

## KÜRESEL FİNANS MERKEZLERİ: OFİS MALİYETLERİ AÇISINDAN İSTANBUL-LONDRA KARŞILAŞTIRMASI

Suna Ersavaş Kavanoz<sup>1</sup>

### ÖZET

Uluslararası finans coğrafyasının 2008 küresel krizi ile birlikte yeniden şekillendiği, uluslararası fonların yeni alanlar arayışına girmesi ile küresel finans merkezlerinde gelişmekte olan ülkelere doğru bir eğilim yaşandığı göz önüne alındığında; gelişmekte olan finans piyasalarının birbiri ile yarıştığı ve yatırımı kendilerine çekmek isteyen ülkelerin, bir ya da daha fazla kentin küresel finans merkezi olması için çeşitli düzenlemelere gittikleri görülmektedir. Bu çalışmada, kentlerin küreselleşme süreçleri ile birlikte değerlendirilmesi ve bu çerçevede küresel finans merkezlerinin ortaya çıkması ve gelişmesi süreci kuramsal bir çerçevede verildikten sonar; küresel finans merkezi olma yönünde yapılan çalışmalar ışığında İstanbul ve Londra'nın yerleşim merkezi maliyetleri açısından kısa değerlendirmesi yapılacaktır.

*Anahtar Kelimeler:* Dünya kenti, Finans merkezi, İstanbul, Mekan, Ofis maliyetleri.

## GLOBAL FINANCIAL CENTRES: THE OFFICE COST ISTANBUL=LONDON COMPARISON

### ABSTRACT

It has been observed that there is a trend towards developing countries by the international finance centers after the 2008 Global Financial Crises that has reshaped the geography of international finance and left the international funds striving to enter new markets. With developing financial markets that compete each other countries that are willing to attract investments and to transform their cities into international financial centers issue new regulations in order to do so. In this study the cities, emergence and will be assessed in the context of globalization process and emergence of global financial centers and developmental process will evaluated. In this context, initiatives that are being taken by the Turkish governments to transform Istanbul into a global financial center and the city Istanbul and London will evaluated in terms of settlement costs.

*Keywords:* Global city, Financial centers, Istanbul, Spatial, Settlement costs.

---

<sup>1</sup> Arş. Gör., Karadeniz Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, sunaersavas@hotmail.com.

## GİRİŞ

2008 krizi uluslararası finansal hareketlerinin yönünü değiştirmiştir. Daha önce büyük ölçüde gelişmiş ülke piyasaları arasında hareket eden fonlar artık gelişmekte olan finans merkezlerine doğru hareket etmeye başlamıştır. Böylesi bir eğilim gelişmekte olan piyasaları arasındaki rekabeti artırmıştır. Birçok ülke stratejik özelliklere sahip kentlerini finansal merkez haline getirebilmek için çeşitli düzenlemelere gitmiştir. Bu kapsamda İstanbul'un dünya kentler ağı sistemi içinde küresel finans merkezi olarak yer alması için ulusal ve yerel düzeyde birtakım çalışmalar yapılmaktadır. Ekim 2009 tarihli "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Stratejisi ve Eylem Planı"<sup>2</sup>nda vizyon, "kentnin öncelikli olarak bölgesel bir finans merkezi nihai olarak da küresel finans merkezi olması" şeklinde belirlemiştir.

İfadelerden de anlaşılacağı üzere çalışmanın amacı, küresel finans merkezi olma yönünde yapılan çalışmalar ışığında İstanbul ve Londra kentlerinin konumunu değerlendirmektir. Değerlendirme yapılırken küresel finans merkezi olmanın kent ve kentliler üzerindeki etkileri üzerinde durulmamıştır. Zira söz konusu çalışılması gereken özel bir konu olmakla birlikte, bu çalışmanın konusu değildir. Çalışmanın yoğunlaştığı alan İstanbul ve Londra kentinin küresel finans merkezi olma yolunda yerleşim merkezi maliyetleri ile finans merkezi olma çalışmaları arasındaki ilişkiye bakmaktır. Çalışmada, kentlerin küreselleşme süreçleri ile birlikte değerlendirilmesi yapılmış ve bu çerçevede küresel finans merkezlerinin ortaya çıkması ve gelişmesi süreci verildikten sonra İstanbul ve Londra kentleri ofis maliyetleri açısından karşılaştırılmıştır.

## I. KÜRESELLEŞME SÜRECİNDE KENT

1970 sonrası küresel yeniden yapılanma dünya ekonomik düzeninin, uluslararası üretim ve dağıtım sisteminin yeniden organize edilmesini gerektirmiş, merkez toplumların sanayisizleşme sürecine girmesi ile birlikte temel ekonomik düzen değişikliğe uğramıştır. Yeni uluslararası işbölümü çevre ülkelerde imalat sanayinin büyümesi yolu ile ortaya çıkmıştır (Smith&Timberlake, 2002: 168). Küreselleşme, sermayenin ulusal sınırları aşarak hareket edebilme yeteneği olarak tanımlandığında, küresel rekabet düzenini ve sanayiye dayalı ekonomilerin merkezdeki ülkelerde hizmetlere dayalı bir yapıya dönüşmesini beraberinde getirmiştir. Günümüzde ise bu süreç, ağırlıklı olarak hizmetlere dayalı sektörlerde rekabet edilmesi şeklinde sürmektedir.

Küreselleşme süreci ile birlikte ulus devlet yapılarında dönüşüm meydana gelmektedir. Devletler uluslararası ölçekte gezinen sermayeyi kendilerine çekmeye çalışırken uluslararası sermaye de kendisi için en verimli alanları bulmaya çalışmaktadır. Bu süreçte devletlerin ekonomi politikaları ağırlıklı olarak kentler üzerinden geliştirilmektedir (Ersoy, 2001: 41). Küreselleşme sürecinin nesnesi durumundaki kentler yerel ve ulusal düzeyde geliştirilen politikalarla aynı zamanda bu sürecin öznesi

<sup>2</sup> Resmi gazete, 29.09.2009, Karar no: 2009/31

durumuna gelmektedirler. Bu süreçte devletler birbirleri ile rekabete girmekte ve yatırımı kendi birimlerine çekmek için ülke bazında belirlenen kentler ile ilgili çeşitli düzenlemelere gitmektedirler.

Küreselleşme süreci ile birlikte kent çalışmaları, kentleri dünya ekonomisi ile ilişkisi çerçevesinde değerlendiren bir yaklaşımın gelişmesini de beraberinde getirmiştir. Küresel perspektiften kente bakan araştırmaların bir kısmı kentleri, dünya ekonomisi ile ilişkileri çerçevesinde sistemleştirirken bir kısmı da küresel düzen içinde bir veya daha fazla kentin yerini tanımlamaktadır.

Kentlerin “yeni uluslararası işbölümü” çerçevesinde açıklanması, kentlerin küresel sermaye birikimi için kontrol noktaları olarak hareket eden, bu süreçte özel bir iç ekonomik ve sosyal yapı kazanan, küresel sermayenin uzamsal dağılımında sermayenin ve üretimin kilit noktası olarak konumlanan mekânlar olarak tanımlanmasına neden olmaktadır. Bu tanımlamalar “dünya kenti” (Friedmann, 1986), “küresel kent” (Sassen, 1996), kavramlarını da beraberinde getirmiştir. Dünya kentleri bir ağ sistemi içinde akışın olduğu yerler, değişen dünya ekonomisi ile ortaya çıkan kentler, üretim hizmetleri karmaşasının yoğunlaştığı ve merkezileştiği “küresel kentler” olarak farklı şekillerde tanımlansa da bunların ortak yönü küresel ekonomik düzende yaşanan değişimlerin bu yapıları beraberinde getirdiğidir.

Dünya kentlerini ilk olarak “yeni uluslararası işbölümü” ile açıklayan Friedmann, 7 tane birbiriyle ilgili tez kurarak geliştirdiği “dünya kenti hipotezi” başlıklı çalışmasında, kentlerin kapitalist üretim ilişkileri çerçevesinde değerlendirildiği bir süreçte karmaşık bir kentler hiyerarşisinin ortaya çıktığını belirtmektedir. Friedmann’ın çalışmasında, dünya kentleri ekonomik gücün coğrafi bağlantı noktaları olarak tanımlanmaktadır (Friedmann, 1986).

“Dünya kenti hipotezi” geniş ölçüde pedagojik ve sezgisel değerlere dayandığı ve temel kanıtlardan yoksun olduğu için eleştirilmektedir. Eleştiriler, hiyerarşinin öğeler arası ilişkiler sonucu ortaya çıkan bir düzeni ifade ettiği, “dünya kenti hipotezi”nin ise kentler arası ilişkileri ihmal ederek kentleri belli kriterlere göre sıraladığı ve karşılıklı ilişkiler anlamında hiçbir şey söylemediği noktasında, yoğunlaşmaktadır (Beaverstock vd., 2000: 45; Smith ve Timberlake, 2002).

Friedmann’ın “dünya kenti” kavramının, küreselleşme ile birlikte kentlerde yaşanan değişimi ve dönemin özelliklerini yeterince vurgulamadığını belirten Sassen, “küresel kent” kavramını kullanarak Newyork, Londra ve Tokyo arasında benzer değişiklikleri veri olarak elde ettiği sonuçlar ile bu kentlerle ilgili karşılaştırmalı bir çalışma yapmıştır. Sassen’in dünya kentleri ile ilgili çalışmasında, uluslararası bankacılık ve finanstaki değişiklikler odak noktası olarak alınmakta, fakat dünya kentlerinin sadece finans merkezlerinden ibaret olmadığı da belirtilmektedir. Sassen için finans, post endüstriyel üretim yerleri olarak “küresel kentleri” belirlemeye yardım eden ileri üretim hizmetlerinden (diğerleri muhasebe, sigorta, bankacılık vb.) yalnızca bir tanesidir

(Sassen, 2000: 83). Sassen'in çalışmalarında, şirket merkezlerinin toplanmasının dünya kenti olarak bir kenti sınıflandırmada kentin temel ögesi olarak görülmesinin yanı sıra dünya kentleri, sadece özel yönetsel komuta merkezlerinin yoğunlaştığı alanlar değil, küresel sermayenin önemli hizmetleri için de bir yoğunlaşma alanları olarak tanımlanmaktadır. Sassen'in "küresel" vurgusu, çalışmasında üç dünya kentini (Newyork, Londra, Tokyo) küresel finans piyasalarının merkez alanları olarak tanımlamasından kaynaklanmaktadır (Poon, 2003: 137).

Esnek üretim sistemi ekonomik fonksiyonların küresel yayılımını getirmiş fakat bu süreç şirketin merkezi fonksiyonlarını karmaşıktırarak bazı hizmetlerin bu konularda uzman şirketlere devredilmesini gerektirmiştir. Bu uzman şirketler, hizmetler sektöründe faaliyet göstermektedir ve belli kentlerde toplanmışlardır (Sassen, 2005: 29-31).

Castells, ileri hizmet faaliyetlerinin coğrafi dağılımındaki hiyerarşiden çok, küreselleşme ile gelen yeni sistemde ağların çok yönlülüğünün önemli olduğunu belirtmektedir. Castells dünya kentlerini, genel toplumsal yapının dönüşümünün bileşeni, gücü ve refahı toplayan yerler, küresel ağ içindeki piyasaların, üretici merkezlerin, ileri servislerin bağlantı noktaları olarak tanımlamaktadır. Dünya kentlerinin kendilerine (para, bilgi, kültürel pratikler vb.) olan akışlarla üretildiği ve sabit kalmaktan ziyade yeniden üretilerek fonksiyonlarının değişebileceğini belirtmektedir. Dünya kentinin bir mekân değil, ileri hizmetlerin üretim ve tüketim merkezleriyle bu merkezleri destekleyen yerel toplulukları küresel bir ağ içinde birbirine bağlayan, bir yandan da bilgi akışına bağlı olarak bu merkezlerin art bölgeleriyle bağlantılarını zayıflatan bir süreç olarak görülmesi kentlerin belli fonksiyonları yüklenmesini gerektirmiştir (Castells, 2005: 380, 517).

Dünya kentlerini, hiyerarşik bir sistem içinde bütün özellikleri kendinde toplayan alanlar olarak değil, belli fonksiyonların yayılımı ile oluşan dünya kentsel ağlar sistemi çerçevesinde değerlendiren yaklaşımlar (Castells, 2005; Neal, 2011), bir kentin dünya kenti olabilmesinin sadece o kentin kendi iç dinamiklerince (jeopolitik konum, tarihsel süreç, gayrimenkul sektörü) belirlenemeyeceğini, dünya kentsel ağ sistemi ile ilişkilerinin de kentin konumunu belirlemede etkili olduğunu vurgulamaktadır. Bir kentin tüm fonksiyonları yerine getirmesinin zorluğu farklı kentlerin farklı fonksiyonları yüklediği bir ağ sistemini zorunlu kılmaktadır. Dünya kenti olabilmek bu ağ sistemi içerisinde ulusal ve yerel düzeyde stratejik bağlantılar kurulmasını gerektirmektedir (Neal, 2011).

## II. KÜRESEL FİNANS MERKEZİ OLARAK DÜNYA KENTLERİ

Küresel finans merkezleri literatürü büyük ölçüde finans aktivitelerine yoğunlaşarak dünya kenti literatürünün bir alt kümesi olma özelliği kazanmıştır. Yeni enformasyon sistemleri ve iletişim teknolojileri sermayenin çok kısa sürelerde hareket edebilmesini kolaylaştırmış ve sermaye dünya çapında birbirine bağımlı hale gelmiştir. Finans piyasalarının küresel karşılıklı bağımlılığını getiren gelişmeler; birçok ülkede finans piyasalarının yasal düzenlemelere tabii olmaması, sınır ötesi işlemlerin serbestleştirilmesi, teknolojik altyapıdaki gelişmeler, yeni mali ürünlerin doğası,

spekülatif mali akışlar, piyasa değerlendirme şirketlerinin mali piyasalardaki hareketliliğe etkisi şeklindedir (Castells, 2005: 131-133).

2000’li yıllarda finans piyasalarının menkul kıymetleştirilmesi, kurumsal yatırımcılar ve uluslararası şirketlerin sınır ötesi faaliyetlerindeki artışları da beraberinde getirmiştir. Dünya finans ve sermaye merkezleri, finans hizmetlerinin üretiminde farklı kumanda noktaları olarak hizmet veren kentler ağı ile küresel finansal bütünleşmenin kolaylaştırılması noktasından hareketle kentleri hiyerarşik biçimde yerleştirilmeye uygun hale getirmektedir (Poon, 2003: 139; Neal, 2011). Küresel finans merkezleri küresel finans akışlarının kontrol ve kumanda merkezleri olarak tanımlanmaktadır.

Küresel finans merkezlerinin oluşumu farklı yaklaşımlar çerçevesinde değerlendirilmektedir. Wallerstein’in dünya sistemi analizi çerçevesinde küresel finans merkezleri, kaynakların çevreden merkeze doğru aktığı bir işbölümüne dayandırılırken (Smith&Timberlake, 2002; Brown vd., 2010), küresel finans merkezleri ve finansal kümelenmeleri ölçek ekonomilerinin işlevleri ile açıklayan yaklaşımlar da mevcuttur (Poon, 2003; Jarvis, 2010). Ölçek ekonomileri ile finansal kurumların ve sermayenin tek kentte toplanması alıcı ve satıcılar arasında iş görmeyi kolaylaştırmakta, sermaye piyasalarındaki firma ve acentelerin yüksek iş görme maliyetlerini azaltarak sürekli bir bilgi değiş tokuşu sağlamaktadır. Küresel finans merkezlerindeki ölçek ekonomileri büyük ölçüde bilgi akışındaki gelişmeler ile ilişkilendirilmektedir (Jarvis, 2010; Poon, 2003). Fonksiyonel uzmanlaşma ile birleşen ölçek ekonomilerinin etkisi küresel finans merkezlerinin kapasitelerinin dağılımında ve büyüklüklerinin mukayeseli olarak açıklanmasında kullanılmaktadır.

Finansal kurumların belli merkezlerde yoğunlaşması finansal faaliyetlerin riskini azaltarak bu kurumlara destek veren sektörlerin de (hukuk firmaları, bilişim firmaları vb.) bu merkezlerde toplanmasını ve daha ucuz temini sağlamaktadır. İletişim ve bilgi teknolojilerindeki gelişmeler, ülkeler arası kurulan birleşmeler ile (AB, NAFTA vb.) finansal merkezlerin mahiyetini değiştirmektedir. Tarihsel olarak öne çıkan küresel finans merkezlerinin yanı sıra bölgesel ve yerel yeni finansal merkezler ortaya çıkmaktadır. Yeni ortaya çıkan bu merkezler küresel finans merkezleri ile rekabete girmekte ve bu rekabette öne çıkmak için çeşitli düzenlemelere gitmektedir. Finansal hizmet veren firmalar da bu rekabet ortamında maliyetlerin düşük olduğu merkezlere yönelmeye başlamaktadır (Alp, 2000: 44-45).

Küresel finans merkezi olma yarışında maliyetlerin düşük olması firmaların merkez seçiminde tek belirleyici değildir. Ticari faaliyetlerin tarihsel olarak mevcudiyeti, büyük borsaların yerleşmiş olması gibi özellikler de firmaların seçim kararlarını etkilemektedir.

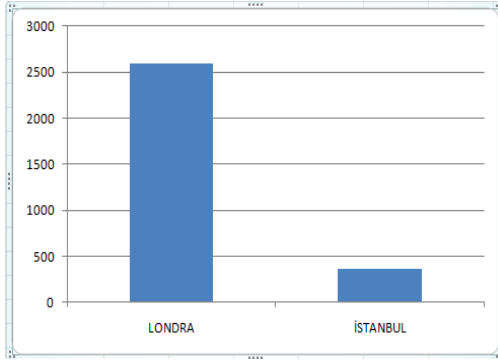
Ülkeler ve kent yönetimlerinin küresel finans merkezi olabilmesi için çok farklı şartları sağlamaları gerekirken beraber farklı çalışmalarda bunların en önde gelenleri yerleşim merkezi maliyetleri ve avantajları; işgücü ve insan kaynakları; bilgi ve iletişim teknolojileri; yasal düzenlemeler ve vergilendirme; altyapı hizmetleridir. Bu şartları

sağlayabilmek için ulusal ve yerel düzeyde yapılan düzenlemelerin yanı sıra politik ve ekonomik istikrar, canlı ve etkin işleyen mali piyasaların mevcudiyeti de önemlidir (Alp, 2000; TSPAKB 2007; GFMI, 2010)

### A. Londra ve İstanbul'un Ofis Maliyetleri

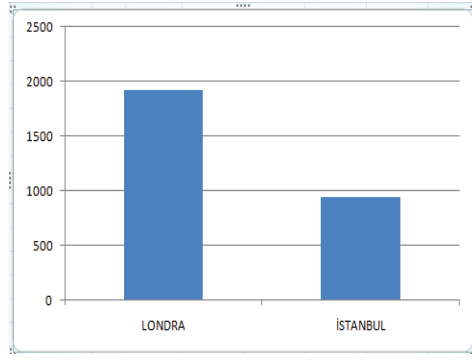
Kentlerin “ofis maliyetleri”ni tespit edebilmek için, Grafik 1 ve 2’de her iki kentin metrekare başına düşen toplam yıllık brüt ofis işgal bedelleri esas alınmış, Londra ve Londra Batı Kıyısı’nın ofis maliyetlerinin ortalaması verilmiştir.

**Grafik 1: Yıllık Ofis Maliyetleri (2008)**



**Kaynak:** CBRE

**Grafik 2: Yıllık Ofis Maliyetleri (2010)**



**Kaynak:** CBRE

Ofis maliyetlerinin İstanbul için son iki yıl içerisinde %263 artış gösterirken Londra’da ofis maliyetleri %26 düşmüştür. CBRE (2010) endeksine göre yıllık brüt ofis maliyeti işgalinde en pahalı 50 yer sıralamasında Londra Batı Kıyısı 2324.28 dolar ile 1. Sırada, Londra 1495.08 dolar ile 7. Sırada yer alırken İstanbul 17. sırada yer almaktadır. Londra için boş alan oranı %7.3 dür. CBRE endeksinde en pahalı ofis kiralari olan yerler sıralamasında ilk 3 kent Londra, Hong Kong, Tokyo yine aynı şekilde Küresel Finans Merkezleri Endeksi’nde (2010) yer alan sıralamadaki ilk 5 kent arasında yer almaktadır. Dolayısıyla finansal hizmet veren şirketlerin ve yabancı yatırımcıların yer seçimi kararları ile yerleşim merkezi maliyetleri arasında negatif ilişki değil pozitif ilişki vardır. Tabii ki bu sonucun oluşmasına neden olan farklı değişkenler de unutulmamalıdır. Yüksek hacimli ve farklı piyasalara hizmet verebilme yeteneğine sahip bir merkez olma profili ve finansal hizmetler piyasasının büyüklüğü bu değişkenler arasında çalışılması gereken alanlardır.

### DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Son 10 yıldır İstanbul’un küresel finans merkezi olarak yapılandırılması çalışmaları başlatılmış ve bu çalışmalarda hedef, öncelikli olarak “bölgesel finans merkezi” olabilmek olarak ortaya konulmuştur. Çalışmada İstanbul’un ofis maliyetleri açısından

küresel finans merkezi olabilme kapasitesi verilmeye çalışılmış ve ofis maliyetleri ve küresel finans merkezi olma açısından kentlerde farklılıklar olduğu gözlenmiştir. Küresel finans şirketlerinin yer seçimi kararlarının sonucunda bir kentte yoğunlaşmaya başlaması o kentte ofis maliyetlerini arttırıcı bir etki yapabileceği anlaşılmıştır.

İstanbul, küresel finans merkezi olmak için yolun başındadır ve uzun olmayan bir geçmişe sahip olan bu çalışmaların ofis maliyetleri üzerindeki arttırıcı etkisi -bu sürecin devam ettiği düşünülürse-, daha derinlemesine incelenmesi gereken bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sonuç, derinlemesine incelenmesi gereken, son yıllardaki İstanbul'da kentsel dönüşüm projeleri, inşaat sektöründeki hızlı canlanma süreci ile finans merkezi olma çalışmalarının ilişkilendirilebileceği yorumunu güçlendirmiştir. Sadece kentsel açıdan değil, son dönemdeki politik, ekonomik süreçlerde göz önüne alınarak neden İstanbul'un küresel finans merkezi olama yolunda bu kadar istekli olduğu ve neden diğer rakiplerinin önünü geçtiği/geçirildiği sorusunun cevaplanması gerekmektedir.

#### KAYNAKÇA

- ALP, Ali (2000), Finansın Uluslararasılaşması: Finansal krizler, çözüm önerileri ve Türkiye Açısından Bir Değerlendirme, İstanbul:Yapı Kredi Yayınları.
- BEAVERSTOCK, J. V.& SMITH, R.G.& TAYLOR, P.J.& WALKER, D.R.F.& LORIMER, H. (2000), "Globalization and world cities: some measurement methodologies," Applied Geography, 20: 43-63.
- BROWN, E.&DERUDDER, B.&PARNREITER, W.&PELUPESSY, W&TAYLOR, P.J.&WITLOX, F. (2010), "Worldcity networks and global commodity chains: towards a World -system's integration. In Global Networks," A Journal Transnational Affairs,10(1): 12-34.
- CASTELLS, Manuel (2005), Ağ Toplumunun Yükselişi, İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- CBRE (2010), Global Office Market View: Rents.
- DPT, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Stratejisi ve Eylem Planı, 2009.
- ERSOY, Melih (2001), "Sanayisizleşme Süreci ve Kentler", Praksis, 2: 32-52.
- FRIEDMAN, John (1986), "The World City Hypothesis", Development and Change, 17(1), 69-83.
- JARVIS, S.L. Darryl (2010), "Race for the Money: International Financial Centers in Asia," Working Paper.
- NEAL, Zachary (2011), "Differentiating Centrality and Power in the World City Network," Urban Studies, 1-16.

- PENDİK TOPLANTILARI 6 (2003) “Finansın Küresel Dolaşımı ve İstanbul: İstanbul bir Küresel Finans Merkezi Olabilir mi?”, Pendik Belediyesi Kültür Yayınları: 16.
- POON, P.H. Jessie (2003) “Hierarchical Tendencies of Capital Markets Among International Financial Centers,” *Growth and Change*, 34(2): 135-156
- RESMÎ GAZETE, 29.09.2009, Karar no: 2009/31.
- SASSEN, Saskia (2000) “The Global City: Strategic Site/New Frontier,” *American Studies*, 41: 2/3: 79-95.
- SASSEN, Saskia (2005) “The Embeddedness of Electronic Markets: The Case of Global Capital Markets”, *The Sociology of Financial Markets*, Oxford University Press, 17-37.
- SASSEN, Saskia (1996) “Cities and Communities In The Global Economy”, *American Behavioral Scientist*, 39(5), 1996, 629-639.
- SMITH, David A.&TIMBERLAKE, Michael (2002), “Conceptualising And Mapping The Structure Of The World System’s City System”, *The City: Critical Concepts in the Social Science*, Michael Pacione (Ed.), London: Routledge, 164-185.
- THE GLOBAL FINANCIAL CENTRES INDEX 8, *Financial Centre Futures*, Long Finance: Eylül 2010.
- TSPAKB, *Global Finans Merkezleri ve İstanbul*, Şubat 2007.