

Ofis

Sınıflandırma Kriterleri

2024



Ofis Raporu

Ofisler A+, A, A-, B ve C olarak 5 ayrı sınıfa ayrılıyor. Ofis konusunda sektöre kılavuz olan www.ofisraporu.com piyasada tartışmalı olan ofis binaları sınıflandırmasına bir açıklama ve ölçülebilir kriterler getirdi.



Uluslar Arası Standartlar

Maalesef ofis binalarının sınıflandırmasına yönelik dünyada belirlenmiş genel geçerli kriterler yok. Dünyada ofis binaları hakkında en büyük otorite olarak kabul edilen kuruluş BOMA (Bina Sahipleri ve Yöneticiler Derneği). Fakat BOMA da münferit mülkler için bir sınıflandırma derecesinin yayınlanmasını tam olarak istemiyor çünkü ülkelere, şehirlere, bölgelere ve yerel pazar özelliklerine göre talebin değişebileceğini düşünüyor.

Buna rağmen BOMA A sınıfı binalar için şöyle bir tanım getiriyor: "Bulunduğu bölge ortalamasının üstünde kira değeri olan, birinci sınıf ofis kullanıcıları tarafından tercih edilen en prestijli yapılar."

Ayrıca, 'yüksek kaliteli standart bitirmeler, son teknoloji sistemler, olağanüstü erişilebilirlik ve kesin bir pazar varlığına sahiplik' özelliklerini taşıması gerektiğini de belirtiyor. BOMA'nın tanımındaki bazı yoruma açık ve genel ifadeler ise birçok pazar için binaları A sınıfı, B sınıfı, C sınıfı olarak 3'e ayırmayı yetersiz hale getiriyor ve gayrimenkul sektörü için en önemli olan ve talebin en yoğun olduğu A sınıfını da kendi içinde A+, A ve A- olarak üçe ayırma ihtiyacı doğuruyor.

www.ofisraporu.com olarak hem uluslararası kaynaklarda kabul gören kriterler hem de yerel pazarın dinamiklerini birleştirerek bir sınıflandırma sistemi oluşturduk.

| Kriterler | A+ | A | A- | B | C |
|------------------|--|--|--|--------------------------------------|-----------------------------------|
| KONUM | Toplu taşıma ve sosyal imkanlara yakın, merkezi ofis bölgeleri | Toplu taşıma ve sosyal imkanlara yakın, merkezi ofis bölgeleri | Tüm ofis bölgeleri | Tüm İstanbul | Tüm İstanbul |
| YAŞ | maks. 10 | maks. 15 | maks. 25 | +25 | +25 |
| MİMARİ | Modern ve farklı dış ve/veya iç tasarım | Modern dış ve/veya iç tasarım | Modern dış ve/veya iç tasarım | Ofis kullanımını hissettiren görünüm | - |
| SOSYAL OLANAKLAR | Yemekhane ve Toplantı + Market, Spor Salonu, Kuaför, Cafe (En az 3'ü) | Yemekhane ve toplantı | Yemekhane ya da toplantı | - | - |
| KİRA DEĞERİ | Bölge ortalamasının min. %15 üzerinde | Bölge ortalamasının üzerinde | Bölge ortalamasının üzerinde/eşit | Bölge ortalamasının altında | Bölge ortalamasının altında |
| TEKNİK ALTYAPI | Çok yüksek kapasiteli ve akıllı asansörler, yüksek yangın güvenlik önlemleri | Yüksek kapasiteli ve akıllı asansörler, yüksek yangın güvenlik önlemleri | Yeterli kapasiteli asansörler, duman algılama ve sprinkler, yangın merdiveni | Sprinkler ve yangın merdiveni | - |
| HVAC | 4 borulu fan coil, VRV, VRF ya da VAV | 4 borulu fan coil, VRV, VRF ya da VAV | min. 3 borulu sistemler | 2 borulu fan coil | - |
| VERİMLİLİK | Halı alanına basan kolon yok ya da çok az, kolonlar cepheye yaslı | Halı alanına basan kolon yok ya da çok az, kolonlar cepheye yaslı. | Halı alanına basan kolon az. | İçeride taşıyıcı duvar bölmeler yok. | Taşıyıcı duvarlarla oda bölünmüş. |
| BÖLÜNEBİLİRLİK | Katlar iç koridor yaratmadan bölünebilir | Katlar iç koridor yaratmadan bölünebilir | Katlar iç koridor yaratarak bölünebilir | Katlar bölünmeyebilir | Katlar bölünmeyebilir |
| GÜVENLİK | 7/24 güvenlik personeli, kartlı geçiş, x-ray, metal dedektörü, ayrı otopark asansörleri | 7/24 güvenlik personeli, kartlı geçiş, x-ray, metal dedektörü, ayrı otopark asansörleri | 7/24 güvenlik personeli, kartlı geçiş, metal dedektörü, ayrı otopark asansörleri | Giriş görevlisi | - |
| KİRACI KARMASI | Yüksek prestijli global firma/firmalar | Yüksek prestijli yerli ve global firma/firmalar | Yüksek prestijli yerli ve global firma/firmalar | Kurumsal kiraclar | - |
| MÜLKİYET | Tek mülkiyet | Tek ya da çoklu mülkiyet | Tek ya da çoklu mülkiyet | Tek ya da çoklu mülkiyet | Çoklu mülkiyet |
| KAT YÜKSEKLİĞİ | min. 4,00 m | min. 3,80 m | min. 3,50 m | - | - |
| YEŞİL BİNA | min. LEED Gold veya muadili | min. LEED Silver veya muadili | - | - | - |
| JENERATÖR | Birden fazla %100 destekli | %100 destekli | %100 destekli | - | - |
| LOBİ | Yüksek tavanlı, geniş oturma ve bekleme alanları, yabancı dil bilen resepsiyon görevlisi | Yüksek tavanlı, geniş oturma ve bekleme alanları, yabancı dil bilen resepsiyon görevlisi | Lobide oturma ve bekleme alanları, resepsiyon görevlisi | Resepsiyon görevlisi | - |
| OTOPARK | min. 100 m2'ye 1 araç ücretsiz + ek kapasite + misafir otoparkı | min. 100 m2'ye 1 araç ücretsiz + ek kapasite | 100 m2'ye 1 araç | Her ofis için otopark imkanı | - |
| İSKAN | VAR | VAR | VAR | - | - |



Ofis Raporu

Adres: Akmerkez B3 Blok, Kültür Mah. Nispetiye
Cad. No: 54 D: 83, 34337 Beşiktaş / İstanbul

Tel: +90 212 355 61 97

Web: www.ofisraporu.com

E-Mail: info@alfofisraporu.com

Bu rapor yalnızca bilgi amaçlı hazırlanmıştır.İşbu rapor hazırlanırken, Alfa Invest verilerine dayalı bilgiler vermektedir. İşbu rapor kapsamında veriler güncelliğini kaybedebileceğinden ve olası piyasa dinamiklerinin değişiminden dolayı geleceğe yönelik taahhüt vermemekteyiz. Bununla birlikte, bu raporda yer alan tahminlerin, rakamların veya sonuçların doğruluğu konusunda hiçbir garanti verilmemekte ve sorumluluk kabul edilmemektedir. İşbu raporun hazırlanması esnasında dayanan parametrelerin rapor tarihinden sonra değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır; bu kapsamda rapor içerisindeki beyanlar, bazı riskler ve belirsizlikleri barındırmaktadır. Yalnızca bu raporda ifade edilen görüşlere dayalı olarak bir yatırım kararı ya da başka bir ticari karar alınmamalıdır.