

'GYODER ÇÖZÜM PLATFORMU' SONUÇ BİLDİRGESİ

GYODER'in, sektördeki son gelişmeleri değerlendirmek ve 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. **CBRE Türkiye**'nin ana sponsorluğu, **Endeksa**'nın değerlendirme teknolojileri sponsorluğu, **Apsiyon**'un proptech sponsorluğu, **Garanti BBVA Mortgage**'in 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.

Açılış konuşmasını **GYODER** Başkanı **Mehmet Kalyoncu**'nun yaptığı online toplantının konuşmacıları; **GYODER** Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve **EPOS** Gayrimenkul Danışmanlık Değerleme A. Ş. Yönetici Ortağı **Neşecan Çekici**, Kolektif House CEO'su **Ahmet Onur**, **CBRE** Kıdemli Direktörü **Sedef Aslan**, Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.Genel Müdürü **Yağmur Yaşar** oldu. Toplantının **Fikir Hattı** bölümünde ise Arçelik İnsan Kaynakları Direktörü **Buket Çelebiöven**, **DB Architects** Kurucu Ortağı **Bünyamin Derman**, **Reda Group** Kurumsal Ev Kurucusu Mimar **Çağıl Akçurin**, **WMG Advisors LLP** Gayrimenkul Yatırımları Direktörü **Didem Erendil Turcan**, **Nurus** Yönetim Kurulu Başkanı **Güran Gökyay** ve **EuroAsia** Proptech Initiative Kurucusu **Mete Varas** konuyla ilgili görüş ve tespitlerini aktardılar.

Sektöre katkı sağlanması amacıyla hazırlanan '**GYODER Çözüm Platformu Sonuç Bildirgesi**'nde öne çıkan konular aşağıdaki şekilde oluştu:

- Ofis konusunun, gayrimenkul arzı veya gayrimenkulün ekonomik dinamikleri dışında, çalışma kültürü, mimari tasarım, ekonomi ve endüstri psikolojisi gibi birkaç başlıkta konuşulması gerekmektedir.
- Pandemi bittiğinde, insanlar uzaktan çalışmaya alışmış olacaklar ve bu durum çalışma koşullarında çalışma alan büyüklüklerinden fiziki koşullara kadar dramatik değişikliklere yol açacak. Bu çerçevede ofis dizaynında bazı değişim rüzgarları şimdiden esmeye başladı; ofiste havanın taze sirkülasyonu, , özellikli havalandırma filtrelerinin çalışması, kişi başı tuvalet sayısı, kullanım alanlarının şekli ve büyüklüğü, asansörlerde sınırlamalar, temassız giriş çıkışlar, vb. gibi unsurlar şimdiden önemli hale geldi.
- Ofiste artık metrekare değil nitelik önemli olacak. Hava kalitesi, içeride çalışan kişi sayısı, verimlilik, ofis alanının işlevselliği ve esneklik öne çıkacak. Çalışan sayısının ve niteliğinin revize edildiği ofisler ortaya çıkacak.
- Artık aslında işinizi yapabildiğiniz ölçüde işyerinin sınırlarının kalmadığı görülmektedir. Çalışanlar yoğun bir şekilde, uzaktan çalışmanın kalıcı olmasını talep etmekte. Çalışma hayatı hibrit modele doğru gidiyor. Tamamen evden çalışma ya da ofiste çalışma değil, teknolojinin de desteği ile haftanın belli günleri herhangi bir lokasyondan çalışılabilir durumda olunacak.
- Ofis hayatında hibrit modellerde esneklik, çalışan memnuniyetinde bir artış, maliyetlerde optimizasyon getirecektir. Bu durum İngiltere gibi bazı ülkelerde karbon ayak izinin düşürülmesi için de bir fırsat yaratmaktadır.
- Salgınla birlikte iş dünyasındaki değişimler ofis pazarını da etkiledi. Her kuruluş yeni çalışma yöntemlerini benimsemeye ve optimumu bulmaya çalışıyor.
- İstanbul Finans Merkezi, yeni dönemde ofis piyasası açısından çok önemli olacak. Bu merkezin 2022 başlarında faaliyete başlamasıyla ofis piyasasına yaklaşık 1,5 milyon metrekarelik yeni bir arz eklenecek.

2022 yılına kadar İstanbul ofis pazarındaki mevcut 6 milyon 460 bin metrekarenin üzerine ilave gelecek 2 milyon 200 bin metrekarelik ofis arzı daha var. Dolayısıyla 2022 yılında sadece İstanbul'da ofis pazarının 8.5 milyon metrekareye ulaşması bekleniyor. Son 5 yıla baktığımızda toplam 1 milyon 900 bin metrekare ofis stoku eklenmiş, 2020'de hiç arz olmamış durumda. Arz olmadığı için boşluk oranı düşmüş gözükse de İstanbul'da son 5 yılda stokun yüzde 42 arttığını görüyoruz. Tüm kavramlara bir endeks çerçevesinde baktığımızda, 2015 yılını 100 birim değer olarak kabul edersek, dolar bazında ortalama birincil kira endeksi 50'ye, aylık kira gelirleri toplamı 66'ya, toplam değer 57'ye, birim alan ofis değeri 41'e gerilemiş durumdadır.

- 2018'den beri arzın fazla ve talebin daha az oluşu ofis pazarında boşluk oranlarının yükselmesine neden oldu. Bu durum, pandeminin de etkisi ile geliştiriciler tarafından daha önceden görüldü ve yeni projeler geliştirilmedi. Bu sebeple 2020'de ofis pazarında herhangi bir artış olmadı. Önemli bir stok gelecek ama kamunun tutacağı bir alan ve yüzde 47'lik bir dolulukla en azından eklenen arz 2.2 milyon değil de 1 milyon metrekare olarak görülebilir.
- İstanbul, Avrupa'nın nüfus olarak en büyük şehri, gayrisafi milli hasıla olarak ise ilk 5'e giriyor. Dolayısıyla yaklaşık 6.5 milyon metrekarelik ofis alanı ihtiyacı, diğer ülkelerle kıyaslandığında aslında gerçekten düşük kalmaktadır. Kaliteli ofiste kiraların bu kadar aşağı gelmesi, şu anda hem kiracı hem de mal sahibi olmak isteyenler için bir fırsat olarak görülmekte olup, bu sürecin böyle devam etmeyeceği beklenmektedir.
- Şu anda İstanbul'un nüfusu 18 milyon, 2050'de TÜİK'e göre 48 milyon olması beklenmektedir. Bu yoğunluğu dizayn ederken ve tasarlarken yer seçiminden dönüşüme kadar planlılara, mimarlara ihtiyacımız bulunmaktadır. Pandemi tersine göçü de beraberinde getirmiştir. Kentin dışında tarımla iç içe ofisler tasarlanmaya başlanmış olsa da, bu durumun dezavantajı tarım topraklarının kaybedilmesi ile karşı karşıya kalmamız olabilir.
- İşin esasında taleplerin doğasını konuşmak 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 yönetmeliyiz.
- İngiltere'de yapılan son anketlerde şirketler en azından kısa vadede yüzde 70 oranında ofis metrekarelerini küçülteceklerini, hibrit çalışmaya geçeceklerini, dijitalleşmeye önem vereceklerini söylemektedir. Bu da şirketlerin ofis mekanından ortalama yüzde 20 kadar vazgeçmeleri anlamına gelmektedir.
- İngiltere'deki finans şirketlerinin bazıları yüzde 40 oranında ofislerini küçülteceklerini açıkladı. Ofislerini metrekare olarak yüzde 20 oranında küçülteceğini açıklayan şirketler var. 'Bu ofisler hep fazla mıydı yoksa değişen dünyada mı fazla gelmeye başladı' tartışması da var. Londra merkezde hala küçük ve iyi lokasyonda ofislere talepler yüksek.
- Londra'da geçen şubat ayına göre kiralamalarda yüzde 70'e kadar bir düşüş görülmektedir. Londra'nın en kötü zamanında yüzde 8 gibi bir boşluk oranından bahsedilmektedir. Ancak yatırım da hala devam etmektedir.
- Moskova'daki ofis doluluk oranları çok yüksek seviyededir. Bunun ana nedenlerden biri konut binasının ofis olarak kullanılmasına karşı çıkılmasıdır. Türkiye'de konutların ofis olarak kullanıldığı yapıların sayısı çok fazladır. Oysa ki ofis binalarının doğru şekilde kullanılması ve ofis alanlarının ekonomiye katılması gerekmektedir. Elimizde doğru standartlarla yapılmış, çok iyi ofis binaları varken bu potansiyeli doğru bir şekilde kullanmalıyız.
- Ofislerin konuta dönüştürülmesi fikri de dikkate değerdir. Örneğin; yaklaşık 1000 metrekarelik, 80 kişi kapasiteli bir plaza katı, uydu ofisi de içinde barındıracak şekilde 10-12 aileli bir lojmana dönüştürülebilir.

Kamuoyuna saygıyla sunulur.

GYODER