

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

139848

İSTANBUL'DAKİ OFİS BİNALARININ PERFORMANS  
DEĞERLENDİRMESİ

139848

Mimar Birhan YILDIZ

FBE Mimarlık Anabilim Dalı Yapı Programında  
Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı

: Prof. Dr. İhsan BİLGİN

Prof. Dr. Zeki GÖZALP

Prof. Y. Mimar Hakkı ÖNEL

İSTANBUL, 2003

İC. YÜKSEK LİSANS KURULU  
BİRİM BAŞKANLIĞI

## İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ŞEKİL LİSTESİ.....	v
ÇİZELGE LİSTESİ.....	vi
RESİM LİSTESİ.....	viii
ÖNSÖZ .....	ix
ÖZET .....	x
ABSTRACT.....	xi
1. GİRİŞ.....	1
2. İSTANBUL'DA MERKEZİ İŞ ALANI OLUŞUMU ve OFİS PİYASASI.....	4
2.1 İstanbul Merkezi İş Alanının Tarihsel Gelişimi.....	5
2.2 Hizmet Sektörünün Şehir Merkezine Etkisi .....	11
2.3 Günümüzde Merkezi İş Alanı (MİA).....	12
2.4 Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası .....	31
3. OFİS BİNALARI.....	37
3.1 Ofis Tarihçesi.....	38
3.2 İstanbul'da Ofis Binalarının Gelişimi.....	42
3.3 Günümüzde İstanbul'da Kullanılan Ofis Binaları .....	47
3.3.1 Profesyonel Ofis Binaları - Plazalar (A Sınıfı).....	47
3.3.2 Han Tipi Ofis Binaları (B Sınıfı) .....	48
3.3.3 Bağımsız Ofis Binaları (Müstakil Binalar) .....	49
3.3.4 Ofis Olarak Kullanılan Konutlar (C Sınıfı) .....	50
3.3.5 Karışık Kullanımlı Ofis Binaları - Kompleks Projeler .....	51
3.3.6 Kuruma Özel Yapılan Ofis Binaları (Build to Suit Kavramı) .....	52
3.3.7 Kullanıcı Tercihleri .....	54
3.4 Modern Ofis Tanımı .....	56
3.4.1 Akıllı Bina Kavramı.....	59
3.4.2 Akıllı Binaların İş Yaşamı Kalitesi Üzerindeki Etkileri .....	61
4. İSTANBUL'DAKİ OFİS BİNALARINDA PERFORMANS .....	64
4.1 Ofis Binalarının Performansını Etkileyen Parametreler .....	64
4.1.1 Yatırım Parametreleri.....	65
4.1.2 Tasarım Parametreleri .....	68
4.1.3 Teknik Parametreler.....	75
4.1.4 Ticari Parametreler.....	80
4.1.5 Lokasyon - Ulaşım - Sosyal Çevre Parametreleri .....	83
4.2 Problemin Belirlenmesi ve Analiz Çalışması .....	86
4.3 Analiz Çalışmasının Yöntemi .....	86
4.3.1 Şablon Maddeleri .....	87

4.3.2	Kontrol Listesi .....	89
4.3.3	Kontrol Listesinin Yorumu .....	89
4.4	Analiz Çalışması .....	89
4.4.1	Levent Bölgesi .....	89
4.4.1.1	İş Kuleleri.....	91
4.4.1.2	İş Kuleleri Kontrol Listesi .....	93
4.4.1.3	İş Kuleleri Kontrol Listesinin Yorumu .....	100
4.4.1.4	İş Kuleleri Performans Değerlendirmesi.....	103
4.4.2	Etiler Bölgesi .....	104
4.4.2.1	Park Tower .....	105
4.4.2.2	Park Tower Kontrol Listesi.....	108
4.4.2.3	Park Tower Kontrol Listesinin Yorumu .....	115
4.4.2.4	Park Tower Performans Değerlendirmesi.....	118
4.4.3	Maslak Bölgesi.....	119
4.4.3.1	Polaris Plaza.....	120
4.4.3.2	Polaris Plaza Kontrol Listesi.....	123
4.4.3.3	Polaris Plaza Kontrol Listesinin Yorumu .....	130
4.4.3.4	Polaris Plaza Performans Değerlendirmesi.....	133
4.4.4	Beşiktaş-Şişli-Esentepe Bölgesi.....	134
4.4.4.1	Enka Han.....	136
4.4.4.2	Enka Han Kontrol Listesi.....	138
4.4.4.3	Enka Han Kontrol Listesinin Yorumu .....	145
4.4.4.4	Enka Han Performans Değerlendirmesi.....	148
4.4.5	Taksim Bölgesi .....	149
4.4.5.1	Ey Han .....	150
4.4.5.2	Ey Han Kontrol Listesi .....	153
4.4.5.3	Ey Han Kontrol Listesinin Yorumu .....	160
4.4.5.4	Ey Han Performans Değerlendirmesi .....	163
4.4.6	Havaalanı Bölgesi .....	164
4.4.6.1	Eresinler Ser Plaza .....	165
4.4.6.2	Eresinler Ser Plaza Kontrol Listesi .....	168
4.4.6.3	Eresinler Ser Plaza Kontrol Listesinin Yorumu.....	175
4.4.6.4	Eresinler Ser Plaza Performans Değerlendirmesi .....	178
4.4.7	Kozyatağı Bölgesi .....	179
4.4.7.1	K3 Plaza .....	180
4.4.7.2	K3 Plaza Kontrol Listesi .....	183
4.4.7.3	K3 Plaza Kontrol Listesinin Yorumu .....	190
4.4.7.4	K3 Plaza Performans Değerlendirmesi .....	193
4.4.8	Altunizade Bölgesi.....	194
4.4.8.1	Rainbow Plaza .....	195
4.4.8.2	Rainbow Plaza Kontrol Listesi .....	198
4.4.8.3	Rainbow Plaza Kontrol Listesinin Yorumu.....	205
4.4.8.4	Rainbow Plaza Performans Değerlendirmesi .....	208
4.4.9	Kavacık Bölgesi .....	209
4.4.9.1	Eryılmaz Plaza .....	210
4.4.9.2	Eryılmaz Plaza Kontrol Listesi .....	213
4.4.9.3	Eryılmaz Plaza Kontrol Listesinin Yorumu.....	220
4.4.9.4	Eryılmaz Plaza Performans Değerlendirmesi .....	223
5.	SONUÇLAR ve ÖNERİLER .....	225

KAYNAKLAR .....	232
EKLER .....	237
Ek 1	Levent Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi.....238
Ek 2	Etiler Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi .....240
Ek 3	Maslak Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi ..242
Ek 4	Beşiktaş-Şişli-Esentepe Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi .....244
Ek 5	Taksim Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi ..248
Ek 6	Havaalanı Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi.....250
Ek 7	Kozyatağı Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi.....252
Ek 8	Altunizade Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi.....255
Ek 9	Kavacık Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi .257
Ek 10	2001 Yılı Kış Dönemine Ait Bölgelere Göre Ortalama Kira Rayiçleri ve Boşluk Oranları .....259
Ek 11	Atakule ve Barbaros Plazaları Bina Bilgi Formları ve Mimari Planları .....260
Ek 12	Oyal Han Bina Bilgi Formu.....263
Ek 13	Akarnet Evleri Bina Bilgi Formu.....264
Ek 14	Mermerler Sitesi Bina Bilgi Formu .....265
Ek 15	Metrocity Ofis Kulesi Bina Bilgi Formu .....266
Ek 16	Akmerkez Ofis Kulesi Bina Bilgi Formu .....267
Ek 17	Analiz Çalışmalarında Kullanılan Kontrol Listesi.....268
Ek 18	Kontrol Listesinin Yorum Çizelgeleri.....276
ÖZGEÇMİŞ .....	279

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1	19. yüzyılda çift merkezli İstanbul.....	7
Şekil 2.2	İstanbul şehir makroformu içinde merkezi iş alanlarının yerleşim konumları .....	9
Şekil 2.3	İstanbul toplumsal doku haritası .....	10
Şekil 2.4	İstanbul merkezi iş bölgeleri .....	13
Şekil 2.5	1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki İstanbul ofis binası stoğu .....	14
Şekil 2.6	Avrupa yakası A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	14
Şekil 2.7	Asya yakası A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	15
Şekil 2.8	Levent bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	16
Şekil 2.9	1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Levent bölgesi kira rakamları .....	17
Şekil 2.10	Etiler bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	18
Şekil 2.11	1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Etiler bölgesi kira rakamları .....	18
Şekil 2.12	Maslak bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	19
Şekil 2.13	1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Maslak bölgesi kira rakamları .....	20
Şekil 2.14	Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	21
Şekil 2.15	1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesi kira rakamları .....	22
Şekil 2.16	Taksim bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	23
Şekil 2.17	1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Taksim bölgesi kira rakamları .....	24
Şekil 2.18	Havaalanı bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	25
Şekil 2.19	1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Havaalanı bölgesi kira rakamları ...	25
Şekil 2.20	Kozyatağı bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	26
Şekil 2.21	1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Kozyatağı bölgesi kira rakamları ...	27
Şekil 2.22	Altunizade bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	28
Şekil 2.23	1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Altunizade bölgesi kira rakamları ..	28
Şekil 2.24	Kavacık bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı .....	29
Şekil 2.25	1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Kavacık bölgesi kira rakamları .....	30
Şekil 2.26	Gelecek yıllarda potansiyel oluşturacak merkezi iş alanı bölgeleri	31
Şekil 2.27	2002 yılı A ve B sınıfı ofis binalarının kira rakamları .....	34
Şekil 2.28	2002 yılı Aralık ayı genel boşluk oranları .....	35
Şekil 2.29	2003 yılı İlkbahar dönemi genel kira rayiçleri .....	35
Şekil 2.30	2003 yılı İlkbahar dönemi bölgelere göre boşluk oranları .....	36
Şekil 3.1	İstanbul'da firmaların ilçelere göre dağılımı	42
Şekil 3.2	Hizmet sektöründe çalışan nüfusun ilçelere göre dağılımı .....	42
Şekil 3.3	Yüksek ofis binalarının yerleşmelere göre dağılımı .....	44
Şekil 3.4	İstanbul'da 1991 yılı verileriyle yüksek binaların fonksiyonları .....	45
Şekil 4.1	Tekfen Tower ofis katı planı, kayıp alan oranı hesabı .....	70
Şekil 4.2	İş Kuleleri mimari planı .....	91
Şekil 4.3	Park Tower mimari planı .....	106
Şekil 4.4	Polaris Plaza mimari planı .....	121
Şekil 4.5	Enka Han mimari planı .....	136
Şekil 4.6	Ey Han mimari planı .....	151
Şekil 4.7	Eresinler Ser Plaza mimari planı .....	166
Şekil 4.8	K3 Plaza mimari planı .....	181
Şekil 4.9	Rainbow Plaza mimari planı .....	196
Şekil 4.10	Eryılmaz Plaza mimari planı .....	211

## ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 2.1	1970-1985 yılları arasında Türkiye'de iş gücü dağılımı.....	11
Çizelge 2.2	Üç büyük şehrimizin 1985 işgücü dağılımı.....	12
Çizelge 2.3	Standartlarına göre ofis binalarının sınıflandırılması .....	32
Çizelge 4.1	İstanbul ofis piyasasındaki bazı binaların kayıp alan oranları .....	70
Çizelge 4.2	İş Kuleleri yatırım parametreleri .....	100
Çizelge 4.3	İş Kuleleri tasarım parametreleri.....	100
Çizelge 4.4	İş Kuleleri teknik parametreler.....	101
Çizelge 4.5	İş Kuleleri ticari parametreler .....	102
Çizelge 4.6	İş Kuleleri lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri .....	102
Çizelge 4.7	Park Tower yatırım parametreleri .....	115
Çizelge 4.8	Park Tower tasarım parametreleri .....	115
Çizelge 4.9	Park Tower teknik parametreler .....	116
Çizelge 4.10	Park Tower ticari parametreler.....	117
Çizelge 4.11	Park Tower lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri .....	117
Çizelge 4.12	Polaris Plaza yatırım parametreleri .....	130
Çizelge 4.13	Polaris Plaza tasarım parametreleri .....	130
Çizelge 4.14	Polaris Plaza teknik parametreler .....	131
Çizelge 4.15	Polaris Plaza ticari parametreler.....	132
Çizelge 4.16	Polaris Plaza lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri .....	132
Çizelge 4.17	Enka Han yatırım parametreleri .....	145
Çizelge 4.18	Enka Han tasarım parametreleri .....	145
Çizelge 4.19	Enka Han teknik parametreler.....	146
Çizelge 4.20	Enka Han ticari parametreler.....	147
Çizelge 4.21	Enka Han lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri .....	147
Çizelge 4.22	Ey Han yatırım parametreleri .....	160
Çizelge 4.23	Ey Han tasarım parametreleri.....	160
Çizelge 4.24	Ey Han teknik parametreler.....	161
Çizelge 4.25	Ey Han ticari parametreler .....	162
Çizelge 4.26	Ey Han lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri .....	162
Çizelge 4.27	Eresinler Ser Plaza yatırım parametreleri.....	175
Çizelge 4.28	Eresinler Ser Plaza tasarım parametreleri .....	175
Çizelge 4.29	Eresinler Ser Plaza teknik parametreler .....	176
Çizelge 4.30	Eresinler Ser Plaza ticari parametreler .....	176
Çizelge 4.31	Eresinler Ser Plaza lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri.....	177
Çizelge 4.32	K3 Plaza yatırım parametreleri .....	190
Çizelge 4.33	K3 Plaza tasarım parametreleri .....	190
Çizelge 4.34	K3 Plaza teknik parametreler .....	191
Çizelge 4.35	K3 Plaza ticari parametreler .....	191
Çizelge 4.36	K3 Plaza lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri.....	192
Çizelge 4.37	Rainbow Plaza yatırım parametreleri .....	205
Çizelge 4.38	Rainbow Plaza tasarım parametreleri.....	205
Çizelge 4.39	Rainbow Plaza teknik parametreler.....	206
Çizelge 4.40	Rainbow Plaza ticari parametreler .....	206
Çizelge 4.41	Rainbow Plaza lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri .....	207
Çizelge 4.42	Eryılmaz Plaza yatırım parametreleri.....	220
Çizelge 4.43	Eryılmaz Plaza tasarım parametreleri .....	220
Çizelge 4.44	Eryılmaz Plaza teknik parametreler .....	221
Çizelge 4.45	Eryılmaz Plaza ticari parametreler .....	222
Çizelge 4.46	Eryılmaz Plaza lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri.....	222

Çizelge 4.47	Yatırım parametreleri açısından bölgeler .....	227
Çizelge 4.48	Tasarım parametreleri açısından bölgeler .....	227
Çizelge 4.49	Teknik parametreler açısından bölgeler .....	228
Çizelge 4.50	Ticari parametreler açısından bölgeler .....	228
Çizelge 4.51	Lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri açısından bölgeler.....	229



## RESİM LİSTESİ

Resim 2.1	Galata köprüsü.....	6
Resim 2.2	Taksim-İstiklal caddesi .....	8
Resim 2.3	Taksim-İstiklal caddesi .....	8
Resim 2.4	Levent bölgesinin Büyükdere Caddesi'nden görünüşü .....	16
Resim 2.5	Maslak bölgesindeki profesyonel ofis binaları.....	19
Resim 2.6	Esentepe bölgesindeki profesyonel ofis binaları .....	22
Resim 2.7	Kozyatağı bölgesi E5 aksı .....	26
Resim 3.1	Tolstoy'un ofisi.....	38
Resim 3.2	Frank Lloyd Wright'ın Johnson Wax binası.....	39
Resim 3.3	Masonic Temple binası .....	40
Resim 3.4	Maya Akar Center kafeterya bölümü .....	41
Resim 3.5	Modern ofis mekanı .....	41
Resim 3.6	Barbaros ve Atakule Plazaları-Profesyonel ofis binası .....	48
Resim 3.7	Oyal İş Hanı-Han tipi ofis binası.....	49
Resim 3.8	Akarnet Evleri-Bağımsız ofis binası .....	50
Resim 3.9	Mermerler Sitesi-Ofis olarak kullanılan konut.....	51
Resim 3.10	Alışveriş, ofis ve konut işlevli Metrocity kompleksi .....	52
Resim 3.11	Akmerkez-Karışık kullanımlı ofis binası .....	52

## ÖNSÖZ

Teknolojinin gelişmesiyle insanların hayat standardı gittikçe artmaktadır. Bunun sonucunda evde ve diğer yerlerde elde edilen rahatlık artık işyerlerinde de aranmaya başlamıştır. Bu nedenle ofis binası sadece çalışılan bir mekan olarak değil, bir çok kişinin içinde günün büyük bir bölümünü geçirdiği yer olarak ele alınmaktadır. Teknolojinin getirdiği pratiklik ve rahatlık ofis binalarını da etkilemiş ve çağın koşullarına göre tasarlanıp donatılmış modern ofis binaları inşa edilmeye başlanmıştır. Günümüzde inşa edilen ofis binalarının verimli olması ve kullanıcının gereksinimlerini yerine getirebilmesi için, performansını etkileyen tüm parametrelerin dikkate alınması gerekmektedir. Beş ana grupta toplanan bu parametreleri yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon, ulaşım ve sosyal çevre konuları oluşturmaktadır. Ancak İstanbul'daki iş faaliyetlerinin yoğun bir şekilde yaşandığı merkezi iş bölgelerine göre değişiklik gösteren performans parametreleri, yerleşmelerin kendi karakteristik yapıları ile uyum içinde olmalıdır. Amaç; yapımına 1990 yılında başlanılan ve gün geçtikçe sayıları hızla artan bilinçsiz ofis binaları yatırımına engel olmak ve İstanbul'un yapı stoğunu artırarak atıl değer olmaya yüz tutan bu binaları belli gelişmişlik çerçevesine sokmaktır. Bu çalışma, mevcut ofis binaları ve ofis piyasasını kullanıcı tercihleri kapsamında değerlendirerek ve dokuz merkezi iş alanından seçilen örneklerin performans parametreleri analizi yapılarak söz konusu alana bir katkı sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

Tezimi hazırlarken bana destek veren, değerli yorumlarıyla çalışmamı yönlendiren ve hayatımın en önemli dönüm noktalarında rol alan tez danışmanım Prof. Dr. İhsan Bilgin'e, tez konumun oluşmasında en büyük etkisi olan ve 3 yıldır profesyonel iş hayatımda çalışma konuma büyük katkı sağlayan bilgi ve tecrübelerini bana aktaran Colliers Resco üyesi Sarp Tiryakioğlu'na, yıllardır destek ve sevgileriyle yanımda olan ve tezin başlangıç aşamasından bitimine kadar her zaman beni motive ederek çalışmaya sevk eden sevgili arkadaşlarım Burçin'e, Kamuran'a, Bakü'de olmasına rağmen benden desteğini ve bilgisini esirgemeyen Yüksek Mimar Halil İnan'a, çalışmamın en sıkıntılı aşamalarında kafamı toplamaya yardımcı olan, akıl yoldaşım, komşum sevgili Zeynep'e ve hayattaki en değerli varlıklarım olan, hoşgörülerinden, yardımlarından, ilgi ve alakalarından hiçbir şeyi eksiltmeden 26 yıldır beni gözeten aileme, minik yeğenim Zeynep'e ve ismini saymadığım tüm dostlarıma teşekkür borçluyum.

## ÖZET

İstanbul, Türkiye'nin hizmet sektörünün en yoğun olduğu ve ekonominin yönlendirildiği ulusal ve uluslar arası ticaret ve turizm merkezi bir metropoldür. Bu özelliğini geçmişten beri sürdüren ve hemen hemen tüm sektörlerin faaliyet gösterdiği şehirde, merkezi iş alanları da zaman geçtikçe değişime uğramaktadır. Bu nedenle tarihsel süreçten beri bir çok merkezi iş alanı ile yoğun bir ofis binası stoğuna sahip olan İstanbul, günümüzde hiç kullanılmayan, boş ofis binaları ile donatılmıştır. Bölgesel gerçekler ve kullanıcı tercihleri dikkate alınmadan sadece yüksek gelir getirmesi düşüncesiyle inşa edilen ofis binaları, şehrin tüm boş alanlarını kaplamış ve hiç de azımsanamayacak büyüklüklere ulaşmıştır. Bu durum bilinçsiz yapılan yanlış ofis binası yatırımlarının önüne geçilmesi gerektiğini ortaya çıkarmıştır.

Bu çalışmada, ofis binaları bölgesel gerçekler baz alınarak yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım-sosyal çevre konularının oluşturduğu performans parametreleri çerçevesinde incelenmiştir. Ayrıca günümüzde geçerliliğini koruyan dokuz merkezi iş alanından seçilen örnek ofis binaları ile performans değerlendirmesinin analizi yapılmıştır. Çalışmanın amacı, mevcut olan ofis binalarını bölgesel gerçekler ve kullanıcı tercihleri doğrultusunda olumlu ve olumsuz yönleriyle değerlendirerek, bundan sonra yapılan ofis binası yatırımlarına bir rehber niteliğinde sonuçlar ortaya koymaktır.

Çalışmanın birinci bölümü; çalışmanın hedeflerinin ortaya konması ve kapsam üzerinedir.

İkinci bölümde; İstanbul'un tarihsel gelişim sürecinde merkezi iş alanlarının oluşumu açıklanmış, günümüzde geçerli olan merkezi iş alanları ofis binası stoğu ve kira rakamları açısından ele alınarak anlatılmış ve ofis piyasasının gelişimi ülkenin ekonomik durumu eşliğinde kira rakamları ve boşluk oranları verileriyle değerlendirilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde; İstanbul'daki ofis binaları tarihçesi, gelişimi ve günümüzde kullanılan örnekleriyle incelenmiş, kullanıcı tercihleri doğrultusunda modern ofis tanımı yapılarak akıllı bina kavramının ortaya çıkış konusuna değinilmiş ve son olarak da akıllı binaların iş yaşamı kalitesi üzerindeki etkileri ele alınmıştır.

Çalışmanın dördüncü bölümünde; ofis binalarının performansını etkileyen parametreler saptanmış, analiz çalışmasının yöntemi şablon maddeleri ve kontrol listesi kapsamında anlatılmış ve İstanbul'daki ofis binalarının performansı, yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri doğrultusunda analiz edilerek bölgesel gerçekler çerçevesinde değerlendirilmesi yapılmıştır.

Sonuçlar bölümünde ise tüm bölümlerden çıkarılan sonuçlar ve öneriler sunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Ofis binası, MİA, plaza, bağımsız ofis binası, A sınıfı, B sınıfı, performans değerlendirmesi, yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım-sosyal çevre.

## ABSTRACT

Istanbul is one of the biggest commercial and tourism metropolis that has an intensive potential of service market to guide the economy in Turkey. The city has had this important role for a long time since the all kinds of markets have an activity in Istanbul. Therefore the central business district has changed rapidly according to the situation of the office market. So having a lot of business districts and a huge stock of office buildings, Istanbul's vacancy rate of the current market got upper by the passing years. The reason of this situation is to make wrong investment and improve office buildings without taking care of any criterias of regional realities and preferences of tenants. At the end, the market became full of unproductive office spaces and unused office buildings. For this case, it is clear that the unconscious investments of office buildings should be avoided at once.

In this study, the office buildings have been investigated in terms of investment, design, technique, commercial, location-transportation-social surroundings. Beside this, nine office buildings chosen from the central business districts have been evaluated by the performance analysis. Firstly, the purpose of the study is to evaluate the buildings with their positive and negative qualities in terms of regional realities and preferences of tenants. Secondly, the study can be regarded as a guide that helps the investments of office buildings that will be done in the future.

The first part has been composed of aim and content of the study.

In the second part of the study, the formation of central business districts in Istanbul has been explained through out the passing years, the current central business districts have been defined in terms of average rental rates and average vacancy rates and the development process of Istanbul office market has been evaluated in terms of average rental rates, average vacancy rates with the help of Turkey's economical situation for the last four years.

In the third part of the study, the history and development process of office buildings have been described with the examples from the market, the idea of modern office has been explained in terms of preferences of tenants, the concept of intelligent buildings has been evaluated and the advantages of intelligent office buildings in business life have been investigated.

In the fourth part, the performance parameters of office buildings have been determined, the analysis study has been explained in terms of template clauses and control lists, the performance analysis of Istanbul's office buildings have been done in terms of performance parameters of investment, design, technique, commercial, location-transportation-social surroundings and evaluated in terms of regional realities.

In the last part, suggestions and conclusions that have been obtained from all parts of the study have been presented.

**Key words:** Office building, central business district, plaza, stand alone office building, class A, class B, analysis of efficiency, investment, design, technique, commercial, location-transportation-social surroundings.

## 1. GİRİŞ

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. 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 bir çok 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. İstanbul'un bu sonuçla karşılaşmasının en önemli sebebi ise, çağı yakalayabilmek için başlatılan hızlı sanayileşmenin kentleşmeyi zorunlu kılması ancak bu sürecin plansız bir şekilde yaşanarak kamu yararına olması gereken hareketlerin spekülasyon amaç uğruna şekillenmesidir. Öncelikli olarak bu durum kentleşme olayının yarattığı arsa rantlarının hak etmeyen kişilerce paylaşılması sonucunda ortaya çıkmıştır. Arsa spekülasyonu olarak değerlendirilen durum bir araziye bilimsel olarak yapılması gereken yapıdan çok daha yoğun inşaat yapılması, gerekli hizmet ve kamu alanlarının bırakılmaması veya yanlış yer seçilmesidir. Bugün İstanbul'da yaşanan sağlıklı ve yanlış kentleşme dediğimiz son durumu bu tür uygulamalar yaratmıştır. Günümüzde İstanbul'da yaşayan halkın yeterli altyapı hizmetinden yararlanamamasının, zamanının çoğunu gün içinde trafikte harcamasının, dinlenememesinin, güneş ve havadan yoksun olmasının sebebi budur. 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 uluslararası tecrübeyi araştıran ve koşullara bağlı yerel piyasaya uyarlayabilen yatırımcı ve geliştiriciler kurtarabilecektir. 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. Çalışma boyunca üzerinde durulacak olan ana sorun, binaların performansını etkileyen yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım-sosyal çevre konularının dikkate alınmadığı sürece ofis binalarının nasıl kullanışsız hale geldiği ve bundan dolayı kullanıcıların varolan gereksinimlerine yanıt verememesidir.

Ofis binalarında, her bina türünde olduğu gibi ister mekanın tasarımından ister kullanıcının teknik altyapıya dair isteklerinden ya da ister binanın konumundan olsun, bitmek bilmeyen bir sürü farklı problemlerle karşılaşılır. Ofis binaları insanların günlük hayatlarının büyük bir bölümünü geçirdiği alanları oluşturduklarından bu tip problemlerin aşılması ve kullanıcının konforlu bir ortamda çalışması gerekmektedir. Aksi takdirde bu sorunlar çalışanların üzerinde büyük baskılar yaparak iş performansının düşmesine neden olurlar. Yapılan çalışmalar sonucunda ofis binalarının performansını belirleyen parametreler yatırım türü, tasarım kriterleri, teknik altyapı özellikleri, ticari şartlar ve ulaşım-lokasyon-sosyal çevre olarak 5 ana grupta toplanmıştır. Çalışmada belirlenen parametreler doğrultusunda her modern ofis binasında kullanıcının verimli ve rahat bir şekilde çalışabilmesi için gereken tüm özellikleri analiz edilmiştir. İstanbul'da 9 farklı merkezi iş bölgesi bulunduğu ve her bölge kendine has özelliklere sahip olduğundan, yapılan analizler bölgelerin karakteristiklerinden yola çıkılarak temellendirilmiş ve bu kapsam dahilinde bir takım yargılara varılmıştır. Analiz çalışmasının yöntemi iki yönde geliştirilmiştir. Bunlardan ilki ofis binasının bulunduğu bölgenin özelliklerinin irdelenmesidir. Bu aşama ağırlıklı olarak bölgenin kent ticari aksı üzerindeki yeri, ulaşılabilirlik, teknik servis ve altyapı durumu, tarihi ve yerleşim dokusu özelliklerine dair yapılan değerlendirmedir. Analizin bundan sonraki bölümünü ise, bu bölgede yer alan tipik bir ofis binasının daha önce belirlenmiş olan parametreler ışığında incelenmesi oluşturmaktadır.

Yapılan performans değerlendirmesi sonucunda, konu olan bölgede ne tip ofis binası olması gerektiği düşüncesi belirtilmiştir. Böylece bölgesel özelliklerle o bölgede konumlanan ofis binalarının birbirlerini tamamlayıp tamamlamadıkları veya bölge gerçeklerine yanlış düşen bir yatırım kararının alınmasıyla gerçekleştirilen ofis binasının, piyasada kullanıcı gereksinimlerine cevap veremeyerek bir atıl değer olarak kalıp kalmayacağı yargısına varılmıştır. Bu değerlendirme yapılırken günümüzün yeni trendlerini oluşturan yeni kavramsal projelere de yer verilmiş ve ileriye yönelik yeni çözüm alternatifleri neler olmalı konusu da dikkate alınmıştır.

Günümüzün en önemli üretim faktörü insan kaynağıdır. İnsan artık klasik yaklaşımdaki gibi makinenin bir parçası olmaktan çıkmış ve bilgi işçisi görünümü almıştır. İnsana değer vermek ve yatırım yapmak çok önemli hale gelmiştir. Çalışanlara motive olabilecekleri, rahat edebilecekleri ve çalışmaktan zevk alabilecekleri bir ortam yaratmak ve yaratıcılıklarını sergileyebilecekleri olanaklar sunmak günümüz yöneticilerinin görevlerinden biri haline gelmiştir. Bu nedenle çalışmanın amacı, İstanbul'daki merkezi iş alanlarını oluşturan her bölgenin kendi özellikleriyle bağdaşan ve o bölgedeki ofis kullanıcılarına uzun yıllar hizmet verebilecek olan ofis binalarının yapımına ön ayak olmak ve bu tip binaların yatırım kararları alınırken nelere dikkat edilmesi gerektiğinin bilincine varılmasını sağlamaktır.



## 2. İSTANBUL'DA MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) OLUŞUMU VE OFİS PİYASASI

Çeşitli uygarlıklara evsahipliği 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 kullanıcıları içinde barındıran şehir olmuştur. Günümüzde kültür ve turizm hizmeti veren bir merkez olmanın yanısıra iç ve dış ticaretin kalbinin attığı ve yabancı firmaların yatırım için seçtiği önemli bir şehir haline gelmiştir. Yerli ve yabancı firmaların, küçük ve orta ölçekli işyerlerinin ve hatta imalathanelerin biraraya gelişleri önce İstanbul'un ekonomisinde ardından da Türkiye ekonomisinde önemli etken olmuştur. Şehrin bugünkü yapılaşması ve gelişmesinin anlaşılabilmesi için geçmişini irdelemek gerekir.

Tarih boyunca İstanbul'un şehir merkezi aynı zamanda ticaret merkezi olan Tarihi Yarımada olmuştur. Fakat Cumhuriyet'in kuruluş dönemi olarak adlandırılan 1923-1950 döneminden sonra, İkinci Dünya Savaşı'nın ertesinde oluşturulan yeni evrensel konjonktürle bütünleştirilme çabaları gösterilen ülkemizde, 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 kaçınılmaz olarak bir alt üst oluş sürecini başlatmıştır. İstanbul birden büyüme sürecine girince, buna paralel olarak şehirleşme de hızla artmıştır. Zamanla Tarihi Yarımada mevcut ihtiyaca cevap verememiş, gelişme aksları boyunca yeni merkezler oluşmaya başlamıştır. İlk geniş caddelerin açılması, kent içi ve dışı karayolu ağının geliştirilmesi, dünya standartlarındaki beş yıldızlı otel, ofis binası ve idare binalarının ortaya çıkması bu döneme denk düşmektedir.

Ayrıca sanayi sektörünün yerini hizmet sektörüne bırakması şehir merkezinin büyümesine 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.

## 2.1 İstanbul Merkezi İş Alanının Tarihsel Gelişimi

Şehirlerin en karmaşık işlevlerinin yer aldığı şehir merkezleri ilk dönemlerde tarımdan elde edilen artık ürünün el değiştirdiği “pazar yeri” olarak kabul edilmiş ve zaman içinde yönetim ile kontrol işlevlerinin toplandığı “Merkezi İş Alanı” (MİA) olarak gelişme göstermişlerdir.

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)

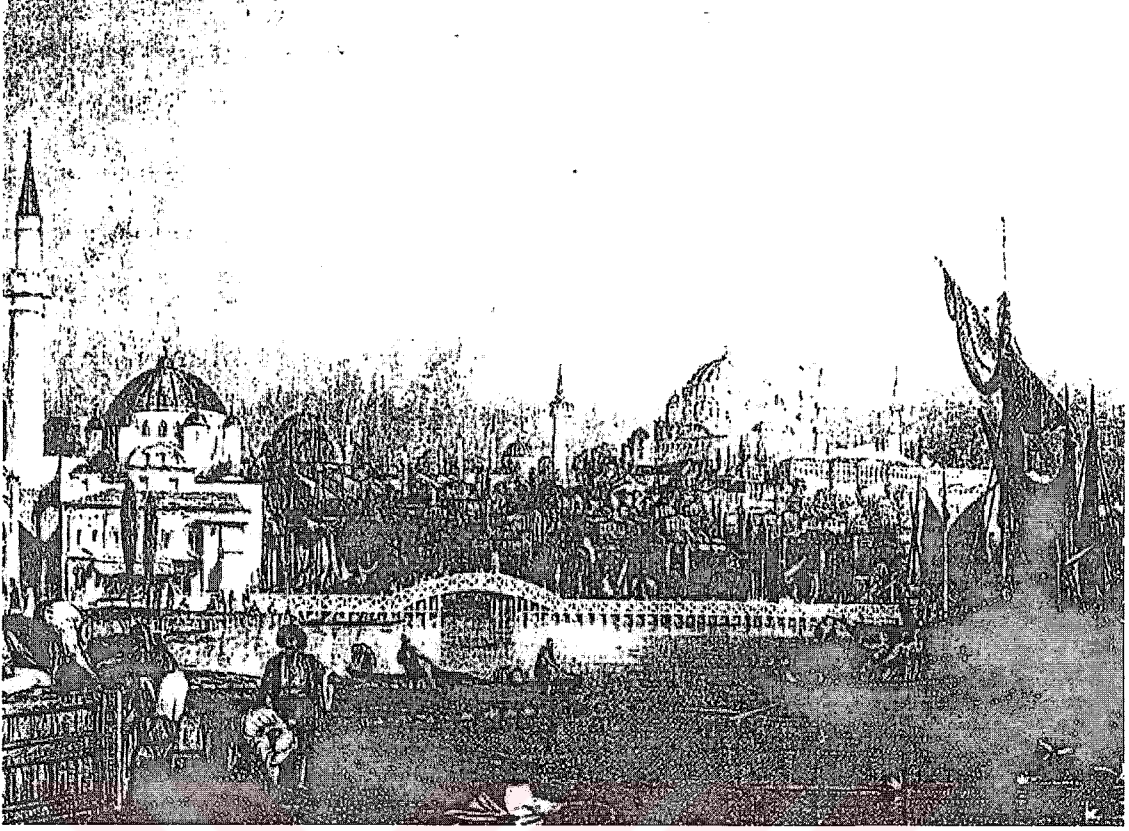
Günümüzde MİA olarak adlandırdığımız kent merkezlerinin ticari fonksiyonlarını incelediğimizde, geçmişten bugüne olan değişim süreçlerini gözlemlemiş oluruz. Bu bağlamda İstanbul metropoliten alanında ofis binalarının yoğunlaştığı bölgelerin tarihsel ve mekansal gelişimi incelendiğinde aşağıda belirtilen değişim süreçleri gözlemlenir:

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 yanısıra, Haliç gibi doğal bir limana sahip olması da onun önemli bir ticaret şehri olmasına neden olmuştur. (Dökmeci vd., 1993)

Bizans döneminde Ayasofya Meydanı şehrin ticaret alanı olarak işlev görmekteydi. Doğu Roma İmparatorluğu’nun Konstantinopolis’inde ise Hipodrom ile Çemberlitaş arasındaki portikli divan yolu ticaretin yapıldığı yer olmuştu. Daha sonra bu yol Aksaray ve Cerrahpaşa’ya kadar uzanarak varlığını sürdürdü. (Dökmeci vd., 1993)

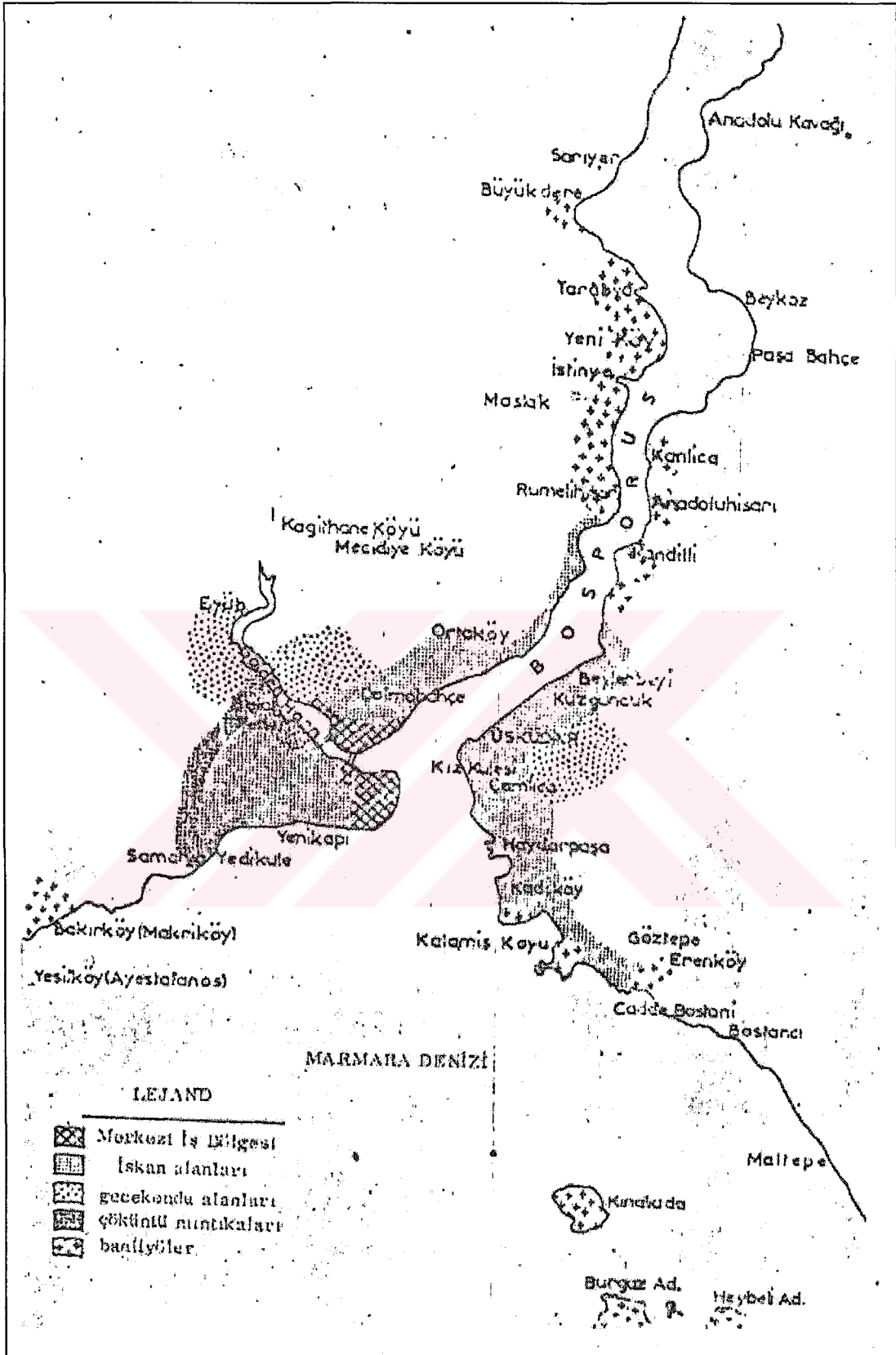
17. yüzyılın ticaret merkezi ise dükkanları, çarşıları, hanları ile büyük bir kompleks olan Bedesten’di. Bu merkezden ticaret, ana ulaşım yollarıyla Haliç’e, Saraçhane’ye ve Aksaray’a doğru gelişmiştir. Bu yüzyılın sonunda ise Haliç’in kuzey kıyısında Karaköy-Kasımpaşa, güney kıyısında da Eminönü-Unkapanı arasındaki bölgede hem deniz, hem de kara ticareti oldukça yoğunlaşmıştır. (Mantran, 1986)

1846 yılında Galata Köprüsü, Galata ve Beyoğlu’nu Karaköy ile birleştirmiş, ticaret için önemli rol oynayan “ulaşılabilirlik” şartının sağlanmış olmasıyla, kentin o tarihten sonraki ana merkezinin bu yönde gelişmesi için önemli bir adım atılmıştır. (Resim 2.1) Böylece 19. yüzyılda İstanbul iki merkezli bir şehir olmuş ve iş merkezleri bu doğrultuda gelişmiştir. (Şekil 2.1)

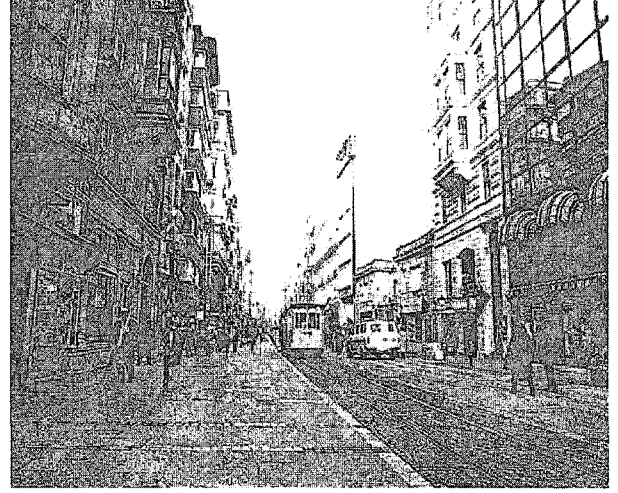


Resim 2.1 Galata köprüsü (Arslan, 1986)

Osmanlı elitlerinin dünya ekonomisiyle bütünleşmeye çalıştığı deniz ulaşımının sağlandığı limana sahip olan Karaköy ve Eminönü'nün merkez olmasının yanısıra, 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 lokasyon olarak 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 izlemiştir, 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. (Resim 2.2 ve Resim 2.3)



Şekil 2.1 19. yüzyılda çift merkezli İstanbul (Aktaran:Berköz, 1983-84)



Resim 2.2 ve Resim 2.3 Taksim – İstiklal caddesi (Dökmeci vd., 1993)

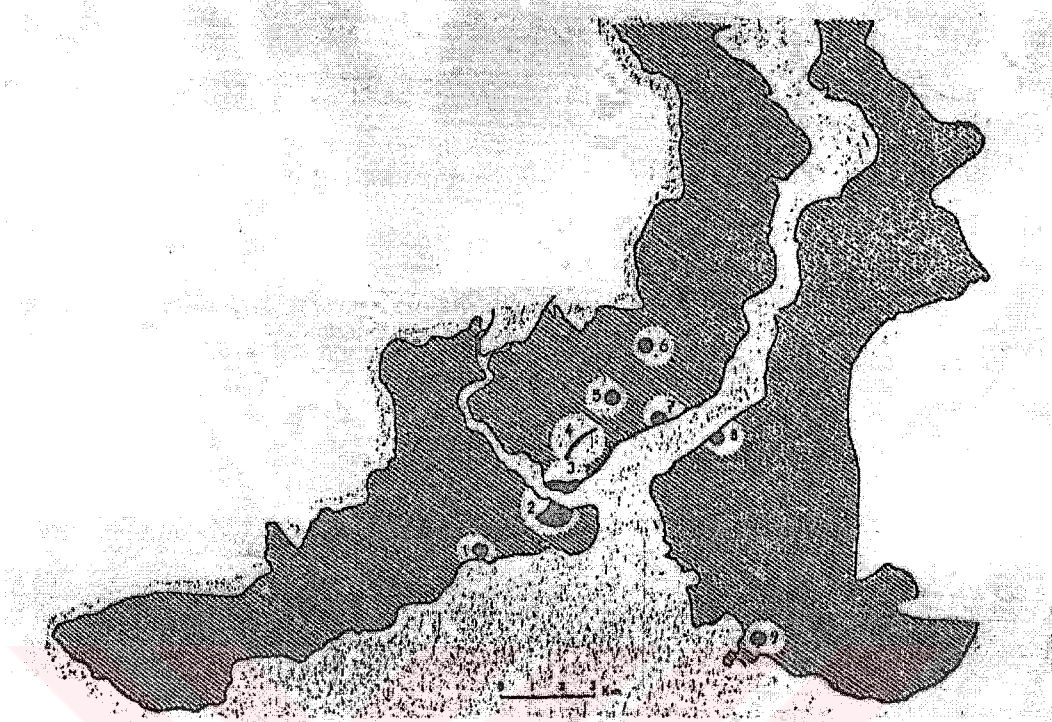
1950'li yıllara gelindiğinde Türk ekonomisi gelişmeye başlamış ve İstanbul'un ülke ekonomisi içinde etkinliği artmıştır. Bunun sonucunda sermaye birikimi İstanbul'da toplanmaya, banka ve holdingler İstanbul'a yerleşmeye başlamıştır. Ulaşım sistemine bağlı olarak ticaret ve imalat gibi fonksiyonlar Galata ve Eminönü çevresinde toplanırken, merkezi iş alanı fonksiyonları zaman içinde ana ulaşım aksları boyunca kuzeye doğru Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde gelişme göstermiştir. Şehrin doğu yakasında ise Üsküdar ve Kadıköy çevresi ikinci derecede merkez haline gelmiştir. (Dökmeci vd., 1993)

1962 yılında İstanbul Planlama Bürosu tarafından hazırlanmış olan arazi kullanım haritalarında kendilerine özgü karakteristikleri ve iç yapıları olan 9 ayrı MIA 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. (Şekil 2.2)

Türkiye'de şehirleşme, 1960'lı yıllardan itibaren son derece hızlı bir şekilde olmuştur. Bu dönemde, sayısal olarak şehirlerin artmasının yanısıra, şehir dokusunun da değişmesi bir diğer önemli sonuçtur. (Şekil 2.3)

1960'lı yıllara kadar ofis binalarının Eminönü ve Karaköy merkez odaklarına yerleşmesi ve İstanbul'un iş merkezinde ofis yoğunluğu ve istihdamın aşırı derecede artması çeşitli sorunlar yaratmaya başlamıştır. İstanbul'un tarihi şehir merkezi, hem yapısal hem de fonksiyonel olarak eskimeye başlamış, şehir büyüdüğü için ne mevcut binalar ne de tarihi yol dokusu ihtiyaca cevap verememiş, şehir merkezi tarihsel gelişme sürecindeki çekiciliğini kısmen kaybetmiş ve bunun sonucu olarak da tarihi şehir merkezi boşalırken, banliyölerde gelişme

aksları boyunca yeni merkezler oluşmaya başlamıştır. Bunlara ek olarak kolay ve ucuz arazi bulabilme imkanı da MİA'nın alansal olarak yayılmasında oldukça etkili olmuştur.

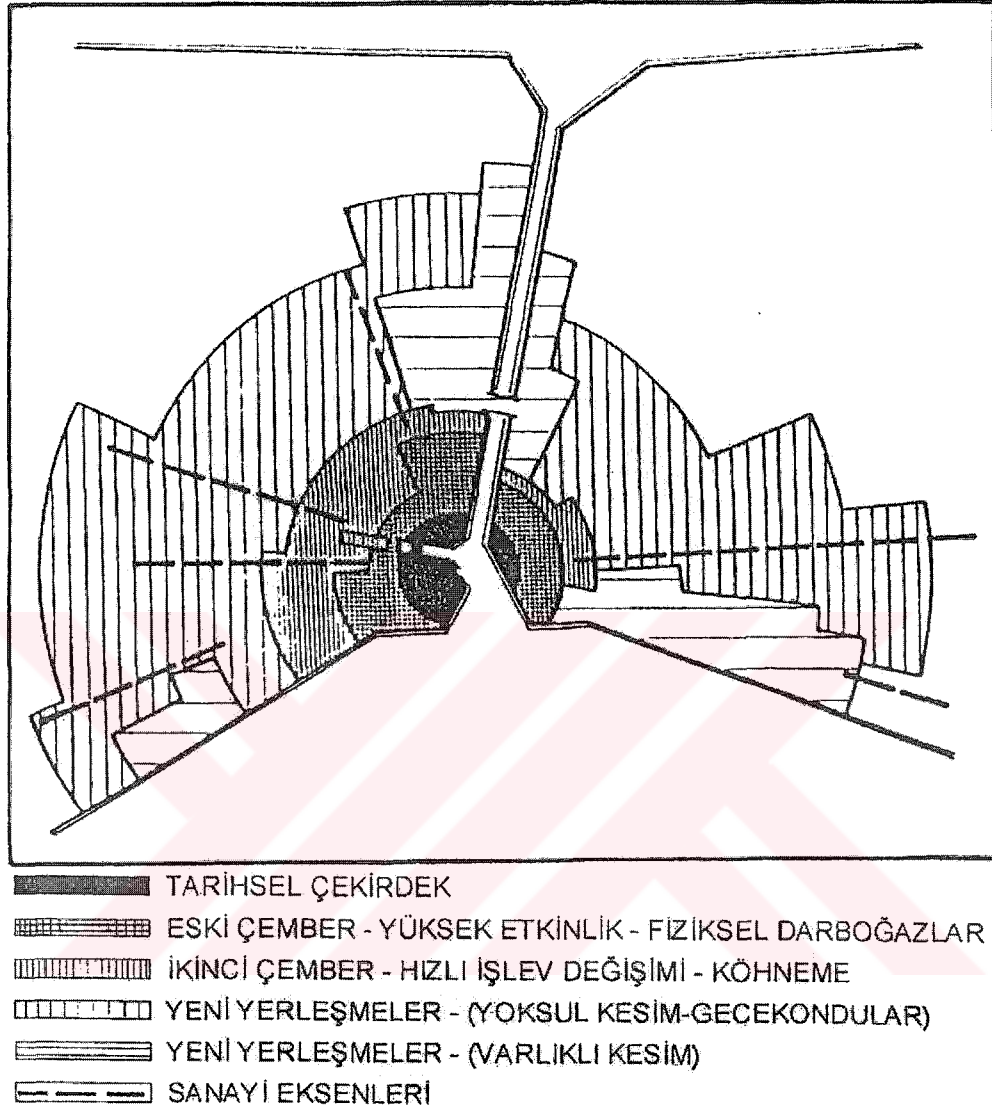


1- Aksaray, 2- Eminönü, 3- Karaköy, 4- İstiklal Caddesi, 5- Osmanbey,  
6- Şişli - Mecidiyeköy, 7- Beşiktaş, 8- Üsküdar, 9- Kadıköy

Şekil 2.2 İstanbul şehir makroformu içinde merkezi iş 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 mekan 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 ilkönce 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.



Şekil 2.3 İstanbul toplumsal doku haritası (Aktaran:Kabarık, 1991)

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) Ana merkez (MİA) alanında, yönetim, denetim, finansman, hizmet, ulusal ve uluslararası ticaret gibi temel faaliyetlerin ve bunlarla ilişkili diğer iş türlerinin yerleşmesinin sağlanması, MİA alanının MİA dışı faaliyetlerin işgalinden

kurtarılması, işyeri-konut ve işyeri-işyeri arası ulaşımın en yakın mesafede tutulabilmesi amacıyla, kentsel sistemde belirgin bir kademelenme yapılması kabul edilmiştir. Alınan planlama tedbirleri ile merkezde geniş alan işgal eden ve tarihi-fiziki dokuyu zorlayan toptan ticaret ve küçük imalat gibi her türlü olumsuz kullanımların merkez dışındaki küçük organize sanayi ve çarşı sitelerine taşınması program dahilinde sağlanmıştır.

1980'lerden sonra Türkiye'deki dış ticaret ilişkilerinin gelişmesi, ekonomideki kalkınma ve bunun yanısıra iletişim ve teknoloji alanındaki yenilikler, Merkezi İş Alanı'ndaki modern ofis binalarını sayısal ve nitelik olarak arttırmıştır.

## 2.2 Hizmet Sektörünün Şehir Merkezine Etkisi

Yüzyıllardır çiftçiler ve zanaatkarlardan oluşan dünya toplumu, 20. yüzyılın başında, üretim gücü yüksek olan bir endüstri toplumuna geçiş yapmıştır. Bu yüzyılın sonuna doğru ise hizmet toplumuna dönüşme yolundadır.

Dünya çapında yapılan araştırmalara göre, endüstri devriminden sonra tarımda çalışan nüfus sanayiye kaymıştır. 1950'lerden sonra ise gelişmiş ülkelerde sanayide çalışan nüfus hizmet sektörüne kaymış, sanayi üretimi ise üçüncü dünya ülkelerine geçmiştir. Gelişmiş ülkelerde hizmet sektörünün hızla büyümesi, şehir merkezlerinin gelişmesine ve çoğalmasına neden olmuştur. Dünyanın gelişmiş endüstri devletlerinde, bu yüzyılın sonunda tüm çalışanların % 50-60'ının hizmet sektöründe yer alacağı saptanmıştır. Dünyada çok yoğun bir şekilde yaşanan endüstri devrimi, Türkiye'de çok az bir etki yapmıştır. Böyle olunca da tarım sektöründen hizmet sektörüne direkt bir geçiş olmuştur. (Çizelge 2.1)

Çizelge 2.1 1970-1985 yılları arasında Türkiye'de işgücü dağılımı (DİE, 1985)

Yıl	Tarım Sektörü (%)	Sanayi Sektörü (%)	Hizmet Sektörü (%)
1970	67,66	12,10	18,20
1975	67,27	12,08	19,32
1980	59,65	15,51	23,59
1985	58,95	14,94	25,59

Türkiye'de metropoliten şehirler arasında, hizmet sektörünün en yoğun olduğu il, İstanbul'dur. Bunun nedeni, ülkemizin en fazla şehirleşmiş ili olması, ulusal ve uluslar arası ticaret ve turizm merkezi olması, deniz ve hava limanlarına sahip olmasıdır. (Çizelge 2.2)

Çizelge 2.2 Üç büyük şehrimizin 1985 işgücü dağılımı (DİE, 1985)

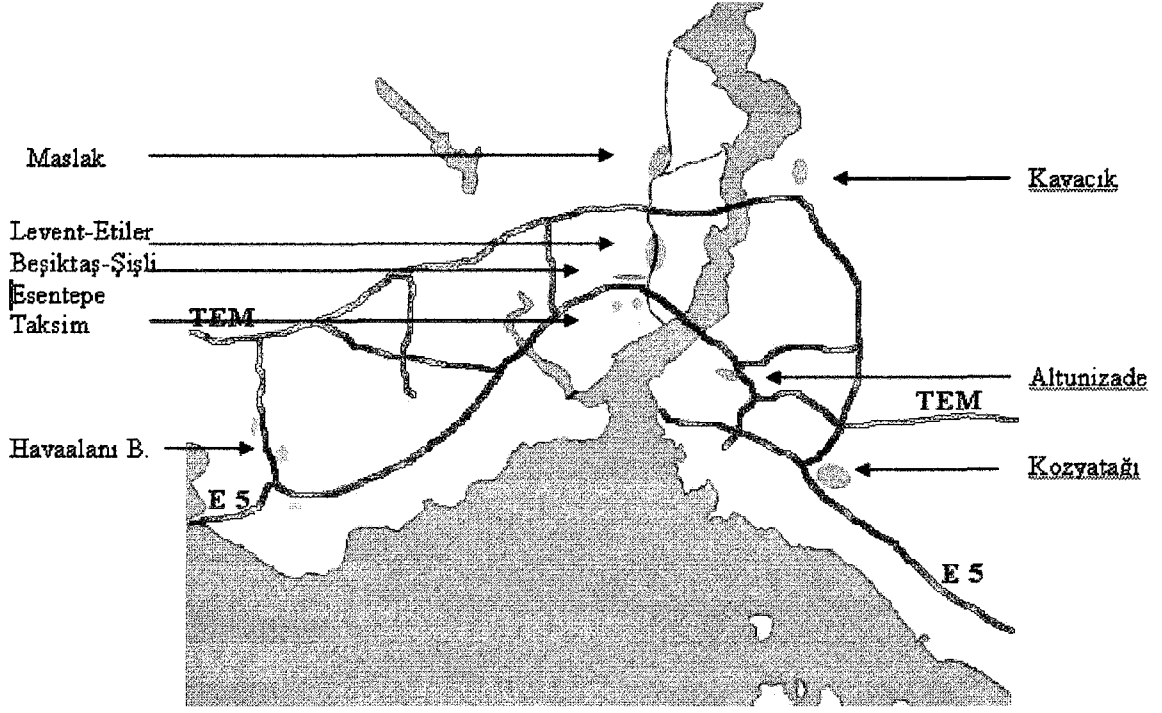
İller	Tarım Sektörü (%)	Sanayi Sektörü (%)	Hizmet Sektörü (%)
İstanbul	5	41	52
Ankara	26,5	19	54
İzmir	36	25	39

Türkiye’de hızlı şehirleşme en fazla hizmet sektöründe çalışanların sayısını arttırmıştır. Buna paralel olarak ekonomik şartlarda görülen değişimler, artan rekabet, büyük sermayeli şirketleri doğurmuştur. İşletmelerde görülen büyüme ve gelişmenin yanısıra, hayat standardının yükselmesi, çalışanların iş yerlerinden beklentilerini arttırmış ve işletmeler mevcut sermayenin korunması ve büyütülmesi yanında çalışma şartlarını da geliştirmek zorunluluğunu hisseder olmuşlardır. Böylece hizmet sektörünün büyümesiyle, mevcut ofis binaları hem sayısal hem de fonksiyonel olarak yetersiz kalmıştır. Eski teknikle inşa edilmiş, telekomünikasyon, bilgisayar ve havalandırma sistemlerinin yerleştirilmesi için yeterli yüksekliğe ve genişliğe sahip olmayan, az katlı merkezdeki ofisler ihtiyaca karşılık verememiştir. Bina teknolojisindeki gelişmeler, geniş açıklıklı ve yüksek binalar yapmayı olanaklı kılmıştır. Yeni teknolojiyle birlikte kullanılan yeni malzemeler, ofis binalarını birer prestij binasına dönüştürmüştür. Isıtma, havalandırma, otopark, telekomünikasyon, vb. konulardaki yetersizlikler aşılar büyük gelişmeler kaydedilince, çalışanların tüm gereksinimlerine cevap veren modern ofis binaları oluşturamama sorunu ortadan kalkmıştır. Sonuçta, banliyölerde modern, yüksek ofis binaları boy göstermeye başlamıştır. Böylece İstanbul’un değişik yerlerinde iş merkezleri oluşmuştur.

1990’lı yıllardan sonra yapımına başlanılan modern ofis binalarının konumlandığı ve günümüzde geçerliliğini koruyan Merkezi İş Alanı 9 bölgeden oluşmaktadır.

### 2.3 Günümüzde Merkezi İş Alanı (MİA)

İstanbul’daki iş bölgeleri Asya ve Avrupa yakalarında toplamda 9 ana bölgeye ayrılmıştır. (Şekil 2.4)



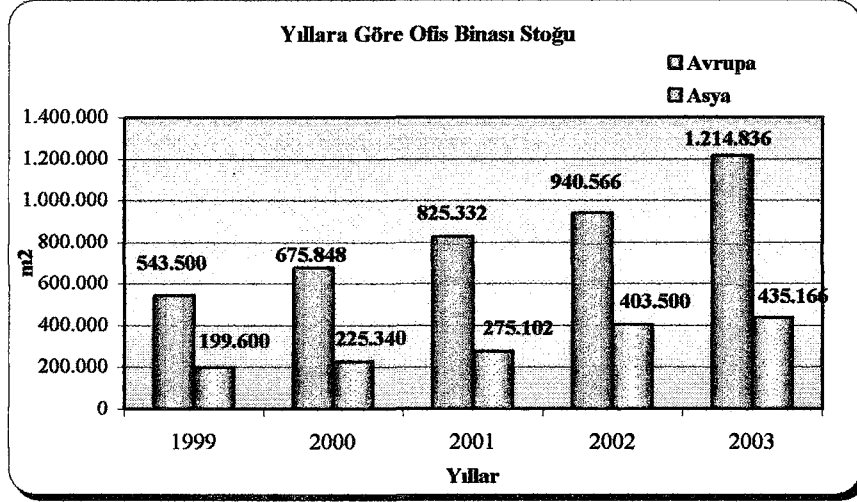
Şekil 2.4 İstanbul merkezi iş bölgeleri (Colliers Resco, 2003a)

Köprü bağlantılarına yakın bölgelerde ve ana yolların kesiştiği kavşak noktalarda oluşan merkezi iş alanları, gün içinde İstanbul'un en yoğun olduğu yerleşmelerdir. Ulaşılabilirlik şartı nedeniyle ana yollar üzerinde bulunan bu merkezler, günümüzde çalışma saatleri boyunca yoğun insan ve trafik yüküne mağruz kaldıkları için ulaşımın kolay olmadığı noktalar haline gelmişlerdir.

Merkezi iş alanlarını oluşturan 9 bölgenin 6'sı Avrupa yakasında diğer 3 bölge ise Asya tarafında bulunmaktadır. Bu oranlamaya paralel olarak İstanbul'daki ofis binası stoğunun % 30'u Asya yakasında konumlanırken, % 70'i ise Avrupa yakasında yer almaktadır. İstanbul'daki mevcut toplam ofis binası stoğu 2003 yılının ikinci yarısı itibariyle yaklaşık 1,650,002 m<sup>2</sup>'dir. İstanbul'da son dört yılda hızla artan ofis binası stoğunun 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarında Avrupa ve Asya yakalarındaki dağılım oranları Şekil 2.5'de gösterilmiştir.

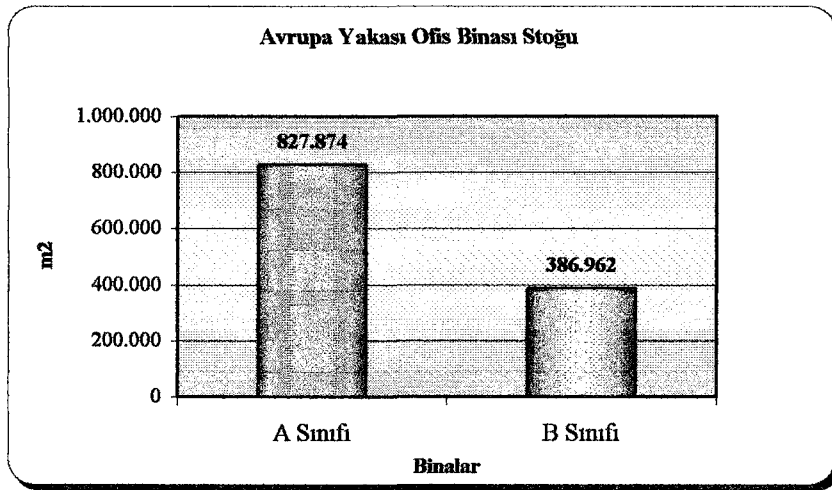
İstanbul'un Avrupa yakasının Asya'ya oranla daha fazla ticari faaliyetleri içermesi, bu yakanın iş yoğunluğunun hiç de küçümsenemeyecek boyutlara ulaşmasına neden olmuştur. Levent, Etiler, Maslak, Beşiktaş-Şişli-Esentepe, Taksim ve Havaalanı Bölgesi, Avrupa yakasının merkezi iş alanını oluşturan ve İstanbul'un ana ofis bölgeleri olarak tanımlanan yerleşmelerdir. Bu bölgeler arasında ofis binalarının en çok yoğunlaştığı ve firmalar tarafından da en çok tercih edilen yerleşmeler Esentepe, Levent ve Maslak'dır. (Colliers

Resco, 2003a) Bu nedenle İstanbul'daki iş faaliyetlerinin en çok yoğunlaştığı çekirdek merkezi iş alanı olarak Esentepe, Levent ve Maslak bölgelerini birleştiren Büyükdere aksı belirtilmektedir.



Şekil 2.5 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki İstanbul ofis binası stoğu (Colliers Resco, 2003e)

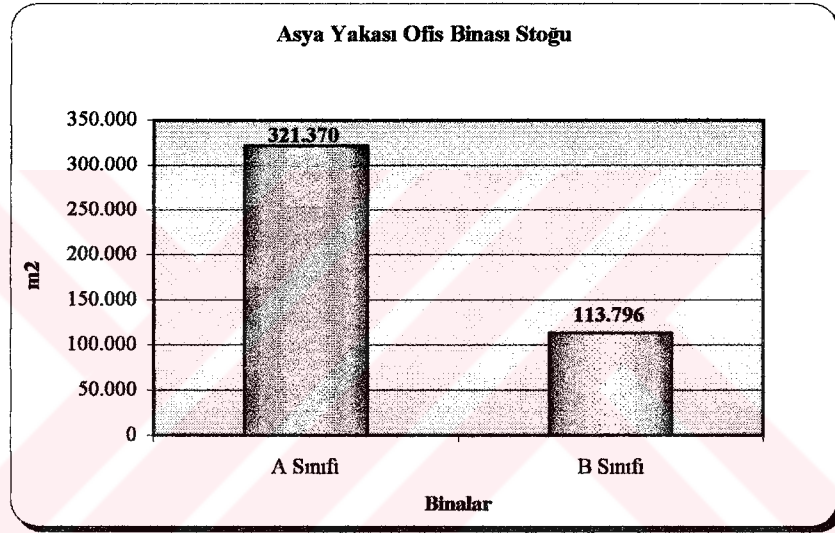
Avrupa yakasındaki iş yoğunluğunun fazlalığı, bu bölgelerdeki ofis binası stoğunun da yıllar geçtikçe katlanarak artmasına neden olmuştur. Eski merkezi iş alanını oluşturan bölgelerinde bu yakada bulunması, ofis binalarının sayısının fazla olmasını açıklayan bir diğer sebeptir. Bu yakadaki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 1,214,836 m<sup>2</sup>'dir. Bu ofis binalarını sahip oldukları standartlara göre A ve B sınıfı olarak tanımlarsak, Şekil 2.6'da Avrupa yakasındaki toplam ofis binası stoğunun dağılımını görmüş oluruz. (Colliers Resco, 2003a)



Şekil 2.6 Avrupa yakası A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

Avrupa yakasının 6 iş bölgesine oranla sadece 3 iş bölgesine sahip olan Asya tarafı, İstanbul'un daha çok konut yerleşimi ağırlıklı yakasını oluşturmaktadır. Bu nedenle hizmet sektörünün en büyük uluslar arası firmaları olan ve çok fazla çalışanı bulunan Unilever, Procter&Gamble, Fritolay, Anadolu Grubu, Kraft Gıda gibi firmaları bu yakayı tercih etmişlerdir. Kozyatağı, Altunizade ve Kavacık bölgeleri Asya yakasının iş merkezi alanları olarak belirlenen ve İstanbul'un ikincil ofis bölgesi olarak tanımlanan yerleşmeleridir.

Büyük firmaların gözde bölgelerine sahip olan Asya yakası son 5 yıl içinde ofis binası stoğunu ikiye katlamıştır. Özellikle gökdelenlerin konumlandığı Kozyatağı, neredeyse stok oranı açısından Levent bölgesi ile aynı seviyelere gelmiştir. Bu yakadaki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 435,166 m<sup>2</sup>'dir. (Şekil 2.7)



Şekil 2.7 Asya yakası A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

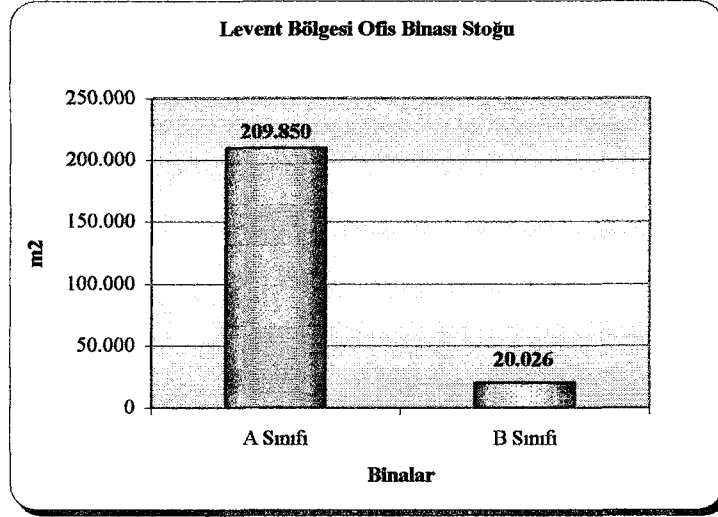
Her iki yakanın kendine özgü karakteristikleri ve iç yapısı olduğu için, bu yakalardaki merkezi iş bölgelerindeki ofis binaları da, farklı sektörlere hitap eden farklı profillerdeki ofis binaları olarak karşımıza çıkmaktadırlar. (Colliers Resco, 2003a)

İstanbul merkezi iş alanlarını oluşturan 9 bölgenin analizi aşağıda yapılmıştır:

### Levent

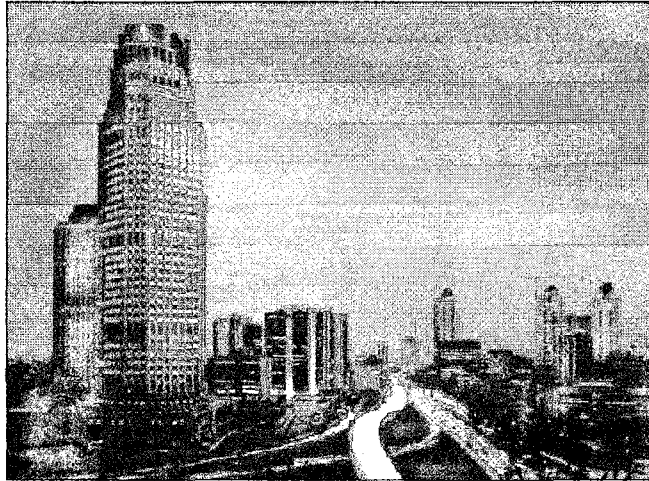
İş Bankası ve Garanti Bankası'nın bölgede yer alması ve HSBC'nin Genel Merkezi'nin de bu lokasyonda bulunması, Levent'in İstanbul'un finans merkezi olmasını sağlamıştır. Merkez Bankası da bu bölgede İstanbul merkez binasını inşa etmeyi planlamaktadır. Şehrin iki çevreyolu ve köprü girişinin arasında yer alması, ulaşım açısından bu bölgeye olan talebi yükseltmiştir. Bu nedenle bölgedeki ofis binaları sayısı oldukça fazladır. (Colliers Resco, 2003a)

Bölgedeki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 229,876 m<sup>2</sup>'dir. Bu binalardan 209,850 m<sup>2</sup>'si A sınıfı ofis binası stoğunu oluştururken, B sınıfı 20,026 m<sup>2</sup> olarak belirlenmektedir. (Şekil 2.8)



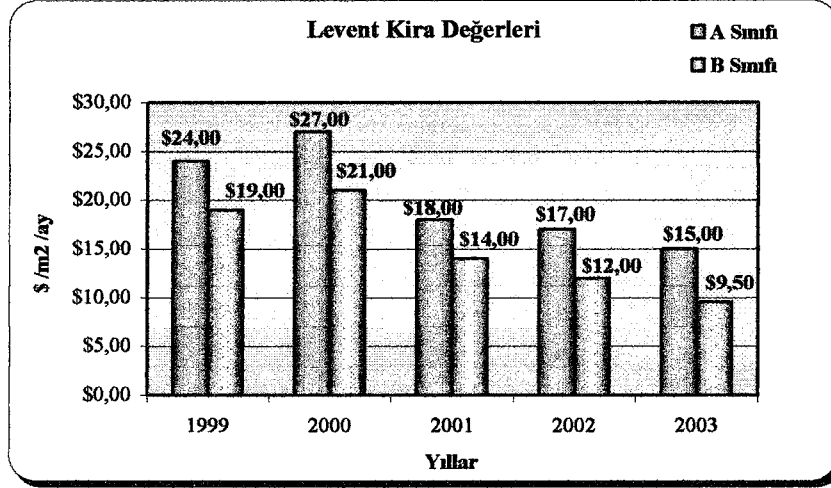
Şekil 2.8 Levent bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

Levent Bölgesi, İş Kuleleri, 1. Levent Plaza, Yapı Kredi Plazaları ve 195 Büyükdere Plaza gibi en prestijli plaza tarzı ofis binalarına sahiptir. Uzun süre inşaatı devam eden Metrocity ise ofis piyasasına bu yıl itibariyle katılmıştır. Finans sektörünün yanısıra danışmanlık, reklam ve ilaç firmaları tarafından da tercih edilen bölgenin belli başlı kullanıcıları, IBM, Deloitte&Touch, Ernst&Young, GlaxoSmithkline İlaç, Astra Zeneca İlaç, Mitsui Dış Ticaret ve Motorola'dır. Tekfen Tower, İnanlar Plaza ve alışveriş, otel, ofis binası işlevlerini bünyesinde barındıracak olan Eczacıbaşı İş GYO Projesi bölgede inşaatı devam eden projelerdir. (Colliers Resco, 2003a) Resim 2.4'de Levent bölgesini Esentepe ve Maslak bölgeleriyle birleştiren Büyükdere Caddesi'nden bir görünüş verilmektedir.



Resim 2.4 Levent bölgesi'nin Büyükdere Caddesi'nden görünüşü (Kuzeybatı, 2003a)

Ulaşım açısından avantajlı bir konumda olan Levent bölgesi ofis kullanıcılarının en fazla tercih ettiği yerleşim olduğu için kira rakamları açısından da en yüksek rayiçlere sahiptir. Son dört yıl boyunca bölgede gerçekleşen kira rakamları Şekil 2.9'da gösterilmiştir.



Şekil 2.9 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Levent bölgesi kira rakamları (Colliers Resco, 2003e)

Levent bölgesinin haritası, mevcut ve inşaat halinde olan ofis binalarının listesi Ek 1'de verilmiştir.

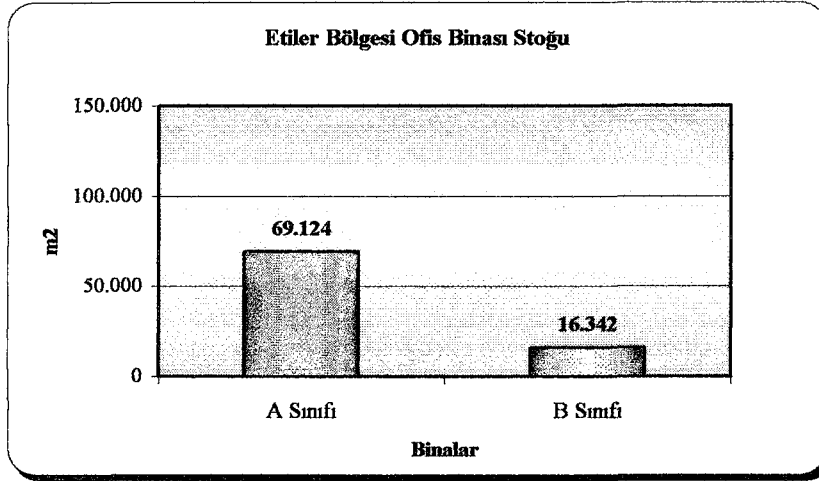
### Etiler

Ağırlıklı olarak lüks konutların bulunduğu yerleşim bölgesi olan Etiler, Levent'e yakınlığı ve bir çok bölgeye kolay ulaşılabilme olanağı nedeniyle iş çevreleri tarafından talep görmektedir. Diğer merkezi iş bölgelerine oranla plaza tipi ofis binalarına en az sahip olan bölge olarak dikkatleri çekmektedir. Bu nedenle Etiler'deki villa ve apartman tipi konutların çoğu ofis olarak kullanılmaktadır. (Colliers Resco, 2003a)

Bölgedeki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 85,466 m<sup>2</sup>'dir. Bu binalardan 69,124 m<sup>2</sup>'si A sınıfı ofis binası stoğunu oluştururken, B sınıfı 16,342 m<sup>2</sup> olarak belirlenmektedir. (Şekil 2.10)

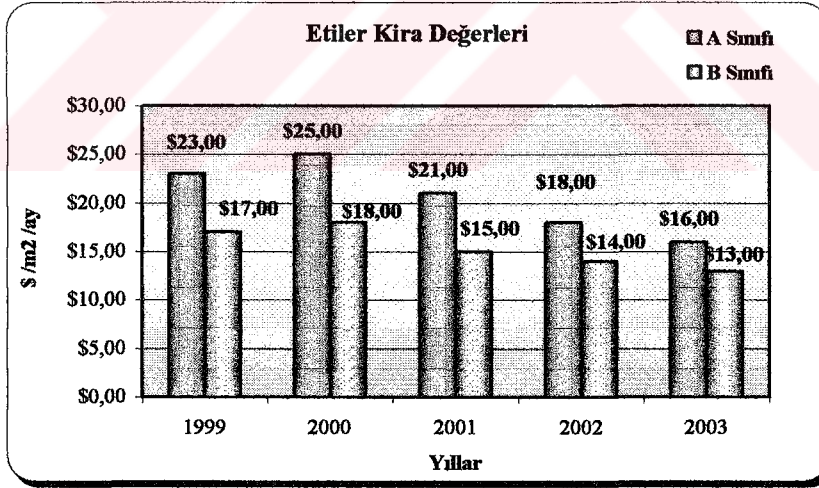
Akmerkez, Maya Plaza ve Park Tower bölgedeki A sınıfı ofis binalarıdır. Bölgenin İstanbul'un en prestijli lokasyonları arasında yer alması, uluslar arası firmaların Etiler'i tercih etmelerini sağlamıştır. Finans, ilaç, tekstil, kozmetik, eğitim ve reklamcılık sektörlerinin yanı sıra mimarlık büroları da bu bölgede yer alan kullanıcılar arasındadır. Societe General Bank, Novo Nordisk İlaç, L'Oreal Türkiye, GAP International Tekstil, PDR Eğitim Firması,

Ertem Ertunga Mimarlık Bürosu ve ABN-Amro Bank Etiler'i tercih eden firmalar arasındadır. Bölgede inşaatı devam eden ofis binası projesi bulunmamaktadır. (Colliers Resco, 2003a)



Şekil 2.10 Etiler bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

Merkezi iş alanı aksına yakın olması nedeniyle tercih edilen Etiler bölgesi, az sayıda ofis binası stoğuna sahip olduğu için yüksek kira rakamlarından işlem görmektedir. Son dört yıl boyunca bölgede gerçekleşen kira rakamları Şekil 2.11'de gösterilmiştir.



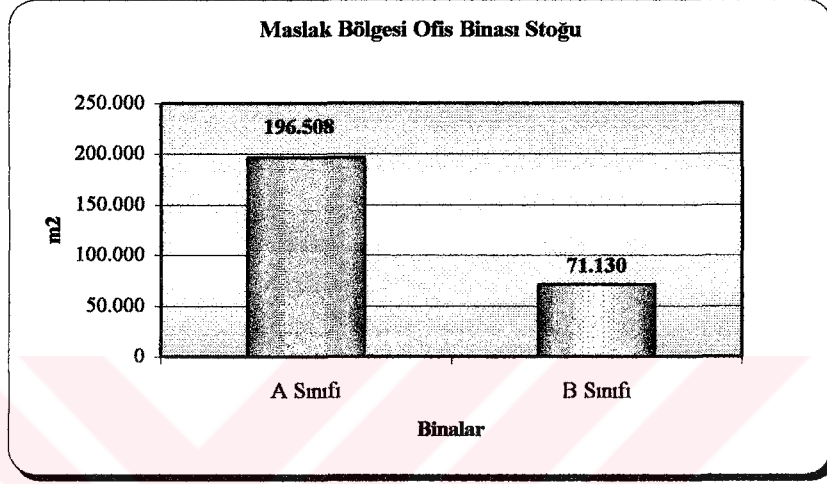
Şekil 2.11 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Etiler bölgesi kira rakamları (Colliers Resco, 2003e)

Etiler bölgesinin haritası, mevcut olan ofis binalarının listesi Ek 2'de verilmiştir.

## Maslak

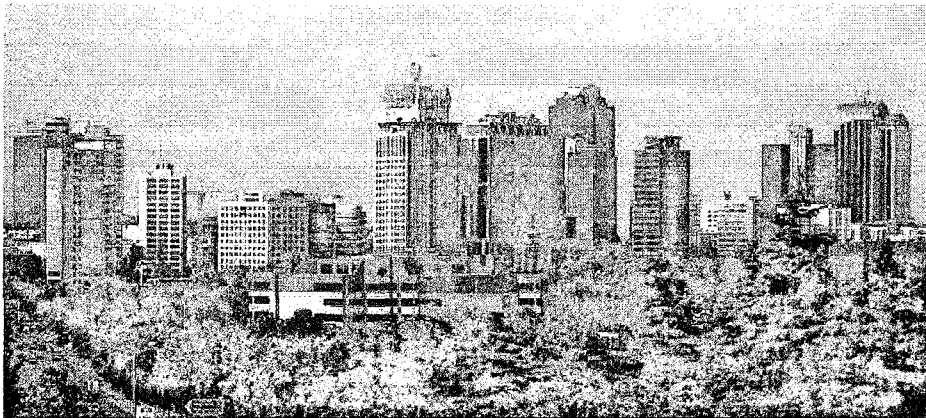
Maslak, merkezi iş alanı aksının en uç noktasında bulunan ve tek başına İstanbul'un toplam metrekare bazında en çok A sınıfı ofis binası arzına sahip bölgesidir. Bu bölgedeki hemen hemen tüm plaza tarzı profesyonel ofis binaları geçtiğimiz 10 yıl içinde inşa edilmiştir.

Bölgedeki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 267,638 m<sup>2</sup>'dir. Bu binalardan 196,508 m<sup>2</sup>'si A sınıfı ofis binası stoğunu oluştururken, B sınıfı 71,130 m<sup>2</sup> olarak belirlenmektedir. (Şekil 2.12)



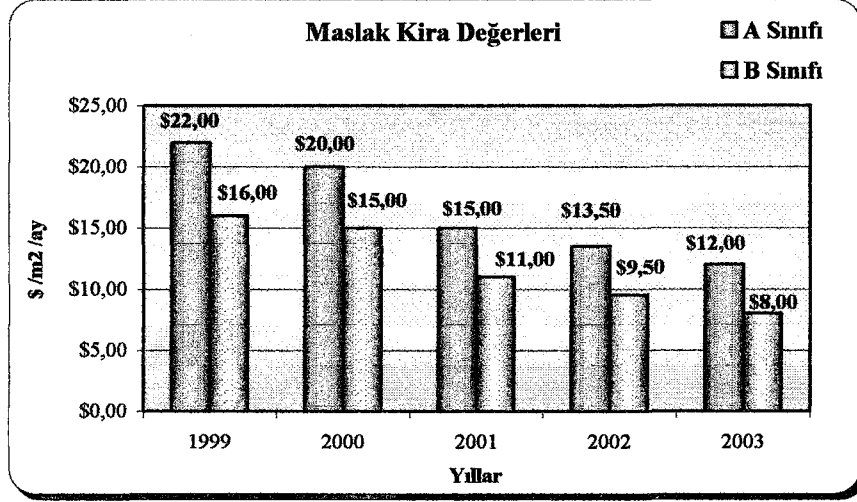
Şekil 2.12 Maslak bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

Polaris Plaza, Park Plaza, Beybi Giz Plaza, Kapital Plaza ve Oycan Plaza bölgedeki yüksek standartlı ofis binalarından sadece bir kaçıdır. Bölgeyi genellikle IT sektöründen firmalar tercih etmektedir. Bu firmaların yanısıra ilaç, tekstil, dağıtım ve tüketim maddesi üreten bölge kullanıcıları arasında Boyner Holding, Bosch, Oracle Sistem, Yurtiçi Kargo, Gillette, Adidas, Cisco Systems, BAT ve Total Fina Elf gibi büyük şirketler bulunmaktadır. Sun ve Cengiz Plaza bölgede inşaatı devam eden ofis binalarıdır. (Colliers Resco, 2003a) Resim 2.5'de Maslak bölgesindeki ofis binalarından bir görünüş verilmektedir. (Colliers Resco, 2003a)



Resim 2.5 Maslak bölgesindeki profesyonel ofis binaları [3]

Merkezi iş alanının en uç noktasında bulunması nedeniyle fazla tercih edilmeyen Maslak bölgesi, çok sayıda ofis binası stoğuna sahip olduğu için düşük kira rakamlarından işlem görmektedir. Son dört yıl boyunca bölgede gerçekleşen kira rakamları Şekil 2.13'de gösterilmiştir.



Şekil 2.13 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Maslak bölgesi kira rakamları  
(Colliers Resco, 2003e)

Maslak bölgesinin haritası, mevcut ve inşaat halinde olan ofis binalarının listesi Ek 3'de verilmiştir.

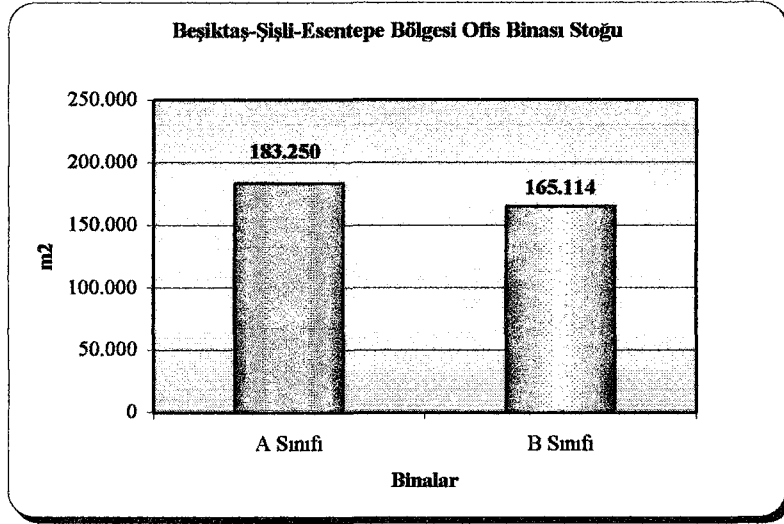
#### **Beşiktaş - Şişli – Esentepe**

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)

Şişli bölgesi de henüz çözüme kavuşturulmamış olan trafiği ile ulaşımın zor sağlandığı bir bölge konumundadır. Metro bağlantısına da sahip olmasına rağmen ulaşılabilirlik açısından Esentepe ve Beşiktaş'a oranla daha sorunlu bir bölgedir. (Colliers Resco, 2003d)

Esentepe bölgesi, Büyükdere Caddesi'yle doğrudan olan bağlantısı, Mecidiyeköy, Beşiktaş ve Levent bölgelerini birleştiren yol bağlantısının tam birleşme noktasında yer alması nedeniyle ulaşılabilirlik açısından çok avantajlı bir konumdadır. Bu özelliği nedeniyle de farklı sektördeki firmaların genel merkezlerinin bulunduğu bir bölge haline gelmiştir. (Colliers Resco, 2003d)

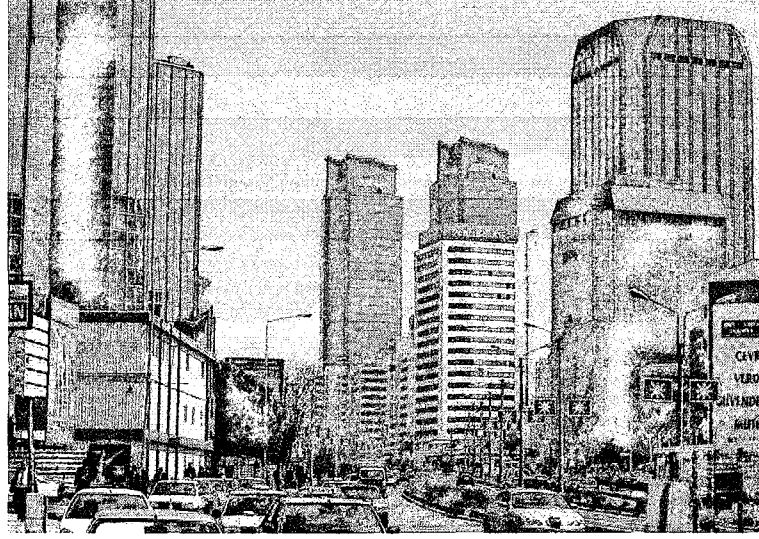
Bölgedeki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 348,364 m<sup>2</sup>'dir. Bu binalardan 183,250 m<sup>2</sup>'si A sınıfı ofis binası stoğunu oluştururken, B sınıfı 165,114 m<sup>2</sup> olarak belirlenmektedir. (Şekil 2.14)



Şekil 2.14 Beşiktaş-Şişli-Esentepe A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

Beşiktaş ve Şişli'deki bina profilini ağırlıklı olarak geçmiş yıllarda yapılmış olan B sınıfı ofis binaları oluşturmaktadır. Şişli'deki sayılı A sınıfı ofis binaları Bolkan Center, Cem İş Merkezi, Golden Plaza ve V Plaza'dır. Beşiktaş ise BJK Plaza, Atakule ve Barbaros Plazaları gibi az sayıda A sınıfı ofis binasına sahiptir. Esentepe'deki bina profilini ise plaza ve han tipi ofis binaları ile Gazeteciler Sitesi'nde yer alan bağımsız binalar oluşturmaktadır. Güneş Sigorta ve Denizbank gibi firmalar genel merkezlerini konumlandırmak için bu bölgeyi tercih etmişlerdir. Maya Akar Center, Enka Han ve Özsezen Binaları Esentepe'deki profesyonel ofis binalarına, Oyal İş Merkezi, Ercan Han teknik altyapı standartları düşük ofis binalarına, Tepum Teknoloji, Özden İş Merkezi ise bağımsız ofis binalarına örnektir. (Colliers Resco, 2003d)

Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesini ilaç, inşaat, sigorta, bankacılık ve reklamcılık sektöründen firmalar tercih etmektedir. Beşiktaş'da Price Waterhouse Coopers, Glencore Madencilik, Ata Menkul Değerler, Şişli'de Aventis Pasteur İlaç, American Life Sigorta, Saatchi&Saatchi ile Zenith Reklamcılık, Esentepe'de Citibank, General Elektrik, Mondial Asistance, Mc Donald's, Bristol Myers Squibb İlaç, Toprak Menkul Değerler, Pamuk Finansal Kiralama ve Lufthansa Havayolları bulunmaktadır. Tat Towers ve Tatko Binaları Esentepe'de inşaatı devam eden ofis binalarıdır. (Colliers Resco, 2003d) Resim 2.6'da Esentepe bölgesindeki profesyonel ofis binalarından bir görünüş verilmektedir.



Resim 2.6 Esentepe bölgesindeki profesyonel ofis binaları [3]

Eski merkezi iş alanı olmasına rağmen hemen hemen her büyüklükteki ofis alanlarına sahip olması nedeniyle uluslar arası firmaların yanısıra bir çok yerel firma tarafından da tercih edilen Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesi, ortalama kira rakamlarından işlem görmektedir. Son dört yıl boyunca bölgede gerçekleşen kira rakamları Şekil 2.15’de gösterilmiştir.



Şekil 2.15 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesi kira rakamları (Colliers Resco, 2003e)

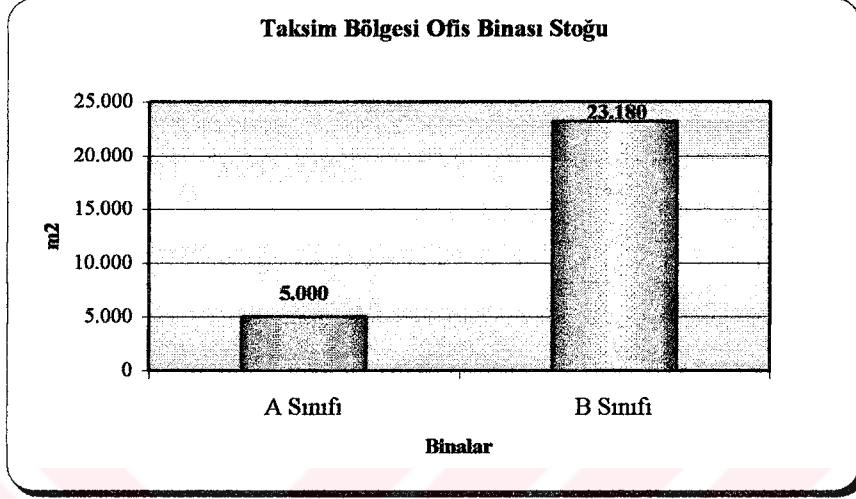
Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesinin haritası, mevcut ve inşaat halinde olan ofis binalarının listesi Ek 4’de verilmiştir.

### Taksim

Taksim, İstanbul’un en eski merkezi iş alanıdır. Trafik sıkışıklığı bölgenin kronik problemi haline gelmiştir. Günümüzde bölge daha çok alışveriş ve eğlence merkezi özelliği ile öne

çıkmaktadır. Buna rağmen bir çok firma Tarihi Yarımada'nın canlı atmosferinden ayrılmak istememektedir. (Colliers Resco, 2003a)

Bölgedeki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 28,180 m<sup>2</sup>'dir. Bu binalardan 5,000 m<sup>2</sup>'si A sınıfı ofis binası stoğunu oluştururken, B sınıfı 23,180 m<sup>2</sup> olarak belirlenmektedir. (Şekil 2.16)

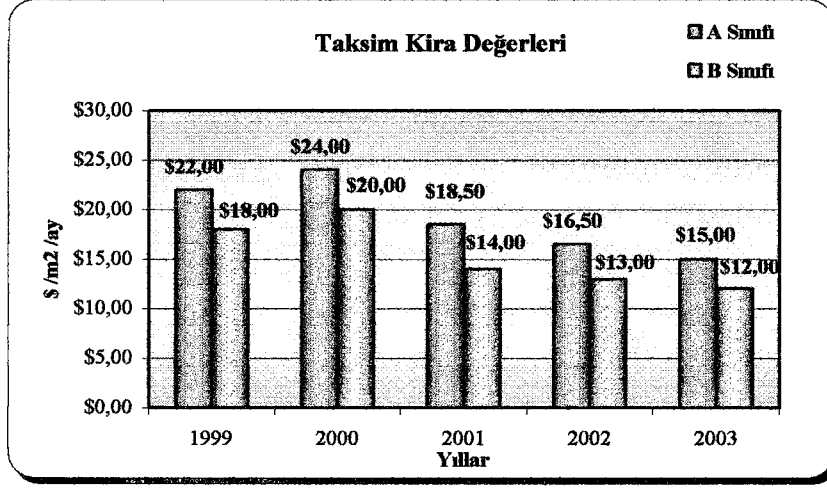


Şekil 2.16 Taksim A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

Bölgedeki bina profilini ağırlıklı olarak eski merkezi iş alanı olmasından dolayı B sınıfı ofis binaları ve tarihi eser olma özelliğini koruyan bağımsız binalar oluşturmaktadır. Süzer Plaza Taksim'deki tek A sınıfı ofis binasıdır. Konsoloslukların, danışmanlık, inşaat, eğitim firmalarının ve acentaların tercih ettiği bölgenin kullanıcıları arasında Aydın İnşaat, İngiltere, Hollanda, Fransız Konsoloslukları, Hennes&Mauritz Tekstil, Pharmacia&Upjohn İlaç ve Wall Street Institute Dil Kursu bulunmaktadır. Bölgede inşaatı devam ofis binası projesi bulunmamaktadır. (Colliers Resco, 2003d)

Ağırlıklı olarak B sınıfı ofis binalarına sahip olması ve merkezi iş alanına uzak olması nedeniyle fazla tercih edilmeyen Taksim bölgesi düşük kira rakamlarından işlem görmektedir. Son dört yıl boyunca bölgede gerçekleşen kira rakamları Şekil 2.17'de gösterilmiştir.

Taksim bölgesinin haritası, mevcut olan ofis binalarının listesi Ek 5'de verilmiştir.



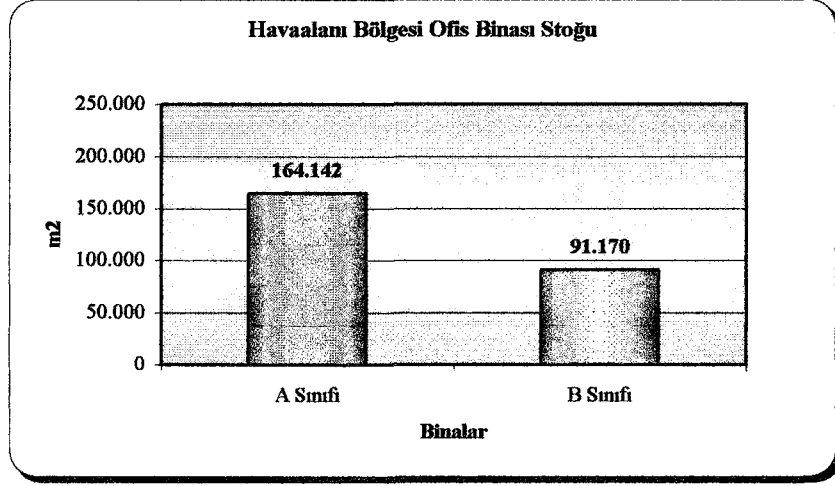
Şekil 2.17 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Taksim bölgesi kira rakamları  
(Colliers Resco, 2003e)

### Havaalanı Bölgesi

Bölge son dönemlerde yapılan ofis binaları ile İstanbul ofis piyasasında merkezi iş bölgeleri arasında yerini almıştır. 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, malsahiplerinin oldukça indirimli ticari şartlarla ofis alanı sunmasına yol açmaktadır. Buna rağmen Havaalanı bölgesi en az ofis kullanıcısına sahip bölgedir. (Colliers Resco, 2003a)

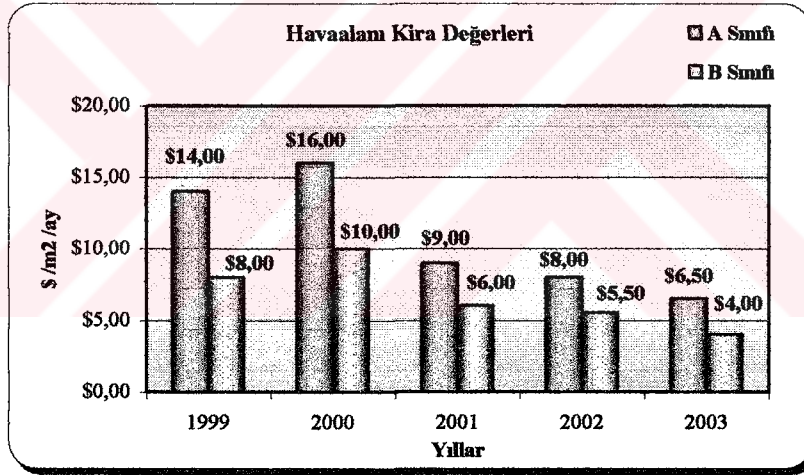
Bölgedeki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 255,312 m<sup>2</sup>'dir. Bu binalardan 164,142 m<sup>2</sup>'si A sınıfı ofis binası stoğunu oluştururken, B sınıfı 91,170 m<sup>2</sup> olarak belirlenmektedir. (Şekil 2.18)

İstanbul Dünya Ticaret Merkezi, Eresinler Ser Plaza, Polat Plaza, Evkur Plaza, Onura İş Merkezi ve EGS Business Park Havaalanı'ndaki A sınıfı ofis binalarındandır. Bölge genel olarak taşımacılık ve tekstil firmalarının genel merkezlerinin bulunduğu bir yerleşme olmasının yanı sıra otomotiv ve lojistik merkezleri tarafından da talep görmektedir. Tommy Hilfiger, Caan Textile, Çelebi Holding, Orbey Tekstil, Daimler Chrysler Otomotiv, Balnak Taşımacılık ve Transalkım Taşımacılık bölgedeki ofis kullanıcılarındandır. B sınıfı bir çok binanın inşaatının devam ettiği bölgede, boşluk oranları ve geri dönüşümü olmayan yatırımların sayısı gün geçtikçe artmaktadır. (Colliers Resco, 2003a)



Şekil 2.18 Havaalanı bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

Sosyal çevre açısından gelişmemiş olan ve merkezi iş alanı aksından çok uzakta kalan Havaalanı bölgesi düşük kira rakamlarından işlem görmektedir. Son dört yıl boyunca bölgede gerçekleşen kira rakamları Şekil 2.19’da gösterilmiştir.



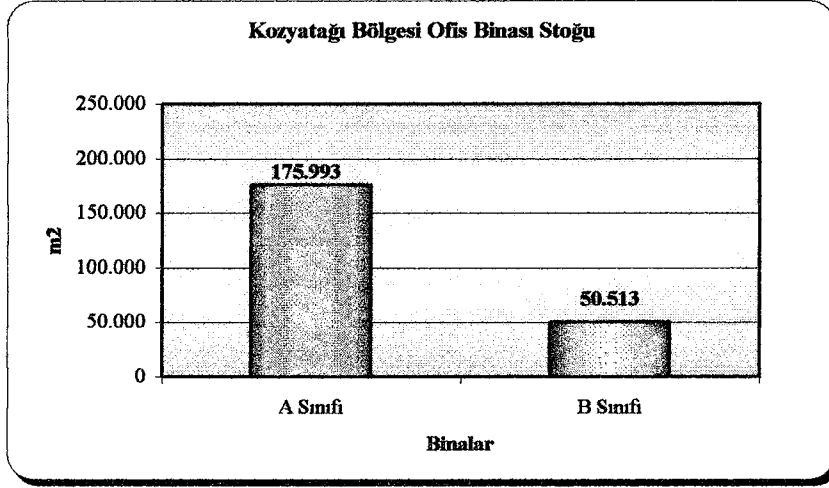
Şekil 2.19 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Havaalanı bölgesi kira rakamları (Colliers Resco, 2003e)

Havaalanı bölgesinin haritası, mevcut ve inşaat halinde olan ofis binalarının listesi Ek 6’da verilmiştir.

### **Kozyatağı**

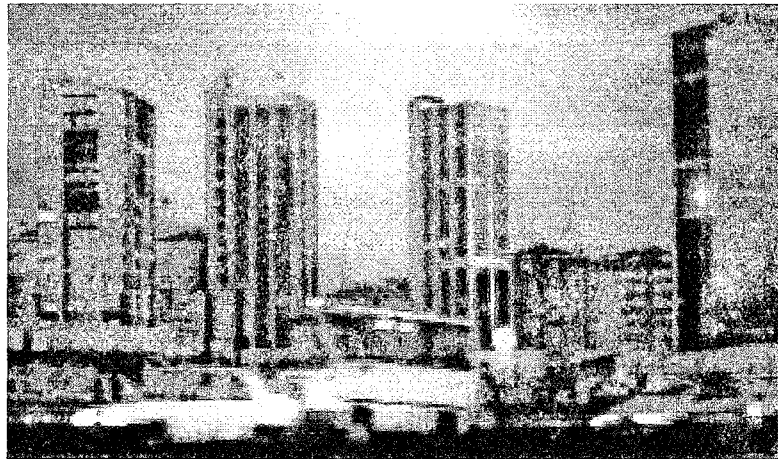
Asya yakasındaki en önemli merkezi iş alanlarından biri olan Kozyatağı, çoğu şirketin çalışanlarının büyük kısmının bu yakada oturması ve E 5 aksı üzerinde olması nedeniyle tercih edilmektedir.

Bölgedeki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 226,506 m<sup>2</sup>'dir. Bu binalardan 175,993 m<sup>2</sup>'si A sınıfı ofis binası stoğunu oluştururken, B sınıfı 50,513 m<sup>2</sup> olarak belirlenmektedir. (Şekil 2.20)



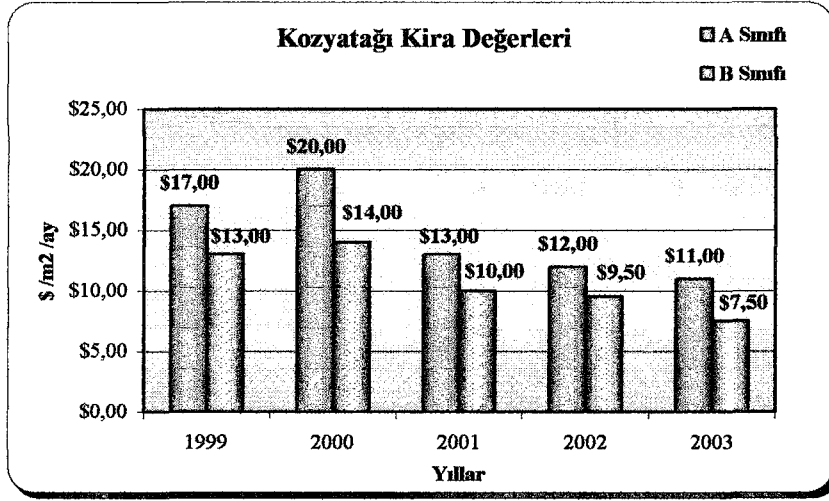
Şekil 2.20 Kozyatağı bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

K2 ve K3 Plazaları, Yolbulan Plaza, Nora Center, Sıdıklar Plaza, Özce Center, VIP Plaza, Odak Plazaları ve Kar Plaza Kozyatağı'ndaki A sınıfı ofis binalarını oluşturmaktadır. Genel olarak dağıtım ve depolama alanlarına sahip olan Kozyatağı hizmet, tüketim maddesi ve gıda sektöründeki büyük firmalar tarafından tercih edilmektedir. Bölgenin kullanıcıları arasında Procter&Gamble, Unilever, Henkel, Citibank, Foster Wheeler Bımaş, BP, Fritolay ve Shell bulunmaktadır. Kosifler Plaza ve Üner Plaza inşaatı yeni tamamlanmış A sınıfı ofis binaları arasına girerken, bölgenin uzun yıllar inşaatına devam edilen Kozyatağı İş Merkezi ise henüz tamamlanmamıştır. (Colliers Resco, 2003d) Resim 2.7'de İstanbul'un Asya yakasındaki toplam metrekare bazında en çok ofis binası arzına sahip bölge Kozyatağı'ndan bir görünüş verilmektedir. (Colliers Resco, 2003a)



Resim 2.7 Kozyatağı bölgesi E5 aksı (Kuzeybatı, 2003a)

Asya yakasındaki en gelişmiş iş alanı olan ve hizmet sektöründeki en büyük uluslar arası firmalar tarafından tercih edilen Kozyatağı bölgesi, ortalama kira rakamlarından işlem görmektedir. Son dört yıl boyunca bölgede gerçekleşen kira rakamları Şekil 2.21’de gösterilmiştir.



Şekil 2.21 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Kozyatağı bölgesi kira rakamları  
(Colliers Resco, 2003e)

Kozyatağı bölgesinin haritası, mevcut ve inşaat halinde olan ofis binalarının listesi Ek 7’de verilmiştir.

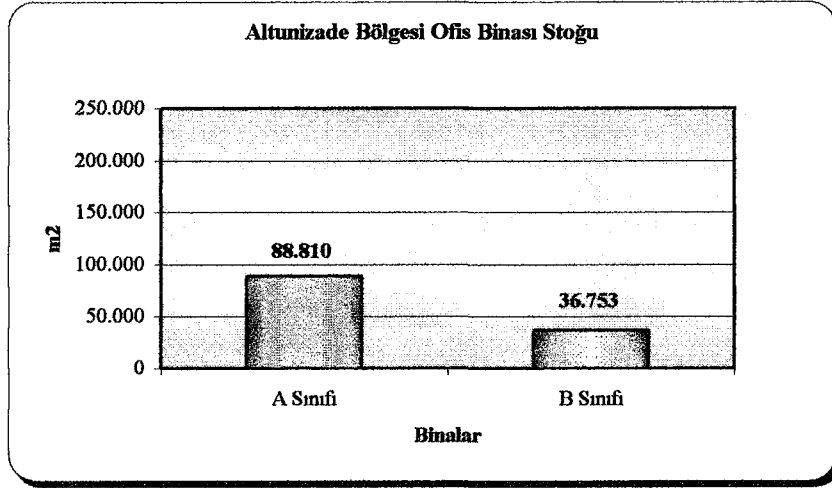
### Altunizade

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

Bölgedeki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 125,563 m<sup>2</sup>’dir. Bu binalardan 88,810 m<sup>2</sup>’si A sınıfı ofis binası stoğunu oluştururken, B sınıfı 36,753 m<sup>2</sup> olarak belirlenmektedir. (Şekil 2.22)

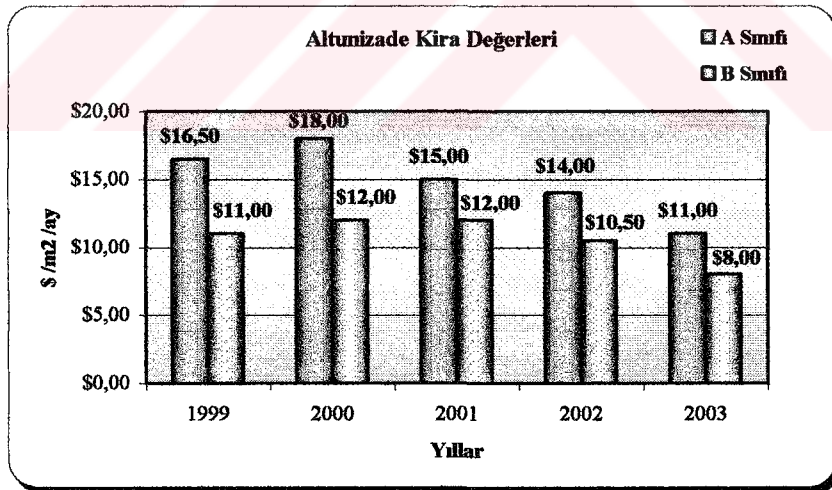
Rainbow Plaza, Toprak İş Merkezi, Aköz İş Merkezi, Haybiye İş Merkezi ve Ekşioğlu İş Merkezi bölgedeki ofis binalarıdır. Genellikle sigorta, tüketim malzemeleri, IT ve gıda sektöründen firmaların tercih ettiği Altunizade’nin belli başlı kullanıcıları arasında SAP Teknoloji, İTO Kilit, Philip Morris, Coca Cola, Marsa Gıda, NCR Kablolama ve Commercial

Union Sigorta bulunmaktadır. İnşaatı devam eden projeler ise İsmet Kütük Binaları'dır. (Colliers Resco, 2003d)



Şekil 2.22 Altunizade bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

Asya yakasında 1. köprü bağlantısına en yakın olan ve az katlı bağımsız ofis binalarıyla bir çok firmanın gözde merkezi olan Altunizade bölgesi, ortalama kira rakamlarından işlem görmektedir. Son dört yıl boyunca bölgede gerçekleşen kira rakamları Şekil 2.23'de gösterilmiştir.



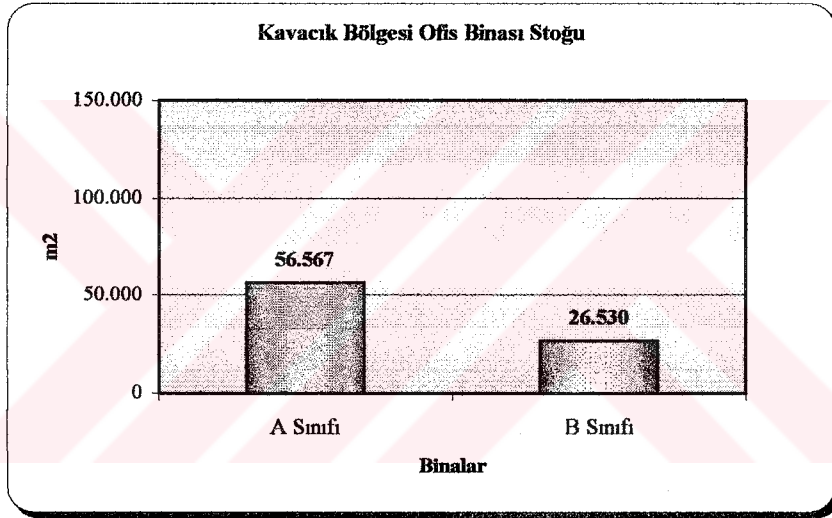
Şekil 2.23 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Altunizade bölgesi kira rakamları (Colliers Resco, 2003e)

Altunizade bölgesinin haritası, mevcut ve inşaat halinde olan ofis binalarının listesi Ek 8'de verilmiştir.

## Kavacık

Kavacık son zamanlarda Asya yakası için alternatif iş alanlarından biri olma özelliğine sahiptir. Fatih Sultan Mehmet köprüsüne olan yakınlığı ve düşük kira rakamları bölgeyi cazip kılan özelliklerdendir. Son zamanlarda gelen talepler doğrultusunda hızla inşa edilen binalar, Kavacık'ta önemli altyapı sorunlarının ve sosyal çevre yetersizliğinin oluşmasına neden olmuştur. Binaların çoğu iskansız olmakla birlikte, hiçbir teknik altyapı özelliği düşünülmeden inşa edilmişlerdir. Bu nedenlerden dolayı da uluslar arası firmaların ilgi göstermediği bir lokasyon olmuştur. (Colliers Resco, 2003a)

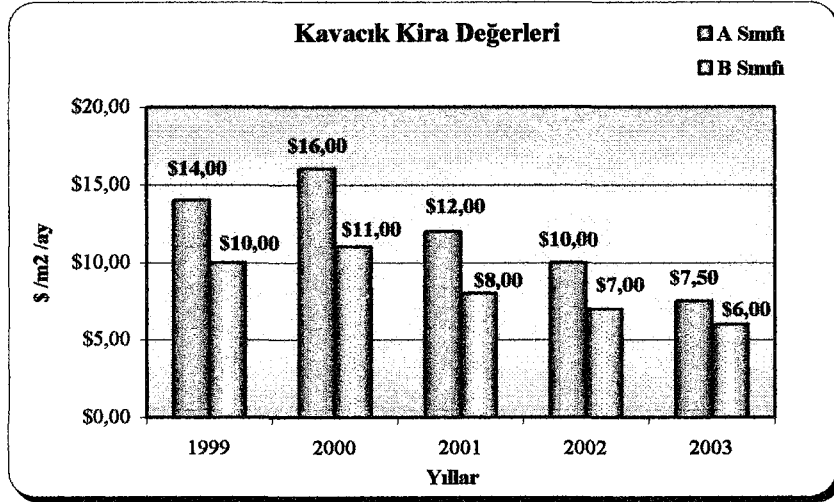
Bölgedeki mevcut toplam ofis binası stoğu yaklaşık 83,097 m<sup>2</sup>'dir. Bu binalardan 56,567 m<sup>2</sup>'si A sınıfı ofis binası stoğunu oluştururken, B sınıfı 26,530 m<sup>2</sup> olarak belirlenmektedir. (Şekil 2.24)



Şekil 2.24 Kavacık bölgesi A ve B sınıfı ofis binası dağılımı (Colliers Resco, 2003e)

Acarlar Plazaları, Eryılmaz Plaza, Gürbaşlar Ford Plaza, Simer Plaza ve Eriyer Plaza bölgedeki ofis binalarından bir kaçıdır. Hizmet ve dağıtım sektöründeki firmaların tercih ettiği bölgenin kullanıcıları arasında DanoneSA, TNT Kargo ve Dağıtım, Barwill Taşımacılık, Işıklar Tuğla, AC Nielsen ve Aras Kargo bulunmaktadır. Bölgede Aras Kargo'nun Genel Merkez binası dışında inşaat halinde olan ofis binası projesi bulunmamaktadır. (Colliers Resco, 2003a)

2. köprü bağlantısına çok yakın olmasına rağmen niteliksiz ofis binalarının bulunduğu Kavacık bölgesi, düşük kira rakamlarından işlem görmektedir. Son dört yıl boyunca bölgede gerçekleşen kira rakamları Şekil 2.25'de gösterilmiştir.

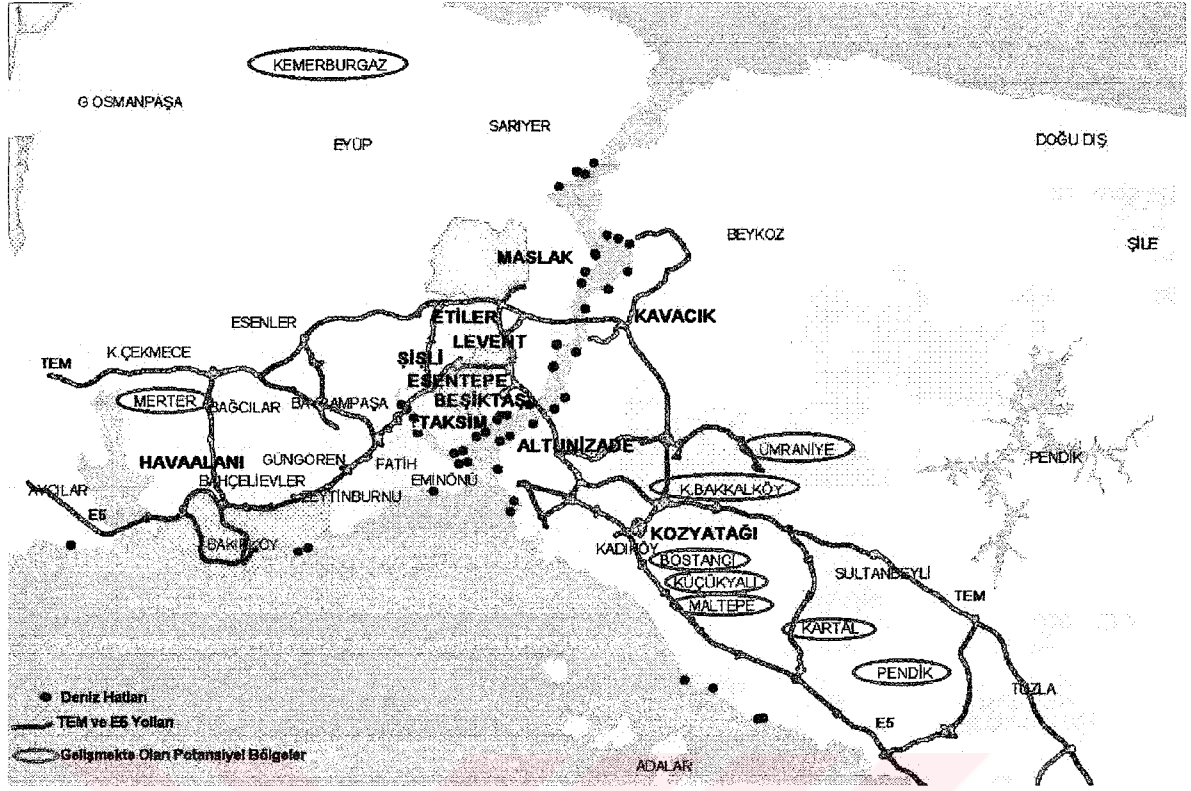


Şekil 2.25 1999, 2000, 2001, 2002 ve 2003 yıllarındaki Kavacık bölgesi kira rakamları  
(Colliers Resco, 2003e)

Kavacık bölgesinin haritası, mevcut olan ofis binalarının listesi Ek 9'da verilmiştir.

Bugünkü İstanbul ofis kullanıcılarının ağırlıklı olarak tercih ettiği Avrupa ve Asya yakalarındaki bu 9 bölge, günümüzde merkezi iş alanları olarak geçerliliğini korumaktadır. Geçmişteki iş bölgelerinden Beşiktaş, Şişli ve Esentepe'nin de bulunduğu bölgeler arasında, Tarihi Yarımada'nın canlılığından da vazgeçilmemekte ve bu nedenle Taksim'de bu alanlar içinde yer almaktadır. Ancak geçmişte yaşanan merkezi iş alanlarında arsa bulamama sorunu, artık günümüzde de yavaş yavaş kendini göstermeye başlamıştır. Bu nedenle firmalar tekrar mevcut bölgeler dışında arsa arayışına geçmişlerdir. Gelecek yıllarda potansiyel iş bölgeleri olarak faaliyet gösterecek olan bu bölgeler Şekil 2.26'da gösterilmiştir.

Gelişmekte olan bölgeler Avrupa yakasında Kemerburgaz ve Merter, Asya yakasında ise Ümraniye, K.bakkalköy, Bostancı, Küçükyalı, Maltepe, Kartal ve Pendik yerleşmeleridir. Kermercountry gibi son dönemlerde yapımı hızlanan kavramsal lüks konut tiplerinin bir çoğunu bünyesinde barındıran Kemerburgaz bölgesi, Levent'e olan yakınlığı nedeniyle de gelişmekte olan merkezi iş alanı bölgeleri arasına girmiştir. İde İş Merkezi, Global Tekstil merkez ofisi Kemerburgaz'da bulunan ofis binalarıdır. Yenibosna ve Havaalanı Bölgesi'ne olan yakınlığı ile son 5 yılda yapımı artan iş merkezi bloklarına sahip Merter bölgesi de, iş yoğunluğu açısından canlanan bölgeler arasındadır. Merter Meridyen İş Merkezi ve Orjin Plaza bu bölgede bulunan ofis binalarıdır. (Colliers Resco, 2003e)



Şekil 2.26 Gelecek yıllarda potansiyel oluşturacak merkezi iş alanı bölgeleri (Colliers Resco, 2003c)

Asya yakasında ise Carrefour Ümraniye'nin açılmasıyla hareketlenen ve TEM'e doğrudan bağlantısı olan Ümraniye bölgesi, Bayer İlaç'ın genel merkez binasına, İhlas İş Merkezi'ne ve Sur Yapı ofis binalarına sahiptir. Kozyatağı bölgesine olan yakınlığı ve son zamanlarda bağımsız ofis binalarına olan tercihin artması nedeniyle, K.bakkalköy bölgesi de gelişim gösteren bölgeler arasına girmiştir. Mavi Yeşil İş Merkezi ve Bozok İş Merkezi K.bakkalköy'de bulunan ofis binalarıdır. Asya yakasında kolay ulaşım olanağı nedeniyle E5 aksı boyunca sıralanan ofis binaları Kozyatağı bölgesinden başlayarak Bostancı, Küçükyalı, Maltepe, Kartal ve Pendik bölgelerine kadar yayılmıştır. Bu aks boyunca Yüksel İş Merkezi, Centrum Plaza, GSD Holding Merkezi, Çizgi İş Merkezi ve Siemens Genel Merkezi bulunmaktadır. (Colliers Resco, 2003e)

#### 2.4 Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası

Geçmişini yaklaşık 10 ila 15 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'daki bu süreci incelediğimizde, 1970'li yıllardan önce apartman dairelerinin ofis olarak kullanıldığını, 70'li yıllardan sonra belli kamu kuruluşlarının modern ofislerinin

olmasına rağmen çoğu firmanın Tarihi Yarımada'daki standardı düşük ofis binalarında mahsur kaldığını, 80'li yıllarda yeni merkezi iş alanı aksının belirlenmesiyle birlikte yüksek bina yapımına izin verildiğini ve ancak 1990'lı yıllardan sonra yüksek standartlara sahip ofis binalarının yapıldığını görürüz. Bu nedenle 90'li yıllardan önce zaten çok nitelikli ofis binalarına sahip olmayan ve Tarihi Yarımada'da sıkışan piyasanın doğru orantılı olarak çok aktif olmadığını, uluslar arası normlara yaklaşan gerçek piyasanın 1990'lı yıllardan sonra geliştiğini ve kendi sektörünü oluşturduğunu kabul ederiz. Amerika'nın bu sürece 1890 yılında, Avrupa'nın ise 1960 yılında başlaması ve bizim sadece 90'lı yıllardan itibaren toplamda 13 yıllık bir geçmişimizin olması, ofis piyasasında ne kadar genç olduğumuzu net olarak ortaya koymaktadır.

İstanbul ofis piyasasının geçmişten günümüze gelen sürecini incelediğimizde çok fazla iniş çıkışlı bir grafiğe sahip olduğunu görürüz. Bu durumu özetleyen en güzel örnek özellikle piyasanın son dört yıllık tecrübesinden yola çıkılarak verilebilir. 1999 yılından 2003'ün ikinci yarısına kadar inceleyeceğimiz dönemde, ülkenin ekonomik durumunun piyasaları nasıl ve ne ölçüde etkilediğini hem kira rakamları hem de boşluk oranları açısından ele alıp irdedeleyeceğiz.

İstanbul ofis piyasasının genel mantığını anlayabilmek için piyasada rol alan en önemli aktörlerden ofis binalarının ne şekilde kategorize edildiğini öğrenmek gerekmektedir. Günümüzde 2 farklı kategoride incelenen ofis binaları, sahip oldukları standartlara göre A ve B sınıfı olarak adlandırılmaktadır. Çizelge 2.3'de ofis binalarının sınıflandırılmasının genel mantığı anlatılmaktadır.

Çizelge 2.3 Standartlarına göre ofis binalarının sınıflandırılması (Urban Land Institute, 1998)

Özellik	Yüksek Standart (A Sınıfı)	Düşük Standart (B Sınıfı)
Konum	Kolay ulaşılabilir, MİA'da	Ulaşımı zor, MİA'ya uzak
Otopark	Yeterli kapasitede ve kapalı	Yok veya yetersiz kapasitede
Güvenlik	Kamera, X-Ray, Kart okuyuculu	Sadece güvenlik personeli
Teknik Altyapı	Isıtma/Soğutma/Havalandırma	Sadece radyatörlü ısıtma
Otomasyon Sistemi	Var	Yok
Jeneratör	Var	Yok
Bina İşletme/Yönetimi	Aktif, Hizmet odaklı	Yok veya Pasif
Bina Yaşı	Yeni bina	Eski bina

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 gözlemlendiği sektör ise gayrimenkul sektörü ve İstanbul ofis piyasasıdır.

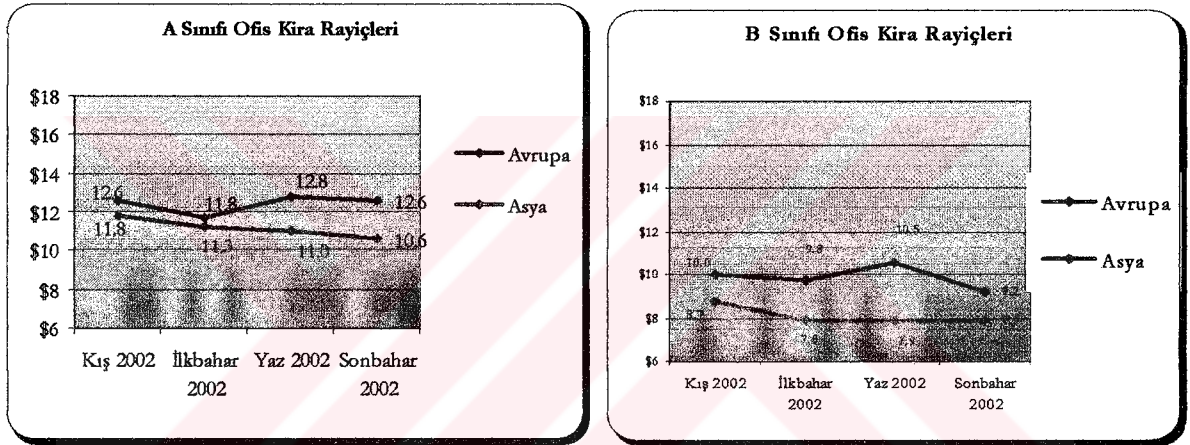
Türkiye'deki ekonomik durum geçtiğimiz son dört yıl boyunca farklı bir seyir izlemiş ve çok sancılı dönemler geçirmiştir. 1999 yılında yaşanan ekonomik durgunluk ve yüksek faiz oranları yılın ilk üç çeyreğinde ofis piyasalarında hiçbir kullanıcının hareket etmemelerine neden olmuştur. 17 Ağustos tarihinde yaşanan acı deprem tecrübesinin ardından faiz oranlarının da düşmeye başlaması, İstanbul'daki ofis kullanıcılarını hareketlendirmiş ve deprem güvencesi olan binalara taşınmalarıyla piyasa hareketlenmeye başlamıştır. 9 Aralık 1999 tarihinde hükümet tarafından açıklanan ileriye dönük sabit kur artışı kararı ve düşük enflasyon beklentisi ise ancak 2000 yılının ilk iki çeyreğini canlandırabilmiştir. 1999 yılı sonunda İstanbul ofis piyasasındaki boşluk oranları % 40'a yükselirken kira rakamlarında ise % 10'luk bir düşüş yaşanmıştır.

2000 yılında IMF ile imzalanan anlaşma ve hükümetin siyasi istikrarı sağlaması, ofis kullanıcılarını hareketlendirmiş ve ilk altı ay içinde ofis gereksinimleri çözüme kavuşturulmuştur. Bu dönemde boşluk oranları % 30 civarına çekilirken kira rakamlarındaki inişin de önüne geçilmiştir. 1999 krizini takip eden 2000 yılının ilk iki çeyreği, hem ofis kullanıcılarının hem de yatırımcıların çok önemli dersler çıkarmasına neden olmuştur. Yatırımcılar yanlış konum ve tasarıma sahip bilinçsiz yatırım kararlarından uzak durmaları gerektiğini öğrenirken, kullanıcılar ise ofis gereksinimlerini düşünürken bugünkü gerçekten çok gelecek üç ila beş yılın değerlendirmesini de yapmaları gerektiğini öğrenmişlerdir.

2000 yılının son çeyreğinden itibaren bankacılık sektöründe başlayan ekonomik kriz ve sonucundaki devalüasyon 2001 yılında şiddetli bir şekilde yaşanmıştır. Ekonomik krizin sonucunda İstanbul ofis piyasası neredeyse durgunlaşmış, ofis kullanıcısı olan firmalar küçülmeye ve tasfiye edilmeye başlamıştır. Bu dönemlerde ofis binalarından çıkan bir çok firma yeni ofis binası yerine fabrika binalarının yanındaki idari binalara taşınmışlardır. Bu durum boşluk oranlarında ciddi artışların yaşanmasına neden olmuştur. Boşluk oranlarındaki bu düşüş kira rakamlarındaki düşüşü de beraberinde getirmiştir. 2001 yılı kış dönemine ait bölgelere göre ortalama kira rayiçleri ve boşluk oranları Ek 10'da verilmiştir.

2001 yılındaki piyasanın olumsuz durumu ofis kullanıcılarına aynı zamanda büyük avantajlar da sağlamıştır. Dekorasyon yatırımı yapılmış ve daha önceki dönemlere kıyasla oldukça düşük kira bedeli olan çok sayıda ofis alternatifi piyasaya çıkmıştır. Kaba inşaat halinde olan binaların malsahipleri rekabette geri kalmamak amacıyla yükseltilmiş döşeme, asma tavan gibi ilk yatırım maliyeti gerektiren çalışmaları üstlenmeyi kabul etmişlerdir. (Colliers Resco, 2001)

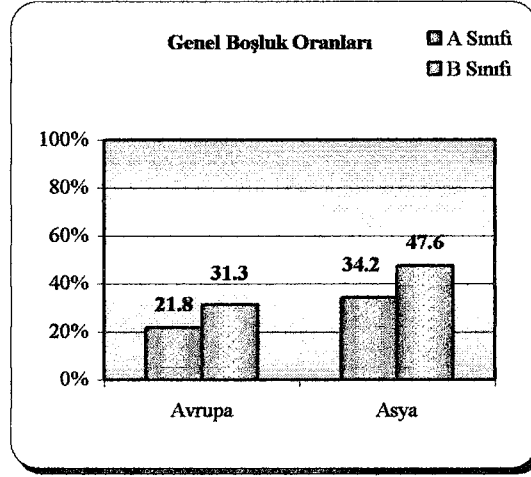
2002 yılına gelindiğinde yeni bir yıla girilmesi nedeniyle firmalar bütçelerini değerlendirmeye başlamışlar ve ilk üç ay içinde yeni ofis gereksinimlerini çözümlenmişlerdir. Ancak hükümet ortakları arasındaki anlaşmazlıklar yılın ikinci yarısında siyasi belirsizliklere ve hükümet krizine yol açmıştır. Bu durum ofis piyasasındaki kira rakamlarının düşmesine neden olmuştur. (Şekil 2.27)



Şekil 2.27 2002 yılı A ve B sınıfı ofis binalarının kira rakamları (Colliers Resco, 2003d)

Kasım 2002 tarihinde erken seçim yapılmasına karar verilmesi, yılın ikinci yarısında firmaların ofis gereksinimlerini bekletmesine ve piyasanın durgun bir döneme girmesine yol açmıştır. Seçimlerden tek partili bir hükümetin çıkması piyasada olumlu olarak değerlendirilirken, yıl sonunun yaklaşması ve taşınma işlemi için bayram tatilinin bir fırsat olarak görülmesi firmaların hareketlenmesine neden olmuştur. (Colliers Resco, 2002)

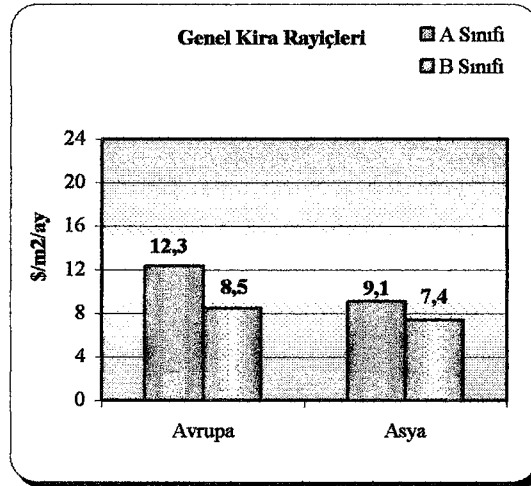
2002 Aralık ayı sonu itibariyle ofis piyasasında yapılan son araştırmalarda, Avrupa yakasındaki A sınıfı binalardaki boşluk oranı % 21.8, Asya yakasında ise % 34.2 olarak gözlenmiştir. B sınıfı ofis binalarında ise bu oran Avrupa yakasında % 31.3 ve Asya yakasında % 47.6 olarak ortaya çıkmıştır. (Şekil 2.28)



Şekil 2.28 2002 yılı Aralık ayı genel boşluk oranları (Colliers Resco, 2003d)

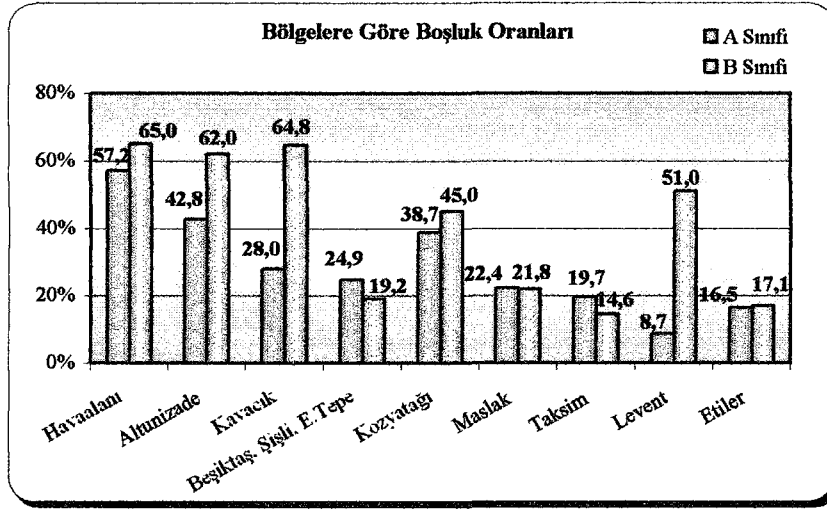
2003 yılında Amerika Birleşik Devletleri ile Irak arasında yaşanan savaş, İstanbul ofis piyasasını hem başlangıç öncesi hem de sonrasında etkisi altında bırakmıştır. Her türlü sektörü olumsuz yönde etkileyen bu durum, tüm dünyanın sonucunu merakla beklediği ve yatırımların askıya alındığı bir belirsizlik dönemine neden olmuştur. (Colliers Resco, 2003d) Savaş öncesinde yaşanan ve piyasaları tıkayan belirsizlik, savaş sonrasında da kendini göstererek firmaların temkinli davranıp alınması gereken ofis değiştirme kararlarında gecikme yaratmıştır.

2003 yılının ilkbahar dönemine gelindiğinde yapılan araştırmalar, Avrupa yakasındaki A sınıfı ofis binalarının rayiçlerinin \$ 12.3 /m<sup>2</sup> ile çok ufak bir yükseliş eğilimi gösterdiği, Asya yakasında ise tam tersi durumun gerçekleşerek kira rakamlarının \$ 9.1 /m<sup>2</sup> ile düşüş eğiliminde olduğu belirlenmiştir. B sınıfı ofis binalarında da durum çok fazla değişmeyerek ufak da olsa düşüşlerin yaşandığı gözlenmiştir. (Şekil 2.29)



Şekil 2.29 2003 yılı ilkbahar dönemi genel kira rayiçleri (Colliers Resco, 2003d)

Savaş döneminde piyasada fazla işlemin gerçekleşmediğini, bölgelere göre A ve B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları da göstermektedir. (Şekil 2.30)



Şekil 2.30 2003 yılı ilkbahar dönemi bölgelere göre boşluk oranları (Colliers Resco, 2003d)

2003 yılının ilk yarısında ABD – Irak savaşı nedeniyle A ve B sınıfı ofis piyasasında işlem hacminde yaşanan düşüşlerin yılın ikinci yarısından sonra artış eğiliminde olacağı ancak bu artışların dikkat çekecek boyutlarda olmayacağı beklenmektedir.

### 3. 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 makinanın 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 globalleşme sürecine girmesi ve bunun sonucunda insan hayatının ve gereksinimlerinin sürekli değişmesi, ofis kavramının da her geçen gün gelişerek çağa ayak uydurmasına neden olmaktadır.

19. yüzyılda konutlardan fonksiyon olarak ayrılan ofisler, bugün mimari anlamda çalışanların işlevlerini yerine getirmesi için ayrı mekanlar 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 yükümlüdür. (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.

### 3.1 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 mekana verilen isim olmuştur.

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. (Resim 3.1) O dönemlerde ofisler konutların zemin katlarında bulunmakta, daha sonraları da onlardan ayrı ama aynı mahallede yer alan küçük mekanlarda yer almaktaydı.



Resim 3.1 Tolstoy’un ofisi (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 vd., 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 değişimler ofis binalarında bazı değişikliklere yol açmıştır. 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 mekanlarda yer almaya başlamıştır. Wright'ın Johnson Wax binası da Larkin tasarımında olduğu gibi insani çalışma koşulları ve şirket prestiji açısından iyi bir örnektir. (Resim 3.2)



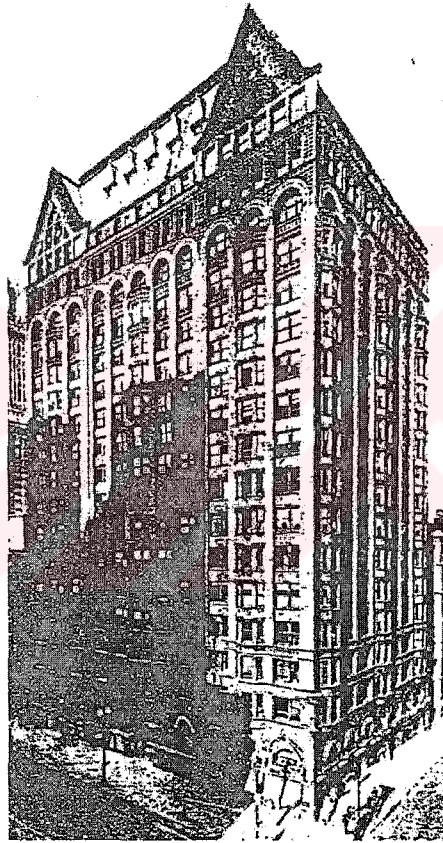
Resim 3.2 Frank Lloyd Wright'ın Johnson Wax binası (Öymen, 1989)

20. yüzyılın sonuna yaklaşırken ofis kavramı son iki değişiklik geçirir. Bunlar;

- Ekonomiklik önceleri tasarımda vazgeçilmez bir şart iken, güç ve organizasyonu simgelemenin ön plana çıkmış olması,

- İletişim teknolojisindeki son gelişmelere ofislerin öncülük etmesidir.

İlk değişikliğin ofis binalarına yansması modern yüksek yapılar (gökdelenler) şeklinde olmuştur. 1857’de New York’da E.G. Otis tarafından kurulan buharlı asansör Chicago’ya 1864’de gelmiştir. 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. (Aytıs, 1991) 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. (Resim 3.3)

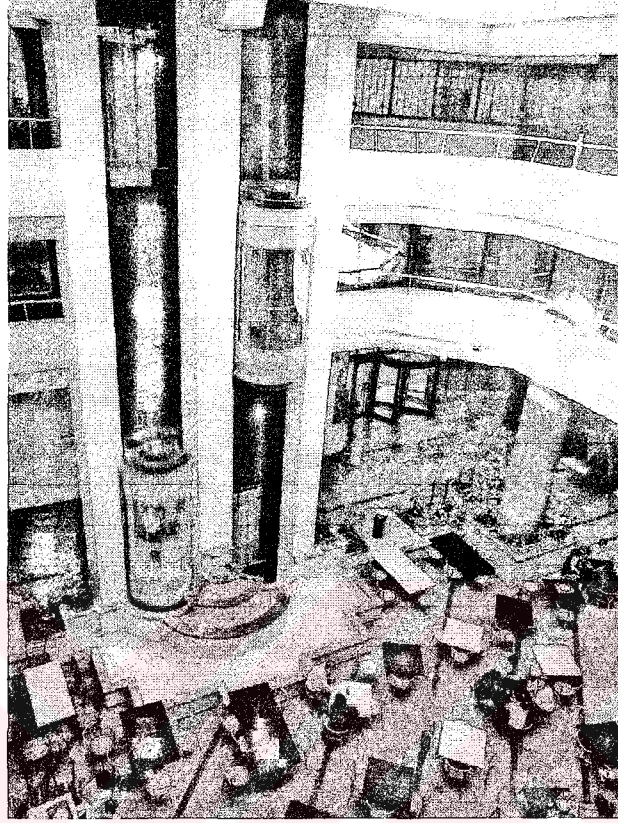


Resim 3.3 Masonic Temple binası (Aktaran:Bayır, 1988)

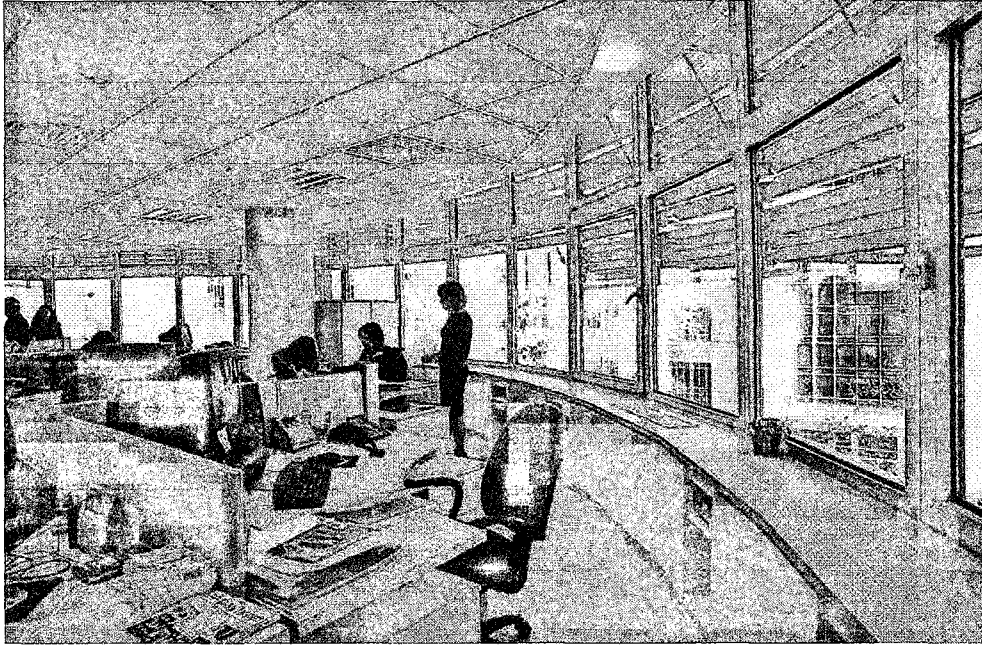
Amerika’yı çok uzun yıllar etkileyen yüksek ofis binası olgusu, Avrupa’da 1960’lı yıllardan sonra gündeme gelmeye başlamıştır. Avrupa’da Amerika’da olduğu gibi bir yükseklik yarışı görülmemiştir. Paris’te 229 metre yüksekliğindeki 64 katlı Maine-Maontparnasse ofis binası, Avrupa’nın en yüksek binaları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

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. (Resim 3.4) Bunun yanında iletişim alanındaki

gelişmelerle de en modern araçlarla donatılan bu yüksek binalar, günümüzde tamamıyla “akıllı bina” olarak adlandırılan ileri teknoloji otomasyon sistemleriyle kurgulanmışlardır. (Resim 3.5)



Resim 3.4 Maya Akar Center kafeterya bölümü (Arredamento, 1991)

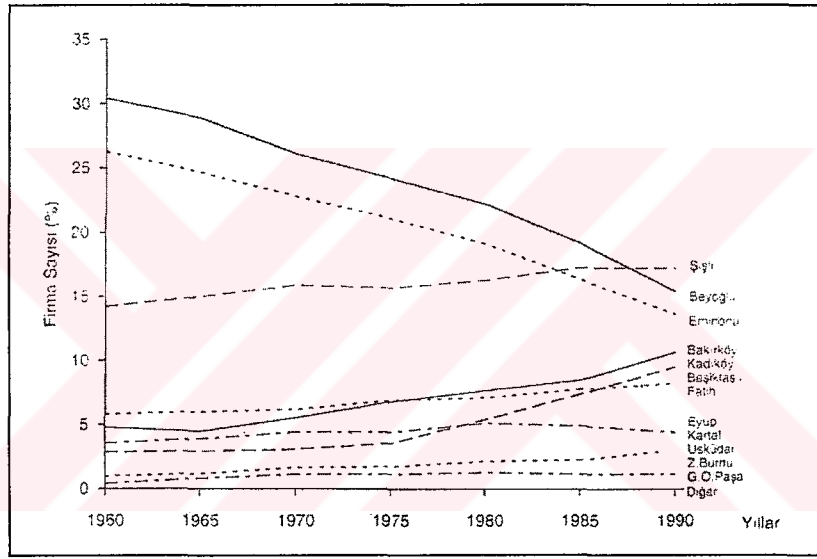


Resim 3.5 Modern ofis mekanı (Arredamento, 2003)

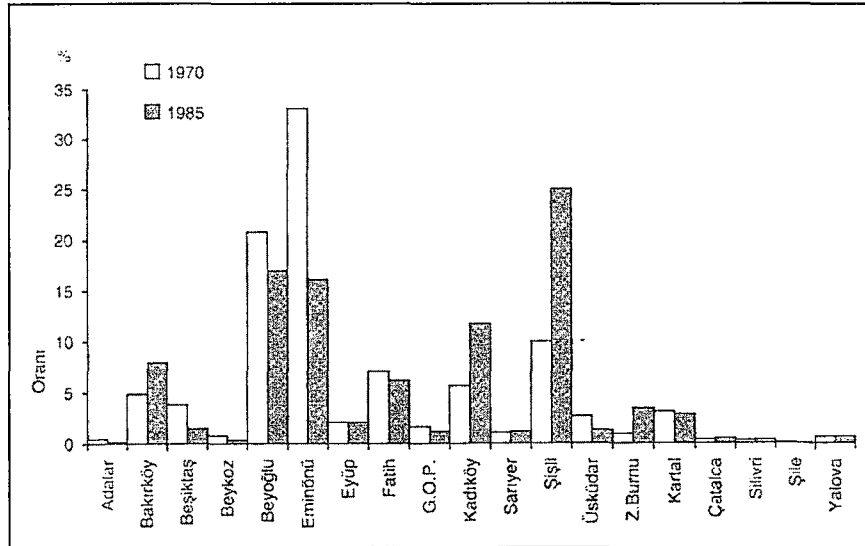
Binlerce yıldan beri bir yerleşim bölgesi olan ve iki kıtayı birleştiren İstanbul aynı zamanda Bizans'tan başlayarak ve daha da eski dönemlere ait olan bir çok tarihi esere ve yerleşmelere sahip olduğu için, zaman içinde ortaya çıkan ofis binası ihtiyacını, ne Amerika ne de Avrupa kadar rahat atlatamamıştır.

### 3.2 İstanbul'da Ofis Binalarının Gelişimi

İstanbul Türkiye'deki diğer büyük şehirlerden daha büyük oranda ofis faaliyetlerine sahiptir. Bu metropol kentinde ilk ofis binalarının yapılmasına 20. yüzyılın başlarında, çoğunlukla azınlıkların yaşadığı Beyoğlu ve Şişli'de başlanmış, kültür değişimi, batılılaşma hareketleri ve toplum yapısındaki değişimlerle yaygınlaşmıştır. Hizmet sektörü Eminönü – Karaköy merkezine kaymıştır. İşletmelerin ilçelere göre dağılımı Şekil 3.1'de, bu ofislerde çalışan nüfusun ilçelere göre dağılımı ve zaman içindeki değişimi ise Şekil 3.2'deki gibidir.



Şekil 3.1 İstanbul'da firmaların ilçelere göre dağılımı (Dökmeci vd., 1993)



Şekil 3.2 Hizmet sektöründe çalışan nüfusun ilçelere göre dağılımı (Dökmeci vd., 1993)

İstanbul'un merkezinde bankacılık, sigortacılık, kredi, reklamcılık, hukuki ve mali danışmanlık, taşımacılık gibi üçüncü sektör faaliyetlerinin Eminönü ve Karaköy'de toplanmasının önemli nedenlerinden biri, tren, otobüs, tramvay, tünel ve vapur gibi farklı ulaşım sistemlerinin kesişmesidir.

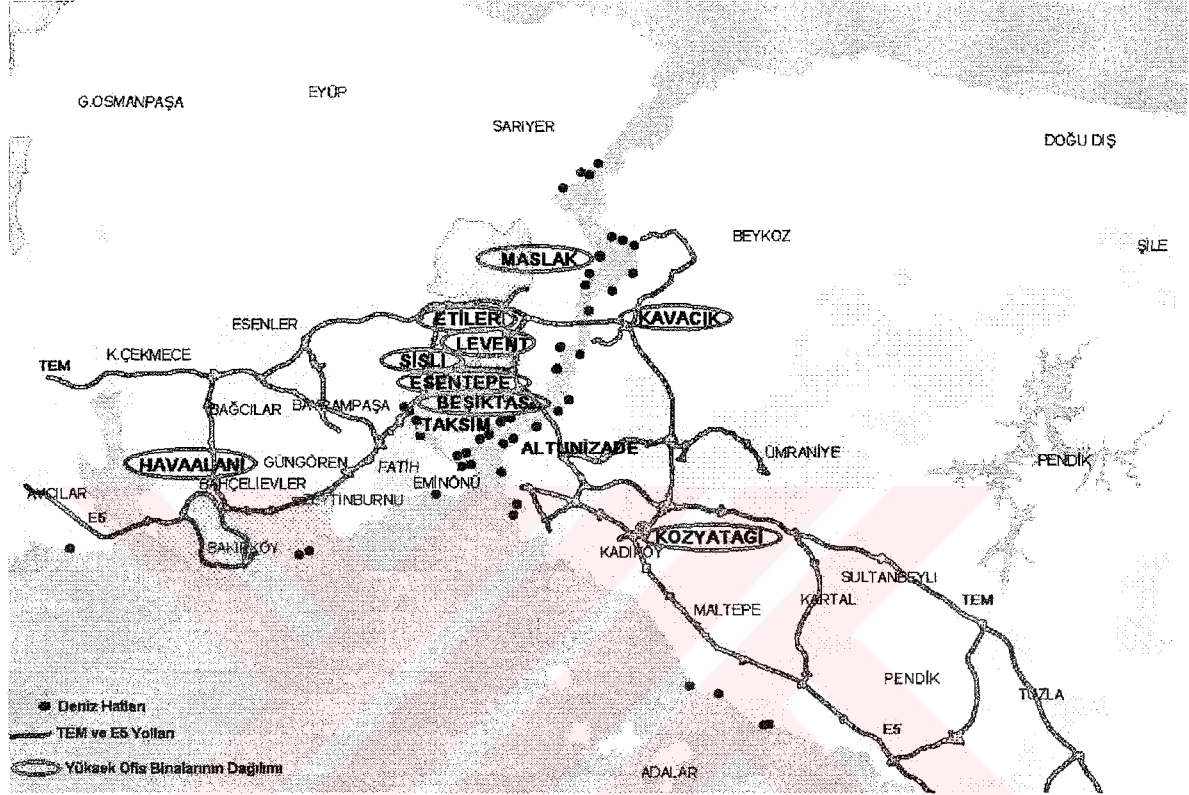
İlerleyen dönemlerde, ticari ve idari kullanım amaçlı ofis alanının merkezde elde edilmesi güç ve pahalı olunca, mevcut apartman katları ofis haline dönüşmüştür. Bu tip örneklere günümüzde dahi Mecidiyeköy, Beşiktaş ve Kadıköy'de rastlamak mümkündür. Fakat işletmeyi mevcut bir binaya uydurmak zorunda 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 ticareti yoğunlaşmıştır. Kırsal göç İstanbul ticaretinde kırsal kapitalin yatırım yapmasını teşvik etmiş, bunun sonucunda ise 1960'lardan sonra şehir merkezindeki 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 binalarını merkez dışına çıkarmıştır.

1970'li yıllara doğru bazı ticari firmaların uluslar arası 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, yerseçimi tercihlerini merkez alan dışında yapmalarına neden olmuştur. Bunun sonucunda ise firmalar yerseçimi tercihlerini ya banliyölerdeki boş arazilerin bulunduğu yerlerde ya da ticari aksların kesiştikleri yerler ile ana arterlerin yakınlarında yapmışlardır. (Gürer, 1997)

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 Turizmi 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. Şekil 3.3'de İstanbul'da yer alan yüksek ofis binalarının yerleşmelere göre dağılımı görülmektedir.

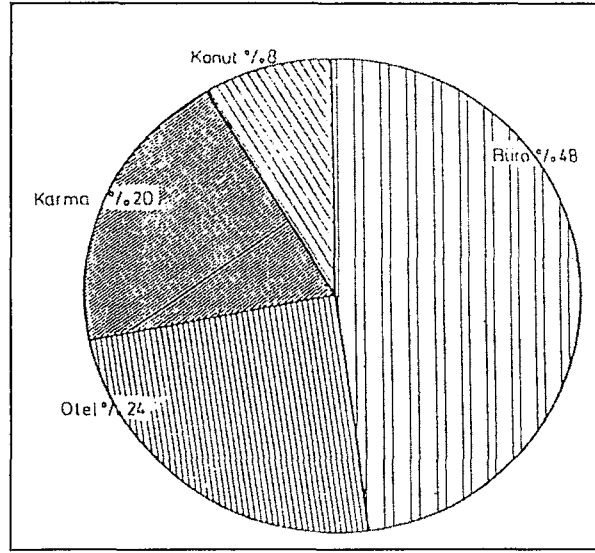


Şekil 3.3 Yüksek ofis binalarının yerleşmelere göre dağılımı (Colliers Resco, 2003c)

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 Şekil 3.4'de olduğu gibi değiştiği görülür. Günümüzde ise ofis binalarının % 70 ile en büyük paya sahip olduğu, otellerin % 15, konutların % 9 ve karma kullanımın % 6 ile ofisi takip ettiği gözlenmiştir.

Türkiye'nin önemli bir deprem kuşağında yer alması nedeniyle yapılarının gündeme gelmesi geciken yüksek ofis binalarının 1990 yılından sonra uygulanan örnekleri şunlardır;

- Yapı Kredi Plazaları (1990) - Levent,
- Nova Baran Plaza (1990) – Şişli,
- Akabe (Nazmi Akbacı) Ticaret Merkezi (1990) – Maslak, [5]
- Şerbetçi İş Merkezi (1990) – Esentepe,
- Merkez Bankası (1991) – Büyükdere Caddesi, [5]



Şekil 3.4 İstanbul'da 1991 yılı verileriyle yüksek binaların fonksiyonları (Kabarık, 1991)

- Odakule (1991) – Taksim, [5]
- Maya Akar Center (1991) - Esentepe,
- Tat Towers (1991-henüz tamamlanamadı),
- Üç-El İş Merkezi (1991) – Büyükdere Caddesi,
- Töbank İş Merkezi (1991) – 4. Levent, [5]
- Zeytinburnu Gökdeleni (1992) – Zeytinburnu,
- Garanti Bankası Genel Müdürlüğü (1992) – Maslak,
- Akmerkez (1992) – Etiler,
- Spring Giz Plaza (1992) - Maslak,
- Atakule – Barbaros Plazaları (1992) - Beşiktaş,
- Sabancı Center (1992) – 4. Levent,
- Uluslararası Ticaret ve Turizm Merkezi (1992) - Zeytinburnu,
- Çanakkale Seramik Genel Müdürlüğü (1992) – Büyükdere Caddesi, [5]
- Şişli İş Hanı (1992) – Büyükdere Caddesi,
- Mecidiyeköy Ticaret Merkezi (1993) – Büyükdere Caddesi,
- Dedeman İş Hanı (1993) – Yıldız Posta Caddesi,
- Şişli Kültür ve Ticaret Merkezi (1994-henüz tamamlanamadı) – Mecidiyeköy

- Dedeman Ticaret Merkezi (1994) – Yıldız Posta Caddesi,
- Spring Giz Plaza (1994) – Maslak,
- Maya Meridyen Plaza (1997) – Etiler,
- Batı İş Merkezi (1997) – Şişli,
- Nora Center (1997) – Kozyatağı,
- Özsezen İş Merkezi (1997) – Esentepe,
- Beybi Giz Plaza (1997) – Maslak,
- Nurol Plaza (1997) – Maslak,
- 195 Büyükdere Plaza (1998) – Levent,
- Eresinler Ser Plaza (1998) – Yenibosna,
- Üçgen Plaza (1998) – Kozyatağı,
- Şaşmaz Plaza (1998) – Kozyatağı,
- Balkaner Plaza (1998) – Maslak,
- Park Plaza (1998) – Maslak,
- Maya Plaza (1999) – Etiler,
- Özden İş Merkezi (1999) – Etiler,
- Bolkan Center (1999) – Şişli,
- Dim Plaza (1999) – Maslak,
- Polaris Plaza (1999) – Maslak,
- 1. Levent İş Merkezi (1999) – Levent,
- Süzer Plaza (2000) – Taksim,
- İş Kuleleri (2000) – Levent,
- Odak Plazaları (2000) – Kozyatağı,
- Cemre Plaza (2001) – Kozyatağı,
- K2 ve K3 Plazaları (2001) – Kozyatağı,
- V Plaza (2001) – Şişli,

- Sandık Plaza (2002) – Levent,
- Kapital Plaza (2003) – Maslak,
- Metrocity (2003) – Levent,
- Tekfen Tower (2003) – Levent. (TMMOB, 1991 ve Colliers Resco, 2003e)

### 3.3 Günümüzde İstanbul’da Kullanılan Ofis Binaları

Günümüzde İstanbul’da kullanılan ofis binaları tasarımlarındaki farklılıklarına ve kullanım amacına göre 2 gruba ayrılır.

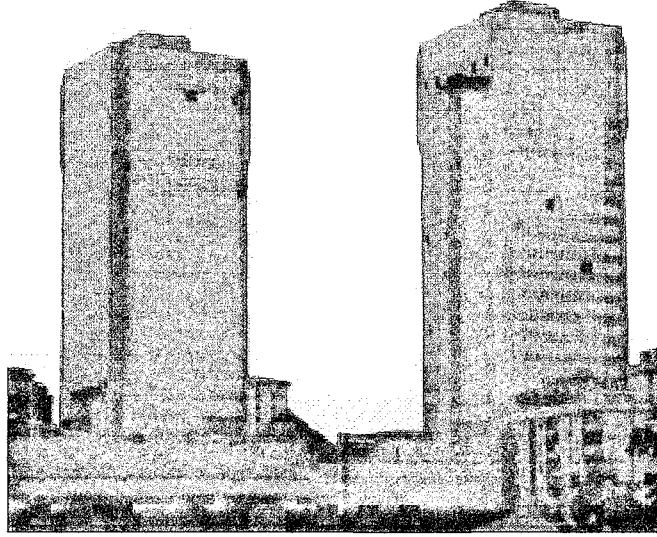
Ofis binalarını farklı tasarımlarına göre geçmişten gelen örnekleriyle birlikte 4 sınıfa ayırabiliriz. Bu binalar;

#### 3.3.1 Profesyonel Ofis Binaları – Plazalar (A Sınıfı)

Bunlar aynı zamanda “A sınıfı bina” veya “Plaza” olarak da adlandırılan ve içinde birçok kullanıcıyı bulundurabilen, spekülâtif olarak geliştirilmiş, ofis binalarıdır. Bu binalar, piyasada kuvvetli bir rekabet gücüne sahip olup, birinci sınıf ofis kullanıcılarına yöneliktir. Bir ofis binasının A sınıfı olabilmesi için aşağıdaki özelliklere sahip olması gerekmektedir;

- Bina teknik altyapısı (ısıtma-soğutma-havalandırma sistemleri, jeneratör gücü, elektrik gücü, vb.),
- Dizayn ve alan verimliliği (kayıp alan oranı),
- Otopark oranı (kapalı ve açık otopark kapasitesi),
- Güvenlik sistemleri (kapalı devre kamera sistemi, metal detektör, X-Ray tarama, vb.),
- Kullanılan malzeme ve ekipmanın kalitesi (son teknolojik sistemle inşa edilmiş olması),
- Binadaki ek hizmet destek üniteleri (restoran, konferans salonu, vb.),
- Bina yönetiminin kalitesi (profesyonel bir yönetim firmasıyla yönetilmesi),
- Ulaşım (MİA aksında olması). (Colliers Resco, 2003a)

İstanbul’daki profesyonel ofis binaları kaliteleri ve fiyatları bakımından çok çeşitlilikler göstermektedirler. Resim 3.6’da gösterilen Barbaros ve Atakule Plazaları, iyi bir teknik altyapıya ve verimli kullanım alanlarına sahip olan, Beşiktaş’ın en bilinen ofis binaları arasındadır. (Colliers Resco, 2003e) Plazaların bina bilgi formları ve mimari planları Ek 11’de verilmiştir.



Resim 3.6 Barbaros ve Atakule Plazaları - Profesyonel ofis binası (Colliers Resco, 2003e)

Profesyonel ofis binaları, İstanbul'da Levent, Etiler, Maslak, Beşiktaş-Şişli-Esentepe, Havaalanı bölgesi, Kozyatağı ve Kavacık'da 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 spekülative profesyonel ofis binasının tamamı geçtiğimiz 10 yıl içinde inşa edilmiştir. Yatırımcılar bu piyasada spekülative projelere her geçen gün bir yenisini ekleyerek toplam arzı her yıl %10–15 arasında arttırmaktadırlar. Buna rağmen ofis piyasası halen herhangi bir standarda sahip olmamakla beraber, bu projeler teknik, mimari ve yönetim açısından çok büyük kalite farklılıkları göstermektedirler. Tüm bu projeler aynı zamanda bir hukuki standarda da sahip değildir. Kira rakamları piyasa ortalamasına göre yüksek olduğu için genelde çok uluslu firmalar ve Türk holding iştirakçileri tarafından tercih edilirler. (Colliers Resco, 2003a)

### 3.3.2 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 binalarda genelde jeneratörler de yerleştirilmemektedir. 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)

Genelde 1990'lı yıllardan önce inşa edilmiş olan han tipi ofis binalarından birisi de Oyal Han iş merkezidir. (Resim 3.7) 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. Oyal Han binasının bina bilgi formu Ek 12'de verilmiştir.



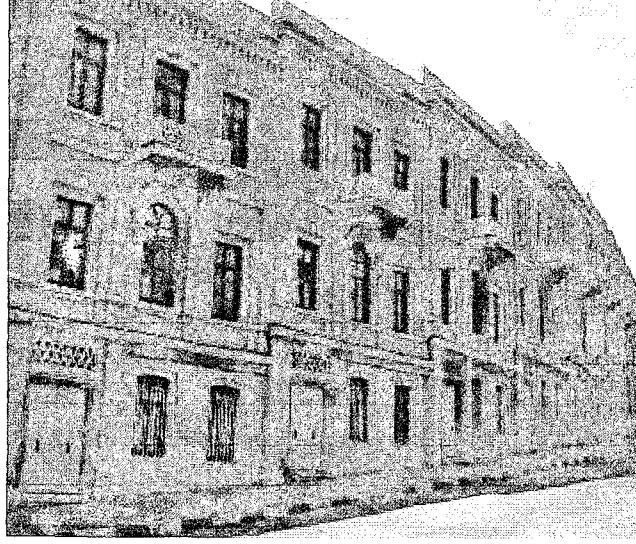
Resim 3.7 Oyal İş Hanı - Han tipi ofis binası (Colliers Resco, 2003e)

Han tipi ofis binaları Avrupa yakasında Esentepe, Mecidiyeköy, Beşiktaş, Anadolu yakasında ise Kozyatağı bölgesinde yoğunlaşmaktadır. 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)

### 3.3.3 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)

Akaretlerde bulunan tarihi Akarnet konutları da günümüzde restore edilerek ofis kullanımına açılmış bağımsız ofis binalarındandır. (Resim 3.8) Akarnet Evleri'nin bina bilgi formu Ek 13'de verilmiştir.



Resim 3.8 Akarnet Evleri - Bağımsız ofis binası (Colliers Resco, 2003e)

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

### 3.3.4 Ofis Olarak Kullanılan Konutlar (C Sınıfı)

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)

Ofis olarak kullanılan konutlar sınıfına dahil olan Mermerler Sitesi, Etiler'de bulunan, 2 odalı, 3 odalı ve dublex dairelerden oluşan bir binadır. (Resim 3.9) Mermerler Sitesi olarak adlandırılan ve günümüzde ağırlıklı olarak ofis işlevi için kullanılan binanın bilgi formu Ek 14'de verilmiştir.

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)



Resim 3.9 Mermerler Sitesi - Ofis olarak kullanılan konut (Colliers Resco, 2003e)

Günümüzde kullanılan ofis binalarını tasarımlarındaki farklılıklarına göre sınıflandırmanın yanısıra, kullanım amaçlarına göre de sınıflandırabiliriz. Kullanım amaçlarına göre 2 ayrı gruba ayrılan bu binalar;

### 3.3.5 Karışık Kullanımlı Ofis Binaları – Kompleks Projeler

Merkezi iş alanlarının konut alanları ile iç içe olması ve özellikle çalışma saatleri dışında terk edilmiş, 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 projesi bu yıl itibariyle tamamlanmış ve alışveriş merkezi hizmete açılmıştır. (Resim 3.10) Metrocity’nin ofis kulesinin bina bilgi formu Ek 15’de verilmiştir.

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.



Resim 3.10 Alışveriş, ofis ve konut işlevli Metrocity kompleksi (Colliers Resco, 2003e)

Ofis katlarındaki çalışanlar bir yandan alışveriş merkezi ve yemek alanlarından faydalanırken, diğer yandan da Nispetiye Caddesi'nin canlılığını izleyebilmektedirler. (Resim 3.11) Akmerkez ofis kulelerinin bina bilgi formu ve mimari planı Ek 16'da verilmiştir.



Resim 3.11 Akmerkez – Karışık kullanımlı ofis binası (Colliers Resco, 2003e)

Yüzyıl sonu İstanbul'unun en prestijli ve bilinen binası olarak tanımlanan İş Bankası Genel Müdürlüğü kuleleri de, yakın çevresinin yakın gelecekte kazanabileceği şehir merkezi canlılığını öngörerek giriş katlarını tümüyle ticaret ve kültür kullanımına ayırmıştır.

### 3.3.6 Kuruma Özel Yapılan Ofis Binaları (Build to Suit Kavramı)

Ofis piyasasında nicelik açısından ofis binalarında bir bolluk yaşanırken, nitelik açısından yaklaşıldığında bilinçli ve uluslararası normlarda ofis ortamı arayışında olan kullanıcılar için halen bir darlık söz konusudur.

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 98 Ağustos depremi ve 11 Eylül saldırısı sonucunda güvenlik unsuru da göz ardı edemeyecekleri konulardan biri olmuştur. Piyasadaki mevcut ofis binalarını yangın, deprem ve genel güvenlikte uluslara arası normlar ile değerlendirdiklerinde yine karşılarına pek de iç açıcı olmayan tablo çıkmaktadır. Bu nedenle uluslar arası firmaların belirli bir bölümü artık kendi gereksinimlerini A'dan Z'ye yansıtabilecek, ihtiyaca özel projelendirme ile inşa edilmiş yapıların oluşumuna sıcak bakmaktadır. (Tiryakioğlu, 2001c)

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 bakmaktadırlar. 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 yanısıra depolama alanları, laboratuvar alanları veya özel operasyon birimleri de olabilmektedir. Daha sonra bu ihtiyaca cevap vereceği dūřünölen 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 dūřen 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. (Tiryakioęlu, 2001c)

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 lokasyonlarını belirlemek zorunda kalırlar.

İstanbul ofis piyasasında günümüzün ekonomik sorunları nedeniyle pek fazla uygulanamayan bu model, geçmiş yıllarda Unilever, Novartis İlaç ve şimdiki adıyla Total Fina Elf firmaları

için uygulanmıştır. Özellikle bugünkü İstanbul ofis piyasasında büyük holding firmalarının portföy yönetim şirketleri olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) bu modeli geliştirebilecek olanağa sahiptirler. Ne yazık ki Türkiye'nin yaklaşık 2 yıldır devam eden ekonomik belirsizliği bu tip projelerin sadece tasarım aşamasında kalmasına neden olmaktadır. Uzun vade de piyasanın gelişimini öngöremeyen firmalar, en az 10 yıllık bu tip yatırımlara girmekten kaçınmaktadırlar.

Günümüzde mevcut piyasa şartları doğrultusunda hem tasarım hem de kullanım amacı açısından farklı gruplara ayrılan ve kendi içinde de çeşitlenen ofis binaları, kullanıcı tercihleri doğrultusunda şekillenmektedir. İstanbul'da son 20 yılda yapılan ofis binası stoğu günümüzde hiç de yadsınamayacak bir değere ulaşmıştır. Kullanıcı tercihleri dikkate alınmadan ve plansız bir yatırım kararıyla yapılan bu binalar, bugün piyasada kullanılmayan atıl değerler olarak şehrin önemli bir alanını kaplamaktadır. İstanbul ofis piyasasındaki bu kötü durumu ancak uluslararası tecrübeyi araştıran ve koşullara bağlı yerel piyasaya uyarlayabilen yatırımcı ve geliştiriciler kurtarabilecektir. Bunun için kullanıcı gereksinimleri dikkate alınarak yapılan ofis binalarıyla piyasa hızlı ve verimli bir gelişim kaydedebilecektir.

### 3.3.7 Kullanıcı Tercihleri

Tüm ofis piyasalarının değişmez gerçeği kullanıcı isteklerine en iyi cevap veren binaların her zaman yüksek talep görmesidir. Bu nedenle bir geliştirici için projelendirme aşamasında ilk başvuru noktası daimi olarak kullanıcı istekleri olmalıdır. (Tiryakioğlu, 2001a)

Merkezi Washington, ABD'de bulunan "Building Owners & Managers Association International" ve "The Urban Land Institute" ofis piyasasındaki bilgi birikimini 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.

Araştırmayı kısaca özetlemek gerekirse, şu 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 ısı 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 görünümünün, 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. [4]
- Otopark kaçınılmaz olarak kullanıcılar açısından önem arz eden diğer önemli bir nokta olarak karşımıza çıkmaktadır. Kullanıcıların %85'i kapalı veya açık otopark imkanının 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 bu derece 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. [4]

Görüldüğü üzere yapılan araştırmanın sonucunda ofis kullanıcılarının genel olarak 4 ana konuda gereksinimleri olduğu ortaya çıkmıştır. Bu konular ofis binalarındaki tasarım, teknik altyapı, ticari şartlar, lokasyon, ulaşım olanağı ve 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.

### 3.4 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 yardımcı olmuştur. Evde çalışmanın ilerlemiş biçimi olarak “ev-ofis”ler ile kurumsal işyerleri, hem teknolojileri hem de mekansal 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 kullanıcılarına tam hizmet verebilen modern ofislerin yapılmaya başlanmasıdır.

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.

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 entegrasyonu 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 gereksinmelere cevap vermesini sağlamak ve alan kullanımındaki maliyeti minimize etmek.
- İş yönetimi; binanın, kullanıcılarının ticari aktivitesine destek verecek şekilde yaşatılmasını sağlamak ve ticari bilginin depolanması, işlenmesi ve dağıtılması için rahat çalışma ortamı sunmak.

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 düşünölmeli, yükseltölmüş döşeme çözümlerinden ek ıslak hacim ünitelerine veya musluktan akan suyun iyonizasyonuna kadar her şey planlanmalıdır.

Modern ofislerde tasarım açısından kullanıcıların rahatı için gereken şartlar;

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

Modern ofisler kurgulanırken tasarımla birlikte yürümesi gereken diğör 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 diğör 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;

- Konforlu ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemi,
- Yangın güvenliğı,
- Hızlı iletişim ağı,
- Tüm teknik sistemlerin kontrolünü ve binanın işletimini sağlayan otomasyon sistemi,
- Yüksek elektrik gücü kapasitesi,
- Jeneratör olanağı,
- Bina içi sirkülasyonunu 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 yanısıra, kullanıcılara sunulacak ticari şartlarında piyasa normlarında olması gerekmektedir.

Modern ofis kullanıcılarının tercih edecekleri ticari şartlar;

- 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 gereksinmelerin sağlanmasının yanında, ofis binasının nerede konumlandığı ve ulaşım olanağı da sorgulanacak diğer konular arasındadır. Ofis binasının kullanıcılarına sunacağı tüm hizmetlerin yanısıra şehirden uzak, sosyal çevresi olmayan ve ulaşımı zor sağlanan bir lokasyonda bulunmaması gerekmektedir.

Modern ofislerde lokasyon, ulaşım ve sosyal çevre açısından kullanıcıların rahatı için gereken şartlar;

- Merkezi iş alanı aksında olma imkanı,
- Çevre yollarına yakınlığı,
- Havaalanına kolay ulaşılabilmesi,
- Köprü bağlantılarına yakınlığı,
- Otel, banka, restoran gibi alanlara kolay ulaşılabilmesi,

- Çalışanların yaşadığı alanlara yakınlığı,
- Lokasyonun altyapı sistemlerinin sorunsuz olması,
- Alternatif ulaşım olanağı,
- Gelişmiş bir bölgede bulunması,
- Güvenli bir lokasyonda 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.

### **3.4.1 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 vade de 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 bir çok 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 optimum 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. Bilgisayarlar 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.

### **3.4.2 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 düşeyde büyüyen binalarla çözüme kavuşturulma isteğinin yanısıra, çalışanlara sunulan fiziksel iş ortamı koşullarının ve hizmet imkanlarının da iyileştirme çabası içindeydiler. 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;

#### **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.

### **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 mekan 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,
- Mekan dışından kaynaklanan seslerin mekan içine yansımalarının önlenmesi,

gibi sorunların çözümlenmesi gerekliliği ile karşılaşılmaktadır. (Üstündağ, 1999)

Tasarlanan akıllı binalarda akustik konusundaki bir çok sorun daha yapım aşamasında giderilmektedir. Dış cephe kaplaması, izolasyonlu camlar ve iç mekanlardaki yalıtımlar bu tip önlemlerden sadece bir kaçıdır.

## **Hava Kalitesi**

Hava bir çok 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 sirkülasyonu, 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 bir çok 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.

#### 4. İSTANBUL'DAKİ OFİS BİNALARINDA PERFORMANS

Performansın bilimsel tanımı, kullanışla ilgili olarak yapılmaktadır. Performans deneyleri kullanıcı gereklilikleriyle ilgili olarak bir şeyin özelliklerinin istenen düzeyde olup olmadığını ölçer. Süreçten çok sonuçla ilgilidir. Bu nedenle önce kullanıcı gereksinimleri belirlenir, amaçlar formüle edilir. Burada kullanıcı yalnız bina içinde oturan değil, aynı zamanda ziyaretçileri ve bina yöneticilerini de kapsar. (Bayazıt, 1983)

Kullanıcı gereksinimleri, kullanıcının bir mekan içinde hayatını toplumsal, psikolojik ve fizyolojik rahatsızlıklara uğramadan sürdüreceği ve yaptığı işlerde verimli olmasına yardım edecek olanakları veren çevre koşulları diye tanımlayabiliriz. Çoğu kez "gereksinim" ile "istek" kavramları birbirine karıştırılır. Aynı anlamı veriyormuş gibi kullanılan bu iki kelime aslında mantık olarak birbirlerinden farklıdır. Gereksinim gerçek anlamıyla bir zorunluluğu belirtir. Bir mekanın taşıyacağı en az nitelikleri tanımlar. Bu niteliklerden verilecek her ödün bir rahatsızlığın nedeni olacaktır. Öte yandan istek kavramı daha çok öznel bir değer olup, kullanıcının sınırsız nitelikte ve nicelikte olabilecek amaçlarını tanımlar.

Kullanıcı gereksinimleri temelde 3 düzeyde toplanır;

- İnsanın yaşamına biyolojik bir zarar vermeyen düzey,
- İnsanın konfor içinde yaşamasına ve çalışmasına olanak sağlayan düzey,
- İnsanın yaptığı işte verimli olmasını sağlayan düzeydir. (Gürer, 1997)

Toplumların çok hızlı bir biçimde mekanikleşmesi ve endüstrileşmesi, bunun sonucu olarak da kentleşmesi, insanı günlük yaşamın büyük bir kesimini yapay bir çevre içinde geçirmek zorunda bırakmaktadır. İnsanın çalışarak hayatının büyük bir bölümünü geçirdiği bu yapay çevrenin, sunduğu çalışma alanıyla, teknik altyapısıyla, ulaşım ve sosyal çevre olanağıyla uygun koşullara sahip olması gerekmektedir. "Çalışma" insancıl bir yaşamın belirleyicilerinden biri olduğundan, insanın çalışma yerinden memnun olması çok önemlidir. Bu durum, ofisimizin hayatımızda ne kadar önemli bir yer tuttuğunun en güzel göstergesidir. İnsancıl koşulların yerine getirildiği, fizyolojik ve biyolojik yönden bir sorun yaratmayan ofis binası, çalışanlarda rahatlık duygusu yarattığı gibi iş veriminin de artmasını sağlamaktadır. Ofis binalarının bu açıdan değerlendirilmesi ise ancak bu binaların performans parametrelerinin analizi ile olur.

##### 4.1 Ofis Binalarının Performansını Etkileyen Parametreler

Ofis binalarında performansın iyi olabilmesi için, burada çalışan insanların gereksinimlerinin istenen düzeyde olması gerekir.

Ofis binalarında performansı etkileyen parametreler 5 ana grupta toplanılır;

- Yatırım parametreleri: Bir ofis binasının hizmet etmesi düşünölen hedef kitlesinin belirlenmesinden sonra, ne tip yatırım kararıyla ele alınacağını ve hangi yatırımcıyla işin gerçekleştirileceğini kapsar.
- Tasarım parametreleri: Bir ofis binasının çalışanlarına fiziksel ve psikolojik açıdan tam anlamıyla hizmet etmesine yarayan bütün unsurları kapsar.
- Teknik parametreler: Bir ofis binasının çalışanlarına fiziksel bir ortam yaratmaya ve biyolojik açıdan tam anlamıyla hizmet etmesine yarayan bütün unsurları kapsar.
- Ticari parametreler: Bir ofis binasının kullanıcılarına ticari ve işletme açısından yarar sağladığı bütün unsurları kapsar.
- Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre parametreleri: Bir ofis binasının bulunduğu yerleşim alanının ulaşılabilirlik ve sosyal çevre açısından kullanıcılarına yarar sağladığı bütün unsurları kapsar.

#### 4.1.1 Yatırım Parametreleri

Ofis binalarındaki performansı etkileyen parametreler arasında ilk sırada yer alan Yatırım parametreleridir. Bir ofis binasının yapılma kararının alınmasından arsanın bulunmasına ve daha sonra binanın inşa edilerek işleme girmesine kadar tüm aşamalardan sorumlu olan yatırımcı, binanın tamamlanması ve piyasaya çıkmasıyla birlikte malsahibi rolünü üstlenir.

Yatırım parametreleri kendi içinde 5 gruba ayrılır. Bunlar;

- Şahsi yatırımcılar: Modern ofis binalarının kendi sektörlerini oluşturmaya başladığı 1990'lı yıllara gelindiğinde, ofis katlarının kiralanması ve satılmasının büyük getiri sağladığını gören şahsi yatırımcılar İstanbul'un merkezi iş alanındaki her boşluğu birer birer ofis binası inşa ederek doldurmaya başlamışlardır. Genelde hiçbir danışman firmadan yardım alınmadan ve piyasanın gerçek gereksinimlerine dikkat edilmeden yapılan bu tip yatırımlar, bugünkü İstanbul ofis piyasasının niteliksiz ofis binalarıyla dolmasını sağlamıştır. Şahsi yatırımcılar arasında piyasaya iyi bir ürün sunanların sayısı çok azdır.

İstanbul'daki ofis binalarının malsahiplerinin büyük bir kısmı şahsi yatırımcılardır. Bu durumun ofis piyasasına getirdiği bir takım olumsuzluklar vardır. Öncelikle firmalar malsahibi olarak karşılarında kurumsal bir firma görmeyi ve kiracı-malsahibi ilişkilerini bu çerçevede sürdürmeyi tercih etmektedirler. Bu sayede kendi dillerinde

konuşabilecekleri ve bir firmanın gereksinimlerini ve sorunlarını anlayabilecek bir muatap bulmuş olacaktıdır. İkinci konu ofis kullanıcılarının ödedikleri kiraya ek olarak devlete ödeyecekleri vergi çeşidinin KDV olmasını tercih etmek istemeleridir. Bunun sebebi ise şahsi yatırımcıların binalarında vergi çeşidi olarak %22'lik bir orana sahip stopaj vergisi ödemek zorunda kalmalarıdır. Stopaj vergisinin firmaya geri dönüşü ise ancak yıl sonunda olmaktadır. Bir üçüncü durum ise her şahsi yatırımcının farklı bir karaktere sahip olması nedeniyle her malsahibinin isteklerinin ve kiracılarına yaklaşımlarının farklı olmasıdır. Bu durumda kiracı firmanın malsahibiyle anlaşma yollarını, karşı tarafın karakter yapısı doğrultusunda gerçekleştirmesi gerekmektedir. Uluslar arası firmaların pek de alışık olmadıkları bu durum, İstanbul piyasasında zorlanmalarına neden olmaktadır.

- Kurumsal yatırımcılar: Modern ofis binalarının yapılmaya başlandığı ilk dönemlerde piyasada rol alan malsahipleri genelde kurumsal firmalardan oluşmaktaydı. İlk yüksek standartlara sahip ofis binalarından olan Enka Han, Yapı Kredi Plazaları ve Atakule Plaza bu tip yatırımcılardandır. (Colliers Resco, 2003e) Kurumsal yatırımcılar ticari gayrimenkuller sınıfına giren ofis binasının yapım kararını alırken belli bir planlama ilkesiyle yola çıkarlar. Genelde ne amaçla ve hangi hedef kitleye hitap edeceği belli olan projenin arsa arayışından inşaat aşamalarına kadar tüm detayları piyasa normları doğrultusunda gerçekleştirilmeye çalışılır. Bina tamamlandıktan sonra bütün binanın tek bir kurumsal malsahibi olmaktadır.

İstanbul'daki ofis binalarının malsahiplerinin çok azı kurumsal yatırımcılardan oluşmaktadır. Bu durum İstanbul ofis piyasası için bir dezavantaj oluşturmaktadır. Bunun sebebi, kira rakamına ödenen vergi çeşidinin her ay sonunda geri dönüşümü olan ve % 18 oranına sahip olan KDV vergisi olmasını isteyen ve karşılarında tek bir şahıs yerine kurumsal bir malsahibi görmek isteyen firmaların, piyasada bu konuda çok fazla tercih haklarının olmadığını bilmeleridir.

- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar: Modern ofis binalarının yapılmaya başlandığı ilk dönemlerde rol alan şahsi ve kurumsal yatırımcıların yanısıra konut piyasasında çok sık uygulanan Yap-Sat mantığı da yatırım modeli olarak uygulanmıştır. Ticari gayrimenkuller arasında en çok getirisi olan ofis binaları olduğunu görenler, 90'lı yıllardan itibaren kendilerine gelen "bir ofis binasında kat sahibi olma" tekliflerini değerlendirerek henüz inşaat aşamasında olan projelere katılmışlardır. Özellikle merkezi iş alanlarında yapılması düşünülen bir çok projeye henüz planlama aşamasındayken katılarak binanın farklı malsahiplerinden biri

olmuşlardır. İstanbul'daki ilk modern ofis binalarından olan Spring Giz ve Beybi Giz Plazaları tamamiyle bu yatırım modeli çerçevesinde yapılmış binalardandır. Geçmişte modelin iyi işlediğini gören Giz İnşaat, günümüz piyasasında da Harmancı Giz ve Giz 2000 Plazaları'nı bu karar doğrultusunda yapıp satmıştır. (Colliers Resco, 2003e)

İstanbul'daki ofis binalarının çoğu Yap-Sat modeliyle gerçekleştirilmiş projelerdir. Bu tip yatırımlarla ayağa kalkan ofis binalarının karşılaştığı en büyük zorluk, binanın % 100 doluluk oranına erişmesi için uzun zamanın geçmesi gerektiğidir. Farklı kat maliklerinin bulunduğu bir ofis binasının bütünlüğü bozulmuş olduğu için ofis katları arasında bir rekabet durumu söz konusudur. Bunun da sebebi her katın kira rakamının ve malsahibinin farklı olmasıdır. Bu tip ofis binalarında firmalar en uygun şartları ve kira rakamını sunan en mantıklı malsahibiyle anlaşmayı tercih ettikleri gibi tüm binayı kiralama durumları olduğu zaman farklı kat maliklerinin bulunduğu bir binadan da kaçınmak istemeleridir. Böylece diğer malsahipleriyle ortak hareket etmek istemeyen kat maliklerinin ofisleri uzun süre kiralanamamaktadır.

- Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı): Diğer yatırım modellerinden çok farklı bir yere sahip olan ve günümüzde uygulaması çok fazla gerçekleştirilemeyen bu tip yatırımların ana mantığı, tamamiyle önceden belli olan bir kullanıcıya özgü bir yatırım yapılması ve kullanıcının belli bir dönem binada kiracı kalmayı kabul etmesidir. Kullanıcının kendi seçtiği arazinin bir yatırımcı tarafından satın alındığı ve arazide kendi gereksinimlerine özel projenin gerçekleştirildiği bu yatırım çeşidine piyasada 'build to suit' adı verilmektedir. (Tiryakioğlu, 2001c) Ülke riskini almak istemedikleri için bir gayrimenkul satın almayı düşünmeyen uluslar arası firmalar bu modeli özellikle tercih etmektedirler. Hizmet sektörünün önemli uluslar arası firmalarından Unilever bu modeli İstanbul'da ilk uygulayanlar arasındadır. (Colliers Resco, 2003e)

Build to suit kavramı son dönemlerde yaşanan ekonomik kriz nedeniyle firmaların uzun vade de gelişimlerini tahmin edememelerinden dolayı günümüzde uygulanamamaktadır. Bu nedenle İstanbul ofis piyasasında bu tip gerçekleştirilmiş ofis binaları fazla yoktur. Bu durum İstanbul ofis piyasası açısından bir dezavantaj oluşturmaktadır. Bunun sebebi, kullanıcısı belli olmadan yapılan niteliksiz binaların sayısının gün geçtikçe artması ve kullanılmadan bekleyen bu binaların İstanbul'da atıl değer olarak önemli bir yer kaplamasıdır.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler: Büyük holding firmalarının portföy yönetim şirketleri olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkul sektöründe geliştirici rolüyle hizmet veren firmalardır. GYO'lar günümüzde her tür proje geliştirebilme olanağı olan büyük yatırımcılar olarak bilinirler. [1] Bu nedenle GYO'lar büyük konut projelerinden karışık kullanımlı kompleks projelere kadar son yüzyılın en çok ilgi çeken kavramsal projelerini uygulayabilen nadir geliştiricilerdendir. [2] İstanbul'da tamamlanan kompleks niteliğindeki projelerden İş GYO'nun ofis ve alışveriş merkezi işlevli İş Kuleleri günümüzde kullanılmaktadır. Eczacıbaşı ve İş GYO'nun ortak geliştirdiği otel, konut ve ofis kullanımlı proje ise bugün inşaat aşamasındadır. (GYODER, 1999)

İstanbul'da karışık kullanımlı kompleks projelerin örnekleri son 5 yılda ortaya çıkmaya başlamıştır. GYO'ların dışında geliştirilen projeler arasında konut, ofis ve alışveriş merkezi kullanımlı Metrocity ve Akmerkez projeleri de bulunmaktadır. İstanbul ofis piyasasında GYO'ların geliştirdiği kompleks projelerin en büyük katkısı, merkezi iş alanlarının özellikle çalışma saatleri dışında terkedilmiş, ıssız merkezler haline gelmesinin önüne geçilmesi ve ofis binalarının çeşitli yan işlevlerle zenginleştirilmesidir. Bir diğer sebep ise GYO'ların malsahibi olduğu bu tip projelerde ofis kullanıcılarının kurumsal malsahibine kavuşabilmeleri ve bütçeleri için önemli bir konu olan kira rakamına ödenen vergi çeşidinin her ay sonunda geri dönüşümü olan ve % 18 oranına sahip KDV vergisi olmasıdır.

Günümüzde en çok ilgi gören karışık kullanımlı kompleks projeler, GYO'ların yatırımlarıyla genellikle merkezi iş alanında geliştirilen ve kurumsal yatırımcıların tüm avantajlarını içeren ofis binalarına sahiptirler.

#### 4.1.2 Tasarım Parametreleri

Ofis binalarındaki performansı etkileyen bir diğer önemli parametre ise Tasarım parametreleridir. Bir ofis binasının kullanıcılarına tam anlamıyla hizmet edebilmesi için tüm detaylarının düşünülmesi ve alınan doğru kararlarla ortaya çıkan binanın piyasada uzun süre kullanıcı talebini karşılayabilmesi tasarım aşamasında belirlenir. Özetlemek gerekirse, alınan doğru yatırım kararının uygulamaya da doğru bir şekilde aktarılması gereken ilk aşamadır.

Tasarım parametreleri kendi içinde birbiriyle ilişkili olan 14 ayrı aşamada incelenir. Bunlar;

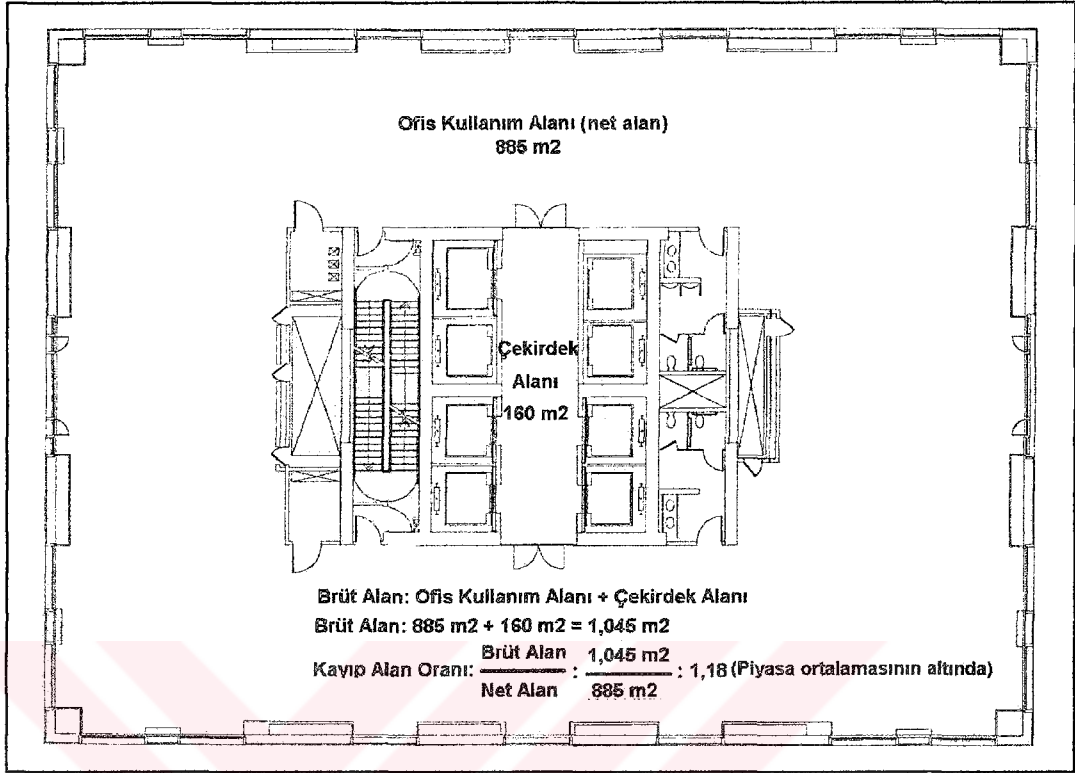
- Bina geometrisi: Ofis binalarının geometrisi, oluşturulacak kullanım alanlarının verimli olup olmamasını etkilediği için önemli bir aşamadır. Kare, dikdörtgen veya yuvarlak formların kullanıldığı bina geometrilerinde, farklı formların bir araya

gelmesinin yanında organik formlarda da gerçekleştirilmiş örnekler bulunmaktadır. Genelde ofis binalarında uygulanan formun kare veya dikdörtgen olmasının başlıca sebebi ise, kullanım alanlarında maksimum verimliliğe ulaşmak ve kullanılmayan kayıp alanları minimize etmektir. Yuvarlak geometri binalarda kullanılmayan kayıp alanların arttığı ve verimli kullanımın düştüğü, bu tip binalarda yapılan dekorasyon çalışmalarında karşılaşılan zorluklardan dolayı bilinmektedir. Yuvarlak formu iki ofis bloğuna sahip olan Akmerkez, kullanıcılarının ofis katlarında oda sistemli çalışma düzenini tercih etmeleri durumunda, gereksiz büyüklükte sirkülasyon alanlarına ve kullanılmayan köşe noktalara sahip olmaktadır.

- Bina yüksekliği: Ofis binalarının yüksekliği buldukları merkezi iş bölgelerine ve kullanıcı talebine göre değişmektedir. Levent, Maslak bölgelerinde yüksek ofis binalarında bulunmayı tercih eden bir firma, Beşiktaş veya Etiler bölgelerine gitmek istediği zaman ise bağımsız ofis binalarını tercih edebilmektedir. Günümüzde geçerliliğini koruyan MİA'da, Levent, Maslak, Şişli ve Kozyatağı bölgeleri ağırlıklı olarak prestijli yüksek ofis binalarıyla, Esentepe, Kavacık, Havaalanı bölgeleri ortalama yüksekliğe sahip olan ve kendi içinde müstakil kullanım özelliği de bulunan ofis binalarıyla, Beşiktaş, Taksim, Etiler ve Altunizade ise genelde prestijli, az katlı bağımsız ofis binalarıyla donatılmıştır. Bu nedenle firmaların tercih ettiği lokasyonlar doğrultusunda da istedikleri bina profili şekillenmektedir. Günümüz ofis kullanıcılarından prestij ve teknik altyapı özelliklerine dikkat edenler yüksek ofis binalarını, güvenlik ve kendi kimliğini ön plana çıkarmak isteyenler ise az katlı bağımsız ofis binalarını tercih etmektedirler.
- Kayıp alan oranı: Ofis binalarındaki kullanım alanlarının verimlilik değerini ölçmeye yarayan bu oran, ofisini değiştirmek ve başka bir binaya geçmek isteyen firmaların binaya yapacakları yatırımın avantajlı olup olmadığını anlamaları için yaptıkları önemli bir analizdir. (Colliers Resco, 2003d)

Kayıp alan oranı, bir ofis binasındaki herhangi bir ofis katının tüm alanının (brüt alan), çekirdek hacminde bulunan merdiven, asansör, wc'ler, tesisat alanları ve bacalarının çıkarılmasıyla bulunan alana (net alan) bölünmesiyle bulunur. Bu oran, İstanbul ofis piyasasındaki yüksek ofis binalarında ortalama 1.20 ila 1.25 arasında, bağımsız ofis binalarında ise 1.10 ila 1.15 arasında değişmektedir. Bu nedenle kayıp alan oranı piyasa ortalamasının altında olan ofis binaları verimli olarak tanımlanırken, ortalamanın üstünde olan binalar ise verimsiz olarak adlandırılırlar. Şekil 4.1'de

Tekfen Tower binasının ofis katı planı üzerinden kayıp alan oranı hesaplaması gösterilmektedir. (Colliers Resco, 2003e)



Şekil 4.1 Tekfen Tower ofis katı planı, kayıp alan oranı hesabı (Colliers Resco, 2003e)

Firmalar ofislerini kiraladıkları binalarda net alan kullanmalarına rağmen tüm merdiven, WC ve sirkülasyon alanlarını kapsayan brüt alan üzerinden kira ödemektedirler. Bu nedenle firmaların taşınacakları ofis binasına yaptıkları yatırımın avantajlı olması için kayıp alan oranı düşük olan bir binayı tercih etmeleri gerekmektedir. Bunun başlıca nedeni, verimli bir binada olmanın yanısıra daha fazla alan kullanıp daha az kira rakamı ödemektir. Çizelge 4.1'de İstanbul ofis piyasasındaki bazı binaların kayıp alan oranları gösterilmektedir.

Çizelge 4.1 İstanbul ofis piyasasındaki bazı binaların kayıp alan oranları (Colliers Resco, 2003e)

Bina	Lokasyon	Kayıp Alan Oranı
İş Kuleleri	Levent	1.33
Enka Han	Esentepe	1.10
K3 Plaza	Kozyatağı	1.10
Acarlar Plaza D Blok	Kavacık	1.14

- Binanın plan kurgusu: Ofis binalarının plan kurguları kullanım alanlarının verimli olabilmesi için önemli olduğundan, tasarım aşamasında dikkat edilmesi gereken noktalardandır. Ofis binasının geometrisi ve strüktür tasarımı birbiriyle uyum içinde olacak şekilde tasarlanırken, ofis katlarının iç kullanımını etkileyecek olan plan kurgusunu nasıl etkileyeceği konusuna da dikkat edilmelidir. Bunun nedeni, ofis kullanıcılarının kolonsuz açık alana sahip ve simetrik bir planlama anlayışıyla kurgulanmış katları olan binaları tercih etmeleridir. Daha verimli kullanım alanına sahip olan bu tip ofis alanları, dekorasyon aşamasında esnek bir planlamaya olanak vermektedir.
- Katların bölünebilme olanağı: Ofis binaları birden çok kullanıcı firmaya hitap edebilmek için farklı alan ihtiyaçlarına çözüm sunabilecek ofis katlarına sahip olmalıdır. İstanbul ofis piyasasında 250 m<sup>2</sup>'lik alan kullanan firmalar olduğu gibi 1,000 m<sup>2</sup>'lik alana gereksinim duyan büyük firmalar da bulunmaktadır. Bu nedenle ofis binaları 250 m<sup>2</sup>'lik kullanım alanına olanak sağladığı gibi 1,500 m<sup>2</sup>'lik alan gereksinimini de karşılayabilmek için kendi içinde bölünebilmelidir. Piyasada ağırlıklı olarak 1,000 m<sup>2</sup>'lik katlar şeklinde tasarlanan ofis binaları, en az ikiye ve en fazla dörde bölünebilmektedir.
- Kat yüksekliği: Ofis binalarındaki kat yüksekliği günümüzde bina seçiminde dikkat edilen önemli özellikler arasındadır. İletişim çağını hızla yaşadığımız bu son yüzyılda, teknolojinin tüm olanaklarını kullanabilmek için gerekli özelliklere sahip olan ofis binaları tercih edilmektedir. Bu nedenle binalar teknik açıdan irdelenmekte, binadaki telefon hattı kapasitesinden, yükseltilmiş döşeme ve asma tavan uygulamalarına olanak veren kat yüksekliğine kadar tüm özellikler araştırılmaktadır. Günümüzde bir ofisin düzenlenmesinde en büyük maliyet kalemini kablolama sistemi oluşturduğundan, sahip olduğu plan kurgusu, kat yüksekliği ve telekomünikasyon altyapısıyla mümkün olduğu kadar en düşük maliyetli kablolama sistemine olanak veren ofis binaları tercih edilmektedir.

Tüm altyapısı tamamlanarak kullanıma geçmiş olan ofis katları için kabul edilen yükseklik minimumda 270 cm'dir. Kablolama sisteminin kurgulanması için gerekli olan yükseltilmiş döşeme ve esnek planlamaya olanak sağlayan asma tavan uygulamaları tamamlandıktan sonra daha da alçalan ofis katlarının 270 cm.

yüksekliğine ulaşabilmesi için kaba inşaat halinde iken minimumda 400 cm. yüksekliğe sahip olması gerekmektedir.

- Cephe tasarımı: Günümüzde ofis binalarını simgeleyen en büyük özellik, giydirme cepheye sahip olmalarıdır. Son yüzyılın ofis binası ürünü olan plazalar, tamamıyla cam cephelere sahip oldukları gibi yarı masif yarı cam cephe olarak da tasarlanabilmektedirler. Ofis binalarının kimliği olarak nitelendirilen bu özellikleri, prestij olgusunu yaratmak ve gün içinde güneş ışığından maksimum derecede yararlanabilmek için kullanılmaktadır. Giydirme cephenin en önemli özelliği güneşin zararlı ışınlarının emilerek sadece gün ışığının içeri girmesini sağlamak olduğu için, ofis kullanıcılarına rahat bir çalışma ortamı sunmaktadır.
- Doğal aydınlatma olanağı: Ofis binaları gün içinde en yoğun kullanılan ve en çok enerji tüketen binalardır. Firmalar kendi ofis katlarında kullandıkları tüm elektrik ve su giderlerini ödedikleri gibi aynı zamanda bina kullanımından doğan ortak alan elektriği, temizliği, yönetim masrafları gibi bir takım giderlere de ortak olmaktadır. Bu nedenle ofis binalarının gün içinde çalışma için gerekli olan doğal aydınlatmaya sahip olması önemli bir avantaj olmaktadır. Hem kullanım giderlerinin azalmasını hem de rahat bir çalışma ortamını sağlayan bu özellik, binaların cephe tasarımlarıyla yakından ilişkilidir.
- Doğal havalandırma olanağı: Ofis binaları kullanıcılarına sahip oldukları tüm teknik altyapı özellikleriyle rahat bir çalışma ortamı sunmalıdır. Kullanıcıların büyük bir çoğunluğunun ofis binalarında aradığı en önemli özellik ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemidir. Son yüzyıl ofis binası ürünü olan plazalar tüm altyapı sistemleriyle akıllı bina oldukları için, geliştirilmiş elektronik sistemlerle kontrol edildiklerinden ayrıca doğal havalandırmaya gerek duymamaktadırlar. Ancak İstanbul ofis piyasasında akıllı bina özelliğinde inşa edilen fazla bina olmadığı için, kullanıcıların büyük çoğunluğu havalandırma sorunları yaşamaktadır. Gelişmiş bir havalandırma sistemine sahip olmayan ofis binalarının en azından açılabilen pencere veya diğer özellikleriyle doğal havalandırmaya olanak tanımaları gerekmektedir.
- Otopark oranı: Ofis binalarındaki otopark oranı günümüzde bina seçiminde dikkat edilen diğer önemli bir özelliktir. Ofis kullanıcıları binanın teknik altyapı özelliklerine önem verdikleri oranda otopark kapasitesini de hemen hemen aynı ölçüde değerlendirmektedirler. Bunun sebebi toplu taşıma araçlarının yetersiz kaldığı ulaşımda şahsi araç kullanımının artmasıdır. Böylece her geçen gün artan araç sayısı,

hem İstanbul'un ulaşım sorununu kronikleştirmiş hem de ofis binalarının otopark kapasitesini artırmalarını gerektirmiştir.

Günümüzdeki firmaların otopark gereksinimi hiç de yadsınamayacak boyutlara ulaşmıştır. Hemen hemen her çalışanın araç sahibi olduğu firmaların yanında sadece şirket araçlarını kullanan firmalar da bulunmaktadır. İstanbul'da firmaların ortalama otopark kapasitesi gereksinimi 40-60 araç olarak belirlenmektedir. Bu oranın bir firma için 100-150 araca çıktığı da olmaktadır.

İstanbul'da en yoğun iş faaliyetlerine sahip olan Avrupa yakası otopark sorununun en çok yaşandığı bölgedir. Sıkışık yerleşim düzenine sahip olması ve MİA aksında boş arsa olanağının bulunmaması, bu yakada otopark kapasitesinin düşük olmasına neden olmuştur. Ayrıca ofis binası geliştirilirken en fazla maliyet gerektiren katların bodrum katları olması da malsahiplerinin fazla otopark katı yapmalarını engellemektedir. Avrupa yakasındaki ofis binalarının sahip olduğu otopark kapasitesi için kabul edilebilir ölçü, her 100 m<sup>2</sup> için bir araç yerinin sağlanabilmesidir. Asya yakası bu konuda rahat yerleşim düzeni ile daha avantajlı konumda olduğu için kabul edilebilir ölçü de her 60 m<sup>2</sup> için bir araç olarak belirlenmiştir.

- Deprem güvenliği: Ofis binalarında özellikle üzerinde durulan konulardan birisi de deprem güvenliğidir. İstanbul'un 17 Ağustos 1999 yılında geçirdiği son acı deprem tecrübesinden sonra tüm firmalar özellikle depreme dayanıklı olmayan ofis binalarını boşaltmış ve deprem güvencesi olan binalara taşınmıştır. Bu durum İstanbul ofis piyasasında o dönemde büyük hareketlilik getirirken, depreme dayanıklı olmayan eski ve yeni bir çok yapının boşalmasına ve atıl değer olarak yer teşkil etmelerine neden olmuştur.

Günümüzde 1998 deprem yönetmeliğine göre yapılan yeni ofis binaları bulunmaktadır. Bu binalar ayrıca deprem sonrasında sıkı bir denetimden de geçtikleri için kullanıcılara güvence sağlayabilmektedirler. Deprem öncesinde inşa edilmiş olan ve uzun süredir piyasada kullanılan ofis binaları ise aynı güvenceyi sağlayabilmek için ya Kandilli'den ya da firmanın tercih edeceği herhangi bir denetim firmasından olumlu deprem raporu almak durumundadırlar. Özellikle çok uluslu firmalar Bureau Veritas, ARUP veya BOVIS gibi uluslar arası standartlarda ölçüm yapan ve raporu dünya genelinde geçerli olan denetim firmalarını tercih etmektedirler.

- Yan hizmetler olanağı: Ofis kullanıcıları binanın tüm teknik altyapısı ve verimli alanları ile rahat bir çalışma ortamı sağlamasının yanısıra, ek hizmet birimleri ile de

binadan çıkmadan temel bir takım gereksinimlerinin giderilmesini talep etmektedir. Günümüzde geliştirilmiş olan bu tip kavramsal projeler restoranları, kafeleri, konferans salonları, fitness salonları ve banka şubeleriyle kullanıcılara hizmet etmektedir. İş Kuleleri, Akmerkez ve Metrocity gibi karışık kullanımlı yapılar genelde proje kapsamında bir alışveriş merkezi geliştirerek bu gereksinimleri çözüme kavuşturma yoluna gitmişlerdir. Ofis binasının kullanıcıları dışında tüm ziyaretçilere de açık olan bu alışveriş merkezlerinin amacı, kompleksin çalışma saatleri dışında da kullanılarak her zaman hareketli kalmasını sağlamaktır. Ancak MİA'da bu güne kadar geliştirilmiş olan bu tip projeler, birbirine çok yakın alışveriş merkezlerinin oluşmasına ve böylelikle buraların istenilen getiriye sağlamamasına neden olmuştur. Böylelikle edinilen bu tecrübe doğrultusunda, MİA'da geliştirilecek kompleks projelerin alışveriş merkezi içermesinin gerekli olmadığı, sadece ofis kullanıcılarının kuru temizleme, seyahat acentası, kitapçı, oto yıkama, kurye servisi ve depolama alanı gibi gereksinimlerini giderecek birimlerle donatılmaları gerektiğini ortaya çıkarmıştır.

- Bahçe düzenlemesi: Ofis binaları hem zeminde geniş bir alana yayılarak hem de gökyüzünde yükselerek yoğun bir görünüme sahip olan büyük kütleler oluşturmaktadır. Bu etkiyi azaltmak ve kullanıcıların bina dışında da dolaşım kendilerini rahat hissedebilecekleri alanlar yaratmak için, bu binaların yeşil dokuya sahip olan bahçelerinin olması gerekmektedir. İyi bir peyzaj tasarımıyla binanın ana giriş ve çıkışlarının vurgulandığı, otopark alanının belirlendiği ve oturma köşelerinin ayarlandığı bir düzenleme ile, bina hem prestij hem de kullanıcılarının rahatlığı açısından iyileştirilmiş olacaktır.
- Prestij konusu: Tüm firmalar kullanacakları ofis binalarını seçerken binanın müşterilerinde ve gelecek ziyaretçilerinde iyi bir izlenim bırakmasını istemektedirler. Bu nedenle binanın ana giriş ve çıkışlarıyla, lobisiyle, bahçe düzenlemesiyle, cephe tasarımıyla, otopark olanaklarıyla, restoran ve kafeleriyle prestijli olmasını tercih etmektedirler. Günümüzde geliştirilen plaza tarzı ofis binalarının yüksek olmasının sebeplerinden biri de, bu binaların son teknoloji ürünü olan prestijli yapılar olarak algılanmasıdır. İstanbul ofis piyasasının kullanıcıları plazaları iyi bir teknik altyapıya sahip oldukları için seçmelerinin yanında, bu binaların mümkün olan en yüksek katına yerleşmek istemeleriyle de prestij konusundaki kaygılarını vurgulamaktadırlar. Yüksek yapıların yanısıra kendi içinde belli bir kavrama sahip olan ve firmaların kendi kimliklerini ön plana çıkarabilecekleri bağımsız ofis binaları da, prestij açısından tercih edilebilmektedir.

### 4.1.3 Teknik Parametreler

Ofis binalarındaki performansı etkileyen en önemli parametrelerden bir diğeri ise Teknik parametrelerdir. Bir ofis binasının kullanıcılarına tam anlamıyla hizmet edebilmesi için tüm son teknoloji ürünü teknik altyapı özellikleriyle donatılmış olması ve geliştirilecek olan yeni sistemlerle de uyumlu çalışabilmesi gerekmektedir.

Teknik parametreler kendi içinde 11 ayrı aşamada incelenir. Bunlar;

- Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi: Ofis kullanıcıları için en önemli teknik altyapı özelliği binanın ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemidir. Gün içinde ofislerde yoğun bir şekilde çalışan insanların sağlığının ve iş verimi gücünün sürdürülebilmesi için, ortamdaki iklimin konforu sağlayacak düzeyde olması gerekmektedir. Ofis kullanıcılarının taze hava gereksinimi kişi başına, küçük ve orta ölçekli ofislerde 20-40 m<sup>3</sup>/saat, büyük ölçekli ofislerde ise 40-50 m<sup>3</sup>/saat olmalıdır. Havalandırma sisteminin hızı çalışanları rahatsız etmemeli, ortamdaki ısısal konfor günün iklimik ritmine uygun olmalıdır. (Gürer, 1997)

Ofis binaları farklı zamanlarda teknolojinin farklı olanakları ile yapıldıklarından, ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri açısından da farklılıklar gösterirler. Günümüzde radyatörle ısıtılan ve klimalarla soğutulan ofisler artık çağın gerisinde kalmıştır. Binalarda en yaygın kullanılan sistemler ise 2 ve 4 borulu Fan Coil sistemleridir.

2 borulu Fan Coil sistemi; mevsime göre ortamı ya ısıtan ya da soğutan bu sistem için tek kanal kullanılmaktadır. Bu nedenle odalardaki hava hareketi aynı olmakta, bir oda ısıtılırken diğeri bir oda soğutulmamaktadır. Sistemin olumsuz yanları aşağıda belirtilmiştir:

- Sistem özelliğinden dolayı daha çok bakım işlemi gerektirir.
- Hava filtrelerini sıkça temizlemek gerekmektedir.
- Ara mevsimlerde istenen rahatlığı sağlayamazlar.
- Ses sorunu yıllar geçtikçe artarak rahatsızlık verebilir.
- Sistem havalandırma işlemini gerçekleştirmez. Bu nedenle binalarda merkezi havalandırma sistemi kurulmalıdır. (Isısan Isıtma ve Klima Sanayi A.Ş., 1997)

4 borulu Fan Coil sistemi; ısıtma ve soğutma için çift kanalın kullanıldığı bu sistemde, gereksinime göre bir oda ısıtılırken diğer bir oda soğutulabilir. Sistemin 2 borulu sistemle karşılaştırmasını yapacak olursak:

- 2 borulu sisteme nazaran çok esnek ve yük değişikliklerine hemen yanıt veren bir sistemdir.
- Sistem her odanın ayrı ayrı kontrol edilebilmesine olanak verir.
- İşletmesi çok basittir.
- Verimliliği ve ilk tesis değeri fazla, işletme masrafları ise azdır.
- 2 borulu sistem gibi havalandırma işlemini gerçekleştirmez. Bu nedenle binalarda merkezi havalandırma sistemi kurulmalıdır. (Isısan Isıtma ve Klima Sanayi A.Ş., 1997)

Günümüzde ofis binalarında kullanılması gereken son teknoloji ürünü ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri VAV ve VRV sistemleridir.

VAV (Değişken Hava Debili) sistemi; Amerika'da yapılan yüksek ofis binalarında 1990'lı yıllardan beri kullanılan bu sistem, her bağımsız bölümün gereksinime göre ısıtma veya soğutmasının bağımsız olarak kontrolünü yapabilmektedir. Sistemin olumlu yanları:

- İşletme yatırımı ve enerji gideri Fan-Coil sistemlere göre azdır.
- Yüksek ısı konfor sağlar.
- Yüksek binalarda enerji tasarrufu sağlar.
- Çevreye en az zarar veren sistemdir.
- Esnek uygulanabilme ve yerleştirilebilme özelliği vardır.
- Kullanılabilir döşeme alanı oranı yüksektir.
- Sistem hava dengelenmesini kendi kendine yapabilmektedir.
- Sistem sessizdir.

Sistemin olumsuz yanları:

- Yatırım değeri diğer sistemlere göre yüksektir.
- Belirli bir asma tavan yüksekliği gerektirir. (Grimm, 1990)

VRV (Değişken Akışkan Debili) sistemi; prensipte VAV sistemleriyle aynı mantıkta çalışan VRV sisteminin tek farkı, kanallarında hava yerine akışkanın dolaşmasıdır. Bu sistemde de her bağımsız bölümün gereksinime göre ısıtma veya soğutması yapılabilmektedir. Sistem, VAV sisteminin bütün olumlu özelliklerini taşımaktadır. (Isısan Isıtma ve Klima Sanayi A.Ş., 1997 ve Grimm, 1990)

- Yangın güvenlik sistemleri: Ofis binalarında yangın önlemleri büyük önem taşımaktadır. Özellikle yüksek binalardaki kullanıcılar için çekirdeklerin, yangın merdivenlerinin ve kaçış yollarının çok iyi kurgulanması gerekmektedir. Bunun sebebi, üst katlarda bulunan kullanıcıların yangın merdiveninden yararlanabilmeleri zor olacağından, binayı terk edebilmelerinin daha da güçleşmesidir. Ofis binalarında herhangi bir yangın riskine karşı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yangın Yönetmeliği standartlarına uygun, merkezi yangın tesisatı kurulmaktadır. Bu tesisat “Yangın Algılama ve İhbar Sistemi” ile “Yangın Söndürme Sistemi” olarak iki aşamada yapılmaktadır. (Colliers Resco, 2003b) Duman ve ısı algılayıcıları (detektör) ile alarm düğmeleri yangın algılama ve ihbar sistemini, bina katlarına yerleştirilen yangın dolapları ile yağmurlama araçları (sprinkler) ise yangın söndürme sistemini oluşturmaktadır.

Duman ve ısı algılayıcıları (detektör); yangının çıktığı alanı anlamak ve anında harekete geçmek için kullanılan sistemlerdir. Ofis hacimleri ve insanların bulunduğu alanlar ile depo ve elektrik odalarında duman algılayıcıları, mekanik alanlar ile asansör makine dairelerinde ise ısı algılayıcıları kullanılmaktadır.

Alarm düğmeleri; yangın çıktığı anda bütün binayı haberdar etmek ve acil duruma geçişi sağlamak için kullanılan sistemdir. Alarm düğmeleri sadece ofis ve teknik katlardaki koridorlara yerleştirilmektedir.

Yangın dolapları; yangın söndürmede ilk acil müdahaleyi yapmak için katlarda tesis edilmiş olan donatılardır.

Yağmurlama sistemi (sprinkler); yangın alarm merkezine bağlı olan sistem, yangın ihbarının alındığı bölgeye su püskürterek anında müdahaleyi sağlamaktadır. Tüm ofis hacimleri ile ortak ve teknik alanlarda bulunan sistem, binanın ana su şebekesine bağlıdır. Ofis kullanıcılarının bilgi işlem merkezi odalarındaki araçların zarar görmemesi için bu ortamlara gazlı söndürme sistemi kurulmaktadır.

Yangın sistemlerine yönelik olarak ofis binalarında yapılması gereken en önemli diğer bir konu ise merdivenlerin basınçlandırılmasıdır. Binadaki yangın merdiveni ve

kullanıcılar tarafından kullanılan servis merdiveni, mutlaka basınçlandırılmış olmalıdır.

Merdiven basınçlandırılması; yangın merdivenlerine dumanın girişinin engellenerek insanların çıkışının dumansız bir ortamda sağlanması ve itfaiyecilere yangına müdahale için uygun ulaşım yolu oluşturulması nedeniyle basınçlandırma yapılmaktadır. Merdiven kovanına verilen hava ile pozitif basınç oluşturularak merdiven kovanının dışından içine duman girişi engellenmektedir. (Isısan Isıtma ve Klima Sanayi A.Ş., 1997)

- Telekomünikasyon altyapısı: Ofis binalarındaki en önemli teknik altyapı gereksinimlerinden biri iletişim ağının çok güçlü olmasıdır. Günümüzün iletişim çağı olması ve ofis binalarını kullanan firmaların ağırlıklı olarak yabancı yatırımlı çok uluslu şirketler olması, bu binalardaki telefon altyapısının ne kadar önemli olduğunu gözler önüne sermektedir. Öncelikli olarak bu binaların ISDN hat servisinden yararlanabilen, çok fazla telefon hattına sahip olması gerekmektedir. ISDN hat, firmaların iletişim ağında kullandıkları Türk Telekom'un servislerinden biridir. Bunun yanında uluslararası iletişimi sorunsuz sağlayan ve artık her binada olması istenen fiber optik kablolar ana iletişim sistemini oluşturmaktadır. Fiber optik kablo, üzerinden saniyede binlerce bilgi verisi geçebilen bir data kablo çeşididir. (Colliers Resco, 2003b)
- Genel güvenlik sistemi: Ofis binalarındaki kullanıcılar çalışırken kendilerini güvenlikte hissetmeleri gerekmektedir. Özellikle İstanbul'da Sabancı Center'da yaşanan olay ve Amerika'daki 11 Eylül saldırıları bu konunun ciddiyetini ortaya koymuştur. Bu nedenle bina giriş ve çıkışlarının iyi kontrol edilmesi, kameralar ve alarm sistemlerinin de güvenliği artıran diğer unsurları oluşturmaları gerekmektedir. Binalardaki genel güvenlik sistemini, haftanın 7 günü 24 saat çalışan güvenlik personeli, kapalı devre televizyon sistemi, X-Ray tarama cihazı, metal detektör ve kartlı geçiş sistemi oluşturmaktadır.

X-Ray tarama cihazı; ofis binasına gelen müşteri ve ziyaretçilerin çantalarını kontrol etmek ve güvenlik önlemi açısından şüpheli bir durum olup olmadığını anlamak için kurulmuş olan sistemdir.

Metal detektör; ofis binasına gelen müşteri ve ziyaretçilerin üstünde güvenlik sistemi açısından zarar teşkil edebilecek silah ve benzeri şüpheli gereçlerin olup olmadığını anlamak için kurulmuş olan sistemdir.

Kapalı devre televizyon sistemi; binanın çevresinin, girişlerin ve bina içindeki bazı önemli bölgelerin kameralarla güvenlik merkezinden izlenmesidir. Sistemi sabit ve hareketli tip kameralar oluşturmaktadır. Kameralar ise gereken yerlerde dar açılı ve gereken yerlerde de geniş açılı lensler ile konumlandırılmaktadır. Güvenlik ana merkezinde bulunan televizyonlara ve video kayıt araçlarına aktarılan görüntüler, 72 saatlik VHS video kasetleri halinde muhafaza edilmektedir. (Colliers Resco, 2003b)

Kartlı geçiş sistemi; ofis binalarında iki tip kartlı geçiş sistemi vardır. Bunlar, kredi kartı şeklinde kullanılıp okutulan swiye kartlar ve bir alıcıya tutularak okutulan proximity kartlardır. Binanın tüm yaya ve otopark giriş-çıkışlarının kontrol edilerek yabancıların binaya girmesini önlemek için kurulmuş sistemdir. (Colliers Resco, 2003b)

- Otomasyon sistemi: Ofis binalarındaki tüm elektronik sistemlerle etkin haberleşmeyi ve bu sistemlerin belli bir merkezden kontrol edilmesini sağlayan yönetim sistemidir. Akıllı binalarda bulunan bu sistem, merkezi gözetleme ve denetleme olanağı ile enerji tüketiminde maksimum ekonomiyi sağlayabilmeyi amaçlamaktadır. Binanın her tarafına dağılmış olan algılayıcılarla her noktayı gözden geçirip, verimin ve konforun en yüksek seviyede olmasını sağlamaktadır. (Colliers Resco, 2003b)
- Elektrik gücü: Her türlü binanın temel gereksinimi olan elektrik altyapısı, ofis binalarında da en önemli teknik altyapı özelliklerindedir. Binadaki elektrik gücünün iyi ölçülerde olabilmesi için binaya ait trafo gücünün yüksek olması gerekmektedir. Bunun sebebi, katlarda ofis kullanıcılarına yüksek elektrik gücü ayrılabilmesidir. Binanın ana güç donanımı hesaplanırken bu güce en az % 10'luk rezerv gücü de eklenmelidir. (Colliers Resco, 2003e)
- Jeneratör durumu: Ofis binasının tüm elektrik kesintilerine ve her türlü acil duruma hazırlıklı olabilmesi için acil güç ihtiyacını karşılayan bir ya da iki adet jeneratör kurulmalıdır. Jeneratör asansörleri, yangın ve kullanma suyu pompalarını, ısıtma-havalandırma sistemini, garaj ve ortak alan aydınlatmalarını, kartlı giriş sistemini, yangın algılama ve ihbar sistemi ile yangın söndürme sistemini beslemelidir. Ayrıca binadaki zayıf akım sistemlerinin beslenmesi ve katlardaki data-telefon ve bilgisayar yüklerini karşılamak için kesintisiz güç kaynağı (UPS) koyulmalıdır.
- Asansör özellikleri: Ofis binalarında katlar arası ulaşımı sağlayan en önemli araçlar asansörlerdir. Binaların yüksek olması, üst katlara ulaşımın merdiven vasıtasıyla yapılamamasını ve bu noktada asansörlerin çok büyük rol oynadığını göstermektedir.

Ofis binalarındaki asansörler sayıca ikiden fazla olmalı, taşıyacağı yük miktarı, hızı ve durak sayısı ile binadaki kullanıcılara tam anlamıyla hizmet edebilmelidir. En az iki asansör bodrum ve garaj katlarına ulaşmalıdır. Ayrıca asansörlerden bir tanesi sedye taşımaya uygun yük asansörü olmalı, bodrum katları dahil tüm katlara acil durumlarda hizmet verebilmelidir. (Colliers Resco, 2003e)

- Su deposu durumu: Ofis binalarında şehir şebekesinden gelen su, bodrum katlardan birinde betonarme su deposunda depolanmalıdır. Burada binanın en az 3 günlük kullanım suyu rezerv edilmelidir. Bütün su depolama ünitelerinin lejyoner bakterisinin neden olduğu ölümcül hastalıktan korunmak için çok iyi temizlenmesi ve bakımlarının düzenli olarak yapılması gerekmektedir.
- Titreşim ve gürültü kontrolü: Ofis binalarının kullanıcılara rahat bir çalışma ortamı sağlayabilmeleri için dış etkenlerin ofis ortamını etkilemesini önlemeleri gerekmektedir. Bu nedenle binalar tasarlanıp inşa edilirken bu tip önlemler alınmasına dikkat edilmelidir. Ofis binaları genellikle merkezi iş alanı aksında olduğundan dışarıdan gelebilecek olan tüm seslere karşı yalıtılmalıdır. Havaalanı bölgesinde konumlanan binalar için ise gürültü yalıtımının yanısıra titreşim kontrolü içinde önlem alınması gerekmektedir.
- İnşaat kalitesi: Tüm inşa edilen binalarda olduğu gibi ofis binalarında da inşaat kalitesi önemli bir yer tutmaktadır. İçinde çok fazla kullanıcı bulunan, özel strüktür sistemiyle kurgulanıp inşa edilen bu binalar, yapım aşamasında kullanılan tüm malzemeler açısından kaliteli olmalıdır. Ofis binaları günümüzde inşa edilen en yüksek binalar olduğu için özel yapım sistemleriyle inşa edilmektedir. Ayrıca deprem açısından güvenli olmaları da gerektiğinden tüm tetkikler yapılarak projelendirilmekte ve bu nedenle de inşaat kalitelerinin yüksek olması kaçınılmaz olmaktadır.

#### 4.1.4 Ticari Parametreler

Ofis binalarında kullanıcının her açıdan konforunu sağlamak, performansı etkileyen en önemli konuları oluşturduğundan ticari parametrelerde bu durumda değerlendirilmesi gereken konular kapsamına girmektedir. Bir ofis binasının uygulanan kira rakamından ofis katının teslim şekline kadar kullanıcıya getirdiği mali yükün, piyasa normlarında kabul edilebilir ölçülerde olması gerekmektedir.

Ticari parametreler kendi içinde 7 ayrı aşamada incelenir. Bunlar;

- Kira rakamı: Ofis binalarının kira rakamları sahip oldukları özellikler doğrultusunda dahil oldukları sınıfa ve buldukları merkezi iş bölgesine göre değişmektedir. Piyasada A sınıfı ofis binaları ve merkezi iş alanı aksında olan bölgeler en yüksek kira rakamlarına sahiptir. Günümüzde Levent ve Etiler bölgesi en yüksek kira rakamlarının telaffuz edildiği bölgeleri oluştururken, Havaalanı ve Kavacık bölgesi ise en düşük kira rakamlarına sahip bölgeler arasında yerini almaktadır. Farklı dönemlerde farklı piyasa koşullarının şekillendirdiği kira rakamları, her bölge için kendi özellikleri doğrultusunda ve diğer bölgelerle kıyaslanarak belirlenmektedir. Bu durumda ofis kiralamak isteyen firmalar bölge rayiçlerini ve seçtikleri binanın özelliklerini baz alarak, piyasa normlarına uygun kira rakamları ödemeyi kabul etmeleri gerekmektedir. Ancak İstanbul ofis piyasasındaki malsahibi profilini ağırlıklı olarak şahsi yatırımcılar oluşturduğundan, kira rakamları konusunda bölge rayiçleriyle tutarlılık göstermeyen durumlar da ortaya çıkabilmektedir. (Colliers Resco, 2003e)
- Vergi çeşidi: İstanbul'daki ofis kullanıcıları, malsahiplerinin şahıs, şirket veya dernek olmasına bağlı olarak kira rakamına ek olarak ödedikleri vergi çeşidi açısından farklı kategorilere girmektedirler. Şahsi yatırımcıların malsahibi olduğu binalarda ödenen vergi çeşidi stopaj olarak adlandırılmaktadır. Bu vergi çeşidi kira rakamına ek olarak ödenmesi gereken % 22'lik bir oranı kapsamaktadır. Piyasa normlarında büyük bir yüzdeyi oluşturan bu oranın firmaya geri dönüşü ise ancak yıl sonunda olmaktadır. Bu nedenle stopajlı binalar firmalar tarafından fazla tercih edilmemekte ve bu tip binaların piyasada pazarlanma riskleri artmaktadır. (Colliers Resco, 2003e)

Diğer bir vergi çeşidi ise malsahibinin bir şirket olması durumunda uygulanan KDV'dir. Her ay sonunda firmaya geri dönüşü olan bu vergi çeşidinin kira rakamına ek olarak ödenmesi gereken oranı ise % 18'dir. Bu nedenle piyasa normlarında en çok tercih edilen bina çeşidi KDV'li binalar olmaktadır.

İstanbul ofis piyasasında çok az örneklerine rastlanan vergi muafiyeti durumu ise sadece malsahibinin devlet tarafından kabul edilen belli bir dernek olduğu binalarda uygulanmaktadır.

- İşletme gideri: Firmalar plaza tarzı bir ofis binasını tercih etmeleri durumunda, kendi katlarını kullanmanın yanı sıra lobi, güvenlik, otopark, ıslak hacimlerin bulunduğu ortak alan temizliği ve elektriği, bahçe düzenlemesi, yönetim giderleri, teknik sistemlerin bakım ve onarımı gibi bir takım hizmetlerden de faydalanmaktadırlar. Bu nedenle kira rakamı ile kendi kullandıkları elektriği ödemenin yanı sıra, binada

kullandıkları alan oranında da belli bir işletme gideri ödemek durumundadırlar. Her ay kullanım durumuna göre değişen bu gider, firmalara fatura edilerek daha sonra yönetim tarafından tahsis edilmektedir. İstanbul ofis piyasasında yüksek ofis binalarının işletme giderleri ortalama olarak metrekare başına \$ 3 olarak işlem görürken, yaklaşık 10 katlı binalarda metrekare başına \$ 1.6 civarında gözlenmektedir. (Colliers Resco, 2003e)

İstanbul Ofis Piyasası'nda kullanıcılar bağımsız bir ofis binasını tercih etmeleri durumunda ise, tüm işletimden doğan masrafları tamamiyle kendileri üstlenmektedir.

- Yıllık kira artışı: İstanbul ofis piyasasında firmalar ofis alanı kiraladıkları zaman malsahipleri ile minimumda 1 yıllık ve maksimumda 5 yıllık sözleşme imzalamaktadırlar. Malsahipleri birer yıllık kira sözleşmesinde herhangi bir kira artışı talep etmezken, 3 veya 5 yıllık sözleşmelerde ikinci yıl sonunda uygulamaya geçmek ve takip eden her yıl için tekrarlanmak üzere % 2'lik bir kira artışı istemektedirler. Bu durum piyasa normlarında kabul edilebilir ölçülerde olsa da, bir çok malsahibi bu oranı % 1 olarak da uygulayabilmektedir.
- Depozito: İstanbul ofis piyasasında depozito uygulamasına rastlamak bazı özel durumlar dışında fazla karşılaşılmayan bir uygulamadır. Özellikle şahsi yatırımcıların talep ettiği depozito, 1 veya 3 aylık kira bedelini kapsamaktadır.
- Ödeme planı: Firmalar herhangi bir ofis binasında kullanım amacıyla alan kiraladıkları zaman, malsahipleri ile sözleşme imzaladıklarında, malsahibinin talep ettiği ve aynı zamanda da kendi bütçelerine uygun olan ödeme planını tercih etmektedirler. Malsahibi için firmanın ödemeyi nasıl yapacağı önemli konulardan birisidir. Bu nedenle 3'er veya 6'şar aylık ödeme planlarıyla kiranın ödenmesini talep etmektedir. Bu durumda kiralamayı yapacak olan firma kira rakamını indirebilmek için ödeme planını pazarlık unsuru haline getirebilmektedir. Genel piyasa normlarında aylık olarak kabul edilen ödeme planı, her iki tarafın anlaşma durumuna bağlı olarak 3'er veya 6'şar aylık dönemlerde alındığı gibi yıllık ödeme olarak da belirlenebilmektedir.
- Ofis alanının teslim şekli: Ofis piyasasında kiralanan alanlar kullanıcılara 3 farklı şekilde teslim edilmektedir. Malsahiplerinin en çok tercih ettiği yöntemlerden olan ofis katının kaba inşaat halinde yalın olarak teslim edilmesi, firmaya dekorasyon açısından çok fazla maliyet getirmektedir. Eski piyasa koşullarında çok fazla uygulanan bu sistem günümüzde ekonomik koşulların elverişsiz olması nedeniyle

tercih edilmemektedir. Bu nedenle firmalar malsahiplerinden asma tavan veya yükseltilmiş döşeme gibi bir takım dekorasyon kalemlerini hali hazırda talep etmektedirler.

Piyasa normlarında uygulanan bir diğer yöntem ise, firmaya ofis alanının bir önceki şirketin bırakıp gittiği şekilde teslim edilmesidir. İkinci nesil ofis olarak adlandırılan bu alanlar, farklı firmaların farklı çalışma şekillerinden kaynaklanan değişik dekorasyon anlayışlarına bağlı olarak çeşitlilik göstermektedir. Bir firma açık ofis alanı şeklinde çalışmış iken, bir diğeri kapalı oda sistemleriyle çalışmış olabilir. Bu nedenle piyasadaki bu tip ofis alternatifleri, kiralamayı yapacak olan firmanın çalışma tarzına uygun olduğu sürece avantajlı olmaktadır.

Piyasadaki bazı malsahipleri kendi binalarının daha çabuk kiralanabilmesi için ofis alanının tüm dekorasyon çalışmalarını tamamlamaktadırlar. Bu durumda dekorasyon maliyetini düşünmeyen firmanın, yapılan dekorasyonun kendi çalışma şekline uygun olup olmadığını irdelemesi gerekmektedir. Piyasada çok fazla uygulanmayan bu sistemde, firma ufak değişikliklerle ofis alanını kendisine uydurabildiği sürece avantajlı bir konuma gelmektedir. (Colliers Resco, 2003e)

#### **4.1.5 Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri**

Ofis binalarıyla ilgili tüm özellikler performansı etkileyen parametreleri oluştururken aynı zamanda binanın yakın çevresinin özellikleri ile ulaşım durumu da değerlendirilmesi gereken konuların başında gelmektedir. Binalar tekil olarak değil, buldukları bölge, sosyal çevresi ve ulaşım olanakları ile bir bütün olarak değerlendirilmelidir.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre parametreleri kendi içinde 14 ayrı aşamada incelenir. Bunlar;

- MİA'da olma durumu: İstanbul gibi çok merkezli bir metropolde merkezi iş alanını oluşturan bölgelere ulaşımın kolay olması, ofis binası seçiminde tercih edilen en önemli noktalardan birini oluşturmaktadır. İstanbul'daki MİA'yı Esentepe, Levent ve Maslak bölgelerini birleştiren Büyükdere aksı tanımladığı için, ofis binalarının en çok yoğunlaştığı ve bu nedenle firmalar tarafından en çok ilgi gören merkez konumundadır.
- Ana akslara yakınlık: İstanbul'da MİA'yı oluşturan Beşiktaş-Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe ve Şişli-Taksim aksları iş faaliyetlerinin yoğunlaştığı yerleşmeleri oluşturduğundan, ofis binalarının bu bölgelerde bulunması kullanıcı açısından çok önemlidir.

- Çevre yollarına yakınlık: Çok merkezli İstanbul'da firmalar iş konuları gereğince gün içinde bir çok bölgeyi ziyaret etmek durumunda kalabilmektedirler. Bu nedenle çalışanların bir yerden bir yere giderken harcayacakları zamanın minimumda olması için ofislerinin çevre yollarına yakın bir bölgede konumlanması gerekmektedir.
- Havaalanına kolay ulaşım: Tüm dünyada olduğu gibi İstanbul'da da merkezi iş alanının en büyük özelliği Havaalanı bölgesine kolay ulaşımın gerçekleşeceği bir aks üzerinde konumlanmış olmasıdır. Yurtdışı sirkülasyonunun fazla yaşandığı iş hayatında ofis binalarının havaalanına yakın olması gerekmektedir.
- Köprülere yakınlık: Avrupa ve Asya olarak iki yakaya ayrılan İstanbul'un kara bağlantısı Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleri tarafından gerçekleştirilmektedir. Ana ofis bölgelerinin Avrupa yakasında bulunmasına rağmen Asya tarafında da Kozyatağı, Altunizade ve Kavacık gibi ikincil ofis merkezlerinin yer alması gün içinde bu iki köprünün çok sık kullanılmasına neden olmaktadır. Bu nedenle firmalar köprü bağlantılarına çabuk ulaşabilecekleri bölgeleri tercih etmektedir.
- Sosyal bölgelere yakınlık: İstanbul'da kompleks niteliğinde tasarlanmış karışık kullanımlı projelerin sayısı az olduğu için ofis piyasasında ağırlıklı olarak ek hizmet birimleri olmayan binalar bulunmaktadır. Bu nedenle kullanıcıların gün içinde minimumda yemek gereksinimlerini giderebilmeleri için binanın yakın çevresinde restoran ve kafe alanları bulabilmeleri gerekmektedir. Ayrıca firmaların yurt dışından gelen misafirlerini gezdirip konuk etmeleri için ofislerine yakın alışveriş merkezi ve otel bulmaları kaçınılmaz bir gereksinimdir.
- Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık: Firmalar ofis binaları seçerken çalışan personelinin yaşadığı bölgelere yakın olmasına özellikle dikkat etmektedirler. Bunun başlıca sebebi personelin işe gidiş ve gelişinin rahat ve masrafsız sağlanmasının yanı sıra servis gibi ek maliyetler doğuran durumlardan da kaçınılmak istenmesidir.
- En yakın bölge merkezine olan yakınlık: İstanbul'un plansız bir şekilde çok hızlı gelişmesi bir çok bölgede farklı özelliklerdeki binanın yapılmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda ise merkezi iş alanlarına çok uzak bölgelerde kalan yerleşmelerde ofis binaları yapılmıştır. Genellikle konut alanları ile içiçe kalan bu binaların hem ulaşım hem de sosyal gereksinimler açısından en yakın bölge merkezine kolay ulaşılabilir bir noktada olması gerekmektedir. (Colliers Resco, 2003e)

- Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu: Ofis binaları sahip oldukları teknik özellikler nedeniyle yapıldıkları bölgenin su, kanalizasyon, telekom ve elektrik gibi altyapı sistemlerine büyük bir yük getirmektedirler. Ayrıca gün içinde yoğun insan sirkülasyonuna neden oldukları için bölgenin gün içindeki trafik yükünü de büyük ölçüde artırmaktadırlar. Bu nedenle altyapı sistemleri güçlü olan ve ofis binalarının getirdiği trafik yükünü kaldırabilen merkezi iş bölgeleri tercih edilmelidir.
- Alternatif ulaşım olanağı: Merkezi iş alanı olarak tanımlanan bölgeler gelişmiş yerleşmeler olduğundan burada konumlanan ofis binalarına ulaşımında eğer bölge trafik yükünü kaldırabilecek kapasiteye sahipse fazla sorun yaşanmamaktadır. Metro, toplu taşıma, denizyolu gibi bir çok alternatif ulaşım olanağının olması kullanıcılar açısından büyük bir avantaj oluşturmaktadır.
- Gelişmiş bir bölgede olması: Ofis binasının gelişmiş bir bölgede olması kullanıcıların ulaşım ve sosyal çevre açısından zorluk çekmemelerine neden olmaktadır.
- Güvenli bir bölgede olması: Ofis binaları iş hayatının sürdürüldüğü ve dolayısıyla gelirin sağlanarak paranın kazanıldığı alanlar olduğu için, bu yapıların güvenli bölgelerde olması gerekmektedir. Firmalar bina seçimi yaparken çalışanlarının hem can hem de mal güvenliğini sağlamak durumundadırlar. Bu nedenle suç oranı düşük ve gecekondular yerleşmelerine uzak bölgelerde konumlanan binalar tercih edilmelidir.
- Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması: İstanbul'un plansız gelişimi sonucunda ofis binaları konut alanlarıyla içiçe kalmıştır. Bu durum konut alanlarının yaşama düzenini etkilerken bina kullanıcılarının da sosyal açıdan sorun yaşamalarına neden olmaktadır. Bu nedenle ofis binalarının merkezi iş alanına yakın bölgelerde konumlanması hem ulaşım hem de sosyal çevre açısından önemlidir.
- Bölgedeki ofis binası stoğu: Merkezi iş bölgeleri ofis binalarının en çok yoğunlaştığı yerleşmeler olduğundan altyapı ve trafik sorunları yaşayabilmektedirler. Bunun başlıca nedeni bölgenin sahip olması gerekenden daha fazla ofis binası yükünü kaldırmak zorunda bırakılmasıdır. Bu nedenle ofis binasının tercih edildiği bölgenin sınırları zorlanmış ve çalışma koşullarını güçleştiren bir bölge olmaması gerekmektedir.

## 4.2 Problemin Belirlenmesi ve Analiz Çalışması

Ofis binalarında, her bina türünde olduğu gibi ister mekanın tasarımından ister kullanıcının teknik altyapıya dair isteklerinden ya da ister binanın konumundan olsun, bitmek bilmeyen bir sürü farklı problemlerle karşılaşılır. Ofis binaları insanların günlük hayatlarının büyük bir bölümünü geçirdiği alanları oluşturduklarından bu tip problemlerin aşılması ve kullanıcının konforlu bir ortamda çalışması gerekmektedir. Aksi takdirde bu sorunlar çalışanların üzerinde büyük baskı yaparlar ve iş performansının düşmesine neden olurlar. Bir önceki bölümde ofis binalarında çalışan kişilerin performansını belirleyen parametreleri yatırım türü, tasarım kriterleri, teknik altyapı özellikleri, ticari şartlar ve ulaşım-lokasyon-sosyal çevre olarak 5 ana grupta toplamıştık. Doğal olarak bu parametrelerin her biri çalışan kişiler üzerinde farklı etki yaparlar. Mesela, birisi için iş performansını etkileyen en önemli faktör ofisin evine olan uzaklığı olabilirken, bir diğeri için binanın ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemi olabilir. Bu faktörler kişiden kişiye değişebildiği için oldukça öznedir. Bu nedenle çalışmada ofis kullanıcılarını genelde etkileyen tüm sorunlar ortaya koyulmaya çalışılmış ve parametreler toplamda 5 ana grupta toplanarak kendi içlerinde detaylandırılmıştır.

Çalışmada belirlenen parametreler doğrultusunda her modern ofis binasında kullanıcının verimli ve rahat bir şekilde çalışabilmesi için gereken tüm özellikler analiz edilmiştir. İstanbul'da 9 farklı merkezi iş bölgesi bulunduğu ve her bölge kendine has özelliklere sahip olduğundan, yapılan analizler bölgelerin karakteristiklerinden yola çıkılarak temellendirilmiş ve bu kapsam dahilinde bir takım yargılara varılmıştır.

## 4.3 Analiz Çalışmasının Yöntemi

Analiz çalışmasının yöntemi iki yönde geliştirilmiştir. Bunlardan ilki ofis binasının bulunduğu bölgenin özelliklerinin irdelenmesidir. Bu aşama ağırlıklı olarak bölgenin kent ticari aksı üzerindeki yeri, ulaşılabilirlik, teknik servis ve altyapı durumu, tarihi ve yerleşim dokusu özelliklerine dair yapılacak değerlendirmedir. Analizin bundan sonraki bölümünü ise, bu bölgede yer alan tipik bir ofis binasının daha önce belirlenmiş olan parametreler ışığında incelenmesi oluşturmaktadır. Bu inceleme yapılmadan önce ofis binalarının her açıdan iyice tanıtılabilmesi için kat sayısından kayıp alan oranına, ısıtma, soğutma, havalandırma sisteminden elektrik gücü kapasitesine, kira rakamından işletme giderine ve ana akslara yakınlığından sosyal çevre özelliklerine kadar tüm bilgileri içeren bir bina bilgi formu düzenlenecektir. Yapılan performans değerlendirmesi sonucunda, konu olan bölgede ne tip ofis binası olması gerektiği düşüncesi belirtilecektir. Böylece bölgesel özelliklerle o bölgede konumlanan ofis binalarının birbirlerini tamamlayıp tamamlamadıkları veya bölge

gerçeklerine yanlış düşen bir yatırım kararının alınmasıyla gerçekleştirilen ofis binasının, piyasada kullanıcı gereksinimlerine cevap veremeyerek bir atıl değer olarak kalıp kalmayacağı yargısına varılacaktır. Bu değerlendirme yapılırken günümüzün yeni trendlerini oluşturan yeni kavramsal projelere de yer verilecek ve ileriye yönelik yeni çözüm alternatifleri neler olmalı konusu da dikkate alınacaktır. Amaç, İstanbul'daki merkezi iş alanlarını oluşturan her bölgenin kendi özellikleriyle bağdaşan ve o bölgedeki ofis kullanıcılarına uzun yıllar hizmet verebilecek olan ofis binalarının yapımına ön ayak olmak ve bu tip binaların yatırım kararları alınırken nelere dikkat edilmesi gerektiğinin bilincine varılmasını sağlamaktır.

#### 4.3.1 Şablon Maddeleri

Bu maddeler 5 ana grupta ele alınır.

##### A) Yatırım Parametreleri;

- 1) Şahsi yatırımcılar,
- 2) Kurumsal yatırımcılar,
- 3) Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- 4) Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı),
- 5) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler.

##### B) Tasarım Parametreleri;

- 1) Bina geometrisi,
- 2) Bina yüksekliği,
- 3) Kayıp alan oranı,
- 4) Binanın plan kurgusu,
- 5) Katların bölünebilme olanağı,
- 6) Kat yüksekliği,
- 7) Cephe tasarımı,
- 8) Doğal aydınlatma olanağı,
- 9) Doğal havalandırma olanağı,
- 10) Otopark oranı,

- 11) Deprem güvenliği,
- 12) Yan hizmetler olanağı,
- 13) Bahçe düzenlemesi,
- 14) Prestij konusu.

C) Teknik Parametreler;

- 1) Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi,
- 2) Yangın güvenlik sistemleri,
- 3) Telekomünikasyon altyapısı,
- 4) Genel güvenlik sistemi,
- 5) Otomasyon sistemi,
- 6) Elektrik gücü,
- 7) Jeneratör durumu,
- 8) Asansör özellikleri,
- 9) Su deposu durumu,
- 10) Titreşim ve gürültü kontrolü,
- 11) İnşaat kalitesi.

D) Ticari Parametreler;

- 1) Kira rakamı,
- 2) Vergi çeşidi,
- 3) İşletme gideri,
- 4) Yıllık kira artışı,
- 5) Depozito durumu,
- 6) Ödeme planı,
- 7) Ofis alanının teslim şekli.

E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

- 1) MİA'da olma durumu,
- 2) Ana akslara yakınlık,

- 3) Çevre yollarına yakınlık,
- 4) Havaalanına kolay ulaşım,
- 5) Köprülere yakınlık,
- 6) Sosyal bölgelere yakınlık,
- 7) Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık,
- 8) En yakın bölge merkezine olan yakınlık,
- 9) Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu,
- 10) Alternatif ulaşım olanağı,
- 11) Gelişmiş bir bölgede olması,
- 12) Güvenli bir bölgede olması,
- 13) Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması,
- 14) Bölgedeki ofis binası stoğu.

#### **4.3.2 Kontrol Listesi**

Oluşturulan parametrelerin her bir maddesinin kendi içindeki durumunun netleşmesi için, alternatif cevap şıkları sunulmuştur. Böylelikle analiz yapılırken uygun şık işaretlenerek çabuk sonuca ulaşılabilecek ve değerlendirme yapılırken karşılaştırma olanağı bulunabilecektir. Yapılan analiz çalışmalarında kullanılan kontrol listesi Ek 17’de verilmiştir.

#### **4.3.3 Kontrol Listesinin Yorumu**

Yapılan analizlerin daha sistematik elde edilmesi için, şablon maddelerine dayanan üç dayanıklı kontrol listesinin yorumu tablosu elde edilmiştir. Her parametre için ayrı hazırlanan kontrol listesinin yorumu çizelgeleri Ek 18’de verilmiştir.

#### **4.4 Analiz Çalışması**

Analiz çalışması, ofis binalarının bulunduğu merkezi iş bölgelerinin özelliklerinin incelenmesi ve her bölgenin tipik bina özelliğini yansıtan örnek bir ofis binasının performans parametreleri kapsamında irdelenmesi ile yapılmıştır.

##### **4.4.1 Levent Bölgesi**

Levent bölgesi Esentepe’yi Maslak’a bağlayan Büyükdere aksının ortasında yer aldığı için merkezi iş alanının çekirdek bölgesi olma özelliğine sahiptir. Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarının arasında kalan Levent, ulaşılabilirlik açısından da

diğer alanlar içinde en avantajlı konumdadır. Bu nedenle hemen hemen tüm sektörlerin en gözde merkezi ve firmaların en çok tercih ettikleri lokasyon olmuştur.

Merkezi iş alanı olarak belirlenen Levent, köprü bağlantılarına, İstanbul'un çok az bölgesine hizmet eden raylı ulaşım sistemi metroya ve toplu taşıma olanaklarına sahip olmasına rağmen, günün iş başlangıç ve bitiş saatlerinde aynı anda trafiğe çıkan araçlarla yoğun trafik yükünü kaldıramamaktadır. Bu nedenle bölge hemen hemen tüm MİA'larda yaşanan ciddi bir trafik sorunuyla yüz yüzedir.

İstanbul'daki en büyük ofis binalarına sahip olan ve dolayısıyla gün içinde en çok insan yükünü barındıran Levent, altyapı servisleri açısından bugünü kurtarabilse de her gün yapımına bir yenisinin eklendiği ofis binalarını gelecekte kaldıramayacak durumdadır. Bunun sebebi, Beşiktaş-Levent ve Maslak hattındaki mevcut kanalizasyon sisteminin yenilenme çalışmalarının 1984-1985 yılında henüz yüksek yapılaşma söz konusu değilken yapılmış olmasıdır. (Kabarık, 1991)

Ofis binaları yanında İstanbul'un önemli konut alanı olarak da anılan bölge giderek bu fonksiyonunu kaybetmeye başlamıştır. İstanbul ofis piyasasının bağımsız ofis binaları stoğunun büyük bir bölümünü bu bölgedeki müstakil villa tipi konutlar oluşturmaktadır. Merkezi iş alanına yakın olması nedeniyle firmaların bir çoğu Levent'teki villaları tercih etmekte ve bu konutları kendi çalışma koşullarına uyarlamaktadırlar.

Bölgedeki ofis binaları arazi azlığı ve sıkışıklığı nedeniyle düşeyde büyümek zorunda kalmıştır. Buna rağmen bölgenin sahip olduğu topoğrafik özellikler sayesinde görsel açıdan şehir silüetini kötü yönde etkilememektedir. Bu bölgede konumlanan yüksek ofis binaları İstanbul Boğazı'ndan algılanmamaktadır.

Levent bölgesinin karakteristik özelliklerini yansıtan ofis binaları, seyahat acentası, kuaför-berber salonları ve banka gibi şehir merkezine özgü pek çok işlevi bünyesinde barındıran ve Büyükdere aksında bu geleneği başlatan Yapı Kredi Plazaları, sahip olduğu ufak çaplı alışveriş merkezi, konferans salonu ve restoranlarıyla bu geleneği biraz daha geliştiren İş Kuleleri, sadece kullanıcılarına tam anlamıyla hizmet etmek için alışveriş merkezi hariç tüm ek birimlere sahip olan ve geleneğin son halini belirleyen Tekfen Tower'dır.

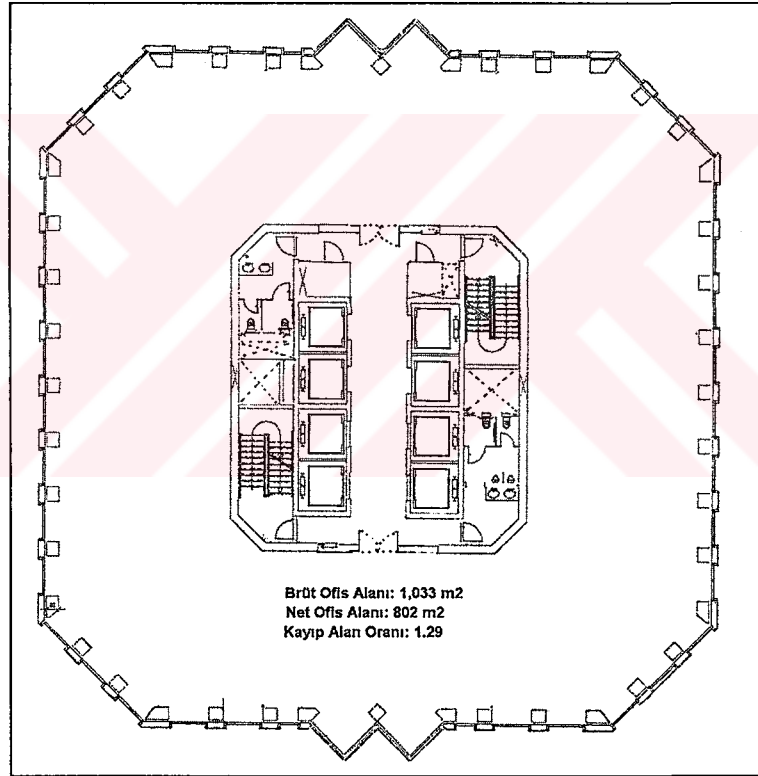
Levent bölgesinin analiz çalışması kapsamında incelenen ofis kompleksi, sahip olduğu özelliklerle günümüzde büyük ilgi gören İş Kuleleri olarak belirlenmiştir.

#### 4.4.1.1 İş Kuleleri

Bir İş Bankası iştiraki olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İş GYO) tarafından geliştirilen İş Kuleleri kompleksi, 3 adet kule ile bunları birbirine bağlayan bir podyumdan oluşmaktadır. Konferans salonu, alışveriş merkezi, banka şubesi ve helikopter pisti bulunan kulelerin en yüksek olanı İş Bankası Genel Müdürlük Binası'dır. İkiz kulelerden biri Şişecam Genel Merkezi olarak kullanılırken, diğeri piyasadaki kullanıcılara hizmet veren tek ofis bloğudur.

Levent'de konumlanan İş Kuleleri, tüm ana akslara, havaalanına, köprü bağlantılarına ve sosyal bölgelere yakındır.

2000 yılında tamamlanan binalardan ofis piyasası kullanıcılarına hizmet veren bloğu toplamda 26 kattan oluşmaktadır. Her ofis katı 1,033 m<sup>2</sup>'lik brüt alana, 1.29'luk kayıp alan oranına ve 11 araçlık otopark kapasitesine sahiptir. (Şekil 4.2)



Şekil 4.2 İş Kuleleri mimari planı (Colliers Resco, 2003e)

Binada teknik altyapı özellikleri olarak 2 borulu Fan Coil sistemi ısıtma ve soğutma işlemleri için, 200 çift hat ve fiber optik bağlantı telekomünikasyon için, sprinkler ile duman ve ısı detektörleri de yangın güvenliği için tercih edilmiştir.

Binalardaki ofis katları 2. nesil alanlar olarak teslim edilirken, katların kira rakamları m<sup>2</sup> başına \$ 17 ila \$ 20 olarak belirlenmiştir. Mitsui Dış Ticaret, Ernst&Young ve Fitch gibi firmaların tercih ettiği İş Kuleleri'nde işletim gideri ise her ay m<sup>2</sup> başına \$ 5.5 civarında değişmektedir. Binaya ait tüm bilgiler İş Kuleleri Bina Bilgi Formu'nda gösterilmektedir.

## BİNA BİLGİ FORMU

### İŞ KULELERİ

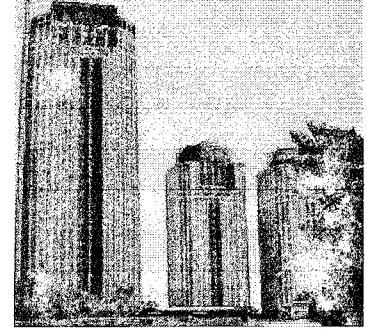
Büyükdere Cad., Levent

### BİNA KULLANIMI

A Sınıfı Ofis Binası, Alışveriş Merkezi

### YATIRIM TÜRÜ

İş GYO'nun geliştirdiği kompleks proje



### BİNA TANIMI

<b>Toplam Kiralanabilir Alan:</b>	28,676 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Ofis Katları:</b>	26
<b>Tamamlanma Tarihi:</b>	2000

### ULAŞIM

<b>MİA'ya yakınlık:</b>	Merkezde
<b>Köprülere yakınlık:</b>	5 dak. (1. Köp.), 3 dak. (2. Köp.)
<b>Çevre yollarına yakınlık:</b>	E-5 5 dak., TEM 3 dak.
<b>Havaalanına yakınlık:</b>	15 dakika
<b>Sosyal bölgelere yakınlık:</b>	Merkezde

### ALAN TANIMLARI

<b>Brüt Kat Alanı:</b>	1,033 m <sup>2</sup>
<b>Net Kat Alanı:</b>	802 m <sup>2</sup>
<b>Kayıp Alan:</b>	1.29
<b>Kat Bölünmesi:</b>	4

### PARK BİLGİLERİ

<b>Toplam Otopark:</b>	374
<b>Kat Başına Otopark:</b>	11
<b>Otopark Oranı:</b>	94 /m <sup>2</sup> /araç

### BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI

<b>Soğutma:</b>	Chiller, 2 borulu Fan Coil	<b>Trafo Kapasitesi:</b>	1600 kVA
<b>Isıtma:</b>	Kazan, 2 borulu Fan Coil	<b>Kullanıcı Enerjisi:</b>	60 kVA
<b>Havalandırma:</b>	AHU	<b>Jeneratör:</b>	% 75 destekleme

<b>CCTV:</b>	Mevcut	<b>Yangın Alarmı:</b>	Duman-ısı dedektörleri
<b>Güvenlik Sistemi:</b>	Proximity kartlı geçiş sistemi	<b>Yangın Söndürme:</b>	Sprinklers, yangın dolapları
<b>Kontrol Sistemi:</b>	Metal dedektörler, güvenlik	<b>Yangın Tahliye:</b>	Yangın merdiveni
<b>Asansörler:</b>	8 adet 13 kişilik	<b>Telefon Altyapısı:</b>	Her kat için 200 çift hat Fiberoptik hat

### MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR

<b>Brüt Alan:</b>	1,033 m <sup>2</sup> , 517 m <sup>2</sup> , 258 m <sup>2</sup>	<b>Teslim Şartları:</b>	2. nesil
<b>Net Alan:</b>	802 m <sup>2</sup> , 401 m <sup>2</sup> , 201 m <sup>2</sup>	<b>İşletme Giderleri:</b>	\$ 5.5 /m <sup>2</sup> /ay
<b>Kira:</b>	\$ 20 /m <sup>2</sup> /ay + KDV \$ 17 /m <sup>2</sup> /ay + KDV	<b>Ödeme Şartları:</b>	Aylık ödemeler
		<b>Depozito:</b>	İstenmiyor

### BİNA PROFİLİ

<b>Doluluk Oranı:</b>	% 90
<b>Kullanıcılar:</b>	İş Bankası, İş Yatırım ve Menkul Değerler, İş GYO, Reuters, Ernst&Young, Fitch, Za Giyim, Novartis Consumer, PS Surgery, IFC, EMC <sup>2</sup> , Crossair, Mitsui Dış Ticaret A.Ş.

#### 4.4.1.2 İş Kuleleri Kontrol Listesi

##### A) Yatırım Parametreleri;

- Şahsi yatırımcılar
- Kurumsal yatırımcılar
- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- Kuruma özel yapılan yatırımlar (built to suit kavramı)
- GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler

##### B) Tasarım Parametreleri;

###### Bina geometrisi

- kare, dikdörtgen
- kare, dikdörtgen + yuvarlak
- yuvarlak

###### Bina yüksekliği (kat sayısı)

- 5 kat ve altı
- 10-15 kat
- 20 kat ve üstü

###### Kayıp alan oranı

- % 10'nun altında
- % 10 - % 15 arası
- % 15 - % 20 arası
- % 20'nin üstünde

###### Binanın plan kurgusu

- kolonsuz, simetrik plan
- kolonlu, simetrik plan
- kolonlu

###### Katların bölünebilme olanağı

- 2'ye bölünebilme

✓ 4'e bölünebilme

□ bölünme olanağı olmayan

Kat yüksekliği (döşemeden döşemeye)

✓ 3.50 - 4.00 arası

□ 2.70 – 3.50 arası

□ 2.70 ve altı

Cephe tasarımı

□ giydirme + masif cephe

✓ giydirme cephe

□ masif cephe

Doğal aydınlatma olanağı

✓ Var

□ Yok

Doğal havalandırma olanağı

□ Var

✓ Yok

Otopark oranı

Anadolu Yakası,

□ 60 m<sup>2</sup>/araç ve altı

□ 60-80 m<sup>2</sup>/araç

□ 100 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Avrupa Yakası,

✓ 80-100 m<sup>2</sup>/araç

□ 100-150 m<sup>2</sup>/araç

□ 150 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Deprem güvenliği (Deprem Raporu)

✓ Var

Yok

Yan hizmetler olanağı

Lobi

✓ Restoran

✓ Kafe

✓ Konferans salonu

Posta kabul

✓ Kuru temizleme

✓ ATM, Banka şubesi

Fitness salonu

✓ Oto yıkama

✓ Seyahat acentası

✓ Kitapçı

✓ Kurye servisi

Depolama alanı

Bahçe düzenlemesi

Olumlu

✓ Olumsuz

Prestij konusu

✓ Olumlu

Olumsuz

### C) Teknik Parametreler;

Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi

VAV/VRV sistemi

4 borulu Fan Coil

✓ 2 borulu Fan Coil

Radyatör

## Yangın güvenlik sistemleri

- ✓ Detektör, sprinkler
- Detektör
- Alarm düğmesi
- Yangın dolabı

## Telekomünikasyon altyapısı

- ✓ Fiberoptik, min. 40 ISDN hat/kat
- 40-60 ISDN hat/kat
- 20 ISDN hat/kat

## Genel güvenlik sistemi

- ✓ CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi, metal detektör
- CCTV, kartlı geçiş sistemi
- 24/7 güvenlik

## Otomasyon sistemi

- ✓ Var
- Yok

## Elektrik gücü

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Jeneratör durumu

- % 100 destekliyor
- ✓ Ortak alanları destekliyor
- Mevcut değil

## Asansör özellikleri

- ✓ 4 – 8 adet, 12 kişilik
- 2 adet, 6 kişilik
- 1 adet, 4 kişilik

Su deposu durumu

- Var, min. 200 ton
- Yok

Titreşim ve gürültü kontrolü

- Olumlu
- Olumsuz

İnşaat kalitesi

- Olumlu
- Olumsuz

D) Ticari Parametreler;

Kira rakamı

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Vergi çeşidi

- Vergi muafiyeti
- KDV

stopaj

İşletme gideri

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Yıllık kira artışı

- Yok
- % 1-2
- % 3 ve üzeri

Depozito

- Yok
- Var (1 aylık kira)
- Var (3 aylık kira)

Ödeme planı

- Aylık
- 3'er – 6'şar aylık
- Yıllık

Ofis alanının teslim şekli

- Dekorasyonlu
- İkinci nesil
- Kaba inşaat

#### E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

MİA'da olma durumu

- Olumlu
- Olumsuz

Ana akslara yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Çevre yollarına yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Havaalanı'na kolay ulaşım

- Olumlu
- Olumsuz

Köprülere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Sosyal bölgelere yakınlık

- ✓ Otel
- ✓ Restoran
- ✓ Alışveriş merkezi
- ✓ Banka
- ✓ Kafe
- ✓ Seyahat acentası

## Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## En yakın bölge merkezine olan yakınlık

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Alternatif ulaşım olanağı

- ✓ Metro, toplu taşıma
- Toplu taşıma
- Özel araç

## Gelişmiş bir bölgede olması

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Güvenli bir bölgede olması

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması

- Olumlu
- Olumsuz

Bölgedeki ofis binası stoğu

- Normal
- Seyrek
- Sıkışık

#### 4.4.1.3 İş Kuleleri Kontrol Listesinin Yorumu

Çizelge 4.2 İş Kuleleri yatırım parametreleri

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Şahsi yatırımcılar				
2	Kurumsal yatırımcılar				
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar				
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)				
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler	X			Son yüzyılın yeni modeli

Çizelge 4.3 İş Kuleleri tasarım parametreleri

NO	TASARIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Bina geometrisi		X		Üçgen alanların da bulunması
2	Bina yüksekliği	X			
3	Kayıp alan oranı			X	Ortalamanın çok üstünde
4	Binanın plan kurgusu	X			
5	Katların bölünebilme olanağı	X			
6	Kat yüksekliği	X			
7	Cephe tasarımı	X			

8	Doğal aydınlatma olanağı	X			
9	Doğal havalandırma olanağı		X		Olması tercih edilir
10	Otopark oranı	X			
11	Deprem güvenliği	X			
12	Yan hizmetler olanağı		X		Lobi, depolama alanı olmalı
13	Bahçe düzenlemesi		X		Yeşil ögenin bulunmaması
14	Prestij konusu	X			

Çizelge 4.4 İş Kuleleri teknik parametreler

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi			X	Verimsiz sistem
2	Yangın güvenlik sistemleri	X			
3	Telekomünikasyon altyapısı	X			
4	Genel güvenlik sistemi	X			
5	Otomasyon sistemi	X			
6	Elektrik gücü	X			
7	Jeneratör durumu		X		Tüm alanları desteklemeli
8	Asansör özellikleri	X			
9	Su deposu durumu	X			
10	Titreşim ve gürültü kontrolü	X			
11	İnşaat kalitesi	X			

Çizelge 4.5 İş Kuleleri ticari parametreler

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Kira rakamı			X	Verilen hizmetin üstünde
2	Vergi çeşidi	X			
3	İşletme gideri			X	Piyasadaki en yüksek oran
4	Yıllık kira artışı		X		Kabul edilebilir oranlarda
5	Depozito durumu	X			
6	Ödeme planı		X		Piyasa normlarında
7	Ofis alanının teslim şekli		X		İkinci nesil alanlar olması

Çizelge 4.6 İş Kuleleri lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	MİA'da olma durumu	X			
2	Ana akslara yakınlık	X			
3	Çevre yollarına yakınlık	X			
4	Havaalanına kolay ulaşım	X			
5	Köprülere yakınlık	X			
6	Sosyal bölgelere yakınlık	X			
7	Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık	X			
8	En yakın bölge merkezine olan yakınlık	X			
9	Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu	X			
10	Alternatif ulaşım olanağı	X			
11	Gelişmiş bir bölgede olması	X			

12	Güvenli bir bölgede olması	X			
13	Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması			X	Konut yerleşim alanına yakın
14	Bölgedeki ofis binası stoğu	X			

#### 4.4.1.4 İş Kuleleri Performans Değerlendirmesi

Merkezi iş alanının çekirdek bölgesi olan Levent, son gelişmiş sistemlerle inşa edilen, en prestijli, en yüksek ve yüzyılın en son geliştirilen kavramsal modeline sahip ofis binalarından oluşmaktadır. Ofis piyasasındaki en fazla kullanıcı talebini çeken bölgenin verimli ofis binalarına sahip olabilmesinin en önemli koşulu, kendi karakteristik özellikleriyle ters düşmeyecek bir bina tasarımının gerçekleştirilmesidir. Yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım ve sosyal çevre açısından teker teker analizi yapılan İş Kuleleri'nin Levent bölgesinin gerçekleri doğrultusunda performans değerlendirilmesi yapılacak olursa;

Yatırım açısından; günümüzün en doğru yatırım modellerinden olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) geliştirdiği bir kompleks proje olması nedeniyle avantajlıdır.

Tasarım açısından; dörde bölünebilme olanağı, kat yüksekliği, yüksek kapasiteli otopark olanağı, cephe tasarımı ve plan kurgusuyla avantajlı olan kuleler buna rağmen İstanbul ofis piyasasındaki en yüksek kayıp alan oranına sahip ofis binalarıdır. Bu özelliğinden dolayı yatırım açısından avantajlı olmayan bina, kavramsal açıdan köklü bir kurumsal kimliği temsil ettiği için prestijli olmakta ve kullanıcıları cezbedebilmektedir.

Teknik açıdan; yeterli elektrik gücü, kullanıcılarına tam anlamıyla hizmet edebilecek yangın güvenlik sistemleri ve telekomünikasyon altyapısına sahip olması olumlu özellikleridir. Ancak kulenin ısıtma, soğutma, havalandırma açısından ömrü tükenmiş bir sistem olarak bilinen 2 borulu Fan Coil ile donatılmış olması en olumsuz özelliklerinden birisidir. Üç yıl önce tamamlanan bir komplekste bu tür bir yatırıma gidilmesi alınan en yanlış kararlardandır. Bu açıdan kuleler piyasadaki diğer ofis binalarıyla karşılaştırıldığında teknik altyapı donanımının yetersizliği nedeniyle kullanıcılara uzun süre hizmet edemeyecek binalar olacaklardır.

Ticari açıdan; ikinci nesil teslim edilen ofis alanları ve depozitosuz aylık ödeme planları kulelerin avantajlı özellikleri iken, kayıp alan oranının ve ısıtma-soğutma-havalandırma sisteminin çok önemli olduğu piyasa koşullarında, binanın her iki unsuru da sağlayamaması

ofis katlarının değerini ciddi şekilde etkilemektedir. Buna rağmen kira rakamı ve işletme gideri açısından İstanbul ofis piyasasındaki en pahalı binalar arasındadır.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal çevre açısından; Fatih Sultan Mehmet köprüsüne, TEM otoyoluna ve Atatürk Havalimanına yakın olan kuleler, lokasyon, ulaşım ve sosyal çevre açısından diğer binalara oranla en avantajlı konumdadır.

Levent'in prestij, yükseklik, ulaşılabilirlik, en yüksek ticari değerler gibi karakteristik özellikleriyle uyum içinde olan İş Kuleleri, bölgenin en verimli ve en gelişmiş teknolojik özelliklere sahip binaları barındırması özelliği açısından olumsuz bulunmuştur. Bunun sebebi yüksek kayıp alan oranına ve verimsiz ısıtma-soğutma-havalandırma sistemine sahip olması, piyasa normlarının üstünde seyreden işletme giderleriyle kullanıcısına hem ticari hem de kullanım açısından tam anlamıyla hizmet verememesidir. Oysa ofis piyasasının gözde iş merkezi olan Levent bölgesinin her açıdan verimli, prestijli, ileri teknoloji sistemleriyle donatılmış, az enerji tüketerek çevreyi kirletmeyen, kolay ulaşılabilir, piyasa normlarında işletme gideri olan, sahip olduğu ek hizmet birimleriyle kullanıcılarının tüm gereksinmelerini karşılayan, karışık kullanım niteliğinde tasarlanmış ofis binalarına ihtiyacı vardır.

Genel anlamda doğru bir lokasyonda bulunan fakat yanlış yatırım kararları ile geliştirilen İş Kuleleri, İstanbul ofis piyasasında yeni geliştirilecek olan binaların yanında rekabet gücü yüksek olmadığı için uzun soluklu kalamayacak ve geçmiş zamanlardaki örnekler gibi ömrünü çabuk tüketip atıl değer olmaya mahkum olacaktır.

#### **4.4.2 Etiler Bölgesi**

Etiler bölgesi Levent'e olan yakınlığı ve Büyükdere aksına çabuk bağlanabilme özelliği ile firmalar tarafından tercih edilen yerleşmelerdendir. Yüksek standartlara sahip gelişmiş konut alanlarının da bu bölgede olması Etiler'i cazip kılmaktadır.

Merkezi iş alanı bölgelerinden olan Etiler konut alanları ile içiçe olduğundan ve raylı ulaşım sistemi metroya sahip olmadığından dolayı günün iş başlangıç ve bitiş saatlerinde aynı anda trafiğe çıkan araçlarla yoğun trafik yüküne sahip olmaktadır. Bu nedenle bölge hemen hemen tüm MİA'larda yaşanan ciddi bir trafik sorunuyla yüz yüzedir.

İstanbul'daki en prestijli konut alanlarının bulunduğu bölgenin ağırlıklı bina profilini lüks siteler ve villalar oluşturmaktadır. Bu nedenle bölgede yüksek ofis binaları fazla bulunmamakta, firmalar çoğunlukla ofis alanı olarak villa veya bağımsız ofis binalarını tercih etmektedirler. Geçmişte konut olarak kullanılan villaların bir çoğu günümüzde ofis alanına dönüştürülerek kullanılmaktadır. Altyapı servisleri açısından konut alanlarının

gereksinimlerini karşılayabilecek kapasitede ve özellikte inşa edilen Etiler, her gün yoğunluğu gittikçe arttığı için altyapı servisleri açısından gelecek yıllarda bir çok sorunla karşı karşıya kalacaktır.

Bölgedeki ofis binalarının çok azı yüksek bina olduğu ve ağırlıklı olarak 4 veya 5 katlı bağımsız ofis binalarından oluştuğu için bölge sahip olduğu topoğrafik özellikler sayesinde görsel açıdan şehir silüetini kötü yönde etkilememektedir.

Etiler bölgesinin karakteristik özelliklerini yansıtan ofis binaları, restoran, kafeterya, konferans salonu gibi ek hizmet birimlerini kendi bünyesinde çözümleyen, bodrum katında tesisat hacmini ve otoparkını barındıran, firmaların kendi kimliklerini yansıtabilmeleri için logolarını asma olanağı olan genellikle bahçeli bağımsız binalardır.

Etiler bölgesinin analiz çalışması kapsamında incelenen ofis binası, bölgenin lüks konut sitelerinden olan Maya sitesinin hemen yanında konumlanan Park Tower ofis binası olarak belirlenmiştir.

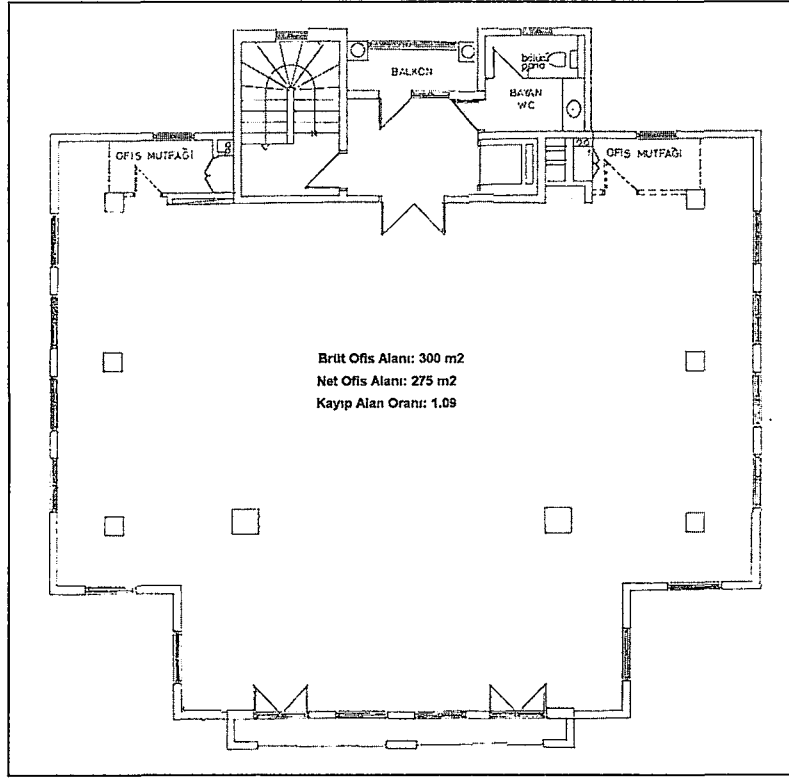
#### 4.4.2.1 Park Tower

Şahsi bir yatırımcı tarafından bağımsız ofis binası olarak geliştirilen Park Tower, 5 normal ofis katı ile giriş ve çatı da bulunan alanlardan ve bodrum katta yer alan otoparklardan oluşmaktadır. Konferans salonu, restoran gibi ek hizmet birimleri bulunmayan binada istenildiği takdirde bu tip alanlar ve ayrıca bodrum kata yerleştirilmek üzere spor alanları ve eğitim odaları gibi birimlerde yerleştirilebilmektedir.

Bir ofis binası olarak tasarlanan ve Levent'in bir çoğunun ofis olarak kullanıldığı bağımsız villalarına çok yakın olan Park Tower, konumu nedeniyle ana akslara, köprü bağlantılarına ve sosyal bölgelere yakındır.

Kendi sektöründe önemli firmalardan olan L'Oreal Türkiye'nin kullandığı ofis binası ile komşu olan Park Tower toplamda 2,135 m<sup>2</sup>'lik bir alandan oluşmaktadır. Her ofis katı 300 m<sup>2</sup>'lik brüt alana, 1.09'luk kayıp alan oranına ve 25 araçlık otopark kapasitesine sahiptir. (Şekil 4.3)

Binada teknik altyapı özellikleri olarak ısıtma sistemi için doğalgazlı radyatör, soğutma işlemleri için ise tavanda çözümlenmiş kanallı klima sistemi kurgulanmıştır. Ofis kullanıcılarının gün boyu temiz hava gereksinimlerini karşılamak üzere yerleştirilen havalandırma sistemi ise binanın açılabilir pencereleri bulunduğu için düşünülmemiştir. Daha önce bir internet sağlayıcısı firması olan Türk.net tarafından kullanılan binada telekomünikasyon açısından herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.



Şekil 4.3 Park Tower mimari planı (Colliers Resco, 2003e)

Yangın güvenlik sistemi için duman detektörleri ile sprinkler kurgulanmış ancak yangın merdiveni olarak servis merdiveninin kullanılması tercih edilmiştir. Bu özelliği ile yangın güvenliği standartlarına uymayan bina da güvenli yangın kaçış yolu oluşturulmamıştır. Uluslar arası firmalar tarafından en çok dikkat edilen özelliklerden olan yangın güvenliği, Park Tower binasında sağlanamamaktadır.

Tek bir ofis kullanıcısına hitap eden binadaki ofis katları asma tavanı ve yükseltilmiş döşemesi hazır olarak, dekorasyonlu alanlar şeklinde teslim edilirken, kira rakamı m<sup>2</sup> başına \$ 11.7 olarak belirlenmiştir. Binanın işletimi bağımsız bir ofis binası olduğu için kullanıcının kendisi tarafından yapılacağından, işletme gideri olarak daha önceden belirlenmiş olan belli bir fiyat bulunmamaktadır.

Binaya ait tüm bilgiler Park Tower Bina Bilgi Formu'nda gösterilmektedir.

## BİNA BİLGİ FORMU

### PARK TOWER

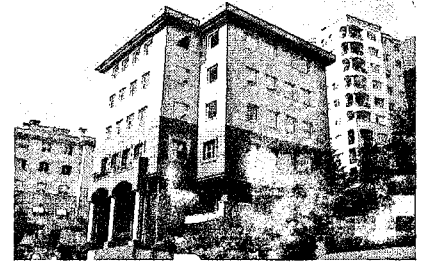
Etiler

### BİNA KULLANIMI

B Sınıfı Bağımsız Ofis Binası

### YATIRIM TÜRÜ

Şahsi yatırımcının geliştirdiği ofis projesi



### BİNA TANIMI

**Toplam Kiralanabilir Alan:** 2,135 m<sup>2</sup>  
**Toplam Ofis Katları:** Bodrum, Giriş, 5 kat, Çatı  
**Tamamlanma Tarihi:** 2000

### ULAŞIM

**MİA'ya yakınlık:** 3-5 dakika  
**Köprülere yakınlık:** 10 dak. (1. Köp.), 5 dak. (2. Köp.)  
**Çevre yollarına yakınlık:** E-5 10 dak., TEM 5 dak.  
**Havaalanına yakınlık:** 30 dakika  
**Sosyal bölgelere yakınlık:** Merkezde

### ALAN TANIMLARI

**Brüt Kat Alanı:** 300 m<sup>2</sup> ofis, 260 m<sup>2</sup> giriş  
**Net Kat Alanı:** 275 m<sup>2</sup> ofis, 220 m<sup>2</sup> giriş  
**Kayıp Alan:** 1.09  
**Kat Bölünmesi:** Tek kullanıcı

### PARK BİLGİLERİ

**Toplam Otopark:** 25  
**Kat Başına Otopark:** Tek kullanıcı  
**Otopark Oranı:** 85 /m<sup>2</sup> /araç

### BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI

**Soğutma:** Kanallı klima sistemi  
**Isıtma:** Radyatör  
**Havalandırma:** Mevcut değil

**Trafo Kapasitesi:** \_\_ kVA  
**Kullanıcı Enerjisi:** \_\_ kVA  
**Jeneratör:** Mevcut değil

**CCTV:** Mevcut  
**Güvenlik Sistemi:** Tek kullanıcı

**Yangın Alarmı:** Duman dedektörleri  
**Yangın Söndürme:** Sprinklers, yangın dolapları

**Kontrol Sistemi:** Tek kullanıcı  
**Asansörler:** 1 adet 4 kişilik

**Yangın Tahliye:** Yangın merdiveni  
**Telefon Altyapısı:** Her kat için \_\_ hat  
 Fiberoptik hat

### MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR

**Brüt Alan:** 2,135 m<sup>2</sup>  
**Net Alan:** 1,800 m<sup>2</sup>  
**Kira:** \$ 11.7 /m<sup>2</sup> /ay + stopaj

**Teslim Şartları:** Dekorasyonlu  
**İşletme Giderleri:** Tek kullanıcı  
**Ödeme Şartları:** 3'er aylık ödemeler  
**Depozito:** 2 aylık kira bedeli

### BİNA PROFİLİ

**Doluluk Oranı:** % 0  
**Kullanıcılar:**

#### 4.4.2.2 Park Tower Kontrol Listesi

##### A) Yatırım Parametreleri;

- Şahsi yatırımcılar
- Kurumsal yatırımcılar
- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- Kuruma özel yapılan yatırımlar (built to suit kavramı)
- GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler

##### B) Tasarım Parametreleri;

###### Bina geometrisi

- kare, dikdörtgen
- kare, dikdörtgen + yuvarlak
- yuvarlak

###### Bina yüksekliği (kat sayısı)

- 5 kat ve altı
- 10-15 kat
- 20 kat ve üstü

###### Kayıp alan oranı

- % 10'nun altında
- % 10 - % 15 arası
- % 15 - % 20 arası
- % 20'nin üstünde

###### Binanın plan kurgusu

- kolonsuz, simetrik plan
- kolonlu, simetrik plan
- kolonlu

###### Katların bölünebilme olanağı

- 2'ye bölünebilme

- 4'e bölünebilme
- bölünme olanağı olmayan

Kat yüksekliği (döşemeden döşemeye)

- 3.50 - 4.00 arası
- 2.70 – 3.50 arası
- 2.70 ve altı

Cephe tasarımı

- giydirme + masif cephe
- giydirme cephe
- masif cephe

Doğal aydınlatma olanağı

- Var
- Yok

Doğal havalandırma olanağı

- Var
- Yok

Otopark oranı

Anadolu Yakası,

- 60 m<sup>2</sup>/araç ve altı
- 60-80 m<sup>2</sup>/araç
- 100 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Avrupa Yakası,

- 80-100 m<sup>2</sup>/araç
- 100-150 m<sup>2</sup>/araç
- 150 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Deprem güvenliği (Deprem Raporu)

- Var

✓ Yok

Yan hizmetler olanağı

✓ Lobi

Restoran

Kafe

Konferans salonu

Posta kabul

Kuru temizleme

ATM, Banka şubesi

Fitness salonu

✓ Oto yıkama

Seyahat acentası

Kitapçı

Kurye servisi

✓ Depolama alanı

Bahçe düzenlemesi

✓ Olumlu

Olumsuz

Prestij konusu

✓ Olumlu

Olumsuz

C) Teknik Parametreler;

Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi

VAV/VRV sistemi

4 borulu Fan Coil

2 borulu Fan Coil

✓ Radyatör

## Yangın güvenlik sistemleri

- ✓ Detektör, sprinkler
- Detektör
- Alarm düğmesi
- Yangın dolabı

## Telekomünikasyon altyapısı

- ✓ Fiberoptik, min. 40 ISDN hat/kat
- 40-60 ISDN hat/kat
- 20 ISDN hat/kat

## Genel güvenlik sistemi

- CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi, metal detektör
- CCTV, kartlı geçiş sistemi
- ✓ 24/7 güvenlik

## Otomasyon sistemi

- Var
- ✓ Yok

## Elektrik gücü

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Jeneratör durumu

- % 100 destekliyor
- Ortak alanları destekliyor
- ✓ Mevcut değil

## Asansör özellikleri

- 4 – 8 adet, 12 kişilik
- 2 adet, 6 kişilik
- ✓ 1 adet, 4 kişilik

Su deposu durumu

Var, min. 200 ton

Yok

Titreşim ve gürültü kontrolü

Olumlu

Olumsuz

İnşaat kalitesi

Olumlu

Olumsuz

D) Ticari Parametreler;

Kira rakamı

Piyasa ortalamasının altında

Piyasa ortalamasında

Piyasa ortalamasının üstünde

Vergi çeşidi

Vergi muafiyeti

KDV

stopaj

İşletme gideri

Piyasa ortalamasının altında

Piyasa ortalamasında

Piyasa ortalamasının üstünde

Yıllık kira artışı

Yok

% 1-2

% 3 ve üzeri

Depozito

- Yok
- Var (2 aylık kira)
- Var (3 aylık kira)

Ödeme planı

- Aylık
- 3'er – 6'şar aylık
- Yıllık

Ofis alanının teslim şekli

- Dekorasyonlu
- İkinci nesil
- Kaba inşaat

#### E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

MİA'da olma durumu

- Olumlu
- Olumsuz

Ana akslara yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Çevre yollarına yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Havaalanı'na kolay ulaşım

- Olumlu
- Olumsuz

Köprülere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Sosyal bölgelere yakınlık

- ✓ Otel
- ✓ Restoran
- ✓ Alışveriş merkezi
- ✓ Banka
- ✓ Kafe
- ✓ Seyahat acentası

## Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## En yakın bölge merkezine olan yakınlık

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Alternatif ulaşım olanağı

- Metro, toplu taşıma
- ✓ Toplu taşıma
- Özel araç

## Gelişmiş bir bölgede olması

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Güvenli bir bölgede olması

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması

- Olumlu
  - Olumsuz
- Bölgedeki ofis binası stoğu
- Normal
  - Seyrek
  - Sıkışık

#### 4.4.2.3 Park Tower Kontrol Listesinin Yorumu

Çizelge 4.7 Park Tower yatırım parametreleri

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Şahsi yatırımcılar			X	Stopaj vergisinin bulunması
2	Kurumsal yatırımcılar				
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar				
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)				
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler				

Çizelge 4.8 Park Tower tasarım parametreleri

NO	TASARIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Bina geometrisi	X			
2	Bina yüksekliği	X			
3	Kayıp alan oranı	X			
4	Binanın plan kurgusu		X		Bağımsız binada kolonsuz olmalı
5	Katların bölünebilme olanağı	X			
6	Kat yüksekliği		X		Daha yüksek olmalı

7	Cephe tasarımı	X			
8	Doğal aydınlatma olanağı	X			
9	Doğal havalandırma olanağı	X			
10	Otopark oranı	X			
11	Deprem güvenliği			X	Deprem raporu olmalı
12	Yan hizmetler olanağı	X			
13	Bahçe düzenlemesi	X			
14	Prestij konusu	X			

Çizelge 4.9 Park Tower teknik parametreler

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi			X	Radyatör olması, havalandırmanın bulunmaması
2	Yangın güvenlik sistemleri			X	Ayrı yangın merdiveni olmalı
3	Telekomünikasyon altyapısı	X			
4	Genel güvenlik sistemi	X			
5	Otomasyon sistemi		X		Az katlı olduğu için olmayabilir
6	Elektrik gücü	X			
7	Jeneratör durumu			X	Jeneratörü olmalı
8	Asansör özellikleri	X			
9	Su deposu durumu			X	Su deposu olmalı
10	Titreşim ve gürültü kontrolü	X			
11	İnşaat kalitesi	X			

Çizelge 4.10 Park Tower ticari parametreler

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Kira rakamı			X	Piyasa normlarında olmalı
2	Vergi çeşidi			X	Stopaj vergisi olması
3	İşletme gideri		X		Az katlı olduğu için piyasa normlarında
4	Yıllık kira artışı		X		Kabul edilebilir oranlarda
5	Depozito durumu			X	2 aylık kira bedeli
6	Ödeme planı		X		Piyasa normlarında
7	Ofis alanının teslim şekli	X			

Çizelge 4.11 Park Tower lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	MİA'da olma durumu	X			
2	Ana akslara yakınlık	X			
3	Çevre yollarına yakınlık	X			
4	Havaalanına kolay ulaşım	X			
5	Köprülere yakınlık	X			
6	Sosyal bölgelere yakınlık	X			
7	Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık	X			
8	En yakın bölge merkezine olan yakınlık	X			
9	Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu	X			
10	Alternatif ulaşım olanağı		X		Metronun bulunmaması

11	Gelişmiş bir bölgede olması	X			
12	Güvenli bir bölgede olması	X			
13	Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması			X	Konut yerleşim alanının içinde
14	Bölgedeki ofis binası stoğu	X			

#### 4.4.2.4 Park Tower Performans Değerlendirmesi

Merkezi iş alanının çekirdek bölgesi olan Levent'e yakınlığı ile avantajlı bir konumda olan Etiler, lüks konut alanı olduğu için prestijli ve gelişmiş sistemlerle donatılan bağımsız ofis binalarına ve az sayıda yüksek ofis binasına sahiptir. Ofis piyasasındaki kullanıcı talebinin Levent'ten sonra büyük bir bölümünü çeken Etiler, ağırlıklı konutların yerleşmiş olduğu bölge olduğu için konutların karakteristik özellikleriyle ters düşmeyecek ofis binalarına sahip olması gerekmektedir. Yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım ve sosyal çevre açısından teker teker analizi yapılan Park Tower'ın Etiler bölgesinin gerçekleri doğrultusunda performans değerlendirilmesi yapılacak olursa;

Yatırım açısından; günümüzün tercih edilmeyen yatırım modeli olan şahsi yatırımcının malsahibi olduğu bir ofis binası olduğu için, kullanıcılar tarafından ilgi görmemesi nedeniyle dezavantajlıdır.

Tasarım açısından; bağımsız kullanılabilmesi, yerleşim açısından standartları yakalayan kat alanları, normal standartlardaki otopark kapasitesi, cephe tasarımı ve piyasa normlarının altında kalan kayıp alan oranı ile avantajlı konumdadır. Firmaların kendi kurumsal kimliklerini yansıtabilecekleri şirket logolarını koyma olanağı ve sadece kendilerinin bulunup işletecekleri kendi müstakil yaşantılarını kurgulayabilmeleri de binanın önemli özellikleri olarak öne çıkmaktadır.

Teknik açıdan; yeterli elektrik gücüne ve telekomünikasyon altyapısına sahip olması avantajlıdır. Ancak binanın ısıtma sistemi olarak artık sadece konutlarda bulunan radyatörlerle ısıtılması ve ayrı bir havalandırma sisteminin bulunmaması olumsuz özellikler olarak göze çarpmaktadır. Bunun yanında binanın yangın güvenliği için detektör ve sprinkler sisteminin bulunmasına rağmen yangın kaçış merdivenine sahip olmaması çok önemli bir eksiklik olarak belirlenmiştir. Ayrıca binaya gelen kullanıcının kendi jeneratörünü de kurgulaması gerekmekte ve böylece ayrı bir masraf kalemi daha oluşmaktadır. Üç yıl önce tamamlanan bir ofis binasında ısıtma, soğutma, yangın güvenlik ve jeneratör açısından bu tür bir yatırıma

gidilmesi alınan en yanlış kararlardandır. Bu açıdan Park Tower bu önemli teknik eksikliklerini gidermeden piyasadaki diğer ofis binalarıyla rekabet edemeyecek ve kullanıcılarına da rahat bir çalışma ortamı sağlayamayacaktır.

Ticari açıdan; dekorasyonlu teslim edilen ofis alanları, düşük kayıp alan oranı ve piyasa normlarındaki ödeme planı binanın avantajlı özellikleri iken, 2 aylık depozito bedeli ve stopaj vergisine sahip olması olumsuz özellikleridir. Kullanıcısına konforlu ısıtma ve havalandırma olanağı sunmayan, jeneratör ve su deposu bulunmayan binanın kira değeri olarak ciddi indirimlere gitmesi gerekirken piyasa normlarının üstünde olan kira rakamı ise kabul edilemez bir durumdur. Park Tower İstanbul ofis piyasasındaki en pahalı bağımsız ofis binaları arasındadır.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal çevre açısından; köprü bağlantılarına ve Büyükdere aksına yakın olan bina, gelişmiş bir bölgede bulunması nedeniyle de olumludur. Ancak bölgeye metro bağlantısının olmaması en önemli ulaşım sorunlarının başında gelmektedir. Ağırlıklı olarak bağımsız az katlı ofis binalarının bulunması konut ağırlıklı olan bölgenin silüetini etkilememekte fakat trafik yükü olarak ciddi sorunlar çıkarmaktadır.

Etiler'in prestij, ulaşılabilirlik, verimlilik, yüksek ticari değerler ve bağımsız olma gibi karakteristik özellikleriyle uyum içinde olan Park Tower, bölgenin gelişmiş teknolojik özelliklere sahip binaları barındırması özelliği açısından olumsuz bulunmuştur. Bunun sebebi verimsiz ısıtma sistemine sahip olması, havalandırma sisteminin, jeneratör ve su deposunun bulunmaması ve piyasa normlarının üstünde seyreden kira rakamıyla kullanıcılarına hem ticari hem de kullanım açısından tam anlamıyla hizmet verememesidir. Oysa bağımsız ofis binalarının gözde iş merkezi olan Etiler bölgesinin her açıdan verimli, prestijli, ileri teknoloji sistemleriyle donatılmış, kolay ulaşılabilir, piyasa normlarında kira rakamı olan ve ağırlıklı olarak bağımsız kullanım niteliğinde tasarlanmış ofis binalarına ihtiyacı vardır.

#### **4.4.3 Maslak Bölgesi**

Maslak bölgesi merkezi iş alanının ana aksı olan Büyükdere Caddesi'nin en uç noktasında yer almaktadır. Bu nedenle iş çevresinin konumlandığı merkezden uzak bir noktada bulunmaktadır. Fatih Sultan Mehmet köprüsüne ve havaalanına yakın olan Maslak, günün iş başlangıç ve bitiş saatlerinde çok yoğun bir trafiğe sahip olduğu için ulaşım açısından en dezavantajlı bölge konumundadır. Bölgenin yüksek ofis stoğuna sahip olması, metro bağlantısının bulunmaması ve merkezi iş alanı olan Levent'in de günün iş başlangıç ve bitiş saatlerinde yoğun bir trafiğe sahip olması Maslak'taki ulaşımında ilerlemesini

engellemektedir. Çok büyük bir sorun olarak bilinen trafik problemine rağmen bir çok firmanın bölgeyi tercih etmesinin tek sebebi ise cazip kira rakamlarına sahip olmasıdır.

İstanbul'daki en büyük ofis binalarına sahip olan ve dolayısıyla gün içinde en çok insan yükünü barındıran Maslak, altyapı servisleri, yol ve sosyal çevre durumu açısından en kötü konumda olan bölgedir. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ile iç içe olan binaların yanında, rögarları patlayan, kanalizasyon sorunu olan ve güvensiz bir bölgede bulunan ofis binalarının sayısı da oldukça fazladır. İkinci köprü bağlantısının yapılmasıyla gündeme gelen ve son dönemde hızla yapılan yüksek ofis binaları ile merkezi iş alanına katılan Maslak, plansız gelişen bir bölge olduğu için günümüzde ciddi altyapı sorunları yaşamaktadır. Bölgede hala inşaatı devam eden ve her gün yapımına bir yenisinin eklendiği ofis binalarının bulunması Maslak'taki altyapı sorunlarının düşünülmediğini açıkça ortaya koymaktadır. Bölgenin ilerleyen yıllardaki durumunu tahmin etmek hiç de zor olmamaktadır.

Bölgedeki ofis binaları arazi azlığı ve sıkışıklığı nedeniyle düşeyde büyümek zorunda kalmıştır. Maslak topoğrafik özelliği nedeniyle de hem çukur alanlarda hem de yüksekte kalan ofis binalarına sahiptir. Bu nedenle bölgedeki yüksek ofis binaları köprü yollarından hissedilmekte ve görsel açıdan şehir silüetini kötü yönde etkilemektedir.

Maslak bölgesinin karakteristik özelliklerini yansıtan ofis binaları, en fazla restoran ve banka gibi şehir merkezine özgü bir kaç işlevi bünyesinde barındıran çok katlı ofis binalarıdır.

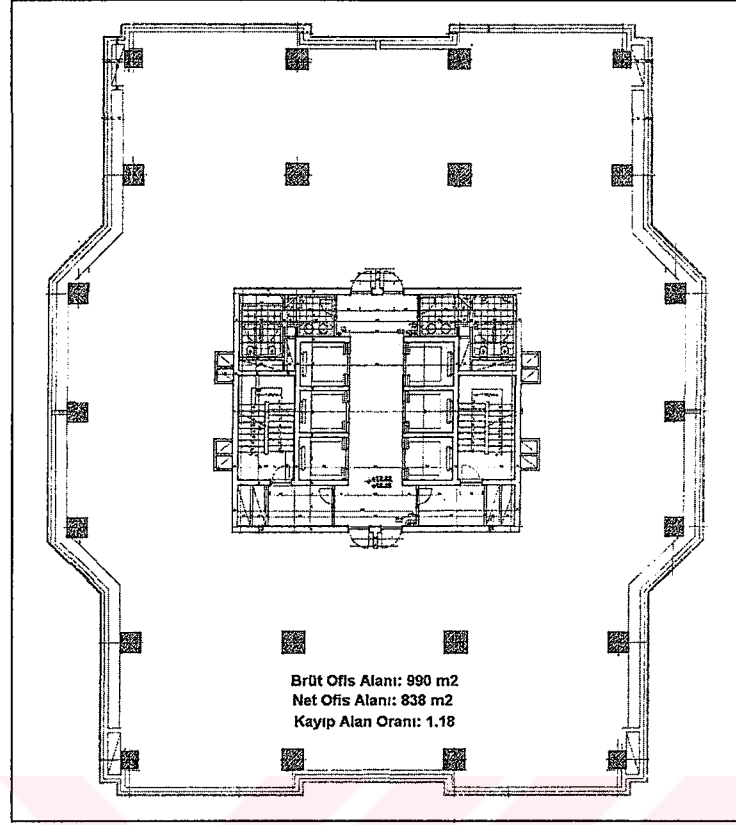
Maslak bölgesinin analiz çalışması kapsamında incelenen ofis binası, ulaşım açısından İstanbul'daki en kötü noktalardan birinde olan ancak sahip olduğu özelliklerle günümüzde kullanıcılarına rahat bir çalışma ortamı sağlayabilen Polaris Plaza olarak belirlenmiştir.

#### **4.4.3.1 Polaris Plaza**

Yap-Sat modeliyle gerçekleştirilmiş bir yatırım olan Polaris Plaza farklı kat maliklerinin bulunduğu ve farklı kira rakamlarına sahip bir binadır. Plaza 26 ofis katı ile ayrı bir girişi olan 3 katlı yan bloktan oluşmaktadır. 2. katında restoranı bulunan binanın diğer ek hizmet birimleri Garanti Bankası'na ait ATM makinası , kurye servisi ve birkaç mağazadır.

Maslak'ta konumlanan Polaris Plaza, Atatürk Oto Sanayi Sitesi'nin girişinde bulunan ve çukurda kalan bir binadır. Büyükdere Caddesi'ne ulaşmak için belli bir mesafenin kat edilmesi gerektiği ve yol durumunun çok kötü olduğu güvensiz bir yerde bulunmaktadır. Bu nedenle ana ulaşım akslarına, köprü bağlantılarına ve sosyal bölgelere uzak bir noktadadır.

1999 yılında tamamlanan binanın her ofis katı 990 m<sup>2</sup>'lik brüt alana, 1.18'lik kayıp alan oranına ve kat başına 8 araçlık otopark kapasitesine sahiptir. (Şekil 4.4)



Şekil 4.4 Polaris Plaza mimari planı (Colliers Resco, 2003e)

Binada teknik altyapı özellikleri olarak 4 borulu Fan Coil sistemi ısıtma ve soğutma işlemleri için, 40 ISDN hat telekomünikasyon için, sprinkler ile duman detektörleri de yangın güvenliği için tercih edilmiştir.

Binalardaki ofis katları 2. nesil alanlar olarak teslim edilirken, katların kira rakamları m<sup>2</sup> başına \$ 8 ila \$ 10 olarak belirlenmiştir. Bosch, Gillette, Cisco Systems, Nike, Dardanel, Ericsson ve Doğu Otomotiv gibi firmaların tercih ettiği Polaris Plaza'da işletim gideri ise her ay m<sup>2</sup> başına \$ 2.5 civarında değişmektedir.

Binaya ait tüm bilgiler Polaris Plaza Bina Bilgi Formu'nda gösterilmektedir.

## BİNA BİLGİ FORMU

### POLARİS PLAZA

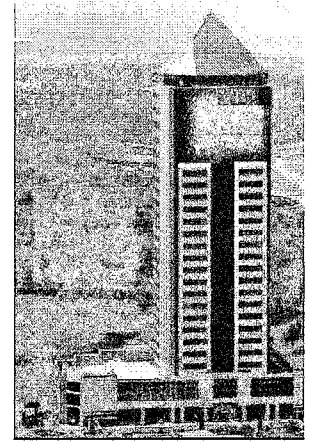
Ahi Evran Cad. No:1, Maslak

#### BİNA KULLANIMI

A Sınıfı Ofis Binası

#### YATIRIM TÜRÜ

Yap-Sat modeliyle geliştirilmiş ofis projesi



#### BİNA TANIMI

<b>Toplam Kiralanabilir Alan:</b>	24,570 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Ofis Katları:</b>	26
<b>Tamamlanma Tarihi:</b>	1999

#### ULAŞIM

<b>MİA'ya yakınlık:</b>	10 dakika
<b>Köprülere yakınlık:</b>	10 dak. (1. Köp.), 5 dak. (2. Köp.)
<b>Çevre yollarına yakınlık:</b>	E-5 10 dak., TEM 5 dak.
<b>Havaalanına yakınlık:</b>	20 dakika
<b>Sosyal bölgelere yakınlık:</b>	10 dakika

#### ALAN TANIMLARI

<b>Brüt Kat Alanı:</b>	990 m <sup>2</sup>
<b>Net Kat Alanı:</b>	838 m <sup>2</sup>
<b>Kayıp Alan:</b>	1.18
<b>Kat Bölünmesi:</b>	4

#### PARK BİLGİLERİ

<b>Toplam Otopark:</b>	208
<b>Kat Başına Otopark:</b>	8
<b>Otopark Oranı:</b>	124 /m <sup>2</sup> /araç

#### BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI

<b>Soğutma:</b>	Chiller, 4 borulu Fan Coil	<b>Trafo Kapasitesi:</b>	3200 kVA
<b>Isıtma:</b>	Kazan, 4 borulu Fan Coil	<b>Kullanıcı Enerjisi:</b>	40 kVA
<b>Havalandırma:</b>	AHU	<b>Jeneratör:</b>	% 100 destekleme
<b>CCTV:</b>	Mevcut	<b>Yangın Alarmı:</b>	Duman dedektörleri
<b>Güvenlik Sistemi:</b>	Proximity kartlı geçiş sistemi, X-Ray tarama	<b>Yangın Söndürme:</b>	Sprinklers, yangın dolapları
<b>Kontrol Sistemi:</b>	Metal dedektörler, güvenlik	<b>Yangın Tahliye:</b>	Yangın merdiveni
<b>Asansörler:</b>	6 adet 13 kişilik	<b>Telefon Altyapısı:</b>	Her kat için 40 hat

#### MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR

<b>Brüt Alan:</b>	990 m <sup>2</sup> , 495 m <sup>2</sup> , 248 m <sup>2</sup>	<b>Teslim Şartları:</b>	2. nesil
<b>Net Alan:</b>	838 m <sup>2</sup> , 419 m <sup>2</sup> , 210 m <sup>2</sup>	<b>İşletme Giderleri:</b>	\$ 2.5 /m <sup>2</sup> /ay
<b>Kira:</b>	\$ 8 /m <sup>2</sup> /ay + KDV/stopaj \$ 10 /m <sup>2</sup> /ay + KDV/stopaj	<b>Ödeme Şartları:</b>	Aylık ödemeler
		<b>Depozito:</b>	İstenmiyor

#### BİNA PROFİLİ

<b>Doluluk Oranı:</b>	% 97
<b>Kullanıcılar:</b>	Bosch, Karlı Business Center, Güney Diş Deposu, Cisco Systems, K leasing, HSG, Gillette, Dardanel, Doğu Otomotiv, Nike, Ericsson, Colliers Resco, Datassist, ADM, Yurttapan Hukuk Bürosu

#### 4.4.3.2 Polaris Plaza Kontrol Listesi

##### A) Yatırım Parametreleri;

- Şahsi yatırımcılar
- Kurumsal yatırımcılar
- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- Kuruma özel yapılan yatırımlar (built to suit kavramı)
- GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler

##### B) Tasarım Parametreleri;

###### Bina geometrisi

- kare, dikdörtgen
- kare, dikdörtgen + yuvarlak
- yuvarlak

###### Bina yüksekliği (kat sayısı)

- 5 kat ve altı
- 10-15 kat
- 20 kat ve üstü

###### Kayıp alan oranı

- % 10'nun altında
- % 10 - % 15 arası
- % 15 - % 20 arası
- % 20'nin üstünde

###### Binanın plan kurgusu

- kolonsuz, simetrik plan
- kolonlu, simetrik plan
- kolonlu

###### Katların bölünebilme olanağı

- 2'ye bölünebilme

✓ 4'e bölünebilme

□ bölünme olanağı olmayan

Kat yüksekliği (döşemeden döşemeye)

✓ 3.50 - 4.00 arası

□ 2.70 – 3.50 arası

□ 2.70 ve altı

Cephe tasarımı

□ giydirme + masif cephe

✓ giydirme cephe

□ masif cephe

Doğal aydınlatma olanağı

✓ Var

□ Yok

Doğal havalandırma olanağı

□ Var

✓ Yok

Otopark oranı

Anadolu Yakası,

□ 60 m<sup>2</sup>/araç ve altı

□ 60-80 m<sup>2</sup>/araç

□ 100 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Avrupa Yakası,

□ 80-100 m<sup>2</sup>/araç

✓ 100-150 m<sup>2</sup>/araç

□ 150 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Deprem güvenliği (Deprem Raporu)

✓ Var

Yok

Yan hizmetler olanağı

Lobi

Restoran

Kafe

Konferans salonu

Posta kabul

Kuru temizleme

ATM, Banka şubesi

Fitness salonu

Oto yıkama

Seyahat acentası

Kitapçı

Kurye servisi

Depolama alanı

Bahçe düzenlemesi

Olumlu

Olumsuz

Prestij konusu

Olumlu

Olumsuz

C) Teknik Parametreler;

Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi

VAV/VRV sistemi

4 borulu Fan Coil

2 borulu Fan Coil

Radyatör

#### Yangın güvenlik sistemleri

- ✓ Detektör, sprinkler
- Detektör
- Alarm düğmesi
- Yangın dolabı

#### Telekomünikasyon altyapısı

- Fiberoptik, min. 40 ISDN hat/kat
- ✓ 40-60 ISDN hat/kat
- 20 ISDN hat/kat

#### Genel güvenlik sistemi

- ✓ CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi, metal detektör
- CCTV, kartlı geçiş sistemi
- 24/7 güvenlik

#### Otomasyon sistemi

- ✓ Var
- Yok

#### Elektrik gücü

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

#### Jeneratör durumu

- ✓ % 100 destekliyor
- Ortak alanları destekliyor
- Mevcut değil

#### Asansör özellikleri

- ✓ 4 – 8 adet, 12 kişilik
- 2 adet, 6 kişilik
- 1 adet, 4 kişilik

Su deposu durumu

✓ Var, min. 200 ton

□ Yok

Titreşim ve gürültü kontrolü

✓ Olumlu

□ Olumsuz

İnşaat kalitesi

✓ Olumlu

□ Olumsuz

D) Ticari Parametreler;

Kira rakamı

✓ Piyasa ortalamasının altında

□ Piyasa ortalamasında

□ Piyasa ortalamasının üstünde

Vergi çeşidi

□ Vergi muafiyeti

✓ KDV

✓ stopaj

İşletme gideri

□ Piyasa ortalamasının altında

✓ Piyasa ortalamasında

□ Piyasa ortalamasının üstünde

Yıllık kira artışı

✓ Yok

□ % 1-2

□ % 3 ve üzeri

Depozito

- Yok
- Var (1 aylık kira)
- Var (3 aylık kira)

Ödeme planı

- Aylık
- 3'er – 6'şar aylık
- Yıllık

Ofis alanının teslim şekli

- Dekorasyonlu
- İkinci nesil
- Kaba inşaat

#### E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

MİA'da olma durumu

- Olumlu
- Olumsuz

Ana akslara yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Çevre yollarına yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Havaalanı'na kolay ulaşım

- Olumlu
- Olumsuz

Köprülere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

### Sosyal bölgelere yakınlık

- Otel
- Restoran
- Alışveriş merkezi
- Banka
- Kafe
- Seyahat acentası

### Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

### En yakın bölge merkezine olan yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

### Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu

- Olumlu
- Olumsuz

### Alternatif ulaşım olanağı

- Metro, toplu taşıma
- Toplu taşıma
- Özel araç

### Gelişmiş bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

### Güvenli bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

### Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması

Olumlu

Olumsuz

Bölgedeki ofis binası stoğu

Normal

Seyrek

Sıkışık

#### 4.4.3.3 Polaris Plaza Kontrol Listesinin Yorumu

Çizelge 4.12 Polaris Plaza yatırım parametreleri

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Şahsi yatırımcılar				
2	Kurumsal yatırımcılar				
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar		X		Farklı malsahiplerinin bulunması
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)				
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler				

Çizelge 4.13 Polaris Plaza tasarım parametreleri

NO	TASARIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Bina geometrisi	X			
2	Bina yüksekliği	X			
3	Kayıp alan oranı	X			
4	Binanın plan kurgusu	X			
5	Katların bölünebilme olanağı	X			
6	Kat yüksekliği	X			
7	Cephe tasarımı	X			

8	Doğal aydınlatma olanağı	X			
9	Doğal havalandırma olanağı		X		Olması tercih edilir
10	Otopark oranı			X	Yüksek kapasite olmalı
11	Deprem güvenliği	X			
12	Yan hizmetler olanağı		X		Depolama alanı ve banka şubesi olmalı
13	Bahçe düzenlemesi			X	Yeşil ögenin bulunmaması
14	Prestij konusu	X			

Çizelge 4.14 Polaris Plaza teknik parametreler

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi	X			
2	Yangın güvenlik sistemleri	X			
3	Telekomünikasyon altyapısı	X			
4	Genel güvenlik sistemi	X			
5	Otomasyon sistemi	X			
6	Elektrik gücü	X			
7	Jeneratör durumu	X			
8	Asansör özellikleri	X			
9	Su deposu durumu	X			
10	Titreşim ve gürültü kontrolü	X			
11	İnşaat kalitesi	X			

Çizelge 4.15 Polaris Plaza ticari parametreler

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Kira rakamı	X			
2	Vergi çeşidi		X		Stopaj vergisinin de bulunması
3	İşletme gideri	X			
4	Yıllık kira artışı	X			
5	Depozito durumu	X			
6	Ödeme planı	X			
7	Ofis alanının teslim şekli		X		Piyasa normlarında

Çizelge 4.16 Polaris Plaza lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	MİA'da olma durumu			X	MİA'ya uzak
2	Ana akslara yakınlık			X	Ana akslara uzak
3	Çevre yollarına yakınlık		X		Kabul edilebilir
4	Havaalanına kolay ulaşım	X			
5	Köprülere yakınlık			X	Bağlantı yollarına uzak
6	Sosyal bölgelere yakınlık			X	Sosyal çevrenin olmaması
7	Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık			X	Yerleşim alanına uzak olması
8	En yakın bölge merkezine olan yakınlık			X	Levent'e uzak olması
9	Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu			X	Kötü durumda olması
10	Alternatif ulaşım olanağı			X	Metronun olmaması

11	Gelişmiş bir bölgede olması			X	Bölgenin gelişmemesi
12	Güvenli bir bölgede olması			X	Bölgenin güvensiz olması
13	Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması			X	Fabrika ağırlıklı yerleşim düzeni
14	Bölgedeki ofis binası stoğu			X	Sıkışık düzen

#### 4.4.3.4 Polaris Plaza Performans Değerlendirmesi

Merkezi iş alanının en uç noktası olan Maslak, gelişmiş sistemlerle inşa edilen, prestijli, yüksek ve verimli ofis binalarından oluşmaktadır. Ofis piyasasındaki en fazla kullanıcı talebini çeken bölgelerden biri olan Maslak'ın altyapı ve trafik gibi önemli sorunlar yaşayan gelişmemiş bir yerleşmede olmasına rağmen kullanıcılarına rahat bir çalışma ortamı sağlayabilmesi için kendi karakteristik özellikleriyle ters düşmeyecek binalara sahip olması gerekmektedir. Yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım ve sosyal çevre açısından teker teker analizi yapılan Polaris Plaza'nın Maslak bölgesinin gerçekleri doğrultusunda performans değerlendirilmesi yapılacak olursa;

Yatırım açısından; Yap-Sat modeliyle geliştirilmiş olan Polaris Plaza farklı malsahiplerinin bulunması nedeniyle bina içinde belli bir bütünlüğe sahip olmadığı için sorunlar yaşayabilmektedir. Ancak binanın iyi özelliklerle donatılmış olması bu yatırım modelini dezavantajlı olmaktan kurtarmaktadır.

Tasarım açısından; dörde bölünebilme olanağı, kat yüksekliği, cephe tasarımı, piyasa normlarının altındaki kayıp alan oranı ve plan kurgusuyla avantajlı olan bina buna rağmen düşük otopark kapasitesi ve sosyal çevresi gelişmemiş olduğu için fazla ek hizmet birimlerine sahip olmaması nedeniyle olumsuzdur. Ancak genel hatlarıyla tasarım açısından iyi özelliklere sahip bir binadır.

Teknik açıdan; yeterli elektrik gücü, jeneratörünün bulunması, kullanıcılarına tam anlamıyla hizmet edebilecek yangın güvenlik sistemleri ile telekomünikasyon altyapısına sahip olması avantajlıdır. Polaris Plaza'nın ısıtma, soğutma, havalandırma sistemi açısından günümüzün geliştirilmiş son sistemi olmamasına rağmen verimli bir kullanım olanağı olan 4 borulu Fan Coil ile donatılmış olması en olumlu özelliklerindedir. Tasarım açısından hiçbir olumsuz yönü olmayan binanın teknik açıdan da iyi özelliklere sahip olması, yapılan yatırımın

kullanıcı gereksinimleri göz önüne alınarak yapılmış doğru bir yatırım olduğunu göstermektedir.

Ticari açıdan; ikinci nesil teslim edilen ofis alanları, depozitosuz aylık ödeme planları, piyasa normlarının altında kalan kira rakamı ve uygun işletme gideri ile Polaris Plaza ticari açıdan avantajlı bir konumda olmaktadır. Binanın tasarım ve teknik özelliklerinin iyi olması da ticari açıdan değerinin düşmesini gerektirmemektedir. Ancak ulaşım açısından dezavantajlı bir konumda olan bina bu durumu kira rakamına yansıtarak kullanıcıları cezbetmeyi başarmıştır.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal çevre açısından; çevre yolları bağlantılarına ve havaalanına yakın olmasının yanında ulaşım açısından hiçbir olumlu özelliği olmayan Polaris Plaza, sosyal çevre ve önemli altyapı sorunları olan bir bölgede konumlanmıştır. Bölgenin günün iş başlangıç ve çıkış saatlerinde yaşadığı yoğun trafik sorunu artık çözüme kavuşturulamayan kronik bir problem haline gelmiştir. Bu durumun oluşmasındaki en önemli etmenlerden birisi ise metro bağlantısının bölgeye ulaşmamasıdır. Şişli Belediyesi'ne bağlı olan ve hiçbir gelişme atılımının yapılmadığı Maslak, geçmişteki sanayi alanı görünümünden kurtulamamış, konut alanlarından uzak, güvensiz bir lokasyon olmaya devam etmiştir. Bu nedenle bölgenin sadece Büyükdere Caddesi'ne bakan cephesi kabul edilebilir standartlara ulaşmış ancak ana akslara paralel yollardaki ofis binaları düşük standartlarda kalmaya mahkum edilmiştir. Polaris Plaza lokasyon, ulaşım ve sosyal çevre açısından İstanbul'un en dezavantajlı binaları arasındadır.

Maslak'ın prestij, yükseklik, verimlilik gibi karakteristik özellikleriyle uyum içinde olan Polaris Plaza, sadece bölgenin en önemli sorunları olan ulaşım, sosyal çevre sıkıntısı ve trafik gibi problemleri de atlatamamıştır. Bu nedenle tasarım, teknik ve ticari özellikleri olumlu olmasına rağmen sıkıntılı bir konumda bulunan bina kullanıcı taleplerini çekememektedir. Maslak bölgesi kendi içindeki bu sorunları çözemediği sürece bu yerleşmeye yapılacak olan her türlü yatırım atıl değer olmaya mahkum olacaktır. Bu nedenle öncelikle belediyelerle yapılan çalışmalar çerçevesinde bölge altyapı, sosyal çevre, ulaşım gibi sorunlarını çözecek ve daha sonra ofis kullanıcılarına hitap eden gelişmiş ofis binaları ile donatılacaktır.

Genel anlamda doğru bir yatırım kararıyla ele alınan fakat bölgenin kronik sorunlarından kaçamayıp kullanıcılarına tam anlamıyla hizmet edemeyen bir bina olan Polaris Plaza, İstanbul ofis piyasasında yeni geliştirilmekte olan yüksek ofis binalarına hem tasarım hem de teknik açıdan örnek olabilecek niteliktedir.

#### **4.4.4 Beşiktaş-Şişli-Esentepe Bölgesi**

Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesi eski çekirdek merkezi iş alanı olduklarından, günümüzde de ana aks olarak kabul edilen Büyükdere Caddesi'ne doğrudan veya en kısa mesafeden

bağlanabilmektedirler. Beşiktaş ve Esentepe, Levent'i diğer bölgelere bağlayan akslar arasında kaldığı için ulaşım açısından sorun yaşamazken, Şişli bölgesi Taksim'e en yakın olan ve gün içinde İstanbul'un en yoğun olduğu yerleşme alanlarına sahip olduğundan ulaşım bakımından her zaman sorunlar yaşamıştır. Bu nedenle Şişli ofis kullanıcıları tarafından Beşiktaş ve Esentepe kadar talep görmemiştir.

Şişli ve Esentepe İstanbul'un çok az bölgesine hizmet eden raylı ulaşım sistemi metroya ve toplu taşıma olanaklarına sahip olmasına rağmen, günün iş başlangıç ve bitiş saatlerinde aynı anda trafiğe çıkan araçlarla yoğun trafik yükünü kaldıramamaktadır. Bunun bir başka sebebi ise, eski çekirdek merkezi iş alanı da olan bu bölgelerin yoğun ofis binası stoğuna sahip olmasıdır. Beşiktaş ise metro bağlantısı olmamasına rağmen kara ve denizden ulaşımın rahatlıkla sağlandığı bir bölge olması açısından avantajlıdır.

Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesi İstanbul'un eski yerleşmeleri olduğundan ve konut alanları açısından da yoğun bir yerleşme olmalarından dolayı günümüzdeki iş faaliyetlerinin ağırlıklı olarak yaşandığı ofis binalarının getirdiği altyapı yükünü kaldıramamaktadırlar. Bunun sebebi, eski kanal şebekesine ve altyapı sistemlerine sahip olan bölgeye aşırı yüklemenin yapılması ve çözüm yollarının araştırılmamasıdır. (Kabarık, 1991)

Bölgede geçmişten beri inşa edilmiş olan bir çok ofis binası bulunduğu için bağımsız ofis binalarından az katlı binalara kadar her tip ofis binası konumlanmıştır. Günümüzde arazi azlığı ve sıkışıklığı nedeniyle yeni yapılan ofis binaları düşeyde büyümek zorunda kalmışlardır. Buna rağmen bölgenin sahip olduğu topoğrafik özellikler sayesinde görsel açıdan şehir silüetini kötü yönde etkilememektedir. Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesinde konumlanan yüksek ofis binaları İstanbul Boğazı'ndan algılanmamaktadır.

Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesinin karakteristik özelliklerini yansıtan ofis binaları, en fazla restoran ve konferans salonu gibi şehir merkezine özgü bir kaç işlevi bünyesinde barındıran ve yeni sistemlerle inşa edilen çok katlı ofis binaları olduğu gibi aynı zamanda bağımsız kullanıma olanak veren genellikle bahçeli ofis binaları da olabilmektedir. Bunun yanında geçmişte inşa edilmiş ve günümüzde hala kullanıcılar tarafından talep gören az katlı binalarda bulunmaktadır.

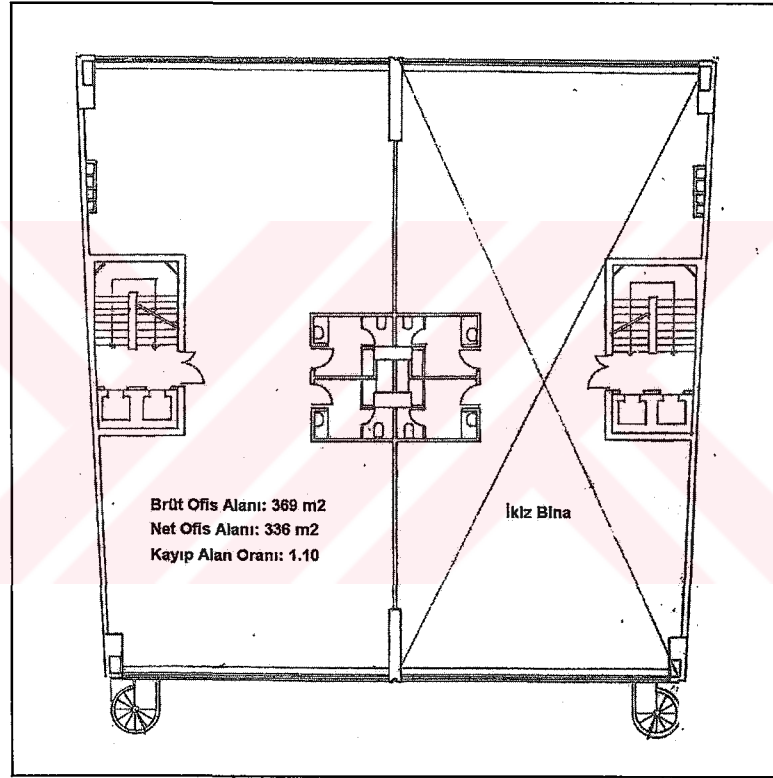
Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesinin analiz çalışması kapsamında incelenen ofis binası, toplamda 10 katlı yapısıyla ve sahip olduğu ortalama kat alanıyla hem iş merkezi hem de bağımsız kullanıma olanak verebilen Enka Han olarak belirlenmiştir.

#### 4.4.4.1 Enka Han

Kurumsal bir yatırımcı olan Enka İnşaat ve Sanayi A.Ş. tarafından inşa edilen Enka Han, 10 ofis katı ve bir mağaza alanından oluşmaktadır. Konferans salonu, restoran gibi ek hizmet birimleri bulunmayan binada kapalı otopark olarak kullanılan 3 bodrum katı bulunmaktadır.

Esentepe’de konumlanan Enka Han tüm ana akslara, köprü bağlantılarına ve sosyal bölgelere yakındır. Büyükdere aksı üzerinde bulunması binayı lokasyon açısından avantajlı bir duruma getirmiş ve tüm merkezlere yakın olmasını sağlamıştır.

1983 yılında tamamlanan Enka Han’ın her ofis katı 369 m<sup>2</sup>’lik brüt alana, 1.10’luk kayıp alan oranına ve kat başına 2 araçlık otopark kapasitesine sahiptir. (Şekil 4.5)



Şekil 4.5 Enka Han mimari planı (Colliers Resco, 2003e)

Binada teknik altyapı özellikleri olarak 2 borulu Fan Coil sistemi ısıtma ve soğutma işlemleri için, 20 hat telekomünikasyon için, sprinkler ile alarm düğmeleri de yangın güvenliği için tercih edilmiştir.

Binalardaki ofis katları 2. nesil alanlar olarak teslim edilirken, katların kira rakamları m<sup>2</sup> başına \$ 7 olarak belirlenmiştir. Korpap Kağıt, Mondial Asistance, AYTEK İnşaat, Pamuk Leasing gibi firmaların tercih ettiği Enka Han’ın işletim gideri ise her ay m<sup>2</sup> başına \$ 1.6 civarında değişmektedir.

Binaya ait tüm bilgiler Enka Han Bina Bilgi Formu’nda gösterilmektedir.

## BİNA BİLGİ FORMU

**ENKA HAN**  
 Büyükdere Cad. No.108, Esentepe  
**BİNA KULLANIMI**  
 B Sınıfı Ofis Binası  
**YATIRIM TÜRÜ**  
 Kurumsal yatırımcının geliştirdiği ofis projesi



### BİNA TANIMI

**Toplam Kiralanabilir Alan:** 3,690 m<sup>2</sup>  
**Toplam Ofis Katları:** 10  
**Tamamlanma Tarihi:** 1983

### ULAŞIM

**MİA'ya yakınlık:** Merkezde  
**Köprülere yakınlık:** 5 dak. (1. Köp.), 7 dak. (2. Köp.)  
**Çevre yollarına yakınlık:** E-5 5 dak., TEM 7 dak.  
**Havaalanına yakınlık:** 20 dakika  
**Sosyal bölgelere yakınlık:** Merkezde

### ALAN TANIMLARI

**Brüt Kat Alanı:** 369 m<sup>2</sup>  
**Net Kat Alanı:** 336 m<sup>2</sup>  
**Kayıp Alan:** 1.10  
**Kat Bölünmesi:** 1

### PARK BİLGİLERİ

**Toplam Otopark:** 30  
**Kat Başına Otopark:** 2  
**Otopark Oranı:** 185 /m<sup>2</sup> /araç

### BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI

**Soğutma:** Chiller, 2 borulu Fan Coil  
**Isıtma:** Kazan, 2 borulu Fan Coil  
**Havalandırma:** Mevcut değil  
**CCTV:** Mevcut  
**Güvenlik Sistemi:** Mevcut değil  
**Kontrol Sistemi:** Metal dedektörler, güvenlik  
**Asansörler:** 2 adet 4 kişilik  
**Trafo Kapasitesi:** \_\_\_ kVA  
**Kullanıcı Enerjisi:** 20 kVA  
**Jeneratör:** % 100 destekleme  
**Yangın Alarmı:** Alarm butonu  
**Yangın Söndürme:** Sprinklers, yangın dolapları  
**Yangın Tahliye:** Yangın merdiveni  
**Telefon Altyapısı:** Her kat için 20 hat

### MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR

**Brüt Alan:** 369 m<sup>2</sup>  
**Net Alan:** 336 m<sup>2</sup>  
**Kira:** \$ 7 /m<sup>2</sup>/ay + KDV  
**Teslim Şartları:** 2. nesil  
**İşletme Giderleri:** \$ 1.6 /m<sup>2</sup>/ay  
**Ödeme Şartları:** Aylık ödemeler  
**Depozito:** İstenmiyor

### BİNA PROFİLİ

**Doluluk Oranı:** % 90  
**Kullanıcılar:** Mondial Asistance, Korpap Kağıt, Pamuk Leasing, Aytek İnşaat, Entaş Seyahat Acentası

#### 4.4.4.2 Enka Han Kontrol Listesi

##### A) Yatırım Parametreleri;

- Şahsi yatırımcılar
- Kurumsal yatırımcılar
- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- Kuruma özel yapılan yatırımlar (built to suit kavramı)
- GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler

##### B) Tasarım Parametreleri;

###### Bina geometrisi

- kare, dikdörtgen
- kare, dikdörtgen + yuvarlak
- yuvarlak

###### Bina yüksekliği (kat sayısı)

- 5 kat ve altı
- 10-15 kat
- 20 kat ve üstü

###### Kayıp alan oranı

- % 10'nun altında
- % 10 - % 15 arası
- % 15 - % 20 arası
- % 20'nin üstünde

###### Binanın plan kurgusu

- kolonsuz, simetrik plan
- kolonlu, simetrik plan
- kolonlu

###### Katların bölünebilme olanağı

- 2'ye bölünebilme

- 4'e bölünebilme
- bölünme olanağı olmayan

Kat yüksekliği (döşemeden döşemeye)

- 3.50 - 4.00 arası
- 2.70 – 3.50 arası
- 2.70 ve altı

Cephe tasarımı

- giydirme + masif cephe
- giydirme cephe
- masif cephe

Doğal aydınlatma olanağı

- Var
- Yok

Doğal havalandırma olanağı

- Var
- Yok

Otopark oranı

Anadolu Yakası,

- 60 m<sup>2</sup>/araç ve altı
- 60-80 m<sup>2</sup>/araç
- 100 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Avrupa Yakası,

- 80-100 m<sup>2</sup>/araç
- 100-150 m<sup>2</sup>/araç
- 150 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Deprem güvenliği (Deprem Raporu)

- Var

✓ Yok

Yan hizmetler olanağı

- Lobi
- Restoran
- Kafe
- Konferans salonu
- Posta kabul
- Kuru temizleme
- ATM, Banka şubesi
- Fitness salonu
- Oto yıkama

✓ Seyahat acentası

- Kitapçı
- Kurye servisi
- Depolama alanı

Bahçe düzenlemesi

Olumlu

✓ Olumsuz

Prestij konusu

✓ Olumlu

Olumsuz

C) Teknik Parametreler;

Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi

- VAV/VRV sistemi
- 4 borulu Fan Coil
- ✓ 2 borulu Fan Coil
- Radyatör

### Yangın güvenlik sistemleri

- Detektör, sprinkler
- Detektör
- Alarm düğmesi
- Yangın dolabı

### Telekomünikasyon altyapısı

- Fiberoptik, min. 40 ISDN hat/kat
- 40-60 ISDN hat/kat
- 20 ISDN hat/kat

### Genel güvenlik sistemi

- CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi, metal detektör
- CCTV, kartlı geçiş sistemi
- 24/7 güvenlik

### Otomasyon sistemi

- Var
- Yok

### Elektrik gücü

- Olumlu
- Olumsuz

### Jeneratör durumu

- % 100 destekliyor
- Ortak alanları destekliyor
- Mevcut değil

### Asansör özellikleri

- 4 – 8 adet, 12 kişilik
- 2 adet, 6 kişilik
- 1 adet, 4 kişilik

Su deposu durumu

- Var, min. 200 ton
- Yok

Titreşim ve gürültü kontrolü

- Olumlu
- Olumsuz

İnşaat kalitesi

- Olumlu
- Olumsuz

D) Ticari Parametreler;

Kira rakamı

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Vergi çeşidi

- Vergi muafiyeti
- KDV

stopaj

İşletme gideri

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Yıllık kira artışı

- Yok
- % 1-2
- % 3 ve üzeri

Depozito

- Yok
- Var (1 aylık kira)
- Var (3 aylık kira)

Ödeme planı

- Aylık
- 3'er – 6'şar aylık
- Yıllık

Ofis alanının teslim şekli

- Dekorasyonlu
- İkinci nesil
- Kaba inşaat

#### E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

MİA'da olma durumu

- Olumlu
- Olumsuz

Ana akslara yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Çevre yollarına yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Havaalanı'na kolay ulaşım

- Olumlu
- Olumsuz

Köprülere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Sosyal bölgelere yakınlık

- ✓ Otel
- ✓ Restoran
- ✓ Alışveriş merkezi
- ✓ Banka
- ✓ Kafe
- ✓ Seyahat acentası

## Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## En yakın bölge merkezine olan yakınlık

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu

- Olumlu
- ✓ Olumsuz

## Alternatif ulaşım olanağı

- ✓ Metro, toplu taşıma
- Toplu taşıma
- Özel araç

## Gelişmiş bir bölgede olması

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Güvenli bir bölgede olması

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması

✓ Olumlu

□ Olumsuz

Bölgedeki ofis binası stoğu

□ Normal

□ Seyrek

✓ Sıkışık

#### 4.4.4.3 Enka Han Kontrol Listesinin Yorumu

Çizelge 4.17 Enka Han yatırım parametreleri

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Şahsi yatırımcılar				
2	Kurumsal yatırımcılar	X			
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar				
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)				
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler				

Çizelge 4.18 Enka Han tasarım parametreleri

NO	TASARIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Bina geometrisi	X			
2	Bina yüksekliği	X			
3	Kayıp alan oranı	X			
4	Binanın plan kurgusu	X			
5	Katların bölünebilme olanağı	X			
6	Kat yüksekliği		X		Normların altında
7	Cephe tasarımı	X			
8	Doğal aydınlatma olanağı	X			

9	Doğal havalandırma olanağı	X			
10	Otopark oranı			X	Kapasite düşük
11	Deprem güvenliği			X	Deprem güvencesi olmalı
12	Yan hizmetler olanağı		X		Gelişmiş çevrede olması
13	Bahçe düzenlemesi		X		Yeşil ögenin bulunmaması
14	Prestij konusu		X		Eski bina olması

Çizelge 4.19 Enka Han teknik parametreler

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi			X	Havalandırması olmalı
2	Yangın güvenlik sistemleri		X		Detektör olmalı
3	Telekomünikasyon altyapısı		X		Normların altında
4	Genel güvenlik sistemi		X		Kartlı geçiş sistemi olmalı
5	Otomasyon sistemi			X	Eski bina
6	Elektrik gücü	X			
7	Jeneratör durumu	X			
8	Asansör özellikleri	X			
9	Su deposu durumu	X			
10	Titreşim ve gürültü kontrolü			X	Eski bina
11	İnşaat kalitesi	X			

Çizelge 4.20 Enka Han ticari parametreler

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Kira rakamı	X			
2	Vergi çeşidi	X			
3	İşletme gideri	X			
4	Yıllık kira artışı	X			
5	Depozito durumu	X			
6	Ödeme planı	X			
7	Ofis alanının teslim şekli		X		Piyasa normlarında

Çizelge 4.21 Enka Han lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	MİA'da olma durumu	X			
2	Ana akslara yakınlık	X			
3	Çevre yollarına yakınlık	X			
4	Havaalanına kolay ulaşım		X		Çok yakın değil
5	Köprülere yakınlık	X			
6	Sosyal bölgelere yakınlık	X			
7	Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık	X			
8	En yakın bölge merkezine olan yakınlık	X			
9	Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu			X	Kötü durumda olması
10	Alternatif ulaşım olanağı	X			
11	Gelişmiş bir bölgede olması	X			
12	Güvenli bir bölgede olması	X			

13	Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması	X			
14	Bölgedeki ofis binası stoğu			X	Sıkışık düzen

#### 4.4.4.4 Enka Han Performans Değerlendirmesi

Eski merkezi iş alanının çekirdek bölgesi olan Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesi, son gelişmiş sistemlerle inşa edilen, en prestijli, yüksek, verimli ve az sayıda olan kompleks niteliğindeki ofis binalarından oluşmaktadır. Bunun yanında eski az katlı ofis binaları ve bağımsız kullanımlı binalara da sahiptir. Bölgede her büyüklükte ofis alanı bulmak mümkün olduğu için yerli firmaların en çok tercih ettiği lokasyondur. Bölgenin farklı yerlerinde farklı tip ofis binaları konumlandığı için kendi karakteristik özellikleriyle ters düşmeyecek binalara sahip olması gerekmektedir. Yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım ve sosyal çevre açısından teker teker analizi yapılan Enka Han'ın Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesinin gerçekleri doğrultusunda performans değerlendirilmesi yapılacak olursa;

Yatırım açısından; günümüzün en çok tercih edilen yatırım modellerinden kurumsal yatırımcıların geliştirdiği ofis binası olması nedeniyle avantajlı bir konumdadır.

Tasarım açısından; bina 1983 yılında eski teknolojik sistemlerle ve o günkü koşullarla inşa edildiği için kat yüksekliği, katların bölünebilirliği, otopark kapasitesi ve deprem güvenliği açısından bu günkü standartlara uymamaktadır. Ancak binanın cephe tasarımı, plan kurgusu ve piyasa normlarının altında olan kayıp alan oranı gibi bir çok olumlu özellikleri bulunmaktadır. Bu özelliklerinden dolayı da yatırım açısından avantajlı ofis alanları sunduğu için kullanıcılar tarafından hala tercih edilebilmektedir.

Teknik açıdan; yeterli elektrik gücü, jeneratör, su deposu ve telekomünikasyon altyapısı bulunmasına rağmen yangın güvenliği açısından detektörlere de sahip olması gerekmektedir. Ayrıca binanın ısıtma, soğutma sistemi olarak günümüzde kullanıcılara tam anlamıyla hizmet veremeyen, ömrü tükenmiş bir sistem olan 2 borulu Fan Coil ile donatılmış olması ve havalandırma sistemine sahip olmaması en olumsuz özellikleridir. Yirmi yıl önce inşa edilen bir bina olan Enka Han, o günkü piyasa koşullarında doğru bir yatırım kararı ile ele alınmıştır. Ancak günümüzde yavaş yavaş ömrünü tüketmeye başlayan ve diğer ofis binalarıyla karşılaştırıldığında teknik altyapı donanımı açısından yetersiz kalan bir binadır.

Ticari açıdan; ikinci nesil teslim edilen ofis alanları, düşük kayıp alan oranı, depozitosuz aylık ödeme planları ile piyasa normlarında olan işletme giderleri binanın avantajlı özellikleridir.

Enka Han teknik açıdan yeterli donanıma sahip olmamasını ise kira rakamını piyasa normlarının altına çekerek kullanıcılarını cezbetmeyi başarmıştır. Binanın doluluk oranı hiç de yadsınamayacak % 90 seviyelerindedir.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal çevre açısından; köprü bağlantılarına, ana akslara, merkezi bölgelere yakın olan binanın, metro bağlantısına da sahip olduğu için lokasyon, ulaşım ve sosyal çevre açısından diğer binalara oranla avantajlı konumdadır.

Beşiktaş-Şişli-Esentepe'nin prestijli, verimli, piyasa normlarındaki kira rakamları ve ulaşılabilirlik gibi karakteristik özellikleriyle uyum içinde olan Enka Han, bölgenin gelişmiş teknolojik özelliklere sahip, yüksek binaları barındırması özelliği açısından olumsuz bulunmuştur. Bunun sebebi binanın 1983 yılında inşa edilmesi nedeniyle teknik açıdan piyasa normlarının gerisinde kalmasıdır. Ancak buna rağmen kullanışlı plan kurgusu, kendi içinde bağımsız bir bina olma özelliği ve kapalı otoparkıyla kullanıcıların ilgisini çekebilmektedir. İstanbul'un en yoğun iş bölgelerinden olan Beşiktaş-Şişli-Esentepe bölgesi her açıdan verimli, prestijli, ileri teknoloji sistemleriyle donatılmış, ek hizmet birimleriyle kullanıcılarının tüm gereksinmelerini karşılayan az katlı, bağımsız veya yüksek ofis binalarına ihtiyacı vardır.

Genel anlamda doğru bir lokasyonda bulunan ve doğru bir yatırım kararıyla ele alınan Enka Han, İstanbul ofis piyasasına bir binanın en az yirmi yıl süreyle kullanıcılarına hizmet edebilmesi gerektiğini gözler önüne sermiştir.

#### **4.4.5 Taksim Bölgesi**

Taksim bölgesi tarihi dokuya sahip en eski merkezi iş alanı olduğundan günümüzde geçerliliğini koruyan Büyükdere aksına uzak bir konumda kalmıştır. Bu nedenle Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerine, ana akslara ve merkezi iş alanının çekirdek bölgesi olan Levent'e yakın değildir. Bu özelliği nedeniyle ulaşım açısından sorunlu bir bölge olarak bilinmekte fakat buna rağmen bir çok firma tarafından ilgi görmektedir. Gün içindeki en yoğun yaya sirkülasyonuna sahip olan bölge yabancı dil kursları, dershaneler, sigorta ve danışmanlık firmalarının gözde merkezidir.

Taksim bölgesi İstanbul'un çok az bölgesine hizmet eden raylı ulaşım sistemi metroya ve toplu taşıma olanaklarına sahip olmasına rağmen, günün iş başlangıç ve bitiş saatlerinde aynı anda trafiğe çıkan araçlarla yoğun trafik yüküne maruz kalmaktadır. Tarihi bir lokasyon olduğu için trafik yükünü azaltmak amacıyla yol genişletme ve benzeri iyileştirme çalışmaları yapılamamaktadır. Bu nedenle bölge hemen hemen tüm MİA'larda yaşanan ciddi bir trafik sorunuyla yüz yüzedir.

İstanbul'daki tarihi ofis binalarının çoğunu barındıran Taksim, uzun zaman önce yapılmış altyapı sistemleri nedeniyle yeni geliştirilecek olan ofis binalarını altyapı servisleri açısından kaldıramayacak durumdadır.

Ofis binaları yanında yabancı uyruklu insanların tercih ettiği konut alanı olarak bilinen Cihangir gibi yerleşmelere de sahip olan Taksim, giderek bu fonksiyonunu da kaybetmeye başlamıştır. Konut alanlarıyla iç içe olan mağazaların yanında az katlı ofis binaları da bulunmaktadır.

Bölgenin topoğrafik özelliği nedeniyle geçmişte yapılmış olan ofis binaları en fazla 6-7 katlı olarak tasarlanmıştır. Bunun en önemli nedenlerinden biri ise Fındıklı-Karaköy aksı boyunca denizden algılanabilen ofis binalarının bölgenin şehir silüetini kötü yönde etkilemesinin önüne geçmektir.

Taksim bölgesinin karakteristik özelliklerini yansıtan ofis binaları, giriş katında mağaza alanları bulunan, ortalama kat büyüklüklerine sahip az katlı ofis binalarıdır.

Taksim bölgesinin analiz çalışması kapsamında incelenen ofis binası, kendi içinde bağımsız kullanıma sahip olan ve az katlı olarak tasarlanan Ey Han olarak belirlenmiştir.

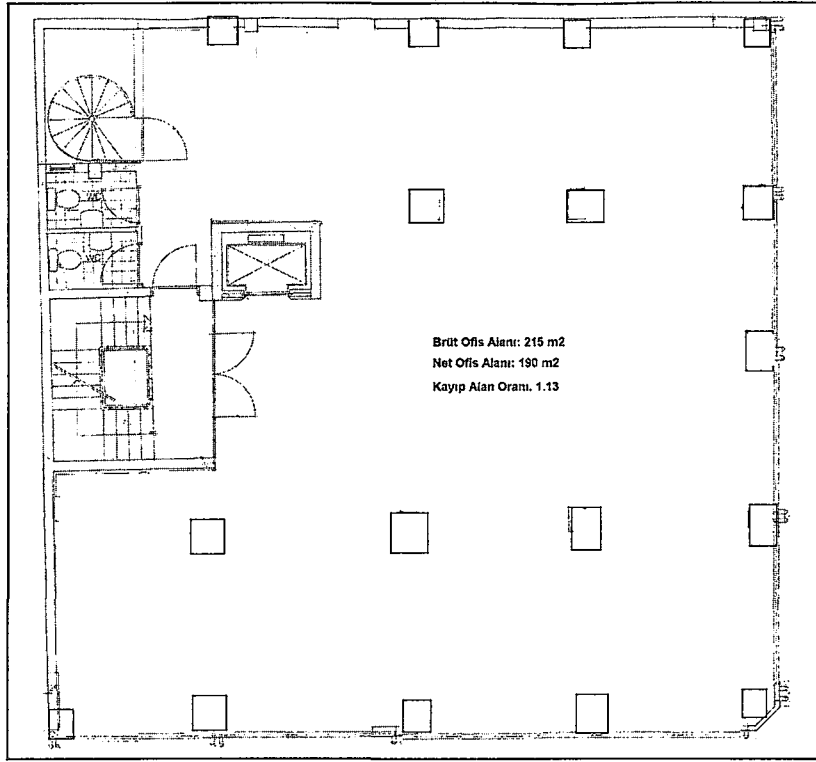
#### **4.4.5.1 Ey Han**

Şahsi bir yatırımcı tarafından bağımsız ofis binası olarak geliştirilen Ey Han, 5 normal ofis katı ile giriş ve çatı da bulunan alanlardan ve bodrum katta yer alan kafeteryadan oluşmaktadır. Bodrum kata istenildiği takdirde spor alanları ve eğitim odaları gibi birimlerde yerleştirmek mümkündür.

Taksim-Cihangir'de konumlanan Ey Han hem Fındıklı-Karaköy aksına hem de Taksim meydanına bağlanabildiği için avantajlı bir konumdadır. Ancak bölgenin havaalanına ve köprü bağlantılarına uzak olması ulaşım açısından zorlukların yaşanmasına neden olsa da sosyal bölgelere yakınlığı olumlu bir özelliğidir.

Ey Han toplamda 1,490 m<sup>2</sup>'lik bir alandan oluşmaktadır. Her ofis katı 215 m<sup>2</sup>'lik brüt alana, 1.13'lük kayıp alan oranına ve 4 araçlık açık otopark kapasitesine sahiptir. (Şekil 4.6)

Binada teknik altyapı özellikleri olarak radyatörlü ısıtma sistemi kullanılmakta fakat soğutma ve havalandırma açısından herhangi bir sistem bulunmamaktadır. Yangın güvenliği için ise sadece alarm düğmeleri ve yangın merdiveni yerleştirilmiştir.



Şekil 4.6 Ey Han mimari planı (Colliers Resco, 2003e)

Tek bir ofis kullanıcısına hitap eden ofis katları 2. nesil alanlar olarak teslim edilirken, kira rakamı olarak m<sup>2</sup> başına \$ 6 istenilmektedir. Binanın işletimi bağımsız bir ofis binası olduğu için kullanıcının kendisi tarafından yapılacağından, işletme gideri olarak daha önceden belirlenmiş olan belli bir fiyat bulunmamaktadır.

Binaya ait tüm bilgiler Ey Han Bina Bilgi Formu'nda gösterilmektedir.

## BİNA BİLGİ FORMU

### EY HAN

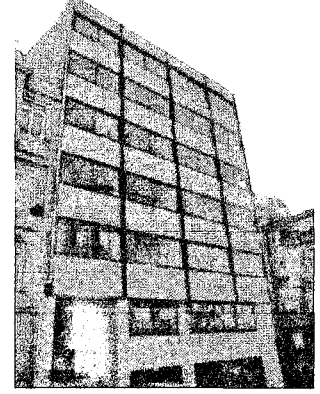
Defterdar Cad. No:46, Cihangir-Taksim

#### BİNA KULLANIMI

B Sınıfı Ofis Binası

#### YATIRIM TÜRÜ

Şahsi yatırımcının geliştirdiği ofis projesi



#### BİNA TANIMI

**Toplam Kiralanabilir Alan:** 1,490 m<sup>2</sup>  
**Toplam Ofis Katları:** Bodrum, Giriş, 5 kat, Çatı  
**Tamamlanma Tarihi:** \_\_\_\_\_

#### ULAŞIM

**MİA'ya yakınlık:** 10 dakika  
**Köprülere yakınlık:** 20 dak. (1. Köp.), 30 dak. (2. Köp.)  
**Çevre yollarına yakınlık:** E-5 20 dak., TEM 30 dak.  
**Havaalanına yakınlık:** 45 dakika  
**Sosyal bölgelere yakınlık:** Merkezde

#### ALAN TANIMLARI

**Brüt Kat Alanı:** 215 m<sup>2</sup>  
**Net Kat Alanı:** 190 m<sup>2</sup>  
**Kayıp Alan:** 1.13  
**Kat Bölünmesi:** Tek kullanıcı

#### PARK BİLGİLERİ

**Toplam Otopark:** 4 açık  
**Kat Başına Otopark:** Tek kullanıcı  
**Otopark Oranı:** 373 /m<sup>2</sup> /araç

#### BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI

**Soğutma:** Mevcut değil  
**Isıtma:** Radyatör  
**Havalandırma:** Mevcut değil

**Trafo Kapasitesi:** \_\_\_\_\_ kVA  
**Kullanıcı Enerjisi:** \_\_\_\_\_ kVA  
**Jeneratör:** % 50 destekleme

**CCTV:** Mevcut değil  
**Güvenlik Sistemi:** Tek kullanıcı

**Yangın Alarmı:** Alarm düğmeleri  
**Yangın Söndürme:** Yangın dolapları

**Kontrol Sistemi:** Tek kullanıcı  
**Asansörler:** 1 adet 4 kişilik

**Tahliye:** Yangın merdiveni  
**Telefon Altyapısı:** Her kat için 20 hat

#### MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR

**Brüt Alan:** 1,490 m<sup>2</sup>  
**Net Alan:** 1,200 m<sup>2</sup>  
**Kira:** \$ 6 /m<sup>2</sup>/ay + stopaj

**Teslim Şartları:** 2. nesil  
**İşletme Giderleri:** Tek kullanıcı  
**Ödeme Şartları:** Aylık ödemeler  
**Depozito:** İstenmiyor

#### BİNA PROFİLİ

**Doluluk Oranı:** % 0  
**Kullanıcılar:**

#### 4.4.5.2 Ey Han Kontrol Listesi

##### A) Yatırım Parametreleri;

- Şahsi yatırımcılar
- Kurumsal yatırımcılar
- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- Kuruma özel yapılan yatırımlar (built to suit kavramı)
- GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler

##### B) Tasarım Parametreleri;

###### Bina geometrisi

- kare, dikdörtgen
- kare, dikdörtgen + yuvarlak
- yuvarlak

###### Bina yüksekliği (kat sayısı)

- 5 kat ve altı
- 10-15 kat
- 20 kat ve üstü

###### Kayıp alan oranı

- % 10'nun altında
- % 10 - % 15 arası
- % 15 - % 20 arası
- % 20'nin üstünde

###### Binanın plan kurgusu

- kolonsuz, simetrik plan
- kolonlu, simetrik plan
- kolonlu

###### Katların bölünebilme olanağı

- 2'ye bölünebilme

- 4'e bölünebilme
- bölünme olanağı olmayan

Kat yüksekliği (döşemeden döşemeye)

- 3.50 - 4.00 arası
- 2.70 – 3.50 arası
- 2.70 ve altı

Cephe tasarımı

- giydirme + masif cephe
- giydirme cephe
- masif cephe

Doğal aydınlatma olanağı

- Var
- Yok

Doğal havalandırma olanağı

- Var
- Yok

Otopark oranı

Anadolu Yakası,

- 60 m<sup>2</sup>/araç ve altı
- 60-80 m<sup>2</sup>/araç
- 100 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Avrupa Yakası,

- 80-100 m<sup>2</sup>/araç
- 100-150 m<sup>2</sup>/araç
- 150 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Deprem güvenliği (Deprem Raporu)

- Var

✓ Yok

Yan hizmetler olanağı

- Lobi
- Restoran
- Kafe
- Konferans salonu
- Posta kabul
- Kuru temizleme
- ATM, Banka şubesi
- Fitness salonu
- Oto yıkama
- Seyahat acentası
- Kitapçı
- Kurye servisi
- Depolama alanı

Bahçe düzenlemesi

- Olumlu
- ✓ Olumsuz

Prestij konusu

- Olumlu
- ✓ Olumsuz

C) Teknik Parametreler;

Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi

- VAV/VRV sistemi
- 4 borulu Fan Coil
- 2 borulu Fan Coil
- ✓ Radyatör

## Yangın güvenlik sistemleri

- Detektör, sprinkler
- Detektör
- Alarm düğmesi
- Yangın dolabı

## Telekomünikasyon altyapısı

- Fiberoptik, min. 40 ISDN hat/kat
- 40-60 ISDN hat/kat
- 20 ISDN hat/kat

## Genel güvenlik sistemi

- CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi, metal detektör
- CCTV, kartlı geçiş sistemi
- 24/7 güvenlik

## Otomasyon sistemi

- Var
- Yok

## Elektrik gücü

- Olumlu
- Olumsuz

## Jeneratör durumu

- % 100 destekliyor
- Ortak alanları destekliyor
- Mevcut değil

## Asansör özellikleri

- 4 – 8 adet, 12 kişilik
- 2 adet, 6 kişilik
- 1 adet, 4 kişilik

Su deposu durumu

- Var, min. 200 ton
- Yok

Titreşim ve gürültü kontrolü

- Olumlu
- Olumsuz

İnşaat kalitesi

- Olumlu
- Olumsuz

D) Ticari Parametreler;

Kira rakamı

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Vergi çeşidi

- Vergi muafiyeti
- KDV

stopaj

İşletme gideri

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Yıllık kira artışı

- Yok
- % 1-2
- % 3 ve üzeri

Depozito

- Yok
- Var (1 aylık kira)
- Var (3 aylık kira)

Ödeme planı

- Aylık
- 3'er – 6'şar aylık
- Yıllık

Ofis alanının teslim şekli

- Dekorasyonlu
- İkinci nesil
- Kaba inşaat

#### E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

MİA'da olma durumu

- Olumlu
- Olumsuz

Ana akslara yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Çevre yollarına yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Havaalanı'na kolay ulaşım

- Olumlu
- Olumsuz

Köprülere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Sosyal bölgelere yakınlık

- ✓ Otel
- ✓ Restoran
- ✓ Alışveriş merkezi
- ✓ Banka
- ✓ Kafe
- ✓ Seyahat acentası

## Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## En yakın bölge merkezine olan yakınlık

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu

- Olumlu
- ✓ Olumsuz

## Alternatif ulaşım olanağı

- ✓ Metro, toplu taşıma
- Toplu taşıma
- Özel araç

## Gelişmiş bir bölgede olması

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Güvenli bir bölgede olması

- Olumlu
- ✓ Olumsuz

## Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması

- Olumlu
  - Olumsuz
- Bölgedeki ofis binası stoğu
- Normal
  - Seyrek
  - Sıkışık

#### 4.4.5.3 Ey Han Kontrol Listesinin Yorumu

Çizelge 4.22 Ey Han yatırım parametreleri

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Şahsi yatırımcılar			X	Stopaj vergisinin bulunması
2	Kurumsal yatırımcılar				
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar				
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)				
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler				

Çizelge 4.23 Ey Han tasarım parametreleri

NO	TASARIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Bina geometrisi	X			
2	Bina yüksekliği	X			
3	Kayıp alan oranı	X			
4	Binanın plan kurgusu	X			
5	Katların bölünebilme olanağı	X			
6	Kat yüksekliği		X		Daha yüksek olmalı
7	Cephe tasarımı	X			

8	Doğal aydınlatma olanağı	X			
9	Doğal havalandırma olanağı	X			
10	Otopark oranı			X	Kapasite yüksek olmalı
11	Deprem güvenliği			X	Deprem güvenliği olmalı
12	Yan hizmetler olanağı		X		Depolama vb. alanlar olmalı
13	Bahçe düzenlemesi			X	Yeşil öğenin bulunmaması
14	Prestij konusu			X	Görünümü iyi ve donanımlı olmalı

Çizelge 4.24 Ey Han teknik parametreler

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi			X	Radyatör olması, havalandırmanın bulunmaması
2	Yangın güvenlik sistemleri			X	Detektör ve sprinkler olmalı
3	Telekomünikasyon altyapısı			X	Kapasite yüksek olmalı
4	Genel güvenlik sistemi			X	CCTV ve kartlı sistem olmalı
5	Otomasyon sistemi			X	Eski bina
6	Elektrik gücü			X	Kapasite yüksek olmalı
7	Jeneratör durumu		X		Tüm alanları desteklemeli
8	Asansör özellikleri	X			
9	Su deposu durumu	X			

10	Titreşim ve gürültü kontrolü			X	Eski bina
11	İnşaat kalitesi			X	Eski bina

Çizelge 4.25 Ey Han ticari parametreler

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Kira rakamı	X			
2	Vergi çeşidi			X	Stopaj vergisi olması
3	İşletme gideri	X			
4	Yıllık kira artışı	X			
5	Depozito durumu	X			
6	Ödeme planı	X			
7	Ofis alanının teslim şekli		X		Piyasa normlarında

Çizelge 4.26 Ey Han lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	MİA'da olma durumu			X	MİA'ya uzak
2	Ana akslara yakınlık			X	Ana aksa uzak
3	Çevre yollarına yakınlık		X		Kabul edilebilir
4	Havaalanına kolay ulaşım			X	Yakın olmalı
5	Köprülere yakınlık			X	Bağlantı yollarına uzak
6	Sosyal bölgelere yakınlık	X			
7	Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık		X		Kabul edilebilir
8	En yakın bölge merkezine olan yakınlık	X			
9	Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu			X	Kötü durumda olması

10	Alternatif ulaşım olanağı	X			
11	Gelişmiş bir bölgede olması	X			
12	Güvenli bir bölgede olması			X	Bölgenin güvensiz olması
13	Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması			X	Konut alanlarıyla içiçe olması
14	Bölgedeki ofis binası stoğu	X			

#### 4.4.5.4 Ey Han Performans Değerlendirmesi

İstanbul'un eski tarihi merkezi olan Taksim, ağırlıklı olarak geçmiş yıllarda inşa edilmiş olan han tipi veya bağımsız ofis binalarından oluşmaktadır. Bu binalar teknik donatı açısından artık yetersiz kaldıkları için günümüzde bu bölgede geliştirilen ofis binaları genellikle giriş katında mağaza alanları bulunan, ortalama kat büyüklüklerine sahip, verimli ve prestijli az katlı ofis binalarıdır. Piyasadaki belli sektörlerle hitap eden Taksim bölgesinin daha fazla kullanıcı talebini çekebilmesi için kendi karakteristik özellikleriyle ters düşmeyecek ofis binaları geliştirmesi gerekmektedir. Yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım ve sosyal çevre açısından teker teker analizi yapılan Ey Han'ın Taksim bölgesinin gerçekleri doğrultusunda performans değerlendirilmesi yapılacak olursa;

Yatırım açısından; günümüzün tercih edilmeyen yatırım modeli olan şahsi yatırımcının malsahibi olduğu bir ofis binası olduğu için, kullanıcılar tarafından ilgi görmemesi nedeniyle dezavantajlıdır.

Tasarım açısından; bağımsız kullanılabilme olanağı, cephe tasarımı, plan kurgusu ve düşük kayıp alan oranıyla avantajlı olan Ey Han, kat yüksekliğinin piyasa normlarının altında olması, deprem güvencesinin bulunmaması ve düşük otopark kapasitesi nedeniyle olumsuzdur.

Teknik açıdan; geçmiş yıllarda inşa edildiği için hemen hemen hiçbir teknik altyapı özelliği olumlu olmayan binanın en dezavantajlı durumu, ısıtma sisteminin radyatör olmasıdır. Havalandırma veya soğutma için herhangi bir donanımın bulunmadığı binada, yangın güvenlik önlemi olarak ise sadece alarm düğmesi yerleştirilmiştir. Binadaki telekomünikasyon altyapısı, elektrik gücü ve jeneratör kapasitesi de yetersizdir. Ey Han teknik altyapı donanımının yetersizliği nedeniyle kullanıcılarına iyi hizmet veremeyecek ve piyasadaki diğer ofis binalarıyla rekabet edemeyecek durumdadır.

Ticari açıdan; ikinci nesil teslim edilen ofis alanları ve depozitosuz aylık ödeme planları ile olumlu görünen bina, teknik altyapı yetersizliğini piyasa normlarının altında kalan kira rakamıyla gidermeye çalışmıştır.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal çevre açısından; MİA'ya, ana akslara, köprü bağlantılarına ve havaalanına uzak olan bölge bunun yanında gelişmiş sosyal çevreye sahiptir. Metro bağlantısının başlangıç noktası olan bölgenin, toplu taşıma açısından da şehrin bir çok yerleşmelerine ulaşan hatlara sahip olması yine de kronik trafik sorununu atlatmasına yardımcı olamamıştır.

Taksim'in ortalama kat büyüklükleri olan, verimli, bağımsız kullanılabilen ve az katlı gibi karakteristik özellikleriyle uyum içinde olan Ey Han, bölgenin prestijli ve yeterli teknik donatıya sahip binaları barındırması özelliği açısından olumsuz bulunmuştur. Bunun başlıca sebebi binanın geçmiş yıllarda ve o günkü koşullara uygun olarak inşa edilmesidir. Binanın bir diğer önemli sorunu ise ulaşım açısından problemler yaşamasıdır. Tarihi merkez olan Taksim dar yolları, binalardaki yetersiz otopark kapasitesi ve gün içindeki yoğun insan yükü ile yıllardır bu önemli sorunu atlatamamıştır. Metronun bölgede bulunması durumu biraz iyileştirse de tamamıyla çözüme kavuşturamamıştır. Bağımsız kullanılabilen ve kendine özgü bir kimliği olan binaların gözde merkezi olan Taksim bölgesinin yüksek otopark kapasiteli, her açıdan verimli, prestijli, ileri teknoloji sistemleriyle donatılmış, kolay ulaşılabilir ve piyasa normlarında kira rakamı olan ofis binalarına ihtiyacı vardır.

#### **4.4.6 Havaalanı Bölgesi**

Havaalanı bölgesi Büyükdere aksına ve merkezi iş alanına uzak bir noktadadır. Sadece havaalanına yakın olan bölge ulaşılabilirlik açısından en dezavantajlı merkezi iş bölgesidir. Bu nedenle hemen hemen hiç bir firmanın tercih etmediği bölgede sadece tekstil ve taşımacılık firmalarının merkezleri bulunmaktadır.

Merkezi iş alanı bölgelerinden olan Havaalanı, köprü bağlantılarına, İstanbul'un çok az bölgesine hizmet eden raylı ulaşım sistemi metroya ve toplu taşıma olanaklarına sahip olmadığı için, hem ulaşım hem de sosyal çevre açısından sorunlar yaşamaktadır. Ulaşım bakımından hiçbir önlemin alınmaması bölgenin gelişmemesine neden olmakta ve bu yerleşmedeki ofis binaları kendi kaderine terk edilerek uzun süreli boş kalmaktadır.

Havaalanı bölgesi ağırlıklı olarak geniş kat alanlarına sahip olan, en fazla 10 katlı ofis binalarından oluşmaktadır. Binalardaki insan yükünün yanında taşımacılık, lojistik ve tekstil firmalarının da gün içinde yoğun trafik akışına neden olması, bölgenin gelişmemiş olan ulaşım ağını tamamıyla kilitlemektedir. Bölgedeki boşluk oranlarının en yüksek seviyelerde

olmasına rağmen inşa edilen ofis binaları sayısının da gün geçtikçe artması, altyapı servislerinin gelecekteki yükü kaldıramamasına neden olacaktır.

Bölgenin ana aksı olarak kabul edilen Basın Ekspres yolunun havaalanına gidiş hattında kalan yolun sağ tarafı dere yatağı ile çevrildiği için bölge ıslah edilmeyen bu derenin sık sık taşmasıyla büyük zararlara uğramaktadır. Bu nedenle geçmiş yıllarda yolun sağ tarafında yapılan ofis binaları kullanıcılar tarafından talep görmemekte ve her zaman yolun sol tarafı tercih edilmektedir.

Havaalanı bölgesinin karakteristik özelliklerini yansıtan ofis binaları, en fazla restoran, kafeterya ve banka ATM'si gibi acil ihtiyaçların karşılanabileceği ek hizmet birimlerini bünyesinde barındıran, geniş kat alanları olan az katlı veya bağımsız ofis binalarıdır.

Havaalanı bölgesinin analiz çalışması kapsamında incelenen ofis binası, sahip olduğu geniş kat alanları, gelişmiş teknik altyapı özellikleri ve toplamda 5 katlı oluşu ile hem iş merkezi hem de bağımsız kullanıma olanak verebilen Eresinler Ser Plaza olarak belirlenmiştir.

#### 4.4.6.1 Eresinler Ser Plaza

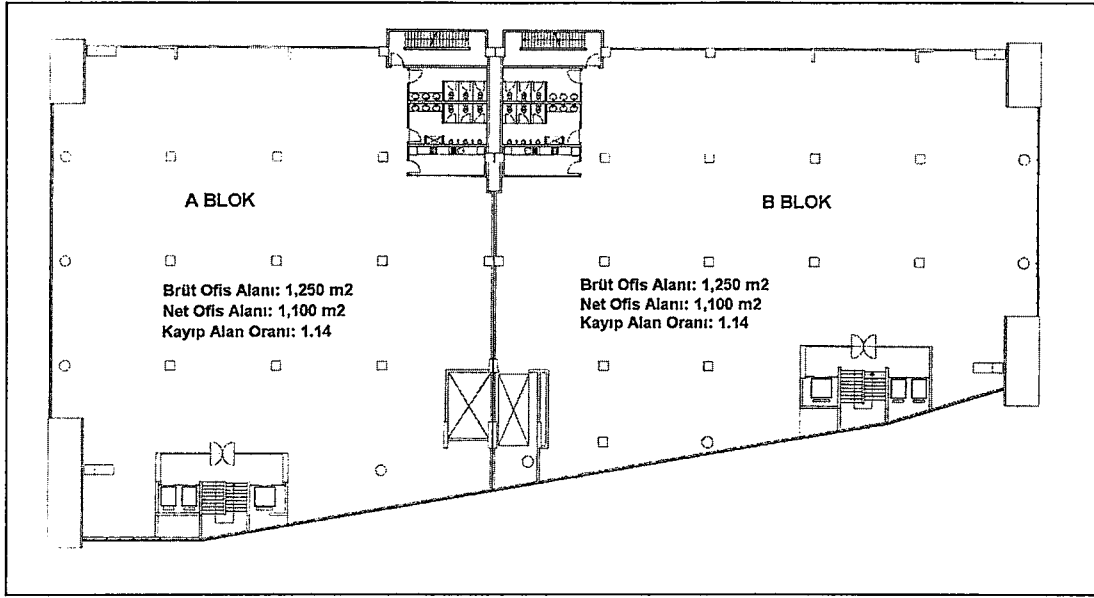
Şahsi bir yatırımcı tarafından geliştirilen Eresinler Ser Plaza, giriş ve asma kattan oluşan mağaza alanı ve 5 ofis katından oluşmaktadır. Restoran, banka ATM'si gibi ek hizmet birimleri olmayan binanın malsahibine ait Eresinler otomobil servis alanı bulunmaktadır.

Eresinler Ser Plaza, Havaalanı bölgesinin kronik sorunu olan yetersiz ulaşım ağı nedeniyle tüm ana akslara ve köprü bağlantılarına uzak bir noktada kalmaktadır. Gelişmemiş ulaşım ağı nedeniyle sosyal çevre açısından da sıkıntılar yaşamaktadır.

1998 yılında tamamlanan bina, her katı 1,250 m<sup>2</sup> olan A ve B bloklarından oluşmaktadır. Bloklar bitişik olarak tasarlandığı için kullanıcılar tek katta 2,500 m<sup>2</sup>'lik alanlar da bulabilmektedir. Bina 1.14'lük kayıp alan oranına ve her 1,250 m<sup>2</sup> için 12 araçlık otopark kapasitesine sahiptir. (Şekil 4.7)

Binada teknik altyapı özellikleri olarak 4 borulu Fan Coil sistemi ısıtma ve soğutma işlemleri için, 40 hat telekomünikasyon için, sprinkler ile duman ve ısı detektörleri de yangın güvenliği için tercih edilmiştir.

Binadaki ofis katları 2. nesil alanlar olarak teslim edilirken, katların kira rakamları m<sup>2</sup> başına \$ 8 ila \$ 7 olarak belirlenmiştir. Lay Tekstil, Eresinler Otomotiv, Hedef Alliance Holding ve Birgi A.Ş. gibi firmaların tercih ettiği Eresinler Ser Plaza'da işletim gideri ise her ay m<sup>2</sup> başına \$ 1.2 civarında değişmektedir.



Şekil 4.7 Eresinler Ser Plaza mimari planı (Colliers Resco, 2003e)

Binaya ait tüm bilgiler Eresinler Ser Plaza Bina Bilgi Formu'nda gösterilmektedir.



## BİNA BİLGİ FORMU

### ERESİNLER SER PLAZA

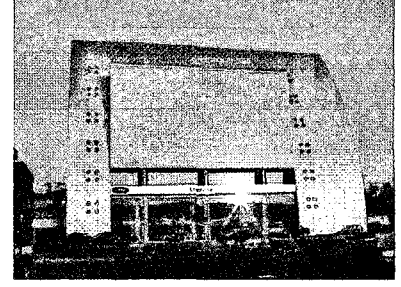
Basın Ekspres Yolu No:3, Yenibosna

#### BİNA KULLANIMI

A Sınıfı Ofis Binası

#### YATIRIM TÜRÜ

Şahsi yatırımcının geliştirdiği ofis projesi



#### BİNA TANIMI

<b>Toplam Kiralanabilir Alan:</b>	24,500 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Ofis Katları:</b>	5
<b>Tamamlanma Tarihi:</b>	1998

#### ULAŞIM

<b>MİA'ya yakınlık:</b>	25 dakika
<b>Köprülere yakınlık:</b>	30 dak. (1. Köp.), 25 dak. (2. Köp.)
<b>Çevre yollarına yakınlık:</b>	E-5 5 dak., TEM 3 dak.
<b>Havaalanına yakınlık:</b>	3 dakika
<b>Sosyal bölgelere yakınlık:</b>	25 dakika

#### ALAN TANIMLARI

<b>Brüt Kat Alanı:</b>	1,250 m <sup>2</sup>
<b>Net Kat Alanı:</b>	1,100 m <sup>2</sup>
<b>Kayıp Alan:</b>	1.14
<b>Kat Bölünmesi:</b>	1

#### PARK BİLGİLERİ

<b>Toplam Otopark:</b>	233
<b>Kat Başına Otopark:</b>	12
<b>Otopark Oranı:</b>	104 /m <sup>2</sup> /araç

#### BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI

<b>Soğutma:</b>	Chiller, 4 borulu Fan Coil	<b>Trafo Kapasitesi:</b>	2500 kVA
<b>Isıtma:</b>	Kazan, 4 borulu Fan Coil	<b>Kullanıcı Enerjisi:</b>	50 kVA
<b>Havalandırma:</b>	AHU	<b>Jeneratör:</b>	% 100 destekleme

**CCTV:** Mevcut

**Güvenlik Sistemi:** Proximity kartlı geçiş sistemi

**Kontrol Sistemi:** Metal dedektörler, güvenlik

**Asansörler:** 2 adet 8 kişilik

**Yangın Alarmı:** Duman-ısı dedektörleri

**Yangın Söndürme:** Sprinklers, yangın dolapları

**Yangın Tahliye:** Yangın merdiveni

**Telefon Altyapısı:** Her kat için 40 hat

#### MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR

<b>Brüt Alan:</b>	1,250 m <sup>2</sup> , 2,500 m <sup>2</sup>
<b>Net Alan:</b>	1,100 m <sup>2</sup> , 2,200 m <sup>2</sup>
<b>Kira:</b>	\$ 8 /m <sup>2</sup> /ay + stopaj \$ 7 /m <sup>2</sup> /ay + stopaj

**Teslim Şartları:** 2. nesil

**İşletme Giderleri:** \$ 1.2 /m<sup>2</sup>/ay

**Ödeme Şartları:** Aylık ödemeler

**Depozito:** İstenmiyor

#### BİNA PROFİLİ

**Doluluk Oranı:** % 50

**Kullanıcılar:** Eresinler Otomotiv, Hedef Alliance Holding, Lay Tekstil, Birgi A.Ş.

#### 4.4.6.2 Eresinler Ser Plaza Kontrol Listesi

##### A) Yatırım Parametreleri;

- Şahsi yatırımcılar
- Kurumsal yatırımcılar
- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- Kuruma özel yapılan yatırımlar (built to suit kavramı)
- GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler

##### B) Tasarım Parametreleri;

###### Bina geometrisi

- kare, dikdörtgen
- kare, dikdörtgen + yuvarlak
- yuvarlak

###### Bina yüksekliği (kat sayısı)

- 5 kat ve altı
- 10-15 kat
- 20 kat ve üstü

###### Kayıp alan oranı

- % 10 - % 15 arası
- % 10'nun altında
- % 15 - % 20 arası
- % 20'nin üstünde

###### Binanın plan kurgusu

- kolonsuz, simetrik plan
- kolonlu, simetrik plan
- kolonlu

###### Katların bölünebilme olanağı

- 2'ye bölünebilme

- 4'e bölünebilme
- bölünme olanağı olmayan

Kat yüksekliği (döşemeden döşemeye)

- 3.50 - 4.00 arası
- 2.70 – 3.50 arası
- 2.70 ve altı

Cephe tasarımı

- giydirme + masif cephe
- giydirme cephe
- masif cephe

Doğal aydınlatma olanağı

- Var
- Yok

Doğal havalandırma olanağı

- Var
- Yok

Otopark oranı

Anadolu Yakası,

- 60 m<sup>2</sup>/araç ve altı
- 60-80 m<sup>2</sup>/araç
- 100 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Avrupa Yakası,

- 80-100 m<sup>2</sup>/araç
- 100-150 m<sup>2</sup>/araç
- 150 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Deprem güvenliği (Deprem Raporu)

- Var

Yok

Yan hizmetler olanağı

Lobi

Restoran

Kafe

Konferans salonu

Posta kabul

Kuru temizleme

ATM, Banka şubesi

Fitness salonu

Oto yıkama

Seyahat acentası

Kitapçı

Kurye servisi

Depolama alanı

Bahçe düzenlemesi

Olumlu

✓ Olumsuz

Prestij konusu

✓ Olumlu

Olumsuz

C) Teknik Parametreler;

Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi

VAV/VRV sistemi

✓ 4 borulu Fan Coil

2 borulu Fan Coil

Radyatör

## Yangın güvenlik sistemleri

✓ Detektör, sprinkler

Detektör

Alarm düğmesi

Yangın dolabı

## Telekomünikasyon altyapısı

Fiberoptik, min. 40 ISDN hat/kat

✓ 40-60 ISDN hat/kat

20 ISDN hat/kat

## Genel güvenlik sistemi

CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi, metal detektör

✓ CCTV, kartlı geçiş sistemi

24/7 güvenlik

## Otomasyon sistemi

✓ Var

Yok

## Elektrik gücü

✓ Olumlu

Olumsuz

## Jeneratör durumu

✓ % 100 destekliyor

Ortak alanları destekliyor

Mevcut değil

## Asansör özellikleri

4 – 8 adet, 12 kişilik

✓ 2 adet, 6 kişilik

1 adet, 4 kişilik

Su deposu durumu

- Var, min. 200 ton
- Yok

Titreşim ve gürültü kontrolü

- Olumlu
- Olumsuz

İnşaat kalitesi

- Olumlu
- Olumsuz

D) Ticari Parametreler;

Kira rakamı

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Vergi çeşidi

- Vergi muafiyeti
- KDV

stopaj

İşletme gideri

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Yıllık kira artışı

- Yok
- % 1-2
- % 3 ve üzeri

Depozito

- Yok
- Var (1 aylık kira)
- Var (3 aylık kira)

Ödeme planı

- Aylık
- 3'er – 6'şar aylık
- Yıllık

Ofis alanının teslim şekli

- Dekorasyonlu
- İkinci nesil
- Kaba inşaat

#### E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

MİA'da olma durumu

- Olumlu
- Olumsuz

Ana akslara yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Çevre yollarına yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Havaalanı'na kolay ulaşım

- Olumlu
- Olumsuz

Köprülere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Sosyal bölgelere yakınlık

- Otel
- Restoran
- Alışveriş merkezi
- Banka
- Kafe
- Seyahat acentası

## Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## En yakın bölge merkezine olan yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu

- Olumlu
- Olumsuz

## Alternatif ulaşım olanağı

- Metro, toplu taşıma
- Toplu taşıma
- Özel araç

## Gelişmiş bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

## Güvenli bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

## Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması

Olumlu

Olumsuz

Bölgedeki ofis binası stoğu

Normal

Seyrek

Sıkışık

#### 4.4.6.3 Eresinler Ser Plaza Kontrol Listesinin Yorumu

Çizelge 4.27 Eresinler Ser Plaza yatırım parametreleri

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Şahsi yatırımcılar			X	Stopaj vergisinin bulunması
2	Kurumsal yatırımcılar				
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar				
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)				
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler				

Çizelge 4.28 Eresinler Ser Plaza tasarım parametreleri

NO	TASARIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Bina geometrisi	X			
2	Bina yüksekliği	X			
3	Kayıp alan oranı	X			
4	Binanın plan kurgusu	X			
5	Katların bölünebilme olanağı	X			
6	Kat yüksekliği	X			
7	Cephe tasarımı	X			

8	Doğal aydınlatma olanağı	X			
9	Doğal havalandırma olanağı	X			
10	Otopark oranı	X			
11	Deprem güvenliği	X			
12	Yan hizmetler olanağı			X	Hizmet birimleri olmalı
13	Bahçe düzenlemesi		X		Yeşil ögenin bulunmaması
14	Prestij konusu	X			

Çizelge 4.29 Eresinler Ser Plaza teknik parametreler

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi	X			
2	Yangın güvenlik sistemleri	X			
3	Telekomünikasyon altyapısı	X			
4	Genel güvenlik sistemi	X			
5	Otomasyon sistemi	X			
6	Elektrik gücü	X			
7	Jeneratör durumu	X			
8	Asansör özellikleri	X			
9	Su deposu durumu	X			
10	Titreşim ve gürültü kontrolü	X			
11	İnşaat kalitesi	X			

Çizelge 4.30 Eresinler Ser Plaza ticari parametreler

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Kira rakamı	X			

2	Vergi çeşidi			X	Stopaj vergisi olması
3	İşletme gideri	X			
4	Yıllık kira artışı	X			
5	Depozito durumu	X			
6	Ödeme planı	X			
7	Ofis alanının teslim şekli		X		Piyasa normlarında

Çizelge 4.31 Eresinler Ser Plaza lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	MİA'da olma durumu			X	MİA'ya uzak
2	Ana akslara yakınlık			X	Ana akslara uzak
3	Çevre yollarına yakınlık		X		Kabul edilebilir
4	Havaalanına kolay ulaşım	X			
5	Köprülere yakınlık			X	Bağlantı yollarına uzak
6	Sosyal bölgelere yakınlık			X	Sosyal çevrenin olmaması
7	Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık			X	Yerleşim alanına uzak olması
8	En yakın bölge merkezine olan yakınlık			X	Hiçbir bölgeye yakın olmaması
9	Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu			X	Kötü durumda olması
10	Alternatif ulaşım olanağı			X	Sadece özel araçla olması
11	Gelişmiş bir bölgede olması			X	Bölgenin gelişmemesi

12	Güvenli bir bölgede olması			X	Bölgenin güvensiz olması
13	Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması			X	Fabrika ağırlıklı yerleşim düzeni
14	Bölgedeki ofis binası stoğu	X			

#### 4.4.6.4 Eresinler Ser Plaza Performans Değerlendirmesi

Merkezi iş alanının en uzak noktası olan Havaalanı bölgesi, yetersiz teknik donatıya ve geniş kat alanlarına sahip, az katlı veya bağımsız ofis binalarından oluşmaktadır. Bölge sosyal çevre açısından gelişmemiş bir yerleşme olduğundan, binaların restoran, kafeterya ve banka ATM'si gibi acil ihtiyaçların karşılanabileceği ek hizmet birimlerine ihtiyacı vardır. Boşluk oranı yüksek olan bölgenin daha fazla kullanıcı talebini çekebilmesi için kendi karakteristik özelliklerine ters düşmeyecek ofis binaları ile donatılması gerekmektedir. Yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım ve sosyal çevre açısından teker teker analizi yapılan Eresinler Ser Plaza'nın Havaalanı bölgesinin gerçekleri doğrultusunda performans değerlendirilmesi yapılacak olursa;

Yatırım açısından; günümüzün tercih edilmeyen yatırım modeli olan şahsi yatırımcının malsahibi olduğu bir ofis binası olduğu için, kullanıcılar tarafından ilgi görmemesi nedeniyle dezavantajlıdır.

Tasarım açısından; yeterli otopark kapasitesi, kat yüksekliği, cephe tasarımı, plan kurgusu, deprem güvenliği ve düşük kayıp alan oranıyla her açıdan olumlu olan binanın tek dezavantajlı noktası restoran, kafeterya gibi ek hizmet birimlerine sahip olmamasıdır. Bu özelliklerinden dolayı yatırım açısından avantajlı olan bina aynı zamanda prestijiyile de kullanıcıları cezbedebilmektedir.

Teknik açıdan; kullanıcı gereksinimlerine çözüm getirebilen 4 borulu ısıtma, soğutma sistemiyle, ayrı havalandırmasıyla, yeterli elektrik gücü ve jeneratörüyle, kullanıcılarına tam anlamıyla hizmet edebilecek yangın güvenlik sistemleri ile telekomünikasyon altyapısıyla ve inşaat kalitesiyle tüm olumlu özelliklere sahip olan Eresinler Ser Plaza avantajlıdır.

Ticari açıdan; ikinci nesil teslim edilen ofis alanları, depozitosuz aylık ödeme planları ve uygun işletme gideri ile Eresinler Ser Plaza ticari açıdan avantajlı bir konumda olmaktadır. Binanın tasarım ve teknik özelliklerinin iyi olması da ticari açıdan değerinin düşmesini gerektirmemektedir. Ancak sosyal çevre, lokasyon, ulaşım ve stopaj vergisi açısından

dezavantajlı bir konumda olan bina bu durumu piyasa normlarında seyreden kira rakamına yansıtarak kullanıcıları cezbetmeyi başarmıştır.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal çevre açısından; çevre yolları bağlantılarına ve havaalanına yakın olmanın yanında lokasyon ve ulaşım açısından hiçbir olumlu özelliği olmayan Eresinler Ser Plaza, sosyal çevre ve önemli altyapı sorunları olan bir bölgede konumlanmıştır. Binalardaki insan yükünün yanında bölgede ağırlıklı olarak konumlanan taşımacılık, lojistik ve tekstil firmalarının da günün iş başlangıç ve çıkış saatlerinde yoğun trafik yüküne neden olması, bölgenin gelişmemiş olan ulaşım ağını tamamıyla kilitlemektedir. Konut yerleşiminden uzak olan bölge, atıksız endüstriyel faaliyetlerin sürdürüldüğü bir alan olduğu için yılarca gelişmemiştir. Son yıllarda ofis binalarının yoğun olarak inşa edilmesi de durumu değiştirmemiş ve havaalanının bulunduğu bölge kendi kaderine terkedilmiştir.

Havaalanı bölgesinin yeterli teknik donatı, verimli, geniş kat alanları, az katlı veya bağımsız kullanma olanağı gibi karakteristik özellikleriyle uyum içinde olan Eresinler Ser Plaza, sadece bölgenin en önemli sorunları olan ulaşım, sosyal çevre sıkıntısı ve trafik gibi problemleri atlatamamıştır. Bu nedenle tasarım, teknik ve ticari özellikleri olumlu olmasına rağmen sıkıntılı bir konumda bulunan bina kullanıcı taleplerini çekememektedir. Havaalanı bölgesi kendi içindeki bu sorunları çözemediği sürece bu yerleşmeye yapılacak olan her türlü yatırım atıl değer olmaya mahkum olacaktır. Bu nedenle öncelikle belediyelerle yapılan çalışmalar çerçevesinde bölge altyapı, sosyal çevre, ulaşım gibi sorunlarını çözecek ve daha sonra ofis kullanıcılarına hitap eden gelişmiş ofis binaları ile donatılacaktır.

Genel anlamda doğru bir yatırım kararıyla ele alınan fakat bölgenin kronik sorunlarından kaçamayarak kullanıcılara tam anlamıyla hizmet edemeyen bir bina olan Eresinler Ser Plaza, İstanbul ofis piyasasında yeni geliştirilmekte olan az katlı ve geniş kullanım alanlı ofis binalarına hem tasarım hem de teknik açıdan örnek olabilecek niteliktedir.

#### **4.4.7 Kozyatağı Bölgesi**

Kozyatağı bölgesi Asya yakasında konumlanan toplamdaki 3 merkezi iş alanından birisidir. E-5 aksı üzerinde yer aldığı için Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarına, Asya yakasındaki merkezi iş alanlarına, konut alanlarına ve diğer merkezlere yakındır. Bu konumu nedeniyle de ulaşım açısından en avantajlı yerleşmedir. Bölge konut yerleşimi ağırlıklı olan Asya yakasında bulunduğu ve ulaşım açısından da avantajlı olduğu için büyük hizmet sektörlerinin en gözde merkezi ve firmaların en çok tercih ettikleri lokasyon olmuştur.

Asya yakasının en önemli merkezi iş alanı olan Kozyatağı, köprü bağlantılarına, toplu taşıma olanaklarına ve İstanbul'un en geniş akslarından olan E-5 hattına sahip olmasına rağmen, günün iş başlangıç ve bitiş saatlerinde aynı anda trafiğe çıkan araçlarla yoğun trafik yükünü kaldıramamaktadır. Bu nedenle bölge hemen hemen tüm MİA'larda yaşanan ciddi bir trafik sorunuyla yüz yüzedir.

İstanbul'daki en yoğun ofis binası stoğuna sahip bölgelerden biri olan Kozyatağı gün içinde de en çok insan yükünü barındıran lokasyondur. Ancak bölgenin altyapı servisleri bu yoğun yükü kaldırabilecek kapasitede değildir. Son 5 yılda hızla Avrupa yakasındaki Büyükdere aksına alternatif olarak gelişen bölge biranda ofis binaları ile donatılmış ve bunun sonucunda da hem altyapı servisleri hem de trafik açısından zorluklar yaşamaya başlamıştır.

Ofis binaları yanında İstanbul'un önemli konut alanı olarak da anılan bölge giderek bu fonksiyonunu kaybetmeye başlamış ve konut alanları ile iç içe olan ofisler ile donatılmıştır. İstanbul ofis piyasasının bağımsız ofis binaları bu bölgede de bulunmakta, az katlı ve müstakil kullanımlı ofis binalarının sayısı gün geçtikçe artmaktadır.

Bölgedeki ofis binaları arazi azlığı ve sıkışıklığı nedeniyle düşeyde büyümek zorunda kalmıştır. E-5 aksının çevresi yüksek ofis binaları ile donatılırken bu görünümün İstanbul Boğazı'ndan algılanmaması olumlu karşılanmaktadır.

Kozyatağı bölgesinin karakteristik özelliklerini yansıtan ofis binaları, konferans salonu gibi ek hizmet birimleri olan, yeni sistemlerle ve teknik altyapı donatısıyla inşa edilen, kolay ulaşılabilir, prestijli, çok katlı ve verimli ofis binaları olduğu gibi aynı zamanda bağımsız kullanıma olanak veren az katlı ofis binaları da olabilmektedir.

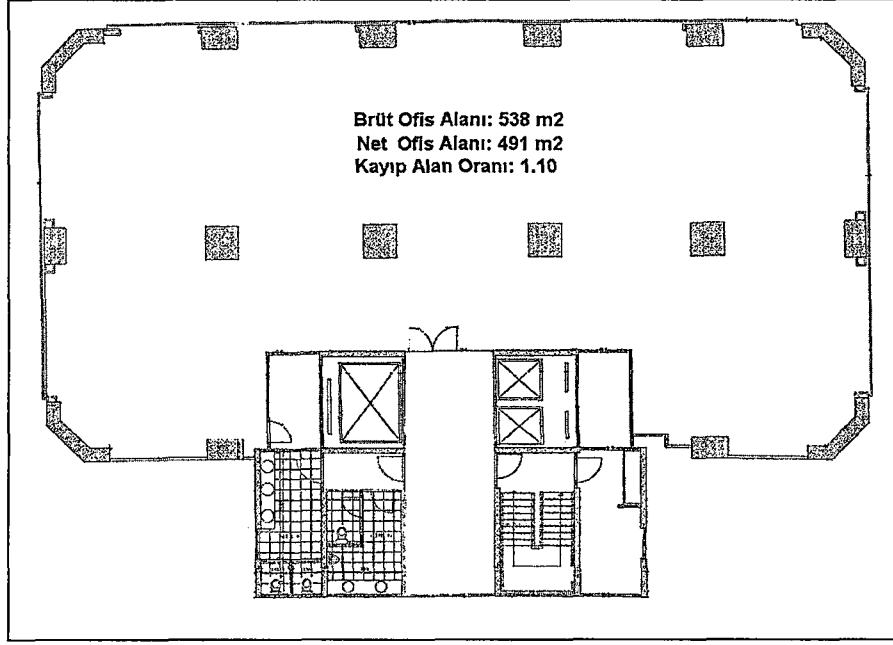
Kozyatağı bölgesinin analiz çalışması kapsamında incelenen ofis binası, ulaşım ve gelişmiş teknik altyapı özellikleri ile günümüzde kullanıcılarına rahat bir çalışma ortamı sağlayabilen K3 Plaza olarak belirlenmiştir.

#### **4.4.7.1 K3 Plaza**

Şahsi bir yatırımcı tarafından geliştirilen K3 Plaza, 15 ofis katı, mağaza ve çatı alanlarından oluşmaktadır. Gelişmiş bir sosyal çevrede bulunması nedeniyle restoran, banka ATM'si gibi hizmet birimlerini bünyesinde kurgulamaya gerek duymamıştır.

Kozyatağı'nda konumlanan K3 Plaza Asya yakasındaki tüm ana akslara, köprü bağlantılarına, çevre yollarına ve sosyal bölgelere yakındır.

2001 yılında tamamlanan binanın her ofis katı 538 m<sup>2</sup>'lik brüt alana, 1.10'luk kayıp alan oranına ve kat başına 10 araçlık otopark kapasitesine sahiptir. (Şekil 4.8)



Şekil 4.8 K3 Plaza mimari planı (Colliers Resco, 2003e)

Binada teknik altyapı özellikleri olarak VRV sistemi ısıtma, soğutma ve havalandırma işlemleri için, 10 hat telekomünikasyon için, sprinkler ile duman ve ısı detektörleri de yangın güvenliği için tercih edilmiştir.

Binalardaki ofis katları yalın alanlar olarak teslim edilirken, katların kira rakamları  $m^2$  başına \$ 10 ila \$ 12 olarak belirlenmiştir. Yapıldığı yıldan beri boş olan bina kullanımda olmadığı için işletim gideri de bilinmemektedir.

Binaya ait tüm bilgiler K3 Plaza Bina Bilgi Formu'nda gösterilmektedir.

## BİNA BİLGİ FORMU

### K3 PLAZA

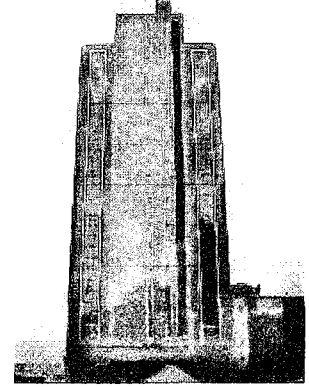
Sarı Kanarya Sok. No:12, Kozyatağı

### BİNA KULLANIMI

A Sınıfı Ofis Binası

### YATIRIM TÜRÜ

Şahsi yatırımcının geliştirdiği ofis projesi



### BİNA TANIMI

<b>Toplam Kiralanabilir Alan:</b>	8,370 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Ofis Katları:</b>	15+ Çatı
<b>Tamamlanma Tarihi:</b>	2001

### ULAŞIM

<b>MİA'ya yakınlık:</b>	25 dakika
<b>Köprülere yakınlık:</b>	25 dak. (1. Köp.), 20 dak. (2. Köp.)
<b>Çevre yollarına yakınlık:</b>	E-5 1 dak., TEM 20 dak.
<b>Havaalanına yakınlık:</b>	40 dakika
<b>Sosyal bölgelere yakınlık:</b>	5 dakika

### ALAN TANIMLARI

<b>Brüt Kat Alanı:</b>	538 m <sup>2</sup>
<b>Net Kat Alanı:</b>	491 m <sup>2</sup>
<b>Kayıp Alan:</b>	1.10
<b>Kat Bölünmesi:</b>	1

### PARK BİLGİLERİ

<b>Toplam Otopark:</b>	150
<b>Kat Başına Otopark:</b>	10
<b>Otopark Oranı:</b>	54 /m <sup>2</sup> /araç

### BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI

<b>Soğutma:</b>	VRV sistemi	<b>Trafo Kapasitesi:</b>	1600 kVA
<b>Isıtma:</b>	VRV sistemi	<b>Kullanıcı Enerjisi:</b>	40 kVA
<b>Havalandırma:</b>	VRV sistemi	<b>Jeneratör:</b>	% 100 destekleme
<b>CCTV:</b>	Mevcut	<b>Yangın Alarmı:</b>	Duman-ısı dedektörleri
<b>Güvenlik Sistemi:</b>	Proximity kartlı geçiş sistemi	<b>Yangın Söndürme:</b>	Sprinklers, yangın dolapları
<b>Kontrol Sistemi:</b>	Metal dedektörler, güvenlik	<b>Yangın Tahliye:</b>	Yangın merdiveni
<b>Asansörler:</b>	2 adet 8 kişilik 1 adet yük asansörü	<b>Telefon Altyapısı:</b>	Her kat için 10 hat

### MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR

<b>Brüt Alan:</b>	538 m <sup>2</sup>	<b>Teslim Şartları:</b>	Yalın halde
<b>Net Alan:</b>	491 m <sup>2</sup>	<b>İşletme Giderleri:</b>	Operasyonel değil
<b>Kira:</b>	\$ 10 /m <sup>2</sup> /ay + stopaj \$ 12 /m <sup>2</sup> /ay + stopaj	<b>Ödeme Şartları:</b>	Aylık ödemeler
		<b>Depozito:</b>	İstenmiyor

### BİNA PROFİLİ

<b>Doluluk Oranı:</b>	% 0
<b>Kullanıcılar:</b>	

#### 4.4.7.2 K3 Plaza Kontrol Listesi

##### A) Yatırım Parametreleri;

- Şahsi yatırımcılar
- Kurumsal yatırımcılar
- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- Kuruma özel yapılan yatırımlar (built to suit kavramı)
- GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler

##### B) Tasarım Parametreleri;

###### Bina geometrisi

- kare, dikdörtgen
- kare, dikdörtgen + yuvarlak
- yuvarlak

###### Bina yüksekliği (kat sayısı)

- 5 kat ve altı
- 10-15 kat
- 20 kat ve üstü

###### Kayıp alan oranı

- % 10'nun altında
- % 10 - % 15 arası
- % 15 - % 20 arası
- % 20'nin üstünde

###### Binanın plan kurgusu

- kolonsuz, simetrik plan
- kolonlu, simetrik plan
- kolonlu

###### Katların bölünebilme olanağı

- 2'ye bölünebilme

- 4'e bölünebilme
- bölünme olanağı olmayan

Kat yüksekliği (döşemeden döşemeye)

- 3.50 - 4.00 arası
- 2.70 – 3.50 arası
- 2.70 ve altı

Cephe tasarımı

- giydirme + masif cephe
- giydirme cephe
- masif cephe

Doğal aydınlatma olanağı

- Var
- Yok

Doğal havalandırma olanağı

- Var
- Yok

Otopark oranı

Anadolu Yakası,

- 60 m<sup>2</sup>/araç ve altı
- 60-80 m<sup>2</sup>/araç
- 100 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Avrupa Yakası,

- 80-100 m<sup>2</sup>/araç
- 100-150 m<sup>2</sup>/araç
- 150 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Deprem güvenliği (Deprem Raporu)

- Var



## Yangın güvenlik sistemleri

- ✓ Detektör, sprinkler
- Detektör
- Alarm düğmesi
- Yangın dolabı

## Telekomünikasyon altyapısı

- Fiberoptik, min. 40 ISDN hat/kat
- 40-60 ISDN hat/kat
- ✓ 20 ISDN hat/kat

## Genel güvenlik sistemi

- CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi, metal detektör
- ✓ CCTV, kartlı geçiş sistemi

- 24/7 güvenlik

## Otomasyon sistemi

- ✓ Var
- Yok

## Elektrik gücü

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Jeneratör durumu

- ✓ % 100 destekliyor
- Ortak alanları destekliyor
- Mevcut değil

## Asansör özellikleri

- 4 – 8 adet, 12 kişilik
- ✓ 2 adet, 6 kişilik
- 1 adet, 4 kişilik

Su deposu durumu

- Var, min. 200 ton
- Yok

Titreşim ve gürültü kontrolü

- Olumlu
- Olumsuz

İnşaat kalitesi

- Olumlu
- Olumsuz

D) Ticari Parametreler;

Kira rakamı

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Vergi çeşidi

- Vergi muafiyeti
- KDV

stopaj

İşletme gideri

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Yıllık kira artışı

- Yok
- % 1-2
- % 3 ve üzeri

Depozito

- Yok
- Var (1 aylık kira)
- Var (3 aylık kira)

Ödeme planı

- Aylık
- 3'er – 6'şar aylık
- Yıllık

Ofis alanının teslim şekli

- Dekorasyonlu
- İkinci nesil
- Kaba inşaat

#### E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

MİA'da olma durumu

- Olumlu
- Olumsuz

Ana akslara yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Çevre yollarına yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Havaalanı'na kolay ulaşım

- Olumlu
- Olumsuz

Köprülere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Sosyal bölgelere yakınlık

- Otel
- Restoran
- Alışveriş merkezi
- Banka
- Kafe
- Seyahat acentası

## Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## En yakın bölge merkezine olan yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu

- Olumlu
- Olumsuz

## Alternatif ulaşım olanağı

- Metro, toplu taşıma
- Toplu taşıma
- Özel araç

## Gelişmiş bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

## Güvenli bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

## Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması

Olumlu

Olumsuz

Bölgedeki ofis binası stoğu

Normal

Seyrek

Sıkışık

#### 4.4.7.3 K3 Plaza Kontrol Listesinin Yorumu

Çizelge 4.32 K3 Plaza yatırım parametreleri

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Şahsi yatırımcılar			X	Stopaj vergisinin bulunması
2	Kurumsal yatırımcılar				
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar				
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)				
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler				

Çizelge 4.33 K3 Plaza tasarım parametreleri

NO	TASARIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Bina geometrisi	X			
2	Bina yüksekliği	X			
3	Kayıp alan oranı	X			
4	Binanın plan kurgusu	X			
5	Katların bölünebilme olanağı	X			
6	Kat yüksekliği	X			
7	Cephe tasarımı	X			

8	Doğal aydınlatma olanağı	X			
9	Doğal havalandırma olanağı		X		Olması tercih edilir
10	Otopark oranı	X			
11	Deprem güvenliği	X			
12	Yan hizmetler olanağı		X		Lobi, depolama alanı olmalı
13	Bahçe düzenlemesi	X			
14	Prestij konusu	X			

Çizelge 4.34 K3 Plaza teknik parametreler

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi	X			
2	Yangın güvenlik sistemleri	X			
3	Telekomünikasyon altyapısı	X			
4	Genel güvenlik sistemi	X			
5	Otomasyon sistemi	X			
6	Elektrik gücü	X			
7	Jeneratör durumu	X			
8	Asansör özellikleri	X			
9	Su deposu durumu	X			
10	Titreşim ve gürültü kontrolü	X			
11	İnşaat kalitesi	X			

Çizelge 4.35 K3 Plaza ticari parametreler

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Kira rakamı	X			
2	Vergi çeşidi			X	Stopaj vergisi

					olması
3	İşletme gideri	X			
4	Yıllık kira artışı	X			
5	Depozito durumu	X			
6	Ödeme planı	X			
7	Ofis alanının teslim şekli			X	Kaba inşaat olması

Çizelge 4.36 K3 Plaza lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	MİA'da olma durumu	X			
2	Ana akslara yakınlık	X			
3	Çevre yollarına yakınlık	X			
4	Havaalanına kolay ulaşım			X	Uzak olması
5	Köprülere yakınlık	X			
6	Sosyal bölgelere yakınlık	X			
7	Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık	X			
8	En yakın bölge merkezine olan yakınlık	X			
9	Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu			X	Kötü durumda olması
10	Alternatif ulaşım olanağı		X		Metro olmaması
11	Gelişmiş bir bölgede olması	X			
12	Güvenli bir bölgede olması	X			
13	Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması		X		Konut alanlarına yakın
14	Bölgedeki ofis binası stoğu			X	Sıkışık düzen

#### 4.4.7.4 K3 Plaza Performans Değerlendirmesi

Asya yakasının merkezi iş alanı bölgelerinden olan Kozyatağı, son gelişmiş sistemlerle inşa edilen, prestijli, yüksek, verimli ofis binalarının yanında bağımsız kullanıma olanak veren az katlı ofis binalarından da oluşmaktadır. Ofis piyasasındaki en fazla kullanıcı talebini çeken bölgelerden biri olan Kozyatağı, kullanıcılarına rahat bir çalışma ortamı sağlayabilmesi için kendi karakteristik özellikleriyle ters düşmeyecek binalara sahip olması gerekmektedir. Yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım ve sosyal çevre açısından teker teker analizi yapılan K3 Plaza'nın Kozyatağı bölgesinin gerçekleri doğrultusunda performans değerlendirilmesi yapılacak olursa;

Yatırım açısından; günümüzün tercih edilmeyen yatırım modeli olan şahsi yatırımcının malsahibi olduğu bir ofis binası olduğu için, kullanıcılar tarafından ilgi görmemesi nedeniyle dezavantajlıdır.

Tasarım açısından; yeterli otopark kapasitesi, kat yüksekliği, cephe tasarımı, plan kurgusu, deprem güvenliği ve düşük kayıp alan oranıyla her açıdan olumlu olan binanın dezavantajlı olduğu noktalar ise kat alanlarının küçük olması ve restoran, konferans salonu gibi ek hizmet birimlerine sahip olmamasıdır. Küçük kat alanları olduğu için büyük kullanıcılara hitap edemeyen bina, bu özelliği nedeniyle piyasadaki diğer binalarla rekabet edememektedir. Bunun başlıca sebebi ise büyük kullanıcıların daha fazla kat kullanması nedeniyle yatırım açısından dezavantajlı bir duruma gelmeleridir.

Teknik açıdan; son gelişmiş ısıtma, soğutma, havalandırma sistemlerinden olan VRV ile kurgulanan bina, yeterli elektrik gücüne, jeneratör kapasitesine, kullanıcılarına tam anlamıyla hizmet edebilecek yangın güvenlik sistemleri ile telekomünikasyon altyapısına sahiptir. Tüm bu olumlu özellikleri ile avantajlı bir konumda olan bina, teknik açıdan Kozyatağı'nın en verimli binalarındandır.

Ticari açıdan; depozitosuz aylık ödeme planları ve uygun işletme gideri binanın olumlu özelliklerindedir. Ancak stopaj vergisine tabi olması ve ofis alanlarının yalın halde teslim edilmesi binanın piyasadaki rekabet gücünü düşüren en dezavantajlı özellikleridir. Günümüz İstanbul ofis piyasasında yalın halde teslim edilen çok az bina olduğundan ve dekorasyon maliyetleri firmaların tercih etmediği konulardan birini oluşturduğundan, K3 Plaza kira rakamı piyasa normlarında olsa dahi ticari açıdan avantajlı bir bina olmamaktadır.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal çevre açısından; Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerine, TEM otoyoluna, ana akslara, çevre yollarına ve konut alanlarına yakın olduğu için ulaşım açısından olumludur. Aynı zamanda gelişmiş sosyal bir çevreye sahip olması ve güvenli bir

bölgede bulunması da önemli özelliklerdendir. Ancak bölgenin alternatif ulaşım olanağının sınırlı olması ve yoğun trafik sorunu çekmesi K3 Plaza'yı da olumsuz etkilemektedir. Bölgenin ve dolayısıyla binanın olumsuz diğer bir özelliği ise havaalanına uzak olması ve binaların sıkışık bir düzende konumlanmasıdır.

Kozyatağı'nın prestij, yükseklik, ulaşılabilirlik, gelişmiş teknik sistem gibi karakteristik özellikleriyle uyum içinde olan K3 Plaza, ticari açıdan stopaj vergisine ve yalın halde teslim edilen ofis katlarına sahip olduğu için olumsuz bulunmuştur. Tasarım açısından küçük kat alanları dışında olumsuz bir özelliği olmayan bina, gelişmiş teknik donatılara sahip olduğu için avantajlıdır. Ancak yatırım maliyeti firmaların tercihinde önemli bir nokta olduğu için piyasadaki diğer binalarla rekabet gücü düşük olacaktır. Oysa Asya yakasının gözde iş merkezi olan Kozyatağı bölgesinin her açıdan verimli, prestijli, ileri teknoloji sistemleriyle donatılmış, kolay ulaşılabilir, piyasa normlarında kira rakamı ve teslim şartı olan ofis binalarına ihtiyacı vardır.

Genel anlamda doğru bir lokasyonda bulunan fakat olumsuz ticari şartları ve küçük kat alanları ile ofis piyasasında rekabet gücü düşük olan K3 Plaza, teknik açıdan İstanbul ofis piyasasında yeni geliştirilmekte olan yüksek ofis binalarına örnek olabilecek niteliktedir.

#### **4.4.8 Altunizade Bölgesi**

Altunizade bölgesi Anadolu yakasında 1. köprü bağlantısına en yakın yerleşme olduğu için uzun yıllar merkezi iş alanı olarak cazibesini korumuştur. Boğaziçi köprüsüne yakın olması nedeniyle Avrupa yakasına ulaşımın da kolay sağlanması, ulaşılabilirlik açısından bölgeyi diğer alanlar içinde en avantajlı konuma getirmiştir. Bu nedenle hemen hemen tüm sektörlerin en gözde merkezi ve firmaların en çok tercih ettikleri lokasyonlardan biri olmuştur.

Altunizade bölgesi, 1. köprü bağlantısına yakın olmasına rağmen alternatif ulaşım olanağı olarak sadece toplu taşımaya imkan vermesi, günün iş başlangıç ve bitiş saatlerinde köprü çıkış ve girişlerinin çok yoğun trafik yüküne maruz kalmasına neden olmaktadır. Bu nedenle bölge hemen hemen tüm MİA'larda yaşanan ciddi bir trafik sorunuyla yüz yüzedir.

Altunizade'nin en önemli özelliği, imar durumu açısından kat yüksekliğinin en düşük olduğu yerleşme olmasıdır. Bu nedenle genellikle bağımsız ve 5-6 katlı ofis binalarına sahip olan bölge, buna rağmen Anadolu yakasının ofis stoğu açısından ikinci yoğun bölgedir. Ulaşım avantajı nedeniyle yoğun bir talep gören bölgede ofis binalarının yapımına devam edilmesi, Altunizade'nin altyapı servisleri açısından bu günü kurtarabilse bile ilerleyen yıllarda sorun yaşamasına neden olacaktır.

Bölgedeki ofis binaları imar durumu nedeniyle düşeyde büyümediği için bağımsız ve az katlı olarak tasarlanmakta ve bu durum yatırımcılar açısından bir dezavantaj oluşturmaktadır. Genelde büyük firmaların alan gereksinimlerini tam olarak karşılayamayan ofis binaları bu nedenle yatayda büyümek zorunda kalmaktadır. Çok değerli olan arazilerin bu şekilde kullanılması Altunizade bölgesinin önemli bir arazi azlığı sorunu yaşamasına neden olmuştur. Bu durumu belli bir dönem eski yapıları kanunsuz bir şekilde yıkıp yerine ofis binaları inşa ederek çözen yatırımcılar, artık belediyelerin ciddi araştırmalarına maruz kalmaktadırlar.

Altunizade bölgesinin karakteristik özelliklerini yansıtan ofis binaları, kafeterya, konferans salonu gibi ek hizmet birimlerini kendi bünyesinde çözümleyen, bugünün koşullarında ihtiyacı karşılayabilecek teknik altyapı donatısıyla inşa edilen, firmaların kendi kimliklerini yansıtabilmeleri için logolarını asma olanağı olan, kolay ulaşılabilir, prestijli, az katlı veya bağımsız binalardır.

Altunizade bölgesinin analiz çalışması kapsamında incelenen ofis binası, ek hizmet birimlerini kendi bünyesinde çözümleyen, köprü yolu üzerinde konumlanmış ve toplamda 5 ofis katından oluşan Rainbow Plaza olarak belirlenmiştir.

#### **4.4.8.1 Rainbow Plaza**

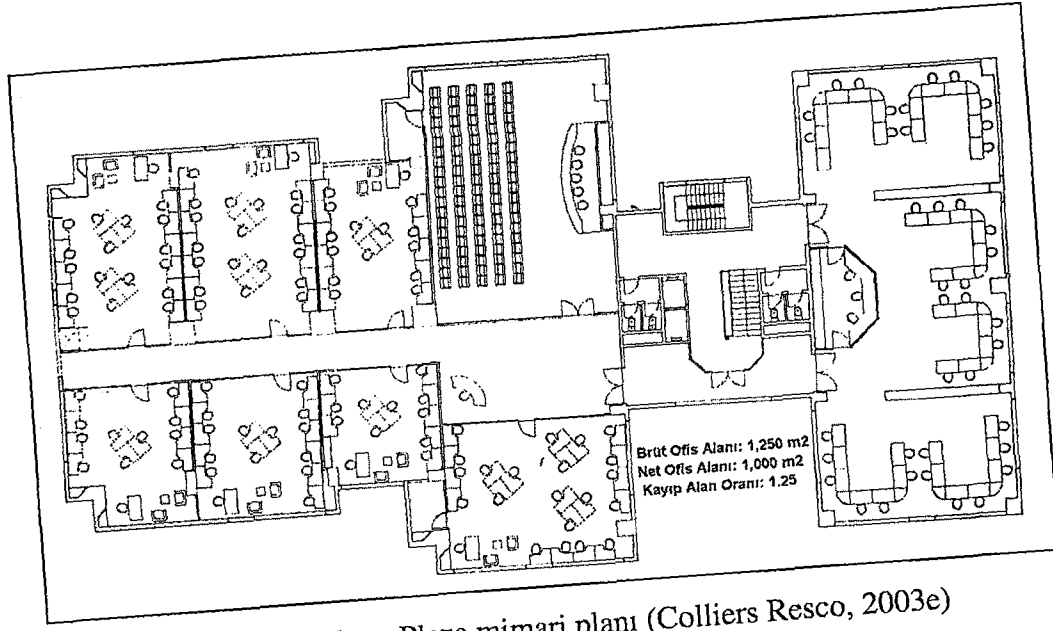
Kurumsal bir firma olan Rainbow Pazarlama tarafından inşa edilen Rainbow Plaza, toplamda 5 ofis katından oluşmaktadır. Konferans salonu, restoran, kafeterya gibi ek hizmet birimleri bulunan binanın giriş alanı ile birinci katı Rainbow Pazarlama tarafından kullanılmaktadır.

Altunizade'de konumlanan Rainbow Plaza köprü bağlantılarına ve çevre yollarına yakın olması açısından avantajlı bir durumdadır. Bölge 1. köprü bağlantısına en yakın yerleşme olduğu için uzun yıllar en çok talep gören ve bu nedenle de sosyal çevre açısından en gelişen lokasyonlar arasındadır.

1999 yılında tamamlanan Rainbow Plaza'nın her ofis katı 1,250 m<sup>2</sup>'lik brüt alana, 1.25'lik kayıp alan oranına ve kat başına 25 araçlık otopark kapasitesine sahiptir. (Şekil 4.9)

Binada teknik altyapı özellikleri olarak 2 borulu Fan Coil sistemi ısıtma ve soğutma işlemleri için, fiberoptik bağlantıya sahip 50 hat telekomünikasyon için, sprinkler ile alarm düğmeleri de yangın güvenliği için tercih edilmiştir.

Binadaki ofis katları ikinci nesil alanlar olarak teslim edilirken, katların kira rakamları m<sup>2</sup> başına \$ 8 ila \$ 11 olarak belirlenmiştir. Rainbow Pazarlama'nın dışında Lilly İlaç'ın tercih ettiği binanın işletim gideri ise her ay m<sup>2</sup> başına \$ 1.5 civarında değişmektedir.



Şekil 4.9 Rainbow Plaza mimari planı (Colliers Resco, 2003e)

Binaya ait tüm bilgiler Rainbow Plaza Bina Bilgi Formu'nda gösterilmektedir.



## BİNA BİLGİ FORMU

### RAINBOW PLAZA

Kısıklı Cad. No:14, Altunizade

### BİNA KULLANIMI

A Sınıfı Ofis Binası

### YATIRIM TÜRÜ

Kurumsal yatırımcının geliştirdiği ofis projesi



### BİNA TANIMI

**Toplam Kiralanabilir Alan:** 5,700 m<sup>2</sup>  
**Toplam Ofis Katları:** 5+Giriş  
**Tamamlanma Tarihi:** 1999

### ULAŞIM

**MİA'ya yakınlık:** 5 dakika  
**Köprülere yakınlık:** 5 dak. (1. Köp.), 15 dak. (2. Köp.)  
**Çevre yollarına yakınlık:** E-5 5 dak., TEM 15 dak.  
**Havaalanına yakınlık:** 30 dakika  
**Sosyal bölgelere yakınlık:** Merkezde

### ALAN TANIMLARI

**Brüt Kat Alanı:** 1,250 m<sup>2</sup>  
**Net Kat Alanı:** 1,000 m<sup>2</sup>  
**Kayıp Alan:** 1.25  
**Kat Bölünmesi:** 1

### PARK BİLGİLERİ

**Toplam Otopark:** 100  
**Kat Başına Otopark:** 25  
**Otopark Oranı:** 50 /m<sup>2</sup> /araç

### BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI

**Soğutma:** Chiller, 2 borulu Fan Coil  
**Isıtma:** Kazan, 2 borulu Fan Coil  
**Havalandırma:** AHU  
**Trafo Kapasitesi:** \_\_\_ kVA  
**Kullanıcı Enerjisi:** \_\_\_ kVA  
**Jeneratör:** % 100 destekleme  
**CCTV:** Mevcut  
**Güvenlik Sistemi:** Proximity kartlı geçiş sistemi  
**Kontrol Sistemi:** Güvenlik  
**Asansörler:** 2 adet 4 kişilik  
**Yangın Alarmı:** Alarm düğmesi  
**Yangın Söndürme:** Sprinklers, yangın dolapları  
**Yangın Tahliye:** Yangın merdiveni  
**Telefon Altyapısı:** Her kat için 50 hat Fiberoptik hat

### MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR

**Brüt Alan:** 1,250 m<sup>2</sup>, 700 m<sup>2</sup>  
**Net Alan:** 1,000 m<sup>2</sup>, 600 m<sup>2</sup>  
**Kira:** \$ 8 /m<sup>2</sup>/ay + KDV  
**Teslim Şartları:** 2. nesil  
**İşletme Giderleri:** \$ 1.5 /m<sup>2</sup>/ay  
**Ödeme Şartları:** Aylık ödemeler  
**Depozito:** İstenmiyor

### BİNA PROFİLİ

**Doluluk Oranı:** % 68  
**Kullanıcılar:** Rainbow Pazarlama, Lilly İlaç A.Ş.

#### 4.4.8.2 Rainbow Plaza Kontrol Listesi

##### A) Yatırım Parametreleri;

- Şahsi yatırımcılar
- Kurumsal yatırımcılar
- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- Kuruma özel yapılan yatırımlar (built to suit kavramı)
- GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler

##### B) Tasarım Parametreleri;

###### Bina geometrisi

- kare, dikdörtgen
- kare, dikdörtgen + yuvarlak
- yuvarlak

###### Bina yüksekliği (kat sayısı)

- 5 kat ve altı
- 10-15 kat
- 20 kat ve üstü

###### Kayıp alan oranı

- % 10'nun altında
- % 10 - % 15 arası
- % 15 - % 20 arası
- % 20'nin üstünde

###### Binanın plan kurgusu

- kolonsuz, simetrik plan
- kolonlu, simetrik plan
- kolonlu

###### Katların bölünebilme olanağı

- 2'ye bölünebilme

- 4'e bölünebilme
- bölünme olanağı olmayan

Kat yüksekliği (döşemeden döşemeye)

- 3.50 - 4.00 arası
- 2.70 – 3.50 arası
- 2.70 ve altı

Cephe tasarımı

- giydirme + masif cephe
- giydirme cephe
- masif cephe

Doğal aydınlatma olanağı

- Var
- Yok

Doğal havalandırma olanağı

- Var
- Yok

Otopark oranı

Anadolu Yakası,

- 60 m<sup>2</sup>/araç ve altı
- 60-80 m<sup>2</sup>/araç
- 100 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Avrupa Yakası,

- 80-100 m<sup>2</sup>/araç
- 100-150 m<sup>2</sup>/araç
- 150 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Deprem güvenliği (Deprem Raporu)

- Var

Yok

Yan hizmetler olanağı

Lobi

✓ Restoran

✓ Kafe

✓ Konferans salonu

Posta kabul

Kuru temizleme

ATM, Banka şubesi

Fitness salonu

✓ Oto yıkama

Seyahat acentası

Kitapçı

Kurye servisi

Depolama alanı

Bahçe düzenlemesi

Olumlu

✓ Olumsuz

Prestij konusu

✓ Olumlu

Olumsuz

C) Teknik Parametreler;

Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi

VAV/VRV sistemi

4 borulu Fan Coil

✓ 2 borulu Fan Coil

Radyatör

## Yangın güvenlik sistemleri

- Detektör, sprinkler
- Detektör
- Alarm düğmesi
- Yangın dolabı

## Telekomünikasyon altyapısı

- Fiberoptik, min. 40 ISDN hat/kat
- 40-60 ISDN hat/kat
- 20 ISDN hat/kat

## Genel güvenlik sistemi

- CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi, metal detektör
- CCTV, kartlı geçiş sistemi
- 24/7 güvenlik

## Otomasyon sistemi

- Var
- Yok

## Elektrik gücü

- Olumlu
- Olumsuz

## Jeneratör durumu

- % 100 destekliyor
- Ortak alanları destekliyor
- Mevcut değil

## Asansör özellikleri

- 4 – 8 adet, 12 kişilik
- 2 adet, 6 kişilik
- 1 adet, 4 kişilik

Su deposu durumu

Var, min. 200 ton

Yok

Titreşim ve gürültü kontrolü

Olumlu

Olumsuz

İnşaat kalitesi

Olumlu

Olumsuz

D) Ticari Parametreler;

Kira rakamı

Piyasa ortalamasının altında

Piyasa ortalamasında

Piyasa ortalamasının üstünde

Vergi çeşidi

Vergi muafiyeti

KDV

stopaj

İşletme gideri

Piyasa ortalamasının altında

Piyasa ortalamasında

Piyasa ortalamasının üstünde

Yıllık kira artışı

Yok

% 1-2

% 3 ve üzeri

Depozito

- Yok
- Var (1 aylık kira)
- Var (3 aylık kira)

Ödeme planı

- Aylık
- 3'er – 6'şar aylık
- Yıllık

Ofis alanının teslim şekli

- Dekorasyonlu
- İkinci nesil
- Kaba inşaat

E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

MİA'da olma durumu

- Olumlu
- Olumsuz

Ana akslara yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Çevre yollarına yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Havaalanı'na kolay ulaşım

- Olumlu
- Olumsuz

Köprülere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Sosyal bölgelere yakınlık

- Otel
- Restoran
- Alışveriş merkezi
- Banka
- Kafe
- Seyahat acentası

## Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## En yakın bölge merkezine olan yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu

- Olumlu
- Olumsuz

## Alternatif ulaşım olanağı

- Metro, toplu taşıma
- Toplu taşıma
- Özel araç

## Gelişmiş bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

## Güvenli bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

## Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması

Olumlu

Olumsuz

Bölgedeki ofis binası stoğu

Normal

Seyrek

Sıkışık

#### 4.4.8.3 Rainbow Plaza Kontrol Listesinin Yorumu

Çizelge 4.37 Rainbow Plaza yatırım parametreleri

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Şahsi yatırımcılar				
2	Kurumsal yatırımcılar	X			
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar				
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)				
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler				

Çizelge 4.38 Rainbow Plaza tasarım parametreleri

NO	TASARIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Bina geometrisi	X			
2	Bina yüksekliği	X			
3	Kayıp alan oranı			X	Ortalamanın çok üstünde
4	Binanın plan kurgusu	X			
5	Katların bölünebilme olanağı			X	İkiye bölünebilmeli
6	Kat yüksekliği		X		Eski standartlarda
7	Cephe tasarımı	X			

8	Doğal aydınlatma olanağı	X			
9	Doğal havalandırma olanağı	X			
10	Otopark oranı	X			
11	Deprem güvenliği	X			
12	Yan hizmetler olanağı	X			
13	Bahçe düzenlemesi		X		Yeşil ögenin bulunmaması
14	Prestij konusu	X			

Çizelge 4.39 Rainbow Plaza teknik parametreler

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi			X	Verimsiz sistem
2	Yangın güvenlik sistemleri		X		Detektör bulunmalı
3	Telekomünikasyon altyapısı	X			
4	Genel güvenlik sistemi	X			
5	Otomasyon sistemi	X			
6	Elektrik gücü	X			
7	Jeneratör durumu	X			
8	Asansör özellikleri	X			
9	Su deposu durumu	X			
10	Titreşim ve gürültü kontrolü	X			
11	İnşaat kalitesi	X			

Çizelge 4.40 Rainbow Plaza ticari parametreler

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Kira rakamı	X			
2	Vergi çeşidi	X			

3	İşletme gideri	X			
4	Yıllık kira artışı	X			
5	Depozito durumu	X			
6	Ödeme planı	X			
7	Ofis alanının teslim şekli		X		Tamamıyla kaba inşaat olmaması

Çizelge 4.41 Rainbow Plaza lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	MİA'da olma durumu	X			
2	Ana akslara yakınlık	X			
3	Çevre yollarına yakınlık	X			
4	Havaalanına kolay ulaşım			X	Yakın olmalı
5	Köprülere yakınlık	X			
6	Sosyal bölgelere yakınlık	X			
7	Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık	X			
8	En yakın bölge merkezine olan yakınlık	X			
9	Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu			X	Kötü durumda olması
10	Alternatif ulaşım olanağı		X		Metronun bulunmaması
11	Gelişmiş bir bölgede olması	X			
12	Güvenli bir bölgede olması	X			
13	Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması		X		Konut alanlarıyla iç içe olması
14	Bölgedeki ofis binası stoğu	X			

#### 4.4.8.4 Rainbow Plaza Performans Değerlendirmesi

Anadolu yakasının 1. köprü bağlantısına en yakın merkezi iş alanı olan Altunizade az katlı ve bağımsız ofis binalarına sahiptir. Aynı zamanda konut alanı olarak da gelişme gösteren bölgede ofis binaları yükseklik açısından silüeti bozmamasına rağmen konutların karakteristik özellikleriyle de ters düşmeyecek şekilde tasarlanması ve konumlanması gerekmektedir. Yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım ve sosyal çevre açısından teker teker analizi yapılan Rainbow Plaza'nın Altunizade bölgesinin gerçekleri doğrultusunda performans değerlendirilmesi yapılacak olursa;

Yatırım açısından; günümüzün en çok tercih edilen yatırım modellerinden kurumsal yatırımcıların geliştirdiği ofis binası olması nedeniyle avantajlı bir konumdadır.

Tasarım açısından; hem bağımsız kullanılabilmesi hem de birden fazla kullanıcıya hitap edebilmesi, bölgenin özelliğine uyan bina yüksekliği, normal standartlardaki plan kurgusu, otopark kapasitesi, cephe tasarımı, deprem güvenliği, doğal aydınlatma ve havalandırma olanağı Rainbow Plaza'nın olumlu özellikleridir. Ancak piyasa ortalamasının üstünde kalan kayıp alan oranı ile katların bölünememesi binanın dezavantajlı noktaları olarak öne çıkmaktadır. Firmaların kendi kurumsal kimliklerini yansıtabilecekleri şirket logolarını koyma olanağı olan binada ayrıca konferans salonu, kafeterya gibi ek hizmet birimleri de bulunmaktadır.

Teknik açıdan; yeterli elektrik gücüne, jeneratör kapasitesine ve telekomünikasyon altyapısına sahip olması avantajlıdır. Ancak binanın ısıtma, soğutma sistemi olarak günümüzde kullanıcılara tam anlamıyla hizmet veremeyen, ömrü tükenmiş bir sistem olan 2 borulu Fan Coil ile donatılmış olması en olumsuz özelliğidir. Bunun yanında binanın yangın güvenliği için sprinkler sisteminin bulunmasına rağmen ısı ve duman detektörlerinin olmaması çok önemli bir eksiklik olarak belirlenmiştir. Dört yıl önce tamamlanan bir ofis binası olan Rainbow Plaza, teknik açıdan genel özellikleri itibariyle piyasa normlarına uygun olsa da ısıtma, soğutma sistemi olarak 2 borulu Fan Coil ile donatılmış olması ilerleyen yıllarda diğer ofis binalarıyla rekabet edememesine neden olacaktır.

Ticari açıdan; piyasa ortalamasındaki kira rakamı, uygun işletme gideri, depozito ve yıllık kira artışı istenmemesi ve vergi çeşidi olarak gelen kullanıcının KDV ödemesi binanın ticari açıdan olumlu özelliklere sahip olduğunu göstermektedir. Ofis alanlarının ikinci nesil olarak teslim edilmesi ise piyasa normlarında bugünkü şartlar çerçevesinde kabul edilebilir bir özelliktir. Altunizade bölgesinin genel karakteristiklerini yansıtabilen Rainbow Plaza, ticari açıdan kullanıcılara avantajlı olanaklar sunmaktadır.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal çevre açısından; 1. köprü bağlantısına en yakın merkezi iş alanı olması nedeniyle ana akslara ve çevre yolu bağlantılarına kolay ulaşılabilir bir noktadadır. Bölge olarak gelişmiş bir sosyal çevreye sahip olan Altunizade, ofis kullanıcılarının bu açıdan herhangi bir sorun yaşamamasına neden olmaktadır. Bölgenin en önemli sosyal özelliklerinden birisi de Kapitol Alışveriş Merkezi'ne sahip olmasıdır. Ancak bölgenin havaalanına uzak olması en olumsuz özelliğidir. İstanbul'daki diğer merkezi iş alanları gibi Altunizade'nin de altyapı sorunları bulunmaktadır. Ağırlıklı olarak bağımsız az katlı ofis binalarının bulunması konut ağırlıklı olan bölgenin silüetini etkilememekte fakat trafik yükü olarak ciddi sorunlar çıkarmaktadır.

Altunizade'nin az katlı veya bağımsız ofis binaları, ulaşılabilirlik, piyasa normlarına uygun ticari değerler, yüksek otopark kapasitesi, günümüz koşullarını kurtarabilecek özellikteki teknik altyapı gibi karakteristik özellikleriyle uyum içinde olan Rainbow Plaza, bölgenin kayıp alan oranı düşük ofis binaları barındırması özelliği açısından olumsuz bulunmuştur. Bunun sebebi, ortak alan olarak tanımlanan çekirdek hacminin büyük tutulmasıdır. Bu nedenle Rainbow Plaza kullanıcılarına verimsiz ve yatırım açısından dezavantajlı ofis alanları sunmaktadır. Oysa Anadolu yakasında bağımsız ofis binalarının gözde iş merkezi olan Altunizade bölgesinin her açıdan verimli ve ileri teknoloji sistemleriyle donatılmış ofis binalarına ihtiyacı vardır.

#### **4.4.9 Kavacık Bölgesi**

Kavacık bölgesi Anadolu yakasında 2. köprü bağlantısına en yakın yerleşme olduğu için son dönemlerde yoğun talep görmeye başlamış ve merkezi iş alanı olarak hızlı bir şekilde gelişmeye çalışmıştır. Fatih Sultan Mehmet köprüsünün inşa edilmesiyle gelişme gösteren Maslak bölgesinin Anadolu yakasında bir alternatifi olarak düşünülen Kavacık, ulaşım avantajı olmasına rağmen hızlı ve plansız bir şekilde geliştiği için istenilen düzeyde bir merkezi iş alanı olamamıştır. Bu nedenle tüm sektörlerin ilgisini çekmesine rağmen eksik yönleri nedeniyle gereken talebi görememiştir.

Kavacık bölgesi, 2. köprü bağlantısına yakın olmasına rağmen alternatif ulaşım olanağı olarak sadece toplu taşımaya imkan vermesi, günün iş başlangıç ve bitiş saatlerinde köprü çıkış ve girişlerinin çok yoğun trafik yüküne maruz kalmasına neden olmaktadır. Bu nedenle bölge önemli bir trafik sorunuyla yüz yüzedir.

Konut alanları açısından fazla bir yüke sahip olmayan bölge İstanbul'un son yıllarda gelişen yerleşmelerinden olduğundan, geçmişi en fazla 5 yıla dayanan ofis binaları ile donatılmıştır. Sadece ulaşım avantajı nedeniyle son 5 yılda çok hızlı ve plansız bir şekilde gelişen bölge bu

nedenle sosyal çevreden ve iyi nitelikli ofis binalarından yoksun bir hale gelmiştir. Kavacık bölgesindeki hemen hemen tüm ofis binalarının iskanı bulunmamaktadır. Mevcut piyasa koşullarında Anadolu yakasının ofis stoğu en düşük olan merkezi iş alanı olmasına rağmen tüm ofis binalarının geçtiğimiz 5 yılda inşa edilmesi, Kavacık'ın bu hızlı gelişmeye bağlı olarak ilerleyen yıllarda stoğunu ikiye katlayacağı düşünülmektedir. Altyapı servisleri açısından günümüzde ciddi sorunlar yaşayan bölge ilerleyen yıllarda İstanbul'un tüm merkezlerinde yaşanan bu kronik problemin üstesinden gelemeyecektir.

Bölge sahip olduğu topoğrafik özelliklerinin yanısıra en fazla 5 veya 10 katlı ofis binalarıyla donatıldığı için görsel açıdan şehir silüetini kötü yönde etkilememektedir.

Kavacık bölgesinin karakteristik özelliklerini yansıtan ofis binaları, teknik açıdan kullanıcıya gerekli hizmeti sağlayamayan, genelde ek hizmet birimleri düşünülmeden tasarlanan, kolay ulaşılabilir ancak sosyal çevre açısından büyük sorunlar yaşayan verimsiz binalardır.

Kavacık bölgesinin analiz çalışması kapsamında incelenen ofis binası, ek hizmet birimleri bulunmayan, geniş kat alanlarına ve verimli bir tasarıma sahip olan Eryılmaz Plaza olarak belirlenmiştir.

#### **4.4.9.1 Eryılmaz Plaza**

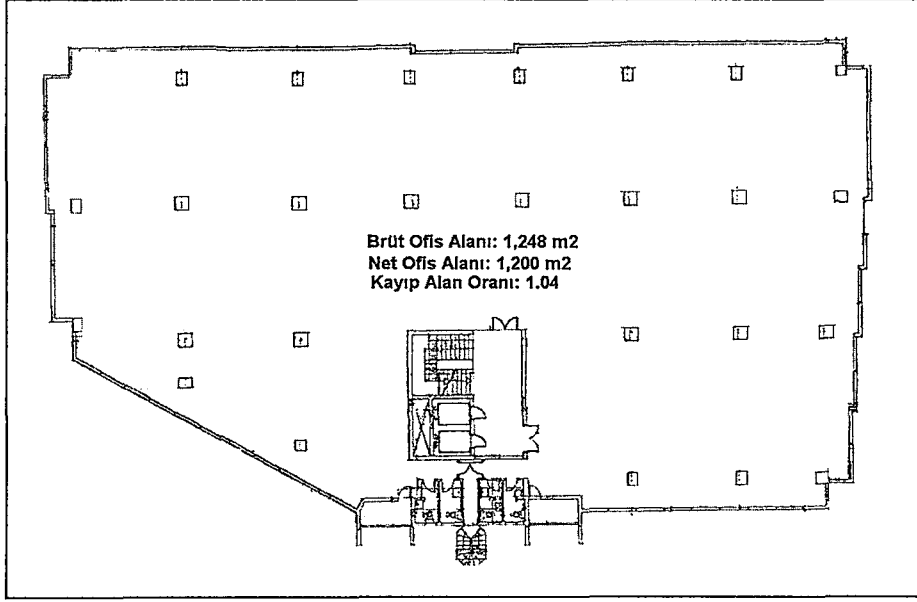
Şahsi bir yatırımcı tarafından inşa edilen Eryılmaz Plaza, 4 ofis katı ve bir çatı alanından oluşmaktadır. Konferans salonu, restoran, kafeterya gibi ek hizmet birimleri bulunmayan binanın mağaza katı, malsahibi tarafından otomobil satış alanı olarak kullanılmaktadır.

Kavacık'da konumlanan Eryılmaz Plaza köprü bağlantılarına yakın olması açısından avantajlı bir durumdayken, sosyal bölge açısından Havaalanı bölgesinden sonra en gelişmemiş yerleşme olarak ikinci sıradadır.

2000 yılında tamamlanan Eryılmaz Plaza'nın her ofis katı 1,248 m<sup>2</sup>'lik brüt alana, 1.04'lük kayıp alan oranına ve kat başına 10 araçlık otopark kapasitesine sahiptir. (Şekil 4.10)

Binada teknik altyapı özellikleri olarak 2 borulu Fan Coil sistemi ısıtma ve soğutma işlemleri için, 40 hat telekomünikasyon için, sprinkler ile duman ve ısı detektörleri de yangın güvenliği için tercih edilmiştir.

Binadaki ofis katları kaba inşaat olarak yalın halde teslim edilirken, katların kira rakamları m<sup>2</sup> başına \$ 5 olarak belirlenmiştir. NFO World Group-Infratest ve Işıklar Holding gibi firmaların tercih ettiği Eryılmaz Plaza'nın işletim gideri ise her ay m<sup>2</sup> başına \$ 1.5 civarında değişmektedir.



Şekil 4.10 Eryılmaz Plaza mimari planı (Colliers Resco, 2003e)

Binaya ait tüm bilgiler Eryılmaz Plaza Bina Bilgi Formu'nda gösterilmektedir.

## BİNA BİLGİ FORMU

### ERYILMAZ PLAZA

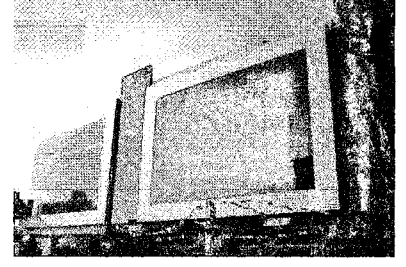
Mihrabat Cad. No:223, Kavacık

#### BİNA KULLANIMI

A Sınıfı Ofis Binası

#### YATIRIM TÜRÜ

Şahsi yatırımcının geliştirdiği ofis projesi



#### BİNA TANIMI

<b>Toplam Kiralanabilir Alan:</b>	5,992 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Ofis Katları:</b>	4+Çatı
<b>Tamamlanma Tarihi:</b>	2000

#### ULAŞIM

<b>MİA'ya yakınlık:</b>	15 dakika
<b>Köprülere yakınlık:</b>	15 dak. (1. Köp.), 5 dak. (2. Köp.)
<b>Çevre yollarına yakınlık:</b>	E-5 15 dak., TEM 5 dak.
<b>Havaalanına yakınlık:</b>	25 dakika
<b>Sosyal bölgelere yakınlık:</b>	20 dakika

#### ALAN TANIMLARI

<b>Brüt Kat Alanı:</b>	1,248 m <sup>2</sup>
<b>Net Kat Alanı:</b>	1,200 m <sup>2</sup>
<b>Kayıp Alan:</b>	1.04
<b>Kat Bölünmesi:</b>	1

#### PARK BİLGİLERİ

<b>Toplam Otopark:</b>	50
<b>Kat Başına Otopark:</b>	10
<b>Otopark Oranı:</b>	125 /m <sup>2</sup> /araç

#### BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI

<b>Soğutma:</b>	Chiller, 2 borulu Fan Coil	<b>Trafo Kapasitesi:</b>	700 kVA
<b>Isıtma:</b>	Kazan, 2 borulu Fan Coil	<b>Kullanıcı Enerjisi:</b>	100 kVA
<b>Havalandırma:</b>	AHU	<b>Jeneratör:</b>	% 50 destekleme

<b>CCTV:</b>	Mevcut	<b>Yangın Alarmı:</b>	Duman-ısı dedektörleri
<b>Güvenlik Sistemi:</b>	Proximity kartlı geçiş sistemi	<b>Yangın Söndürme:</b>	Sprinklers, yangın dolapları
<b>Kontrol Sistemi:</b>	Güvenlik	<b>Yangın Tahliye:</b>	Yangın merdiveni
<b>Asansörler:</b>	2 adet 8 kişilik	<b>Telefon Altyapısı:</b>	Her kat için 70 hat

#### MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR

<b>Brüt Alan:</b>	1,248 m <sup>2</sup>	<b>Teslim Şartları:</b>	Yalın halde
<b>Net Alan:</b>	1,200 m <sup>2</sup>	<b>İşletme Giderleri:</b>	\$ 1.5 /m <sup>2</sup> /ay
<b>Kira:</b>	\$ 5 /m <sup>2</sup> /ay + stopaj	<b>Ödeme Şartları:</b>	Aylık ödemeler
		<b>Depozito:</b>	İstenmiyor

#### BİNA PROFİLİ

<b>Doluluk Oranı:</b>	% 90
<b>Kullanıcılar:</b>	NFO World Group-Infratest (Remark), Erler Otomotiv, Işıklar Holding

#### 4.4.9.2 Eryılmaz Plaza Kontrol Listesi

##### A) Yatırım Parametreleri;

- Şahsi yatırımcılar
- Kurumsal yatırımcılar
- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- Kuruma özel yapılan yatırımlar (built to suit kavramı)
- GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler

##### B) Tasarım Parametreleri;

###### Bina geometrisi

- kare, dikdörtgen
- kare, dikdörtgen + yuvarlak
- yuvarlak

###### Bina yüksekliği (kat sayısı)

- 5 kat ve altı
- 10-15 kat
- 20 kat ve üstü

###### Kayıp alan oranı

- % 10'nun altında
- % 10 - % 15 arası
- % 15 - % 20 arası
- % 20'nin üstünde

###### Binanın plan kurgusu

- kolonsuz, simetrik plan
- kolonlu, simetrik plan
- kolonlu

###### Katların bölünebilme olanağı

- 2'ye bölünebilme

- 4'e bölünebilme
- bölünme olanağı olmayan

Kat yüksekliği (döşemeden döşemeye)

- 3.50 - 4.00 arası
- 2.70 – 3.50 arası
- 2.70 ve altı

Cephe tasarımı

- giydirme + masif cephe
- giydirme cephe
- masif cephe

Doğal aydınlatma olanağı

- Var
- Yok

Doğal havalandırma olanağı

- Var
- Yok

Otopark oranı

Anadolu Yakası,

- 60 m<sup>2</sup>/araç ve altı
- 60-80 m<sup>2</sup>/araç
- 100 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Avrupa Yakası,

- 80-100 m<sup>2</sup>/araç
- 100-150 m<sup>2</sup>/araç
- 150 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Deprem güvenliği (Deprem Raporu)

- Var

✓ Yok

Yan hizmetler olanağı

- Lobi
- Restoran
- Kafe
- Konferans salonu
- Posta kabul
- Kuru temizleme
- ATM, Banka şubesi
- Fitness salonu
- ✓ Oto yıkama

- Seyahat acentası
- Kitapçı
- Kurye servisi
- Depolama alanı

Bahçe düzenlemesi

- Olumlu
- ✓ Olumsuz

Prestij konusu

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

C) Teknik Parametreler;

Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi

- VAV/VRV sistemi
- 4 borulu Fan Coil
- ✓ 2 borulu Fan Coil
- Radyatör

## Yangın güvenlik sistemleri

- ✓ Detektör, sprinkler
- Detektör
- Alarm düğmesi
- Yangın dolabı

## Telekomünikasyon altyapısı

- Fiberoptik, min. 40 ISDN hat/kat
- ✓ 40-60 ISDN hat/kat
- 20 ISDN hat/kat

## Genel güvenlik sistemi

- CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi, metal detektör
- ✓ CCTV, kartlı geçiş sistemi

- 24/7 güvenlik

## Otomasyon sistemi

- Var
- ✓ Yok

## Elektrik gücü

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Jeneratör durumu

- % 100 destekliyor
- ✓ Ortak alanları destekliyor
- Mevcut değil

## Asansör özellikleri

- 4 – 8 adet, 12 kişilik
- ✓ 2 adet, 6 kişilik
- 1 adet, 4 kişilik

Su deposu durumu

✓ Var, min. 200 ton

□ Yok

Titreşim ve gürültü kontrolü

✓ Olumlu

□ Olumsuz

İnşaat kalitesi

✓ Olumlu

□ Olumsuz

D) Ticari Parametreler;

Kira rakamı

✓ Piyasa ortalamasının altında

□ Piyasa ortalamasında

□ Piyasa ortalamasının üstünde

Vergi çeşidi

□ Vergi muafiyeti

□ KDV

✓ stopaj

İşletme gideri

□ Piyasa ortalamasının altında

✓ Piyasa ortalamasında

□ Piyasa ortalamasının üstünde

Yıllık kira artışı

✓ Yok

□ % 1-2

□ % 3 ve üzeri

Depozito

- ✓ Yok
- Var (1 aylık kira)
- Var (3 aylık kira)

Ödeme planı

- ✓ Aylık
- 3'er – 6'şar aylık
- Yıllık

Ofis alanının teslim şekli

- Dekorasyonlu
- İkinci nesil
- ✓ Kaba inşaat

E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

MİA'da olma durumu

- Olumlu
- ✓ Olumsuz

Ana akslara yakınlık

- Olumlu
- ✓ Olumsuz

Çevre yollarına yakınlık

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

Havaalanı'na kolay ulaşım

- Olumlu
- ✓ Olumsuz

Köprülere yakınlık

- ✓ Olumlu
- Olumsuz

## Sosyal bölgelere yakınlık

- Otel
- Restoran
- Alışveriş merkezi
- Banka
- Kafe
- Seyahat acentası

## Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## En yakın bölge merkezine olan yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

## Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu

- Olumlu
- Olumsuz

## Alternatif ulaşım olanağı

- Metro, toplu taşıma
- Toplu taşıma
- Özel araç

## Gelişmiş bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

## Güvenli bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

## Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması

Olumlu

Olumsuz

Bölgedeki ofis binası stoğu

Normal

Seyrek

Sıkışık

#### 4.4.9.3 Eryılmaz Plaza Kontrol Listesinin Yorumu

Çizelge 4.42 Eryılmaz Plaza yatırım parametreleri

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Şahsi yatırımcılar			X	Stopaj vergisinin bulunması
2	Kurumsal yatırımcılar				
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar				
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)				
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler				

Çizelge 4.43 Eryılmaz Plaza tasarım parametreleri

NO	TASARIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Bina geometrisi	X			
2	Bina yüksekliği	X			
3	Kayıp alan oranı	X			
4	Binanın plan kurgusu		X		Simetrik planlama olmalı
5	Katların bölünebilme olanağı			X	İkiye bölünebilmeli
6	Kat yüksekliği		X		Eski standartlarda
7	Cephe tasarımı	X			

8	Doğal aydınlatma olanağı	X			
9	Doğal havalandırma olanağı			X	Olması tercih edilir
10	Otopark oranı			X	Düşük kapasiteli otopark
11	Deprem güvenliği			X	Deprem güvencesi olmalı
12	Yan hizmetler olanağı			X	Hiçbir ek birimin olmaması
13	Bahçe düzenlemesi		X		Yeşil ögenin bulunmaması
14	Prestij konusu	X			

Çizelge 4.44 Eryılmaz Plaza teknik parametreler

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi			X	Verimsiz sistem
2	Yangın güvenlik sistemleri	X			
3	Telekomünikasyon altyapısı		X		Fiberoptik olmaması
4	Genel güvenlik sistemi	X			
5	Otomasyon sistemi			X	Tüm sistemler kontrol edilebilmeli
6	Elektrik gücü	X			
7	Jeneratör durumu		X		Tüm alanları desteklemeli
8	Asansör özellikleri	X			
9	Su deposu durumu	X			
10	Titreşim ve gürültü kontrolü	X			
11	İnşaat kalitesi	X			

Çizelge 4.45 Eryılmaz Plaza ticari parametreler

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Kira rakamı	X			
2	Vergi çeşidi			X	Stopaj vergisinin olması
3	İşletme gideri	X			
4	Yıllık kira artışı	X			
5	Depozito durumu	X			
6	Ödeme planı	X			
7	Ofis alanının teslim şekli			X	Tamamıyla kaba inşaat olması

Çizelge 4.46 Eryılmaz Plaza lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	MİA'da olma durumu		X		Merkezden uzak olması
2	Ana akslara yakınlık			X	Sadece TEM bağlantısının olması
3	Çevre yollarına yakınlık	X			
4	Havaalanına kolay ulaşım			X	Çok uzak olması
5	Köprülere yakınlık	X			
6	Sosyal bölgelere yakınlık			X	Sosyal açıdan gelişmemiş olması
7	Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık	X			
8	En yakın bölge merkezine olan yakınlık		X		Diğer bölgelere uzak olması

9	Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu			X	Gelişmemiş altyapıya sahip olması
10	Alternatif ulaşım olanağı		X		Sadece toplu taşıma olması
11	Gelişmiş bir bölgede olması			X	Bölgenin son dönemde oluşması
12	Güvenli bir bölgede olması			X	Yeterli güvenliğe sahip olmaması
13	Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması			X	Konut alanlarının da henüz gelişmemesi
14	Bölgedeki ofis binası stoğu		X		Son dönemde stoğun artması

#### 4.4.9.4 Eryılmaz Plaza Performans Değerlendirmesi

Anadolu yakasının 2. köprü bağlantısına en yakın merkezi iş alanı olan Kavacık son yıllarda en çok talep çeken bölgeler arasına girmiş ve bu nedenle hızlı bir yapılaşma süreci geçirmiştir. Geçtiğimiz 5 yıl içinde yapılan bölgenin ofis binaları da bu dönem içinde hızlı ve plansız bir şekilde inşa edilmiştir. Konut alanı olarak da fazla gelişme gösteremeyen bölge bağımsız olarak kullanılan ofis binalarının yanında, en fazla 10 kata sahip plazalardan da oluşmaktadır. Kavacık'ın en önemli sorunu bölgedeki hiçbir binanın iskanının bulunmamasıdır. Bu nedenle İstanbul'un her iki yakasına kolay ulaşımın olanağının ve uygun ticari şartların olmasına rağmen uluslar arası firmalar tarafından gözde iş merkezi olmaktan çıkmıştır. Bölge konut alanı olarak da son yıllarda hızlı bir gelişme gösterdiği için ofis binalarının yapılan konutların karakteristik özellikleriyle de ters düşmeyecek şekilde tasarlanması ve konumlanması gerekmektedir. Yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım ve sosyal çevre açısından teker teker analizi yapılan Eryılmaz Plaza'nın Kavacık bölgesinin gerçekleri doğrultusunda performans değerlendirilmesi yapılacak olursa;

Yatırım açısından; günümüzün tercih edilmeyen yatırım modeli olan şahsi yatırımcının malsahibi olduğu bir ofis binası olduğu için, kullanıcılar tarafından ilgi görmemesi nedeniyle dezavantajlıdır.

Tasarım açısından; düşük kayıp alan oranı, normal standartlardaki cephe tasarımı, bina yüksekliği ve doğal aydınlatma olanağıyla olumludur. Ancak düşük otopark kapasitesi,

simetrik olmadığı için esnek dekorasyon olanağına uygun olmayan plan kurgusu, katların bölünememesi, deprem güvencesi olmaması ve ek hizmet birimlerinin bulunmaması binanın dezavantajlı özellikleridir.

Teknik açıdan; yeterli elektrik gücüne ve tam donanımlı yangın güvenlik sistemlerine sahip olması nedeniyle avantajlıdır. Ancak binanın ısıtma, soğutma sistemi olarak günümüzde kullanıcılara tam anlamıyla hizmet veremeyen, ömrü tükenmiş bir sistem olan 2 borulu Fan Coil ile donatılmış olması en olumsuz özelliğidir. Bunun yanında binanın yetersiz telekom altyapısına ve düşük kapasiteli jeneratöre sahip olması önemli diğer eksiklikler olarak belirlenmiştir. Binanın geçmişi sadece üç yıl olmasına rağmen Eryılmaz Plaza günümüzün ofis kullanıcılarına teknik açıdan hizmet edemeyecek donanıma sahiptir.

Ticari açıdan; piyasa normlarındaki kira rakamı, uygun işletme gideri, depozito ve yıllık kira artışı istenmemesi binanın ticari açıdan olumlu özellikleridir. Ancak vergi çeşidi olarak stopaj vergisi olması ve ofis alanlarının yalın halde kaba inşaat olarak teslim edilmesi bugünkü piyasa koşullarında maliyet açısından zor kabul edilen durumları oluşturmaktadır.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal çevre açısından; 2. köprü bağlantısına en yakın merkezi iş alanı olması nedeniyle çevre yolu bağlantılarına kolay ulaşılabilir bir noktadadır. Bunun yanında havaalanına uzak olması en olumsuz özelliklerinden birisidir. Bölge, son 5 yılda gelişme eğiliminde olduğu ve bu sürecin de plansız bir şekilde işlemesi sonucu ciddi bir sosyal çevre ve altyapı sorunlarına sahip olmuştur. Bu nedenle bölgeyi tercih eden ofis kullanıcıları sosyal açıdan bir çok sorunla karşılaşmaktadır. Bunların başında yemek yeme alanlarının ve alışveriş olanağının olmamasıdır. Konut alanları açısından çok fazla gelişmeyen bölge güvenli bir yerleşim alanı değildir. Diğer yerleşim alanlarına da uzak olan Kavacık, son yıllarda artan ofis stoğu nedeniyle altyapı ve trafik yükü sorunları yaşamaya başlamıştır.

Kavacık'ın köprü bağlantılarına kolay ulaşılabilirlik, verimli ofis alanları, piyasa normlarına uygun kira rakamı ve işletme gideri gibi özellikleri ile uyum içinde olan bina, gelişmemiş sosyal çevre, yetersiz teknik altyapı özellikleri, esnek tasarıma olanak vermeyen plan kurgusu, düşük kapasiteli otopark oranı, stopaj vergisi ve kaba inşaat halinde teslim edilen ofis alanları özellikleri ile olumsuz bulunmuştur. Bunun sebebi, bölgenin aniden gelişme göstermeye başlaması ve bu aceleci tavır içinde bilinçsiz yatırımlar yapılarak plansız bir yapılaşmaya gidilmesidir. Bu nedenle Eryılmaz Plaza kullanıcılarına verimsiz, teknik donatıdan yoksun ve ticari açıdan dezavantajlı ofis alanları sunmaktadır. Oysa Kavacık bölgesinin TEM bağlantısına en yakın merkez olması nedeniyle gelişmiş sosyal çevreye sahip, her açıdan verimli ve ileri teknoloji sistemleriyle donatılmış ofis binalarına ihtiyacı vardır.

## 5. SONUÇLAR ve ÖNERİLER

Sanayileşme olgusu, şehirlerin işlevsel ve yapısal görünümünü dolaysız bir biçimde etkilemiş ve bu alanda hızlı bir gelişme ve değişme süreci başlamıştır. 1950'lerden sonra sanayide çalışan nüfus hizmet sektörüne kaymış ve bu sektörün hızla büyümesi şehir merkezlerinin gelişmesine ve çoğalmasına neden olmuştur. Şehirlerde daha iyi bir ortam bulma umudu, sanayi ve hizmet sektörlerinin şehir faaliyetleri olması ve bu alanlarda sürekli işgücü talebinin varlığı, eğitim, sağlık, kültür gibi hizmetler açısından standartların kırsal kesime göre çok yüksek olduğunun bilinmesi, şehirlerin çekiciliğini arttırmıştır.

İstanbul şehri, Türkiye ölçeğinde kırsal kesimden şehre göçün her zaman birinci hedefi olmuştur. İstanbul'daki hızlı şehirleşme en fazla hizmet sektöründe çalışanların sayısını arttırmış, yerleşme yerleri, nitelikleri ve büyüklükleri kontrol edilemez noktalara varmıştır. Şehir çevresi, şehir sınırları ve yoğunlukla şehir dışı alan olarak belirleyebileceğimiz topraklar, kırsal kesimden şehre göç edenlerin yerleştiği alanlar olmuşlardır. Buna paralel olarak ekonomik şartlarda görülen değişimler, artan rekabet, büyük sermayeli şirketleri doğurmuştur. İşletmelerde görülen büyüme ve gelişmenin yanısıra, hayat standardının yükselmesi, çalışanların iş yerlerinden beklentilerini arttırmış ve işletmeler mevcut sermayenin korunması ve büyütülmesi yanında çalışma şartlarını da geliştirmek zorunluluğunu hisseder olmuşlardır. Böylece hizmet sektörünün büyümesiyle, mevcut ofis binaları hem sayısal hem de fonksiyonel olarak yetersiz kalmıştır. Eski teknikle inşa edilmiş, telekomünikasyon, bilgisayar ve havalandırma sistemlerinin yerleştirilmesi için yeterli yüksekliğe ve genişliğe sahip olmayan, az katlı ofisler ihtiyaca karşılık verememiştir.

Merkez dışı alanlarda yerleşme yoğunlaşmasının artış göstermesi ve mevcut ofis binalarının ihtiyaca karşılık verememesi, artakalan şehir toprağı üzerinde çok fazla talep olmasına ve bu talebin yoğun bir spekülasyon baskı oluşturması sonucu ofis amaçlı yüksek bina yapımına gerek duyulmasına neden olmuştur. Azalan toprak parçasından maksimum kazanç sağlayabilme, kentsel açık alanlara daha çok olanak verme, tasarım ve teknik açıdan yeterli donanıma sahip olabilme gibi faktörler düşünülerek ofisler üretilmeye çalışılırken, binalar düşeyde yükselmeye başlamıştır. Düşeyde yükseliş ilk otel tipi yapılarda görülürken, 1990 yılı itibariyle de ağırlıklı olarak ofis binalarında uygulanmaya başlamıştır. Yüksek ofis binalarının 1982 yılında kabul edilen 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'yla birlikte yapımları hızlanmış ve yüksek bina sınıflandırmasında en büyük yüzdeleri oluşturmuştur.

Ofis binalarında başlangıçta yapım alanlarındaki yetersizliğe, tasarım ve teknik donanıma çözüm olan düşey gelişim, daha sonraki dönemlerde firmaların prestij ve rekabetlerine araç

olmuştur. Gelişmiş olmanın biçimsel yanı yüksek ofis binalarında bir tür gösterge olarak kullanılmaya başlamıştır. Teknolojinin gücünü gösterebilmek, modernleşmeyi ve yüksek medeniyeti kanıtlamak gibi amaçlara da hizmet eden yüksek ofis binaları, gün geçtikçe kavramsal değişimlere uğramış ve karışık kullanıma olanak veren kompleksler haline gelmişlerdir. Ofis binalarının zaman içinde geçirdiği bu değişiklik sadece binaların düşeyde gelişme zorunluluğu veya elektronik iletişim araçlarının gelmesiyle ortaya çıkan maddi kültür değişimi olarak değil, çalışma ve yaşama alanlarının kültürel değişimi olarak da yorumlanmıştır. (Dökmeci vd., 1993)

Geçirdiği evreler sonucunda günümüzde kullanımı ve yapımı artan yüksek ofis binaları, kullanıcılarına rahat bir çalışma ortamı sağlamak, verimli ve uzun süre hizmet edebilmek için, planlama evresinde tüm etkenler değerlendirilerek sonuçlandırılması gerekmektedir. Bu etkenlerin başında kullanıcı tercihleri doğrultusunda şekillenen ve binaların performansını belirleyen yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım-sosyal çevre konuları ve bölgesel gerçekler gelmektedir. Çalışma genelinde her merkezi iş bölgesinden seçilen örnek binalarla yapılan analiz sonucunda, İstanbul'daki ofis binalarının yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım-sosyal çevre konularındaki eksiklikleri nedeniyle performanslarının düşük olduğu görülmüştür. Binaların değerlendirilmesi yapılırken dikkatleri çeken en önemli nokta, tüm parametrelerin olumlu olduğu bir binanın İstanbul'da bulunmasının zor olduğudur. Bunun başlıca sebebinin ise İstanbul'un plansız yapılaşması olduğu söylenebilir. Çünkü ülkemizde çağdaş anlamda kent planlılığı Cumhuriyet devrinde başlamasına, 1920'li yıllarda bir çok ünlü şehir plancısı şehirlerimize gelmesine rağmen, 1984'de yılında "Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu" dağıtılarak kent plansızlığa teslim edilmiştir. Bunun sonucunda kararlar uzman olmayan kişilerce alınmış, İstanbul fiziki planlamasında en önemli girdi spekülasyon amaçlı olmuştur. Yıllarca yapılan yıkımların, getirilen otel ve işyeri kullanımlarının, açılmak istenen oto yollarının, Boğaz geçişlerinin, kıyı dolguları ve yat limanı girişimlerinin ana amacı bu hedefe ulaşmak olmuştur. Bugün yaşanan durum itibarıyla de İstanbul'daki merkezi iş bölgeleri genel hatlarıyla altyapı problemleri yaşayan, ulaşım ve sosyal çevre sorunları olan yerleşmeler olmuşlardır. Bu tip lokasyonlarda ofis binaları iyi nitelikli olsa bile lokasyon-ulaşım-sosyal çevre problemleri nedeniyle kullanıcıları çekememekte ve atıl değer olarak kalmaktadırlar. Bu durumun tersi olan sayılı birkaç bölgede ise doğru planlama kararı alınmış, tasarım, teknik, ticari açıdan iyi nitelikli olan ofis binaları bulunmadığından kullanıcıları cezbedememekte ve aynı senaryo yaşanarak boşluk oranı yüksek ofis binaları İstanbul'u işgal etmektedir.

İstanbul'da ofis binalarının yoğun olduğu merkezi iş alanını oluşturan 9 bölgenin performans parametreleri açısından mevcut durumu irdelendiğinde, aşağıdaki çizelgelerde özetlenen sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Bu çizelgelerde varılan sonuçlar, o bölgelerdeki ofis binalarının genel durumu göz önüne alınarak yorumlanmıştır.

Çizelge 4.47 Yatırım parametreleri açısından bölgeler

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	BÖLGELER
1	Şahsi yatırımcılar	ALTUNİZADE, TAKSİM, KAVACIK, BEŞİKTAŞ-ŞİŞLİ-ESENTEPE, HAVAALANI
2	Kurumsal yatırımcılar	LEVENT, ETİLER, MASLAK, BEŞİKTAŞ-ŞİŞLİ-ESENTEPE, KOZYATAĞI
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar	LEVENT, MASLAK
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)	MASLAK, KOZYATAĞI
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler	LEVENT

Çizelge 4.48 Tasarım parametreleri açısından bölgeler

NO	BÖLGELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ
1	LEVENT	X		
2	ETİLER		X	
3	MASLAK		X	
4	BEŞİKTAŞ-ŞİŞLİ-ESENTEPE		X	
5	TAKSİM			X
6	HAVAALANI			X
7	KOZYATAĞI		X	
8	ALTUNİZADE	X		
9	KAVACIK		X	

Çizelge 4.49 Teknik parametreler açısından bölgeler

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ
1	LEVENT	X		
2	ETİLER	X		
3	MASLAK		X	
4	BEŞİKTAŞ-ŞİŞLİ-ESENTEPE		X	
5	TAKSİM			X
6	HAVAALANI			X
7	KOZYATAĞI		X	
8	ALTUNİZADE	X		
9	KAVACIK			X

Çizelge 4.50 Ticari parametreler açısından bölgeler

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ
1	LEVENT			X
2	ETİLER			X
3	MASLAK		X	
4	BEŞİKTAŞ-ŞİŞLİ-ESENTEPE	X		
5	TAKSİM			X
6	HAVAALANI		X	
7	KOZYATAĞI			X
8	ALTUNİZADE	X		
9	KAVACIK		X	

Çizelge 4.51 Lokasyon-ulaşım-sosyal çevre parametreleri açısından bölgeler

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ
1	LEVENT	X		
2	ETİLER	X		
3	MASLAK			X
4	BEŞİKTAŞ-ŞİŞLİ-ESENTEPE	X		
5	TAKSİM		X	
6	HAVAALANI			X
7	KOZYATAĞI	X		
8	ALTUNİZADE	X		
9	KAVACIK		X	

Bölgelere göre ofis binalarının yatırım, tasarım, teknik, ticari, lokasyon-ulaşım-sosyal çevre açısından genel durumu belirtildikten sonra, ofis kullanıcılarının tercihleri dikkate alındığında ofis binalarının performansını etkileyen parametrelerin olması gereken durumu ise şöyle özetlenebilir:

Yatırım açısından; kurumsal yatırımcılar veya Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler tercih edilmektedir.

Tasarım açısından; kare veya dikdörtgen geometriye, 10-15 kata, %10 - % 15 arasında kayıp alan oranına, kolonsuz, simetrik plana, 4'e bölünebilen katlara, 3.50 - 4.00 arası kat yüksekliğine, giydirme cepheye, doğal aydınlatma ve havalandırma olanağına, Anadolu yakasında her 60 m<sup>2</sup>'ye, Avrupa yakasında ise her 80-100 m<sup>2</sup>'ye bir araçlık otopark kapasitesine, deprem güvenliğine, yan hizmetler olanağına, olumlu bahçe düzenlemesine ve prestije sahip ofis binaları tercih edilmektedir.

Teknik açıdan; VAV/VRV sistemine, yangın güvenliği için detektör ve sprinklere, minimum 40 ISDN veya fiberoptik hata, CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi ve metal detektöre, otomasyon sistemine, yüksek kapasiteli elektrik gücüne, % 100 destekleyen jeneratör gücüne, en az 4 adet, 12 kişilik asansöre, minimum 200 tonluk su deposuna, titreşim ve gürültü kontrolü olan ve yüksek inşaat kalitesine sahip ofis binaları tercih edilmektedir.

Ticari açıdan; piyasa ortalamasında olan kira rakamına, KDV vergisine, piyasa ortalamasında olan işletme giderine, düşük yıllık kira artışına, düşük depozito bedeline, aylık ödeme planlarına ve dekorasyona sahip ofis binaları tercih edilmektedir.

Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre açısından; MİA'ya, ana akslara, çevre yollarına, havaalanına, köprülere, sosyal bölgelere, personelin yaşadığı yerleşmelere ve bölge merkezlerine yakın, iyi altyapı sistemine, alternatif ulaşım olanağına, güvenli, gelişmiş, iş merkezi ağırlıklı bir bölgeye ve normal ofis binası stoğuna sahip olan ofis binaları tercih edilmektedir.

Çalışanlara kaliteli bir çalışma ortamı sunmak, yaratıcılıklarını ve verimliliklerini arttıracak daha iyi şartlar sağlamak, firmaların yönetim kadroları için kaçınılmaz bir görevdir. Bu görevin başarılabilmesi için, bilinçli bir yatırım kararıyla ele alınmış, teknik açıdan donanımlı, tasarım açısından verimli, ticari açıdan az maliyetli, kolay ulaşılabilir ve sosyal açıdan gelişmiş ofis binalarının tercih edilmesi gerekmektedir. Bu sayede iş yaşamı kalitesinde ciddi artışlar meydana gelecek, iş tatmini yükselen ve motivasyonu artan çalışan elbette daha verimli ve mutlu olacaktır.

Yüksek ofis binalarının planlama evresinde dikkat edilmesi gereken diğer önemli bir nokta ise bölgesel gerçeklerdir. Sadece kullanıcı tercihleriyle şekillenen performans parametrelerinin yeterli olamayacağı tasarımda, binanın yapılacağı merkezi iş alanının da karakteristik özellikleri dikkate alınarak planlama yapılmalıdır. Yüksek ofis yapılaşmasına yönelik planlama, önce ülke, sonra bölge koşulları içinde değerlendirilmeli ve şehir içi tüm analizler yapılmalıdır. Bütün planlama faktörlerinin, yüksek ofis binalarına ait verilerle değerlendirilip sonuca ulaşılması gerekmektedir. Tüm etkenler birbirlerine aykırı düşmeyecek bir koordinasyonla bir araya getirilmelidir.

Öncelikle İstanbul'da üzerine ofis binası yapılacak arazilerin jeolojik araştırmaları ve yükselme için gerekli zemin mekaniği hesaplamaları yapılmalıdır. Deprem kuşağında ve değişik oluşumlara sahip İstanbul'da bu tür tetkiklerin yapılması ve binaların avan projeleri aşamasında raporlanması gerekmektedir. Yer altı koşulları saptanmadan, jeolojik haritalar yüksek yapılaşmanın önerildiği alanlar için detaylandırılmadan, yeşil alan ve ağaçlandırma için uygun bölgeler belirlenmeden ön çalışmalar başlamamalıdır. Ofis binaları toprak üzerinde küçük bir alana büyük bir yük getirecekleri için zemin sağlamlığı ölçülmeli, yerleşmenin su ve kanalizasyon olanakları, mevcut sistemleri ve ek sistemlerin organizasyonu iyi belirlenmelidir.

Ofis binalarının konumlandığı yerleşmelerde mevcut trafik yükünün fazlaştığı ve araçların trafikte bekleme sürelerinin gün geçtikçe arttığı görülmektedir. Bu nedenle yüksek binaların

yapılacağı lokasyonlardaki ulaşım ağının yeterliliği araştırılmalı, günün iş başlangıç ve bitiş saatlerinde aynı anda trafiğe çıkacak olan toplu taşıma ve özel araç trafiğini kaldırıp kaldıramayacağı kontrol edilmelidir. Ana yollara, köprülere, havaalanına ve çevre yollarına yakın ulaşım sistemi tercih edilmeli ve toplu taşıma sistemiyle, metro gibi alternatif ulaşım imkanı olan lokasyonlar seçilmelidir.

Çalışma genelinde analizi yapılan dokuz farklı merkezi iş alanında bölgesel gerçekler irdelendiğinde, tüm yerleşmelerin altyapı ve trafik sorunlarına sahip olduğu görülmüştür. Levent, Etiler, Beşiktaş-Şişli-Esentepe gibi çekirdek MİA dışındaki alanlarda ulaşılabilirlik açısından da problemler yaşanmakta ve yeterli ulaşım imkanına sahip olmayan yerleşmeler aynı zamanda ciddi sosyal çevre problemleriyle yüz yüze kalmaktadır. Altunizade bölgesinde az katlı ve bağımsız kullanımlı ofis binaları bulunurken Levent, Etiler, Maslak, Kozyatağı gibi yerleşmelerde ise yüksek katlı ofis binaları yerleştirilmiştir.

Yüksek ofis binaları doğal, ekonomik, sosyal, çevresel ve tarihsel tüm değerler analiz edilip yasal sınırlamalar ve yaptırımlarla uygun görülen yerleşmelerde yapılmalıdır. Bu binalara ilişkin kararların, sınırlar, yoğunluk, fonksiyon, şehir silüeti, teknik servis ve altyapı ile birlikte alınması, gelecek yıllara ait yaşama koşullarının daha iyi olmasını sağlayacaktır.

**KAYNAKLAR**

- Akay, Z., (2000), "Endüstri Devriminden Bilgi Çağına İşin Yeri", XXI. Yüzyıl Mimarlık Dergisi, 2:130-138.
- Arslan, N., (1986), Gravür ve Seyahatnamelerde İstanbul, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul.
- Aydın, H., (1982), Yönetmelik Organizasyonun Büro Programlarına Etkisi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Aytıs, S., (1991), "Yüksek Yapıların Gelişimine Toplu Bir Bakış", Yapı Dergisi, 104:52-53.
- Bayazıt, N., (1983), "Performans Kavramının Türkiye'de Uygulanmasıyla İlgili Problemler", Mimarlık Dergisi, 188:28.
- Bayır, L., (1988), Türkiye'de Yüksek Binaların Başlangıç ve Gelişmesi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Bektaş, C., (2002), "Akıllı Bina Bir Ekip Çalışmasıdır", Best'02 Akıllı Binalar Fuarı Paneli, 19 Ekim 2002, İstanbul.
- Berköz, L., (1983-84), İstanbul'un Mekansal Yapısının Tarihsel Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Bilgin, İ., (1992), Konut Üretimine Karşılaştırmalı Analizi, Y.T.Ü. Yayınları, İstanbul.
- Bilgin, İ., (1994), Yapı Üretiminde Ürün-Süreç İlişkisi, Y.T.Ü. Yayınları, İstanbul.
- Bilgin, İ., (1995), "İstanbul'un İkili Yapısı", İstanbul Dergisi, .....
- Bilgin, İ., (2000), "Yeni Bankalar Caddesi", Milliyet Gazetesi Temmuz 2000 Röportajı.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (1999), 1999 Yılı Ofis Piyasası Raporu, İstanbul.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2000), 2000 Yılı Ofis Piyasası Raporu, İstanbul.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2001), Colliers International Real Estate Review 2001, İstanbul.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2002), 2002 Yılı Ofis Piyasası Raporu, İstanbul.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003a), Ofis Kullanıcıları El Kitabı, İstanbul.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003b), Tekfen Tower Pazarlama Paketi, İstanbul.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003c), Milpa Konut Pazar Araştırması Raporu, İstanbul.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003d), Novartis İlaç Ofis Piyasası Pazar Araştırması Raporu, İstanbul.
- Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003e), Bilgi Bankası, İstanbul.
- Curtis, W. J. R., (1996), Modern Architecture Since 1900, Phaidon Press Limited, London.
- DİE, (1985), Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara.
- 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.

DTZ Pamir & Soyuer Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2002), Yaz 2002 Gayrimenkul Haberleri, İstanbul.

DTZ Pamir & Soyuer Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003), 2002 Yılı Ofis Piyasası Raporu, İstanbul.

Duffy, F. ve Wankum, R., (1967), Office Landscaping, Anbar Limited, London.

Emiroğlu, E., (1977), Serbest Düzenli Büro Anlayışının Ülkemizdeki Kullanılabilirlik Şartları, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Erik, E., (1998), Yapı Üretiminde Proje Yönetimi ve Bilgi Alanları, Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Eşsiz, Ö., (1998), Akıllı Bina Kavramı ve Uygulama Örnekleri, M.S.Ü. Yayınları, İstanbul.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER), (1999), 40 Soruda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, İstanbul.

Gelb, P.M., (1977), Human Response to Tall Buildings, Ross Press Limited, New York.

Giray, M., (1989), "İstanbul ve Gökdelen", Yapı Dergisi, 89:21-22.

Grimm, N.R., (1990), Handbook of HVAC Design, McGraw-Hill Publishing Company, New York.

Göçer, O., (1969), "Gökdelenleri Doğuran Etkenler", Mimarlık Dergisi, 6:32-35.

Gürer, A., (1997), Büro Binalarında Mekan ve Kullanıcı Performansının Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Isısan Isıtma ve Klima Sanayi A.Ş., (1997), Klima Havalandırma Tesisatı, İstanbul.

İBŞB, (1980), Büyük İstanbul Nazım Plan Raporu, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı.

Kabarık, Y., (1991), İstanbul'da Yüksek Binalar ve Beşiktaş-Maslak-Levent Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Karaveli, A., (2003), "Zincirlikuyu-Maslak Hattında Kurtarılmış Bölgeler", İstanbul Dergisi, 2:25-28.

Kılıçaslan, İ., (1981), İstanbul Kentleşme Sürecinde Ekonomik ve Mekansal Yapı İlişkileri, İ.T.Ü. Yayınları, İstanbul.

Kuban, D., (1970), "İstanbul'un Tarihi Yapısı", Mimarlık Dergisi, 5:26-49.

Kubat, S., (1985), Türkiye'de Sanayileşme Sürecinde Şehir Merkezi ve Merkezi İş Alanlarının Gelişmesine Yönelik Bir Araştırma, Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kubat, S., (1990), İstanbul Merkezi İş Alanı Sınırlarının Saptanması-Beyoğlu Bölgesinden Örnekleme, İ.T.Ü. Araştırma Fonu Projesi, İstanbul.

Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003a), İstanbul Pazar Araştırması Raporu, İstanbul.

Kuzeybatı Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003b), 2002 Yılı Ofis Piyasası Raporu, İstanbul.

Mantran, R., (1986), 17. Yüzyılın İkinci Yarısında İstanbul, V Yayınları, İstanbul.

- Nai Pega Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi, (2003), 2003 Yılı Ofis Piyasası Raporu, İstanbul.
- Ogura, Y., (1995), Office Buildings New Concepts in Architecture and Design, Princeton Architectural Press, New York.
- Ortaylı, İ., “İstanbul’un Mekansal Yapısının Tarihsel Evrimine Bir Bakış”, Amme İdaresi Dergisi, X(2):77-97.
- Öke, A., (1989), “Dünya’da ve Türkiye’de Yüksek Binaların Gelişimi”, Yapı Dergisi, 89:35-42.
- Öven, A. ve Pekdemir, D., (2002), İstanbul Metropolitan Alanında Ofis Kira Değerlerini Etkileyen Parametrelerin Belirlenmesi, Gebze İleri teknoloji Enstitüsü Araştırma Fonu Projesi, İstanbul.
- Öymen, E., (1989), “Dünden Yarına Ofis Tasarımı”, Arredamento Mimarlık Dergisi, 65:130.
- Özdeş, G., (1989), “Gökdelen Sorunu”, Yapı Dergisi, 89:24.
- Özgen, A. ve Sev, A., (2000), Çok Katlı Yüksek Yapılarda Taşıyıcı Sistemler, Birsen Yayınevi, İstanbul.
- Özgen, A. ve Sev, A., (2003), “Türkiye’de Akıllı Yüksek Binalar”, Best’03 Dergisi, 22:84-86.
- Öztürk, E., (1995), HVAC ve VAV Sistemleri Kontrolü, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Rowe, W., (1994), HVAC Design Criteria, R.S Means Publishing Company, New York.
- Savaşır, İ., (1991), “Daire, Büro ve Ofis:Üç Terim, Bir Kavram”, Arredamento Mimarlık Dergisi, 91:88-91.
- Scognamillo, G., (1991), “Ofislerin Sineması”, Age, 148-149.
- Sisa, N., (2003), “Maslak’ta Bir İş Merkezi”, Arredamento Mimarlık Dergisi, 100+59:88-92.
- Sey, Y., (1998), 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tiryakioğlu, S., (2001a), “İstanbul Ofis Piyasasında Kullanıcı Tercihleri”, Dünya İnşaat Dergisi, 7:18-19.
- Tiryakioğlu, S., (2001b), “İstanbul Ofis Piyasasında Yatırımcıların Dikkat Etmesi Gereken Noktalar”, Dünya İnşaat Dergisi, 8:26-27.
- Tiryakioğlu, S., (2001c), “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.
- Tümertekin, E., (1970), İstanbul Şehri ve Çevresinde Sanayii: Özellikler ve Dağılışı, İ.Ü. Coğrafya Enstitüsü Yayınları, İstanbul.
- Urban Land Institute (ULI), (1998), The Standards of Office Buildings, Washington.
- Urban Land Institute (ULI), (2000), The Market Profiles of Istanbul, Washington.
- Üstündağ, N., (1999), Akıllı Binaların Tesis Yönetimi ve İş Yaşamı Kalitesi Üzerindeki Etkileri, Doktora Tezi, İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Willis, C., (1995), Form Follows Finance:Skyscrapers and Skylines in New York and Chicago, Princeton Architectural Press, New York.

**INTERNET KAYNAKLARI**

[1] [www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)

[2] [www.e-gayrimenkul.net](http://www.e-gayrimenkul.net)

[3] [www.skyscrapers.com](http://www.skyscrapers.com)

[4] [www.automatedbuildings.com/news/jul99/articles/coggan/coggan.htm](http://www.automatedbuildings.com/news/jul99/articles/coggan/coggan.htm)

[5] [www.geocities.com/Vienna/Opera/9929/tr\\_yukse.htm](http://www.geocities.com/Vienna/Opera/9929/tr_yukse.htm)



**EKLER**

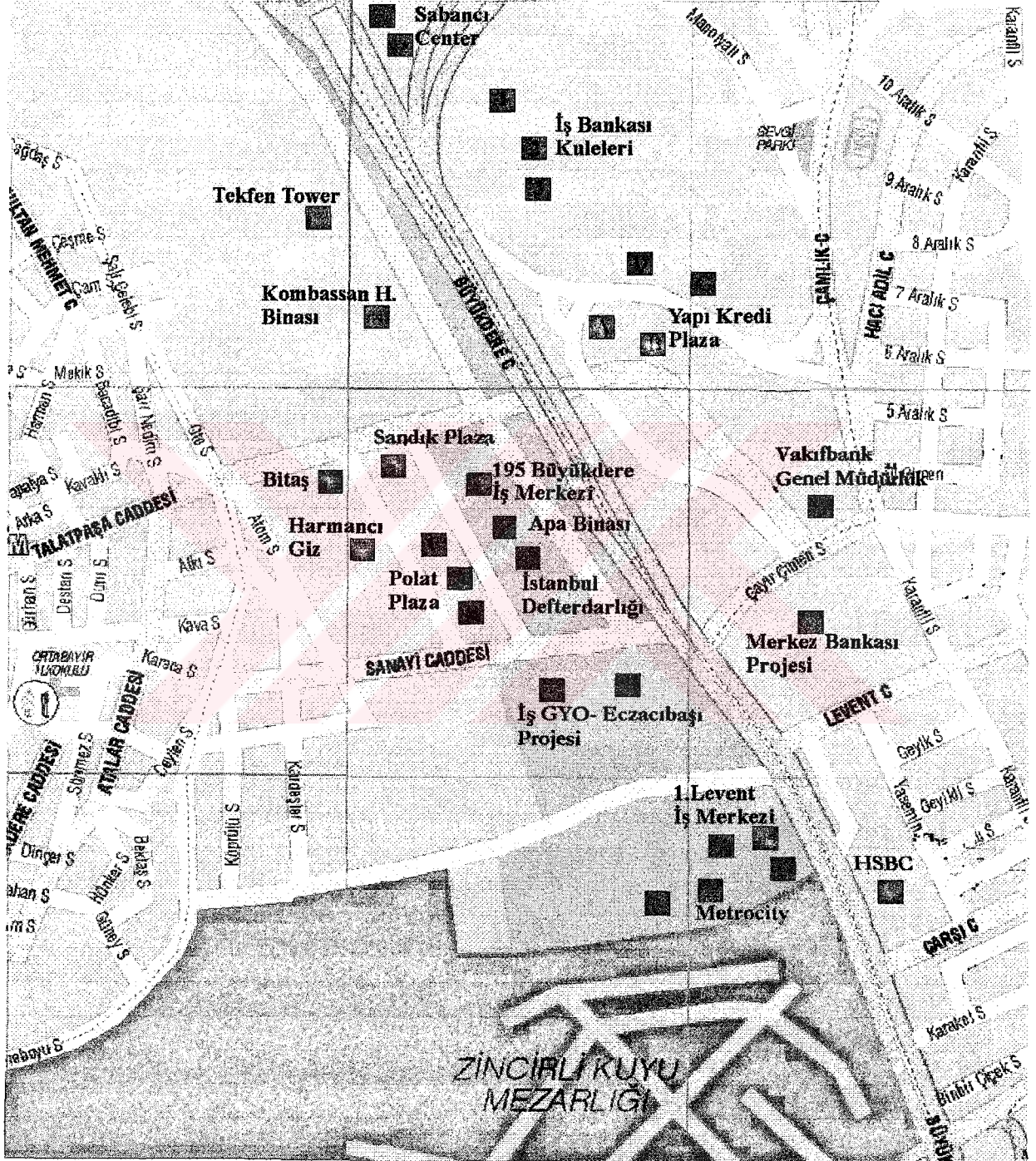
- Ek 1 Levent Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi
- Ek 2 Etiler Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi
- Ek 3 Maslak Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi
- Ek 4 Beşiktaş-Şişli-Esentepe Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi
- Ek 5 Taksim Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi
- Ek 6 Havaalanı Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi
- Ek 7 Kozyatağı Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi
- Ek 8 Altunizade Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi
- Ek 9 Kavacık Bölgesi Haritası, Mevcut ve İnşaat Halinde Olan Ofis Binalarının Listesi
- Ek 10 2001 Yılı Kış Dönemine Ait Bölgelere Göre Ortalama Kira Rayiçleri ve Boşluk Oranları
- Ek 11 Atakule ve Barbaros Plazaları Bina Bilgi Formları ve Mimari Planları
- Ek 12 Oyal Han Bina Bilgi Formu
- Ek 13 Akarnet Evleri Bina Bilgi Formu
- Ek 14 Mermerler Sitesi Bina Bilgi Formu
- Ek 15 Metrocity Ofis Kulesi Bina Bilgi Formu
- Ek 16 Akmerkez Ofis Kulesi Bina Bilgi Formu
- Ek 17 Analiz Çalışmalarında Kullanılan Kontrol Listesi
- Ek 18 Kontrol Listesinin Yorum Çizelgeleri

**EKLER**



## EK 1

## LEVENT BÖLGESİ HARİTASI



## EK 1

## LEVENT BÖLGESİ OFİS BİNALARI

NO	SINIF	BİNA	m2
1	A	1.Levent Plaza	11,500
2	A	Büyükdere İş Merkezi	7,222
3	A	Harmancı Giz	8,400
4	A	İş Kule 2 ve 3	68,000
5	A	Metrocity	16,462
6	A	Polat Plaza A	6,000
7	A	Polat Plaza B	9,000
8	A	Polat Plaza C	3,000
9	A	Sandık Plaza	5,038
10	A	Yapı Kredi Plaza B	18,468
11	A	Yapı Kredi Plaza C	19,440
12	A	Tekfen Tower	33,000
13	A	Levent 3	720
14	A	Levent 4	1,000
15	A	Levent 6	750
16	A	Levent 11	1,850
			<b>209,850 m<sup>2</sup></b>
1	B	Levent 7	326
2	B	Levent 8	750
3	B	Levent 9	490
4	B	Levent 10	400
5	B	Levent 12	450
6	B	Levent 13	620
7	B	Bitaş	8,900
8	B	Apa Binası	6,600
9	B	Proser	490
10	B	Levent 2	1,000
			<b>20,026 m<sup>2</sup></b>



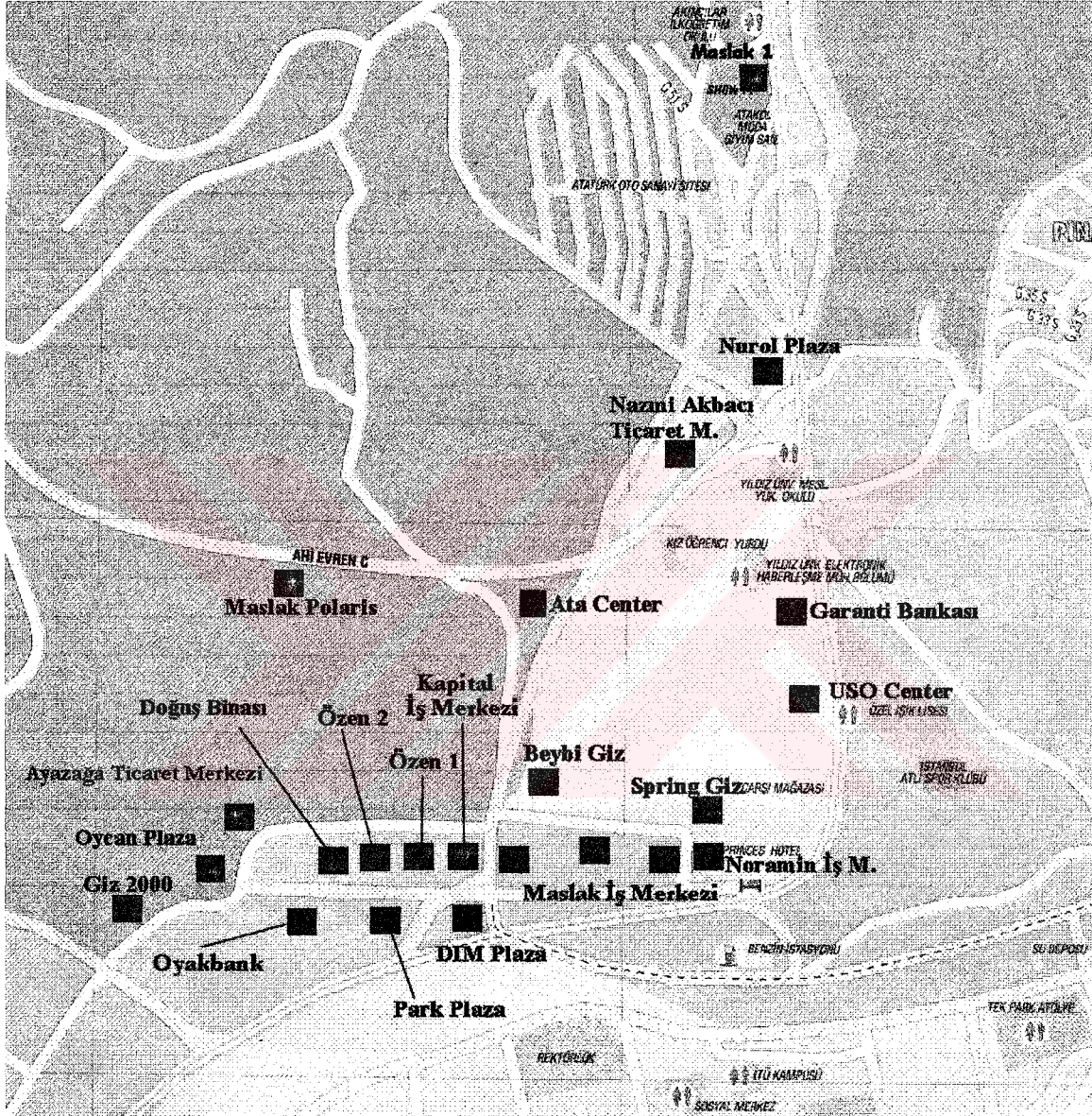
## EK 2

## ETİLER BÖLGESİ OFİS BİNALARI

NO	SINIF	BİNA	m2
1	A	Akmerkez B3	16,425
2	A	Akmerkez E3	14,000
3	A	Maya Meridyen	7,550
4	A	Maya Plaza	6,450
5	A	Özden İş Merkezi	2,180
6	A	Park Tower	2,135
7	A	Tat Etiler	1,289
8	A	Ulus1	1,000
9	A	ABN-Ambro Binası	8,465
10	A	Ulus 2	3,030
11	A	Maya Westle B	4,500
12	A	Etiler 3	2,100
			<b>69,124 m<sup>2</sup></b>
1	B	Dağlı İş Merkezi	1,600
2	B	Erdölen İş Merkezi	1,600
3	B	Park Maya	4,130
4	B	Mermerler Sitesi	1,920
5	B	Edin Suner Plaza	1,920
6	B	Etiler 1	1,302
7	B	Etiler 2	2,100
8	B	Ulus 3	1,770
			<b>16,342 m<sup>2</sup></b>

## EK 3

## MASLAK BÖLGESİ HARİTASI



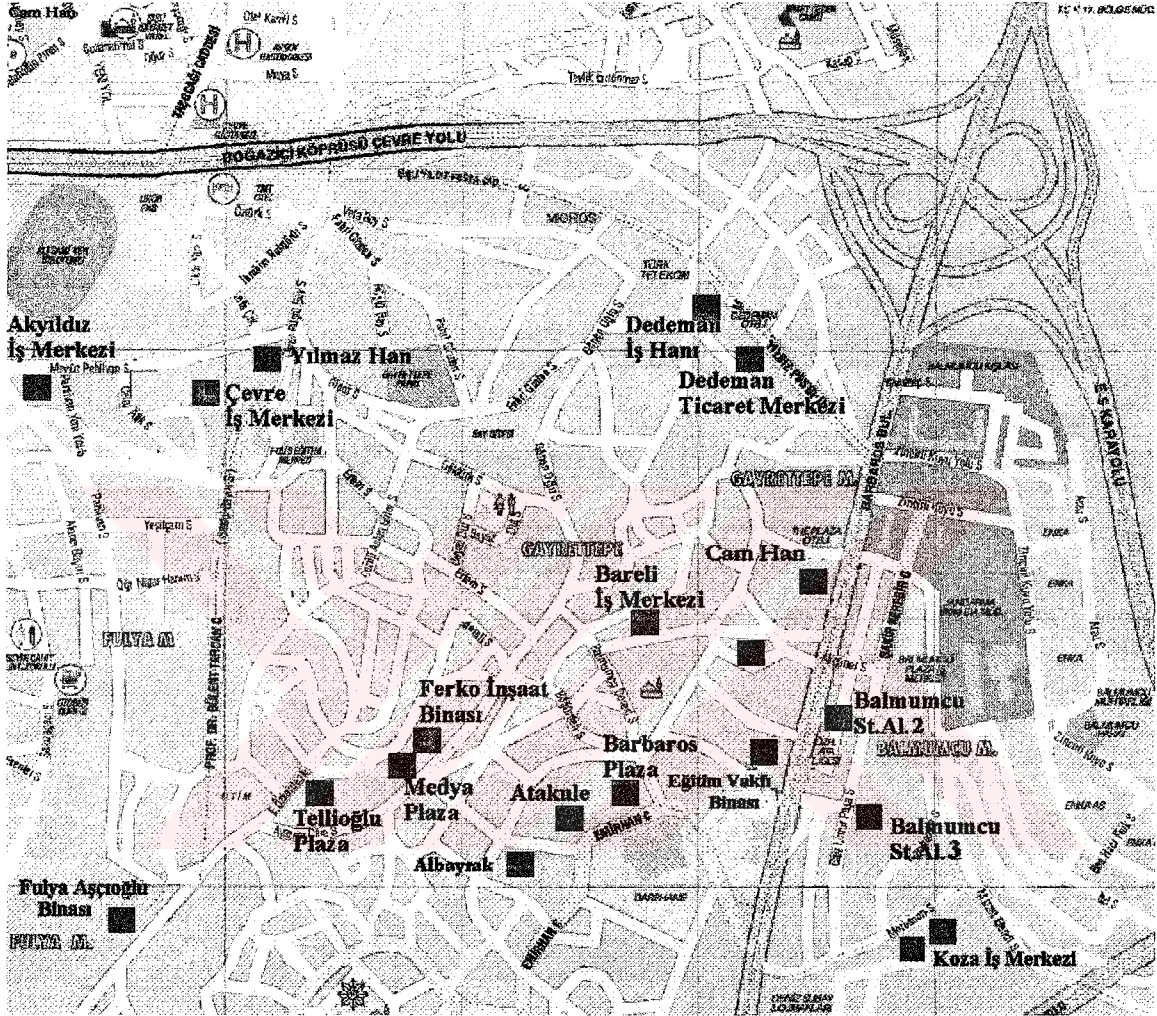
## EK 3

## MASLAK BÖLGESİ OFİS BİNALARI

NO	SINIF	BİNA	m2
1	A	Beybi Giz	31,000
2	A	DİM Plaza	7,300
3	A	Giz 2000	18,000
4	A	Maslak Polaris	24,570
5	A	Nurol Plaza	26,980
6	A	Oycan Plaza	8,000
7	A	Park Plaza	22,989
8	A	Spring Giz	14,000
9	A	USO Center	16,000
10	A	Kapital İş Merkezi	10,000
11	A	Maslak İş Merkezi	8,169
12	A	Özen 1	4,500
13	A	Özen 2	5,000
			<b>196,508 m<sup>2</sup></b>
1	B	Nazmi Akbacı	8,000
2	B	Maslak 1	1,750
3	B	Ata Center	9,500
4	B	Ayazağa Ticaret Merk.	12,880
5	B	Noramin İş Merkezi	39,000
			<b>71,130 m<sup>2</sup></b>

## EK 4

## BEŞİKTAŞ-ESENTEPE BÖLGESİ HARİTASI





## EK 4

## BEŞİKTAŞ-ŞİŞLİ-ESENTEPE BÖLGESİ OFİS BİNALARI

NO	SINIF	BİNA	m2
1	A	Atakule	13,140
2	A	Barbaros Plaza	13,140
3	A	BJK Plaza	7,612
4	A	Fulya Aşçıoğlu Plaza	4,440
5	A	Maya Akar	28,334
6	A	Balmumcu 2	2,500
7	A	Balmumcu 3	2,600
8	A	Koza İş Merkezi	6,000
9	A	Batı İş Merkezi	6,553
10	A	Cem İş Merkezi	14,519
11	A	V Plaza	4,990
12	A	Akın Plaza	7,392
13	A	Golden Plaza	8,000
14	A	Bolkan Center	15,036
15	A	UBM Plaza	7,060
16	A	Avrupa-Amerika Holding Binası	10,562
17	A	Esentepe 15	1,574
18	A	Özsezen A Blok	7,700
19	A	Tepum Binası	1,200
20	A	Özden Konak	2,330
21	A	Esentepe İş Merkezi	6,300
22	A	Şerbetçi İş Merkezi	11,162
23	A	Tatko	1,106
			<b>183,250 m<sup>2</sup></b>
1	B	Akarnet Evleri	26,150
2	B	Beşiktaş 1	1,000
3	B	Beşiktaş 2	950
4	B	Doğu İş Merkezi	4,000
5	B	Denizyıldızı İş Merkezi	960
6	B	Akyıldız İş Merkezi	5,200
7	B	Bengün Han	5,850
8	B	Dedeman İş Hanı	7,744
9	B	Medya Plaza	1,000
10	B	Albayrak İş Merkezi	2,000
11	B	Camhan	9,800
12	B	Dedeman Ticaret Merkezi	7,172
13	B	MTU Center	1,020
14	B	Yılmaz Han	5,000
15	B	Bareli İş Merkezi	2,600
16	B	Çevre İş Hanı	1,500
17	B	Ferko Binası	1,640
18	B	Tellioğlu İş Merkezi	2,940
19	B	18 İş Merkezi	2,300
20	B	Kadri İş Merkezi	1,140

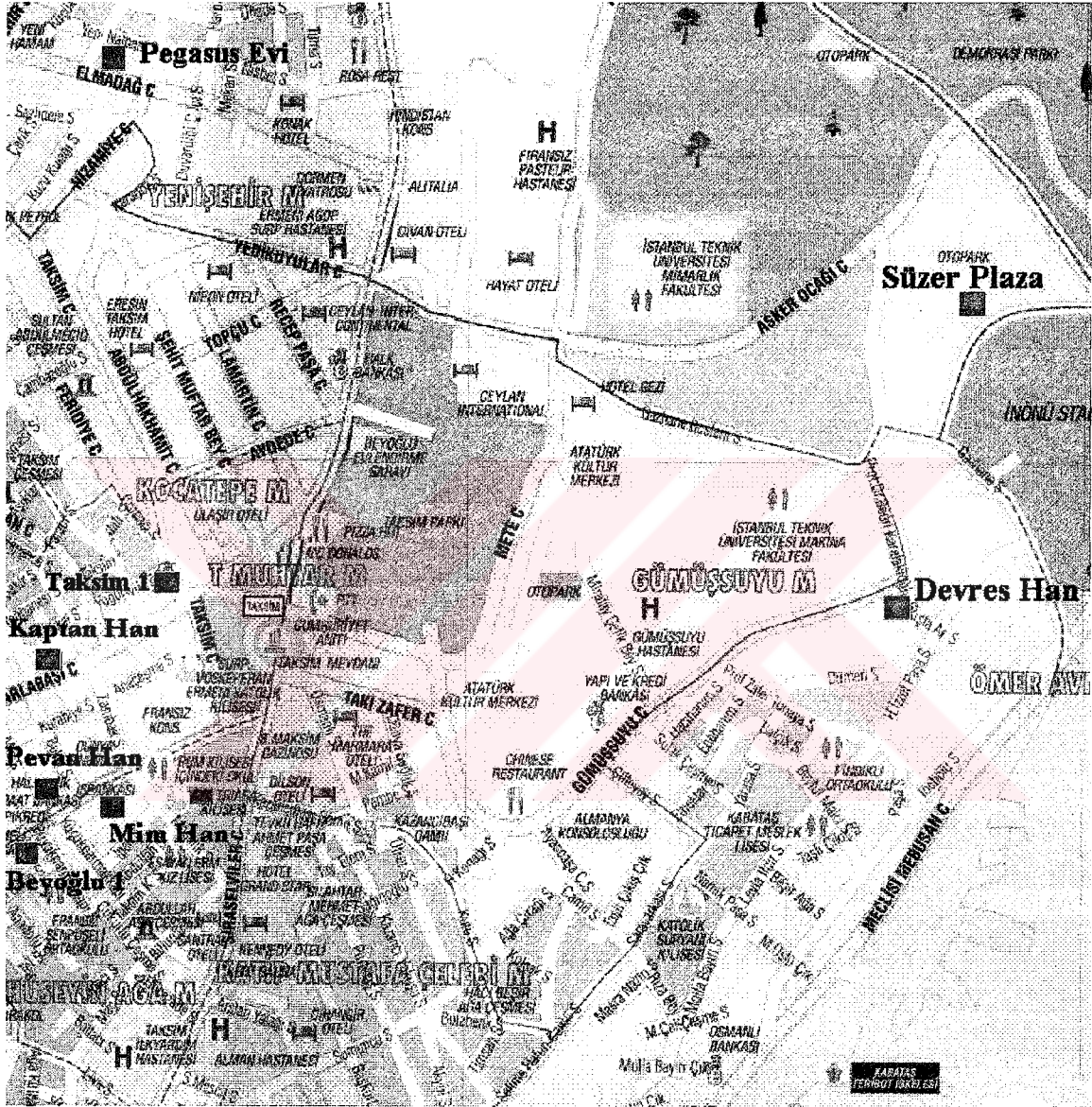
## EK 4

## BEŞİKTAŞ-ŞİŞLİ-ESENTEPE BÖLGESİ OFİS BİNALARI

NO	SINIF	BİNA	m2
21	B	Sait Kuran İş Merkezi	4,000
22	B	Şişli 2	2,250
23	B	Şişli 33	2,500
24	B	SNS Plaza	2,100
25	B	Aytekin Plaza	3,500
26	B	Nova Baran	10,500
27	B	Şişli İş Merkezi	1,920
28	B	Tan İnşaat Binası	2,000
29	B	4U İş Merkezi	1,818
30	B	Enka Han	3,690
31	B	Kutman Binası	880
32	B	Oyal İş Hanı	3,160
33	B	Özsezen B-C Blok	15,400
34	B	Serhan Binası	1,600
35	B	Aksoy Binası	2,070
36	B	Esentepe 6	6,795
37	B	Esentepe 17	2,000
38	B	Seçkin İş Merkezi	1,380
39	B	Döltaş İş Merkezi	1,715
40	B	Esentepe 7	4,170
41	B	Kılıç İnşaat Binası	1,700
			<b>165,114 m<sup>2</sup></b>

## EK 5

## TAKSİM BÖLGESİ HARİTASI

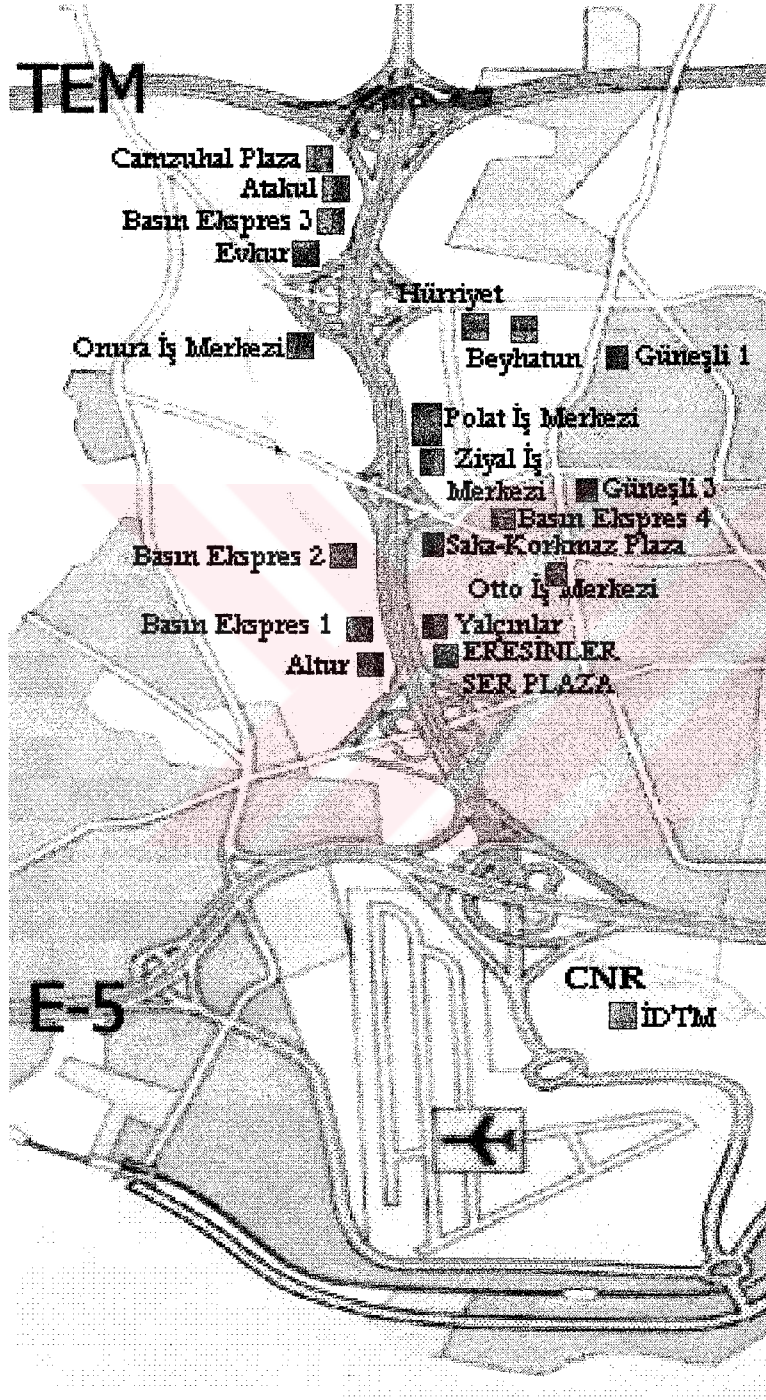


**EK 5****TAKSİM BÖLGESİ OFİS BİNALARI**

<b>NO</b>	<b>SINIF</b>	<b>BİNA</b>	<b>m2</b>
1	A	Süzer Plaza	5,000
			<b>5,000 m<sup>2</sup></b>
1	B	Aktür Binası	900
2	B	Devres Han	6,930
3	B	Gülman Binası	1,920
4	B	Kaptan Han	2,160
5	B	Taksim 1	750
6	B	Beyoğlu 1	850
7	B	Beyoğlu 2	1,650
8	B	Galatasaray Holding Binası	2,800
9	B	Merkez Han	1,200
10	B	Mim Han	1,120
11	B	Pevan Han	500
12	B	Sekban Han	2,400
			<b>23,180 m<sup>2</sup></b>

EK 6

## HAVAALANI BÖLGESİ HARİTASI



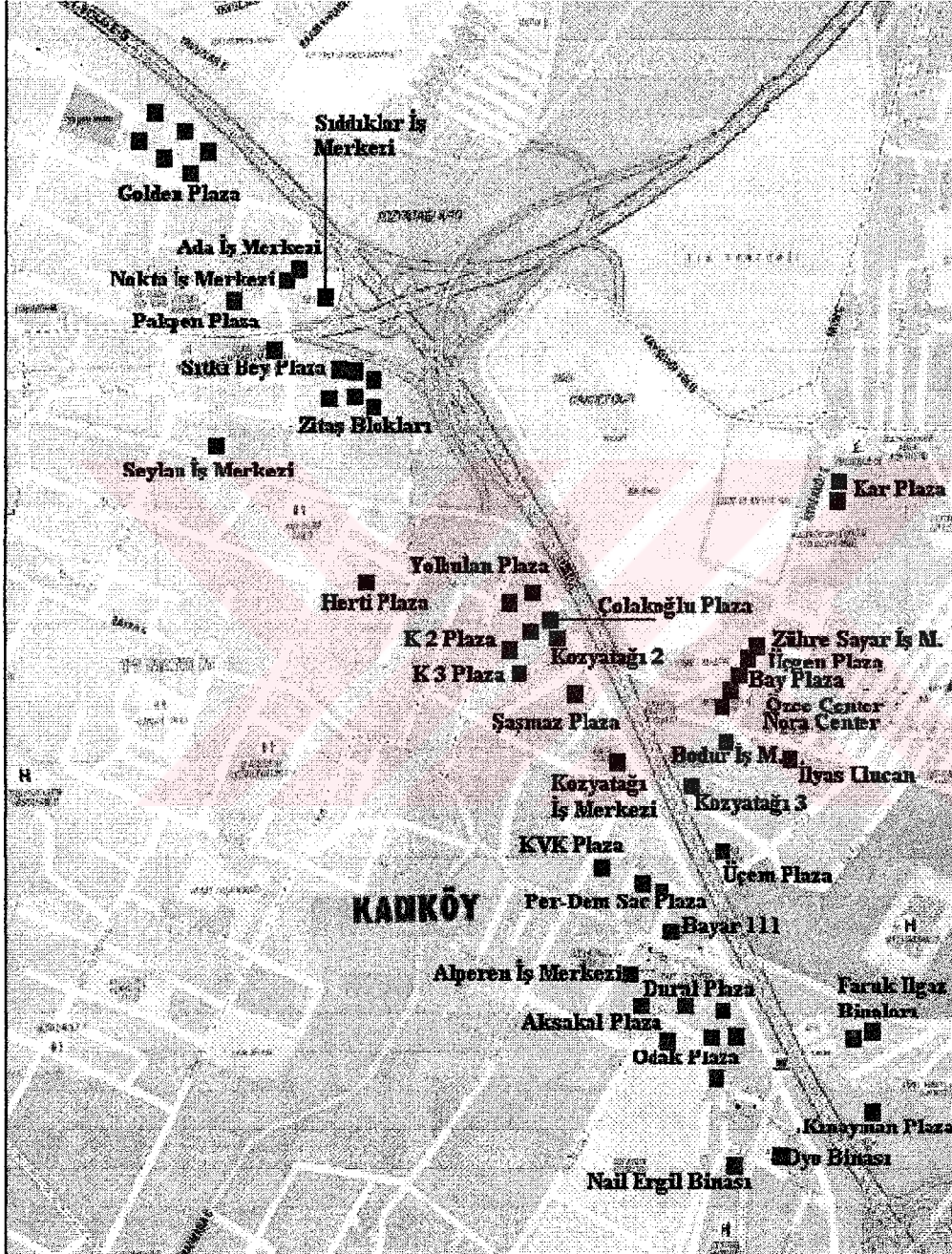
## EK 6

## HAVALANI BÖLGESİ OFİS BİNALARI

NO	SINIF	BİNA	m2
1	A	Eresinler Ser Plaza	24,500
2	A	Altur	3,700
3	A	Evkur Plaza	11,340
4	A	Ziyal Plaza A B C	30,000
5	A	Onura İş Merkezi	10,000
6	A	Güneşli 3	5,680
7	A	İDTM	66,600
8	A	Saka Korkmaz Plaza	2,080
9	A	Gömlek Center A Blok	1,121
10	A	Gömlek Center B Blok	1,121
11	A	Orjin Plaza	8,000
			<b>164,142 m<sup>2</sup></b>
1	B	Polat İş Merkezi A	5,950
2	B	Polat İş Merkezi B	5,950
3	B	Polat İş Merkezi C	6,800
4	B	Otto plaza	6,600
5	B	Basın Ekspres 1	1,680
6	B	Basın Ekspres 2	20,500
7	B	Basın Ekspres 3	1,640
8	B	Basın Ekspres 4	5,550
9	B	Beyhatun	8,700
10	B	Güneşli 1	1,000
11	B	Atakul İş Merkezi	1,000
12	B	Ece Binası	5,600
13	B	Merter İş Merkezi	17,000
14	B	Yalçınlar Plaza	3,200
			<b>91,170 m<sup>2</sup></b>

EK 7

## KOZYATAĞI BÖLGESİ HARİTASI



## EK 7

## KOZYATAĞI BÖLGESİ OFİS BİNALARI

NO	SINIF	BİNA	m2
1	A	Ay Plaza	1,840
2	A	Bay Plaza	4,200
3	A	Bayar 111	1,050
4	A	Çolakoğlu Plaza A	1,500
5	A	Dural Plaza	4,550
6	A	Fı-Ra A	7,056
7	A	Fı-Ra B	1,190
8	A	Herti Plaza	6,800
9	A	K2	6,456
10	A	K3	8,370
11	A	Kar Plaza	11,159
12	A	Kınayman	8,560
13	A	Nora Center	10,000
14	A	Odak A	4,490
15	A	Odak B	4,550
16	A	Odak E	4,640
17	A	Odak F	2,100
18	A	Pakpen Plaza	5,496
19	A	Şaşmaz Plaza	8,800
20	A	Vip Plaza	6,104
21	A	Özce Center	2,700
22	A	Sıddıklar İş Merkezi	5,280
23	A	Sıtkı Bey Plaza	6,000
24	A	Üçgen Plaza	5,992
25	A	Kozyatağı 4	6,800
26	A	Cemre Plaza	11,000
27	A	Hacı Zühre Sayar	2,450
28	A	Kozyatağı İş Merkezi	18,520
29	A	Yolbulan Plaza A Blok	1,740
30	A	Yolbulan Plaza B Blok	6,600
			<b>175,993 m<sup>2</sup></b>

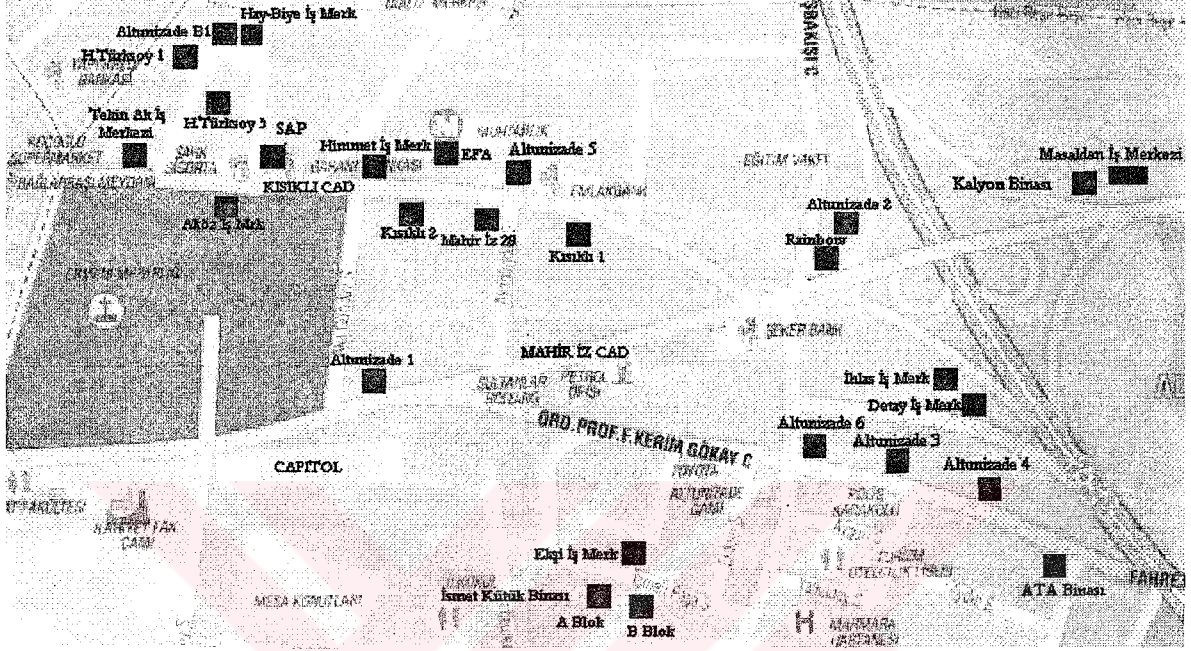
## EK 7

## KOZYATAĞI BÖLGESİ OFİS BİNALARI

NO	SINIF	BİNA	m2
1	B	Alperen İş Merkezi	1,560
2	B	Anaç Aksakal Plaza	1,750
3	B	Bodur İş Merkezi	6,000
4	B	Kozyatağı 2	1,395
5	B	Kozyatağı 3	1,100
6	B	Nail Ergil	1,360
7	B	Nokta İş Merkezi	1,350
8	B	Golden Plaza A Blok	3,000
9	B	Golden Plaza B Blok	3,000
10	B	Golden Plaza C Blok	2,280
11	B	Golden Plaza D Plaza	2,080
12	B	Golden Plaza E Blok	1,040
13	B	Golden Plaza F Blok	2,240
14	B	İndola	3,398
15	B	Şeref Yazgan Plaza	1,840
16	B	Seylan İş Merkezi	1,280
17	B	Ulya Engin Plaza	2,000
18	B	Per-DEM Sac A Blok	9,240
19	B	Per-DEM Sac B Blok	1,600
20	B	Zitaş Blokları	3,000
			<b>50,513 m<sup>2</sup></b>

## EK 8

## ALTUNIZADE BÖLGESİ HARİTASI



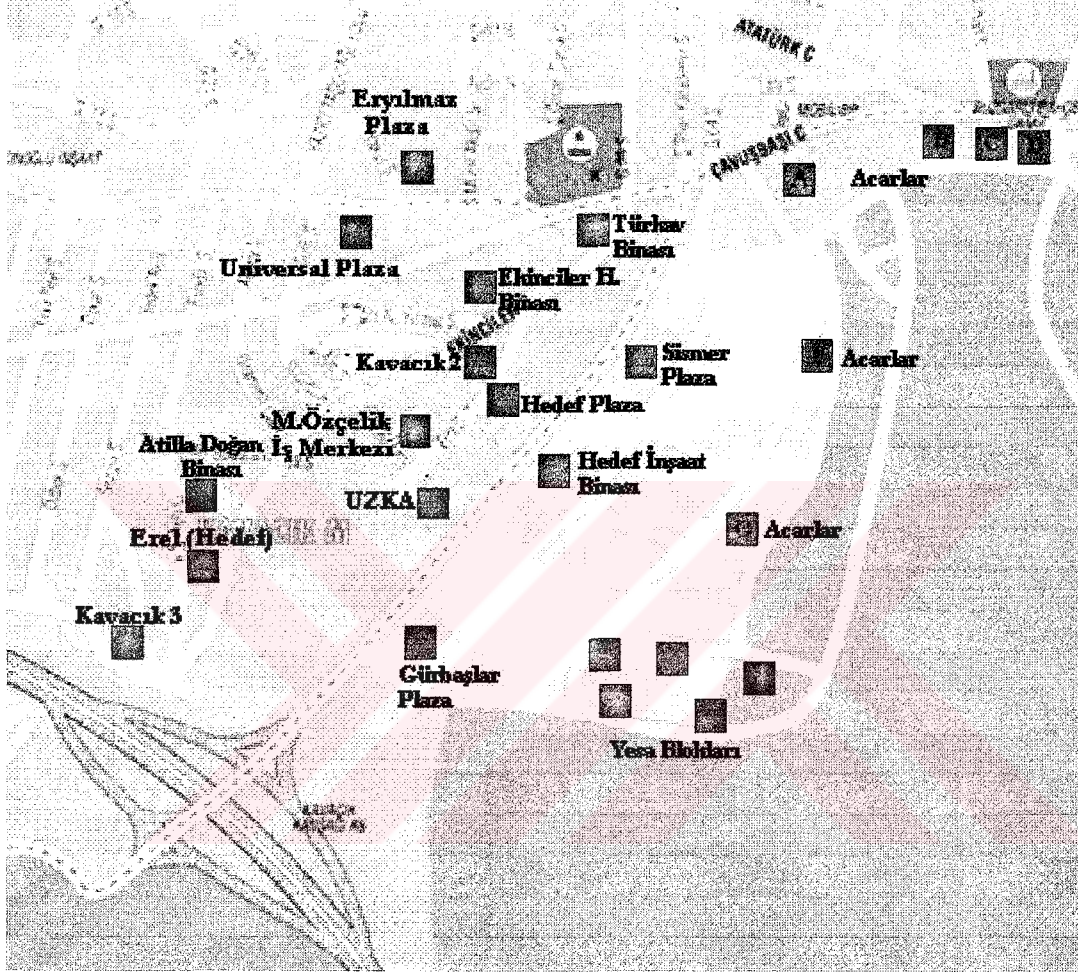
## EK 8

## ALTUNİZADE BÖLGESİ OFİS BİNALARI

NO	SINIF	BİNA	m2
1	A	Altunizade 1	1,750
2	A	Altunizade 3	3,783
3	A	Altunizade 4	4,700
4	A	Altunizade 5	1,950
5	A	Altunizade B1	1,700
6	A	Ata Binası	7,000
7	A	Ekşioğlu Detay İş Merkezi	2,790
8	A	Haluk Türksöy 1	1,750
9	A	Kısıklı 2	2,120
10	A	Rainbow Plaza	17,100
11	A	SAP Binası	2,575
12	A	Altunizade 7	18,000
13	A	Altunizade 11 A Blok	1,610
14	A	Altunizade İş Merkezi	2,432
15	A	İsmet Kütük Binası A Blok	3,150
16	A	İsmet Kütük Binası B Blok	640
17	A	Altunizade B2	1,360
18	A	Altunizade 11 B Blok	1,750
19	A	Asya Finans	11,500
20	A	Toprak Binası	1,150
			<b>88,810 m<sup>2</sup></b>
1	B	Kalyon Binası	1,900
2	B	Altunizade 8	950
3	B	Altunizade 6	1,800
4	B	Suat Bey İşhanı	1,665
5	B	Ekşi İş Merkezi	2,644
6	B	Haluk Türksöy 5	800
7	B	Hay-Biye İş Merkezi	1,370
8	B	Masaldan İş Merkezi	4,500
9	B	Mahir İz 28	1,280
10	B	Altunizade 2	1,234
11	B	Efa Binası	1,380
12	B	Tekin Ak İş Merkezi	5,000
13	B	Kısıklı 1	530
14	B	Himmet İş Merkezi	1,500
15	B	Opel	2,500
16	B	Aköz İş Merk	3,200
17	B	İhlas İş Merkezi	4,500
			<b>36,753 m<sup>2</sup></b>

## EK 9

## KAVACIK BÖLGESİ HARİTASI



## EK 9

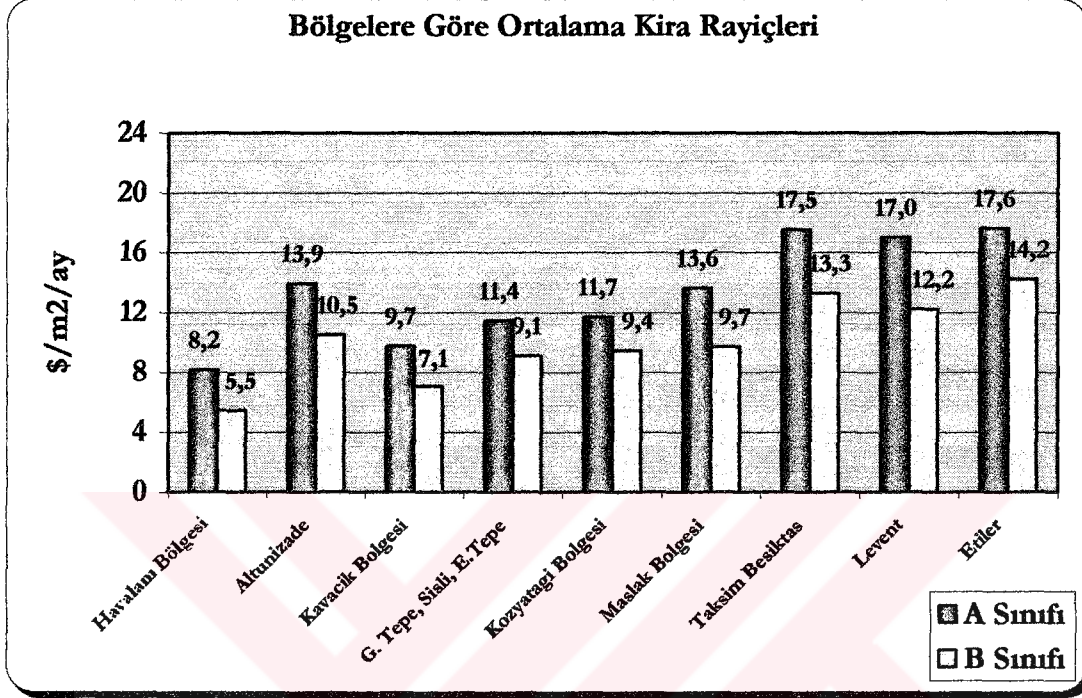
## KAVACIK BÖLGESİ OFİS BİNALARI

NO	SINIF	BİNA	m2
1	A	Acarlar B Blok	1,240
2	A	Acarlar C Blok	6,848
3	A	Acarlar D Blok	6,504
4	A	Acarlar F Blok	7,209
5	A	Acarlar G Blok	7,038
6	A	Atila Doğan	2,730
7	A	Ekinciler Ekinox	2,250
8	A	Erel Hedef	3,100
9	A	Eryılmaz Plaza	6,192
10	A	Mehmet Özçelik	1,500
11	A	Plaza K	5,600
12	A	Sismer Plaza	5,200
13	A	Uzka	4,156
			<b>59,567 m<sup>2</sup></b>
1	B	Gürbaşlar Ford Plaza	2,870
2	B	Kavacık 2	3,360
3	B	Kavacık 3	1,200
4	B	Universal Plaza	1,500
5	B	Yesa Blokları	17,600
			<b>26,530 m<sup>2</sup></b>

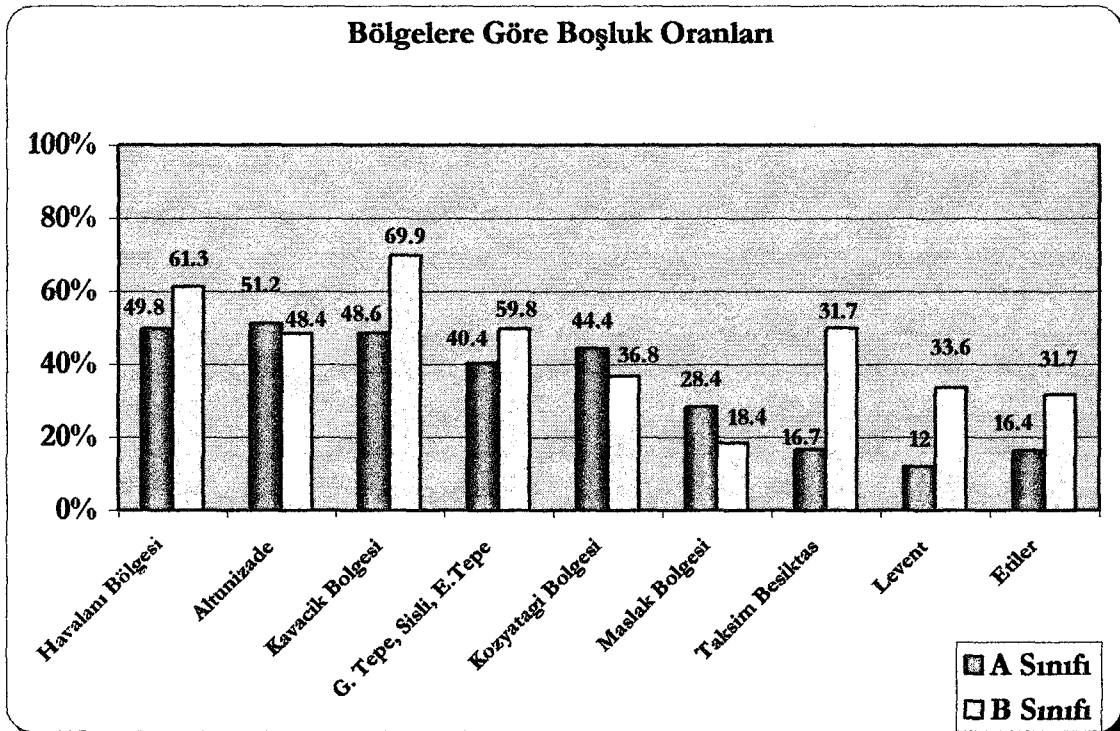
## EK 10

## 2001 YILI KIŞ DÖNEMİ

## Bölgelere Göre Ortalama Kira Rayiçleri

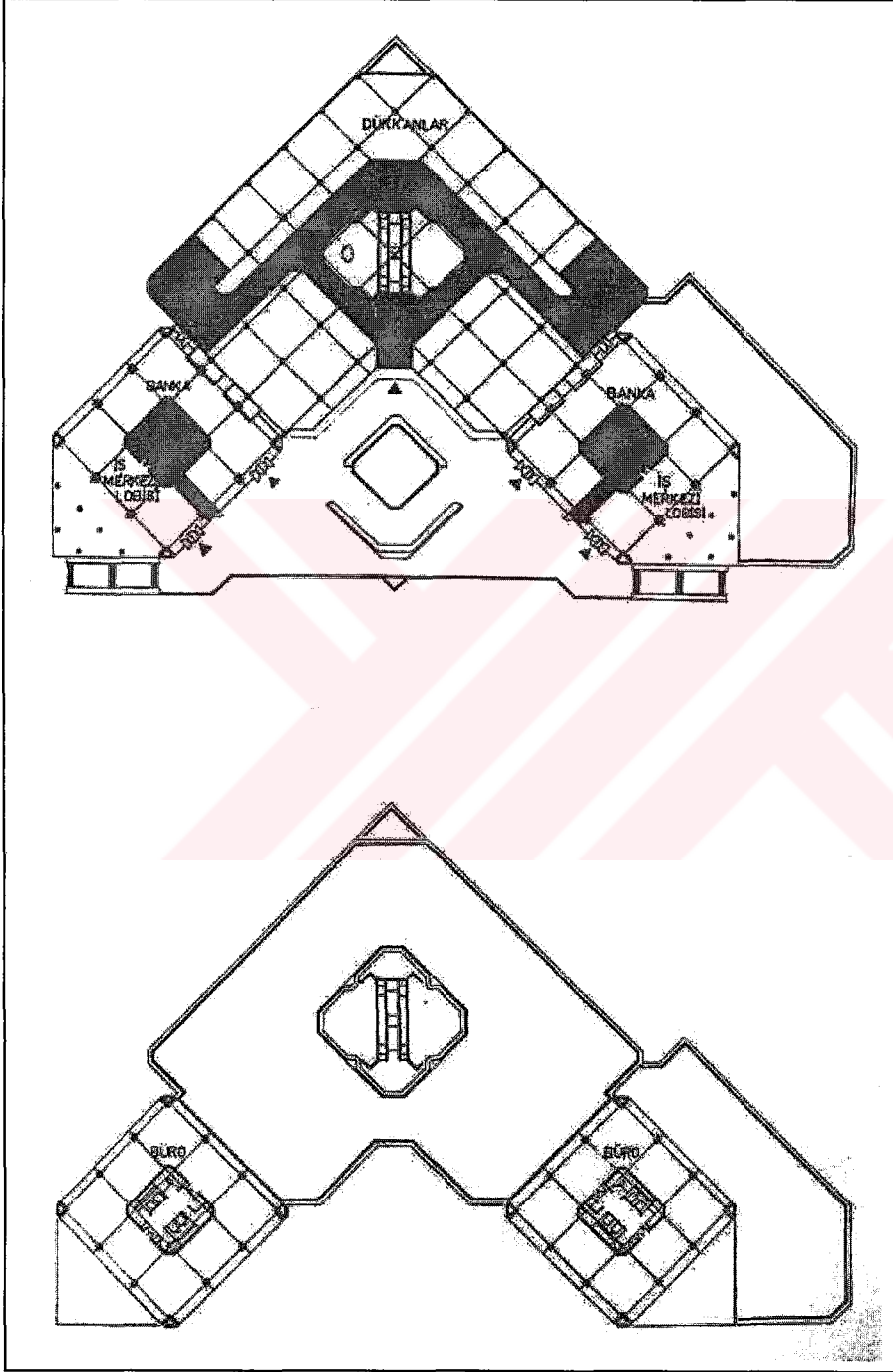


## Bölgelere Göre Boşluk Oranları

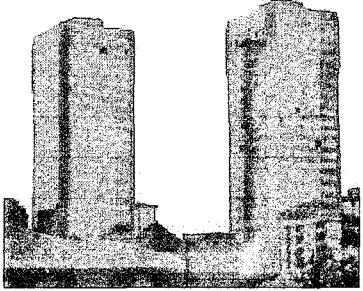


EK 11

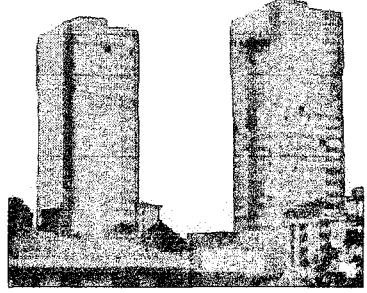
## ATAKULE ve BARBAROS PLAZALARI MİMARİ PLANI



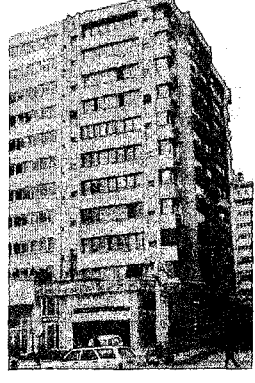
## EK 11

<b>BİNA BİLGİ FORMU</b>	
<b>ATAKULE</b> Emirhan Cad. No.145, Beşiktaş <b>BİNA KULLANIMI</b> A Sınıfı Ofis Binası <b>YATIRIM TÜRÜ</b> Kurumsal yatırımcının geliştirdiği ofis projesi	
	
<b>BİNA TANIMI</b>	
<b>Toplam Kiralanabilir Alan:</b>	13,140 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Ofis Katları:</b>	20
<b>Tamamlanma Tarihi:</b>	1992
<b>ULAŞIM</b>	
<b>MİA'ya yakınlık:</b>	Merkezde
<b>Köprülere yakınlık:</b>	10 dak. (1. Köp.), 15 dak. (2. Köp.)
<b>Çevre yollarına yakınlık:</b>	E-5 10 dak., TEM 15 dak.
<b>Havaalanına yakınlık:</b>	30 dakika
<b>Sosyal bölgelere yakınlık:</b>	5 dakika
<b>ALAN TANIMLARI</b>	<b>PARK BİLGİLERİ</b>
<b>Brüt Kat Alanı:</b> 657 m <sup>2</sup>	<b>Toplam Otopark:</b> 175
<b>Net Kat Alanı:</b> 550 m <sup>2</sup>	<b>Kat Başına Otopark:</b> 7
<b>Kayıp Alan:</b> 1.19	<b>Otopark Oranı:</b> 94 /m <sup>2</sup> /araç
<b>Kat Bölünmesi:</b> 2	
<b>BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI</b>	
<b>Soğutma:</b> Chiller, 2 borulu Fan Coil	<b>Trafo Kapasitesi:</b> ___ kVA
<b>Isıtma:</b> Kazan, 2 borulu Fan Coil	<b>Kullanıcı Enerjisi:</b> 20 kVA
<b>Havalandırma:</b> Mevcut	<b>Jeneratör:</b> % 100 destekleme
<b>CCTV:</b> Mevcut	<b>Yangın Alarmı:</b> Isı-duman detektörü
<b>Güvenlik Sistemi:</b> X-Ray tarama	<b>Yangın Söndürme:</b> Sprinklers, yangın dolapları
<b>Kontrol Sistemi:</b> Metal dedektörler, güvenlik	<b>Yangın Tahliye:</b> Yangın merdiveni
<b>Asansörler:</b> 2 adet 16 kişilik	<b>Telefon Altyapısı:</b> Her kat için ___ hat
<b>MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR</b>	
<b>Brüt Alan:</b> 657 m <sup>2</sup> – 328,5 m <sup>2</sup>	<b>Teslim Şartları:</b> 2. nesil
<b>Net Alan:</b> 550 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	<b>İşletme Giderleri:</b> \$ 3.25 – 3.5 /m <sup>2</sup> /ay
<b>Kira:</b> \$ 14 /m <sup>2</sup> /ay + KDV	<b>Ödeme Şartları:</b> 3'er aylık ödemeler
	<b>Depozito:</b> İstenmiyor
<b>BİNA PROFİLİ</b>	
<b>Doluluk Oranı:</b> % 72	
<b>Kullanıcılar:</b> Fiat SPA Liason Office, Chase Manhattan, Alcatel Telekomünikasyon, Ekur Holding, Palet İnşaat, A.T.M Dış Ticaret, Ata İnşaat, Fransa Hava Yolları	

## EK 11

<b>BİNA BİLGİ FORMU</b>	
<b>BARBAROS PLAZA</b> Emirhan Cad. No.145, Beşiktaş <b>BİNA KULLANIMI</b> A Sınıfı Ofis Binası <b>YATIRIM TÜRÜ</b> Şahsi yatırımcının geliştirdiği ofis projesi	
	
<b>BİNA TANIMI</b>	
<b>Toplam Kiralanabilir Alan:</b>	13,140 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Ofis Katları:</b>	20
<b>Tamamlanma Tarihi:</b>	1992
<b>ULAŞIM</b>	
<b>MİA'ya yakınlık:</b>	Merkezde
<b>Köprülere yakınlık:</b>	10 dak. (1. Köp.), 15 dak. (2. Köp.)
<b>Çevre yollarına yakınlık:</b>	E-5 10 dak., TEM 15 dak.
<b>Havaalanına yakınlık:</b>	30 dakika
<b>Sosyal bölgelere yakınlık:</b>	5 dakika
<b>ALAN TANIMLARI</b>	
<b>Brüt Kat Alanı:</b>	657 m <sup>2</sup>
<b>Net Kat Alanı:</b>	550 m <sup>2</sup>
<b>Kayıp Alan:</b>	1.19
<b>Kat Bölünmesi:</b>	1
<b>PARK BİLGİLERİ</b>	
<b>Toplam Otopark:</b>	110
<b>Kat Başına Otopark:</b>	5
<b>Otopark Oranı:</b>	131 /m <sup>2</sup> /araç
<b>BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI</b>	
<b>Soğutma:</b>	Chiller, 2 borulu Fan Coil
<b>Isıtma:</b>	Kazan, 2 borulu Fan Coil
<b>Havalandırma:</b>	Mevcut
<b>Trafo Kapasitesi:</b>	__ kVA
<b>Kullanıcı Enerjisi:</b>	20 kVA
<b>Jeneratör:</b>	% 100 destekleme
<b>CCTV:</b>	Mevcut
<b>Güvenlik Sistemi:</b>	Mevcut değil
<b>Yangın Alarmı:</b>	Isı-duman detektörü
<b>Yangın Söndürme:</b>	Sprinklers, yangın dolapları
<b>Kontrol Sistemi:</b>	Metal dedektörler, güvenlik
<b>Yangın Tahliye:</b>	Yangın merdiveni
<b>Asansörler:</b>	2 adet 16 kişilik
<b>Telefon Altyapısı:</b>	Her kat için __ hat
<b>MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR</b>	
<b>Brüt Alan:</b>	657 m <sup>2</sup>
<b>Net Alan:</b>	550 m <sup>2</sup>
<b>Kira:</b>	\$ 11 /m <sup>2</sup> /ay + stopaj
<b>Teslim Şartları:</b>	2. nesil
<b>İşletme Giderleri:</b>	\$ 3.3 /m <sup>2</sup> /ay
<b>Ödeme Şartları:</b>	3'er aylık ödemeler
<b>Depozito:</b>	İstenmiyor
<b>BİNA PROFİLİ</b>	
<b>Doluluk Oranı:</b>	% 65
<b>Kullanıcılar:</b>	Alcatel Kablo, Guarbet A.Ş., Aslan, Oyak Renault, Turcas Petrolcülük, Marubeni Corporation

## EK 12

<b>BİNA BİLGİ FORMU</b>	
<b>OYAL HAN</b> Büyükdere Cad. No.108, Esentepe <b>BİNA KULLANIMI</b> B Sınıfı Ofis Binası <b>YATIRIM TÜRÜ</b> Şahsi yatırımcının geliştirdiği ofis projesi	
	
<b>BİNA TANIMI</b> <b>Toplam Kiralanabilir Alan:</b> 3,160 m <sup>2</sup> <b>Toplam Ofis Katları:</b> 10 <b>Tamamlanma Tarihi:</b> 1983	
<b>ULAŞIM</b> <b>MİA'ya yakınlık:</b> 5 dakika <b>Köprülere yakınlık:</b> 7 dak. (1. Köp.), 5 dak. (2. Köp.) <b>Çevre yollarına yakınlık:</b> E-5 7 dak., TEM 5 dak. <b>Havaalanına yakınlık:</b> 20 dakika <b>Sosyal bölgelere yakınlık:</b> Merkezde	
<b>ALAN TANIMLARI</b> <b>Brüt Kat Alanı:</b> 320 m <sup>2</sup> <b>Net Kat Alanı:</b> 280 m <sup>2</sup> <b>Kayıp Alan:</b> 1.14 <b>Kat Bölünmesi:</b> 1	<b>PARK BİLGİLERİ</b> <b>Toplam Otopark:</b> 30 <b>Kat Başına Otopark:</b> 2 <b>Otopark Oranı:</b> 160 /m <sup>2</sup> /araç
<b>BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI</b> <b>Soğutma:</b> Split Klima <b>Isıtma:</b> Radyatör <b>Havalandırma:</b> Mevcut değil  <b>CCTV:</b> Mevcut <b>Güvenlik Sistemi:</b> Mevcut değil  <b>Kontrol Sistemi:</b> Güvenlik <b>Asansörler:</b> 2 adet 4 kişilik	<b>Trafo Kapasitesi:</b> ___ kVA <b>Kullanıcı Enerjisi:</b> ___ kVA <b>Jeneratör:</b> % 50 destekleme  <b>Yangın Alarmı:</b> Alarm düğmesi <b>Yangın Söndürme:</b> Yangın dolapları  <b>Yangın Tahliye:</b> Yangın merdiveni <b>Telefon Altyapısı:</b> Her kat için 20 hat
<b>MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR</b> <b>Brüt Alan:</b> 320 m <sup>2</sup> <b>Net Alan:</b> 280 m <sup>2</sup> <b>Kira:</b> \$ 9 /m <sup>2</sup> /ay + stopaj	<b>Teslim Şartları:</b> 2. nesil <b>İşletme Giderleri:</b> \$ 1.6 /m <sup>2</sup> /ay <b>Ödeme Şartları:</b> Aylık ödemeler <b>Depozito:</b> İstenmiyor
<b>BİNA PROFİLİ</b> <b>Doluluk Oranı:</b> % 80 <b>Kullanıcılar:</b> Panalpina Taşımacılık, Acar Factoring, İlmor Kimya, Interpartner Sigorta, Pelit Pastanesi	

## EK 13

## BİNA BİLGİ FORMU

## AKARNET EVLERİ

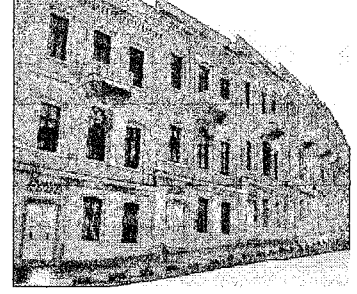
Spor Cad., Akaretler-Beşiktaş

## BİNA KULLANIMI

B Sınıfı Ofis Binası

## YATIRIM TÜRÜ

Kurumsal yatırımcının geliştirdiği ofis projesi



## BİNA TANIMI

**Toplam Kiralanabilir Alan:** 26,150 m<sup>2</sup>  
**Toplam Ofis Katları:** 3+Çatı katı  
**Tamamlanma Tarihi:** 1999

## ULAŞIM

**MİA'ya yakınlık:** 5 dakika  
**Köprülere yakınlık:** 10 dak. (1. Köp.), 20 dak. (2. Köp.)  
**Çevre yollarına yakınlık:** E-5 10 dak., TEM 20 dak.  
**Havaalanına yakınlık:** 40 dakika  
**Sosyal bölgelere yakınlık:** Merkezde

## ALAN TANIMLARI

**Brüt Kat Alanı:** 425 m<sup>2</sup>  
**Net Kat Alanı:** 360 m<sup>2</sup>  
**Kayıp Alan:** 1.18  
**Kat Bölünmesi:** Tek kullanıcı

## PARK BİLGİLERİ

**Toplam Otopark:** Mevcut değil  
**Kat Başına Otopark:** Mevcut değil  
**Otopark Oranı:**

## BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI

**Soğutma:** Split klima  
**Isıtma:** Radyatör  
**Havalandırma:** Mevcut değil

**Trafo Kapasitesi:** 1600 kVA  
**Kullanıcı Enerjisi:** 25 kVA  
**Jeneratör:** 8 kVA (Her binaya)

**CCTV:** Mevcut değil  
**Güvenlik Sistemi:** Mevcut değil

**Yangın Alarmı:** Duman detektörü  
**Yangın Söndürme:** Yangın dolapları

**Kontrol Sistemi:** Güvenlik  
**Asansörler:** Mevcut değil

**Yangın Tahliye:** Mevcut değil  
**Telefon Altyapısı:** Her bina için 55 hat

## MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR

**Brüt Alan:** 425 m<sup>2</sup>  
**Net Alan:** 360 m<sup>2</sup>  
**Kira:** \$ 11.7 /m<sup>2</sup> /ay + KDV

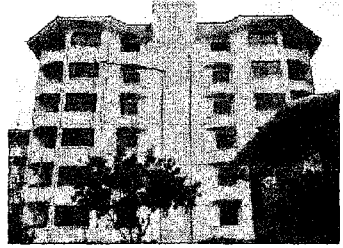
**Teslim Şartları:** 2. nesil  
**İşletme Giderleri:** \$ 1.7 /m<sup>2</sup> /ay  
**Ödeme Şartları:** Aylık ödemeler  
**Depozito:** Teminat mektubu

## BİNA PROFİLİ

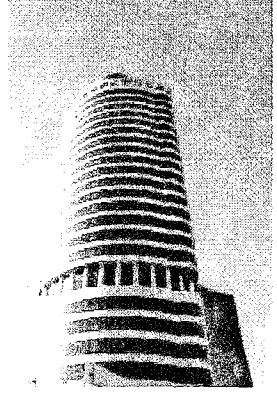
**Doluluk Oranı:** % 56

**Kullanıcılar:** Barclay's Bank, ESC Hukuk Bürosu, Yorum Reklam, AIG, GE, Biz A.Ş., Boston Consulting Group

## EK 14

<b>BİNA BİLGİ FORMU</b>	
<b>MERMERLER SİTESİ</b> Ebulula Cad., Etiler <b>BİNA KULLANIMI</b> B Sınıfı Ofis Binası <b>YATIRIM TÜRÜ</b> Şahsi yatırımcının geliştirdiği ofis projesi	
	
<b>BİNA TANIMI</b>	
<b>Toplam Kiralanabilir Alan:</b>	1,920 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Ofis Katları:</b>	6
<b>Tamamlanma Tarihi:</b>	1986
<b>ULAŞIM</b>	
<b>MİA'ya yakınlık:</b>	10 dakika
<b>Köprülere yakınlık:</b>	7 dak. (1. Köp.), 5 dak. (2. Köp.)
<b>Çevre yollarına yakınlık:</b>	E-5 7 dak., TEM 5 dak.
<b>Havaalanına yakınlık:</b>	30 dakika
<b>Sosyal bölgelere yakınlık:</b>	Merkezde
<b>ALAN TANIMLARI</b>	<b>PARK BİLGİLERİ</b>
<b>Brüt Kat Alanı:</b> 320 m <sup>2</sup>	<b>Toplam Otopark:</b> 15
<b>Net Kat Alanı:</b> 290 m <sup>2</sup>	<b>Kat Başına Otopark:</b> 2
<b>Kayıp Alan:</b> 1.10	<b>Otopark Oranı:</b> 160 m <sup>2</sup> / araç
<b>Kat Bölünmesi:</b> 2	
<b>BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI</b>	
<b>Soğutma:</b> Split klima	<b>Trafo Kapasitesi:</b> ___ kVA
<b>Isıtma:</b> Radyatör	<b>Kullanıcı Enerjisi:</b> ___ kVA
<b>Havalandırma:</b> Mevcut değil	<b>Jeneratör:</b> Mevcut değil
<b>CCTV:</b> Mevcut değil	<b>Yangın Alarmı:</b> Mevcut değil
<b>Güvenlik Sistemi:</b> Mevcut değil	<b>Yangın Söndürme:</b> Mevcut değil
<b>Kontrol Sistemi:</b> Güvenlik	<b>Yangın Tahliye:</b> Mevcut değil
<b>Asansörler:</b> 1 adet 4 kişilik	<b>Telefon Altyapısı:</b> Her kat için ___ hat
<b>MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR</b>	
<b>Brüt Alan:</b> 320 m <sup>2</sup>	<b>Teslim Şartları:</b> 2. nesil
<b>Net Alan:</b> 290 m <sup>2</sup>	<b>İşletme Giderleri:</b> \$ 0.2 /m <sup>2</sup> /ay
<b>Kira:</b> \$ 11.25 /m <sup>2</sup> /ay + stopaj	<b>Ödeme Şartları:</b> Aylık ödemeler
	<b>Depozito:</b> İstenmiyor
<b>BİNA PROFİLİ</b>	
<b>Doluluk Oranı:</b> % 42	
<b>Kullanıcılar:</b> Rolex, Benetton	

## EK 15

<b>BİNA BİLGİ FORMU</b>	
<b>METROCITY</b> Büyükdere Cad., Levent <b>BİNA KULLANIMI</b> A Sınıfı Ofis Binası, Konut, Alışveriş Merkezi <b>YATIRIM TÜRÜ</b> Kurumsal yatırımcının geliştirdiği ofis projesi	
	
<b>BİNA TANIMI</b> <b>Toplam Kiralanabilir Alan:</b> 16,462 m <sup>2</sup> <b>Toplam Ofis Katları:</b> 25 <b>Tamamlanma Tarihi:</b> 2003	
<b>ULAŞIM</b> <b>MİA'ya yakınlık:</b> Merkezde <b>Köprülere yakınlık:</b> 8 dak. (1. Köp.), 5 dak. (2. Köp.) <b>Çevre yollarına yakınlık:</b> E-5 8 dak., TEM 5 dak. <b>Havaalanına yakınlık:</b> 30 dakika <b>Sosyal bölgelere yakınlık:</b> Merkezde	
<b>ALAN TANIMLARI</b> <b>Brüt Kat Alanı:</b> 720 m <sup>2</sup> <b>Net Kat Alanı:</b> 500 m <sup>2</sup> <b>Kayıp Alan:</b> 1.44 <b>Kat Bölünmesi:</b> 3	<b>PARK BİLGİLERİ</b> <b>Toplam Otopark:</b> 223 <b>Kat Başına Otopark:</b> 10 <b>Otopark Oranı:</b> 72 m <sup>2</sup> / araç
<b>BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI</b> <b>Soğutma:</b> VRV <b>Isıtma:</b> VRV <b>Havalandırma:</b> VRV	<b>Trafo Kapasitesi:</b> ___ kVA <b>Kullanıcı Enerjisi:</b> ___ kVA <b>Jeneratör:</b> % 100 destekleme
<b>CCTV:</b> Mevcut <b>Güvenlik Sistemi:</b> Proximity kartlı geçiş sistemi <b>Kontrol Sistemi:</b> Metal detektörler, güvenlik <b>Asansörler:</b> 6 adet 13 kişilik	<b>Yangın Alarmı:</b> Duman-ısı detektörleri <b>Yangın Söndürme:</b> Sprinklers, yangın dolapları <b>Yangın Tahliye:</b> Yangın merdiveni <b>Telefon Altyapısı:</b> Her kat için 32 hat
<b>MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR</b> <b>Brüt Alan:</b> 720 m <sup>2</sup> , 360 m <sup>2</sup> , 240 m <sup>2</sup> <b>Net Alan:</b> 500 m <sup>2</sup> , 250 m <sup>2</sup> , 167 m <sup>2</sup> <b>Kira:</b> \$ 20 /m <sup>2</sup> /ay + KDV	<b>Teslim Şartları:</b> Yalın halde <b>İşletme Giderleri:</b> \$ _ /m <sup>2</sup> /ay <b>Ödeme Şartları:</b> Aylık ödemeler <b>Depozito:</b> İstenmiyor
<b>BİNA PROFİLİ</b> <b>Doluluk Oranı:</b> % 0 <b>Kullanıcılar:</b>	

EK 16

**BİNA BİLGİ FORMU****AKMERKEZ**

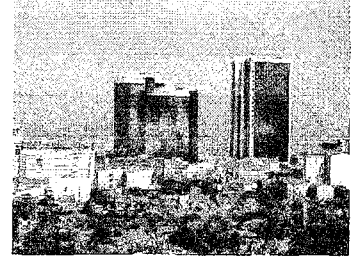
Nispetiye Cad., Etiler

**BİNA KULLANIMI**

A Sınıfı Ofis Binası, Konut, Alışveriş Merkezi

**YATIRIM TÜRÜ**

Kurumsal+Şahsi yatırımcının geliştirdiği ofis projesi

**BİNA TANIMI****Toplam Kiralanabilir Alan:** 14,000 m<sup>2</sup>**Toplam Ofis Katları:** 14**Tamamlanma Tarihi:** 1994**ULAŞIM****MİA'ya yakınlık:** 5 dakika**Köprülere yakınlık:** 15 dak. (1. Köp.), 10 dak. (2. Köp.)**Çevre yollarına yakınlık:** E-5 15 dak., TEM 10 dak.**Havaalanına yakınlık:** 40 dakika**Sosyal bölgelere yakınlık:** Merkezde**ALAN TANIMLARI****Brüt Kat Alanı:** 1,000 m<sup>2</sup>**Net Kat Alanı:** 880 m<sup>2</sup>**Kayıp Alan:** 1.14**Kat Bölünmesi:** 1**PARK BİLGİLERİ****Toplam Otopark:** 1500**Kat Başına Otopark:** 6**Otopark Oranı:** 167 m<sup>2</sup> / araç**BİNANIN TEKNİK ALTYAPISI****Soğutma:** Chiller, 2 borulu Fan Coil**Isıtma:** Kazan, 2 borulu Fan Coil**Havalandırma:** AHU**Trafo Kapasitesi:** 14,2 Megawatt**Kullanıcı Enerjisi:** 40 kVA**Jeneratör:** % 100 destekleme**CCTV:** Mevcut**Güvenlik Sistemi:** Proximity kartlı geçiş sistemi**Kontrol Sistemi:** Metal detektörler, güvenlik**Asansörler:** 3 adet 6 kişilik**Yangın Alarmı:** Duman-ısı detektörleri**Yangın Söndürme:** Sprinklers, yangın dolapları**Yangın Tahliye:** Yangın merdiveni**Telefon Altyapısı:** Her kat için 32 hat**MEVCUT KİRALANABİLİR ALANLAR****Brüt Alan:** 1,000 m<sup>2</sup>**Net Alan:** 880 m<sup>2</sup>**Kira:** \$ 15 /m<sup>2</sup>/ay + KDV  
+ stopaj**Teslim Şartları:** 2. nesil**İşletme Giderleri:** \$ 3.7 /m<sup>2</sup>/ay**Ödeme Şartları:** Aylık ödemeler**Depozito:** İstenmiyor**BİNA PROFİLİ****Doluluk Oranı:** % 78,5**Kullanıcılar:** PDR, GAP International, Societe General Bank, SAP, Novo Nordisk ilaç, Alan Menkul Değerler, Finans Invest

**EK 17****ANALİZ ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN KONTROL LİSTESİ****A) Yatırım Parametreleri;**

- Şahsi yatırımcılar
- Kurumsal yatırımcılar
- Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar,
- Kuruma özel yapılan yatırımlar (built to suit kavramı)
- GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler

**B) Tasarım Parametreleri;****Bina geometrisi**

- kare, dikdörtgen
- kare, dikdörtgen + yuvarlak
- yuvarlak

**Bina yüksekliği (kat sayısı)**

- 5 kat ve altı
- 10-15 kat
- 20 kat ve üstü

**Kayıp alan oranı**

- % 10'nun altında
- % 10 - % 15 arası
- % 15 - % 20 arası
- % 20'nin üstünde

**Binanın plan kurgusu**

- kolonsuz, simetrik plan
- kolonlu, simetrik plan
- kolonlu

**Katların bölünebilme olanağı**

- 2'ye bölünebilme
- 4'e bölünebilme
- bölünme olanağı olmayan

Kat yüksekliği (döşemeden döşemeye)

- 3.50 - 4.00 arası
- 2.70 – 3.50 arası
- 2.70 ve altı

Cephe tasarımı

- giydirme + masif cephe
- giydirme cephe
- masif cephe

Doğal aydınlatma olanağı

- Var
- Yok

Doğal havalandırma olanağı

- Var
- Yok

Otopark oranı

Anadolu Yakası,

- 60 m<sup>2</sup>/araç ve altı
- 60-80 m<sup>2</sup>/araç
- 100 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Avrupa Yakası,

- 80-100 m<sup>2</sup>/araç
- 100-150 m<sup>2</sup>/araç
- 150 m<sup>2</sup>/araç ve üstü

Deprem güvenliği (Deprem Raporu)

- Var
- Yok

#### Yan hizmetler olanağı

- Lobi
- Restoran
- Kafe
- Konferans salonu
- Posta kabul
- Kuru temizleme
- ATM, Banka şubesi
- Fitness salonu
- Oto yıkama
- Seyahat acentası
- Kitapçı
- Kurye servisi
- Depolama alanı

#### Bahçe düzenlemesi

- Olumlu
- Olumsuz

#### Prestij konusu

- Olumlu
- Olumsuz

#### C) Teknik Parametreler;

##### Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi

- VAV/VRV sistemi
- 4 borulu Fan Coil
- 2 borulu Fan Coil

- Radyatör

#### Yangın güvenlik sistemleri

- Detektör, sprinkler
- Detektör
- Alarm düğmesi
- Yangın dolabı

#### Telekomünikasyon altyapısı

- Fiberoptik, min. 40 ISDN hat/kat
- 40-60 ISDN hat/kat
- 20 ISDN hat/kat

#### Genel güvenlik sistemi

- CCTV, X-Ray tarama, kartlı geçiş sistemi, metal detektör
- CCTV, kartlı geçiş sistemi
- 24/7 güvenlik

#### Otomasyon sistemi

- Var
- Yok

#### Elektrik gücü

- Olumlu
- Olumsuz

#### Jeneratör durumu

- % 100 destekliyor
- Ortak alanları destekliyor
- Mevcut değil

#### Asansör özellikleri

- 4 – 8 adet, 12 kişilik
- 2 adet, 6 kişilik

- 1 adet, 4 kişilik

Su deposu durumu

- Var, min. 200 ton
- Yok

Titreşim ve gürültü kontrolü

- Olumlu
- Olumsuz

İnşaat kalitesi

- Olumlu
- Olumsuz

D) Ticari Parametreler;

Kira rakamı

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Vergi çeşidi

- Vergi muafiyeti
- KDV
- stopaj

İşletme gideri

- Piyasa ortalamasının altında
- Piyasa ortalamasında
- Piyasa ortalamasının üstünde

Yıllık kira artışı

- Yok
- % 1-2
- % 3 ve üzeri

Depozito

- Yok
- Var (1 aylık kira)
- Var (3 aylık kira)

Ödeme planı

- Aylık
- 3'er – 6'şar aylık
- Yıllık

Ofis alanının teslim şekli

- Dekorasyonlu
- İkinci nesil
- Kaba inşaat

E) Lokasyon-Ulaşım-Sosyal Çevre Parametreleri;

MİA'da olma durumu

- Olumlu
- Olumsuz

Ana akslara yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Çevre yollarına yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

Havaalanı'na kolay ulaşım

- Olumlu
- Olumsuz

Köprülere yakınlık

- Olumlu

- Olumsuz

#### Sosyal bölgelere yakınlık

- Otel
- Restoran
- Alışveriş merkezi
- Banka
- Kafe
- Seyahat acentası

#### Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

#### En yakın bölge merkezine olan yakınlık

- Olumlu
- Olumsuz

#### Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu

- Olumlu
- Olumsuz

#### Alternatif ulaşım olanağı

- Metro, toplu taşıma
- Toplu taşıma
- Özel araç

#### Gelişmiş bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

#### Güvenli bir bölgede olması

- Olumlu
- Olumsuz

Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması

- Olumlu
- Olumsuz

Bölgedeki ofis binası stoğu

- Normal
- Seyrek
- Sıkışık



## EK 18

## KONTROL LİSTESİNİN YORUM ÇİZELGELERİ

NO	YATIRIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Şahsi yatırımcılar				
2	Kurumsal yatırımcılar				
3	Yap-Sat modeliyle oluşturulmuş yatırımlar				
4	Kuruma özel yapılan yatırımlar (build to suit kavramı)				
5	GYO'ların geliştirici rolüyle katıldığı kompleks projeler				

NO	TASARIM PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Bina geometrisi				
2	Bina yüksekliği				
3	Kayıp alan oranı				
4	Binanın plan kurgusu				
5	Katların bölünebilme olanağı				
6	Kat yüksekliği				
7	Cephe tasarımı				
8	Doğal aydınlatma olanağı				
9	Doğal havalandırma olanağı				
10	Otopark oranı				
11	Deprem güvenliği				
12	Yan hizmetler olanağı				
13	Bahçe düzenlemesi				
14	Prestij konusu				

NO	TEKNİK PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Isıtma, soğutma, havalandırma sistemi				
2	Yangın güvenlik sistemleri				
3	Telekomünikasyon altyapısı				
4	Genel güvenlik sistemi				
5	Otomasyon sistemi				
6	Elektrik gücü				
7	Jeneratör durumu				
8	Asansör özellikleri				
9	Su deposu durumu				
10	Titreşim ve gürültü kontrolü				
11	İnşaat kalitesi				

NO	TİCARİ PARAMETRELER	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	Kira rakamı				
2	Vergi çeşidi				
3	İşletme gideri				
4	Yıllık kira artışı				
5	Depozito durumu				
6	Ödeme planı				
7	Ofis alanının teslim şekli				

NO	LOKASYON-ULAŞIM-SOSYAL ÇEVRE PARAMETRELERİ	İYİ	ORTA	KÖTÜ	DÜŞÜNCELER
1	MİA'da olma durumu				
2	Ana akslara yakınlık				
3	Çevre yollarına yakınlık				
4	Havaalanına kolay ulaşım				
5	Köprülere yakınlık				
6	Sosyal bölgelere yakınlık				
7	Personelin yaşadığı bölgelere yakınlık				
8	En yakın bölge merkezine olan yakınlık				
9	Bölgenin altyapı sistemlerinin durumu				
10	Alternatif ulaşım olanağı				
11	Gelişmiş bir bölgede olması				
12	Güvenli bir bölgede olması				
13	Konut alanlarından sıyrılıp iş merkezi ağırlıklı bir bölgede yer alması				
14	Bölgedeki ofis binası stoğu				

**ÖZGEÇMİŞ**

Doğum tarihi	04.02.1977	
Doğum yeri	İstanbul	
Lise	1991-1995	Marmara Koleji
Lisans	1995-2000	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü
Yüksek Lisans	2000-2003	Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı

**Çalıştığı kurumlar**

1997-1999	Yapı Endüstri Merkezi, Yapı Fuarları Organizasyonu
1998-1999	Bilgin Mimarlık
1999-2000	Polimer A.Ş.
2000-2001	Sint Mühendislik A.Ş.
2001-Devam ediyor	Colliers Resco Gayrimenkul Danışmanlık Şirketi