



Değişen ofis talepleri açıklandı

Anadolu Gayrimenkul ve İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi'nin birlikte hayata geçirdiği rapor sonuçları açıklandı.

Anadolu Gayrimenkul, İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi ile ortak bir çalışmaya imza attı. "Değişen Ofis Alanı Kullanım Talepleri ve Yeni Pazar Dinamikleri Araştırma Projesi" başlıklı raporun sunulduğu ve farklı sektörlerden uzmanların bir araya geldiği "Ofisin Geleceği; Geleceğin Ofisi" toplantısı, 19 Mart 2015 tarihinde İTÜ Taşkışla Binası'nda düzenlendi.



Anadolu Gayrimenkul, İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi ile işbirliği içinde "Değişen Ofis Alanı Kullanımı Talepleri ve Yeni Pazar Dinamikleri Araştırma Projesi" başlıklı bir araştırma raporunu hayata geçirdi. Ofis sektörünün mevcut durumu ile ofis yatırımındaki tercihlerin ve gelecek trendlerinin incelendiği raporda; zamanda bir yolculuk ile ofis mekânlarının tarihsel gelişiminin yanı sıra sektörün mevcut durumu da derinlemesine analiz edildi.

65 Yıllık Deneyim ile Sektöre Yeni Bir Bakış Açısı

Toplantının açılış konuşmasını yapan Anadolu Gayrimenkul Genel Müdürü Ali Baki Usta, "Rekabetin oldukça yüksek olduğu, birçok önemli aktörün birbirinden başarılı projeleri hayata geçirdiği, canlı ve dinamik bir sektörün içerisindeyiz. Detaylı bir çok araştırmanın sonucu, Anadolu Grubu olarak geleceğe yönelik ihtiyaç ve beklentileri ayrıntılı şekilde analiz ederek, 2011 yılı sonunda sektöre girme kararı aldık. Sektörde yeni oyuncuların birisiyiz, ancak 65 yılı geride bırakan köklü bir yapının parçasıyız. Anadolu Grubu'nu bu sektörde temsil etme sorumluluğuyla davranmaya çalışıyoruz. Nitelikli projeler geliştirmenin yanı sıra farklı sektörlerdeki 65 yıllık deneyimimiz ile ülkemize, kentimize, çevremize ve insanımıza ve yeni girdiğimiz gayrimenkul sektörüne katkıda bulunmak istiyoruz. Bu misyonumuzun bir parçası olarak, uzmanlaşmak istediğimiz ofis sektöründeki dinamikleri kapsayan bir araştırma için, İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi ile işbirliğine gittik. Bir yıl süren yoğun bir araştırma ve çalışma sonucu geleceğe ve sektöre ışık tutatacağına inandıığımız bir çalışmanın ortaya çıkmasından mutluluk duyuyorum." dedi.

Değişen Dünya ile Birlikte Ofis Kurgusu da Değişiyor

İTÜ Çevre ve Şehircilik UYG-AR Merkezi'nden Dr. Kerem Yavuz Arslanlı tarafından hazırlanan ve sunulan "Değişen Ofis Alanı Kullanımı Talepleri ve Yeni Pazar Dinamikleri Araştırma Projesi"nde öncelikle gelişen teknoloji ile birlikte değişen ofis kurguları incelendi.

Raporda yeni ofis mekanlarından beklentilerin artık sadece mimari tasarım odağından çıkarak, teknik ve sosyal hizmet boyutuna taşındığı belirtildi. Çalışanlar açısından bakıldığında ise bilgisayar başında geçirilen zamanın artması nedeniyle, ergonomi ve konfor beklentisinin arttığı, bu ihtiyaçlara göre ve verimli şekilde düzenlenmiş modern ofislerde çalışanların iş yerinde kalma süresinin yüzde 35 oranında fazlaştığı açıklandı.

Ortaya çıkan sonuçlar, teknolojik gelişmeler ile birlikte hem çalışanların, hem şirketlerin globalleştiği gerçeğini bir kez daha gösterdi. Bir şirketin borsa

işlemlerinin New York’da, üretiminin Güneydoğu Asya’da, yazılımlarının Hindistan’da, reklam ve pazarlaması çalışmalarının İngiltere’de yürütüldüğü örneği üzerinde duruldu. Bu gelişmelerin, şirketlerin çalışma modellerinde değişiklikleri beraberinde getirdiği, iletişimin çok daha kolay sağlanabiliyor olması ve dışardan çalışmanın olanaklı olmasının ofis mekan kullanımlarında küçülmeye neden olduğu iletildi. 21. yüzyıl ile birlikte çalışan başına metrekarenin %12 oranında düşmesi de bu küçülmeyi gözler önüne serdi.

Sosyalleşen ofisler ile gelişen yeni fikirler

Raporun en ilginç sonuçlarından biri ise, tüm bu değişime rağmen gelecekte ofislere duyulan ihtiyacın değişmeyeceği oldu. Çalışma kapsamında, çalışanların istedikleri her yerden veriye ulaşabilmesine rağmen, bu veriyi bilgiye dönüştürmek için bir araya gelmeye, fikirleri tartışmaya ve ortak akıl ile ilerlemeye ihtiyaç duydukları ortaya çıktı. Şirketlerin sadece bir ofis binasında çalışanlarını toparlamaktan da öte, çalışanlarının aynı ofis alanı içinde etkileşimlerini arttırmaya yönelik mimari çözümlere de yöneldiği açıklandı. Şirketlerin ofiste sunduğu olanaklar ve mekan kalitesi ile yetenekli çalışanları kendine çekmeye çalıştığı belirtildi.

Sektör de Bu Değişime Ayak Uyduruyor

Ofis yaşamındaki değişikliklerin ele alındığı raporda, üzerinde durulan bir diğer konu da gelişen ofis sektörü ile birlikte İstanbul pazarındaki ofislerin mekansal analizleri oldu.

İstanbul’da son yıllarda ofis yatırımlarında gerçekleşen artışın, önümüzdeki dönemde de yükselen bir ivme ile devam edeceği vurgulandı. 2014 yılı 4. çeyrek rakamlarına göre 4 milyon metrekareye ulaşan ofis stoğunun, 2015 yılında 5 milyon metrekareye ulaşacağı bilgisi paylaşıldı. Bu büyümede dikkat çeken önemli nokta ise, İstanbul’un çok merkezli bir şekilde büyüdüğü ve bu doğrultuda yeni yatırımların farklı alt merkezlere doğru kaymaya başladığı oldu. İstanbul Finans Merkezi nedeniyle gelecek ofis yatırımlarının büyük bölümünün Ataşehir, Kozyatağı, İçerenköy ve Ümraniye bölgelerinde yoğunlaştığı dile getirildi.

Hızlı bir değişim ve gelişim gösteren gayrimenkul sektöründe, pazarın ihtiyaçlarına hızlı cevap verebilen, kurumsal yapısını geleceğe göre kurgulayan, kurumsal gayrimenkul yönetimini profesyonelce idame ettiren gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketlerinin ayakta kalacağı dikkat çekici bir tespit oldu.

Profesyonellerin Gözünden ‘Geleceğin Ofisleri’

Raporla ilgili sonuçlar, moderatörlüğünü Dr. Kerem Yavuz Arslanlı’nın yaptığı ve Anadolu Gayrimenkul Proje Geliştirme Müdürü Batuhan Tarkan, Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Yönetim Kurulu Başkanı Güniz Çelen, Altensis Kurucu Ortağı Emre Ilıcalı ve Urbanista Kurucu Ortağı Markus Lehto’nun da katıldığı ‘Ofisin Geleceği’ başlıklı panel ile tartışmaya açıldı. Sektörün profesyonellerini bir araya getiren panelde; ofislerin geleceği farklı yönleriyle mercek altına alındı. Panelistler; gayrimenkul piyasasındaki talep-arz dengesi, ofis piyasasının uzun vadede durumu, sektörün ve İstanbul’un sıkıntıları ve kentsel dönüşüm gibi birçok önemli konuya değindi.

Çocukların Gözünden ‘Gelecek’

Etkinlik kapsamında, Küçükyaalı Çocuk Esirgeme Kurumu’ndaki çocukların gelecekte çalışmak istedikleri mekânlar ve mesleklerle ilgili çizdikleri resimler de sergilendi. “Ofisin Geleceği, Geleceğin Ofisi” etkinliği çocukların gözünden yaratıcı ‘gelecek’ resimleriyle renklendi.

Sıfır Karbon Ayakizi

“Ofisin Geleceği; Geleceğin Ofisi” toplantısının dikkat çeken bir diğer ayağı da etkinliğin karbon ayakizini azaltacak şekilde gözden geçirilip, ona göre planlanmasıydı. Daha önce yaptığı tüm etkinliklerde olduğu gibi Anadolu Gayrimenkul, bu toplantının da karbon ayakizini Altensis sponsorluğunda sıfırladı.