

T.C
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI BİLİM DALI

**KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİNİN KENTİN GAYRİMENKUL
PİYASASINA ETKİLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

GÖKAN OSKAY

İstanbul, 2020

T.C
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI BİLİM DALI

**KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİNİN KENTİN
GAYRİMENKUL PİYASASINA ETKİLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

GÖKAN OSKAY

Danışman: Prof. Dr. AYŞE PAMUKÇU

İstanbul, 2020

**KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİNİN KENTİN
GAYRİMENKUL PİYASASINA ETKİLERİ**

KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİNİN KENTİN GAYRİMENKUL PİYASASINA ETKİLERİ

ÖZET

Kentin sorunları ve bu bağlamda meydana gelen ihtiyaçlara uygun olarak, dönüşüm yapılan bölgenin mekânsal, toplumsal ve ekonomik özelliklerinin ele alınmasıyla uygulamaya konulabilir bir işleyiş programı, kentsel dönüşümle oluşturulmaktadır. Gayrimenkul sektörü, dünya üzerinde yatırım aracı olarak düşük risk içerdiği için yatırımcıların en çok tercih ettikleri, garanti bir yatırım aracıdır. Gayrimenkul yatırımları; nakit getirisi sağlaması, enflasyona karşı korunma, gayrimenkul değerlerinin artması, gelir belirsizliğinin düşük olması, sistematik risk azaltılması, vergi avantajları ve finansal kaldıraç olması bakımından çok avantajlı bir yatırım aracıdır.

Türkiye’de özellikle 1999 Marmara ve Düzce Depremlerinden dolayı yaşanan yıkımlara bağlı olarak, kentlerde bir yenileme yapmak gerektiği gündeme gelmiştir. Sonraki süreçte birçok bölgede farklı sebeplerle kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmıştır.

Türkiye’deki konut sektörüyle ilgili çalışmalarda konut fiyatlarını artmasına neden olan gelişmelerin başında 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası ve KDV değişikliği gibi yasal düzenlemelerin geldiği iddia edilmektedir. Bununla birlikte inşaat maliyetleri, faizlerde ve döviz kurlarında artışlar olması, kentsel dönüşüm uygulamalarının fiyatları iki katına çıkardığı ileri sürülmüştür. Kentsel dönüşüm; özellikle yaşadıkları bina kentsel dönüşüme dâhil olduğundan dolayı geçici olarak kiralık ev tutan ev sahipleriyle beraber ikinci el konut fiyatlarının neredeyse %100’un üzerinde fiyata artışına, süreci bazı bölgelerde 2. el konut fiyatlarında iki kat yükselmelere yol açmıştır. Öte yandan kentsel dönüşümün bazı bölgelerde fiyatların düşmesine neden olduğunu gösteren örnekler de vardır.

ANAHTAR SÖZCÜKLER: Kentsel Dönüşüm, Konut, Gayrimenkul Piyasası, Değerleme

ABSTRACT

The development of the cities gained momentum after the industrial revolution took place continued to the present day, especially in the last half century social, political and economic has caused it to become the most important phenomenon in all areas of life.

Especially the fact that the world population shows a tendency towards urban spaces and increased the number of people living in the city and the density and density. This trend increases in the population of the city together with cities was it. People turn to the city for various reasons and the city's population density. Although the increase of the city spatially transformed the city, caused to transform.

Studies on urban transformation were generally in the form of plan reviews or evaluation of physical state changes. However, the issue of value that emerged after this change has not been sufficiently processed. A limited number of studies addressing the issue of value appears to be limited to analysis of changes in some account values that do not take into account the human factor. In urban transformation practices, it would not be a wrong statement to say that only physical dimension is dealt with in physical, economic, cultural and social dimensions. However, the main purpose of urban transformation practices is to ensure the sustainability of people's economic and social lives. For this, a step should be taken to improve the physical environment and housing conditions. The physical structure should be used as a tool in these transformation applications. Whereas, in our country, it is put forward as the main goal in lineal transformation practices.

Opportunities need to be created to increase the economic and social standards of people living there, not just transformationla practices. The elimination of the idea of not owning the area where it lives is the main problem of our society will be the solution of many problems in the city, and it will emerge as a positive effect on urban transformation practices and it will be possible to participate in decision-making processes.

Urban Transformation process, which has been in the agenda of the country in recent years, is handled with its physical, social, environmental and economic

dimensions. The most important step of the transformation process in our country is to determine the physical, social, environmental and economic dimensions as well as the values of real estate's independently and impartially. In the applications made according to the current laws, the size of the area is taken into consideration. The fair distribution of the increase in value that will take place after the implementation will increase both the sustainability of the project and the participation in the project. For this reason, while considering the size of the area in urban transformation applications, the values that real estate will create in the future and in the future should be taken into consideration separately.



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	7
KISALTMALAR	10
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	8
KENTSEL DÖNÜŞÜM	8
1.1.Kentsel Dönüşüm Kavramı	8
1.2. Kentsel Dönüşümün Nedenleri	13
1.2.1. Yüksek Nüfus Artışı.....	15
1.2.2. Gecekondulaşma	16
1.2.3.Ekonomik Nedenler	17
1.2.4. Yetersiz Sosyal Gelişim	17
1.2.5. Savaş ve Doğal Afetler	18
1.2.6. Küreselleşme	18
1.2.7. Demokratikleşme	20
1.2.8. Çevresel Sürdürülebilirlik	20
1.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Hedefleri	21
1.4. Kentsel Dönüşümde Kullanılan Uygulama Biçimleri.....	22
1.4.1. Yeniden Geliştirme (Development)	23
1.4.2. Soylulaştırma (Gentification).....	23
1.4.3. Yeniden Canlandırma (Revitalization)	24
1.4.4. Koruma (Conservation).....	25
1.4.5. Temizleme (Cleaning).....	26
1.4.6. Yenileme (Renewal).....	27
1.4.7. Sağıklaştırma (Rehabilitation)	27
1.5. Kentsel Dönüşümün Tarihçesi	28
1.5.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm	31
1.5.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	32
İKİNCİ BÖLÜM	36

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	36
2.1. Menkul ve Gayrimenkul.....	36
2.2. Gayrimenkul Çeşitleri	38
2.3. Gayrimenkul Sektörü	40
2.3.1. Gayrimenkul Sektörünü Etkileyen Faktörler	44
2.3.1.1.Ekonomi	45
2.3.1.2. Arz -Talep İlişkisi	45
2.3.1.3. Faiz Oranları.....	46
2.3.1.4. Demografik Yapı.....	46
2.3.1.5. Yasal Düzenlemeler	46
2.3.1.6. Kentleşme Yapısı	47
2.3.1.7. Beklentiler	48
2.3.1.8. Mütakabiliyet Yasası.....	48
2.3.1.9. Deprem Riski	49
2.3.1.10. Büyük Ölçekli Gayrimenkul Yatırımları	49
2.3.2. Gayrimenkul Sektörünün Gelişimini Destekleyen Unsurlar.....	50
2.3.2.1. Ekonomik Unsurlar	50
2.3.2.2. Siyasal Unsurlar	51
2.3.2.3. Teknolojik Unsurlar	52
2.3.2.4. Toplumbilimsel Unsurlar	53
2.4. Yatırım Olarak Gayrimenkul	54
2.4.1. Gayrimenkul Yatırımının Avantajları	58
2.4.2. Gayrimenkul Yatırımının Dezavantajları.....	60
2.4.3. Gayrimenkul Yatırımının ve Diğer Yatırımlar	61
2.5. Gayrimenkul Değerleme Kavramı ve Yöntemleri	62
2.5.1. Değer Kavramı	63
2.5.2. Değerleme Kavramı	65
2.5.2.1. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler.....	66
2.5.2.1.1. İçsel Unsurlar	67
2.5.2.1.2. Dışsal Unsurlar.....	68
2.5.3. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri.....	69
2.5.3.1. Klasik Değerleme Yöntemleri.....	71

2.5.3.1.1. Emsal karşılaştırma yöntemi	71
2.5.3.1.2. Gelir yöntemi	75
2.5.3.1.4. Karma yöntem	85
2.5.3.2. Sayısal Değerleme Yöntemleri	86
2.5.3.3.1. Nominal değerlendirme yöntemi	86
2.5.3.3.2. Çoklu regresyon analizi yöntemi	87
2.5.3.3.3. Hedonik yöntem	88
2.5.3.3. Modern Değerleme Yöntemleri	88
2.5.3.3.1. Bulanık mantık yöntemi	89
2.5.3.3.2. Bilgisayar destekli değerlendirme yöntemi	89
2.5.3.3.3. Yapay sinir ağları yöntemi	90
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	92
KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GAYRİMENKUL PİYASASINA ETKİLERİ.....	92
3.1. Türkiye’de Konut ve Gayrimenkul Sektörü	92
3.2. Konut Talebi ve Konut Talebinin Belirleyenleri.....	93
3.2.1. Konut Fiyatları	94
3.2.2. Gelir Düzeyi	94
3.2.3. Gelir Dağılımı	95
3.2.4. Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranı	95
3.2.5. Demografik Faktörler	96
3.2.6. Sosyal Talep	96
3.3. Dönüşüm Yaşanan Yerlerdeki Konut Fiyatlarında Etkili Faktörler	97
3.4. Kentsel Dönüşümün Konut Fiyatlarına Etkisi	100
SONUÇ.....	108
KAYNAKÇA	114

KISALTMALAR

AYİDER	: Anadolu Yakası İnşaat Mütcaahhitleri Derneği
CAMA	: Computer Assisted Mass Appraisal/Bilgisayar Destekli Değerleme Yöntemleri
GSMH	: Gayri safi milli hasıla
HKMO	: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
IVSC	: The International Valuation Standards Council / Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi
İİBF	: İktisadi ve İdari Bilimler Fakóltesi
İMSAD	: Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği
KONUTDER	: Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği
RG	: Resmi Gazete
TMMOB	: Türkiye Mimar Mühendisler Odaları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
UDS	: United Nations International Children's Emergency Fund / Uluslararası Değerleme Standartları
UNICEF	: Birleşmiş Milletler Çocuklara Yardım Fonu

GİRİŞ

Sanayileşmiş ülkelerde kentleşme süreci gelişmekte olan ülkelere çok daha erken dönemlerde başlamıştır. Sanayileşmiş ülkelerde, kentleşme süreciyle zengin ve fakir ayrımı bariz bir şekilde ortaya çıkmıştır; bu bağlamda kentlerde bir bozulma ve toprağın azalması gibi bazı sorunlar baş göstermiştir. Sözü edilen sorunlar, yerleşim alanları sınırlarını da aşarak endüstri alanları ve ticaret alanlarında da ortaya çıkmıştır. Bu sorunlar kentin tamamını etkileyerek kentlerde planlama eksikliğine, etkisiz imar planına, alt yapı yetersizliklerine, ulaşım sorunlarının başlamasına, ekonomik faaliyetlerde bozulmalara ve arazilerin yanlış kullanılmasına yol açmıştır. Sanayileşmiş ülkelerde kentleşmeyle birlikte ortaya çıkan sorunlar dikkate alınarak kentlerde bazı iyileştirme çalışmaları yapılmış, mahalleler kademe kademe yeniden rehabilite edilmiştir. Sanayi sektöründe ortaya çıkan gelişmeler, gelişmekte olan ülkelere kentsel büyümeye neden olmakta ve kentler göç edenlere yeterli istihdam ortamı hazırlayamamaktadır. Bu durumda toplumsal ve ekonomik sorunların çoğaltmasına yol açmaktadır. Sözü edilen ülkelerdeki ekonomik ve sosyal amaçlarla kullanılmayan arazilerde gecekondulaşmaktan kaynaklanan bir sorun ortaya çıkmaktadır. Gecekondulaşma, özellikle gelişmekte olan ülkelere birçok soruna neden olmuştur. Gecekondulaşmanın ortaya çıkardığı toplumsal ve ekonomik sorunların çözmek için zorunlu olarak kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya konulmuştur.

Toplumsal, kültürel ve ekonomik yapılarından dolayı kırsal alanlardan farklı yerleşim alanları olan kentlerde, nüfus yoğunluğu ve yönetim şekli, geçim kaynakları, tarım dışındaki üretim, teknolojik gelişmişlik ve dağıtım yönüyle de kırsal alanlara göre bariz farklılıklar söz konusudur. Kentsel alanlar, toplumsal ilişkilerden daha çok cemiyet tipi ilişkilere rastlanılan, ikincil toplumsal ilişkilere yaygın olarak rastlanılan, toplumsal bir farklılıkların öne çıktığı, kırsal kesime göre daha düşük doğurganlık oranların görüldüğü, çekirdek aile tipinin tercih edildiği, yaşam, eğitim ve sağlık şartlarının daha elverişli olduğu alanlardır.

Kentsel dönüşüm; yapılanmaların olduğu süreç içinde imar planı yapılmadan ya da genel imar planlarına uygun olmayan yapılanmanın olduğu yerlerin, imar planında ifadesini bulan ilkelere uygun hale getirilmesi için yapılan iyileştirilme ile bozulan ya da görüntü olarak eskiyen kent yapılarının yeni bir görüntüye kavuşmasıdır. İmar,

bozulan ve eskiyen yerlerin yaşam şartlarını iyileştirmektir. İmar planlaması ise imarın uygulamaya konulacağı alanın bütün temel özelliklerini dijital ortamlarda veya haritalarda göstererek alanda ifade edilen yerlerin kullanım biçimlerinin belirlenmesidir. İmar planlamasıyla sağlanacak iyi hayat şartları; sağlıklı, düzenli ve estetik olma unsurlarını kapsamaktadır. İmar planlamasıyla amaçlanan temel unsurlardan iyi, sağlıklı ve düzenli bir kentleşmenin ve yaşamın sağlanabilmesi, plan dışında olan ya da plan olmadan yapılanmanın bulunduğu alanlarda imkan dahilinde değildir. Planlama çerçevesinde gerçekleşmeyen kentleşme, amaçlarının dışında yapılanmanın bulunduğu mekanlarda bu sorunun çözümü kentsel dönüşüm yöntemiyle yapılmaktadır. Bundan dolayıyla kentsel dönüşümle ilgili uygulamalar, plana ters ya plan olmadan yapılanmanın gerçekleştiği yerleşim bölgelerinin, düzenli, estetik ve sağlıklı bir kimliğe sahip olması için imar iyileştirmeleri biçiminde gerçekleşmektedir. Uygulamalar çerçevesinde olmayan yapılanmaların yaygın olduğu bölgelerde imarla ilgili sorunlara çözüm bulmak yoluyla o bölgenin sağlıklı, estetik ve düzenli bir kimliğe kavuşması için uygulanan idari uygulamalara ise kentsel dönüşüm adı verilmektedir.

1980'lerin başlarında Türkiye'de ekonomik sistemin değiştirilerek içe dönük ekonomi politikaları kapsayan ithal ikameci politikalardan neoliberal politikalara geçilmesiyle özellikle kentlerde dikkat çekici bir değişim yaşanmıştır. Üretim ve tüketimin yoğunlukla kentlerde gerçekleşmesi, bunun nedenlerinin başında gelmektedir. Kent, içerisinde arzın ve talebin buluşma alanı olmasından dolayı bir sermaye akışının en fazla olduğu yer olarak görülmektedir. Bu nedenle de kentlerde devamlı yükselen nüfusla birlikte ihtiyaç duyulan yapısal çevrenin inşa edilmesi nihayetinde kentlerde bir değişim sürecini zorunlu hâle getirmiştir. Sözü edilen değişim, Türkiye'de çeşitli alanlarda farklılık göstermişse de genellikle mevcut bütün kentlerde bir değişimin izlerini görmek mümkün olmuştur. Ülkenin batıda bulunan kentlerinde sözü edilen değişim yoğun biçimde gerçekleşirken geri kalan bölümde görece daha ağır gerçekleşmektedir. Bu dönüşüm ve değişimde kentlerin işlevsel nitelikleri de öne çıkmıştır. Söz konusu batı kentleri dışında ülke sınırlarındaki bölgelerin bazılarında bu değişim nispeten daha hızlı görülmüştür. Sanayinin geliştiği ve işgücü göçünün yoğunlaştığı kentlerden olan Kocaeli, Gaziantep ve Adana gibi; liman özellikleriyle öne çıkan ve hinterlandı genişleyen Mersin, Hatay gibi bazı sahil kentleri; tarımsal üretimin, sanayinin ve ticaretin geliştiği Konya gibi kentler değişimin çok hız kazandığı yerler

olmuştur. Bundan dolayı fiziki değişim ve dönüşüm yaşayan kentlerin toplumsal ölçekte ele alınması, kentsel dönüşümün yaşandığı kentlerde emlak piyasasında yaşanan değişimler, kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirildiğı kentlerde yaşayan insanların hayatlarına ve ekonomik durumlarına etkilerinin incelenmesi, değerlendirilmesi ve yorumlanması amaçlanmaktadır.

Kentsel Dönüşüm uygulamalarının başarı kazanmasındaki rolü ve etkinliğı her geçen gün artan gayrimenkul değerleme çalışmalarının Türkiye’de geliştirilmesi ve yaygınlaştırılmasıyla sözü edilen alanlarda gayrimenkul piyasalarında yaşanan değişimin incelenmesi ve irdelenmesi konuyla ilgili olanlar ve araştırmacılar için yol gösterici olacaktır.

Türkiye’de inşaat sektörünün yeteri kadar teknolojik imkanlara ve deneyime sahip olmasına rağmen düzenli yapılaşmalar konusunda ilgili süreçte imar planlamalarına göre hareket etmek üzere yeteri kadar özenli olunmamakta gösterilmemekte ve başarısız sonuçlarla karşılaşmaktadır. İnşaat sektöründe yer alanlar ve arsa sahipleri, mülklerinden daha fazla rant sağlayabilmek için yapılan planların dışında uygulamalar yaparak planda bulunmayan bölgelere binalar yapmakta ve bu binaları yine plan dışında çok yüksek yapmaktadırlar. Denetimi genellikle belediyelerde olan imar planları, uygun olmayan koşullara karşın onaylanmış birçok değişiklik göz ardı edilmiştir. Birçok kentte çizilen imar planları değiştirilmek suretiyle imar planında yer alan sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar kaldırılarak; plana onların yerine binalar eklenmiştir. Bundan dolayı da bölgelerde düzenli ve sağlıklı kentleşme süreci eksik kalmıştır.

Bir başka yönüyle çevre ve imarla ilgili planlarını hazırlayan belediyeler ve bakanlıklar; şehrin görünümü hakkında plan yaparken yalnızca bina sayısının çok olmasını önemseyen şehir plancılarını dinlemekte ve planlarında sanatı öne çıkaran yeni tasarımları ve yaklaşımlardan yararlanan kişilerin çizdiği planları göz ardı etmektedirler. İmar ve çevre planlarını yapan yöneticiler, şehrin planlarını sanatı ön plana taşıyan tasarımcıları veya yeni tasarımlara göre çizen şehir plancılarını bir araya getirmek suretiyle şehir planlama ilkelerine uygun olarak teknik bilgilerin kullanıldığı estetik kentler kurmaya odaklanmalıdır. Sağlıklı, estetik ve düzenli kentler, bu kriterlere uygun oluşturulmalıdır. Türkiye’deki bu ihtiyaca uygun olarak hazırlanan estetik

kentler; yüksek tercih toplayan yerleşim alanı olarak çekim merkezleri olacaktır. Bunun yanında bu yerleşim alanlarından yararlanan herkes için bir kazanç olanı meydana gelecek ve kent, herkesin gayrimenkul almak ve ziyaret etmek isteyeceği bir yer haline gelecektir. Bundan dolayı bu gelişmeler şehre para girmesine olanak verecektir.

Konut, üç özelliğinden dolayı benzeri olmayan bir maldır:

a. Karmaşıklık: Konut, karmaşık mallardandır; bir ailenin birçok talebini karşılayabilir ve yerleşiklerin yaşam, eğlence, iş gibi faaliyetleriyle yakın ilişkilidir;

b. Sabitlik: Konutların kentsel alanlardaki özel yerlerle ilişkileri vardır, konutun taşınması mümkün değildir. Konut tercihinin, komşuluk ilişkileri, okul ve alışveriş merkezi, iş yerlerine yakınlık, kamusal hizmetlere ulaşabilmek gibi özellikleri vardır.

c. Dayanıklılık; Bu özellikler konut borsasını ve yeni konut piyasasını etkilemektedir. Öteki mal piyasalarının dışında, konut piyasasının da kendine özgü bir borsası vardır.

Müşteriler, evlerini eski ya da yeni bir evle değiştirebilir, bulunduğu ortamı, bina tipini, ulaşılabilirlik kriterini seçebilir. Bu özellikler, konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin çok karmaşık ve konutun karakteristikleriyle yakın ilişki içinde olduğunu göstermektedir.

Bir gayrimenkul yapıldıktan sonra bu gayrimenkul için bir değerlendirme çalışmasının yapılması söz konusudur. Gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkulün bulunduğu çevrenin ve kendisinin özellikleri dikkate alınarak, gayrimenkulün piyasada işlem görebileceği olası kıymetinin belirlenmesine dair bütün çalışmalardır. Değerleme işlemleri, sözü edilen piyasalarda uygun verilerin derlenmesini, titiz bir araştırmayı, uygun analitik tekniklerin uygulamaya konulmasını ve bu alandaki muhtemel problemlere çözüm bulabilecek bir bilgiyi ve tecrübeyi gerekli kılmaktadır.

Bu araştırmada kentsel dönüşüm uygulamasının hem mekânsal hem de toplumsal dönüşümü anlayabilmek ve emlak piyasalarına etkilerini kavrayabilmek için en uygun yöntem olan nitel araştırma yönteminden yararlanılmıştır. Görüşmecilerin düşüncelerinden en ayrıntılı biçimde faydalanmak için derinlemesine mülakat yöntemi

kullanılmıştır. İzlenilen bu yöntem sayesinde daha ayrıntılı bir veri olanağı sağlamış ve araştırma süresince “neden”, “nasıl”, “hangi boyutta” sorularını daha sağlıklı bir biçimde yöneltmemize imkan sağlamıştır. Nitel araştırma yöntemi, sosyal olguları, mevcut araştırma sahasıyla kavramayı önemseydiği için kentsel dönüşümü, bunun neden olduğu toplumsal değişimi ve çalışmamızın temel konusu olan emlak piyasasındaki etkisini de daha iyi anlamlandırmamıza olanak sağlamıştır. Sosyal olgular, hiçbir zaman durağan değildir, bunun kendi içinde bir dinamizmi vardır. Arada yaşanan süreç ise dönüşüm, değişim ve etkilenmeyle ilgili olduğu için nitel yöntem o süreçte toplumsal yapıdaki dönüşümü ve emlak piyasasındaki etkisini görüşmeciler sayesinde anlamak mümkün olmuştur. Çünkü sürecin başından itibaren dönüşümün içinde yer alan görüşmecilerin değişimleri, bunun yanı sıra bütün olarak toplumun ve buna bağlı olarak birçok unsurun değişim ve dönüşümüne işaret etmektedir. Bu yaşanan süreci anlamlandırmak için kullanılacak en iyi yöntem nitel yöntemdir. Çünkü bir olgunun, olayın gelişimini ve olgudan, olaydan etkilenenlerin çözümlenmesi için nicel olanın ötesine geçmek gereklidir.

Hiç şüphe yok ki kent kavramı birçok disiplinin alanına girmektedir. Yaşamın en önemli parçalarından biri olması nedeniyle kentsel gelişim, kent mimarisi, kent sosyolojisi ve kent ekonomisi gibi birçok alan tarafından irdelenmiştir. Çalışma Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin başından itibaren emlak piyasalarına etkileri üzerinde dururken, sözü edilen inceleme alanında meydana gelen yansımalarını ele almaktadır. Araştırma alanı çok geniş olduğu için tamamlanmış ve devam eden kentsel dönüşüm projelerinin bölgesinde etkileri uzun dönemli olarak ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasıyla değer kazanan ya da değer kaybeden bölgenin çevresine göre avantajları ve dezavantajları üzerinde durulmuştur. Ayrıca ekonomik anlamda arazi/konut ve kira değerlerinde ortaya çıkan değişim ele alınmıştır. Kentsel dönüşümle ilgili birçok çalışma yapılmasına karşın, kentsel dönüşümün emlak piyasalarına etkileri müstakil olarak ele alınmış ve değerlendirilmiş değildir. Çalışma, alanında özgün bir nitelik taşıyacağı için daha sonra yapılacak çalışmalar için motivasyon kaynağı olacaktır. Ayrıca yerel yönetimlerin mekânsal alanlardaki değişimlerdeki etkileri ve bunun piyasaya etkileri de ortaya koyulmaya çalışılacaktır.

Araştırmanın başta ekonomik olmak üzere sosyolojik, psikolojik yanlarının ağırlıkta olması ve verilerin tek bir sayıya indirgenemeyecek kadar hassas olması nitel yöntem tekniklerini kullanmayı önemli kılmıştır. Özellikle ekonomi, toplum ve kent gibi iki kaotik ve dinamik işleyen kurumda yapılacak görüşmenin bir bütün olarak ele alınması çok önemlidir. Bundan dolayı nedenle nitel yöntem sözel veriler içinde bir bütünlük sağlanmasına imkân sağlamıştır. Keza nicel yöntemlerin yanı sıra nitel yöntem sayesinde konu bütün gerçekliği ve yönleriyle ortaya konulmaktadır.

Bu çalışmada Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin başından itibaren emlak piyasalarına etkileri, meydana gelen yansımaları ele alınmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı alanlarda bir değer artışının olduğu öngörülmektedir. Ayrıca yerel yönetimlerin mekânsal alanlardaki değişimlerdeki etkileri ve bunun piyasaya etkileri de ortaya koyulmaya çalışılacaktır. Bu çalışmayla birlikte özellikle kentsel dönüşüm alanlarında yapılan emlak değerlemede emsal oluşturacak bir kriter ortaya konulmuş olacaktır.

Bunun yanında özellikle yerel yönetimlerin mekânlardaki söz haklarını ortaya çıkararak kentsel planlama pratikleri ve mevzuat gibi konularda çalışmalarına ışık tutacaktır.

Araştırmanın tüm boyutları nitel yöntemlerden yararlanılarak değerlendirilmiştir. Eleştirel bir perspektif kullanılarak ele alınan konunun karar alıcılar ve etkilenenler arasında doğru çıkarımlar yapabilmek için nitel araştırmayı kendine gönderme yaparak, yani sorulan sorulara yönelik geliştirilen sorularla bireyler, olaylar ve piyasa arasındaki ilişkisi daha anlamlı değerlendirilmiştir. Araştırma boyunca nitel yöntemin yanı sıra literatür taraması, arşiv araştırması ve gazete dergi gibi açık bilgi kaynaklarından yararlanılmıştır.

Kentsel dönüşümle yapılan çalışmaların kentin gayrimenkul piyasasına etkilerini tespit etmeyi amaçlayan bu çalışma üç ana bölümden oluşmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde; kentsel dönüşümün tanımı yapılarak dönüşümün nedenleri, amaçları, sürecin hedefleri, kentsel dönüşümde kullanılan uygulama biçimleri irdelenmiştir. Çalışmanın ikinci bölümünde ise gayrimenkul kavramı, gayrimenkul

türleri, gayrimenkul sektörü, gayrimenkul piyasasını etkileyen faktörler ele alınmıştır. Yine bu bölümde değer ve değerlendirme kavramı üzerinden gayrimenkulün değerlendirilmesi ve gayrimenkul değerlemesinde kullanılan yaklaşımlar açıklanmıştır. Çalışmanın üçüncü bölümünde ise dönüşüm sürecinin gayrimenkul sektörüne etkileri açıklanmıştır.



BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM

1.1.Kentsel Dönüşüm Kavramı

İnsanoğlunun en önemli eserlerinden biri kenttir. Kentleşmenin başlamasının sonrasında bir medeniyet kurmayı başaran insanlık, bununla bir medeniyet oluşturmuş ve bunun üzerinde kendi gelişim sürecini sağlayabilmiş; bunun üzerine bilim, sanat, spor, kültür, sağlık, teknoloji ve ticaret gibi alanlarda önemli ilerlemeler yaşamıştır. İnsanlar kentleşmeyle birlikte kitleler halinde yerleşik hayata geçmeyi tercih etmişlerdir. Bu geçiş döneminde bazı insanların sahibi oldukları ve diğer insanların sahibi olmadıkları varlıklar zenginliği oluştururken, zenginleşen çiftçiler bir araya toplanarak olası saldırılardan korunmak için savunmaya yönelik organizasyonlar kurmuşlardır. Bu bağlamda ortaya çıkan lider konumunda bireyler de sözü edilen toplulukları örgütlememiş, bir araya getirdiği insanları organize ederek yerleşik hayatı sürdürebilecekleri mekânlarını yapmak amacıyla büyük bir organizasyon oluşturmuşlardır (Reader, 2004: 11).

İnsanların ilk yerleşim alanları olan mekânlar, ne başta küçük köylerden oluşuyordu. Yalnızca temel ihtiyaçlarını karşılamaya çalışan ve kendisi gibi varlıklarla birlikte olmayı amaçlayan insanlar tarafından kurulan bu köyler, yüzyıllar boyunca insanlığın en önemli mekânları olarak varlıklarını devam ettirmişlerdir. Nüfusu ne kadar büyüse de köyün beslenme, barınma ve üreme yaşamsal temel ihtiyaçları karşılamaktan öte bir noktaya geçilemedikçe, bir kente dönüşümü imkânsızdır. Avcının, çobanın ve toplayıcının yanında; ilk mesleklerin de köyde marangoz, demirci, terzi, alet üreten ve deri işleyen ustaların olarak ortaya çıkması sonucunda köyden kente dönüşümün başlangıcı olan kentleşme oluşmaya başlamıştır. Bu döndemin ardından sözü edilen özellikleriyle kentler; köy yerleşiminden ayrılmaya başlamış, birçok katmanlı olan kültür ve uzmanlık isteyen iş kollarına ayrılan toplumsal yapıları bünyelerinde barındırır olmuşlardır (Mumford, 1991: 44).

Yönetim birimleri oluşmuş, içinde güvenle yaşanan ve kırsala göre yaşam standartları daha elverişli olan kentlerin zamanla ihtiyaçları karşılayabilmesi için değişmesi gerekmektedir. Söz konusu değişim sürecine ayak uyduramayan kentler,

insanların ihtiyaçlarını karşılayamaz duruma gelmekte ve zaman içinde bu durum kentlerin dönüşümün yapılmasını zorunlu duruma getirmektedir.

Kentsel dönüşüm ya da “Kentsel Yenileme” terimi, İngilizcedeki “Urban Regeneration” kavramına karşılık gelmektedir. Fiziksel çöküntü yaşamış, kentsel alanlarının yıkılması işlemlerini de içerecek şekilde yeniden yapılandırılmaya “kentsel dönüşüm” ya da “kentsel yenileme” adı verilmektedir (İnce, 2006: 6).

Üzerinde anlaşılmış, genel bir tanımı olmamakla birlikte kentsel dönüşümün tanımı; kent sorunlarını fiziksel, ekonomik, çevresel ve toplumsal şartları içine alan ve tümleşik bir ideal ve faaliyetler olarak yapılmaktadır (Roberts, 2000: 19). Bir başka tanımda ise kentsel dönüşüm, kentlerin bozulmayla karşı karşıya kaldıkları süreci daha iyi anlamak ve uygulanacak dönüşümde meydana gelen sonuçlarla ilgili düşünce birliğine varılması şeklinde yapılmaktadır (Yakupebioğlu, 2016: 253).

Kentin sorunları ve bu bağlamda meydana gelen ihtiyaçlara uygun olarak, dönüşüm yapılan bölgenin mekânsal, toplumsal ve ekonomik özelliklerinin ele alınmasıyla uygulamaya konulabilir bir işleyiş programı, kentsel dönüşümle oluşturulmaktadır. Bundan dolayı kentsel dönüşümle beraber kamu sektörünün, özel sektörün ve halkın katılımının sağlanması gerektiğini iddia edenler, yoksul bölgelerin iyileştirilmesi ile çevre-yapı-donatı üçlüsünün ıslah edilmesine çalışan, birey yaşam alanlarıyla birlikte sanayinin ve ticaretin katkısıyla ekonomide de gelişme sağlanmasını amaçlayan; ayrıca kent merkezlerini, bu çağın yaşam standartlarına uygun hâle getirebilecek özelliğe ulaştırmak amacıyla oluşturulan planlama faaliyeti olarak kabul etmektedirler. Kentsel dönüşüm projelerinin sağladığı imkanlarla yaşanabilir nezih kentler oluşturulabilmektedir (Acuner, 2014: 253). Bundan dolayı kentsel dönüşüm, kentsel yeni mekanların planlanmasından ve bu planların geliştirilmesinden çok, mevcut kentsel mekanlarla ilgili planlama yapılması ve bunların yönetilmesiyle ilgilidir (Akkar, 2006: 29).

Kenti yalnızca fiziksel olarak değıştirmeyi düşünmeyen kentsel dönüşüm, kenti birçok alanda geliştirmeyi hedeflemektedir. Bu açıdan bakıldığı zaman kentsel dönüşümün; rehabilitasyon, yenileme ve tarihsel mekânların restore edilmesiyle kentin fiziksel, ekonomik, ekolojik ve toplumsal bakımdan iyileştirilmesi olduğı görülecektir.

Bu kapsam içinde, her ne kadar kent fiziksel olarak algılanıyor olsa da bununla birlikte onu oluşturan ekonomik ve toplumsal boyutlar da kentsel dönüşüm süreciyle değiştirilmektedir (Zheng, 2014: 3). Öte yandan kentsel dönüşüm, kentteki bütün noktalara uygulanması mümkün olan bir çalışmadır. Yatırım alamayan, enkaz halindeki, talep edilen kullanım şartlarını sağlamaktan uzak; konut, kamu, sanayi, ticaret, sağlık, eğitim, dinlenme gibi alanların yeniden canlandırılması ya da geliştirilmesini amacı içinde yer alan çalışmaların tamamı kentsel dönüşüm kapsamı içindedir (Baker, Politio and Kornegay).

Kentsel dönüşüm uygulamaları kentteki sorunları çözmek için kenti genişlemesine neden olacak yeni alanlar meydana getirilmeden, mevcut kent dokusunda dönüşüm yapmayı hedeflemektedir. Bu amaç doğrultusunda kentsel bozulma süreçleri belirlenerek düşük yaşam şartları oluşturan mekânların iyileştirilerek fiziksel, sosyal ve ekonomik altyapı eksikliklerinin tamamlanması; bölgesel sorunlara çözüm bulmak amacıyla alanlar yaratmaktansa kentin mevcut dokusunu yenileştirerek ve geliştirerek kentsel dönüşümü oluşturmaktır (Yıldırım, 2006: 7).

Kentsel dönüşüm projelerinin amaçları; sağlıklı, eskiyen, yetersiz, insanların ihtiyaçlarını karşılayamaz duruma gelen kent alanlarını, yeniden toplumsal, kültürel ve ekonomik yaşama kazandırmaktır (Doğan, 2015: 515). Bunun gibi projelerden toplumsal, kültürel, çevresel ve ekonomik sorunlarını çözmek için yararlanılmaktadır.

Kentsel dönüşümle doğrudan nüfuz edilen kentin yaşam kalitesinin gelişmesi ve eski yapıların yenilenmesinden dolayı fiziksel alanlarda gözlemlenmesi daha kolayken; daha iyi iş olanakları, artan sağlık olanakları, azalan suç oranları gibi sosyal alanlarda ise sonuçların gözlemlenmesi o kadar kolay değildir. Bu durumun nedeni, insanların yaşadıkları mekânlarda oluşan değişimlere uyum göstermelerinin zamana yayılabilmesidir. Bununla birlikte mekânsal değişimle ortaya çıkan bazı toplumsal sonuçlar, uzun yıllar sonrasında ortaya çıkabilmektedirler (Grover, Humber ve Krantzberg, 2016: 148).

Kentlerde kentsel dönüşüme olan ihtiyaç, bir anda ortaya çıkan bir durum değildir. Kentteki bazı kısımlarının çağın gereğine uygun biçimde yenilenememesi, zaman içinde bu alanları etrafında bulunan kent çevresinin gerisinde bırakmaktadır.

Bundan dolayı bu sorunları aşmak, yalnızca dışarıdan yapılacak kamusal bir müdahaleyle mümkün olabilecektir.

Kentlerin doğal gelişim ve dönüşümü daha kentin oluşum dönemiyle beraber başlamış olmakla birlikte; bu dönüşüm tarihsel süreç içinde bir plan kapsamında değil, içinde yaşamakta olanların kendi kullanım ve estetik tercihleriyle; kendilerinin yaşadıkları alanları kendi yaşam tarzları çizgisinde şekillendirmeleriyle oluşmuştur. Çağımızda kullanılan kentsel dönüşüm kavramı ve uygulaması ise, sistematik yöntemlerden yararlanılan bilinçli bir yaklaşımdır; kentsel dönüşüm, sadece kamu idaresince uygulamaya konulan, amaçları faaliyete geçmeden tespit edilmiş ve sonuçları hesap edilerek gerçekleştirilen bir uygulamadır. Bunun dışında kentin plansız yenilenmesi, kentsel sorunların çözülmesine yardım edemeyeceği gibi; kentsel olduğu kadar ulusal ekonomi açısından da yeni problemler oluşmasına neden olabilmektedir (Keleş, 1993: 297).

Dönüşüm konusu olan alanla ilgili kentsel dönüşüm projeleri; nüfus özellikleri, konut şartları, yerel işletmelerin faaliyet şartları, sosyo-ekonomik durumu, bölgenin göç alma durumu, bölgenin yerel özellikleri, tarihsel ve kültürel dokusu gibi ölçütler dikkate alınarak geliştirilmiştir. Yaşanabilir ve sağlıklı kentler oluşturulması konusundaki önemli olgulardan biri de kamu yararadır. Toplumun katkının yapmasına destek olduğu dönüşüm projelerinin hedeflenen amaca ulaşma konusunda büyük etkisi vardır. Dünyada başarıya ulaşmış uygulamalarında aşağıda verilen prensiplerin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir (urbanland, 2015):

- Gelecekte ortaya çıkacak toplumsal ihtiyaçlara çözü üretecek planlama yapılması, uzun vadeli bir vizyon oluşturma.

- İşbirliğini teşvik edecek çalışmalar yapılması; yerel halk ile ilgilenen mimarlar, mühendisler, planlamacılar, ekonomistler, devlet görevlileri, peyzaj mimarları, geliştiriciler, yatırımcılar, mülk yöneticileri ve pazarlamacılar gibi tarafların içinde olduğu kentsel dönüşüm projelerinde başarıya ulaşılabilmesi için işbirliğine gitmek gerekmektedir. Yerel halkın projeye katılımı ve ilgili kararlar açıkça tartışılması sağlanmalıdır.

- Şehrin simgesi olan, kültürel değerlerin ve tarihsel mirasın korunmasıdır.
- Bütünleşik ağlar oluşturmak suretiyle; şehrin dönüşümünde kanalizasyonların, metro hatlarının, kaldırımların ve işlevsel binaların bir koordine içinde yapılmasıdır.
- En uygun arazi kullanımını sağlama; atıl alanları kentsel hayata dahil ederek, bu alanlara işlev ve canlılık vererek bu alanlardan büyük bir brüt getiri elde edilmesidir.
- Kamusal alanlara olan meydan, cadde, sokak gibi unsurların canlandırılarak kullanışlılığı artırmak, kolay erişilebilir ve canlı olmasını sağlamaktır.
- Sürdürülebilir ve sağlıklı topluluk oluşturma; kendi kendine yeten, kendi enerjisini üreten sistemler kurmak, yeşil alanlar oluşturmaktır.
- Ekonomik gelişmeye entegrasyonu sağlamak; yeni kimlikleriyle arazilerin kentsel ekonomi alanında etkili olması, daha fazla iş imkanları sağlamasıdır. Sokaklarda yer alan mağazalara çekici ticari alan niteliğine kavuşturulmasıdır.
- Çeşitlilikleri teşvik etmek, çevrenin güzelleşmesini sağlama; işlevsel estetik ve demografik çeşitliliğin sağlamasıdır.
- Şehri insan için tasarlamak; şehirleri insana hizmet edecek düzeye getirmektir. Seyir alanları oluşturmak, ulaşılması kolay ve yayaların erişiminin dikkate alınması bunun örneği olabilir. Parklar, meydanlar ve sokaklar gibi kamu alanları, kamu ihtiyaçları göz önünde bulundurularak korunmalı ve yenilenmelidir.
- Etap etap olma; binaların ve evlerin yenilenmesinin kademe kademe yapılması ve etaplar halinde tamamlanmasıdır.
- Finans desteğinin sağlanması; mali desteğin sağlam olması ve mali kaynağa kısa süre içinde sahip olmasıdır.

Kentsel dönüşümü, sadece bir yenileme olarak görmek doğru değildir, bununla birlikte mevcut kültürel ve sosyal dokunun korunması olarak görmek gerekmektedir. Bunu sağlamak adına da kapsamlı bir dönüşüm yapılması önemlidir. Niteliği bakımından kapsamı geniş bir uygulama olan kentsel dönüşümlerin, mutlak araçlara

ihtiyacı vardır. Sözü edilen mutlak araçlar ana hatlarıyla şunlardır (Gümüşboğa, 2009: 16):

- Mevzuat-kanunlar
- Kurumsal çerçeve oluşturulması
- Finans desteğinin sağlanması
- Hedeflerin ve programların tespit edilmesi
- Kamu sektörü-özel sektör ortaklıklarının kurulması

Kentsel dönüşümler, hukuksal bir zemine oturtulmalıdır. Dönüşümlerde başarıya ulaşılabilmesi için hak sahipleri için kredi temin edilmesi, kira yardımı, oranları düşük faiz desteği gibi her ülke farklı olan mali teşvik ve desteklerin bulunması şarttır. Bunun yanında dönüşümün yürümesini sağlayacak kurumların tespiti ve sürece ilişkin pratik uygulamaların hükümetlerin politikaları içinde ifade edilmesi gerekmektedir.

1.2. Kentsel Dönüşümün Nedenleri

Kentsel dönüşüme ihtiyacı olan ülkelerde kentsel dönüşüm ihtiyacının nedenleri farklılıklar göstermektedir. Sanayileşmiş ülkelerde kentleşme süreci gelişmekte olan ülkelere çok daha erken dönemlerde başlamıştır. Sanayileşmiş ülkelerde, kentleşme süreciyle zengin ve fakir ayrımı bariz bir şekilde ortaya çıkmıştır; bu bağlamda kentlerde bir bozulma ve toprağın azalması gibi bazı sorunlar baş göstermiştir. Sözü edilen sorunlar, yerleşim alanları sınırlarını da aşarak endüstri alanları ve ticaret alanlarında da ortaya çıkmıştır. Bu sorunlar kentin tamamını etkileyerek kentlerde planlama eksikliğine, etkisiz imar planına, alt yapı yetersizliklerine, ulaşım sorunlarının başlamasına, ekonomik faaliyetlerde bozulmalara ve arazilerin yanlış kullanılmasına yol açmıştır. Sanayileşmiş ülkelerde kentleşmeyle birlikte ortaya çıkan sorunlar dikkate alınarak kentlerde bazı iyileştirme çalışmaları yapılmış, mahalleler kademe kademe yeniden rehabilite edilmiştir.

Gelişmiş ülkeler tarafından oluşturulan topluluklardan AB, yapısal fonları kullanarak kentsel dönüşüm sürecini desteklemiş; buna karşılık olarak da AB ülkeleri

Avrupa kentleşme süreci programına destek vermişlerdir. Gelişmiş ülkeler tarafından gerçekleştirilen, estetik ve konforun ön planda olduğu kentsel dönüşüm projeleri, sürdürülebilir mekansal bir çevre oluşturma yanında genel şehircilik planı çerçevesinde bir çevre oluşturmak esasına göre şekillenmektedir. AB ülkelerinden bazıları, kentlerde iyileşme sağlamak ve kentleri işlevselleştirmek amacıyla ayrı bakanlıklar kurmuşlardır. Sözü edilen bakanlıklar, AB tarafından kabul edilen yenilenme, mevcut kent sermayesinin tamamını muhafaza etmeyi, yeniden canlandırmayı ve en iyi şekilde kullanılabilir duruma getirmeyi amaçlamaktadır.

Sanayileşmiş ülkelerde kentleşme süreci, kentte yaşayanların yanı sıra kırsalda yaşayanlara ve göçmenlere önemli istihdam imkanları yaratan Sanayi Devrimi sonrasında başlamıştır. Bundan sonra kentsel genişleme, şehir merkezindeki arazi değerlerini çok yükseltmiştir. Bundan dolayı sanayi merkezlerinin birçoğu, iç bölgelerden ayrılarak nispeten ucuz arazilere gitmiştir. Yüksek nüfus, hava kirliliği, kentsel çürümenin artması ve yaşam kalitesinde bozulmalara bağlı olarak ticaret merkezlerinin alt kentlere nakledilmesine yol açmıştır. Kentlerdeki orta ve yüksek gelire sahip nüfus, kentin banliyölerine taşınmış ve ticari faaliyetlerin bazıları yüksek arazi değerine sahip alanlara kaymıştır. Hükümetler tarafından kiracıları koruyan kira kontratlarının uygulamaya konulmasından dolayı mülk sahipleri binalarında yenileme ya da onarım yapmaktan kaçınmışlardır. Bu bağlamda çok sayıda bina ve geniş kentsel araziler terk edilmiştir. Geride bırakılan binaların ve arazilerin tamamı, kent merkezlerinde gecekondulu görünümündeki arazilerin terk edilmesine neden olmuş; bu durum da yaşanmaz durumda olan ve tehlikeli mülkleri oluşturmuştur. Bunun sonunda, sorunlara çözüm bulmak amacıyla kentsel dönüşüm ihtiyacı meydana gelmiştir (Rui, 2003: 10).

Kentleşme süreci gelişmekte olan ülkelerde de benzer sorunlara yol açmaktadır. Doğal artış ve büyümeye bağlı olarak ortaya çıkan yüksek nüfus artışı oranları, eşitsizlik ve yoksulluk, kırsal ve kentsel göçler, temel altyapı sorunları ve ulaşımdaki eksiklikler, gecekondulaşma, kirlilik ve devlet kurumlarının kalkınması konusunda ortaya çıkan finansman yetersizlikleri kentsel dönüşümü zorunlu hale getirmiştir (Yaakup ve Healey, 1994: 21).

Sanayi sektöründe ortaya çıkan gelişmeler, gelişmekte olan ülkelerde kentsel büyümeye neden olmakta ve kentler göç edenlere yeterli istihdam ortamı hazırlayamamaktadır. Bu durumda toplumsal ve ekonomik sorunların çoğaltmasına yol açmaktadır. Sözü edilen ülkelerdeki ekonomik ve sosyal amaçlarla kullanılmayan arazilerde gecekondulaşmaktan kaynaklanan bir sorun ortaya çıkmaktadır. Gecekondulaşma, özellikle gelişmekte olan ülkelerde birçok soruna neden olmuştur. Gecekondulaşmanın ortaya çıkardığı toplumsal ve ekonomik sorunların çözmek için zorunlu olarak kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya konulmuştur.

Sonuç olarak kentleşme süreciyle birlikte ortaya çıkan sorunların yanında, dünyada neoliberal politikaların hâkim olmasıyla sanayileşme ve kırsal alanlardan kentlere yoğun göç kentlerin yeniden revize edilerek düzenlenmesini zorunlu hâle getirmiştir. Bu alanda birçok yasa çıkarılarak uygulamalar hızlandırılmıştır.

Aşağıdaki bölümde kentsel dönüşüme yol açan nedenler maddeler halinde açıklanmıştır.

1.2.1. Yüksek Nüfus Artışı

Kentsel işlev ve içeriklerin planlanmasında nüfusun demografik özellikleri, kültürü alışkanlıkları ve ihtiyaçları dikkate alınan önemli faktörlerdir. Nüfus, kentin boyutunu, kent çevresinin kültür örüntüsü ve kentteki etkinliklerin karakteri üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Kentin nüfusu, kentin ulaşım, ekonomi, sağlık ve güvenlik bakımından etkilemektedir (Brankica, 2012: 2).

Yüksek nüfusla birlikte kırsal alanlardan kentlere yoğun göç akışı veya savaş gibi durumlara bağlı olarak oluşan göçler, kent merkezlerindeki nüfusun karakteristik özelliklerinin değişmesine neden olmaktadır. Bundan dolayı meydana gelen bozulmalar, kentlerin yeniden revize edilerek dönüştürülmesi ihtiyacını doğurmuştur. Kentsel dönüşümle birlikte kentlerin fiziksel, ekonomik ve toplumsal değişimler de ortaya çıkmaktadır.

1.2.2. Gecekondulaşma

Ana hatlarıyla tanımı düşük yaşam standartları olan, düzensiz mahalleler biçiminde tanımlanana gecekondu yerleşimleri, sağlıksız toplulukları simgeleyen bir terimdir. Tarımsal alanların bölünmesi, tarımda makineleşmeye bağlı olarak ortaya çıkan işsizlikten dolayı kırsal alanlarda yaşayan vatandaşların kentin çekici yönlerine kapılarak bu yerleşim alanlarına göç etmeleri sonucunda büyük bir konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu ihtiyacı gidermeye dönük olarak başkalarına veya devlete ait araziler üzerinde elektrik, su ve kanalizasyon bağlantısının bulunmadığı konutlar inşa edilmesiyle birlikte “gecekondu” tanımı yapılmıştır.

Türkiye’de bir süre sonra gecekondu sorunu göz ardı edilemez duruma gelmiş ve bu duruma bir çözüm bulmak bununla ilgili birtakım yasaklar koymak amacıyla 1966 yılında çıkarılan 775 say. Gecekondu Kanunu yürürlüğe sokulmuştur. Bu yasanın kabul edilmesiyle gecekondu kavramı tanımlanmıştır.

Gecekondular, aşırı nüfus artışı ve kontrolsüz kentleşme sonucunda oluşmaktadır. Gecekondu sayılarının artmasına bağlı olarak doğanın bazı risklerle karşı karşıya kalması, sosyo-ekonomik riskler ve sağlıksız alanlar oluşması birçok risk de ortaya çıkmıştır. Mimari bakımdan genellikle küçük kulübeler biçiminde, kare ya da dikdörtgen formunda yapılan genellikle tek katlı binalardan meydana gelen gecekondu alanlarında kendini gösteren birçok sorundan dolayı kötü yaşam koşulları, alt yapı eksikliği ve düzensiz yerleşim görülmektedir. Gecekondu mahallelerinde genellikle kırsal alandaki ekonomik koşulların ağırlığı ve yetersiz istihdam nedeniyle kentsel alan göç eden halk ile bu alanlarda yaşayan yoksul kesim ikamet etmektedir.

Tarım sektöründe iklim, arazi verimsizliği ya da tarlaların bölünmesine bağlı olarak yaşanan daralmalardan ötürü tarımın istihdamda payının düşmesine bağlı olarak iç göç yaşanmaya başlanmış, kırsal alanlardan kentsel alanlara yönelen yoğun göçlere bağlı olarak kentlerin nüfusunda büyük bir artış olmuştur. Bu süreç çarpık kentleşmenin temelini oluşturan gecekondu alanlarını meydana getirmiştir.

Dünya’da 2016 yılında a kırsal alanlarda yaşayan nüfus %45,5 civarındayken bu oranın 2030 yılında %40'lara ulaşılacağı; yine 2016’da kentlerde yaşayan nüfus ise

%54,5 oranlarındayken bu oranın 2030 yılında %60'lara ulaşılacağı öngörülmektedir. İlerleyen süreçte kentsel genişlemenin %95'lik bölümünün gelişmekte olan ülkelerde gerçekleşeceği düşünülmektedir (Sustainable development, 2019)

1.2.3.Ekonomik Nedenler

Çeşitli nedenlerle işlevlerini kaybetmiş ticari alanların yeni bazı işlevlerle ekonomik yaşama katılımını sağlamak, kentsel dönüşümün ekonomik nedenlerinin başında gelmektedir. Bununla birlikte dönüşüm alanları kapsamında yeni ticari alanlar oluşturulmak suretiyle istihdam olanaklarının genişlemesine katkısı olmasında ve yerel halkın yeteneklerinden yararlanılarak diğer piyasalarla rekabete girebilme gücünün artmasına imkan sağlanmaktadır. Kentlerde önemin kaybetmiş çeşitli alanların yeniden ekonomik ve ticari yaşama katılımının sağlanmasıyla üretim ve istihdamda ortaya çıkan artış, devlete ödenen vergileri artırmaktadır. Bu bağlamda ülkenin gelirlerinin artmasıyla vatandaşların refah seviyeleri de yükselmektedir.

1.2.4. Yetersiz Sosyal Gelişim

Çevre şartları ve arazinin durumu dikkate alınmadan gerçekleştirilen yapılaşma birçok soruna neden olmaktadır. Bu süreçte ortaya çıkan sorunlardan bazıları aşağıdaki bölümde verilmiştir.

- Kentlerin altyapısının yetersiz kalması
- Yaşam kalitesinin düşmesi
- Konutların ve diğer binaların ihtiyaçları karşılayamaması
- Güvenlik ihtiyacında artış olması
- Sosyal alanlarının yetersiz kalması
- Taşımacılık sorununda büyüme olması
- Taşıtların merkezde yer aldığı kentsel tasarımın meydana gelmesi,
- Yeşil alanların yetersiz hâle gelmesi

Yukarıda ifade edilen sorunların yanı sıra başka birçok soruna bağlı olarak ortaya çıkan gelişim yetersizlikleri kentsel dönüşümü zorunlu hale getirmektedir.

1.2.5. Savaş ve Doğal Afetler

Savaş, kentlerin kentsel işlevlerini yitirmelerine ve kentsel belleğin yok olmasına neden olan en önemli faktördür. Savaşın neden olduğu sorunları azaltmak, yok olan kentsel yaşam alanlarını yeniden canlandırmak ve gelişmesini sağlamak amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde temel uygulama yeniden yapılandırma ve yeniden geliştirmedir. Özellikle Avrupa’da savaşın neden olduğu yaraları kapatmak ve kentlerin kimliklerini kaybetmelerine engel olmak amacıyla kentsel dönüşüm uygulamalarında korumaya yönelik projelerin gerçekleştirildiği görülmektedir.

Fiziksel, çevresel, ekonomik ve toplumsal birçok kayba neden olan, hayatın ve insanların faaliyetlerine engel olan, insanların toplumsal yaşamlarını etkileyen, bu etkide kalan toplulukların yerel kaynak ve imkanlarını kullanarak düzeltmeye güçlerinin yetemeyeceği doğa ya da insan tarafından ortaya çıkan olayların sonuçlarına afet denilmektedir. Afetler neden oldukları zararlarla ekonomi, büyüme, sağlık, eğitim, güvenlik gibi zorunlu birçok kamu yatırımlarının yapılmasını olumsuz etkilemekte ve toplumsal güvenlik için tehdit oluşturmaktadır (TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası, 2010: 9).

Depremler, etkileri en yıkıcı olan doğal afetlerdir. Büyüklüğü ve neden olduğu zararların boyutu ülkelerin gelişmişlik düzeyleriyle bağlantı içindedir. Benzer büyüklükleri olan depremler, gelişmiş ülkelerde fazla etkili olmazken; az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde büyük yıkımlara neden olabilmektedir.

1.2.6. Küreselleşme

Küreselleşme sürecinde meydana gelen yenilikler, kentlerde fiziksel, toplumsal ve mekansal yapısında önemli dönüşümler yapılmasının temel nedenidir. Uluslararası sermayenin kentlere yönelmesiyle ortaya çıkan söz konusu dönüşümlerin, kentlerin kendi fiziksel, mekânsal ve sosyo-kültürel kimliklerini temelden değişmesine yol açan, bir planlama çerçevesinde gerçekleşmeyen bir şekilde ortaya çıkan yeni kent alanları

oluşturan, toplumu oluşturan sınıflar arasındaki farklılıkları derinleştire, toplumsal ayrışmalara neden olan, kentlerin fiziksel ve toplumsal açıdan bozulmasına neden olan sonuçları bulunmaktadır (Açıkgöz, 2014: 22). Ortaya çıkan sonuçları bakımından küreselleşme süreci, yaşam alanlarının ve mimari yapının yanı sıra kentlerin kimliklerini etkilemektedir (Ulu ve Karakoç, 2004: 59).

Küresel kentler, küresel kapitalist sistemin ana unsurudur. Ulusal-yerel pazarlara sunulan ürünler küresel kentler vasıtasıyla küresel pazara ulaşabilmektedir. Yeterli alt yapıya sahip, vizyonu olan, artı özellikleri olan küresel kentlere sahip ülkeler, küresel ekonomi havuzundan büyük pay alabilmektedir (Şahin, 2015: 61).

Küreselleşme sürecine bağlı olarak mevcut kent mekanlarda değişimler oluşmasına bağlı olarak arsa değerlerinde ortaya çıkan farklılaşmalar, kentlerde yeni süreçlere neden olmaktadır. Bu bağlamda kentlerdeki alanlardan bazılarının ekonomik rayiç bedellerinde artış olurken, alanların bazılarında da terk edilmekten dolayı kentsel bozulmalar görülmektedir. Bu duruma bağlı olarak da toplumsal hareketlilik ve tabakalaşma oluşmaktadır. Kentlerde değer kazanan araziler üzerinde yeni bir toplumsal sınıf oluşurken, söz konusu sınıfın göç ettiği alanlara ise statüsü ve gelir seviyeleri düşük bir kitle yerleşmiştir. Meydana gelen bu toplumsal hareketlilik, kentteki değişimi hızlandırmasıyla kentsel alanlarda küreselleşme sürecinin yarattığı etkiyi somut olarak görülür duruma getirmiştir (İnce, 2006: 11). Düşük sosyal statüye sahip vatandaşların yerleşmesi, sözü edilen alanlarda suç oranlarında artışa neden olarak güvenlik ihtiyacının oluşmasına yol açmakta ve buna bağlı olarak da kentsel dönüşümü zorunlu duruma getirmektedir.

Kentlerin gelişmesi için gereken finansmanın temin edilmesi bakımından küreselleşme süreciyle beraber sermayenin serbest dolaşıma girmesi sonucunda kentler, yabancı sermaye için çekici hale gelecek biçimde kentsel yenilenmeye ve yeni yaşam alanları oluşturmaya dönük stratejiler geliştirmişlerdir. Küreselleşme sürecinde kendi hedefleri doğrultusunda sermayeyi çekmeyi başaranlar, büyük bir avantaja sahip olmuşlardır. Sermayeyi kendi bünyesine çekme konusunda başarılı olamayan kentlerde, yatırımlarda azalma, işsizlikte büyük artışlar olmasıyla kaçınılmaz olarak kentlere yönelik bir göç süreci başlamıştır.

1.2.7. Demokratikleşme

Kentsel dönüşüm süreçlerinde etkin bir rolü olan unsurlardan birisi de demokratikleşmedir. Dünyada yaşanan hızlı değişime bağlı olarak meydana gelen sorunlara uluslararası düzeyde çözüm arayışları gibi gelişmeler, dünya genelinde küreselleşme sürecini öne çıkarırken, öte yanda ise iletişim ve ulaşımında çok hızlı gelişmeler olması ve bilginin en kısa süre içinde yayılmasına bağlı olarak yönetimler merkeziyetçilikten uzaklaşmak durumunda kalmıştır. Merkeziyetçi yapıdan uzaklaşılması, yerinden yönetim anlayışını etkin hale getirmiştir (Ökmen, 2005: 539).

Halkın kendisini yönetme şekli olan demokrasilerde ülkeyi yönetecekler, seçimle belirlenmektedir. Küreselleşme sürecinin etkin olduğu çağımızda yerinden yönetim, iyice önemli duruma gelmiştir. Devletin merkeziyetçilikten uzaklaşarak yerelleşmeyi önemsemesi bağlamında hizmetlerin sağlanması noktasında yerel yönetimlerin sorumluluklarının artmasını sağlamaktadır. Bundan dolayı yerel yönetimler yeniden yapılanmayı tercih etmişler ve kent yönetimlerinde daha etkin olmaya başlamışlardır. Kentin ve kentte çöküntü yaşamış bölgelerin çehresini yenileyecek kentsel dönüşümün en önemli uygulayıcıları olmuşlardır.

1.2.8. Çevresel Sürdürülebilirlik

Kentlerdeki insanların faaliyetleri kapsamında sürekli artan kaynak ve enerji tüketimi iklim değişikliklerini tetiklemektedir. Ayrıca iklim değişikliklerinden dolayı enerji tüketiminde yaşanan artış ve doğal kaynaklardaki azalma, çevre için bir tehdit haline gelmektedir. Sözü edilen “döngüsel tahribat”a engel olmak için iklim değişikliğiyle mücadele noktasında dünyadaki birçok ülke, kendi şartlarını dikkate alarak hedefler koymak suretiyle “sürdürülebilir bir kent” olma amacına ulaşmak için çaba harcamaktadır (Diker, 2019: 238)

Sürdürülebilirlik kavramı, doğal kaynakların etkin ve verimli kullanılmasının sağlanması suretiyle gelecek nesillerin yaşam şartlarına zarar verilmemesini amaçlamaktadır. Güneş ışığı, yağmur, rüzgar, jeotermal ısı ve gelgit gibi yenilenebilir kaynakların kullanılmasının yaygınlaştırılmasıyla yenilenemeyen kaynakların kullanım düzeylerini minimuma indirilmesi konusunda etkili olmaktadır.

Kentsel dönüşümde sektörün hedefine ulaşabilmesi için, bina üretiminin yoğun olduğu kentsel dönüşüm alanlarından başlanarak yeni yapılacak konutların tamamında bina enerji performansının gelişmesini sağlayacak hedefler belirlenmesi gerekmektedir. Bu bağlamda yapılacak yeni konutlarda aydınlatma, ısıtma ve soğutma yüklerinin hesaplanmasında kullanılan ve binaların enerji performanslarını ölçen araçlarının da bu bağlamda değerlendirilmesi yapılmaktadır.

1.3. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Hedefleri

Her ne kadar kentsel dönüşüm uygulaması, bir bölgedeki yalnızca fiziksel değişim olduğu düşüncesini oluştursa da bu uygulamanın doğrudan ya da dolaylı olarak ekonomik ve toplumsal hedefleri de vardır. Bundan dolayı kentsel dönüşüm sürecinin hedeflerini yalnızca boyutuyla ele almak belirlemek yetersiz kalmaktadır. Alpopi ve Manole'ye (2013: 179) göre kentlerin sürdürülebilir bir nitelikte geliştirilmeleri, kentsel dönüşümün temel amacıdır. Bununla birlikte fiziksel, toplumsal ve ekonomik bileşenler bakımından kentsel dönüşüm uygulamalarının hedefleri aşağıda verildiği gibi sıralanabilir (Çatalbaş, 2011: 14):

- *Fiziksel hedefler:* Kentsel dönüşümle gecekondulaşmanın sonlandırılması, bölgenin yetersiz ve eksik sosyal donatı sorunlarının çözülmesi, kent bölümlerinde bulunan yoğunluk dengesinin kurulması hedeflenmektedir. Ayrıca ulaşım sorunlarına çözüm üretilmesi, altyapıdaki eksiklerin giderilmesi, eldeki kent dokusunun etkin biçimde kullanılması, muhtemel doğal afetlere karşı gereken yenileme çalışmalarının yapılması, günün gereklerine göre mevcut yapıların yenilenmesi, toplum ve konut sağlığının geliştirilmesi, bilinçsiz kentsel yayılmaya engel olunması; fiziksel hedefler arasındadır.

- *Toplumsal hedefler:* Kentsel dönüşümle güvenli ve sağlıklı yaşam standartları sağlayan çevrelerin oluşturulması, mahalleler arasında fizikse, ekonomik ve toplumsal farkların en düşük düzeye indirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca değişimler sonucunda kentsel dokuda çöküntü alan oluşumuna engel olunması, toplumsal politikaların şekillenmesi sürecinde vatandaş ve sivil toplum katılımına imkan sağlayacak mekânların oluşturulması, değişen toplumsal yapıya kentin fiziksel olarak da uygun duruma getirilebilmesi, toplumsal gelişmeye ekonomik gelişmelerle destek verilmesi,

kültür mirasının korunması, planlama süreçlerine farklı toplumsal paydaşların katılması; toplumsal hedefler arasındadır.

- Ekonomik hedefler: Kentsel dönüşümle kent bölümleri arasında bulunan ekonomik dengesizliğin asgari düzeylere indirilmesi, iş hayatına canlılık getirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca yatırım açısından değeri düşüş olan alanların kent ekonomisine yeniden kazandırılması, kentin yönetim kademesinin mali imkanlarının geliştirilmesi, ekonomik üretkenliğe imkan veren alanların yenilenmesi, kentin ekonomik açıdan kendisine yetebilecek düzeye getirilmesi ve arazi kullanımının ekonominin gelişim durumuna katkı sağlayacak biçimde düzenlenmesi; ekonomik hedefler arasındadır.

Kentteki kamusal alanlar ile özel alanları içine alan mekânların fiziksel, toplumsal ve ekonomik bakımdan bir bütün olarak geliştirilmeleri, hedefleri doğru belirlenmiş uygulamalarla mümkündür. Kentsel dönüşüm süreciyle beraber farklı hedefler çevresinde kentteki bulunan bütün unsurlarda uygulama yapmakla, amaçlara ulaşmak mümkün olacaktır. Bu suretle kentsel dönüşüm uygulamasıyla kentin genişletilmesi, geliştirilmesi, kentin güzel bir görünüme kavuşturulması, yeni yollar yapılması, gecekondü alanlarının temizlenmesi, sanayi alanlarında düzenlenme yapılması, kamu yatırımı yapılacak alanların arttırılması, altyapının yenilenmesi; hatta ekonomik ve toplumsal boyutları da kapsayacak biçimde kentin görünen ve görünmeyen bütün unsurları geliştirilebilmektedir (Njoku ve Okoro 2014: 144).

1.4. Kentsel Dönüşümde Kullanılan Uygulama Biçimleri

Kentsel dönüşüm kavramsal olarak, mevcut kent dokusunun yenilenmesi için yapılan uygulama biçimlerini ifade eden bir kavramdır. Ancak bu uygulamanın tanımlanmasında farklı görüşler söz konusudur. Dünya'nın farklı ülkelerinde bilimle uğraşan insanların türlü adlarla tanımladığı bu uygulama şekillerinin Türkçeye aktarılışında söz birliğinin bulunmaması tanımlamadaki farklı görüşlerin sebebidir. Kentsel dönüşümün içinde bulundurduğu uygulama şekilleri aşağıdaki gibi açıklanabilir (Polat ve Dostoğlu, 2007: 62).

1.4.1. Yeniden Geliştirme (Development)

Yeniden geliştirme yöntemi, mevcut yapılar ve binaların yıkılması sonucunda ortaya çıkan toprağın yeni kullanımlar için ayrılmasıdır. Hatları tespit edilmiş alanlardaki bölge ve yapıların bütün olarak kaybettikleri toplumsal ve ekonomik değerlerinin fiziksel kriterlere ulaştırılması hedeflenmektedir (Selim, 2011: 6).

Bu yöntem uygulanırken kentteki yaşayanların kentin bir başka kısmına yerleştirildiği için yüksek maliyetlere neden olmaktadır. Bu yöntem, gelişmiş ülkeler tarafından tercih edilmezken; kentleri modern hayata uygun hale getirmek amacıyla olan gelişmekte olan ülkeler için ideal bir yöntem olarak kabul edilmektedir.

Bu yöntem, korunma değeri olmayan ve büyük oranda tahrip olmuş yapıların olduğu alanlarda kabul edilen bir uygulamadır. Bu uygulamada genellikle yerel halk, kentin bir başka bölgesine nakledilerek yerleştirilmektedir. Bu yaklaşım da yüksek çevresel ve toplumsal maliyetlere de neden olmaktadır. Uygulama yapılan mahallenin yıkılması mülk sahibi, işyeri sahibi ve kiracılar için psikolojik ve toplumsal zararlara yol açmakta; sadece eskimiş binaların değil, işlevsel nitelikteki toplumsal sistemin de ortadan kaldırmaktadır. Bu yöntemi, artık birçok gelişmiş ülke kullanmamaktadır. Bu yöntem, gecekonduların oluşturduğu yerleşim unsurlarının kentin bir başka yerinde yeniden inşa edilmesine engel olamamaktadır. Gelişmekte olan birçok ülkede, kent merkezlerinin modernleşmesinde ve konut koşullarının rehabilite edilmesinde yararlanılan en uygun yöntemdir. Söz konusu yöntem, istimlak bedellerinin ödendiği, bazı kamu tesislerin inşa edildiği ve alt yapı hizmetlerinin getirildiği düşünülürse bu yöntemin oldukça büyük maliyetleri olduğu anlaşılabacaktır (İlkme, 2008: 6).

1.4.2. Soylulaştırma (Gentification)

Şehrin geri kalmış alanlarındaki sınıfsal ve mekânsal bölünme kavramını ifade eden soylulaştırma; ana hatlarıyla üst sınıfların, yoksulların yaşadıkları yerleşim bölgelerine yerleştikleri bir süreçtir. Bozuk kentsel dokularda iyileştirme yapılarak eski kültürel ve tarihsel mirasın korunması kapsamında soylulaştırmaya destek verilmektedir. Bölgedeki mevcut nüfusun barınmasının sağlanması, kentsel dönüşüm projelerinin temel hedeflerindendir. Ne var ki uzun vadede söz konusu hedefin

gerçekleştirilmesi mümkün olmamaktadır ve dönüştürülen bu alanlar, yüksek ve orta gelir sahibi gruplar tarafından sahiplenilmektedir. Bu çöküntü ile gecekonduların açtığı sorunlarının ardından fiziksel ve toplumsal dönüşüm sürecinin sonrasında ekonomik ve kültürel alandaki yeniden yapılanmanın göstergelerinden birisidir. Soylulaştırmanın temelinde, kentlerde değişime uğrayan sanayi yapısına bağlı olarak bölgeye gelen profesyonel beyaz yakalılar ile teknik personellerden meydana gelen yeni bir kent sınıfının oluşması bulunmaktadır (Kocamemi, 2006: 25)

Kentte yer alan bazı sivil toplum kuruluşlarının inisiyatifleriyle başlayan zamanla kent yönetiminin de dahil olduğu bir dönüşüm süreci olarak şekillenmektedir. Bu uygulama yöntemi, içeriksel bakımdan alana gelen yeni nüfusu ifade etmektedir. Yüksek gelir sahibi grupların fiziki müdahaleleri sonucu yenilenmiş, yaşam standartlarında yükselme olmuş, düşük gelir sahibi sınıfların yaşadıkları çöküntüden etkilenmiş tarihsel değerleri olan konut alanlarına yerleşmeleri şeklinde açıklanmaktadır (Selim, 2011: 7).

Tanımlamalarından hareketle soylulaştırma uygulamasının özelliklerini aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür (Yaslıkaya, 2016: 237):

- Yatırım yapılmayan alanlarda bulunan tarihi konutların iyileştirilmesi
- Alanda bulunan mülkiyetlik durumunun kiracılıktan ev sahipliğine doğru bir değişime uğraması
- Emlak fiyatlarında ortaya çıkan artış
- Yaşamını bölgede sürdüren işçi sınıfının bölgeye gelen orta ve yüksek gelir sahipleri tarafından yerlerinden edilmek suretiyle sahipliğinin el değiştirmesi

1.4.3. Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Kentlerde bulunan alanlar, zaman içinde canlılıklarını kaybederek çöküntüye dönüşmektedir. Kentsel yeniden canlandırma uygulamaları canlılık özelliklerini yitiren kimi alanların özellikle tarihsel kent merkezi özelliğine sahip alanların alınacak kimi

toplumsal tedbirler ve yapılacak müdahalelerle yeniden eski canlılığına tekrar kavuşturulması anlamına gelmektedir (Kıyım, 2015: 37).

Önemini ve orijinal özelliklerini kaybeden tarihsel çevreler, çağdaş yaşamın şartlarına uygun hale getirilerek tekrar kullanılabilir kılınırken; söz konusu yapı ve binaları tamamen yıkmaktansa bir tür koruma yöntemiyle geri kazanılmak suretiyle kente ve kent kültürüne yeniden kazandırılmaları mümkün olabilecektir (Birsell, Polat ve Yılmaz, 2003: 53).

Kentlerdeki yeniden canlandırma yöntemiyle ilk dönemlerdeki önemini kaybetmiş kent alanlarının, özellikle de kültürel değerleri olan kent merkezlerinde alınacak toplumsal tedbirlerle sözü edilen alanların eski canlılığına kavuşmaları hedeflenmektedir (Polat ve Dostoğlu, 2007: 63). Asıl hedef ise; fiziksel toplumsal, ekonomik veya kültürel olarak bakımdan bir bozulma sürecinde olan kentsel alanlarda köhneleşmeye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesine bağlı olarak bölgenin tekrar eski niteliğine kavuşturulmasıdır (Çardak, 2011: 27).

Yelinden canlandırma yöntemi ile yapılan kentsel dönüşüm, diğer yöntemlere göre katılımcılığın daha fazla öne çıktığı bir uygulamadır. Bu yöntemde kentsel dönüşüm sürecinin ekonomik yanı öne çıkmaktadır. Ayrıca bu yöntemde bölgedeki mevcut yapılar koruma altına alınmakta, mülkiyette biri değişiklik olmamaktadır.

1.4.4. Koruma (Conservation)

Özelliklerini kaybetmeye başlamış ve yıpranmış tarihsel yapının bölgedeki gelişime uygun biçimde, çağdaş yaşamın gereklerine uygun hale getirilerek çağdaş dünyanın gerekleriyle bütünleşmesinin işlevsel ve ekonomik şartlarla sağlanmasıdır. Bu yöntem, kültürel ve tarihsel değerleri olan alanlarda uygulanmaktadır. Koruma kavramının, özgün karakteriyle koruma ve sınırlı değişiklikler yaparak koruma olarak iki farklı türü vardır. Kültürel varlıkları çökmeye, hasara ve yıpranmaya karşı korumayı amaçlayan bu iki yöntem arasında aslında çok fazla bir fark yoktur (Polat ve Dostoğlu, 2007: 65).

Koruma kavramının tanımı, Genellikle işlevlerini kısıtlıda olsa devam ettiren yapıların; tarihsel geçmişleri olan, kültürel ve mimari değerleri olan bölgelerde yer alan

yapıların muhafaza edilmesinin sağlanması, aşırı nüfus artışına engel olunması ve plansızlığın denetlenmesi olarak yapılmaktadır (Selim, 2011: 7).

Bugün koruma yöntemi, ülkelerin birçoğunda sosyal hizmet olarak kabul edilmekte ve bu uygulamaya geniş bir yaklaşımla bakılmaktadır. Korumanın tarihsel ve doğal bir ortamda yapılmasıyla taşınmazların çevreleriyle izole esilmeden bütünleştirme amaçlanmaktadır. Fiziksel, ekonomik ve toplumsal sorunlarla birlikte, mimari özellikleri olan bir mirasın yalnızca fiziksel bakımdan değil, sosyo-ekonomik tedbirlerde de yetersiz kalacağından ötürü kaynakların tamamının seferber edilmesi gerekmektedir. Koruma uygulamalarının başatlı olabilmesi için aşağıda verilen uygulamaları kapsamı gerekmektedir (Çatalbaş, 2011: 18):

1. Yapılar, bilimsel veriler dikkate alınarak tarihi değerleri ve başlangıç karakterleri korunarak restore edilmelidir.

2. Bu yapılara gelişen toplumun ihtiyaçlarına uygun bir işlev yüklenmelidir.

1.4.5. Temizleme (Cleaning)

Temizleme uygulamasının tanımı, kentsel kimliğin sağlanmasında önemli bir yeri bulunan arazi biçimi, bitki, su gibi peyzaj elemanlarının ve (çöp kutuları, aydınlatma elemanları gibi kent mobilyalarının kullanılmasıyla tarihsel bölgelerin ilk dönemlerdeki gibi canlandırılarak işlevsellik kazandırılması olarak yapılmaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007: 63).

Temizleme uygulaması, 1900'lerde uygulanmış ancak bugün zorunlu hallerin dışında pek kullanılmayan bir yöntemdir. Mekan da ortaya çıkan fiziksel bozukluklarının mevcut hali korunarak düzeltilmesinin imkansız olduğu hallerde tespit edilen ölçütler kapsamında, yapıların ve arazinin kamulaştırılarak yıkılması ve tekrar yapılması temeline dayanmaktadır. Bu uygulamada bütün sorumluluk yerel yönetimlerdedir. Bu uygulama türü yüksek maliyetinden dolayı çok kullanılmamaktadır (Bal, 2008: 17).

1.4.6. Yenileme (Renewal)

Yenileme; iskan düzeninin ve yapıların olduğu alanlarda, sağlık şartlarının ve yaşam standartlarının ve iyileştirilmesinin imkan dışı olduğu bölgelerde yer alan yapıların tamamının veya bir kısmının yıkılarak yeniden inşa edilmesidir (Aydın ve Çamur, 2016: 58). Özet olarak zaman içinde fiziksel bakımdan yıpranmış kentsel alanların kentin ihtiyaçlarına cevap verecek şekle getirilmesidir.

Kentsel yenileme, daha çok değersiz ve bozulmuş yapıların olduğu alanlarda uygulamaya konulan bir yöntemdir. Ekonomik ömürlerini tamamlamış binaların tahliye edilmesi ve yıkılması sonucunda yeni, sağlıklı, çağdaş bir görünümde ve depreme dayanıklı kentlerin inşa edildiği bir süreçtir. Bu yaklaşımı uygulayan yerel yönetimler, şehir merkezindeki arazilerin azami şekilde kullanılması ile daha geniş zemin alanı ile daha yüksek gelir grubu mensuplarının yenileme yapılan bölgeye gelmelerini sağlayabilmektedir. Bu uygulamada genellikle yenilemel yapılan alanda yaşayanlar, kentin bir başka noktasına yerleştirilmektedir. Ayrıca bu yöntemin uygulanmasında, vatandaşların katılımı sağlanmakta, aksi bir durumda ise kamulaştırma yoluyla taşınmazlar uygulamaya dahil edilmektedir. Kamulaştırmanın maliyetinin yüksek olması mümkündür (İlkme, 2008: 6).

1.4.7. Sağlıklaştırma (Rehabilitation)

Sağlıklaştırmanın tanımı, özgünlüğünü kaybetmemiş, kentin eski mekanlarının tekrar ilk durumuna getirilmesi faaliyetleri şeklinde yapılmaktadır (Dinçer, 2009: 13). Risk taşıyan bir kentsel yapının veya alanın sorunlarının giderilmesi için yapı veya belli bir mekan ölçeğinde sorunların çözülmesidir (Çolak ve Öngören 2013: 14).

“Rehabilitasyon” kelimesi Türkçede “iyileştirme” anlamında kullanılabilecek bir kelimedir. Bazı kaynaklarda “daha iyi duruma getirme” ve “sağlıklaştırma” da denilen bu uygulama, çöküntü bölgesi olmuş alanların ya da eskimiş kent dokusunun belirli bölgelerinin sağlıklaştırılması ya da iyileştirilmesi yöntemiyle tekrar kullanılır hâle gelmesini belirtmektedir (Polat, 2008: 54).

Sağlıklaştırma yöntemiyle, zaman içinde planlı kentin yıpranması, nüfus yoğunluğunun artması ve kentin kendisinden beklenen işlevleri karşılayamaz duruma

gelmesinden dolayı kentin tekrara önceki canlı haline dönüştürülmesini amaçlanmaktadır Bu uygulama sayesinde bölgenin mevcut yapısı korunmakta, onarımı yapılmak suretiyle restorasyonu tamamlanmaktadır (Aydın ve Çamur, 2016: 58).

Sağlıklaştırma, bir yapı ya da binanın da uygulanabileceği gibi toplu yapılarda da uygulanabilecek bir müdahale biçim ve izinli bir faaliyettir. Sağlıklaştırma projeleri uygulanırken bazı esaslar göz önünde bulundurulmaktadır. Projede; müdahalenin temel hatları, uygulanma yöntemi ve kullanılacak malzemeler yer almaktadır. (Çolak ve Öngören, 2013: 14).

Bu yöntemde amaç, birtakım nedenlerle işlevselliğini yitiren alanları tekrar değerli hale getirmek; uygulama yapılacak alanın yapısını korumak ve tamir etmektir (İlkme, 2008: 7).

1.5. Kentsel Dönüşümün Tarihçesi

Sanayi Devrimi'nden önce kentsel dönüşümle ilgili bazı faaliyetler olduğu bilinmektedir. Ne var ki bugün kullanılan anlamda kentsel dönüşüm, Sanayi Devrimi sonrasında başlamıştır; bundan önce yapılan kentsel dönüşüm faaliyetlerinde temel amaç, kent dokusu üzerine uygulanan “sanatsal” nitelikli çalışmalardır. “Vendome Meydanı” çalışması, söz konusu dönemde gerçekleştirilen bir dönüşüm örneğidir. Kral XIV. Louis meydanı “Fransızlaştırma” amacıyla binalara giydirme uygulamaları yaptırmıştır (Benevolo, 2006: 169).

Modern nitelikte olarak kabul edilebilecek kentsel dönüşüm uygulamaları, halk kesimleri tarafından hemen benimsenmemiştir. Sermaye ile iktidar sahipleri, bu dönemde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarına karşı çıkmışlardır. Muhalif kesimlerin kısıtlı güçlere sahip olmalarından dolayı dönüşümle ilgili uygulamalar genellikle bina giydirilmesinin ötesine geçmemiştir (Harvey 2003: 297). Bu dönemdeki sorunların temelini “kamusal alan” ile “özel alan” ayrımının net bir biçimde yapılmaması oluşturmaktadır. Söz konusu ayrımın netleşmesiyle birlikte XIX. Yüzyıldan itibaren dönüşüm çalışmaları halk tarafından desteklenmiştir (Aydın, 2013: 43).

Sanayi devrimi, kentsel dönüşümün kırılma noktası olmuştur. Bundan dolayı XIX. yüzyılın Londra'sı kentsel dönüşümün en dikkat çekici kenti olmuştur. Sanayi Devrimi'nin bütün ülkelere göre daha fazla İngiltere'de gelişerek Londra'nın merkez durumuna gelmesi, kentsel dönüşümün Londra'da ortaya çıkmasının nedenidir. Makine gücünün üretime katılmasıyla birlikte o döneme kadar hiç olmadığı gibi birçok insanın birlikte çalıştığı üretim tesisleri kurulmuştur. Söz edilen tesislerde çalışmak amacıyla İngiltere'den ve İngiltere'ye bağlı diğer bölgelerinden birçok işçi gelmiştir (Küçükkalay, 1997: 52).

Londra'nın merkezinin bu dönemde yeniden imar edilmesi gerekmiştir. Bu dönemde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin çok büyük çaplı olması, söz konusu işlerin kamu kesimi tarafından uygulanmasını gerektirmiştir. Bu uygulama kapsamında kamu, Londra için yeni kent planları hazırlayarak kıyı kesimlerindeki binaların ve sahil kesimlerinin ıslahı ve nüfus hareketlerinde sağlıklı bir ortam oluşturabilmek için demiryolu ağı inşa edilmiştir. İşçilerin yaşadıkları harabe alanlar ıslah edilerek o dönem için bir işçinin ihtiyacına cevap verecek binalar yapılmıştır (Benevolo, 2006: 186). Başta Londra olmak üzere birçok kentte gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarıyla yeni yapılan bölgeler, daha fazla göçmen çekmiştir.

İngiltere'de uygulamaya konulan kentsel dönüşüm, kısa süre içinde Avrupa'nın diğer ülkelerine yayılmıştır. İşlevini yitirmiş binaların yıkılarak aynı şekilde yeniden yapılması, bu dönemdeki dönüşüm faaliyetlerinin özünü oluşturmaktadır. Eski binanın yıkılmasıyla aynı biçimde yeniden yapılması, binanın eskiliğini teknik olarak gidermesine karşın bir artı değer oluşturmadığı gibi, yeni özelliğe sahip olmadığından ötürü dönüşüm uygulamaları bir değişiklik oluşturmamıştır. Söz konusu faaliyetler, bir "rant" oluşmasını sağlamadığı için ekonomik anlamda ciddi sorunları gündeme getirmiştir (Benevolo, 2006: 190) .

Kentsel dönüşüm faaliyetleri Osmanlı'dan ayrılarak bağımsızlığını kazanmasından sonra Yunanistan'da da kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır; Atina'dan başlamak üzere büyük kentlerin birçoğunda klasik Yunan mimarisi örneğinden hareketle kentsel dönüşüm faaliyetleri yapılmıştır (Turan, 1999: 288).

Sanayi Devrimi'nden sonra toplumsal bilincin gelişmesine bağlı olarak 1900'lerin başında itibaren kentsel dönüşüme bakışta farklı yaklaşımlar gelişmiştir. Kentsel dönüşümle ilgili uygulamaların lokal olmaktan çıkarak bölgesel düşülmesi yaklaşımı bu dönemde benimsenmiştir. Öte yandan kentsel dönüşüm sürecinin sosyal yönü bu dönemde öne çıkmıştır (Aktan, 2005: 158).

II. Dünya Savaşı sonrasındaki dönem kentsel dönüşüm faaliyetleri için başka bir kırılma noktasıdır. Savaştan sonra kentsel dönüşüm uygulamaları, Avrupa ve Japonya başta olmak üzere, savaş sürecinde yıkım yaşamış birçok bölgede uygulamaya konulmuştur. Söz konusu planların savaş sonrasında sosyal ve yeşil alanlara büyük önem verildiği görülmektedir. Sonraki süreçte dönüşüm faaliyetleri 1960'ların ortasından sonra yoğunlaşmıştır. Bu dönemde kentlerin merkezleri ile kültür miraslarının korunmaya çalışıldığı, özellikle zamanla ekonomik değeri yükselen alanlarda yaşamakta olan ve orta ve altı gelir sahibi bireylerin buralarda bulunan mülklerini satmak suretiyle bölgeden ayrıldıkları, dönüşüm faaliyetlerinin mülklerin yeni sahipleri tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir. Bu dönemde yapılan dönüşüm faaliyetlerinde ıslah ve yenilenme karakterinin ağır bastığı görülmektedir (Akkar, 2006: 31). 1960'larda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm faaliyetleri ile 1970'lerde başka bir sorun ortaya çıkmıştır. Kent merkezlerinde önemli değerler kazanan mülklerini satmak suretiyle banliyö denilen alanlara yerleşen düşük gelir grubundaki bireylerin yaşadıkları bölgeler imar, sağlık ve güvenlik sorunlarının kaynağı haline gelmiştir. Bundan dolayı bu dönemde banliyölerin ıslah edilmesi ele alınmaya başlamıştır (Özdemir, 2010: 2)

1980'li yıllarda Avrupa'da bazı yeni sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Soğuk Savaş'ın neden olduğu gerginliğin azaldığı dönemde, iletişim ve seyahat olanaklarının artmasına bağlı olarak yoğun nüfus hareketleri yaşanmış ve kent sakinlerin yeni birçok talebi gündeme gelmiştir. Bu dönemde ekonomik, kültürel ve eğitimle ilgili faaliyetlerin yoğunlaştığı kentleri anlatmak için kullanılan "dünya kenti" terimi literatüre girmiştir (Öktem, 2010: 104).

1990'lardan sonra mimari taleplerde yeşil alan ve sosyal alanların yaygınlaşması isteğinde yoğunlaşma görülmüştür. Yaşam alanlarının modernizasyonu ve kolay ulaşılan, trafikten arındırılmış kent meydanları, bu dönemde gündeme gelen diğer taleplerdir (Karabel, 2014. 14). Bu dönemde kentsel canlandırma" veya "kentsel

yenileşme” kentsel dönüşüm sürecini öze si olmuştur. Bu dönemde sivil toplum kuruluşlarının süreçteki siyasi anlayışa uygun olarak sürece dahil olması söz konusudur (Akkar, 2006: 32).

Dönüşüm sürecinin bütün tarihsel dönemlerine bakıldığı, “kentsel değişim” ve “dönüşüm” düşüncesinin ve uygulamasının değişken olduğu, dönemlerim özelliklerine göre büyük değişikliklere uğradığı görülmektedir. Taleplerin dönemlere göre değişmesinden dolayı fiziksel dönüşüm kentin genelinde etkili olmakta ve kapsayıcı projeler yoğun şekilde gündeme gelmektedir. Fiziksel dönüşümü öne çıkaran bu durum; yapılarda ekonomik gelişimler bağlamında büyüme sağlamış mega adı verilen projeleri gündeme getirmiştir (Tallon, 2010: 92).

1.5.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm

Avrupa’da birkaç yüz yıl önce başlayan kentsel dönüşüm, özellikle 1950’lerden sonra kentsel yönetimin en önemli aracı olarak kullanılmıştır. Özellikle II: Dünya savaşı sonrasında yoğunlaşan yeniden imar faaliyetleriyle, 1980’lerde yeni sanayi algısı çevresinde yeniden şehirleşme çalışmaları kentsel dönüşüm uygulamalarının belirleyicisi olmuştur (Candan ve Özbay, 2014: 9)

Dünya genelinde kentsel dönüşüm faaliyetlerine bakıldığında Japonya’nın Hiroşima kentinde bu uygulamaları görmek mümkündür. Hiroşima’da atom bombasından etkilenen yaklaşık 13 km²’lik alanda dönüşüm faaliyetleri uygulanmıştır (Harwell, 1987: 428). Dönemin şartları uyarınca bu projede, sosyal konut niteliğinde olan konutların yapımına önem verilmiştir. Bununla birlikte halkın yararlanabileceği yeşil alanlar önemsenmiştir. “Danbara Gelişim Projesi” adı verilen Hiroşima’daki kentsel dönüşüm projesi 1973’te hazırlanmış; 1983 yılında başlanana çalışmalar 1995 yılında tamamlanmıştır. Genel olarak 7 ile 10 kat arasında yapılan binalardan meydana gelen dönüşüm bölgelerinde gerçekleştirilen çalışmalarla ortaya çıkan yeni park ve oyun alanlarıyla birlikte, bölgenin karakteristik yapısını yansıtan yeni binalar yapılmış ve bu bölgede ulaşımı sağlamaya dönük yollar yapılmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009: 5).

İngiltere’de kentsel dönüşümle ilgili en önemli çalışmalar Trafalgar Meydanı’nda yapılmıştır. Londra’da bulunan meydan 1800’lerin başına dayanmaktadır. İlk yıllarından itibaren halkın ilgisini çeken meydan, bugünde çok sevilmektedir. Meydan çevresinde ortaya çıkan trafik sorunundan ötürü yenileme ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Trafığın yol açtığı sorunlar nedeniyle tasarımda yayalar önemslenmiştir. Postdam Meydanı’nda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm, Almanya’da yapılan önemli kentsel dönüşüm faaliyetidir. Postdam Meydanı, II. Dünya Savaşı’nın, özellikle sokak çatışmalarından dolayı, en çok etkilediği alanlardandır. Savaş’tan sonraki süreçte eski popüler dönemine kavuşan meydanda, Doğu Almanya ve Batı Almanya’nın birleşmesiyle birlikte dönüşüm uygulanmıştır. Projede öne çıkaran unsur, insan olmuş ve kültürel izler önemslenmiştir. Dönüşümle birlikte kaliteli yaşam alanları oluşturulmuştur (Şişman ve Kibaroglu, 2009: 6).

Paris yakınlarında yer alan La Défense bölgesinde Fransa’nın en önemli kentsel dönüşüm faaliyeti gerçekleştirilmiştir. Bölgenin bu anlamdaki ünü, dünyaya yayılmıştır. Buradaki uygulamada dikey yapılaşmaya müsaade edilmemiş, bölgenin tarihi dokusuna zarar verilmemeye çok özen gösterilmiştir (Şişman ve Kibaroglu, 2009: 5).

1.5.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Türkiye’de kentsel dönüşüm, Avrupa’ya ve dolayısıyla dünyaya göre çok geç başlamıştır. Ancak kentlerde değişim ve dönüşüm meselesi, çeşitli nedenlerle sürekli gündemde kalmıştır. Türkiye’de çeşitli dönemlerde farklılıklar gösteren kentsel dönüşümün nedenlerini dört grupta incelemek mümkündür. Bu nedenler; yasadışı yapılanma, göç, afetler (özellikle deprem) ile kent merkezlerinin ve eski kent parçalarının sorunlarıdır (Özden, 2006: 219). Fakat genel olarak Türkiye’de kentsel dönüşüm çoğu zaman politik veya ekonomik amaçlarla gündeme geldiğinden dolayı bilinçli bir yaklaşımla geliştirilememiştir (Ataöv ve Osmay, 2007: 58).

Cumhuriyetin ilan edildiği 1923 yılından 1950’lere kadar olan süreçte kentleşme hızı düşük olduğundan dolayı kentleşme hareketlerinde de büyük değişim görülmemiştir. Çünkü bu süreçte konut arzı, düşük olan kentleşmeye cevap verebilecek niteliktedir (Arıkan, 2010: 6-7). Bu süreçteki en önemli gelişmelerden biri olan Ankara’nın başkent ilan edilmesiyle birlikte Ankara’nın imar edilmesiyle ilgili

faaliyetler başlamış; bu bağlamda 1928’de bir imar planı yarışması açılarak kent planlama çalışmaları gerçekleşmiştir. Daha sonra 1351 say. Ankara Şehri İmar Müdürlüğü Teşkilatı ve Vazifelerine Dair Kanun’un (RG, 30/05/1938, S. 902) çıkarılmasıyla başkent olarak Ankara’nın imar planı yapılmış ve bu süreçler birlikte kanun hükümlerinde kent planlaması yer almaya başlamıştır. 1580 say. Belediye K. (RG, 14/04/1930, S.1471), 1593 say. Umumi Hıfzıssıhha K. (RG, 06/05/1930, S.1489), “2290 say. Belediye Yapı Yollar Kanunu” (RG, 21/06/1933, S.2433), “4759 say. İller Bankası K. (RG, 23/06/1945, S.6039), .6830 say. İstimlak K. (RG, 08/09/1956, S.9402), 7116 say. İmar ve İskân Bakanlığı Kuruluş ve Görevleri Hakkında K. (RG, 14/05/1958, S.9906). 7126 say. Sivil Müdafaa K. (RG, 13/06/1958, S.9931), 7367 say. Hazinesden Belediyelere Verilecek Arsalar Hakkında K. (RG, 21/07/1959, S.10265) gibi düzenlemeler kent planlaması hakkında hususları içermektedir (Üstün, 2014: 31).

1950’lerde başlayan sanayileşme süreci ve buna bağlı olarak ortaya çıkan hızlı kentleşmeyle kentlere yönelen kitlesel göç hareketlerinden sonra kentlerde yoğunlaşan nüfusun barınmayla ilgili ihtiyaçlarına devletin çözüm üretecek politikalar bulmakta zorlanması, göç edenlerin bu sorunu kendilerinin çözmesine yol açmış ve büyük kentlerde gecekondu bölgelerinin oluşmasına engel olunamamıştır. Bu durumda başta İstanbul ve Ankara olmak üzere fazla göç alan kentler çok etkilenmiştir (Kandaloğlu, 2016: 87). Öte yandan inşaat standartlarından çok uzak olan bu yapılar, deprem ve diğer doğal afetlerin tehditlerine karşı ciddi riskleri barındırmaktadır.

Hızlı kentleşmenin getirdiği sok atlatıldıktan sonra 1960’larda planlı kalkınma prensibi kabul edilmiş ve kent planlaması konusunda, büyük kent planlamalarının ülke çapında bir bütün olarak önem taşıdığı, dengeli kalkınmanın kent planlamasının kapsamında yer aldığı ve planlama alanında kentin yalnız başına ele alınamayacağı düşüncesi benimsenmiştir. 1960’lardan sonra gelişen çevreye duyarlılığı ve toplumsal bilinç, kent planlama anlayışını değiştirmiştir. Kentleşme anlayışında yer alan negatif etkiler, çevre ve insan sağlığının bozulması, yaşanabilir alanlarda ortaya çıkan azalmalar ve doğal afetlerin artması insanları doğayla barışık, sağlıklı, dengeli ve yaşanılabilir kent kimliğine sahip estetik nitelikleri olan çevreler oluşturma yaklaşımını geliştirmiştir.

1970’lerde Türkiye’de kentleri ve tarihsel çevreyi korumaya dönük çalışmalar başlamıştır. 1973’de çıkarılan 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu ile bu konunun alanı kanuni teminata kavuşturulmuş; Antalya, Edirne, Bursa, Antakya, Şanlıurfa ve Konya gibi kentlerde sit alanları belirlenerek kentler koruma altına alınmıştır (Çavdar ve Sayan, 2003: 463)

Türkiye’de 1950’li yıllarda başlayan gecekondulaşma, 1970’lerde çıkarılmış olan imar aflarıyla genişleyerek büyük bir sorun haline gelmiştir. Özellikle yoğun göç hareketleriyle karşı karşıya kalan bölgelerde oluşan plansız yerleşim alanları, sağlıklı kent dokularını kısa süre içinde arttırmıştır (Ataöy ve Osmay, 2007: 64). Gecekondu sorunu i Beşer Yıllık Kalkınma Planlarında yer bulmuş ancak bu çabalar, soruna köklü bir çözüm bulmaya yetmemiştir. Gecekondular apartmanlaşmasıyla birlikte çarpık kentleşme yasal bir zemin bulmuş ve nitelikten uzak kent parçaları yaygınlaşarak bugüne kadar ulaşarak kent için en önemli sorun olma özelliğini devam ettirmiştir (Tüfekçi, 2017: 41).

Dünyanın küreselleşmesi ve serbest piyasanın etkisiyle yeni bir şekil alan hükümet politikaları, 1980’lerde kentsel dönüşümü de ele almaya başlamıştır (Dündar, 2006: 36). 1985’te kabul edilen İmar Kanunu’yla (RG., 17.03.1984, S.18344) planlama yetkileri, belediyelere devredilerek kaynak aktararak gecekondu bölgelerinin, tarihi doku korunarak, sağlıklı kent alanlarına dönüştürülmesi hedeflenmiş fakat yerel yönetimlere verilen imkan ve kaynakların yeterli olmaması ve çıkarılan imar aflarıyla meydana gelen mülkiyet sorunundan dolayı kentsel dönüşüm alanında önemli bir gelişme yaşanmamıştır (Üstün, 2014: 38).

Kentsel dönüşüm kavramı, 2000’li yıllardan sonra yasalarda yer bulmuştur. 2004 tarihinde gerçekleştirilen Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’nda “kentsel dönüşüm kavramı” ilk kez kullanılmıştır. Ne var ki bu Kanun’la kapsamlı bir dönüşüm hedeflenmemiş, kentsel dönüşümün yalnızca Ankara çevresinde gerçekleştirilmesi düşünülmüştür. Bu süreçte çıkarılan 5366 Say. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 5393 say. Belediye Kanunu ve nihayet 6306 say. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’larda “kentsel dönüşüm” kavramı doğrudan yer bulmuştur.

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecini kapsamlı ve uzun ve gelişmesinin, yer, kişiler ve istihdam şartlarından meydana gelen üçlü bir mekanizmaya kurgulamak gerekmektedir (Turok, 2004). Bu konuda bireylerin potansiyeli belirlenmeli, beceri, beklenti ve kapasiteleri onların yüksek refah düzeyine ulaşmalarını ve bunlardan en iyi şekilde yararlanmalarına imkan sağlayacak biçimde güçlendirilmelidir.

Ayrıca gelir yaratmak için yerel istihdam şartlarının rahatlatılması ve imkanların genişletilmesi gerekmektedir. Yine dönüşüm alanının çekici hale gelmesi amacıyla yatırımcı kişilerin ve firmaların sözü edilen alana çekilmesi için çalışmalar yapılmalıdır. Sözü edilen üçlü denge bağlamında dönüşümle ilgili uygulamalar, “her durum için uygun” hazır çözümler bulmak yerine “duruma uygun” çözümlerin üretilmelidir. Fiziksel, toplumsal ve ekonomik dönüşüm arasındaki bağlantılar mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır, girişimler tek boyutlu olarak yapılmamalıdır.

İKİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

2.1. Menkul ve Gayrimenkul

İnsanın yerleşik hayata geçişiyle birlikte oluşturmak zorunda olduğu bir yaşam alanı inşa etme ve kendisiyle beraber yaşayanları bir arada tutmaya yarayacak bir alanı yaratma isteği her geçen gün modernleşen hayatla beraber bir sisteme kavuşmuştur. Söz konusu sistem içinde oluşan gayrimenkul kavramı, aslında mevcut yaşam alanı haricinde, gelir veya yatırım amaçlı olarak sahip olunan alanı da vurgulamaktadır.

Dünyada yer alan, ekonomik bir değer taşıyan ve ekonomik anlamda sahibine bir kazanç sağlayan büyük mallara gayrimenkul/menkul adı verilmektedir. Buradan hareketle bir varlığın taşınmaz ya da taşınabilir olma durumunun bir varlığın menkul ya da gayrimenkul içinde ele alınmasındaki en önemli kriter olduğu anlaşılmaktadır.

Ekonomik değeri olan, paraya çevrilmesi mümkün ve taşınabilir özelliklere sahip değerli materyalleri ifade etmekte için kullanılan “menkul” sözcüğünün önüne, olumsuzluk öneki “gayri” getirilmek suretiyle yapılan “gayrimenkul” sözcüğü, “taşınması imkânsız, taşınmaz” anlamına gelmektedir; bu sözcük, Türkçeye Arapçadan geçmiştir. Gayrimenkul mal terimi ise; yerinde sabit durun ve yerinden bir başka yere taşınması imkânsız olan malları belirtmek için kullanılmaktadır.

Taşınması mümkün mallar “menkul” terimiyle, taşınması mümkün olmayan mallar ise gayrimenkul terimiyle açıklanmaktadır. Arsa, ev ve arazi gibi mallar gayrimenkul mal grubunda yer almaktadır. Bu bağlamda, “taşınır olması” menkul teriminin en temel özelliğidir. Buna göre menkul; yer değiştirebilen, bir yerden bir diğer yere transfer edilebilen, bulunduğu ortamda sabit bir şekilde durmaya zorunlu olmayan bütün varlıklara verilen isimdir. Otomobil, araç- gereç, eşya gibi farklı amaçlar için kullanılan ve fiziksel bir varlığı olan malları menkul mallara örnek olarak vermek mümkündür. Öte yandan bir varlığın “menkul” diye adlandırılabilmesi için yeryüzünde fiziksel bir alanda var olması zorunludur. Özellikle elektronik ortamda “kaydi” olarak var olan varlıklar tümü ve bu varlıklara ait bütün haklar da bu kapsamda ele alınmaktadır.

“Gayrimenkul” ise bulunduğu yerden bir başka yere transfer edilmesi imkansız olan bütün varlıklar için kullanılan bir isimdir. Tanımlamadan da anlaşılacağı gibi gayrimenkul terimi kapsamında taşınması imkansız doğal kaynaklar, üretim faktörüne dahil edilen arazi, toprak, arsa gibi unsurların yanı sıra yer üstünde insan eliyle inşa edilmiş fiziksel değerler kapsamında yer alabilecek bağımsız bölüm ya da bağımsız ünite olarak da değerlendirilen konut ya da otel, ofis, alışveriş merkezi gibi ticari üniteler de dahil edilebilmektedir.

Türkçede “gayrimenkul” sözcüğü ile aynı anlamda “emlak, taşınmaz, bağımsız bölüm ya da bağımsız ünite” sözcükleri de yaygın şekilde kullanılmaktadır. Eşya Hukuku alanında “gayrimenkul” terimi “taşınmaz” terimi olarak yer almaktadır.

Gayrimenkul, kurumların veya bireylerin hem yaşam alanı oluşturmak için hem de yatırım yapmak için sahip oldukları taşınmaz mal olarak bilinmektedir. Bu nedenlerle gayrimenkul hukuki anlamda, bir sermaye niteliği taşımaktadır (Parasız, 2015: 11).

Genel tanımlama kapsamında ve sahibi bulunduğu genel niteliklerinin yanında gayrimenkul terimi içerisine farklı birçok unsur da katılabilmektedir. Bu bağlamda gayrimenkul, madenler gibi finansal yönleri ve ağaçlar gibi doğal unsurları olan, arazinin üstünde veya altında yer alan bütün unsurları kapsamaktadır (Kaya, 2011: 5). Bu bağlamda gayrimenkul terimi içine, toprak parçasının üzerinde yer alan fiziksel bir varlığı olan, belli sınırlar içinde bulunan her şeyi dahil etmek mümkündür.

Süreç içerisinde gayrimenkul olgusu, kavramsal olarak insan eliyle geliştirilebilmekte ve kapsamına kanunlar çerçevesinde birbirlerinden farklı unsurlar ilave edilebilmektedir. Böylelikle de konuya ilişkin hukuksal yapılanmalarda ortaya çıkan değişimlerin de etkisiyle, gayrimenkule ilişkin algıda değişiklikler ortaya çıkmaktadır.

Arazisiyle beraber fiziksel olarak üzerinde bulunan binalar, gayrimenkul kapsamında ele alınmaktadır ve bu iki unsur birbirinin ayrılmaz parçaları olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul somut ve sabit olarak değerlendirilen bir kavramdır

ve bunun yanında insanların araziye ekledikleri yapay bütün unsurlar da gayrimenkulün kapsamına girmektedir (Appraisal Institute, 2004: 7)

Kanunların yaklaşımında olduğu gibi, içinde önemli bir yere sahip olduğu ekonomik tarafından da bakıldığında da gayrimenkul “dayanıklı mal” olarak ele alınmaktadır. Bu nedenle sermaye açısından hukuki nitelik kazanmasının yanı sıra ekonomik yararı da olan gayrimenkul ölçeği geniş bir şekilde koruma altına alınmaktadır (Aytekin, 2007: 208).

Sözü edilen dayanıklılık özelliği, gayrimenkulün güven duyulan bir yatırım aracı olmasında da yatırımcılara bir yol göstermekte ve yatırımcıların gayrimenkul yatırımlarına yönelmelerini sağlamaktadır. Sözü edilen yaklaşım, dünyada, gelişmekte olan ve gelişmiş ülkelerin vatandaşları için geleceğe dönük stratejilerin geliştirilmesinde önemini arttırmakta, gayrimenkulü diğer yatırım araçlarının önüne çıkarmaktadır. Geniş kapsamlı olarak ele alındığında gayrimenkulün kalkınmanın önemli unsurlarından biri olduğu görülecektir.

2.2. Gayrimenkul Çeşitleri

Gayrimenkul terini literatürde genel bir anlam ifade edecek şekilde kullanılmaktadır; ama birbirlerinden farklı özelliklere sahip gayrimenkul türleri vardır. İnsanların, işletmelerin ve kanunların gelişimleriyle beraber gayrimenkul kavramının tanımının değişmesi gibi gayrimenkul kapsamındaki türler de değişmektedir. Yasal düzenlemeler yardımıyla bir alanın hangi özelliklerinden dolayı gayrimenkul kabul edilip edilemeyeceği konusunda ayrıntılı bir biçimde durulmuştur.

Kullanım biçimleri, herhangi bir uygulamaya maruz kalıp kalmama durumları ya da sahip olunma durumları dikkate alınarak gayrimenkulleri bina, arazi ve arsa olarak üzere üç temel başlıkta değerlendirmek mümkündür:

- *Bina*: Bina bir arsanın üstünde inşa edilmiş olan kapsamında konut, ticari amaçla kullanılan dükkânların ya da iş için yapılmış ofislerin bulunduğu yapı bütünüdür. Binalar, yer aldıkları bölgenin çeşitli koşulları, kanuni zorunlulukları ve kısıtlamaları dikkate alınarak inşa edilmektedirler. Öteki gayrimenkul türlerine göre binalar, daha işlevsel bir yatırım aracı olarak kabul edilmektedir. Hem değer artış

kazancı hem de kira getirisi potansiyelleriyle sağladıkları kazanç nedeniyle bireylerin ve kurumların yatırımlar planlarının odağında yermaktadır.

- *Arsa*: Ana hatlarıyla arsa; gerçek ve tüzel kişilerin sahibi oldukları, sınırlarında bir tasarrufta bulunmak amacıyla elde tutulan ya da yatırım amacıyla kullanılmak amacıyla edinilmiş, üzerinde belediyeler ya da kamunun yetkili kurum ya da kuruluşları tarafından uygulama yapılmış, altyapısı getirilmiş ya da parsellenerek tapu defterlerinde kaydedilmiş parsellerdir. Zamanla değer kazanarak üzerinde bir tasarrufa gitmeden de bir gelir aracı özelliğine sahip olması, arsaların en önemli özelliklerindendir.

- *Arazi*: Ana hatlarıyla arazinin tanımı, imar planı olmayan, herhangi bir uygulama görmemiş, doğal kaynak ve yeryüzündeki bütün toprak parçaları olarak yapılmaktadır. Arazilerin üzerinde kendilerine özgü doğal kaynakları da yer almaktadır. Genellikle kurumlar ya da bireyler tarafından sahip olunmayan devlet hazinesi içinde bulunan arazilerde imar planı gibi herhangi bir uygulama gerçekleştirilmemiş, üzerinde hiçbir altyapı çalışması yapılmamıştır. Öte yandan arazilerin kurumlara ya da bireylere ait olmaları da mümkündür. Tarımsal amaçla kullanılan araziler, bu duruma örnek olarak verilebilir. Arazilerin zaman içinde yetkili kurumların yapacakları uygulamalara bağlı olarak bir getiri aracı haline dönüşme potansiyeli vardır. Bu şekilde araziler bir gelir kaynağı olabilirler ve araziler, üzerinden kazanç elde edilebilecek bir varlık haline gelebilirler.

Arazi; toprak, su, kayalar, hidrokarbonlar ve mineraller altında ya da üzerinde ve üstünde havayla beraber yerküre yüzeyinin bir alanı olarak tanımlanmaktadır. Denizler ve suyla kaplı diğer alanlar da içinde olarak yeryüzünün sabit bir noktası ya da alanıyla ilgili her şeyi kapsamaktadır. Tapu Sicili Tüzüğü m. 9'a göre arazinin tanımı, sınırları geometrik ve hukuki yöntemlerle tespit edilmiş kara parçası olarak yapılmıştır (Tapu Sicili Tüzüğü, 17 Ağustos 2013: 3).

Bina, arazi ve arsa terimleri gayrimenkul kavramının temelini meydana getirmektedir. Bunun dışında ise değişen zamanla yasal yapılanmalara göre ortaya çıkan çeşitliliklere bağlı olarak kullanım alanlarında farklılaşmaların olması gayrimenkul unsurlarını değiştirerek yeni gayrimenkul türlerinin ortaya çıkarmıştır. Temel diğer gayrimenkul çeşitleri şunlardır: (Üreten, 2007: 25-26).

- *Konut*: Konutun tanımı İnsanların barınma ve korunma ihtiyaçlarını gidermek için kullandıkları daire, müstakil ev, villa ve rezidans gibi kentsel bölgelerde ya da kırsal kesimlerde konumlandırılmış her türlü ev olarak yapılmaktadır (Değirmenciler, 2008: 7).

- *Ticari Gayrimenkul*: İnsanların barınma ve korunma alanlarının dışında, ticari bir işlem üzerinden kar etmek veya yatırım yapmak amacıyla aldıkları gayrimenkuldür. Zamanın şartları gereği, tekil olsa dahi içinde oturulan evin ticari gayrimenkule dönüştürülmesi mümkündür (Güngör, 2011: 9).

- *Endüstriyel Gayrimenkul*: Belirli bir alanı geleceğe dönük bir düşünceyle satın alma veya ticari anlamda alımsatım işlemidir. Sözü edilen alanda çeşitli sanayi yatırımları yapılmasını içeren gayrimenkuldür (Üreten, 2007: 25).

- *Tarımsal Gayrimenkul*: Gelir elde etmek için kullanılan ve yoğun istihdam yaratma özelliği olabilen arazilere tarımsal gayrimenkul adı verilmektedir. Zamanın şartları gereği tarımsal gayrimenkullerin birtakım ihtiyaçlardan dolayı konut, ticari, endüstriyel amaçlı ya da özel amaçlı olarak kullanılması da söz konusu olabilmektedir (Erdoğan, 2012: 4).

- *Özel Amaçlı Gayrimenkul*: Piyasada satın alınması ve satılması çok nadir olan bu tipteki gayrimenkuller, özel bir kullanıma tahsis edilmektedir. Bu tipteki gayrimenkullerin genellikle eğitim alanı, ibadet alanı, golf alanı olarak tahsis edildikleri görülmektedir (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, 2017: 17. Özel amaçlı gayrimenkullerin herhangi ticari beklenti ya da bir getiri amacıyla elde tutulan gayrimenkuller dışında bulunan gayrimenkuller oldukları ve bu tipteki gayrimenkullerin daha çok kamu yararına sunulabilecek, sosyal hizmetlere dönük kapsamda kullanılabilecek ya da imalat ve yapı işlerinin sürdürülebilmesi için kullanıldığı belirtilebilir.

2.3. Gayrimenkul Sektörü

Dünya genelinde oldukça aktif sektörlerden biri olmasına rağmen gayrimenkul sektöründe ortaya çıkan farklı uygulamalardan dolayı devamlı olarak birtakım yenilikler görülmektedir. Bu bağlamda dünyadaki farklı yerlerde yerleşimi, finansmanı inşası ve

pazarlanması bakımından gayrimenkul kapsamında yer alan unsurlar, farklı açılardan değerlendirilmektedir. Her ülkenin farklı uygulama yapması söz konusu olabildiği gibi küresel sermayenin dolaşımıyla birlikte benzerlikler taşıyan uygulamalar da kabul edilir olmuştur.

Gayrimenkul, ham yasal uygulamalar hem de yatırım amaçlı olarak değerlendirildiğinde gayrimenkul sektörünün içeriği bakımından ülkelerin sosyal yapıları ve özellikle de yatırım yapma davranışları, gayrimenkul sektörünün esasını meydana getirmektedir. Ülkelerin özellikle farklı toplumsal ve ekonomik yapılarda olması, gayrimenkulün çeşitlenmesine yol açmış, gayrimenkulün merkezde olduğu farklı araçların geliştirilmesini sağlamıştır.

Temele inildiği zaman konutun, gayrimenkul sektörünün kapsamında en fazla yeri olduğu ve taşınmazlar içinde de en değerli yere sahip olduğu görülmüştür. Her ne kadar bireyler, depo ve ofis konusunda öncelikli olarak zorunlulukları veya süreklilik arz edecek ihtiyaçları da göz önünde tutmasalar da barınmanın yanında konut edinmenin ve konuta yatırım yapmanın büyük bir önemi vardır. Son derece dayanıklı bir tüketim malı olan konutlar, gerek yaşamın devamı için gerekse yatırım için çok ciddi bir potansiyel taşımaktadır (Kömürlü ve Önel, 2007: 90).

Bireylerin gayrimenkul algıları genellikle, bir barınma aracı olarak gayrimenkul (ev) satın alma biçiminde kendini göstermektedir. Ancak zaman içinde, bireylerin kazançlarında yükselme oldukça konutlar, gayrimenkul olarak bir yatırım aracı özelliği kazanmakta ve konutun işlevleri de çeşitlenmektedir. Zaman içinde, hem satın alam hem kiralama yöntemleri içinde gayrimenkul sektörü içerisinde konutun konumu, bireyin finans yapılarına göre değişim göstermektedir. Bireylerin finansal yapıları kadar aldıkları dış finans desteklerinin varlığı, burada belirleyici noktadır. Bu konuda bankalar ile çeşitli finans kuruluşları etkindir.

Bütün bunlarla birlikte gayrimenkul kavramı kapsamında yer alan diğer unsurlar ise arazi kavramı temelinde değerlendirilebilir. Gayrimenkul kavramı genellikle değerlendirilirken içine konut, depo, iş yeri alanların girmesinin yanı sıra gayrimenkulün esas olarak bir taşınmaz olmasından dolayı kapsamına çeşitli büyüklükleri olan araziler de girmektedir. Birer taşınmaz olan bu alanların da bu

nedenle özellikle yatırım çerçevesinde değerlendirilmesi doğru olacağından arazileri de gayrimenkul kapsamında ele alınmaktadır (Çıkılı, 2010: 4).

Kamunun aklında gayrimenkul denildiğinde öncelikle konutun yer alması, kültürel bir alışkanlık olmasının yanında arazi ve türevleri alanların da gayrimenkul kapsamında yer aldığı ve böyle kabul edildiği. Araziler, yatırım araçları içinde önemli bir konuma sahiptir. Gerek yalın halleriyle gerekse üzerlerinde yapı veya binalar inşa edilmesi mümkün halleriyle gayrimenkul bakımından kişilerin yatırımlarının değerlendirilmesine katkı sunmaktadırlar. Ne var ki bir araziden de söz ediliyor olsa, kanuni ve toplumsal algı bakımından, sözü edilen arazinin bir konut yapılanmasıyla değerlendirileceği öngörülebilmektedir.

Gayrimenkulün kapsamı değerlendirildiğinde, yalnızca kendi içerisinde yer alan unsurlar ön plana çıkarılmamalıdır. Bununla birlikte gayrimenkul kavramsal ve piyasadaki yeri bakımından; finans sektörü başta olmak üzere diğer piyasaların da içerisinde yer alabilmektedir. Özellikle konut piyasası noktasından bakıldığında zaman, aradaki iletişimin düzeyi ve meydana gelen dışsallıklar, konut finansmanının ilerleyiş yapısına göre eş düzeyde ilerlemektedir. Bu şekilde ekonomik yapı içinde yer alan dolaylı ve doğrudan yer alan gayrimenkul ve dolayısıyla da konut sektörü, gelir dağılımı, büyüme ve istihdama yönelik kamu stratejilerinin ve piyasa unsurlarının şekillendirilmesi bakımından önemlidir (Coşkun, 2015: 7). Bir diğer ifadeyle gayrimenkul sektörü, kendi içinde yalnız başında değerlendirilen bir sektör olma özelliğini kaybetmiş, artık diğer sektörlerle iç içe hareket edebilecek bir düzeye gelmiştir.

Gayrimenkullerdeki fiyat dengesindeki değişimler, finans sektörünün geri kalanında dolaylı veya doğrudan etkili olabilmektedir. Bununla birlikte gayrimenkullerin değerindeki yükselme veya gerileme, diğer finans unsurlarının ve aktörlerinin bir sonraki basamakta kendileri için bir yol haritası belirlemelerine yardım etmektedir.

Bu anlamda gayrimenkul piyasasının çerçevesi genişletilirse sürecin içine başka ve kritik öğeler de dâhil olabilir. Bu duruma göre finans dünyasıyla etkin bir iletişim içinde olan gayrimenkul sektörü; bankacılık, sigortacılık sektörü ve sermaye piyasalarındaki sürecin biçimlendirilmesi ve rakamsal dengelerin kurulabilmesi için

etkin olabilmektedir. Gayrimenkul sektörü, özellikle bankacılık ve sigorta sektörlerinde belirleyici bir unsurdur (Coşkun, 2015: 7).

Gayrimenkul alım veya satımının bireyselden ziyade toplu olarak yapılması gayrimenkulle doğrudan veya dolaylı olarak etkileşimde olan sektörlerin tamamını etkilemektedir. Son dönemde gayrimenkul piyasasının dünya genelinde büyük ölçüde aktifleşmesi ve gelişen ve gelişmekte olan ekonomiler için de bir gösterge olarak kabul edilmesi, gayrimenkul sektörünün kaçınılmaz olarak takibini zorunlu hale getirmiştir. Ayrıca bu sektörün kontrol edilmesi ve üzerinde belli düzeylerde toplumsal bir baskı olması da sektörle ilintili bütün alanlarını çıkarlarını korumak amaçlıdır.

Genel olarak dünyada gayrimenkul sektörü kapsamında sayısı çok fazla olmayan satıcı, alıcı ve öteki aktörler bulunmaktadır. Ne var ki işlem hacminin genişliğiyle doğru orantılı olarak aktörler çoğalmakta ve bu bağlamda üretimin ve fiyatların kontrol edilebilmesi zorlaşmaktadır. Gayrimenkul kavram olarak kapsayıcı bir nitelik taşısa da bunun altında şu durumda organize edilmiş bir sistemsal yapıdan bahsedilemez. Gayrimenkul sektörünün dünya genelinde devlet yönetimlerinin hukuksal yönetim ve düzenleme desteği vermesine ihtiyacı vardır (İçellioğlu, 2011: 144).

Sektör temelde kapsamı geniş işlemleri içermemekle birlikte esas olarak sürecin içinde bulunan aktör sayılarının sürekli çoğalması ve gayrimenkul sektörünün unsurlarından nitelikli veya niteliksiz tarafların her geçen gün artmasıyla beraber bu alanda bir düzenleme ve denetim yapılması, özellikle usulsüzlüklere engel olmak için şart olmuştur. Böylece sektörün kapsamının genişlemesiyle beraber kontrol mekanizmasının gücünde de artış olacaktır. Toplu konut projelerinin etkisiyle zaman içinde gayrimenkul olgusunun çerçevesinin genişlemesi, onunla ilgili yasal yapılanmanın çerçevesinin de genişlemesini zorunlu hale getirmektedir.

Gayrimenkul sektörü, diğer birçok alanın içine dâhil edilebildiği gibi; aynı zamanda kendisi de diğer alanlardan etkilenmekte ve onlara müdahil olmaktadır. Başka bir söyleyişle sektör, çevre unsurlarından üst düzeyde etkilenmeye uygun ve son derece hassastır. Bundan dolayı gayrimenkul sektörüne şekil verilirken doğal, psikolojik ve teknolojik unsurların birçoğu aynı anda göz önünde bulundurulmalıdır. Gelecekte yaşanabilecek bölgesel gelişmeler, inşaatların kısa süre içinde yapılmasını sağlayan

teknolojik imkanlar ve doğal afetlerin oluşturduğu riskler; gayrimenkul sektörü tarafından üzerinde mutlaka çalışılması gerek alanlar olarak öne çıkmaktadır (Karabulut, 2002: 44).

Teknolojinin sunduğu imkânlar dikkate alındığında, özellikle doğal afetlere yönelik yapılan, daha güvenilir gayrimenkullerin inşa edilmesini kolaylaştırmıştır. gerek hızlı gerekse sağlam yapılar yapılabilmesi için gerekli olanakları sektör unsurlarını sunan teknolojinin önemi kadar gayrimenkul piyasasını besleyen psikolojik öğeler de önemlidir. Bu bağlamda geleceğe dönük planlar, erişilebilirlik ve fiyat açısından gayrimenkul algısının belki de en önemli unsurudur. Göç, lokasyon ve diğer yatırımların durumu dikkate alındığında gayrimenkulü edinme veya edinmeme, bir başka yönüyle de elde bulunan gayrimenkulü iyi değerlendirebilme konusunda çevre faktörler, öne çıkmaktadır.

Gayrimenkul sektörü, içinde birçok fırsatı da barındırdığı için de önemli bir sektördür. Bu anlamda bir finans krizi, yoğun bir göç dalgası ya da doğal bir afet gayrimenkul piyasasını canlandırabilecek özellikler taşımaktadır. Yaşanan sorunlardan sonraki süreçte, başta barınma ihtiyacı olmak üzere yeniden bir yatırım gerçekleştirme talebinden dolayı gayrimenkul sektörü kendisi için gelişebileceği bir zemin bulmakta ve kesinlikle bir büyüme ivmesi yakalayabilmektedir (Aykaç, 2011: 125).

Dönemim şartları ne kadar olumsuz olursa olsun, gayrimenkul sektörü daralan piyasasını yeniden genişletebilmekte ve başta konut alım-satımları olmak üzere yine yatırım yapılacak en önemli alan olma özelliğini sürdürmektedir. Bu özelliğinden dolayı da toplum, bilhassa yatırımcılar, gayrimenkulü barınma ihtiyacını karşılayan bir unsur olarak görmekten ziyade, başta krizden sonraki dönemler olmak üzere en fazla imkanı sunan bir yatırım aracı olarak kabul etmektedirler.

2.3.1. Gayrimenkul Sektörünü Etkileyen Faktörler

Tespit edilen bir arsada yapılması planlanan proje ya da temel atımından binanın satışa sunulması pazarlanması başmağına kadar çeşitli faktörler, gayrimenkul sektörünü etkilemektedir. Gayrimenkulün bulunduğu ülkenin ekonomisi, uygulanan faizlerin

oranları, demografik yapı, yasal düzenlemeler ve arz ve talep ilişkileri gayrimenkul sektörü üzerinde oldukça etkili plan unsurlardır (Yıldızcı, 2017: 23).

2.3.1.1.Ekonomi

Gayrimenkul sektörü üzerinde etkili olan en temel faktör, ülkenin ekonomik durumudur. Ekonomik durum, gayrimenkul sektörünün geleceğini belirlemektedir. Sektörde hızlı gelişim göstermesi ise büyük oranda; enflasyonun kontrol edilmesine ve TL'nin değerini korumasına bağlıdır.

Ülke ekonomisinin güçlü olması ve kişi başına düşen milli gelirin yükselmesi, gayrimenkul sektörüne fiyatlarda artış olması şeklinde yansımaktadır. Kredi akışının hızlanmasını sağlayan güçlü ekonominin yatırımları arttırarak gayrimenkul fiyatlarını yükselttiği gözlenmektedir. Ekonomik iyileşme gayrimenkul sektörü için önemli bir olumlu etkidir (Gönülal, 2009: 10).

Ülkenin ekonomik bakımdan sarsıntılar ve sorunlar yaşadığı dönemlerde yatırımını gayrimenkul alarak yapmayı planlayan kişilerin nakitlerini taşınmaz alımı için kullanmaya çekinmeleri, sektörü etkileyerek gayrimenkul piyasasını da daraltmaktadır (Yıldızcı, 2017: 26).

2.3.1.2. Arz -Talep İlişkisi

Gayrimenkul fiyatlarında etkili olan unsurlardan biri, arz-talep ilişkisidir. Gayrimenkule olan talep, özellikle değer artışı gerçekleşen bölgelerde artmaktadır. Gayrimenkulün çevresinde bulunan arazi ve arsaların gelişeceğine dair öngörüler ya da gayrimenkulün olduğu bölgede inşa edilecek okul, hastane, ulaşım üniteleri, bölgenin değerinin artmasını sağlamaktadır. Konum seçimi, yatırımcının öncelikleri arasında önemli bir yere sahiptir. Gayrimenkulün alışveriş ve iş merkezlerine yakın olması, ulaşım akslarına mesafesi gibi birçok unsur, gayrimenkulün konum analizlerinin yapılmasını sağlayarak bu bölgelerde arz ve talebin artmasını sağlamaktadır.

Arsa sıkıntısından dolayı arzın gerçekleşmesinde sıkıntılar yaşanması halinde, bölgedeki gayrimenkullerin fiyatlarında artışlar yaşanmaktadır. Arzın talebin üzerinde olması halinde ise gayrimenkul sektöründe “arz fazlası” ortaya çıkmaktadır. Arz fazlası

olduğu durumlarda talebin artması için çalışılmalar yapılmaktadır(Şentürk, 2012). Bazı dönemlerde konut arzının fazla olması birçok endişeye neden olmaktadır; arzın fazla olduğu dönemlerde sektörün bir krizle karşılaşacağı ve bundan dolayı bu riskin kontrol altına tutulması gerektiği iddia edilmektedir.

2.3.1.3. Faiz Oranları

Uzun vadeli kredi kullanarak gayrimenkul alınabilmesi, gayrimenkul sektörünün sürekli canlı ve dinamik kalmasını sağlamaktadır. Faiz oranları, kredi kullanmak suretiyle gayrimenkul alımlarını doğrudan etkileyen en önemli faktördür (İbicioğlu ve Karan, 2012: 65-75).

Faiz oranlarının sabit kalması için yapılan çalışmalar, Gayrimenkul sektörünün büyümesi ve devamlı bir hareket içinde olması için çok önemlidir. Devlet tarafından yapılan bu türdeki çalışmalar gayrimenkul ekonomisini ve sektörünü büyük ölçüde etkilemektedir.

2.3.1.4. Demografik Yapı

Demografik yapı, gayrimenkul sektörü üzerinde etkili olan önemli faktörlerden biridir. Ülke nüfusunu artış hızı, kentleşme, yaş ortalaması, cinsiyeti, ırkı gibi birçok demografik yapı sektör üzerinde doğrudan etkili olmakta ve pazarlamaya öncülük etmektedir (Yıldızcı, 2017: 30). Demografik yapı, toplumsal ve ekonomik etkilere neden olmaktadır. Türkiye’de genç ve dinamik nüfusun fazla olmasının yanında artan yaşam kalitesinin artmasına bağlı olarak yaş ortalamalarının artması, gayrimenkul sektörü üzerinde etkili olmaktadır. Yaş ortalamasında artış olması, bir önceki yıla göre orta ve uzun vadede çalışabilen genç nüfusun sürekli artış göstermesi, gayrimenkule olan ihtiyacın süreceğini gösteren ipuçlarıdır.

2.3.1.5. Yasal Düzenlemeler

Gayrimenkul sektörü üzerinde belirgin bir şekilde etkili olan bir değer faktör, yasal düzenlemelerdir. Gayrimenkulün tarihsel hareketleri ele alındığı zaman, gecekondulaşmaya engel olunması, gayrimenkul alımsatımlarının yükseltilmesi, ülkeye yabancı yatırımcı çekilmesi ya da buna engel olunması gibi öncelikli olan amaçlara

uygun olarak devlet tarafından çıkarılan yasal düzenlemelerle gayrimenkul sektörünün sürekli teşvik edildiği görülmektedir.

Yasal düzenlemelerle amaçlananın gecekondulaşmaya engel olmak ya da bunu teşvik etmek gibi görülse bile, devlet tarafından yasal düzenlemeler yapılması, yabancı ve yerli yatırımcılara güven oluşturduğu ve sektör üzerinde olumlu etki oluşturmak suretiyle sektörü dinamikleştirdiği görülmektedir.

2.3.1.6. Kentleşme Yapısı

Dünyanın birçok ülkesinde bulunan kentler tarafından yaşanan her özelliğiyle bir kent olabilme çabası, bazılarında yüzyıllarca sürmüştür. Bu kentlerde yaşam alanları, iş alanları ve altyapı projeleri gibi kente dair birçok unsur, zaman içinde doğru biçimde konuşlandırılmak istenmiştir. Sözü edilen kentleşme çabaları, bir yandan da dolaylı olarak gayrimenkul piyasasının şekillenmesine de yardım etmiştir. Kentleşme sürecinde öncelikle insanlar için yaratılan yaşam alanları olmak üzere yatırım veya diğer amaçlarla değerlendirilmek amaçlanan gayrimenkul unsurlarının da dikkate alındığı görülmektedir (Tepe, 2010: 8).

Gayrimenkul alanlarının değerlendirilmesi, kentleşme sürecinde ön plana çıkan en önemli unsurlardan birisidir. Bu konuda, sektörel ve yasal anlamda yapılan çalışmalar gayrimenkulü satın alma ve gayrimenkule inşa tesis etme bakımından düzenlemeler yapılmakta ve kentin düzeyi muhafaza edilmeye çalışılmaktadır.

İşle ilgili yeni fırsatlar elde etmek, insanların kırsalda yaşadıkları dünyalarını terk ederek kentlere göç ederken temel beklentileridir. Bundan dolayı da dünyada kırsaldan kentlere yoğun bir göç dalgası yaşanmakta ve bu durum her geçen gün artış göstermektedir. Sözü edilen göçün üst düzeylere erişmesiyle beraber kentlerde ciddi boyutlara ulaşan barınma sorunları oluşmasının yanında bunu giderebilmek için gayrimenkul sektörü ile buna bağlı yatırım unsurları devreye girmektedir. Bu özelliğiyle de gayrimenkul, göç dalgasına engel olamasa da göçün yaratacağı olası krizleri durdurmaktadır (Es ve Ateş, 2004: 210-212).

Göçlerin neden olduğu birçok sorun vardır. Barınma ve beslenme sorunlarına çözüm bulmak için atılacak ilk ciddi adım olan konut edinmek, bu sorunların başında

gelmektedir. Bireysel çabalarla olduğu kadar devlet desteğiyle çözülmek istenen bu durum, kentleşmenin bir sorun olarak ortaya çıkmasını engellemektedir. Göçün gerçekleşmesiyle birlikte herkesin yeni taşındığı kentte kendisine yeni bir yaşam oluşturma gayreti, en başta gayrimenkul edinmeyle eşleştirilmektedir.

2.3.1.7. Beklentiler

İleriye dönük bölgesel analizler yapılmasını sağlamak suretiyle gayrimenkul sektöründe etkili olan beklentiler faktörü, gayrimenkullerin fiyatlarında ortaya çıkan artışların da temel nedenidir. Yapılaşmanın yoğunlaşacağı öngörülen bölgeler, belli dönemden sonra imara açılması beklenen alanlar, kentsel dönüşümle ilgili yoğun çalışmalar gibi beklentilerin gerçekleşmesiyle bölgenin değerinin ve buradaki fiyatların artacağına dönük tahminleri meydana getirmektedir. Sözü edilen tahminler, kişilerin gayrimenkul sektörü ile ilgili kararları üzerinde etkili olmaktadır.⁶⁷

Belirlene bölgelerle ilgili çalışmalardan ve sözü edilen bölgelerle ilgili beklentilerden gayrimenkul sektörünün de olumlu etkilendiği bilinmektedir. Beklentiler faktörünün fiyatların artmasına neden olduğu ve gayrimenkul sektörünü dinamikleştirdiği görülmektedir (Sertkaya, 2016).

2.3.1.8. Mütekabiliyet Yasası

Genel olarak bütün ülkeler, gayrimenkul piyasasını yalnızca kendi vatandaşları tarafından yapılan satın alımlara göre düzenlememektedirler. Daha ziyade ülke yöneticileri, ülkelere dışarıdan gelen veya gelecek gayrimenkul edinme talebi olan tarafların tamamına mülk edinme hakkını tanımıştır. Ancak ülkelerin hepsi, yabancılara mülk satımına sınırlama getirmiştir. Çoğu ülke bu konuda yasal uygulamalar ve sıkı denetimler getirmiştir (Çimen, 2009: 9-10).

Mütekabiliyet yasaları dikkate alınarak ülkeler birbirinin topraklarında, birbirinin vatandaşlarının, belirli kurallara uygun olarak gayrimenkul edinmelerine müsaade ederek aslında sektöründe devamlık kazanmasına ve hatta bazı bölümlerde büyümesine de yardım etmektedirler. Dünyanın gözde yerleşim alanları dikkate alındığı zaman; yabancıların ellerinde bulunan yatırımları söz konusu alanlarda

yoğunlaştırdıkları, fakat burada da mütakabiliyet yasasının bulunup bulunmadığına dikkat edilmektedir.

2.3.1.9. Deprem Riski

Gayrimenkul piyasasının değerlendirme başmağında kritik bir önemi olan deprem riski, sektör için dikkate alınması gereken önemli tehditlerden ve temel etkenlerden biridir. Bu bağlamda gayrimenkulün depreme karşı dayanıklılığı, satın alma yapacak yatırımcıların göz önünde bulundurdıkları noktalardan birisidir. Sektör geliştikçe deprem riski, üreten için de satın alan için de daha fazla gündeme gelen bir konu olmaktadır (Daşkiran ve Baydur 2015: 495).

Dünyada daha önce yaşanan ve ağır yıkımlara neden olan deprem olayları, bugün de varlığını yaşama dönük olarak tehdit olma özelliğini dürdürmektedir. Devlet yönetimleri, buna istinaden de özellikle de aktif deprem kuşağı üzerinde bulunan ülkelerin yöneticileri, bina inşaatlarını deprem riskini dikkate alarak izin vermekte ve inşaat sürecini denetlemektedir.

2.3.1.10. Büyük Ölçekli Gayrimenkul Yatırımları

Gayrimenkul sektörünün güçlenmesi ve canlanmasıyla ilgili önemli etkileri olan ölçeği büyük gayrimenkul yatırım projeleri, uygulamaya koydukları ödeme kolaylığı politikalarıyla toplumu oluşturan bireylerin özellikle konut edinmelerini olumlu etkilemektedir. Bununla birlikte büyük ölçekli projeler, alımı yapılan gayrimenkul inşaat alanlarıyla beraber ekonominin bir başka alanına yatırımın yönlenmesini sağlamakta, böylece konuta veya bir bina haline gelmemiş gayrimenkullerin nakde dönüşmesine yardım etmektedir (Ersan, 2009: 47).

Özellikle son dönemde büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarında görülen artışla paralel olarak bu alana yatırım yapanların be bunları satın alanların sayısında dikkat çekici bir artış yaşanmıştır. Bu vesileyle de gayrimenkul şirketleri ile gayrimenkul sahipleri, sürecin kendileri için daha kazançlı olmasına çalışmanın yanında ülke ekonomisinde yeni bir alan açarak sektörün büyüme olmasını sağlamışlardır.

2.3.2. Gayrimenkul Sektörünün Gelişimini Destekleyen Unsurlar

2.3.2.1. Ekonomik Unsurlar

Zamanla toplumu oluşturan bireylerin alım gücünün artmasına bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan gelişmelerden dolayı da bu sektöre daha çok yatırım yapılmıştır. Bütçeleri ölçüsünde işletmeler, aileler ve bireyler, barınma, çalışma ve yatırım olanakları açısından anlamında gayrimenkul sektöründen faydalanmaktadırlar. Sözü edilen faydalanma çeşitli finans düzeylerinde de olmakla birlikte kesinlikle bir satın alma gerçekleşmekte ve sektör, toplumun finansal kapasitesiyle doğru orantılı olarak büyümektedir. Bununla birlikte sıra toplumun artan gelir düzeyinde dolayı yalnızca barınma veya iş olanakları için değil; yükselen bir oranda yatırım düşüncesi de gündeme gelmektedir.

Kentleşme sürecine paralel olarak oluşan tabloda kent yaşamı içinde gelişen iş ortamının bireylere sunduğu finansal teşvikin de etkisiyle birlikte hayat, yatırım ve barınma gibi alanlarda alıcılar birikim yapmak, kredi kullanmak ve buna benzer yollarla borçlanmak suretiyle finansal bakımdan bir örgütlenmeye gitmektedirler. Bu bağlamda kent yaşamında yer alan herkes, kesinlikle gayrimenkulle ilgili bir faaliyette bulunmaktadır. Ekonomik güçten kaynaklı olarak toplumsal olarak amaçlar birbirlerine göre farklılıklar gösterse bile gayrimenkul ediniminin zorunlu olması, sektörde devamlılığı sağlamaktadır (Han, 2012: 132).

Gayrimenkul sektörünün, ekonomi olarak yapılan karşılık birtakım getiriler sunması da sektörün büyümesi ve kalıcı olması bakımından besleyici birer unsurdur. Bütün bireyler, kazanç düzeylerine göre makro veya mikro ölçekli yatırımlarda bulunmaktadırlar.

Gayrimenkul yatırımları içerisinde, genellikle makro ölçekli unsurlar yer almaktadır. Ancak ekonomik düzeyleri çok fark etmeksizin, bütün bireyler, mutlaka büyük ölçekli yatırımlara yönelmek niyetindedirler. Bundan dolayı da en zorlu dönemlerde bile gayrimenkul sektörü, diğer birçok sektör gibi toparlanmaya yönelik adımlar atabilmektedir. Hatta gelişen süreçte, ekonomide olumlu gelişmeler olduğu

dönemlerde, bireyler borçlanma yoluna giderek gayrimenkul satın alma, süreçte de bu faaliyetlerini yatırıma dönüştürme eğilimi içindedirler.

2.3.2.2. Siyasal Unsurlar

Bir ülkede bütün piyasaların şekillendirilmesi için devletin genel olarak büyük oranda yönlendirmesi gerekmektedir. Gayrimenkul sektörü de bu yönlendirmeye ihtiyaç duyan sektörlerden biridir. Oldukça yoğun bürokratik uygulamaların bulunduğu gayrimenkul sektörü siyasi gelişmelerden büyük ölçüde etkilendiği gibi siyasi dalgalanmalar, istikrarsızlıklar ve istikrarın sağlanması da gayrimenkul sektörünü büyük ölçüde etkilemektedir.

Hammadde alımı, alıcıların yatırımla ilgili tutumları, geleceğe ilişkin beklentiler ve endişeler gir birçok konu siyasi ortamda yaşanan gelişmelerden yoğun biçimde etkilenmektedir. Bununla birlikte dünya siyasetinde yaşanan küreselleşme süreciyle birlikte oluşan tabloda farklı noktalarda meydana gelen siyasi ortamların birbirinin faaliyetlerinden kolayca etkilenmelerinden dolayı gayrimenkul sektörü de diğer birçok sektör gibi siyasî şartlara bağımlı olma özelliğini devam ettirmektedir. Yine yapımının tamamlanmasının zorunlu olması ve teslim süreci gibi çeşitli etkenler, özellikle konut sektörünü tetikleyici nitelik taşımaktadır.

Özellikle siyasetin dar alandaki uygulamaları dikkate alındığı zaman iç siyasi yapı, bürokratik sistem ve dönemlere göre değişen politika uygulamaları gayrimenkul alım satımları ile üretimini yönlendirmektedir. Özellikle yasal uygulamalarda ortaya çıkan farklılıklar, bunların farklı gayrimenkuller için farklı uygulamaları ve böylece sektörün siyasi iradeye fazlasıyla bağımlı duruma gelmesi, gayrimenkul sektörünün şekil alması, küçülmesi, büyümesi, gelişmesi ve içeriğinin genişleme olması bakımından yönlendirici nitelik kazanmaktadır.

Bazen de siyasi olarak piyasaya yapılan müdahalelerden dolayı gayrimenkul sektörünün atılım yapmak için çekince gösterdiği, böylelikle de siyasi aktörler tarafından verilen kararların, sektörün kendi içindeki karar mekanizması üzerinde de olumsuz etkide bulunması söz konusudur (Yüksel, 2014: 23).

Bu yönüyle siyaset dünyasının gayrimenkul sektörü için ciddi düzeyde bir korku unsuru niteliği taşıdığı ve özellikle de ileriye dönük projelerde engelleyici bir tarafının olduğunu düşünmek mümkündür. Siyasal alanın verdiği kararların genellikle yalnızca siyasal gücü ilgilendiren bir özellik taşıması, bu vesileyle de iş alanlarının çıkarlarının arka plana atıldığı düşünüldüğü zaman, gayrimenkul sektörünün çıkarlarının da siyasal çıkarlardan sonra geldiğini anlamak zor olmayacaktır. Fakat siyasal karar verme süreçlerinde uluslararası ilişkilerin küreselleşmesinin yol açtığı sistematikten kaynaklanan etkiyle, küresel veya yerel olmasına bakılmadan, iş sektörlerinin tamamı geleceği dikkate alınır olmuştur.

2.3.2.3. Teknolojik Unsurlar

İçeriksel özelliklerinden dolayı kalıplaşmış aktörlere ve bir sisteme sahip olan gayrimenkul sektörü, bu özelliğinin etkisiyle de sektörün içinde rollerde çok sık değişiklik olmamakla beraber birlikte sektöre girişte bir sınırlama olmasa bile yalnızca yatırımcılar da farklılıklar görünmektedir. Ancak son dönemde teknoloji alanında yaşanan hızlı gelişmeler, sözü edilen gelişmelerin zamanla gayrimenkul sektörünü de bünyesine alması ve sektörün içinde bulunan aktörlerin bu teknolojik unsurlardan daha çok faydalanmaya çalışması, teknolojiyle gayrimenkul sektörünün bir araya gelmesini sağlamıştır.

Yalnızca malzemelerin fabrikalarda üretilmesi veya kayıtların dijital ortamda tutulması değil; teknoloji, gayrimenkul sektörünün birçok farklı alanında yardımcı olmaktadır. Sözü edilen yardımın da etkisiyle özellikle talep karşılama konusunda sektörün potansiyelinde büyük artışlar olmaktadır. Çünkü teknolojinin sınırsız olma özelliği kendisiyle birlikte çalışan alanların tamamında etkili olurken, gayrimenkul piyasasının da üretmesi, gelişmesi, tanıtımının yapılması ve farklı birçok alanda kara geçmesi için destek vermektedir.

İnşaatların kısa bir süre içinde tamamlanmasına olanak sağlayan birçok sistemin ortaya çıkması, teknolojinin gayrimenkul sektörüne olan belki de en önemli desteği ve etkisidir. Böylece talebin yoğun ve yüksek olduğu bölgelerde ve dönemlerde sektör, teknoloji tarafından sunulan avantajlardan yararlanabilmekte, zamanında verdiği sayesinde yeterli oranda kar sağlayabilmektedir. Bununla birlikte teknolojinin

yardımla birlikte gayrimenkul ürünlerinin tanıtımında kolaylaşma olması, önünde bulunan sınır engellerinin yok olması ve sektörde yer alan en küçük ölçekli yatırımcı veya alıcının talep ettiği bir ürüne ve bilgi hızlıca erişilmesinin mümkün olması, sektörün potansiyelini arttırmış ve kapsamını genişletmiştir (Doğrul, 2011: 1).

Gayrimenkul sektörü için teknolojinin ciddi boyutlarda bir potansiyel ve bir avantaj tetikleyici, arttırıcı unsur özelliği taşıdığı görülebilir. Her ne kadar bugün kalıplaşmış yöntemlerden yararlanarak sektörün sistematığı ve işlemleri çalışmayı sürdürse de koşullar tarafları zorlamaktadır. Önceki yıllarda beşeri ilişkiler ve klasik yöntemlere dayalı bürokratik işlemler ve alım-satım uygulamaları artık teknolojik destekle daha hızlı yürütülebilmektedir. Bütçeden ve zamandan sağlanan tasarruflar sektörün özellikle gelişimine katkı sunmaktadır.

2.3.2.4. Toplumbilimsel Unsurlar

Gayrimenkul edinme hakkında etkin birçok unsur bulunmasının yanında ekonomik her ne kadar sebepler imkan vermese de, alıcıların gayrimenkul edinme konusundaki mutlak istekleri onların tutumları üzerinde etkili olabilmektedir. Barınma veya yatırım amacına dönük olarak satın alınan gayrimenkullerle birlikte toplumun belli kesimleri tarafından ilgi gösterilen gayrimenkul çeşitlerini satın almak veya kiralamak da toplumbilimsel anlamda gayrimenkul sektörünün potansiyelini tetiklemektedir.

Toplumun bazı zamanlarda yaşadığı popüler dönemlerde de toplumbilimsel nedenlerden bazıları öne çıkmakta ve bu sebepler, dolaylı olarak toplumun satın alma davranışlarını yönlendirmektedir. Bununla birlikte toplumların bazılarında gayrimenkul edinmenin güvenlik düzeyi yüksek bir yatırım olacağına ilişkin düşünce de yıllarca, insanların toplu halde gayrimenkul edinmelerine yardım etmektedir. Bunlardan başka toplumsal olarak taleplerin, beklentilerin, beğenilerin ve ana hatlarıyla kültür değerlerinin değişimine bağlı olarak gayrimenkul sektöründe de geniş kapsamlı bir algı değişmesi yaşanmaktadır. Bu bağlamda başta konut sektörü olmak üzere, gayrimenkul edinme konusunda düşünceleri değişen insanların varlığıyla meydana gelen yeni beklentiler, konut, işyeri gibi ürünlerin şekillerinde de değişmelere yol açmaktadır. Başka bir söyleyişle insanlar, yaşama ilişkin düşüncelerinde sosyolojik olarak bazı değişimler yaşadıkça çevrelerinde değişime uğrayan dünya da benzer biçimde

değişimler yaşamakta ve onların beklentilerini yanıtlamaya çalışmaktadır. Alışılmış apartman modellerinden rezidans türünde konutlara geçişler yaşanması, bu türde bir durumu belirtmektedir; insanların popüler olduğunu kabul ettikleri unsurlarla beraber birçok alan gibi gayrimenkul sektöründe popülerleşmeden etkilenmektedir (Yüksel ve Akbulut, 2009: 110-111).

Toplumsal toplumbilimsel anlamda kendisini konuşturduğu zemin, yaşamdaki tüketim alışkanlıklarına tümü üzerinde belirli oranda etkili olabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün tüketim alışkanlıkları ve algısı da bu yaklaşıma uygun bir görüntü vermektedir. Gayrimenkul piyasasında dönemsel olarak ortaya çıkan satın alma davranışları ile buna karşı tarafların verdikleri tepkiler, tüketicilerin olduğu kadar sektörün geleceğini de saptamaktadır. Bu bağlamda toplumbilimsel yapıların gayrimenkul sektörünün potansiyeli üzerinde dolaylı olarak etkili olduğunu söylemek mümkündür.

2.4. Yatırım Olarak Gayrimenkul

Gerçek kişiler, işletmeler ya da işletmeyle aynı grup içinde olan kuruluşlarca büyük olasılıkla kullanılması gereksiz bina ya da arsalara yapılan amacı yatırım olan alımlara gayrimenkul yatırımı adı verilmektedir. Gayrimenkul yatırımlarını daha iyi anlaşılabilirlik için gayrimenkul türleri içinde piyasayı en fazla etkileyen unsurlardan konut, ticari gayrimenkul ve arsa birlikte incelenmelidir.

Dünya genelinde birçok farklı yatırım aracı olmakla birlikte çok az sayıda yatırım aracının getiri, risk ve maliyet konularında yatırımcıları tatmin etmesi mümkündür. Yatırım araçlarının çok büyük bir bölümü kendi içerisinde yüksek ölçekli riskler içermekte ve bu risklerin hemen hepsi yatırımcıları belirli oranda yatırım hamlelerinden geride tutmaktadır. Özellikle de finansal krizlerin ulusal ve uluslararası bazda yatırım dünyasını sürekli olarak sarstığı mevcut süreçte, risk düzeyi en düşük yatırım araçları her zaman daha fazla ilgi çekmektedir.

Bu açıdan bakıldığında da gayrimenkul, dünya üzerinde yatırım aracı olarak nitelendirilebilecek olan araçların büyük bir çoğunluğundan daha az riski içermesi sebebi ile yatırımcılar tarafından daha sık tercih edilmekte ve daha garanti bir yatırım

aracı olarak nitelendirilmektedir. Kolaylıkla erişilebilmesi, zaman içerisinde getirileri olması ve bir kez satın alındıktan sonra sürekli olarak takibinin gerekmemesi gibi sebepler sıralandığında, gayrimenkul bir yatırım aracı olarak kabul görmekle birlikte, tercih sebebi daha fazla olan bir yatırım aracına dönüşmektedir (Temel, 2009: 131).

Gayrimenkul sektörü, bahçe, arsa, ofis, dükkân ve alışveriş merkezleri gibi başka bileşenlerinden meydana gelmiş olmakla birlikte genellikle akla öncelikle konut kavramı gelmektedir. Gayrimenkulün tanımı etrafı kapatılmış, tavanı örtülü bir grup insan ya da bir ailenin diğer bireylerinden ayrı olarak yaşamalarına imkân veren doğrudan koridora, sokağa ya da genel alan açılan, müstakil bir kapıya sahip bina ya da bir evin bir bölümü şeklinde yapılmaktadır (Yılmaz, 2016: 33).

Barınma; sağlıklı, sağlam ve güvenli yapıya olan ihtiyaçtan doğmuştur. Ancak konut yalnızca barınma ihtiyacından doğmamaktadır. İnsanın Maslow tarafından ileri sürülen ihtiyaçlar hiyerarşisinde, insanların ihtiyaçlarının sınırları olmadığı ve hedeflenen bir ihtiyaç tamamlandıktan sonra ortaya çıkan isteklendirmeyeyle diğer bir ihtiyacın ortaya çıktığının ve giderilmek için çaba gösterilmesinin söz konusu olduğunu ifade etmektedir. İnsanın ihtiyaçları hiyerarşisi içinde konut, bireylerin barınma, güvenlik, konfor, kendini ifade etme ve sosyalleşme gibi ihtiyaçlarına cevap veren bir araç olduğunu belirtmektedir (Erdem, 2008: 6).

Konut; ekonomik, siyasal ve toplumsal birçok kavramla ile bütünlük arz etmektedir. Üstelik sosyal boyutunun yanı sıra konut, gayrimenkul sektörünün etkisi içinde olduğu birçok üretim ve hizmet sektörüyle birlikte milli gelire de katkılar sunmaktadır.

Orta ölçekli yatırımcıların genel olarak yaygın bakış açısı, gayrimenkullerini konut olarak almak ve ayrıca barınma gereksinimlerini çözmek üzerinedir. Ne var ki zamanla gayrimenkul sektörünün çeşitlilik sunması ve alım gücünün yükselme olmasına bağlı olarak yatırımcılar, gayrimenkullerini kiraya vermek, bu varlıkları kamu projelerine veya çeşitli gayrimenkul projelerine satmak, geleceğe dönük olarak perspektif içinde ellerinde bulunan gayrimenkulleri bir yatırım aracı olarak kullanmak için gayrimenkul satın alımına yönelmektedirler. Böylece gayrimenkul üzerinde bir gelecek perspektifi meydana gelmektedir.

Sıfır alım ya da ikinci el alımı şeklinde iki ayrı şekilde konut alımı gerçekleştirilebilen alıcı, bu iki yöntemle de sahibi olduğu konutu aynı zamanda bir yatırım aracı olarak da kullanabilmektedir. Konut talebi, yaşama amaçlı ve yatırım amaçlı olmak üzere iki biçimde gerçekleşmektedir (Uysal ve Yiğit, 2016: 188).

Yaşama amacıyla ortaya çıkan taşıyan konut talebi; konutun yer aldığı çevre, güvenlik, ulaşım, peyzaj gibi birçok faktörden etkilenmektedir. Yaşama amacıyla alınacak konutta alım kararından önce aranması gerekli bazı özellikler vardır.

- Doğru fiyat araştırması yapılması; çevredeki konut fiyatların incelenmesi sonucunda avantajı olan fiyattan konut alımı yapılmalıdır.

- Konut yaşama süresi; ikinci el daire alırken her bir konutun ortalama bir ömre sahip olduğu göz ardı edilmeden konutun yaşam süresi hesaba katılmalıdır.

- İş yerine yakınlık; konutun konut sahibinin iş yerine yakınlığı yaşam kalitesinin yükselmesine yardım edecek en önemli özelliklerden biridir. Konut ile işyerinin birbirine yakınlığı zaman tasarrufu sağlamaktadır.

- Konutun çevresi; satın alınan konutun gelişmekte olan bir merkezde yer alması, güvenli bir ortamda yaşama olanağına sahip olmasıyla bakımlı ya da düzenli peyzaja sahip olması da konutta yaşayacakların yaşam kalitesini arttıracaktır.

Düşük maliyetle yüksek getiriye sahip olabilmek, yatırım amacıyla gerçekleşen konut alımındaki temel beklentidir. Yatırım amacıyla alınacak konutta alım kararına varmadan önce aranacak bazı özellikler vardır:

- Yatırım yapılacak konutun arsa durumu; satın alınacak konutun yer aldığı arsaya ya da bölgeye ilişkin söylenti bile konutun değerinin düşmesine yol açabilmektedir.

- Evin büyüklüğü; konutun kullanım alanı alırken maliyetin yükselmesine neden olurken kiralama döneminde yeterli bir fark sağlayamamaktadır.

- Bulunduğu bölge; gelişmekte olan bir bölgeden konut almak kiraya verme imkanının arttırmakta ve kira gelirinin yüksek olmasını sağlamaktadır.

- Tamamlanmamış, proje, maket ya da benzer şekilde inşaatı bitmemiş bir konut almak, iyi bir araştırma yapılmaması halinde inşaat bitince vaat edilen konutla alınan konut arasında farklılıklar ortaya çıkabilmektedir (Gündoğdu, 2018).

- Konutun yasal durumu; konurun mülkiyeti tapusu, kat irtifakı ve buna benzer yasal durumunun detaylı olarak incelenmemesi halinde alıcı büyük sorunlarla karşı karşıya gelebilmektedir.

- Toplu taşıma noktalarına yakınlık; ulaşım konusunda sağlayacağı rahatlıktan dolayı konutun kiralanmasında ve yüksek kira getirisi sağlanması konusunda avantajlar sunmaktadır.

- Alınan konutun deprem yönetmeliği şartlarına uygun olması; Türkiye'nin %66'lık kısmının fay hatları üzerinde bulunması, gayrimenkul alırken dikkat edilmesi gereken en önemli ayrıntılardandır. Konutun deprem yönetmeliğine uygun olması, yapının sağlam olması, orada yaşayacak ya da yatırım amacıyla alacak kişiler için önemlidir.

- Kentsel dönüşüm olmaması; Konutun yer aldığı parselin kentsel dönüşüm alanında bulunması, yatırım amacıyla alınan konuttan elde edilmesi beklenen gelirin ötelenmesine yol açmaktadır.

Karataş ve Gavcar (2001: 43), farklı mesleki grup ve demografik grup üyesi bireylerle yaptıkları, yatırım tercihleri temel alınan “Bazı Meslek Gruplarının Tasarruf Eğilimlerinin Araştırılması” adlı çalışmalarında katılımcıların eğilimleri olan yatırım araçlarını tespit etmek için çaba harcarlarken gayrimenkul yatırımı konusunda aşağıda verilen bulgulara ulaşmışlardır:

- Gayrimenkul, tek bir yatırım ve tasarruf aracı seçme durumundan olan bireylerin ilk tercihidir.

- Uzun vadede, en güvenli olan ve fazla kâr getiren yatırım aracı olarak gayrimenkul sektörü tespit edilmiştir.

- Gayrimenkul, kırsal ve kentsel bölgelerde ikamet edenlerin ortak yatırım aracı olduğu gözlemlenmektedir,

- Tasarruf sahipleri, ellerinde orta ya da düşük miktarda birikimleri olduğunda yatırım aracı olarak öncelikle döviz almaya yöneldikleri, birikim miktarları arttıkça aldıkları ilk yatırım aracının gayrimenkul olduğu anlaşılmıştır.

Sözü edilen araştırmaya göre toplumsal algılamada gayrimenkul yatırımları önde gelen bir yatırım aracıdır. Yatırımlarını daha garantili bir alanda değerlendirmek isteyenler için gayrimenkul yatırımları, mantıklı bir seçim olarak görülmektedir.

Bununla birlikte gayrimenkul, birçok diğer yatırım araçlarında olduğu gibi küçük ölçekli meblağlarla gerçekleştirilmesi mümkün olan bir yatırım çeşidi değildir. Bu alanda yatırım yapabilmek için mutlaka bir birikime ihtiyaç vardır. Bireysel yatırımcının birikim miktarı yükseldikçe yatırımcıların başvurduğu ilk noktası gayrimenkul piyasasıdır. Bu noktada ölçeği yüksek gayrimenkul projeleri de önde gelen tercihlerdir.

Yatırımda bulunabilmek için farklı birçok aracın dikkate alınması ve artık elektronik ortamlardan da yatırım araçlarının takibiyle satın alınabilmesinin kolaylaştırılmasıyla beraber bireysel yatırımcılık geçmiş döneme iyice kolaylaşmıştır. Ne var ki gayrimenkule yatırım yapmaya olan ilginin temelinde, yükselen nüfus yoğunluğu ve özellikle büyük kentlere yönelen göçle birlikte konuta ve ticari ünitelere olan ihtiyaçta ortaya çıkan ilerleme yer almaktadır. Gayrimenkul yatırımcıları, böylelikle değişime uğrayan toplumsal koşullar aracılığıyla kendileri için kısa, orta veya uzun vadede en yüksek kârı bu sektör üzerinden sağlamayı amaçlamaktadırlar (Coşkun, 2016: 202).

2.4.1. Gayrimenkul Yatırımının Avantajları

Genel olarak gayrimenkul yatırımları; nakit getirisi sağlaması, enflasyona karşı korunma, gayrimenkul değerlerinin artması, gelir belirsizliğinin düşük olması, sistematik risk azaltılması, vergi avantajları ve finansal kaldıraç olması bakımından çok avantajlı bir yatırım aracıdır.

- Nakit getirisi, gayrimenkul yatırımının en önemli avantajıdır. Yatırımlarda gerçek getiri, dönemin enflasyon oranından arındırılmasıyla bulunmaktadır (Tuncel, 2014). gayrimenkul yatırımının belki de en sevilen yanı, kirayı toplayıp ipotek, vergiler, sigorta ve onarım masrafları ödedikten sonra kalan nakit akışı, yani kârıdır.

- Enflasyonun etkilerine karşı değerini koruması, gayrimenkul yatırımlarının en temel avantajlarındanıdır. Enflasyon, mal ve hizmet fiyatlarının genel düzeyinde sürekli bir artış olarak tanımlanmaktadır. Başka bir deyişle, enflasyon sahip olduğunuz paranın zaman içinde bir mal veya hizmetin daha küçük bir yüzdesini satın almasına neden olur. Örneğin hisse senetleri, enflasyondaki artışla birlikte satın almak için daha fazla paraya ihtiyaç duymaktadır. Gayrimenkul ise enflasyona karşı bir risk oluşturmaktadır. Diğer tüm yatırım biçimlerinin aksine, gayrimenkul enflasyonla orantılı olarak tepki gösterir (Tuncel, 2014).

- Gayrimenkullerde görülen değer arz ve talebe göre değişmektedir. Gayrimenkul piyasası, kısıtlı arazi arzına karşılık, özellikle kent bölgelerinde yaşanan talep baskısı gayrimenkullerin değerlenmesine ve zamanla da bu değerın artışına neden olmaktadır (Tuncel, 2014).

- Gelir belirsizliğinden kaynaklanan azalan gelir gayrimenkul kıymetlerde daha düşük düzeyde değişmektedir (Onurlu, 2006: 12). Gayrimenkul yatırımları, bu noktada avantaj sağladığından dolayı da tercih edilmektedir.

- Yatırımın getirisini etkileyen risk türlerinden biri, sistematik risk azaltılmasıdır. Ekonomik, toplumsal ve politik etkenlerin değişmesinden işletmelerin menkullerin etkilenmesi durumudur. Menkul değerlerin fiyatlarıyla gayrimenkul fiyatları ters orantılı hareket etmektedir. Bu durum, azalan kıymetli hisse senetlerinin; gayrimenkul fiyatlarında artışa ya da artan değerli hisse senetleri; gayrimenkullerin fiyatlarında düşüşe neden olmasıyla açıklanmaktadır (Onurlu, 2006: 12). Yatırım portföyünde gayrimenkulün de olması ters yönlü hareketi büyük oranda düşürerek riski minimuma indirmektedir.

- Gayrimenkul yatırımının en önemli avantajlardan biri, finansal kaldıraç özelliği taşımasıdır. Gayrimenkul yabancı kaynaklarla sağladığı finans katkısıyla

kaldıraç etkisi yaratmaktadır. Borç alınan fonlarla yaratılan kaldıraç yoluyla sağlanmak suretiyle kaynak getirisinin artmasını sağlamaktadır (Tuncel, 2014). Bu anlamda 100.000 TL ile 500.000 TL'lik mülk satın almak mümkündür. Bu yatırımda yatırımcının kendi parasını kullanmasına gerek bile yoktur. Ayrıca hisse senetleri, yatırımın %100'ünü gerektirirken; gayrimenkul yatırımı, paradan tasarruf etmenin yanı sıra bir seferde birden fazla emlak anlaşması yapılmasına izin vermektedir.

- Gayrimenkuller, diğer yatırım araçlarına göre daha fazla muafiyet görmektedir. Yatırım getirisi de öteki yatırım araçlarına göre daha yüksektir. Vergiler, her alanda olduğu gibi gayrimenkulde de en büyük masraf alanlarından biridir. Bununla birlikte, vergilerdeki para kaybıyla gayrimenkulle mücadele etmenin yolları vardır. Kiralık evler, daireler, boş arazi, ticari binalar, sanayi, alışveriş merkezleri ve depolar kendi vergi teşvikleri çeşitlerini sunmaktadır.

2.4.2. Gayrimenkul Yatırımının Dezavantajları

Likidite sorunu, anapara kaybı, uzun dönemli yatırım olması, yatırım maliyetinde yaşanan yükseklik, piyasa ve gelir şartlarına göre devamlı hareketlilik; genel olarak gayrimenkulün yatırımlarının temel dezavantajları olarak görülmektedir.

- Likidite problemi, gayrimenkule yapılan yatırımların en önemli dezavantajlarından biridir (Şarkaya, 2007: 183). Likidite riski, sektörde yapılan yatırımların engel olan bir unsurdur. Likidite riski; eldeki kıymetin istenildiği zaman paraya çevrilememesini, kıymetin elden çıkarılırken cari piyasa değerinin altında olmasını etkiler. Bu bağlamda, gayrimenkulü açıl olarak satmak gerektiğinde piyasa ortalamasının altında bir değere satılması söz konusu olabilmektedir.

- Gayrimenkulün alımından sonra ekonomik şartlarda yaşanan değişimler, gayrimenkulde yaşanan tahribat gibi sebeplerle gayrimenkul alımında kullanılan sermayenin kaybına yol açmaktadır.

- Gayrimenkulün uzun dönemli yatırım olması nedeniyle, ekonominin kötüye gittiği dönemde kısa dönemde satış yapmak gerektiğinde düşük kârla ya da kâr etmeden yapılan bir satışla beklenen getirinin elde edilemediği görülmektedir.

- Yatırım maliyetinin yüksek olması, gayrimenkul yatırımlarının bir başka dezavantajıdır. Yatırımı gerçekleştirmek için gereken bütçenin sağlanamaması; eldeki likit kaynak ile riske girilebilecek borç limitiyle; daha kısa sürede sonuçlanabilecek ve daha yüksek kar getirebilecek yatırımlara doğru yönelmeye neden olmaktadır.

2.4.3. Gayrimenkul Yatırımının ve Diğer Yatırımlar

Hisse senedi alan bir kişi, payınızı ne kadar olursa olsun, kendisini ilgili şirketin kısmi sahibi olarak kabul etmektedir. Şirketin kazancı arttıkça, hisse senedinin değeri de artacaktır. Aslında hisse senetleri yatırımcısına, genel olarak yıllık %10 civarında bir kazanç sağlamaktadır (Sayılğan, 2004: 43). Hisse senetleri gerçekten uzun vadeli tasarruf aracı olarak kullanılabilir olmakla birlikte, hisse senetleri de kolayca amortismanına tabi tutulabilir. Ama şunu da unutmamak gerekir; daima kazanılacağı hiçbir şekilde kesin değildir.

Borsada yatırma yapmak, gayrimenkulden farklı olarak, ne yaptığını bilenler için yüksek getiriyle eş anlamlı hale gelmiştir. Ancak borsada her şeyin olabildiğince yatırımcının kontrolünüz dışında olması, büyük bir risktir (Canbaş ve Doğukanlı, 2012: 32). Hisse senetlerine yatırım yapıldığında yatırımcının kazanma ihtimali, piyasanın ve buna bağlı birçok değişkenin durumuna bağlıdır. Öte yandan gayrimenkul yatırımlarında büyük risk söz konusu değildir, gayrimenkullerdeki kazanç, nettir; yatırımcı kendi parasını kontrol edebilmektedir.

Hisse senetleri ve tahviller, genellikle aynı şey olarak görülse de temelde birbirlerinden farklı iki yatırım aracıdır. Hisse senetlerinin tam tersi, tahviller bir şirketteki hisseyi temsil etmez. Bir tahvilin getirisi sabittir; tahviller, bir şirket tarafından zaman içinde faizli olarak geri ödenen bir kredi işlevine sahiptir. Bu durum, tahvilleri hisse senetlerinden daha az riskli hale getirmektedir. Güvenli bir yatırım aracı olan tahviller likit değildir ve diğer yatırımların çoğuyla aynı getiriyi sunmamaktadır (Öz, 2009, s. 117-119).

Tahvillerde güvenlik düzeyleri arttıkça getirisinde düşüş olmaktadır. Bunun yanında şartlarına dikkat edilerek yatırım yapılan gayrimenkuller, çok daha yüksek getirisiyle tahvillerin güvenli getirisine rakip olabilmektedir. Yatırımların elde tutulması için bir

zamana ihtiyaç duyulması ve o dönemdeki getiri oranı, gayrimenkul yatırımlarının tahvillere göre en büyük avantajlı tarafıdır. Tahviller yatırımın süresi boyunca sabit bir faiz oranı öder, bu da enflasyondan dolayı satın alma gücünde, yani değerinde düşüşe neden olur (Öz, 2009, s. 75). Ayrıca kiraya verilen mülkler, yüksek enflasyon dönemlerinde daha yüksek kira getirileri sağlayabilmektedir.

Çoğu insan için en popüler yatırım aracı altındır. Nispeten güvenli bir yatırım aracı olarak kabul edilen altın, yatırım getirilerini artırmak için kendini bir araç olarak belirlemiştir. Bununla birlikte, altının sadece enflasyona karşı bir korunma yolu olduğunu, bir yatırım olmadığını düşünenler de vardır. Altın, belli servet düzeylerine sahip sınıflarındaki vatandaşların kayıp riskine karşı bir korunma yoludur.

Altın, güvenilirlik düzeyinden dolayı gayrimenkul yatırımlarından daha çekici bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Yatırımcıların gayrimenkulleri altın yerine tercih etmelerinin birkaç nedenlerini şöyle sıralamak mümkündür: Gayrimenkulden farklı olarak, finansman ve dolayısıyla büyüme için gereken yer yoktur. Gayrimenkulün aksine, altın vergi avantajı önermemektedir. Gayrimenkulde kiralamadan başka gelir potansiyeli yoktur. Altında değer artışı, gerçek bir artıştan ziyade malın kendini korumasıdır (World Gold Council, 2013: 4).

Bir başka yatırım aracı olan yatırım fonlarında tıpkı hisse senetlerinde olduğu gibi, yatırımcının varlıklarının performansı üzerinde fazla bir kontrolü söz konusu değildir. Gelecekte sağlayacağı yatırım performansı, birçok değişkene bağlıdır. Aslında, yatırım fonuna para yatırmak, kişinin yatırım kararlarını profesyonel bir para yöneticisine teslim etmesi anlamına gelmektedir. Gayrimenkul yatırımlarında büyük risk söz konusu değildir, gayrimenkullerdeki kazanç, nettir; yatırımcı kendi parasını kontrol edebilmektedir.

2.5. Gayrimenkul Değerleme Kavramı ve Yöntemleri

Değerleme, bir gayrimenkule dair doğru ve kabul edilmesi mümkün bir değer belirlenmesi, gayrimenkul değerlendirme sürecinin temelini oluşturmaktadır. Bu bölümde değerlendirme kavramı özellikleri üzerinde durulmuştur.

2.5.1. Değer Kavramı

Farklı birçok disiplin tarafından tanımı yapılan ve farklı içerikleriyle üzerinde durulan değer kavramının genel olarak kabul edilmiş bir tek tanımlaması olmadığı bilinmektedir. Değer; herhangi bir varlığın, nesnenin önemlilik seviyesini tespit etmeye yarayan soyut karşılık, paha, kıymet, parayla ölçülebilen karşılıktır (TDK, 2020). Değer kavramıyla ilgili birin üzerinde tanım yapılmasının temel sebebi, değer kavramının nesnel ölçütler kapsamında bir tek temele oturtulmasının imkansız olması ve öznel değerlendirmelerle biçimlendirilebilen bir kavram niteliği taşımasıdır ve kişiden kişiye farklılık göstermesidir (Kahr ve Thomset, 2005: 1). Öte yandan disiplinlerin her biri, kendi ihtiyaçlarını dikkate alarak farklı değer kavramları yapmışlardır.

Literatürde en çok kullanılan ve uygulama noktasında da farklı birçok disiplin tarafından kullanılmakta olan önemli piyasa değeri terimi, ilk ve yaygın anlamıyla, bir ürünün piyasasındaki alım satımı sırasında adil koşullar altında meydana gelen en muhtemel fiyatıdır (Pratt, 2008: 25). Gayrimenkul değerlendirme süreci noktasında da piyasa değeri, önemli değer türlerinden bir olarak benimsenmektedir. Çünkü değerlemenin konusu olan gayrimenkule dair piyasa değerinin tespit edilmesi, bir gayrimenkul değerlendirme sürecinin temel hedefidir (Utkucu, 2007: 305-311). Bir gayrimenkul için piyasa değeri, gayrimenkulün özellikleri, konumu dikkate alınarak gayrimenkuller arasında farklılık gösteren ve gayrimenkul piyasasında meydana gelen değişikliklerden doğrudan etkilenen bir değerdir.

Değer türlerinden bir diğeri olan yatırım değeri, bir ürün veya hizmetle ilgili yatırım yapmayı amaçlayan yatırımcıların ürün veya hizmete yükledikleri değerdir; sözü edilen değer, yatırımcıların bireysel seçimleri ve yatırımla ilgili anlık oluşan gereksinimleri çerçevesinde şekil almaktadır. yatırım değeri bir başka ifadeyle, bireysel seçimlerden ve ihtiyaçlardan doğrudan etkilenen bir değerdir ve bundan dolayı da piyasa değerinden farklılıklar göstermektedir (Pratt, 2008: 25).

Tasfiye değeri adı verilen değer türü, bir Şirketle ilgili değerlendirme sürecinin şirket tasfiyesi söz konusu olduğu zaman yapılmasıyla oluşmaktadır. Bir başka ifadeyle teknik iflas, borca batık olma, konkordato, faaliyet alanının sonlanması gibi çeşitli sebeplerle işletmenin zorunlu olarak satılması halinde hesabı yapılan tasfiye değeri,

Şirketin mevcut borçlarının ödenmesi ve mevcut varlıklarının satılmasından sonra hesaplanan net değerdir (Myers, Brealey ve Alan, 2007: 55.).

Bir işletmenin değerlemesinin yapıldığı süreçler kapsamında, şirketin şerefiyesinin ve varlıklarının toplamı olarak belirtilen değeri, işleyen teşebbüs değeri olarak adlandırılmaktadır (Pratt, 2008: 30). İşleyen teşebbüs değeri, işletmenin sonsuz bir ömrünün olduğu ve sürdürülebilir bir işletme olduğu varsayılarak hesaplanmaktadır. Sözü edilen değer, işletmenin mevcut varlıklarıyla birlikte, üretime esas faaliyetlere bağlı olarak elde ettiği nakit akışlarını da kapsamaktadır (Karan, 2009: 144).

Maliyet değeri, uygulamada sık sık üzerinde durulan ve kullanılan bir diğer değerdir. Gayrimenkul açısından maliyet değeri, gayrimenkulün değerlemeye esas gün dikkate alınarak ihtiyacı olan yapım giderlerinden, eskime ve yıpranma payı başta olmak üzere ilgili giderlerin çıkartılmasıyla elde edilen değerdir. Yalçın (2007: 3859) gayrimenkul konusunda maliyet bedelini; yerine koyma ve yeniden yapım değeri olmak üzere iki başlıkta ele almıştır. Bu bağlamda gayrimenkulün nispeten daha modern ve güncel inşaat malzemeleri kullanılmak suretiyle daha kaliteli bir işçilik ve yeni tasarım teknikleri kullanılarak yeniden inşa edilmesi için katlanılacak maliyet, yerine koyma bedelidir; yeniden yapım değeri ise gayrimenkulün aynı işçilik kalitesi, aynı malzemeler ve tasarımla orijinal biçimiyle yeniden inşa edilmesine katlanılması gereken bedeldir.

Gayrimenkul değerlendirme sürecinde gayrimenkulle ilgili sigortalabilir değer, kurtarılabilir değer, vergi değeri, ipotek teminatlı kredi değeri ve özel değer gibi değerle ilgili özel terimler de kullanılmaktadır. Sigortalabilir değer, bir gayrimenkulle ilgili gayrimenkule akdedilen olan sigorta poliçesinde yer alan özelliklerdeki tanımlar kapsamında tespit edilen değerdir (Bakır, 2009: 30). Bir başka ifadeyle gayrimenkul sigorta poliçesi kapsamında bulunan ve olumsuz bir durum meydana gelmesi halinde sigorta şirketinin sözü edilen gayrimenkule dair ödemekle yükümlü olduğu değere, sigortalabilir değer adı verilmektedir.

Gayrimenkule dair vergi kanunlarında bulunan hükümler kapsamında matrahın konusu olan değere vergi değeri adı verilmektedir. Vergi değeri, ülkenin mevzuatlarına göre farklılık göstermektedir.

Bir gayrimenkulün bakım ve onarım sürecindeki maliyetleri dışarıda bırakılarak hesaplanan güncel değere kurtarılabilir değer adı verilmektedir.

Özel değer, bir gayrimenkulün piyasadaki değerinin üstünde ya da altında bulunan ve olağanüstü durumlarda oluşan değeridir. İpotek teminatlı kredi değeri ise, bir gayrimenkulün, uzun vadede katma değer oluşturacak niteliklerinin, normal piyasa şartları altında ve objektif bir değerlendirme sürecinin sonunda belirlenen gelecek süreçteki pazarlanabilir değeridir.

2.5.2. Değerleme Kavramı

Temeli değer kavramına dayanan değerlendirme en temel anlamıyla, bir varlıkla ilgili parayla ölçülmesi mümkün bir karşılığın adil, bağımsız ve taraf tutumayan süreçlerin ardından uzman bir kurum ya da kişi tarafından hükmedilmesidir (Utkucu, ,2007: 307). SPK, gayrimenkul değerlendirme teriminin tanımını, gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin ya da bir gayrimenkule bağlı hakların ve yararların belirli bir tarihteki olası değerinin tarafsız ve bağımsız olarak takdir edilmesi şeklinde yapmıştır (SPK Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, m. 3).

Değerleme ve özellikle gayrimenkul değerlendirme uygulamaları çeşitli alanlarda kullanılmaktadır.

- Mülkiyet değişikliği (Gayrimenkul alım satımlarını içermektedir).
- Kredi ve finansman ihtiyacı (Gayrimenkulün ipotek edilmesi suretiyle borç alınmasında, garanti niteliği taşıyan gayrimenkulün gerçek değerinin tespit edilmesi; gayrimenkul ipoteği bono veya kıymetli diğer evrak satın alımına yönelik karar verme sürecinde katılımcılara yol göstermek; gayrimenkulle ilgili garantörlük veya kredi sigortası konularında verilecek karar için bir zemin hazırlamak için kullanılmaktadır).
- Davalar ve vergisel konular (İstimlak süreci gerçekleştirilirken doğru değerın esas alınmasını sağlamak; bir gayrimenkule el konulması halinde meydana gelmesi muhtemel zararın doğru belirlenmesi; sözleşme konusu olan gayrimenkullerde mülkiyet haklarının doğru ve hakça paylaştırılması amacıyla tarafsız ve doğru bir bedel sunmak;

vergi matrahında esas olan değere yönelik bir zemin kurmak; amortismanına tabi gayrimenkul bedellerinin doğru tespit edilmesini sağlamak; veraset işlemleriyle ilgili olan gayrimenkullerde doğru bedelin belirlenmesine katkıda bulunmaktadır).

- Yatırım danışmanlığı ve karar alma süreci (Gayrimenkulle ilgili kira tarifelerinin tespit edilmesine veri sağlamak, yenileme projelerine fizibilite temin etmek, sigorta şirketlerinin ve sigorta eksperlerinin sigortalanabilir değeri doğru tespit etmelerine veri sağlamak, hacizden dolayı müzayedelerde veya da tasfiye satışlarda değerinin tespit etmek, değer belirleme sürecinde hakemlik yapmak için kullanılmaktadır).

Mülkiyetin el değiştirmesi süreci, gayrimenkul değerlemesinden en çok yararlanan alanlardan biridir. Appraisal Institute (2004: 15) tarafından bir gayrimenkulün mülkiyetinin el değiştirmesiyle ilgili gayrimenkul değerlendirme süreçleri konusunda tespit edilen amaç ve ilkeler aşağıda verilmiştir:

- Yeni bir teklif fiyatı hazırlama konusunda potansiyel alıcılara yardım etmek,
- Kabul edilebilir satış fiyatı hakkında potansiyel satıcılara bilgi vermek,
- Gayrimenkullerin el değiştirmesi için zemin hazırlamak,
- Birden fazla mülkiyet hakkı varlığında, mülkiyet hakkının yeniden düzenlenmesinde veya birleştirilmesinde zemin hazırlamak.
- Gayrimenkullerle ilgilin satış işlemleri konusunda fiyat tespitine katkıda bulunmak.

2.5.2.1. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerlerinde etkili olacak faktörler hem nesnel hem de öznelidir. Çünkü bir gayrimenkullerin ölçüm sonuç itibarıyla insan vasıtasıyla yapılmaktadır ve her ne kadar standartlar aracılığıyla standartlaşmanın ve öznelliğin önüne geçilmesine gayret edilse bile, insanın bulunduğu süreçlerin tamamında olduğu gibi gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi sürecinde de öznel faktörlerin etkisi vardır. Literatür kapsamında bu genel kabul olmakla beraber, gayrimenkul değerlerinde etkin olan

faktörler nesnel ve öznel faktörler olarak kategorize edilmiştir. Sınıflandırma; içsel faktörler (gayrimenkulün doğası gereği taşıdığı faktörler) ve dışsal faktörler (gayrimenkulü dışarıdan etkileyen faktörler) biçiminde yapılmıştır (Yomralıoğlu, Nişancı ve Uzun, 2007: 3).

2.5.2.1.1. İçsel Unsurlar

Gayrimenkullerin değerlerinde etkili olan gayrimenkulün doğasından kaynaklanan etkenler; fiziksel şartlar, pazarlanabilirlik, yarar ve kıtlık olarak dört bölümde ele alınmaktadır.

• Fiziksel Şartlar

Gayrimenkulün fiziksel şartları, gayrimenkulün değerini attırabileceği gibi düşürebilmektedir. Fiziki şartlar gayrimenkullerin bulundukları bölgenin coğrafi konumundan, gayrimenkulün sahip olduğu alandan, şeklinden, altyapısı ve üstyapısından, gayrimenkulün çevresinde bulunan ulaşım olanaklarından, yollardan, gayrimenkulün manzarasından meydana gelmektedir. Bununla birlikte gayrimenkulünde kullanılan malzemeler, işçilik özellikleri ve gayrimenkulün yaşı ve yıpranmışlık düzeyi de gayrimenkulün değerini etkileyen fiziki şartlar içinde değerlendirilmektedir.

• Pazarlanabilirlik (Devredilebilirlik)

Gayrimenkulün piyasa değerinin tespit edilmesinde etkili olan pazarlanabilirlik unsuru; gayrimenkulün devredilmesinin kolay ya da mümkün olmasıyla ilgilidir. Eğer bir gayrimenkul mülkiyet hakkına sahip olan tarafından devredilmek istenmiyorsa ya da devredilmek istense bile, bazı sebeplerden ötürü devir imkânsızsa, gayrimenkulün bir piyasa değerinden söz etmek imkânsızdır.

• Yarar

İktisadi yaklaşımla yarar kavramı, bir ürün veya hizmetin, ürünü veya da hizmeti talep edenin, yani tüketicinin talep ve gereksinimlerini karşılaması ve öngörmesi olarak değerlendirilmektedir. Değerlendirme gayrimenkul açısından yapıldığında, bir

gayrimenkul alıcısının fiziksel şartlar, mimari plan, imar durumu, altyapı ve üstyapı faydaları gibi beklentilerini hangi düzeyde karşılıyorsa o kadar fayda sağlamaktadır; bununla doğru orantılı olarak sağladığı söz konusu yarar gayrimenkulün değerinde olumlu etkiler yaratmaktadır.

• *Kıtlık*

Ekonomi biliminde kıtlık kavramı, bireylerin talep ve gereksinimlerini karşılamada yarar sağlayan kaynakların varlığında bulunan azlık veya da çokluktur; bir değer biçilen; yani fiyat verilmiş ve yarar sağlayan her tipteki ürün veya hizmetin kıt olması mümkündür. Özellikle bireylerin talep ve gereksinimlerini veya bir başka ifadeyle talebin yöneldiği ürün veya hizmetin arzı noktasında talebe göre arzın azlığından dolayı oluşan kıtlık durumunun en temel çıktısı, talebin yöneldiği ürünün veya hizmetin fiyatında artma olmasıdır. Kıtlık, gayrimenkul piyasasında da gayrimenkul değerinde etkili olan hususlardan birisidir.

2.5.2.1.2. *Dışsal Unsurlar*

Gayrimenkul değerinde etkili olan dışsal unsurları sosyal etkenler, ekonomik etkenler, kamusal düzenlemeler-kontroller ve çevresel/fiziksel durumla ilgili etkenler olarak dört başlıkta incelenebilir. Dışsal unsurlar, gayrimenkulün doğrudan sahibi olduğu özelliklerden kaynaklanmayan, gayrimenkulün değerini dışarıdan, dolayı olarak etkileyen unsurlar olarak ele alınmaktadır.

• *Sosyal Etkenler*

Sosyal etkenler veya literatürdeki ismiyle sosyo-kültürel unsurlar, gayrimenkulün olduğu çevrenin demografik ve kültürel çevresiyle ilişkilendirilmekte olan etkenlerdir. Gayrimenkulün olduğu mahallin ulaşım sorunları, trafik durumu, gürültülü durumu, kentleşmeyle ilgili modeli, çarpık kentleşme durumu, çevresel ve mimari düzenlemeler gayrimenkulün değerinde etkili olan fakat gayrimenkulün özelliklerinden doğrudan kaynaklanmayan değerinde etkili olan unsurlardır.

• *Ekonomik Etkenler*

Gayrimenkul değerlerinde ekonomik faktörler de etkilidir. Ekonomik etkenlerin gayrimenkul değerlerindeki etkisinin tespit edilebilmesi için, mevcut ve gelecekte doğru öngörülere dayalı olarak tespit edilen talep ve gereksinimleri belirlenmeli; bu değişkenlerin arasındaki ilişki doğru analiz edilmelidir.

Ekonomik anlamda faktörler, makro ve mikro seviyede oluşabildiğinden dolayı, makro düzeyde, işsizlik ile işe yerleştirme düzeylerinin süreçlerin, gelir ve refah düzeylerindeki istikrarın, ipotek kredi piyasalarının derinliğinin de dikkate alınması ekonomik etkenler analiz edilirken kaçınılmazdır.

- *Kamusal Düzenleme ve Denetimler*

Kamusal düzenleme ve denetimler, gayrimenkulün olduğu ülke mevzuatında mevcut düzenleme ve yükümlülüklerle ilgili olarak gayrimenkul değerlerini etkileyen unsurlardır. Bir gayrimenkulün değerinde, tapu ve kadastro mevzuatında yer alan gereklilikler, imar ve iskan planları, gayrimenkulle ilişkili haklara ve menfaatlere dair yasal düzenlemeler de etkilidir. Sözü edilen etkiler, negatif ya da pozitif yönlü olabilmektedir.

- *Çevresel/Fiziksel Durumla İlgili Etkenler*

Gayrimenkulün bulunduğu çevrenin fiziksel durumu ve gayrimenkulün üzerinde olduğu arazinin deprem bölgesinde yer alıp almaması, diğer afetlerle ilgili durumu önemlidir. Bununla birlikte kamu hizmetlerine ve sosyal alanlara yakınlık durumu; okullara, alışveriş merkezlerine ve kültürel etkinlik noktalarına mesafesi, güvenli bir çevrede yer alması ve çevrenin fiziksel koşullarının bireylerin yaşamlarını devam ettirmeye yönelik etkisi olup olmamasıyla ilgilidir.

2.5.3. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Değerleme yöntemleri, gayrimenkul değerlemeyle ilgili iş ve işlemlerinin yapılma biçimlerini belirleyen yöntemlerdir. Değerleme işlemlerine bir standart getirdiğinden dolayı değerlendirme yöntemleri oldukça önemlidir. Yapıldığı bütün sektörlerde değerlemenin gerçekçi nitelikler taşıyabilmesi için, değerlemeye konusu olan varlığın pazar değerinin tahmin edilmesi zorunludur (Üngüt, 2017: 8). En basit

anlamıyla ifade etmek gerekirse, bu yöntem, bir mülkün binanın maliyeti ve arazinin piyasa değerine dayalı olarak değerlendirme yaklaşımını benimsemektir. Burada dikkate alınması gereken iki ana piyasa değeri vardır: binanın kendisi ve üzerinde bulunduğu arazi. Maliyet yaklaşımı değerleri gayrimenkul özellikleri onu değiştirilmesi gerekirse bina ne kadar mal olacağını dayalı; veya eşdeğer bir bina inşa etmenin maliyeti. Arazi değerini hesaba kattıktan ve bina değerindeki kayıplar düştükten sonra maliyet yaklaşımı doğru bir piyasa değeri vermektedir.

Değerleme uzmanları, değer tespiti yaparken bir ya da birden fazla değerlendirme yönteminden yararlanabilmektedir. Genellikle takip edilen yöntemde her bir değerlendirme işi için birin üzerinde yöntem kullanılmakta ve en son neticeye ulaşmak için de sonuçlar birleştirilmektedir (Ergin, 2013: 16).

Bu yaklaşımı kullanan mülk alıcıları genellikle yeni inşa edilmiş veya yenilenmiş mülkler için bunu yaparlar . Bu gayrimenkul değerlendirme yönteminin mantığı, bir mülkün kopyasını oluşturma daha az maliyetli olması durumunda bir mülk için daha fazla ödeme yapmanın bir anlamı olmamasıdır. Uluslararası sahada değerlendirme yöntem ve teknikleri, Klasik Yöntem ve Modern Yöntem olarak bilinen iki yöntem çok kullanılmaktadır; öte yandan kullanım özelliklerine ve bölgesel özelliklere göre de farklı gruplandırmalar yapılabilmektedir. Değerleme yöntemlerini; klasik yöntemler, modern yöntemler ve sayısal yöntemler olarak üç başlık altında incelemek mümkündür.

Gayrimenkul değerlerini tespit etmek amacıyla birçok yöntem kullanılsa da klasik yöntemlerden biri olan “Karşılaştırma, Gelir ve Maliyet” yöntemi, en fazla kullanılan yöntemdir. Kullanılacak yönteme karar verilirken, değeri tespit edilecek gayrimenkulün konumuna ve piyasadaki duruma dikkat etmek gerekmektedir (Ergin, 2013: 17):

Pazar değerinin tahmininin yararlanılan temel yöntemler Tablo 1’de gösterilmiştir.

Tablo 1. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri Sınıflandırması (Üngüt, 2017: 9).

Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri		
Klasik Yöntemler	Modern Yöntemler	Sayısal Yöntemler
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Bulanık Mantık Yöntemi	Hedonik Yöntem
Gelir Yöntemi	Yapay Sinir Ağları Yöntemi	Çoklu Regresyon Analiz
Maliyet Yöntemi	Bilgisayar Destekli Değerleme Yöntemi	Çoklu Regresyon Analizi
Karma Yöntem		

2.5.3.1. Klasik Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerlemede birçok yöntem kullanılmakla birlikte bu yöntemler içerisinde üç klasik yöntem olan Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi ve Maliyet yöntemleri en fazla kullanılan yöntemlerdir. Sözü edilen üç klasik yöntemden birlikte yararlanılması ise “karma yöntem” olarak adlandırılmaktadır. Birçok ülkede de değerlemede en fazla tercih edilen yöntemler olarak kabul edilen üç klasik yönteme bazı ülkelerin yasal düzenlemelerinde de yer verilmiştir (Üngüt, 2017: 9).

2.5.3.1.1. Emsal karşılaştırma yöntemi

Emsal karşılaştırma yöntemi, bir gayrimenkulün değeri tespit edilirken, bu gayrimenkule en yakın özelliklere sahip diğer gayrimenkullerin değerleriyle mukayese edilerek değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerinin belirlenmeye çalışılma işlemidir (Üngüt, 2017: 10).

Emsal karşılaştırma yöntemi uygulanırken benzer gayrimenkullerden satışı en son yapılmış veya teklif almış gayrimenkulün satış ya da teklif fiyatları kıyaslanarak piyasanın talep edilen ya da gerçekleşmiş satış fiyatlarına gösterdiği reaksiyon analiz edilmektedir. Emsal gayrimenkullerle ilgili karşılaştırma yapabilmek ve arada bulunan farkları en nesnel biçimiyle ortaya koyabilmek için karşılaştırma süreciyle ilgili birtakım ayarlamalara gitmek gerekmektedir. Sözü edilen ayarlamalar, yerel para birimiyle olarak yüzdesel hesaplamalar kullanılarak emsal gayrimenkullerle ilgili satış veya teklif fiyatları esasa alınarak yapılmalıdır (Yalçın, 2006: 36).

Genellikle arsa tipi gayrimenkullerde kullanılan emsal karşılaştırma yöntemi uygulanırken yapılacak karşılaştırmalarda dikkat edilecek en temel veri, arsaların imar durumlarıdır. Aynı bölge içinde benzer veya aynı imar durumunda olan arsalarla ilgili olarak tercih edilen bu yöntemin temeli, gerçekleşmiş satışlarla fiyatlarının bilinmesidir (Üngüt, 2017: 10). Yöntemde, emsal arsaların yakınlardaki piyasa değerlerinin tespitinin ardından, bölge imar planlarında yer alan veriler dikkate alınarak bir karşılaştırmaya gidilip, en nesnel ve olası satış fiyatına yakın değer öngörülmeyle çalışılmaktadır (Alpaslan, 2015: 20).

Gayrimenkul fiyatlarında pazar değerinin öne çıkartılması, bu yöntemin en temel özelliklerindendir. Değerlemenin temelini teşkil eden muadil, bir taşınmaz malın pazar değeridir. Gerekli olan verilerin ne kadar güncel veriler olması, değerlemenin sağlıklı olmasını sağlamaktadır. Bu yöntem uygulanırken ikiden fazla örnek satışın fiyatına, güvenilir ve güncel verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Belirlenen veriler, profil değerlemesi yapılacak gayrimenkulle örtüştüğü zaman yapılacak değer tahmininin oldukça sağlıklı bir şekilde yapılması mümkün olabilecektir. Bu yöntem kullanılırken yeteri sayıda emsal gayrimenkul belirlenmeli ve bu muadil gayrimenkullerin aralarındaki farklılıklar için bir düzeltme yapılmalıdır. Sözü edilen düzeltme işlemi; yüzdesel ve parasal düzeltme olarak iki yöntemle yapılmaktadır. Yüzdesel düzeltme, karşılaştırılan gayrimenkuller arasındaki bölgesel faktörler ve pazar şartlarına endeksli farklılıkları yok etmek için yapılmaktadır. Bu yöntemde pazar fiyatı değişim yüzdeleri hesaplanarak değerlendirme yapılan gayrimenkule uygulanmak suretiyle sonuçla ilgili fikir sahibi olunması mümkün olabilmektedir. Parasal düzeltmeler ise benzer gayrimenkuller arasında bulunan farkların maddi değeri tespit edilerek ortaya çıkan farkın değerlemesi

yapılacak gayrimenkulün fiyatına eklenmesi veya fiyatından indirilmesi suretiyle düzeltilmesidir (Üngüt, 2017: 10). Karşılaştırılan gayrimenkullerin satışının yapılmış olması veya değeriyle ilgili ipotek ve icra gibi bir işlem görmüş olması, yöntemin en önemli noktasıdır (Üngüt, 2017: 10). Yöntemle ilgili uygulamada kullanılacak verilere ulaşılması, elde edilen verilerin doğruluğunun teyidi, karşılaştırılacak unsurların belirlenmesi, teyit edilen verilerle karşılaştırılacak unsurların analizinin yapılması ve daha sonra tespit edilmesi adımları izlenmektedir. Yöntem uygulanırken resmi kurumların verileri, piyasa verileri, aktüel satış verileri, endeks ve yeniden değerlendirme oranlarının kullanılması gerekmektedir (Schram, 2006: 198). Bu yöntem uygulanırken yapılacak karşılaştırmalı veri analizlerinde özellikle aşağıda verilen hususlara dikkat edilerek gayrimenkuller arasındaki benzerliklere ve farklılıklara eğilmek gerekmektedir. Sözü edilen hususlar aşağıda sıralandığı gibidir (Üngüt, 2017: 12):

1. Gayrimenkule ait haklar,
2. Arz ve talep edenlerin motivasyonları,
4. Satış tarihi ve piyasa şartları,
3. Finansman şartları,
6. Konumu,
5. Metrekaresi,
7. Temel ve özel fiziki nitelikleri
8. Gelir getiren gayrimenkullerin ekonomik nitelikleri.

Emsal karşılaştırma yöntemi, ağırlıklı olarak arsa tipi gayrimenkullerde kullanılmaktadır. Arsaların değerlendirme konusu özelliklerinde bulundukları bölge ve imar planları üzerinden kazandığı hakları kritik önem taşımaktadır. Gayrimenkulün cephesi, ara parsel, köşe başı parsel, caddeye ya da sokağa bakan ve bir diğer gayrimenkule bakan parselde bulunup bulunmadığı, buraya yapılabilecek yapının yükseklik izni gibi parametreler göz önünde bulundurulduğunda yapılaşmada kullanılacak inşaat alanının toplamı etkilediği için benzer fiziki özelliklerdeki bir gayrimenkulle arasında önemli

düzeylede değır farklılıkları oluşabilmektedir (Tanrıvermiş, 2009: 138). Yöntem, arsa tipi gayrimenkullerle ilgili, yeterli ve objektif veri olması halinde diğer gayrimenkullerin ve ticari gayrimenkullerin değırlemesiyle geçmişten o güne piyasa durumunu değırlendirmek amacıyla kullanılmaktadır (Üngüt, 2017: 13). Bununla birlikte sık sık el değıştırmekte olan gayrimenkullerin değırlemesi, yeter sayıda arsa emsaline ulaşmak koşuluyla özel kullanım konusu yapıların değırlemesi, daha bitmemiş projelere yapılanı olan tekliflerle ilgili değırlmeler, üzerlerinde yapı olan arsalarda arsanın ve yapının ayrı ayrı değırlmesi amacıyla ve arsanın üzerine yapılacak eklentilerle yenilemelerin söz konusu olduğu durumlarla karşılaşıldığında da kullanılabilir (Çevik, 2012: 34).

Değırlmeye konu olan gayrimenkulle en yakın özellikleri taşıyan emsal gayrimenkulleri tespit etmek, bu emsallerin satış bedelinin en objektif ve doğru olarak belirlemek (Çevik, 2012: 34), çok eski yapıların değırlmelerinin yapılabilmesi için güvenilir ve sağlam verilere kolaylıkla ulaşamadığı için analizin iyi yapılabilmesinde değırlme uzmanlarının çalışması gerektiği için yöntemin uygulanması kolay değildir (Üngüt, 2017: 15). Yöntemin kullanılabileceği başlıca kaynaklar arasında her türden inşaat ve gayrimenkul satış sözleşmeleri, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın güncelleyerek yayımladığı yaklaşık yapı birim maliyet listeleri, yüklenici inşaat firmaları tarafından alınan bilgiler, bölgesel satış fiyat endeksleri, tamamlanmış projelerin maliyet bilgileri, yönetimin görevlendirdiği değırlme uzmanı veya bir başka değırlme uzmanı tarafından, yakın tarihte bölgede hazırlanmış değırlme faaliyetleri bulunmaktadır. Milli Emlak Dairesi, Tapu dairesi ve belediyelerden de bu konularda yardım alınabilmektedir. Değırlmeye konu olan gayrimenkulün piyasa standartlarına göre "eski" olarak kabul edilen durumlar, yapı olan gayrimenkulün en verimli ve en iyi kullanım özelliklerini yitirdiği durumlar (Ergin, 2013: 23) güncel piyasa verilerinin yeterli olmadığı durumlar, piyasa fiyatlarının siyasi veya ekonomik sebeplerle çok hızlı değıştiği süreçler (Üngüt, 2017: 15), piyasa verilerinin güvenli olmadığı haller, yeter sayıda emsal gayrimenkulün tespit edilemediği durumlar; yöntem tarafından kullanılamayacak durumlardır.

2.5.3.1.2. Gelir yöntemi

Gelir yöntemi kullanılarak yapılan değerlemede gayrimenkulün beklenen getirisiyle değeri arasında bulunan ilişki analiz edilerek değerlendirme yapılmaktadır. Alıcıların bu yöntemde beklentileri, yatırımın geri dönüşünün göstergesi niteliğindeki değerlemeye esas tutulan gayrimenkulün toplam gelir tutarını tespit etmektir. Burada ifade edilen toplam gelir, ekonomik ömründe gayrimenkulden elde edilecek gelir tutarıdır. Değerlemeye konu edilen gayrimenkulün tam yarar sağlayacak biçimde kullanılabilecek ömrüne ekonomik ömür adı verilmektedir. Bir başka ifadeyle gayrimenkulün aktif olarak gelir getireceği toplam ömrüdür (Ergin, 2013: 23).

Yatırımcı, gayrimenkulün ekonomik ömründe olası net gelir akışı ile ilgili analizler yaparak yatırımından kazanmayı ümit ettiği olası kazancını benzer gayrimenkuller ile ya da diğer türdeki yatırımlardan sağlanacak kazançlarla karşılaştırır. Gelir akışının net tutarı, gayrimenkulün tahmini piyasa değerine yansıtılması konusunda kullanılacak oranlara (kapitalizasyon veya faiz oranı) dair çeşitli yöntemler bulunmaktadır (Yalçın, 2007: 45). Değerleme sektöründe sözü edilen oranlara “kapitalizasyon oranı” adı verilmektedir. Kapitalizasyon oranının tanımı, gayrimenkulle ilgili geliri, gayrimenkulün değeri düzeyine dönüştürebilmek amacıyla kullanılan gayrimenkulün yıllık geliri veya bir değerle toplam değeri arasında bulunan ilişkiyi kuran bir oran olarak yapılabilir (Çevik, 2012: 41). Sözü edilen yöntemde, gayrimenkulün değerinin tespit edilebilmesi için başka yöntemlerde de yapıldığı gibi gayrimenkulün değerinde etkili olan etkenlerin analizinin iyi bir şekilde yapılması gerekmektedir. Söz konusu etkenler içinde gayrimenkulün yıllık ortalama geliri ve bulunduğu bölgedeki kapitalizasyon oranı kritik bir önem taşımaktadır. Sözü edilen iki veri, gayrimenkulden gelecek süreçte sağlanabilecek geliri o güne indirgemekte yararlanılacak en önemli veriler olarak kabul edilmiştir (Tanrıvermiş, 2009: 77).

Güvenilir pazar verilerine ulaşamaması, yeter sayıda emsal gayrimenkul bulunmayışı gibi durumlarda, devamlı gelir getirme özellikleri olan, genellikle ticari gayrimenkul değerlemesi ve üzerlerinde eski yapı veya yapılar olan arsa ve arazi gibi gayrimenkullerle ilgili değerlendirme yapılması halinde, gelir yönteminde neredeyse zorunlu olarak yararlanılmaktadır. Öte yandan Türkiye’de kamusal veya hukuksal nedenlerden ötürü yapılması gerekli yasal değer takdirleri konusunda, gayrimenkul

değerleme çalışmalarının bir gelir yöntemiyle yapılmak suretiyle değerinin tespit edilmesinin zorunlu olduğu belirtilmektedir (Tanrıvermiş, 2017: 185).

Gelir yöntemlerinin direk kapitalizasyon yöntemi, ipotek kredisi kapitalizasyon yöntemi, yatırım bandı yöntemi, artık değer yöntemi, brüt gelir ve kira çarpanı yöntemi ve getiri gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak altı farklı biçimi vardır.

- *Direk Kapitalizasyon Yöntemi*

Bu teknikte değerleme işlemi yapılması için gayrimenkulün yıllık ortalama net geliri ile gayrimenkulün olduğu bölgede geçerli kapitalizasyon oranının tespit edilmesi gerekmektedir. Bunun ardından gayrimenkulün yıllık net geliri, kapitalizasyon oranına bölmek suretiyle değeri belirlenmektedir. Bu, bir formülle gösterilecek olursa;

$$D = \frac{R}{f}$$

D = Gayrimenkulün Değeri

R = Yıllık Net Gelir

f = Kapitalizasyon Oranı

Bu noktada kapitalizasyon oranı, gayrimenkulden gelen net geliri, değere dönüştüren orandır (Tanrıvermiş, 2017: 197). Başka bir biçimde gayrimenkul maliyetini, kendi geliriyle amorti etme oranı şeklinde ifade edilmiştir (Üngüt, 2017: 18). Bölgenin kapitalizasyon oranının en başta bilinmemesinde dolayı, güncel pazar değerleri verilerinden örnekleme yapılmak suretiyle bölgenin kapitalizasyon oranı belirlenir. Bunun ardından değerleme konusu olan gayrimenkulün bir yıl içinde üreteceği gelirin belirlenen orana bölünmesiyle istenilen değere ulaşılması mümkündür. Bu yöntemden yararlanılarak gayrimenkulün değeri saptanmasında dört ayrı veri ihtiyacı söz konusudur. Bu veriler (Ergin, 2013: 28);

a. Postasiyel Brüt Gelir: Gayrimenkulle ilgili her türden geliri bünyesinde barındıran gelirler toplamıdır.

b. Efektif Brüt Gelir: Gayrimenkulün boş tutulduğu dönemlere ilişkin gelirlerle tahsil edilmesi mümkün görünmeyen gelirlerinin toplanıp potansiyel brüt gelirden çıkarılmasıyla ulaşılan gelirdir.

c. Net Faaliyet Geliri: Gayrimenkulle ilgili yıllık işletme gideri ve öteki masrafların efektif brüt gelirden indirilmesiyle edinilen gelirdir.

d. Kapitalizasyon Oranı: Gayrimenkule ait yıllık net gelirin değerine oranıdır.

Emsal gayrimenkuller dikkate alınarak ve bölgesel olarak tespit edilebilir. Aynı bölgede benzer özelliklere sahip ve satışı yapılmış bir gayrimenkul üstünden bu oran belirlenerek değeri bulunmak istenen gayrimenkule uygulanabilmektedir (Ergin, 2013: 28).

• *İpotek Kredisi Sabiti (İpotek Kapitalizasyon Oranı) Yöntemi*

Banka kredisi veya diğer borçlanma yöntemleriyle gayrimenkul satın alınacağıda kullanılmakta olan bir yöntem olması, ipotek kredisi sabiti yöntemin temel endikasyonudur. Temelde bu yöntem, doğrudan bir değerlendirme yöntemi değildir, genellikle değerle ilgili analizlerde kullanılabilir (Hepşen, 2014: 47).

Gayrimenkul satın alınması için ipoteğe endeksli krediler veren bir bankaya göre değerlendirildiği zaman, banka bu oranı belirleyerek verdiği borcun kendisine hangi oranda ve ne kadar zamanda döneceğini hesaplamaktadır. bankaya borçlanan, yani gayrimenkulü satın alan kişi açısından değerlendirildiği zaman, alıcı borçlanmak suretiyle yaptıkları yatırımın hangi süre içinde kendisini amorti edeceğini veya yaptığı yatırımın uygunluğunu analiz etmek için kullanabildiği bir yöntemdir. Yöntemin kullanılmasını sağlayan enstrümanları aşağıda verildiği sıralamak mümkündür:

1. Yıllık Borç Servisi: Satın alma konusunda yararlanılan yabancı kaynağın (ipotekli borcun) bir yıllık süreçte hangi bölümünün kadarının geri ödeneceğini gösteren tutar veya orandır.

$$\text{Yıllık Borç Servisi} = \text{Dönemsel Ödeme Tutarı} \times \text{Yıl İçi Ödeme Sayısı}$$

2. İpotek Kapitalizasyonu (Sabiti): Bir yıllık süreçte toplam borcun yüzde kaç oranında geri ödeneceğini ortaya koyan orandır.

$$\text{İpotek Sabiti} = \frac{\text{Yıllık Borç Servisi}}{\text{Toplam Kredi Tutarı}}$$

3. Kredi Değer Oranı: Yatırım toplamının yüzde kaçlık kısmının yabancı kaynaktan karşılanacağını ortaya koyan orandır.

$$\text{Kredi Değer Oranı} = \frac{\text{Toplam Borç (Kredi)Tutarı}}{\text{Gayrimenkul Değer}}$$

4. Borç Servisi Kapsama Oranı: Yatırım amaçlı gayrimenkulün yıllık net gelirinin yıllık borç servisini yüzde kaç oranında karşıladığını belirten orandır. Sözü edilen oranın 1’den yüksek bir değer çıkması, yatırımın yıllık net gelirinin, yıllık borç servisi tutarının üzerinde olan kısmını karşıladığını ve yapılan yatırım doğru olduğunu göstermektedir.

$$\text{Borç Servisi Kapsama Oranı} = \frac{\text{Dönemsel Net Faalyet Geliri}}{\text{Dönemsel Borç Servisi}} \geq 1 \text{ olmalıdır.}$$

- *Yatırım Bandı Yöntemi*

Yatırım bandı yöntemi, finansal bir yatırım olarak düşünülecek gayrimenkulü satın almayı düşünen yatırımcılar için önemli yöntemlerden birisidir. Bu yöntem, değer kazanacak gayrimenkule bir finansal yatırım olarak yaklaşan yatırımcının görüşünü ele almaktadır (Çevik, 2018: 45).

Yatırım yapılan veya yapılması tasarlanan gayrimenkullerde meydana gelen veya meydana gelecek her türlü hakkın belirlenerek kapitalizasyon oranı ortalamasının belirlenmesi amacıyla kullanılan yöntemlerden biridir. Yatırımın finansmanı için kullanılan ipotekli banka kredileri, gayrimenkul üzerinde olan hakların örneğidir. Yatırım bandı tekniğinde ise değer belirlemesinden çok, gelir yöntemlerinin esas enstrümanı olan kapitalizasyon oranlarının belirlenmesi hedeflenerek yatırımın finansal analizleri yapılmaktadır. Ortalama kapitalizasyon oranını gayrimenkulün değerinin toplamını gösteren “Yabancı Kaynak + Özkaynak” eşitliğinden hareketle kimi veriler baz alınarak hesaplanabilmektedir. Bu hesaplamada kullanılan başlıca veriler şunlardır:

- İpotek Sabitesi (Rm) : Bir yıllık süreçte toplam borcun yüzde kaçlık bölümünün geri ödeneceğini ortaya koyan orandır. Bu oranı, özellikle borcu verenin bilmesi gerekmektedir.

▪ Öz Kaynak Kapitalizasyon Oranı (Re): Yatırımda kullanılan öz kaynağın bir yıl içinde geri dönüş oranıdır. Bu oranı, özellikle yatırım yapanın bilmesi gerekmektedir.

▪ Kredi Değer Oranı (M): Yatırım toplamının yüzde kaçlık kısmının yabancı kaynak tarafından karşılanacağını ortaya koyan orandır.

▪ Öz Kaynak Değer Oranı (1-M): Yatırım toplamının yüzde kaçlık kısmının Öz Kaynak tarafından karşılanacağını ortaya koyan orandır.

R= Kapitalizasyon Oranı

$$Ro = [(1 - M) \times Re] + (M \times Rm)$$

Ro= Ortalama Kapitalizasyon Oranı

• Artık Değer Yöntemi

Artık Değer Yöntemi, üzerinde yapı olan arsalara yönelik kullanılmakta olan bir yöntemdir. Arsanın ya da üzerinde bulunan yapının değerini ayrı ayrı tespit edebilmek, yöntemin temel amacıdır. Bundan dolayı yöntem, arsa artık değerlendirme yöntemi ve bina artık değerlendirme yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

Değerleme uzmanı, arsanın veya üzerinde bulunan yapının birinin değerini tespit etmek zorundadır. Genel olarak arsanın değeri, emsal karşılaştırma yöntemiyle öncelikli olarak belirlenmektedir.

• Arsa Artık Değerleme Yöntemi

Arsa artık değerlendirme yönteminde gayrimenkuldeki arsanın veya gayrimenkulün toplam değeri belirlenebilir. Değerleme yapabilmesi için ilk olarak binanın değerinin belirlenmesi veya bilinmesi gerekmektedir.

Arsa artık değer yöntemi, emsal karşılaştırma yaklaşımıyla bina değerinin belirlenebiliyor olması halinde uygun yöntemlerden biri olma özelliği taşıyıp, bina değerinin ayrıca belirlenebildiği kabul edilmektedir.

Gayrimenkulün net yıllık faaliyet geliri tespitinin ardından, toplam tutardan binaya ilişkin bölüm düşürülmek suretiyle arsaya ait olan net yıllık faaliyet geliri

belirlenir. Bunun ardından bölgede geçerli olan kapitalizasyon oranıyla tutar kapitalize edilmek suretiyle arsanın değeri elde edilir.

Arsa üzerinde yer alan binanın daha önce hesaplanan veya bilinen değeriyle arsanın değeri toplandığı zaman gayrimenkule ait ilişkin değere ulaşılması mümkün olacaktır (Çevik, 2018: 47).

- *Bina Artık Değer Yöntemi*

Bina artık değer yönteminde gayrimenkulün üzerinde bulunan binanın veya gayrimenkulün değeri toplamı belirlenebilir. Değerleme yapabilmesi için ilk olarak arsanın değerinin belirlenmesi veya bilinmesi gerekmektedir (Çevik, 2018: 46). Emsal karşılaştırma yaklaşımıyla arsa değerinin elde edilebilmesi halinde, bina artık değer yöntemi uygun bir yöntem özelliğine sahip olup, arsa değerinin ayrıca belirlenebildiği kabul edilmektedir.

Bu yöntem uygulamasında, en başta binaya düşen faaliyet gelirinin net olarak hesaplanması gerekmektedir. Gayrimenkule ait yıllık net faaliyet gelirinin tespit edilmesinden sonra, arsaya ait kısım, tutar toplamından düşürülerek binaya ait yıllık net faaliyet gelirleri tespit edilmektedir. Bunun ardından binanın kalan ekonomik ömrü üzerinden hareket edilerek amortisman oranı hesaplanmaktadır. Bina amortisman oranı;

$$\text{Bina Amortisman Oranı} = \frac{1}{\text{Kalan Ekonomik Ömür}} \geq \text{formülü ile hesaplanır.}$$

Binaya ait faaliyetin net gelirinin kapitalize edileceği kapitalizasyon oranı, bölge kapitalizasyon oranıyla bina amortisman oranı toplanmak suretiyle bulunmaktadır. Bunun ardından binanın Yıllık Net Faaliyet Geliri, sözü edilen oranla çarpılarak binanın değeri belirlenmektedir. Önceden tespit edilmiş arsa değeriyle bina değeri toplandığı zaman gayrimenkule ait toplam değere ulaşılmaktadır (Çevik, 2018: 47).

- *Brüt Gelir ve Kira Çarpanı Yöntemi*

Brüt gelir ve brüt kira çarpanı yöntemi, başka bir gelir yöntemi olarak geliştirilmiştir. Aylık veya yıllık süreçlerde gayrimenkule ilişkin gelir veya kira üzerinden gayrimenkulün değeri tahminini yapabilmek, sözü edilen yöntemlerin temel

amacıdır. Oldukça basit bir uygulaması olan bu yöntemdeki çarpanları aşağıda verildiği gibi ifade etmek mümkündür; brüt kira çarpanı yöntemi uygulanırken gayrimenkulün yalnızca dönemsel kira geliri göz önünde bulundurularak değer tahmini yapılırken, brüt gelir çarpanı yöntemi uygulamasında kira gelirine gayrimenkule ait diğer gelir de eklenmek suretiyle değer tahmini yapılmasıdır (Tanrıvermiş, 2017: 201). Bu yöntemin olmazsa olmazı, değerlemeye konu gayrimenkulün kira geliri veya diğer gelirlerinin olmasıdır (Çevik, 2018: 47). Burada geçen kira kavramı incelendiği zaman, gayrimenkul sahibinin gayrimenkulü satın alırken kullandığı sermayeye ait varsa faiz, gayrimenkulün sigorta, yıpranma, bakım, onarım gibi bütün masrafları ile mal sahibinin kar payını da kapsayan tutar olarak değerlendirilmektedir. Kira, yatırım amaçlı edinilmiş gayrimenkullerin en temel gelir statüsüne sahiptir.

Kira tutarı, gayrimenkulün olduğu bölgeye, fiziksel özelliklerine, büyüklüğüne, soysö-ekonomik ve fiziksel çevre şartlarına, kullanım süresine ve kullanım amacına göre belirlenmektedir. Türkiye’de gayrimenkuller yıllık veya aylık dönemler için Türk Lirası veya yabancı para birimleri üzerinden kiralanması mümkündür (Tanrıvermiş, 2017: 187). Yöntemin entrümanlarına erişebilmek için faydalanılan yöntem, yine emsal karşılaştırma yöntemidir. Yapılacak değerlemeye konu gayrimenkulle ilgili bölgede emsaller belirlenerek bunların geliri, varsa diğer gelirleri ve satış değerlerinden “Brüt Kira Gelir Çarpanını” ve “Brüt Gelir Çarpanını” hesaplanmaktadır. Bunun ardından hesaplanan çarpanların ortalaması alınmak suretiyle bölgeye ait çarpanlara ulaşılmaktadır (Üngüt, 2017: 22).

Brüt Kira Çarpanı;

$$\text{Yıllık Brüt Kira Geliri} = 12 \times \text{Aylık Brüt Kira Geliri}$$

$$\text{Brüt Kira Çarpanı} = \frac{\text{Gayrimenkul Değeri}}{\text{Yıllık Brüt Kira Geliri}} \text{ formülüyle hesaplanmaktadır.}$$

Brüt Gelir Çarpanı;

$$\text{Yıllık Brüt Gelir} = 12 \times \text{Aylık Brüt Gelir}$$

$$\text{Brüt Gelir Çarpanı} = \frac{\text{Gayrimenkul Değeri}}{\text{Yıllık Brüt Gelir}} \text{ formülüyle hesaplanmaktadır.}$$

- *Getiri Kapitalizasyonu Yöntemi*

Bu yöntem, gayrimenkulün gelecek dönemde sağlayacağı yararın, elde tutulması tasarlanan bütün dönemleri kapsayacak biçimde, gelecek dönemdeki bütün nakit akış modellerinin öngörülerek uygun getiri oranı tercih edildikten sonra o güne iskonto edilmek suretiyle güncel değerine dönüştürülmesi amacıyla yapılmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün gelecek dönemde elde edileceği beklenen gelir, geri dönüş ve nakit akışı işlemlerinin tamamının hesaplanması gerekmektedir. Getiri kapitalizasyonu yöntemi, tüm yıllara ait gelir ve gider değişimlerini tahmin ederek analiz yapmaktadır. Gayrimenkulden gelecek dönemde sağlanacak olası gelirlerin yatırımcının beklediği dönemsel getiri oranıyla bugüne iskonto edilmesi, aşağıda verilen formülle yapılmaktadır (Çevik, 2012: 48).

$$\text{Değer} = \frac{\text{NNA1}}{1+k} + \frac{\text{NNA2}}{(1+k)^2} + \frac{\text{NNA3}}{(1+k)^3} + \frac{\text{NNAn}}{(1+k)^n} \text{ formülüyle hesaplanmaktadır.}$$

NNA: Net Nakit Akımı

k: Faiz Oranı

- *Maliyet Yöntemi*

Maliyet yöntemi, bir gayrimenkule hiçbir alıcının talebi olmasa bile “her gayrimenkulün bir değeri vardır” ilkesine ve “gayrimenkulün değeri, onun inşa etme maliyetinin üzerinde olamaz” esasına dayanan bir yöntemdir.

İkame (yerine koyma) ilkesini benimseyen bu yöntem, bir yandan da gayrimenkulün değerlendirme çalışması yapıldığı döneme ait maliyetini tespit etmeye çalışmaktadır. Maliyet yöntemi, genellikle gelir getiren ancak değerlemede kullanılacak emsal gayrimenkul bulunamayan gayrimenkuller için kullanılan bir yöntemdir (Çevik, 2012: 21).

Dünyada birçok ülkenin kabul ettiği bu yöntem, Türkiye’de inşaat sektörünün temel aktörleri müteahhitlerin de özellikle tercih ettiği bir yöntemdir. Maliyet yönteminin temel çalışma ilkesi, değerlendirme döneminde arazi vasfına sahip bir gayrimenkulün üzerine yeni yapı inşa etmek veya aynı kullanma özellikleriyle mevcut

eski yapıyı yeniden inşa etmek amacıyla maliyetlerin tespit edilebilmesidir (Üngüt, 2017: 39).

Maliyet yöntemi yaklaşımını aşağıda verilen formülle özetlemek mümkündür (Alpaslan, 2015: 22):

$$\text{Değer} = \text{Yeniden İnşa Maliyeti} - \text{Amortismanlar} + \text{Arsa Değeri}$$

Değerlemeye konu olan gayrimenkulde yapıya ait faktörle (fiziksel) veya dış etkenler bölge, yapılaşma, ulaşım gibi (fonksiyonel) yıpranmalar kesinlikle yer almalıdır. Söz konusu yıpranmalar, gayrimenkullere iki şekilde ömür tanımlaması yapmayı gerektirmektedir (Üngüt, 2017: 39):

- Kullanım Ömrü: Gayrimenkulün inşasından başlayarak fiziksel özellikleri bakımından onarılamaz duruma gelinceye kadar kullanılabileceği süredir (Uluslararası Değerleme Standartları, 2017: 66).
- Ekonomik Ömür: Gayrimenkulün malikine gelir getirmeye devam edebildiği toplam ömrüdür. Aktif olarak bir gayrimenkulün gelir getirebildiği süre ekonomik ömrünü ifade etmektedir (Tanrıvermiş, 2017: 102).

Gayrimenkulün kalan ekonomik ömrü, yıpranma payı (amortisman) hesaplanarak tespit edilmelidir. Yıpranma payı hesap edilirken, fiziksel durumu açısında gözle görülebilen bütün detaylar titizlikle hesaplanmalıdır (Alpaslan, 2015: 22).

Gayrimenkullerin ekonomik ömrünün kullanım ömründen daha kısa olduğunu söylemek mümkündür. Gayrimenkullerin ekonomik ömründe özellikle çevresel faktörler oldukça etkilidir. Maliyet yönteminde iki türlü maliyet hesabı söz konusudur;

- Yapı Maliyeti: Gayrimenkulün tamamen aynısının sıfırdan inşa edilmesinde çıkacak maliyettir.
- Yerine Koyma Maliyeti: Gayrimenkulün eşit fayda sağlayacak ve ayrıca benzer fiziksel özellikleri taşıyacak biçimde sıfırdan inşa edilmesinde çıkacak maliyettir (Üngüt, 2017: 27).

Gayrimenkulün, hiçbir yasal kısıtlama altında olmadan ve talep edenlerin katlanabilecekleri kadar kısa bir zaman içinde yeniden inşa edilebileceği hallerde, özellikle gelir ve emsal karşılaştırma yöntemlerinin kullanılmasının değerlendirme bakımından yeterli olamayacağı hallerde bu yöntemden yararlanılmaktadır (UDS, 2017: 60).

Değerlemeye konu gayrimenkulün özelliğinden dolayı kiraya verilmesi imkansız olan özel amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerinde (Alpaslan,2015: 21), gayrimenkulün özelliklerinden ötürü pazar hareketlerinin düşük düzeylerde olduğu hallerde, henüz %100 oranında bitmemiş projelere teklif verilmesi basamağında, artık değer yöntemlerinden yararlanılırken gayrimenkulün üzerinde yer alan yapının değerinin tespit edilmesinde maliyet yöntemi, en çok tercih edilen yöntemdir (Üngüt, 2017: 27). Gayrimenkulün fabrika, , otel, hastane, dinlenme tesisi gibi kendine özgü niteliklere sahip olmasından dolayı kira veya bir başka getirisinin söz konusu olmadığı ve gelir yöntemlerinin kullanılmasının imkânsız olduğu durumlarda (Alpaslan,2015: 27), fizibilite çalışması, gayrimenkule yapılacak eklenti veya yenilemelerin söz konusu olduğu hallerde ve emsal karşılaştırma yönteminde gayrimenkule dair parasal düzenlemelerin gerektiği hallerde, maliyet yönteminden yararlanıldığı diğer hallere örnek olarak vermek mümkündür (Daşkıran, 2016: 120.). Yeniden inşa maliyeti hesaplanırken; gayrimenkulün en verimli ve en iyi kullanım özelliklerine dikkat edilmesi gerekmektedir (Üngüt, 2017: 27).

Başta maliyet hesapları olmak üzere birçok konuda uzmanların düşüncesine gereksinimi duyulması, gayrimenkulün özelliğinden dolayı pazar değerinin belirsiz olması, çok eski olarak nitelendirilmekte olan, uzun yıllar önce inşa edilmiş gayrimenkullerin günün koşullarında yeniden inşa edilmesinin olmaması gibi durumlar, yöntemin uygulanmasında karşılaşılan zorluklardır (Alpaslan,2015: 22).

Bu yöntem kullanılırken faydalanılabilecek temel kaynaklar şunlardır: her türlü gayrimenkul ve inşaat satış sözleşmeleri, Çevre Şehircilik Bakanlığı'na güncellenerek yayımlanan yapı ortalama birim maliyet listeleri, bölgesel satış fiyatları endeksleri, bitmiş projelere ait maliyet verileri, yüklenici inşaat firmalarından edinilen bilgiler, değerlendirme uzmanınca veya bir başka değerlendirme uzmanınca yakın dönemlerde bölgede yapılmış değerlendirme uygulamaları, Milli Emlak Daireleri, belediyeler ve tapu daireleri.

Yöntemin kullanılmasının mümkün olamayacağı haller ise, gayrimenkulün aşırı yıpranmasından dolayı en verimli ve en iyi kullanım durumları ortadan kalktığında, amortisman sürelerinin hesaplanamadığı haller, gelir ve emsal karşılaştırma yöntemlerinin aktif biçimde kullanılabildiği haller ve pazar hareketlilikleri bakımından etkin niteliklere sahip gayrimenkullerin değerlemesinin yapıldığı hallerdir (Üngüt, 2017: 28).

2.5.3.1.4. Karma yöntem

Kimi zaman “tamamlayıcı“ bir yöntem niteliği taşıyan karma değerlendirme yöntemi, gayrimenkulün parça parça değerlemeye tabi tutulması esasına dayalı bir yöntemdir. Bu yönteme örnek olarak gayrimenkulün ondan ayrılması gerekli bir parçasına yönelik yapılan değerlendirme işlemi verilebilir. Bir değerlendirme uygulamasında birin üzerinde klasik değerlendirme yönteminden yararlanılması da “karma yöntem” olarak kabul edilmektedir. söz konusu yöntem, çeşitli nedenlerden ötürü gayrimenkulün tamamına değerlendirme yapılamadığı ve parçalarından her biri için ayrı ayrı değerlendirme yapılmasının gerekli, yine parçalarından her biri için farklı veya birin üzerinde değerlendirme yönteminin kullanımının doğru olacağı hallerde yararlanılan değerlendirme yöntemlerinin birleşimidir (Tanrıvermiş, 2017:218).

Karma yöntem, başka bir yöntemde de uygulanabilen bir yöntemdir. İlk olarak gayrimenkulün değerini etkileyen kısımlarıyla özellikleri belirlenir. Bunun ardından sözü edilen parçaların bir puanlama ile ağırlıklandırıldığı bir dizin tablosu oluşturulmaktadır. Söz konusu puanlamada kullanılacak bazı istatistiki verilerden, bölgesel anketlerden veya bunun gibi çalışmalardan yararlanılabilir.

Puanlamaya esas olabilecek temel özellikleri şöyle sıralamak mümkündür (Üngüt, 2017: 30):

- a. Bölgenin coğrafi yapısı (denize uzaklık, dağlık, düzlük...),
- b. İmar planına esas arsası şekli,
- c. Bölgenin ulaşım olanakları (bu noktada toplu taşıma sistemi önemlidir),
- d. Gayrimenkulün kullanma amacı,

- e. Sosyal alanlara uzaklığı,
- f. Gürültü kirliliği,
- g. Çevre kirliliği,
- h. Bölgesel trafik durumu,
- i. Manzara (orman, deniz, şehir...

2.5.3.2. Sayısal Değerleme Yöntemleri

İstatistiksel değerlemenin temeli gayrimenkul değeri ve kriterleri arasındaki oransal veya sayısal bağlantıların analiz edilmesi için matematiksel modellerin tahmininin yapılmasıdır. Matematiksel bağlantılar kurulurken farklı yaklaşımların kullanılması mümkündür. Sayısal Değerleme Yöntemleri; gerek geleneksel, gerekse ileri değerlendirme yöntemleri içinde yer alan yöntemleri içermektedir (Erdem, 2017: 1). Bu yöntem içinde kullanılan başlıca istatistiksel yöntemler şunlardır: Nominal değerlendirme yöntemi, çoklu regresyon analizi yöntemi ve hedonik değerlendirme yöntemidir.

2.5.3.3.1. Nominal değerlendirme yöntemi

Gayrimenkulün değerinin tespit edilmesini sağlayan sayılarının sınırlandırılmamasından dolayı özellikle gayrimenkullerin yoğunluk kazandığı bölgelerde tercih edilen bir yöntemdir. Bu yöntemin temeli, gayrimenkullerin değerini etkiledi kabul edilen parametrelerin değerindeki etkisinin sayısallaştırılmasına dayanmaktadır. Parametrelerin değerlere etkileri hesaplandığı bu yöntemde, temel olarak gayrimenkullerin rayiç bedelleri alınmaktadır. Rayiç bedel değerlemesinde yararlanılan yöntemler, bölgenin ekonomik özelliklerinden dolayı bölgesel olarak farklılıklar gösterebilmektedir. Bölgesel farklılıklar, gayrimenkul pazarında fiyat spekülasyonlarına yol açabildiği için parametrelerin değerlere etkilerini kontrol altına almak kolay değildir (Büyükkaracıoğlu, 2017:77-91).

Nominal değerlendirme yöntemi, rayiç bedel analizini esas alındığı için analizlerin çok titiz yapılması büyük önem taşımaktadır. Farklı özellikleri olan gayrimenkuller arasındaki değer dağılımlarının nesnel bir biçimde ortaya konması, en başta yapılması gereken uygulamadır. Sonuç itibarıyla gayrimenkullerin aralarında birim rayiç bedel

farklılaştırılmasının yapılmasının mümkün olabileceği gibi, puanlama yönteminden yararlanılarak da değer farklılaştırılmasının yapılması da mümkündür. Puanlama yönteminin de değeri etkilediği düşünülen parametreler belirlenerek formülize edilir ve daha sonra taban ve tavan puan aralıkları belirlenmektedir. Bunun ardından gayrimenkullerin her birinin parametrik değeri belirlenir (Tanrıvermiş, 2017: 7).

Bu değerlemede kullanılan eşitlik şöyledir;

D: Gayrimenkulün Değeri

S: Parsel Alanı

$$D = S * (F * W)$$

F: Parametre Değeri ya da Puanı

W: Parametre Aralığı

2.5.3.3.2. Çoklu regresyon analizi yöntemi

Hayatın bütün dönemlerinde farklı alanlarda gereksinim duyulan bilgilere ulaşmak için araştırma yapmak, veri ve bilgi toplamak, toplanan verilerin analizlerini yapmak gibi çeşitli alanlarda çalışmaya ihtiyaç duyulmaktadır. Elde edilen verileri rafine edebilmek amacıyla genellikle verileri modelleyen fonksiyonlar aranmaktadır; çalışma için en uygun fonksiyonu bulma sürecine regresyon analizi adı verilmektedir (Üngüt, 2017: 39).

Regresyon analizi, en az değişken arsında olan ilişkinin ölçülmesi amacıyla gerçekleştirilen bir analiz türüdür. Çoklu regresyon yöntemi, yapılacak analizin biçiminin tespit edilmesinde oldukça kapsamlı bir alan sunmasının yanında, birin üzerinde değişken kullanabilmektedir ve analizin ileri aşamalarında modele yeni değişkenlerin eklenmesi de mümkündür. Gayrimenkul değerlendirme alanına yönelik satışların karşılaştırılmasına dayanan bu yöntem, benzer gayrimenkullerle ilgili özelliklerle piyasa verileri arasındaki doğrusal ilişkilerin tanımını yapmaya çalışmaktadır (Özer, 2010: 76). Bununla birlikte gayrimenkulle ilgili pazar ve talep analizleri yapılmasına imkân vermektedir. İstatistiksel tekniklerden biri olan yöntem, gayrimenkulün değerini etkileyen önemli unsurların tanımının yapılması, miktarlarının ve karakteristik özelliklerinin ölçümünün yapılabilmesi amacıyla bu unsurlarla bir arada değerlendirilmesini sağlamaktadır.

2.5.3.3.3. Hedonik yöntem

Gayrimenkul piyasasının güncel olarak izlenmesi gerektiği için birçok ülkede gayrimenkul fiyat endeksleri oluşturulmuş ve birçoğu da hedonik fiyat endekslerine yoğunlaşmıştır. Gayrimenkullerin heterojen bir yapı taşımasından dolayı değerlerini etkileyen birçok etken bulunmaktadır. Sözü edilen etkenler gayrimenkul pazarında ayrı ayrı fiyatlandırılmadığı için bir değer tespiti; hedonik değerlendirme yönteminden yararlanılarak ve gayrimenkulün değerini etkileyen özellikleri dikkate alınarak yapılmaktadır (Kaya, 2012: 49-50).

Gayrimenkullerin değeriyle özellikleri arasında doğrusal olarak kurulmuş ilişki, hedonik değerlendirme yönteminin yaslandığı temel noktadır. Bu yöntemdeki anlayışı, gayrimenkulün değerinin, ona ait özelliklerin ölçülebilir işlevinden kaynaklandığıdır. Gayrimenkullerin heterojen bir yapı taşıdıkları varsayımından yola çıkan bu yöntemde değeri etkileyen faktörlerin fiyat değişimindeki etkileri açıklanabilir duruma gelmektedir. Bu yöntemde, tüketicilerin hiçbir rahatsızlık duymadan, gayrimenkulün değerini etkileyen özelliklerden en fazla değer verdiği ve gayrimenkule eklenen veya gayrimenkulden çıkarılan her tür özelliğin fiyatında ortaya çıkaracağı etki anlaşılabilmektedir. Gayrimenkul bilgi bankaları ve bölgesel anketler, yöntemin temel veri kaynaklarıdır (Tanrıvermiş, 2017: 241).

2.5.3.3. Modern Değerleme Yöntemleri

Modern Değerleme Yöntemleri; bugün uluslararası düzeydeki değerlendirme uzmanlarının birçoğu tarafından kullanılmaktadır. Bilimsel ve teknolojik gelişmeler bütün sektörleri olduğu gibi gayrimenkul değerlendirme sektörünü de etkilemiştir. Teknolojide yaşanan hızla gelişmelerden dolayı, sık sık kullanılan klasik değerlendirme yöntemleriyle birlikte modern değerlendirme yöntemlerine ihtiyaç doğmuş ve kullanılması zorunlu hale gelmiştir. Bulanık mantık yöntemi, yapay sinir ağları yöntemi, bilgisayar destekli değerlendirme yöntemi; günümüzde gayrimenkul değerlendirme uygulamalarında en fazla kullanılan başlıca modern değerlendirme yöntemlerindendir.

2.5.3.3.1. Bulanık mantık yöntemi

Klasik değerlendirme yöntemlerinin yetersiz kaldığı durumlarda, bir problemle ilgili belirsizliklerin matematiksel bir altyapı çerçevesinde ifadesini sağlayan yöntem bulanık mantık yöntemidir. Bu yöntemde kullanılan programlarda problemin çözülmesine ilişkin yapılan analizler sonucunda oluşan hata değerini, olması gereken aralıkta minimuma indirmeyi amaçlanmıştır (Alpaslan, 2015: 27).

Klasik değerlemede olduğu gibi net ve kesin bir kümeden ziyade; kümeyi meydana getiren üyeler arasında yumuşak geçişkenliğin bulunduğu bulanık küme, yöntemin ana elemanıdır. Bulanık küme çalışma kapsamında olan üyelerine, küme içerisinde bulunan statülerini tespit eden matematiksel bir değeri olan üyelik dereceleri verir. Sözü edilen üyelik derecesiyle elamanların kümeye aitlik seviyeleri 1 ile 0 arasında değerlendirilmektedir. Bulanık mantık kümelerin aralarında yumuşak geçişler olduğu kanısındadır (Derinpınar ve Aydınoglu, 2015: 2). Bulanık mantığın temel özelliklerini şöyle sıralamak mümkündür;

- İnsanın düşünüş biçimine yakın,
- Yazılımı kolay,
- Parametreleri tespit edebilmek için konunun uzmanına ihtiyacı olan,
- Kararlılık ve istikrar açısından analiz edilmesi zor bir sistemdir.

2.5.3.3.2. Bilgisayar destekli değerlendirme yöntemi

Bu yöntem, toplu gayrimenkul değerlemeleri ihtiyacının ortaya çıkmasına bağlı olarak geliştirilmiştir. Kitlesele değerlendirme işlemleri, özellikle gayrimenkullerin piyasa değerleri veya yıllık gelire endeksli emlak vergisinin tespit edilmesi amacıyla yapılmıştır. Kitlesele değerlendirme uygulamalarında bilgisayar destekli yöntemlerin bilgisayar desteksiz yöntemlere göre, zamanın etkin kullanımı ve verimlilik açısından değerlendirme uzmanlarına önemli katkıları olduğu anlaşılmaktadır (Kamarudin and Daud, 2014: 2). İş gücü maliyetini azaltması ve zamanın etkin kullanımında oldukça yüksek düzeyde yararlı olan Bilgisayar Destekli Değerleme Yöntemleri (Computer Assisted

Mass Appraisal/CAMA) emlak vergisini belirlemekte birçok ülkede etkin olarak kullanılmaktadır.

Yerel yönetimlerin en önemli gelir kalemlerinden olan emlak vergisinin belirlenmesinde yararlanılan bu sistemler, istenilen bölgede, tarih aralığında ve sayıdaki gayrimenkullerle ilgili gereken inceleme ve analizleri yaparak, düzenli ve sistematik değerlendirme yöntemleriyle hane bazında emlak verilerini tespit edebilmektedir. Birçok gayrimenkulün değerlemesinin aynı anda yapılabildiği bu yöntem, emlak vergisinin tespitinden başka, gayrimenkul alım satım analizlerinin yapılması, mülkiyetle ilgili veriler araştırmaları, gayrimenkullerin sınıflandırılması ve pazar analizleri gibi alanlarda da kullanılmaktadır (Erdem, 2017: 1).

2.5.3.3.3. Yapay sinir ağları yöntemi

Gayrimenkul değerlendirme çalışmasında, temel amaç olan fiyatı tespit etmek, çeşitli parametrelerin titizlikle incelenmesini gerekli kılan zahmetli bir süreçtir. Yapay sinir ağları yöntemi, teknolojiye yaşanan hızlı gelişmelere paralel olarak değerlendirme yöntemleri arasına girmiştir. Söz konusu yöntem, insanın beyninin öğrenme süreci dikkate alınarak geliştirilen bir yöntemdir. Bu yöntemde belirlenen parametrelere dair verilerin özenli bir şekilde sayısallaştırılması ve böylece sinir ağlarının doğru biçimde şekillendirilmesi, daima en yüksek tutarlılığa sahip sonuçlara ulaşılması bakımından önemlidir (Yılmazel, Afşar ve Yılmazel, 2018: 286).

Genellikle katmanlı biçimde düzenlenen yapay sinir hücrelerinin birbirine bağlanması, farklı şekillerde yapılmaktadır (Yalpır, 2007: 21). Tıp bilimlerinin kurarak kullanmaya başladığı bu sistem, zaman içinde farklı birçok bilim dalında ve alanında kullanılmaya başlanmıştır. Yapay sinir ağları modeline entegrasyonu sağlanmış algoritmalar öğrenme ve modelleri vardır. Delta, Hebb, Kohonen, Geri Yayılma (Genelleştirilmiş Delta), Hopfield Enerji Fonksiyon; bunlardan öne çıkanlardır (Alpaslan, 2015: 26).

Bu yöntemi, bir tür modelleme yapmak suretiyle beyin işlevlerini ifa eden bir sistem olarak düşünmek mümkündür. Yapay sinir ağları modelinin temel özelliklerini aşağıda verildiği gibi sıralamak mümkündür (Yalpır, 2007: 21; Alpaslan, 2015: 26):

- Biyolojik bakımdan beyin sinir ağırları yapılanmasından esinlenilerek insan taklit edilmiştir.
- Doğrusal nitelik taşımayan bir yöntemdir.
- Paket programlar olarak faydalı olabilmektedir.
- Öğrenen, adaptasyona uygun ve genelleme yapma yetenekleri olan bir yöntemdir.
- Doğru ve nesnel verilerle çalışılmalıdır.
- Kullanılması kolay yöntemlerden biridir.
- Farklı oluşturulan sinir ağırları arasında tutarsız sonuçlarla karşılaşılması mümkündür.
- Yöntem, uzun bir süreçte gerçekleşmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GAYRİMENKUL PİYASASINA ETKİLERİ

3.1. Türkiye’de Konut ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye Cumhuriyeti’nin ilk yıllarında ülke, ekonomik bakımdan olduğu kadar kaynakları bakımından da bir hayli yetersiz ve niteliksiz bir yapıyla karşılaşmıştır (Toprak, 2002). Türkiye’nin kurulduğu coğrafya, Osmanlı Devleti’nden miras kaldığı için toprak mülkiyetinin yapısını İslam hukuku kuralları çerçevesinde oluşturan Osmanlı Devleti, Türkiye’ye miri topraklar, vakıf mülkü topraklar, aşiret topluluğuna ait topraklar ve özel mülk topraklar olarak dört türde toprak mülkiyeti devretmiştir.

Türkiye ekonomisi sanayileşmeyi, Batıdan oldukça uzun bir süre sonra, 1950’lerde yaşanmaya başlamıştır. Ne var ki sanayileşmeye süreciyle başlayan kentleşme süreci, Türkiye’de sanayileşmiş ülkelerin yaşadığı süreçlerden farklı yaşanmıştır. Batılı ülkelerde kentleşme süreci, sanayileşmeleriyle paralel olarak gerçekleşirken, Türkiye’de kentleşme süreci, 1950’lerde başlayarak köylerde bulunan işgücünün makineleşme sürecinin tarım sektörünü etkilemesiyle işlerini kaybeden halkın şehirlere yönelmesinden sonra meydana gelmiştir. Öte yandan bu dönemle birlikte ekonominin liberalleşme süreci, hızlı nüfus artışı, eğitimin yaygınlaşması gibi faktörler sonucunda kentlere göç artmış ve bu durum kentleşmenin iyice hızlanmasına yol açmıştır. Yine kentlere göçenler iş bulma sorunu da yaşadıkları için, göçenlerin büyük bir kısmı konut edinebilecek maddi güce sahip değillerdi. Göç edenlerin konut ihtiyaçlarına cevap verebilecek konut da üretilemediğinden dolayı insanlar kendi konut sorunlarını inşaat izni almadan, yasadışı yöntemlerle hazine arazilerine veya boş, atıl arsalara “gecekondular” inşa ederek çözme yolunu seçmişlerdir (Tunalı ve Karadağ, 2018: 35).

Özellikle 1980’li yıllardan itibaren Türkiye’de büyük kentlerde ortaya çıkan aşırı konut talebi ve buna bağlı olarak ortaya çıkan aşırı arsa talebi zamanla arz yönünden karşılanamadığı için gayrimenkul fiyatlarında da dikkate değer artışlar yaşanmıştır (Özen, 1975). Bundan dolayı 1980’li yılların ardından Türkiye’nin yürüttüğü konut politikasının en temel amacı, konut sayısını artış sağlamak olmuştur (Çoban, 2012).

Kentler, göç, sanayileşme gibi unsurlarla birlikte savaş, doğal afetler gibi olağanüstü sebeplerden dolayı sürekli olarak dönüşmektedir. Türkiye’de özellikle 1999 Marmara ve Düzce Depremlerinden dolayı yaşanan yıkımlara bağlı olarak, kentlerde bir yenileme yapmak gerektiği gündeme gelmiştir (Genç, 2008). Bununla ilgili Türkiye’de kentlerin yenilenmesi ve konut ihtiyacına cevap verilebilmesi için bireylere uygun şartlarla arsa tahsisi yapılmış, konuta yapılacak yatırımlardan dolayı yatırımcılara vergi avantajları getirilmiş, yapı kooperatifleri kurulması teşvik edilmiş, TOKİ’nin (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) konut üretim olanaklarının artması sağlanmıştır. Öte yandan yatırımcıların ve tüketicilerin daha uygun maliyetlerle kredi almaları temin edilmiş; buna bağlı olarak mortgage (ipotekli konut finansman sistemi) geliştirilmiştir (Çoban, 2012).

Mülkiyetle ortaya çıkan sorunların çok ciddi olması ve bunların çözümünün zahmetli ve zor olmasına karşın, Türkiye’de genel olarak toplumsal boyutları büyük çatışmalara neden olmamıştır. Ülkede böyle boyutları büyük toplumsal çatışma ortamının meydana gelmemesinde, şehirlerin etrafında bulunan arazilerin büyük bir bölümünün kamu mülkü olması en önemli etkidir. Türkiye’de kentleşme ile kentlileşme süreci paralel ilerlememiş, önce kentleşme, arkasından da kentlileşme süreci yaşanmıştır. Bu süreç 2000’lerde de devam etmiştir (Tunalı ve Karadağ, 2018: 35).

Konut yatırımlarının sabit sermaye yatırımlarındaki payına bakıldığında zaman Türkiye’de 1994-1999 yılları arasındaki süreçte konutla ilgili yatırımların imalat sanayi yatırımlarından da yüksek olduğu görülmektedir. 1999’dan sonra ise toplam sabit sermaye yatırımları toplamında imalat sanayi ve ulaştırma sektörünü takip ederek üçüncü sırada yer almıştır (DPT, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, 15.05.2007). Aynı zamanda konut sektörü emek-yoğun sektör olduğu için istihdam yaratma konusunda da yüksek bir imkan sunmaktadır. Bu özellik de konut sektörünü özellikle gelişmekte olan ülkelerde daha çok öne çıkarmaktadır.

3.2. Konut Talebi ve Konut Talebinin Belirleyenleri

Konut talebi, diğer bütün mal ve hizmetlerin talepleri konusunda olduğu gibi bireylerin beklentilerden, gelirinden, fiyatlardan, tercih ve zevklerden, ikame ve tamamlayıcı malların fiyatlarının etkisinde kalmaktadır (Durkaya, 2002:10). Makro

ekonomik olarak ele alındığı zaman konut talebini anlayabilme noktasında konut üretimi, teknoloji, örgütlü konut piyasası, finansman politikaları ve hatta konuta politik yaklaşımlar gibi birçok etken dikkate alınmaktadır. Konut talebi; yatırım amaçlı konut talebi ve tüketim amaçlı konut talebi olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sıradan bir hane halkının tüketime yönelik hane halkının geliri, konut talebi; konut fiyatı, konut kiralari, konutun dışında kalan mal ve hizmetlerin fiyatları, konut kredisi faiz oranları, konutun özellikleri tarafından tespit edilmektedir. Yatırıma dönük konut talebi ise alınan konutun getirisi, hane halkının mal varlığı, öteki yatırım araçlarının getirilerine oranları ve diğer etkenler tarafından belirlenmektedir. Konutun özellikleri, demografik faktörler ile sosyal talep ise diğer faktörler arasında yer almaktadır.

3.2.1. Konut Fiyatları

Konut talebini belirleyen önemli değişkenlerden biri, konut fiyatlarıdır. Konut piyasasında vatandaşlar, sahip olmak ya da kiralamak amaçlı konut tercihi yapmaktadırlar. Konut kiralari artması, sahip olma amaçlı konut fiyatlarının da artmasına neden olmaktadır (Tiwari, 2000: 89). Yatırıma yönelik konut talepleri ise diğer yatırım araçlarının oluşan finansal değişimlerden etkilenir. Alternatif yatırım araçlarında yaşanan yükselmeler, yatırım amaçlı konut talebinin de artmasını sağlamaktadır (Durkaya, 2002:15).

Konutların fiyatları, imalatla kullanılan malzemenin kalitesi, miktarı; konutun bulunduğu yer, büyüklüğü, alt yapı özellikleri, işçilik, arsa fiyatı ve bina yapım maliyetinden etkilenmektedir.

3.2.2. Gelir Düzeyi

Vatandaşların gelirlerinde yaşanan değişimler, konut talebinde etkili olan faktörlerden birisidir. Gelirlerde yaşanan değişimler konut talebinde dolaylı da olsa etkili olmaktadır. Gelirde yaşanan artışlar, ilk önce evlilikleri artırmakta, buna bağlı olarak da konut talebi de artmaktadır. Konut talebinin artmasında hane halkının eline geçen paranın değişmesi de önemli bir belirleyicidir. Ayrıca evlilik durumu, yaş, meslek, bireyin yaşadığı sosyal çevrenin de konut talebinde etkili olduğu ileri sürülmüştür (Lee, 1963).

Konut talebi, tüketim ya da yatırım amaçlı olması hiç fark etmeksizin hane halkının cari gelir düzeyinden ziyade; yaşamları boyunca ulaşmayı amaçladıkları gelire göre şekil almaktadır (Durkaya, 2002: 12).

3.2.3. Gelir Dağılımı

Gelir dağılımında görülen çarpıklık konut talebinin de farklılaşmasına yol açmaktadır. Yüksek gelir grupları ile düşük gelir gruplarının konut talepleri arasında farklılıklar vardır. Konut üreticilerinin müşteri kitlesi olarak yüksek gelir grubu mensuplarını belirlemesi halinde konut niteliklerinde de değişimler olarak lüks konut arzında artışlar olmakta ve yüksek kazançlara ulaşılmaktadır (Durkaya, 2002:14).

Gelir dağılımında eşitsizliğin artması durumlarda konut talebinde ve konut arzında da bir heterojenlik oluşmakta ve dar gelirlilere yönelik konut arzında düşüşler görülmektedir. Gelir dağılımında eşitliğin sağlanması, konut talebinin artırmasını sağlayacaktır.

3.2.4. Kredi Koşulları ve Kredi Faiz Oranı

Kredi faiz oranları ile kredi şartları, Konut talebinde belirleyici olan önemli değişkenlerden biridir. Özellikle orta sınıflar için kolaylıklar sağlayan, esnek ödeme planları ve düşük faizli krediler konuta olan talebin artmasını sağlamaktadır (Gelfand, 1966:464-467).

Faiz oranları konut piyasalarını; tasarruf, üretim, milli gelir ve yatırım gibi makroekonomik değişkenlerle etkilemektedir. Faizlerin yüksek oranda olması, hane halklarının tasarruflarının artmasını sağlarken yatırım amaçlı konuta talebin daralmasına neden olmaktadır (Durkaya, 2002:29).

1980 yılından sonra, bankacılık sektörü, yaşanan deregülasyon sürecini takiben sertleşen rekabet ortamında karlarında artış sağlamak için ürünlerini ve müşterilerini çeşitlendirme yolunu seçmişlerdir. Bu süreçte özellikle konut kredilerine olan talepte büyük bir artış yaşanmaktadır. Öte yandan faiz oranları, yine de en önemli değişkendir. Çok uzun dönem faiz oranları, konut talebinin yükselmesini sağlayan en önemli değişkendir.

3.2.5. Demografik Faktörler

Konut talebinde etkili olan önemli faktörlerden biri, kentin nüfusun yapısıdır. Nüfus artış oranları, medeni durum, nüfus yaş aralıkları, eğitim durumu ve cinsiyet gibi faktörler konut talebinde belirleyicidir. Nüfusun artışı, bütün mallara ve hizmetlere olan taleplerde artış sağladığı gibi konuta olan taleplerin artmasında da yardımcı olmaktadır. Yani nüfusun artması, konut talebinin de artmasına neden olacaktır (Ermish, 1990). Konuta talebinde; hane halkı sayısı, yıllık nüfusun büyüme oranları, ömür ortalaması, aile gelirinde yıllık artış oranları, medeni durum, işsizlik oranı ve ailede yaşayan bireylerin sayısı gibi birçok değişkenin konut talebinde etkili olduğu belirlenmiştir (Martin, 1966: 503).

Göç ve kentleşme süreci, konut talebini belirleyici demografik faktörlerden biridir. Kentleşmenin hızlanmasına neden olan göçler, yalnızca kırsaldan kente değil, bir kentten diğer bir kente de olmaktadır. Ekonomide yaşanan gelişmelere paralel olarak kentlerde ekonomik faaliyetler yoğunlaşması, nüfusu kentlere çeken başka bir unsurdur. Kentleşmede artış oldukça konut ihtiyacında da artma olması beklenmektedir, çünkü eldeki konut stoku ihtiyaca cevap veremeyeceği için yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Özellikle Türkiye’de çok yaygın olan bu olguda; kentleşme hızıyla konut talebi arasında doğru orantılı bir ilişkinin söz konusudur.

3.2.6. Sosyal Talep

Konut sahibi olmanın bir sosyal güvenlik türü olarak kabul edildiği Türkiye gibi bazı ülkelerde sosyal talep, konut talebinde etkili olan başka bir faktördür. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde toplumun etkin ve yaygın bir sosyal güvenlik sistemine sahip olmamalarından dolayı konut, bir barınma aracından ziyade geleceğin önemli bir güvencesi, hatta yer geldiğinde finans kurumlarına teminat olarak verilebilen bir mal olma özelliği taşımaktadır. Bu sebep, kimi hallerde hane halklarını kendilerinin ve aile efradının güncel ve gelecekteki ihtiyaçlarını aşan sayıda konut talep etmesine neden olabilmektedir. Durumun böyle olması, konut yatırımlarının bazı durumlarda ihtiyaçların dışında ve bunları ihtiyacın üstünde yoğunlaşmasına, aşırı üretime neden olabildiği gibi yatırımların konut alanında bir bütün olarak toplanmasına, spekülasyonların yükselmesine neden olmaktadır (Bayat, 2001:26).

3.3. Dönüşüm Yaşanan Yerlerdeki Konut Fiyatlarında Etkili Faktörler

Konut fiyatlarında etkili olan faktörlerin tespit edilmesinde; konuta ve konutun olduğu binaya ait konutun tipi, konutun yapısal tarzı, konutun büyüklüğü, konut yaşı, oda sayısı, banyo sayısı, şömine, ısıtma sistemi ve garaj gibi yapısal değişkenler; kamu hizmetlerinin kalitesi, alışveriş merkezlerine, merkezi iş alanlarına, eğitim ve sağlık kurumlarına uzaklık, ulaşım durumları, komşuluk biriminin ekonomik ve toplumsal özellikleri komşuluk birimi değişkenleri gibi; doğal sınırlayıcılar, iklim, manzara, çevre kirliliği, havaalanı veya otoyol gürültüsü, depolama alanlar gibi doğal ve yapılaşmış çevresel değişkenler baz alınarak ele alınmış ve söz konusu analizlerde genellikle hedonik fiyat analizinden yararlanılmıştır (Can, 1990).

Kentsel dönüşüm projesi ya da yeni bir sitenin fiyatlandırmasında, satış fiyatı toplamı, en düşük maliyet toplamı ile tespit edilen toplam kar miktarına eşit olması gerektiği ortadadır. Değerin tespit edilmesini sağlayan farklı değişkenler vardır. Gayrimenkullerin değerleriyle ilgili taşınmazın niteliklerine ve konumuna ilişkin aşağıda verilen kuramlara yeni pek çok kuram eklenebilir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Gazete de olan bazı verilerin kaynağında şu bilgilere yer verilmiştir.

1. Rahatsızlık verici kaynaklardan etkilenmemek ve alışveriş merkezlerine yakın olmak, konut ve parsel değerlerini yükseltmektedir.

2. Kentsel alanlar yer alan parselin ana yola olan cephesi büyüdükçe değerinde artış olmaktadır. Sözü edilen özellik ticari amaçlı taşınmazların değerlerinin çok yükselmesini sağlarken; bu durum endüstriyel amaçlı gayrimenkullerde etkili değildir.

3. Parsel, bağlantılı olduğu yola paralel şeritlere ayrılırsa, şerit değeri yoldan uzaklaştıkça düşer.

4. Yoğun yaya trafiğinin olduğu geçitler ve yollar, kendilerine cep olan parsellerde değer yükselmesini sağlamaktadır. Söz konusu yükselme, ticari taşınmazlarda konutlara göre daha yüksektir.

5. Farklı parsel derinlikleri değerleri etkilemektedir. Sözü edilen kuram, arsanın caddeye yakın olan bölümlerinin caddeye uzak bölümlerinden daha değerli olması ilkesine dayanmaktadır.

6. İmarlı parselin geometrik şekli, bölge imar verileri, oransal olarak değer arttırıcı bir özelliktir. Kat sayısı (KAKS) ve taban alan katsayısı (TAKS) değerlerinde yükselme oldukça imar parseli değerinde de yükselme olmaktadır.

7. Parselin manzarası, turizm, eğlence ve konut için öngörülen parseller de konutların değerlerinde artışlar sağlayan unsurlardır. Ne var ki aynı bölgede yer alan parsellerin tamamı, aynı manzaraya bakıyorsa gayrimenkul değerlerinde bir düzeltmeye gerek kalmaz. Bu faktörün değer konusunda karşılaştırmada esas alınan parsel değeri de söz konusudur.

8. Jeolojik ve topoğrafik farklılıklar gayrimenkulün değerleri üzerinde etkili olan unsurlardır. Düz topoğrafyaya sahip parsellerin drenaj, kazı ve altyapı masrafları benzer parsellere göre daha düşük olmaktadır.

9. Ticari alanlarda adaların köşelerinde yer alan parsellerin değerleri ada içinde bulunan parsellere göre daha yüksektir. Konut bölgelerinde söz konusu kuramın geçerliliği tartışılan bir konudur. Her ne kadar ışık, güneş alması hava sirkülasyonu gibi birçok faktörün de olumlu katkıları olsa da, trafik tehlikesi, toz ve gürültünün olumsuz etkisi vardır.

10. Ticari bölgelerde yer alan adaların köşesinde 30 ile 40 metre uzaklıkta bulunan cadde parsellerin değeri, ada içinde yer alan parseller kıyasla daha yüksektir. Fakat bunu belirlemek için yerel araştırmalar yapılarak ampirik bağlantılar geliştirilmesi mümkündür.

Şerefiye paylarının hesaplanmasında genel kabul görmüş bir standart belirlenememiştir. Bundan dolayı değerlemede dikkate alınan faktörler çeşitlilikler gösterebilmektedir. Şerefiye farkı konusunda etkili olan unsurların, yani parametrelerin çeşitli olması ve yeğleme durumlarına göre gruplandırılabilir olması, sözü edilen hesaplamalarda da doğrudan etkili olmaktadır. Bu parametreler içinde yapının yer aldığı semt, manzara, kat yüksekliği, güneş, kullanım güvenliği, asansör kullanımı, nem

durumu, ulaşım, bulunduğu çevresel etkenleri en fazla kullanılanlardır; (Köktürk ve Köktürk, 2015).

Konut gayrimenkullerin fiyatlarında etkili olan faktörlerin çeşitliliklere sahip olması, fiyatlama değerlemesinde genel olarak tek değişken grubunun yerine, birden çok değişken grubunun bir arada kullanılmasına yol açmıştır.

Yapısal değişkenler üzerinde duran çalışmalarda, konut fiyatlarının, konut yaşı, oda sayısı, banyo sayısı gibi konutun ve konutun bulunduğu binanın parsel alanı, bina tipi, konut büyüklüğü, inşaat kalitesi ve otopark büyüklüğü yapısal özellikleri dikkate alınarak değişiklikler gösterdiği tespit edilmiştir (Millis ve Simenauer, 1996). Komşuluk birimleri değişkenlerini ele alan çalışmalarda, konutun fiyatının, merkezi iş alanına, kentteki diğer alt merkezlere, yakınlarda yer alan çekim noktalarına, diğer bölgelere ve donatı alanlarına erişebilirlikle ilişkili olduğu sonuçlarına varılmıştır (Cheshire ve Sheppard, 1995).

Sözü edilen konuda kapsamı daha geniş tutarak yapılan çalışmalarda, komşuluk biriminin hane halkı sayısı, aile reisinin mesleği, hane halkının gelir düzeyi, sosyal aktivitelerden hoşnutluk, suç oranları, etnik dağılım, kişi başına düşen gelir ve eğitim düzeyi gibi sosyoekonomik yapının da konut fiyatlarının belirlenmesi noktasında etkili olduğu sonucuna varılmıştır (Lynch ve Rasmussen, 2001).

Yapılaşmış ve doğal çevreyle ilgili değişkenlerin, konutların fiyatlarına etkileri ele alındığında, genellikle manzara, doğal sınırlayıcılar, iklim, havaalanı ve otoyol gürültüsü, çevre kirliliği, depolama alanları gibi farklı faktörlerin bu noktada etkili olduğu anlaşılmıştır (Rodriguez ve Sirmons, 1994). Manzara dışında kalan kirlilik, hava kirliliği, duman, atıklara yakınlık, yoğun trafik ve gürültü gibi çevresel diğer faktörlerin ise konut fiyatları üzerinde negatif etkileri olduğu tespit edilmiştir (Hughes ve Sirmans, 1993).

Konut fiyatlarındaki bütün değişkenlerin etkilerini inceleyen çalışmalarda, genel olarak konut tipi, binanın yaşı, binada zemin katın olması, oda sayısı, banyo sayısı, otopark sahipliği ve manzara, garaj ve şömine olması gibi binaya ve konuta dair yapısal değişkenler, merkezi iş alanına, rekreasyon ve donatı alanlarına uzaklık, konut yoğunluk

durumu, suçluluk oranı ve sosyo-ekonomik özellikler gibi komşuluk birimiyle ilgili değişkenler ve gürültü, çevre kirliliği gibi çevresel değişkenler üzerinde durulmuş ve bunların konut fiyatlarının belirlenmesinde etkili olduğu sonucuna varılmıştır. İstanbul ölçeğinde konuyu hedonik fiyat analiziyle değerlendiren Dökmeci, Önder ve Yavaş'ın (2003) çalışmalarında, satış ve kira değerleri üzerinde etkili olan fiziksel ve çevresel etkenlerin birbirinden farklı olduğu tespit edilmiştir.

Binanın ve konutun yapısal nitelikleriyle komşuluk birimi özellikleri bir arada ele alındığında ise, binanın yapı özellikleri, konutun olduğu bölgede ve yakın çevresinin yer alan binaların durumları ve işlevleri, komşuluk biriminin özellikleri, çalışma alanlarına ve şehir merkezine uzaklık, ulaşım imkanları, kültür merkezleri, rekreasyon alanları ve üniversitelerin olması gibi faktörlerin konut fiyatları üzerinde etkili olduğu sonuçlarına varılmıştır (Dubin ve Sung,1987).

Konut sahibi sayısının artırılmasını amaçlayan teşviklerle üretilen yeni konutların, yakın çevrede bulunan konutların fiyatlarına nasıl etki ettiğini inceleyen çalışmalarda, söz konusu yeni konutların, yakında bulunan konutların satış fiyatlarını artmasına neden olduğunu tespit etmiştir (Ding ve Knaap, 2003).

Köhne binaların yeniden inşa edilmesi veya yenilenmesinin ve tarihsel yapıların restore edilmesinin, konut sahipliğini uzun dönemde arttırdığı, bölgede yaşanan durgunluğu azaltarak fiziksel yapıyı değiştirdiği ve gayrimenkul fiyatlarında artış sağladığı bu çalışmalarla ulaşılan ortak sonuçlardır (Fang ve Zhang, 2003).

3.4. Kentsel Dönüşümün Konut Fiyatlarına Etkisi

Türkiye’de faaliyetlerini küresel bir ticari emlak hizmetleri firması olan Cushman & Wakefield’ın hazırladığı Türkiye’deki konut sektörüyle ilgili raporda konut satış fiyatları ve kiralarındaki artışın 2013’ten itibaren çok daha açık biçimde ortaya çıktığına vurgu yapılmaktadır. 2016 yılında yayımlanan raporda Türkiye’de konut fiyatlarının artmasına yol açan nedenler üzerinde durulmuştur. Bu rapor verilerine göre konut fiyatlarını artmasına neden olan gelişmelerin başında 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası ve KDV değişikliği gibi yasal düzenlemeler gelmektedir. Ayrıca İnşaat maliyetleri, faizlerde ve döviz kurlarında artışlar olması, kentsel dönüşüm

uygulamalarının fiyatları iki katına çıkardığı iddia edilmiştir (“Ev Fiyatlarını En Çok Kentsel Dönüşüm Yükseltiyor,” 2016).

Aynı rapora göre İstanbul, Adana, Antalya ve Yalova’nın Türkiye’de konut fiyatlarında en fazla arttığı şehirler olduğu anlaşılmaktadır. İstanbul’da bulunan neredeyse bütün ilçelerde fiyatlar, %100’ün üzerinde artış göstermiştir. İstanbul’da konut fiyatlarının en fazla arttığı ilçeler olan Kadıköy, Fatih, Sarıyer, Zeytinburnu ve Maltepe’nin kentsel dönüşüm faaliyetlerinin çok yoğunlaştığı vurgulanmıştır. Özellikle yaşadıkları bina kentsel dönüşüme dahil olduğundan dolayı geçici olarak kiralık ev tutan ev sahipleriyle beraber ikinci el konut fiyatlarının neredeyse %100’un üzerinde fiyata artışına uğradığı ifade edilmektedir. Bir başka ifadeyle, kentsel dönüşüm süreci bazı bölgelerde 2. el konut fiyatlarında iki kat yükselmelere yol açmıştır (“Ev Fiyatlarını En Çok Kentsel Dönüşüm Yükseltiyor,” 2016).

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaya geçmesiyle Bağcılar, Başakşehir, Beylikdüzü, Esenyurt, Kağıthane, Sultangazi ve Zeytinburnu bölgelerde konut ve arsa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır. Kentsel dönüşüm projesiyle beraber İstanbul Avrupa Yakasında konut fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır. En fazla rağbetin olduğu bu bölgelerde konut proje sayılarında da günden güne artışlar olmaktadır. Yukarıda sözü edilen ilçeler çok rağbet gördüklerinden dolayı son dönemlerden en fazla konut üretilen ve yapılan ilçeler olarak öne çıkmıştır (“Kentsel dönüşüm ev fiyatını artırdı”, 2017).

Cushman & Wakefield’in hazırladığı Türkiye’deki konut sektörüyle ilgili raporuna göre Türkiye, 2016 ile 2017 yıllarında konut fiyat artış oranlarının en üst düzeyde yaşandığı ülkelerden birisidir. Ayrıca gelir-fiyat dengesinde de olumsuz bir seyir söz konusudur. Türkiye’de konut kiralari ve 2. el konutlara dikkat edildiği zaman da gelir-fiyat dengesinde olumsuz belirtiler bulunmaktadır. Yine aynı raporda Türkiye’de konut fiyatları açısından gereksiz bir şişkinliğin yaşanmayacağı ifade edilmektedir. *“Küresel piyasaların aksine Türkiye’de konut fiyat artışı ülke ekonomisi adına bir tehlike oluşturmuyor. Türkiye’de konut kredilerinin GSMH’ye oranı yüzde 6 seviyelerinde. Bu oran dünyada ortalama yüzde 50-60 civarında bulunuyor. Türkiye’de konut fiyat artışları küresel finans krizinin öncesinde yurtdışında görüldüğü seviyelere ulaşsa bile, Türkiye’de kredi pazarının GSMH’ye oranı düşük olduğu için henüz kredi*

pazarını etkileyecek güçte değil.” (“Ev Fiyatlarını En Çok Kentsel Dönüşüm Yükseltiyor,” 2016).

İstanbul'un iki ayrı yakasının birleşmesini sağlayan köprü bağlantı yollarının arasında yer aldığından dolayı işyerlerine yakın bir bölge olan ve son yıllar içinde inşaatı bitirilen tünel bağlantılarıyla Taksim'e ulaşmak hem kolaylaştı hem de zaman süre olarak çok kısaldı. Daha sonraki süreçte de tamamlanan diğer ulaşım hatlarıyla da İstanbul'da bulunan birçok ilçesine ulaşımın iyice kolaylaşacağı ifade edilmektedir. Özellikle ulaşım projelerinin tamamlanmasından dolayı söz konusu bölgede konut fiyatlarıyla birlikte konut projeleri de büyük artış göstermiştir. 2017 yılı verilerine göre, Sözü edilen Kağıthane bölgesinde konutların metrekare ortalama satış fiyatları 3.650 lira, ortalama kira 1.538 lira olarak belirlenmiştir; aynı bölgede konut yatırımlarının geri dönüş sürelerinin de 19 yıl olduğu tespit edilmiştir. İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzak olmasının yanın sıra bölgede yer alan ticaret alanlarından dolayı oldukça yüksek gelişme potansiyeli olan Başakşehir'de Olimpiyat Stadı ve bunun yakınlarında büyük bir Sağlık Kampüsü yapılması gibi büyük yatırım projeleri ve Başakşehir ile Otogar, Bağcılar ve Olimpiyatköy ulaşım imkanlarının artmasıyla yeni projelere hız verilmiştir. Bütün bu yatırımlar gelecekte de bölgenin gelişim ivmesinin artmasını sağlayacaktır. İstanbul'un bölgesel olarak en gözde alanlarından biri olan Zeytinburnu da İstanbul'da en fazla konut yatırımı yapılan ilçelerden olmuştur. Son yıllarda bölgede projelendirilen konut, ticari alan, dini tesis ve otellerden meydana gelen karma bir gayrimenkul projesiyle gündemde olan Zeytinburnu, öte yandan konut yatırımlarının geri dönüş süresinin en kısa olduğu ilçelerinin başında gelmektedir. Konutların ortalama metrekare fiyatı 4 bin 300 lira, ortalama kira 2 bin 218 lira olarak belirlendi. Konut yatırımının geri dönüş süresi 18 yıl. 2017 yılı verilerine göre, Zeytinburnu bölgesinde konutların metrekare ortalama satış fiyatları 4.300 lira, ortalama kira 2.218 lira olarak belirlenmiştir; aynı bölgede konut yatırımlarının geri dönüş sürelerinin de 18 yıl olduğu tespit edilmiştir (“Kentsel dönüşüm ev fiyatını artırdı”, 2017).

Kadıköy'ün kentsel dönüşüm yapılan mahalleleri Dumlupınar, Merdivenköy ve Fikirtepe'de son yıllarda konutların satış ve kiralama fiyatlarında yükselişler yaşanmıştır. Bu mahallelerden Fikirtepe Mahallesi, konut fiyatlarının en fazla arttığı bölge olmuştur. Fikirtepe'de, 2015-2017 arasındaki süreçte konut fiyatları %41,8,

kiralar ise %45,4 oranında artmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin hareket kazandırdığı Dumlupınar Mahallesi'nde de sözü edilen iki yıl içinde konut satış fiyatları %22,6, konut kiralari da %35,6 oranında yükselmiştir. Yine aynı dönemde Merdivenköy'de de konut satış fiyatları %21,5, konut kiralari da %15,1 oranında yükseldiği gözlemlenmiştir ("Kentsel dönüşüm Fikirtepe'de konut fiyatlarını artırdı," 2017)

Gerçekleştirilen ulaşım projeleri ile konut projelerinin özellikleri konut fiyatlarındaki değişimin en önemli nedenleri arasında gösterilmektedir. Bakırköy-Büyükçekmece metro hattının bölgeden de geçmesi sayesinde ulaşımın kolaylaşacağı Beylikdüzü bölgesinde için konut fiyatlarında ve kira bedellerinde sürekli artış söz konusudur. Beylikdüzü bölgesinde konutların metrekare ortalama satış fiyatları 2.525 lira, ortalama kira 1.343 lira olarak belirlenmiştir; aynı bölgede konut yatırımlarının geri dönüş sürelerinin de 25 yıl olduğu tespit edilmiştir. Esenyurt'ta bölgesinde konutların metrekare ortalama satış fiyatları 2.075 lira, ortalama konut bedelleri 225.000 lira olarak belirlenmiştir; aynı bölgede konut yatırımlarının geri dönüş sürelerinin de 19 yıl olduğu tespit edilmiştir ("Kentsel dönüşüm ev fiyatını artırdı", 2017).

Son yıllarda kentleşme, sanayi ve ulaşım gibi alanlarda gerçekleştirilen atılımlar ve kentsel dönüşümle ilgili çalışmaların artmasına bağlı olarak Kayseri'de birçok alanda yaşanan olumlu gelişmelere paralel olarak konut fiyatlarında da önemli gelişmeler yaşanmaktadır. 2023 yılına kadar akıllı şehir haline gelmesi tasarlanan Kayseri'deki sanayi bölgelerinin kurulması, üniversite sayılarına artış olması, şehir hastanesi ve dünyadaki sayılı kayak merkezlerinde biri haline gelmesi amaçlanan "Erciyes Dağı Master Planı" gibi projeler bölgede birçok gayrimenkulün değerinin artmasını sağlamaktadır Kayseri'de yaşama geçirilen kentsel dönüşüm uygulamaları, Kayseri'de konutların satış ve kiralama bedellerinin artmasını sağlayan faktörlerin başında gelmektedir. Kayseri'nin Kocasinan, Melikgazi ve Talas gibi konut açısından değerli ilçelerinde hayata geçirilen kentsel dönüşüm uygulamaları konutları da bütün açılardan etkilemiştir. Bu bağlamda Kayseri'de konut satış fiyatları son beş yıl içinde %62 oranında artmıştır. Bölgede 2012 yılının Aralık ayında 753 TL olan konut satış metrekare fiyatları 2017 yılının Aralık ayında 1.223 TL olmuştur. Kayseri'de 2017 yılında satılık konut fiyatları, 91.762 TL ile 152.900 TL arasındayken, konut yatırımlarının dönüş süresi ise 21 yıl olarak belirlenmiştir. Bünyesinde Erciyes

Üniversitesi, Nuh Naci Yazgan Üniversitesi ve Abdullah Gül Üniversitesi olmak üzere üç üniversite barındıran Kayseri’de kiralık konut talebinde de dikkat çekici bir artış görülmektedir. Özellikle öğrencilerin üniversite kayıt sürecinde kiralık konut bulmak konusunda zorlandığı bölgede, kiralık konut fiyatlarında son beş yıllık süreçte %54 gibi bir artış olmuştur. Kayseri’de 2012 yılının Aralık ayında 3,10 TL olan kiralık konut metrekaresi fiyatları, Aralık 2017 yılının Aralık ayında 4,76 TL’ye yükselmiştir. Kentte kiralık konutların en düşük 357 TL, en yüksek 595 TL olurken; konut kiralarının ortalama fiyatı 476 TL olmuştur (“Kayseri’de konut fiyatlarına kentsel dönüşüm dopingi,” 2018)..

2023 yılına kadar akıllı kente dönüştürülmesi tasarlanan Kayseri’de kentsel dönüşüm ve ulaşım çalışmalarıyla birlikte büyük projelerin de gündeme girmesi bölgenin değerini arttırmaktadır. Dünyadaki sayılı kayak merkezlerinden biri haline getirilmesi düşünülen Erciyes’e yapılan yatırımların da bölgede kış turizmini canlılık getirmesi beklenmektedir. Erciyes Kayak Merkezi Master Planı kapsamında Erciyes; otelleri, pistleri, eğlence merkezleri, yeme-içme alanları, kongre merkezleri, alt yapısı ve sosyal donatısıyla dünyanın sayılı kayak merkezlerinden biri olmaya hazırlanmaktadır. Kış turizmi için önemli hamleler yapan Kayseri, ayrıca sağlık turizminde de öncü olabilmeyi amaçlamaktadır. Kayseri’de konut satış ve kira bedellerine bölge bölge bakmak gerekirse Kayseri’de kentsel dönüşümle ilgili çalışmaların en yoğun olduğu Talas ilçesinde konut satış fiyatlarının son bir yıl içinde %1.4 artış göstermiştir. Talas’ta konutların metrekaresi fiyatları ortalama 1.272 TL civarındayken, konut yatırımlarının geri dönüş süresinin 21 yıl olduğu tespit edilmiştir. Bölgede 2018 yılı itibarıyla konut satış fiyatlarının 95.423 TL ile 159.000 TL arasında değişmektedir. Kayseri’nin Melikgazi ilçesinde kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında üç mahallede 84 bloktan oluşan 4 bin 107 konut inşaatı yapılmıştır. Bu süreçte kentsel dönüşüm süreciyle birlikte bu bölgeyi prestijli semtlerden biri hâline getirmek, hedeflenmektedir. Melikgazi ilçesinde konut satış fiyatlarının son bir yıl içinde %1.4 artış göstermiştir. Melikgazi’de konut yatırımlarının geri dönüş süresinin 22 yıl olduğu tespit edilmiştir. Bölgede 2018 yılı itibarıyla konut satış fiyatlarının 91.782 TL ile 153.000 TL arasında değişmektedir. Kayseri’nin kentsel dönüşüm bölgelerinden biri Kocasinan ilçesinde konut satış fiyatlarının son bir yıl içinde %1.4 artış göstermiştir. Kocasinan’da konut yatırımlarının geri dönüş süresinin 21 yıl olduğu

tespit edilmiştir. Bölgede 2018 yılı itibariyle konut satış fiyatlarının 90.571 TL ile 151.000 TL arasında değişmektedir (“Kayseri’de konut fiyatlarına kentsel dönüşüm dopingi,” 2018).

Kentsel dönüşümün özellikle ev satış ve kiralama fiyatlarını yükselttiği ile ilgili yaklaşımlar söz konusuysa bunu tersi durumların görüldüğü dönemler ve bölgeler de olmuştur. 14.12.2016 tarihli Hürriyet gazetesi tarafından verilen habere göre İstanbul’da özellikle kentsel dönüşümün etkisiyle inşaat çalışmalarının yoğun olduğu yerlerde ve lüks konutların fazla olduğu bölgelerde konut satış ve kira fiyatlarında düşüş olduğu bildirilmiştir. Bu habere göre konut sayısı talebin üzerinde gerçekleşince fiyatlarda %20’den fazla gerileme olmuştur. Birkaç yıl önce kiralık ev bulmanın çok kolay olmadığı yerlerde birçok evin boş olduğu bildirilmiştir (“Ev fiyatları düşüşe geçti,” 2016).

Uzmanlar, bazı bölgelerdeki fiyatlarının düşmesinin iki nedeni olduğunu, ifade etmişlerdir. Bu nedenlerden ilki; kentsel dönüşümün başlamasıyla bölgede yaşayan sakinlerin evlerini bırakarak geçici ev aramalarıdır. Talebin bir anda arzın üzerinde olması, fiyatların tırmanmasına neden olmuştur. Daha sonra sözü edilen sakinler, evlerinin yapımı bitince evlerine geçtikleri için geçici evler boşalmıştır. Bununla birlikte dönüşüm projelerinde müteahhitlerin paylarına düşen evlerin de piyasaya çıkması söz konusu olmuştur. Yüzlerce projenin aynı dönme içinde bitmesiyle bu kez arzın talebin önüne geçmesi söz konusu olmuştur. Sektörde yaşanan suni artışlar, fiyatların düşüşünün ikinci nedeni olarak gösterilmiştir. Yani fiyatlandırmada hata yapılarak olması gerekenden pahalıya satılmak istenen projeler, daha sonra zorunlu olarak makul düzeylere çekilmiştir. Finansman sorunu yaşayan küçük ve orta ölçekli firmalar, fiyatlarında düşürmeye giderken markalı konutlar üreten firmaların indirim yapmaya uğraşarak uzun vadeli arz yolunu tercih ettikleri görülmektedir. Sözü edilen tarihli gazete konut piyasasında arz talep dengesinde bozulma olduğuna dikkat çeken KONUTDER (Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği) Başkanı Ömer Faruk Çelik’in ifadelerine yer verilmiştir. Ömer Faruk Çelik bu konuda şöyle konuşmuştur:

“Fikirtepe, Bağdat Caddesi gibi yerlerde arz talep dengesine bakılmaksızın fütursuzca üretim yapıldı. Dönüşüm müteahhidin kazandığı, para eden ilçelerde yoğunlaştı. Model böyle olunca belli

yerlerde ihtiyaç fazlası konut birikti. Bunu satamayan müteahhit de fiyatlarını geri çekmek zorunda kaldı. Bankacılık sektörünün inşaatı bakışı ortada. Satış sorunu çeken şirketler itibarını korumak ve banka borcunu ödemek için fiyat düşürdü. Burada asıl sorun yapılan iş modelinde. Anadolu yakasını örnek veriyoruz ama İstanbul'un tümü hatta Ankara ve İzmir için de aynı sonuç bizi bekliyor. Türkiye'de yıllık ortalama 600 bin konut ihtiyacı var. Müteahhitler bunu yapıyor. Ama şimdi 200-300 bin de dönüşümden ilave geliyor. Pazarda ihtiyaç fazlası ürün birikiyor. Ürün geliyor ama vatandaşın alım gücü artmıyor. Arz artıyor, ihtiyacı olan vatandaş evden uzaklaşıyor”

Yanı konuda AYİDER (Anadolu Yakası İnşaat Müteahhitleri Derneği) Başkanı Melih Tavukçuoğlu da açıklamalar yaparak Anadolu yakasında fiyatlarını %35'e kadar düşüren müteahhitlerin de olduğunu ifade etmiştir. Anadolu yakasında fiyatların Avrupa yakasına göre daha etkili düştüğünü ifade eden Tavukçuoğlu'nun konuyla ilgili değerlendirmede şöyle olmuştur:

“Nerede son yıllarda fazla ev yapıldıysa fiyatlar bugünlerde orada düşüşe geçti. Anadolu yakasında orta ve küçük ölçekli çok firma dönüşüme girdi. Sadece Kadıköy'de 2 yılda 2 bin ruhsat alındı. Bu en az 10 bin yeni ev demek. Ülkedeki gelişmeler, ekonomik durum, sınırlarımızda olanlar, moral bozuklukları hepsi bir araya gelince talep düşüyor. Kadıköy'ün geneli, Sancaktepe, Ataşehir'in bir bölümü, Kartal ve Maltepe'da düşüşler var. Kimi yerde %5 kiminde %35”

İstanbul'da kentsel dönüşüm uygulamaların yoğunlaştığı önemli bölgelerden olan Kadıköy, bir şantiye alanına dönmüştür; bölgede o dönmede binin üzerinde şantiyede çalışmalara devam etmekteydi. Sözü edilen bölgede konut yapımında ve konutların satış fiyatlarında düşüşler gözlemlenmiştir. Faaliyetlerini Bağdat Caddesi'nde sürdüren Remax Türkiye ofisinden Savaş Kurtbaş Kadıköy bölgesinde yapılan çalışmalarla ilgili şöyle bir değerlendirme yapmıştır: *“Projeler peş peşe bitti. Evler aynı anda piyasaya çıktı. Geçen yıl 150 metrekare bir evi 5 bin liraya rahatlıkla kiraya verirdik, şimdi 3 bin 500 lira ve ev boş. Geçen yıl metrekare fiyatı 5 bin dolar olan ev şimdi 3 bin 500- 4 bin dolar seviyelerinde. Bölge genelinde hem satış hem kirada %20-25 düşüş var.”* (“Ev fiyatları düşüşe geçti,” 2016).

İstanbul genelinde kiralarda düşüş olduğunu ifade eden İstanbul Emlakçılar Odası Başkanı Nizameddin Aşa, emlak ofislerinin tamamının elinde kiralık evlerin olduğunu belirtmiştir. Önceki yıllarda kentsel dönüşümle beraber Suriyelilerin de etkisiyle konuta ciddi talebin olduğunu, daha sonra ise taleple birlikte arzda da düşmeler başladığını; bu bağlamda da kiralama bedellerinde %20-25 oranlarında düşüşler yaşandığını; özellikle de lüks konut satışlarında sorunlar yaşanmaya başlanmıştır.



SONUÇ

Yapılanmaların olduğu süreç içinde imar planı yapılmadan ya da genel imar planlarına uygun olmayan yapılanmanın olduğu yerlerin, imar planında ifadesini bulan ilkelere uygun hale getirilmesi için yapılan iyileştirilme ile bozulan ya da görüntü olarak eskiyen kent yapılarının yeni bir görüntüye kavuşmasına kentsel dönüşüm denilmektedir. İmar, bozulan ve eskiyen yerlerin yaşam şartlarını iyileştirmektir. İmar planlaması ise imarın uygulamaya konulacağı alanın bütün temel özelliklerini dijital ortamlarda veya haritalarda göstererek alanda ifade edilen yerlerin kullanım biçimlerinin belirlenmesidir. İmar planlamasıyla sağlanacak iyi hayat şartları; sağlıklı, düzenli ve estetik olma unsurlarını kapsamaktadır.

Dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi Türkiye’deki büyükşehirlerde son yılların en önemli yenileme projeleri, büyüklükleri ve maliyetleri açısından giderek artan bir şekilde “kentsel dönüşüm” biçimini almıştır. Kentsel yenileme projelerinin temel amacı, sosyal karışımı iyileştirmek, çevreyi, kent sakinlerinin yaşam kalitesini iyileştirmek, karmaşık kentsel yapıların rehabilitasyonunu teşvik etmek, seçilen alanların değerli ve benzersiz dokusunu korumaktır; belirli konut, ticaret, turistik gibi kentsel bölgelerin bozulmasını kontrol etmek - tersine çevirmek, kentsel dokuda yer alan ekonomik faaliyetleri yeniden yapılandırmak, kentsel peyzajı sürdürmek diğer kentleşme amaçlarıdır. Yenileme süreci açısından bunlar çok önemli bir konudur.

Kentin sosyal dokusunu ve daha geniş sosyal yapısını birleştirmek için bir ulusal politika bağlamında belirlenen sosyal hedefler sürecin ana odak noktası olabilir. İyileştirilmiş yaşam koşulları, mevcut yapısal donanım ve risk önleme ve koruma gibi sürdürülebilir kalkınma hedefleri hiçbir zaman göz ardı edilmese de, nadiren ana odak noktasıdır. Hedefler ayrıca şunları içermelidir:

- Binaları restore etmek,
- Altyapıyı ve kamusal sistemleri iyileştirmek,
- Yeni iş ve profesyonel fırsat alanları geliştirmek,

- Altyapı gibi dolaylı önlemler ve ekonomik büyümeyi teşvik etmek için doğrudan araçlar oluşturmak,
- Kentsel yönetim ve fiziksel planlamadan sorumlu kurum ve kuruluşların kapasitelerini geliştirmek,
- Zayıf sosyal gruplar için toplum temelli entegre temel hizmetler sağlamak,
- Sorun çözme, yönetim ve müzakere becerilerini artırarak toplulukları güçlendirmek,
- Kentsel yenileme politikası ve desteği için ulusal düzeyde halkın katılımını teşvik etmek,
- Şeffaf ve katılımcı bir politika geliştirmek.

Ancak birçok ülkede olduğu gibi ve Türkiye’de de olduğu gibi teori ve uygulama sonrasında da farklılıklar olabilmektedir. Özellikle rekabetin çok öne çıktığı yeni dünya düzeninde ekonomik dengeler mutlaka dikkate alınmalıdır; ancak bu, birincil amaç olmamalıdır.

Kentin sorunları ve bu bağlamda meydana gelen ihtiyaçlara uygun olarak, dönüşüm yapılan bölgenin mekânsal, toplumsal ve ekonomik özelliklerinin ele alınmasıyla uygulamaya konulabilir bir işleyiş programı, kentsel dönüşümle oluşturulmaktadır. Bundan dolayı kentsel dönüşümle beraber kamu sektörünün özel sektörün ve halkın katılımının sağlanması gerektiğini iddia edenler, yoksul bölgelerin iyileştirilmesi ile çevre-yapı-donatı üçlüsünün ıslah edilmesine çalışan, birey yaşam alanlarıyla birlikte sanayinin ve ticaretin katkısıyla ekonomide de gelişme sağlanmasını amaçlayan; ayrıca kent merkezlerini, bu çağın yaşam standartlarına uygun hâle getirebilecek özelliğe ulaştırmak amacıyla oluşturulan planlama faaliyeti olarak kabul etmektedirler. Kentsel dönüşüm projelerinin sağladığı imkanlarla yaşanabilir nezh kentler oluşturulabilmektedir.

Kentsel dönüşüm, gelecekte ortaya çıkacak toplumsal ihtiyaçlara çözü üretecek planlama yapılmasını, uzun vadeli bir vizyon oluşturulmasını amaçlamaktadır.

İşbirliğini teşvik edecek çalışmalar yapılması; yerel halk ile ilgilenen mimarlar, mühendisler, planlamacılar, ekonomistler, devlet görevlileri, peyzaj mimarları, geliştiriciler, yatırımcılar, mülk yöneticileri ve pazarlamacılar gibi tarafların içinde olduğu kentsel dönüşüm projelerinde başarıya ulaşılabilmesi için işbirliğine gitmek gerekmektedir. Yerel halkın projeye katılımı ve ilgili kararlar açıkça tartışılması sağlanmalıdır. Kentsel dönüşümle şehrin simgesi olan kültürel değerlerin ve tarihsel mirasın korunması, bütünleşik ağlar oluşturmak suretiyle; şehrin dönüşümünde kanalizasyonların, metro hatlarının, kaldırımların ve işlevsel binaların bir koordine içinde yapılması amaçlanmaktadır. Sürdürülebilir ve sağlıklı topluluk oluşturma; kendi kendine yeten, kendi enerjisini üreten sistemler kurmak, yeşil alanlar oluşturmak; ekonomik gelişmeye entegrasyonu sağlamak; yeni kimlikleriyle arazilerin kentsel ekonomi alanında etkili olması, daha fazla iş imkanları sağlamasıdır. Sokaklarda yer alan mağazalara çekici ticari alan niteliğine kavuşturulması, kentsel dönüşümün temel amaçlarındandır.

Yatırım aracının getiri, risk ve maliyet konularında yatırımcıları tatmin etmesi mümkündür. Yatırım araçlarının çok büyük bir bölümü kendi içerisinde yüksek ölçekli riskler içermekte ve bu risklerin hemen hepsi yatırımcıları belirli oranda yatırım hamlelerinden geride tutmaktadır. Özellikle de finansal krizlerin ulusal ve uluslararası bazda yatırım dünyasını sürekli olarak sarstığı mevcut süreçte, risk düzeyi en düşük yatırım araçları her zaman daha fazla ilgi çekmektedir. Bu açıdan bakıldığında da gayrimenkul, dünya üzerinde yatırım aracı olarak nitelendirilebilecek olan araçların büyük bir çoğunluğundan daha az riski içermesi sebebi ile yatırımcılar tarafından daha sık tercih edilmekte ve daha garanti bir yatırım aracı olarak nitelendirilmektedir.

Kolaylıkla erişilebilmesi, zaman içerisinde getirileri olması ve bir kez satın alındıktan sonra sürekli olarak takibinin gerekmemesi gibi sebepler sıralandığında, gayrimenkul bir yatırım aracı olarak kabul görmekle birlikte, tercih sebebi daha fazla olan bir yatırım aracına dönüşmektedir. Gayrimenkul yatırımları; nakit getirisi sağlaması, enflasyona karşı korunma, gayrimenkul değerlerinin artması, gelir belirsizliğinin düşük olması, sistematik risk azaltılması, vergi avantajları ve finansal kaldıraç olması bakımından çok avantajlı bir yatırım aracıdır.

Kentsel dönüşüm bölgelerinde gayrimenkul sektörünün meydana getirdiği değişim ve gayrimenkul fiyatlarının belirlenmesinde değerlendirme adı verilen bir uygulamadan yararlanılmaktadır. Değerleme sürecinde gayrimenkulle ilgili fiziksel şartlar, pazarlanabilirlik, yarar ve kılık gibi gayrimenkulün doğasından kaynaklanan bir çok faktör etkili olmaktadır. Gayrimenkul değerlemede birçok yöntem kullanılmakla birlikte bu yöntemlerden en fazla klasik yöntem kullanılmaktadır. Klasik yöntemde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanırken karşılaştırmalı veri analizleri yapılmaktadır. Bu uygulamada gayrimenkule ait haklar, arz ve talep edenlerin motivasyonları, satış tarihi ve piyasa şartları, finansman şartları, konumu, metrekaresi, temel ve özel fiziksel özellikleri ve gelir getiren gayrimenkullerin ekonomik nitelikleri dikkate alınmaktadır. Değerleme uygulamalarında klasik yöntemlerin yanı sıra sayısal değerlendirme yöntemleri ve modern değerlendirme yöntemlerinde de yararlanılmaktadır.

Kentler, göç, sanayileşme gibi unsurlarla birlikte savaş, doğal afetler gibi olağanüstü sebeplerden dolayı sürekli olarak dönüşmektedir. Türkiye’de özellikle 1999 Marmara ve Düzce Depremlerinden dolayı yaşanan yıkımlara bağlı olarak, kentlerde bir yenileme yapmak gerektiği gündeme gelmiştir. Bununla ilgili Türkiye’de kentlerin yenilenmesi ve konut ihtiyacına cevap verilebilmesi için bireylere uygun şartlarla arsa tahsisi yapılmış, konuta yapılacak yatırımlardan dolayı yatırımcılara vergi avantajları getirilmiş, yapı kooperatifleri kurulması teşvik edilmiş, TOKİ’nin (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) konut üretim olanaklarının artması sağlanmıştır.

Konut talebini belirleyen unsurlar arasında; hane halkının halkının geliri, konut talebi; konut fiyatı, konut kiralari, konutun dışında kalan mal ve hizmetlerin fiyatları, konut kredisi faiz oranları bulunmaktadır.

Türkiye’deki konut sektörüyle ilgili çalışmalarda konut fiyatlarını artmasına neden olan gelişmelerin başında 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası ve KDV değişikliği gibi yasal düzenlemelerin geldiği iddia edilmektedir. Bununla birlikte inşaat maliyetleri, faizlerde ve döviz kurlarında artışlar olması, kentsel dönüşüm uygulamalarının fiyatları iki katına çıkardığı ileri sürülmüştür. Kentsel dönüşüm; özellikle yaşadıkları bina kentsel dönüşüme dâhil olduğundan dolayı geçici olarak kiralık ev tutan ev sahipleriyle beraber ikinci el konut fiyatlarının neredeyse %100’un üzerinde fiyata artışına, süreci bazı bölgelerde 2. el konut fiyatlarında iki kat

yükselmelere yol açmıştır. Kentsel dönüşüm projesiyle beraber İstanbul'un birçok bölgesinde konut fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır. Örnek olarak Bağcılar, Başakşehir, Beylikdüzü, Esenyurt, Kağıthane, Sultangazi ve Zeytinburnu, Kadıköy ilçelerinde konutların fiyatlarında ve kira bedellerinde sözü edilen fiyat artışları yaşanmıştır. Benzer bir durumda Kayseri örneğinde yaşanmıştır. Kayseri'nin Kocasinan, Melikgazi ve Talas gibi konut açısından değerli ilçelerinde hayata geçirilen kentsel dönüşüm uygulamaları konutları da bütün açılardan etkilemiştir. Kayseri'de yaşama geçirilen kentsel dönüşüm uygulamaları, Kayseri'de konutların satış ve kiralama bedellerinin artmasına neden olmuştur.

Konut, kompleks ve pahalı bir maldır. Bu özellikleri konut piyasalarında tüketicilerin bilgilerinin yetersiz kalmasını ve konutların yeniden satılması bakımından da piyasanın alanını sınırlı olduğunu ifade etmektedir. Bunun yanında konut gerek mal gerekse yatırım aracı olmasından ötürü konut piyasasının diğer piyasalara göre birçok farklılığı vardır. Sözü edilen farklılıklar, konut arzının maliyetinin çok yüksek olması, konutun süreklilik ve devamlılık arz etmesi, sabit olması, heterojen olması, ikincil piyasaların büyümesine yol açması ve teminat niteliğine sahip olması şeklinde sıralanabilir.

Öte yandan kentsel dönüşümün bazı bölgelerde fiyatların düşmesine neden olduğunu gösteren örnekler de vardır. Kentsel dönüşümün başlamasıyla bölgede yaşayan sakinlerin evlerini bırakarak geçici ev aramalar ve talebin bir anda arzın üzerinde olması, fiyatların tırmanmasına neden olmuştur. Daha sonra sözü edilen sakinler, evlerinin yapımı bitince evlerine geçtikleri için geçici evler boşalmıştır. Bununla birlikte dönüşüm projelerinde müteahhitlerin paylarına düşen evlerin de piyasaya çıkması söz konusu olmuştur. Yüzlerce projenin aynı dönme içinde bitmesiyle bu kez arzın talebin önüne geçmesi söz konusu olmuştur. Sektörde yaşanan suni artışlar, fiyatların düşüşünün ikinci nedeni olarak gösterilmiştir.

Kiralık ev ihtiyaçlarının karşılanması, kira açığı hipotezinin önemini veya aynı zamanda kira ödemelerinin varlığını sınırlamak anlamına gelmez. Aksine, son on beş yıl, emlak piyasalarında mülkiyetin rolünü ciddi bir şekilde yeniden değerlendirmenin önemini ve fiyatların sosyal ve politik gelişmelerden soyutlanmasına karşı koymanın önemini açıkça ortaya koymuştur. Ev fiyatlarındaki artış, sadece arz ve talep arasındaki

ilişkinin fiyat değışikliklerini yöneteceği basit bir piyasa görüşüne indirgenemeyeceğini göstermiştir. Konut fiyatlarının artması, fiyatların aşağı doğru ayarlanmasına yol açabilecek bir talep daralmasını içermey ve yeni konut birimlerindeki artış konut fiyatlarının düşmesine yol açmamaktadır. Fiyatlar, arazi kirası ve konut kirası gibi birçok mali ve sosyal faktörlere bağlıdır. Sonuç olarak, kesinlikle sorumlu olmadıkları makro piyasa koşulları nedeniyle, ev sahiplerine büyük bir pazarlık gücü verilmektedir.



KAYNAKÇA

Kitaplar

- Acuner, E. (2014). “Kentsel Dönüşüm ve Finansmanı” Türkiye İMSAD Yayını, 12(377).
- Açlar, A. Ve Çağdaş, V., (2008). Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Akkar, Müge Z. (2006). “Kentsel dönüşüm üzerine Batı’daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye”, Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 36, 29-38.
- Appraisal Institute. (2004). Gayrimenkul Değerlemesi. (Çev. Erbil TÖRE), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayını.
- Appraisal Institute. (2004). *The Appraisal of Real Estate*. Chicago,
- Ataöv, Anlı ve Sevin Osmay, (2007) Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, Ankara: METU, Sayı: 24:2, ss. 57-82.
- Aydın, M. (2013). Güncel Kültürde Temel Kavramlar. 2 B. İstanbul: Açılım Kitap.
- Bakır, H. (2009). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği*. Detay Yayıncılık, Ankara.
- Benevolo, L. (2006), “Avrupa Tarihinde Kentler” (çev. Nur Nirven), 1. Baskı, İstanbul: Literatür Yayıncılık.
- Canbaş, S. ve Doğukanlı, H. (2012). Finansal Pazarlar. Karahan Kitabevi, Adana.
- Candan, A. Bartu ve Özbay C. (2014) Yeni İstanbul Çalışmaları Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar. Metis Yayınları, İstanbul.
- Han, Nazlı. (2012). *Gayrimenkul Piyasası: Kuramsal Çerçeve*. İstanbul: Sigma Yayınları, Özel Sayı.

- Harvey, D. (2003), Paris: Capital of Modernity, (Çev. Berna Kılınçer)1. Baskı, New York: Routledge.
- Harvey, D. (2003), Paris: Capital of Modernity, (Çev. Berna Kılınçer)1. Baskı, New York: Routledge.
- Hepşen, A. (2014). *SPL Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Gayrimenkul Değerleme Esasları*. Ankara.
- İlkme, M. (2008). “Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu”. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi.
- Kahr, J. ve Thomset, Michael C. (2005). *Real Estate Market Valuation and Analysis*. New-Jersey: John Wiley and Sons.
- Kandaloğlu, N. (2016) Kentsel Dönüşüm. 2. Baskı Yazarın Kendi Yayını UNICEF İstanbul.
- Karan, Baha M. (2009).*Yatırım Analizi ve Portföy Yönetimi*. Gazi Kitabevi, Ankara.
- Keleş, R. (1993). Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara.
- Köktürk, E. Ve Köktürk, E. (2015). Taşınmaz Değerlemesi. Seçkin Yayınları, Ankara.
- Lees, Loretta vd., (2008). *The Birth of Gentrification, 1th Ed., Routledge*, New York.
- Mumford, L. (1991). Tarih Boyunca Kent, Penguin Book Yayınevi.
- Myers, C. Steward, Brealey, A. Richard ve Alan J. Marcus. (2007=.Fundamentals of Corporate Finance, New-York: Mc-Graw Hill,
- Ökmen, M. (2005). “Küreselleşme Sürecinde Yerelleşme Eğilimleri ve Yerel Yönetimler”, Muhammet Kösecik ve Hüseyin Özgür, *Yerel Yönetim Yazıları-1: Reform*, 1. Baskı içinde (539-564), Nobel Yayınları, Ankara.
- Öktem, B. (2010), Küresel / Dünya Kenti, (Çev. Andaç Uğurlu), Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları, 1. Baskı, İstanbul: Örgün Yayınevi.

- Öngören, G. (2013). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul.
- Özdemir, D. (2010), Batı Avrupa’da Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları ve Türkiye Yansımaları, 1. Baskı, İstanbul: Nobel Yayın Dağıtım.
- Parasız, M. İ. (2015). *İktisadın ABC’si*. 1. Baskı, Bursa: Ezgi Kitapevi Yayını.
- Pratt, Shannon P. (2008). *Valuing A Business: The Analysis of Cloosely Held Business*. Illionis, Richard D. Irwing Inc,
- Reader, J. (2004). Cities, Grove Yayınevi, New York.
- Roberts, P. (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, Peter, Roberts ve Hugh, Sykes (Ed), Urban Regeneration: A Handbook. London, 1.Baskı içinde (9-36), Thousand Oaks, Calif. Sage Publications.
- Rui, L. (2003). “Urban Renewal at Neighborhood Level A Case Study of Huangjiadun Neighborhood in Wuhan City” International Institute for Geo-Information Science and Earth Observation Enschede, Hollanda.
- Sayılğan, G. (2004). *Hisse Senetleri Piyasası Endeksleri Kuram Uygulama Bir Model Önerisi*. Ankara: Turhan Kitabevi Yayınları.
- Schram,Jr. Joseph F. (2006). *Real Estate Appraisal. Second. Edition*, ABD: Rocwell Publishing.
- Tallon, A.R. (2010), “İngiltere” de Kentsel Rönesans: Kentlerdeki Yansımaları ve Eleştirel Değerlendirmeler”, (Çev.Dilek Özdemir) Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, 1. Baskı, İstanbul: Nobel Yayın Dağıtım.
- Tanrıvermiş, H. (2017). *Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Gayrimenkul Değerleme Esasları*. Ankara.
- TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası. (2010). *Deprem ve Deprem Yönetimi Raporu*. TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası Raporu, 107, Mattek Matbaacılık, Ankara.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)-105/80.3, Aşınma / Yıpranma, Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC), Norwich, 2017.

Üstün, Gül (2014) Kentsel Dönüşüm Hukuku. İstanbul: Onili Levha Yayıncılık .

Yalçın, A. (2007). *Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı: Lisanslama Sınavlarına Hazırlık*. Geçit Kitabevi; İstanbul.

Dergiler

Akkar, M. (2006) “Kentsel Dönüşüm Üzerine: Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, *Planlama*, 2:29-38 .

Alpaslan, Halil İ. (2015). TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul Değerleme ve Gerçeğe Uygun Değerin Tespitinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemleri Üzerine Bir Uygulama. *Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*. Sayı.4, ss.17-35.

Alpopi, C. ve Manole, C. (2013). “Integrated Urban Regeneration – Solution For Cities Revitalize”, *Science Direct*, Sayı: 6.

Aydın, H. Ahmet ve Çamur, Ö. (2016). “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro”, *KSÜ İİBF Dergisi*, 6 (1), 53-68.

Aytekin, S. (2007). Gayrimenkul Kavramı ve Gayrimenkullerin Kiralanmasında KDV Uygulaması, *Mali Çözüm Dergisi*, Sayı: 80.

Brankica, M. (2012). “Influential Factors on The Urban Transformation of Cities in Bosnia and Herzegovina in The Period Of Transition”. *Factors of Urban Transformation in B&H 48th ISOCARP Congress*.

Büyükkaracıoğlu, Naci, İsa Altınışik ve Hasan Uzun. “Türkiye’ de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*. Sayı.14, 2017, ss.77-91.

- Cheshire, P. ve Sheppard, S., (1995). On the price of land and the value of amenities. *Economica*, 62, 247-267.
- Coşkun, Y. (2016). Konut Fiyatları Ve Yatırımı: Türkiye İçin Bir Analiz, Ankara: Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Nisan 2016,
- Çoban, A. N.(2012). “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası,” Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, C: 67, S: 3, s. 75-108.
- Daşkiran, F. ve Baydur, C. M. (2015). “Deprem Riski, Değerleme ve Kentsel Dönüşüm: Mekansal Bir Çözümleme”. *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, Yıl: 3, Sayı: 18, Aralık 2015.
- Diker, B. (2019). Kentsel Dönüşümde Çevresel Sürdürülebilirlik Üzerine Bir Araştırma: Fikirtepe Örneği. *İdealkent*, C. 10, S. 27.
- Doğan, H. Hasan. (2015). “Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sürecine Halkın Katılımı”, *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 8, (2), 505-544.
- Dökmeci, V., Önder, Z. ve Yavaş, A., (2003). External factors, housing values, and rents: evidence from survey data, *Journal of Housing Research*, 14, 1, 83-99.
- Dubin, R.A. ve Sung, C.H., (1987). Spatial variation in the price of housing: rent gradients in nonmonocentric cities. *Urban Studies*, 24, 205-216.
- Ermisch, John F. (1996), “The Demand for Housing in Britain and Population Ageing: Microeconomic Evidence”, *Economica*, New Series, Vol. 63, No. 251, pp.383–404.
- Es, M. ve Ateş, H. (2004). “Kent Yönetimi, Kentlileşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri”. *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*. S. 48.
- Fang, K. ve Zhang, Y., (2003). Plan and market mismatch: Urban redevelopment in Beijing during a period of transition, *Asia Pacific Viewpoint*, 44, 2, 149-162.

- Gelfand, Jack E. (1966), “The Credit Elasticity of Lower-Middle Income Housing Demand”, *Land Economics*, Vol.42, No.4, pp.464–472.
- Genç, F. N. (2008). “‘Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü,” *Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, C: 15, S: 1, s. 115-130.
- Grover, V., Humber, W., Krantzberg, G. (2016). *The Regeneration Imperative: Revitalization of Built and Natural Assests*, CRC Yayınevi, Florida, 2016, s. 148.
- Hausman, Jerry A. and David A. Wise (1980), “Discontinuous Budget Constraints and Estimation: The Demand for Housing”, *The Review of Economic Studies*, Vol.47, No.1, pp.75–96.
- Hughes, W. ve Sirmans, C.F., (1993). Adjusting house prices for intra-neighborhood traffic differences, *Appraisal Journal*, 61, 533-538.
- İçellioğlu, Cansu Ş. (2011). “ABD’de Konut Finansman Sistemi”, *Sosyal Bilimler Dergisi*, Sayı: 1.
- İlarslan, K. (2014). Hisse Senedi Fiyat Hareketlerinin Tahmin Edilmesinde Markov Zincirlerinin Kullanılması: İMKB 10 Bankacılık Endeksi İşletmeleri Üzerine Ampirik Bir Çalışma. *Journal of Yaşar University*, 9(35), 6158-6198.
- Kamarudin, N. and Daud, D. (2014). Computer Assisted Mass Appraisal(Cama) Application For Property Tax Administration Improvement in Malaysia. *FIG Congress*, Malaysia, 16-21 June 2014, s.2.
- Karabel, A. H., (2014). Şehirlerimiz Etkin Bir Kentsel Dönüşüme Muhtaçtır, *Kamuda Sosyal Politika Dergisi Şehrin Ruhu Ve Kentsel Dönüşüm Yıl 8*, Sayı 26 OcakMart.
- Karabulut, E. (2002). “Kriz Belirtilerini Algılama ve Algılanan Krize Karsı Hazırlıklı Olma”, *Ulusal Yönetim ve Organizasyon Kongresi*, Antalya: Akdeniz Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, 2002, s.2.

- Karataş, M: ve Gavcar, E. (2001). “Bazı Meslek Gruplarının Tasarruf Eğilimlerinin Araştırılması (Muğla İli Örneği)”, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt: 3, Sayı: 2.
- Kömürlü, R. ve Önel, H. (2007). “Türkiye’de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları”, [Elektronik Versiyon] YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi, Cilt: 2, Sayı: 2.
- Küçükcalay, M. (1997), “Endüstri Devrimi ve Ekonomik Sonuçlarının Analizi”, Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, S:2.
- Lee, Tong Hun (1963), “Demand for Housing: A Cross-Section Analysis”, The Review of Economics and Statistics, Vol.45, No.2, pp.190–196.
- Levine, M.A., (2004). Government policy, the local state, and gentrification: The case of Prenzlauer Berg Berlin, Germany, Journal of Urban Affairs, 26, 1, 89-108.
- Lynch, A.K. ve Rasmussen, D.W., (2001). Is the cost of crime capitalized into house prices?, Applied Economies, 33, 15, 1981-1989.
- Martin, Preston (1966), “Aggregate Housing Demand: Test Model, Southern California”, Land Economics, Vol.42, No.4, pp. 503–513.
- Millis, E.S. ve Simenauer, R., (1996). New hedonic estimates of regional constant quality house prices, Journal of Urban Economics, 39, 209- 215.
- Özden, Pelin P. (2006). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 215-233.
- Özen, H.(1975). “‘Arsada Özel Mülkiyetin Kamu ve Toplum Yararına Düzenlenmemesinin Yarattığı Sorunlar,’” Harita ve Kadastro Mühendisliği Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, S: 33-34, s. 58-67.
- Painter, Gary and Christian L. Redfearn (2002), “The Role of Interest Rates in Influencing Long-Run Homeownership Rates,” Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol.25, No.2-3, pp.243-267.

- Polat, S. ve Dostoğlu, N. (2007). “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”. *Uludağ Üniv. Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12 (1).
- Rodriguez, M. ve Sirmons, C., (1994). Quantifying the value of a view in single family housing markets, *The Appraisal Journal*, October, 600- 603.
- Şahin, Ç. (2015). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar, Çevre Hakkı ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme”. *Sosyoloji Konferansları*, 51, 51-81
- Şarkaya, C. (2007). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Üzerine Bir İnceleme ve Türkiye'ye İlişkin Sektör Analizi. *Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 1, ss. 175-190.
- Tanrıvermiş, H. (2009). Tarım Arazilerinin Değerlerinin Belirlenmesinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye'deki Uygulamaları. *Üçüncü Sektör Kooperatifçilik Dergisi*. S.129, Temmuz-Ağustos-Eylül 2009, ss.76-96.
- Tiwari, Piyush (2000), “Housing Demand in Tokyo”, *International Real Estate Review*, Vol.3, No.1, pp. 65–92.
- Tunalı, H. ve Karadağ, H. (2018). Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasının Regülasyonu: Gayrimenkul Piyasası Kurumu Önerisi. *KOSBED*, 2018, 35: 1 – 27.
- Turan, Ömer (1999), “The Role of Russia and England in the Rise of Greek Nationalism and in Greek Independence”, *Ankara Üniversitesi Osmanlı Tarihi Araştırma ve Uygulama Merkezi Dergisi*, S:10.
- Ulu, Ali ve Karakoç, İ. (2004). “Kentsel Değişimin Kent Kimliğine Etkisi”. *Planlama Dergisi*, 29, 59-66.
- Utkucu, T. (2007). “Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Gayrimenkul Değerini Oluşturan Unsurlar”. *Vergi Dünyası*, Ocak 2007, ss. 305-311.

- World Gold Council. (2013). The Gold Investor: Risk Management and Capital Preservation. *Investment Research Publications*, October 2013, Volume:4.
- Yaakup, A. B. ve Healey, RG, (1994). “A GIS Approach to Spatial Modelling for Squatter Settlement Planning in Kuala Lumpur, Malaysia”. *Environment and Planning, B: Planning and Design*, 21, 21- 34.
- Yakupçebioglu, H. (2016). “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yapılan İnşaatların Yapılış Biçimleri, Devlet Yardımları, Teşvikleri, Muafiyetler, Vergi ve Muhasebe Uygulamaları” *Mali Çözüm Dergisi*, 26, 251-265.
- Yıldırım, E. (2006). “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, Şehir Plancıları Odası, Planlama Dergisi, Sayı: 1.
- Yılmaz, E. (2016). “Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ’nin ve Belediyelerin Rolü”. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Sayı:7, 31-50.
- Yılmazel, Ö.; Afşar, A. ve Yılmazel, S. (2018). Konut Fiyat Tahmininde Yapay Sinir Ağları Yönteminin Kullanılması. *Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi*, 2018, Sayı.20, ss.285-300.
- Yüksel, H. (2014). Konut Maliyet Faktörleri Ve Konut Politikaları Kapsamında Türkiye’de Konut Sektörünün Eko-Analizi, *Kastamonu University Journal of Economics & Administrative Sciences Faculty*, Vol. 4, Issue 2.
- Yüksel, U. ve Akbulut, M. T. (2009). Tüketim Odaklı Mimarlığın Son Yıllardaki Yeni Ürünleri: Rezidanslar, Megaron Yayınları , Cilt: 4, Sayı: 2.
- Zheng, Helen W. (2014). Geoffrey Qiping Shen, Hao Wang, “A Review of Recent Studies on Sustainable Urban Renewal”, *Habitant International*, Sayı: 41.

Tezler

- Açıkgöz, A. T. (2014). *Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği*,. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.

- Arıkan, F.S. (2010). Sulukule Özelinde Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hukuki Boyutu. Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul.
- Bal, H. Özgür (2008). *İzmir’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İzmir-Cennetçeşme Mahallesi Üzerinden İrdelenmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Bayat, Kemalettin (2001), “Türkiye’de Konut Sorunu ve Politikası”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Can, A., (1990). Measurement of neighborhood dynamics in urban house prices, *Economic Geography*, 66, 254-272.
- Çardak, Fatma S. (2011). *Kentsel Dönüşüm Bağlamında Toki Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş Toki Örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Çatalbaş, F. (2011). “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği”, Ankara Üniversitesi, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi.
- Çevik, Z. (2012). *Kamu Taşınmaz Mallarını Değerleme Yöntemleri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Konya: Selçuk Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü.
- Çıkkılı, G. (2010). Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü Ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Değirmenciler, E. (2008). Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Doğrul, A. R. (2011). Gayrimenkul Alım Satımlarında Vergi Kayıp Kaçağı Ve Bunun Önlenmesinde Bilgi Teknolojilerinin Rolü “Konya Örneği”. Yayınlanmamış

- Yüksek Lisans Tezi. Karaman: Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Durkaya, Mehmet (2002), “Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon.
- Erdem, E. (2008). Maslow’un İhtiyaçlar Hiyerarşisi Kuramına Göre Konutların Swot Analizi İle Değerlendirilmesi. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi. Ankara: Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi.
- Erdoğan, S. (2012). *Gayrimenkul Değerlemesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İzmir: Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Ergin, M. (2013). *Gayrimenkul Türlerine Göre Değerleme Raporlarının Analizi*. Yayınlanmamış Yüksek lisans Tezi. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Ersan, T. (2009). Gayrimenkul Sektörünün Yatırım Potansiyeli ve Geleceği. İzmir: Mekik Yayınları.
- Gönülal, F. (2009). Gayrimenkul Değerleme Sürecinde ‘En Etkin ve Verimli Kullanım’ Amaçlı Pazar Analizinin Ispartakule Örneğinde İncelenmesi. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul; İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Gümüşboğa, Beste, (2009), Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Güngör. N. (2011). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- İnce, Esra K. (2006). Kentsel Dönüşümde Yeni Politika Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm

- Projesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- İnce, K. E. (2006). *Kentsel Dönüşümde Yeni Politika Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kaya, A. (2012) “Türkiye’de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli İle Belirlenmesi”, (Yayınlanmamış Uzmanlık Yeterlilik Tezi), Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası İstatistik Genel Müdürlüğü, 2012), s.50.
- Kaya, F. (2011). *Gayrimenkul Değerlemeleri ve Değerlemelerin Vergi Üzerindeki Etkileri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
- Kıym, E. (2015).“Sağlıklı Kent Projeleri” Diğer Adıyla “Kentsel Dönüşüm” ve “Bursa’da Kentsel Dönüşüm Adı Altında Gerçekleştirilmiş Ve Gerçekleştirilecek Projeler, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü: Isparta.
- Kocamemi, G. N. (2006). *Kentsel dönüşüm süreci Kazlıçeşme örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü: İstanbul.
- Öz, E. (2009). İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Üzerine Saklı Markov Modeli İle Bir Tahminleme. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Özer, M. (2010). *Taşınmaz Değerlemesinde Kullanılan Finansal ve Sayısal Yöntemler: Topsıs ve Yeni Çoklu Kriter Modelleriyle Bir Uygulama*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü., 2010, s.76.

- Selim, E. (2011). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo-Ekonomik Boyutlarının İncelenmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Şentürk, T. (2012). *Gayrimenkul Döngüsü Bağlamında Arz-Talep Dengesinin Sorgulanması; İstanbul Ofis Piyasası Örneği*. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul; İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Temel, A. Tuğrul. (2009). Gayrimenkul Yatırım Aracı Olarak Otel Yatırımları: Söğütözü Bölgesinde “Hilton Garden Inn Haliç” Örneği. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Tepe, E. (2010). İstanbul'da Yeni Gelişen Büyük Ölçekli Konut Yerleşimlerinin Değerlendirilmesi: Büyükçekmece Ve Tuzla Örnekler. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Tüfekçi, Y. 2017. Kentsel Dönüşüm: Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Mevzuatına Yönelik Kurumsal Yapılanma ve Kapasiteleri. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Üngüt, B. (2017). *Gayrimenkul Değerleme İklimi*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Üreten, A. (2007). Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Yalçın, S. (2006). *Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,
- Yalpir, Ş. (2007) *Bulanık Mantık Metodolojisi İle Taşınmaz Değerleme Modelinin Geliştirilmesi Ve Uygulanması: Konya Örneği*. Yayımlanmamış Doktora Tezi. Konya: Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Yıldızcı, Ali H. (2017). *Gayrimenkul Yatırımlarını Etkileyen Faktörler Ve Atyrau Şehri Değerlendirmesi*. Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul; İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Gazete Ve İnternet Kaynakları

“Ev fiyatları düşüşe geçti”, (2016, Aralık 14); <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/ev-fiyatlari-dususe-gecti-40306005>; (Erişim tarihi: 14.04.2020).

“Ev fiyatlarını en çok kentsel dönüşüm yükseltiyor!” (2016, Haziran 27). <https://www.zingat.com/blog/ev-fiyatlarini-en-cok-kentsel-donusum-yukseltiyor/>, (Erişim tarihi: 16.04.2020).

“Kayseri’de konut fiyatlarına kentsel dönüşüm dopingi” (2018, Şubat 19) <https://www.sozcu.com.tr/2018/emlak/kayseride-konut-fiyatlarina-kentsel-donusum-dopingi-2231814/>; (Erişim tarihi: 14.04.2020).

“Kentsel dönüşüm ev fiyatını artırdı!” (2017, Kasım 24); <https://emlakkulisi.com/kentsel-donusum-ev-fiyatini-artirdi/553887>, (Erişim tarihi: 16.04.2020).

“Kentsel dönüşüm Fikirtepe’de konut fiyatlarını artırdı” (2017, Şubat 2); <https://www.aa.com.tr/tr/sirkethaberleri/gayrimenkul/kentsel-donusum-fikirtepede-konut-fiyatlarini-artirdi/635964>; (Erişim tarihi: 14.04.2020).

Baker, C., Politio, K. ve Kornegay, C. What is Urban Renewal, Department of Housing and Community Development, Massachusetts, <https://www.mass.gov/doc/whatis-urbanrenewalpdf/download>; (Erişim tarihi: 05.03.2020).

Gündoğdu, B. (2018, Ağustos 20). “İnşaat Halinde Ev Alırken Dikkat Edilmesi Gerekenler”. Emlakkoalisyonu. <https://www.emlakkolisyonu.com/blog/insaat-halinde-ev-alirken-dikkat-edilmesi-gerekenler> (Erişim tarihi: 14.03.2020).

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Gayrimenkul Değerleme Esasları, 17 Şubat 2017, <https://docplayer.biz.tr/7208516-Gayrimenkul-degerleme-esaslari.html>, (Erişim tarihi: 21.02.2020).

- Sertkaya, T. (2016, Haziran 14). “Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler”, http://www.diom.com.tr/2016/06/14/gayrimenkul_degerine_etki_edен_faktorler/ (Erişim tarihi: 12.03.2020).
- Sustainable development, (2019). Sustainable cities and Communities, <http://www.un.org/sustainabledevelopment/cities/> (Erişim tarihi: 02.03.2020).
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Tapu Sicili Tüzüğü, 17 Ağustos 2013, <http://tkgm.gov.tr/tr/icerik/tapu-sicilituzugu>, (Erişim tarihi: 05.03.2020).
- TCMB, Elektronik Veri Dağıtım Sistemi (EVDS), <http://evds.tcmb.gov.tr/>, (Erişim Tarihi, 07.04.2020).
- TDK (2020). Güncel Türkçe Sözlük; <https://sozluk.gov.tr/> (Erişim tarihi: 04.04.2020).
- Tuncel, K. (2014, Nisan 5). Gayrimenkul projesi geliştirirken ve pazarlarken yapılan hatalar; www.kursattuncel.com/2014/04/gayrimenkul-projesi-gelistirirken-ve-pazarlarken-yapilan-hatalar/; (Erişim Tarihi: 08.04.2020).
- Urbanland, (2015, February 2). Ten Principles for Urban Regeneration: Making Shanghai a Better City, <https://urbanland.uli.org/news/ten-principles-urban-regeneration-making-shanghai-better-city/>; (Erişim tarihi: 05.03.2020).
- Aktan Aktuğlu. E. Ö. (2005), “Ulaşımında Yeni Teknolojiler ve Uygulamaların Kent Biçimine (Olası) Yansıması” [Bildiri], 6. Ulaştırma Kongresi, 23-25 Mayıs, İstanbul: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi.

Bildiriler

- Birsel, S., Polat, E. ve Yılmaz, N. (2003). Değişim-dönüşüm sürecinde kimlik arayışları ve kentsel yenileşme kavramı. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, YTÜ, İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası.
- Çavdar, Ü. ve Sayan, M. S. (2003, 28-29-30 Mayıs). Tarihi kent dokularında dönüşüm ve süreklilik: Antalya Kaleiçi örneği. Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu’nda sunuldu, İstanbul.

- Çolak, N. İlker ve Öngören, G. (2013). “Kentsel Dönüşüme Yönelik Mevzuat Gelişimi”. *I. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, HKMO.
- Derinpınar Mustafa A. ve Aydınoglu, Arif Ç. (2015). Bulanık Mantık ile Coğrafi Bilgi Teknolojilerini Kullanarak Taşınmaz Değerlemesi. *15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 25-28 Mart 2015, s.2.
- Sermaye Piyasası Kurulu, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ.
- Şişman, Aziz ve Kıbaroglu Didem (2009) Dünyada Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm. T.C. Resmi Gazete Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), 26100, 06.03.2006.
- Yaslıkaya, R. (2016). “Kentsel Yenileme mi? Soylulaştırma mı?”, *4. Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi*, 3. Oturum, Kentsel Dönüşüm, 235-243.
- Yomralioğlu, T., R. Nişancı Ve B. Uzun. (2007). Raster Tabanlı Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Arsa-Arazi Düzenlemesi, *11. Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı*.