

Trendofis 2026 Whitepaper

Ofis, Artık Bir Metrekare Değil

Trendofis 2026'nın ortak sonucu açıktı: ofis piyasası yalnızca kira, stok ve lokasyon meselesi olmaktan ıktı. Bugün ofis; çalışanı çekmek, bağlılığı artırmak, verimliliği desteklemek ve sermayeyi daha evik kullanmak için tasarlanan bir işletim modelidir.

Bu belge, 8 Nisan 2026 Trendofis zirvesinde ne çıkan ana fikirleri tek bir çerçevede toplar ve İstanbul ofis pazarının neden yeni bir faza geçtiğini özetler.

Executive Summary

- 1 İstanbul A sınıfı ofis stoğu yaklaşık 7.7-7.8 milyon m² seviyesinde, ancak yeni arz sınırlı.
- 1 Metro erişimi, güvenlik algısı ve kurumsal sürdürülebilirlik baskısı, iyi lokasyonları daha da değerli hale getiriyor.
- 1 Hazır ofis ve deneyim merkezli mekânlar, CAPEX yerine OPEX yaklaşımını güçlendiriyor.
- 1 Yabancı sermaye temkinli, fakat Körfez kaynaklı talep yeniden beliriyor.
- 1 Geliştiriciler için ana mesele finansman; bankalar orta-uzun vadeli kredi vermekte isteksiz.
- 1 alışan tarafında aidiyet, güven, anlam ve esneklik artık fiziksel ofis kadar önemli.

Onaylı Program

Trendofis 2026 programı, dört panel ve iki keynote etrafında kurgulanıyor. Açılışta yatırım ve ofis ekosistemi konuşulurken, günün ilerleyen bölümlerinde piyasa, deneyim, geliştirici tarafı, finansman ve teknoloji boyutları birlikte ele alınıyor.

Program Akışı

- 1 08:30-09:00: Kayıt ve karşılama
- 1 09:00-09:15: Açılış
- 1 09:15-09:45: Umut Arıkan, Alfa Invest
- 1 10:00-10:45: Ana konuşmacı Kobi Karp, CEO ve Kurucu Ortak, Kobi Karp Architecture
- 1 11:00-11:20: Panel 1
- 1 11:30-12:15: Panel 2
- 1 12:30-13:30: ğle yemeği arası
- 1 13:30-14:15: Panel 3
- 1 14:30-15:00: Keynote
- 1 15:15-16:00: Panel 4
- 1 16:15: Kapanış ve stand-up gösterisi

Doğrulanmış Konuşmacılar

- 1 Alev şeren, Emaar CFO & COO

- 1 Avi Alkaş, Alkaş & Han Spaces YK Başkanı
- 1 Burcu Batı, sahibinden.com CFO
- 1 Dr Berra Doğaner, GYODER İcra Kurulu Üyesi, Özak GYO ve Luxera GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- 1 Ercüment Büyükkşener, Dijital Dönüşüm ve Yapay Zeka Danışmanı | Öğretim Görevlisi
- 1 Esra Topkoç, Aygaz, CHRO
- 1 Gün Gökkuaya, EY Kıdemli Yönetici
- 1 Kaan Sekban, Komedyen & Yazar
- 1 Kobi Karp, CEO ve Kurucu Ortak, Kobi Karp Architecture
- 1 Mahir Mermer, Alfa Invest
- 1 Semih Karagöz, BAYER, Facility Manager
- 1 Sinem Beaujean, Sedus
- 1 Tarık Ongun, Nurol GYO, Yönetim Kurulu Üyesi
- 1 Tolga İldaşer, Arena Bilgisayar CFO / COO
- 1 Umut Arıkan, Alfa Invest
- 1 Yağmur Yaşar, Rönesans GYO, Genel Müdür
- 1 Yılma Karatuna, Deutsche Bank, Facility Manager
- 1 Zafer Baysal, DAP Yapı CEO
- 1 Özge Korkmaz, SİPAY, CHRO

Piyasa Gerçeği

Panel 1, İstanbul ofis piyasasının arz tarafında uzun süredir süren sıkışmayı gösterdi. Mevcut stok büyümüş olsa da yeni proje üretimi sınırlı; bu da kaliteli alanları daha değerli hale getiriyor. Levent, Maslak, Ataşehir ve Kozyatağı-Bostancı aksı, ulaşım ve erişilebilirlik nedeniyle öne çıkmaya devam ediyor.

Körfez tarafında kısa vadeli bir kırılmadan çok, karar süreçlerine yansıyan bir güven arayışı var. Şirket taşınma kararları aylar değil yıllar aldığı için bugünün sinyalleri daha çok 2026'nın ikinci yarısı ve sonrasında etkili olacak.

Piyasa Notları

- 1 Arz sınırlı, talep daha seçici.
- 1 Hazır ofis ve ikinci el dekore ofisler avantajlı.
- 1 Metro ve toplu ulaşım bağlantısı kritik.
- 1 Kurumsal kiracılar daha küçük metrekareye, daha yüksek verime yöneliyor.

Deneyim Merkezi

Panel 2'nin ana sonucu şu oldu: çalışanlar ofise yalnızca gelmiyor, bir deneyim arıyor. Ofis artık kontrol edilen bir yer değil; aidiyet, sosyalleşme, üretkenlik ve birlikte öğrenme için tasarlanan bir merkez.

McKinsey referanslı veriler, pozitif çalışan deneyiminin bağlılığı ve performansı anlamlı biçimde artırdığını ortaya koyuyor. Bu yüzden mekân, yalnızca dekorasyon kararı değil, insan kaynakları ve performans stratejisinin bir parçası.

Deneyim Merkezi Bileşenleri

- 1 Aidiyet hissi
- 1 Güven ve özerklik
- 1 Sosyal etkileşim alanları
- 1 Sessiz odaklanma bölgeleri
- 1 Esnek hibrit kullanım

Geliştirici Perspektifi

Panel 3, geliştirici tarafında en temel bariyerin finansman olduğunu açık biçimde gösterdi. Orta ve uzun vadeli kredi eksikliği ofis geliştirmeyi zorlaştırıyor. Bu yüzden proje sahipleri yalnızca yeni bina yapmak yerine doğru kiracıyla doğru ürünü eşleştiren daha akıllı modeller arıyor.

Bu bölümün ana mesajı net: Türkiye’de ofis geliştirme, sadece inşa etmek değil, mevzuat, sermaye yapısı ve kiracı kurgusunu aynı anda çözmek zorunda.

Geliştirici Tarafında Öne Çıkanlar

- 1 TL bazlı kısa vadeli finansman, büyük ofis projeleri için yetersiz.
- 1 Ticari kiralarda sözleşme serbestisi ihtiyacı sürüyor.
- 1 Karma kullanım projeleri yeni nesil taleplere daha uygun.
- 1 Mevcut stoku yeniden konumlandırmak, yeni proje kadar değerli hale geldi.

CFO Gözü

Panel 4, ofis kararını duygusal bir tercih olmaktan çıkarıp rakamsal bir modele oturttu. Kurumlar artık ofisi bir prestij değil, bir maliyet ve verimlilik kalemi olarak değerlendiriyor. Bu yüzden CAPEX’ten OPEX’e geçiş hızlanıyor.

Kiralama modelleri, dekorasyon maliyeti, kurulum süresi, operasyon giderleri ve esneklik ihtiyacı birlikte düşünülüyor. Sonuç net: daha az metrekare, daha iyi tasarım, daha fazla çeviklik.

CFO Perspektifinde Ana Metrikler

- 1 İlk yatırım maliyeti
- 1 Aylık işletme gideri
- 1 Esneklik ve küçülebilme
- 1 Kullanım verimliliği
- 1 Çalışan başına alan optimizasyonu

Teknoloji ve Workspace Management

Nurus oturumunun ana katkısı, ofis tasarımının artık teknolojiyle birlikte düşünülmesi gerektiğini göstermesiydi. Adaptif koltuk, modüler kabin, taşınabilir toplantı alanı ve workspace management yaklaşımı; ofisi sabit bir kabuktan ziyade yönetilebilir bir servis haline getiriyor.

Bu yaklaşım, özellikle dağıtık ekipler ve hibrit çalışan şirketler için güçlü bir model sunuyor. Ofis artık yalnızca masa ve sandalye değil; servis, yazılım, veri ve deneyim birlikteliği.

Stratejik Sonuç

Trendofis 2026'nın öğrettiği temel dersler şunlar:

- 1 Ofis, çalışanı çekme ve tutma aracıdır.
- 1 Lokasyon kadar deneyim tasarımı da önemlidir.
- 1 Finansman modeli, ürün kadar kritiktir.
- 1 Mevzuat esnekliği olmadan sermaye ölçeği sınırlı kalır.
- 1 Teknoloji, ofisi daha modüler ve yönetilebilir hale getirir.

Sonuç

İstanbul ofis piyasası eski modellerle büyümeye devam edemez. Yeni dönem; daha az ama daha iyi metrekare, daha fazla deneyim, daha güçlü finansal yapı ve daha esnek işletme modeli gerektiriyor. Trendofis 2026'nın ortak akı, geleceğin kazananlarının en büyük binaya sahip olanlar değil, en doğru ofis ekosistemini kuranlar olacağını söylüyor.

Kaynak Notu

Bu taslak, aşağıdaki iç hafıza dosyalarına dayanılarak hazırlanmıştır:

- 1 `trendofis_transcript_panel1_ofis_piyasasi.md`
- 1 `trendofis_transcript_panel2_deneyim_merkezi.md`
- 1 `trendofis_transcript_panel3_gelistiriciler.md`
- 1 `trendofis_transcript_panel4_cfo.md`
- 1 `trendofis_transcript_keynote_avialkas.md`
- 1 `trendofis_transcript_nurus_whatsnext.md`
- 1 `furkan_basin_aciklamalari.md`

Kaynak Notu

Bu PDF, aşağıdaki iç hafıza dosyalarına dayanılarak hazırlanmıştır:

- trendofis_transcript_panel1_ofis_piyasasi.md
- trendofis_transcript_panel2_deneyim_merkezi.md
- trendofis_transcript_panel3_gelistiriciler.md

- trendofis_transcript_panel4_cfo.md
- trendofis_transcript_keynote_avialkas.md
- trendofis_transcript_nurus_whatsnext.md
- furkan_basin_aciklamalari.md