



Geleceğin Ofisleri

Mahir Mermer

Kıdemli Direktör
Ofis Kiralama ve Kiracı Temsilciliği Departmanı
JLL Türkiye

Eylül 2019



İçerik

- ✓ *Paylaşımli ve Hazır Ofisler*
- ✓ *Yeni Tredler*
- ✓ *Yakın Gelecek; Yeni Nesil Ofisler*

Zaman Yolculuğu



Paylaşımli ve Hazır Ofisler



Paylaşımli ve Hazır Ofisler

Global Piyasalar

Yeni Nesil Hazır Ofisler; Paylaşımli Ofisler

Geleneksel Model



%80 kiralanabilir ofis alanı
1.000 - 4.000 m²
Tekli üyelik

Regus

i2 Office

SERVCORP

BURO Club

PLAZA

eOfis

Karma Model



%60-65 kiralanabilir ofis alanı
2.000 - 25.000 m²
Çoklu üyelik

wework

TOG
THE OFFICE GROUP

SPACES.

CENTRAL

MINDSPACE

WORKINTON

HAN SPACES
FLEX SPACE DESIGN & MANAGEMENT

Paylaşımli Ofis



%80 paylaşımli ofis alanı
2.000 - 10.000 m²
Çoklu üyelik

HUCKLETREE

Brew

Co.Work

SILVER SQUARE

morning
coworking

cloud
COWORKING

KOLEKTIF HOUSE

Esnek Ofis



Ofis Yatırımcılarının Kontrolü
ve esnek kiralama

STOREY

HNK
HET NIEUWE KANTOOR

blue office

L39

Secondesk BEEHIVE

ASSEMBLY

Paylaşımli ve Hazır Ofisler

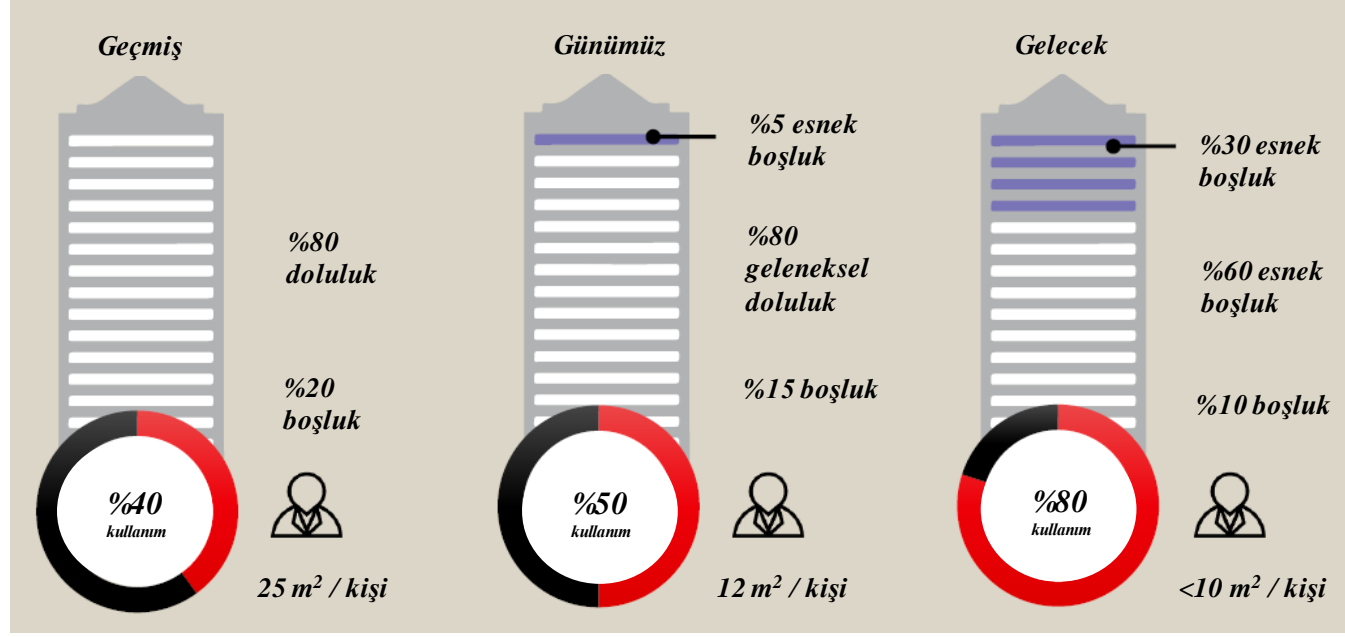
Londra Piyasası

Co-working & Paylaşımli Ofisler

Toplantı, konferans ve eğitim

Esnek çalışma alanları

Kiracı talepleri hızlıca bu alana kaymaktadır



3.8m

2020 yılı yılında co-working alanı kullanması beklenen üye sayısı



26,000

2020 yılında ulaşılacak co-working konseptli ofis sayısı



43%

2008 ile 2016 yılları arasında freelance olarak çalışan sayısı



1 / 10

Avrupa'daki serbest çalışan oranı

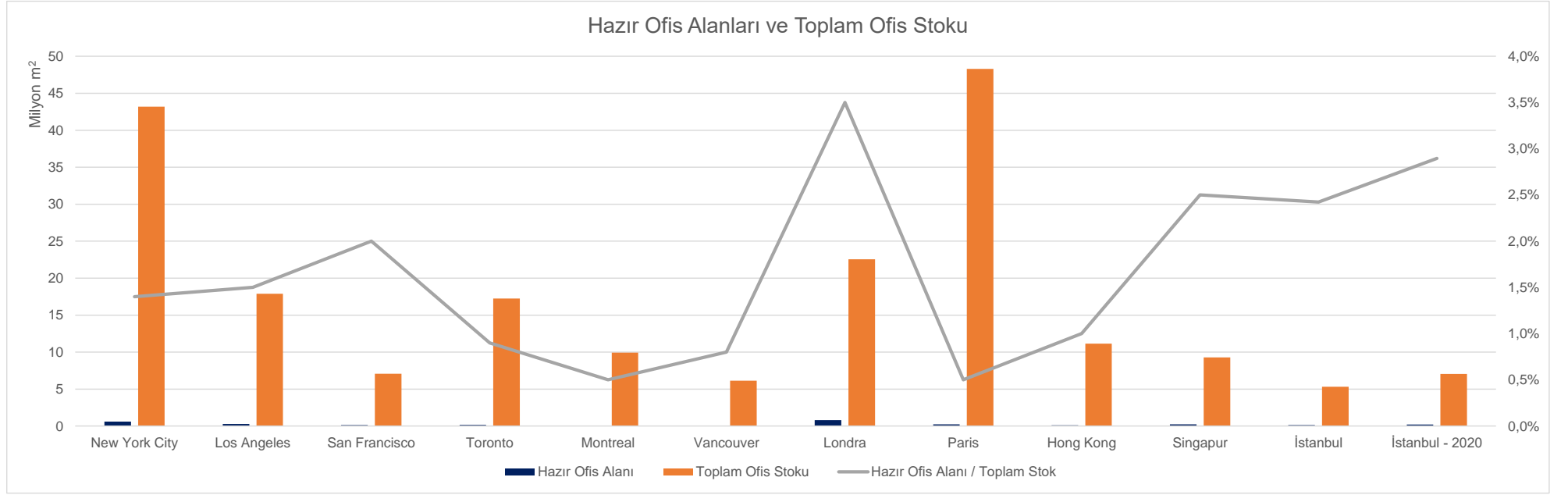


2 / 3

Co-working imkanı sunan firmaların ofis alanlarını genişletme eğilimi oranı

Paylaşım ve Hazır Ofisler

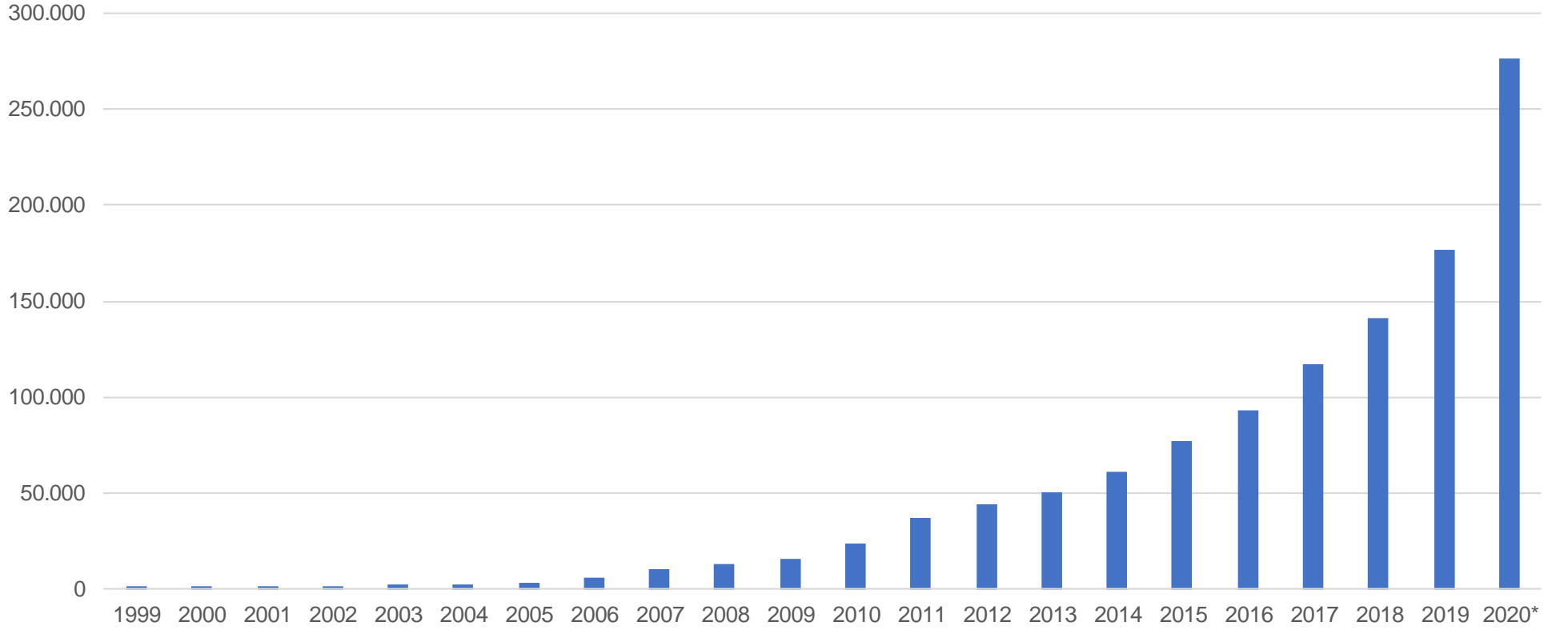
Global Piyasalar



Paylaşımli ve Hazır Ofisler

istanbul Ofis Piyasası

Istanbul Hazır Ofis Pazarı (m²/yıl)





Yeni Trendler



Yeni Trendler

İş Ortamının Sağlaması Gereken Olanaklar...

İşteki Mutluluk

69%

Yaratıcılık

60%

Kişisel Gelişim ve Öğrenme

54%

Farklılık

53%

İlham

43%

Kişiselleşme

34%

Birlik ve Beraberlik

31%

Teknolojik Yenilikler

25%

Durma ve Meditasyon

25%

Dijital Deneyim

24%

Heyecan

22%

Cesaret

21%

JLL Global'in 12 ülkede 7.364 çalışan üzerinde yaptığı araştırma gösterdi ki çalışan beklentisi mutluluk üzerine odaklanmış durumdadır. Ayrıca çalışma alanlarının çalışanların verimliliği üzerinde büyük etkisi vardır.

Yeni Trendler



Yeni Trendler

1990

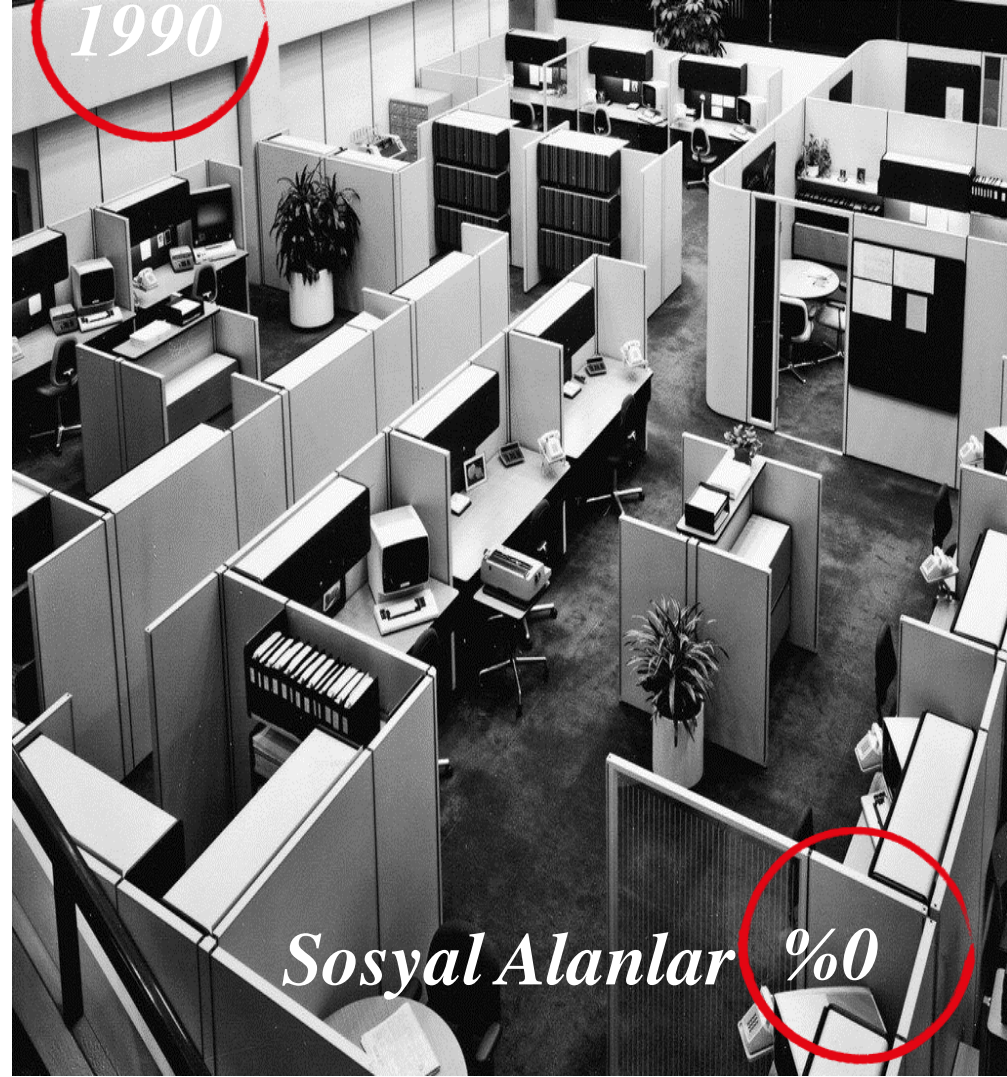


2019



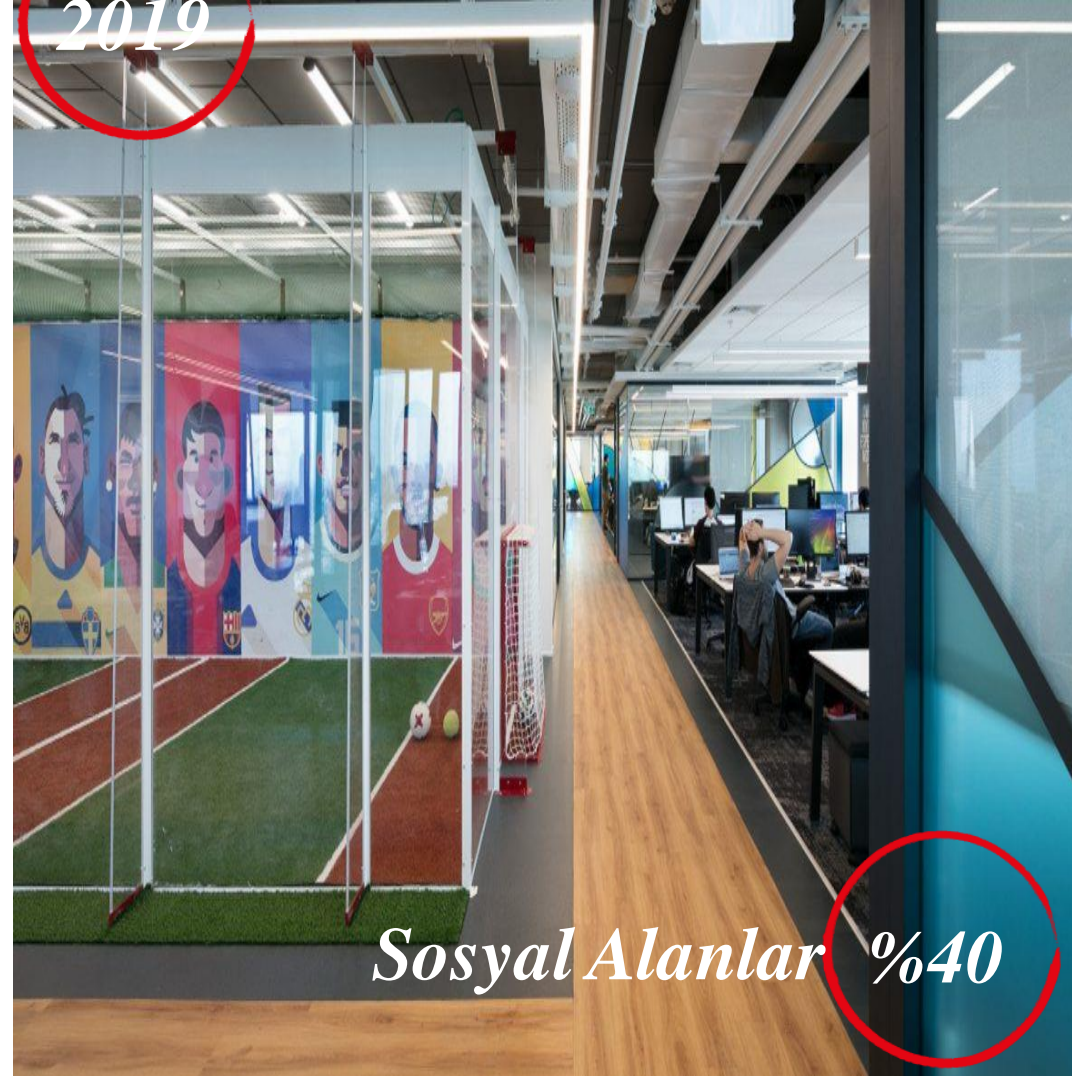
Yeni Trendler

1990



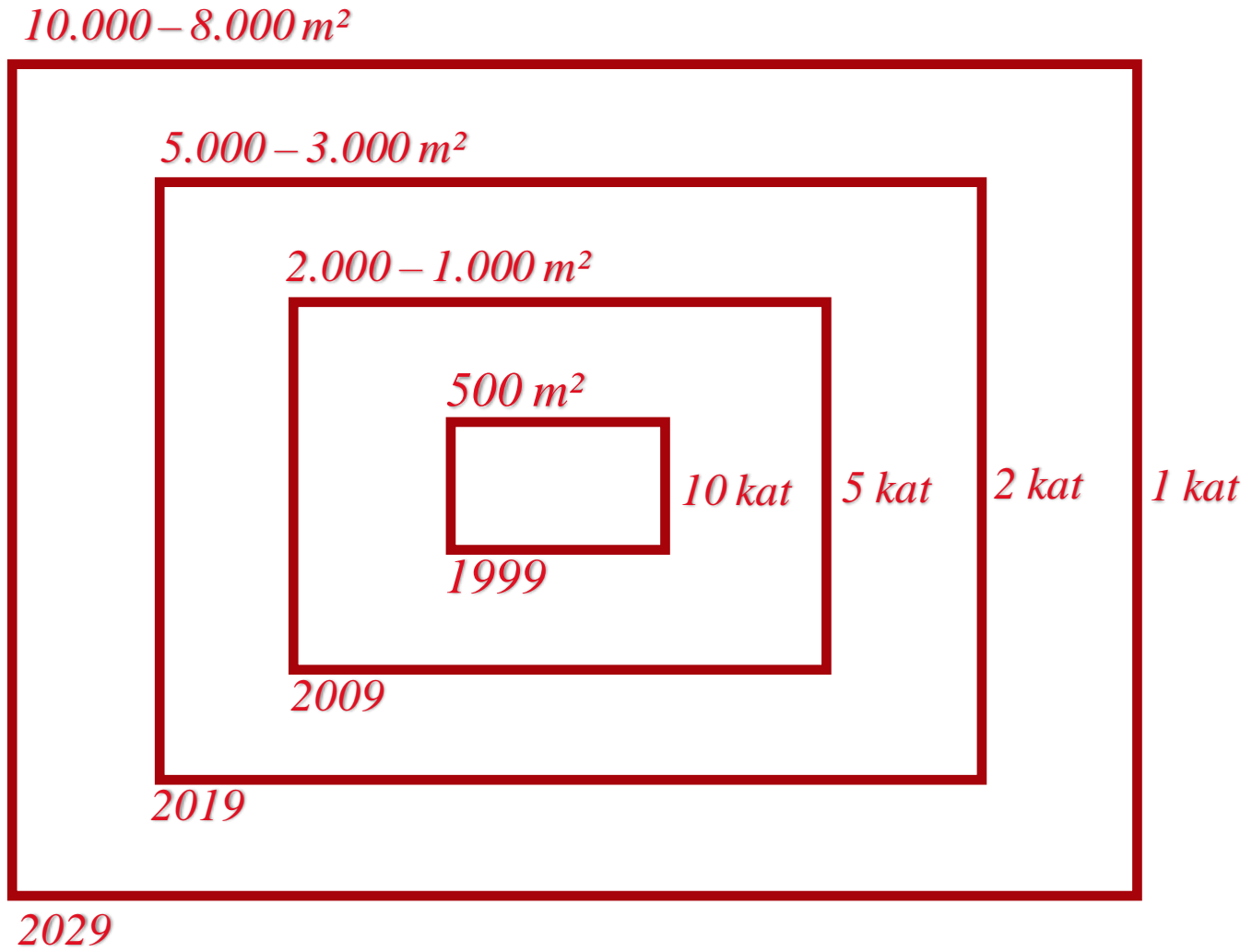
Sosyal Alanlar %0

2019



Sosyal Alanlar %40

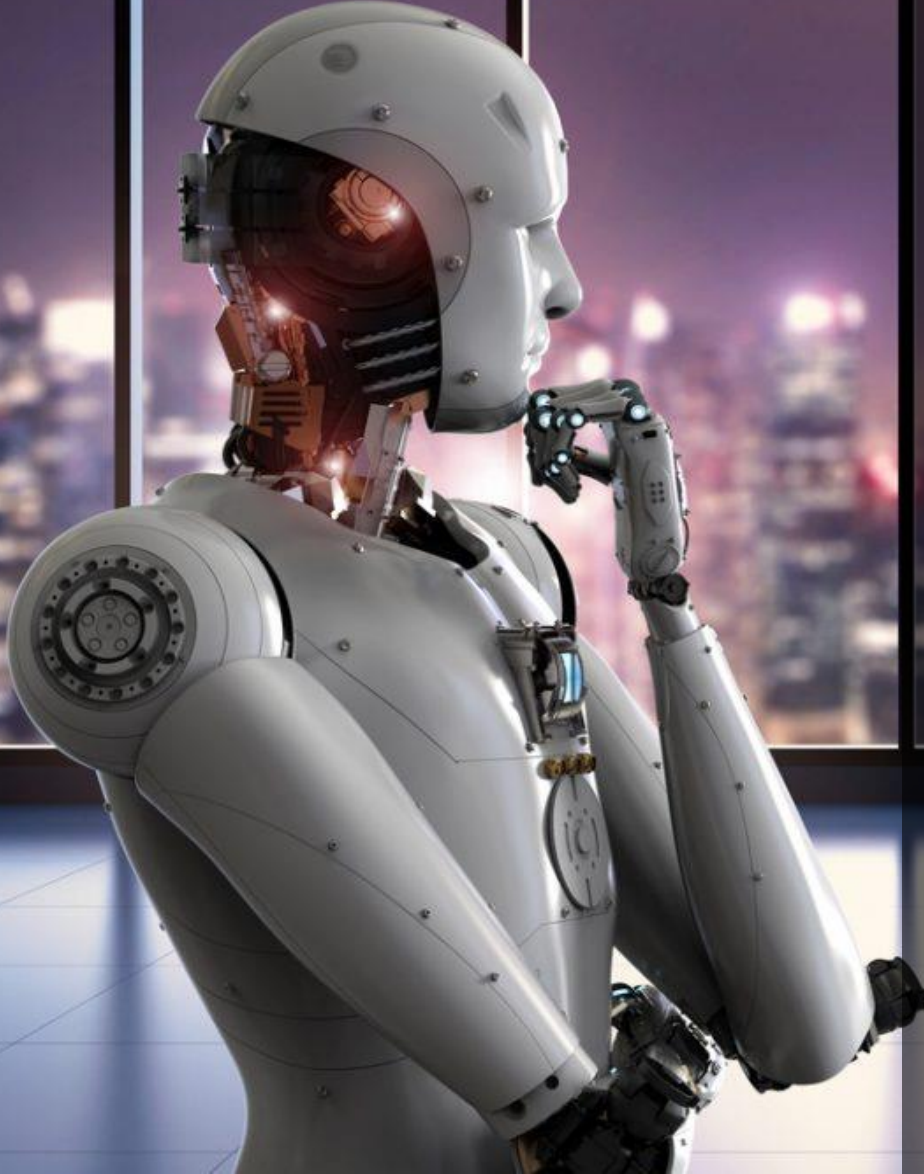
Büyüyen Alanlar



*Yakın Gelecek;
Yeni Nesil Ofisler*



Yapay Zeka Ofis



• *İnşaat Süresi ve Maliyeti*

%32

• *Maliyet ve Zaman Tahmini*

%99

• *Enerji Tasarrufu*

%55

• *Dikeyde Ulaşım (asansör)*

%38

• *Konfor ve Mutluluk*

%35

• *Yönetim Maliyeti*

%47

Yapay Zeka Ofis



*The Cube,
Berlin
17.000 m²
2019*

Yapay Zeka Ofis



*The Edge Grand Central
Belin
22.800 m²
2020*

Enerjisini Üreten Binalar



• *Ofis Ortak Alanlarının*

%100

• *Ofis Katlarının*

%100

• *Elektrikli Araç Şarj Ünitelerinin*

%100

• *Enerji Tasarrufu*

%90

• *Karbon Salınımı*

%95

• *Maliyeti Düşürme Oranı*

%87

Elektrik Şarjli Otoparklar

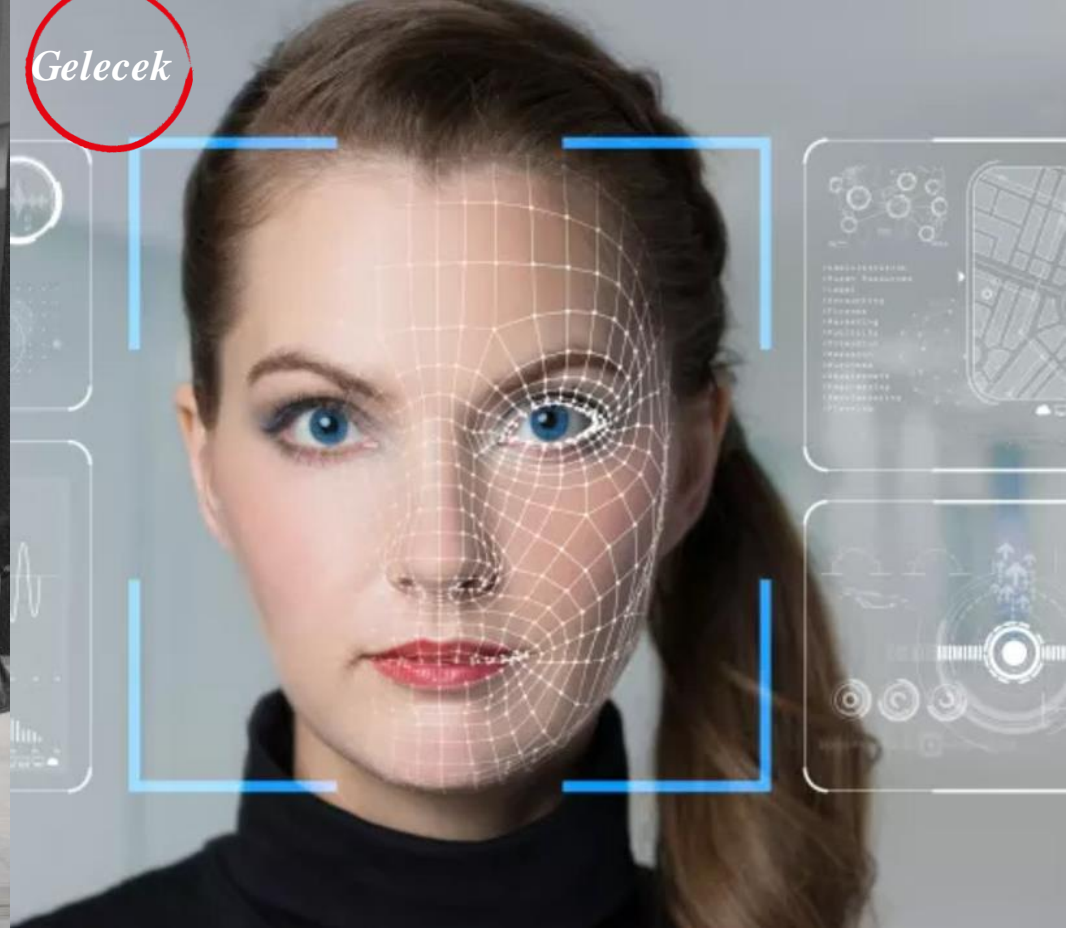


Yüz Tanıma Sistemleri

Şimdi



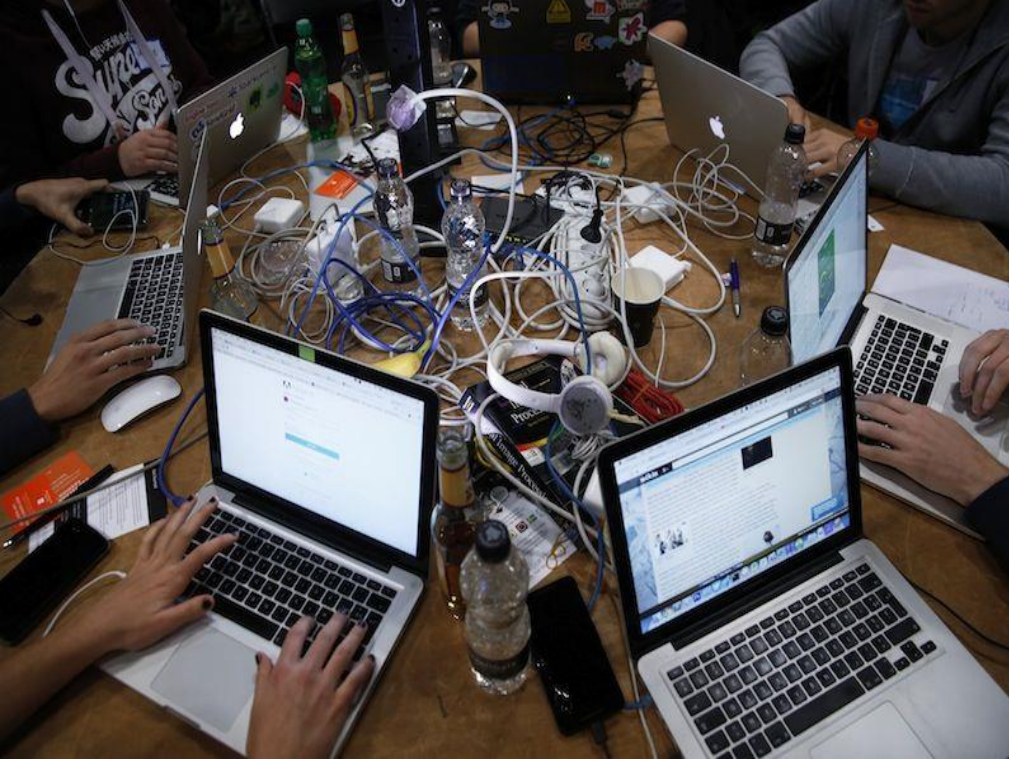
Gelecek



- **Güvenlik**
- **Hız**

%100

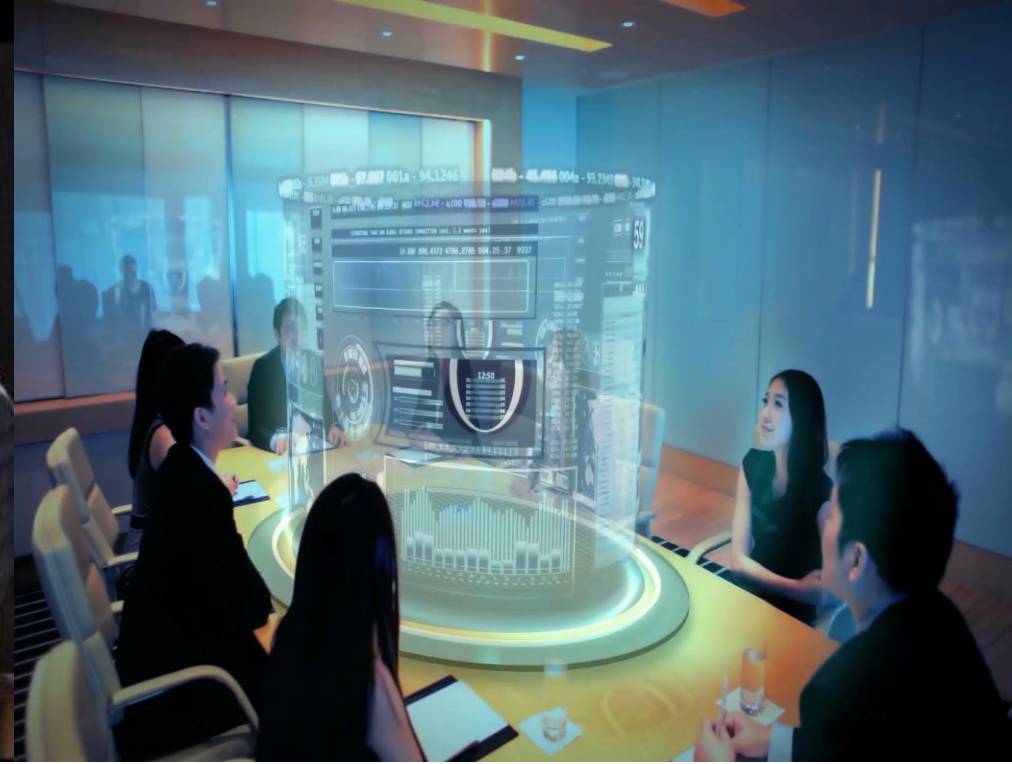
Kablosuz Elektrik



*Kablosuz Elektrik Sistemleri ile Ortadan Kalması
Ön Görülen Sistemler;*

- *Kablolar*
- *Sabit Ekranlar*
- *Yükseltilmiş Döşeme*
- *Laptoplar*
- *Server Odaları*

Yeni Nesil Toplantı Salonları



2020'den sonra telekonferans ve toplantı kavramları değişmeye başlayacak;

- *Şehir, Ülke ve Kıta değiştirme*
- *Yolda zaman kaybetme*
- *Geç kalmak*

Drone Kargo Park Alanları



Drone ile kargo taşımacılığında ilk adım olarak Amazon 2016, Cambridge'teki müşterilerine drone vasıtasıyla postalarını almalarını sağlayacak bir deneme yaptı.

Şu anda; İsrail, Avusturya, Amerika, Fransa ve İngiltere'de drone taşımacılığı yapılmaya başlandı bile...

Drone Taksi Park Alanları

Drone ile taşımacılığının 2023'e kadar Londra' ve New York'ta başlayacağı ön görülmektedir.

Yeni bir starsup firması Londra'da 15 binanın çatısını Drone Taksi için şimdiden sahibi oldu.

Önümüzdeki 16 ay süresince bu sayıyı 100'e çıkarmayı planlıyorlar.

5 yıl öncesine kadar bisikletler için park alanı tasarlarken 5 yıl sonrası için drone park alanları tasarlamaya başladılar.



Drone Kargo ve Taksi Park Alanları



Passenger Elevators

Take-Off

Deboarding

Boarding

Landing

Aircraft Elevators



Hazır mıyız?

2020

Yeni geliştirilecek olan projelerin gelecek öngörüsü ile **yeni teknolojiye** uygun olarak geliştirilmesi

2025

Geliştirdiğimiz Projelere **Yapay Zekanın** Uygulanması

2033

Yeni teknolojiyi yaratmasak bile **geliştirerek** kullanabilirsek;

EVET HAZIRIZ

2030

Yeni teknolojinin diğer ülkelere göre daha **yaratıcı** bir şekilde geliştirilerek kullanılması.



Teşekkürler

Mahir Mermer

Kıdemli Direktör

Ofis Kiralama ve Kiracı Temsilciliği Departmanı

JLL Türkiye

Tel: +90 532 787 3066

E-mail: mahir.mermer@eu.jll.com

Jll.co.uk

© 2017 JonesLang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to JLL and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of JLL and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of JLL. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.