakınlığı özelliklerinden memnun olduklarını söylerken ideal bir ofis binası için de kolay ulaşılabilirlik başta olmak üzere toplu taşıma yakınlık ve merkezi iş alanına yakınlık özelliklerinin en önemsedikleri konumsal özellikler olduğu tespit edilmiştir.
- Ofis kullanıcıları, mevcut ofislerinin bulunduğu ofis binasının genel bina özelliklerini değerlendirirken en çok memnun oldukları bina özelliklerinin binanın görünürlüğü, binanın imajı ve prestiji ve sunduğu güvenlik hizmeti olduğu tespit edilirken, memnun olmadıkları bina özelliklerinin ise sırasıyla akıllı bina özelliklerinin bulunmaması, açık alanlarda peyzaj düzenlemesinin yapılmaması ve binanın ekstra otopark alanı kiralama imkanı sunmaması olduğu tespit edilmiştir. İdeal bir ofis binasındaki genel bina özellikleri konusunda da en önemsedikleri üç bina özelliğinin başında kira değerinin gelmesi beklenirken kira değerinin sıralamada dördüncü olduğu tespit

edilmiştir. Kullanıcıların esas önemsedikleri ilk üç konu ise sırasıyla, binanın otopark alanlarının yeterliliği, sunduğu güvenlik hizmetleri ve binanın imajı ve prestiji olduğu tespit edilmiştir.

Ofis kullanıcılarına ofislerinin genel bina özellikleri ile ilgili mevcut durum ve olması gereken durumun birbirleri ile ilişkisi araştırıldığında otopark alanlarının yeterliliği, akıllı bina özellikleri, açık alanların peyzaj düzenlemesi, ekstra otopark alanı kiralayabilme imkanı, lobinin tasarımı ve yer seçimi, binanın mimari tasarımı, otopark ücreti ve güvenlik hizmetleri konularının geliştirilmesi gerektiğini düşündükleri belirlenmiştir. Sırasıyla binanın görünürlüğü, binadaki kullanıcı karması, kira bedeli, aidat gideri ve binanın imajı ve prestijinin gibi özelliklerin ise kullanıcıları memnun ettiği tespit edilmiştir.

BOMA ve ULI'nın Kanadalı ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentilerini araştırdığı çalışmanın aynı soruya aldığı yanıtlar önem sırasına göre kira bedeli, aidat giderleri, otopark alanları, otopark ücretleri, binanın imajı ve prestiji ve akıllı bina özellikleri şeklinde olmuştur.

- Ofis kullanıcılarının mevcut ofis alanı özelliklerinden önem sırasına göre gün ışığından faydalanmasından, güvenlik kontrollü giriş imkanı sağlamasından ve alansal büyüklüğünden memnun oldukları görülürken en büyük memnuniyetsizlik sebebi olarak ise ofis içindeki pencerelerin açılabilmesi olduğu tespit edilmiştir. İdeal bir ofis alanından en önemli beklentileri ise sırasıyla ofis içi temiz hava kalitesi, ofis alanının gün ışığından faydalanması ve ofis içi sıcaklığın kullanıcılar tarafından kontrol edilebilme imkânının bulunması olarak tespit edilmiştir. Bunları izleyen diğer kullanıcı beklentileri ise ofis alanının ses yalıtımının iyi olması, uygun sıcaklık sağlaması, ofisin alansal büyüklüğü ve ofise güvenlik kontrollü giriş yapılması olduğu saptanmıştır.
- Ofis kullanıcılarından alınan yanıtlar doğrultusunda genel ofis alanı özellikleri ile ilgili mevcut durum ve olması gereken durumun birbirleri ile ilişkisi araştırıldığında sırasıyla ses yalıtımı, ofis içi temiz hava kalitesi, sıcaklığı kontrol edilebilme imkanı, uygun sıcaklık, açılabilir camlar ve güvenlik kontrollü giriş konularının iyileştirilmesini bekledikleri tespit

edilmiştir. Ofisin alansal büyüklüğü, gün ışığından faydalanma imkanının, kat başına sağlanan enerji kapasitesinin, çalışma saatleri dışında ısıtma-soğutma kullanım ücreti ve bina içindeki ortak kullanım alanlarına yakınlığı konularının ise mevcut durumda ideal koşullara daha yakın olan diğer bir söyleyişle daha memnun oldukları ofis alanı özellikleri olduğu tespit edilmiştir.

Ofis kullanıcılarından alınan yanıtlar doğrultusunda genel ofis alanı özellikleri ile ilgili mevcut durum ve olması gereken durumun birbirleri ile ilişkisi araştırıldığında ses yalıtımı, ofis içi temiz hava kalitesi, sıcaklığı kontrol edebilme imkanı, uygun sıcaklık, açılabilir camlar ve güvenlik kontrollü giriş konularının iyileştirilmesini bekledikleri tespit edilmiştir. Sırasıyla ofisin alansal büyüklüğü, gün ışığından faydalanma imkanının, kat başına sağlanan enerji kapasitesinin, çalışma saatleri dışında ısıtma-soğutma kullanım ücreti ve bina içindeki ortak kullanım alanlarına yakınlığı konularının ise mevcut durumda memnun oldukları ofis alanı özellikleri olduğu tespit edilmiştir.

- Ofis kullanıcılarının mevcut ofis binalarında bina yönetimi hizmetlerinden genel anlamda çok memnun olmasalar da kabul edilebilir ölçüde memnun oldukları ancak ideal bir ofis binasında bu hizmetlerin, özellikle ortak alan temizliği ve personel hizmet kalitesi olmak üzere çok daha iyi verilmesi gerektiğini düşündükleri tespit edilmiştir.

Ofis kullanıcılarından alınan yanıtlar doğrultusunda bina yönetimi hizmetleri ile ilgili mevcut durum ve olması gereken durumun birbirleri ile ilişkisi araştırıldığında, bakım-onarım işlerinin kalitesi, yönetim hizmetlerinin yeterliliği, ortak alanların temizliği konularının geliştirilmesi gereken konular olduğu saptanmıştır. Sırasıyla personel standartları, personelin hizmet kalitesi ve personelin yeterliliği konularının ise mevcut durumda ideal koşullara daha yakın olan bina yönetim hizmetleri olduğu tespit edilmiştir.

Ankete katılan ofis kullanıcılarına ideal ofis binasını tarif etmelerine yönelik sorulan sorulara verdikleri yanıtlar doğrultusunda oluşturulan saptalamalar aşağıdaki gibidir:

- Ofis kullanıcılarının ideal bir ofis binasının kendilerine sunması gereken hizmetlerin önem sırasına göre danışma hizmeti, toplantı salonu hizmeti ve

restoran/kafeterya hizmeti olduğunu düşündükleri tespit edilmiştir. Bunları takip eden diğer beklentilerinin ise önem sırasına göre Banka/ATM, seminer salonu hizmeti, video-konferans hizmeti, tele-konferans hizmeti, spor salonu, kuaför, kuru temizleme, kreş ve VIP restoran olduğu tespit edilmiştir.

BOMA ve ULI'nın Kanadalı ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentilerini araştırdığı çalışmaya göre ideal ofis binasında bulunması gerektiğini düşündükleri iki hizmet restoran/kafeterya ve banka/ATM olarak görülmektedir. İstanbul ofis kullanıcılarının aksine danışma, tele-konferans, video-konferans, ortak toplantı odaları, kreş ve spor salonu gibi hizmetlerin ofis binası için “çok önemsiz” olduğunu düşündükleri görülmüştür.

- Ofis kullanıcıları, akıllı bina özelliklerinden binada internet altyapısının bulunmasının, %100 destekli jeneratörünün bulunmasının ve LAN ve WAN bağlantısının bulunmasının ideal bir ofis binasında olması gereken en önemli üç özellik olduğunu düşündükleri tespit edilmiştir. Bunları takip eden diğer beklentileri ise güç/data/ses kabloları için kanalların bulunması, ileri teknoloji enerji tasarruflu HVAC sisteminin bulunması ve fiber optik altyapısının bulunması olduğu yönünde tespite bulunulmuştur.

Ankete katılan ofis kullanıcılarının ofis alanları, ödedikleri ve ödeyecekleri kira bedelleri ile ilgili verdikleri yanıtlara göre yapılan çıkarımlar aşağıdaki gibidir;

- Ofis kullanıcılarına binalarında ihtiyaçları olmasına rağmen eksik olan bina özelliklerinin karşılanması durumunda bunun için ekstra ücret ödemek istemedikleri tespit edilmiştir. Bunun sebebi olarak, mevcut piyasa koşulları ve söz konusu eksik fonksiyonların bir ofis binasında olmazsa olmaz bileşenlerden olduklarını düşündükleri gösterilebilir.
- Ankete katılan ofis kullanıcılarının yarısından fazlasının ofislerinin A sınıfı bir ofis binasında olduğu, B ve C sınıfı ofislerdeki kullanıcıların ise mevcut kira kontratları bitiminde ödeyecekleri kirayı arttırarak A sınıfı bir ofis binasına taşınmak isteyecekleri tespit edilmiştir.

Bu araştırmanın bulguları, diğer kentler için genellenememek ve Türkiye ölçüsünde değerlendirmelere olanak vermemekle birlikte, ülkemizde hizmet sektörünün gelişim süreci içinde örnek bir alan araştırması olarak İstanbul Metropolitan Alanı'ndaki ofis binaları ve ofis kullanıcılarının sorunlarının çözüm arayışlarına katkıda bulunacaktır.

KAYNAKLAR

- Abel, J., 1994**, “What Tenants Want and What They Will Not Compromise on When Looking for New Premises”, *Property Management*, 12: 28-30.
- Aksoy, S., 2005**, İstanbul Metropolitan Alanı’nda Ofis Kira Değerini Etkileyen Faktörlerin Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Aytıs, S., 1991**, “Yüksek Yapıların Gelişimine Toplu Bir Bakış”, *Yapı Dergisi*, 104:52-53.
- Bademli, R., 2000**, Azgelişmiş Ülkelerde Kent Merkezleri Nasıl Dönüşüyor?, *İstanbul Dergisi*, 35, 82-87.
- Berköz, L., 1984**, İstanbul’un Mekansal Yapısının Tarihsel Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Bilgin, İ., 1995**, “İstanbul’un İkili Yapısı”, *İstanbul Dergisi*.
- Bilgin, İ., 2000**, “Yeni Bankalar Caddesi”, Milliyet Gazetesi, Temmuz 2000 Röportajı.
- Building Owners and Managers Association (BOMA) ve Urban Land Institute (ULI), 1999**, *What Office Tenants Want*, Washington.
- Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu (BİNPB), 1980**, *İstanbul Metropolitan Nazım İmar Planı Raporu*, İstanbul.
- Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu (BİNPB), 1971**, *Büyük İstanbul Nazım Plan Raporu*, İstanbul.
- Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu (BİNPB), 1976**, *Büyük İstanbul Nazım Plan Raporu*, İstanbul.
- Center For The Built Environment (CBE), 1999**, Office Tenants Need Study, California.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, 2003a**, Ofis Kullanıcıları El Kitabı, İstanbul.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, 2003b**, Milpa Konut Pazar Araştırması Raporu, İstanbul.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, 2003c**, Bilgi Bankası, İstanbul.

- Colliers International, 2007**, Canadian Office Tenant Survey Results, Canada.
- Colliers International Turkey, 2010**, Gayrimenkul Piyasası Genel Değerlendirme – (2010 İlk Yarı) Ofis Piyasası, İstanbul.
- Dökmeci, V. ve Çıracı, H., 1990**, *Tarihsel Gelişme Sürecinde Beyoğlu*, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yayınları, İstanbul.
- Dökmeci, V., Dülgeroğlu, Y., ve Berköz, L., 1993**, *İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu ve Büro Binaları*, Literatür Kitabevi, İstanbul.
- Duffy, F. ve Wankum, R., 1967**, *Office Landscaping*, Anbar Limited, London.
- Ersöz, E., 2007**, İstanbul MİA İçerisinde Levent Zincirlikuyu Esentepe Hattının Durumu, *Arkiteracom*.
- Eşsiz, Ö., 1998**, *Akıllı Bina Kavramı ve Uygulama Örnekleri*, M.S.Ü. Yayınları, İstanbul.
- İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığı (İBŞB), 1980**, *Büyük İstanbul Nazım Plan Raporu*, İstanbul.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü (İBB), 1995**, *1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alt Bölge Nazım Plan Raporu*, İstanbul.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İBB), 2006**, *İstanbul Çevre Düzeni Planı Özet Raporu*, İstanbul.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü (İBB), 2009**, *1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu*, İstanbul.
- Kabarık, Y., 1991**, İstanbul’da Yüksek Binalar ve Beşiktaş-Maslak-Levent Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kuban, D., 1970**, “İstanbul’un Tarihi Yapısı”, *Mimarlık Dergisi*, 5:26-49.
- Kubat, S., 1990**, *İstanbul Merkezi İş Alanı Sınırlarının Saptanması-Beyoğlu Bölgesinden Örnekleme*, İ.T.Ü. Araştırma Fonu Projesi, İstanbul.
- Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi 2010a**, Modern Ofis Binası Proje Geliştirme Raporu, İstanbul.
- Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi 2010b**, 2010 Yılı Ofis Piyasası Raporu, İstanbul.
- Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi 2010c**, 2010 Nisan Ayı İstanbul Ofis Piyasası Doluluk-Boşluk Oranları, İstanbul.

- Mantran, R., 1986, 17. Yüzyılın İkinci Yarısında İstanbul, V Yayınları, İstanbul.**
- Öymen, E., 1989, “Dünden Yarına Ofis Tasarımı”, *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 65:130.**
- Savills, 2008, “Occupiers Property Choices”, London.**
- Scognamillo, G., 1991, “Ofislerin Sineması”, *Age*, 148-149.**
- Sönmez, M., 2000, İstanbul’da Kuzey-Güney Kutuplaşması ve Rantlar, *İstanbul Dergisi*, 35, 105-108**
- Tiryakioğlu, S., 2001, “İstanbul Ofis Piyasasında build to suit Kavramı”, *Dünya İnşaat Dergisi*, 11:70-72.**
- TMMOB, 1991, *İstanbul’un Geleceği ve Gökdelenler*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayınları, İstanbul.**
- Tümertekin, E., 1968, *The Central Business Districts of Istanbul*, İ.Ü. Coğrafya Enstitüsü Yayınları, İstanbul.**
- Urban Land Institute (ULI), 1998, *The Standards of Office Buildings*, Washington.**
- Üstündağ, N., 1999, Akıllı Binaların Tesis Yönetimi ve İş Yaşamı Kalitesi Üzerindeki Etkileri, Doktora Tezi, İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.**
- Yıldız, B., 2003, İstanbul’daki Ofis Binalarının Performans Değerlendirmesi, Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.**
- Yüzer A.Ş., Giritlioğlu C., 2003, Sanayi Alanları Yeni Düzenleme Stratejileri – İstanbul Örneği, *itüdergisi / a*, 2:1, 119-127.**
- White, John R., CRE ve MAI, 1993, *The Office Building*, Chicago.**

EKLER

Ek A, *A Sınıfı Ofislerin Taşınması Gereken Özellikler Tablosu*, Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, Modern Ofis Binası Proje Geliştirme Raporu 2010, İstanbul.

Ek B, *B Sınıfı Ofislerin Taşınması Gereken Özellikler Tablosu*, Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, Modern Ofis Binası Proje Geliştirme Raporu 2010, İstanbul.

Ek C, *1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü (İBB) 2009, İstanbul.

Ek D, *Ankete Yanıt Veren Ofis Kullanıcılarının Bölgesel Dağılımı*

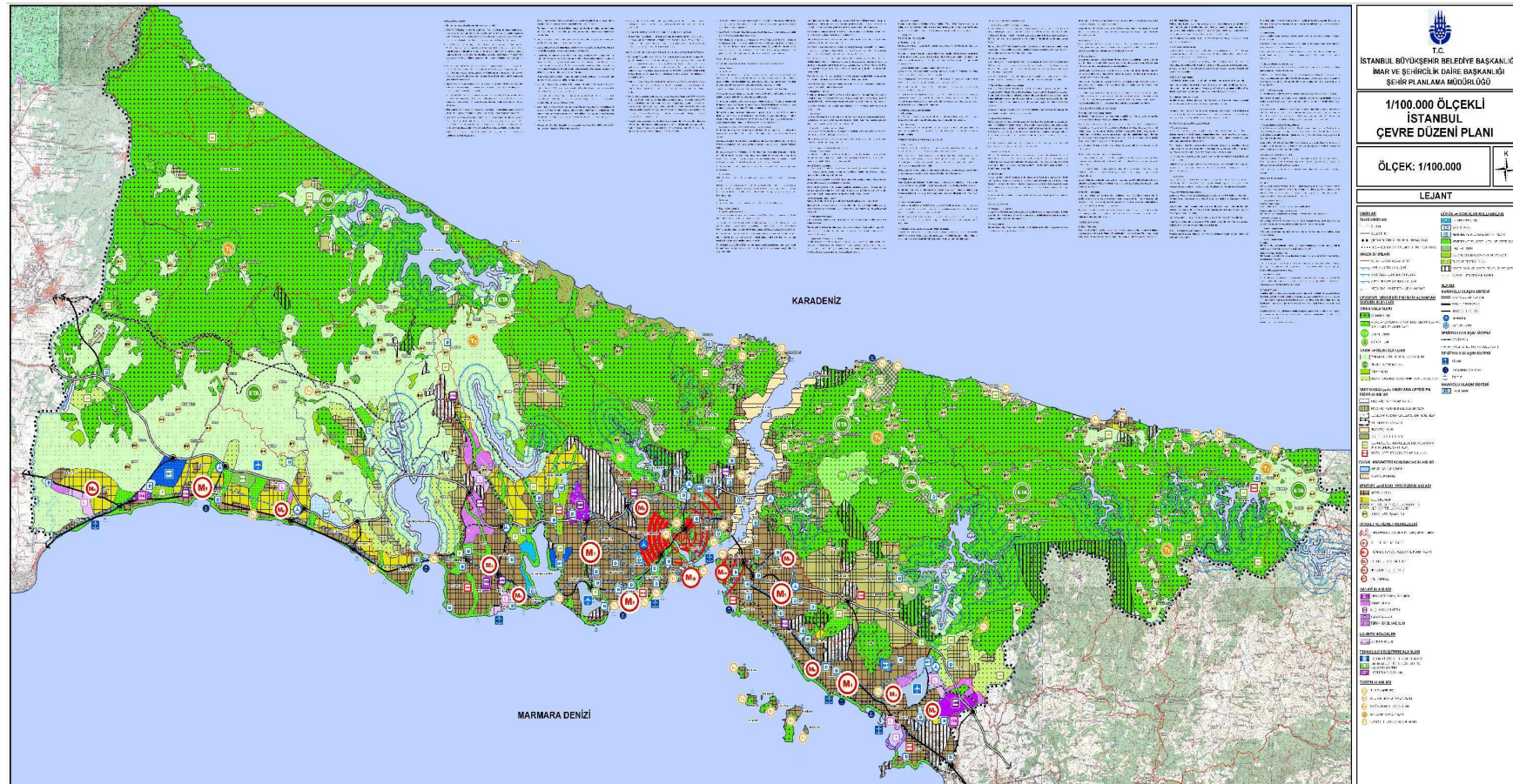
EK A

BİNA SİSTEMİ	Bina Yönetim Sistemi (Otomasyon)	Zorunlu
	Merkezi havalandırma, ısıtma, soğutma sistemi (HVAC)	Zorunlu
	Server odalarına 24 saat süreyle soğutma hizmeti verilmesi	Tavsiye edilir
	Modern yangın güvenlik sistemi	Zorunlu
	Asansörler Tanınmış markalar tarafından üretilen, yüksek kaliteli ve yüksek hıza sahip asansörler.	Zorunlu
	Maksimum asansör bekleme süresi 30 saniye.	Tavsiye edilir
	Güç Kaynağı Otomatik değişimli iki adet bağımsız güç kaynağı ya da acil durum yedeklemeli dizel jeneratör. Acil sistemler için UPS.	Kiracılar için ayrı UPS tavsiye edilir
	Güvenlik Sistemi Tüm giriş noktalarını kapsayan kapalı devre izleme sistemi (CCTV), elektronik kartlı erişim sistemi, 24 saat güvenlik personeli, güvenlik kapısı ve X-Ray cihazı	Zorunlu
	Yerleşim Düzeni Verimli yerleşim düzeni, düzgün kolon yerleşimi 6X6 m'den dar olmamalı	Zorunlu
	Uygun kat ölçüleri	İsteğe bağlı
BİNA YAPISI	Net Yükseklik (yükseltilmiş döşeme ve asma tavan montajından sonra) Net yükseklik 2,7-2,8 m arasında ya da daha yüksek olmalı.	Zorunlu
	Yük Taşıma Kapasitesi 400 kg/m ² den az olmamalı	Tavsiye edilir
	Yüksek kalitede ortak alan donatıları ve dış cephe giydirme	Zorunlu
	Aydınlatma ve Pencere Seçimi Daha çok gün ışığına olanak sağlayan yüksek kalitede pencere sistemleri	Zorunlu
	Yükseltilmiş döşeme	Zorunlu
	Yüksek verimlilik oranı	Zorunlu
	İyi Bir Konumda Yerleşme Çevrede, binanın imajını olumsuz yönde etkileyecek yapılaşmaların bulunmaması	Zorunlu
	Ulaşım İmkânları Uygun ulaşım koşulları ve toplu taşımaya yakın olma, servis arabalarının park imkanı	Zorunlu
	Otopark Tipi Kapalı otopark olması ve misafir araçlar için otopark alanı ayrılması.	Zorunlu
	Kiralanabilir alana göre hesaplanmış etkin otopark kapasitesi	Tavsiye edilir
SAHİPLİK DURUMU	Tekli Sahiplik Bina kat kat ya da bölüm bölüm satılmaz	Zorunlu
	Şeffaf sahiplik yapısı	Tavsiye edilir
YÖNETİM VE SERVİS	Bina Yönetimi En az 5.000 m ² den, 5 adet daha bina yönetimi yapan profesyonel bir yönetim şirketi tarafından yönetilmek	Tavsiye edilir
	Telekom Yüksek kalitede telekom servisi veren en az iki adet bağımsız hizmet sağlayıcı	Tavsiye edilir
	Lobi Binaya uygun girişi sağlayan ve bina ölçülerine uygun, etkili hizmet verebilecek şekilde tasarlanmış	Tavsiye edilir
	Ek Hizmet Üniteleri Profesyonel şekilde işletilen ve bina ölçülerine uygun kafeterya, toplantı odaları, v.s.	Tavsiye edilir

EK B

BİNA SİSTEMİ	Bina Yönetim Sistemi (Otomasyon)	İsteğe bağlı
	Merkezi havalandırma, ısıtma, soğutma sistemi (HVAC)	Zorunlu
	Server odalarına 24 saat süreyle soğutma hizmeti verilmesi	Tavsiye edilir
	Modern yangın güvenlik sistemi	Zorunlu
	Asansörler Tanınmış markalar tarafından üretilen, yüksek kaliteli ve yüksek hıza sahip asansörler.	Zorunlu
	Maksimum asansör bekleme süresi 30 saniye.	Uygulanabilir değil
	Güç Kaynağı Otomatik değişimli iki adet bağımsız güç kaynağı ya da acil durum yedeklemeli dizel jeneratör. Acil sistemler için UPS.	İsteğe bağlı
	Güvenlik Sistemi Tüm giriş noktalarını kapsayan kapalı devre izleme sistemi (CCTV), elektronik kartlı erişim sistemi, 24 saat güvenlik personeli, güvenlik kapısı ve X-Ray cihazı	Elektronik kartla erişim sistemi tavsiye edilir. Diğer uygulamalar zorunludur.
	Yerleşim Düzeni Verimli yerleşim düzeni, düzgün kolon yerleşimi 6X6 m'den dar olmamalı	Tavsiye edilir.
	Uygun kat ölçüleri	İsteğe bağlı
BİNA YAPISI	Net Yükseklik (yükseltilmiş döşeme ve asma tavan montajından sonra) Net yükseklik 2,7-2,8 m arasında ya da daha yüksek olmalı.	İsteğe bağlı
	Yük Taşıma Kapasitesi 400 kg/m ² den az olmamalı	İsteğe bağlı
	Yüksek kalitede ortak alan donatıları ve dış cephe giydirme	İsteğe bağlı
	Aydınlatma ve Pencere Seçimi Daha çok gün ışığına olanak sağlayan yüksek kalitede pencere sistemleri	İsteğe bağlı
	Yükseltilmiş döşeme	Uygulanabilir değil
LOKASYON	Yüksek verimlilik oranı	İsteğe bağlı
	İyi Bir Konumda Yerleşme Çevrede, binanın imajını olumsuz yönde etkileyecek yapılaşmaların bulunmaması	İsteğe bağlı
	Ulaşım İmkanları Uygun ulaşım koşulları ve toplu taşımaya yakın olma, servis arabalarının park imkanı	İsteğe bağlı
OTOPARK KRİTERLERİ	Otopark Tipi Kapalı otopark olması ve misafir araçlar için otopark alanı ayrılması.	İsteğe bağlı
	Kiralanabilir alana göre hesaplanmış etkin otopark kapasitesi	İsteğe bağlı
SAHİPLİK DURUMU	Tekli Sahiplik Bina kat kat ya da bölüm bölüm satılmaz	İsteğe bağlı
	Şeffaf sahiplik yapısı	İsteğe bağlı
YÖNETİM VE SERVİS	Bina Yönetimi En az 5.000 m ² den, 5 adet daha bina yönetimi yapan profesyonel bir yönetim şirketi tarafından yönetilmek	İsteğe bağlı
	Telekom Yüksek kalitede telekom servisi veren en az iki adet bağımsız hizmet sağlayıcı	Tavsiye edilir
	Lobi Binaya uygun girişi sağlayan ve bina ölçülerine uygun, etkili hizmet verebilecek şekilde tasarlanmış	İsteğe bağlı
	Ek Hizmet Üniteleri Profesyonel şekilde işletilen ve bina ölçülerine uygun kafeterya, toplantı odaları, v.s.	İsteğe bağlı

EK C



EK D



ÖZGEÇMİŞ

Adı-Soyadı : Merve SAKAR

Doğum Yeri : Adapazarı

Doğum Tarihi : 01.09.1985



Eğitim

- **Lise** : Özel Tansel Lisesi (2000-2003)
- **Lisans** : İstanbul Teknik Üniversitesi - Mimarlık Fakültesi
Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü (2003-2008)
- **Yüksek Lisans** : İstanbul Teknik Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı (2008-2010)

Çalıştığı Kurumlar

- **A&B Invest, İstanbul** - Temmuz 2007-Eylül 2007
- **Kuzeybatı Gayrimenkul, İstanbul** - Ekim 2007 - Nisan 2008
(Danışmanlık Departmanı)
- **Kuzeybatı Gayrimenkul, İstanbul** - Nisan 2008- Halen devam etmekte
(Aracılık Departmanı)