T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

PANDEMİ SONRASI OFİS YAPILARINA YÖNELİK KULLANIM DÖNÜŞÜMÜ STRATEJİLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ

Hatice İrem ÇALIK

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Konut Üretimi ve Yapım Yönetimi Programı

Danışman

Doç.Dr. Serhat BAŞDOĞAN

Şubat, 2022

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

PANDEMİ SONRASI OFİS YAPILARINA YÖNELİK KULLANIM DÖNÜŞÜMÜ STRATEJİLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ

Hatice İrem ÇALIK tarafından hazırlanan tez çalışması 11.02.2022 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Konut Üretimi ve Yapım Yönetimi Programı **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kiabul edilmiştir.

Doç. Dr. Serhat BAŞDOĞAN
Yıldız Teknik Üniversitesi
Danışman

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Serhat BAŞDOĞAN, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Doç. Dr. Kunter MANİSA, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi _____

Doç. Dr. Yeşim Tanrıvermiş ALİEFENDİOĞLU, Üye
Ankara Üniversitesi _____

Danışmanım Doç. Dr. Serhat BAŞDOĞAN sorumluluğunda tarafımca hazırlanan Pandemi Sonrası Ofis Yapılarına Yönelik Kullanım Dönüşümü Stratejilerinin Geliştirilmesi başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Hatice İrem ÇALIK

İmza

Aileme

TEŞEKKÜR

Öncelikle bana her zaman destek olan, yol gösteren ve değerli fikirlerini benimle paylaşan danışman hocam Doç. Dr. Serhat Başdoğan'a sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım.

Tezimin gelişmesinde bana yardımcı olan ve destek veren Doç. Dr. Kunter Manisa hocama,

Bu sürecin başından beri her zaman yanımda olan başta Efnan Kazaz ve İlayda Sena Ölmez olmak üzere pozitif enerjileri ve güzel düşünceleriyle beni motive eden tüm dostarıma,

Hayatım boyunca maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen, bu süreçte de beni asla yalnız bırakmayan değerli annem Zehra Çalık'a, babam Ömer Çalık'a ve canım kardeşlerim Münir Çalık ile İdil Çalık'a sonsuz teşekkür ederim.

Hatice İrem ÇALIK

İÇİNDEKİLER

KISALTMA LİSTESİ viii
ŞEKİL LİSTESİ ix
TABLO LİSTESİ x
ÖZET xii
ABSTRACT xiv
1 GİRİŞ 1
1.1 Literatür Özeti 1
1.1.1 Problem Tanımı 2
1.2 Tezin Amacı 3
1.3 Hipotez 4
1.4 Tezin Kapsam ve Sınırlılıkları 4
1.5 Araştırma Soruları 5
2 GAYRİMENKUL VE OFİS PİYASASI 6
2.1 Gayrimenkul Sektörü 6
2.1.1 Gayrimenkul Tanımı ve Sektördeki Paydaşlar 6
2.1.2 Piyasadaki Arz ve Talepteki Değişkenler ve Göstergeleri 7
2.1.3 Gayrimenkul Sektörü Yeri ve Önemi 8
2.1.4 Gayrimenkul Yaşam Eğrisi 9
2.2 Ofis Yapıları 12
2.2.1 Ofis Yapılarının Mimarlık Tarihindeki Süreci 13
2.2.2 İstanbul Ofis Yapılarının Gelişimi: Genel Kavram ve Biçimlenme Süreci 17
2.2.3 Ofis Yapılarının İstanbul'da Gelişim Parametreleri 19
2.2.4 Ofis Yapıları Yaşam Ömrü, Döngüsü ve Eskime 22
3 PANDEMİ SONRASI GAYRİMENKUL VE OFİS PİYASASI 25
3.1 Pandeminin Gayrimenkul Piyasasına Etkileri 25
3.1.1 Dijitalleşme ve Esneklik 27
3.1.2 Operasyonel Bir Varlık Olarak Gayrimenkul 28
3.1.3 Sürdürülebilirlik ve ESG 28
3.2 Pandeminin İstanbul Ofis Piyasasına Etkileri 30
3.2.1 Pandeminin İstanbul Ofis Piyasasında Boşluk Oranlarına Etkisi 30
3.2.2 Pandeminin İstanbul Ofis Piyasasında Kira Oranlarına Etkisi 32
3.3 Ofis Yapılarının Atıl Kalma Nedenleri 34
3.3.1 İstanbul Gelecek Stok Durumu 34

3.3.2 Pandeminin Etkisi 36
3.4 Ofis Yapılarının Boş Kalması 38
3.5 Bölüm Sonucu 40
4 PANDEMİ SONRASI ATIL KALAN OFİS YAPILARININ DÖNÜŞÜMÜNDE MİMARİ FONKSİYON OLANAKLARI 39
4.1 Ofis Yapılarında Uyarlanabilir Yeniden Kullanım 41
4.2 Turizm Amaçlı Dönüşüm 44
4.2.1 Turizm İstatistikleri ve Mevzut Pazar Analizi 44
4.2.2 Sektörün Ekonomiye Katkısı 58
4.2.3 Ofislerin Otele Dönüştürülmesinde Hukuki Süreç 59
4.2.4 Dönüşümün İrdelenmesi 60
4.3 Konuta Dönüşüm 63
4.3.1 Konuta Talep 63
4.3.2 Dönüşümün İrdelenmesi 74
4.4 Yaşlı Bakımevine Dönüşüm 76
4.4.1 Yaşlanma ile Yaşlılık Kavramı, Yaşlının Toplumdaki Yeri 76
4.4.2 Artan Yaşlı Nüfus 77
4.4.3 Yaşlılıkla Ortaya Çıkan Sağlık Sorunları 78
4.4.4 Yaşlılara Yönelik Sosyal Politikalar 79
4.4.5 Yaşlı Bakım Hizmetleri Mevcut Durum Analizi 82
4.4.6 Sağlık Hizmetinde Çalışan Personel Verileri 88
4.4.7 Dönüşümün İrdelenmesi 88
4.5 Paylaşımlı Ofis 90
4.5.1 Paylaşımlı Ofis Kavramı 90
4.5.2 Paylaşımlı Ofislerin Gelişimi ve Covid 19 92
4.5.3 Dönüşümün İrdelenmesi 96
4.6 Öğrenci Yurtlarına Dönüşüm 99
4.6.1 İstanbul Öğrenci Sayısı 99
4.6.2 Mevcut Yurtlar 100
4.6.3 Öğrenci Evleri İçin Uygulanmasında İhtiyaç Duyulabilecek Kriterler 102
4.6.4 İstanbul'daki Üniversite ve Ofislerin Dağılımı 104
4.6.5 Son Bir Yıl İçersinde Yaşanan Gelişmelerin Öğrenci Evlerine Etkisi 105
4.6.6 Dönüşümün irdelenmesi 107
4.7 Bölüm Sonucu 109
5 SONUÇ VE ÖNERİLER 113
KAYNAKÇA 121

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR **130**

KISALTMA LİSTESİ

ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
Adr	Ortalama günlük ücret
ASPB	Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı
DSÖ	Dünya Sağlık Örgütü
ESG	Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetişim
GKP-PQP	Gayrimenkul Kalite Platformu
GSYİH	Gayri safi yurt içi hasıla
GYO	Gayrı Menkul Yatırım Ortaklıkları
GYODER	Gayrimenkul Yatım Ortaklığı Derneği
KYK	Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü
MİA	Merkezi iş alanı
NAIOP	Ticari Gayrimenkul Geliştirme Derneği
RevPAR	Mevcut oda başına geliri
RIF	Gayrimenkul Yatırım Fonları
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
YÖK	Yükseköğretim Kurulu

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Ürün olarak gayrimenkul yaşam eğrisi 10
Şekil 2.2 Gerileme-düşüş aşamasının geciktirilmesi 11
Şekil 2.3 Ayda en az bir kere evde çalışan sayısı, milyon olarak gösterimi 15
Şekil 2.4 Evde çalışma seçeneği sunan ofislerin sayısı 15
Şekil 2.5 Mimarlık tarihinde ofis yapıları 16
Şekil 2.6 Ofis bölgelerinin dağılımı 19
Şekil 2.7 Yakın geçmişte ofis yapılarını etkileyen gelişmeler 22
Şekil 2.8 Ofis yapıları yaşam döngüsü ve adaptasyon 22
Şekil 3.1 Hizmetleşen gayrimenkullerin ofis alanlarına ihtiyacının azalması 28
Şekil 4.1 Uyarlanabilir ofis yapısı 41
Şekil 4.2 Konut kredi faizleri ile konut satışlarının yıllara göre karşılaştırılması 74
Şekil 4.3 Esnek çalışmayla kişi başına düşen m^2'nin azalması 92
Şekil 4.4 Ofis yapıları sosyal alanların karşılaştırılması 94
Şekil 4.5 Ofis açık alan düzenin değişmesi 94
Şekil 4.6 Ofis pazarında teknolojinin gelişimiyle ofis alanlarına ihtiyacın azalması 95
Şekil 4.7 Covid-19 öncesi paylaşımlı ofislerin dağılımı 95
Şekil 4.8 Covid-19 sonrası paylaşımlı ofislerin dağılımı 96
Şekil 4.9 İstanbul Ofis Bölgeleri ve Üniversitelerin Dağılımı 104
Şekil 4.10 Pazar Analizi 110
Şekil 4.11 Farklı işleve dönüşümde proje geliştirme aşamaları 119

TABLO LİSTESİ

Tablo 3.1 İstanbul ofis stok boşluk oranları 30
Tablo 3.2 Ofis yapıları boşluk oranları 31
Tablo 3.3 Bölgesel boşluklar 31
Tablo 3.4 Birincil kira (USD/m2/ay) 32
Tablo 3.5 Birincil getiri oranı (%) 33
Tablo 3.6 İstanbul ofis stoku 35
Tablo 3.7 Yapı sahibinin yapısal boş ofisle başa çıkmak için seçenekleri 39
Tablo 4.1 Dönüşüm potansiyelini olumlu etkileyen konular 43
Tablo 4.2 Türkiye ve İstanbul'un yıllara göre dünya kongre sektöründeki yeri 45
Tablo 4.3 İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı yıllara göre dağılımı 46
Tablo 4.4 Kişi başına turizm geliri 48
Tablo 4.5 Gelen turist sayısı ve turizm gelirleri yıllara göre dağılımı 48
Tablo 4.6 2021 yılında milletlerine göre İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi profili 49
Tablo 4.7 İstanbul tesis geliş sayısı ve geceleme 50
Tablo 4.8 Yıllara göre İstanbul turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin sayısı 51
Tablo 4.9 2021 yılı İstanbul ili konaklama tesisinin tür dağılımı 52
Tablo 4.10 Yıllara göre turizm belgeli tesislerin oda sayısı 53
Tablo 4.11 Yıllara göre turizm belgeli tesislerin yatak sayısı 53
Tablo 4.12 Otel kategori başına oda sayısı 54
Tablo 4.13 İstanbul'daki otellerin doluluk oranları 55
Tablo 4.14 Türkiye-İstanbul yıllık oda doluluk yüzdeleri 56
Tablo 4.15 Yıllara göre ortalama oda fiyatları ve revpar-euro/TL 56
Tablo 4.16 Revpar 57
Tablo 4.17 İstanbul otel adr 57
Tablo 4.18 Turizm sektörünün ekonomiye katkısı 59
Tablo 4.19 2010-2020 yılları arası cinsiyete göre İstanbul nüfusu 64
Tablo 4.20 Yıllara göre İstanbul ve Türkiye nüfusu 64
Tablo 4.21 İstanbul nüfus artış hızı 64
Tablo 4.22 İstanbul nüfus artış hızı 65
Tablo 4.23 Yıllara göre İstanbul'un göç verileri 66
Tablo 4.24 İstanbul ortalama hanehalkı büyüklüğü 66
Tablo 4.25 Yıllara göre evlenme ve boşanma sayısı 67
Tablo 4.26 Yıllara göre İstanbul nüfus yoğunluğu 68

Tablo 4.27 İstanbul'un ilçe nüfusları dağılımı 69
Tablo 4.28 İstanbul'da çalışanların sektöre göre dağılımı 70
Tablo 4.29 İstanbul ilinde gelir dağılımı 70
Tablo 4.30 Yeni konut fiyat endeksi 71
Tablo 4.31 İstanbul ili konut satışları 72
Tablo 4.32 İstanbul ilk ve ikinci el satışlarında ipotekli ve diğer satışlar 73
Tablo 4.33 İstanbul'da kümülatif konutlar 73
Tablo 4.34 İstanbul yaşlı nüfusun toplam nüfusa oranı 78
Tablo 4.35 Yaşlı nüfusta görülen hastalıklar 79
Tablo 4.36 Yıllara göre huzurevi kapasitesi ve bakılan yaşlı sayısı 84
Tablo 4.37 Yaşlıların gelecekte huzurevini bir yaşam tercihi etme nedenleri 86
Tablo 4.38 Yıllara göre tek yaş ve cinsiyete göre İstanbul nüfusu 87
Tablo 4.39 2020'de 100.000 kişiye düşen personel sayısı 88
Tablo 4.40 İstanbul ili öğrenci sayısı 99
Tablo 4.41 KYK yurtlarının kapasiteleri 100
Tablo 4.42 Özel ve devlet yurtlarının karşılaştırılması 101
Tablo 4.43 İlçere göre öğrenci sayısı 105

ÖZET

Pandemi Sonrası Ofis Yapılarına Yönelik Kullanım Dönüşümü Stratejilerinin Geliştirilmesi

Hatice İrem ÇALIK

Mimarlık Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Doç.Dr. Serhat BAŞDOĞAN

11 Mart 2020 tarihinde Covid-19'un Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) tarafından pandemi olarak ilanından günümüze kadar geçen süre zarfında pandemi birçok sektörü etkisi altında bırakan beklenmedik olumsuz etkileri beraberinde getirmiştir. Pandemiyle birlikte bu olumsuz etkilerin yanında gayrimenkul sektöründe birtakım trendler gelişmiş, ofis yapıları değişim sürecine girmiştir. Öncelikle bu süreç çalışanlara ve işverenlere, çalışma hayatının iş yeri sınırlarının ötesine geçebileceğini göstererek esnek çalışma modellerini odak noktası haline getirmiştir. Bu durum ofis yapılarında boşluk oranlarını arttırmaktadır. Aslında pandemi herhangi bir yeni olgu yaratmamış, geçmiş zamanda gayrimenkul sektöründe tartışılmakta olan konuları tekrar gündeme getirerek değişim sürecini hızlandırmıştır. Kısa vadede alınan tedbirlerin uzun vadede kalıcı değişikliklere yol açacağı öngörülmektedir. Buna göre değişime ayak uyduramayan ofis yapıları atıl kalacaktır. Bu doğrultuda bu çalışma, pandemiyle birlikte gayrimenkul sektörü ve ofis piyasasında meydana gelen değişimler sonrası atıl kalacak ofis yapılarının gelecekteki kullanımına yönelik farklı mimari fonksiyon olanaklarının istatistiki veriler üzerinden analizini

kapsamaktadır. Bununla birlikte ofis alanlarının farklı mimari fonksiyonlar olarak kullanılabilmesindeki potansiyelin ortaya çıkarılması hedeflenmiştir. Böylece atıl kalacak ofis yapılarının kullanımı için gerek mimari açıdan uyarlanabilirliği gerekse piyasa hareketlerinden dolayı farklı mimari fonksiyonlar olarak turizm amaçlı dönüşüm, konut, öğrenci yurdu, yaşlı bakımevi ve paylaşımlı ofisler seçilmiştir. Yapılan analizler boşluk oranlarının gelecekte artarak daha problemli bir hâl alacağına işaret etmektedir. Çalışmada bütün seçeneklerin dönüşüm potansiyelleri tartışılmıştır. Yaşlı nüfusun artmasıyla yaşlılara verilen kurumsal hizmetin geliştirilmesi gerekmektedir. Öğrenci yurt kapasiteleri ise öğrenci sayısının çok altında kaldığı görülmüştür. Beyoğlu'nda turizm sektörü amaçlı dönüşüm birincil, alım gücü olanlar için konut ikincil olasılık olarak önerilmiştir. Ofislerin en aktif biçimde kullanıldığı ve yoğunlaştığı merkezi iş alanları içerisinde, aktif metro hatlarıyla ulaşılabilir bölgelerde ofislerin mevcut işlevi içerisinde paylaşımlı ofislere dönüşüm olasılığı görülmüştür. Çalışma, değişen koşullara ayak uyduramayan ofis yapıları için dönüşüm ve değişimin günümüzde sağlanamaması durumunda konunun gelecekte daha ciddi ve onarımı daha zor sorunlar yaratacak olması açısından önem taşımaktadır.

Anahtar kelimeler: Esneklik, ofis yapılarında kullanım dönüşümü, pandemin ofis yapılarına etkisi

ABSTRACT

Developing Adaptive Reuse Strategies For Office Structures After Pandemics

Hatice İrem ÇALIK

Department of Architecture

Master of Science Thesis

Supervisor: Doç.Dr. Serhat BAŞDOĞAN

On March 11, 2020, Covid-19 brought unexpected adverse effects to many industries, from its announcement as pandemic by World Health Organization. In addition some trends in the real estate sector developed, and offices entered process of change. This process made flexible working models focal point by showing that working life can go beyond the workplace boundaries. In fact, pandemic hasn't created any new phenomenon, but has accelerated process of change by reopening issues discussed in sector in the past. Short-term measures are expected to lead permanent changes in long term. According to this, offices that can't adapt to changes, will be structurally vacant. In this respect, this study covers statistical analysis of different architectural function possibilities for future use of office structures that will be structurally vacant after changes. Also, it has been aimed at uncovering potential for office spaces to be used as different architectural functions. Thus, tourism-oriented transformation, housing, student housing, elderly nursing home and shared offices are selected for use of structurally vacant offices, both in architectural adaptability and due to market movements. Analysis shows vacancy

rates will increase in the future. In this study, transformation potential of all options discussed. With the growth of the elderly, institutional service for elderly needs to be improved. Capacity of student's dormitories has been found to be far below number of students. In Beyoğlu, transformation for tourism sector was suggested as primary, residential secondary possibility. Within central business areas where offices are most actively used, there has been possibility of converting to shared offices within the current function of offices in accessible areas with active metro lines. For office structures can't adapt to changing conditions, this study is important to ensure that if transformation and change aren't available today, the issue will be more difficult to repair in the future.

Keywords: Effect of Pandemic on Office Structures, Adaptive Reuse of Office Structures, Flexibility, Real Estate and Office Market

1
GİRİŞ

1.1 Literatür Özeti

Çalışmanın temel çıkış noktası pandemi öncesi dönem dahil olmak üzere gayrimenkul sektöründe yavaşça gelişmekte olan trendlerin pandemiyle birlikte hızlanışa geçmesiyle birlikte ofis alanlarının kullanımında azalma eğilimlerinin oluşması ve bununla birlikte ofis pazarı analizleri sonucu boşluk oranlarına işaret eden sorunlar olmuştur. Ofis pazarıyla ilgili analizler yapılırken GYODER tarafından hazırlanan sektörel raporlardan, Cushman & Wakefield raporlarından, Propin İstanbul ofis pazar raporları ve JLL araştırma raporlarından yararlanılmıştır. Gayrimenkul sektörüyle ilgili gelişmeleri ortaya koymak için ağırlıklı olarak Deloitte, PwC ve the Urban Land Institute tarafından çıkarılan çeşitli raporlardan ve yapılan kapsamlı anket çalışmalarından faydalanılarak yapılmıştır. Bununla birlikte ofis yapılarında oluşan boşluk sorunlarına çözüm getirebilmek adına ofis yapılarında uyarlanabilir yeniden kullanım kavramı üzerinde çalışılmıştır. Yeniden kulanım kavramı ilk olarak tarihi yapılarla birlikte literatüre girmiştir. 18. yy Fransız Devrimi sırasında birçok tarihi dini yapı haczedilerek askeri ve endüstriyel yapıya dönüştürülmüştür. Bunlar ilk örnekler arasında yer almaktadır. Yapıların çevresel etkileri, ekonomik, teknolojik, sosyal gibi etkilerle günümüzde ise birçok yapı kullanım dönüşümüne uğramaktadır.

Ofis yapılarının kullanım dönüşümüyle ilgili Remøy (2010) tarafından yapısal boşluğun nedenleri, piyasanın koşullarının bu durumda sahip olduğu rolleri, boş ofislerin karakteristik özellikleri ve konumu üzerinde durulmuştur. Thomsen ve Van Der Flier (2011) yapının değerini yitirmesiyle ilgili olan eskime sürecini tanımlayarak yapının eskime yönlerini ayırmıştır. Geraedts, Hermans, Remøy ve van Rijn (2014) tarafından uyarlanabilir kapasitenin ''bir binanın teknik yaşam döngüsü sırasında işlevselliğin değişen koşul ve şartlara uyma becerisi'' şeklinde tanımı yapılarak, uyarlanabilir kapasitenin emlak stokunun sürdürülebilirliğini inceleyen çok önemli bir parçası olduğunu belirtmişlerdir. Bu çalışmada hem yapı sahibi hem kullanıcı için dönüşüm dinamiğine etki eden 7 etmenden bahsederek yapının

dönüştürülme kriterleriyle ilgili katkılarda bulunmuşlardır. Yapının uyarlanabilir kapasitesini belirlemekte yöntem geliştirilmişlerdir. Remøy (2007), ofis yapılarında yapısal boşluğun nedenlerine odaklanarak Delphi yaklaşımını yapı ve konumun karakteristik özelliklerinin etkilerinin ofis kullanıcı tercihleri üzerinde sıralamak için kullanmıştır. Remøy, de Jong, Schenk (2011) kendilerinden önce yapılan çalışmalarda Hollanda'da uzun süre boş kalan ofis yapılarının dönüşümünde birçok engel olduğunu görmüşler, bu çalışmalarında gelecekteki program değişikliklerinin tahmin etmenin mümkün olup olmayacağını ve bunun inşaat maliyetine etki edip etmeyeceğini araştırmışlardır.

Ofis yapılarının mimarlık sürecinde günümüze kadar geçirdiği değişim ve gelişimleri analiz edebilmek, ofis yapılarının kentle ilişkisini anlamak ve neden şehirlerde var olduğunu ve günümüzde neden şuan küçüldüğünü ve bugün ofis yapılarında artan boşluklarla sonuçlandığını görebilmek adına tarihçesi kapsamlı bir şekilde araştırılmıştır. Tarihçeyle ilgili araştırma yapılırken Anton (2015); History of the Office, Remøy (2010); Out of Office, Elmas (2005), Cushman & Wakefield (2020); Purpose Of Place History and Future Of The Office kaynaklarından yararlanılmıştır.

Son olarak ofis yapılarının uyarlanabilir yeniden kullanımı için seçilen farklı mimari fonksiyon olanakları değerlendirilirken başta Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı (ASPB), Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü verileri, Yükseköğretim Kurulunca (YÖK) tarafından açıklanan veriler, TTYD TÜSİAD, İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü verileri, İstanbul Turizm İstatistikler Raporları, STR Global olmak üzere istatistiki verilerden yararlanılmıştır. Geleceğe yönelik öngörüler yapmakta ve kaynakların akılcı kullanımı için planlamalar oluşturmakta istatistiki veriler önemli bir yer edinmektedir. Bu veriler araştırma sürecinde sabit kabul edilmiştir. Elde edilen verilerden yararlanılarak kaynakların akılcı kullanımına yönelik olarak çıkarımlar ve karşılaştırmalar yapılmıştır.

1.1.1 Problem Tanımı

İş dünyası pandemiyle birlikte hızlı bir değişime uğramış ve dönüşüm sürecine girmiştir. Gerçekleşen değişimler ofis piyasasının geleceğini etkilemiştir. Bu durum kuruluşları yeni çalışma düzeni benimsemeye ve optimumu bulma arayışına ittiği

görülmektedir. Ofis piyasasında gerçekleşmesi beklenen bir takım değişimler salgınla birlikte bu oluşumu hızlandırmıştır. Sadece ülke genelinde değil global dünyada da çok benzer değişimler yaşanmaktadır. Hibrit yöntemler, esnek çalışma pandeminin hızlandırdığı bazı konular olmuştur. Bugünlerde ise kuruluşlar ofislerin geliştirilip geliştirilmeyeceği, ofislerdeki değişikliklerin neler olacağı, bu sürecin işin geleceğine nasıl yansıyacağı ve kalıcı etkilerinin neler olacağı gibi sorunlarla yüzleşmektedir.

Gayrimenkul Türkiye'de diğer birçok ülkeye kıyasla ekonominin çok önemli bir yerini kapsamaktadır. Sadece pandeminin etkisiyle değil; son yıllarda ülkenin geçirdiği ekonomik çalkantılar, yüksek işsizlik oranları ve döviz baskısı hem yatırımcıları hem kiralama faaliyetlerini olumsuz etkilenmiştir. 2018 yılından beri gelen arz fazlalığı ve talebin daha az oluşu boşluk oranlarını yukarıya itmektedir. Yeni taleplerin gelmemesinden kaynaklı boşluk oranları düşürülememiştir. 2.500.000 m^2 gelecek olan stok miktarı ve pandemi sürecinin etkileriyle gelecekte ofislerde boşluk oranları artacak; İstanbul'da ihtiyaçtan fazla ofis yapısının birçoğu atıl kalacaktır. Kentin içerisinde artan bu ofis boşlukları ise farklı alanda hem geliştiriciler hem de toplum açısından sorun teşkil edecektir.

Bu araştırmada belirtilen sorun, ofis yapı stoğu ve artan boşluk oranları doğrultusunda değerlendirilmesi gerekli alanların yeni ihtiyaçlar doğrultusunda dinamik olmayan bir nesneye olası dönüşümüdür. Eskimeye neden olabilecek çeşitli faktörler göz önüne alındığında, uyarlanamayan (dönüştürülmeyen) bir binanın kısa süre içerisinde eskime olasılığı yüksektir. Yapı uyarlanabilir yeniden kullanım stratejileri uygulanmış olsa bile (dönüşüm projeleri) eskiyebilmektedir. Bunun nedeni, gayrimenkul sektörünün statik doğası, birçok belirsizlik ve riskin varlığından kaynaklanmaktadır. Fakat artık gayrimenkul sektörü de esnek çözümler getiren cevapların arayışına girmiştir. Pandeminin bu süreci hızlandırması sektörün arayış sürecini hızlandırmış bu doğrultuda bazı değişiklikleri artık zorunlu hale getirmiştir. Aksi takdirde ileride değişen sürece uyum göstermekte başarılı olamamış yapıların ne yapılacağı daha büyük bir sorun olarak ortaya çıkacaktır.

1.2 Tezin Amacı

Ofis yapılarının gelişimini incelemek, ofis piyasasında pandeminin hızlandırdığı trendlerin ofis yapılarında yol açtığı boşluk oranlarına etkisini değerlendirmek, tüm

veriler doğrultusunda kavramsal bir harita oluşturup ofis yapılarında artan boşluk oranları için alternatif çözümleri tartışmak, ofis yapılarının neye dönüşebileceğiniyle ilgili her bir fonksiyon için kapsamlı bir şekilde incelemeler yapmak, gelecek için altlık oluşturacak çalışmalara temel atmaktır.

1.3 Hipotez

Günümüzde pandemiyle birlikte ofis yapıları bir değişim sürecinin eşiğindedir ve ofis yapılarının bazı değerler üzerinden yeniden şekilleneceği öngörülmektedir. Gayrimenkul sektöründe uzun zamandan beri tartışılmakta olan konular, pandemiyle birlikte gözden kaçınılmaz bir duruma gelmiştir. Sektörde dijitalleşme, esneklik, hizmetleşme, ESG gibi kavramlar yaygınlaşmaktadır. Buna göre ofis yapılarının bir bölümü zamanın değişen ihtiyaçlarına karşılık verebilecek şekilde evrilecekken bu duruma ayak uyduramayan ofis yapılarının atıl kalacağı düşünülmektedir. Atıl kalacak ofis yapıları için iç içe geçerliliğinin kolaylığı, uyarlanabilirlik kriterlerinde oluşu ve piyasa hareketlerinden dolayı paylaşımlı ofisler, turizm odaklı dönüşüm, konut, yaşlı bakımevi ve öğrenci yurtları düşünülmüştür.

Türkiye'de bu konuda yeterince çalışma bulunmamaktadır. Bundan dolayı bu çalışma özellikle birçok bilinmezliğin yer aldığı günümüzde ofis yapılarının dönüşebileceği mimari fonksiyonların tartışılıp gelecekle ilgili altlık oluşturabilecek çalışmaların başlıklarını çıkarmak açısından önem taşımaktadır. Bu araştırma, ofis yapılarının neye dönüşebileceğiyle ilgili kapsamlı bir çalışmanın sonunda gelecekteki araştırmacılara alan açmak açısından katkı sağlamaktadır.

1.4 Tezin Kapsam ve Sınırlılıkları

Çalışmada ilk olarak gayrimenkul sektöründeki gelişmeler, bu gelişmelerin ofis yapılarına etkileri ve ofis yapılarının evrimsel süreci pandemi öncesi ve sonrası şeklinde ayrılarak incelenmiştir. Böylece ofis yapılarının kullanımına yönelik değişimler belirli süreçler incelenerek değerlendirilmiştir. Bu değişimler sonrası ofis piyasasında oluşan problemler netleştirilmiştir. Çalışmanın son aşamasında bu probleme karşılık çözüm önerisi olarak farklı mimari fonksiyonlara dönüşüm olasılıkları tartışılmıştır. Çözüm önerileri her bir mimari fonksiyon için ayrı olarak istatistiki verilere dayandırılarak, mimari fonksiyonların dahil olduğu sektörel

raporlardan yararlanılarak, sayısal verilerin analiziyle yapılmıştır. Fakat çözüm aşamasında ofis yapılarının dönüşümü olarak seçilen paylaşımlı ofis, turizm odaklı dönüşüm, konut, öğrenci yurdu ve yaşlı bakım merkezleri için bu parametler sabit kabul edilmiştir.

1.5 Araştırma Sorunları

1) Günümüzde pandeminin ofis piyasasına etkileri neler olmuştur?
2) Pandeminin ofis piyasasında kısa, orta ve uzun vadede etkileri ne olacak?
3) İş hayatının geleceği nasıl olacak? Kalıcı etkiler neler olacak?
4) ESG'nin gayrimenkul ve ofise etkisi ne olacak?
5) Ofislerde artan boşluk oranları nasıl değerlendirilmelidir?
6) Bu dönüşüm süreci toplumsal değere nasıl katkıda bulunabilir?
7) Ofis yapıları-kentle ilişkisi nedir?
8) Ofis dönüşümü için yatırım yapılacak hedef grup ne olmalıdır?
9) Pandemi sonrası geleceğin yapılarının şekillenmesindeki süreç nasıl gelişecektir?
10) Boş ofislerin değişen ihtiyaçlara başarılı bir şekilde cevap verebilmesi için hangi koşullar gereklidir?
11) Boş ofis yapılarının dönüştürülmesinde optimum seçenek var mıdır?

2
Gayrimenkul Yatırımları

2.1 Gayrimenkul Sektörü

2.1.1 Gayrimenkul Tanımı ve Sektördeki Paydaşlar

Gayrimemkul veya emlak bir kimsenin sahip olduğu tüm şeyler olarak tanımlanmaktadır. Başka bir tanım ise ‘’arsa ile üzerinde bulunan yapıdan, bahçeden, veya su yolu gibi doğal kaynaklardan oluşan, taşınamaz mülk’’ olarak geçmektedir. Her iki terim de alım, satım ve kiralama işleriyle bağlantılıdır.

Paydaşlar, projede aktif bir şekilde dahil olan bireyler ve kuruluşlardır veya proje infazı ya da başarıyla bitmesininde pozitif, negatif etkisi olacak kimi ilgi duyan kişilerdir (Tuhral, 2005).

Mimarlar: Kendi fikirlerini çizmek, inşaat sürecine rehberlik etmek, bir takım inşaat teklifleri elde etmek mimarının ana faaliyetlerinden bazılarıdır. Mimarın projeye karşı sorumlulukları esas olarak estetik, fiziksel, güvenlik, politik ve piyasa riski konularına dayanmaktadır. Mimarlar ayrıca önerilen projeler için ihtiyaçları ve tercihleri anlamak için topluluk grupları ile birlikte geliştiricilere planlama ve imar onaylarını güvence altına almada yardımcı olabilir. Belirlenmiş bir kullanım için ya da alternatif konseptler üretmek için ekibi yönetebilirler (Tuhral, 2005).

Yatırımcı: Ofis binaları genellikle bir yatırımcıya veya özel bir mülk sahibine ait olmaktadır.

Geliştiriciler: Süreçteki en önemli katılımcılardır. Richard B. PEISER'e göre genel olarak kabul gören kimin geliştirici kimin olmadığı konusunda kesin bir tanım yoktur fakat bir geliştirici, geliştime sürecinde aktif olarak dahil olan, bu sürecin risklerini ve karşılığını alan kişi veya firma olarak tanımlanabilir. Geliştiriciler için, kağıt üzerindeki fikirleri gerçeğe dönüştüren faaliyetlerin koordinatörleri de denilebilir. Başından sonuna kadar süreci finanse ve kontrol eder, düzenlemeleri gerçekleştirirler. Geliştiriciler, gayrimenkul sektöründe oluşturma veya yenilemede büyük riskler almaktadırlar (Tuhral, 2005). Mümkün olan en yüksek getiriyi en az

zaman ve para taahhüdü içinde ararlar. Aşağıdaki maddeler bir geliştirici için teşvik edici olabilmektedir:

- Yeni bir konsept geliştirmede veya iyileştirmede ya da yapılı çevreyi iyileştirmede kişisel ve mesleki tatmin almak
- Gelecekte gelişim için fırsatlar yaratmak

2.1.2 Piyasadaki Arz ve Talepteki Değişkenler ve Göstergeleri

Gayrimenkul sektörünü analiz edebilmek için birkaç değişkene bakmak gerekmektedir. Gayrimenkul pazar alanının arz ve taleplerin yanı sıra arasındaki dengeyi nicel olarak karakterize eden bu değişkenler aşağıda gösterilmektedir:

1) Boşluk oranı: Boşluk oranı piyasada kullanılmakta olmayan yapı stoku yüzdesini ifade etmektedir. Boşluk oranı arz ve talep arasındaki dengeyi yansıtan etkenlerden bir tane olup genelde bir denge göstergesi olarak kullanılmaktadır. Tipik bir gayrimenkul sektöründe bir miktar boşluğun var olması normal olarak görülmektedir ve buna 'doğal boşluk' denmektedir. Dengeli bir ofis piyasasında, ofis alanlarına talep ve arz miktarı önemli ölçüde farklı olmamaktadır. Boşluk normal oranın altında indiği zaman 'kiralama pazarı dar' duruma gelmektedir. Gayrimenkul sistemine göre bu durumda kiralar yükselme eğilimde olmakta ve yeni geliştirmeler ortaya çıkmaktadır (Smit, 2012). Ekonomik yükselişte piyasa kıtlık, durgunluk sırasında ise biraz fazla boşluk oluşmaktadır. Bu eşleşme ve uyuşmazlığın bir sonucu olarak ortaya çıkan boşluk, normal koşullarda ofis pazarının toplam arzının % 3 - % 8'ine eşit gelmektedir. Dengesiz bir pazarda ise boşluk önemli ölçüde artmaktadır (Remøy, 2010). Boşluk oranı doğal seviyenin üzerine çıktığı bu zamanlar kiracı ya da alıcı piyasası olmakta; bu durum uygun alan arzının talebin güncel seviyesini aşırı derecede aştığı durumdur (Smit, 2012). Bu seviyede gayrimenkul sektöründe kiralar düşme eğilimde olmaktadır. Sürekli yüksek boşluk seviyelerine sahip pazarlarda yapısal boşluk oluşma durumu yaşanabilmektedir (Remøy, 2010).
2) Kiracı: Apartman binalarının dışında, ticari gayrimenkuldeki kiracılar genellikle bireylerden ziyade işletmelerdir. Ofisler, perakende satış mağazaları, restoranlar, kafeler ve diğer işletme türleri genellikle ticari mülklerin kiracılarıdır (Cartier, 2020).

3) Kiralama işlemleri: Kiralama genellikle yeni yapılan kira sözleşmelerini ifade etmektedir. Ticari gayrimenkullerde, kira sözleşmeleri daha uzun olma eğilimindedir. Kiralar konumun özellikleri, kiralanan alan, yapının kalitesi ve kira sözleşleşmesini şartlarına göre değişiklik göstermektedir.
4) İnşaat başlangıcı ve bitimi: İnşaatlar pazarda yeni arzda kullanılmaya uygun alan stokunu ifade etmektedir.
5) Emisyon: Her yıl eklenen alan miktarını emisyon olarak ifade edilmektedir. Brüt emilim, yıl boyunca imzalanan kiralar sonucu kiracıların girdiği toplam alan miktarı anlamına gelmektedir. Kiralama aktivitelerinin hacmini hesaplamada iyi bir ölçüm olarak tercih edilmektedir. Net emisyon ise yıl boyunca pazardaki alan miktarında net değişimi ifade etmektedir (Smit, 2012).

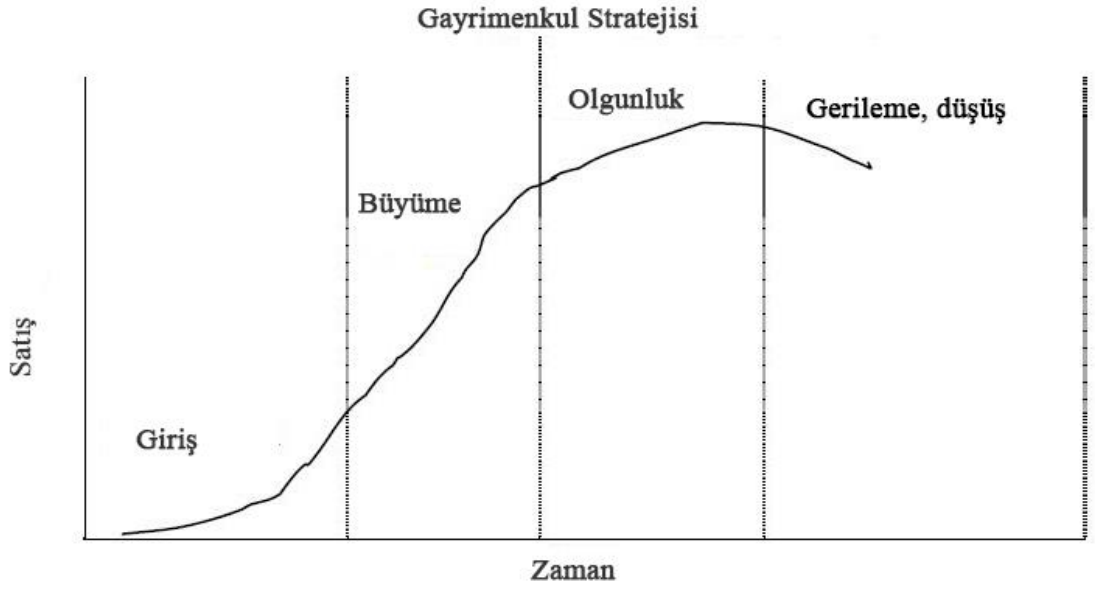
2.1.3 Gayrimenkul Sektörünün Yeri ve Önemi

Türkiye'de gayrimenkul sektörü yoğun işgücü gerektiren bir sektör olmakla birlikte yaklaşık 200 alt sektörü beslemektedir. Gayrimenkul sektörü Türkiye'de diğer ülkelere kıyasla çok daha fazla önem arz etmektedir. 1980'lerden sonra Batı Avrupa'daki dönüşümlerin ardından Türkiye'nin ekonomik büyümeyi hızlandırmak ve küreselleşmenin yeni dinamiklerinden yararlanmak adına neo-liberal politikaları benimsemesiyle yeni bir döneme ayak basılmıştır. Üretim ile maksimum verim, kâr elde etme, sektörlerin etkinliklerinin arttırılması, İstanbul'daki şirket sayısı ve büyüklüğü ekonomik boyuttaki etkileri olmuştur. Bu düzen gayrimenkul sektöründe alım tercihlerinde ve yasal düzenlemelerde değişikliklerle birlikte pazarlama stratejilerinde yeniliklerin doğmasına sebep olmuştur. Neo-liberal politikalar yabancı yatırımı doğrudan teşvik etmiştir. Bu durum hizmet sektörünün büyümesiyle sonuçlanmıştır. İstanbul Türkiye'deki hizmet sektörü üretiminin en etkili kenti olmuştur. Ancak, gayrimenkul sektörünün kurumsallaşmasından önce sektörün gelişmesine gerçek bir ivme kazandırılmamıştır (Oven ve Pekdemir, 2007). Türkiye'de gayrimenkul sektörünün kurumsallaşması ise nispeten yenidir. Sektörel düzenlemeler ancak 1995'ten sonra yürürlüğe girmiş ve sektördeki profesyonel işgücünün ve uzmanlığın katılımını geciktirmiştir. 1995'ten önceki yıllarda ise gayrimenkul piyasası genellikle iş için kalifiye ve profesyonel olmayan bireyler veya geliştiriciler tarafından yürütülmekteydi. Özellikle konut ve düşük

sınıf ticari gayrimenkuller için bu yapı hâlen devam etse de, profesyonel gayrimenkul yatırım şirketlerinin (GYO) sayısı 1995'ten beri artmaktadır. Bu şirketler gayrimenkul sektörünün kurumsallaşmasında öncü rol oynamaya başlamış ve sektörün ekonomik çıktısının arkasındaki en büyük itici güç olmuştur. 1998 yılında perakende ve ofis mülklerinin pazarlamasına yoğunlaşan Gayrimenkul Kalite Platformu (GKP-PQP) 11 aracı kurum tarafından kurulmuştur. 1999 yılında ise 12 GYO'nun öncülüğünde Ulusal Gayrimenkul Yatırım Şirketleri Birliği (GYODER) kurulmuştur. Bugün halihazırda faaliyet gösteren 35 GYO bulunmaktadır. GYO'lar gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek için adi ortaklık kurabilen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır (Url-6). Her iki kuruluş da sektörün gelişimini teşvik etmeyi ve sektörde kalite kontrol değerlendirme, finansman ve pazarlamada standartları oluşturmayı amaçlamaktadır (Oven ve Pekdemir, 2007).

2.1.4 Gayrimenkul Yaşam Eğrisi

Gayrimenkul sektöründe önem taşıyan bir başka etmen gayrimenkullerin yaşam süreçleridir. Şekil 2.1'de bir gayrimenkul stratejisi içerisinde ürün olarak gayrimenkulün oluşumu, gelişimi ve düşüş evreleri gösterilmektedir. Bu çalışmada gayrimenkulün zamanın değişen ihtiyaçlarına karşılık verememesinden kaynaklı gerileme ve düşüş aşamasına geçmesini engellemek, yatırımcı ve kullanıcı için oluşabilecek olası zararı kapatmaya yönelik çözümler üretmek amaçlanmıştır. Bundan dolayı bu aşamanın oluşumunu analiz etmek çözüme giden ilk yol olmaktadır.

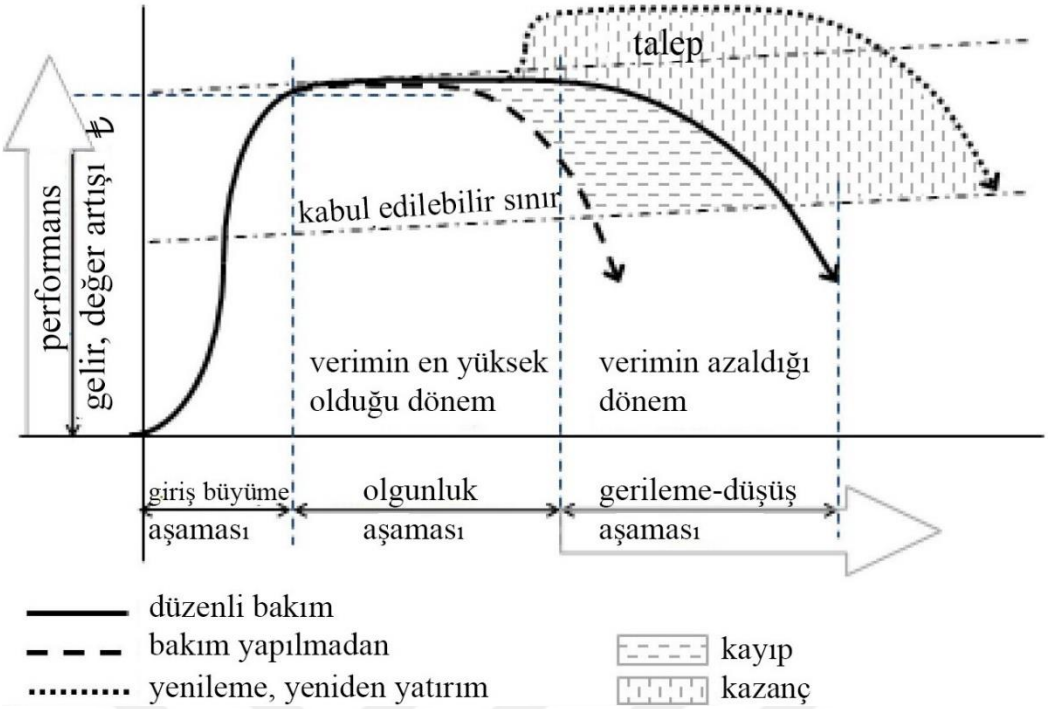


Şekil 2.1 Ürün olarak gayrimenkul yaşam eğrisi (Chikolwa, 2003)

İşletmenin ürün yaşam döngüsündeki konumu, gayrimenkul ihtiyaçlarını ve uygun bir gayrimenkule sahip olmasını sağlamak için harcaması gereken kaynak miktarı stratejini etkilemektedir.

- Pazara Giriş: Eğrinin ilk aşaması ürün için girişim bölümüdür. Kuruluşun işin çoğunu aldığı yeni bu girişim dönemde büyüme yavaş gerçekleşmektedir.
- Büyüme: Bu ürün oluştuktan sonra rakiplerin ise piyasa girmesineden önceki dönemdir. Bu aşamada büyüme hızlı gerçekleşmektedir.
- Olgunluk aşaması: Rakiplerin girişi ile başlayan rekabetin yoğun olduğu aşamadır; maliyet azaltılarak pazar payı ve karlılık korunmaya çalışılır.
- Gerileme, düşüş aşaması: Yeni teknoloji ve zamanın değişen ihtiyaçlarına ayak uyduralamayan ve bu yüzden karlı kalamayan rakipler için düşüş aşamasıdır (Chikolwa, 2003).

Şekil 2.2'de bahsedilmekte olan gerileme-düşüş aşamasına geçişin yavaşlatılmasında, bakım ve yenileme sonucu performansın arttırılması ile süreçteki değişim gösterilmektedir. Bakım ve yenileme yapılar için gereklilik olsa da bu çalışmada bahsedilen sorunlar karşısında yeterli bir çözüm olmamaktadır.



Şekil 2.2 Gerileme-düşüş aşamasının geciktirilmesi (Thomsen ve Van Der Flier, 2011)

Bazı koşullarda gayrimenkulün başlangıç performans kapasitesini koruyarak düşüş aşamasını geciktirmek için bakım ve yenileme artan beklentilere bağlı olarak cevap niteliğinde gerekli olabilir. Yapının bakımı gerçekleştirilmediği sürece performans talebi karşılamayacak ve sonunda kullanıcıların veya sakinlerin kabul sınırının altına düşecektir. Beklenen hizmet ömrüne ulaşılmamasından kaynaklı verimde ciddi bir kayıp yaşanacaktır. Performans iyileştirilerek hizmet ömrü ve en yüksek verimlilik süresi önemli ölçüde uzatılabilir. Gelişmiş teknoloji ve yükselen standartlarla hem talep hem de memnuniyet artışa geçirilebilir. Bunların yanı sıra finansal güç ve zaman yönetimi belirleyici bir rol oynamaktadır. Bazı perakende ve endüstriyel tesisler gibi kısa yaşam döngüsüne sahip kategori ve işlevlerine giren yapılar için düzenli yenileme ve adaptasyon, değişen ihtiyaçlara uyum sağlamak için pazardaki konumunu korumada ön koşuldur. Ancak diğer birçok durumda yenileme ve geliştirmeye zorunluluktan ya da vasıta eksikliğinden adaptasyona daha az açıktır (Thomsen ve Van Der Flier, 2011).

2.2 Ofis Yapıları

Ofis yapılarını iyi anlayabilmek için neden ofis yapılarının olduğunu incelemeden önce neden şehirlerin olduğunu ve neden insan ve kuruluşların birbirine daha yakın konumlanmayı tercih ettiğini düşünmek gerekir. Ekonomistler şehirleşmeye götüren güçleri Alfred Marshall'ın 1890'daki konsepti olan "aglomerasyon" güçleri olarak tanımlamaktadır. Bu güçler insan ve firmaları materyal ve girdiler; diğer insanlara yakın olmak ve önemli fikirlerin etrafında olma arzusuna itmektedir. Son iki madde ofis kullanan kuruluşlar için büyük önem taşımaktadır. Marshall'ın firmaların birbirine yakın yerleşkelerde yer almasıyla ilgili çalışmaları geliştirilerek iki tür çıkarım yapılmıştır:

1) Yerleşim yeri ekonomileri; özellikle aynı sektörün içinde olmak üzere benzer firmalara yakın konumlanmaktan elde edilen fayda
2) Kentleşme ekonomileri; farklı özellikte başka sektörlerden olan firmalara yakın konumlanmaktan sağlanan fayda (Halis, 2013).

Bir ofis yapısı kuruluşların özgün bir fiziksel alan, birbirlerine yakın olma ve ticari amaçlarının bir sonucu olarak bulunmaktadır (Cushman & Wakefield, 2020). Ayrıca Jane Jacobs'a göre şehirlerin ölçekleri ile sakinlerinin çeşitliliği, yeni fikirler üreten bir etkileşim alanı oluşturmaktadır. Jacobs'a göre, yeni ürünlerin ve teknolojilerin yaratılmasıyla geliştirilmesi, ekonomik kalkınmanın kaynağıdır. Şehirlerdeki ekonomi katılımcılarının çeşitliliği ile birbiriyle çok yönlü etkileşimde bulunması piyasaya yeni iş çeşitleri kazandırmaktadır. Jacobs ticari yollarının kesiştiği yerlerde bulunan kentlerin; ürünleri, düşünceleri ve bireyleri birleştirerek ve bir etkileşim oluşturarak sektörde yeni işlerin ortaya çıktığını ve ekonomik kalkınmayı tetiklediğini örnekler vererek açıklamaktadır (Halis, 2013).

Ofisin şehir tarihindeki rolü ise oldukça yenidir. Ofis binası bugünkü kimliğini idari ve bilgi işleme faaliyetlerinin büyümesiyle ve beyaz yakalı işte çalışan insan sayısının artmasıyla ancak yaklaşık 100-150 yıl önce bulmuştur. Teorisyen Lewis Mumford'a göre şehirler dini kolaylaştırmak, güvenliği sağlamak için gelişmiş, büyümüş ve ticareti mümkün kılmıştır. Bugün birçok kent ticari sebeplerle var olmaktadır. Ancak daha az şehir antik ve eski dönemlere kıyasla hac yeri olarak hizmet vermektedir. Eski dönemlerde şehir silüetini domine edecek yapılar, ziguratlar ya da katedral gibi daha çok dini amaçlara hizmet eden yapılarken

günümüzde birçok ofis yapısı şehir silüetine etki edebilmektedir. (Cushman & Wakefield, 2020)

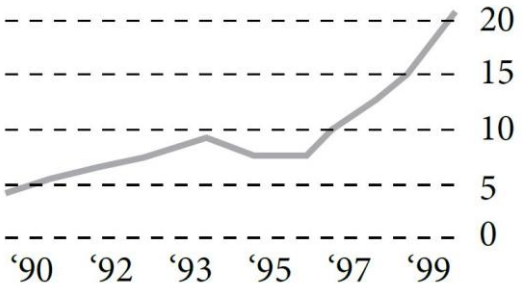
2.2.1 Ofis Yapılarının Mimarlık Tarihinde Evrim Süreci

Ofis yapılarının gelişim ve değişim süreci, bugünkü yapıların ve şehirlerin mimari ve kentsel tasarım prensipleri, ne şekilde ne için biçimlendiği hakkında fikir sahibi olmakta ve buna göre bu yolda kavramsal bir çerçeve çizebilmek adına yardımcı olacaktır.

‘’Ofis’’ kavramının kökenine inildiğinde şehirlerde ilk olarak 16.yy Rönesansı sırasında yeni dikkate alınmaya başlandığı görülmektedir. Floransa'daki Uffizi buna önemli bir örnek olarak verilebilmektedir. Bu dönemde devlet memurları, tüccarlar ve profesyoneller ya hükümet saraylarında ya da bir ofis olarak kendi evlerinde çalışma eğilimi göstermektedir. Gene bu dönemde ofisler devletin merkezileşmiş gücüne yardımcı bir kol görevi görmektedir. En erken Batı "ofis" alanına bakıldığında ise 1663 yılında Londra'daki kahvehanelerde başladığı görülmektedir. 82 kahvehane tiyayro yazarları, gazeteciler ve vatandaşlara bir toplanma alanı sağlamaktaydı. İnsanların laptoplarıyla kafelerde çalışması yeni bir gelişme değil, aslında bu trend 350 yıl önceye kadar dayanan hem kafelerin hem de ortak çalışma alanlarının bir parçası olan kahvehanelerin bir kültürü olarak ortaya çıkmaktadır. Londra aynı zamanda tarihe mimari açıdan katkı sağlayan anahtar kelimeler barındırmaktadır. 1726 yılında inşa edilen Eski Admiralty Ofisi bunlardan bir tanesidir. Bu yapı deniz subayları ve görevlilerinin evrak işleri, sipariş ve sürekli genişleyen deniz tabanlı sömürge imparatorluğunun yönetmesi için ofis alanı sağlamaktaydı. Ofis yapısının gelişiminde temel nedenlere dair önem taşıyan kavramların bir kanıtı olarak bu yapı, erken dönem örneklerindendir. Gelişime yön veren önem taşıyan bu kavramlar merkezi kontrol, yönetim ve iletişimin sağlanması olmuştur. Bu ofis 20. yüzyıl yerleşim düzenine benzer bir yapıya sahip olup bugün hala hizmet vermeye devam etmektedir. Amerikan bağlamında ise ilk amaca yönelik inşa edilmiş ofisler erken cumhuriyet döneminde ihracat, ithalat, gümrük vergileri için kullanılan hükümet evlerinin ne olacağıyla ilgili ortaya çıkan fikirler sonucu oluşan ürün olmuştur. 1812 yılında New York'ta, Schemerhorn Row binası nakliye şirketlerinin bürokratik işlevlerinin giderilmesi amacıyla "sayım evleri" inşa edilmiştir. Sıralı evler gibi grup haline inşa edilen sayım evleri New York'ta henüz

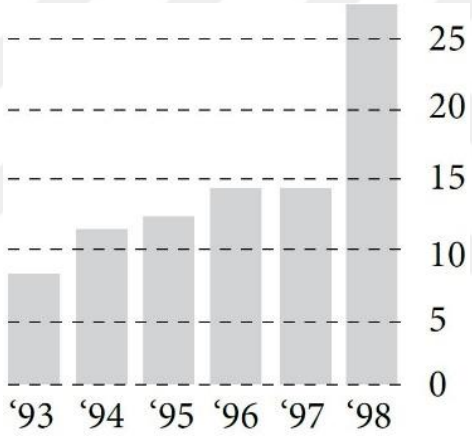
binaların kendi işlevlerine dayalı bireyselliklerini kazanmamışken erken ticari mimarinin erken gelişim evresini temsil etmektedir. Bu binalar kendi içlerinde konut, perakende, depo ya da ofis gibi olası işlevlerle esnek olacak şekilde inşa edilmiştir (Cushman & Wakefield, 2020).

20.yy başlarında ise ofis yapılarının şekillenmesine yön veren önemli bir gelişme yaşanarak çelik yapıların kullanımı başlamıştır. Böylece bu yapıların inşaat endüstrisine tanıtılmasıyla daha büyük yapıların inşaatı mümkün kılınmıştır. Hafif ve kompakt malzemelerin endüstriye girişiyle daha az alan kullanılarak daha fazla katın üst üste tasarlanabilmesi sağlanmıştır. Bununla birlite asansörlerin geliştirilmesi gibi teknik gelişmeler yaşanmıştır. Yüksek yapıların gelişimi New York ve Chicago'da 20. yüzyılın başlarında ofis binası gelişimini ifade ettmektedir. O andan itibaren ofis binalarındaki gelişmeler ekonomik büyüme döngülerini takip etmiştir (Kohn, Katz ve Robertson, 2002). 20. yüzyılın ortalarından sonlarına doğru sermaye yatırımına olan ihtiyaç devreye girmiştir. Organizasyonlar artık makinelere, dosyaları muhafaza etmek için dolaplara, iletişim için telefonlara yer verecek şekilde ofis yapıları için bir amaca gerek duymuşlardır. Büyüyen sermaye gereksinimleri daha komplikle telekominasyon ağları, daha büyük ana bilgisayarlar ve sonunda da kişisel bilgisayar ve hizmetler gerektirmiştir. Bilgisayarlar, kablolama ve ekstra soğutma gibi yeni kurulumlara ihtiyaç duyulmuştur. Kablolama, cephe boyunca bir kablo kanalına, 'bilgisayar zeminleri' (altında kablo bulunan yükseltilmiş döşeme sistemi) veya alçaltılmış sistemli tavana yerleştirilmiştir. Alçaltılmış tavan, iç mekan iklimini iyileştirmek için mekanik havalandırma ve iklimlendirme kanalları için de kullanılmıştır (Koorneef, 2012). Bu sermaye 1990lara kadar laptop ve internet ağının oldukça genişlemesine kadar evlere taşınamamıştır. Geniş bant ağlarının genişlemesi, bilgisayar maliyetlerinin düşmesi sermaye gereksinimleri ile ofis arasındaki bağlantıyı zayıflatmıştır. Buna göre Şekil 2.3'te 1990'dan başlayarak bu dönemde ayda en az bir gün evde çalışan kişi sayısı milyon cinsinden gösterilmektedir.



Şekil 2.3 Ayda en az bir kere evde çalışan sayısı, milyon olarak gösterimi (Anton, 2015)

1997 yılında evde çalışma seçeneği sunan ofisler %58 iletişim, %52 yüksek teknoloji, %40 sağlık hizmetleri, %25 üretimhane şeklinde dağılım göstermiştir (Anton, 2015). Bu yıllarda evde çalışma seçeneği sunan ofislerin sayısının da arttığı görülmektedir (Şekil 2.4).



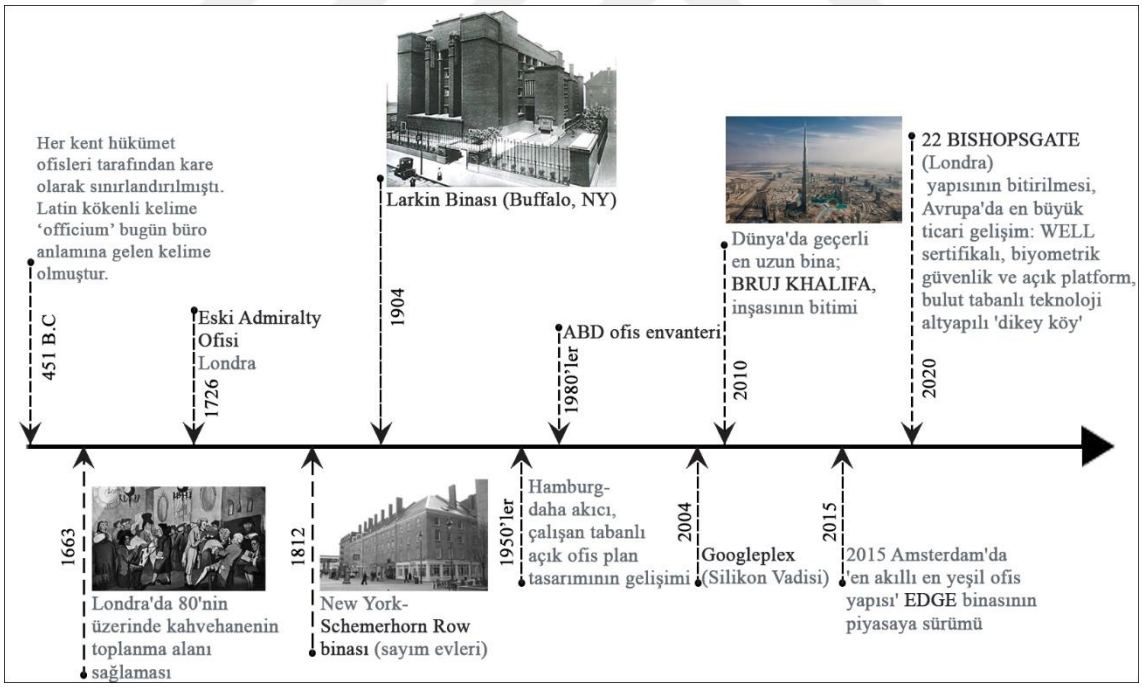
Şekil 2.4 Evde çalışma seçeneği sunan ofislerin sayısı (Anton, 2015)

Ofisler için bir başka ihtiyaç daha modern bir fenomen olan sosyal ve kültürel bağlılığı artırma arzusu olan kullanıcı gereksinimleridir. Çevresel psikolojinin ortaya çıkışı 1970'lere dayanmaktadır. Çevresel psikoloji bireyler ve fiziksel ortamlar arasındaki işlemlerin incelenmesidir. İnsan davranışına artan odaklanma ile birlikte çalışanlar sadece bir üretim aracından daha fazlası olarak görülmeye başlanmıştır (Cushman & Wakefield, 2020).

Bir ofis gereksinimlerinin modern tanınırlığı Googleplex, 2004 yılında Mountain View'da Google'ın merkezi olarak tamamlanmıştır. Yönetim, kontrol ve verimlilik kullanıcı gereksinimleri olarak kalırken bu kampüs vari atmosfer, sermaye gereksinimlerinin birleşmesini göstermektedir. Sunucular, güvenli alanlar ve bilgisayar sistemleri bunlara örnektir. Şirkette sosyal ve kültürel önem çalışanlara

moral vermek ve çalışanlar arasında işbirliğini cesaretlenmek, bilgi alışverişini sağlamak ve şirketin yeniliklere açık olması adına önem taşımaktadır (Cushman & Wakefield, 2020).

Google, kurumsal kültürde ilginç olanı teşvik etme konusunda öncü olmuştur. Rahat kıyafet kuralları, ortak ofis alanlarında oyunlar ve yiyecek olanakları ile ofis ortamına yeni bir bakış açısı sağlamıştır. Bunların arkasındaki nedenlerden biri bilgisayar programcıları ve sosyalleşmek için elverişli olarak görülmeyen mühendisler arasında sosyal ve fiziksel etkileşimi arttırmak olmuştur. Googleplex birçok kuruluş için gerçekçi ya da ideal çözüm olarak gözükmemiştir fakat modern ofislerin ortak çalışma alanlarını sağlamlaştırma hareketlerinin bir özeti olmuştur. Organizasyonların sosyal ve kültürel ihtiyaçları tesadüfi etkileşimlere, yeniliklere açık işbirliklerine, yaratıcılık ve eğlence tutumlarına dayalıdır ve çalışanların neden ofiste çalışma ihtiyacı duyduğunun yansımalarıdır (Cushman & Wakefield, 2020). Şekil 2.5'te bahsedilmiş olan mimarlık tarihi sürecinde ofis yapılarının şekillenmesinde önemli katkıları olan ofis yapılarının kronolojisi gösterilmektedir.



Şekil 2.5 Mimarlık tarihinde ofis yapıları

Sonuç olarak ofis yapılarının tarihsel gelişim sürecine şehir bağlamında kapsamlı bir şekilde bakıldığında yerleşim nedenlerini Alfred Marshall'ın konsepti olan "agglomerleşme" kuvvetleri ile açıklamak mümkündür. Ofis yapıları şehir içerisinde konumlanmasının temelinde müşteri, rakiplere yakın olma ve bilginin etrafında

olma içgüdüleri taşımaktadır. Ofis yapılarının oluşumu ise kendi içerisinde çalışanların optimumum veriminin sağlanması, yönetim ve kontrolüm olması ve kurumsal kültürün sağlanmasıyla beraber bireylerin sosyal etkileşime geçmesini sağlamak olmuştur.

Günümüzde ofis yapılarının şehirlerde konumlanmasını ve oluşumunu sağlayan tüm bu etmenlerin her biri uzaktan çalışma ve daha birçok iş dinamiklerinin değişimiyle tehdit altındadır. Yeni değişimler göz önüne alındığında ofis yapılarının kentle ilişkisinin daha zayıflayacağı ve bu yüzden daha çok ofis yapısının atıl kalacağı düşünülmektedir.

2.2.2 İstanbul Ofis Yapılarının Gelişimi: Genel Kavram ve Biçimlenme Süreci

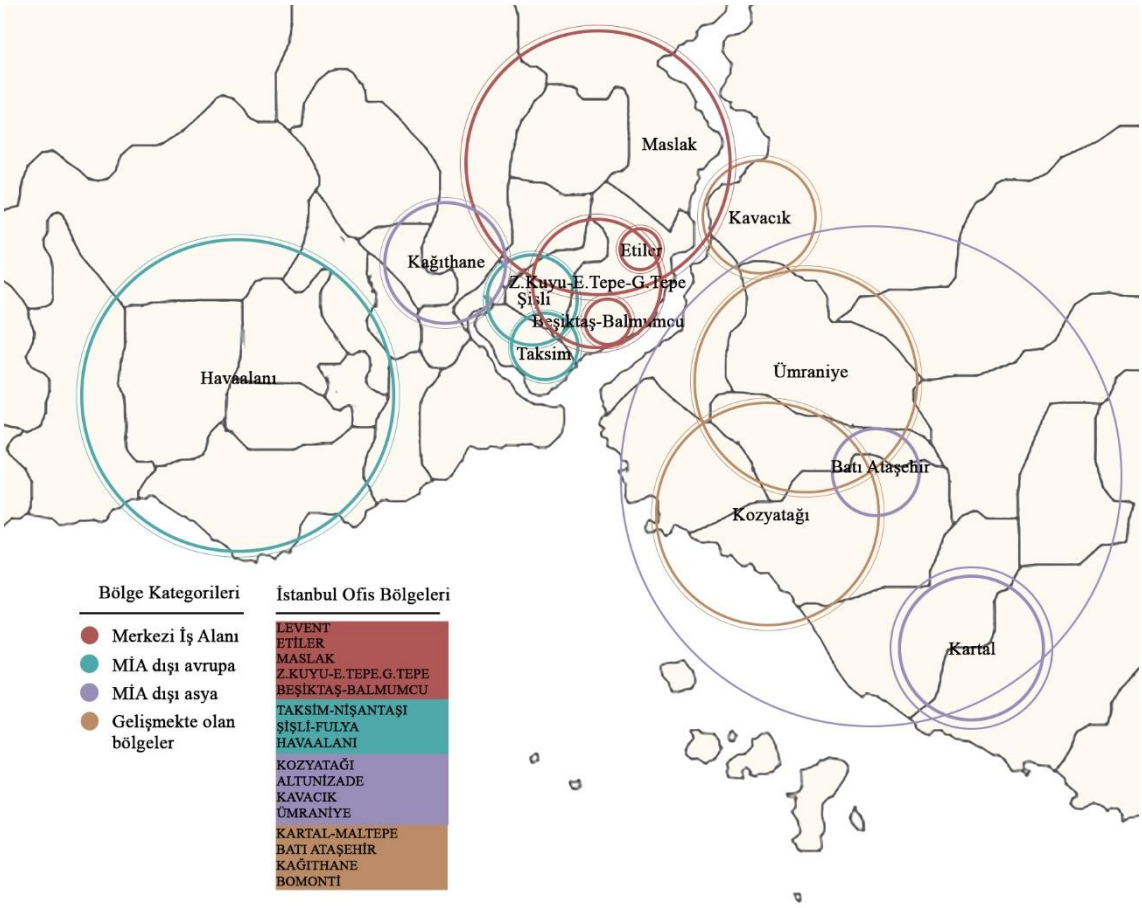
Bundan önceki bölümlerde ofis yapılarının kent bağlamında konumlanmasına dair bilgiler verilmişti. Bu bölümde ofis yapılarının İstanbul kenti içerisinde oluşumu ve dağılımında söz konusu olan etmenlere değinilecektir. İstanbul ve ofis yapılarından bahsederken öncelikle kentte var olan tek merkezlilik veya çok merkezlilik kavramlarına değinmek gerekmektedir. Bir kentte tek bir merkezin yerini fragmantasyonun alması; çok ve çeşitli işlevlerin bir kentte bulunması ve temelinde bir veya daha fazla ulaşım ağının belirli konumlarda toplanmasına dayanmaktadır. Küreselleşme sürecinde büyükşehirlerde tek bir merkez olmaması, ikincil bölgelerin, kent çeperinde yeni yerleşkelerin oluşmasına neden olmaktadır. Büyükşehirlerde görülen yeni yapımlar kentin yoğunluğunu, ölçeğini ve işlevini de değiştirmektedir.

Peter Marcuse'un 'Çok Merkezlilik', ademi merkeziyetçilik teorisine göre şehir formları sürekli olarak değişmektedir. Fiziksel ve mekansal değişimler çok merkezlilik ve kentsel fragmantasyon ile açıklanmaktadır (Sarı ve Dülgeroğlu Yüksel, 2017). Kent, kent sınırlarına ve kırsal bölgelere doğru büyümeye devam ettikçe çok merkezli bir oluşum ortaya çıkmıştır. Geçmiş yıllarda İstanbul'da tek merkezlilikten çok merkezliğe evrimsel geçiş süreci Marcuse'un theorisi ile örtüşmektedir. Büyükdere-Maslak aksı boyunca yoğunlaşan yüksek katlı yapılar, şirket merkezlerinin konumlandığı bölgeler olarak gelişirken bir yandan Asya kıtasında Kavacık, Ümraniye, Altunizade ve Kozyatağı bölgeleri gelişmeye başlamıştır. Büyükdere-Maslak aksında Maslak, Levent-Etiler ve Şişli-Zincirlikuyu Avrupa için İstanbul'un yeni MİA'sının bel kemiğini oluşturmaktadır. Bu hat

karayolu ve metro hattında Barbaros Bulvarı'yla başlamakta, Büyükdere Caddesi boyunca devam edip Maslak'ta sonlanmaktadır. Maslak, yeni MİA'nın temellerinden birini oluştururken Levent ise İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan ana iş merkezlerinden biri olmaktadır ve Türkiye'nin birçok tanınmış ofisine ev sahipliği yapmaktadır. Levent-Etiler ve Şişli-Zincirlikuyu eski Mia'nın karayolu hattı boyunca doğal genişlemesiyle oluşmuştur. Hem Maslak hem de Levent-Etiler'de yüksek kaliteli ofis binaları bulunmasına rağmen, Levent-Etiler daha gelişmiş kentsel tasarıma sahiptir. İstanbul'un kozmopolit bir semti olarak nitelendirilen Şişli Taksim'in iş, alışveriş ve konut alanıdır. Bölgenin temel özelliklerinden biri semtte bulunan lojistik ve tekstil şirketleri olmaktadır (Ozus, 2009).

Asya yakasında bahsedilmiş olan Kavacık, Ümraniye, Altunizade ve Kozyatağı ofis bölgeleri için ana semtleri oluşturmaktadır. Avrupa alt merkezleri zaman içinde yoğun bir şekilde geliştiğinden ofis pazarları Kavacık ile karayolları boyunca Boğaz üzerinden Asya yakasına sıçramış ve Altunizade sırasıyla Maslak ve Levent-Etiler'in genişlemesi olarak alt merkezlerden birini oluşturmuştur. Altunizade, İstanbul'un Asya yakasındaki ana ofis lokasyonlarından biridir. Kozyatağı, D-100 karayoluna olan yakınlığı avantaj sağlamaktadır. TEM Otoyolu'nun tamamlanmasıyla uluslararası yatırımcıları bölgeye çekmede önemli bir etken olmuştur (Ozus, 2009).

Arazi kullanım yoğunluğu tüm bu alt merkezlerde düzenli olarak artmıştır. Sınırlı arazi kaynakları ve bazı yerlerde yüksek arazi fiyatı nedeniyle diğer ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de yatay yerine dikey genişleme gerçekleşmiştir. Böylelikle tüm bu ofis alt pazarları, fonksiyonlara göre farklı karakteriktik özellikler, kira, kentsel ve mimari tasarım, ulaşılabilirlik, sosyal hizmetler, sosyo-ekonomik yapı, altyapı ve yerel otorite planlama yönetmeliklerine sahiptir (Ozus, 2009). Ofis yapılarının bu şekilde biçimlenmesi aslında multi-global ağın mikro-ölçekte yansıması, ABD ve İngiltere tabanlı küresel ekonomiye dayanan Çin ve Hindistan kent çevreleri gibi düşünülebilmektedir. Böylece İstanbul'un başlıca ofis alt merkezleri Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu, Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye şeklinde biçimlenmiştir (Şekil 2.6).



Şekil 2.6 Ofis bölgelerinin dağılımı

2.2.3 Ofis Yapılarının İstanbul'da Gelişim Parametreleri

2.2.3.1 Küreselleşme

İzlenen küreselleşme politikaları ofis yapılarının gelişiminde tetikleyici unsurlardan biri olmuştur. Dünya Kenti hipotezine dayalı küresel kent söylemleri Friedmann ve Wolff (1982), Sassen (2001) ve çok sayıda bilim adamı tarafından geliştirilmiştir. Dünya'da birçok kentte bu hipotez etkili bir ilke olmuştur. Son yirmi yıldır birçok merkezi ve yerel hükümetler kentlerini küresel bir kent yapmak için benzer politikları üretmişlerdir (Sarı ve Dülgeroğlu Yüksel, 2017).

Friedmann (1995) tarafından dünya kentinin uluslararası sermaye biriktirilen yerler olduğu ifade edilmiştir. Küresel ulaşım, iletişim, haberler, bilgi ve kültür üretilip yayılmış, önemli ideolojik ve kontrollü işlevler uygulanmıştır. Sassen (2001) tarafından ise dünya kentlerini sadece kontrol ve yönetim değil aynı zamanda ticaret ve servis sektörünün üretildiği ve finansal inovasyonların yer aldığı ve yeni

boyutlarda dünya kenti konseplerinin verildiği yerler olarak tanımlamıştır. Dünya kenti global ekonomilerin ortaya çıktığı global kentler olarak açıklanmaktadır.

Dünya ve Türkiye'deki gelişmeler 1980'den sonra İstanbul'a yeni bir düzen getirmiştir. İstanbul küreselleşmenin etkilerini küresel para, sermaye, fikir ve bilgi akışının yoğunlaşmasıyla göstermiştir. Kentsel formu belirleyen süre aynı zamanda küreselleşmenin başlangıcıyla değişmiştir. Bu süre zarfına kadar kentte yapılan yatırımlar yerel girişimcileri etkilemiştir. Özellikle 1980 ve 1998 yılları arasında İstanbul'da dünya çapında hizmet eden şirketler finansal sektörlerle ve bankacılıkla yer almıştır (Sarı ve Dülgeroğlu Yüksel, 2017).

Global kent teorisine bağlı olarak İstanbul'daki yüksek katlı yapıların inşaatındaki patlama göz önünde bulundurulduğunda bu yapılar makro ölçekte global ekonominin oluşturduğu hiyerarşik yapılara ulaşma sürecinin boyutsal olarak sonuçlanması şeklinde düşünülebilir. 2000 yılından beri global sermayenin bir sonucu olarak, bu grupları destekleyen uluslararsı gruplar ve yerel hükümetler İstanbul'da gösterişli, iddialı büyük yapı inşa etme yarışına girmişlerdir. Mega projelerin artışıyla yüksek ofisler ve yabancı yatırımcılar bu bağlamda gelişmiştir. İstanbul global ekonomide öne çıkan bir dünya kenti olmuştur (Sarı ve Dülgeroğlu Yüksel, 2017).

2.2.3.2 Ekonomik Liberalleşme

Ekonomide yabancı ülkelere açılmak olarak ifade edilen neoliberal politikalar ofis yapılarının gelişim sürecinde etki eden bir başka parametredir. 1980'lerin ortalarından beri, ekonomik liberalleşme süreci ve dünya pazarıyla entegrasyon güçlü mimari manifestoları ve fiziksel gerçekleri de beraberinde getirmiştir. Bu manifestolar, Sao Paulo'dan Şanghay'a kadar oluşan bir olgu, yeni ölçek, tipoloji ve yeni kentsel politikaların yayınımına neden olmuştur. Büyük ölçekli kentsel projeler, küresel serbest piyasa ekonomisi içinde rekabetçi çevresel uluslararası sermayeyi çekmek için hızlı bir şekilde üretilmeye başlanmıştır. Son 30 yıldır İsanbul'un, Türkiye'nin ekonomik başkenti, dünya kenti sloganıyla dünya pazarına açılması ülke yöneticilerinin ve büyük sermaye gruplarının neoliberal politikalarıyla ulaşılmaya çalışılmıştır (Sarı ve Dülgeroğlu Yüksel, 2017).

1980'den beri baskın olan bu politikalar, kentin fiziksel biçimlenmesinde bazı temel değişikliklere yol açmıştır. Uluslararası finansal sermayeler, büyük bankalar, inşaat

şirkerleri, gayrimenkul geliştiriciler, uluslarası yatırımcılar, inşaat pazarındaki birimler bu değişimin aktörlerinden biri olmuştur. Orman ve tarım arazilerinin inşaata açılması ve büyük kamusal alanların özel gayrimenkul geliştirme firmalarına satılması bu süreçte gerçekleşen değişimler olmuştur. 1980'lerden önce ise Türkiye dışa yönelik büyümeyi benimsemiş, yeni ekonomik kurumların gelişimini aramakta ve küresel ekonomik ihtiyaçlara yönelik telekomünikasyonlara odaklanmış durumdaydı. İstanbul sanayinin şehirden taşındığı; finans, gayrimenkul sektörü, üçüncül sektörün yeni ekonomik yapıya göre güçlendiği bir kent olmuştur (Sarı ve Dülgeroğlu Yüksel, 2017).

2.2.3.3 Kentleşme

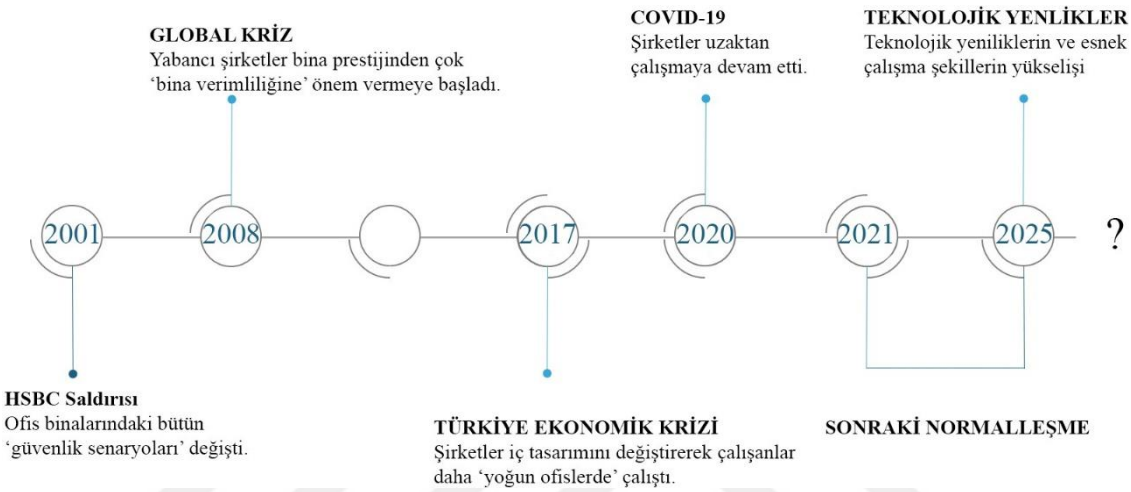
Dikey inşaatı başlatan en önemli faktörlerden biri şehirleşme sürecidir. Therborn'a (2013) göre büyük şehirler kentsel yaşamın ön ayağı olmuştur. Gökdelenler, asansörler, şehire kadar uzanan kent dışı ulaşım ağları, trafik lambaları dünyada bu sürecin bir parçası olarak büyük ölçüde benimsenmiştir.

Keynesian ekonominin kendini global ekonomiye bırakmasıyla, şehirleşme politikaları ayrıca değişmiştir. Küresel kentler 1980'den beri yatırım objelerine dönüşmüştür. Örneğin Mumbai, Londra'dan Bogota'ya kadar yatırımcılar dahil olmak üzere gayrimenkul geliştirme sektöründe küresel bir hareketin parçası olmuştur. 2000'lerden beri şehirler, bir kent olarak taşımış olduğu anlam ve işlevi neredeyse tamamiyle neoliberal sehirleşmeyle değiştirmiştir. Neoliberalizmle yakın ve karmaşık ilişkiler İstanbul'dan Kahire'ye, Londra'dan Mumbai'ye tüm dünyada kentsel dönüşüm süreçlerinde tartışılmıştır. Yeni yapılar yeni gelişen alanlarda bir yarış halindeyken, seçilmiş merkezler kentsel dönüşümde konu olmuştur. 1970'lerden beri New York, Paris ve Londra'da yürütülmekte olduğu gibi bu tür faaliyetlerin İstanbul'da yürütüldüğü görülmektedir (Sarı ve Dülgeroğlu Yüksel, 2017).

Kentsel gelişmeleri etkileyen bir başka faktör büyük altyapısal yatırımlar olmuştur. 1980'den beri İstanbul'da girişimle ilgili büyük miktardaki mega projeler hareketlilikle alakalı olmuştur. FSM köprüsü, Sabiha Gökçen Havaalanı, Marmaray, metro inşaatları, üçüncü Boğaz köprüsü, İstanbul Havalimanı, Avrasya Tüneli, İstanbul-Ankara arası hızlı tren, Osmangazi Köprüsü, İstanbul-Bursa arası ulaşımı kolaylaştıran otoyollar bazı mega projelerle ilişkilendirilen çalışmalar olmuştur.

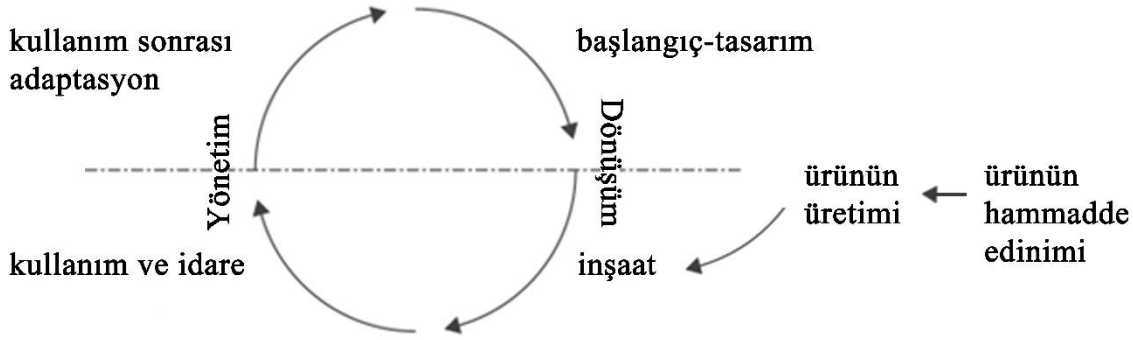
Buna göre, kürüsel ölçekte bakıldığında şehirler mega projeler için mobilite tabanlı yatırım alanları olarak görülmektedir. Bu açıdan İstanbul Havalimanıyla hedeflenen 100 milyon yolcu, İstanbul'un çok daha büyük bir kent olarak global bir merkez olması istenmektedir. Bundan dolayı günümüze kadar yapılan yatırımların yönü ve arazi değerleri ulaşım ağlarına göre oluşmuştur.

2000li yılların başından beri gerçekleşmiş olan birkaç olgu ayrıca ofis yapılarının gelişim sürecinde etkili olmuştur. Bunlar Şekil 2.7'de gösterilmektedir.



Şekil 2.7 Yakın geçmişte ofis yapılarını etkileyen gelişmeler

2.2.4 Ofis Yapıları Yaşam Ömrü, Döngüsü ve Eskime



Şekil 2.8 Ofis yapıları yaşam döngüsü ve adaptasyon

Ofis yapılarında yaşam döngüsü ve adaptasyon aşaması Şekil 2.8'de gösterilmiştir. Ofis yapılarının yaşam döngüsünde başlangıç, tasarım ve inşaat aşamalarından sonra yapı kullanıcılara hizmet vermek için hazır hale gelmektedir. Kullanım aşamasının resmi bir tanımı ''hizmet ömrü, bir yapının ya da bölümlerinin zaman içerisinde performans gereksinimlerini karşılaması ya da aşınmaya uğramasıdır''

(ISO, 2000). Aslında hizmet vermeye başladıktan hemen sonra yapının değeri düşmeye başlamakta ve yaşam döngüsünde meydana gelen değişiklikler sonucunda adaptasyona gerek duymaktadır. Bina gelecekteki kullanılabilirliğinin ve değerinin değerlendirilmesi gereken bir noktaya ulaşmıştır (Blakstad 2001; Vijverberg 2001; Heijer 2003). Bu noktada yapı, kullanıcıları ve bina sahibi için gerekli değer seviyesinin altına düşmüştür. 'Değerini yitirme' eskime süreci olarak tanımlanmaktadır. Eskime ise genellikle binaların ömrünün son aşamasının başlangıcı olarak kabul edilmektedir (Thomsen ve Van Der Flier, 2011). Yapı farklı yönlerden değerini yitirebilmektedir. Aşağıdaki listede bununla ilgili açıklamalar gösterilmilştir:

1) Sosyal eskime: Kullanıların değişen ihtiyaçları doğrultusunda daha iyi koşullara ve gelişmiş özelliklere sahip başka yapılara olan talebin artması sonucu meydana gelmektedir.
2) Estetik (görsel) eskime
3) Kullanım süresinde eskime: yeni standartların gelmesi sonucu resmi eskime, organizasyonel gereksinimleri karşılamak için düzenlemelerin giderek daha fazla hale gelip yetersiz kalması sonucu
4) Çevresel eskime: konumdaki koşulların mevcut kullanım alışkanlıkları için giderek daha uygunsuz hale gelmesi sonucu meydana gelir.
5) Konumun eskimesi: konumun yapıdan daha değerli hale gelmesi (Blakstad, 2001).

Yapının yaşam ömrü ise işlevsel, ekonomik ve teknik ömür olmak üzere ayrılmaktadır. Bina işlevsel ihtiyaç programına göre çalışmaktadır ve binanın işlevsel ihtiyaç programı için gereksinimleri karşıladığı süre işlevsel ömürdür. Bir binanın işlevsel ömrü teknolojik süreçlerle yok edilebilir, yapının işlevsel ömrü sona erdiğinde bina işlevsel olarak eskimiştir (Remøy, 2010).

Ekonomik ömür, gelecekteki net değer getirilerinin gelecekteki gerekli harcamalardan daha yüksek olduğu dönemdir. Bina, piyasa ve karlılık gibi ekonomik gereksinimleri karşılamaktadır. Bradley ve Kohler ise yapının ekonomik yaşam ömrünü ''tasarım ve yönetimle ilgili kararlar almak için maliyet ve getirilere biçilen değerin belirli zaman dilimi içerisinde bitmesi'' şeklinde tanımlamıştır. Bu tanımda muhasebe, mali veya diğer yasal gerekliliklerin olası muhtemel hizmet süresiyle bir

ilişkisi olmadığını belirtmişlerdir. Kullanım maliyetlerinin zarara sebebiyet verecek duruma gelmesi ekonomik eskimeye sebep olmaktadır (Blakstad 2001; Vijverberg 2001; Heijer 2003). Teknik ömür ise yapının inşaatından sonra olduğu gibi kaldığı süre olarak tanımlanmaktadır. Yapıda işlevsel ömür sona erip teknik ömür aynı anda sona ermediğinde binaların teknik ve işlevsel ömrü arasındaki uyumsuzluk yapısal boşluğa neden olmaktadır. Bu boşluk, nihayetinde ekonomik ömrü de sonlandırmaktadır. Yaşam ömürleri arasında meydana gelen açıklıklar çeşitli düzenlemeleri gerektirmektedir. Yapıda yaşam ömürleri genellikle işlevsel ömür < ekonomik ömür < teknik ömür şeklinde olsa da bu sıralamalarda çeşitlilikler mümkün olmaktadır (Blakstad, 2001). Buna göre aşağıda gösterilen düzenlemeler gerekli hale gelebilmektedir:

A. Ekonomik ömür < Teknik ömür ise yapı ürünleri yeniden kullanılabilir ya da geri dönüştürülebilir anlamına gelmektedir.

B. Ekonomik ömür = Teknik ömür ise gerekli bakım yapıldıktan sonra yapı ürünleri geri dönüştürülebilmektedir.

C. Ekonomik ömür > Teknik ömür ise yapı ürünleri değiştirilmeli ve geri dönüştürülmeli anlamına gelmektedir (Blakstad, 2001).

Remøy (2010)'a göre beş yapı özelliğini içeren bir hipotez, teknik, fonksiyonel ve yapısal ömür arasındaki uyuşmazlığı tanımlayan ilişkiyi açıklamaktadır. Bu hipoteze göre yapısal olarak boş binalar;

1) Fonksiyonel olarak eskime(verimsiz ve esnek olmayan)
2) Teknik açıdan eskime
3) Havalandırmada ve çalışma ortamı konforunda yetersizlik
4) Yüksek derecede enerji tüketmesi
5) Park özellikleri açısından yetersiz olmaktadır.

3
Pandemi Sonrası Gayrimenkul ve Ofis Piyasası

Ekomomik durum, faiz oranları, arz-talep ilişkisi, demografik yapı, beklentiler, yasal düzenlemeler, krizler gayrimenkul sektörü üzerinde önemli etkiye sahip başlıca unsurlardır. Türkiye'de gayrimenkul sektörü işsizlikle mücadelede, toplu üretim ve gelirin artmasında büyük rol sahibidir. Bu büyük rol nedeniyle, ülke ekonomisinde kriz yaşandığında etkilenen ilk sektörlerden biri gayrimenkul sektörüdür. Krizler ve pandeminin küresel etkilerileri gayrimenkul sektöründe proje gelişimini, maliyet tahminlerini, mevcut gayrimenkul satış işlemlerini, mevcut gayrimenkul pazarının genel olarak değer ve getiri oranlarını olumsuz etkileyen beklenmedik olayları beraberinde getirmiştir. Özellikle perakende tesisleri, ofis ve rezidans işlemleri gibi gayrimenkulde işlem hacminin daralmasına, otellerde artan boşluk oranına sebep olmuştur. Pandemi nedeniyle alınan ilave tedbirler işletme maliyetlerinde önemli artışa neden olmakta, talebin azalması nedeniyle kira tahsilatının azalması kayıplara neden olmakta; net işletme geliri ve yatırım değeri ise düşme eğilimine geçmektedir.

Pandeminin iş yönelimleri, çalışma, turizm ve yaşam koşullarında yer alan alışkanlıkları değiştirmesiyle yerleşim ve çalışma yerlerinin planlama, proje geliştirme, pazarlama stratejileri, kullanım ve yönetim süreçleri de değişime uğramıştır. Sektörün müşterilerine nasıl hizmet ettiğini ve işini nasıl yürüttüğünü temelinden etkileyen daha fazla online alışveriş, uzaktan çalışma, daha az uluslararı seyehatlerin gerçekleşmesi bu değişimleri zorunlu kılmıştır. Pandemi herhangi bir yeni olgu yaratmamış, geçmiş zamanda gayrimenkul sektöründe tartışılmakta olan konuları tekrar gündeme getirerek değişim sürecini hızlandırmış, önemli itici güçleri ortaya çıkarmıştır. Bu tür mevcut eğilimlerin hızlandırıcısı olarak COVID-19 2020'de gayrimenkul sektörünün bir açıklayıcısı olmuştur (PwC ve Urban Land Institute, 2021).

Kısa vadede alınan önlemlerle birlikte başlayan değişimlerin, uzun vadede etkilerini göstermeye devam edeceği öngörülmektedir. Emlak liderlerinin birçoğu COVID-19'un üretim biçiminde, yapılı çevrenin kullanım ve yönetilme biçimlerinde

meydana gelen değişimlerin kalıcı değişikler olacağını kabullenmiş ve bu sorunların şimdiden ele alınması gerektiğini düşünmektedir. Pandeminin sektördeki trendleri hızlandırma süresine örnek olarak bir danışman tarafından yapılan yorum bu konuda fikir vermektedir. Bu yoruma göre; online alışverişe geçişte on yılda yaşanacak değişim birkaç yıl içerisinde yaşanacak ölçüde hızlanacaktır (PwC ve the Urban Land Institute, 2021).

Piyasadaki belirsizlik ve öngörülmezliğin artışıyla sektördeki ihtiyaçlar geçmişe kıyasla daha hızlı ve bir süreklilik halinde değişim göstermektedir. Fakat bu değişimlerin bugünle birlikte artık geleceğin de ihtiyaçlarının göz önünde bulundurarak geliştirilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde değişime ayak uyduramayan yapıların terk edilmesiyle oluşan boşluk oranın daha da artmasıyla problemin katlanarak büyüyeceği öngörülmektedir. Bugün birçok bina sahibi tarafından yeni planlamalar, uzun vadede hangi mal varlıklarını tutmak isteyecekleri, sermayeyi nasıl ve neye harcayacakları önem taşımaktadır.

Sektörde belirsizlik gittikçe daha göz önünde olan bir konu haline gelmiş olsa da PwC ve the Urban Land Institute (2021) tarafından gayrimenkul sektöründe yer alan yatırım yöneticilerinin, emlak gruplarının, liderlerinin, danışmanlarının, yatırımcıların, mimarların ve ilgili kişilerin yer aldığı 317 kişiye anket yapılmıştır. Bu anket sonuçları Covid-19 pandemisinin etkilerini kapsamlı bir şekilde ortaya koyduğu için önem taşımaktadır. PwC ve the Urban Land Institute (2021) tarafından yapılan bu anket sonuçlarına göre katılımcıların %48'i Covid-19 pandemisinin şirket operasyonlarında teknoloji kullanımını hızlandıracağını, %54'ü pandeminin, tedarik zinciri dayanıklılığına olan ihtiyacı ortadan kaldıracağını, %53'ü gayrimenkulde sağlık ve refahın tüm sektörlerden daha önemli bir konuma geleceğini, %52'si pandeminin yeni operasyonel becerilere olan ihtiyacı ortadan kaldıracağını, %58'i gayrimenkul sektöründe borçların vadesinin uzatılacağını, %55'i bina sahibi ve kiracıların kira sözleşmelerinde yeni modeller geliştireceğini düşünmektedir. Katılımcıların %30'u pandemi sonrası çalışma hayatında kentlerdeki yoğunluğun azalarak kentlerden uzaklaşma eğiliminin artacağını düşünürken %33'ü pandeminin kentsel yoğunlaşma üzerinde bir azalma etki olacağına katılmamıştır.

3.1 Pandeminin Gayrimenkul Piyasasına Etkileri

Pandemiyle birlikte diğer sektörlerde hatta bireylerin günlük yaşam aktivitelerinde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de birçok değişiklik özellikle geçmişe kıyasla kısa bir vakit içerisinde gerçekleşmiştir. Bundan sonrası için pandeminin etkilerinin uzun vadede görülmeye ve bugün gerçekleşen değişimlerin bir başlangıç olup başka değişimleri zincirleme devam ettireceğine sebep olacağı söylenebilir. Birçok değişimle birlikte bu çalışmada en göze çarpan trendler dijitalleşme ve esneklik, hizmetleşme, sürdürülebilirilk ve ESG olmuştur ve ağırlıklı olarak bu kavramlar üzerinde durulacaktır.

3.1.1 Dijitalleşme ve Esneklik

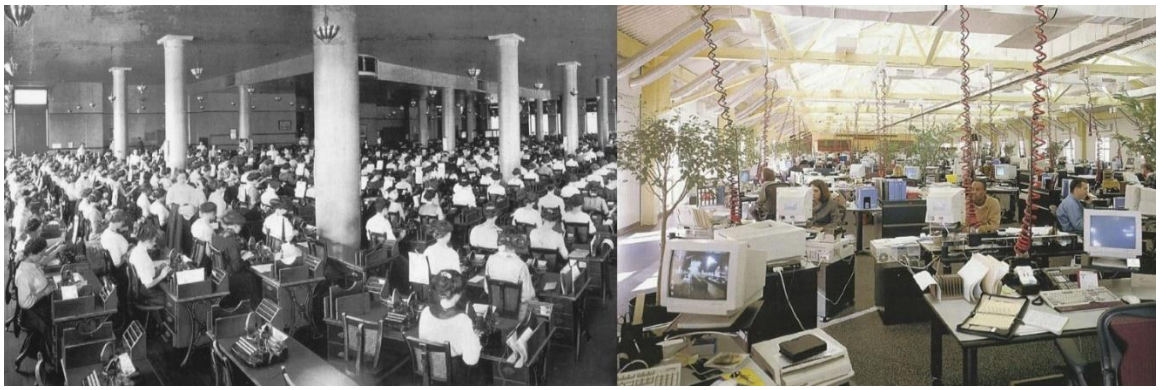
Çoğu işletme artan rekabet baskıları gibi nedenlerle iş ihtiyaçlarını gidermek için halihazırda yenilikçi yollar aramaktayken bu itici güçlerden esneklik gündemi en çok etki yaratan unsurlardan olmuştur. Esnekilk sürekli değişen mevcut ortam, çok değişen rekabetçi pazar gibi nedenlerle birçok işletme için pandemi öncesi dönem için de aranan önemli bir özellikti. Fakat esneklik ihtiyacı birçok işletme tarafından gayrimemkulü sahip olmaktan kiralamaya kadar ayrı bir yerde tutuldu. Bununla birlikte kira sözleşmelerinin devam süresinin uzun sürmesi; kira anlaşması yenileme veya anlaşamayı feshetme, alanı genişletme ya da daraltma seçenekleri içermemesi durumunda kiralama üst düzey bir esnekliğin sağlanmasında bir engel teşkil etmekteydi. Buradaki uyuşmazlıklar uygun gayrimenkul portföylerilye uygun iş stratejilerinin eşleşememesinden kaynaklanmaktadır. Esneklikle uyumlu yeni bir gayrimenkul portföyünün oluşturulması engellerin kaldırılmasında bir etken olarak düşünülebilir.

Esnek çalışma beraberinde dijitalleşmeyi hızlandırmış, tüm sektörlerde olduğu gibi, ilk karantinadan sonra gayrimenkul çalışma hayatının düzenli bir parçası olan Zoom, Google Meet ve Microsoft Teams toplantılarını önemli bir noktaya getirmiştir. Teknoloji birçok olanak sağlasa da uzaktan çalışma ve teknolojiye bağımlılık siber güvenlik konusunda daha fazla farkındalık ortaya çıkartmıştır. Evden, restorandan ya da herhangi bir mekandan uzaktan çalışma şeklinin pandemi sonrasında yeni çalışma modelleri durumuna gelmeye başladığı göz önünde bulundurulduğunda, birçok firma merkez ofislerini daraltmaya, küçültmeye, sosyal ve dijital altyapılarını hızlandırmaya başlamıştır.

3.1.2 Operasyonel Bir Varlık Olarak Gayrimenkul

Pandeminin tekrardan gündemin önemli bir noktasına taşıdığı bir başka itici güç sektördeki ‘’hizmet alanı’’ kavramı olmuştur. Bu kavram son 10 yıldır tartışılmakta olup gayrimenkul, artık işin gelir getiren diğer kısımlarında duyarlı olması gereken aktif bir parça olarak görülmektedir. Gayrimenkulu bir hizmet olarak tanımlayan NAIOP Ticari Gayrimenkul Geliştirme Derneği'ne göre gayrimenkul müşterilerin talepleri üzerine ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklı yapılandırmalarda kullanılabilecek ticari alan ve olanaklara ölçeklenebilir erişim sağlayan bir iş modelidir. Hizmet olarak gayrimenkul, yeterince kullanılmayan mülkleri doldurmak, geleneksel kiracılara alana erişimlerini esnek bir şekilde genişletme seçeneği sunmak ve mülk sahiplerine ek gelir sağlamak gibi birden fazla iş hedefine hizmet edebilmektedir (Scott, 2019).

Gayrimenkullerin ‘ürün’ olmaktan tamamen sıyrıldığı bir sektöre doğru artan eğilimler pandeminin etkisiyle gittikçe hızlanmaktadır. Gayrimenkule karşı yapılan hareketler bir hizmet veya operasyonel varlık sınıfı olarak hızlanan bir eğilimdedir. Ekonominin ürünlerden hizmetlere kayması yönetici sınıfların yükselişi ile çalıştıkları ofislere duyulan ihtiyacı azaltmıştır (Şekil 3.1). Tüm bunlara rağmen gayrimenkul kullanılmaya hazır varlık ya da ürün olarak rol olmaya devam etse de değişimler hızlanmaya devam etmekte, temel amaç uzun vadeli maliyetlerin en aza indirilmesi ve optimum alan kullanımı yoluyla hissedar değerini arttırmaktır.



Şekil 3.1 Hizmetleşen gayrimenkullerin ofis alanlarına ihtiyacının azalması

3.1.3 Sürdürülebilirlik ve ESG

Covid-19 pandemi dönemi toplumun yapılı çevrenin içinde yer alması gereken rolün de artma eğiliminde olduğu bir dönem olmuştur. Pandemiyle birlikte birkez daha

yaşam tarz ve anlayışların çevreye olan etkileri net bir şekilde görülmüştür. Bununla birlikte çok sayıda endüstri lideri için çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) gündemin önemini belirginleşmiştir (PwC ve the Urban Land Institute, 2021). ESG çevresel, sosyal ve kurumsal yönetişimin kısaltması olarak kullanılmaktadır ve bir şirkete veya iş fikrine yapılan yatırımın toplumsal etkisi ile sürdürülebilirliğini ölçmeyi sağlayan 3 esas faktörü anlatmaktadır.

Varlığını sektörde sürdüren ve pandemiyle birlikte kalıcı olacak diğer bir itici güç olan sürdürülebilirlik gittikçe daha önem kazanmaktadır. Sektör liderleri iklim değişikliğinin ve çevrenin önümüzdeki otuz yıl içinde gayrimenkul üzerinde en büyük etkiye sahip olacağına inanmaktadır. Bu seferki fark, ESG'nin gündemin bir parçası olarak bu riskin azaltılmasında zorunlu hale geleceğidir (PwC ve the Urban Land Institute, 2021). Konu yatırım olduğu zaman finansal getiri önemli olan tek şey olmakta; çevre ve topluma fayda ise geri planda kalan faktörler olmaktaydı. Fakat özellikle gayrimenkuller karbon ayak izini azaltmada sektörün açık ara yaratabileceği en büyük farkı yaratabilme potansiyeline sahiptir. ESG odağı da çevreye duyarlı bir şekilde gayrimenkullerin yeniden işlevlendirilmesidir. İngiltere bu konuda öncü olmakta ve sıkı önlemler almaktadır. Buna göre İngiltere 2050 yılına kadar net sıfır karbon emisyonunu hedeflemiştir. Fakat bunlarla birlikte ESG kavramı sadece yeşil kriterlerin sağlanması anlamına gelmemektedir. Bunun yanında yapılan gayrimenkul ve yatırımın sosyal açıdan topluma katkısıyla birlikte kullanıcı ve bireylere ne etki bıraktığıyla da alakalıdır. Pandeminin bu dönemde gösterdiği gibi ofisler sadece çalışma alanı değil, alanın kullanıcılara başka neler verdiğiyle nasıl bir konfor alanı sağladığı ve topluma ne artılar kattığıyla da ilgilidir. Özellikle yeni jenerasyon, yatırımcılar ve kiracılar yapılan işin finansal getirisinin yanında çevresel ve sosyal etkilerini de tartmaktadır. Değişen kiracı profiliyle ofis yapılarında bu etkilerin pozitif olarak sağlanıp sağlanmadığıyla ilgili beklentiler artacaktır. Bugün yavaş bir şekilde başlayan bu değişimler ileride ESG kriterlerini sağlamayan yapıların boş kalmasına sebebiyet verecek ve yapıların dönüşümü söz konusu olduğunda göz ardı edilmemesi gereken bir kriter olacaktır. ESG yarının yapılarında boşluk oranlarının artmamasında etki sahibi olacaktır. Özellikle pandemide ESG kriterlerini sağlayan yapıların krizlere ve gerileme dönemlerine çok daha dayanıklı olduğunun görülmesi bu dönemde yaşanan sorunlara cevap niteliği taşımaktadır. Öyleyse gelecekte daha dayanıklı, sürdürülebilir, kullanıcıların

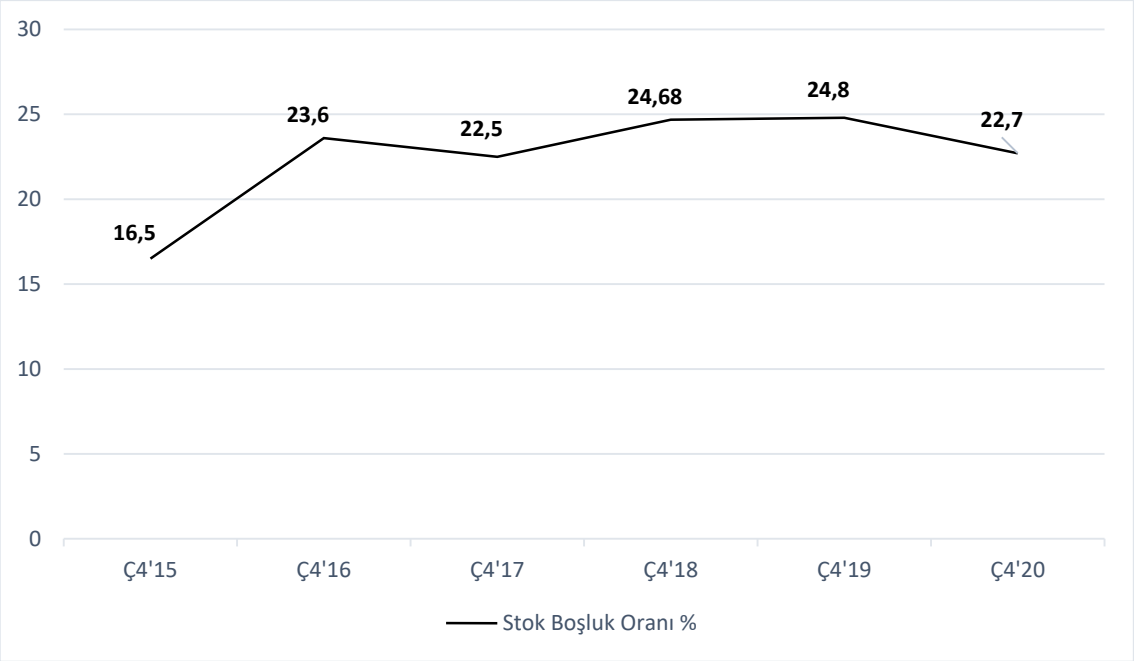
refahını düşünen ve kamuya özen gösteren yapı ve işletmelerin arttırılmasına katkısı olan ESG kriterine uygunluğun göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

3.2 Pandeminin İstanbul Ofis Piyasasına Etkileri

Pandemi, doğrudan ofis sektörününün temellerini etkileyen birkaç etki yaratmıştır. Bunlardan bazıları döngüsel bazıları yapısaldır. Covid-19 kaynaklı ekonomik durgunluğun ofis kullanımlarında kayıplarına, yüksek boşuk oranlarına ve kira oranlarında aşağı yönlü baskıya neden olması döngüsel; düzenli çalışanların büyük bir kısmının evden çalışması yapısaldır. (Global Office Impact Study & Recovery Timing, 2020)

3.2.1 Pandeminin İstanbul Ofis Piyasasında Boşluk Oranlarına Etkisi

Tablo 3.1 İstanbul ofis stok boşluk oranları (Gyoder 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020)



2020 sonunda boşluk oranı bir önceki seneye göre %24,8'den %22.7'ye düşmüştür. Son 5 yıl incelendiğinde toplam 1.740.000 m^2 stok eklendiği görülecektir; bu alan yıllara bölündüğünde her yıl ortalama 348.000m^2 stok eklenirken 2020 yılında stok miktarında herhangi bir eklenme olmamıştır. Bu boşluk oranının düşük görülmesi hiç eklenmeyen stok sonucudur. 2020 yılı içinde 348.000 m^2 stok eklendiği varsayılırsa boşluk oran %27'lere çıkmış olacağı görülecektir. 2020'de arzın bu denli düşmesi pandeminin etkisinin yanı sıra geçmiş yıllardan gelen ekonomik

sıkıntıların sonucudur. Boşluk oranlarının beklenenin üstüne çıkması hem yatırımcılar hem geliştiriciler hem global müşteriye hizmet veren ajentalar açısından problem oluşturmuştur. Aşağıdaki Tablo 3.2'de ise gayrimenkul boşluk oranları gösterilmektedir.

Tablo 3.2 Ofis yapıları boşluk oranları (Url-4)

Ofis	Gayrimenkul Büyüklüğü	Boş Alan	Boşluk oranları (%)
AND Kozyatağı	35,420 m²	659 m² - 1,312 m²	%1,86-3,7
Maslak No/1	24,000 m²	1,042 m² - 10,000 m²	%4,3-41,6
İş Kule III	29,000 m²	1,033 m² - 29,000 m²	%3,5-100
River Plaza	37,000 m²	300 m² - 1,369 m²	%0,8-3,7
Metrocity İş Merkezi	10,350 m²	350 m² - 1,450 m²	%3,3-14
Skyland İstanbul	90,000 m²	500 m² - 4,500 m²	%0,5-5
Emaar Square	48,000 m²	350 m² - 48,000 m²	%0,7-100
Biz Cevahir	1,460 m²	365 m² - 1,460 m²	%25-100
Vadistanbul	180,000 m²	100 m² - 180,000 m²	%0,05-100
Nidakule Göztepe	29,000 m²	450 m² - 1,800 m²	%1,55-6,2
Blackoutşişli 211	30,000 m²	728 m² - 1,050 m²	%2,4-3,5
Kağıthane Ofispark	14,500 m²	485 m² - 660 m²	%3,3-4,5
Maslak Link Plaza	15,520 m²	960 m² - 12,000 m²	%6,1-77,3
Orjin Maslak	30,000 m²	1,055 m² - 6,390 m²	%3,5-21,3
Levent 199	50,000 m²	300 m² - 50,000 m²	%0,6-100
Beytem Plaza	9,140 m²	800 m² - 2,400 m²	%8,7-26,2

Tablo 3.3'te bölgesel boşluklar gösterilmektedir.

Tablo 3.3 Bölgesel boşluklar (Gyoder, 2020)

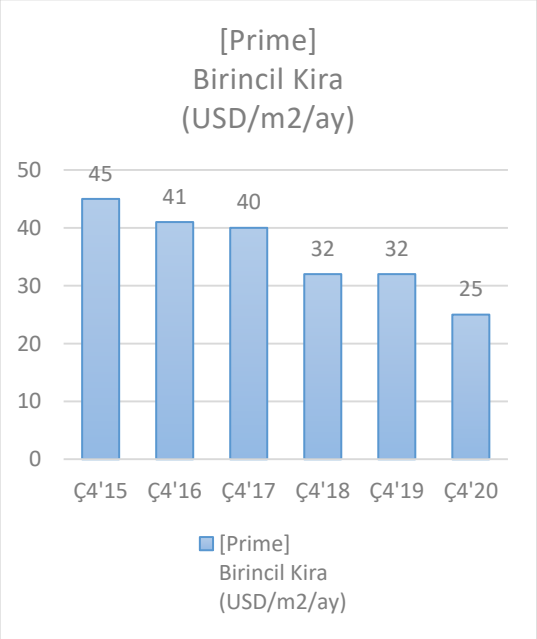
	Ç4'20		
Avrupa Yakası	**Stok (bin m²)**	**Boşluk(bin m²)**	**Boşluk Oranı (%)**
Levent-Etiler	881	166	18,9
Maslak	891	171	19,3
Z.kuyu-Şişli Hattı	539	60	11,3
Taksim ve Çevresi	187	41	22
Kağıthane	302	117	39
Beşiktaş*	103	14,5	14,1
Batı İstanbuş**	829	40	4,9
Cendere-Seyrantepe	422	295	70
Anadolu Yakası	**Stok (bin m²)**	**Boşluk(bin m²)**	**Boşluk Oranı (%)**
Kavacık	105	21	20,4
Ümraniye	753	101	13,5
Altunizade	84	25,6	30,5
Kozyatağı	789	228	29
Doğu İstanbul***	583	187	32,2

2020 yılı İstanbul ofis pazarında 89.514 m^2 kiralama işlemi gerçekleşmiştir.

3.2.2 Pandeminin İstanbul Ofis Piyasasında Kira Oranlarına Etkisi

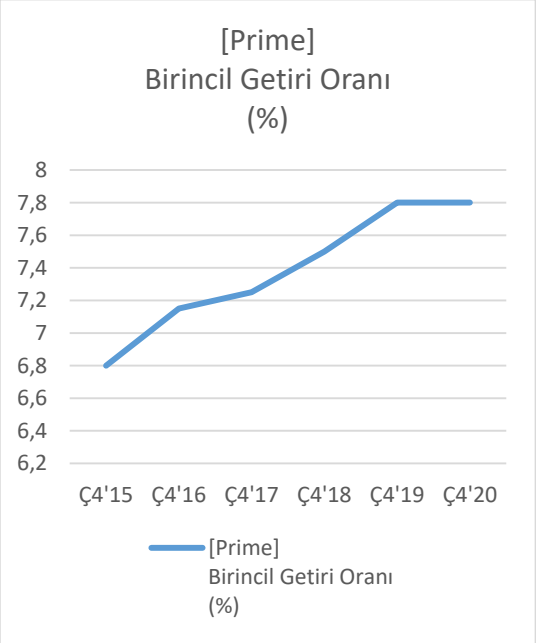
Türkiye'deki Covid-19 öncesi ofis pazarı bir "Kiracı Pazarı" idi. Mülk sahipleri fazla ofis arzı nedeniyle yeterli doluluğu sağlamak ve iyi kiracı ilişkilerini sürdürebilmek için kira gecikmeleri veya kirasız kullanım süreleri gibi ticari teşvikleri kabul etmek zorunda kalmıştır (Cin vd., 2020). Covid-19 ile beraber bu teşviklerin geliştirildiği görülmektedir. Salgının ofisler, iş merkezleri ve plazalardaki boşluk oranlarındaki artış nedeniyle yatırım değerinde düşüşe ve kira gelirlerinde azalmaya neden olmuştur (Tanrıvermiş, 2020). Ofis yapılarına ait kira verilerinde birincil kiranın yıllara göre değişimi Tablo 3.4'te gösterilmektedir.

Tablo 3.4 Birincil kira USD/m2/ay (GYODER, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020)



Birincil kira dolar bazında oldukça düşmüş, son beş yılda birincil kira %55 azalmıştır. Birilcil getiri oranıyla ilgili veriler Tablo 3.5'te gösterilmektedir.

Tablo 3.5 Birincil getiri oranı (GYODER, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020)



Tablo 3.5, birincil getiri beklentisinin yükselişte olduğunu göstermektedir. Bu gayrimenkulun değerinin düşmesi anlamına gelmektedir. Tüm kavramlar bir endeks çerçevesinde incelenecek olursa, 2015 yılının 100 birim değer olduğu kabul edildiğinde, dolar bazında aylık kira gelirlerinin toplamı 66 birim değere, ortalama birincil kira endeksi 50'ye, toplam değer 57'ye, birim alan ofis değeri 41'e gerilemiştir.

Yaşanan gelişmeler doğrultusunda pazarda yeni kira sözleşmeleri imzalamayı aktif olarak takip eden son kullanıcılar bulunmasına rağmen artık kullacınılar uzun vadeli kira yükümlülüklerinden kaçınmaya ve koşulları olabildiğince esnek tutmaya çalışmaktadır. Aynı zamanda kira başlangıçları ve ekonomik sonuçları gelecek zaman içerisinde daha netleşene kadar yükümlülük ve kira sözleşmelerini erteleme eğilimdedirler. Böylece mülk sahipleri doluluğu sağlamak amacıyla artık daha esnek kira modelleri olan kısa vadeye izin veren yeni kira sözleşmeleri sunmaktadır (Cin vd., 2020). Mevcut kiracıların uzun vadeli kira yükümlülüklerini üstlenmemeleri ve gelecekteki risk faktörlerini ve sonuçlarını tahmin edememeleri nedeniyle kısa vadeli kiralama işlemlerini tercih etmeleri mülk sahipleri ve yatırımcılar için önemli bir etki ve risk kaynağı olacaktır. Mevcut durumun üstesinden gelmek için, kiralama, satma, geri kiralama ve sertifika kiralama gibi araçların kullanımının yaygınlaştırılması gerekmektedir. Krizin ardından büyük şehirlerdeki ofislerin

öğrenci yurdu, yaşlı bakım merkezi, paylaşımlı ofis gibi diğer kullanımlara dönüştürülmesi ve ofis alanlarının kullanımına ilişkin köklü değişikliklere ihtiyaç duyulacaktır. Çalışanlarının çoğunluğunun esnek düzen içinde olduğu, sanal ofis kullanımının ve alan kullanımının daha çok tercih edildiği, daha küçük ofis binaları ve ev-ofis alanlarına talebin artması beklenmektedir (Tanrıvermiş, 2020).

İncelenen veriler ışığında İstanbul ofis piyasasında yaşanan etkileri ve gelecek durum analizini aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür;

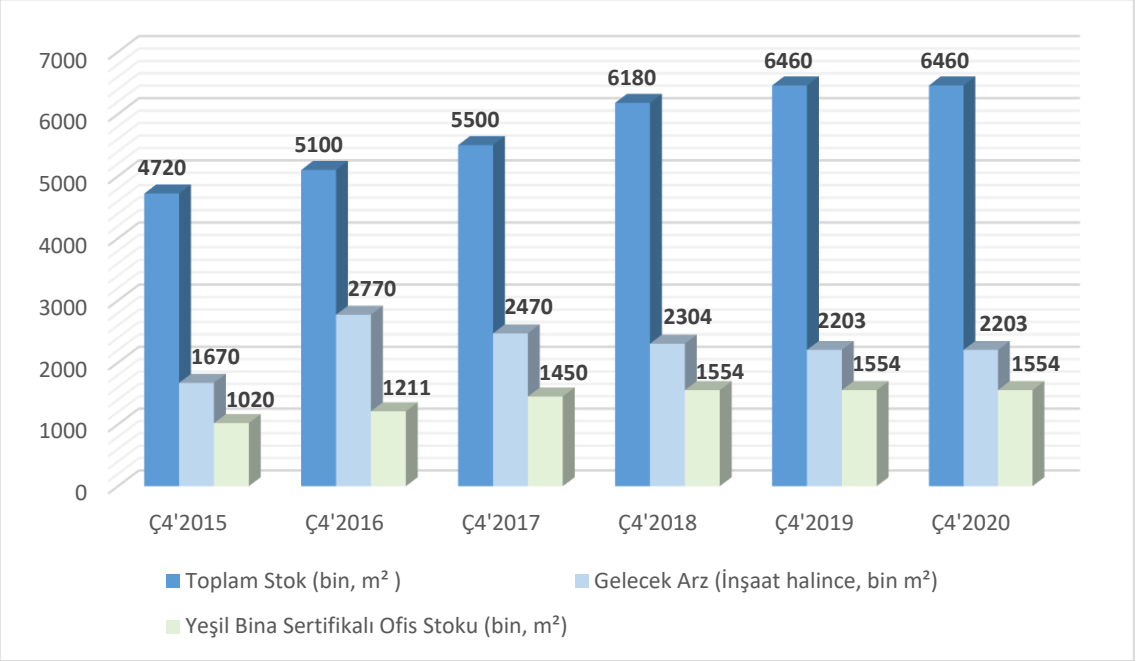
1) Özellikle finansal piyasalardaki dengesizlikle birlikte, kurumsal Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO'lar), Gayrimenkul Yatırım Fonları (RIF'ler), Sigorta ve Emeklilik Fonları gibi mülk sahipleri artık varlık değerlerini korumak için mevcut kiracılarını sürdürmek ve nakit akışını sağlamaya çalışmaktadır. Bu dönemin ilerisi için de yeni ve var olan kiracılara daha yenilikçi kiralama koşulları ve kira sözleşmeleri sağlanması gibi değişiklikler piyasada oluşmaya başlamıştır (Cin vd., 2020).
2) Kiracıların kira indirimlerine, daha erken ve esnek fesih haklarına ve kısa vadeli kiralamalara yönelik artan talebi neredeyse tüm mevcut ofis kiralamalarında yeniden görüşmelere ve değişikliklere yol açacaktır (Colliers International, 2020).
3) Kurumsal ve özel mülk sahipleri, mevcut kiracılarını korumak için tasarlanmış mümkün olan her politikayı benimseyeceklerdir.
4) Bu şiddetli kriz döneminin sonunda; esnek ofisler ve ortak çalışma alanları için artan bir talep beklenmektedir. Bununla birlikte, yeni sağlık ve güvenlik önceliklerinin esnek ofislerde ve ortak çalışma alanlarında sosyal mesafe ve izolasyon kaynaklı değişiklikler yol açacağını da beklenmektedir.

3.3 Ofis Yapılarının Atıl Kalma Nedenleri

3.3.1 İstanbul Gelecek Stok Durumu

Girilen bu yeni dönemde İstanbul Finans Merkezi çok önemli bir etkiye sahip konumdadır. İstanbul mevcut stok durumu günümüzde 6.460.000 m^2'yi bulmaktadır. Bu stok durumunun 2020 yılında 2019 yılı ile aynı seviyeleri koruyarak hiç arz eklenmemiş olduğu Tablo 3.6'da görülmektedir.

Tablo 3.6 İstanbul ofis stoku (GYODER, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020)



İstanbul gelecek stok durumuna bakıldığında 2022'de açılması planlanmış olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi ile birlikte yaklaşık 1,5 milyon m^2 inşaat halinde yeni arz eklenecektir. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) dahil 2.203.000 m^2 ofis miktarı ile birlikte gelecek için durum 8.663.000 m^2 bir ofis pazarı olarak görülmektedir. Yüzdelik oran olarak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) ile tek projede stokun %10-15 artacağını anlamına gelmektedir. Gelecek boşluk oranı 2022 yılında eklenecek olan bu 2.203.000 m^2 stok miktarı ile oldukça değişecektir. Bu alan içerisinde kamunun işgal edeceği alanı da hesaba katmak gerekmektedir. Ankara'dan kamunun bir kısmının İstanbul'a gelmesi Ankara'da mevcut binalarda bir boşluk yaratacaktır. Aynı zamanda İstanbul'da yaşanacak yer değişimi; İstanbul'daki kamunun toplanıp İstanbul Uluslararası Finans Merkezine (İFM) taşınacak olması yine bir boşluk oranı yaratacak ve bu alanlardaki boşluk sorun teşkil edecektir.

Raporlarda her yıl kiralanan alan 5.000.000 m^2 olarak gözükmektedir. Bu alan kullanımlarının rutin ve stabil olarak devam ettirilmesi halinde ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) ile 1.500.000 m^2 alanla bu boşluk oranın %37 olacağı öngörülmektedir. Bu boşluk oranı ofis yapıları için oldukça ciddi sorunları işaret etmektedir. Bunun yanında İstanbul'da son 5 yılda stok oranının Tablo 3.6'da %36 arttığı görülmektedir. En az artan yerler Levent-Maslak ve Batı İstanbul

olurken en çok artan yerler ise Kozyatağı, Zeytinburnu, Şişli ve Kağıthane olmuştur. İstanbul Finans Merkezi'yle birlikte yeni eklenecek olan arzla İstanbul ofis pazarı 8.663.000 m^2 olduğunda ve hesaplanan %37 boşluk oranı göz önünde bulundurulduğunda ve bu durum m^2'ye çevrildiğinde 3.205.310 m^2, günümüzdeki boşluk oranları korunduğu varsayıldığında ise yaklaşık 2.000.000m^2 bir stokla karşı karşıya kalınacağı öngörülmektedir.

3.3.2 Pandeminin Etkisi

Salgının başlamasıyla beraber iş dünyası hızlı bir değişim ve dönüşüm sürecine girmiştir. Tüm bu değişimler ofis piyasasının geleceğini etkilemiştir. Pandeminin tüm bu değişimleri ortaya çıkardığı mı yoksa hızlandırdığı mı tartışma konusu olmuştur. Ofis pazarı halihazırda zaten evrilmekteyken pandemi bu durumu hızlandırmış, evrilmeye katkıda bulunmuştur. Hibrit yöntemler, uzaktan çalışma ve esnek çalışma modelleri uzun zaman boyunca tartışılan konular olup pandemiyle birlikte kaçınılmaz hale gelmiştir. Pandemiyle birlikte ofis yapılarının kullanımı artık yalnızca gayrimenkul sektörü veya ilgililerinin değil tüm halkın tartışmaya başladığı bir konu haline gelmiştir. Ofis yapıları söz konusu olduğunda, sadece gayrimenkul arsa ve bunun piyasadaki karşılığı ya da gayrimenkulun ekonomik dinamikleri dışında da birkaç konu başlığı altında analiz edilmesi gerekmektedir; değişen çalışma kültürü, mimari tasarım, teknoloji, dijitalleşme vb. Çalışma kültürüne bakıldığı zaman pandemiyle birlikte bu dönemde uzaktan çalışmada üssel bir büyüme gerçekleşmiştir. Bu konuyla ilgili birçok anket bulunmakta, genelinde %70 gibi büyük bir oranda şirketlerin en azından kısa vadede hibrit çalışacaklarını, ofis metrekarelerini daraltacaklarını ve dijitalleşmeye verilen önemi arttıracaklarını belirtmektedirler. Bu durum rakamlara vurulduğunda şirketlerin yaklaşık %20-30 kadar bir ofis mekanından vazgeçmeleri anlamına gelmektedir. Bu duruma örnek olarak Koç Holding'in pandeminin etkisiyle toplumda hızlı bir yükselişte olan uzaktan çalışma modelini 35.000 çalışanı için kalıcı hale getirmesi verilebilir. Böylece kuruluşların iş ile yaşam uyumunu dengelemek için esneklik ve çevik çalışma alanı çözümlerinin ortaya koyduğu bu eğilimlerin; değişimlerin ana hatlarını belirleyeceği ve ofis sektörünün itici güçleri olacağı öngörülmektedir. Çalışma şekilleri artık daha bireysel, gayri resmi, organizasyonlar daha az hiyerarşik hale gelmiştir. Bu doğrultuda iş dünyasındaki mevcut eğilimler ve yeni çalışma

tarzları, hem yüksek seviyede geçiciliği idare edebilecek hem de esnekliği barındırma becerisine sahip uyumlu ofis binalarına olan talebi arttırmıştır (JLL, 2020). Talepleri karşılayamayan ofis yapılarında ise atıl kalma durumu yaşanacaktır. PwC ve the Urban Land Institute (2021) tarafından yapılan başka bir anket yeni çalışma yollarıyla ilgili öngörülerin yapılmasında ve çalışma kültüründe meydana gelen değişimlerin ofis alanlarının kullanımına etkisinin görülmesinde ayrıca artı sağlamaktadır. Bu ankette çalışma şeklinde ve ortamında meydana gelen değişimlerle ilgili sorular bulunmaktadır. Buna göre katılımcıların %29'u katılmıyorken %48'i çalışanların uzaktan çalışma süresindeki değişikliğin kalıcı olacağına katılmıştır. %54'ü çalışanlara şirket kültürünü aktarılabilmekte ve yetenekleri çekmek için markalaşmada genel merkez ofislerinin bir anahtar olduğunu düşünmektedir. %45'i kiralık ortak çalışma alanlarının veye esnek ofis modellerinin kullanıcıların portföylerinin büyük bir bölümünü kaplayacağını düşünmektedir. %45'i sosyal mesafeli tasarlanmış ofislerin norm olmaya devam edeceğini düşünmektedir. %57'si çalışan başına düşen m^2'nin azalacağı konusunda hemfikirdir. Pandeminin hızlandırdığı tüm bu değişen çalışma trendleri ofis yapılarının giderek boş kalmasına neden olacaktır.

Ofis alanları kullanımına bakıldığı zaman bu alanlar için nicel olarak talep, kabaca iki faktör tarafından belirlenmektedir; belirli bir ofis pazarında çalışan ofis çalışanları ve kişi başına kullanılan metrekare. Pazarda çalışan sayısı demografik, istihdam piyasası ve makroekonomik koşullarla birlikte belirlenirken bir diğer yandan çalışan başına düşen metrekare sayısı organizasyonun çalışma şekli tarafından belirlenmektedir (Van Meel vd, 2010). Pandemiyle birlikte kuruluş faaliyetleri için uygun alan kullanımı hızlanan çalışma trendleriyle birlikte değişime uğramaktadır. Dijitalleşme, uzaktan çalışma, artan esnek çalışma modeli trendleri ofis piyasasında itici güçler olma yolunda ilerlemektedir. Pandemiden önce esnek çalışma modellerini uygulayan ofis sayısı daha azken pandemiden sonra birçok şirket esnek çalışma modellerine geçmiş; esnekliğe dayalı çalışma tarzları ofis piyasası çalışma şekillerine yön veren en büyük etken olmuştur. Buradaki sebep pandeminin iş sınırlarının bir ofisle ya da iş yeriyle sınırlı olmadığını göstermesi olmuştur. Birçok şirket çalışma düzeninin haftaiçi 9-6 saatleri arası veya ofisten çalışma ile sınırlı olmadığını, her yerden çalışmanın mümkün olabileceğini deneyimlemiş oldu. Aynı şekilde çalışanların da kendilerine, ailelerine, hobilerine

daha çok vakit ayırabileceğini görmesiyle uzaktan çalışmanın kalıcı olmasına talep artmıştır. Tüm bu gelişmeler sonucu ofis alanlarının kullanımında bir düşüş yaşanacaktır.

3.3.2.1 Ofis Yapılarında Dönüşüme Uğrayan Geleneksel İşlevler

Günümüze kadar şekillenen ofis yapılarının tasarımı birçok kez değişikliğe uğramış, her fikir her zaman başarılı olmamıştır. Günümüzde ise ofis tasarımının evrimsel sürecinde en büyük ve en ilerici değişikliklerin itici gücü olduğu düşünülen dijital devrim hızlı bir şekilde devam etmektedir. Dijitalleşmede önceki bölümlerde tartışıldığı üzere pandemic büyük bir etkiye sahiptir. Pandeminin iki yıl önce başlamasıyla pandemi birçok kuruluşu geleceğin ofis yapılarına götürmüş; dijital dönüşüm büyük bir hızla artmıştır. Pandemi teknolojinin kullanımını tetiklemiştir. Uzaktan çalışma yaygınlaşırken ve pazar talepleri geliştikçe çalışma ortamları bir gecede değişmiştir. 2022 yılı ve sonrasında ofis yapılarında temel rol oynayacak birkaç konu gündeme gelmeye başlamıştır. Bunlardan bir tanesi de bulut (cloud) ve hizmet olarak her şeyi bir üst düzeye taşımaktır (Deloitte, 2022). Günümüzde dijital dönüşüm hızla artmaktadır. Daha fazla şirketin dönüşümü teşvik etmek için bulut (cloud) ve hizmet tabanlı bilişim teknolojilerini benimsedikçe ve XaaS sağlayıcıları arttıkça ofis yapılarının kullanımının da değişime uğradığı görülmektedir. Dolayısıyla geleneksel ofis düzeninde yer alan bazı alanların kullanımı ya değişmekte ya da bu alanlara ihtiyaç ortadan kalkmaktadır.

Ofis yapıları bazı geleneksel işlevlere sahiptir. Buna göre ofis yapılarında bu işlevler arşiv, toplantı odası, açık ofis düzeni şeklinde olmaktadır. Günümüzde kullanılan Zoom, Google Meet ve Microsoft Teams gibi programlarla toplantı odalarına, bulut (cloud) ile birlikte arşiv odalarına ihtiyaç giderek azalmaktadır. Açık ofis düzeni ise uzaktan çalışmayla birlikte evden çalışmaya ya da paylaşımlı ofisler gibi alternatif ofis kullanımlarına evrilmeye devam edeceği öngörülmektedir.

3.4 Ofis Yapılarının Boş Kalması

Yapı sahiplerinin boş ofis binalarıyla başa çıkmak için birkaç seçenek bulunmaktadır. Bunlar ana olarak dört kategoriden oluşmaktadır; sağlamlaştırma, onarım ya da iyileştirme, yıkım-yeniden yapım, dönüştürmedir. Bu seçenekler daha ayrıntılı bir şekilde Tablo 3.7'de gösterilmiştir.

Tablo 3.7 Yapı sahibinin yapısal boş ofisle başa çıkmak için seçenekleri (Douglas, 2006)

Müdahale Biçimleri	Avantajlar	Dezavantajlar
Hiçbir şey yapmamak	•Kısa dönem için ısınma, aydınlatma, temizleme gibi fazladan harcamanın olmaması •İşletme giderlerinin minimilize edilmesi	•Vandalizme karşı savunmasız •Değersizleşme •Kira kazancının olmaması
Yeni kiracı-piyasanın daha iyi araştırılması	•Uygun kiracının bulunması mülkün süregiden avantajlarından yararlanılmasının sağlanması	•Yapısal olarak boş yapı için uygun kiracının bulunmasının zaman almasıi, bakım ve tadilat istemesi
Mevcut durumun korunması	•Yapının korunması •Mevcut kullanımın korunması •Gelecekteki olanakların açık tutulması •Sürmekte olan hizmet ve yaşam ömrünün sağlanması	•Bakım maaliyetlerinin artması •Mevcut problemlerin tamamen çözülmemesi
Renovasyon	•Yaşam süresinin uzaması •Yoksullaşmayı geciktirme •Limitli kazanç	•Maliyetin artması •Uzatılan ömrün yeni yapılacak binadan kısa olması
Kısa süreli dönüşüm	•Kazancı artırma •Konumda sosyal güvenlik sağlanması •Kullanım ve yönetimde esneklik	•Yapının görüntüsü zarar görebilir •Geçicidir •Yüksek maaliyetlidir
Uzun süreli dönüşüm	•Yeni işlev/kullacıya göre değişim •Sürdürülebilirlik(var olan strüktürün kullanımı) •Yapı kimliğinin korunması	•Müdahalenin zaman alması •Kısa vadede maaliyetli
Elden çıkartma	•Yönetim ve işletme maaliyetlerinin azalması	•Potansiyel kullanım değerinin kaybı, fiyat kira değerine eş olmayabilir
Yıkım&Yeni Yapım	•Yeni kullanıma göre değişim •Yeni işlevi gerçekleştirmek için sınırın olmaması	•Sürecin uzun olması •Çevresel etkilerin yüksek olması •Sermaye kaybı

Çoğu yapı sahibi sağlamlaştırmanın alt kategorisi sayılan hiçbir şey yapmamayı ve daha iyi bir zamanı beklemeyi tercih etmektedir. Kategorilerden sağlamlaştırma yeni kiracı beklemeyi ya da mülkü satmayı içerir. Bu alternatifi seçmenin bir nedeni gelecekte piyasa gelişimlerinin ve yeni kiracıların beklentisidir. Bir başka neden ise arazi spekülasyonlarıdır; ekonomik büyüme beklentileri ya da çevre arazinin değişmesiyle yapı sahibi arazi değerinin artmasını bekleyi tercih etmesidir (Remøy, 2010).

3.5 Bölüm Sonucu

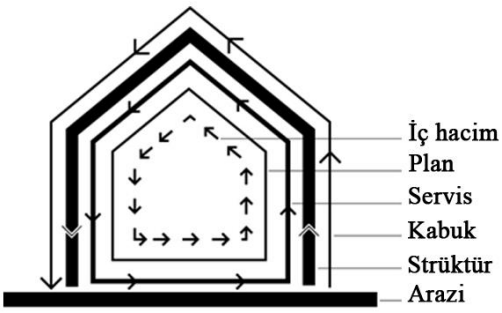
Sonuç olarak pandeminin ofis piyasasında yarattığı değişimler, İstanbul Finans Merkezi ile birlikte eklenecek yeni stok durumu, pandeminin hızlandırdığı esnek çalışma trendleri boşluk oranlarını arttırmaktadır. Firmaların yeni çalışma yöntemlerini uygulamaya başlanmasıyla, karantina boyunca uzaktan çalışma önceki ofis tabanlı çalışma ile karşılaştırıldığında benzer veya gelişmiş performans ürettiği sürece son kullanıcılar için kiralanan alanların orta ve uzun vadede azalması öngörülmektedir. Henüz firmalar sosyal mesafe kurallarına uymak adına ofislerde geniş alanlara ihtiyaç duymaya devam etse de pandemi bitimiyle bu alanlara olan ihtiyaç da ortadan kalkacaktır. Bu durum doluluk yüzdeleri üzerine olumsuz bir etki yaratacaktır. Bu çalışma sisteminin yerel şirket yönetimleri üzerindeki geleneksel ofis kültürlerini değiştirme baskısının bir sonucu olarak bu çalışma sistemlerinin çoğalmasını ve çalışan başına düşen alanın azalması beklenilmektedir (Cin vd., 2020). Pandemiyle birlikte gayrimenkul sektöründe gelişen dijitalleşme ve esneklik, sürdürülebilirlik ve ESG trendleri gelişmektedir. Bu trendlere ayak uyduramayan ofis yapıları ise atıl kalacaktır. Özellikle ESG henüz Türkiye'de yaygınlaşmasa da küresel olarak bakıldığında büyük bir hızla ofis yapılarında aranan ve istenen bir kriter olmaya doğru tırmanışa geçmiştir ve dünya genelinde bu özelliği taşımayan ofis yapılarının ne olacağı konusunda tartışmalar büyük bir hızla devam etmektedir. Aynı şekilde bu trend uygulanmaya başlandığı zaman İstanbul ofis piyasasında da bu kriterleri taşımayan ofis yapıları atıl kalacaktır.

Tez kapsamında yukarıda bahsedilmekte olan boş kalma nedenleri irdelenmiştir. Bu tezde atıl kalan ofis yapıları için turizm amaçlı dönüşüm, konuta dönüşüm, yaşlı bakım merkezine dönüşüm, paylaşımlı ofis ve öğrenci yurtları düşünülmüştür. Bununla beraber atıl ofis alanlarının kullanım dönüşümünde bu seçeneklerin potansiyellerinin karşılaştırılmasında, taleplerin doğasını incelemek ve kaynakların akılcı kullanımına yönelik olarak planlar yapılmasında istatistiki verileri kullanmak çözüm sürecinin yapı taşı olarak görülmüştür. Bu doğrultuda oluşturulan seçeneklerle birlikte atıl kalma durumu olan veya gelecekte atıl kalacak ofis yapılarının kullanımına yönelik bir yol haritası oluşturmaya çalışılmıştır. Böylece atıl ofis yapıları için oluşturulan seçeneklerin potansiyelleri tartışılmış, en uygun seçenek ortaya konulmaya çalışılmıştır.

4
Ofis Yapılarının Dönüşümünde Mimari Fonksiyon Olanakları

4.1 Ofis Yapılarında Uyarlanabilir Yeniden Kullanım

Bir binanın uyarlanabilir kapasitesi değişen gereksinim ve koşullara dayanması ve kendi işlevselliğini korumasına teknik yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir ve ekonomik kâr sağlayacak şekilde olanak sağlayan tüm özellikleri içerir. Uyarlanabilir kapasite gayrimenkul stokunun sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahiptir (Geraedts, Hermans, Remøy ve Van Rijn, 2014). Farklı grupların gözünden bakıldığında uyarlanabilir yeniden kullanım kullanıcı açısından yapının değişen ihtiyaçlara karşılık verebilmesini, ana faaliyetin sürekli olarak sunulan yapıyla uyumlu olmasını; yapı sahibi için mülkiyet sürecinde yapıdan en yüksek verimin sağlayabilmesini gerektirmektedir. Yapı sahibi uzun vadeli bir karlılığa sahip olmak istemektedir (Geraedts vd., 2014). Toplum tarafından bakıldığında ise sürdürülebilir bir çevre ve dolayısıyla yaşam sağlayabilmesi gerekmektedir. Bir bina farklı nesil kullanıcılar için uzun bir yaşam döngüsünü sağlayabilmesi açısından cazip olmalıdır.



Şekil 4.1 Uyarlanabilir ofis yapısı (Arge, 2005)

Gayrimenkul, ekonomik değeri yüksek bir üründür ve büyük bir mekansal-fiziksel etkiye sahip çok uzun bir teknik yaşam döngüsü ile karakterize edilebilir. Bu yüzden gayrimenkulü mümkün olduğunca verimli kullanılması toplumsal açıdan büyük öneme sahiptir. Yüksek kaliteli kullanım ve yüksek doluluk oranını sağlamak için

yapının talepler doğrultusunda niteliksel ve niceliksel değişikliklerle birlikte hareket edebilmesi gerekir (Geraedts vd., 2014).

Günümüzde ise pandemiyle birlikte çalışma anlayışının değişime uğraması ofis yapılarının uyarlanabilir yeniden kullanımını tartışma konusu yapmıştır. PwC ve the Urban Land Institute (2021) tarafından yapılan anket çalışmasında 317 katılımcıya gelecek 5 yıl içerisinde gayrimenkullerin yeniden işlevlendirilmesi ya da aynı kalmasıyla ilgili anket yapılmıştır. Buna göre 2020 yılında katılımcıların %60'ı yeniden işlevlendirilecek varlıkların hacminde bir değişiklik olmayacağını, %28'i yeniden işlevlendirilecek varlıkların hacminin artacağını düşünmektedir. Hacimdeki yavaşlama finansal ve pratiksel kısıtlamaların etkisinden dolayı düşük görülmektedir. 2021 yılında ise katılımcıların %52'si gelecek 5 yıl içerisinde yeniden işlevlendirilecek varlıkların hacminin artacağı yönünde fikrini değiştirmiştir. Artık sekörde eğilimler, yatırım yapılan her şeyin yeniden yerleştirilebilmesi ya başka bir amaca uygun hale getirilmesi yönüne doğru gitmektedir. Aynı ankete göre 2020 yılında yeniden işlevlendirilecek varlıkların %72 oranında, 2021 yılında ise %51 oranında ofis yapılarının olacağı düşünülmektedir.

Gerek gayrimenkullerin ekonomik değerinin yüksek olması açısından önem taşıması gerek değişen ihtiyaçlarla birlikte ofis yapılarının işlevsel olarak yetersiz kalmaya başlamasıyla ofis yapılarının dönüşümü önem kazanmıştır. Bu çalışmada ofis yapılarının dönüşüm ihtimali olan seçenekler tartışılmıştır. Dolayısıyla İstanbul kent sınırları içerisindeki ofis yapılarının yeniden işlevlendirilmesinde sayısal veriler dahilinde hangi fonksiyona dönüştürülmesiyle ilgili incelemeler yapılmıştır. Bu fonksiyonlar turizm, konut, yaşlı bakım merkezi, paylaşımlı ofis ve öğrenci yurdu olarak seçilmiştir.

4.1.1 Ofis Yapılarının Dönüşümünde Mimari Fonksiyon Seçimleri

Strüktür dışında yeniden işlevlendirmeden her şeyi yıkmaya kadar çoğu yapı dönüşüm için belirli bir potansiyele sahiptir. Belirli bir yapı türü ise mimari nitelikleri tanımlanmış veya eser konumundaki yapılardır. Bu tarzdaki yapıların yeniden kullanımı ekonomik kayıba rağmen neredeyse her zaman başarılı olmuştur. Yapıların değer katan tasarım kriterleri veya mimari eser konumu yapıların cephelerinde ya da diğer karakteristik özelliklerinde büyük değişimler olmadan

korunmaktadır. Diğer nokta ise bu yapıların dışında kalan tasarım kriterlerinin korunması gerekmeyen veya mimari eser statüsünde olmayan yapı stokudur. Bu yapılar genellikle düşük teknik veya işlevsel kalitededir. Bu yapılar genelde zamanın teknolojisine veya ihtiyaçlarına cevap veremeyen geri planda kalmış yapılardır. Fakat bu yapıların imkân dahilinde konuta dönüşümü sağlanabilmektedir. Bina yapısının kendisine ait birkaç kesin özelliği vardır fakat dönüşümde kat yüksekliğinin belirli bir yüksekliğe ulaşması gerekmektedir. Diğer önemli faktörler dönüşüm için ekonomik fizibilite ve belirli işlevleri öngören kentsel imar planlarıdır (Remøy ve Van Der Voordt, 2007).

Ofis yapılarının kullanım dönüşümünde tartışılan paylaşımlı ofis, konut, turizm odaklı dönüşüm, bakımevleri ve öğrenci yurtları ofislerin uyarlanabilirliği ve dönüşebilirlik kriterlerini sağlamada kolay olmaları açısından seçilmiştir. Her fonksiyon dönüşüm kriterlerine uymamaktadır. Dönüşüm potansiyelini olumlu yönden etkileyen karakteristik özellikler ve konular Tablo 4.1'de gösterilmektedir.

Tablo 4.1 Dönüşüm potansiyelini olumlu etkileyen konular (Remøy ve de Jong, 2011)

Dönüşüm potansiyeli	
Yasal	İmar planı
	Ofisler ve konutlar için karşılaştırılabilir yapı kodu
	Karma kullanım konumları
Teknik	Giydirme cepheler
	Yapının iyi teknik durumu
	Kaldırılabilir veya uyarlanabilir cepheler
	Şaftların ve tesisatların yeniden kullanılabilnesi veya tekrardan yerleştirilebilmesi
	Yatay genişleme olasılığı
	Dikey genişleme olasılığı
	Tesisatların ve yapının entegre olmaması
İşlevsel	Kolon aplikasyon planının konutla uyması ve bu fonksiyonlar için verimli kat düzenine sahip olması
	Giriş, merdiven ve asansörlerin konumunun konuta uyması
	Güneşin konumu, gün ışığının yapı içerisinde faydalanabilinmesi: konut için zemin yüzeyinin yüzde 10'una eşdeğer
	İç duvarların cepheyle bağlantı kurulabilmesi olanağı
	Bodrumun depo veya park olarak kullanılabilmesi

Paylaşımlı ofis, konut, turizm odaklı dönüşüm, bakımevleri ve öğrenci yurtları ofis yapıları dönüşüm potansiyelini artıracak nitelikleri göstermektedir.

4.2 Turizm Amaçlı Dönüşüm

4.2.1 Turizm İstatistikleri ve Mevcut Pazar Analizi

4.2.2.1 Havayollarının Gelişimi ve Havaalanı İstatistikleri

1998 yılından 2018 yılına kadar 20 yıllık süreçte toplam uçak sayısı %290 artarak 132'den 515'e ulaşmıştır. Koltuk sayısı ise %320 artarak 23147'den 97351'e ulaşmıştır. 2019 yılı Nisan ayında ticari uçuşlar Atatürk Uluslararası Havalimanı'ndan İstanbul Yeni Havalimanı'na aktarılmıştır. İstanbul Yeni Havalimanı'nın yıllık kapasitesi 90 milyon yolcudur. 2027 yılında ise 150 milyon yolcu kapasitesini hedeflemektedir. Türkiye'nin Avrupa ile Asya arasındaki stratejik konumu dikkate alındığında, İstanbul Yeni Havalimanı uzun mesafeli uçuşlar için merkez olma potansiyeli taşımaktadır (A&T BANK, 2020).

4.2.2.2 Kongre Turizmi

2015 yılına kadar büyümekte olan kongre turizmi 2016 yılında kesintiye uğramış, 2017 yılında bu kesinti devam etmiştir. 2018 yılında artış yaşanarak İstanbul 33 kongreye ev sahipliği yapmıştır. Bu yılda İstanbul dünya sıralamasında 84. sırada yer almıştır (Tablo 4.2).

2019 yılında ise İstanbul 40 sıra yükselerek dünya sıralamasında 44'üncü, Avrupa'da ise 27'inci sırada yer almıştır. Böylece önceki yıla göre pandemisiz süreç içerisinde ilerleme katedildiği görülmüştür. 2020 yılında salgın sebebiyle birçok kongre ve toplantı zorunlu olarak ertelenmiş, pandeminin en çok etkilendiği sektörlerden biri de kongre sektörü olmuştur.

Tablo 4.2 Türkiye ve İstanbul'un yıllara göre dünya kongre sektöründeki yeri (TTYD TÜSİAD, 2019)

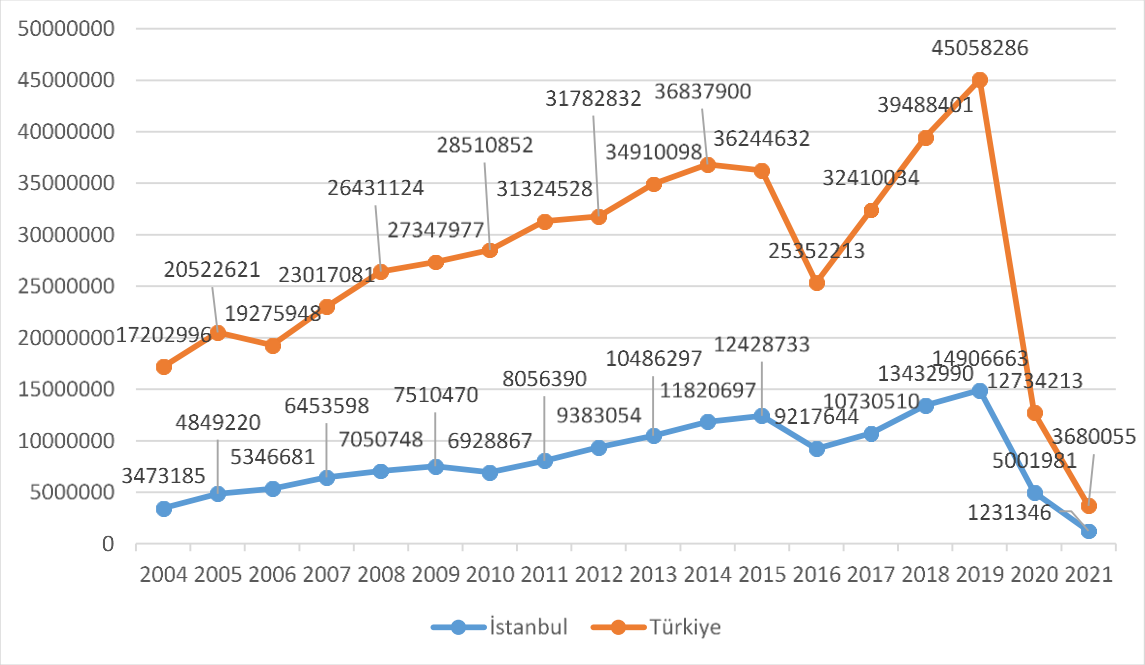
Yıllar	Kongre Sayısı		Dünya Sıralaması		Avrupa Sıralaması	
	İstanbul	Türkiye	İstanbul	Türkiye	İstanbul	Türkiye
2001	34	52	26	31	17	17
2002	33	51	34	34	22	19
2003	45	61	20	31	16	18
2004	52	80	25	31	18	18
2005	57	93	24	27	19	16
2006	73	98	15	28	12	17
2007	70	105	21	25	14	16
2008	72	98	17	28	12	18
2009	80	118	17	25	13	16
2010	109	160	7	20	6	12
2011	113	159	9	23	8	13
2012	128	179	9	21	8	12
2013	146	221	8	18	7	10
2014	130	190	9	19	8	11
2015	148	211	8	18	7	11
2016	62	103	39	37	23	20
2017	20	57	133	49	74	26
2018	33	55	84	52	26	46

4.2.2.3 Gelen Turist Profili, Sayısı ve Turizm Gelirleri

Pandeminin en kompleks hale getirdiği sektörlerden biri de konaklama ve turizm sektörü olmuştur. Pandemiyle birlikte sürekli değişen gündem ve gelişmeler doğrudan sektörü etkilemekte, bu durum geleceğe yönelik çıkarımlar yapılmasını güç hale getirmektedir. Virüsün 2020 yılının ilk yarısında ortaya çıkmasıyla büyük darbe alan sektör yeni varyantlar ve olası yeni dalgaların ortaya çıkma ihtimaliyle birlikte zarar görmeye ve taleplerin azalmasına yol açmaktadır. Fakat Covid-19 pandemisinin konaklama, otel ve turizm sektöründeki mevcut ve potansiyel etkisini incelemeden önce ilk olarak geçmiş dönemlerdeki verileri incelemek geleceğe yönelik izlenecek yol haritasında büyük önem arz etmektedir. Gelen turist sayısı piyasaya olan talebi oluşturmaktadır. Buna göre Covid-19 salgını öncesi artan ziyaretçi sayıları ve buna bağlı olarak elde edilen gelirler incelenmesi gerekmektedir. Bu tez çalışmasında İstanbul'daki ofis yapılarının dönüşümü incelendiğinden dolayı veri setleri İstanbul üzerinden ve İstanbul'un Türkiye turizm sektöründe kapladığı yeri de analiz edecek şekilde kullanılmıştır. Bu doğrultuda İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçilerin Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi oranına

bakıldığında 2016 yılında toplam 25352213 ziyaretçinin 9217644'ü İstanbul'a gelmiş olup %36'sını, 2017 yılında toplam 32410034 ziyaretçinin 10730510'u %33'ünü, 2018 yılında toplam 39488401 ziyaretçinin 13432990 % 34'ünü oluşturduğu görülecektir (Url-7).

Tablo 4.3 İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı yıllara göre dağılımı (Url-7)

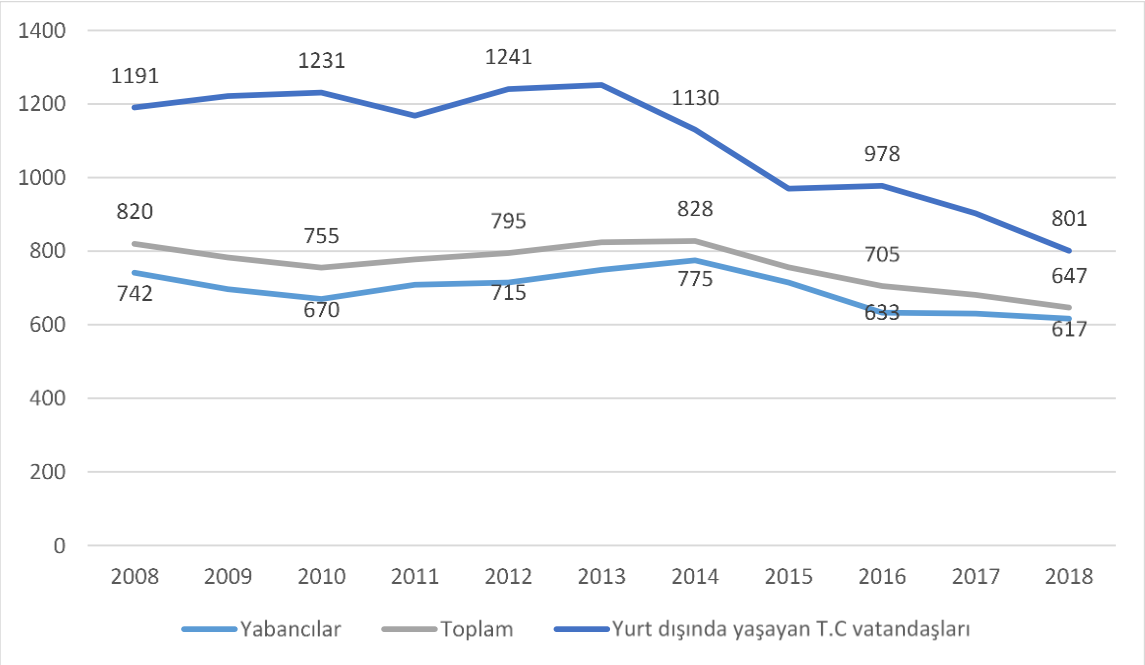


Tablo 4.3'te gelen toplam ziyaretçi sayısının İstanbul'a gelen toplam ziyaretçi sayısına oranının yılara göre dağılımı gösterilmektedir. Buna göre ziyareçi sayılarının yıllara göre dağılımı incelendiğinde artış eğilimde görülen turizm sektörü 2014 yılında Rusya'da yaşanan ekonomik kriz ve bunu takiben 2015 yılında Türkiye-Rusya arasındaki uçak krizi ve 2016'da Suriye'deki gelişmeler, terör saldırıları gibi olumsuz faktörlerin etkisiyle bu yılda 25.3 milyona gerilemiştir (Deloitte, 2020). 2016 yılındaki krizle düşüşün ardından 2017'de %27,8'lik hızlı yükselişle 32,4 milyon yabancı turiste ulaşılmıştır. 2018 yılında bu artış trendi devam ederek hem ziyaretçi sayısında kaydedilen dik artışlarla turizm sektöründe hızlı bir toparlanma görülmüştür. Bu toparlanmanın yanında Türk Lirasının değer kaybetmesi sonucu çoğunlukla yabancı parayla borçlanarak finansman sağlayan turizm sektöründe borçlanmayı arttırmıştır (TTYD TÜSİAD, 2019). Bununla birlikte yürürlüğe girmiş olan imar barışı ve kamu taşınmazları tahsis süre uzatımı düzenlemeleri turizm sektöründe ayrıca bir borç yükü getirmiştir. Bunun dışında turizm sektöründe olumlu hareketlerin devam ettiği bir dönem olan 2019'da

İstanbul'a gelen ziyaretçi sayısı geçen yıl 13.432.990 ziyaretçiden %11 oranında rekor bir büyümeyle 14.906.663 ziyaretçiyi bularak 2020 yılı sezonuna ilişkin olumlu beklentiler yaratmıştır. 2020 sezonuna yönelik olumlu beklentiler, sektör içindeki yatırımcı ve turizme bağlı alt sektörlerin yeni yatırımlar yapmasını, kredi borçları sebebiyle sıkıntılı dönem geçiren şirketlerin de otelleri genişleme hedefleri olan yatırımcılara satmasını sağlamıştır. Genel olarak 2020 yılına yönelik olan olumlu beklentiler turist ve kişi başına harcamaların çok daha iyi yerlere geleceği şeklindeydi (Deloitte, 2020). Gerçekten de 2020 yılının ilk üç ayı incelendiğinde beklentileri doğrulayan ziyaretçi sayıları bir önceki yıla göre artış eğilimindeydi. Fakat ziyaretçi sayıları ve otel doluluk oranları bağlamında en iyi yıl olmaya hazırlanan bu yılda pandeminin Mart ayında Türkiye'ye ulaşmasıyla birlikte bunu izleyen aylarda ziyaretçi sayılarında düşüş yaşanmıştır. Sosyal mesafe, sağlık ve güvenlik kavramlarına göre tüketici konaklama ihtiyaçları tekrar şekillenmiştir. Bu dönemde kiralık ev veya küçük ölçekli butik otellere olan talebin arttığı görülmektedir. Bu tesislerlere artan taleple büyük ölçekli oteller ve tatil köyleri olumsuz etkilemiştir. 2020 yılı yaz döneminde ise vaka sayıları ile seyahat kısıtlamalarındaki azalmalarla turistik aktiviteler tekrardan artmaya başlamıştır. Dolayısıyla ziyaretçi sayıları, otel dolulukları ve konaklama harcamalarında bu dönemde artış yaşanmıştır. Fakat bu artışlar önceki yıllın aynı dönemine kıyasla sınırlı kalıp %69 oranına düşmüştür. Yılın son zamanlarında ise pandemide ikinci dalganın başlamasıyla turizm faaliyetleri zayıflamış ve yabancı ziyaretçi sayıları tekrar düşüşe geçmiştir. 2020 yılı toplamda bir önceki yıla göre ziyaretçi sayısında %72 oranında düşüş yaşadı. Bu durum özellikle ziyaretçilerinin büyük kısmı yabancılardan oluşan güney kıyılarındaki otelleri olumsuz etkileyerek boşluk oranlarını arttırmıştır. Türkiye GSYH'sinin %4,1'ini oluşturan turizm gelirlerindeki düşüş 2020 yılında ekonomik büyüme üzerinde de olumsuz etki yaratmıştır (Mrics vd., 2020).

Tablo 4.4 ve 4.5'te kişi başına turizm gelirleri yıllara göre gösterilmektedir.

Tablo 4.4 Kişi başına turizm geliri (TTYD TÜSİAD, 2019)

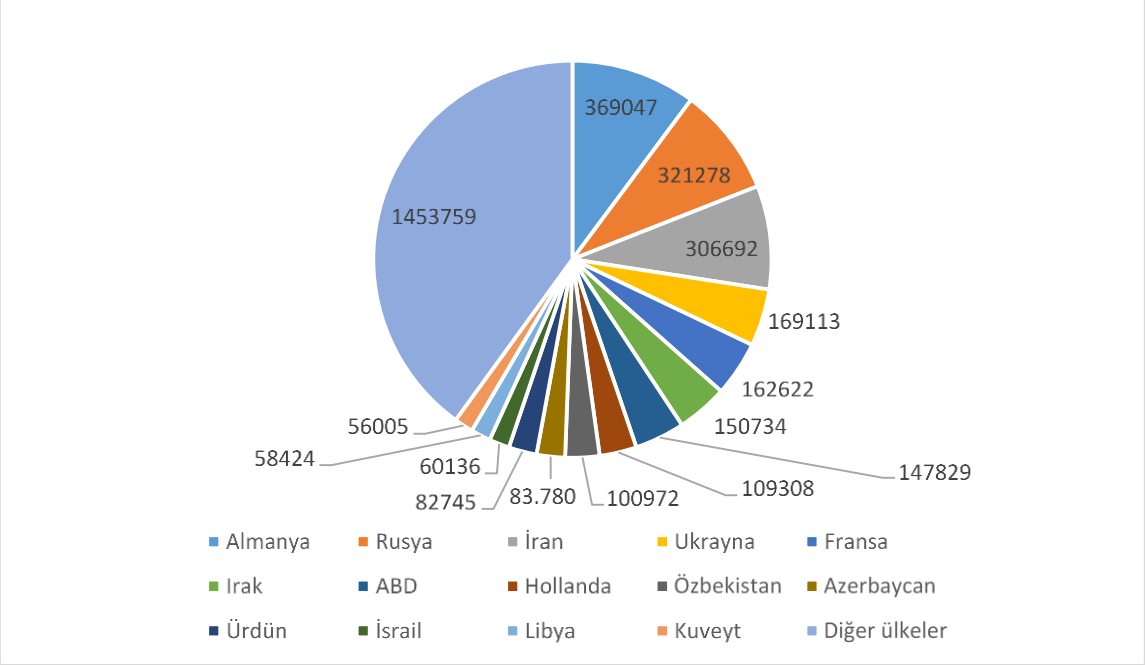


Tablo 4.5 Gelen turist sayısı ve turizm gelirleri yıllara göre dağılımı (TTYD TÜSİAD, 2019)

Yıl	Ziyaretçi Sayısı	Turizm Geliri	Kişi Başı Ortalama Harcama
2008	26336677	19612296	742
2009	27077114	19063702	697
2010	28632204	19110003	670
2011	31456076	22222454	709
2012	31782832	22410364	715
2013	34910098	25322291	749
2014	36837900	27778026	775
2015	36244632	25438923	715
2016	25352213	15991381	633
2017	32410013	20222971	630
2018	39488401	24028311	617

Gelen turist profiliyle ilgili veriler ise Tablo 4.6'da sunulmuştur.

Tablo 4.6 2021 yılında milletlerine göre İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi profili (İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü, 2021)

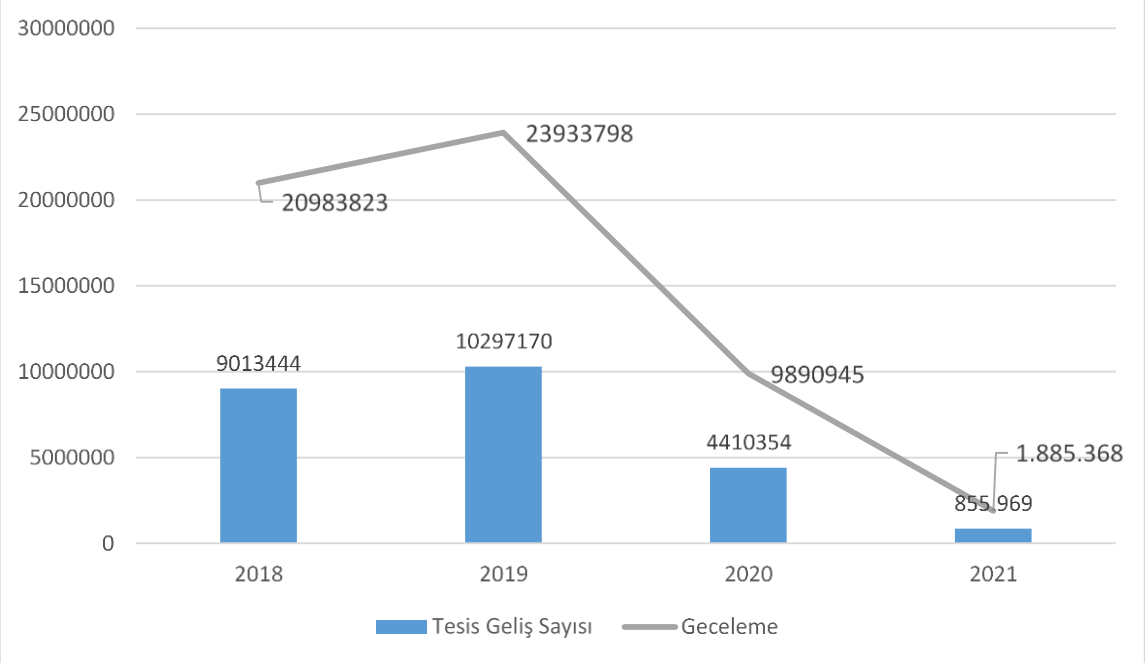


2021 yılında Temmuz ayına kadar milliyetlerine göre gelen yabancı ziyaretçilerde ilk sırada 369047 kişiyle Almanya, ikinci sırada 321278 kişiyle Rusya, üçüncü sırada 306692 kişiyle İran, dördüncü sırada 169113 kişiyle Ukrayna ve beşinci sırada 1622622 kişiyle Fransa yer almaktadır.

4.2.2.4 Tesesi Geliş ve Geceleme

Otel piyasasında gelen ziyaretçi sayısının yanı sıra kapasite kullanımana ışık tutmak adına İstanbul tesislerine geliş ve geceleme sayıların incelenmesi gerekmektedir. Tablo 4.7'de buna göre tesise geliş sayıları ile gecelemeyle ilgili veriler sunulmuştur.

Tablo 4.7 İstanbul tesis geliş sayısı ve geceleme (İstanbul Turizm İstatistikler Raporu, 2021, 2020, 2019, 2018)



İstanbul'a yapılan 21 milyon geceleme sayısının 13.4 milyon yabancı ziyaretçi sonucu gerçekleşmiştir. Bu veriler ise yapılan toplam ziyaretin %29'unun İstanbul'da gerçekleştiğini göstermektedir. Toplam yabancı ziyaretçinin gecelemesinin %18'sini İstanbul'daki geceleme oluşturmaktadır. İstanbul'daki bu oran Antalya ile birlikte bir araya geldiğinde ise toplam gecelemenin %80'ninden biraz daha fazlasını ifade etmektedir (TTYD TÜSİAD, 2019).

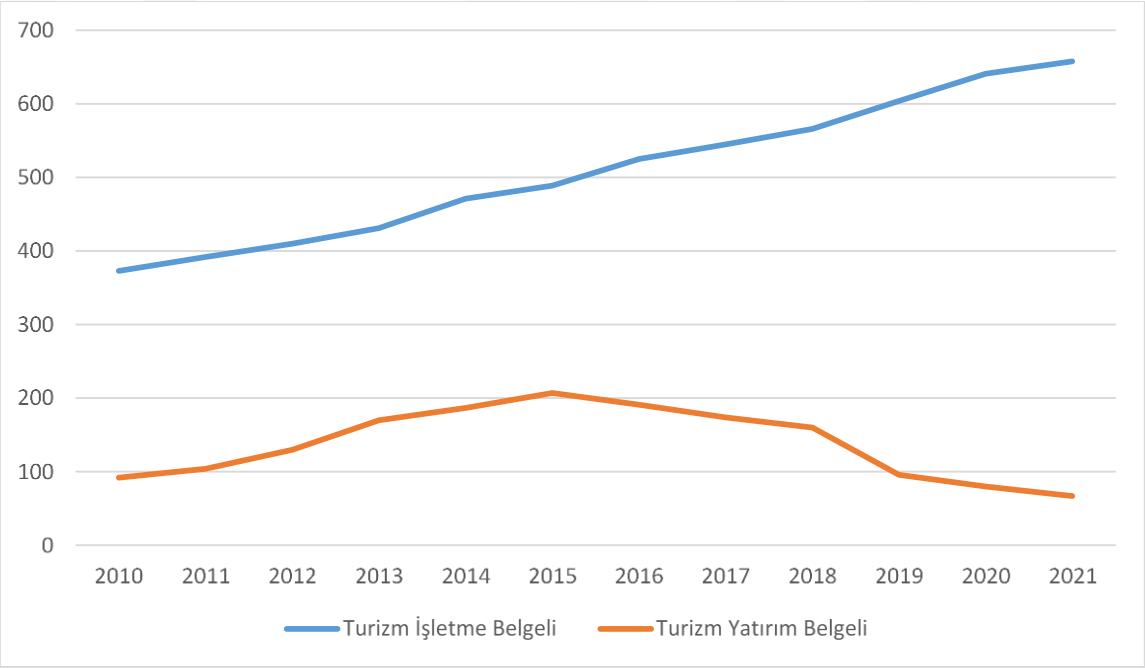
2019 yılında Türkiye'ye gelen 45 milyon yabancı ziyaretçilerden 5 milyonu İstanbul'a gelmiş, İstanbul'daki geceleme sayısı yaklaşık 24 milyonu bulmuştur. Tesise geliş sayısı ise toplamda 10.2 milyon olmuştur. Bu rakamlar 2018 yılı sonu itibarıyla oluşmuş trendi teyit etmekte, hatta daha da arttığına işaret etmektedir.

2020 yılında kapanan oteller ve kısıtlamalar sonucu Türkiye'ye gelen 12.7 milyon yabancı ziyaretçiden %39'u İstanbul'u ziyaret etmiştir. Bunun sonucunda 4.4 milyon tesise geliş sayısı, 9.8 milyon ise geceleme ile turizm sektörü pandeminin olumsuz etkilerinden en çok etkilenen sektörlerden biri olmuştur.

4.2.2.5 Tesis Sayısı ve Doluluk Oranları

Tablo 4.8'de yıllara göre İstanbul ilinde turizm işletme belgesine sahip konaklama tesislerinin sayısı gösterilmektedir. Buna göre tablo incelendiğinde turizm işletme belgeli konaklama tesislerinde istikrarlı bir artış söz konusuyken turizm yatırım belgeli konaklama tesislerinde 2015 yılına kadar artış yaşanırken özellikle son 2 yılda bir azalış trendi olduğu görülmektedir. Covid-19 kaynaklı turizm gelirinin ve turist sayısının oldukça düştüğü dönem de dahil olmak üzere turizm işletme belgeli konaklama tesisleri artmaya devam etmiştir.

Tablo 4.8 Yıllara göre İstanbul turizm işletme belgeli konaklama tesislerinin sayısı (İstanbul Turizm İstatistikler Raporu, 2021, 2020, 2019, 2018)



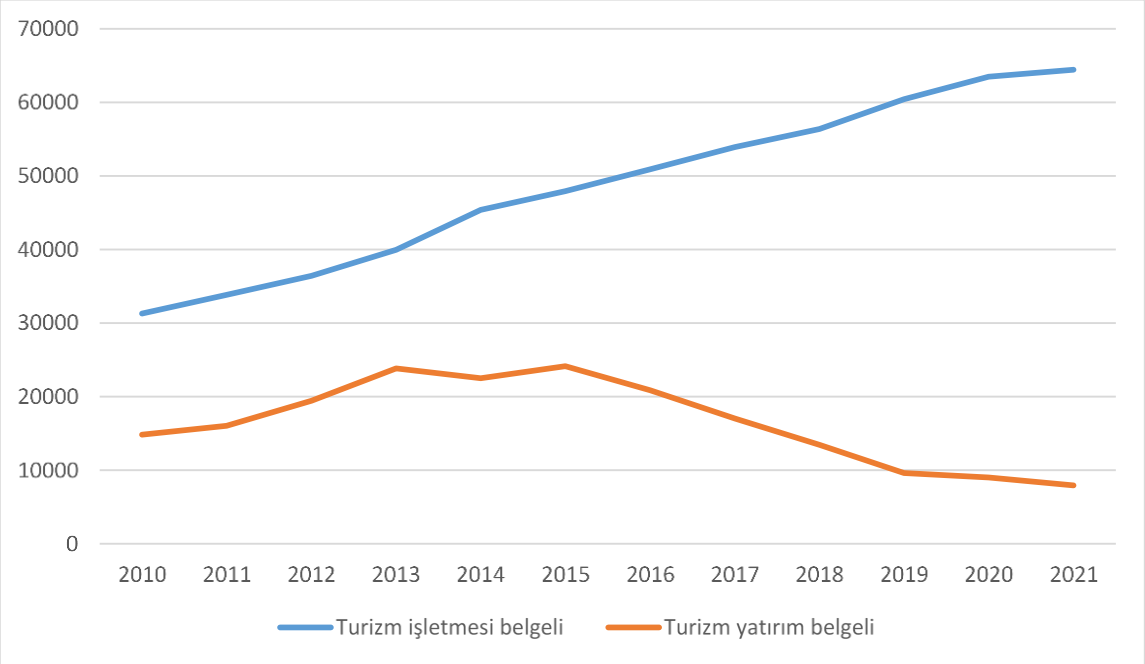
Bir ülkenin, bölgenin veya ilin turizm sektörü gelişmişliği ve gelişme potansiyeli oradaki mevcut ve proje aşamasında yapılması planlanmakta olan konaklama tesis verilerini analiz ederek tespit etmek mümkündür. Bundan dolayı mevcut otel stoku ve İstanbul sınırları içerisinde geliştirilmekte olan projeler detaylandırılacaktır. Somut ve objektif bir karşılaştırma yapılmasını sağlamak amacıyla Tablo 4.9'da İstanbul'daki tesis sayıları işletme belgeli ve yatırım belgeli olmak üzere sınıflarına ayrılarak gösterilmiştir.

Tablo 4.9 2021 yılı İstanbul ili konaklama tesisinin tür dağılımı (İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü, 2021)

Türü	Sınıfı	Turizm İşletmesi Belgeli		Turizm Yatırım Belgeli	
		Avrupa	Anadolu	Avrupa	Anadolu
Oteller	5 yıldızlı oteller	97	21	16	6
	4 yıldızlı oteller	139	16	15	1
	3 yıldızlı oteller	121	20	11	4
	2 yıldızlı oteller	40	4	0	0
	1 yıldızlı oteller	8	0	0	1
	Toplam	405	61	42	12
Özel Tesis		133	14	8	0
Butik Otel		21	2	4	1
B Tipi Tatil Sitesi		1	0	-	-
Turizm Kompleksi		1	0	-	-
Apart Otel		5	2	-	-
Pansiyon		8	4	-	-
Termal Otel		0	1	-	-

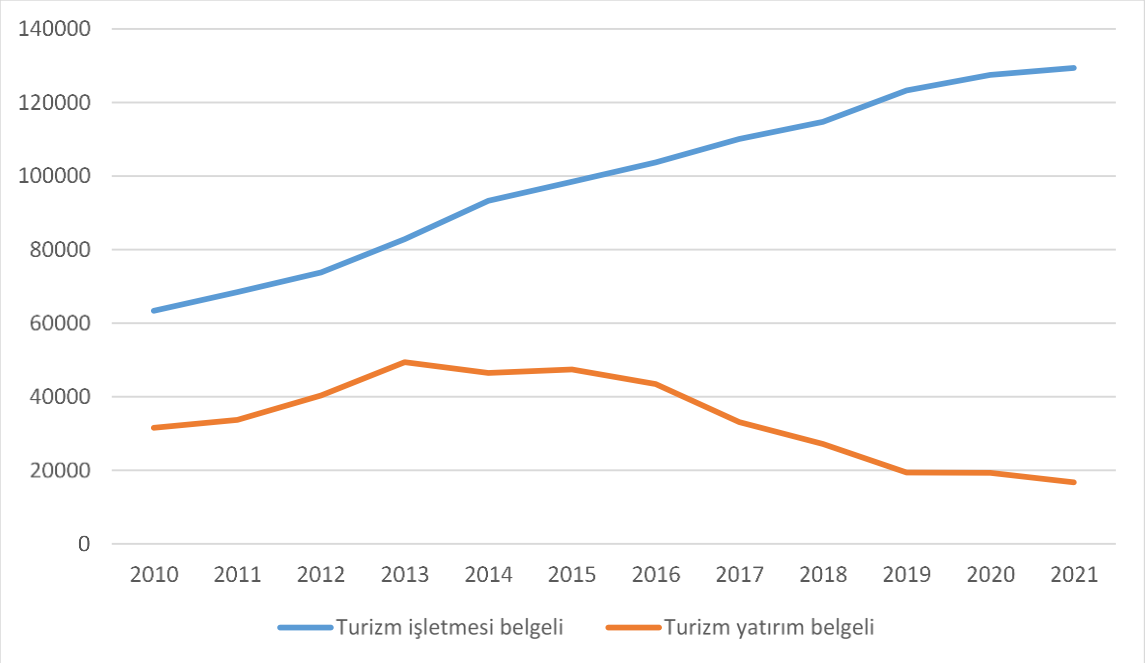
Verilere göre 2021 yılında turizm işletmeli belgeli 118 adet 5 yıldızlı otel, 155 adet 4 yıldızlı otel, 141 adet 3 yıldızlı otel, 44 adet 2 yıldızlı otel, 8 adet 1 yıldızlı otel, 147 adet özel tesis, 23 adet butik otel, 1 adet B tipi tatil sitesi, 1 adet turizm kompleksi 7 adet apart otel, 12 adet pansiyon, 1 adet termal otel bulunmaktadır. Turizm yatırım belgeli ise 22 adet 5 yıldızlı otel, 16 adet 4 yıldızlı otel, 15 adet 3 yıldızlı otel, 1 adet 1 yıldızlı otel bulunmaktadır. Fakat otellerden bahsederken önemli olan otel sayısından daha çok oda sayısı ve bununla ilişkili olarak yatak sayısıdır. Oda sayısı sürekli gelişmekte; pazara yeni oda ve oteller eklenmekte aynı zamanda otel ve odalar piyasadan çıkarılabilmektedir. 2010'dan 2021'e kadar 28.407 oda ilave edilmiştir. Oda sayılarının yıllara göre artışı Tablo 4.10'da daha detaylı olarak gösterilmektedir.

Tablo 4.10 Yıllara göre turizm belgeli tesislerin oda sayısı (İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu, 2010-2021)



Oda sayısıyla ilgili veriler birtakım bilgiler verse de yatak sayısıyla ilgili verileri de incelenemek gerekmektedir. Buna göre ilgili veriler Tablo 4.11'de gösterilmektedir.

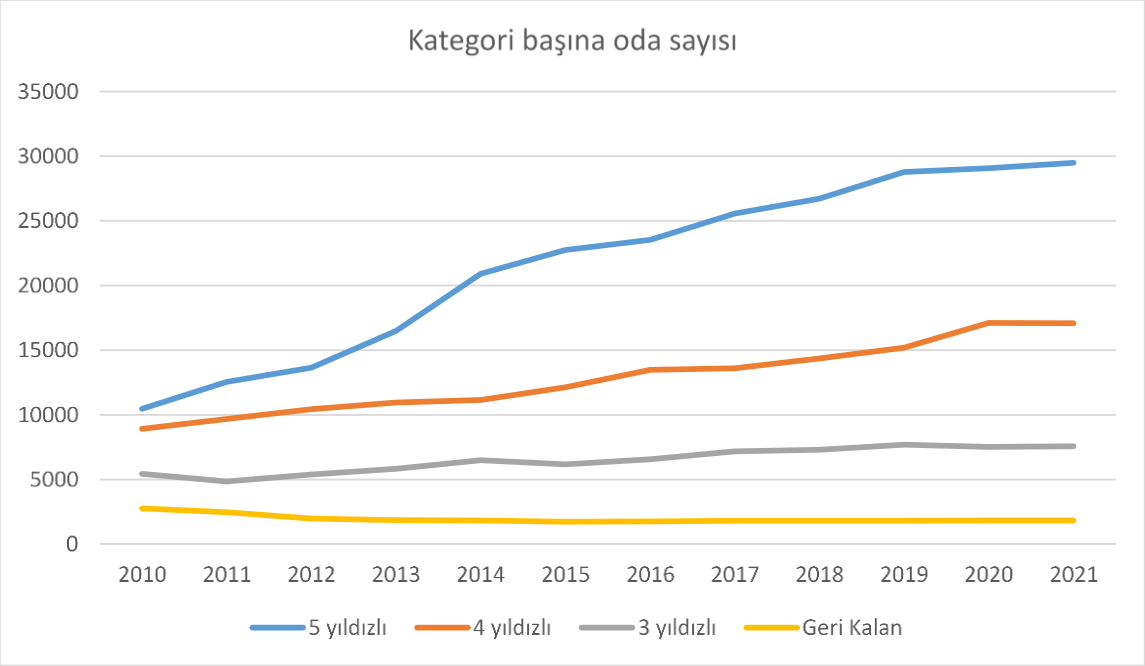
Tablo 4.11 Yıllara göre turizm belgeli tesislerin yatak sayısı (İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu, 2010-2021)



Tablo 4.10 ve Tablo 4.11'deki verilere göre Covid-19 pandemisi nedeniyle yaşanan zorluk ve kısıtlamalara, otel sektöründe yaşanan sıkıntılı döneme rağmen İstanbul'daki işletme belgeli konaklama tesislerinin sayısı bir önceki yıla göre %6,3, oda sayısının %6,1 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılında İstanbul'da Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli ruhsatlı tesislerinde toplam 63.524 oda bulunmaktadır. İstanbul'da resmi lisanslı turistik tesislerin sayısı önceki yılın aynı dönemine kıyasla % 8 oranında artmıştır. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Belgesi'ne sahip 9.254 oda yer almakta ve yakın gelecekte hizmete girmesi beklenmektedir (Mrics vd., 2020).

Bunun yanında ayrıca oteller kategorilerine göre ayrılıp, kategorilere göre otel oda sayısındaki artış Tablo 4.12'de gösterilmektedir. Bu verilerin derlenerek bir araya getirilmesiyle otel kategorileri arasındaki artış farkı ve böylece hangi otel kategorilerine yatırım yapılmalı daha net bir şekilde ortaya koyulacaktır. Son 11 yılda otellerde sınıflardaki istikrarlı artış, büyük bir değişimin yaşanmaması ise sınıflandırma kriterlerinde bir değişim olmadığını işaret etmektedir.

Tablo 4.12 Otel kategori başına oda sayısı

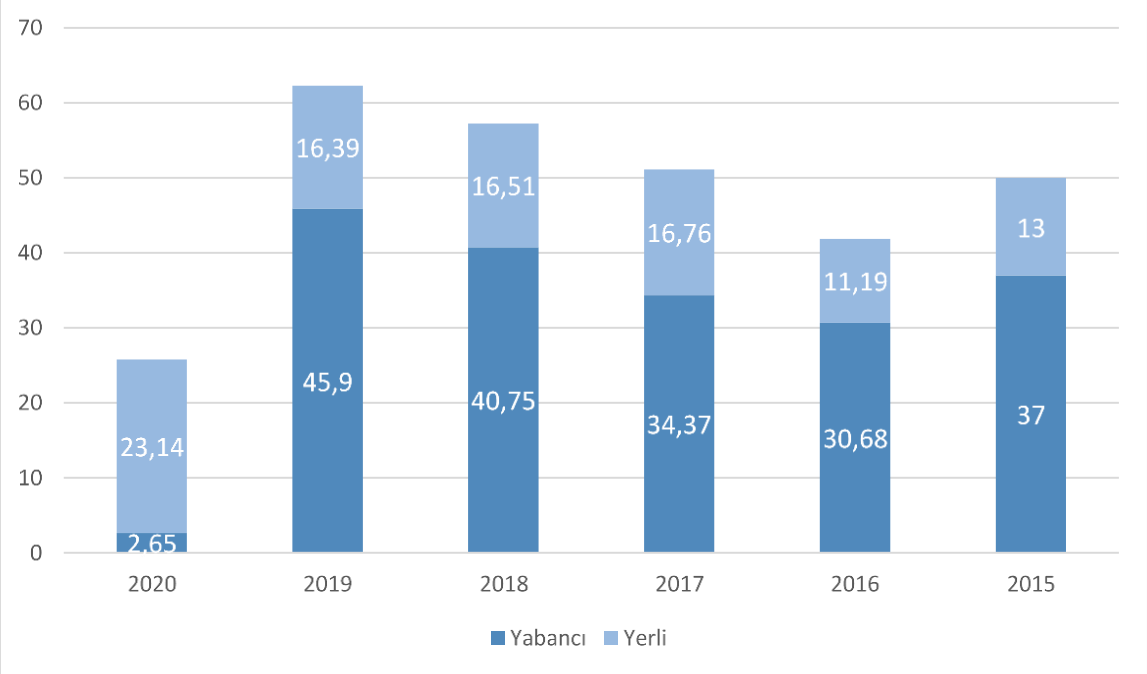


Tablo 4.12'deki verilere göre 2010'dan günümüze kadar en hızlı artışın 5 yıldızlı otel odalarında, bu kategoriden sonra 4 yıldızlı otel odalarında olduğu görülmektedir. 3 yıldızlı otel odaları oldukça yavaş artmakta, 1 ve 2 yıldızlı odalar ise 2011 yılındaki azalmadan sonra neredeyse bir değişimin olmadığı görülmektedir. Buna göre

sadece 5 yıldızlı otellere yatırım yapmak 1,2 ve 3 yıldızlı otelleri geri planda tutmak turizm sektöründe çeşitliliğin sağlanması ve farklı profillerden turist çekmek açısından aslında sektörün büyümesini yavaşlatmaktadır.

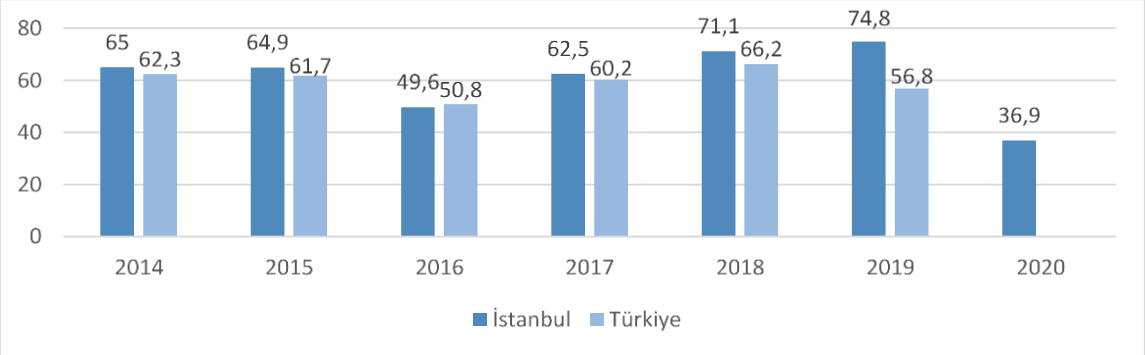
Otel sayısıyla ilgili verilerin ardından Tablo 4.13'te yıllara göre otel doluluk oranları gösterilmektedir.

Tablo 4.13 İstanbul'daki otellerin doluluk oranları (Gyoder, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020)



2016 yılındaki düşüşün ardından yükselişe geçen otel doluluk oranlarıyla hızlı bir toparlanma oranı görülmüştür. 2019 yılında otel doluluk oranlarında bir büyük bir artışın yaşanması 2020 yılına yönelik olumlu beklentiler yaratmıştır. Otel doluluk oranlarında iyi bir yıl olmaya hazırlanan 2020 yılında pandeminin ülkeye ulaşmasıyla birlikte büyük bir düşüş yaşanmıştır. Tablo 4.14'te ise İstanbul yıllık oda doluluk sayıları Türkiye ile karşılaştırılmıştır.

Tablo 4.14 Türkiye-İstanbul yıllık oda doluluk yüzdeleri (Gyoder, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020)



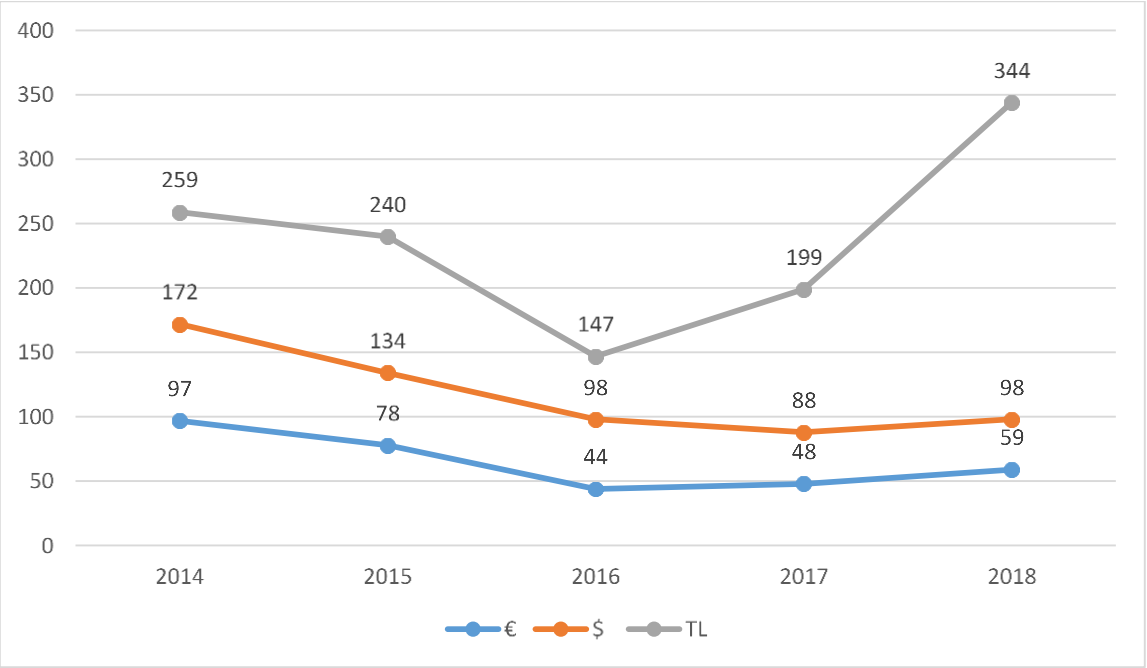
Tablo 4.15'teki verilere göre bu oranların birbirine yakın olduğu görülmektedir. Otel doluluk oranlarıyla birlikte ortalama oda fiyatları euro ve TL cinsinden Tablo 4.15'te gösterilmiştir.

Tablo 4.15 Yıllara göre ortalama oda fiyatları ve revpar-euro/TL (STR Global, 2019)

Yıllar	Doluluk Oranı	Ortalama Oda Fiyattı (Euro)	Revpar	Ortalama Oda Fiyattı (TL)	Revpar
2014	69,00%	140	97	376	259
2015	64,80%	121	78	371	240
2016	%49.6	89	44	296	147
2017	%62.5	76	48	318	199
2018	%71.1	83	47	483	196
2019	74%	90	59	599	344

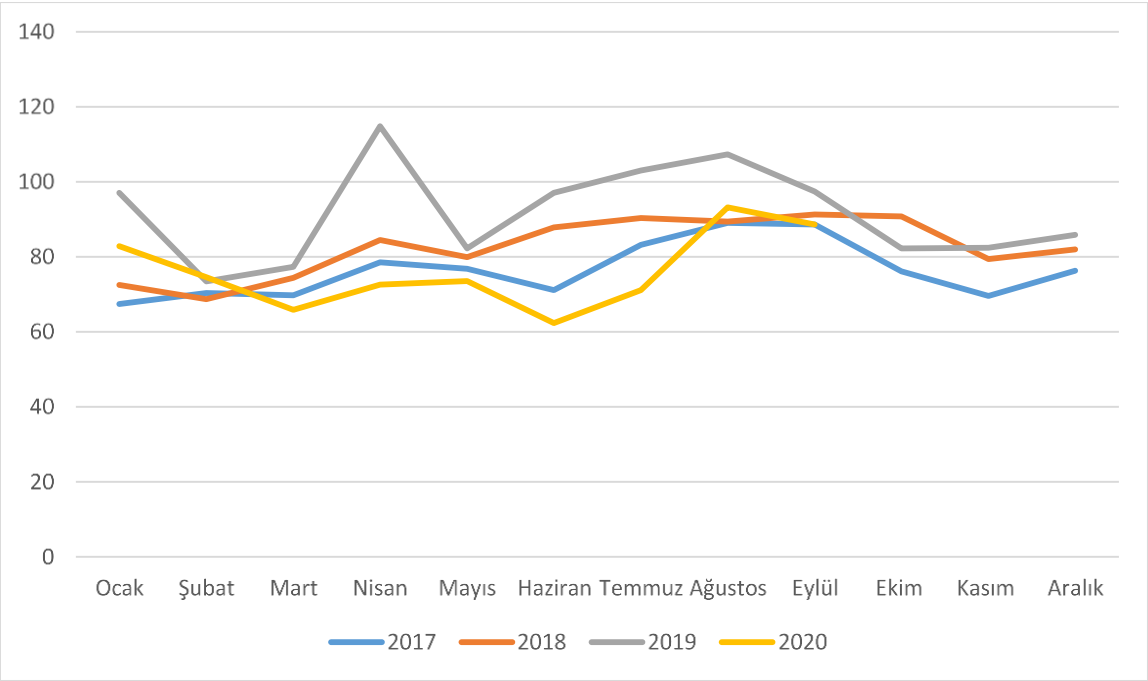
Veriler euro bazında ortalama oda fiyatlarının düştüğünü TL bazında ise arttığını göstermektedir. Ziyaretçi sayılarına paralel olarak 2018 yılında önceki yıllara oranla otel doluluk oranları ve mevcut oda başına gelirde ise (RevPAR) artış yakalandığı görülmektedir. Revpara ait veriler Tablo 4.16'da daha net bir şekilde görülmektedir.

Tablo 4.16 Revpar (Colliers International, 2018)



Otel doluluk oranlarından elde edilen diğer bir veri olan oda başına elde edilen ortalama gelire (ADR) ait veriler ise Tablo 4.17'de gösterilmektedir.

Tablo 4.17 İstanbul otel adr (STR, 2017, 2018, 2019, 2020)

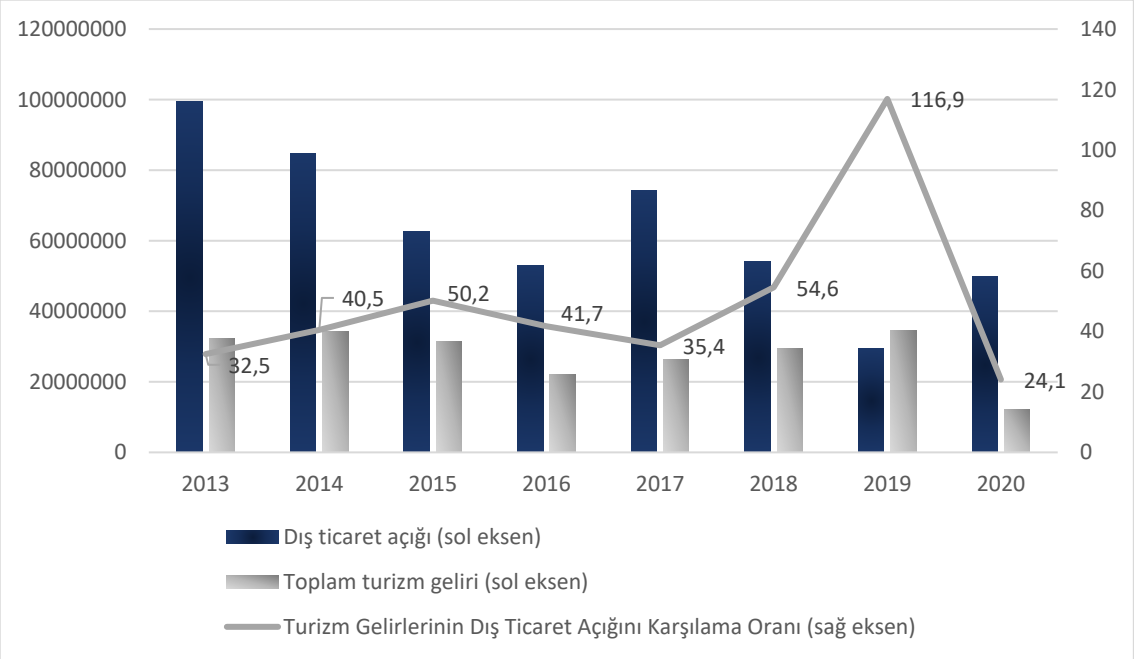


Özetlemek gerekirse 2020 yılı Türkiye için tüm dünyada olduğu gibi turizm sektörü yönünden kötü bir yıl olmuştur. Turizm sektörü, Covid-19 pandemisi sebebiyle mart ve nisan aylarında hem uluslararası hem ülke içinde getirilmiş olan seyahat kısıtlamaları sebebiyle durma noktasına gelmiştir. Yaz aylarında ise kısıtlamaların hem yurt dışı hem yurt içinde gevşetilmesiyle Türkiye'de ziyaretçi hareketleri artmıştır. Ancak, bu dönemde oteller yatırımcıları için tatmin edici ölçüde bir performans sağlanamamıştır (Mrics vd., 2020). Salgının hızlı küresel yayılımı, hem Türkiye hem de uluslararası seyahatlerin her geçen gün kısıtlanmasına sebep olarak, global çapta turizm ve otel pazarları üzerinde etkileri görülmektedir. Türkiye'de ve dünyada uluslararası pek çok uçuş durdurulması veya kısıtlamalar getirilmesi doluluk oranlarında belirgin bir düşüşe sebep olmuş, gelecekte yapılan rezervasyonların iptal edilmesine yol açmıştır. Geçmiş yıllara bakıldığında tecrübeler doğrultusunda bu durumun düzeleceğini öngörülse de belirsizlik devam etmektedir. COVID-19 daha önceki SARS ve MERS salgınları kadar öldürücü değil fakat bulaşıcılığı daha kolay, bulaşma riski ve hızı çok daha fazladır. Gene geçmiş yıllardaki tecrübelere bakıldığında SARS salgınının kontrol altına alındığı zamanda, salgından en çok etkilenmiş olan otel ve turizm piyasasının, 6 ay içerisinde hız bir şekilde toparlanarak eski doluluk oranlarına ulaştığı görülmektedir (Cin vd., 2020).

4.2.2 Sektörün Ekonomiye Katkısı

Dünya Turizm ve Seyahat Konseyi (WTTC) turizm sektörünün ekonomiye katkısını ülke performansları olarak ölçmekte ve rapolarmaktadır. WTTC'nin 2021 yılında oluşturduğu rapora göre 2019 ve 2020 yılı için geçerli olacak şekilde turizm sektörünün ekonomiye katkısına ilişkin veriler ölçülmüştür. Bu veriler Tablo 4.18'de gösterilmektedir.

Tablo 4.18 Turizm sektörünün ekonomiye katkısı (TÜİK: Dış Ticaret Endeksleri, 2020)



Verilere göre 2019 yılında GSYİH'ye toplam katkısı %11, istihdama katkısı %9.3 iken 2020 yılında GSYİH'ye katkısı %5'e, istihdama katkısı %8.1' düşmüştür. Veriler Covid-19 pandemisinin etkisini göstermektedir.

4.2.3 Ofislerin Otele Dönüştürülmesinde Hukuki Süreç

2020 yılında GYODER Çözüm Platformu'nda yapılan 'Turizmde Dönüşüm Arayışları' adlı başlıkta Ayla Heyfegil ofis yapılarının turizm amaçlı dönüştürülmesinde hukuki sürece değinmiştir. Buna göre yapılarda dönüşümün sağlanabilmesi için kritik nokta imar durumu değişikliğidir. Mevcut imar durumu ofis olan bir yapının turistik tesis amaçlı kullanılabilmesi için yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatının alınması gerekmektedir. Bu aşamadan sonra belediye belgeli tesis olarak kullanılabilmesi için belediye belgesi alınmasıyla motel, apart otel, hostel vb. olarak işletilebilmektedir. Bakanlık belgeli tesis amaçlı kullanılabilmesi için turizm veya karma fonksiyonlu imara dönüştürme için belediye imar plan komisyonuna başvurulması gerekmektedir. Belediye meclisinden olumlu karar çıkar ise yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınabilmektedir. Bu işlemler tamamlandıktan sonra ise turizm yatırım belgesi ve turizm işletme belgesi alınarak hukuki süreç gerçekleştirilmiş olur.

4.2.4 Dönüşümün İrdelenmesi

Ofis yapılarının turizm amaçlı dönüşümünü etkileyebilecek, analiz edilen veriler sonucunda ortaya çıkan SWOT analizi aşağıda yer almaktadır.

Güçlü yönler;

- Turizm sektörünün gerek sağladığı istihdam gerekse ülkenin çok ihtiyacı olan döviz rezervlerinin artışı açısından kritik bir öneme sahip olması turzim söktürünün güçlü bir yönüdür. Buna göre ofis yapılarının turizm odaklı dönüşümüyle yapılacak olan planlamalar ve yeniliklerle istihdam sağlacak olması, döviz rezervlerinin artışına katkı sağlayabilecek olması sektörü güçlü kılmaktadır.
- İstanbul konumu itibariyle Avrupa pazarına yakınlığı açısından avantaja sahiptir. Pandemi süresi boyunca gelen ziyaretçi profili incelendiğinde de en çok %27'si Avrupa'dan gelen ve %18'i Orta Doğu'dan gelen ziyaretçiler oluşturmuştur. Pandemi süresi boyunca ziyaretçilerin kısa mesafeli yerleri tercih ettiği görülmektedir. Bu bir fırsat olarak bilinerek ofis yapılarının turizm odaklı dönüşümüyle sağlanan ürün çeşitliliği Avrupa'nın en büyük şehri İstanbul için Avrupa pazarından ziyaretçi çekmede artı bir kriter olacaktır.
- İstanbul'un bir kültür şehri olması ve turistler açısından cazip görülmesi ayrıca güçlü yönler arasında yer almaktadır.

Fırsatlar;

- Turizm pandemi ile birlikte en çok darbeyi alan sektör olmuş, alınan zararlar tam olarak belirlenememiştir. Fakat kısıtlamalar yavaş yavaş kaldırılmaya başlanmasıyla yasakların kaldırıldığı ülkelerden ziyaretçiler tarafından talepte tekrardan artış görülmektedir.
- Covid-19 pandemisinin kalıcı mı yoksa geçici bir kesintiye yol açtığı geleceğe yönelik yapılan çıkarımlarda önemlidir. Buna göre yasakların gevşetilmesiyle turist sayısında artış yaşanması bu durumun kalıcı olmasından ziyade ertelenmiş olduğunu göstermektedir.
- Covid-19 sonrasına yönelik fırsatların oluşturulabilmesi için geçmiş yıllardaki tecrübelere bakmak yol gösterici olabilmektedir. Buna göre geçmiş

yıllardaki SARS salgını kontrol altına alındığı zamanda, salgından en çok etkilenen gene otel ve turizm sektörü olmasına rağmen hız bir şekilde 6 ayda toparlanarak eski doluluk oranlarına ulaştığı görülmüştür. Buna göre turizm sektörünün kendini hızlı bir şekilde toplamaya elverişli bir sektör olduğu söylenebilir. Bu noktada geleceğe yönelik karamsar bakılmamalı, yapılacak yatırımların kritik öneme sahip olunduğu görülmelidir.

- Pandemi döneminde kiralık ev veya küçük ölçekli butik otellere talebin arttığı görülmektedir. Ziyaretçilerin alışkanlıklarından kolay vazgeçmeyeceği, kalabalık ortamlarda bulunup salgına yakalanma riskini almak istemeyeceği göz önünde bulundurulduğunda bu yönde yapılan yatırımların talep görmeye devam edeceği öngörülmektedir.
- Pandemiyle birlikte iş yerlerinin sınırlarının ortadan kalkmasıyla artık birçok çalışan tatil beldeleri de dahil olmakla birlikte istediği yerden çalışabilme olanağına sahiptir. Çalışanların mekânlardan bağımsız iş yapabilmesi bundan sonrası için geçmişe kıyasla seyahatleri kolaylaştıracaktır.
- Geleceğe yönelik çıkarımlarda pandeminin etkisiyle birlikte pandemi öncesi dönemdeki veriler de önemli bir yere sahiptir. Buna göre pandemi öncesi dönemde gelen ziyaretçi sayısında düzenli bir artış yaşanmaktaydı. 2014-2016 yılları arası bir takım kriz ve terör saldırılarından dolayı düşüş yaşansa da ardından 2017 yılında tekrardan artışa geçmiş, rekor bir büyümeyle 2019 yılında en çok ziyaretçinin geldiği dönem yaşanmıştı. Covid-19'un Mart ayında Türkiye'ye geldiği vakte kadar da bu artış eğilimi devam etmekteydi. Bu veriler turizm potansiyelinden dolayı oluşmakta ve pandemi sonrası bu düzenli artışın da devam edeceği öngörülmektedir.
- Havayollarının uçuş sayısının son on yılda %347, koltuk sayısının %407 artmıştır. Havayollarındaki gelişmeler turistlerin seyehatini kolaylaştırmaktadır.

Zayıf yönler;

- Turizm sektörünün en zayıf yönü mevsime bağlı değişimler olarak görülmektedir. Sezon dışında turist çekmekte turizm sektörü zayıf kalmaktadır.

- Pandeminin turizm yatırımlarında borçları arttırmış olması turizm sektörünün yükünü arttırarak sektörü geriye çekmektedir.
- Turizm sektörü Avrupa'daki rakiplerine kıyasla kapsam olarak geride kalmaktadır. Rakipler bilinirlik, tanıtım ve yönetimsel konularda farklılıklar ortaya koymaktadır.

Tehditler;

- Ofis sektöründe olduğu gibi turizm sektöründe de birçok değişikliğin meydana gelmesi turizm sektörünün geleceğini etkileyeceği öngörülmektedir. Sektörün bu muğlaklığı ve kestirilemezliği tehdit oluşturmaktadır.
- Pandemi süreci sonlanana kadar Covid-19 turizm sektörü için büyük bir tehdit olmaya devam edecektir. Günümüzde aşı çalışmaları ve aşılama işlemi devam etse de aşıların etkileri ve kalıcı bir çözüm olup olmayacağının henüz bilinememesi bu sektörde risk oluşturmaktadır.
- Aşı etkilerine göre yeniden kısıtlamaların getirilmesi ve uçuşların askıya alınması gibi durumların tekrardan söz konusu olup olmayacağının kesin olarak bilinememesi sektör için tehdit oluşturmaktadır.
- Bu süreçte bireysel turizme yönelme, küçük ölçekli butik otel veya kiralık evlere olan talepteki artış pandemi sonrasında da devam edeceği düşünülürse Covid-19 özellikle büyük ölçekli tesisler için tehdit oluşturmaktadır.
- Pandemiyle birlikte dijitalleşmenin artmasıyla online toplantıların yapılması iş amaçlı seyahatlerde düşüşe sebep olması kongre turizminde bir tehdit oluşturmaktadır.
- Pandemi süresi boyunca kiralık evlere artış olması ve sektörde bireyselleşmeye yönelişin artması. Barselona'da yaşandığı gibi çeşitli dijital platformlar aracalığıyla kontrol dışı kiralamalarda artma gibi bir durumun yaşanması turizm sektörünü daha az tercih edilen bir noktaya sürükleme riski taşımaktadır.
- Turizm sektörünün salgından fazlaca etkilenmiş olmasından dolayı Covid-19 pandemisi öncesi planlanan turist sayısındaki artışın daha uzun bir döneme yayılacaktır.

- Bu süreçte video konferansları, uzaktan eğitim vb. etkinlikler yoğun bir şekilde kullanılmıştır. Dolayısıyla konferans, sempozyum ve kongre gibi etkinliklerin yapılması için fiziksel ortam şartı gereksizleşmiştir. Bu durumun kongre turizmini olumsuz yönde etkileyeceği öngörülmektedir.

4.3 Konuta Dönüşüm

4.3.1 Konuta Talep

Konuta olan talebin sayısal verilerle analizinden önce çevresel özellikleriyle bir bütün oluşturarak sağlıklı koşulları sağlaması gereken yapılar olduğu göz önünde bulundurulmalıdır. Kişilerin dahil oldukları sınıftan bağımsız herkesin konut ihtiyacı söz konusu olsa da konut üretiminin özellikle orta ve yüksek gelire sahip gruplara yönelik olduğu göze çarpmaktadır. Konut ihtiyacı kişilerin tercihlerine ve ödeme gücüne bakmazken konut talebi konut fiyatını ödeme gücüne sahip kişilerin isteğinin olmasını gerektirmektedir. Konut talebinde demografik özellikler, maddi olanaklar, konut fiyatları, konut kredi faiz oranları gibi etkenler söz konusudur. Bu doğrultuda bu süreçte İstanbul ili için demogratif özellikler, gelir dağılımları, konut kredi faiz oranları ve buna bağlı olarak konut satışları incelenmiştir. Küreselleşmenin getirilerinin yanı sıra pandeminin evde çalışma gibi trendleri arttırmasıyla birlikte konut taleplerinde değişikliklerin de yaşanacağı bu sürecin içine dahil edilmelidir.

4.3.1.1 İstanbul İlinin Yıllara Göre Nüfus Yapısındaki Değişim

Nüfus artış hızı, mutlak nüfus gelişimi, kentleşme oranlarındaki değişim, göçler ve hane halkı sayısı değişkenleri demografi ve nüfus öngörüleri içinde kullanılan kriterlerdir. Bu çerçevede İstanbul'un içinde bulunduğu demografik geçiş süreci ve bu sürecin ana eğilimleri gelecek dönem öngörüleri için önem arz etmektedir (Gyoder, 2015). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, İstanbul ilinin nüfusu 2019 yılına göre 56 bin 815 kişi azalarak 2020 yılında 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştüğü görülmektedir. Son on yıl incelendiğinde bir ilk olarak İstanbul nüfusunda azalma yaşandığı görülmektedir. İstanbul ili nüfusunun 7 750 836'sını erkek nüfusu, 7 711 616'sını ise kadın nüfusu oluşturmaktadır. Yüzde olarak bakıldığında erkek nüfusu toplam nüfusun %50,12'sini oluştururken kadın nüfusu ise %49,87'sini oluşturmaktadır (Tablo 4.19).

Tablo 4.19 2010-2020 yılları arası cinsiyete göre İstanbul nüfusu (TÜİK, 2021)

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2010	13 255 685	6 655 094	6 600 591
2011	13 624 240	6 845 981	6 778 259
2012	13 854 740	6 956 908	6 897 832
2013	14 160 467	7 115 721	7 044 746
2014	14 377 018	7 221 158	7 155 860
2015	14 657 434	7 360 499	7 296 935
2016	14 804 116	7 424 390	7 379 726
2017	15 029 231	7 529 491	7 499 740
2018	15 067 724	7 542 231	7 525 493
2019	15 519 267	7 790 256	7 729 011
2020	15 462 452	7 750 836	7 711 616

Yıllara göre İstanbul nüfusunun Türkiye nüfusuna göre oranu Tablo 4.20'de gösterilmektedir.

Tablo 4.20 Yıllara göre İstanbul ve Türkiye nüfusu (TÜİK, 2021)

İl	1980	1990	2000	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul Nüfusu	4741	7309	10018	14160	14377	14657	14804	15462	15519	15067	15029
Türkiye Nüfusu	44.736	56.473	67.803	76.667	77.695	78.741	79.814	80.811	82.004	83.154	83.614
Türkiye Nüfusu İçindeki Payı	10,60%	12,94%	14,78%	18,47%	18,50%	18,61%	18,55%	19,13%	18,92%	18,11%	17,97%

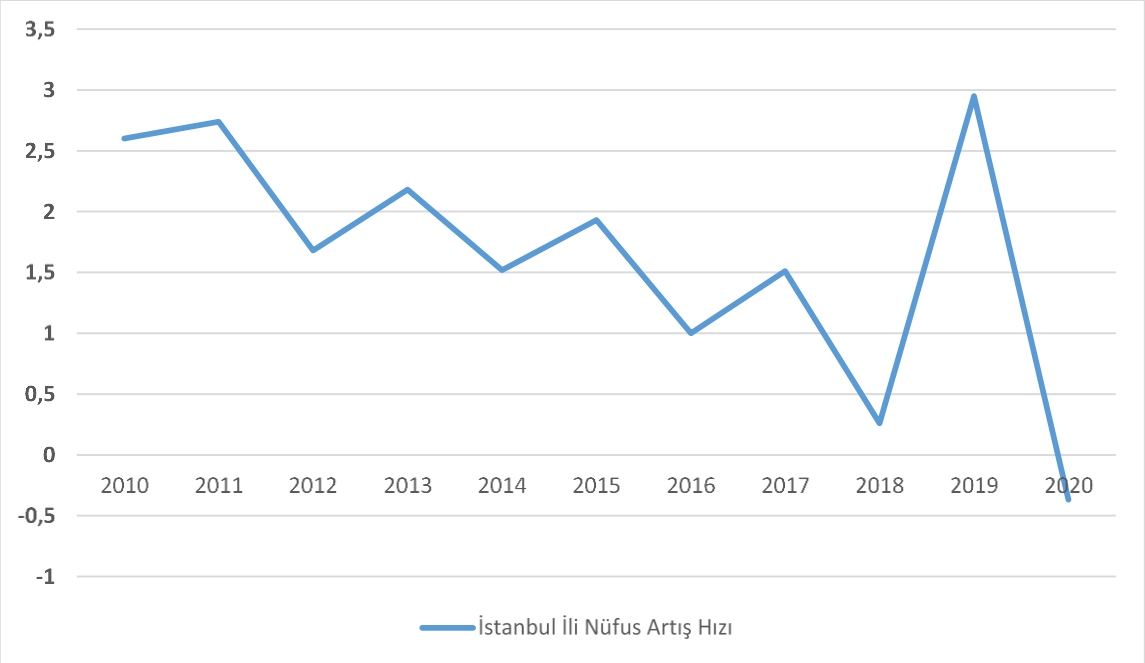
İstanbul nüfus artış hızı 2020 yılında bir ilk yaşayarak -%0.37'ye gerilemişken 2021 yılında tekrardan artışa geçerek %2.45 olarak saptanmıştır (Tablo 4.21).

Tablo 4.21 İstanbul nüfus artış hızı (Url-5)

Yıl	**İstanbul Nüfusu**	**Artış Hızı(%)**
2010	13 255 685	2,6
2011	13 624 240	2,74
2012	13 854 740	1,68
2013	14 160 467	2,18
2014	14 377 018	1,52
2015	14 657 434	1,93
2016	14 804 116	1
2017	15 029 231	1,51
2018	15 067 724	0,26
2019	15 519 267	2,95
2020	15 462 452	-0,37
2021	15.840.900	2,45

Tablo 4.22'te İstanbul nüfus artış hızıyla ilgili veriler daha görsel bir şekilde sunulmuştur.

Tablo 4.22 İstanbul nüfus artış hızı



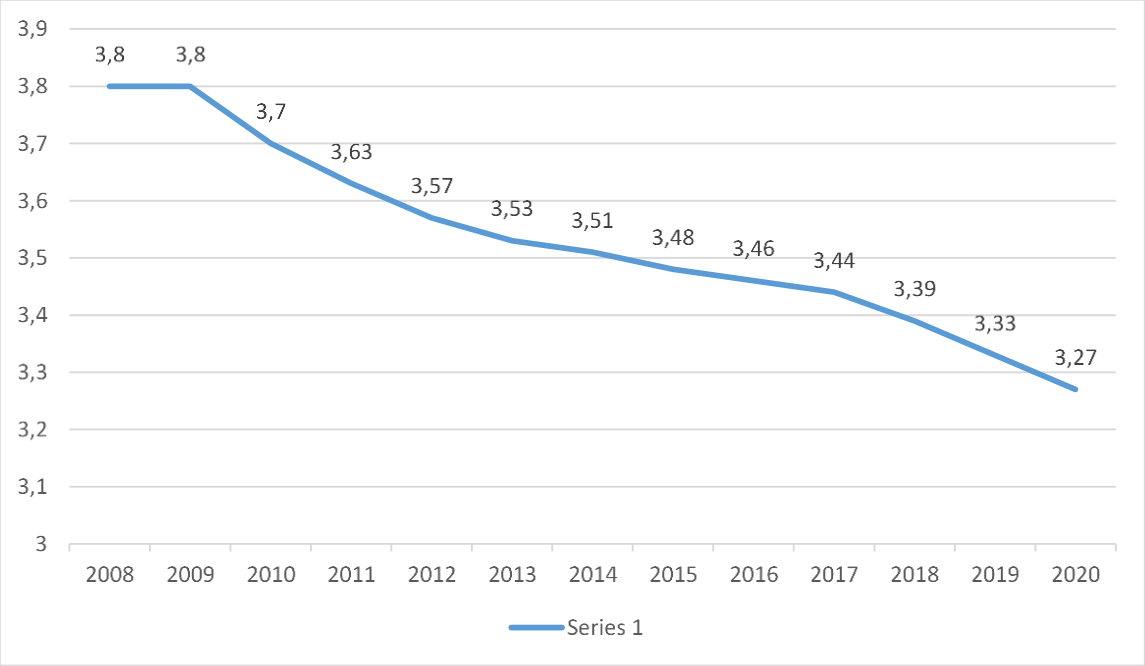
Nüfus artış hızı 2019 yılında %2,95 saptanırken 2020 yılında -%0.37'ye düşmüştür. Demografik süreç ülke genelinde incelendiğinde 2000 yılı itibariyle ikinci ve yeni bir döneme girmektedir. Bu dönem nüfus artış hızının yavaşlaması anlamına gelmektedir ve önümüzdeki dönemlerde bu yavaşlama devam edecek; doğurganlık oranı ve net yenileme hızı yavaşlayacaktır. Bu iki ana yeni eğilimin tersine dönme olasılığından söz edilemez. Böylece daha istikrarlı bir nüfus artış dönemine girilmektedir. Konut talebini belirleyen demografik faktörlerden birisi de göç ve kentleşme sürecidir. İstanbul'a ait göç verileri Tablo 4.23'te sunulmuştur.

Tablo 4.23 Yıllara göre İstanbul'un göç verileri (TÜİK, 2020g)

Yıl	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç
2010	439.515	336.932	102.583
2011	450.445	328.663	121.782
2012	384.535	354.074	30.461
2013	437.922	371.601	66.321
2014	438.998	424.662	14.336
2015	453.407	402.864	50543
2016	106957	57655	49302
2017	116044	75849	40195
2018	201957	113430	88527
2019	306455	140223	166232

İstanbul genellikle göç alan bir ildir. İstanbul'a göçün temel kaynağı kentin sosyo-ekonomik niteliklerinden kaynaklanmaktadır. 2016 yılında İstanbul'daki net göç ise -71.307 kişidir. İstanbul bir ilk yaşayarak 2020 yılında göç vermiştir. İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 56.815 azalmıştır. TÜİK 2021 senesindeki göç verilerini erteleyeceğini açıklamış olsa da binlerce mültecinin bu sene de ülkeye giriş yaptığı bilinmektedir. Bu göçler sonucunda demografik yapı bozulmuştur.

Tablo 4.24 İstanbul ortalama hanehalkı büyüklüğü (TÜİK, 2020)



Mutlak nüfusuna ilişkin öngörüler konut ihtiyacının belirlenmesinde gerekli fakat yeterli olmamaktadır. Nüfus gelişmelerinden yararlanarak konut ihtiyacı ve konut talebine ilişkin hesaplamaların yapılabilmesi için hane halkı büyüklüğü ve sayısına

ilişkin de öngörülerde bulunulmaktadır. İlgili veriler Tablo 4.24'te sunulmuştur. Ekonomik ve sosyal gelişmeler ile demografik sürecin etkileri sonucunda kentsel hane halkı büyüklükleri de küçülmeye devam edecektir (GYODER, 2020).

4.3.1.2 İstanbul İli Evlenme ve Boşanma İstatistikleri

Konut sektöründe hareketliliği etkileyen faktörlerden birisi İstanbul ilinin aile yapısındaki değişimlerdir. Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine bakıldığında 2020 yılında 85.763 kişinin evlendiği görülmektedir. 2020 yılında en fazla evlenme sayısı İstanbul'da gerçekleşmiştir. İstanbul'da ortalama ilk evlenme yaşı erkeklerde 28,9 iken kadınlar için 26,4 olmuştur (TÜİK, 2021b).

2020 yılında İstanbul'da 27323 kişi boşanmıştır. En fazla boşanma İstanbul'da gerçekleşmiştir. 2020 yılında İstanbul ilinde boşanmaların %26,6'sı ilk 5 yıl içerisinde, %21,4'ü 6-10 yıl içerisinde, %46,2'si ise 11 yıl ve daha fazla evli kalan çiflerde gerçekleşmiştir (TÜİK, 2021b). Buna göre İstanbul'da evlenme ve boşanma sayılarıyla ilgili yıllara göre veriler Tablo 4.25'te gösterilmektedir.

Tablo 4.25 Yıllara göre evlenme ve boşanma sayısı (TÜİK, 2021b)

Yıllar	Evlenme Sayısı	Boşanma Sayısı
2010	104 055	24 952
2011	105 860	25 884
2012	110 478	26 825
2013	111 050	27 024
2014	112 141	28 907
2015	114 382	28 023
2016	113 059	27 121
2017	106 053	28 175
2018	101 333	30 619
2019	100 088	32 836
2020	85 763	27 323

4.3.1.3 Nüfus Yoğunluğu

Yüzölçümü 5.343 km^2 olan İstanbul'da kilometrekareye 2976 insan düşmektedir. İllerin nüfus yoğunluğu sıralamasında İstanbul ilk sırada yer almaktadır. Yıllara göre kilometrekareye düşen insan sayısıyla ilgili veriler Tablo 4.26'da gösterilmektedir.

Tablo 4.26 Yıllara göre İstanbul nüfus yoğunluğu (Url-5)

Yıl	İstanbul Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2020	15.462.452	2976 /km2
2019	15.519.267	2987/km2
2018	15.067.724	2900/km2
2017	15.029.231	2892/km2
2016	14.804.116	2849/km2
2015	14.657.434	2821/km2
2014	14.377.018	2767/km2
2013	14.160.467	2725/km2
2012	13.854.740	2666/km2
2011	13.624.240	2622/km2
2010	13.255.685	2551/km2

Verilere göre nüfus yoğunluğu her yıl artmış, 2020 yılında ise bir düşüş görülmüştür.

İstanbul'da 39 ilçe bulunmaktadır. İstanbul ilçe nüfus dağılımı verilerine göre en kalabalık ilçe Esenyurt'ken en az nüfusa sahip ilçe Adalar'dır. İlçelerin nüfusuna dair veriler Tablo 4.27'de gösterilmektedir.

Tablo 4.27 İstanbul'un ilçe nüfusları dağılımı (Url-5)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2020	Esenyurt	957.398	491.843	465.555	6,19%
2020	Küçükçekmece	789.633	395.884	393.749	5,11%
2020	Bağcılar	737.206	374.475	362.731	4,77%
2020	Pendik	726.481	367.107	359.374	4,70%
2020	Ümraniye	713.803	358.075	355.728	4,62%
2020	Bahçelievler	592.371	298.341	294.030	3,83%
2020	Sultangazi	537.488	274.044	263.444	3,48%
2020	Üsküdar	520.771	253.680	267.091	3,37%
2020	Maltepe	515.021	256.869	258.152	3,33%
2020	Gaziosmanpaşa	487.778	244.783	242.995	3,15%
2020	Kadıköy	481.983	218.424	263.559	3,12%
2020	Kartal	474.514	234.618	239.896	3,07%
2020	Başakşehir	469.924	236.589	233.335	3,04%
2020	Sancaktepe	456.861	231.744	225.117	2,95%
2020	Esenler	446.276	229.277	216.999	2,89%
2020	Kağıthane	442.415	223.447	218.968	2,86%
2020	Avcılar	436.897	219.428	217.469	2,83%
2020	Ataşehir	422.594	207.697	214.897	2,73%
2020	Eyüpsultan	405.845	203.218	202.627	2,62%
2020	Fatih	396.594	199.149	197.445	2,56%
2020	Beylikdüzü	365.572	178.615	186.957	2,36%
2020	Sultanbeyli	343.318	176.121	167.197	2,22%
2020	Sarıyer	335.298	165.405	169.893	2,17%
2020	Arnavutköy	296.709	152.668	144.041	1,92%
2020	Zeytinburnu	283.657	143.190	140.467	1,83%
2020	Güngören	280.299	141.446	138.853	1,81%
2020	Çekmeköy	273.658	136.842	136.816	1,77%
2020	Tuzla	273.608	139.481	134.127	1,77%
2020	Bayrampaşa	269.950	135.664	134.286	1,75%
2020	Şişli	266.793	129.931	136.862	1,73%
2020	Büyükçekmece	257.362	127.461	129.901	1,66%
2020	Beykoz	246.110	122.425	123.685	1,59%
2020	Beyoğlu	226.396	116.771	109.625	1,46%
2020	Bakırköy	226.229	105.741	120.488	1,46%
2020	Silivri	200.215	113.154	87.061	1,29%
2020	Beşiktaş	176.513	80.715	95.798	1,14%
2020	Çatalca	74.975	38.447	36.528	0,48%
2020	Şile	37.904	19.709	18.195	0,25%
2020	Adalar	16.033	8.358	7.675	0,10%

4.3.1.4 İstanbul İli İş Gücü İstatistikleri ve Gelir Dağılımı

İstanbul'da çalışanların sektöre göre dağılımı Tablo 4.28'de gösterilmektedir.

Tablo 4.28 İstanbul'da çalışanların sektöre göre dağılımı (TÜİK, 2020c)

Yıllar	Tarım		Sanayi		Hizmet	
	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde	Sayı	Yüzde
2020	48	0,9	1 672	31,2	3 643	67,9
2019	69	1,2	1 839	31,8	3 869	67
2018	70	1,2	1 900	32,2	3 929	66,6
2017	66	1,2	1 800	31,8	3 799	67,1
2016	51	0,9	1 822	32,8	3 685	63,1
2015	37	0,7	1 922	36,2	3 347	63,1
2014	28	0,5	1 870	36,7	3 198	62,8
2013	27	0,6	1 635	35,1	2 997	64,3
2012	26	0,6	1 649	36,7	2 818	62,7
2011	22	0,5	1.677	39,8	2.512	59,7
2010	16	0,4	1.577	40	2.354	59,6

Tablo 4.29'da İstanbul'da gelir dağılımına ait veriler yer almaktadır. Bu veriler incelendiğinde en düşük gelirli %20'lik nüfus dilimi il gelirinden %4,8'lik bir pay alırken en yüksek gelire sahip %20'lik nüfus dilimi il gelirinden 50,4'lük bir pay aldığı görülmektedir.

Tablo 4.29 İstanbul ilinde gelir dağılımı (TÜİK, 2020a)

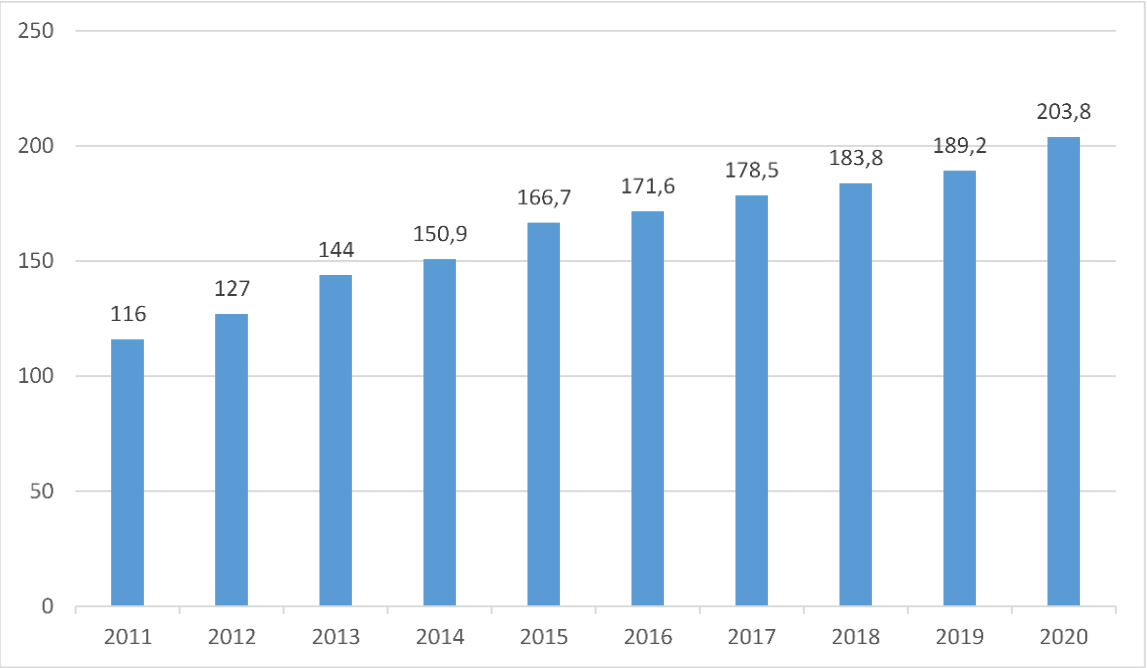
	Gelir Dağılımı (%)					
	1. %20	2. %20	3. %20	4. %20	5. %20	GİNİ KATSAYISI
İstanbul	4,8	9,4	14,2	21,1	50,4	0,451
	En düşük ←				→ En yüksek	

Gelir eşitsizliğini ölçmede kullanılan gini katsayısına göre gelir dağılımı arasındaki farkın açıldığı, dengesiz bir dağılıma doğru eğilimin arttığı görülmektedir. Türkiye genelinde en yüksek gelir eşitsizliği İstanbul ilindedir.

4.3.1.5 Konut Fiyatları

Konut fiyatları konutta talebi etkileyen bir başka faktördür. Konut fiyatlarındaki değişimler konut fiyat endeksleriyle görülebilmektedir. Konut fiyat endeksinin artması konut fiyatlarında bir artış yaşandığını göstermektedir. Buna göre Tablo 4.30'da son 10 yılda konut fiyat endeksleriyle ilgili veriler gösterilmektedir.

Tablo 4.30 Yeni konut fiyat endeksi (GYODER, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020)



2010 yılı için konut fiyat endeks değeri 100 olarak hesaplandığında, bugün konut fiyat endeksi 203,8'i göstermektedir. Konut fiyatlarındaki artış konut satışlarını olumsuz etkilemektedir. Konut fiyatlarındaki artışın ise devam edeceği öngörülmektedir.

4.3.1.6 İstanbul İli Satılan ve Satılamayan Konutlar

TÜİK tarafından yayınlanan verilere göre İstanbul ilinde 2018 yılının 12 aylık toplamına bakıldığında 234.055 konut satıldığı görülmektedir. 2019 yılının 12 aylık verilerine bakıldığında toplam 237.675 konut satışı gerçekleşmiştir. 2020 yılında 12 ayda toplam satış 265.098 konut satılmıştır. İstanbul'daki konut satış istatistikleri aylara göre incelendiğinde Tablo 4.31'de gösterilen verilere ulaşılmaktadır.

Tablo 4.31 İstanbul ili konut satışları (TÜİK, 2021f)

İstanbul İli Konut Satışları 2018					
Ocak	**Şubat**	**Mart**	**Nisan**	**Mayıs**	**Haziran**
16 336	16247	18 714	17 414	20 061	20 547
Temmuz	**Ağustos**	**Eylül**	**Ekim**	**Kasım**	**Aralık**
19 503	15 262	20 216	27 156	16 058	26 541
İstanbul İli Konut Satışları 2019					
Ocak	**Şubat**	**Mart**	**Nisan**	**Mayıs**	**Haziran**
13 455	14 462	19 140	17 148	17 296	10 060
Temmuz	**Ağustos**	**Eylül**	**Ekim**	**Kasım**	**Aralık**
17 276	15 881	23 265	24 451	24 924	40 317
İstanbul İli Konut Satışları 2020					
Ocak	**Şubat**	**Mart**	**Nisan**	**Mayıs**	**Haziran**
21 251	22 662	19 846	6 113	7 640	28 799
Temmuz	**Ağustos**	**Eylül**	**Ekim**	**Kasım**	**Aralık**
39 432	30 292	25 399	22 270	21 158	20 236
İstanbul İli Konut Satışları 2021					
Ocak	**Şubat**	**Mart**	**Nisan**	**Mayıs**	**Haziran**
13 666	15 929	22 007	19 260	11 356	25 833
Temmuz	**Ağustos**	**Eylül**	**Ekim**	**Kasım**	**Aralık**
18884	24286	28229	26041	31706	39026

2020 yılında gerçekleşen satışların 77.785'i ilk satış, 187.313'ü ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir. 77.785 satışın 29.415'i, 187.313 adet ikinci el satışın ise 74.755'i ipotekli satılmıştır (Tablo 4.32). 2021 Temmuz ayında konut satışlarında İstanbul 18 bin 884 konut satışı ve toplam satışların %17.5'ini oluşturmakla birlikte 1'inci sırada yer almıştır.

Tablo 4.32 İstanbul ilk ve ikinci el satışlarında ipotekli ve diğer satışlar (Url-1)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Konut Satışları (Toplam)
İpotekli Satışlar	29 415	74 755	104170
Diğer Satışlar	48 370	112 558	160 928
Konut Satışları (Toplam)	77.785	187.313	265.098

İstanbul ili konut üretimine girdi sağlaması amacıyla İstanbul'da satılamayan konut stoku ayrıca incelenmiştir (Tablo 4.33). Bu incelemede TÜİK veri tabanı kullanılmıştır. Bu verilerden verilen yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi ile ilk el konut satış verileri derlenmiştir.

Tablo 4.33 İstanbul'da kümülatif konutlar (TÜİK, 2021g)

Yıılar	Yapı Ruhsatı	Yapı Kullanma İzin Belgesi	İlk el konut satışı	(Kümülatif) Satılmamış Konut/Adet
2013	167.305	138.002	103.853	34.149
2014	209.902	141.188	102.936	72.401
2015	193.744	146.846	112.491	106.756
2016	213.526	158.709	110.324	155.141
2017	254.598	160.471	114.732	200.880
2018	80.539	154.740	111 230	244.390
2019	49.005	135.731	92.381	287.740
2020	71.370	102.137	77.785	312.092
TOPLAM	1.239.989	1.137.824	825.732	

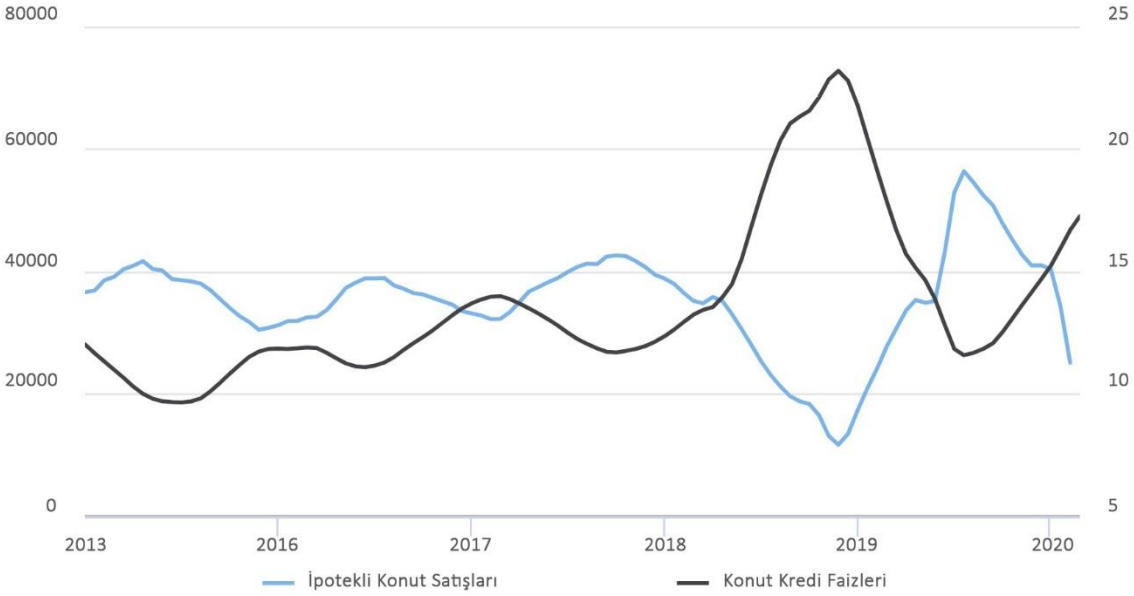
İstanbul'da 2013 yılından beri toplam yapı ruhsatı, yapıma başlamasında izni bulunan başka bir ifadeyle izin verilmiş olan arz toplam 1239989'u bulmuştur. Yapı kullanma izni belge sayısı- kullanıma hazır hale gelmiş konut adeti- bir başka ifadeyle gerçekleşen arz ise 1137824'tür. Bu da arzın toplamda %91'inin gerçeklemiş olduğunu göstermektedir. Bakiye %9'u oluşturan 102.165 konutun gerçekleşeceği ilerleyen planmalarda hesaba katılmalıdır.

İstanbul'da 2013-2020 yılları arasında olmak üzere 825.732 ilk konut satışı yapılmıştır. Bu veri yapı kullanım izin belgeleriyle değerlendirildiği zaman 312.092 konutun satışı gerçekleşmemiş ve konut stokuna eklenmiştir. İlerleyen yıllarda tamamlanması planlanmış olan 102.165 adet konutla birlikte İstanbul'da satışı gerçekleşmemiş toplam 414.257 konut bulunduğunu belirtilmelidir. Buna karşılık

Tablo 4.33'te derlenen verilere göre her yıl satışı gerçekleşen ortalama 100.000 kadar konut bulunmaktadır. Böylece önümüzdeki 4 yıl herhangi bir konut üretimi yapılmaması dahilinde bile satışı gerçekleşmemiş yeterli sayıda konut bulunduğunu söylemek mümkündür.

4.3.1.7 Konut Kredi Faizleri

Konut kredi faizleri, konut almak için planlama yapanları etkilemektedir. Buna göre Şekil 4.2'de İpotekli Konut Satışları ve Konut Kredi Faizleri bir arada gösterilmektedir.



Şekil 4.2 Konut kredi faizleri ile konut satışlarının yıllara göre karşılaştırılması (Url-2)

Şekil 4.2'ye bakıldığında konut satışlarının faiz oranlarına bağlı hareket ettiği, konut faiz oranları düştüğünde konut satışlarının arttığı, konut faizleri arttığında da satışların düştüğü görülmektedir (TCBM İpotekli konut satışları ve konut kredi faizleri, 2020).

4.3.2 Dönüşümün İrdelenmesi

Analiz edilen veriler sonucunda ortaya çıkan, ofis yapılarının konuta dönüşümünde girdi sağlayabilmesi adına aşağıda SWOT analizi yer almaktadır.

Güçlü yönler:

- Ofis yapılarının uyarlanabilirliği ve iç içe geçerliliği açısından konutlar dönüşümde avantaj sağlamaktadır.

Fırsatlar:

- Ofis gibi yapılar pandeminin etkisiyle değişimleri hızlandırmasıyla azalıp optimize olacakken barınma en temel ihtiyaçtır; konutlar varlığını her koşulda korumaya devam edecektir.

Zayıf yönler:

- Gelir dağılımının göstergesi olan gini kat sayısına göre gelir dağılımı arasındaki farkın giderek arttığı görülmektedir. İstanbul Türkiye'de en yüksek gelir eşitsizliğinin yaşandığı ildir. Dolayısıyla konut fiyatlarındaki artış, ekonomik krizin derinleşmesi orta gelir grubunu konut piyasasından çekmektedir. Buna göre ihtiyaç sahibi bireylerin konut sahibi olması giderek zorlaşmaktadır.

Tehditler:

- Konut fiyatlarında son 10 sene içerisinde %100'ü aşan bir fiyat artışının yaşanması, kredi faiz oranlarının artması bireylerin konut satın almasını oldukça zorlaştırmıştır.
- İstanbul'daki hızlı nüfus artışına kayıt dışı bireylerin eklenmesi ekonomik krizin yanında sosyal bir kriz oluşturmuş; İstanbul'un demografik yapısı bozulmuştur. Bu dönemde piyasaya konut arzının eklenmesi krizi daha derinleştirmede tehdit oluşturmaktadır.
- İstanbul kaldırabileceği popülasyon sınırını zorlamaktadır. Konut üretimi yapılması popülasyonu tek bir şehirde toplamaya yönelik ileride başka krizlerin yaşanmasına sebebiyet verebilecek bir durum yaratabilir. Bunun yerine İstanbul ve Marmara bölgesi dışındaki kentlerde yatırım yapılması ve ters göçe yönelik çalışmalar da göz önünde bulundurulmalıdır.
- İncelenen veriler ve yapılan hesaplamalar sonucunda İstabul'da önümüzdeki 4 yıl konut üretimi yapılmasa dahi yeterli konut bulunduğu görülmektedir. Bu da arza eklenecek yeni konutların satış durumunu etkilemektedir.
- Konut üretiminin aslı ihtiyaç temelli olsa da konut üretimi yüksek gelirli gruba yönelik inşa edilmektedir. Fiyatların bu denli yükselmesi orta gelir

grubunun da konut sahibi olmasını engellemektedir. İhtiyac sahibi bireylerin konut bulamaması, konut üretiminin ise yüksek gelire yönelik yapılıp atıl kalması, kaynakların yanlış bir şekilde kullanılmasını göstermektedir. Gerekli planlamalar yapılmadan üretilen konutlar atıl konut miktarını arttırmaya devam eden kaynakların gereksiz kullanılma döngüsüne takılma riski taşımaktadır.

- Nüfus yapısında incelenen veriler sonucunda %53'ü 30 yaşının altında kalan ve son 10 yıl içerisinde ortalama nüfus artış hızı %1,8 olan bir şehirde elbette konut üretim ihtiyacı bulunmaktadır. Ancak bu üretimin planlı bir şekilde çarpık kentleşmeye sebep vermeden yurt içi göçlerin önüne geçilerek yapılmalıdır. Aksi takdirde birçok problemin sürdücüsü olacaktır ve yeni sorunlara sebebiyet vereceği göz önünde bulundurulmalıdır.

4.4 Yaşlı Bakım Merkezine Dönüşüm

4.4.1 Yaşlanma ile Yaşlılık Kavramı, Yaşlının Toplumdaki Yeri

Yaşlanma ile yaşlılık kavramları çoğunlukla aynı anlamlarda kullanılmaktır. Fakat yaşlılığı yaşlanmadan ayıran bir unsur yaşlılığın kesin bir yaş sınırı olmamasıdır. Birçok kaynak yaşlılığa dair farklı tanımlarda bulunmaktadır. Beğer ve Yavuzer'e (2012) göre yaşlanma doğumdan itibaren alınan yol ve süreçler şeklinde tanımlanırken yaşlılık, zamanın kişinin üzerinde yarattığı etkilerin görülebildiği bir süreç olarak ifade edilmiştir. Buna göre ülkelerin gelişmişlik düzeyiyle birlikte yaşlılık sınırı da değişebilmektedir. Yaşlı nüfusun giderek artmaya başlamasıyla yaşlılık kavramı gün geçtikçe daha ön plana çıkmaktadır.

Dünya Sağlık Örgütü (DSÖ) 1963 yılında yaşlılıkla ilgili yaptığı sınıflandırma aşağıdaki gibidir:

• 45-59 yaş arası orta yaş,

• 60-74 yaş arası yaşlılık,

• 75-89 yaş arası ileri yaşlılık,

• 90 ve üstü ise ihtiyarlık kategorisine alınmaktadır.

Fakat DSÖ 1980'lerde yaşlılık kavramını "65 yaşından büyük olup bireyin çevreye uyum sağlayabilme yeteneğini kaybetmesi" olarak tanımlamış ve bu yaş grubunu;

65-74 yaş arası genç yaşlılık, 75-84 yaş arası orta yaşlılık, 85 ve üstü ise ileri yaşlılık olarak revize etmiştir (Türkiye'de Yaşlılara Yönelik Kurumsal Bakım İhtiyacı Raporu, 2015).

4.4.2 Artan Yaşlı Nüfus

Geçen yüzyıldan bu yana özellikle gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde doğum oranlarının azalması, doğumda ve 60 yaş üstünde beklenen yaşam sürelerinin uzaması, bilim, tıp ile teknolojide kaydedilen gelişmeler yaşam süresinin uzaması ve dolayısıyla yaşlı nüfusun artmasıyla sonuçlanmıştır. Yaşlı bireylerde kronik hastalık görülme olasılığı yaş ilerledikçe artmakta ve bu bireylerin günlük yaşamlarını devam ettirmede yardıma muhtaç bırakmaktadır. Dünya genelinde yaşanan yaşlı nüfusun artma eğilimi bu bireylere karşı alınan koruma, bakım ve tedavi yöntemlerini gündeme getirmekte, demografik değişimler karşılaşılan sağlık sorunlarına karşı sunulan sağlık hizmetlerinin önemini arttırmaktadır. Bakıma ihtiyaç duyan bireyler ev ortamlarında ya da yaşlı bakım kurumlarında bu sağlık hizmetlerinden faydalanmaları gerekmektedir. Fakat kurumlardaki hizmet bedelinin yüksek olabilmesi ve yaşlı bireylerin kendi yaşam alanından kopması, aile ortamından ve toplumsal yaşamdan uzak kalması sosyolojik boyutlarıyla ele alınması gereken hassas bir konuya dönüşebilir. Kültürel özellikler ve kişisel görüşler yaşlıların huzurevinde kalıp kalmamalarında etkin olmaktadır. Huzurevleri gelişmiş ülkelerde gelişmekte olan ülkelere göre daha fazla kabul görmesine karşın yaşlı bireyler huzurevinde kalmaya karşı pek istekli olmamaktadır. Huzurevi çoğunlukla yaşlı bireylerin kuruma evlatları tarafından yerleştirilmesi ya da zorlayıcı nedenlerden ötürü buraya düşme gibi durumlarla çağrışım yapmaktadır. Sunulan hizmetlerin olabildiğince bireyin yaşam alanı sınırları içerisinde sağlanması sözü edilen sorunların önüne geçmekte gereklidir. Bu noktada aile bireyleri ve sosyal hizmet uzmanları önemli bir konuma sahiptir. Fakat şehirleşmenin getirileri ve aile yapısının küçülmesiyle yaşlı bireylerin bakımı güçleşmekte, yaşlıya sunulacak hizmetlerin önemini arttırmaktadır. Bu bağlamda, Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ile Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı (ASPB) verileri başta olmak elde edilen verilerden yararlanılarak, yaşlı bakım ihtiyacının tespitine yönelik kullanılabilecek veriler derlenerek İstanbul'da yaşlı bakımına yönelik çözüm önerileri getirilmiştir.

İstanbul'daki yaşlı nüfusun toplam nüfus içindeki oranı ise Tablo 4.34'te gösterilmektedir.

Tablo 4.34 İstanbul yaşlı nüfusun toplam nüfusa oranı (TÜİK, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020d)

Yıl	Toplam nüfus			Yaşlı nüfus			Yaşlı nüfusun toplam nüfus içerisindeki oranı		
	Toplam	Kadın	Erkek	Toplam	Kadın	Erkek	Toplam	Kadın	Erkek
2020	15462452	7750836	7711616	1137610	486485	651125	7,4	6,3	8,4
2019	15519267	7790256	7729011	1079196	461932	617264	7	5,9	8
2018	15067724	7542231	7525493	1006545	428520	578025	6,7	5,7	7,7
2017	15029231	7529491	7499740	989865	422522	567343	6,6	5,6	7,6
2016	14804116	7424390	7379726	940318	399518	540800	6,4	5,4	7,3
2015	14657434	7360499	7296935	912042	386400	525642	6,2	5,2	7,2

4.4.3 Yaşlılıkla Ortaya Çıkan Sağlık Sorunları

Kimi yaşlı bireyler birtakım sağlık sorunlarıyla yüzleşirken bir yandan da günlük yaşam aktivitelerini sürdürmekte zorlanmaktadırlar. Yaşlı bireyler günlük yaşam aktivitelerinde en çok duş almakta ve oturup kalkma gibi eylemlerinde yardıma ihtiyaç duymaktadır. 2014 yılında duş almakta zorluk yaşayan birey oranı %19'dir. 2019 yılında ise bu oran %22.1 olarak görülmektedir. Oturma/kalkma veya yatağa girme/kalkmada ise sorun yaşan yaşlı bireylerde oran 2014 yılında %19, 2019 yılında ise %20.6'ya yükselmiştir (Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK, 2020f).

Sağlık durumunun yanında ulusal geçerliliği olan bir çalışmaya göre eğitim düzeyi, fiziksel aktivite, devlet desteği de yaşlı bireylerin yaşam kalitesini arttıran kriterler arasında yer alırken; kronik hastalıklar, depresyon, hareketsizlik yaşam kalitesini azaltmaktadır. Yaşlılarda yaşam kalitesine yönelik ulusal bir başka çalışmaya göre cinsiyet, yaş, eğitim, sağlık durumu, sosyal güvenlik, yaşam düzenlemeleri ve gelir yaşam kalitesi ile pozitif ilişkili olan diğer kriterlerdir (Aile ve Toplum Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2018).

Yaşlılarda ortaya çıkan sağlık sorunları ise TÜİK verilerine göre Tablo 4.35'te gösterilmektedir.

Tablo 4.35 Yaşlı nüfusta görülen hastalıklar (TÜİK, 2020f)

	Toplam	Erkek	Kadın
Dolaşım sistemi hastalıkları	130260	59574	70686
İyi huylu ve kötü huylu tümörler	48158	31416	16742
Solunum sistemi hastalıkları	47999	26277	21722
Sinir sistemi ve duyu organları hastalıkları	16617	6668	9949
Endokrin, beslenme ve metabolizmayla ilgili hastalıklar	15013	5995	9018
Dışsal yaralanma nedenleri ve zehirlenmeler	5021	2856	2165
Diğer	37142	17149	19993
Bilinmeyen	13592	7324	6268

TÜİK 2019 ölüm nedeni istatistiklerine göre, 2019 yılında toplam 435941 ölüm vakasında ölenlerin yaklaşık 3'te 2'sinden fazlasını oluşturan 313802'si 65 yaş üzeri yaşlılardır. Ölüm nedenleri yaşlı bireyler içinde ilk üç sırada son yıllarda değişiklik olmamıştır. Bu ölüm vakaların %41,5'i dolaşım sistemi hastalıklarından, %15,3'ü iyi huylu ve kötü huylu tümörlerden, %15,2'si solunum sistemi hastalıklarından kaynaklanmıştır.

Alzheimer hastalığından dolayı ölen yaşlı sayısı ise artmıştır. 2015 yılında hastalıktan dolayı ölen yaşlı birey 12 bin 59 olmuştur. 2019 yılında bu sayı 13 bin 498'e yükselmiştir. Oran olarak incelendiğinde %4.3 olan bu oran 2019 yılında aynı kalmıştır (TÜİK, 2020f).

4.4.4 Yaşlılara Yönelik Sosyal Politikalar

Demografik değişim süreci ve artan yaşlı nüfusun bir başka sonucu bu konuda üretilmesi gereken politikaların önemini ve gerekliliğini arttırmasıdır. Bu çerçevede sosyal yardımlar, emeklilik sistemleri, sosyal yardımlar ve sosyal hizmetler yoluyla yaşlılara yönelik sosyal politikalar uygulanmaktadır. Sosyal hizmetlerin çalışma alanlarından biri de yaşlı bakım hizmetleridir. Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan yaşlı ilkelerinde, yaşlı bireylerin toplum ve ailesi tarafından desteklenmesi, ihtiyacı olanlara uygun bakım hizmetleri sağlanması ve yaşlı bireye

yönelik hizmetlerin çoğunun devlet tarafından sağlanması gerektiği bildirilmektedir (Tuncel ve Uzun, 2019).

Yatılı yaşlı kuruluşları ilk defa Belediyelere bakıma muhtaç yaşlı bireylerin korunması, yaşlı evleri yapma ve yönetme yükümlülüğünün verilmesi üzerine 1930 tarihinde açılmıştır. Bununla birlikte azınlıklar, gerçek kişiler ve çeşitli dernekler de yaşlı bireylere hizmet verebilmek için yatılı yaşlı kuruluşları açmışlardır. 1963 yılında Sağlık Sosyal Yardım Bakanlığı'na bağlı Sosyal Hizmetler Genel Müdürlüğü kurularak sosyal yardım ve hizmetlerin düzenlenmesiyle bakıma ve korunmaya ihtiyaç duyan yaşlı, çocuk ve engellilerin kuruluşlara yerleştirilmesi ve rehabilitasyonu ile çalışmayacak durumda yoksul kimselerin sosyal güvenliğini sağlamaya yönelik çalışmalar yapılmaya başlanmıştır. Buna göre verilen hizmetler belirli bir plan ve program çerçevesinde verilmeye başlanmış ve ilk huzurevi 1966 yılında Konya'da, ikincisi ise Eskişehir'de açılmıştır. 1982 Anayasasının 61.maddesi ile Sosyal Hizmetler çatısı altında bakılmaya, korunmaya, rehabilitasyona ve yardıma muhtaç grupları açık bir şekilde belirleyerek muhtaç çocuk, sakat ve yaşlılara öncelik tanınmıştır. Devlete bu konuda gerekli tesislerin kurulmasına ya da kurdurmasına dair hüküm getirilmiştir.

2011 yılında Bakanlar Kurulu'nca Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü bünyesinde Yaşlı Hizmetleri Dairesi Başkanlığı kurulmuştur. Aynı yılda Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı bünyesinde Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü oluşturulmuş; yaşlı hizmetlerinden sorumlu bağımsız bir Genel Müdürlüğün kurulmasıyla önemli bir gelişme yaşanmıştır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

1963'ten günümüze kadar yaşlı bireylere yönelik Kalkınma Planlarında bir takım önlemler alınmıştır. Bunlar aşağıda özetlenmiştir;

1963-1967: Yaşlıların bakımı olarak ele alınan konu kapsamında yaşlı bakımevleri ihtiyaçlarının giderilmesi için maddi kaynaklar ayrılmıştır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

1968-1972: Yaşlı politikaları sosyal refah devleti anlayışına uygun olarak planlanmıştır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

1973-1977: Yaşlı hizmetlerinin tek elde toplanması için öneri sunulmuştur. Buna ek olarak bu döneme kadar mali, idari, hizmet kalitesi ve personel yönünden bir bütünleşme olmmasının yaratmış olduğu sorunlar tartışılmıştır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

1979-1983: Yaşlılık hizmetleri toplumsal güvenlik açısından ele alınmış ve üç başlıkta toplanmıştır. Bu başlıklar huzurevlerinin yapılması, mevcutlarının geliştirilmesi ve bu hizmetlerin Sosyal Hizmetler Kurumunca tekelden yürütülmesi, Sağlık ve Sosyal Yardım Bakanlığı'nın huzurevlerine ilişkin yatırımlarını hızlandırılması, özel girişimcilerin huzurevleri ve benzeri hizmetlere özendirilmesi şeklindedir. Bu plan döneminde kuruluşları etkileyen önemli bir unsur devletçi anlayışın özel girişimciliğe doğru kayması, sosyal hizmetlerin kurumsallaşarak ticari bir sektör olarak da var olmaya başlaması olmuş, bu durum diğer planlara göre önemli bir farklılık yaratmıştır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

1985-1989: Bu dönemde ise özel sektörün teşvikine yönelik konular yer almış kamu kurum/kuruluşları ile gönüllü kuruluşlar arasındaki hizmet bütünlüğüne ilişkin koordinasyona önem verilmiştir. Bu dönemde öne çıkan en önemli konu muhtaç yaşlılara öncelik verilmesi ve bu bireylerin ihtiyaçlarının giderilmesi üzerine kurulan huzurevlerinin sayı ve nitelik açısından yeterli seviyeye çıkartılması amaçlanmıştır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

1990-1994: Diğer planlardan farklı olarak kurum bakımı yerine aile içi bakımın hedeflenmesi yeni bir bakış açısı getirmiştir. Bu bakış açısıyla yurtdışındaki çalışmalardan esinlenerek aile, sosyal hizmetler ve yardım konusunda temel birim olarak görülmüş, yaşlı bireylerin bakımı ve korunmasında ailenin daha uygun bir ortam olduğu düşüncesi benimsenmiştir. Buna karşılık huzurevi sayılarının artırılmasında özel girişimler, vakıflar ve yerel yönetim yatırımlarının desteklenmesi ve işbirliği üzerinde durulmuştur. Muhtaç yaşlı bireylere ödenen aylıkların yeniden gözden geçirilmesinin gerekliliği ayrıca vurgulanmıştır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

1996-2000: Bu dönemde yaşlılara yönelik hizmetler değerlendirilerek bu hizmetlerin nicelik ve nitelik açısından yetersiz kaldığı, nitelikli personel eksikliğinin hizmet kalitesini düşürdüğü belirtilmiştir. Böylece huzurevlerinin çağa uygun olarak düzenlenmesine ve personellerin hem nitelik hem nicelik açısından

geliştirilmesi gerekliliği üzerinde durulmuştur. Önceki planlara kıyasla hizmetlerin çeşitlendirilmesi için yaşlı apartmanları, danışma merkezleri gibi gündüzlü hizmetler de önerilmiştir. Kırsal bölgede yaşayan yaşlıları sosyal güvence altına almak için girişimlerde bulunulmuştur. Bu hizmetlerin uygulanabilmesi için Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumu, Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıfları ve Yerel Yönetiler ile gönüllü kuruluşlar arasında iş birliği yapılması gerekliliği tartışılmıştır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

2001-2005: "Ülkedeki sosyo-ekonomik gelişmelere paralel olarak gelişen sanayileşme, kentleşme ve aile yapısında meydana gelen değişimler, ayrıca yavaş gerçekleşse de 60 ve üstü yaş grubundaki nüfus artışı, huzurevi ve yaşlı dayanışma merkezlerinin açılmasının ve bu kesime yönelik bakım ve rehabilitasyon hizmetlerinin artırılarak sürdürülmesi ihtiyacının önemi ortaya çıkarmaktadır" ifadeleri yer almaktadır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

2007-2013: Bu plan döneminde, 2000 yılından itibaren nüfus artış hızının giderek azaldığı buna karşılık gene bu dönemde, 15-64 yaş grubu ile 65 yaş üzeri yaşlı nüfus artışının devam etmiş olduğu görülmektedir. Bu nüfusun toplam nüfus içindeki oranları ise sırasıyla %65,7 ve % 5,9 olmuştur. Plan dönemimde; yaşlı bireylere yönelik evde bakım hizmeti desteklenmiştir. Huzurevlerinin sayısı ve kalitesinin artırılacağı belirtilmiştir. Yaşlı nüfusta görülen artış ve aile yapısının değişime uğraması gibi sebepler, yaşlı kesime yönelik hizmetlerin önemini arttırmaktadır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2013).

4.4.5 Yaşlı Bakım Hizmetleri Mevcut Durum Analizi

Araştırmalar sonucu yaşlı nüfus giderek arttığı görülmektedir. Bu artışın önümüzdeki yıllarda da devamı öngörülmektedir. Buna göre 2025 yılında yaşlı nüfusun %11,0, 2030 yılında %12,9, 2040 yılında %16,3, 2060 yılında %22,6 ve 2080 yılında %25,6'a yükseleceği öngörülmüştür (TÜİK, 2020d). Ayrıca Türkiye'nin küresel yaşlanma süreci olarak adlandırılan "demografik dönüşüm" sürecinde olması da artan yaşlı nüfusun bir başka göstergesidir. Yaşlılık gelişmiş ülkerin sorunu olmaktan çıkmış, gelişmekte olan ülkeri de ilgilendiren bir sorun haline gelmektedir. Dolayısıyla sağlık hizmetlerine olan ihtiyaç hızlı bir ivme kazanmakta ve yaşlı bireyleri toplumdan koparmadan getirilecek çözüm önerilerin önemini

arttırmaktadır. Yaşlılara sunulan sağlık hizmeti, bireyleri toplumsal yaşamdan koparmadan, aileleri için ulaşılabilir ve karşılanabilir bir maliyete sahip olmalıdır.

İstanbul'da verilen sağlık hizmetlerine bakıldığında yaşlıların kurum bakımı altında aldığı hizmetler huzurevi, yaşlı kulüpleri, yaşlı kreşleri, yaşlı apartmanları, yaşlı bakımevi, güçsüzler yurdu, gündüz bakım ve destek hizmetleri şeklinde ele alınabilir.

Huzurevi; 60 yaş ve üzerinde olan, bakımından sorumlu kimsesi olmayan ihtiyaç sahibi bireylerden kendisine bakacak gücü olmayanlara ücretsiz, ekonomik gücü yerinde fakat sosyal yoksunluk içinde bulunan yaşlı bireylere sosyal ve psikolojik gereksinimlerini sağlamak amacıyla bu bireyleri korumak ve bakmak için kurulmuş yatılı sağlık hizmet kuruluşlarıdır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2021). Türkiye'de huzurevleri bakanlığa bağlı ya da özel huzurevleri olarak hizmet vermektedir. Burada yaşlılar barınmanın yanında psikolojik ve sağlık hizmet desteği, beslenme ve tezmilik hizmetleri ile sosyal faaliyetlere dahil olma fırsatından yararlanabilmektedir (Gürer, Çırpan ve Özlen, 2019). Bunlardan bakanlığa bağlı 160 huzurevi 2020 yılı verilerine göre toplam huzurevlerinin yaklaşık % 36'sını oluştururken yaklaşık % 59'unu ise özel huzurevleri oluşturmaktadır. Toplam bakılan yaşlı sayısının % 51'i Bakanlığa bağlı huzurevlerinde, yaklaşık % 39'u özel huzurevlerinde bakım hizmeti almaktadır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2021). Tablo 4.36'ya göre Bakanlığa bağlı huzurevi sayısı 2002 yılında 63 iken bu sayı 2021 yılı Ocak ayı itibariyle 160'a ulaşmıştır. Bakanlığa bağlı huzurevlerinde bakılan yaşlı sayısı 2002 yılında 4.952 iken bu sayı 2021 yılı Ocak ayı itibariyle 13.970 olmuştur. Bakanlığa bağlı huzurevi sayısı ve kapasitesi 2002 yılına göre yaklaşık 2,4 kat, bakılan yaşlı sayısı ise yaklaşık 2,8 kat artmıştır (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2021).

Tablo 4.36 Yıllara göre huzurevi kapasitesi ve bakılan yaşlı sayısı (Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2021)

Yıllar	Huzurevi sayısı	Kapasite	Bakılan Yaşlı Sayıs
2021	165	17091	12686
2020	158	15975	13970
2019	153	13385	13888
2018	146	14967	13883
2017	144	14793	13692
2016	141	14412	13248
2015	132	13488	12299
2014	124	12647	11688
2013	115	12241	11293
2012	106	11706	10951
2011	102	9783	10590
2010	97	9260	7979
2009	81	8126	7220
2008	79	8002	6773
2007	70	7552	6477
2006	69	7605	6082
2005	66	7173	5603
2004	62	6760	5389
2003	63	6580	5188
2002	63	6477	4952

Yaşlı kulüpleri ailesi ile birlikte yaşayan ya da yalnız kalan 60 ve daha yaşlı bireyler için bünyesinde kütüphane, müzik aktiviteleri, oyun salonları, tiyatro ve diğer gösterilerin sergilenebileceği çok yönlü hizmet sunan gündüzlü kuruluşlardır (Çavuş, 2013). Burada bireyler eğlence aktivitelerinden yararlanabilmekte, sohbet gruplarına katılabilmekte, çeşitli aktivitelerden yararlanıp sosyal becerilerini geliştirebilmekte, rehberlik hizmetli alabilmekte ve temel sağlık yardımları gibi hizmetlerden yararlanabilmektedir (Gürer, Çırpan ve Özlen, 2019). Yaşlı kreşleri; 60 yaş ve üzerinde olup yatağa bağlı ve engeli olmayan ancak günlük yaşam aktivitelerini devam ettirebilmek için bağımlı, gündüz kendilerine bakacak yakını olmayan demanslı yaşlılar için açılmış kuruluşlardır (Çavuş, 2013).

Yaşlı apartmanları; yalnız yaşamak zorunda olan ancak kurum bakımı istemeyen yaşlıların toplum içinde, güvenli bir ortamda yaşamalarına yardımcı olan bir hizmet modelidir (Çavuş, 2013). Şifa yurdu olarak da adlandırılan yaşlı bakımevi; kronik hastalığı olanlarla, yatalak ve gerekli tıbbi bakımı görmüş ya da ameliyat geçirdikten sonra dinlenme döneminde olanların, hastalık ve tedavileri uzun süre yatakta kalmalarını gerektiren kimselerin hizmetinde olan kuruluşlardır. Yaşlıbakımevinde

bu tip hastalara bakılması hem hastanlerin yoğunlaştırılmış tedavi programlarını hafifletmekte hem de yetkili kişilerce hizmet almaları sağlanmaktadır (Emiroğlu, 1995).

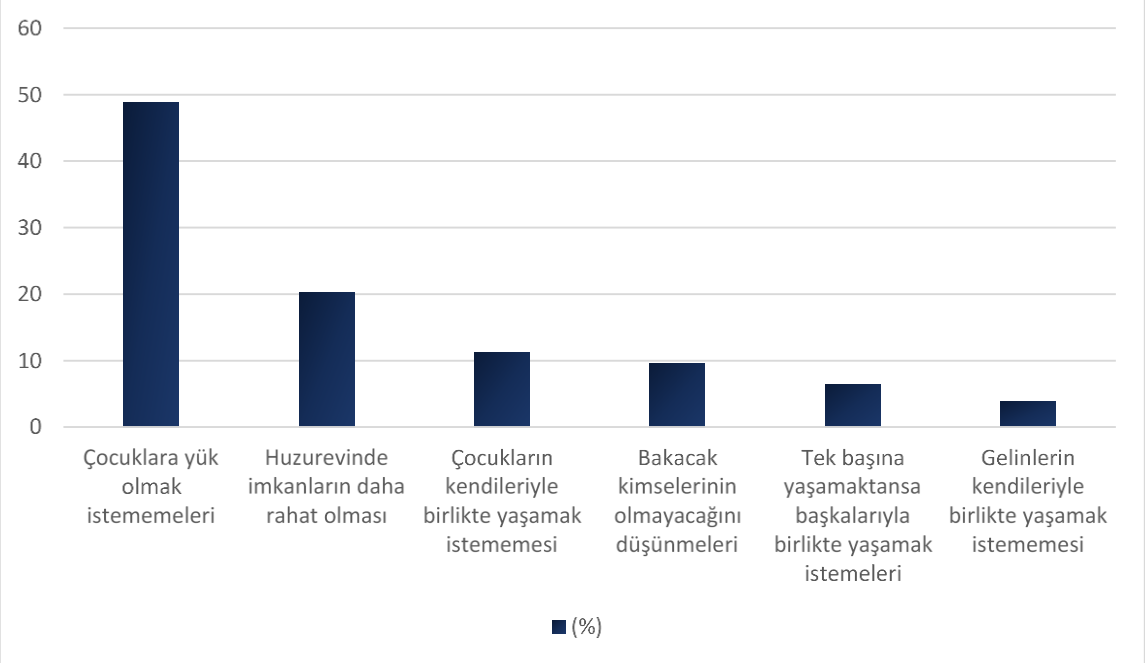
Güçsüzler yurdu; barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olup yatılı bakım hizmeti vermektedir. En bilineni İstanbul'daki Darülaceze'dir. Bu kurumlar sadece yaşlı nüfusa dahil olmuş bireylere değil yaşa bakmaksızın kimsesiz ve yoksul olan herkese hizmet vermeye çalışmaktadır (Çavuş, 2013).

Birçok hizmetin bütünleşmiş bir biçimde sunulduğu gündüz bakım ve destek hizmetleri evde bakım hizmetine benzemekte fakat evde bakım hizmetinden farklı olarak yerleşik bir sosyal merkezde verilmektedir (Çavuş, 2013).

İstanbul'da yaşlılara yönelik yatılı bakım hizmetine ilişkin durum incelendiğinde 9'u Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına (ASPB), 2'si diğer bakanlığa, 3'ü belediyeye 12'si dernek/vakıflara bağlı olup 83'ü özel, 5'i azınlıklara ait toplamda 114 huzurevi bulunmaktadır. ASPB'ye bağlı 9 huzurevi de merkez ilçelerde bulunmakta olup kapasiteleri şu şekildedir; 147, 110, 115, 258, 90, 134, 475 (Etiler), 97, 112. Bu huzurevlerinden Beylikdüzü Huzurevi YBRM'nin 40 kapasiteli ek birimi bulunmaktadır. ASPB dışındaki bakanlıklara ait 2 huzurevinden MEB Huzurevi 66 kapasiteli iken 1895 yılında kurulan İçişleri Bakanlığına, 2011 yılında ASPB'ye bağlanan Darülaceze Müessesi Müdürlüğünün kapasitesi 504'tür. Belediyelere bağlı 3 huzurevi Bakırköy, Silivri ve Kayışdağı'nda bulunmaktadır. Bakırköy 68, Silivri 35 ve en büyüğü 1998 yılında kurulan 923 kapasiteli İstanbul Büyükşehir Belediyesi Darülaceze Müdürlüğüdür. İstanbul geneline yayılmış olan 1080 kapasiteli 12 adet dernek/vakıf (Kızılay, Darüşşafaka vb.) huzurevi ile 5510 kapasiteli 83 özel huzurevi yanında Türkiye'de toplam 508 kapasiteli olan azınlıklara (Fransız, Ermeni, Yahudi, Rum vb.) ait huzurevlerinin tümü (5 adet) İstanbul'un eski kent merkezinde bulunmaktadır. İstanbul'daki huzurevlerinde 7000'in üzerinde yaşlı bakılmakta olup resmî huzurevlerinin kapasitesi dolu olmasına karşın özel huzurevlerinde boş kapasite olduğu görülmektedir (T.C Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, 2018). Yaşlı bakım oranlarına ilişkin kimi çalışmalar veya tahminler bulunsa da ülke genelinde yaşlı bakım ihtiyacı oranı veya sayısına ilişkin ülkemize uyarlanabilecek bir yöntem, sayısal bir veri veya genel geçer bir oran bulunmamaktadır. Bu nedenle Türkiye'de yaşlı nüfusun ne kadarının bakım

hizmetine ihtiyaç duyduğu ve ne kadar yaşlı bakım kurumuna ihtiyaç duyulduğu kesin rakamlarla bilinememektedir (Türkiye'de Yaşlılara Yönelik Kurumsal Bakım İhtiyacı Raporu, 2015). Bakım ihtiyacı olan nüfus, 65 yaş ve üzeri yaşlı nüfusun %10'u olduğu varsayılarak tahmini bir rakama ulaşılmaktadır. Ülke genelinde 7953555 yaşlı bulunup toplam nüfus içindeki oranı %9.5 iken İstanbul'da 137610 yaşlı bulunup toplam nüfus içindeki oranı %7.4'tür. Bakıma ihtiyacı olan yaşlı birey sayısı %10 kabul edildiğinde Türkiye için 795355, İstanbul için 113761 yaşlı birey bulunmaktadır. Türkiye'de toplam 445 yaşlı bakım merkezi varken İstanbul'da ise toplamda 98 yaşlı bakım merkezi bulunmaktadır. Ülke genelinde yaşlı bakımevi kapasitesi 37420 İstanbul'da 9872'dir. Bakım ihtiyacına sahip yaşlı nüfus tahmini de olsa hesaplanan yaşlı bakım hizmetleri kapasitesi hem ülke genelinde hem de İstanbul'da oldukça yetersiz görülmektedir.

Tablo 4.37 Yaşlıların gelecekte huzurevini tercihi etme nedenleri (TÜİK, 2017)



Tablo 4.37'e göre yaşlıların yaşlı bakım kuruluşlarını tercih etmesindeki en büyük etken çocuklarına yük olmak istememeleri olarak görülmektedir. Ankete göre tek olsalar dahi başkalarıyla birlikte yaşama fikrinin tetikleyici bir unsur olmadığı göze çarpmaktadır.

Tablo 4.38 Yıllara göre tek yaş ve cinsiyete göre İstanbul nüfusu (TÜİK, 2021a)

Yıl	Yaş grubu	Toplam	Kadın	Erkek	Toplam	Kadın	Erkek
2010	Toplam	13255685	6600591	6655094	100	100	100
	0-14	3165120	1432505	1517648	23,8	21,7	22,8
	15-64	9419557	4742403	4827705	71	71,8	72,5
	65+	671008	425683	309741	5	6,4	4,6
2015	Toplam	14657434	7296935	7360499	100	100	100
	0-14	3076165	1502482	1477422	20,9	20,5	20
	15-64	10669227	5268811	5496677	72,7	72,2	74,6
	65+	912042	525642	386400	6,2	7,2	5,2
2016	Toplam	14804116	7379726	7424390	100	100	100
	0-14	3301723	1502310	1588264	22,3	20,3	21,3
	15-64	10562075	5336616	5436608	71,3	72,3	73,2
	65+	940318	540800	399518	6,3	7,3	5,3
2017	Toplam	15029231	7499740	7529491	100	100	100
	0-14	3324439	567343	422522	22,1	7,5	5,6
	15-64	10714927	5419375	5507350	71,2	72,2	73,1
	65+	989865	567343	422522	6,5	7,5	5,6
2018	Toplam	15067724	7525493	7542231	100	100	100
	0-14	3331960	1511377	1712504	22,1	20	22,7
	15-64	10729219	5436091	5401207	71,2	72,2	71,6
	65+	1006545	578025	428520	6,6	7,68	5,6
2019	Toplam	15519267	7729011	7790256	100	100	100
	0-14	3363026	1635168	1727858	21,6	21,1	22,1
	15-64	11077045	5476579	5600466	71,3	70,8	71,8
	65+	1079196	617264	461932	6,9	7,9	5,9
2020	Toplam	15462452	7711616	7750836	100	100	100
	0-14	3312147	1611341	1700806	21,4	20,8	21,9
	15-64	11012695	5449150	5563545	71,2	70,6	71,7
	65+	1137610	651125	486485	7,3	8,4	6,2

İstanbul nüfusuna dair Tablo 4.38'e dair veriler son 10 yılda yaşlıların toplam nüfus içerisinde %5'ten %7.3'e yükselirken 0-14 yaş grubunun %23,8'den %21,4'e düştüğü göstermektedir. Bu da artan yaşlı nüfus için bakım hizmetlerine yönelik yeterlilik durumunun irdelenmesini gerektirmektedir.

4.4.6 Sağlık Hizmetinde Çalışan Personel Verileri

Yaşlı bakım merkez verilerinin yanında yaşlılara hizmet verecek personel sayısı da bu konuda önemli bir yer tutmaktadır. Personel verilerini incelemeden yaşlı bakım merkezlerine yapılacak yatırımların yaşlı bakım merkezlerinde verilecek hizmet kalitesinin düşmesine sebebiyet verebilir. Buna göre Tablo 4.39'da öncelikle İstanbul'da 100.000 kişiye düşen personel sayısına dair veriler gösterilmektedir.

Tablo 4.39 2020'de 100.000 kişiye düşen personel sayısı (Resmi İstatistik Programı, 2021)

İBSS-1	Uzman Hekim	Pratisyen Hekim	Toplam Hekim	Toplam Diş Hekimi	Eczacı	Hemşire ve Ebe
İstanbul	141	53	247	56	45	314

Yaşlılar haricinde de genel olarak kişilere düşen sağlık personel sayısı oldukça düşük görülmektedir. Bunun yanında 2015 yılından günümüze kadar kamuda 42 yaşlı bakım teknikerinin istihdam edildiği görülmektedir. Bu durum yaşlıların nitelikli sağlık personellerinden hizmet almaya ihtiyacı olup olmadığı konusunda bir muğlaklık yaratmaktadır. Özellikle pandemi sürecinde en çok ihtiyaç duyulan mesleklerden biri olan yaşlı bakım teknikerliğinin bu denli geri planda kalması hem bu meslekteki personellerin istihdamı hem de hizmet alacak yaşlı bireylerin sağlığı açısından bir sorun olduğunu işaret etmektedir.

4.4.7 Dönüşümün İrdelenmesi

Ofis yapılarının yaşlı bakım merkezlerine dönüşümünü etkileyebilecek etmenler ve analiz edilen veriler sonucunda SWOT analizi yapılmıştır. Buna göre güçlü ve zayıf yönler ile fırsat ve tehditler sunulmuştur.

Güçlü yönler:

- Ofis yapılarının uyarlanabilirliği ve iç içe geçerliliği açısından yaşlı bakım merkezleri ile ofis yapıları örtüşmektedir.

Fırsatlar:

- Dünya genelinde demografik değişim süreci yaşanması ve ileri dönemlerde de bu süreci tetikleyen doğum oranlarında azalmanın devam edecek olması öngörüleri ile doğum ve 60 yaş üzeri yaşam sürelerinin uzamasının yaşlı hizmetlerini zorunlu kılmaktadır.

- İncelenen veriler itibariyle 2020 yılında yaşlı nüfusun toplam nüfus içindeki oranı %9,5'e yükselmiştir. Türkiye, oransal olarak yaşlı nüfus yapısına sahip ülkelere göre hala genç bir nüfus yapısına sahip olsa da, yaşlı nüfus sayısal olarak oldukça fazladır. Türkiye'de yaşlı nüfus, diğer yaş gruplarındaki nüfusa göre hızlı bir artış göstermektedir. Yaşlı bakım hizmetlerinde mevcut durum yaşlı nüfusa göre yetersizdir ve yeni projelerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.
- İstanbul'a ait yaşlı nüfusa dair verilere bakıldığında yaşlı nüfusun giderek arttığı, yaşlı nüfusun toplam nüfus içindeki oranın yükselişe geçtiği görülmektedir. Yaşlı nüfus arttıkça yaşlı bakım merkezlerine olan ihtiyacın artacağı kesin bir veridir.
- Endüstrileşme ve şehirleşmenin getirdikleri ile aile yapısı küçülmesi ve aile içinde yaşlı bireylerin bakımı güçleşmesi yaşlı bakımevlerinin önemini arttırmaktadır.

Zayıf yönler:

- Yaşlı bakım kuruluşlarının yanında yaşlı bakım personelin eğitimi istihdamında nitelik ve nicelik sorunu gözlenmektedir. Bu sektördeki zayıf yönlerden bir tanesidir.
- Pazardaki yaşlı bakımevlerini arttırmak bu alanda yeterli sayıda uzmanlaşmış personel bulunmamasından dolayı sunulacak hizmetteki kaliteyi düşürme riski taşımaktadır.
- Yaşlı bireylerin kendi sosyal alanlarından, yakınlarından ve arkadaş çevresinden ayrılmadan sağlıklı bir yaşam sürdürmesi yaşlı bireyler için önemli kriterlerdir. Yaşlı bakım merkezlerinin bu kriterleri sağlayamaması bu merkezlerin zayıf yönüdür.
- İncelenen veriler bakım ihtiyacı olan yaşlı bireylerin oranı veya sayısına yönelik kesin bir bilgi verememekte ve Türkiye'de bu konuda uyarlanabilen bir yöntem, net sayısal bir veri ya oran bulunmamaktadır. İhtiyaca yönelik tespitler tahmini rakamlarla belirlenmeye çalışılmaktadır.
- Yaşlı bakım ihtiyacı için yapılacak hizmet planlamalarında ve çalışmalarında ihtiyaca yönelik sayısal net bilimsel verilerin bulunmaması ileriye yönelik

yapılacak planlamalarda engel oluşturmakte, verilecek hizmetlerinin önünü kapatmaktadır. Bu durum da sektörü kendi içerisinde zayıf kılmaktadır.

Tehditler:

- Bakım ihtiyacı söz konusu olmasına rağmen resmî huzurevlerinin kapasitesinin dolu olup özel huzurevlerinin boş kapasitesinin bulunması yaşlı bireylerin kuruluşlarda alınacak hizmetleri karşılayacak finansman sağlamakta zorluk çektiğini göstermektedir. Bu durum kaynakların etkin bir şekilde kullanılmasının önünde tehdit oluşturmaktadır.
- Özel kuruluşlardaki maliyetlerin yaşlı bireylerden tarafından karşılanmakta zorluk çıkarması ve özellikle ekonomik krizin etkilerinin her alanda kendini göstermeye de başlamasıyla bu durum özel kuruluşların boş kalmasına sebep olmaya devam edecektir. Dolayısıyla bu durum arza eklenecek yapılar için bir tehdit oluşturmaktadır.
- Yaşlı bakımevleri yaşlı bireyi toplumsal yaşamdan ayırabilmektedir. Bu yüzden yaşlılar kendi yaşam alanından kopmadan gerekli destek hizmetlerini almak istemeleri, bakımevlerine olan gerekliliği düşürmektedir. Evde bakım hizmetlerinin de gelişimi yaşlı bakımevlerine karşı tehdit oluşturmaktadır.
- Ofis yapıları tarihsel sürecinden günümüze kadar çok katlı yapılar olarak gelişmiştir. Ofis yapıları bu özelliği gereği yaşlı bireylerin bu yapılara erişimi ve yaşlı bireyler tarafından kullanılabilirliği açısından tehdit oluşturmaktadır.

4.5 Paylaşımlı Ofis

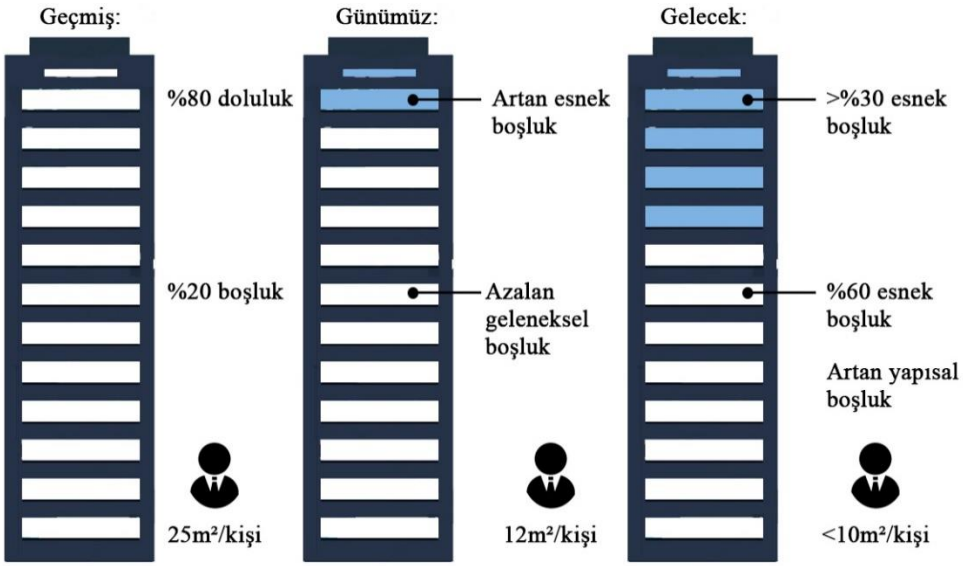
4.5.1 Paylaşımlı Ofis Kavramı

Çalışmanın önceki bölümlerinde incelendiği üzere ofis yapılarının gelişiminde tek bir dönüm noktasından ziyade birçok dönüm noktası olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yapılarının erken dönemlerinde devletin merkezi gücünün bir yan kolu olarak oluşmaya başlayan yapıların şehirlerde oluşumu temelinde müşteri, rakiplere yakın olma ve bilginin etrafında olma içgüdüleri taşırken gelişim süreci içerisinde sosyal ihtiyaçları geri planda tutabilmiştir. Çevreci ve insan psikolojisine olan farkındalığın artması kurumsal kültüre sosyal etkileşim için gerekli alanların entegre edilmesi

girişimleriyle sonuçlanmış fakat bu kriter bugünün ofislerinde geri planda kalabilmektedir. Temelinde şehir içinde müşteri, rakip ve bilginin etrafında kümeleşen ofis yapıları bugün teknolojik gelişmeler, dijitalleşmeyle birlikte bunlara herhangi bir yerden ulaşabilmektedir. Bilginin yayılımı, üretimi, saklanması ve erişimi çalışma ve üretme koşullarını değiştirerek mekândan bağımsız hale getirmiştir. Bunun yanında yeni jenerasyonun iş hayatına atılmaya başlamasıyla azımsanamayacak kadar bir kitlenin de istekleri ve sosyal ihtiyaçlarını ön planda tutulmak istenmesiyle iş hayatı büyük bir hızla esnek çalışmaya kaymaktadır.

Çalışanların beklentilerine göre zaman içerisinde oluşan "çok kiracılı ofisler" bugünün esnek çalışma hayatına ayak uydurabilen ofis mekânlarıdır. Çok kiracılı ofis; "ofis alanının, çok sayıda tesis ya da hizmetin birden fazla kuruluşa sunulduğu çalışma mekânları" olarak tanımlanabilir. Çok kiracılı ofisler hizmet alanları ve hedefleriyle birbirinden ayrılan düzenli iş merkezi, servis ofisi, inkübatör ve coworking (paylaşımlı ofis) olmak üzere 4 sınıftan oluşmaktadır. "Coworking" ofisler sektör içinde esnek çalışma, servisli çalışma, paylaşımlı çalışma şeklinde türkçesi birkaç anahtar kelimeyi barındıran yeni oluşmakta olan bir sektördür. Türkçe literatürde genel olarak "paylaşımlı ofis" olarak kullanılmaktadır. Paylaşımlı ofisler; serbest çalışanların, işlerini ev vb. işyeri dışındaki mekânlardan yürütmeye çalışanların ve girişimcilerin, mekân ihtiyaçlarını karşılamak üzere doğmuş; son yaşanan gelişmeler doğrultusunda kurumsal hayatta yer edinmiş farklı kuruluşlar tarafından da talep görmeye başlamıştır. Farklı sürelerle masa kiralama sistemi üzerinden işleyen paylaşımlı ofis modeli Covid-19'la birlikte masa kullanımını azaltan ofisler için gözden geçirilmesi gereken bir model olarak düşünülebilir. Paylaşımlı ofislerde günlük, aylık ya da yıllık gibi farklı seçenekler bulunması, kullanan kişilerin kendi çalışma düzenine göre ayarlama yapmasına izin vermektedir.

Esnek çalışma modellerinin zaman içerisindeki etkisini göstemek için hazırlanan şemada (Şekil 4.3) esnek boşluk oranlarının zaman içerisindeki artmasıyla kişi başına düşen m^2'nin de azaldığı görülmektedir.



Şekil 4.3 Esnek çalışmayla kişi başına düşen m^2'nin azalması

4.5.2 Paylaşımlı Ofislerin Gelişimi ve Covid 19

Dijitalleşmenin artmasıyla yüzlerce kişiyi aynı platformda toplayabilen gelişmeler, bilgi teknolojinin artması geleneksel ofis kılıfından çıkılarak daha esnek, daha akıcı modellere ve dolayısıyla bu modellerle gelişen yeni mekânların oluşumuna etki etmektedir. Son 10 yıldan beridir yaşanan bu gelişmeler Covid-19 ile birlikte son 1.5 sene içerisine hızlı bir şekilde sığdırılmış, bu gelişimler tekrardan gündeme taşınmıştır. Çalışanlar zorunlu bu deneyimleri yaşamış; mekândan bağımsız çalışmalarını devam ettirebilmiştir.. Dolayısıyla bu dönemde ofis mekânları çalışan ilişkisi zayıflamış fakat çalışan-çalışan veya çalışan-işveren arasında ilişkinin zedelenmesinden ziyade işverenler çalışanlarla eskine göre daha vakit ayırabilir duruma gelmiştir. Bu çalışma yaklaşımlarına cevap niteliği taşıyan mekânlardan birisi de paylaşımlı ofislerdir. Paylaşımlı ofislerde, kiracıların tercih edeceği süre zarfında ofis veya masa kiralama seçenekleri ve bu mekânlarda üretilecek işleri destekleyecek teknik ve mekânsal altyapı hizmetleri yer almaktadır (Öztürk ve Koramaz, 2018).

Paylaşımlı ofisleri tercih edilen kılan en önemli etken esnekliktir. İş çalışma saatlerinin ve günlerinin esnemesi, kira sözleşmelerinde esneklik aranması, mekânların esnemesi(kafelerde çalışma, evde çalışma, bir tatil beldesinde çalışma vb.) günümüzde en çok öne çıkan değişimler olmuştur. Paylaşımlı ofislerde de 3 tip esneklik söz konusudur; hizmet kullanımında esneklik, kira süresinde esneklik ve

mekânda esneklik (Öztürk ve Koramaz, 2018). Dolayısıyla değişen şartlara bakıldığında paylaşımlı ofislerin günümüzle uyumlu özellikler taşıdığı görülmektedir. Bununla birlikte günümüzde fiziksel mekânın ötesinde sanal ortamların aslında bir mekân oluşturması paylaşımın bir başka boyutudur. Teknolojik gelişmeler bir işi yapmak, bilgi paylaşımını gerçekleştirebilmek için bedenin bulunması gereken ortamları zihinlerin bir araya geldiği ortamlara çekebilerek fiziksel birlikteğin ötesine geçebilmektedir. Paylaşımlı ofisler diğer yandan çevrimiçi kaynaklar üzerinden dünya genelinde bir ağ oluşturma eğiliminde olup bu ağlar üzerinden kullanıcı kitlesine ulaşılabilmektedir.

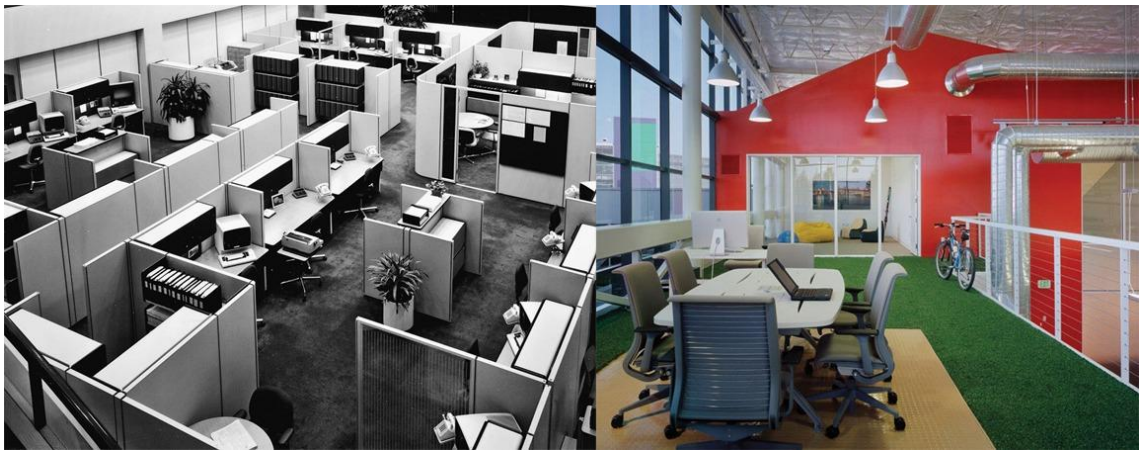
Pandeminin etkisiyle hızlanan trendlerle 2020 yılı başlangıcı itibariyle ofis yapıları için başka bir dönüm noktası sürecine girilmiştir. Önceki bölümlerde de bahsedilen ve günümüzde gözle görülür şekilde artış gösteren trendler aşağıda yer almaktadır. Bu maddeler paylaşımlı ofis özellikleriyle karşılaştırıldığında birbiriyle uyum göstermektedir.

- Mutluluk-sağlık
- Uydu model
- Esnek çalışma alanları ve şekilleri
- Çevik çalışma modelleri
- Ofislerin yeniden tasarımı
- Teknoloji yatırımları, dijitalleşmeye giden eğilim
- Kurumsal sosyal sorumluluk

Artan trendlerle birlikte bazı oluşumlar ise azalma eğilimine geçmiştir;

- Kiralaşma koşulları
- Merkezileşmiş iş süreci
- Yoğun masa kullanımı/paylaşımı
- İş yerlerindeki hiyerarşi

Geçmişten kesitler ve bugünün ofis yapıları arasında karşılaştırılmalı analiz yapıldığında yukarıda bahsedilmiş olan trendler ile paylaşımlı ofislerin de gelişim sürecinde önemli olan noktalar daha net bir şekilde görülecektir.



Şekil 4.4 Ofis yapıları sosyal alanların karşılaştırılması

Şekil 4.4'te geçmiş ofis yapılarından alınan görüntüde sosyal alan yokken günümüzde kullanılmak olan ofis yapısında sosyalleşme için alanlara yer verildiği görülmektedir. Bu da çalışanların motive olması, işin yoğunluğunu gün içerisinde azaltmasına yardımcı olmasıyla bireylerin daha sağlıklı ve mutlu olmasında etkili sonuçlar vermektedir.



Şekil 4.5 Ofis açık alan düzenin değişmesi

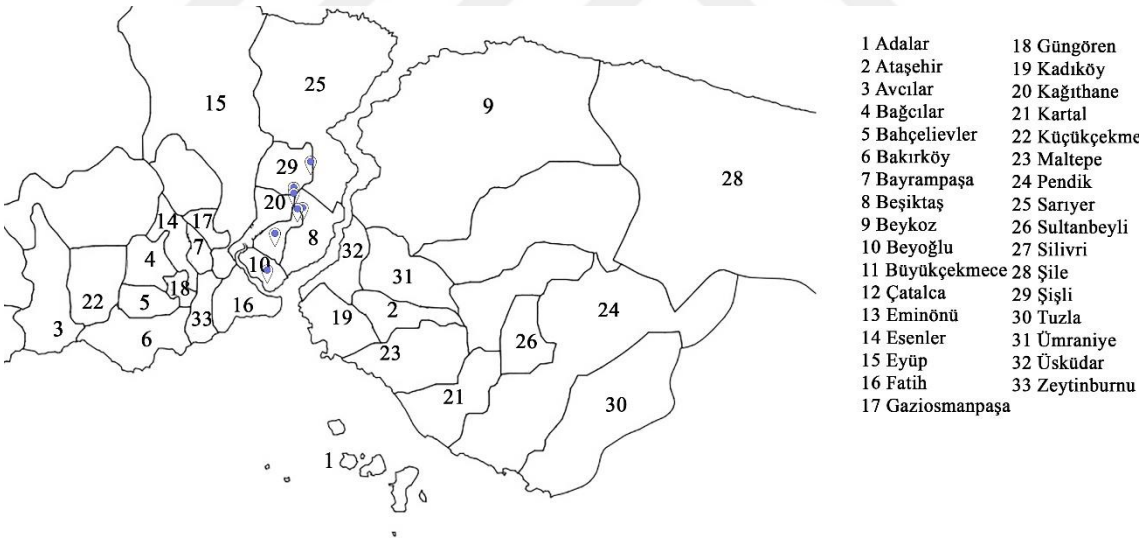
Geçmiş ofis yapılarında birçok insanın yoğun bir şekilde alan kullanımı hijyen açısından tehdit teşkil etmişken günümüz ofisleri iyi bir tasarımla bu durumun önüne geçmektedir (Şekil 4.5). Pandeminin etkisi hijyen konusunda temassız geçiş, temassız teknoloji gibi çözümler üretilmiştir.



Şekil 4.6 Ofis pazarında teknolojinin gelişimiyle ofis alanlarına ihtiyacın azalması

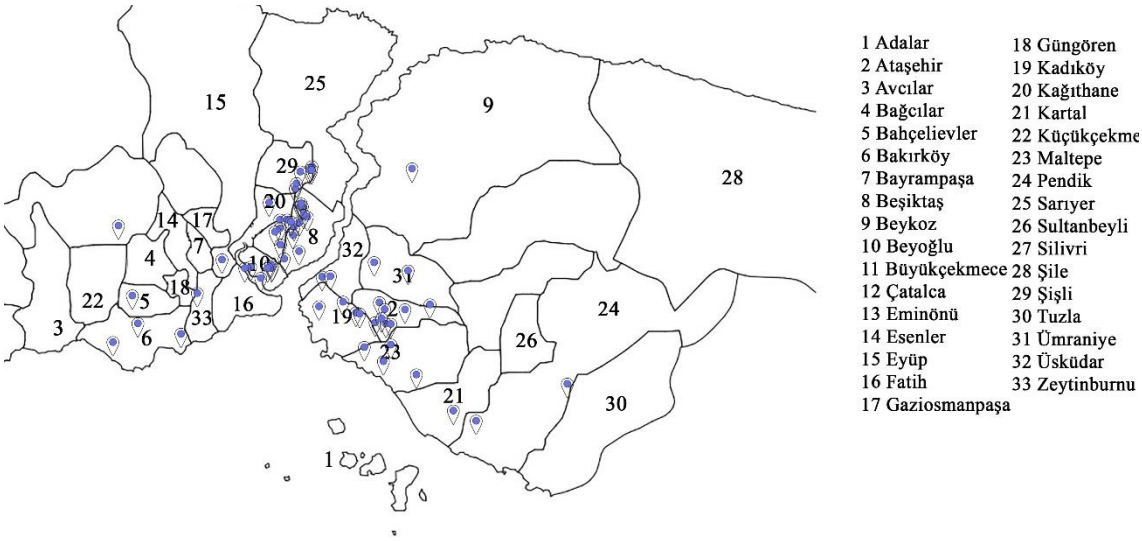
Şekil 4.6'da sunulan görsel 'ofis peyzajı' konseptine oluşan bir ofis yapısıdır. Ofis peyzajı düzenlemesi temelinde çalışanlar arasındaki iletişimi güçlendirme temeline dayanılarak geliştirilmiştir. Fakat artık teknoloji ve telekomünikasyondaki hızlanmalar ofislerin fiziksel sınırlarının ötesine geçmiş, bu alanların kullanımında azalmaya sebep olmuştur. Bu da esnek çalışma ve modellerine geçişi hızlandırmıştır.

Şekil 4.7'de İstanbul'da pandemi öncesi paylaşımlı ofislerin şehir içerisinde dağılımıyla ilgili veriler sunulmaktadır.



Şekil 4.7 Covid-19 öncesi paylaşımlı ofislerin dağılımı

Buna göre paylaşımlı ofis yapılarının MİA ve MİA dışı Avrupa'da yoğunlaştığı görülmektedir. Şekil 4.8'de pandemi başlangıcından sonra günümüze kadar açılan paylaşımlı ofis yapılarının dağılımı gösterilmektedir.



Şekil 4.8 Covid-19 sonrası paylaşımlı ofislerin dağılımı

Pandemi başlangıcı öncesi ve pandemi başlagıcı sonrası paylaşımlı ofislerin dağılımı incelendiğinde pandemi öncesinde sınırlı sayıda paylaşımlı ofis oluşumunun olduğu görülmektedir. Pandemi başlangıcı sonrası ise bu ofis tiplerinin hızlı bir şekilde yükselmesi pandemi döneminde gelişen trendlerin paylaşımlı ofisler tarafından karşılanmasıyla ilişkilendirilebilir. Buna göre paylaşımlı ofislerin en çok yoğunlaştığı ilçeler şu şekilde öne çıkmıştır;

- Beşiktaş -Levent, Etiler, Zincirlikuyu, Gayrettepe-, Şişli –Esentepe- (Avrupa için İstanbul'un yeni MİA'sı)
- Beyoğlu-10 (MİA dışı Avrupa)
- Ataşehir, Maltepe (Gelişmekte olan bölgeler)

En az olan ilçeler;

- Sarıyer-Maslak dışı-, Kağıthane, Eyüp, Bahçelievler, Zeytinburnu
- Pendik, Ümraniye, Beykoz, Kartal

4.5.3 Dönüşümün İrdelenmesi

Ofis yapılarının paylaşımlı ofislere dönüşümünü etkileyebilecek etmenler ve analiz edilen veriler sonucunda SWOT analizi yapılmıştır. Buna göre güçlü ve zayıf yönler ile fırsat ve tehditler sunulmuştur.

Güçlü yönler;

- Paylaşımlı ofisler farklı disiplin ve çalışma alanlarındaki kişileri aynı mekânda toplayarak iş hayatında önemli bir nokta olan profesyonel ve çalışanların bir araya gelerek birbirine fayda sağlaması için uygun sosyal ortamı sunmaktadır.
- Paylaşımlı ofisler verimliliği artıran, değişen ihtiyaçlara kolayca cevap verebilen ofis yapılarıdır.
- Paylaşımlı ofisler birden fazla meslek grubuna sahip insanları bir araya getirerek sinerji yaratmaktadır.

Fırsatlar;

- Büyük ölçüde Covid-19 ile başlayan uzaktan çalışma modelleri Covid-19 bitiminde birçok firma tarafından kalıcı hale gelecek olması esnek çalışma modellerine geçişi hızlandırmıştır. Bunun yanında ofis piyasasında hızlanan dijitalleşmeyle de ofis yapılarının kullanımındaki değişim karşısında paylaşımlı ofisler piyasada büyümek için uygun ortama sahiptir.
- Kiracıların özellikle pandemi sürecinin oluşturduğu belirsizliklerin etkisi altında olmasından ve bu belirsizliklerin bitiş döneminin netleştirilememesinden dolayı uzun vadeli sözleşmeler yerine esneklik sağlayan sözleşmelere talep artmıştır. Paylaşımlı ofislerde yıllık, aylık veya günlük gibi farklı sürelerde kullanılabilen esnek kiralama seçeneklerinin bulunması kiracıların ihtiyacına cevap niteliği taşımaktadır.
- Özellikle İstanbul gibi büyük şehirlerde emlak fiyatları yükselmesi ve firmalar tarafından esnek iş gücünün getirilerinin fark edilmesi bir fırsattır. Daha fazla şirket maaliyeti yüksek gayrimenkul alımlarından ve yine uzun süreli kiralamalardan uzaklaşmış olması, uydu ofis trendinin pandemiyle hızlanması esnek ofis çözümlerine olan talebi arttıracağı öngörülmektedir.
- Firmaların artık değişebilir lokasyonlarda çalışma isteğinin gündeme gelmesi kullanıcı ve firmaları esnek ofis modellerine itmektedir.
- Paylaşımlı ofisler bilişim ve teknolojide yaşanan gelişmeler, serbest meslek sahiplerinin sayısının artması, işgücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak, ofis mekânlarından beklentilerin değişimiyle zaman içerisinde "çok kiracılı ofislerin" oluşumuna olan taleplere cevap niteliği taşımaktadır.

- Ofis yapılarının gerekli düzenlemelerle paylaşımlı ofis olarak kullanılması, ofis yapılarının farklı bir işleve dönüştürülmesinde teknik ve ekonomik açıdan daha kolay bir şekilde gerçekleştirilebilmektedir.
- Paylaşımlı ofislerin kullanımınına yönelik bir başka fırsat ise yaratıcı ve çok daha özgürlükçü, 2020 yılı itibariyle %65 iş gücüne sahip yeni jenerasyonun işgücüne dahil olmaya başlaması, bu kişilerin talepleri ve kendine ait fikirlerinin iş gücü piyasasında değişimi tetiklemesidir.
- Bu dönemde ofislerin yeniden tasarımıyla ilgili değişen talepler de gündeme gelmiştir. Ofislerin günümüzdeki tasarımı çalışanların enerjilerini toplayabileceklerin alanlar karşısında yetersiz kalmaktadır. Yapılan araştırmalar gün içerisinde gerçekleştirilen ortam değişikliğinin, meditasyon tekniklerinin çalışanların işe odaklanmasında yardımcı olduğunu göstermektedir. Değişim, dinlenme alanlarının oluşturulmasına da fırsat vermektedir.

Zayıf yönler;

- Paylaşımlı ofisler şehir merkezinde; toplu taşımayla erişişilebilir bölgelerde kullanılmaya elverişli iken merkezi iş alanları dışında kalan ofis yapıları için kullanımı çalışanların ulaşılabilirliği açısından zayıf kalmaktadır.

Tehditler;

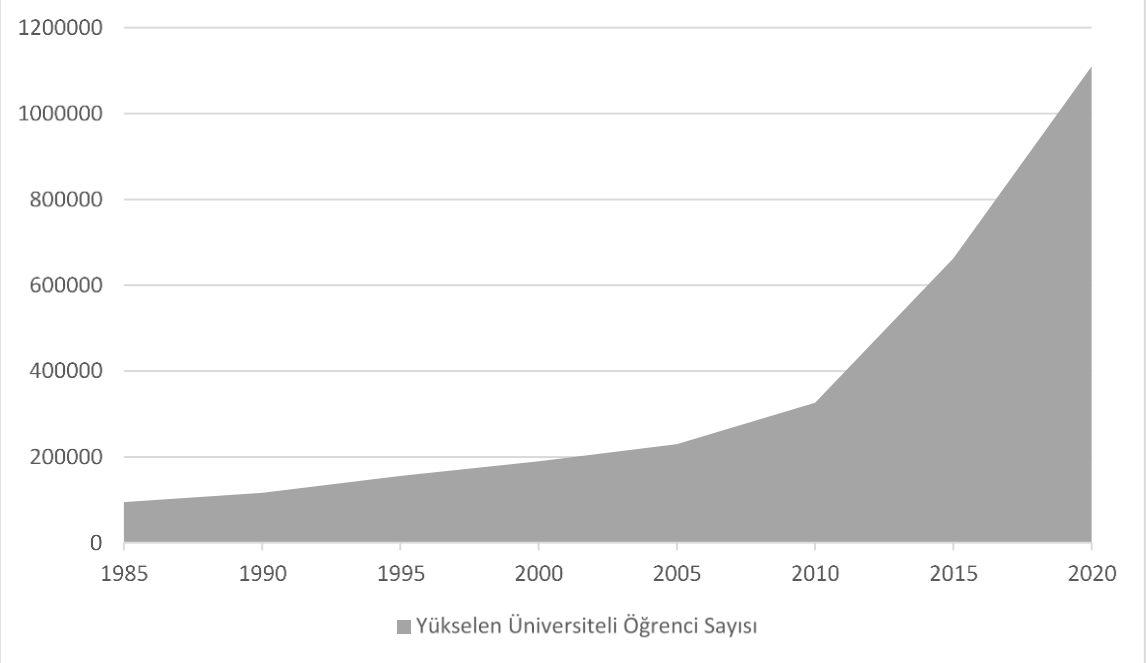
- En verimli ve optimum çalışma düzeninin nasıl olacağına dair spekülasyonlar devam ediyor olması ofis alanlarına dair kesin bir çözümün sunulmasını zorlaştırmaktadır.
- Covid-19 döneminde çalışanlar aynı ofis mekânlarını paylaşmaktan çekinmektedir.
- Optimum çalışma düzeni için firmaların devamlı gerçekleşen değişimleri takip etmelidir. İhtiyaçlar hiç olmadığı kadar hızlı bir şekilde değişime uğramaktadır. Bugün için uygulanacak düzen gelecek için bir yandan firmaları avatajlı bir konuma koyarken bir yandan tekrardan düzenlemeler gerektirebilmektedir.

4.6 Öğrenci Yurtlarına Dönüşüm

Bu bölümde, Yükseköğretim Kurulunca (YÖK) açıklanan veriler başta olmak üzere konuyla ilgili verilerden yararlanılarak, öğrenci yurt ihtiyacının tespitine yönelik kullanılabilecek veriler derlenerek İstanbul'daki ofis yapılarının öğrenci yurlarına yönelik kullanılmasının uygunluğu tartışılmıştır.

4.6.1 İstanbul Öğrenci sayısı

Tablo 4.40 İstanbul ili öğrenci sayısı (Url-3)



Dünya çapında öğrenci sayısı gün geçtikçe çok hızlı bir şekilde artmaktadır. Tablo 40'da İstanbul'da eğitim gören öğrenci sayısıyla ilgili veriler sunulmaktadır. Tablo 40'daki verilere göre 1990 yılında 116404, 2000 yılında 189831, 2010 yılında 326301 öğrenci sayısı 2020 yılında 1109739 öğrenciye ulaşmıştır. Öğrenci sayısındaki hızlı artışın yanı sıra öğrenci evlerinde genellikle piyasada yüksek talebe karşı arz eksikliği yaşanmaktadır. Bundan dolayı üniversite çevrelerinde birçok apartman da öğrenci yurtlarına dönüştürülerek kullanılmaktadır. Fakat bu yapılar öğrenciler için yeterli sosyal ve ortak alan sağlayamamakta, eğitim kurumuna yakın olma avantajını kullanmaktadır.

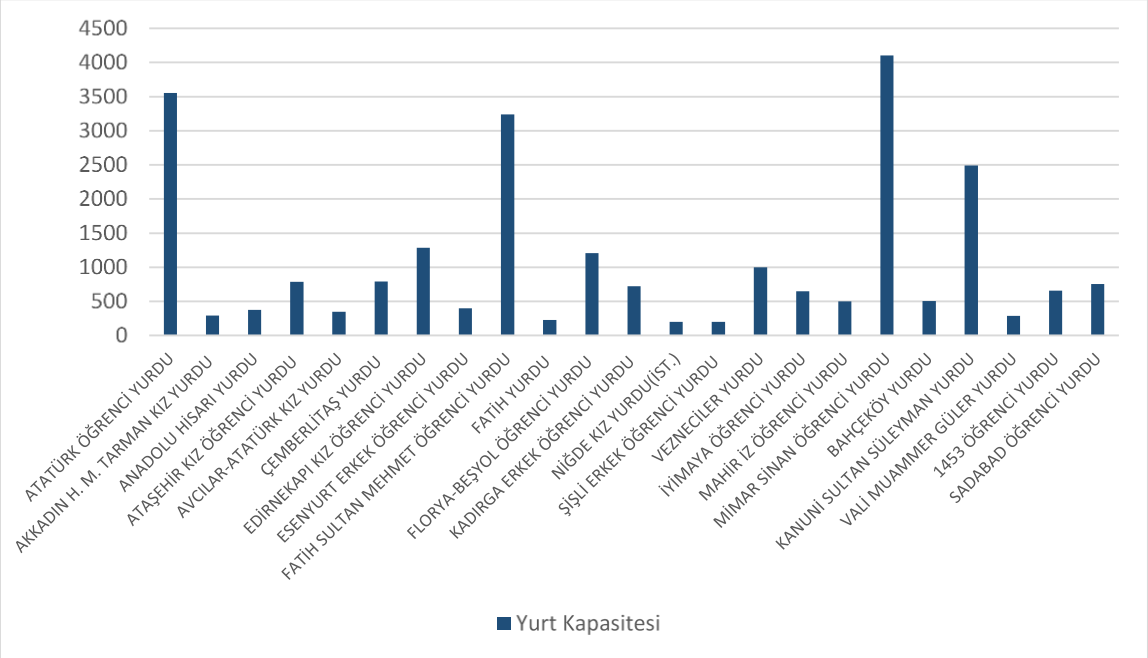
4.6.2 Mevcut Yurtlar

4.6.2.1 İstanbul'da Görülen Yurt Tipleri ve Genel Özellikleri

Öğrenci yurt tipleri devlet ve özel yurtlar şeklinde ayrılmaktadır. Devlet yurtları genel olarak Yüksek Öğrenime hizmet vermekte olup Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlıdır. Bu yurtlar yüksek öğrenim görmekte olan öğrencilere kredi ve burs veren, yurtlar kiralayarak veya yaptırarak işleten kurumlardır. Şahıslar tarafından açılan özel yurtlar ise genelde kâr amacıyla hizmete açılan kuruluşlardır. Bu kuruluşlar yükseköğrenim öğrencilerinin barınma, beslenme, çalışma salonu gibi ihtiyaçlarını karşımak amacıyla hizmete açılmışlardır. Özel yurtlar genelde öğrencinin müşteri olarak görüldüğü, sayıları giderek çoğalırken fiyatları da artan ticari kuruluşlardır (Chikolwa, 2003). Özel öğrenci yurtları dernek yurtları, vakıf yurtları, şahıs yurtları, kamu tüzel kişilik yurtları, şirket yurtları, kooperatif yurtlar olarak ayrılmaktadır.

4.6.2.2 Kapasite ve Doluluk Oranları

Tablo 4.41 KYK yurtlarının kapasiteleri (Resmi İstatistik Programı, 2020)

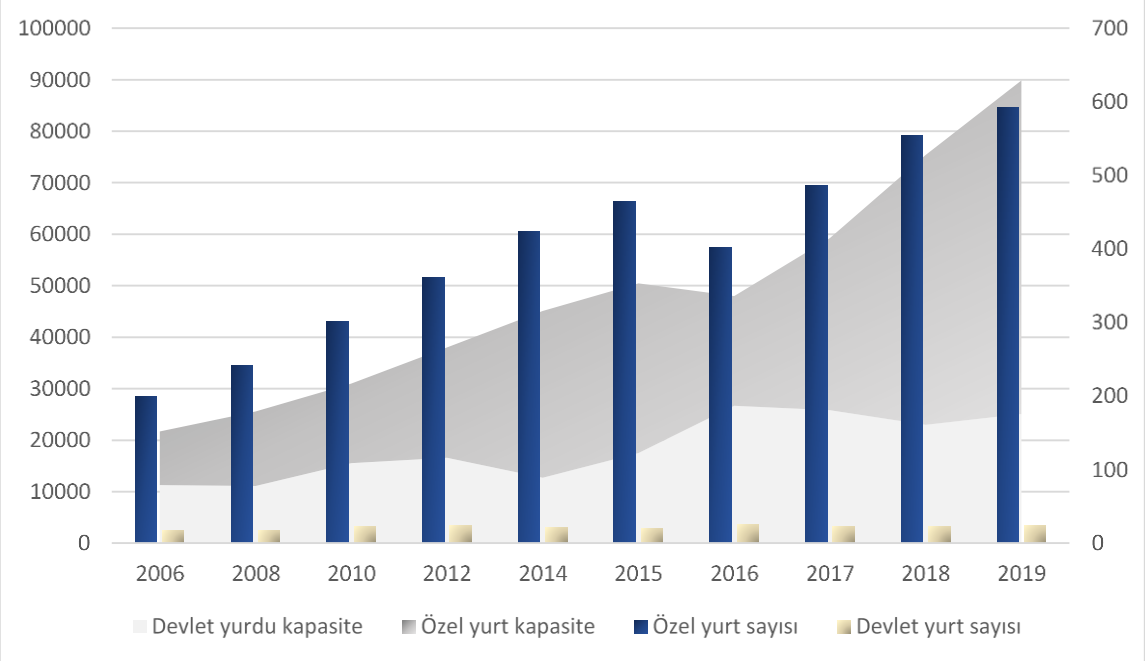


Tablo 4.41'de İstanbul genelinde Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı olan yurtların kapasiteleri gösterilmektedir. 25077 kişilik kapasiteli 24 devlet yurdu bulunmaktadır. Devlet yurtları dolu olmakta, yerleşmek için birçok öğrenci sırada beklemekte ve bu yurtlar öğrenci talebine yetememektedir.

4.6.2.3 Özel-devlet yurtların karşılaştırılması

Özel yurtlar devlet yurtları ile kıyaslandığı zaman daha pahalıdır. Bu yurtların fiyatları bulundukları bölge, sundukları imkanlara, odaların boyutuna göre değişebilmektedir. Fakat devlet yurtları incelendiğinde öğrencilere sunulan hizmetler yeterlilik seviyesinin altında kalmaktadır. Ayrıca öğrenciler yerleştirildikleri yurda göre eğitim aldıkları kurumlardan uzakta konaklamak durumunda kalabilmektedir. Bu yurtlara yerleşebilmek için öğrenci ailelerinin belirli bir gelir seviyesi altında olması koşulu aranmaktadır. Her öğrenci bu yurtlardan yararlanamamaktadır. Bu yurtlarda öğrencilere sunulan internet ise yavaş olmaktadır. Tablo 4.42'de ise İstanbul'daki bu özel ve devlet yurtları sayı ve kapasite açısından yıllara göre karşılaştırılmıştır.

Tablo 4.42 Özel ve devlet yurtlarının karşılaştırılması (Resmi İstatistik Programı, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2012, 2010, 2008, 2006)



Devlet yurtları özel yurtlarla kapasite açısından kıyaslandığında İstanbul'daki toplam 89855 kapasiteli 592 özel yurdun yanında geride kalmaktadır. Devlet yurtlarıyla birlikte öğrenci yurtları İstanbul'da toplam 114932 kapasiteliktir. Bunlardan 8551 kişilik kapasite İstanbul'daki üniversite öğrencileri için vakıf yurtlarına aittir. 2007'de 154 vakıf yurdu 2019'da 454'e yükselmiştir. Özel yurtlar toplamına bakıldığında 2010 senesinde 302 iken günümüzde 592'ye ulaşmış;

kapasitesini 58851 kişi arttırmıştır. Devlet yurtlarının yıllara göre kapasite ve sayısı incelendiğinde 2010 yılında 22 devlet yurdunun hizmet verdiği görülmektedir. Günümüzde ise devlet yurdu sayısı 24 adet olmuştur. Buna göre son 10 yılda 2 adet devlet yurdu yapıldığı görülmektedir. Kapasite olarak bakıldığında 2010 yılında 15512 kapasiteye sahip devlet yurtları günümüzde 25077 kişilik kapasiteye ulaşarak 9565 kişilik artmıştır. Buna karşılık son on yılda öğrenci sayısı ise 783438 kişi artmıştır. Bu raklamları İstanbul için oranladığımızda devlet yurt yatak kapasitesinin öğrenci sayısına oranı 2010 yılında %5 iken 2020 yılında bu oranın %2'ye düştüğü görülmektedir. Devlet yurtlarındaki yetersiz kapasite öğrencileri özel yurtlara yönlendirmektedir. Fakat bununla birlikte COVID-19 sonucu oluşan ekonomik durgunluk ve alım gücünün düşmesi öğrenci ve ailelerini zor duruma düşürmektedir. Bu oranlar özel yurtlar dahil edildiğinde incelenecek olursa 2010 yılında bu oran %14 iken 2020 % 10'a düşmüştür.

Özellikle İstanbul Türkiye'nin en çok üniversitesini bulunduran, eğitim ve sunduğu imkanlar açısından önde giden bir şehir olmasıyla öğrenciler tarafından en çok tercih edilen şehirlerden biri olmakta ve burası şehir dışından birçok öğrenciyi çekmektedir. Bunlar göz önünde bulunan gerçekler olsa da öğrenciler için konaklanacak yeterli yurt bulunmamaktadır. Öğrenciler özel yurtların yüksek fiyatları sebebiyle kiralık ev tutmaya yönelebilmektedir. Fakat büyük şehirlerde kiralık evlerin yüksek fiyatlı olması, bu fiyatların giderek artması ve ev fiyatlarının evi kiralayacak öğrenci sayısına göre fiyatının değişmesi öğrenciler için oldukça büyük sorun oluşturmaktadır.

4.6.3 Öğrenci Evleri İçin Uygulanmasında İhtiyaç Duyulabilecek Kriterler

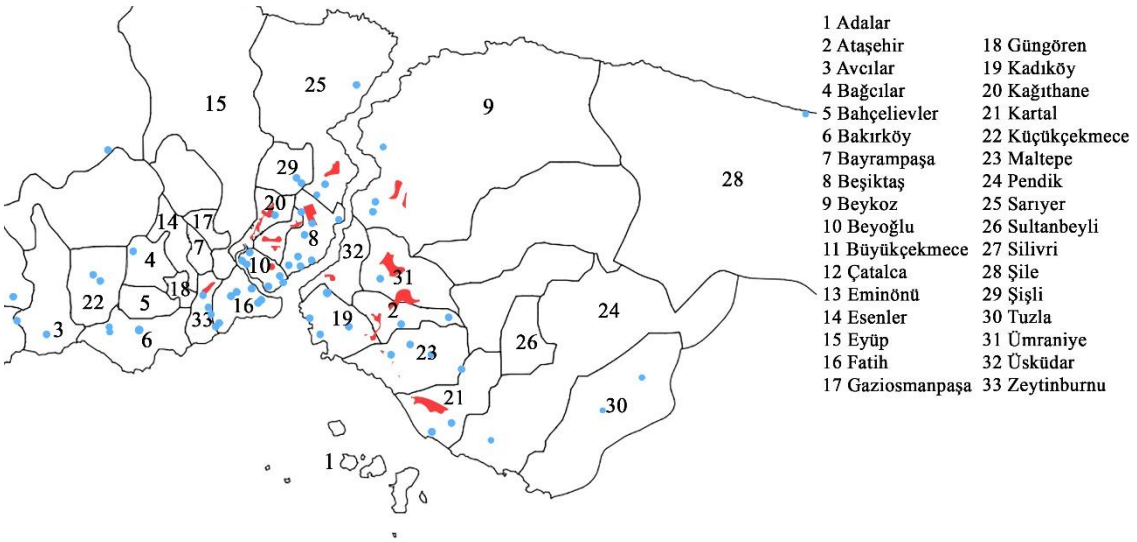
Üniversite öğrenim sürecinde yurt ve barınma öğrencilerin temel sorunlarından biri haline gelmiştir. Fakat aynı zamanda öğrenci yurt ve evlerini sadece kapasite açısından değerlendirmek başka değerlerin kaybolmasına yol açacaktır. Öğrencilerin sosyal ihtiyaçlarının giderilmesi, sosyal açıdan kendilerini geliştirmesi ve yeni deneyimler kazanabilmesi açısından yurtlar önemli bir paya sahiptir. Çoğu öğrenci ailesinden ilk defa bu zamanlarda ayrılmaktadır. Bu öğrenciler için kendilerine vakit ayırma ve kendilerini keşfetmekte fırsat yaratmaktadır. Ortak alanlar öğrencilerin sosyalleşmesi için düşünülebilir fakat sosyelleşmek için ortak alanlar her zaman başlı başına yeterli olmayabilir. Öğrencilerin rastgele bir araya

gelebileceği şekilde mekân kurgusunun yapılması da yurtlar için göz önünde bulundurulması gereken önemli bir kriterdir. Mimarların öngördüğü şekilde oluşturulan ortak mekânlar her zaman tahmin edildiği gibi doluluk sağlamamaktadır. Öğrencilerin rastgele bir şekilde bir araya gelebilecekleri, rastlantılar sonucu doğacak farklı kimliklerin bir araya gelmesinde koridorlar, mervidenler büyük potansiyele sahip olabilmektedir. Aşağıda başarılı bir öğrenci konutları geliştirme projesi için gereklilikler sıralanmaktadır;

1) Makro konum olarak bakıldığında büyük şehirlerde veya üniversite şehirlerinde geliştirilmesi
2) Mikro konum olarak eğitim kurumlarına/üniversite kurumlarına ve/veya şehir merkezine yakınlığının olup olmaması
3) Yakın çevrede kolayca erişebilecek konumda alışveriş tesisleri, yemek alanları, eğlence alanları ve spor alanları vb. bulunması
4) Yürüme mesafesi içerisinde toplu taşıma araçları ve bağlantı noktalarına ulaşabilmeleri
5) Hedef grup ve konuma göre bina konsept ve tasarımının yapılması; bireysel tasarım, sürdürülebilir ve kaliteli mobilyala kullanımı ve öğrenciler için deneyim yaşayabilecek alanların yaratılması gibi
6) Mimari ve iç tasarım, öğrencilerin sağlık, memnuniyet ve performansı üzerinde etkili; iyi düşünülmüş nesneler, oda öğeleri ve sürdürülebilirliğin entegrasyonu (örn. doğal ışık ve havalandırma) gibi
7) Odalar için geçerli ulusal karakteristik özellikler: Örn. Almanya'da tek kişilik odaların ortalama alanı 20 - 24 m^2 arası, Birleşik Krallık'ta hala çok sayıda apartlar var, İspanya'da ise çift kişilik odalar yaygın
8) Yeniden kullanım ve dönüşümün sağlanabilmesi (alan ve eşyaların ikisi için de geçerlidir)
9) Ortak alanlar: Çevredeki eğlence ve spor tesisleri planlama sürecinde kaydedilmeli ve analiz edilmelidir, böylece öğrenci konaklama tesislerindeki ek olanaklar mevcut olanı tamamlayacak ve bu ihtiyaç aşılmayacak
10) Talep ve fiyat arasındaki ilişkinin değerlendirilmesi (Student Housing in Europe, 2021)

4.6.4 İstanbul'daki Üniversite ve Ofislerin Dağılımı

Şekil 4.9'da üniversitelerin dağılımı gösterilmektedir.



Şekil 4.9 İstanbul Ofis Bölgeleri ve Üniversitelerin Dağılımı

Üniversitelerin dağılımı

Üniversitelerin en çok konumlandırıldığı ilçeler aşağıdaki gibidir;

Fatih, Beşiktaş, Beyoğlu, Kadıköy, Beykoz

En az bulunduğu ilçeler ise

- Bağcılar, Arnavutköy, Kartal, Pendik

Ofislerin en çok bulunduğu ilçeler ise

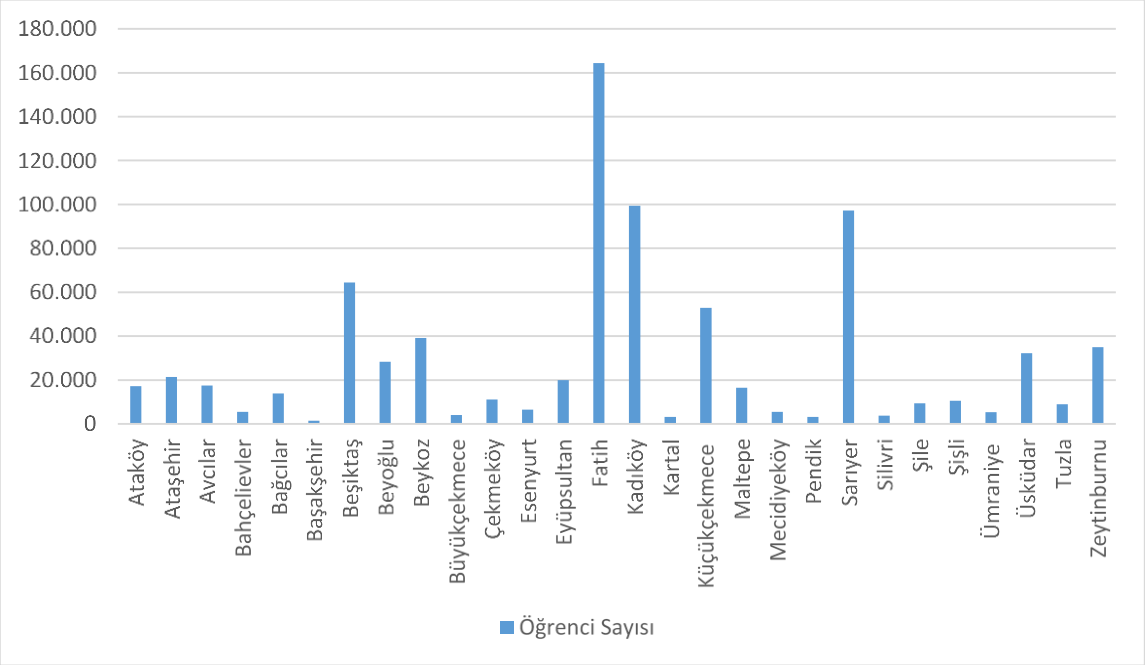
- Bayrampaşa, Beşiktaş, Ümraniye, Ataşehir, Sarıyer (Maslak), Üsküdar, Kadıköy, Zeytinburnu

Üniversitelerin bulunup ofislerin en az konumlandığı ilçeler;

- Bakırköy, Fatih, Küçükçekmece, Avcılar

Tablo 4.43'te öğrenci sayısının ilçere göre dağılımı gösterilmektedir.

Tablo 4.43 İlçere göre öğrenci sayısı



En fazla öğrenci sayısı Fatih'te görülmektedir.

4.6.5 Son Bir Yıl İçersinde Yaşanan Gelişmelerin Öğrenci Evlerine Etkisi-Geleceğe Yönelik Çıkarımlar

Yaklaşık son 1.5 yıldır COVID-19 dünya genelinde olmak üzere birçok sektörü etkisi altında bırakan beklenmedik olumsuz etkileri beraberinde getirmiştir. Etkilerin en çok görüldüğü alanlardan biri de eğitim olmuştur. 16 Mart tarihinde Sağlık Bakanlığı ile Bilim kurulunun açıklamaları sonucu okul ve üniversitelere ara verileceği öğrencilerin konaklamayla ilgili durumlarında karışıklık yaratmış, bu sürecin uzayacağı kararıyla öğrenci yurt ve evlerinde planlama, kullanım ve yönetim süreçleri değişime uğramış; öğrenci yurtları boşaltılmıştır. Bu da beraberinde başka sorunlara yol açmıştır. Beklenmedik bir kriz sonucu oluşan bu durum karşısında öğrenciler kalmadıkları süreler için ödeme yapmak istemezken öğrenci yurtları ciddi zararlara uğramamak için söz konusu bedelleri almak istemişlerdir.

Üniversiteler kampüslerini kapatıp uzaktan eğitime geçmiştir. Öğrenciler çeşitli dijital eğitim platformlarından eğitimine devam ederken erişimde sorunların kalkması için platformların altyapıları güçlendirebilmek için gerekli yatırımlar

yapılmıştır. Kimi öğrencilerin evlerinde internet erişiminin olmaması, internetin yeterince hızlı olmaması öğrencilerin derslere katılımı ve takibinde aksaklıklar yaşatmıştır. Bunun yanında COVID-19 pandemisinden önce özellikle uluslararası öğrenci hareketliliği son on yıla göre önemli derecede artmışken uluslararası hareketlilik de bu dönemde etkilenmiş; kimi öğrenciler ana ülkelerine dönememiş ya da dönmeyi tercih etmeyip ayarlamış oldukları konaklama yerlerinde kalmaya devam etmiştir. Bu dönemde kimi ülkeler uçuşları durduracağını açıklamıştır. 2020-2021 öğrenci hareketliliğine katılmayı planlayan öğrencilerin birçoğu uçuşların durdurulması, COVID-19'un bulaşabilme riskinden dolayı haklarını gelecek sene kullanmak üzere ertelemiştir. Ayrıca 2020 yılı pandeminin ilk dönemleri içerisinde Avrupa'daki üniversitelerin birçoğu ne zaman yüz yüze eğitime geçileceği hakkında kesin bir bilgi verememiştir. Avrupa'ya giden öğrenci sayısındaki azalma öğrenci evlerindeki boşluk oranını arttırmıştır. Aynı zamanda öğrenci vizeleri azaltılmış; çoğu öğrenci gerekli vakitten önce vize alamamıştır. 2021 yılının ilk dönem hareketliliğine katılabilen öğrencilerden ise uçuş öncesi test yaptırılması, gidilen ülkede karantina uygulaması gibi önlemler alınmaya başlanmıştır. Seyahat kısıtlamaları azalma başlamasıyla uluslararası öğrenci hareketliliği tekrardan artışa geçme eğilmi göstermektedir.

Bunların yanısıra Avrupa'da geçen seneye göre daha fazla lise öğrencisi üniversiteye yerleşmişken (Student Housing in Europe, 2021) Türkiye'de bu durum ters yöndedir. 2021 yılı üniversite yerleştirme sınavında barajı geçen öğrencilerin sayısında geçen seneye göre önemli bir düşüş görülmektedir. Türkiye'de 2021 yılında üniversite yerleşimleri için 2 milyon 416 bin 974 adayın %68'i barajı geçebilmiştir. Geçen sene ise 2 milyon 424 bin 718 öğrenciden %77'si barajı geçmişti.

Pandeminin etkisinin öğrenci sayısındaki etkisi tam olarak ölçülemese de diğer konaklama sektörlerine göre öğrenci evlerinde durgunluk zamanlarında değer artışı meydana gelirken, ekonomik genişlemede değer kaybetmektedir. Tüm bu yaşananlar sonucu devlet yurtları halihazırda yetersizken, özel öğrenci yurt fiyatlarının da artışıyla İstanbul'da öğrenciler yurt bulmakta sorun yaşamaktadır. Şehir artan talebe cevap verememektedir. Covid-19 pandemisinin kısa vade sebep olduğu 'kesinti' uzun dönemde öğrenci konaklamasında büyümeye yol açmaktadır.

YÖK verilerine göre gelecek seneler için talebin ve öğrenci hareketliliğin daha da artacağı öngörülmektedir. Günümüzde talebe karşılık cevap veremeyen şehir; gelecekte artacak talebe karşı hazırlıklı değildir.

Son senede yaşanan gelişmelerden hareketle öğrenci yurtlarının şekillenmesinde bazı hususların dikkate alınması, olası durumlara karşı hazırlık için esasında önem arz etmektedir. COVID-19 süreci bir dönüşümü işaret etmektedir ve bunlar göz ardı edilmemelidir. Buna göre bu hususlar aşağıda yer almaktadır;

- Birden çok kişiyle paylaşılan odalardan çok tekli oda çözümlerine odaklanılması; gerektiğinde birleştirilip ayrılabilen odalara yönelik esnek tasarımlarla elverişli çözümlerin uygulanması
- Öğrenci evlerinde stabil ve yeterli hızda internet bağlantısının sağlanması
- Dijitalleşmeye el verişli altyapının hazır olması
- Temizliğe olan önemin artması; yurtların düzenli olarak dezenfeksiyonun sağlanması
- COVID-19 için gerekli kontrollerin düzenli bir şekilde yapılması, aksatılmaması
- Kampüs alanı içerisinde mesafe koşullarından dolayı çalışma alanlarının yetmemesi durumunda ortak alanlarda çalışabilmek için yeterli alanın sağlanabilmesi
- Yurtlarda uzun süreli sözleşmeler yerine ofis yapılarında olduğu gibi kısa süreli sözleşmelerin yapılması, esnek çözümlerin üretilebilmesi
- Yurtlarda karantina uygulaması için gerekli miktarda odaların her ihtimale karşı boş tutulması

4.6.6 Dönüşümün İrdelenmesi

Ofis yapılarının öğrenci yurtlarına dönüşümünü etkileyebilecek etmenler ve analiz edilen veriler sonucunda SWOT analizi yapılmıştır. Buna göre güçlü ve zayıf yönler ile fırsat ve tehditler sunulmuştur.

Güçlü yönler:

- Ofis yapılarının uyarlanabilirliği ve iç içe geçerliliği açısından yaşlı bakım merkezleri ile ofis yapıları örtüşmektedir.

Fırsatlar:

- Yükseköğretim Kurulunca (YÖK) açıklanan verilere göre öğrenci sayısı gün geçtikçe artmaktadır. Bu verilere göre günümüzde öğrenci sayısının 1109739 öğrenciye ulaştığı görülmektedir. İstanbul'daki bu öğrenci artışı 10 sene öncesine göre çok daha büyük bir hızla arttığı görülmektedir. Bu da gerekli önlemlerin alınmadığı sürece kaynakların yetersizliği ile sonuçlanacaktır.
- Seyahat kısıtlamaları gün geçtikçe azalmaya başlamıştır. Seyahat kısıtlamaları azaldıkça uluslararası öğrencilerin hareketliliği de tekrardan artacaktır. Öğrenci hareketliliğinin artması öğrenci konaklamalarında hareketlilik yaratacaktır.
- Kısa vadedeki COVID-19 pandemi 'kesintisinin' uzun dönemde geri dönüşü geçmişe kıyasla çok daha büyümeye yol açacağı öngörülmektedir.
- Öğrenci yurtlarındaki kapasite öğrenci sayısının artışında oldukça yetersiz kalmaktadır. Öğrenci yurtlarının öğrenci sayısındaki hızlı artışa karşı hazırlıklı olması gerekirken İstanbul'da durumun tam tersine işlediği görülmektedir. Öğrenci yurtları 2010 yılında öğrencilerin %14'ünü karşılarken 2020 yılında bu oranın artması gerekirken %10'a düştüğü görülmüştür. Bu verilere göre İstanbul'da yeni yurtların yapılması tek çözümdür.
- COVID-19 sonrası ilk kez yüz yüze eğitime geçilmesiyle birlikte bu sene yurt sorununun arttığı görülmektedir. Geçen sene uzaktan eğitim verilmesinden dolayı yurtlar boş kalmıştı. Bununla birlikte tek sebebin bu olmamasıyla birlikte geçen sene uzaktan eğitim görenler ve yeni kazananlarla birlikte iki katı bir yoğunluk yaşandığı söylenebilir. Fakat öğrenci ihtiyacına yönelik yurtlar yapılmadığı sürece bu artışın katlanarak büyüyeceği öngörüsünde bulunabilir.

Zayıf yönler:

- Başarılı bir öğrenci konutu dönüşümü için yapıların eğitim, üniversite kurumlarına veya şehir merkezine yakın olması gerekmektedir. Aynı şekilde yakın çevrede alışveriş tesisleri, yemek alanları, yerel eğlence alanları ile

spor alanlarının bulunması gerekmektedir. Dolayısıyla İstanbul'daki tüm ofis yapıları bulundukları mikro konuma göre belirtilen şartları sağlayamaması

Tehditler:

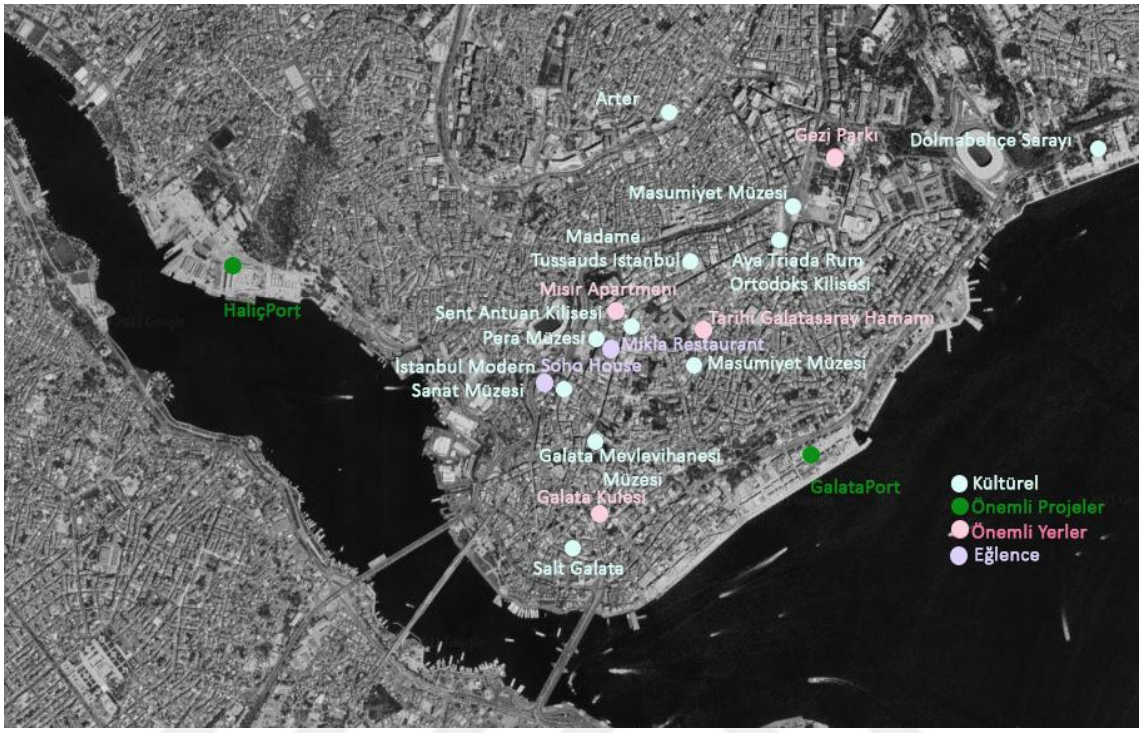
- Pandeminin ilan edilmesini izleyen süreçte uzaktan eğitim kararının alınmasıyla okullar eğitime Zoom, Google Classroom gibi uygulamalar üzerinden devam etmiştir. Uygulamalı dersler dışında teorik derslerin uzaktan da verilebileceği bu dönemde görülmüştür. Gelecekte bu gibi gelişmelerin eğitim yapılarının dolayısıyla da öğrenci yurtlarının kullanımını azaltacağı hakkında öngörü yapılamamaktadır.
- Covid-19'un küresel çapta pazarı, üniversiteleri kapanmaya ve çevrim içi olarak devam etmeye zorunlu kılmıştır. Uzaktan eğitimin yıl sonuna kadar devam edeceğinin kesinleşmesiyle birlikte öğrencilerin yurtta kalma ihtiyacı ortadan kalkmıştır. Dolayısıyla piyasa geçici kesintiye uğramıştır. Bu kesintinin gelecekte tekrar yaşanıp yaşanmayacağı bilinmemektedir.
- Öğrenci konut piyasası çeşitli okulların yeniden açılma ve kapanma stratejilerine bağlı olduğu için uzun vadade riskli bir durumda olma ihtimali söz konusudur.

4.7 Bölüm Sonucu

Paylaşımlı ofisler, oteller, konut, öğrenci yurtları ve yaşlı bakımevleri ofis yapılarının uyarlanabilirliği açısından yakınlık göstermektedir. Ofis yapılarına talebin düşmesi ve ofis yapılarındaki boşluk oranlarının problemli gidişatı ofis yapılarında kullanım dönüşümünün önemini arttırmıştır. Ofis yapılarına uyarlanabilirliğinin yanında piyasa hareketli paylaşımlı ofis, otel, konut, öğrenci yurtları ve yaşlı bakımevlerini ön plana çıkarmıştır.

Turizm ile ilgili yaklaşım genel olarak temelinde turistlerin kalış süresini arttırarak tekrar gelmelerini sağlamaktır. Ofis yapılarının kullanım dönüşümüyle turizm amaçlı kullanılması ve İstanbul'u cazip kılacak temel yaklaşımlara katkıda bulunacak şekilde gerçekleştirilmesinin gayrimenkullerin değerinin arttırılmasına katkı sağlayacağı düşünülmüştür. Buna göre İstanbul ofis bölgelerinin dağılımı ve bu yaklaşım çerçevesi göz önünde bulundurulduğunda Şekil 4.10'da görüldüğü üzere Beyoğlu turistik bir bölge olup bu bölgedeki ofis yapılarının turizm amaçlı

dönüşümünün sağlanması diğer seçeneklere göre daha ön plana çıkmaktadır. İkincil olarak alım gücü yeterli insanlar için konut veya özel üniversitelerin varlığından dolayı öğrenci yurdu olarak düşünülebilir.



Şekil 4.10 Pazar Analizi

Ofis yapılarında işlevler küçülmeye doğru giderken konut ise temel bir işlev olup her zaman var olacak en büyük yapı stokudur. Fakat kredi faiz oranlarının artması, gelir dağılımdaki farkın giderek açılması, ekonomik kriz, İstanbul'daki hızlı nüfus artışı bireylerin konut sahibi olmasını giderek zorlaştırmaktadır. Bunun yanında yaşlı bakım ihtiyacı için yapılacak hizmet planlamalarına ve çalışmalarına bakılacak olursa bu konuda ihtiyaca yönelik sayısal net bilimsel veriler bulunmamakta bu da ileriye yönelik yapılacak planlamalarda engel teşkil etmektedir. Bu yüzden bu durum konuyla ilgili demografik veriler, kültürel özellikler ışığında tahminler yapılmasına neden olmuştur. Dolayısıyla yaşlı bakım merkezleriyle ilgili incelenen veriler sonucunda sektöre dair geleceğe çıkarım yapılmasındaki en önemli veri yaşlı nüfusun giderek artışa geçmiş olmasıdır. Buna göre demografik verilere bakıldığında Türkiye'nin demografik dönüşüm sürecine girdiği ve yaşlı nüfusun giderek arttığı görülmektedir. Dolayısıyla ülke geneli dahil olmak üzere yaşlı sağlığı planlamasının zorunlu bir ihtiyaç haline geldiği şeklinde yorum yapmak mümkündür. Fakat buna yönelik henüz herhangi bir önlem alınmaması dikkat

çekmektedir. Aynı zamanda bakım ihtiyacı söz konusu olmasına rağmen resmî huzurevlerinin kapasitesinin dolu olup özel huzurevlerinin boş kapasitesinin bulunması yaşlı bireylerin kuruluşlarda alınacak hizmetleri karşılayacak finansman sağlamakta zorluk çektiğine işaret etmektedir. Burada 1979-1983 alınan kararların büyük bir etkisinin olduğu söylenebilir. Bu yıllar arası alınan kararlar doğrultusunda yaşlı bakım hizmetleri, devletçi anlayışın dışında ticari bir sektör olarak şekillenmeye başlamış, resmî bakımevleri bu sektörün yanında hem nicelik hem nitelik açısından geride kalmıştır. Hizmetlerin çeşitlenmesi açısından avantaj sağlasa da bu kuruluşlar karşılanabilirlik açısından soru işareti bırakmaktadır. Özellikle maddi durumu yeterli olmayan birçok yaşlı birey bu hizmetten yararlanamamakta, devlete bağlı kuruluşlar ise yetersiz kalmaktadır. Dolayısıyla yaşlı bakım hizmetlerinin ihtiyaçların karşılanmasında nicelik ve nitelik olarak problemli bir durumda olduğu görülmektedir. Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan yaşlı ilkelerini de örnek vermek gerekirse bu ülkelerde yaşlıya yönelik hizmetlerin çoğunun devlet tarafından sağlanmasının gerekliliği belirtilmiştir. Bu şekilde aynı imkanlar sunularak daha çok yaşlı bireye ulaşabilmenin ve daha çok bireye hizmet verebilmenin mümkün olabileceği düşünülmektedir. Bu yüzden yaşlı yardıma muhtaç kalan bireylerin bakımda maddi yönden daha karşılanabilir olması açısından devlet kuruluşları desteği de gerekmektedir. Ülkemizde ise 1963'ten günümüze kadar yaşlı bakıma ilişkin hizmet modellerinin çeşitlendirilmesine karşı uygulamalar yapılmasına rağmen (evde bakım, evde sağlık, gündüzlü bakım, yatılı kurum bakımı, yaşlı evi, yaşlı apartmanı, yaşlı siteleri vb) alternatifler günümüz için yetersiz kalmış ve bu hizmet modelleri yeterince yaygınlaştırılamamıştır. Ayrıca yapılan incelemeler sonucunda alzheimer/demans gibi farklı özelliklere sahip yaşlı gruplarına yönelik bu alanda uzman konumda olan yaşlı bakım kurumlarının olmadığı görülmektedir. Tüm bu verilerin yanında dönüşüm sadece yapı özelinde düşünülmemeli, sayısal veriler belirli bir yönlendirme yapsa da yapının kamusal alarla ilişkisi etüt edilmeli, yaşlıların faydalanabileceği, tercih edebileceği alanlar dikkate alınmalıdır. Yapı yaşlılar ve yakınları tarafından kolayca erişebilir olmalıdır. Bu kriterleri sağlamayan ofis yapıları dönüştürülmemelidir. Toplum yapısındaki değişimlerin yaşlanmanın boyutlarını ve yaşlıların gereksinimlerini değiştirdiği de bu konuyla ilgili başka bir boyuttur. Yaşlılara yönelik alınacak önlemler yenilikçi, toplum yapısının dikkatli analizleri sonucunda geliştirilmelidir.

Öğrenci yurtlarıyla ilgili bölümde incelenen verilere göre günümüzde öğrenci sayısının 1.109.739 öğrenciye ulaştığı görülmektedir. İstanbul'daki bu öğrenci sayısındaki artış 10 sene öncesine göre çok daha büyük bir hızla gerçekleşmiştir. Buna göre İstanbul'da son on yılda öğrenci sayısı 783.438 kişi artmıştır. Bunun yanında özel yurtlar kapasitesini 58.851, devlet yurtları ise 9.565 kişi arttırmıştır. Öğrenci yurtları 2010 yılında öğrencilerin %14'ünü karşılarken 2020 yılında bu oranın artması gerekirken %10'a düştüğü görülmektedir. Bu verilere göre öğrenci yurtlarının kapasitesinin arttırılması gerekmektedir. Fakat pandemiyle birlikte bu sektöründe muğlaklaştığı görülmüştür. Pandeminin başlangıcında okulların uzaktan eğitime geçme kararıyla birlikte Zoom, Google Classroom gibi uygulamalardan devam eden eğitim sürecinde, okullar aylarca boş kalmıştır. Dolayısıyla okullarla birlikte öğrenci yurtları da boşalmıştır. Günümüzde yüz yüze devam eden eğitimin gelecek senelerde neye evrileceği bilinmemektedir. Bu yüzden eğitim yapılarına olan ihtiyacın gelecekte ne olacağına, düşüp düşmeyeceğine dair günümüzde öngörülerde bulunmak yanıltıcı olabilmektedir. Bu da gelecek için alınacak kararlarda göz önünde bulunması gereken başka bir konudur.

Paylaşımlı ofislerin ise gün geçtikçe sayısının arttığı görülmektedir. Bu artışların özellikle merkezi iş alanlarında ve toplu taşımayla kolay erişilebilir bölgelerde toplandığı görülmektedir. Buna göre Levent, Etiler, Zincirlikuyu, Esentepe hem merkezi iş alanları olup hem de toplu taşımayla kolay ulaşılabilir bölgelerdir. Fakat aynı zamanda Covid-19 döneminde çalışanlar aynı ofis mekânlarını paylaşmaktan çekinebilmektedir. Bu yüzden kullanıcı tercihleri de göz önünde bulundurulmalıdır.

5
SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada ofis yapılarının atıl kalmasında ofis pazarındaki giderek artan boşluk oranlarının ve pandeminin etkileri analiz edilmiştir. Bir çözüm önerisi olarak ofis yapılarında kullanım dönüşümü sunulmuş ve farklı mimari fonksiyon olanakları tartışılmıştır. Pandemiyle zorunlu olarak iç içe geçen iş piyasası ve kültürü bazı kavramları gündeme getirmiştir. Aslında COVID-19 pandemisi yeni bir şeyi getirmekten ziyade geçmişte tartılışmakta olan trendleri hızlandırdığı, önemli itici güçleri ortaya çıkardığı görülmüştür. Değişimler kısa vadede önlemlerle başlamış, bu önlemlerle başlayan süreç uzun vadede kalıcı değişikliklere yol açmıştır. Bu dönemde belirsizlik ve öngörülemezliğin de artmasıyla sektördeki ihtiyaçlar sürekli bir değişim haline girmiştir. Gayrimenkul piyasasında gelişen trendlerin aslında sadece ofis yapıları için geçerli değil çoğu sektör için bugünün problemlerinin çözümüne yönelik bazı anahtar kavramları işaret ettiğinin farkına varılmıştır. Dolayısıyla geliştirilen öneriler aslında incelenen problemin etraflıca analizinden doğan kavramlar çerçevesinde oluşturulmuştur. Sorunun temeli ve çözüme yönelik araştırmaların teşvkini sağlayan asıl nokta ise pandemiden ve ekonomik krizden dolayı İstanbul'daki ofis yapılarında artan boşluk oranları olmuştur. Bulunan bulgular ve hesaplamalar sonucu boşluk oranları, gelecekte artarak daha problemli bir hâl alacağını göstermektedir. Çalışma kültürü ve ofis piyasasındaki değişimler sonucu ofis yapıları şekil değiştirerek farklı değerler üzerinde kurulacağı öngörülmektedir. Bu duruma ayak uyduramayan ofis yapılarının ise atıl kalacağı ve bu yapıların farklı işlevlere dönüşümünün söz konusu duruma geleceği düşünülmektedir.

Etkilediği alanların genişliğine bakıldığı zaman gayrimenkuller üzerinde durulması gereken, planlamaların özenle en etkin şekilde kullanılmasını gerektiren bir alandır. Pandeminin ofis yapılarına analiziyle birlikte bu yapıların bir dönüşüm geçirmesi gerekliliği görülmüştür. İstanbul özelinde ofis yapılarının pandemi kapsamında dönüşümü hakkında bir çalışma yapılmadığından öncelikle bu çerçevede ofis yapılarının dönüşümüyle ilgili temel bir çalışma yapılmasının gelecek

araştırmacılara bir alan açması açısından katkı sağlayacağı düşünülmüştür. Buna göre bu çalışmada ofis yapılarında dönüşüm arz yetersizliği olan ve uyarlabilirlik açısından mimari olarak kolaylık sağlayan olası sektör yapı tipleri üzerinden yapılmıştır. Bu da istatistiki veriler üzerinden değerlendirilerek yapılmış ve bu veriler sabit kabul edilmiştir. Gereksiz kullanım tercihlerinden ötürü oluşabilecek olası problemlerin önüne geçilebilmesinde, geleceğe yönelik öngörüler ve kaynakların akılcı kullanımına yönelik olarak planlar yapılmasında istatistiki verilerin kullanılması önemli göstergelerdir. Böylece ofis yapılarının mimari dönüşüm fonksiyon olanakları olarak seçilen turizm amaçlı dönüşüm, konut, öğrenci evi, yaşlı bakım evi ve paylaşımlı ofisler kendi içlerinde sektör araştırması yapılarak, dönüşüme yönelik tespitler istatistikî verilere dayanılarak, sayısal verilerin pandemi çerçevesinde kendi içlerinde analiziyle yapılmıştır. Dolayısıyla kaynakların yanlış tercihler yapılarak gereksiz kullanımında harcanan enerji, zaman ve paranın etkin bir şekilde kullanılmamasıyla zarara ve yapıların atıl kalmasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Çevre ayak izinin küçültülmesi de ayrıca bu konu çerçevesinde önemli bir noktada yer almaktadır. Ayrıca ihtiyaçların giderilmemesinden doğan problemler zamanında çözülemediği için aynı problem daha katlanarak büyüyecek ve tekrar ortaya çıkacaktır. Bu çalışma aynı zamanda bu konuda farkındalığın da arttırılmasını amaçlamaktadır.

İhtiyaçların sadece sayısal verilerle analizi bazı değerlerin geri planda kalmasına sebep olacağından bu çalışmada pandemi çerçevesinde hangi değerlerin ön plana çıktığı analiz edilmeye çalışarak geleceğin yapılarında ve dönüşümde bu değerler çerçevesinde geliştirilmesine yönelik önerilere yer verilmektedir. Buna göre bu kavramlar; dijitalleşme ve esneklik, uyarlanabilirlik, hizmetleşme, sürdürülebilirlik ve ESG olmuştur. Bu kavramlar bugünün sektöründe yaşanan gelişmeler sonucunda gittikçe önem kazanmıştır ve gelecekte daha sık ve yapıların oluşumunda aranan ve istenen kriterler olma yolunda ilerlemektedir.

Ofis yapılarında artan boşluğun önüne geçilmesinde ESG kavramı günümüzde henüz Türkiye genelinde çok gündemde olmasa da global pazarda bu kavram yatırımcıların odak noktası olma yolunda ilerlemektedir. ESG yarının yapılarında boşluk oranlarının artmamasında en büyük etkenlerden biri olacaktır. Dönüşüm projeleri dahil olsun olmasın yapılar kullanıcısına, çevreye ve topluma getirileriyle

birlikte ele alınmalı, proje geliştirme sürecine ilk aşamadan dahil olmalıdır. Özellikle pandemide ESG kriterlerini sağlayan yapıların krizlere ve gerileme dönemlerine çok daha dayanıklı olduğunu göstermesi de konunun önemi ortaya koymaktadır.

Esneklik; pandemi öncesi dönemde de iş hayatındaki rekabetçi ortamdan dolayı istenen bir özellik olmasına rağmen kira sözleşmelerinin devamlılığının uzun olması, bu sözleşmelerde alanların sabit olmasıyla esnekliğin önünde bir engel oluşturmaktaydı. Fakat pandemiyle birlikte belirsizlik ve öngörülemezliğin artmasıyla kiracıların bu tür sözleşmelerden uzaklaşması ve kısa sözleşmelere yönelmesi zorunlu olarak kira sözleşmelerinde yeniliklerin oluşmasını sağlamıştır. Bununla birlikte yine zorunlu olarak kuruluşların uzaktan çalışma modellerine geçmeye başlamasıyla bu sefer sabit, katı bir düzende doldurulan alanlar bazı günler bazı saatler içerisinde gelen çalışanlar tarafından kullanılmaya başlanmıştır. Ofiste çalışılması gereken saatler esnemiş, belirli kişi sayısı verilerek kiralanan alanları belirli sayıdan daha az kişi tarafından kullanmaya başlamıştır. Bu durum hem maaliyeti arttırmakta hem de gereksiz alan kullanımına yol açmaktadır. Bu da aslında yine ofis yapılarındaki boşluğu arttıran bir başka etmen olmaktadır. Bu yeni düzen beraberinde yeni modellere olan ihtiyacı arttırmıştır. Burada bahsedilen esnek modele uygun çözümlerden bir tanesi de paylaşımlı ofislerdir. Paylaşımlı ofislerin günlük, aylık ve yıllık olmak üzere farklı kira sözleşmeleri bulundurması kiracıya seçim olanakları sunmakta ve maliyeti düşürebilmektedir. Buna göre kiracı kendine en uygun seçeneği seçerek gereksiz alan kullanımlarının ötesine geçip maliyetini azaltabilmektedir. Bu süreçte tamamen uzaktan çalışma modeline geçtiğini duyuran kuruluşlar da bulunmaktadır. Bunun dışında hibrit çalışma modelleri yaygınlaşmaktadır. Bu yüzden bundan sonrası için kiracılar eskisi gibi belirli kişi sayısı vererek alan kiralamaktansa esneklik sunan modelleri tercih edeceği öngörülmektedir. Burada önemli olan kuruluşların kendi iş stratejilerine göre uygun gayrimenkulü seçmelerini sağlamaya yönelik farkındalığı arttırmaya çalışmaktır. Böylece sayılan gelişmeler ve sebepler üzerine pandemiyle birlikte esnekliğe olan eğilimlerin artması ve paylaşımlı ofislerin büyük ölçüde esneklik sağlaması talep ve arzı bu noktada birleştirmekte ve gayrimenkullerin doğru bir şekilde etkin ve fonksiyonel bir şekilde yönetilmesiyle finansal sürdürülebilirlik de sağlanmaktadır. Dolayısıyla mevcut ofislerin kendi işlevi içerisinde paylaşımlı ofislere yer verilmesi bahsedilen koşullarda avantajlı bir alternatif olarak

düşünülebilir. Fakat Covid-19 döneminde esnek çalışma modelleri bir yandan artarsa da bir yandan çalışanların aynı ofis mekânlarını paylaşmakla ilgili tercihleri göz önünde bulundurulmalıdır. İncelenen veriler doğrultusunda ise paylaşımlı ofislerin Avrupa yakasında artışının en yüksek olduğu ilçeler Beşiktaş ilçesi içerisinde Lenvent ile Etiler, Şişli'ye bağlı Zincirlikuyu ile Esentepe ve MİA dışı Avrupa bölgesi olan Beyoğlu'nda, büyük karayollarının kesişim noktası olduğu yerlerde görülmüştür. Anadolu yakasında ise ofis bölgelerinin dağılımı açısından gelişmekte olan bölgelerde yoğunluk artmaktadır. Paylaşımlı ofislerin dağılımının genel olarak merkezi iş alanları ve aktif metro hatları kullanılarak kolaylıkla ulaşılabilir konumlar yoğunlaşmıştır. Özetle paylaşımlı ofisler, ofislerin en aktif biçimde kullanıldığı ve yoğunlaştığı merkezi iş alanları içerisinde ve bu bölgelere dönüşme potansiyeli en yüksek olan bölgelerde arttığı ve güçlü bir korelasyon olduğu görülmektedir. Kent merkezinde, aktif metro hatlarıyla ulaşılabilir, merkezi iş alanları olan Beşiktaş, Şişli ve bu alanlara dönüşme potansiyeli olan Ataşehir, Maltepe'de yer alan ofislerin kendi işlevi içerisinde paylaşımlı ofis olarak belirli oranlarda dönüştürülmesi dönüşüm olasılıklarından bir tanesidir. Fakat paylaşımlı ofislerinin getirilerinin yanında Covid-19'dan dolayı kullanıcılar bir araya gelmekte çekinmektedir. Bu noktada öngörüler yapılmasında kullanıcı tercihleriyle ilgili veriler toplanmasını da gerekli kılmaktadır.

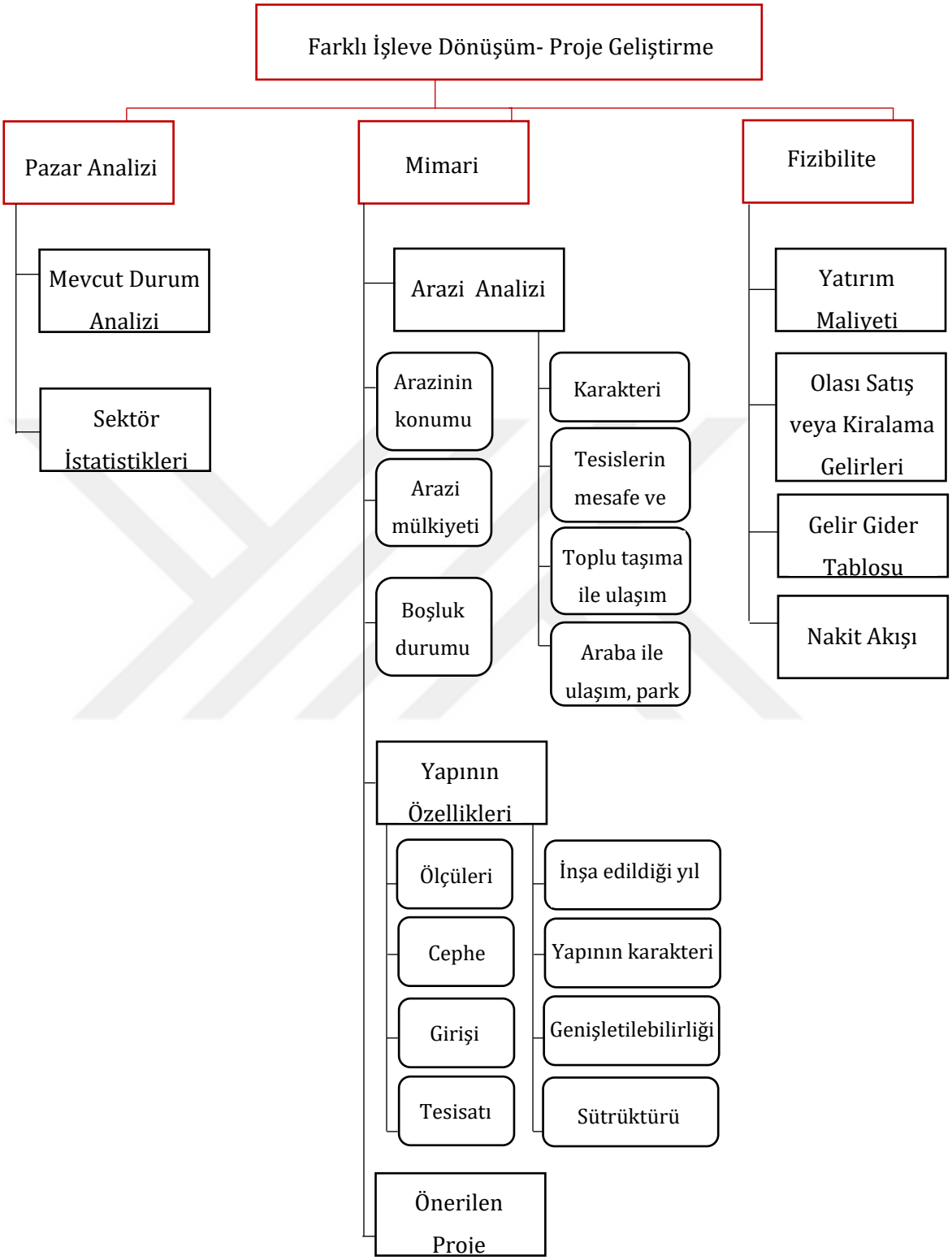
Ofis yapılarının farklı fonsiyonlara dönüşümde tartışılan bir diğer mimari fonksiyon olanağı öğrenci yurtları tartışılmıştır. Yurt verileri, gelen öğrenci sayısı ve yurtların dağılımı incelendiğinde yurt kapasiteleri gelen öğrenci sayısının yanında oldukça geride kalmaktadır. Covid-19 sonrası ilk defa yüz yüze eğitime geçişle birlikte bu sene özellikle bir yoğunluk yaşanmış, yurtlara talep neredeyse iki katına çıkmıştır. Yurt bulmakta sorun yaşayan öğrenci sayısı geçen senelere göre büyük ölçüde artması sektörü gündeme taşımıştır. Öğrenci yurtlarının artması gerekirken İstanbul için veriler 2010 yılında öğrencilerin %14'ünü karşıladığını, bu oranın 2020 yılında %10'a düştüğü göstermektedir. Son on yılda İstanbul'daki öğrenci sayısı %240 artarken devlet yurt sayısı %8, özel yurt sayısı %96 artmıştır. Kapasite olarak bakıldığında yurt kapasitesi son on yıl için %147 artarak toplamda 114.932 olmuştur. Bu veriler 1109739 öğrencinin yanında oldukça eksiktir. Bu verilere göre öğrenci yurt kapasitesi arttırılmalıdır. Yapılan analizler en çok öğrenci barından ilçelerin Fatih, Kadıköy, Sarıyer, Beşiktaş, Küçükçekmece olduğunu göstermektedir.

Fakat bir diğer yandan öğrenci yurtları okulların kapanıp açılma stratejilerine bağlı olduğundan gelecekte riskli bir konumdadır. Covid-19'la birlikte uygulamalı dersler dışında kalan teorik derslerin Zoom, Google Classroom aracılığıyla yürütüldüğü bu dönemde deneyimlenmiştir. Dolayısıyla bugün yüz yüze devam eden eğitim gelecekte tekrardan uzaktan eğitime evrilmesi hakkında bir öngörüde bulunulamamaktadır. Böyle bir durum dahilinde eğitim yapılarına ve buna bağlı olarak öğrenci yurtlarına olan ihtiyacın azalması söz konusu dahilindedir. Sektörde belirsizlikler bu konu içerisinde göz önünde bulundurulması gereken önemli ögelerdir.

Ofislerin dönüşme olasılığı içerisinde bir diğer seçenek olarak turizm odaklı dönüşüme bakıldığında turizm sektörü pandeminden en çok etkilenen sektörlerden biri olmasına rağmen Türkiye'nin gelecek zamanlarda global pazarda rekabetin gerisinde kalıp kopmaması için bu konuda önlemlerin alınması gerekebilir. Türkiye'de özellikle mevsime bağlı değişimler turizm sektörünün en zayıf yönü olarak gözükmektedir. Bu noktada turizm sezonunun 12 aya yayılması ve gelen ziyaretçi sayısının arttırılması sadece destinasyonlara yapılacak olan yatırımlarla sağlanamamaktadır. Turizm ile ilgili yaklaşım; turistlerin kalış süresini arttırarak tekrar gelmelerini sağlamak olmalıdır. Kitle turizmi yerine alternatif turizm türlerinde (kültür odaklı) dünya pazarıyla rekabet edebilecek ve bununla beraber kentlisiyle de bütünleşebilecek sürdürülebilir turizm yaklaşımı yakalanması turist sayısının artmasına katkı sağlayacağı düşünülebilir. İstanbul ofis bölgelerinin dağılımı ve bu yaklaşım çerçevesi göz önünde bulundurulduğunda Beyoğlu turistik bir bölge olup, bu bölgedeki ofis yapılarının turizm amaçlı dönüşümünün sağlanması diğer seçeneklere göre birincil olasılık olarak düşünülebilir. İkincil olarak alım gücü yeterli insanlar için konut veya özel üniversitelerin varlığından dolayı öğrenci yurdu şeklinde sıralanabilir. Bunlar dönüşüm olasılıkları içerisinde yer almaktadır. Küresel rekabet içerisinde kıyı turizmiyle birlikte İstanbul'da kültürel odaklı turizmin geliştirilmesinin katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Özellikle İstanbul Avrupa'dan ziyaretçi çekmek için tarihi mekânlarıyla büyük bir kültür merkezidir. Bu durum yeterli ziyaretçi hareketliliğinin sağlanması ve turizm potansiyelinin ortaya çıkarılmasında büyük bir avantaj sağlamaktadır. Bu noktada İstanbul'daki turizmin diğer sektörlere oranla tarihi rekabet gücü avantajı kullanılarak sahip olduğu potansiyeli ortaya çıkaracak yatırımların yapılmasını

gerekli kılabilmektedir. Bu noktada turizmin dört mevsime yayılmasında dönüşüm senaryolarının gerçekleşmesiyle rekabet gücü ivme kazanılacağı düşünülmektedir. Dönüşüm senaryolarıyla tesis ile ürün çeşitliliği gerçekleştirilerek, sadece destinasyonlara yapılan yatırımların önüne geçilmiş olacak ve ziyaretçilerin farklı deneyimler yaşamasına yönelik çalışmalarla hareketlilik sağlanabilecektir. Turizm odaklı dönüşümün bir başka ağırlık basan noktası ise ekonomiye olan katkısından dolayıdır. Fakat bir yandan turizm sektörü hem dijitalleşmenin hem de pandeminin etkisiyle kendi içerisinde belirsizlikler taşımaktadır. Sektörel raporlar turizm sektörünün iyileşeceğinin habercisi olsa da bu sektörün de ofis yapıları gibi bir değişim dönüşüm sürecinde olması durumu, değişen ihtiyaçlara cevap verip veremediği ayrı bir tartışma konusu yaratmaktadır.

Son olarak ofis yapılarında işlevler küçülmeye doğru giderken konut temel bir işlev olup her zaman var olmaya devam edecek en büyük yapı stoku olmaktadır. Fakat kredi faiz oranlarının artması, gelir dağılımdaki farkın giderek açılması, ekonomik kriz, İstanbul'daki hızlı nüfus artışı bireylerin konut sahibi olmasını giderek zorlaştırmaktadır. İstanbul ilinin aldığı göçler demografik yapıyı büyük ölçüde etkilemiş, alınan göçlerle sektördeki arz talep dengesi tartışılmaya açık bir konu haline gelmiştir. Bunun yanında yaşlı bakımevlerine yönelik hizmet planlamalarına ve çalışmalarına bakılacak olursa bu konuda ihtiyaca yönelik sayısal net bilimsel veriler bulunmamakta bu da ileriye yönelik yapılacak planlamalarda engel teşkil etmektedir. Bu yüzden bu durum konuyla ilgili demografik veriler, kültürel özellikler ışığında tahminler yapılmasına neden olmuştur. Dolayısıyla yaşlı bakım merkezleriyle ilgili incelenen veriler sonucunda sektöre dair geleceğe çıkarım yapılmasındaki en önemli veri yaşlı nüfusun giderek artışa geçmiş olmasıdır. Buna göre demografik verilere bakıldığında Türkiye'nin demografik dönüşüm sürecine girdiği ve yaşlı nüfusun giderek arttığı görülmektedir. Dolayısıyla ülke geneli dahil olmak üzere yaşlı sağlığı planlamasının zorunlu bir ihtiyaç haline geldiği şeklinde yorum yapmak mümkündür.



Şekil 4.11 Farklı işleve dönüşümde proje geliştirme aşamaları

Yukarıdaki Şekil 4.11'de ofis yapılarının farklı bir işleve dönüşümü için parametreler yer almaktadır. İşlevsel dönüşüm ve projesinin geliştirilmesi kapsamlı

bir süreç olup bu tez çalışması seçilen farklı işlevler için pazar analizleri, istatistikî verilere dayanılarak sayısal verilerin birbirleriyle karşılaştırmalı analizini kapsamaktadır. Dönüşüm projesi için ayrıca fizibilite çalışması yapılmalıdır.

KAYNAKÇA

Aile ve Toplum Hizmetleri Genel Müdürlüğü. (2018). Türkiye aile yapısı illeri istatistik analizi. ISBN: 978-605-7888-01-3. Erişim adresi: https://www.aile.gov.tr/athgm/yayin-kaynak/arastirmalar/

Akıncı, H.B. (2020). Özel öğrenci yurtları ile yapılan sözleşmelerin hukuki niteliği ve yurt sözleşmeleride Covid-19'un etkisi, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 38(2), 224-253

Anton, K., (2015). History of the Office. Faculty of Architecture, Politecnico di Milano

Arge, K. (2005). Adaptable office buildings: theory and practice, *Emerald Group Publishing Limited*, 23(3), 119-127 doi: 10.1108/02632770510578494

A&T BANK, (2020), Turizm Sektörü Ekonomik Araştırmalar Departmanı

Barış Eğitim-Öğretim ve Bilim Araştırma Dergisi

Beğer, T., & Yavuzer, H. (2012). Yaşlılık ve Yaşlılık Epidemiyolojisi. Klinik Gelişim, 25(3), 1-3.

Blakstad, S.H., (2001). A strategic approach to adaptability in office buildings

Chikolwa, B. (2003). Restructuring corporate real estate to contribute to business profitability: four case studies in Sweden

Colliers International, (2018). Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, https://www.colliers.com/tr-tr/research#sort=%40datez32xpublished%20descending

Cin, K., Mrics, A.O., Mrics, C.E. ve Yuce, C. (2020). COVID-19'un Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Muhtemel Etkileri, Erişim adresi: https://www.colliers.com/tr-tr/research/covid-etkileri

Cushman & Wakefield (2020), Purpose Of Place History and Future Of The Office, Erişim tarihi: 18.04.2020, https://info.cushmanwakefield.com/l/263412/2020-10-22/35ncb6

Cushman & Wakefield, (2020a), Global Office Impact Study & Recovery Timing

Çavuş, F. Ö. (2013). Yaşlılara Yönelik Evde Bakım Hizmetlerinin Değerlendirilmesi. *Yüksek Lisans Tezi.* Sosyal Bilimler Enstitüsü. Hacettepe Üniversitesi

Deloitte, (2020), Türkiye'de Turizm ve Konaklama sektörü / COVID-19

Douglas, J. (2006). *Building Adaptation, second edition.* Netherlands: Routledge DOI:10.4324/9780080458519

Eğitim Bir Sen, (2014), Eğitime Bakış, Eğitim-Öğretim ve Bilim Araştırma Dergisi

ELMAS, N., (2005), An Analysis of the conservation of the twentieth century architectural heritage in Turkey: The case of Ankara

Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü, (2013). Türkiye'de Yaşlıların Durumu ve Yaşlanma Ulusal Eylem Planı Uygulama Programı

Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü. (2015). Türkiye'de Yaşlılara Yönelik Kurumsal Bakım İhtiyacı Raporu

Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü. (2021), Engelli ve Yaşlı İstatistik Bülteni, Erişim tarihi: 18.02.2022 https://www.aile.gov.tr/eyhgm/sayfalar/istatistikler/engelli-ve-yasli-istatistik-bulteni/

Escarus Blog. (2019). Sürdürülebilir Yatırım Kavramları: ESG Odaklı Yatırım, Sorumlu Yatırım ve Etki Yatırımı Erişim adresi: https://www.escarus.com/surdurulebilir-yatirim-kavramlari-esg-odakli-yatirim-sorumlu-yatirim-ve-etki-yatirimi

Friedmann, J. (1995). Where we stand: a decade of world city research. In P.L. Knox& P.J. Taylor (Eds.), World Cities in a World System. Cambridge: Cambridge University Press.

GYODER. (2020). Farklı Gayrimenkul Sınıflarının Turizm Amaçlı Dönüştürülmesi [Basın Bülteni]

GYODER. (2020). Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2015 4.Çeyrek Raporu. Sayı:23 Erişim adresi: https://www.gyoder.org.tr/gyoder-gosterge

GYODER. (2019). Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4.Çeyrek Raporu. Sayı:19 Erişim adresi: https://www.gyoder.org.tr/gyoder-gosterge

GYODER. (2018). Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 4.Çeyrek Raporu. Sayı:15 Erişim adresi: https://www.gyoder.org.tr/gyoder-gosterge

GYODER. (2017). Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 3.Çeyrek Raporu. Sayı:10 Erişim adresi: https://www.gyoder.org.tr/gyoder-gosterge

GYODER. (2016). Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 4.Çeyrek Raporu. Sayı:7 Erişim adresi: https://www.gyoder.org.tr/gyoder-gosterge

GYODER. (2015). Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 4.Çeyrek Raporu. Sayı:3 Erişim adresi: https://www.gyoder.org.tr/gyoder-gosterge

GYODER. (2015). Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli

Geraedts, R., Hermans, M., Remøy H. ve Van Rijn, E. (2014). *Adaptive capacity of buildings: A determination method to promote flexible and sustainable construction.* International Union of Architects World Congress UIA2014, DOI: 10.13140/2.1.4568.8961

Gürer, A., Çırpan, K.Ç. ve Özlen, N.A. (2019), Yaşlı Bakım Hizmetleri. *Journal of Health Services and Education*; 3(1), 1-6. DOI: 10.35333/JOHSE.2019.44

Halbritter, G., & Dorfleitner G., (2015). The wages of social responsibility — where are they? A critical review of ESG investing, Review of Financial Economics, (26), 25-35.

Halis, M. (2013). Şehir ve Düşünce Aktüel-Hakemli Dergi. Sayı: 3. ISSN:2147-849X

Horwath HTL Hotel, Tourism and Leisure, (2019), Türkiye Zincirler & Raporu 2019

(2021), İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü, (2018). İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu, Erişim tarihi: 06.06.2021, https://istanbul.ktb.gov.tr/TR-276893/istanbul-turizm-istatistikleri---2018.html

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü, (2019). İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu, Erişim tarihi: 06.06.2021, https://istanbul.ktb.gov.tr/TR-276225/istanbul-turizm-istatistikleri---2019.html

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü, (2020). İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu, Erişim tarihi: 06.06.2021, https://istanbul.ktb.gov.tr/TR-276895/istanbul-turizm-istatistikleri---2020.html

İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğü, (2021), İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu, https://istanbul.ktb.gov.tr/TR-283483/istanbul-turizm-istatistikleri---2021.html

İstanbul İstatistik Ofisi, (2021). İstanbul Ekonomi Bülteni - Konut Piyasası

JLL Araştırma Raporu. (2020). Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü

Kohn, A.E., Katz, P. ve Robertson, L.E. (2002). *Building Type Basics for Office Buildings*. John Wiley & Sons.

Koorneef, F.P. (2012). Converting office space using modular prefab architecture to convert vacant office buildings, Faculty of Architecture, Delft University of Technology

Mrics, A.O., Mrics, C.E., Yuce, C. (2020). Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu İkinci Yarı 2020, Erişim tarihi: 07.06.2021, https://www.colliers.com/tr-tr/research/20210215-2021-review-1-tr

Oven, A., & PEKDEMİR D. (2006). Perceptions of office rent determinants by real estate brokerage firms in Istanbul, *European Planning Studies*, 14(4), 557-576. doi:10.1080/09654310500421246

Ozus, E. (2009). Determinants of Office Rents in the Istanbul Metropolitan Area, *European Planning Studies*, 17(4), 621-633. doi: 10.1080/09654310902811598

Özben, M. ve Asayesh, E. (2019). Huzurevleri ve Yaşlılık: Ağrı ve İstanbul Örnekleri, *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,* 23(2), 849-864

Öztürk, E., & Koramaz, E.K. (2018). İstanbul'daki Paylaşımlı Ofis Alanlarının Sundukları Hizmetler ve Tasarım Özellikleri

Park, S.R., & Jang J. Y., (2021), The Impact of ESG Management on Investment Decision: Institutional Investors' Perceptions of Country-Specific ESG Criteria. International Journal of Financial Studies, 9(48), https://doi.org/10.3390/ijfs9030048

Remøy, H.T. (2007). Characteristics of Vacant Offices, A Delphi-Approach, Department of Real Estate & Housing, Faculty of Architecture. Delft University of Technology

Remøy, H. (2010*), Out of Office: A Study on the Cause of Offi ce Vacancy and Transformation as a Means to Cope and Prevent*, Netherlands: IOS Press.

Remøy H.Y., & Van Der Voordt, T.J.M. (2007), A new life: conversion of vacant office buildings into housing, *Emerald Group Publishing Limited 0263-2772*, 25 (3/4), 88-103, DOI: 10.1108/02632770710729683

Remøy H., & de Jong, P., Schenk, W. (2011). Adaptable office buildings, *Property Management,* vol. 29, no. 5, ss. 443–453, DOI: 10.1108/02637471111178128.

Remøy, H., & Van Der Voordt, T. (2011). Redesign- Upgrading the building stock to meet (new) user demands

Resmi İstatistik Programı. (2006). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN: 1300-0993, https://sgb.meb.gov.tr/www/milli-egitim-istatistikleri-orgun-egitim-2010-2011/icerik/73

Resmi İstatistik Programı. (2008). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN: 1300-0993, https://sgb.meb.gov.tr/www/milli-egitim-istatistikleri-orgun-egitim-2010-2011/icerik/72

Resmi İstatistik Programı. (2010). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN: 1300-0993, https://sgb.meb.gov.tr/www/milli-egitim-istatistikleri-orgun-egitim-2010-2011/icerik/70

Resmi İstatistik Programı. (2012). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN: 1300-0993, https://sgb.meb.gov.tr/www/milli-egitim-istatistikleri-orgun-egitim-2012-2013/icerik/79

Resmi İstatistik Programı. (2014). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN: 1300-0993, https://sgb.meb.gov.tr/www/milli-egitim-istatistikleri-orgun-egitim-2013-2014/icerik/95

Resmi İstatistik Programı. (2015). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN: 1300-0993, https://sgb.meb.gov.tr/www/mill-egitim-istatistikleri-orgun-egitim-2014-2015/icerik/153

Resmi İstatistik Programı. (2016). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN:1300-0993, https://sgb.meb.gov.tr/www/icerik_goruntule.php?KNO=232

Resmi İstatistik Programı. (2017). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN: 1300-0993, https://sgb.meb.gov.tr/www/icerik_goruntule.php?KNO=270

Resmi İstatistik Programı. (2018). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN: 1300-0993, https://sgb.meb.gov.tr/www/icerik_goruntule.php?KNO=327

Resmi İstatistik Programı. (2019). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN: 1300-0993, http://sgb.meb.gov.tr/www/icerik_goruntule.php?KNO=361

Resmi İstatistik Programı. (2020). Millî Eğitim İstatistikleri, ISSN: 1300-0993, https://sgb.meb.gov.tr/www/icerik_goruntule.php?KNO=396

Resmi İstatistik Programı, (2021), Sağlık İstatistikleri Yıllığı 2020 [Haber Bülteni], Erişim tarihi: 15.02.2022, https://sbsgm.saglik.gov.tr/TR,85754/saglik-istatistikleri-yilligi-2020- haber-bulteni-yayimlanmistir.html#

PwC ve the Urban Land Institute, (2021), Emerging Trends in Real Estate® An uncertain impact, Erişim adresi: https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2021.html

Sarı, T. ve Dülgeroğlu Yüksel, Y., (2017). Istanbul: The characteristics of vertical dense structuring and image making in high-rise housing architecture, *ITU A|Z*, 14(3), 113-126

Sassen, S. (2001). The Global City: New York, London, Tokyo. New Jersey: Princeton University Press.

Silveira, J., Usanov, A., Knowles E. ve Chivot E. (2014). Sustainable (Re)Construction The Potential of the Renovation Market. The Hague Centre for Strategic Studies

Smit, M.E., (2012), Is physical adaptability efficacious?: A research to reveal office users' preferences for adaptable office space, Faculty of Architecture, Delft University of Technology

Scott, B., (2019), Real Estate as a Service is a State of Mind. Erişim adresi: https://blog.naiop.org/2019/12/real-estate-as-a-service-is-a-state-of-mind/

Student Housing in Europe, (2021), CATELLA | Market tracker student housing

Şentürk M. ve Ceylan H., (2015), İstanbul'da Yaşlanmak İstanbul'da Yaşlıların Mevcut Durumu Araştırması

Tanrıvermiş, H. (2020). Possible impacts of COVID-19 outbreak on real estate sector and possible changes to adopt: A situation analysis and general assessment on Turkish perspective, *Journal of Urban Management,* 9(3), 263-269. https://doi.org/10.1016/j.jum.2020.08.005

T.C Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, (2018), Türkiye'de yaşlılara yönelik hizmetler, kurumsal yaşlı bakımı ve kurumsal yaşlı bakımında illerin durumu

Therborn, G. (2013). Global Cities, World Power, and the G20 Capital Cities (Kuniko Fujita ed.). India: Sage Publications.

Thomsen, A., & Van Der Flier, K. (2011). Obsolescence and the end of life phase of buildings, *Management and Innovation for a Sustainable Built Environment*

TTYD TÜSİAD. (2019). Turizmde Dönüşüm Senaryoları Raporu, Erişim tarihi: 04.06.2021 https://tusiad.org/tr/yayinlar/raporlar/item/10504-ttyd-tusiad-turizmde- donusum-senaryolari-raporu

Tuhral, M., (2005). Real estate development process in Turkey, Department of Infrastructure, KTH Royal Institute of Technology

Tuncel, G. & Uzun, H. (2019). Türkiye'de yaşlılara yönelik sosyal politikalar üzerine bir inceleme, *Fırat Üniversitesi İİBF Uluslararası İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi* 3(2)

TÜİK. (2016). İstatistiklerle Yaşlılar, 2015, Sayı: 21520 Erişim tarihi: 15.06.2021 https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Yaslilar-2015-21520

TÜİK. (2017). İstatistiklerle Yaşlılar, 2016 Sayı: 24644 [Haber bülteni] Erişim tarihi: 15.06.2021, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Yaslilar-2016-24644

TÜİK. (2018). İstatistiklerle Yaşlılar, 2018, Sayı: 30699. [Haber bülteni] Erişim tarihi:17.06.2021, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=IstatistiklerleYaslilar-2018-30699

TÜİK. (2018a). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları [Haber Bülteni] Sayı: 30709. Erişim tarihi: 20.06.2021, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2018-30709

TÜİK. (2019). İstatistiklerle Yaşlılar, 2019, Sayı: 33712. https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Yaslilar-2019-33712#:~:text=T%C3%9C%C4%B0K%20Kurumsal&text=Ya%C5%9Fl%C4%B1%20n%C3%BCfus%20olarak%20kabul%20edilen,9%2C1'e%20y%C3%BCkseldi.

TÜİK. (2020). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, Yaş grubuna göre nüfus ve toplam nüfus içindeki oranı [Haber Bülteni] https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2020-37210

TÜİK. (2020a). Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması Bölgesel Sonuçları, 2020, Sayı: 37405 https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Gelir-ve-Yasam-Kosullari-Arastirmasi-Bolgesel-Sonuclari-2020-37405

TÜİK. (2020b). İstatistiklerle Aile 2020. [Haber Bülteni] Sayı: 37251. https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Aile-2020-37251

TÜİK. (2020c). İstatistiki bölge birimleri sınıflaması 1. Düzey'e (12 bölge) göre istihdam edilenlerin sektörel dağılımı 2010-2020 [Haber Bülteni]

TÜİK. (2020d). İstatistiklerle Yaşlılar 2019. Sayı: 33712. https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Yaslilar-2019-33712

TÜİK. (2020e). Nüfus Projeksiyonları 2020-2080 [Haber Bülteni] Sayı: 30567. Erişim adresi: https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30567

TÜİK. (2020f). Ölüm ve Ölüm Nedeni İstatistikleri, 2019 [Haber Bülteni] Sayı: 33710 https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Olum-ve-Olum-Nedeni-Istatistikleri-2019-33710

TÜİK. (2020g). Uluslararası Göç İstatistikleri SAYI: 33709 [Haber bülteni] Erişim adresi: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Uluslararasi-Goc-Istatistikleri-2019-33709

TÜİK. (2021). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2020 Sayı: 37210 [Haber bülteni] https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2020-37210

TÜİK. (2021a). İl Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus- ADNKS, [Haber bülteni] Sayı: 37210, Erişim tarihi: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit- Sistemi-Sonuclari-2020-37210

TÜİK. (2021b). Evlenme ve Boşanma İstatistikleri 2020 [Haber Bülteni] Sayı: 37211 Erişim adresi https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Evlenme-ve-Bosanma-Istatistikleri-2020-37211

TÜİK. (2021c). İstatistiklerle Yaşlılar, 2020, Sayı: 37227, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Yaslilar-2020-37227

TÜİK. (2021d). İstatistiklerle Aile, 2020 Sayı: 37251 [Haber bülteni] Erişim adresi: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Aile-2020-37251

TÜİK. (2021e), İşgücü İstatistikleri, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması 1.Düzey'e (12 bölge) göre istihdam edilenlerin sektörel dağılımı 2010-2020, Haber Bülteni, Sayı: 37486

TÜİK. (2021f). Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2021. Sayı: 37479 [Haber bülteni] Erişim tarihi: 19.02.2022, https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis- Istatistikleri-Kasim-2021-37479

TÜİK. (2021g), Yapı İzin İstatistikleri, Yapı ruhsatına göre il, konut ve diğer alanlar 2013-2020. Sayı: 37461. [Haber Bülteni] Erişim adresi: https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Mart,-2021-37461

Zaiton A., Stanley M., Alastair A., ve Webb J. R. (2003), Corporate Real Estate Strategy: A Conceptual Overview, *Journal of Real Estate Literature,* 16(1), 3-21

Url-1 https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=73&locale=tr

Url-2 https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/dashboard/1078

Url-3 https://istatistik.yok.gov.tr/

Url-4 https://www.jllproperty.com.tr/tr-tr/istanbul/ofis-gayrimenkulleri#vt=Browse

Url-5 https://www.nufusu.com/il/istanbul-nufusu

Url-6 https://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/409

Url-7 https://ttyd.org.tr/tr/turizm-istatistikleri

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR

Konferans Bildirileri

1. Çalık, H.İ. & Başdoğan, S. (2021). Covid-19 Pandemisinin Ofis Yapılarının Kullanıma Yönelik Etkilerinin Analizi ve Pandemi Sonrası Ofis Yapılarındaki Dönüşüm Sürecinin İrdelenmesi, 23-25 Ağustos,2021, 6.Uluslararası Akademik Araştırmalar Kongresi (ICAR), ISBN: 978-625-7813-98-3