

'GYODER ÇÖZÜM PLATFORMU'NDA OFİSLERDE YAŞANAN HIZLI DEĞİŞİM ELE ALINDI

GYODER Başkanı Mehmet Kalyoncu: "Ofis konusunun geleceğindeki belirsizliklerin nasıl daha iyi yönetilebileceğini konuşuyoruz."

Türkiye gayrimenkul sektörünün çatı örgütü GYODER'in, mevcut sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirdiği 'GYODER Çözüm Platformu'nun altıncı toplantısı, Alkaş iş birliği ile 'Şimdi Her Yer Ofis' başlığı altında Digital Network Alkaş platformunda online olarak düzenlendi. Ofis pazarının, artık sadece gayrimenkul sektöründe değil pandemiyle birlikte toplumun her kesiminde konuşulduğunu belirten GYODER Başkanı Mehmet Kalyoncu, "İçinde bulunduğumuz süreçte ofislerde hem kısa dönemli çözümler üretmeye çalıştık hem de uzun vadede bu işin nereye gideceğini düşünüyoruz. Ofis konusuna farklı yönlerden bakarak herkes için anlamlı iç görü oluşturmayı hedefliyoruz." dedi.

GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) tarafından, gayrimenkul sektöründe yaşanan son gelişmeleri değerlendirmek ve yaşanan sorunlara çözüm bulmak amacıyla hayata geçirilen 'GYODER Çözüm Platformu' toplantısı, Digital Network Alkaş'ta üçüncü kez online platformda yapıldı. CBRE Türkiye'nin ana sponsorluğu, Endeksa'nın değerlendirme teknolojileri sponsorluğu, Apsiyon'un proptech sponsorluğu, Garanti BBVA'nın çözüm ortağı sponsorluğu, Nurus'un geleceğin mekan sponsoru ve Kurumsal Ev'in oturum sponsorluğu ile 30 Mart Salı günü 'Şimdi Her Yer Ofis' başlığı altında düzenlenen toplantıya gayrimenkul sektörü temsilcilerinin ilgisi yüksek oldu. Moderatörlüğünü GYODER Yönetim Kurulu Üyesi, PwC Türkiye Ortağı Ersun Bayraktaroğlu'nun yaptığı 'Çözüm Platformu' toplantısının konuşmacıları, ofis alanlarında pandeminin de etkisiyle hızlanan değişimi konuştu.

Ofis pazarının çok uzun süredir konuşulan bir konu olduğunu fakat pandemiyle birlikte artık sadece gayrimenkul sektörü ve ilgililerin değil, tüm kesimlerin konuşmaya, tartışmaya başladığını belirten GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Kalyoncu, şöyle konuştu: "Ofis konusunun, sadece gayrimenkul arzı veya gayrimenkulün ekonomik dinamikleri dışında birkaç başlıkta konuşulması gerekiyor. Tabii ki çalışma kültürü, mimari tasarım, ekonomi bu başlıklardan bazıları, endüstri psikolojisi de göz ardı edilmemesi gereken bir konu. Bugün bu konunun özlerinden biri olan girişimcilik alanında da yansımaları görüyoruz. Teknolojinin de bu konuda önemli bir unsur olduğu aşikâr. İçinde bulunduğumuz süreçte ofislerde hem kısa dönemli çözümler üretmeye çalıştık hem de uzun vadede bu işin nereye gideceğini düşünüyoruz. Artık ofis geliştirilmeyecek mi? Farklı bir şekilde geliştirilen ofisler olacak mı? Ofis konusunun geleceğindeki belirsizliklerin nasıl daha iyi yönetilebileceğini konuşuyoruz. GYODER olarak, masaya yeni bir öneri koymak, alternatif geliştirmek, çözüm üretmek, çözümün bir parçası olmak bizi heyecanlandırıyor. Holistik yaklaşımla ofis konusuna da farklı yönlerden bakarak herkes için anlamlı iç görü oluşturmayı hedefliyoruz."

Toplantının moderatörü GYODER Yönetim Kurulu Üyesi, PwC Türkiye Ortağı Ersun Bayraktaroğlu, şunları söyledi: "Pandemi bir gün geçecek ama bunun etkileri çalışma düzeninde çok kalıcı olacak gibi görünüyor. Şu anda pandemi etkisiyle daha geniş alanlara ihtiyaç var. Pandemiden kurtulunca, insanları da uzaktan çalışmaya alıştırdık biz artık bu büyükte alanlara ihtiyacımız kalmayabilir. Ofis dizaynında birtakım rüzgarlar esmeye başlamıştı, bu süreç hızlandı. Ofiste taze havanın olması, havalandırma filtrelerinin çalışması, kişi başı tuvalet sayısı, asansörlerde sınırlamalar, temassız giriş çıkışlar önemli hale geldi."

GYODER Başkan Yardımcısı ve EPOS Gayrimenkul Danışmanlık Değerleme A.Ş. Yönetici Ortağı Neşecan Çekici, 'Durum Tespiti: Şu Anda Neredeyiz?' başlığı altında yaptığı değerlendirmede, iş dünyasının salgınla beraber hızlı bir değişime, dönüşüme uğradığını belirterek, "Bu değişimler ofis pazarının geleceğini de etkiledi. Her kuruluş çalışma yöntemlerini benimsemeye ve doğruyu, optimumu bulmaya çalışıyor. İstanbul'da ofis

kullanan istihdam büyümesi Avrupa’da hala ilk sırada olmaya devam ediyor. Yeni dönemde İstanbul Finans Merkezi çok önemli olacak. 2022 başlarında 1,5 milyon metrekare daha bir arz sunulacak. 2020 yılı sonunda İstanbul ofis pazarı 6 milyon 460 bin metrekareydi. Bunun 1,5 milyon metrekaresi yeşil bina sertifikalı. Bir de gelecek 2 milyon 200 bin metrekarelik ofis var. İstanbul’da 8.5 milyon metrekareye ulaşacak bir ofis pazarından söz ediyoruz. Son 5 yıla baktığımızda toplam 1 milyon 900 bin metrekare ofis stoku eklenmiş, oysa 2020’de hiç eklenmemiş. Ortalamaya göre 400 binlik bir stok daha gelseydi 2020’de, boşluk oranımız yüzde 27’lere çıkacaktı. Ayrıca İstanbul’da son 5 yılda stokun yüzde 42 arttığını görüyoruz” diye konuştu.

‘Pandemi Sonrası Yeni Çalışma Düzenine Hazır Mıyız, Gelecek Çözümlerimiz Neler Olacak?’ konulu oturumun konuşmacılarından **CBRE Kıdemli Direktörü Sedef Aslan**, 2018’den beri arzın fazla ve talebin daha az oluşunun ofis pazarında boşluk oranlarını yukarıda tuttuğunu ifade ederek, “En azından bu geliştiriciler tarafından daha önceden görüldü ve yeni projeler geliştirilmedi. Bundan dolayı da 2020’de herhangi bir katılım olmadı. İstanbul Finans Merkezi daha önceden planlanmıştı. Önemli bir stok gelecek ama kamunun tutacağı bir alan ve yüzde 47’lik bir dolulukla projenin açılması söz konusu. En azından burada eklenen arzı 2.2 milyon değil de 1 milyon metrekare olarak görebiliriz” dedi.

İstanbul’un, Avrupa’nın nüfus olarak en büyük, gayrisafi milli hasıla olarak ise ilk 5’e giren şehri olduğunu vurgulayan **Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Genel Müdürü Yağmur Yaşar**, “Dolayısıyla 6.5 milyon metrekare toplam ofis alanı aslında gerçekten düşük. Paris, Berlin, Londra’da 18-20 milyon metrekare ofis alanı var. Madrid’de 15 milyon, Stockholm’de 12 milyon, Helsinki’de 8.5 milyon metrekare ofis alanı var. Roma’da bile 7.5 milyon metrekare ofis var, nüfusu 4.5 milyon. Ayrıca kaliteli ofiste kiralalar bu kadar aşağı gelmişken, hem kiracı hem de mal sahibi olmak isteyenler için tarihi fırsat olduğunu düşünüyorum. Bu süreç böyle devam etmeyecektir. Tarihi diplerde olmamıza rağmen önümüzü karanlık görmüyorum” şeklinde konuştu.

İhtiyaçların çok değiştiğine dikkat çeken **Kolektif House CEO’su Ahmet Onur** şöyle devam etti: “Taleplerin doğasını konuşmak çok önemli. İşin esasında o yatıyor. Bugün oluşmuş bir kriz var ama bundan sonraki adımı görenler için belirgin bir fırsat var. Tüm sektörün el ele vermesi gereken bir dönemdeyiz. Öncelikle bilinçlenme anlamında uzun bir süre bu krizi ortak yöneteceğiz. Bizim gibi paydaşların artacağını düşünüyorum. Londra’da tamamen esnek kullanıma doğru geçiş var. Burada bizim oluşturduğumuz sektörün büyük bir sorumluluğu da ortaya çıkmış oluyor. Ekonomik olarak da sıkıcı bir atmosferden geçiyoruz. Bugünkü reflekslerimizin çoğu öncelikle sağlık. Bundan sonra esneklik, verimlilik gibi aslında çok faydalı olacağına inandığım özellikler çalışma hayatına girecek.”

Çözüm Platformu’nda **‘Fikir Hattı’** bölümünün ilk konuşmacısı **Arçelik İnsan Kaynakları Direktörü Buket Çelebiöven**, “Pandemi sadece özel hayatımızı değil çalışma kültürümüzü de etkiledi. Birtakım değişimler var, ben bu dönemin yeni bir dönem başlattığını ve geçirdiğimiz bu değişimlerin de kalıcı olacağına inanıyorum. İşin geleceği nasıl olacak bunu konuşuyoruz. Pandemide birçok şirket evden çalışmaya döndü. Bu dönemde şunu gördük; işin sınırları bir ofis ya da işyeri ile sınırlı değil artık, değerlerle ve müşterileriniz için ne değer yarattığınızla sınırlı. Dolayısıyla bunu nereden olursa olsun yarattığınız sürece aslında artık işyerinin sınırlarının kalmadığını konuşuyoruz. Çalışanlardan da yoğun bir şekilde uzaktan çalışmanın kalıcı olmasıyla ilgili talep alıyoruz. Çalışma hayatı hibrit modele doğru gidiyor. Tamamen evden çalışma ya da ofiste çalışma değil haftanın belli günleri herhangi bir lokasyondan çalışabilir durumda olunacak. Teknoloji de bunu destekliyor. Koç Topluluğu dedi ki, ‘35 bin çalışan minimum bir gün olmak üzere de olsa evden/uzaktan çalışacak.’ Biz bunu Arçelik olarak farklı gruplar için çalıştık. Müşteri hizmetleri gibi gruplar 4 gün evden çalışıyor, takım olduğumuzu hissetmek için bir gün işe geliyor. Bunu kalıcı hale getirdik. Bununla birlikte ofis tasarımları da değişiyor. Şu an masa sayılarını azaltıyor, ortak masa kullanımlarına geçiyoruz. Bir rezervasyon sistemi hazırlanıyor. Personel gelmeden önce masasını ayırıyor. Tamamen esnek bir sistem var. Hayat buraya doğru gidiyor” dedi.

Toplantıya, görev yaptığı Londra’dan katılan **WMG Advisors LLP Gayrimenkul Yatırımları Direktörü Didem Erendil Turcan**, şöyle konuştu: “Hibrit yöntemler, esnek çalışma, uzun zamandır üzerinde çalışılan, konuşulan konular. Pandemi bunu özellikle İngiltere’de çok hızlandırdı. İngiltere zaten esnek çalışma rakamları ile Avrupa ortalamalarının çok üstünde. Hibrit modeller tabii ki esneklik, çalışan memnuniyetinde bir artış, maliyetlerde optimizasyon getiriyor. İngiltere gibi bazı ülkelerde karbon ayak izinin düşürülmesi için de bir fırsat yaratıyor. Son anketlere baktığımızda yüzde 70 oranında şirketler en azından kısa vadede ofis metrekarelerini küçülteceklerini, hibrit çalışmaya geçeceklerini, dijitalleşmeye önem vereceklerini söylüyor. Bu da şirketlerin ortalama yüzde 20 kadar ofis mekanından vazgeçmeleri anlamına geliyor. Buradaki büyük finans şirketleri, mesela HSBC yüzde 40

oranında ofislerini küçülteceklerini açıkladı. Yüzde 20 oranında metrekare olarak küçülteceğini açıklayan şirketler var. 'Bu ofisler hep fazla mıydı yoksa değişen dünyada mı fazla gelmeye başladı' tartışması da var. Londra merkezde baktığınızda hala küçük ve iyi lokasyonda ofislere talepler yüksek. Metrekare konuşuyoruz ama nitelik önemli olacak artık. Hava kalitesi, içeride kaç kişinin çalıştığı, ne kadar verimlisiniz, ne kadar işlevsel bir ofis alanınız var? Esneklik öne çıkacak. Merkezde büyük bir ofis mi yoksa bölgelere dağılmış küçük ofisler mi, esnek ofis ortamları mı? Çalışan sayısının ve niteliğinin revize edildiği ofisler ortaya çıkacak. Londra için geçen şubat ayına göre kiralamalarda yüzde 70'e kadar bir düşüş var. Londra'nın en kötü zamanı şu anda, dip nokta ve yüzde 8 gibi bir boşluk oranından bahsediliyor. Yüzde 4-5 civarında gidiyordu. Bu süreçte yatırım tarafı da devam ediyor."

Pandemi nedeniyle tersine göç yaşandığını belirten **DB Architects Kurucu Ortağı Yüksek Mimar Bünyamin Derman**, "Artık bazı değerlerimizi yeniden keşfettik. Pandemi sürecinde insanlar bilgisayarlarını alıp hemen yazlıklarına veya kırsal yerlere gitmeye başladı. Benim gördüğüm en önemli sorun yoğunluk oldu. Şu anda İstanbul'un nüfusu 18 milyon, 2050'de TÜİK'e göre 48 milyon olacak. Bizim bu yoğunluğu nasıl dizayn etmemiz gerekiyor. Bizim bir şeyi tasarlarırken plancılara, mimarlara ihtiyacımız var. Yer seçiminden dönüşüme kadar. Biz artık öyle ofisler kurmaya başladık ki hemen kentin dışında tarımla iç içe ofisler yapılmaya başlandı. Bunun dezavantajı, tarım topraklarımızı kaybedebiliriz. Eğitimde nasıl ilerleyeceksek bence çalışma alanında da aynı olacak. Bizim kolektif çalışmayı bir-iki günde yapmamız gerçekten zor. Birbirimizi eğitmemiz, birbirimize destek olmamız gerekiyor" diye konuştu.

Konut için yapılan binaların ofis olarak kullanılmaması gerektiğinin altını çizen **Nurus Yönetim Kurulu Başkanı Güran Gökyay**, "Moskova'daki ofislerin doluluğu halen çok yoğun vaziyette. Bunun ana nedenlerden biri şehrin bir merkez mimarı var. Ofis binası ofis olarak kullanılıyor, konut binasının ofis olarak kullanılmasına karşı çıkıyor. Ofis binalarının doğru şekilde kullanılması ve ofis alanlarının aslında ekonomiye katılması gerektiğini düşünüyorum. Konut binalarının ofis olarak kullanıldığı yapıların sayısı çok fazla. İnsanı önemsememiz gereken, insanın aslında büyük kıymeti olduğunu gördüğümüz bir dönemdeyiz. Dolayısıyla bence en önemli unsurlar insanı merkeze almak ve bununla ilgili standartları korumaktır. Yapılması gereken Türkiye'nin cazibesini artırmak. Elimizde doğru standartlarla yapılmış, iyi binalarımız var. Çok merkezi konumda bulunan bir ülkemiz var. Bunun için çok iyi bir noktada olduğumuzu düşünüyorum" dedi.

REDA Group Kurumsal Ev Kurucusu Mimar Çağıl Akçur ise "Mevcut ofis stokunun nasıl değerlendirileceğini konuşuyoruz. Bizim burada çözüm önerisi olarak masaya koyabileceğimiz şey; yaklaşık bin metrekarelik, 80 kişiyi ağırlayan bir plaza katı acaba uydu ofisi de içinde barındıracak şekilde 10-12 aileli bir lojmana dönüştürülebilir mi? Halihazırda bir müşterimizle beraber değerlendirdiğimiz bir süreç bu" diye konuştu.

Konuşmasında proptech konusuna değinen **EurAsia Proptech Initiative Kurucusu Mete Varas**, "Genelde proptech denince teknolojiyle ilgili konular akla geliyor ama değil. 2015'ten beri bu konuları işliyor, bugünleri görüyorduk. Pandemi olmadan da zaten bu değişim vardı. Bugün işin kendisi değiştiği gibi şirketlerin kendisi de değişiyor. Şu anda dünyadaki kreatif sınıf dediğimiz şehir merkezlerinin büyük bir kısmını oluşturan şirketlerin sayısı diğerleri kadar artmış değil. Bu kreatif sınıf; masa başı, ofis içi çalışanlar. Ofis pazarı ile ilgili son rakamlar bize niceliği veriyor ama niteliği vermiyor. Şu anda var olan stok hep konuştuğumuz konu. İstanbul'un belli kısmını konuşuyoruz ama Türkiye'nin yüzde 60'ı neredeyse KOBİ'lerden oluşuyor ve zaten A sınıfı ofis binasına yaklaşmayacaklar" şeklinde konuştu.

GYODER Hakkında

GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği); 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki mevcut ve kurulmakta olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) temsilcileri tarafından, gayrimenkul sektörünü temsil ve gelişimini teşvik etmek, gayrimenkul yatırımlarının önündeki zorlukların kolaylaştırılması adına kanun - mevzuat çalışmaları yapmak, uluslararası yatırımcılar ile sektör ilişkilerini geliştirmek, sektörün önündeki sorunların iyileştirilmesine katkı sağlamak, sektörü bilgilendirmek ve eğitmek amacı ile kuruldu. GYODER'in gayrimenkul geliştirici, gayrimenkul yatırımcı, GYO, gayrimenkul danışmanlık, gayrimenkul değerlendirme, sigortacılık, mimari ve hukuk gibi gayrimenkulün ana ve yan sektörlerini kapsayan 300'e yakın kurumsal üyesi bulunmaktadır. GYODER, sivil toplum kuruluşları ve kamu kurumları ile yürüttüğü işbirlikleriyle, sektöre ilişkin tüm süreçlerde etkin görevler üstlenmektedir. Ulusal ve uluslararası platformlarda sektörü temsil eden GYODER sektörde iletişimi güçlendirerek gerekli network ağının oluşmasına katkı sağlamaktadır.

ALKAŞ Hakkında

Alkaş, alışveriş merkezleri ve perakende sektörüne proje geliştirme, kiralama ve yönetim alanlarında hizmet vermek amacıyla 1997 yılında Avi Alkaş tarafından kurulmuştur.

2010 yılından itibaren hizmetlerini genişleten Alkaş, Fuarcılık, Sponsorluk, Etkinlik ve Danışmanlık alanlarında faaliyet göstermeye başlamıştır.

Uluslararası perakende ve gayrimenkul fuarları MIPIM ve MAPIC'in Türkiye temsilciliklerini üstlenen Alkaş, 2017 yılından itibaren RE360 Gayrimenkul Buluşması, 2018 yılı itibariyle de perakende ve e-ticaret konferansı FutureCommerce360 etkinliklerini düzenlerken, pek çok sektörel kurum ve firmaya da içerik ve etkinlik yönetimi konusunda online ve offline hizmet vermektedir.

Dijital dönüşümün hızlandığı günümüzde Alkaş, yeni nesil iş yapış şekillerinin güçlü temsilcisi Digital Network Alkaş ile hizmetlerini dijitale taşımıştır.

Alkaş, Digital Network Alkaş ile birlikte tüm dünyada, sanal ağların iş hayatı da dahil etkisi gün geçtikçe artarken, alanında uzman profesyonellerin ve vizyonerlerin yer alacağı konferansları, eğitimleri, son gelişmeleri sektör paydaşlarıyla buluşturuyor. B2B toplantılar, Dijital Sahne'de gerçekleşen canlı yayınlar, online konferanslar, araştırma, rapor ve sektörden haberlerin yer aldığı Digital Network Alkaş, Türkiye'nin sektörel içerik, dijital etkinlik ve networking platformudur.