

İzmir Kentinde Ofis Sektörü Eğilimleri Üzerine Bir Araştırma

H. Evren ERDİN*, Oya ERDİN**

Dünyada 18. ve 19. yüzyılda yaşanan iktisadi faaliyetlerdeki değişimin ve dönüşümün sonucu olarak ortaya çıkan modern sanayi anlayışı ile iktisadi faaliyetlerde örgütlenmeye ve uzmanlaşmaya gidilme ihtiyacı ortaya çıkmıştır. İktisadi faaliyetlerdeki bu örgütlenme ve uzmanlaşma, kentleşme kavramını ortaya çıkarmış ve kentlerin gelişimine, büyümesine neden olmuştur. Dolayısıyla, Weber'in iktisadi tarifine göre, sakinlerinin hayatlarını, esas itibarıyla sanayi, ticaret ve alışverişle kazandıkları bir yerleşim, bir pazar yeri, birikim alanı olan kentlerde, ticaret, endüstri ve hizmet sektöründeki iş kollarının da uzmanlaşması ve örgütlenmesi ile kentler bu iktisadi faaliyetleri, istenilen ve gerekli olan zamanda, fiyatta yerine getirebilecek mekansal ve örgütsel değişime, dönüşüme uğramıştır. Bunun sonucunda, gerek iktisadi örgütlenme ve ilişki ağı gerekse de mekan organizasyonunun ve örgütlenmenin mekansal yansıması olarak kentlerde iş merkezlerinin (MİA) ve ofis kullanımının ortaya çıktığı görülmüştür.

Kentlerin iş merkezleri (MİA) ve buralardaki ofis kullanımları, bir hizmetin ya da malın üretilmesi ile tüketilmesi arasında bulunan aşamaların (bilgi edinilmesi, analizi ve dağıtılması gibi) yerine getirilmesi için gerekli olan uzmanlaşmış ve yetenekli işgücünün bulunduğu ve çok sayıda ihtiyaç sahibinin ulaşabileceği merkezde yer alan kentsel iktisadi arazi kullanımları olarak ortaya çıkmaktadır. Kentte bir arazi kullanım türü olarak ortaya çıkan kentsel iş merkezleri (MİA) ve ofis kullanımları kentin mekansal eğilimlerinin tespit

edilmesinde, yönlendirilmesinde ve buradan yola çıkarak kente ilişkin politika, plan ve proje üretiminde önemli bir role sahiptir. Yapılan bu çalışmada; kentlerin iş merkezlerini ve iş merkezinde ofis sektörünü yani ofis kullanım talebini ve yer seçimini belirleyen değişkenler, İzmir'in iş merkezinin tarihsel gelişiminde kentsel kullanımlar ile ofis sektörünün ilişkisi ve İzmir kenti özelinde 6 bölgede (Çankaya, Alsancak, Konak, Yeni Kent Merkezi, Karşıyaka ve Bornova) yapılan arazi çalışmaları ile İzmir kentinin ofis sektörü eğilimleri irdelenmektedir.

Kentlerin İş Merkezini (Mia) ve İş Merkezinde Ofis Kullanım Talebini ve Yer Seçimini Belirleyen Değişkenler

Dünyada 18. ve 19. yüzyılla birlikte değişen ekonomik düzenin, anlayışın ve sanayileşmenin sonucu olarak 20. yüzyıl, modern sanayi toplumlarının örgütlediği ve uzmanlaştığı bir dönem olarak ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla toplumlar gelişir, genişler ve karmaşıklaşırken gerçekleşen en önemli değişimlerden biri de yönetsel aygıtın gelişmesi ve işbölümünde uzmanlaşmanın artmasıdır (Kıray, 2003). Modern sanayinin, sanayileşme ve kentleşme anlayışının gereği olarak, toplumda ve kentlerde mesleki uzmanlığa olan gereksinimin artması toplumun ve kentlerin mekansal ve örgütsel değişimine, dönüşümüne neden olmaktadır.

Kıray'ın İzmir üzerinde yaptığı bir araştırmadan yola çıkarak tarif ettiği, örgütlenmenin ve iş

* Y. Şehir Plancısı, Araş. Gör., DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

**Şehir Plancısı, Değerleme Uzmanı, TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ.

PLANLAMA
2007/2

dünyasında farklılaşmanın büyümesi, kendini aşağıda belirtilen üç evrim aşamasında göstermektedir. Bunlar:

1. Sayısı bilinmeyen, örgütsüz ve uzmanlaşmamış, etkinliklerini sokaklarda yoğunlaştırılmış marjinal sektör denebilecek seyyar satıcılardan oluşmaktadır. Çoğunluğu ticaret sektöründe çalışıyorsa da bazıları üretim ve hizmet sektörlerinin parçası sayılabilmektedir.
2. Bu grup da örgütlü olmamakla birlikte, etkinlikleri kendi alanında farklılaşmakta ve belli bir işbölümüne oturmaktadır. Belli iş merkezlerine yerleşmektedirler; küçük tüccar ve zanaatkar olarak nitelenmekte ve esnaf olarak adlandırılmaktadırlar. Bunlar küçük çaplı ticaret ve üretim ile uğraşmaktadırlar.
3. Bu iki grubun dışında ticari, endüstriyel ve hizmet sektöründe çalışan işletmelerdir. Bu grup, farklılaşma, uzmanlaşma ve örgütlenme düzeyi en yüksek olan kesimdir ve sermaye, enerji ve güç miktarı, ücretli işçi ve idari personele sahiptir.

Bu çalışma kapsamında ağırlıklı olarak son grupta belirtilen ticari, endüstriyel ve hizmet sektöründe çalışan uzmanlaşmış ve örgütlenmiş iş kolları ve bunların mekansal yansımaları olan iş merkezleri ve ofis sektörü, kullanımları üzerinde durulacaktır. İktisadi örgütlenmelerin ve uzmanlaşmaların meydana getirdiği kentsel ofis kullanımları; bankalar, sigorta şirketleri, leasing şirketleri, menkul kıymet şirketleri, yerel ve ulusal işletmelerin idari ofisleri, pazarlama ve satış ofisleri, denizcilik ve taşımacılık şirketleri, lojistik şirketleri, eğitim, sağlık şirketleri, bilişim teknoloji şirketleri, turizm şirketleri, danışmanlık şirketleri, basın-yayın şirketleri, inşaat şirketleri, mühendislik, mimarlık ofisleri, reklam ofisleri, muhasebe ofisleri, avukatlık ofisleri gibi çeşitli iktisadi faaliyetlerden oluşmaktadır.

İktisadi örgütlenmenin ve ilişki ağının gereği olarak; farklı iktisadi ve toplumsal hizmetlerin farklı mekansal ölçeklerde (bir mahalle, semt ölçeğinden çok kentsel, bölgesel ölçekte) sağlanması, kentlerde iş merkezlerinin ve uzmanlaşmış, örgütlenmiş işgücünün yani ofis kullanımlarının yer seçiminde, örgütlenmesinde ve kümelenmesinde büyük rol oynamaktadır. İktisadi faaliyetlerde, mala, hizmete ve bilgiye

erişim hızı, maliyeti büyük önem taşımaktadır. Dolayısıyla, kentsel mekan bu iktisadi faaliyetleri istenilen ve gerekli olan zamanda ve fiyatta yerine getirebilecek hiyerarşide örgütlenmekte ve düzenlenmektedir. Çünkü konum kuramının ve mekansal etkileşim kuramının genel bir öğretisine göre, bir kaynağın ve/veya hizmetin yerel fiyatı ve yakınlığı, kullanıcı açısından erişilebilirliği ve yakınlığının bir fonksiyonudur. Eğer (her zaman olduğu gibi bir konum kayması durumunda) erişilebilirlik ve yakınlık değişirse, o zaman yerel fiyat da değişmekte ve bunun uzantısı olarak bireyin ya da işletmenin gerçek gelirinde bir değişiklik olmaktadır (Harvey, 2003). Bu nedenle kentlerde iş merkezleri, bireylerin ya da işletmelerin gerek gelirlerini korumaya gerekse de başkalarıyla mal, hizmet ve bilgi transferine, paylaşımına yönelik birleşip gelirlerini düşüren konumsal kararlara engel olmaya ve kendi gelirlerini artırıcı konumsal kararların alınmasını sağlamaya yönelik ortaklaşa bir mekan organizasyonunun ve örgütlenmenin neticesinde ortaya çıkmakta ve yer seçmektedirler.

Kentin iş merkezi, kentin ve kentsel bölgenin beyni konumundadır. Buralarda sanayi, emek, kitle haberleşme, devlet bürokrasisinin en üst örgütleri ve bunlar arasındaki karşılıklı etkileşimi sağlayan kurumlar ve karmaşık iş örgütleri bulunmaktadır. Kentin ve kentsel bölgenin maliyesinin ve mali transakسیونların merkezi- dir. Büyük banka merkezleri, yatırım bankaları, senet, tahvil ve mal borsaları, senet, tahvil ve mal üzerine bütün alım satım prensiplerinin belirlendiği ve işlemlerinin yapıldığı örgütler buralarda bulunmaktadır. Karar verme, koordinasyon fonksiyonlarını yüklenmektedir. Bütün kompleks iş örgütleri ve mali kurumlar yanında çoğu zaman kendi hudutlarını da aşan bir kültür yaratma ve yayma mekanıdır. Bu merkez kitap, dergi, gazete, radyo, televizyon gibi kültürel üretim ile ilgili kararların verildiği, finansmanın yapıldığı kurumların da yeridir (Kıray, 2003). Görüldüğü gibi, kentlerin iş merkezlerinin mekan organizasyonu ve yapılanması, firmaların iktisadi ilişki ağı içinde bulunduğu uzmanlaşmış örgütlenmelerden ve iktisadi faaliyetleri etkileyen çeşitli mekansal kullanımlardan, işlevlerden oluşmaktadır.

Kentlerin iş merkezlerindeki ofis faaliyetleri ve işleri; bilgi ve haber toplama, analiz etme, tasnif

etme, dosyalama ve dağıtma gibi haberleşmeye yönelik olarak, uzmanlaşmış, yetenekli işgücüne gereksinim duymaktadır. Bir hizmetin ya da malın üretiminden tüketimine kadar olan süreçte bilgi edinilmesini, analizini ve dağıtılmasını gerektiren birçok aşama bulunmaktadır. Bu etkileşim sürecinde her kategori bilgi bu konuda ihtisaslaşmış uzmanlar ve meslek sahiplerince elde edilmekte ve dağıtılmaktadır. Dolayısıyla kentlerde çeşitli iş kollarının kullanabileceği birçok uzman bulunmakta ve bunlar çok sayıda ihtiyaç sahibinin ulaşabileceği kentlerin iş merkezlerinde yer almaktadır.

Serviste ve ticari organizasyonlarda kendi kendini besleyen işbölümü ve beyaz yakalı mesleklerin artışı, kendisi ile beraber iki gelişmeyi daha meydana getirmektedir. Buna göre, ya eski iş örgütlerinin güncel gereksinimlerine göre uzmanlaşmış yeni bilgi ve becerileri sağlayan yeni iş örgütleri ortaya çıkmakta ya da eski örgüt yeterli genişliğe, büyüklüğe sahip ise kendi kadroları içinde bu bilgi uzmanlarını ararak kendi örgütlerini geliştirmektedir. Bu durum, kentlerin merkezlerindeki iş örgütlenmesini karmaşıklaştırırken, karmaşık örgütler olarak çalışan işyerlerinin büyümesine, artmasına ve bununla beraber ofis işlerinde istihdam edilen uzmanlaşmış beyaz yakalıların sayısının da artmasına neden olmaktadır. Gerek işyerlerinin sayısındaki gerekse de istihdam edilen uzman beyaz yakalıların sayısındaki artışın mekansal yansımaları olarak kentlerin merkezlerinde, kent profilini değiştiren, yoğunluğu arttıran yüksek katlı ofis binaları, bizdeki deyimimizle iş hanları ortaya çıkmaktadır. Etkin, hızlı, kaliteli haberleşme ve alternatif ulaşım araçları ve teknolojilerindeki teknolojik gelişmeler bu yoğunlaşmayı daha da arttırmakta ve yer seçiminde etkili olmaktadır. Bunun neticesinde, merkezde perakende ticaret ve konut kullanımından çok ofis kullanım talebi ortaya çıkmakta ve gelişmektedir. Dolayısıyla, bu alanlarda daimi nüfus pek bulunmamakta ve bu fonksiyonlarda çalışanlar ve bunları kullananlar iş saatleri içerisinde bu alanı kullanmaktadır.

Harvey'in, kentin fiziksel mekansal biçimi için yaptığı üç boyutlu Öklid geometrisinde bir yapı benzetmesi, kentin iş merkezi ve ofis kullanımları üzerinden düşünüldüğünde; kentin iş merkezini ve iş merkezinde ofis talebini ve yer seçimini belirleyen değişkenler, noktalar (ofisin komşuluk birimi değişkenleri), çizgiler (ulaşım sistemi

değişkenleri), alanlar (ofisin bulunduğu çevreye, bölgeye ait değişkenler) ve hacimler (ofis ve ofisin bulunduğu binaya ait değişkenler) kavramları üzerinden tarif edilebilmektedir. Dört kategoride tarif edilen kentin iş merkezini ve iş merkezindeki ofis talebini ve yer seçimini belirleyen değişkenler aşağıda belirtildiği gibidir.

1. Ofis ve Ofisin Bulunduğu Binaya Ait Değişkenler: Ofis ve ofisin bulunduğu binanın yapısal özelliklerine göre değişiklikler göstermektedir.

- a. Bina yaşı
- b. Bina tipi
- c. Bina büyüklüğü
- d. Ofis büyüklüğü
- e. İnşaat kalitesi
- f. Otopark miktarı
- g. Konut ya da diğer kullanımlardan dönüşüm
- h. Ofis kullanım türü
- i. Binada bulunan kullanımlar
- j. Ofis kiralari ve/veya fiyatları

2. Ofisin Komşuluk Birimi Değişkenleri: Merkezi iş alanına, iş merkezlerine, kent içindeki diğer alt merkezlere, yakın çevrede bulunan çekim noktalarına, donatı alanlarına ve diğer bölgelere (konut gibi) erişilebilirliğine göre değişiklikler göstermektedir.

- a. Pazar ile olan ilişkisi ve uzaklığı
- b. Ulusal ve uluslararası firmaların merkez ya da şubeleri
- c. Kamu kurumlarının merkez ya da şubeleri
- d. Firmalar ve kurumlar arası ilişki ağı
- e. Merkezi iş alanlarına olan uzaklık
- f. Konut alanları ile ilişkisi ve konut alanlarına uzaklığı
- g. Ulusal ve uluslararası önemli ulaşım tesislerine uzaklığı (liman, gar, havaalanı gibi)
- h. Ofis kullanımı için gerekli diğer kentsel kullanımlara ve prestij alanlarına olan uzaklığı ve ilişkisi (otel, tiyatro, sinema, kültür ve kongre merkezleri, meydanlar gibi)
- i. Otopark miktarı

3. Ofisin Bulunduğu Çevreye, Bölgeye Ait Değişkenler: Ofis faaliyetlerinin gerçekleştirilebilmesi için gerekli altyapı özelliklerine göre değişiklik göstermektedir.

- a. Yerleşim alanlarının büyüklükleri
- b. İletişim, haberleşme altyapısı
- c. Yakın çevre özellikleri ve psikolojik etkenler (estetik, güvenlik, trafik, kirlilik, manzara gibi)
- d. Bilgi teknolojileri altyapısı
- e. Ofis kullanımında yönetim aktiviteleri ve üretim aktivitelerinin etkileri
- f. Yerel kamu hizmetleri

4. Ulaşım Sistemi Değişkenleri: Ofisin bulunduğu yerin erişilebilirlik ve ulaşılabilirlik özelliklerine göre değişiklik göstermektedir.

- a. Seyahat, yolculuk maliyetleri (gidiş-geliş)
- b. Seyahat, yolculuk süreleri (gidiş-geliş)
- c. Ulaşım alternatifleri
- d. Trafik özellikleri

Yapılan bu sınıflandırma ile gerek kentlerin iş merkezlerinin örgütlenme yapısının gerekse de kentteki ofis talep ve yer seçim eğilimlerinin kestirilebilmesi ve ofis sektörünün mevcut durumu ve geleceğine ilişkin öngörülerde bulunulması mümkün olmaktadır. Ayrıca bu sınıflandırma, kentsel mekanda iktisadi faaliyetlerin ve ilişki ağının okunmasında, örgütlenmesinde, organizasyonunda ve planlanmasında hangi değişkenlerin, kentsel dinamiklerin değerlendirmeye alınarak kentsel gelişimin yönlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla, kentsel politikaların üretilmesinde, kentsel mekanın planlanmasında ve tasarımında; sermayenin, yatırımların ofis sektörü üzerindeki kentsel mekandaki fiziksel taleplerinin ve yer seçim eğilimlerinin kentsel mekanın gelişimi, değişimi ve dönüşümünde oluşturduğu fırsatların-risklerin çözümlenmesi ve irdelenmesi büyük önem taşımaktadır.

İzmir’de Kentsel İş Merkezinin (MİA) Gelişimi ve Kentsel Kullanımlar İle Ofis Sektörünün İlişkisi

15. yüzyıl ve 16. yüzyılda küçük bir kasaba özelliklerine sahip olan İzmir, 16. yüzyılın sonları ve 17. yüzyılla birlikte ekonomik ve kent olarak gelişmeye, büyümeye başlamıştır. Bu ekonomik ve kentsel anlamdaki gelişimi ve büyümeyi, 17. yüzyılın ikinci yarısında göze çarpan bazı önemli imar faaliyetlerinden (kale, gümrük binası inşası gibi) de anlamak mümkündür. İzmir’in sanayi ve

yoğun dış ticaret öncesi iş merkezi 17. yüzyılda küçük bir iç liman etrafında bir rıhtım üzerinde nüvelenmiştir. Bu iç limanın büyük körfeze açıldığı yerin kuzey ucunda hem vergi almak hem limanı ve şehri idare ve müdafaa etmek için yapılmış olan kalenin etrafındaki meydana, uzun mesafe ticaret hanları, meydana uzanan ışınal yollar üzerinde zanaat erbabının bulunduğu çarşılar yer almıştır (Kıray, 2003).

Bugünkü Anafartalar Caddesi’nin Tilkilik’ten Basmane’ye uzanan kısmı ve oradan demiryolunu takip ederek şimdi Kemer Çayı üzerindeki Kemer köprüsü (eski adıyla Kervan köprüsü) diye anılan yerden şehir dışına uzanması eski zamanlarda şehri Anadolu’ya bağlayan ana yolu teşkil etmiştir. Bu yol şehir içinden geçerek rıhtımla bağlanmış ve 17. yüzyıl İzmir şehrinin ana eksenini meydana getirmiştir. Kemer Köprüsü çıkışı daha sonraları Kasaba Hattı ve Basmane istasyonu inşa edildikten sonra, şehre, Basmane’den rıhtıma gelen şimdiki Gazi Bulvarı denilen yol ile bağlanmıştır (Kıray, 2003).

Kuzeye uzanan sahil üzerinde bahçeli evler halinde bazı Avrupa konsoloslukları yer almıştır. Bu devre konsoloslarının kendileri de tüccardı ve özel ticaret işlerinin düzenlenmesi ile ilgiliydiler. İzmir’deki yerleşmelerinde de bu konsolosluklar hem iş merkezinin hemen yanında kalmışlar, buna ek olarak da arkalarını Hıristiyan mahallelerine (üst tabaka konut) dayamışlardır. Böylece iş merkezi ile temas, ulaşım ve haberleşme olanakları ve kültürel ilişkiler yönünden en rasyonel yeri seçmişlerdir (Kıray, 2003). Sonuç olarak, 15. yüzyıldan başlayarak 18. yüzyıla kadar olan dönemde İzmir’de merkez ve ticari oluşumlar Konak-Gümrük arasında sahil boyunca ve Anafartalar Caddesi’nin çevresinde konumlanmıştır.

18. yüzyılla birlikte kentin gelişmesi ve büyümesi ile merkez alanın kuzeye (Alsancak) Cumhuriyet Meydanına ve ötesine doğru kaydığı, yayıldığı görülmüştür. Özellikle iç limanın dolması nedeniyle 19. yüzyılın sonlarına doğru yeni rıhtımın ve limanın yeniden inşası (Konak Pasaport arasına), gümrük ve pasaport binalarının inşası ile kentin iş merkezinin Alsancak’a doğru gelişmesine neden olmuştur. Bu arada 19. yüzyıldan beri Fransız gümrüğü diye anılan ve şimdiki Konak Pier’in (eski Balıkxhane) doğusundan başlayıp Cumhuriyet alanı civarına kadar Kordon üzerinde malların

gemilere yüklenmeye hazır hale geldikten sonraki el değiştirmesi ile ilgilenen büyük yabancı şirketlerin, bankaların, sigortalar şirketlerinin kısaca aracı tarımsal artık ürün üzerinde en etkili son kontrolü yapan kurumların yerleştiğini görülmüştür. Kordon'un belirli bölümünde banka, şirket gibi kurumların yerleştikleri yerlerden perakende ticaretin yerleştiği kısımlara geçişte, özellikle yan yollar ve arka sokaklar üzerinde, çöküntü mıntıkası özelliğini taşıyan ucuz oteller, ucuz eğlence yerleri, küçük depolar yerleşmiştir. Bu yeni fonksiyonların yerleşme tarzı konsoloslukların daha da kuzeye kaçmasına neden olmuştur. Ayrıca bu devrede İzmir'in vilayet merkezi olması ile eski artık ürün kontrol örgütleri olan hükümet ve şehir idare kurumlarının da şehirde yeniden yerleştiği gözlenmiştir. Hükümet binası Anafartalar Caddesi'nin başlangıcında belediye binası ise yeni gelişen bölgede inşa edilmiştir. En iyi bölge sayılan gümrük rıhtımı civarında yeni açılan yol üzerinde iki ayrı cins borsa yerleşmiştir. Bunların yanında ve önünde de postaneler kurulmuştur. Ayrıca bu kurumlar yanında o zamanın lüks otellerini, kulüplerini ve eğlence yerlerini de geliştirmiştir (Kıray, 2003).

20. yüzyılda İzmir'in mekansal yapısının şekillenmesinde ve kentsel fonksiyonların yer seçiminde 1922 yılında meydana gelen yangının da önemli bir rolü bulunmaktadır. Yangın sonrası René ve Raymond Danger kardeşlerin hazırladıkları, çeşitli simetrik bulvarlar ile bunların kesiştiği meydanlardan oluşan, geometrik tasarımlı İzmir İmar Planı'nı Eylül 1924'de tamamlanarak, 1925 yılında kabul edilmiştir. Bu plan doğrultusunda, ilk olarak Gazi Bulvarı açılmış, Cumhuriyet Meydanı'nın düzenlenmesi yapılmıştır. Bu planla kentin iş merkezinin gelişimi yeni planlanan bulvarlar, akslar, meydanlar boyunca yönlendirilmiş ve İzmir kent merkezi bugünkü konumunu ve şeklini almıştır. Kentin iş merkezinin bu yönde gelişmesinde fuar alanının ve Alsancak Limanı'nın da büyük rolü bulunmaktadır. 20. yüzyıla birlikte İzmir kentinin ticari hacminin büyümesi ve mevcut limanın ihtiyaçları karşılayamaması sonucunda Alsancak-Halkapınar'da yeni liman yapılmış ve bu liman günümüze kadar gelişerek ve büyüyerek gelmiştir. Liman fonksiyonunun ve 19. yüzyılda yapılan Alsancak Garı'nın bu bölgede bulunması, bölgenin zaman içinde ihtiyaç duyduğu örgütlü işgücünün bu alana doğru

gelişmesine sebep olmuştur. Bu bölgede örgütlü uzmanlaşmış işgücü özellikle liman gerisinde (Punta'da) yer almaktadır.

İzmir kentinin bugünkü iş yapısının ve merkezinin kökleri sanayileşme öncesi kent yapısında ve 19. yüzyılın yoğun olarak dışa dönük ticari yapısındadır. Dolayısıyla büyük çaplı ticaretin örgütlenme biçimi, iç farklılaşması ve karmaşıklık düzeyi 19. yüzyıl sonunda olduğundan çok farklı görünmemektedir. İzmir kentinde örgütlü iş çevrelerinde, ticaret hacmindeki büyümenin kendinden beklenen modernizasyonu ve uzmanlaşma ya da yeni örgütlenme biçimleri açısından genişlemeyi, gelişmeyi beraberinde getirmediğini göstermektedir. Büyük çaplı endüstri ve bankalar gibi geniş ölçekli hizmet örgütleri dışında, uzmanlaşmanın gelişmesi ya da örgütsel karmaşıklığın



artması yönündeki potansiyel son derece sınırlı görünmektedir. Dolayısıyla İzmir'deki kuruluşların iletişim kalıpları, biçim ve yoğunluk açısından, ekonomik kuruluşun örgütsel gelişmişliğine göre farklılaşmaktadır (Kıray, 2003).

İzmir kentinin tarihsel süreç içerisinde iktisadi faaliyetlere bağlı olarak geçirdiği kentsel, mekansal değişim ve dönüşümler, bugün İzmir kentinin iş merkezinin ve ofis sektörünün; Konak, Çankaya, Basmane, Montrö, Cumhuriyet Meydanı ve Alsancak'ın liman arkası (Punta) bölgesinde, ağırlıklı olarak Cumhuriyet Bulvarı, Fevzi Paşa Bulvarı, Gazi Bulvarı, Şair Eşref Bulvarı, Talatpaşa Bulvarı, Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerlerinde

yer seçmelerine neden olmuştur. Bölgede, çarşılar, iş merkezleri, çok sayıda iş hanı ve az miktarda plaza bulunmaktadır. Ayrıca Liman Bölgesi için yapılan Kentsel Tasarım yarışması sonucunda hazırlanan ve yürürlüğe giren nazım planla birlikte İzmir kentinin yeni kentsel iş merkezi (MİA), önemli karayolu, denizyolu ve demiryolu (hafif raylı sistem) akslarının bulunduğu ve kesiştiği, Konak-Bornova-Karşıyaka ilçelerine giren Bayraklı-Salhane-Liman Arkası bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Yeni yapılan planla bu bölge için; 0,30-0,50 arası TAKS ve 3,00-3,50 arası KAKS yapılaşma kararları ve ağırlıklı olarak MİA'lar olmak üzere turizm, ticaret, yönetim merkezleri, eğitim, kentsel ve bölgesel spor alanları, kültürel tesis ve sağlık tesis alanları gibi arazi kullanım kararları öngörülmektedir. Bu bölgede özellikle Adliye Sarayı'nın inşaatının tamamlanması ve kullanılmaya başlaması ile ofis sektörünün bu bölgede de gelişmeye başladığı görülmektedir. Bunun dışında, Konak'tan sonra İzmir'in en büyük ilçeleri olan Karşıyaka ve Bornova'da da alt merkez oluşumuna bağlı olarak sınırlı da olsa ofis kullanımlarına bağlı ofis sektörünün gelişim gösterdiği gözlenmektedir.

İzmir'de Ofis Sektörü ve Eğilimleri

İzmir kentinin kentsel iş merkezinde ve alt bölge iş merkezlerinde (Karşıyaka ve Bornova ilçe merkezleri) gerek ofis kullanım taleplerine ve yer seçim eğilimlerine gerekse de ofis sektörünün mevcut durumuna yönelik belirlenen toplam 6 bölgede (Çankaya, Alsancak, Konak, Yeni Kent-



sel İş Merkezi, Karşıyaka ve Bornova) çarşılar, iş merkezleri, iş hanları ve plazalara ilişkin arazi çalışmaları yapılmıştır (Temmuz 2007). Arazi çalışmalarında ofis sektörüne yönelik olarak; ofisin konumu, ofis (dolu-boş) sayısı, ofis büyüklüğü, ofis kullanım türleri, ofis kiralari ve aidatları, otopark sayısına ilişkin bilgiler toplanmıştır. Bu çalışma kapsamında bina yönetim kurulu ve/veya yetkili kişisi ile iletişim kurulamayan ya da bilgi alınamayan ofis binaları değerlendirmeye alınmamıştır. Ofis büyüklüklerinin aralık değerleri (ofis katı kullanımı hariç), bireysel kullanım ve kurumsal kullanım ihtiyaçlarına göre gruplandırılmıştır. Buna göre, elde edilen m² bilgilerine göre 5 aralık değeri (0-50 m², 51-150 m², 151-300 m², 301-500 m² arasındaki ve 500 m² üzerindeki ofisler) oluşturulmuştur. Ofis kira değerleri dolar kuruna çevrilirken 1 YTL 1.31 \$ olarak alınmıştır.

Çankaya Bölgesinde Ofis Sektörü

Çankaya bölgesi, Basmane ve Çankaya olmak üzere 2 adet metro durağına yakın olması açısından karayoluna alternatif ulaşım olanaklarını bünyesinde barındırmaktadır. Çankaya bölgesinde yapılan ofis sektörü araştırması kapsamında, Gazi Bulvarı, Şair Eşref Bulvarı, Osmanpaşa Bulvarı, Gazi Osmanpaşa Bulvarı'nın bir bölümü irdelenmiştir. Buna göre, bölgede yoğun olarak iş hanları ve iş merkezleri, az miktarda plaza bulunmaktadır. Ana arterler boyunca bariz sektörel kutuplaşmalar bulunmamakla birlikte, Gazi Osmanpaşa Bulvarı üzerinde tekstil, Osmanpaşa Bulvarı üzerinde turizm (otel ve turizm ofisleri) ve muhasebe, Gazi Bulvarı üzerinde bilişim, hukuk büroları, muhasebe ve Şair Eşref bulvarı üzerinde finans kurumları, eğitim kurumları ve hukuk bürolarının sayıca daha fazla olduğu gözlenmektedir. Çankaya bölgesindeki iş merkezlerinin %31'inde otopark alanı mevcut olup ihtiyacın tamamını karşılamamaktadır.

Çankaya bölgesinde ofis doluluk oranı %87,13'tür. Ofis büyüklükleri 17 ile 1600 m² arasında değişmekte olup kira değerleri büyüklük ve kısmen konuma göre farklılık göstermektedir. Çankaya bölgesinde; en yüksek ortalama birim m² kira değeri 10,89 YTL (8,38USD) ile 151-300 m² arasındaki ofislerde, en düşük ortalama birim m² kira değeri 4,88 YTL (3,75 USD) ile 500 m² üzerindeki ofislerde ortaya çıkmaktadır. Buna göre, en yüksek kira değerlerinin 51-300

m² aralığındaki ofislerde olduğu, ofis büyüklüğü arttıkça ortalama birim m² kira değerinin azaldığı gözlenmektedir.

Alsancak Bölgesinde Ofis Sektörü

Alsancak bölgesi, şehir içi deniz ulaşımına (Alsancak Vapur İskelesi) yakın olması açısından alternatif ulaşım olanaklarını bünyesinde barındırmaktadır. Alsancak bölgesinde yapılan ofis sektörü araştırması kapsamında, Talatpaşa Bulvarı, Kıbrıs Şehitleri Caddesi ve Liman gerisi bölgesi irdelenmiştir. Buna göre bölgede 2 tip ofis kullanımının olduğu gözlenmektedir. 1. tip; apartman dairelerinden dönüştürülen ofis katları, 2. tip; iş hanı ofisleri'dir.

Talatpaşa Bulvarı ve Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde yaygın olarak ofis katı kullanımının bulunduğu gözlenmiştir. Sektörel açıdan bakıldığında, ofis katlarının ağırlıklı olarak, muayenehane, sağlık hizmetleri, eğitim birimleri, meslek odaları-dernekler ve hukuk büroları tarafından tercih edildiği tespit edilmiştir. Alsancak bölgesinde ofis katları 45 ile 220 m² arasında değişmekte olup kira değerleri büyüklükle orantılı değişmektedir. Ofis katı kullanımında, konuttan ofise dönüşmesi nedeniyle diğerlerinden farklı olarak elde edilen m² bilgilerine göre 4 aralık değeri (40-65 m², 66-85 m², 86-100 m² arasındaki ve 100 m² üzerindeki) oluşturulmuştur. Buna göre; en yüksek ortalama birim m² kira değeri 11,10 YTL (8,47 USD) ile 66-85 m² aralığındaki ofis katlarında olduğu, diğer ofis büyüklük aralıklarında ortalama m² kira değerlerinin (8,81 YTL (6,72 USD) ile 9,22 YTL (7,04 USD) arası) hemen hemen aynı olduğu gözlenmektedir.



Liman gerisi bölgesinde ise iş merkezleri ve plaza ofisleri bulunmaktadır. Alsancak bölgesindeki iş merkezlerinin %50'sinde otopark alanı mevcut olup ihtiyacın tamamını karşılamamaktadır. Sektörel açıdan bakıldığında, limana yakın olması nedeniyle ağırlıklı olarak, gümrükleme, taşımacılık, denizcilik firmalarının yer seçtiği görülmektedir. Alsancak bölgesinde ofis doluluk oranı %96,70'tir. Ofis büyüklükleri 42 ile 260 m² arasında değişmekte olup kira değerleri büyüklük ve kısmen konuma göre farklılık göstermektedir. Buna göre bölgede; en yüksek ortalama birim m² kira değeri 16,09 YTL (12,38 USD) ile 51-150 m² arasındaki ofislerde, en düşük ortalama birim m² kira değeri ise 7,38 YTL (5,68 USD) ile 0-

50 m² arasındaki ofislerde ortaya çıkmaktadır. Bölgede en yüksek kira değerlerinin 51-300 m² aralığındaki ofislerde olduğu, küçük ofislerde ise ortalama birim m² kira değerinin azaldığı gözlenmektedir.

Konak Bölgesinde Ofis Sektörü

Konak bölgesi, önemli arterlerin (Cumhuriyet Bulvarı, Fevzi Paşa Bulvarı, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı) kesişme noktasında bulunması, Konak ve Çankaya metro durağına ve şehir içi deniz ulaşımı olarak da Konak Vapur İskelesine yakın olması açısından alternatif ulaşım olanaklarını sunmaktadır. Bu bölgede, tarihi Kemeraltı Çarşısı, Konak Pier alışveriş merkezi, Hükümet Konağı, Büyükşehir Belediye Binası, diğer kamu kurumları, müzeler, kültür merkezleri gibi önemli kentsel kullanımlar yer seçmiş bulunmaktadır. Konak bölgesinde yapılan ofis sektörü araştırması kapsamında, Cumhuriyet Caddesi'nin Cumhuriyet Meydanı'na kadar olan bölümü ve Tarihi Kemeraltı Çarşısı dışında kalan alanlar irdelenmiştir. Sektörel açıdan bakıldığında, ofis katlarının ağırlıklı olarak, hukuk büroları, muhasebe, sigorta kurumları, borsa ve konsolosluklar tarafından tercih edildiği tespit edilmiştir. Konak bölgesindeki incelenen iş merkezlerinin hiçbirinde otopark alanı bulunmamakla birlikte yakın çevrede katlı otoparklar mevcuttur.

Konak bölgesinde ofis doluluk oranı %94,92'dir. Ofis büyüklükleri 42 ile 800 m² arasında değişmekte olup kira değerleri büyüklük ve kısmen konuma göre farklılık göstermektedir. 300 m² üzerindeki ofis büyüklüklerinde kira bilgisi elde edilemediğinden değerlendirme dışında bırakılmıştır. Buna göre bölgede; en yüksek ortalama birim m² kira değeri 11,42 YTL (8,79 USD) ile 0-50 m² arasındaki ofislerde, en düşük ortalama birim m² kira değeri 8,33 YTL (6,41 USD) ile 151-300 m² arasındaki ofislerde ortaya çıkmaktadır. Bölgede ortalama birim m² kira değerlerinin, m² ofis büyüklüğü arttıkça ters orantılı olarak azaldığı gözlenmektedir.

Yeni Kent Merkezinde Ofis Sektörü

Yeni kent merkezi bölgesi, önemli ana arterlerin (Karşıyaka, Bornova, Alsancak ve Gaziemir yönünden gelen) kesişme noktasında bulunmasına rağmen karayolu dışında alternatif ulaşım olanağı sunmamaktadır. Ancak İzmir kentinin kuzey bölgesini merkeze ve güneye bağlayacak



olan raylı sistem projesinin (Aliağa-Menderes hattı) tamamlanmasında önemli yol alınmıştır. Dolayısıyla, projenin tamamlanması ve bölgenin denize kıyısı bulunması nedeniyle bölgenin gelişmesi ile oluşacak yoğunluğun kent içi ulaşımını sağlayacak alternatif ulaşım potansiyellerini bünyesinde barındırmaktadır. Yeni Kent Merkezi bölgesinde yapılan ofis sektör araştırması kapsamında, yeni Adliye binası çevresi ve Ankara yolunun bir bölümü irdelenmiştir. Yeni Kent Merkezi olarak tanımlanan alanın bir bölümü Konak, bir bölümü Karşıyaka ve bir bölümü Bornova ilçe sınırları içerisinde kaldığından, kendi içinde ayrı bir bölge olarak ele alınmıştır. Sektörel açıdan incelendiğinde özellikle Adliye etrafında ağırlıklı ofis kullanımının, hukuk bürolarından oluştuğu görülmektedir. Yeni Kent Merkezi bölgesindeki iş merkezlerinin %100'ünde otopark alanı mevcut olup ihtiyacın tamamını karşılamaktadır.

Yeni Kent Merkezi bölgesinde ofis doluluk oranı %88,37'dir. Ofis büyüklükleri 38 ile 400 m² arasında değişmekte olup, kira değerleri ofis büyüklükleri olarak 2 aralıkta toplanmaktadır. 150 m² üzerindeki ofis büyüklüklerinde kira bilgisi elde edilemediğinden değerlendirme dışında bırakılmıştır. Buna göre; 0-50 m² arasındaki ofislerde birim m² kira değeri 9,46 YTL (7,28 USD), 51-150 m² arasındaki ofislerde ortalama birim m² kira değeri 10,46 YTL (8,04 USD)'dir. Buna göre, her iki aralık değerinde de kira değerinin birbirine yakın olduğu gözlenmektedir.

Karşıyaka Bölgesinde Ofis Sektörü

Karşıyaka, Konak merkez ilçesinden sonra İzmir'in 2. büyük nüfusa sahip ilçesidir. Karşıyaka bölgesi, bölge içi önemli arterlerin bulunması (Cemal Gürsel Caddesi ve Bahriye Üçok Bulvarı) ve şehir içi deniz ulaşımına (Karşıyaka Vapur İskelesi) yakın olması açısından alternatif ulaşım olanaklarını sunmaktadır. Ayrıca, İzmir kentinin kuzeyini merkeze bağlayan hafif raylı sistem projesinin tamamlanması sonucunda demiryolu ile ulaşım seçeneği de oluşacaktır. Karşıyaka bölgesinde yapılan ofis sektör araştırması kapsamında, Karşıyaka Çarşısı ve Bahriye Üçok Bulvarının bir bölümü irdelenmiştir. Buna göre bölgede 2 tip ofis kullanımının olduğu gözlenmiştir. 1. tip; apartman dairelerinden dönüştürülen ofis katları, 2. tip; iş hanı ofisleri'dir. Karşıyaka çarşısı bölgesi ve Bahriye Üçok Bulvarı üzerinde, her 2 tip kullanımın karma olarak yer aldığı göz-



lenmiştir. Sektörel açıdan bakıldığında, iş hanı ofisleri ve ofis katlarının ağırlıklı olarak, muayenehane, sağlık hizmetleri ve hukuk büroları tarafından tercih edildiği tespit edilmiştir.

Karşıyaka bölgesinde ofis katları 30 ile 140 m² arasında değişmekte olup kira değerleri büyüklük ile doğru orantılı değişmektedir. Ofis katı kullanımında, konuttan ofise dönüşmesi nedeniyle diğerlerinden farklı olarak elde edilen m² bilgilerine göre 4 aralık değeri (30-65 m², 66-85 m², 86-100 m² arasındaki ve 100 m² üzerindeki) oluşturulmuştur. Buna göre; en yüksek ortalama birim m² kira değeri 10,34 YTL (7,95 USD) ile 30-65 m² aralığındaki ofis katlarında, en düşük ortalama birim m² kira değeri 6,29 YTL (4,84 USD) ile 100 m² üzerindeki ofis katlarında ortaya çıkmaktadır. Buna göre, ofis büyüklüğü arttıkça ortalama birim m² ofis kira değerinin azaldığı gözlenmektedir.

Karşıyaka bölgesinde iş hanı ofis doluluk oranı %92,97'dir. Karşıyaka bölgesindeki iş merkezlerinin %7'sinde otopark alanı mevcut olup ihtiyacın tamamını karşılamamaktadır. Ofis büyüklükleri 14 ile 75 m² arasında değişmekte olup kira değerleri büyüklük ve kısmen konuma göre farklılık göstermektedir. Buna göre bölgede; en yüksek ortalama birim m² kira değeri 10,68 YTL (8,21 USD) ile 0-50 m² arasındaki ofislerde, en düşük ortalama birim m² kira değeri ise 7,93 YTL (6,10 USD) ile 51-150 m² arasındaki ofislerde ortaya çıkmaktadır. Bölgede ortalama birim

m² kira değerlerinin, m² ofis büyüklüğü arttıkça ters orantılı olarak azaldığı gözlenmektedir.

Bornova Bölgesinde Ofis Sektörü

Bornova, Konak merkez ve Karşıyaka ilçesinden sonra İzmir'in 3. büyük nüfusa sahip ilçesidir. Bornova bölgesi, bölge içi önemli ulaşım arterlerinin (Mustafa Kemal Caddesi, Kazım Karabekir Caddesi ve Fevzi Çakmak Caddesi) bulunduğu noktada yer almaktadır. Bornova bölgesinde yapılan ofis sektörü araştırması kapsamında, Bornova ilçe merkezinde Mustafa Kemal Caddesi, Kazım Karabekir Caddesi ve Fevzi Çakmak Caddesi'nin bir bölümü irdelenmiştir. Sektörel açıdan bakıldığında, iş hanı ofisleri ve ofis katlarının ağırlıklı olarak, eğitim hizmetleri, muhasebe, mimarlık, mühendislik ve hukuk büroları tarafından tercih edildiği tespit edilmiştir. Bornova bölgesindeki iş merkezlerinin %25'inde otopark alanı mevcut olup ihtiyacın tamamını karşılamamaktadır.

Bornova bölgesinde iş hanı ofis doluluk oranı %93,14'dir. Ofis büyüklükleri 10 ile 85 m² arasında değişmekte olup kira değerleri büyüklük ve kısmen konuma göre farklılık göstermektedir. Buna göre bölgede; en yüksek ortalama birim m² kira değeri 11,21 YTL (8,63 USD) ile 51-150 m² arasındaki ofislerde, en düşük ortalama birim m² kira değeri ise 10,56 YTL (8,12 USD) ile 0-50 m² arasındaki ofislerde ortaya çıkmaktadır. Buna göre, her iki aralık değerinde de kira değerinin birbirine yakın olduğu gözlenmektedir.



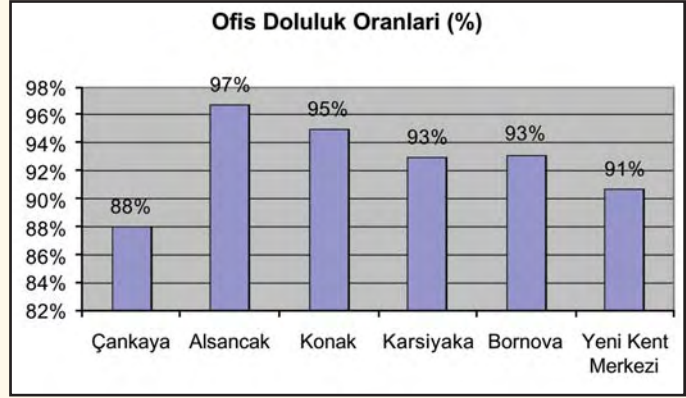
İzmir Ofis Sektörü Açısından Genel Değerlendirme

İzmir kentinin gerek iktisadi gerekse de mekansal örgütlenme yapısının sanayileşme öncesindeki dönemden geldiğinin söylemek mümkündür. Çünkü kentin iş merkezleri (MİA) ve ofis kullanımları, ticaret hacminin ve kentin büyümesi neticesinde mekansal olarak tarihi iş merkezinin çevresinde yayılma eğilimi göstermiştir. Kentin büyümesi geçmişten farklı olarak alt merkez oluşumlarına ve oluşan bu alt merkezlerde de iş merkezlerinin, ofis kullanımlarının ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Dolayısıyla, merkezi iş alanında ofis sektöründe yer alan bazı bireysel ofis kullanımlarının alt merkezlere desantralizasyonu söz konusu iken, kurumsal örgütlü ofis kullanımları için böyle bir yer değiştirmeden bahsetmek mümkün değildir. Yapılan araştırmada, İzmir'de ofis kullanımının Çankaya, Alsancak, Konak, Karşıyaka ve Bornova bölgelerinde bulunduğu, bununla birlikte Alsancak ve Karşıyaka bölgelerinde konut kullanımından dönüştürülen ofis katı kullanımının da dikkat çekici oranda yer seçtiği görülmektedir. İzmir'de ofis kullanımı, bölgeler bazında, sektörlere ve kullanım türüne göre büyüklük ve kira değeri farklılıklarına sahiptir. Karşıyaka, Bornova ve adliye civarında bireysel kullanımlar (muayenehane, hukuk bürosu, diş hekimi, mali müşavir ve muhasebe) ağırlıklı olduğu için 150 m² üzerinde ofis kullanımı bulunmamaktadır. Çankaya, Konak ve Alsancak gibi baskın merkez özelliği taşıyan bölgelerde ise sektörel yapının karma olması ve bölgenin yüksek çekim gücü nedeniyle daha örgütlü ve uzman kurumların ofis kullanımlarının bulunduğu gözlenmektedir.

Ofis doluluk oranları bölgelere göre değişmekle birlikte %88 ile %97 arasında yer almaktadır. Bu oranlar İzmir'de ofis talebinin oldukça yaygın olduğunu göstermektedir. Alsancak ve Konak sırasıyla, % 97 ve % 95 doluluk oranları ile en yüksek doluluk oranına sahip ofis bölgeleri konumdadır. Bu bölgeler içerisinde en düşük doluluk oranları ise % 88 ile Çankaya ve %91 ile Yeni Kent Merkezinde görülmektedir. Ofis bölgelerine göre, ofis doluluk oranlarının yüksek olmasını; ofis arzının (ofis stokunun) az olması ya da ofis talebinin fazla olması olarak yorumlamak mümkündür. Alsancak, Karşıyaka ve Bornova gibi konut kullanımlarının yoğun olduğu, yapılaşmış

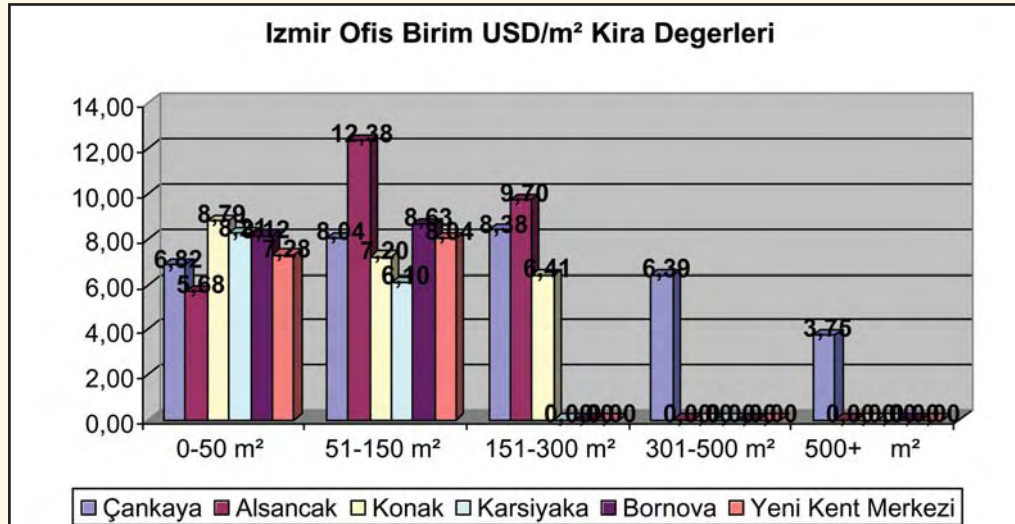
bölgeler, ortaya çıkan ofis talebini ofis stokunun yetersiz olması nedeniyle konut kullanımlarının bir kısmını ofis kullanımlarına dönüşümü ile karşılamaktadır. Dolayısıyla, bu bölgelerde doluluk oranlarının yüksek çıkmasının en önemli nedenlerinden biri ofis stokunun yetersiz olmasıdır. Ofis stokunun yetersiz olması yoğun ve farklı arazi kullanımlarının bulunduğu Konak bölgesi için de söz konusudur. Çankaya bölgesinde ise, doluluk oranının diğerlerine göre düşük olması gerek bu bölgedeki ofis stokunun fazla olması gerekse de ofis talebinin yer değiştirme eğilimi içinde olduğu şeklinde yorumlanabilmektedir. Ancak İzmir kentinin bugünkü ofis stoku içinde örgütlü ulusal ve uluslararası kurumsal firmalar için gerekli olan ofis büyüklük seçeneklerinin (150 m² ve üzeri) Konak ve Alsancak ile birlikte ağırlıklı olarak Çankaya'da bulunması, Çankaya bölgesinin ofis kullanımları açısından cazibesini koruduğunu da göstermektedir. Yeni kent merkezinde ise, yeni yapılaşan bir bölge olması ve ofis sektörü için gerekli olan altyapının yetersiz olması nedeniyle ofis stoğunun sınırlı ve yeni yeni oluşmaya başladığı görülmektedir.

Ofis büyüklüğüne bağlı ortalama birim m² kira değerlerinin bölgeler bazında dağılımını gösteren grafiğe göre; 0-50 m² arasındaki ofislerin ortalama birim m² kira değerleri 7,28-11,42 YTL (5,60-8,29 USD), 51-150 m² arasındaki ofislerin ortalama birim m² kira değerleri 6,92-16,09 YTL (5,32-12,38 USD), 151-300 m² arasındaki ofislerin ortalama birim m² kira değerleri 8,33-12,60 YTL (6,41-9,70 USD) arasında değiştiği,



301-500 m² arasındaki ofislerin ortalama birim m² kira değerlerinin 8,31 YTL (6,39 USD) ile 500+ m² ofislerin ortalama birim m² kira değerlerinin 4,88 YTL (3,75 USD) olduğu görülmektedir. 0-50 m² değer aralığında en yüksek kira bedelinin Konak bölgesinde, 51-150 m² değer aralığında en yüksek kira bedelinin Alsancak bölgesinde ve 151-300 m² değer aralığında en yüksek kira bedelinin de yine Alsancak bölgesinde bulunduğu tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, İzmir kentinde ofis kullanım taleplerini ve yer seçimini belirleyen değişkenlerin bir kısmı dikkate alınarak ofis sektörü üzerine yapılan bu araştırma; örgütlü ve uzmanlaşmış iktisadi faaliyetlerin mekansal örgütlenme yapısından yola çıkarak nasıl bir yer seçim eğilimi içinde mekansal dağılım ve yayılım gösterdiğini ve kentin iş merkezini nasıl biçimlendirdiğini ve dönüştürdüğünü ortaya koymaktadır.



Sonuç Olarak

İzmir kentinin merkezi iş alanı ve alt bölge iş merkezlerinde ofis kullanımları ve eğilimleri üzerine yapılan bu çalışma, ticaret hacmindeki büyüme ve iktisadi faaliyetlerdeki gelişmeye rağmen İzmir'in kendinden beklenen modernizasyonu ve uzmanlaşma ya da yeni örgütlenme biçimleri açısından gelişmeyi beraberinde getiremediğini ortaya koymaktadır. Az sayıda ulusal ve uluslararası şirketlerin dışında, uzmanlaşmanın artması ve örgütlenmenin karmaşıklaşmasına yönelik potansiyel son derece sınırlıdır. Bugün İzmir kentinin iş merkezi ticaret hacminin ve kentin fiziksel büyümesine paralel olarak yayılma eğilimi göstermekle birlikte iktisadi örgütlenme biçimi 19. yüzyıl sonunda olduğundan çok farklı görünmemektedir. Bu durum, kentsel gelişim politikaları açısından önemli açmazlarla karşılaşılmasına neden olmaktadır.

Kentin 17. yüzyıldan itibaren iş merkezi olan Konak ve Çankaya bölgesi, özellikle limanın yerinin zaman içinde kuzeye doğru kayması, yer değiştirmesi ve nitelik değiştirmesi ile birlikte, zaman içinde ofis kullanımlarının bu bölgede yer seçimi ile kazanılan merkez niteliğini devam ettirmektedir. Ayrıca bölgede alışveriş (tarihi Kemeralı Çarşısı), kamu ve sosyal-kültürel hizmetlerin yerine getirilmesi bölgenin merkez niteliğini güçlendirmektedir. Bu alandaki iktisadi örgütlenme ve uzmanlaşma da kullanımlardaki bu değişime ve dönüşüme bağlı olarak gelişmiştir. Alsancak bölgesinde ise özellikle liman fonksiyonunun bu bölgede yer seçmesi ile Alsancak'ın limana yakın bölgesinde limana ilişkin ofis kullanımları ön plana çıkmaktadır. Ayrıca bu bölgede konsoloslukların yer alması ve kentin üst gelir grubunun konut alanı olma özelliğini devam ettirmesi nedeniyle de çeşitli ofis kullanımlarına sahiptir. Yeni kent merkezi ise, 1973 yılında hazırlanan ilk İzmir Nazım İmar Planı'nda merkezi iş alanı olarak planlanmasına rağmen bu dönüşümünü halen gerçekleştirilememiştir. Bunda İzmir'in iktisadi örgütlenmede ve uzmanlaşmada sınırlı gelişmesi ve genişlemesinin etkisi çok büyüktür. Bugün gelişimini tamamlamamış olan bölge, adliye sarayının faaliyete geçmesi ile değişim ve dönüşüme başlamış olsa da bunun çok sınırlı olduğu görülmektedir. Merkez ilçeden sonra en büyük nüfusa sahip iki ilçe olan Karşıyaka ve Bor-

nova ise, o bölgenin küçük ölçekli ihtiyaçlarını karşılayan merkez kullanımlarının oluşturduğu bir alt merkez oluşumu niteliğindedir.

Ofis sektörü mevcut dar yapısı aslında İzmir'in iktisadi örgütlenme ve uzmanlaşmada gelişmemesinin ve genişleyememesinin nedenini de ortaya koymaktadır. Bu durum Türkiye'de sanayileşmenin öncüsü olan İzmir kentinin neden diğer kentlerin gerisinde kaldığının da bir göstergesidir. Bu dar sektörlü yapı gerek ofis yer seçim taleplerini ve eğilimlerini gerekse de kentsel gelişim politikalarının üretilmesini sınırlayan unsurlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır. Dolayısıyla zaman içinde Konak, Çankaya ve Alsancak bölgesini ön plana çıkaran kentsel planlama ve tasarım çalışmaları ağırlık kazanmış ve kentin iş merkezi (MİA) olarak planlanmış olan Yeni Kent Merkezi mekansal gelişimini ve dönüşümünü gerçekleştirilememiştir. Bu durum yeterli örgütlü ve uzmanlaşmış iş koluna sahip olmayan İzmir'de firmaların tek merkezde kümelenmesine ve yer değiştirme riskini almamasına neden olmaktadır. Sonuç olarak, İzmir kentinin mekansal gelişimini ve merkez oluşumunu sağlayan kentsel gelişim politikaları, planlama ve tasarım çalışmaları, iktisadi örgütlenme ve uzmanlaşmadaki sınırlı genişlemeye ve gelişmeye bağlı olarak üretilmiş, şekillendirilmiş ve İzmir kenti bugünkü biçimini almıştır.

Kaynaklar

- Beyru, R., (2000), 19. Yüzyılda İzmir'de Yaşam. Literatür Yayınları, İstanbul.
- Colwell, P., F. & Munneke, H., J., (1997), The Structure of Urban Land Prices. Journal of Urban Economics, v: 41, p: 321-336.
- Dökmeci, V., (2005), Planlamada Sayısal Yöntemler. İTÜ Yayınevi, İstanbul.
- Duranton, G. & Puga, D., (2005), From Sectoral to Functional Urban Specialisation. Journal of Urban Economics, v: 57, p: 343-370.
- Eke, F., Eceral, T., Ö., Yılmaz, G., (2007), Küreselleşme Sürecinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO'lar) Kentsel Dönüşümdeki Rolü, "Bölge Biliminde Yeni Yaklaşımlar", 12. Ulusal Bölge Bilimi/Bölge Planlama Kongresi 25-26 Ekim 2007. İTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul.

Harvey, D., (2003), Sosyal Adalet ve Şehir. Metis Yayınları, İstanbul.

Kıray, M., (2003), Kentleşme Yazıları. Bağlam Yayınları, İstanbul.

Ono, Y., (2003), Outsourcing Business Services and The Role of Central Administrative Offices. Journal of Urban Economics, v: 53, p: 377-395.

Özus, E., Dökmeci, V., (2005), Beyoğlu Dönüşüm Alanlarında Hedonik Fiyat Analizi, Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler "Riskler ve Fırsatlar", 8

Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu 7-8-9 Kasım 2005. TMMOB Yayını, İstanbul.

Sivitanidou, R., (1997), Are Center Access Advantages Weakening? The Case of Office-Comercial Markets. Journal of Urban Economics, v: 42, p: 79-97.

Şenocak, B., (2003), Levant'ın Yıldızı İzmir. Şenocak Kültür Yayını, İzmir.

Weber, M., (2000), Şehir, Modern Kentin Oluşumu. Bakış Yayınları, İstanbul.