

**T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**KENTSEL ÖLÇEKTEKİ GAYRİMENKUL  
YATIRIMLARININ MEKANSAL GELİŞME  
ÜZERİNDEKİ ETKİSİ-BAŞAKŞEHİR ÖRNEĞİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**TÜLİN ÖZDEMİR ÇELİK**

**İSTANBUL, 2013**

**T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**

**KENTSEL ÖLÇEKTEKİ GAYRİMENKUL  
YATIRIMLARININ MEKANSAL GELİŞME  
ÜZERİNDEKİ ETKİSİ-BAŞAKŞEHİR ÖRNEĞİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**TÜLİN ÖZDEMİR ÇELİK**

**Tez Danışmanı: DOÇ. DR. PELİN PINAR ÖZDEN**

**İSTANBUL, 2013**

**T.C.**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**

Tezin Adı: Kentsel Ölçekteki Gayrimenkul Yatırımlarının Mekansal Gelişme  
Üzerindeki Etkisi-Başakşehir Örneği

Öğrencinin Adı Soyadı: Tülin ÖZDEMİR ÇELİK

Tez Savunma Tarihi:19.04.2013

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Enstitümüz tarafından onaylanmıştır.

Doç. Dr. Tunç BOZBURA  
Enstitü Müdürü

-----

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI  
Program Koordinatörü

-----

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Doç.Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

-----

Doç.Dr. Sırma RAMAZANOĞULLARI TURGUT

-----

Yrd.Doç.Dr. Nilgün CAMKESEN

-----

## TEŐEKKÖR

Günümüzde yaşam alanlarının dönüşümü sürecinde doğru kararlar ve yönlendirmeler ile geleceğe yatırım yapma çabasinda olan hayat arkadaşım Y.İnşaat Mühendisi Serkan Çelik'e ve her konuda yol göstericim olan anneme, hayatımda oldukları için ve beni hep destekledikleri için sonsuz teşekkürler...

## ÖZET

### KENTSEL ÖLÇEKTEKİ GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ MEKANSAL GELİŞME ÜZERİNDEKİ ETKİSİ-BAŞAKŞEHİR ÖRNEĞİ

Tülin Özdemir Çelik

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Doç. Dr., Pelin Pınar ÖZDEN

Nisan 2013, 152 sayfa

“Kentsel Ölçekteki Gayrimenkul Yatırımlarının Mekansal Gelişme Üzerindeki Etkisi-Başakşehir Örneği” adlı tez çalışmasında, gayrimenkul yatırımlarının yer seçim süreçleri, kent içi ulaşım ve sosyal ve teknik altyapı sistemleri ile entegrasyonu, arsa fiyatlarının denetimi gibi kentsel gelişmeye etkileri analiz edilecektir.

Türkiye'de diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi inşaat sektörü lokomotif sektör olarak öne çıkmaktadır. Gayrimenkul sektöründe ki gelişmeler de doğal olarak inşaat sektörünü etkilemektedir. Ülkemizde gayrimenkul sektörü önümüzdeki yıllarda hakimiyetini sürdürerek gelişmeye devam edecektir. Çalışmada gayrimenkul yatırımlarının kente etkisi incelenirken yatırımlar mı kentsel gelişme sürecinde belirleyici plan kararlarını yatırımları yönlendirici soruları incelenecektir.

Ülkemizde gayrimenkul yatırımların büyük bir kısmı İstanbul'da gerçekleşmektedir. İstanbul'daki gayrimenkul yatırımlarının kentsel gelişmeye etkisi bakımından genelleştirilmiş haliyle iki farklı tip olarak yön vermektedir. Birincisi eski kentte dokuyu değiştirerek yenileme ve dönüşüm odaklı yatırımlar ve ikincisi yeni yerleşmelerde gelişime yön veren gelişme odaklı yatırımlar. Çalışma kapsamında, mekansal gelişme üzerinde gayrimenkul yatırımları değerlendirilirken yeni kentteki gelişme sürecinde gayrimenkul yatırımların etkisi incelenecektir.

Bu bağlamda yeni gelişen kent kimliği ile gayrimenkul yatırımlarının gündeminde olmasından dolayı 2009 yılında ilçe kimliği kazanan Başakşehir İlçesindeki gayrimenkul yatırımlarının mekansal gelişime etkileri incelenecektir. Gayrimenkul yatırımlarının gerçekleşme sürecinde kente entegrasyonu ve kentin karakteri, mekansal gelişimi, şehirsellik yoğunluk bölgeleri, şehir merkezi ile bağlantıları, ulaşılabilirliği ve görünürlüğü bağlamında Başakşehir örneğinde değerlendirilecektir.

**Anahtar kelimeler:** Gayrimenkul Yatırımlar, Kentsel gelişme, Arsa Değerleri.

## ABSTRACT

### THE EFFECT OF URBAN SCALE REAL ESTATE INVESTMENT ON ENVIROMENTAL DEVELOPMENT-EXAMPLE BASAKSEHIR

Tülin Özdemir Çelik

Urban Transportation Systems and Transportation Management Program

Supervisor: Doç. Dr., Pelin Pınar ÖZDEN

April, 2013 152 pages

In thesis which is named “The Effect Of Urban Scale Real Estate Investment On Enviromental Development-Example Basaksehir” the location election processes of real estate investments, enviromental effects, entegration with urban transportation, social and technical insfature, inspection of land prices and effect of urban development will be analized.

The constuction sector in Turkey is the leading sector like all of the deveploment countries. Development of the real estate sector directly effects the constuction sector. The real estate sector will continue to evolve and dominate the sector in coming years in our country. In this study the effects of real estate investment of the city will be examined. Is the Real estate investments determined the development of the city or Plan decisions are routing the Real estate investments questions will be asked.

Most of the real estate investments are constructed in İstanbul in our country. The real estate investment which is constructed in İstanbul are divided into two parts. The First one is re construction of old town and the second one is the investments gives direction to developments in new locations. In this scope the effects of real estate investments will analyzed in development period at new town.

In this context, the identity of real estate investments in the developing city which is 2009 the identity of the agenda of the winner due to the Başakşehir County effects of real estate investments will be analyzed. The character of the city and the city is in the process of realization of the integration of real estate investments, spatial development,

urban density regions, connections to the city center, in the context of the availability and visibility of the case Başakşehir evaluated.

**Key words:** Real Estate Investments, Urban Development, Land Prices.

## İÇİNDEKİLER

TABLolar.....	vi
ŞEKİLLER.....	vii
KISALTMALAR.....	viii
BÖLÜM 1 GİRİŞ.....	1
1.1. TEZİN AMACI.....	2
1.2. TEZİN YÖNTEMİ.....	2
1.3. HİPOTEZ.....	4
2.KAVRAMSAL ÇERÇEVE: GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ	
2.1.GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ -KAVRAMSAL YAKLAŞIM.....	6
2.2. GAYRİMENKUL FİNANSMANI.....	8
2.2.1.Finansman Kaynakları.....	9
2.2.2.Finansman Sistemleri.....	13
2.2.3.Gelişmiş Ülkelerde Konut Finansmanı ve Konut Finansman Sistemine Örnekler.....	17
2.2.3.1 . Abd'de Konut Finansmanı Sistemi.....	18
2.2.3.2 . Almanya'da Konut Finansmanı Sistemi.....	22
2.2.3.3 . Birleşik Krallık'da Konut Finansmanı Sistemi.....	22
2.2.3.4 . Hollanda'da Konut Finansmanı Sistemi.....	23
2.2.3.5 . Danimarka'da Konut Finansmanı Sistemi.....	23
2.2.4.Türkiye'de Gayrimenkul Finansman Sistemi.....	23
2.3.DEĞERLENDİRME.....	32
3.GAYRİMENKUL YATIRIM SEKTÖRÜ VE KENT MEKANI ÜZERİNDEKİ ROLÜ	
3.1. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME SÜRECİ VE AKTÖRLERİ.....	33
3.1.1.Kamu Sektörü.....	38
3.1.2.Özel Sektör.....	41
3.1.3.Enformel Sektör.....	43
3.1.4.Uluslararası Kurumlar.....	43



<b>3.2. PLANLAMA VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İLİŞKİSİ.....</b>	<b>45</b>
<b>3.2.1. Plan, Planlama ve Kent Planlaması Kavramları.....</b>	<b>45</b>
<b>3.2.2. Planlama Sürecinin Gayrimenkul Yatırımcıları Açısından     Değerlendirilmesi.....</b>	<b>52</b>
<b>3.2.3. Gayrimenkul Yatırımlarının Planlama Sürecine Etkileri.....</b>	<b>54</b>
<b>3.3. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE KENTSEL GELİŞMEYE ETKİLERİ.....</b>	<b>54</b>
<b>3.3.1. Kentsel mekanda gayrimenkul yatırımlarının dağılımı.....</b>	<b>59</b>
<b>3.3.1.1. Kent Merkezinde Yığılma.....</b>	<b>59</b>
<b>3.3.1.2. Sıçrama ve Çeperlerde Adalar Oluşturma.....</b>	<b>60</b>
<b>3.4. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE KENTSEL MEKAN İLİŞKİSİ.....</b>	<b>61</b>
<b>3.4.1. Türkiye'de Gayrimenkul Yatırımların Gelişimi.....</b>	<b>62</b>
<b>3.4.1.1. Konut Yatırımlarının Gelişim Süreci ve Mekana         Yansımaları.....</b>	<b>70</b>
<b>3.4.1.2. Alışveriş Merkezi Yatırımlarının Gelişim Süreci ve         Mekana Yansımaları.....</b>	<b>75</b>
<b>3.4.1.3. İstanbul'da Gayrimenkul Yatırım Süreci ve Mekana         Yansımaları.....</b>	<b>77</b>
<b>3.5. DEĞERLENDİRME.....</b>	<b>84</b>
<b>4. GAYRİMENKUL YATIRIMLARIN MEKANSAL GELİŞME ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNE BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ÜZERİNDEN YAKLAŞIM</b>	
<b>4.1. BAŞAKŞEHİRİN KONUMU VE İSTANBUL METROPOLİTEN     ALANI İÇİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>87</b>
<b>4.2. BAŞAKŞEHİR KENT MAKROFORMUNUN TARİHSEL SÜREÇ     İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ.....</b>	<b>90</b>
<b>4.2.1. Başakşehirin Planlama Süreci.....</b>	<b>91</b>
<b>4.2.2. Ulaşım Kararları ve Mekansal Gelişime Etkisi.....</b>	<b>99</b>
<b>4.2.3. Mevcut Yapılanma ve Gelecekteki Yapılanma Eğilimleri.....</b>	<b>101</b>
<b>4.2.4. İlçedeki Gayrimenkul Yatırımları.....</b>	<b>113</b>

<b>4.3.YILLARA GÖRE ARAZİ DEĞERLERİ VE BÜYÜME ORANLARI İLE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İLE YORUMLANMASI İLİŞKİSİNE YÖNELİK BİR ANALİZ.....</b>	<b>116</b>
<b>4.3.1.Değişimin Yıllara göre Değerlendirilmesi.....</b>	<b>116</b>
<b>4.3.1.1.Emlak Beyan Değerlerine Bağlı Fiyat Analizi.....</b>	<b>116</b>
<b>4.3.1.2.Mahalle Bazında Ortalama Büyüme Oranları.....</b>	<b>116</b>
<b>4.3.1.3.Enflasyondan Arındırılmış Net Büyüme Oranları....</b>	<b>120</b>
<b>4.3.2.Sektörlere Göre Gayrimenkul Proje Uygulamaları.....</b>	<b>124</b>
<b>4.3.2.1.Kamu eli ile gerçekleşen Gayrimenkul Yatırımları..</b>	<b>125</b>
<b>4.3.2.2.Özel Sektör uygulamaları.....</b>	<b>129</b>
<b>4.4.SONUÇ VE ÖNERİLER</b>	
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>147</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>153</b>

## TABLULAR

Tablo 3.1.: 2002 yılı Öncesinde Konut Finansmanı Sağlayan Kurumların Konut Üretimi.....	41
Tablo 3.2.: Ülkelerin Yıllara Göre Büyüme Oranı.....	63
Tablo 3.3.: Sabit Sermaye Yatırımları İçinde Konut Sektörünün Payı.....	75
Tablo 4.1.:İstanbul İlçeleri Nüfus Yoğunluğu Dağılımı.....	89
Tablo 4.2.:Başakşehir Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünde, diğer belediyelerden devredilen plan sayıları.....	95
Tablo 4.3.:İlçedeki Konut Alanlarının Değerlendirmesi.....	111
Tablo 4.4.:Yıllara Göre Mahalle Bazında Arsa m <sup>2</sup> Fiyatlarının Aritmetik Ortalaması (TL/ m <sup>2</sup> ).....	116
Tablo 4.5.:Yıllar Arası Mahalle Bazında Arsa m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (misli).....	117
Tablo 4.6.:Yıl Bazında Bir Önceki Yılın Aralık Ayına Göre Tüketici Fiyat Endeksindeki Değişim Oranları(yüzde ).....	119
Tablo 4.7.:Yıl Bazında Enflasyon Oranlarına Göre Arttırılmış Arsa m <sup>2</sup> Fiyatları .....	120
Tablo 4.8.:Yıllara Göre Enflasyon Oranlarındaki Büyüme (misli).....	120
Tablo 4.9.:Mahalle Bazında Enflasyondan Arındırılmış arsa m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (yüzde ).....	121

## ŞEKİLLER

Şekil 2.1.: Gayrimenkul Finansman Sistemi Türleri.....	14
Şekil 3.1.: Gayrimenkul Geliştirme Süreci (Peiser, 1992).....	37
Şekil 3.2.: Plan Türleri ve Kademelenmesi.....	49
Şekil 3.3.: Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Nüfusun Dağılımı.....	71
Şekil 3.4.: 1000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan (metrekare).....	76
Şekil 3.5.: İstanbul'daki Gayrimenkul Projelerinin İnşaat Metrekaresine göre Mekansal Dağılımı.....	83
Şekil 4.1.: Başakşehirin İstanbul İçindeki Konumu.....	88
Şekil 4.2.: Yıllara Göre Nüfus.....	90
Şekil 4.3.:15.06.2009 tasdik tarihli 1/10000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	91
Şekil.4.4.:Bakanlar Kurulu Kararı ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen yerler.....	93
Şekil.4.5.:Plan Yetkisi Dağılımı.....	94
Şekil.4.6.:1. ve 3. derece Arkeojik Sit Alanları.....	97
Şekil.4.7.:Mevcut ve Planlanan Ulaşım Güzergahları.....	98
Şekil 4.8.: Küçükçekmece ve Esenler İlçeleri ile Bahçeşehir Beldesinden bağlanan sınırlar.....	101
Şekil 4.9.: İlçe Sınırlarında kalan Mahalleler.....	102
Şekil 4.10.: Orta Bölge 1982 yılı uydu fotoğrafı.....	103
Şekil 4.11.: Orta Bölge 2012 yılı uydu fotoğrafı.....	104
Şekil 4.12.: Başakşehir Bölgesi 1982 yılı uydu fotoğrafı.....	105
Şekil 4.13.: Başakşehir Bölgesi 2012 yılı uydu fotoğrafı.....	105
Şekil 4.14.: Bahçeşehir Bölgesi 1982 yılı uydu fotoğrafı.....	106
Şekil 4.15.: Bahçeşehir Bölgesi 2012 yılı uydu fotoğrafı.....	107
Şekil 4.16.: Başakşehirdeki Mevcut Yapılardan Genel Görünümler.....	109
Şekil 4.17.: Başakşehirde Yeni İnşa Edilen Projelerden Genel Görünümler.....	109

Şekil 4.18.: İlçedeki İnşaatı devam eden Gayrimenkul Yatırım Projeleri.....	112
Şekil 4.19.: İlçede gerçekleşen Gayrimenkul Yatırımlarının plan mozaiği.....	114
Şekil 4.20.: 07.06.2007 tt'li İkitelli Köyü ve Çevresi 1. Etap Uygulama İmar Planı....	129
Şekil 4.21.: 13.02.2008 tt'li İkitelli Ayazma Kentsel Yenileme Alanı UİP .....	130
Şekil 4.22.: 23.12.2008 tt'li İkitelli Ayazma Gecekondu Dönüşüm Alanı UİP.....	131
Şekil 4.23.: 07.05.2009 tt'li Ayazma Gecekondu ve Kentsel Yenileme Alanı RUİP..	131
Şekil 4.24.: 30.03.2011 tt'li Ayazma Gecekondu ve Kentsel Yenileme Alanı RUİP.	132
Şekil 4.25.: Başakşehir Çevresi ile ilişkisi ve Öneri Merkez Gelişimi.....	141
Şekil 4.26.: Korunması Gereken Yapay ve Doğal Eşikler.....	141
Şekil 4.27.: Müdahale Bölgeleri.....	143

## KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AVM	: Alışveriş merkezi
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
FHA	: Federal Housing Administration (Federal Konut İdaresi)
GYO	: Gayrimenkul yatırım ortaklığı
GYODER:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
IFC	: International Finance Corporation (Uluslararası Finans Kurumu)
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İDMK	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
RUİP	: Revizyon Uygulama İmar Planı
SPK	:Sermaye Piyasası Kurulu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TUİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
UIP	: Uygulama İmar Planı
ULI	: Urban Land Institute

## 1.GİRİŞ

Tarihsel süreçte kentler çeşitli güçlerin ve farklı dinamiklerin etkisiyle sürekli bir değişim ve dönüşüm sürecindedir. Bu değişim ve dönüşüm sürecinin 1980'den günümüze kadar olan döneminde küreselleşme ve neoliberal politikaların etkisiyle kentsel mekan sermaye birikiminin odağı haline gelmiş ve bu sürecin mekana yansımalarından biri de gayrimenkul yatırımları olmuştur.

Günümüzde metropoliten kentlerin biçimlenmesinde gayrimenkul yatırımlarının etkisi büyüktür.

Bir kentin gelişimindeki yasal belirleyici olan imar planları, bir taraftan kentin sağlıklı gelişmesini amaçlayarak, mekansal organizasyonu sağlarken diğer yandan yatırım ve gelişimlere yön vermektedir.<sup>1</sup>

Dolayısıyla plan kararı gayrimenkul yatırımlarının yer seçimi ve gelişiminde etkili faktörlerin başında gelmektedir.

İstanbul'da kentsel ölçekteki gayrimenkul yatırımları genel olarak ulaşım bağlantılarına paralel alanlarda, eskiyen konut bölgelerinde veya nüfus bakımından az yoğun bölgelerde veya doğal yapı bakımından korunması gereken alanlarda, kısacası yeni prestij noktaları oluşturabilecek ve kentin gelişimini doğrudan etkileyecek parçalar olarak eklenmektedir.

Bu çalışmada; kentin mekansal gelişiminin belirleyicilerinden olan kentsel ölçekteki yatırım kararlarının kentin gelişimi üzerindeki etkisini ve nüfusunun yüzde 64'ü gayrimenkul yatırımları ile oluşturulan konutlarda yaşaması sebebi ile Başakşehir'deki gayrimenkul yatırımlarının gelişme süreci ortaya konacaktır.

---

<sup>1</sup> H.NARİN.Aralık.2009

Çalışmada, Başakşehir İlçesinin kentleşme sürecinde ilçedeki gayrimenkul yatırımlarının kentin fiziksel gelişimine etkisi örnekler kapsamında incelenirken mekansal anlamda yaşanan gelişim sürecinin ortaya konması amaçlanmaktadır.

### **1.3.Tezin Amacı**

Bu çalışmada, kentsel ölçekteki gayrimenkul yatırımlarının yer seçimi kararından başlayıp uygulama aşamasına kadar geçen süreci sistematik bir şekilde ele alırken İstanbul bütününde yatırım odaklı gelişim bölgelemesi içinde Başakşehir örneği ile sürecin kentsel mekana yansımalarının gösterilmesi amaçlanmaktadır.

Başakşehir'deki gayrimenkul yatırımlarının dağılımı ve kentsel gelişime etkilerinin tespiti için yatırımların sınıflandırılması kamu uygulamaları ve özel sektör uygulamaları açısından ele alınıp proje kriterleri tanımlanacaktır.

Bu sınıflandırmalarda gelişmeye devam etmekte olan Başakşehir yerleşmesinin planlaması ve gelişimi göz önünde bulundurularak kentsel ölçekli gayrimenkul yatırımlarının yer seçimi eğiliminin nasıl şekillendiği ve yatırımların kentsel gelişimi yönlendirme etkileri ortaya konacaktır.

### **1.4.Tezin Yöntemi**

Çalışma Giriş bölümü ile birlikte dört bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde tezin amacı, araştırma problemleri, teorik yaklaşımı kısaca özetlenmiştir.

İkinci Bölüm kavramsal nitelikte olup, Gayrimenkul Sektörü gelişim süreci ve piyasasına ilişkin teorik tanımlamalar ve aktörlerin incelendiği bölümdür. Bu bölümün, tezin kuramsal çerçevesinin oluşturulmasına dönük olarak bütünlüklü kavramsal bir tanımlama bölümü olması amaçlanmıştır.

Üçüncü Bölümde, gayrimenkul sektörünün ülkedeki süreci incelenmekte ve gayrimenkul yatırımlarının oluşum sürecinde etkisini tanımlamaya yönelik ülkedeki planlama sistemi açıklanmaktadır.



Bu açıklamalar gayrimenkul piyasasının ve kentsel süreçlerin gelişme dinamiklerinin zeminini göstermesi açısından oldukça önemlidir. Bu çerçevede içinde gayrimenkul piyasasının Türkiye'de nasıl büyüdüğünün ve dönüştüğünün izleri aranmıştır. Bu süreç sermayenin kentsel mekanda ki belirleyiciliğine nasıl olanak sağlandığının tariflenmesi açısından önemlidir.

Dördüncü Bölümde, Kentsel ölçekteki Gayrimenkul yatırımların mekansal gelişim üzerine etkisinin tespiti amaçlı kent gelişim sürecini incelemeye yönelik öncelikle çalışma kapsamında incelenen Başakşehir İlçesinin İstanbul Metropolitan Alanı içindeki yeri ve kimliği tanımlanmıştır.

Çeşitli yasal ve yönetsel düzenlemeler ile gayrimenkul piyasasında sermaye birikim sürecinin etkilerine incelemek üzere Başakşehirin planlama süreci incelenmiş olup; planlama sürecinde geliştirilen kentsel ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kentlerde yaşanan yoğunluk artışları, trafik problemi, parçacıl uygulamalar, ve çevresindeki arsa değerleri üzerinde yarattığı etkilerin incelenmesi amaçlanmıştır.

Bölgenin planlama süreci detaylı incelenerek, kentsel gelişmenin başladığı 1994 yılından günümüze yıllar itibarıyla arsa değerlerinin değişimi takip edilmiştir. Bu doğrultuda emlak beyan değerlerine bağlı fiyat analizi yapılmış olup yapılan analizler sonucunda elde edilen bulgulara Ülkedeki ekonomik göstergeler ve veriler de dahil edilerek fiyatlardaki reel büyüme oranlarının hesaplanmasına çalışılmış, bu nedenle de Tüketici Fiyat Endeksi oranları çalışmada analiz edilmiştir.

Her mahalle dahilinde kalan bütün cadde ve sokaklar için buralardaki sokak rayiç bedellerinin değişimleri yıllara göre incelenmiş, fiyatlardaki büyüme oranları ayrı ayrı hesaplandıktan sonra ortalamaları alınarak, her mahalleyi temsil eden tek bir büyüme oranı hesaplanmıştır.

Daha sonra enflasyon etkisinden arındırılarak reel büyüme oranları da benzer şekilde hesaplanmıştır. Son aşamada her mahalle için hesaplanmış reel büyüme oranları, sınıflandırılmış mahaller için karşılaştırmalı olarak analiz edilmiş ve gayrimenkul

yatırımların çevresinde yer alan bölgelerdeki arsa fiyatlarındaki değişimlerin, diğer bölgelerdeki değişimlerden çok yada az olup olmadığı yorumlanmıştır.

Gayrimenkul Yatırımlarının mekansal gelişme üzerine etkisi incelenirken İlçenin Kentsel gelişim sürecinde belirgin bir role sahip olan gayrimenkul yatırımları sektörel ve mekansal olarak ele alınmıştır.

Bu amaçla Başakşehir'in kentsel gelişiminde etkisi olan projelerden öne çıkan ve bir kısmı kamu sektörü, bir kısmı ise özel sektör tarafından gerçekleştirilen Başakşehir Toplu Konut Alanı, Oyak Sitesi Toplu Konut Projesi, Kayaşehir Toplu Konut Alanı, Bahçeşehir Toplu Konut Alanı, Ağaoglu My World ve Mall Of İstanbul projeleri incelenmiştir.

***Tezin bu kapsamda ana araştırma sorusu;***

Gayrimenkul yatırımları mekansal gelişmeyi nasıl etkilemektedir?

***Bu soru ile bağlantılı ikinci düzeyde araştırma soruları ise;***

- i. Gayrimenkul yatırımcılarını çeken dinamikler nelerdir?
- ii. Gayrimenkul sektörümü planlamayı tetikler, planlama mı gayrimenkul sektörünü tetikler?
- iii. Ülkemizdeki Gayrimenkul yatırımları projeci yaklaşım ile mi gerçekleşmektedir?
- iv. 2005 sonrasında gayrimenkul piyasasında gerçekleşen niceliksel ve niteliksel büyümenin arkasındaki nedenleri nelerdir?
- v. Arsa değerlerinin artması Gayrimenkul Yatırımlarını tetikler mi?

## **1.5.Hipotez**

Tanımlanmış olan araştırma soruları kapsamında araştırmada öne sürülen hipotezler:

- a) Planlama sisteminin bütüncüllük anlayışından uzaklaşarak parçalı ve bölgesel planlar dönemi ile gayrimenkul yatırımları uygulamalarının önu açılmaktadır.

- b) 1980 ve onu izleyen yıllarda gayrimenkul piyasası dinamikleri kentsel gelişme üzerinde belirleyici olmuştur.
- c) Adil ve sağlıklı mekanlar yaratamayan Gayrimenkul piyasası, politik-ekonomik sistemdeki eksikliklerden kaynaklanmaktadır.
- d) Gayrimenkul Yatırımları odaklı kentsel Gelişme sürecinde yaşanan kentsel altyapı alanlarının eksikliği, trafik problemleri ve birbirinden kopuk adalar bazında gelişme yatırımların parçacıl planlar ile gelişmesinin sonucudur.
- e) İstanbul spekülâtif gelişmelerin ülke ölçeğinde en yoğun yaşandığı kent olup kamu ve sermaye ortaklığının belirleyiciliğinde yeni bir misyona sahiptir.
- f) Gayrimenkul Yatırımlarının gerçekleştiği bölgelerdeki arsa değerlerinde yaşanan artış bölgenin çevresine Gayrimenkul Yatırımlarını çağırılmaktadır.

## 2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE: GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ

### 2.1. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ - KAVRAMSAL YAKLAŞIM

Gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi/arsa ve bu arsa üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir 'varlık'tır<sup>2</sup>.

Gayrimenkul, bulunduğu yerden başka bir yere götürülmesi mümkün olmayan, bir arsa ve üzerindeki arsaya bağlı olarak inşa edilmiş taşınmaz her şey olarak tanımlanabilmektedir. Bir yatırım aracı olarak kabul gören gayrimenkul, geliştirilmiş veya geliştirilmemiş olarak iki grupta ele alınabilir. Geliştirilmemiş gayrimenkul, üzerinde herhangi bir bina olmayan yani sadece toprak parçası yani arazi/arsa olarak kabul görmektedir. Geliştirilmiş gayrimenkul ise, arazi/arsa üzerinde herhangi bir yapının bulunma hali olarak kabul edilebilir<sup>3</sup>.

Bir arazi ve bu arazi üzerine inşa edilmiş olan her taşınmaz gayrimenkul kapsamına girer. Gayrimenkulleri oturmaya elverişli olan konut tipindeki yapılar ve ofis, alışveriş merkezleri gibi oturmaya elverişli olmayan yapılar şeklinde iki gruba ayırmak mümkündür. Konut olarak kullanılan yapılar gayrimenkul çeşitleri içerisinde en fazla önem verilmesi gereken türdür. Konutlar, barınma gibi sosyal bir ihtiyacı karşılama ve gelecek için bir güvence, uzun vadeli bir yatırım aracı ya da teminat olarak gösterilebilen bir mal özelliğine sahiptir.<sup>4</sup> Piyasadaki katılımcıların istek ve ihtiyaçlarına, piyasaların gelişmişliğine, bölgenin konumu ve mülkün imar durumu gibi kısıtlara baktığımızda gayrimenkul piyasasını beş başlık altında da inceleyebiliriz;<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Uluslararası Değerleme Standartları, 2005. *Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi*, Londra.

<sup>3</sup> Seçkin N., 1998. *Gayrimenkul Yatırım Kararlarında Fizibilite Analizi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

<sup>4</sup> Hepşen A., *Gayrimenkul sektöründe köpük oluşumları, ABD kredi krizinin etkisiyle gerileyen konut fiyatları ve "reiding.com emlak endeksi"*, Çevrimiçi Makale,

[http://www.alomaliye.com/2009/ali\\_hepsen\\_reidin.htm](http://www.alomaliye.com/2009/ali_hepsen_reidin.htm), Erişim: 21 Haziran 2009

<sup>5</sup> Üreten A., 2007. *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarında Değer Tespiti*, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, s.25-26.

- **İkamete ayrılmış;** Ailelerin barındığı müstakil evler ve çok katlı apartmanlar
- **Ticari;** Hizmet endüstrisi, perakende mağazalar ve alışveriş merkezleri, oteller gibi turistik konaklama yerleri
- **Endüstriyel;** Fabrika yerleşkeleri, antrepolara, araştırma ve geliştirme binaları
- **Tarımsal;** Bağlar, çayır ve otlaklar, hayvancılık yapılan alanlar, ormanlık araziler ve maden ocakları, mahsul ekilen tarlalar ile petrol bölgeleri
- **Özel Amaçlı;** Dizaynı ile bina özellikleri özel ve tek olan, okullar, kamu binaları, hava alanları, kongre olanakları, eğlence parkları ve golf sahaları Yanı sıra; Gayrimenkulleri şehir ve şehir dışı kırsal alanlara inşa edilen gayrimenkuller olmak üzere ikiye ayırabileceğimiz gibi satış fiyatlarına göre de yüksek, orta ve düşük fiyatlı olmak üzere üç farklı gurup da incebebilir.

Gayrimenkul sektörü ile ilgili başlıca araştırma konularına bakıldığında; Akademik çalışmaların büyük bir bölümü Amerika Birleşik Devletleri (ABD), İngiltere ve Avustralya kaynaklı olup, her ülkede farklı disiplinler altında yer almaktadır. ABD’de işletme bölümü içinde özellikle finans ve yatırım disiplinleri ile birlikte ele alınırken, İngiltere ve Avustralya’da yapılı çevreye odaklanarak, finansal özelliği ile birlikte fiziksel yapısını da ele alacak biçimde daha geniş bir biçimde konumlandırılmıştır .<sup>6</sup>

Merkez ülkelerin hızlı büyüme ve çöküş süreçleri, gayrimenkulün uluslararası bir yatırım aracı haline gelmesi ile birlikte uluslararası ölçekte gayrimenkul topluluklarının kurulması ve her yıl düzenlenen konferanslar gayrimenkul piyasasının gelişimini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin lokomotif sektörü olan inşaat sektörü, kendisini besleyen pek çok sektörü canlandıran ve milli gelir üzerine önemli etkiler yaratan bir sektördür. Gayrimenkul sektöründeki gelişmeler, doğal olarak inşaat sektörünün de gelişmesine neden olacaktır. Türkiye gibi gelişmekte olan, altyapı gelişimini henüz tamamlayamamış ülkelerde, gayrimenkul sektörünün gelişimi önemli bir yer tutmaktadır.

---

<sup>6</sup> Black R.T. ve Rabianski, J.S., 2000. 'Defining the Real Estate Body of Knowledge: a Survey Approach'. RICS The Cutting Edge Conference, London.

Gayrimenkul sektörü, gelişmekte olan ülkelerde ekonominin lokomotif sektörü olarak görülmesine rağmen, ekonomide meydana gelebilecek olan krizlerden en erken etkilenip en geç çıkması nedeniyle oldukça risk altında olan bir sektördür.

Gayrimenkul sektöründeki başlıca riskleri şöyle sıralayabiliriz;<sup>7</sup>

-Yasa ve uyum riskleri; Merkezi düzenlemeler ve belediye kararlarındaki değişkenlikler ve belirsizlikler, gayrimenkul yatırımlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

-Global finansal krizler; 2007 yılın ABD’de başlayan krizin bir kredi darboğazına dönüşmesi sonucu, gayrimenkul sektörünün büyümesinin yavaşlama eğilimine girmesi.

-Enerji krizleri; Enerji fiyatlarındaki artışlar nedeniyle ekonomideki durgunluk, ya da bireylerin tüketim harcamalarındaki azalma eğilimleri ucuz arsa arayışıyla banliyölerde geliştirilen projelere ciddi darbeler vurabilir.

-Yaşlanan Nüfus; Türkiye’deki gayrimenkul sektörünü tehdit etmese de, AB ülkelerindeki konut talebinde azalmalara neden olabilir.

## **2.2.GAYRİMENKUL FİNANSMANI**

Gayrimenkul finansmanının amacı, gayrimenkul satın almak isteyen kişilere ya da büyük gayrimenkul projelerini gerçekleştirmek isteyen kurumlara, ihtiyaç duydukları fonların sağlanmasıdır. Gayrimenkul finansman yöntemleri ülkelerin ve finansal sistemlerinin gelişmişlik düzeylerine ve yasal prosedürlerine göre farklılık göstermektedir. Ancak genel olarak baktığımızda gayrimenkul finansmanının; dolaysız yöntem, sözleşme yöntemi, mevduat finansmanı yöntemi ve ipotek bankası yöntemi olmak üzere dört farklı yöntemi vardır.<sup>8</sup>

Sanayileşmiş ülkelerde, hane halkının büyük bir kısmı kurumsal kaynaklardan sağladıkları kredilerle oturacakları konutları satın alırken, bu oran gelişmekte olan ülkelerde yüzde 10-20 düzeylerinde seyretmekte ve finansman genellikle kurumsal olmayan kaynaklardan tedarik edilmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, gayrimenkul finansmanının ekonomik gelişmeyi teşvik etmekte yardımcı olacağına ve genel olarak

<sup>7</sup> Akkum, İ., 2008. *Real kritik*. Gmtr Dergisi,s.23.

<sup>8</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

finansal kurumları güçlendireceğine inanılmaktadır. Ancak bu ülkelerde finansman sistemleri konusunda önemli denecek ölçüde bilgi eksikliğinin olduğu ortaya çıkmıştır.<sup>9</sup>

Genel olarak bakıldığında gayrimenkul yatırımlarında üç temel unsur ortaya çıkmaktadır. Bunlar, arsa tespiti, inşaatın yapımı ve finansmandır. Finansman boyutu her ne kadar üçüncü faktör gibi görünse de diğer iki unsurun hayata geçmesini sağlaması açısından daha önemli bir konuma geçmektedir.<sup>10</sup>

### 2.2.1.Finansman kaynakları

En temel anlamda gayrimenkuller için en önemli finans kaynağı kişisel gelirlerden oluşan birikimlerdir. Ancak genel olarak finansman kaynakları dörde ayrılmaktadır<sup>11</sup>;

- a) Şirketler kesimi (Corporate sector),
- b) Kamu kesimi (Public sector),
- c) Uluslararası kesim (Overseas sector),
- d) Hane halkı (Personal sector).

Şirketler kesimi genel anlamda kaynak talep eden konumunda olmasına rağmen bazı durumlarda kaynak arz eden kesimde olabilmektedir.

Kamu kesimi ise değişmez bir şekilde borçlanıcı konumunda olup çok az fona sahip olabilmektedir. Bununla birlikte hükümetler, kredi ya da sübvansiyon şeklinde fon sağlamaktadır.

Uluslararası kesim, ödemeler dengesinin karşılığıdır. Eğer ödemeler dengesi fazlalığı var ise ülkeden fon çıkışı, bunun tersine ödemeler dengesi açığı var ise bu da ülkeye fon girişi anlamına gelmektedir. Ülkeler bazında olaya bakıldığında, gelişmekte olan ülkeler genelde ödemeler dengesi açığı vermekte diğer bir deyişle yurt dışından fon sağlamakta, sanayileşmiş ülkeler ise yurt dışına fon arz etmektedir.

<sup>9</sup> Özus, E., 2001. *Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının planlamaya ve kentsel gelişmeye etkilerinin irdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 23,24,78,81,217,225,227.

<sup>10</sup> GYODER, 2001. *Gayrimenkul Zirvesi II*, GYODER, İstanbul, 1-7,10,12-14,27-31,45-58.

<sup>11</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

Hane halkı, ekonomide diğer sektörler'e fon transfer eden en önemli kesimdir. Bununla birlikte hane halkı içinde de büyük bir kesim yatırımcı iken yine büyük bir kesim net borçlanıcı durumundadır. Ancak netleştirildikten sonra hane halkı kesimi yine de fon fazlası veren kesimdir. hane halkı, fon transfer etmez. Birçok ülkede bankalardaki, mevduat, hayat sigortası şirketleri ve emeklilik fonları hane halkının tasarruflarının çok büyük bir kısmını oluşturmaktadır. Genel olarak gayrimenkul finansman kaynakları dört ana başlık altında incelenebilir.

Bunlar;

- a) Kamu finansmanı,
- b) Kurumsal finansman,
- c) Kurumsal olmayan finansman,
- d) Uluslararası kaynaklardır.

Kamu finansmanı: Gayrimenkullerin finansmanında kontrol olmaksızın hem ekonomik hem de sosyal etkinlik yakalanamaz. Kamunun kontrol ihtiyacı, özellikle gelişmekte olan ülkeler açısından büyük önem taşımaktadır. Kontrol ihtiyacı sosyal refah programlarını uygulayan ülkeler açısından özel bir öneme sahiptir. Bilindiği gibi konut, sağlık, eğitim ve sosyal güvenlik ile birlikte sosyal politikanın en önemli unsurlarından biri olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle kamu tarafından özellikle konut sektörüne özel ilgi gösterilmekte ve dolaysız yatırımlardan teşviklere uzanan bir yelpazede bu sektöre fon aktarılmaktadır.<sup>12</sup>

Kamunun direk olarak dolaysız yatırım yapmasının bazı sakıncaları da vardır. Bunlar; dolaysız yatırım yapmak çok maliyetli olduğundan zaman içinde teşviklere daha çok ağırlık verilmiştir. Bir diğer sorun da bu yatırımlara başlangıçta yatırılan fon yüksek olmakta ve bu yatırımın tamamlanmama durumlarında zarar etme riski ortaya çıkmaktadır. Bir diğer sakınca ise talebe göre sınırlı düzeyde arz yapılmaktadır. Bu durum arzın kısıtlı olması nedeniyle usulsüzlüklerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Kamu tarafından konut sektörüne fon aktarımı üç ana başlıkta sağlanmaktadır. Bunlardan ilk ikisi olan, kamu konutu ve kamuca inşa edilen konut projelerinde

---

<sup>12</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.



hükümetler konut sektörüne dolaysız fon aktarımı sağlarken, üçüncü yöntem olan teşviklerde ise konut sektörüne dolaylı fon aktarımı sağlamış olmaktadır.

Kurumsal finansman: Kurumsal sektör, bir diğer deyişle özel sektör finansmanı, kamu otoriteleri tarafından onaylanmış olan ve hukuki bir temele dayanan bir finansman sistemidir. Bu sistemde yer alan kurumların faaliyetleri incelemeye tabi olup, kamuya açıklanmaktadır. Kurumsal sektör, “resmi”, “bilinen” ve “görülen” kurum ve kuruluşlardan oluşmaktadır.<sup>13</sup>

Kurumsal finansman kaynaklarını üç başlık altında incelenebilir;

- Uzman konut finansmanı kurumları
  - a) Kamu tarafından kurulan bankalar ve şirketler
  - b) Özel sektör tarafından kurulan finansman kurumları
- Genel finansman kurumları
  - a) Ticari bankalar
  - b) Sigorta şirketleri
    - \*Emeklilik fonları
- Uluslararası finansman kurumlarıdır.

Bankalar yasal çerçeveleri bakımından gayrimenkul sektörüne doğrudan etki edememektedirler. Bankalar sektöre finans kaynağı oluşturmakla ve sağladıkları kredilerle sektöre etki etmektedirler. Aynı şekilde diğer hizmet kuruluşları olan değerlendirme ve ekspertiz şirketleri de sektörün yeni trendlerini, eğilimlerini ve değişimlerini izleyerek danışmanlık hizmeti sunmaktadırlar.

Kurumsal olmayan finansman: Kurumsal olmayan finansman kaynaklarının kullanışı genelde ülkelerin milli gelir, düzeylerine göre şekillenmekte olup, gelişmekte olan ülkelerde kurumsal sektörün yeterince oluşmamış olması nedeni ile gayrimenkul almak ya da inşa etmek isteyenler kurumsal olmayan kaynakları kullanmaktadırlar.

Konut finansmanında kullanılan kurumsal olmayan kaynaklar aşağıda açıklanmıştır.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

<sup>14</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

- a) Hane halkının cari gelirinden yapmış olduğu tasarruflar,
- b) Akrabalardan, arkadaşlardan, esas olarak da yakın aile çevresinden sağlanan fonlar,
- c) İşverenden veya işyerinde çalışan meslektaşlardan sağlanan fonlar,
- d) Daha önce yapılmış olan tasarruflarla alınmış olan altın vs. gibi değerlerin satılması yoluyla sağlanan fonlar,
- e) Gayri resmi olarak kredi evren (tefecî gibi) bazı kişilerden sağlanan krediler,
- f) Tasarruf ve kredi birlikleri gibi diğer kurumsal olmayan kaynaklardan sağlanan krediler,
- g) Müteahhitlerden sağlanan krediler,
- h) Konut kooperatifleri (Housing cooperatives),
- i) İşçi evleridir.

Yukarıda sayılan bu örnekler genellikle az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, uygun kurumsal bir finansman sisteminin olmamasından kaynaklanan yöntemlerdir.

Ülkeler geliştikçe ve kişilerin gelir ve eğitim durumu ile toplumdaki sosyal ilişkilerin tarzı değiştikçe bu yöntemlerden ziyade kurumsal kaynakların kullanılabilmesi için de sistemde yer alacak kurumların düzenleyip faaliyete geçmesi ve bu kurumların kredi alacakların koşullarına göre araçlar yaratması gerekmektedir.<sup>15</sup>

Uluslararası kaynaklar: Uluslararası düzeyde özellikle konut konusunda yardımlar yapan kuruluşlar vardır. Bu kuruluşlar;

- Birleşmiş Milletler (BM): Birleşmiş Milletler nezdinde çevre programı oluşturulmuştur (Environment program). Merkezi Nairobi (Kenya) olup üye ülkelere konut üretimi ve finansmanı ile ilgili olarak teknik yardım sağlamakta ancak finansman sağlamamaktadır.
- Dünya Bankası (World Bank) ve ona bağlı Uluslararası Finans Kurumu (International Finance Corporation-IFC) : Üye ülkelere teknik yardım yanında mali yardımda da bulunmaktadır. Mali yardımı az gelişmiş ülkelere yönelik olup sınırlıdır. Dünya Bankası ülkelere yaptığı yardımlarda ülke garantisi istemektedir. IFC ise yardım yapılacak ülkedeki finans kurumlarına ortak olarak ya da bu kurumlara belirli şartlarda kredi sağlayarak fon aktarmaktadır.

---

<sup>15</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

- Finansman piyasasına çok önemli düzeyde olmasa da en azından teknik yardım sağlayan fonlar bulunmaktadır.
  - Ülkeler arasında yapılan karşılıklı anlaşmalar sonucu teknik ve mali destek sağlanabilmektedir.
  - Yurtdışındaki bankalar aracılığıyla sağlanan krediler bulunmaktadır.
  - Uluslararası mali piyasalarda satılan menkul kıymetlerden elde edilecek fonlar da gayrimenkul sektöründe mali yardım olarak kullanılmaktadır.
- Genelde yapılan yardımlar teknik düzeyde kalmış olup finansal yardımlar ülkelerin gelişmişlik düzeyine ve ülkelerin verdiği garantiye göre değişiklik göstermiştir. Gayrimenkul finansmanını uluslararası mali piyasalara taşıyan kurumlar genellikle insan hakları beyannamesinde de belirtilen temel ihtiyaçlardan olan uzman konut finansman kurumları olarak karşımıza çıkmaktadır.

### 2.2.2.Finansman sistemleri

Gayrimenkul finansman sisteminin amacı, gayrimenkul satın almak ya da inşa etmek isteyenlere, bunu gerçekleştirebilmeleri için, ihtiyaç duydukları fonları tedarik etmektir. Amacın bu kadar basit olmasına karşın finansman sistemleri çok karışıktır. Her finansman sisteminin temel özelliği, fon fazlasına sahip olan kesimlerden bu fonları çekip, borçlanmak isteyen kişilere transfer etmektir. Doğal olarak buradaki sorun, kişilere evlerini almak için verilen fonların hangi şekillerde verileceği ve fonların geri ödemelerinin nasıl yapılacağıdır .<sup>16</sup>

Yurt dışında finansal modelleme esnasında kullanılan parametreler aşağıdaki gibidir<sup>17</sup>;

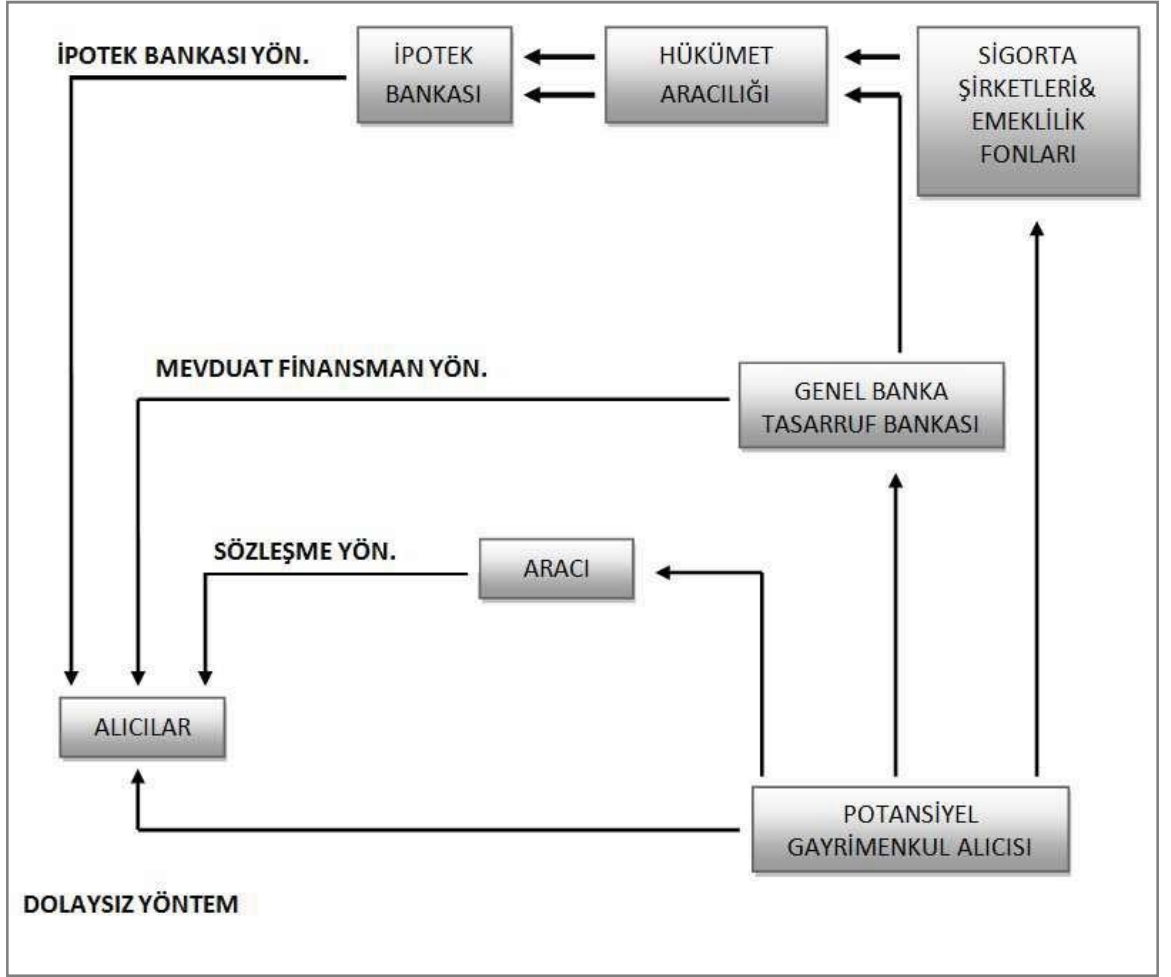
- a) Net İşletme Geliri (NOI, Net operating income)
- b) LTV (Loan to value)
- c) Değerleme ve DCF Modeli (Discounted cash flow model)
- d) Değerleme ve R (Kapitalasyon oranı)
- e) Borç Taksidi DS (Debt service)
- f) Borç Tespit Oranı MC (Mortgage constant)

<sup>16</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

<sup>17</sup> Kuş Ö., 2005. *Türkiye’de konut finansmanına yeni bir yaklaşım: Mortgage sistemi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Uygulanan finansal sistemde yer alan bütün katılımcıların koşulları göz önünde tutularak hazırlanması halinde başarı şansı yüksek olmaktadır. Gayrimenkul finansman sistemlerinin işleyişi Şekil 2.1.'deki gibidir.

**Şekil 2.1.: Gayrimenkul finansman sistemi türleri**



*Kaynak:* Önal Y. ve Topaloğlu, M.,2007. İpotekli Konut Finansman ve Hukuku, İstanbul: Karahan Yayın.

Genel olarak dört tür gayrimenkul finansman sisteminden bahsedebiliriz .<sup>18</sup> Bunlar;

- a) Dolaysız Yöntem (The direct route)
- b) Sözleşme Yöntemi (The contractual route)
- c) Mevduat Finansman Yöntemi (The deposit financing route)
- d) İpotek Bankası Yöntemi (The mortgage bank route)

<sup>18</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

Dolaysız yöntem (The direct route): Gelişmiş bir finansman sisteminin bulunmadığı ülkelerde konut almak isteyenlerin ihtiyaç duyduğu fonlar kendi ihtiyacından fazla fona sahip olan diğer bireylerden gelebilmektedir. Bu fonlar akrabalarından gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere genellikle aile büyükleri tarafından sağlanmaktadır.

Gelişmiş bir finansman sisteminin bulunmadığı az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde mali piyasalar yeterince gelişmediğinden dolaysız yöntem, etkin bir ipotek finansmanı gibi kullanılmaktadır. Gelişmiş ülkelerde bile mevcut finansal mekanizmayı kullanamayanlar bu yola başvurabilmektedir. Sanayileşmiş ülkelerde, finansal kurumların mali sıkıntıya düşmesi ve gayrimenkul sektörüne yönelik fon plasmanlarını azaltmaları halinde gayrimenkul almak isteyenler, gayrimenkul ediniminde dolaysız yöntemi kullanmaktadırlar. Bu yöntem kurumsal finansmanın çöküntüye uğradığı dönemlerde, örneğin 1970’li yılların sonu ve 1980’li yılların başında mali piyasalarda sıkıntı yaşanmış olan ABD’de kullanılmıştır.<sup>19</sup>

Sonuç olarak bu finansman sisteminin az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere özgü bir yöntem olduğu söylenebilmektedir. Ancak yine yukarıda belirtildiği gibi finansal kurumların etkinliklerinin bozulması halinde gelişmiş ülkelerde de kullanılmaktadır.

Sözleşme yöntemi (The contractual route): Sözleşme yönteminde sistem, uzmanlaşmış kuruma tasarrufların yatırılması yoluyla gerçekleşmektedir. Özellikle Almanya’daki Bausparkassen’ler ile Fransa’daki tasarruf kurumları bu sistemin gelişmiş ve kurumsallaşmış bir şeklini uygulamaktadırlar. Ayrıca Meksika ve Filipinler’de bu yöntemi kullanan ülkelerdendir. Ülkemizde uygulanmakta olan Toplu Konut Sistemi ve araba alım kampanyaları gibi uygulamalar temelde bu sisteme benzemektedir.

Bu yöntemde, kullanıcılar yatırım dönemi boyunca piyasa fiyatlarının altında faiz getirisi elde ederler. Daha sonra bu kişiler mülk sahibi olmak için krediye hak kazandığında bu sefer almış olduğu krediye piyasa faizlerinin değerinin altında faiz öderler. Yani bu sistemde kişiler belirli sürelerle, piyasa faiz değerinin altında maliyetlerle bir birlerini finanse etmektedirler.

---

<sup>19</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

Mevduat finansmanı yöntemi (The deposit financing route): Gayrimenkul finansman sistemleri içinde en yaygın olanı mevduat toplayan kurumların toplamış oldukları mevduatların bir kısmını ya da hepsini daha sonra gayrimenkul finansmanına sevk etmesine dayanan mevduat finansman yöntemidir . Mevduat finansmanı kurumlarına örnek olarak İngiltere'deki Building Societies ve ABD'deki Loan and Savings Associations gösterilebilir.

Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda kamu açıkları olduğundan hükümetler bu açıkları kapatmak için özel tasarruflara yönelmektedirler. Kamu, söz konusu açıklarını kapatmak için hem yüksek faiz uygulaması yapmakta hem de kendisine fon aktaran tasarruflara vergisel avantajlar sağlamaktadır. Bu durum piyasadan mevduat toplamakta olan mali kurumlar arasında, kamu kurumları lehine rekabetin bozulması sonucunu doğurmaktadır. Mali kurumlara akan fonların artması ve dolayısıyla mevduat finansmanı sisteminin etkin bir şekilde çalışması için kamunun bu tür kontrollerden kaçınması ve fon arz ve talebinin piyasa mekanizması çerçevesinde karşılaşmasını engellememesi gerekmektedir.<sup>20</sup>

İpotek bankası yöntemi (The mortgage bank route): Boleat'a (1985) göre, "bu sistemde yer alan ipotek bankaları gibi finansman kurumları, alıcılara genelde sabit faiz oranıyla kredi temin etmektedirler. Bu kurumlar, verdikleri kredileri cari faiz oranlarından sermaye piyasalarında satmış oldukları menkul kıymetlerden sağlamaktadırlar. Doğal olarak bu sistem, özel kesim kurumlarının da yer aldığı, etkin bir ikinci el menkul kıymet piyasasının olması halinde mümkün olabilmektedir".

İpotek bankalarının tahvil satabileceği sermaye piyasasının olmaması halinde sistem işlemeyebilir. Örneğin İngiltere'de ipotek bankası sisteminin etkin bir şekilde işleyebileceği bir ortam yoktur, çünkü tahvil piyasasında kamu menkul kıymetleri vergisel avantajlara sahip olduğundan piyasaya hakimdir. Ancak ipotek bankası sistemi, tahvil piyasaları gelişmemiş olan Almanya ve benzer diğer ülkelerde etkindir. İsveç gibi bazı ülkelerde de finansal kurumların belli tutarda (portföylerinin belli bir oranının tahvillerden oluşması zorunlu) tahvil satın alması şartı getirilmiştir.

---

<sup>20</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

Özellikle ipotek bankaları tarafından ihraç edilen tahviller, sigorta şirketleri, emeklilik fonları ve bankalar gibi finansal araçlar tarafından satın alınmaktadır. Amerika’da ise ipotek bankaları vermiş oldukları ipotek kredilerini kurumsal yatırımcılara satmaktadırlar. Bu satışı cazip kılabilmek için satılan ipotekler sigorta ettirilmekte ve hükümet garantisi sağlanmaktadır.<sup>21</sup>

### **2.2.3.Gelişmiş Ülkelerde Konut Finansmanı ve Konut Finansman Sistemine Örnekler**

Avrupa Birliği ülkelerinde, ABD’de olduğu gibi, ipotek kredisi vermekte ve menkul kıymetleştirmede ipotek bankaları, yapı toplulukları, yapı tasarruf sandıkları, ticari bankalar ve tasarruf bankaları gibi uzmanlaşmış finans kurumları bulunmaktadır.

Özellikle geçmişi çok uzun yıllar öncesine dayanan “İpotek Bankacılığı” sistemi tüm AB ülkelerinde yaygın olarak kullanılmaktadır. Ancak, Avrupa’daki ikinci el ipotek piyasalarının gelişimi Amerikan örneklerine kıyasla daha yavaş gerçekleşmiştir. Bunun en önemli nedeni; AB yasalarının garanti şeklindeki kamu desteğini yasaklaması sonucunda ilgili ülkelerde kamusal ya da kamu destekli merkezi bir ikinci el kuruluşunun bulunmamasıdır. Böyle bir kuruluşun piyasalarda olmayışı, yatırımcılara yapılacak anapara ve faiz ödemelerindeki garantinin sadece kredi değerliliği yüksek bir banka veya uzman sigorta kuruluşunca verilmesine ve bunun sonucunda da maliyetlerin artmasına neden olmaktadır.<sup>22</sup>

AB ülkelerinin ipotek piyasalarında önemli farklılıklar bulunmaktadır. Bu farklılıklar piyasanın büyüklüğü ve organizasyonu, yasal düzenlemeler, ürün çeşitliliği gibi faktörlerdir. Son yıllarda bu farklılıkların aradan kaldırılarak piyasanın entegrasyonu için çalışmalara başlanıldığı görülmektedir. AB ülkelerinin hemen hepsinde ipoteye dayalı menkul kıymetleştirmede uzmanlaşmış konut finansman kurumları bulunmaktadır.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Özkul, S.,2001. *Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve Türkiye değerlendirmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

<sup>22</sup> Hepşen A., AB’de Mortgage Uygulamaları, çevrimiçi makale, erişim: 25.06.2009, s.1

<sup>23</sup> Önal, Topaloğlu, s.241-242

Gelişmiş Ülkelerde İkincil konut piyasalarının oluşumu 1930 lu yıllara kadar uzanır ve bu piyasa özel sektörden ziyade devlet desteği ile gerçekleşmiştir.

ABD’de uzman konut finansmanı kuruluşları için gerekli sermayenin sağlanması amacıyla 1932 yılında ‘Federal Konut Kredi Bankası kurulmuş ve hazineden borçlanma imkanı sağlanmıştır. Bu kurum sayesinde de, ipoteğe dayalı krediler sigortalanmış ve yatırımcının kredi riskinden kurtulması sağlanarak, konut piyasalarına yatırım için gerekli güveni sağlamıştır. Bu kredilerin sigorta kapsamına alınması ikincil ipotek piyasasının standardizasyonunu sağlamış ve piyasanın gelişmesine katkıda bulunmuştur.<sup>24</sup>

### **2.2.3.1. ABD’de Konut Finansmanı Sistemi**

ABD’de sermaye piyasaları tarafından desteklenen konut yatırımları, sosyal ve ekonomik olarak ABD açısından büyük öneme sahiptir. Konut sahipliği oranı yüzde 65 civarında olan ABD’de, 1980’li yılların ortalarında, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sermaye piyasalarına arz edilerek birincil konut piyasasına fon sağlanmasıyla, İDMK<sup>25</sup> hacmi genişlemiş ve ipotek kredilerinin kurumsal dayanağı güçlenmiştir.

Mevcuttaki sistemler özel ve kamu destekli olarak ikiye ayrılmaktadırlar. Özel kesim kredi sağlayıcı kurumları, Ticari Bankalar, Tasarruf ve Kredi Birlikleri, Karşılıklı Tasarruf Bankalarıdır. Kamunun oluşturduğu kurumlar ise; Eyalet Kredi Acenteleri ve Bölgesel Kredi kurumları, Federal Kredi Acenteleri ve Federal Ulusal İpotek Birliğidir.

#### **Mevcut Kurumlar:**

##### ***Federal İpotek Birliği*** (Fannie Mae)

Gayrimenkul Sektörü sürecindeki önemli dinamiklerden olan Mortgage piyasasının en büyük fon sağlayıcılarından biri Federal İpotek Birliği’dir. 1932 yılında ‘Federal Konut Kredi Bankasının ardından 1938 yılında Fannie Mae, ikincil ipotek pazarının en aktif katılımcılarından biridir.

Piyasalardaki etkinliği arttırmak amacıyla 1968 yılında özelleşmiş ve devlet desteğinin sürdürülmesi amacıyla Ginnie Mae olmak üzere ayrı bir kuruma bölünmüştür. Başlıca

---

<sup>24</sup> Alp, s.173

<sup>25</sup> İpoteye Dayalı Menkul Kıymet



görevi, ikinci el piyasalara ipoteklerini satmak ya da takas etmek isteyen birincil piyasadaki aracı kurumlara, bu ipotekleri almak isteyen yatırımcılara aracılık ederek birincil piyasalara fon akışını kanalize etmektir. 3000'e yakın ipotek şirketinden, özel şirketlerden, ticari bankalardan konut ipoteklerini satın alıp, bu ipotekleri ikincil piyasalarda satarak likidite sağlarlar. Fannie Mae, konut sahibi olmak isteyenlere doğrudan kredi vermemektedir. Bunun yerine kredi kuruluşlarının sahip oldukları ipotekleri ve ipoteğe dayalı menkul kıymetleri alarak bu kurumlara fon aktarmaktadır. Fannie Mae kredi kuruluşlarına olan nakit akışı iki şekilde sağlanır. Birincisi; satın alınan ipoteklerin portföy içinde tutulup, teminat gösterilerek borçlanma senedi olarak ihraç edilmesidir. İkinci yöntem ise, ipoteklerin menkul kıymetleştirilerek ikincil piyasalarda yatırımcılara arz edilmesidir. Bu yöntemde ipotekler Fannie Mae'nin portföyünden çıkmış olmasına rağmen kredi riski halen Fannie Mae'nin üzerinde kalmaktadır. Menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemeleri, kredi ödemelerinden gelen nakit akımlarına bağlı olduğundan, kredilerin geri ödenmeme ihtimali menkul kıymet yatırımcıları açısından büyük bir belirsizlik ve risk unsurudur. Fannie Mae'nin kredi riskini üzerine alması, bu belirsizliği ortadan kaldırarak yatırımcıların nakit akımlarının garanti altında olmasını sağlamaktadır.<sup>26</sup>

### ***Ginnie Mae (GNMA)***

Fannie Mae'den ayrılarak hükümet destekli olarak konut piyasası yatırımcılarına güvence vermesi amacıyla 1968 yılında kurulmuştur. Başlıca görevi bankalara ve diğer finansal kurumlar tarafından ihraç edilen İDMK'leri desteklemek ve yatırımcılarına anapara ve faiz ödemelerini düzenli olarak almalarını garanti etmektir.

Ginnie Mae borç verenlere ikinci el piyasada en uygun fiyat ve faiz oranlarını verir. İDMK ihraç etmez, kredi alıp vermez. Sistemdeki başlıca rolü İDMK yatırımlarına hükümet garantisi vererek menkul kıymet yatırımcılarının sistemin içindeki risklerden korunmasını sağlamaktadır.

---

<sup>26</sup> Teker B., 1996. *Sermaye Piyasası Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı*, Ankara: Sermaye Piyasası Kurulu, s.24.

### ***Freddie Mac (FHLMC)***

1970 yılında kurulan Freddie Mac, konut ipotekleri için etkin bir ikincil piyasanın geliştirilmesi, konut kredilerinin maliyetlerini düşürmek, düşük gelirli ailelerin konut taleplerini arttırmak ve destek olmak amacıyla kurulmuştur.

Bu kurumun kredi satın alma hususunda benimsediği kurallar Fannie Mae'nin benimsediği kurallara oldukça benzemektedir. Freddie Mac'in iki farklı kredi satın alma programı bulunmaktadır: Bunlardan ilki faiz ile anapara borcunun zamanında ödenmesini öngören Gold programı ile bağlantılı sağlanan teminatlardır. İkincisi ise faizin zamanında, anapara borcunun ise nihai olarak ödenmesini öngören, standart Freddie Mac sertifikalarını destekleyen teminatlar. Freddie Mac teminatı ABD Hükümetinin doğrudan desteğine sahip değildir. Ancak, Freddie Mac, ABD Hükümetinden güçlü zımni bir taahhüt içermektedir ve Freddie Mac sertifikaları aynen Fannie Mae sertifikaları gibi AAA kredi notuna haiz yatırımlara eşdeğer nitelikte olarak değerlendirilmektedir.<sup>27</sup>

### ***İpotek Garantisi Veren Kurumlar***

Federal Konut İdaresi (FHA) ve Eski Muharipler İdaresi(VA), konut finansmanı sisteminde ipotek kredilerinin geri ödenmesi aşamasında oluşacak sorunlara karşı sistemin daha güvenli işleyebilmesi için devlet desteği ile kurulmuş kurumlardır. FHA, alt gelir grubundaki konut talebinde bulunan ailelere destek vermektedir. FHA kamu destekli bir sigorta kurumu niteliğindedir. Kredi kuruluşlarından aldığı sigorta primleri ile kredilerin ödenmemesi durumunda, bu ödemeleri aldığı sigorta primleri ile sağlar. Özel sigorta kuruluşlarından farkı daha düşük maliyetli sigorta yapabilesidir. VA ise İkinci Dünya Savaşından dönen gazilerin konut alımını kolaylaştırmak için kurulmuştur.

Konut edinilmesinde gazilere ayrıcalık sağlayan VA, FHA'dan farklı olarak sigortalayacağı konut kredilerinin miktarına üst sınır getirmemiş, krediyi kullandıktan herhangi bir peşinat veya sigorta primi tahsil etmemiştir. İpotek kredilerinin FHA ve VA tarafından sigortalanıp hükümet garantisi altına alınması, kredilerde

---

<sup>27</sup> Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, *Mortgage Krizi Raporu*, s.27

standardizasyona gidilmesini sağlamış ve sağlıklı bir ikinci el ipotek piyasası oluşumuna katkıda bulunmuştur.<sup>28</sup>

### **Mortgage Krizi**

2008 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan, ABD’de 2007 yılının ortalarında mortgage krizi olarak başlayan ekonomik sarsıntının nedenlerinden biri olarak, finansal alanda yeterli denetimin olmaması olarak görünmektedir.

ABD’de başlayan krizin temel nedeni, sorunlu kredilerin varlığı, bu kredileri düzenleyen yapının dağınıklığı ve finansal raporlama sistemindeki hatalar olmuştur. Menkul kıymetler ile kredi türev ürünlerinin risklerinin yanlış ölçülmesi ve denetleyici yapının eksiklikleri, finansal kurumları derinden sarsmış ve bir ülkede ortaya çıkan sorun tüm ülkelerin sorunu olmuştur.<sup>29</sup>

Özellikle 1997 sonrası, ABD’de konut sektörünün hızlıca büyüyerek, reel konut fiyatlarını yüzde 100 artırmalarının başlıca nedenlerini; FED’in faiz oranlarını düşük tutması, uluslar arası finans piyasalarındaki sermaye bolluğu nedeniyle faizlerin düşük kalması, ABD’de uygulanan konut desteklemem politikaları ve bu sektörde görülen kolaylaştırıcı vergi uygulamaları, finansal kurumların daha fazla kar amacıyla aşırı borç vermesi ve kredi standartlarını düşük tutması, ve beklentilerin konut fiyatlarının artmaya devam edeceği yönünde olması, olarak sıralanabilir.

### **2.2.3.2. Almanya'da Konut Finansmanı Sistemi**

İkinci dünya savaşı sonrası konutlarının yüzde 80 yıkılan Almanya, 1949 yılından itibaren konut üretimini canlandırmak için devlet destekli projelerde bulunmuştur. Konut finansmanı sistemi ipotek bankacılığı ile mukavele sisteminin karışımından oluşmaktadır. İpotek bankaları, tasarruf bankaları, ticari bankalar, kredi kooperatifleri ipotekli konut kredisi veren kurumlar arasında bulunmaktadır. 20-25 yıl vade ile

---

<sup>28</sup> Hepşen A., 2005. *Bir finanslama yöntemi olarak menkul kıymetleştirme: İpoteğe dayalı menkul kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması*, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası, s. 6.

<sup>29</sup> Alptekin s.1

gayrimenkul değerinin yüzde 50-60'ı kadar kredi veren ipotek bankaları, bu kredilere fon sağlayabilmek için ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmektedirler.<sup>30</sup>

2007 yılı itibariyle konut sahiplik oranı yüzde 43.2 ile yüzde 70 olan AB ortalamasının oldukça altındadır. 2007 yılında mortgage piyasasında bir canlılık gözükmemiş aksine kredi hacminde yüzde 2.4 oranında azalma meydana gelmiştir. Bu azalmanın başlıca nedeni işsizlik oranındaki artışlar ve hane halkı gelirindeki durağanlık olarak gösterilebilir. Mortgage konut kredilerinin GSYİH'e oranı yüzde 47.7 olup menkul kıymetleşen kredilerin toplam kredi hacmine oranı ise yüzde 17.9'dur.<sup>31</sup>

### **2.2.3.3. Birleşik Krallık'da Konut Finansmanı Sistemi**

ABD'den sonra dünyadaki en gelişmiş kredi hacmine sahip olan ve 2007 yılı itibariyle 1.7 milyar euro'luk konut kredisi hacmine sahip olan Birleşik Krallıkta, konut kredilerinin GSYH'ya oranı yüzde 86.6'dır. Birleşik Krallıkta konut kredilerinin büyük kısmı ticari bankalara ve yapı kuruluşları (building societies) tarafından sağlanmaktadır.

Mortgage kredisi alan tarafların kuruma üye olarak oylama ve bilgi alma konusunda kesin haklara sahip olması ve aynı zamanda toplantılara katılma ve konuşma yetkilerinin olması ile 'Building Societies' ile ticari bankalardan farklılaşmaktadır. Her üye ne kadar kredi kullanmışsa ya da hesabında ne kadar büyükse o oranda oy kullanma hakkına sahiptir.<sup>32</sup>

Birleşik Krallıkta yapılan bir araştırmada, 4033 mortgage borçlusunun yüzde 53'ünün Konut kredileri için 'Building societies' başvuracağı saptanmıştır.

2009 yılı itibariyle Birleşik Krallıkta 53 adet 'Building Society' bulunmakta ve toplam 385 milyon paundluk bir varlığa sahip olmaktadır. Bu 358 milyon paundluk varlığın 285 milyon paundu mortgage kredisi olarak kullandırmaktadır.

---

<sup>30</sup> Önal, Topaloğlu, s. 228-229

<sup>31</sup> Mortgage European Federation, 2007, s.11

<sup>32</sup> [http://www.bsa.org.uk/difference\\_bank\\_bs.htm](http://www.bsa.org.uk/difference_bank_bs.htm)

#### **2.2.3.4. Hollanda'da Konut Finansmanı Sistemi**

Hollanda sosyal konut stoku açısından Avrupa'da öne çıkmaktadır.

İkinci Dünya Savaşı sonrası devlet desteği ile başlatılan sosyal konut politikası 1990'lara kadar devam etmiştir. 2008 yılı itibariyle 558 milyar euro'luk kredi hacmine sahip olan Hollanda'da kredilerin GSYH'ye oranı yüzde 100'dür. Bu oran Avrupa'daki en yüksek orandır. Hollanda'da konut finansmanı ipotek bankaları, inşaat kurumları ve tasarruf kurumları tarafından sağlanmaktadır.<sup>33</sup>

#### **2.2.3.5. Danimarka'da Konut Finansmanı Sistemi**

Avrupa'da mortgage sisteminin kurucularından olan Danimarka'da, ipotek finansmanı kurumu olan "Real Kredit Instuer" ipoteğin oluşturulması karşılığında kredi veren ve bu amaçla sermaye piyasasına ipotek tahvilleri ihraç eden kurumlardır.<sup>34</sup>

Konut sahibi olmak isteyen hane halklarına devlet desteği ile kredi ve para yardımı yapılmaktadır. Bir diğer devlet desteği ise ipotek borçlarının faizlerinin yüzde 50'sinin borçlunun vergisinden inilmesidir.<sup>35</sup>

#### **2.2.4. Türkiye'de Gayrimenkul Finansman Sistemi**

Türkiye'deki gayrimenkul finansmanının hem kurumsal hem de kurumsal olmayan kaynakları bulunmaktadır. Yatırım finansmanı, konut kredileri ve ipotekli konut kredileri kurumsal finansman kaynaklarıdır. Kooperatifler ve hisse paylaşımı anlaşmaları ise kurumsal olmayan alternatiflerdir.

Sermaye piyasası ülkemizde artan işlem hacimleri ve mali araçların çeşitlenmesi ile özellikle 1980'lerden sonra önemli gelişmeler kaydetmiştir. Sermaye piyasası 1981 yılında Sermaye Piyasası Kanununun yürürlüğe girmesi, piyasaları düzenleyici ve

---

<sup>33</sup>Sarıoğlu P., 2009. *Hollanda'da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi*, [http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi\\_2/1-16.pdf](http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/1-16.pdf), s.1.

<sup>34</sup> Uludağ s.148

<sup>35</sup> European Covered Bond Council, s.323

denetleyici fonksiyonları yürütmek amacıyla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsasının (İMKB) çalışmalarına başlaması ile gelişmekte olan bir piyasa olarak yerini almıştır.<sup>36</sup>

Gayrimenkul yatırımları ülkemizde en çok talep gören alternatif yatırım aracı durumundadır. Günümüzde dövizin serbest kura geçmesi, altın piyasasındaki değişimler son yıllarda gayrimenkul yatırımlarının daha çok talep görmesine neden olmuştur. Gayrimenkul yatırımlarının ekonomiye kazandırılabilmesinin, buna uygun yatırım araçlarının geliştirilmesinin ve görevleri tanımlanmış mali kurumların piyasalara kazandırılmasının, sermaye piyasalarının gelişmesine önemli katkılar sağlayacağı düşünülmektedir.

Gayrimenkuller, rehin yoluyla diğer yatırım araçlarına güvence oluşturmalarının yanısıra doğrudan bir yatırım aracı olarak da kullanılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkullerin diğer yatırım araçlarından daha fazla talep gördüğü izlenmektedir. Genel bir değerlendirme yapıldığında, dünya ortalamasına göre yıllık tasarrufların yüzde 25'inin gayrimenkul yatırımlarına yöneldiği, ülkemizde ise milli servetin yüzde 40'ının gayrimenkul sermayeden oluştuğu görülmektedir.

Ülkemizde Ticari Bankalar, GYO'lar, TOKİ ve Konut Kooperatifleri mevcut gayrimenkul finansmanı kuruluşlarını oluşturmaktadır.

### ***Toplu Konut İdaresi (TOKİ)***

Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı 1984 yılında kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için kaynak yaratılmıştır. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu Genel Bütçe kapsamına alınmıştır. Toplu Konut Fonu, 20.6.2001 tarih ve

---

<sup>36</sup> Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), 2007. *Gayrimenkul yatırım ortaklıkları*, SPK Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları, (5), Ankara.

4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmış ve varlıkların tek elde toplanmasının yolu açılmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. Toplu Konut Fonunun kaldırılmasının ardından Toplu Konut İdaresi kaynakları büyük ölçüde azalınca dönemin hükümeti(59. Hükümet), 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunda yaptığı değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmesini sağlamıştır. Bu görevlerden bazıları şunlardır;

- a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,
- b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- d) İdareye kaynak sağlanmasının temini için kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak.

“Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun” ile 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nun adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilerek güçlendirilmiş ve Kanundaki görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Buna göre arsa ve arazi kullanımı ve yönetimi ile ilgili pek çok tasarruf kuruma devredilmiştir.

Ancak TOKİ'nin asıl faaliyet artışı 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunda yaptığı değişikliklerin ardından başlamış, bu tarihten itibaren yapılan uygulamalar kurumun ülke çapında tanınmasını ve yoğun bir şekilde tartışılmasını da beraberinde getirmiştir.

15.12.2004 tarihli 5273 sayılı kanun değişikliği ile TOKİ yetkilerini ve gücünü perçinlemiştir.

2002 yılında “Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik”te de TOKİ’nin görev alanları turizmden, küçük sanayi işletmelerine, eğitim, sağlığa kadar genişletilmiş; 6 Ağustos 2003 tarihinde 4966 sayılı Kanunla TOKİ’ye “konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak veya şirketlere ortak olmak, yurtiçi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla konut uygulamaları yapmak ve kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projeler geliştirmek” hakkı verilmiş; 2004 yılında çıkan 5273 sayılı Kanunla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün görev ve yükümlülükleri TOKİ’ye devredilmiştir (İMO, 2009).

1993 yılında Toplu Konut Fonu’nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla fon kaynakları azalmış ve konut üretimindeki etkinliği yitirmiştir. Konut üretimine azalan desteği nedeniyle dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın konut ihtiyaçlarının karşılanması da yetersiz kalmıştır. 2001 tarihinde tamamen yürürlükten kaldırılan Toplu Konut Fonu, TOKİ’nin kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Günümüzde, TOKİ’nin gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri ödemelerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.<sup>37</sup> Son yıllarda bütçeden gerekli ödeneklerin sağlanması ile konut üretimine ve finansmanına hız veren TOKİ, Türkiye’nin çeşitli illerinde uzun vadeli, düşük miktarda eşit geri ödemeli ve konutların erken teslimi gibi sağladığı imkanlar sonucunda, konut finansmanında aktif bir rol üstlenmeye başlayan TOKİ, yaptırdığı sosyal içerikli konutlarla gayrimenkul sektörünün canlanmasından önemli bir rol oynamıştır. Gayrimenkul sektöründeki bu canlanmalar, sektörü yeni bir sürece sokmuştur. Bu yeni süreçte; gayrimenkul sektörü kendisini gelişmiş ekonomilerdeki normlara uyarlamaya çalışırken, etkin bir finansman sistemi kurulmakta, inşaatların kalite ve standartları yükseltilmekte, kayıt dışı ve kaçak yapılaşma kontrol altına alınmaya ve yabancıların katılımı genişleyerek uluslararası alanda talep arttırılmaya çalışılmaktadır.

---

<sup>37</sup> www.toki.gov.tr/tarihçe, Erişim: 13.01.3013



### ***Ticari Bankalar***

Gayrimenkul kredisi imkanı sunan kuruluşlar içinde ilk sırada Ticari bankalar yer almaktadır. Türkiye’de halkın konut ihtiyacını gidermek amacıyla Atatürk’ün talimatları doğrultusunda kurulan ilk banka Emlak Bankası adıyla bildiğimiz “Emlak ve Eytam Bankası”dır. TOKİ’den sonra sektöre en çok katkı sağlayan banka olmasına rağmen 2001 yılında bankacılık yetkisi kaldırılmış ve aktif ve pasifleriyle Merkez Bankasına devredilmiştir. Ticari bankacılık faaliyetleri sonucu topladığı mevduatlar, satılan inşatlardan elde edilen gelirler, bütçe ödenekleri ve tahvil ihracı ile sağladığı fonlar başlıca fon kaynaklarıdır. Kredilerini bireysel ya da kooperatif kredileri olarak kullandırmıştır.

Emlak bankası, Vakıflar Bankası ve Türkiye Öğretmenler Bankası dışındaki bankaların 1979 yılına kadar konut kredisi vermesi devlet tarafından yasaklanmıştır. Bu yasağın başlıca nedeni 1929 bunalımı sonrası bankacılık sistemindeki düzenlemelerdir.

1989 yılında yapılan yeni düzenlemeler ile kredi verme yetkisi tanınan bankalar, uzun vadeli konut kredisi vermeyi karlı görmediklerinden bu alana ilgi göstermemişlerdir. 1989 yılında devletin konut kredisine koyduğu sınırların gevşetilmesi, ticari kredilere olan talebin azalması, bankaların riskleri dağıtması gibi nedenlerden ötürü özel bankalar bu alana yönelmiştir. 1989 yılında Pamukbank, 1990’da Dışbank ve İmar Bankası ve 1991’den sonra İş bankası, Yapı Kredi Bankası, Akbank ve Halk Bankası bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamıştır. 1989’da Pamukbank, 1990’da Dışbank ve İmar Bankası ve 1991’den sonrada İş Bankası, Yapı Kredi Bankası, Akbank ve Halk Bankası bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamışlardır.<sup>38</sup>

Ancak süreç içerisinde yaşanan ekonomik krizler sonucunda, ülke ekonomisinde yaşanan istikrarsızlıklar ve krizler, ve buna bağlı olarak döviz kurlarından hızlı yükselişler nedeniyle kredi borçlularının ödeme gücüne düşmesi, uzun vadeli kredi verme konusunda bankaların tedbirli davranmalarına neden olmuştur.

Ekonomik geçişlere rağmen son yıllarda en hızlı büyüyen konut finansmanı kaynağı konut kredileridir. Enflasyon ve faiz oranlarının düşüşüne paralel olarak, 2005 yılından

---

<sup>38</sup> Akçay B., 1993. *Türkiye için Yeni Bir Konut Finansman Modeli Yaklaşımı*, Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını No:93.02, s.45.

sonra konut kredileri önemli ölçüde artmıştır. 2004 yılından önce konut kredilerinin GSYİH'ye oranı yüzde 1'den daha düşüktür. Ancak bu oran 2012 yılında yüzde 6'ya yükselmiştir.

Gayrimenkul yatırımları gerçekleşeceği yerin ekonomik durumu ile doğrudan etkilidir. Yatırımların uygulama noktasında başarı değerlendirmesinde ve uygulanmasında Planlama sistemi aktör olmaktadır.

Gelişmiş ülkelerdeki gibi uzmanlaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri, konut kredisi piyasasında etkin bir rol oynadıkları gelişmiş bir konut finansmanı sisteminin Türkiye'de bulunmaması, gayrimenkul sektörünün gelişmemesinde etkilidir.

### ***Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)***

1995 Yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO şirketleri ilk kez 1997 yılında Borsa'da işlem görmeye başlamıştır. GYO'lar temel olarak inşaat ve gayrimenkul sektörü içerisinde yer almaktadır. İnşaat sektörü, Türk ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, basta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi çıktı ilişkisi içerisinde olması ve yurt dışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle sektör ekonomi için bir lokomotif işlevi görmektedir (SPK, 2007).

Gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen sermaye piyasası kurumlarından. Sermayelerinin en az yüzde 49'luk kısmını halka arz etmek zorunda olan GYO'ları bu işleviyle sermaye piyasalarına fon sağlarlar.<sup>39</sup> GYO'ların ekonomideki en önemli işlevleri, sermayenin tabana yayılmasına öncülük etmeleri, gayrimenkul yatırımlarına likidite kazandırmaları, yüksek maliyetli, ticaret merkezleri, uydu kent gibi büyük fonlar gerektiren projelerin yapılabilirliğini sağlaması ve yabancı sermayenin gayrimenkul piyasasına yatırımlarını teşvik etmek olarak sıralanabilir. Yanı sıra inşaat sektörünün gelişmesine de katkı sağlayan GYO'lar altyapı yatırımlarının

---

<sup>39</sup> Spk Mevzuatı, [http://www.spk.gov.tr/mevzuat/mevzuat\\_index.html](http://www.spk.gov.tr/mevzuat/mevzuat_index.html), Erişim: 13.01.2013

hızlanmasına, inşaat sektöründeki maliyetlerin düşmesine ya da atıl arazilerin değerlendirilmesinde de etkin bir rol oynar.<sup>40</sup>

GYO'lar sermayelerinin büyük bir bölümü halka arz ederek sermaye piyasası aracılığıyla topladığı fonlarla gayrimenkule dayalı bir portföy oluştururlar. Daha ucuz ve daha uzun vadeli fon sağlamak amacıyla para piyasaları yerine sermaye piyasalarına yönelen GYO'lar, gayrimenkul sektörüne yatırım yapmak isteyen yatırımcılardan topladıkları fonlarla büyük çaplı gayrimenkul projeleri gerçekleştirmektedirler. Böylelikle gayrimenkul yatırımlarını likit bir hale getiren GYO'lar, reel ve finans sektörleri arasında bir köprü görevi üstlenmektedirler.<sup>41</sup> GYO'ların portföylerinde buldukları varlıklara baktığımızda, bunların yüzde 58'i gayrimenkullerden yüzde 21'i para ve sermaye piyasası araçlarından, yüzde 15'i gayrimenkul projelerinden ve yüzde 6'sı iştiraklerden oluşmaktadır.<sup>42</sup>

SPK Kanunu'na dayanılarak yapılan düzenlemeler sonucu Türkiye'deki ilk GYO 1995 yılında kurulmuştur. Ülkemizde 2013 yılı itibariyle İMKB'de işlem gören 26 adet halka açık ve 5 adet de kuruluş izni almış, portföy oluşturma ve halka arz hazırlıkları yapmakta olan GYO'lar bulunmaktadır.<sup>43</sup>

Türkiye'de çoğu zaman inşaat sektörünün bir branşı, başka bir versiyonu gibi değerlendirilen gayrimenkul sektörünün en büyük sıkıntılarında biri kurumsallaşma olmuştur. 1990'larda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)'nın kurulması ile birlikte sektör olarak anılmaya başlanan 'Gayrimenkul Sektörü' bugün konumunu büyük projelere atılan imzalar ile sağlamlaştırmıştır. GYO'ların yanı sıra gayrimenkul sektöründe danışmanlık veren firmalar, klasik emlak komisyonculuğunu daha profesyonel platformlara taşıyan pazarlama satış ofisleri, proje yönetimi şirketleri sektörün diğer paydaşlarıdır. ABD ve gelişmiş ülkelerdeki örneklere bakıldığında tüm kurumların imar hareketlerinin planlı ve düzenli bir şekilde gelişmesinde ve sermaye piyasasının çeşitlenmesinde önemli pay sahibi olduğu gözlenmektedir (Açıkel, 2007).

<sup>40</sup> Tuncel K, 1997. *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Uygulaması*, Ankara:SPK Yayınları, s.91

<sup>41</sup> Şarkaya C., 2007/1. *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Üzerine Bir İnceleme ve Türkiye'ye İlişkin Sektör Analizi*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Sosyal Bilimler Dergisi.

<sup>42</sup> Gmtr dergisi, 2007/12. *Türkiye'deki Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Genel Bakış*, s.9.

<sup>43</sup> GYODER, <http://www.gyoder.org.tr>, Erişim:10.02.2013.

### ***Konut Kooperatifleri***

Kooperatifler üyelerini daire ya da müstakil konut sahibi yapmak için kurulan yasal tüzel kişiliklerdir. Kooperatifler özellikle orta gelir düzeylerindeki vatandaşlar tarafından en çok tercih edilen mülk edinme yöntemlerinden biridir.

Türkiye’de hisse paylaşımı anlaşmaları da yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu tür anlaşmalarda arazi sahibi sermaye payının bir bölümü (örneğin inşa edilecek dairelerin yarısı) karşılığında müteahhide arazisini vermektedir.

Dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın konut ihtiyacını karşılamaya yönelik, kendi içlerinde topladıkları fonlarla kurulan konut yapı kooperatifleri, 1980 sonrası konut üretimine önemli katkılarda bulunmuş ancak çok fazla verimli olamamıştır. Ne zaman biteceğinin belli olmaması ve kooperatiflerin genel imajlarının kötü olması nedeniyle güvenilirliği zedelenmiştir.

2007 yılı itibariyle, yapı kullanma izin belgelerine göre yapı kooperatiflerince inşa edilen bina sayısı 4198, bina değerleri ise 1.404 milyon TL’dir. Bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 37 oranında, konut üretim değerleri ise yüzde 44 oranında azalmıştır.

Kooperatiflerin konut üretimindeki önemli rolü 1980’li yıllarda çıkarılan toplu konut yasaları ile güçlendirilmiş ve yasallaştırılmıştır. Özellikle, 1984 yılında çıkartılan Toplu Konut Kanunu sonrasında Toplu Konut Fonu’nun işletilmesi ve Toplu Konut İdaresi’nin kurulması, konut kooperatifçiliğinin atağa kalkmasında önemli bir dönüm noktası olmuştur. Toplu Konut İdaresi 1984 yılından itibaren, 1.1 milyon civarında konutun yapımına finansman desteği sağlamıştır. Bu sayı içindeki en önemli pay ise konut kooperatiflerindedir. Toplu Konut Fonu’ndan kredilendirilen konutların yüzde 84’ü kooperatifler ve konut yapımcıları eliyle üretilmiştir.<sup>44</sup>

2001 yılı sonrası ise ekonomik krizin de etkisiyle, konut kooperatiflerinin ürettiği bina sayısı hızla düşmeye başlamıştır. 94, 98 ve 2001 krizleri sonrası konut üretimlerinde azalmalar meydana gelmiştir. Özellikle 2002 yılında, kooperatiflerce üretilen konut

---

<sup>44</sup> Bayraktar E., 2003. *AB Sürecinde Konut Kooperatiflerimizin Sorunları Konuşması*, Antalya: Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği- Türkkent Teknik Kongresi.

miktarı bir önceki yıla göre yüzde 45 oranında azalmıştır. Özellikle 2006 yılındaki küresel finansal piyasalardaki sarsıntılar ve 2007 yılında mortgage sistemin yasallaşarak uzun vadeli konut kredisine olanak tanınmasından ötürü, yapı kooperatifleri eski cazibesini yitirmiştir.

### **2.3.DEĞERLENDİRME**

Gayrimenkul Sektörü için Finansman, projenin uygulanabilirliğini sağladığından katalizör aktördür. Proje ne kadar uygun, başarılı, farklı olursa olsun finansman olmayınca uygulanamayacaktır. Dolayısıyla sektör için finansman sisteminin oturması gerekmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin ekonomik sistemindeki eksiklikler Gayrimenkul Sektörüne yansiyarak sektörün durumunu dolaylı bağımlılıklardan ötürü tutarsız kılmaktadır. Yani gelişmekte olan ülkeler ekonomileri gereği finans kaynağı ve sistemlerinde eksiklikler yaşamaktadır.

Türkiye bu anlamda gayrimenkul sektöründe gelişmiş ülkelere nazaran gayrimenkul yatırımları sürecinde geride kalmaktadır.

### **3. GAYRİMENKUL YATIRIM SEKTÖRÜ VE KENT MEKANI ÜZERİNDEKİ ROLÜ**

#### **3.1.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI GELİŞTİRME SÜRECİ VE AKTÖRLERİ**

Gayrimenkul geliştirme, toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için çevrenin inşa edilmesinin sürekli olarak yapılandırılmasıdır. Geliştirmeye olan ihtiyaç sürekli dir, çünkü nüfus, teknoloji ve zevkler sürekli değişim halindedir. Gayrimenkul geliştirme süreci, bu ihtiyaçların karşılanması için mülk yaratmanın yanı sıra finanse edilmesi sürecidir (Miles ve diğ., 2000).

Gayrimenkul geliştirme, rekabetçi ve hızla değişen ekonomik şartlar altında ihtiyaç duyulan arazilerin bulunması, alt yapısının geliştirilmesi, bina yapımı, pazarlanması, yönetimi ve daha birçok aktiviteyi bünyesinde barındıran bir süreçtir. Diğer bir anlamda insanların yaşadığı çevreyi şekillendiren, politik, ekonomik, sosyal ve fiziksel birçok bileşene bağlı organik ve döngüsel yapı göstermektedir. Birçok parametreye bağlı olması nedeniyle oldukça detaylı ve dikkatli bir takım çalışması gerektirmektedir. Bu sayede ortaya konulacak ürünün rekabet edebilirliğinin artması ve ekonomik ömrünün uzaması sağlanmaktadır (Gülsün, 2002).

Geliştirme bir fikrin ortaya konmasıyla başlar. Arazi emek, sermaye, yönetim, girişimcilik faktörleri bu fikrin gerçeğe dönüştürülmesi için gereklidir. Gayrimenkul geliştirme süreci, işletme, yönetim, finansman politik, enflasyon likidite ve faiz oranları vb. konularda birçok riski içerir. Bunun yanı sıra yukarıdaki bahsedilen risklere karşın gayrimenkul geliştirme, girişimci olan kişilere büyük karlar elde etmek için şanslar sunmaktadır (Leelarasamee, 2005).

Gayrimenkul geliştirme sürecinde bir ürünün ortaya çıkması için farklı sektörlerde birçok aktörün birlikte çalışması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkul geliştirme süreci ekip çalışması gerektirmekte ve disiplinler arası koordinasyonu zorunlu kılan, interaktif ve dinamik bir süreci kapsamaktadır. Bütün bu süreçler içinde mekansal

alanın üretilmesi ve yeniden tasarlanması yönüyle gayrimenkul geliştirme, kentsel alanı sürekli değişime uğratmaktadır. Gayrimenkul geliştirme süreci birçok aktörün birlikte rol aldığı kapsamlı bir süreçtir. Süreçte yer alan aktörler; arsa sahibi, geliştirici, kamu sektörü, finansör, danışmanlık grubu, müteahhit ve son olarak da müşteri yani mülkü satın alan ya da kiralayandan oluşmakta olup genel hatlarıyla ne görev üstlendikleri aşağıda açıklanmıştır (Kivell, 1993; Miles ve diğ., 2000)<sup>45</sup>

Yatırımcı, ilgili arsa üzerinde en yüksek getirili projenin geliştirilmesini amaçlamaktadır. Geliştirme sürecinde kuruluşlar arasındaki koordinasyonu sağlayan kilit oyuncudur.

Arsa sahibi, mülkünün en yüksek getiriyi sağlayacak şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Arsa sahibinin yasal kimliği gerçek kişi olabileceği gibi kamu ya da tüzel kişi de olabilir.

Kamu sektörünün başlıca görevi, geliştirilecek projelerde kamu yararını sağlayacak düzenlemeler yapmaktır. Bir diğer görevi ise, altyapı hizmetleri sağlamaktır.

Finansör, proje için gereken finansmanı sağlayarak uzun dönemli karı hedeflemektedir.

Danışmanlık grubu şehir plancısı, mimar, inşaat mühendisi, elektrik mühendisi, makine mühendisi, peyzaj mimarı, harita mühendisi ve avukat gibi çok sayıda uzmandan oluşmaktadır. Geliştirme sürecinde bütün oyuncularla ilişki içerisinde olarak geliştiriciye bilgi akışını sağlamaktadır.

Müteahhit, inşaatın gerçekleştirilmesinde rol almaktadır. Kamu sektörüyle yakın ilişkide bulunmaktadır ve inşaatın yasal düzenlemelere uygun olmasından sorumludur.

Müşteriler, gayrimenkul geliştirme sürecinin sonucunda ortaya çıkan yapının kullanıcılarıdır. Nihai mülkü satın alan kimse ya da kiralayanlar bu gruba girmektedir.

---

<sup>45</sup> Kivell, P., 1993. *Land and the City: Patterns and Processes of Urban Change*, Routledge, Londra.



Gayrimenkul yatırımları geliştirme süreci, uluslararası alanda da kabul gören sekiz adımdan oluşan temel bir modelde özetlenebilmektedir. Bu adımlar, tasarının başlangıcı, tasarının arıtılması, fizibilite çalışması, sözleşme yapılması, resmi taahhüt, inşaat, tamamlanma ve resmi açılış ile mülk varlık ve portföy yönetimidir. Bu sekiz adımın genel olarak neleri kapsadığı aşağıda açıklanmaktadır (Miles ve diğ., 2000):

**1. Tasarının Başlangıcı:** Geliştirici, mevcut pazar ihtiyaçları konusundaki geçmişten gelen deneyim ve birikimleri ile olanaklı gördüğü yatırım için fikir geliştirir. Bu süreçte önemli unsur, basit ve hızlı bir fizibilite analizinin yapılmasıdır.

**2. Tasarının Arıtılması:** Geliştirici, fikri için uygun özel bir bölge bulur, fiziksel olanaklılıklara bakar, muhtemel müşteriler, mal sahipleri, kiracılar, ortaklar ve uzmanlarla görüşür. Çalışmalara devam eder ve farklı arsa alternatiflerini inceler. Deneme amaçlı bir tasarım geliştirir ve eğer fikir iyi gözüküyorsa söz konusu alana şans tanır.

**3. Fizibilite:** Bu adımda geliştirici, pazar emilimini ve doyum oranlarını tahmin etmek için resmi bir pazar araştırmasını yönetir ya da yaptırır. Projenin tahmini değeri ile maliyetini karşılaştıran fizibilite çalışmasını yönetir ya da yaptırır. Kamu kurumları aracılığıyla süreçleri planlar. Bütün iştirakçiler için yasal, fiziksel ve finansal fizibiliteyi kanıtlar.

**4. Sözleşme Yapımı:** Geliştirici, kullanıcıların istekleri ve yapacakları ödemelere ilişkin pazar etüdüne dayanan son tasarımı tespit eder. Geliştirici, finansör ve müteahhit ile görüşerek sözleşmeler yapar. Yerel yönetimlerden gerekli izinler alınır. Ayrıca bu aşamada, yazılı taahhüt kredisi alır, genel yükleniciye karar verir, genel kiralar ya da satış gereklilikleri belirler.

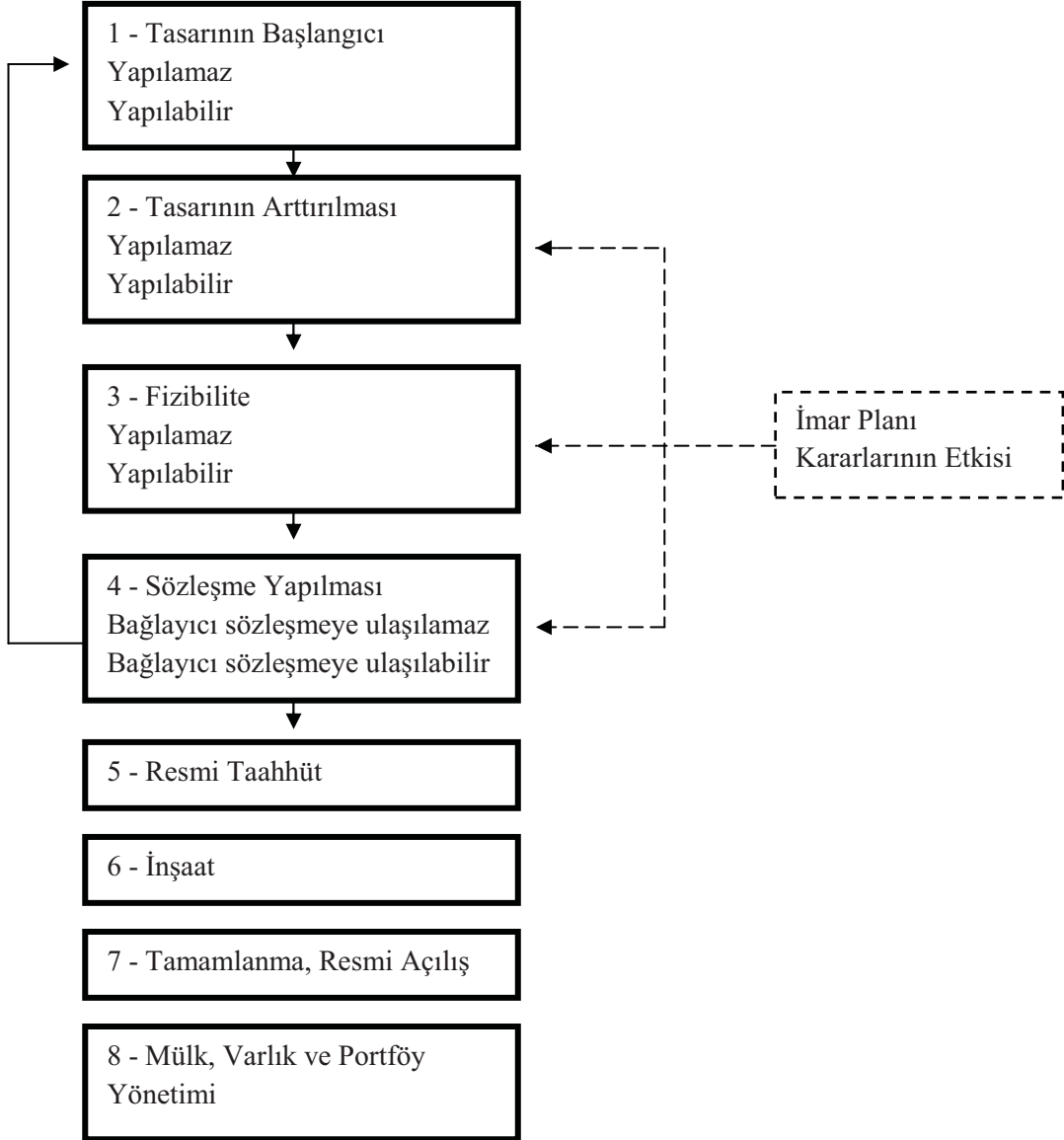
**5. Resmi Taahhüt:** Sözleşmeler, diğerlerinin şartlarına bağlı olarak imzalanır. Bu aşamada, ortaklıklar yapılabilir, inşaat kredisi sözleşmesi, kesin kredi taahhüdü, arsa alım çalışmaları ve ön kiralama çalışmaları yapılır.

**6. İnşaat:** Bu aşamada, bütçe ve bütün maliyetlerin kontrolü yapılır. Pazarlama uzmanları ve geliştirme takımı önerileri değerlendirilir. İnşaat aşamasındaki anlaşmazlıklar çözümlenir ve kontroller yapılır. İş planı yapılarak, gereken operasyon elemanları seçilir.

**7. Tamamlanma ve Resmi Açılış:** Geliştirici tam zamanlı işletme yöneticisi getirir, reklamları arttırır. Kent geliştirilen projeyi tanır, altyapı hizmetleri bağlanır, müşteriler taşınır. Yapım kredisi ödenir ve sürekli kredi kapatılır.

**8. Bina, Varlık ve Portföy Yönetimi:** Mal sahibi (geliştirici ya da yeni mal sahibi) yeniden kiralamaı da içeren mülk yönetimi, yeniden yapılandırma, yeniden biçim verme ve varlığın performans geliştirilmesini talep etmektedirler. Gerekli ise yeniden pazarlama işinde olan yatırımcıların portföylerinin göz önüne alınması ve sabit varlıkların birlikte yönetimini gerçekleştirmektedirler.

**Şekil 3.1. : Gayrimenkul geliştirme süreci (Peiser, 1992)**



*Kaynak:* Peiser, R.B., 1992, Professional Real Estate Development, ULİ.

Bu adımlardan tasarımın artırılması, fizibilite ve sözleşme yapımı adımları imar planı kararlarından doğrudan etkilenmektedirler. Planlarda belirtilen arazi kullanım, yoğunluk, terk oranı, çekme mesafeleri gibi faktörler yatırımın yapılabilir olup olmadığını belirleyen temel etmenleridir.

Gayrimenkul Yatırımları Geliştirme süreci aktörleri içerisinde finansal yatırımcılar büyük önem teşkil etmekte ve süreç içerisinde katalizör görevi görmektedirler.

Ülkemizde kamu ve özel sektör temellerinde özellikle gayrimenkul yatırımlarını üzerinde etkili kurumsallaşma süreci devam etmektedir.

Gayrimenkul sektörü en genel anlamda kamu ve özel sektör olarak ikiye ayrılmaktadır. Kamusal aktörler uzun vadeli ve kamu yararı güderek yatırım yapmakta iken özel sektör daha çok kısa vadeli ve kar amacı güderek sektöre yatırım yapmaktadır. Ancak diğer gelişmekte olan ülkelerde de olduğu gibi Türkiye'nin de ekonomik koşullarında gayrimenkul sektörüne formel olarak katılmayan ve enformel olarak katkı sağlayan enformel sektörü de dahil etmek gerekmektedir. Aynı şekilde küreselleşmenin beraberinde getirdiği rekabetçi, ulusal piyasalara hitap eden ve global ölçekte faaliyet gösteren uluslararası kurumlar da gayrimenkul sektöründe yer alan aktörlerden sayılmaktadırlar.

### **3.1.1.Kamu sektörü**

Türkiye'de gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren kamusal aktörler; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yüksek Planlama Kurulu, Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Özelleştirme İdaresi, SPK, İller Bankası, Emlak Bankası, SGK, OYAK, BAĞ-KUR, Emekli Sandığı ile merkezi ve yerel yönetimler olarak sıralanabilir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı gayrimenkul konusunda Türkiye'deki en yetkili kamu idaresidir. Plan yapma, yaptırma ve onama yetkisi ile sektörün en belirleyici aktörüdür. Kültür ve Turizm Bakanlığı ise, tarihi ve kültürel açıdan belli bir değere sahip olan her türlü gayrimenkulde plan yapma yaptırma ve onaylama yetkisine sahiptir.

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), yetkilerinden ötürü bölgesel ölçekte plan yapma, yaptırma ve ekonomik yönden bölgesel kararlar alabilen kurum olmasından dolayı kentin gelişimine ve planlamasında lokal ölçekte etki etmekte ve genel planlama prensiplerine uygunluğun araştırılması yönünde kararlar üreterek gayrimenkul sektöründe rol oynamaktadır.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), 1985 yılında faaliyete geçmiştir. Türkiye’de toplu konutun en yetkili kurumudur. Arsa, altyapı, çevre düzenlemelerinin sağlanması ve gerekli finansman olanaklarının yaratılması konusunda çalışmalar yapılmaktadır.

Hedef kitle olarak düşük ve orta gelir grubuna konut üretimini seçen TOKİ 2000 yılı itibariyle hedef kitlesine yüksek gelir grubunu dahil etmiştir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, devletin elinde bulunan arazi ve arsaları kontrol etmektedir. Bu araziler üstünde her türlü devir, kira, tahsis gibi işlemleri yapma hakkına sahiptir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, taşınmaz mallarla ilgili akitlerle her türlü tescil işlerinin yapılmasını, hazinenin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, siciller üzerinde değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin korunmasını, ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirmekle birlikte ülke kadastro sunun yapılmasını, uygulanmasını, değişikliklerin takibini, denetimini, teknik ve uygulama niteliğini kaybeden kadastro ve tapulama paftalarının yenilenmesini sağlama görevlerine sahiptir.

Özelleştirme İdaresi, kapsamına aldığı tesisleri arazi ve üzerindeki binalar ile satışa çıkarmakta, kullanım ve emsal değeri idarenin hazırlayacağı planlara bağlı olmaktadır. Bu durum planlarla çelişme durumunu ortaya çıkarmaktadır.

İller Bankası, yerel yönetimlerin mali durumlarına ve ihtiyaçlarına uygun projeler geliştiren, proje seçiminde uygun finansman kaynağının varlığını irdeleyen, projenin niteliğini ve kaynak ihtiyacını projenin oluşum aşamasında denetleyen, projelere uygun kaynakların yaratılması konusunda yerel yönetimlere yardımcı olan ve piyasa şartlarına göre iç ve dış kaynaklardan en uygun finansmanı sağlayan bir kuruluştur.

İller Bankası aynı zamanda proje geliştirmede yardımcı ve yol gösterici olma, projelere uygunluk verme, kontrollük ve danışmanlık yapma, ihtiyaç duyulduğunda ihale sürecini hazırlama ve denetleme, projelerin her aşamasını yerel yönetimlerle birlikte ele alma,

projelerin zamanında ve ekonomik olarak gerçekleşmesini sağlama ve kaynakların etkin bir şekilde dağılımını yürütme görevlerine sahiptir.

Emlak Bankası, 2002’de kapatılmış fakat sektörün gelişmesinde büyük pay sahibi olmuştur. Önerdiği yapı tasarrufu sistemi ile konut üretiminde önemli roller üstlenmiş ancak yine de konut inşaatında yaratılan kolaylıklardan dar gelirlilerin yararlanmasını tam olarak sağlayamamıştır. 1963-1980 döneminde özel konut yatırımlarının yüzde 4’ü kadar finansman sağlamıştır . Şu anda bir işlevi kalmamış olmakla birlikte eski proje yatırımlarını Emlak Konut A.Ş.’ye devretmiştir.

Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK), Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar en önemli konut finansman kaynağı olmuştur. 1963-1980 döneminde toplam özel konut yatırımlarının yüzde 10’u kadar kredi SGK tarafından sağlanmıştır. SGK prim ödeyen sigortalıların kurduğu kooperatiflere yüzde 4 veya yüzde 5 sabit faizlerle 15 yıl geri ödemeli süreli kredi vermiştir. 1984 yılında Toplu Konut Kanunu’nun çıkarılmasından sonra yeni kredi açması durdurulmuştur .

Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), 1963 yılından bu yana üyelerine konut kredisi vermektedir. 1963-1980 dönemindeki OYAK kredileri özel konut yatırımlarının yüzde 1’i düzeyine gelmiştir .

BAĞ-KUR, prim ödeyen sigortalılarına 1976-1980 döneminde, toplam özel konut yatırımlarının yüzde 2,7’si tutarında konut kredisi vermiştir. Kredi olarak dağıtılan fonlar yüksek enflasyonun etkisiyle kısa sürede erimiş, hızla finansman darboğazına giren BAĞ-KUR 1980 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuştur .<sup>46</sup>

Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bu kurumların 2002 yılı öncesinde ürettikleri toplam konut miktarı 2 410 015’dir (Bkz Tablo 3.1) .<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), 2007. *Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, SPK Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları*, Ankara.

<sup>47</sup> İnternet: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası “Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar”, Zafer Yükseler, 2009 [http://www.tcmb.gov.tr/yeni/iletisimgm/gayrimenkul\\_yukseler.pdf](http://www.tcmb.gov.tr/yeni/iletisimgm/gayrimenkul_yukseler.pdf) .

**Tablo 3.1.:2002 yılı öncesinde konut finansmanı sağlayan kurumların konut üretimi**

Kurumlar	Uygulama Dönemi	Konut Sayısı
1.Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	1966-1988	893,050
2.Sosyal Güvenlik Kurumu	1962-1987	233,289
3.BAĞ-KUR Genel Müdürlüğü	1975-1980	7,412
4.OYAK	1963-1992	55,248
5.Mülga Türkiye Emlak Bankası	1926-1998	90,915
6.Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	1984-1999	1,130,101
Kooperatifler ve konut yapımcıları		947,526
Belediye Kredileri		38,854
Ferdi Konut Kredileri		93,215
Şehir Ailesi Kredileri		7,375
İdare Arsaları Üzerine Konut Üretimi		43,131
<b>TOPLAM</b>		<b>3,540,116</b>

*Kaynak:* İnternet: 2009. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası “Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar”, Zafer Yükseler, 2009  
[http://www.tcmb.gov.tr/yeni/iletisimgm/gayrimenkul\\_yukseler.pdf](http://www.tcmb.gov.tr/yeni/iletisimgm/gayrimenkul_yukseler.pdf)

Yerel yönetimler, gayrimenkul yatırımlarını yönlendiren uygulama imar planları ve düzenlemeleriyle sektörde uygulayıcı ve denetleyici görevler üstlenmektedir.

### **3.1.2.Özel sektör**

Türkiye’de gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren özel sektör aktörleri; müteahhit firmalar, yap-satçılar, kooperatifler, hizmet kuruluşları (bankalar, GYO’lar, ipoteğe dayalı özel kredi kurumları, değerlendirme şirketleri, ekspertiz şirketleri vd.) ve son dönemlerde gayrimenkul sektöründe ağırlığını hissettirmeye başlayan gayrimenkul geliştiriciler (developer) olarak sıralanabilmektedirler.

GYO’ların faaliyete geçmediği yıllarda (1990’lı yıllarda) bu sektörde özel firmaları; müteahhit firmalar, yap-satçılar ve kooperatifler oluşturmuştur. Müteahhit firmalar ve yap-satçılar finansmanları ölçüsünde çok büyük yatırımlar ve projeler yapamamakla birlikte bunların görevi sadece inşaat yükümlülüğünden ibarettir. Yapılan projeler kitlesel ölçekte olmaktadır ve kentin gelişimini yönlendirici veya geliştirici bir etkiye sahip değildir.

Yine aynı şekilde kooperatifler de bu sektörde 1990'lı yıllardan önce piyasada yer alan aktörlerdendir. Günümüzde işlevlerini tam olarak yitirmeseler de faaliyetleri önceki yıllara göre giderek düşmektedir. Kooperatifler çoğunlukla konut sahibi olmak isteyenlerce kurulan ve profesyonel olan kişilerce idare edilen teşekküllerdir.

Türkiye'de kooperatifler aracılığıyla pek çok insan vaad edilen süre ve kalitede olmasa da konut edinmiştir. 1990'lardan sonra GYO'ların faaliyete geçmesiyle birlikte müteahhit firmalar, yap-satçılar ve kooperatifler işlerin artık sadece üretim veya sadece satışla yürümediğini görmüşlerdir. GYO'ların piyasaya girmesiyle beraber uzmanlaşmış ve projenin üretiminden pazarlamasına, satışından projenin gerektirdiği bütün sorumlulukları yerine getiren firmalar oluşmaya başlamıştır. Bu şartlara uyum sağlayamayan aktörler ya piyasadan çekilmiş ya da birleşerek uzmanlaşmaya çalışmışlardır. Bu sayede gayrimenkul geliştiriciler (developer) ortaya çıkmıştır. Şu anda GYO'lar Türkiye'de yeni gelişmelerinden ve asıl yükümlülüklerini yerine getirememelerinden dolayı "developer" olarak görülmektedirler. Dünyada GYO'lar finansman yaratan şirketler olarak görülürken Türkiye piyasasında gayrimenkul geliştirici olarak iş yapmaktadır.

Gayrimenkul geliştiricilerle müteahhitler arasındaki en büyük fark; gayrimenkul geliştiricilerin inşaat, pazarlama, satış ve projenin gerektirdiği bir çok yükümlülüğü üstlenirken müteahhitlerin sadece inşaat sorumluluğunun olmasıdır. Bu nedenle gayrimenkul geliştiricilerin sayısının ve büyüklüğünün artması kentsel ölçekte etkilerinin de artmasını beraberinde getirecektir. Gayrimenkul geliştiricilerin portföylerini, kent merkezine yakın siteler, uydu kentler, alışveriş ve iş merkezleri, eğlence merkezleri, kongre ve sergi alanları, lüks oteller ve diğer turizm yatırımları oluşturmaktadır. Bu projelerin kentlere etkisinin önemli ölçüde olduğu düşünülürse kentlerin gelişmesi ve yönlendirilmesi bakımından gayrimenkul geliştiricilerin önemi daha iyi anlaşılacaktır.



### 3.1.3.Enformel sektör

Enformel sektör bir diğer deyişle kurumsal olmayan sektör, faaliyetlerini düzenleyen kural ve yönetmeliklerin resmi bir şekilde oluşturulmadığı, söz konusu faaliyetlerin gelenek ve uygulamalara dayandığı bir sistemdir. Bu özelliğinden dolayı kurumsal olmayan sektör, kayıtlara girmemekte ve hukuki düzenlemelere konu olmamaktadır.<sup>48</sup>

Enformel sektör gelişmekte olan ülkelerin neredeyse tümünde olduğu gibi Türkiye’de de gayrimenkul sektöründe çok etkin konumdadır. Özellikle metropoliten kentlerin yaşadığı hızlı iç göç alma süreci gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmayı gündeme getirmiştir. Denetleyici ve düzenleyici olması gereken yerel yönetimler ve imar planları büyümenin çok hızlı olduğu kentlerin gerisinde kalmaktadırlar.

Enformel sektör kayıt dışı konut üretiminde bulunmaktadır. Kayıt dışı ekonomi kapsamına giren bu tarz üretim vergi kapsamına girmemekte ve gelir vergisinin yanısıra KDV’de ödememektedir. Doğal olarak vergisini ödeyen formel yani kurumsal sektörün önünde yasadışı bir rekabet yaratmakta ve kurumsal sektörün büyümesini engellemektedir. Ancak gelir dağılımının çok adaletsiz olduğu gelişmekte olan ülkelerde düşük gelir grubundaki kişilerin konut sahibi olması ve bu şekilde gelir dağılımının nispeten düzelmesi nedenleriyle devletler enformel sektörün üzerine kararlılıkla gidememektedirler.<sup>49</sup>

### 3.1.4.Uluslararası kurumlar

Uluslararası düzeyde de konut ihtiyacı insanların en temel haklarından sayılmaktadır. Hatta İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi (Universal Declaration of Human Rights)’nin 25’nci maddesinde kişilerin konuta sahip olmalarının yiyecek, giyim ve sağlık gibi yaşam standardının bir gereği olduğu ifade edilmektedir. Ne kadar ulusal düzeyde böyle amaçlar belirlense de kaydedilen gelişmeler son derece yavaştır.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

<sup>49</sup> Tekeli, İ., 2009. *Modernizm, modernite ve Türkiye’nin kent planlama tarihi*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 128-134.

<sup>50</sup> Alp, A., Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul, 4-28.

Birleşmiş Milletler (BM) bünyesinde bir konut, inşaat ve planlama merkezi bulunmaktadır. Bu merkez genel olarak araştırma yapmak üzere kurulmuş olup faaliyetlerini bu çerçevede yürütmektedir. Bu araştırma merkezinin yanı sıra merkezi Nairobi’de bulunan BM Çevre Programı (Environment Programme) üye ülkelere konut üretimi ve finansmanı ile ilgili teknik yardım yapmakta ancak finansman sağlamamaktadır. Dünya Bankası ve ona bağlı Uluslararası Finans Kurumu (IFC) üye ülkelere teknik ve mali yardım sağlamaktadır. Mali yardım az gelişmiş ülkelere yöneliktir ve çok sınırlıdır. Dünya Bankası kredilerinde ülke garantisi istenmektedir.

IFC ise ilgili ülkelerdeki finans kurumlarına ortak olarak ya da bu kurumlara belirli şartlarda kredi sağlayarak fon aktarmaktadır.<sup>51</sup>

Birleşmiş Milletler bünyesinde yerleşme ve konut konularında ilk toplantı 1976 yılında Kanada’nın Vancouver kentinde yapılmıştır. Vancouver Konferansı ya da daha sonradan Habitat I olarak isimlendirilen toplantıda ulusal kalkınmada çok önemli bir faktör olan yerleşme sorunlarının çözümü yönünde ulusal eylemleri belirleyen 64 karar alınarak Vancouver Deklerasyonu ve Eylem Planı kabul edilmiştir. 1992 yılında Birleşmiş Milletler genel Kurulu Vancouver Konferansından tam 20 yıl sonra 1996 yılında iskan konuları ile ilgili olarak Dünya Konferansı niteliğinde ikinci bir konferans düzenlenmesini kararlaştırmış ve Habitat II gerçekleştirilmiştir.<sup>52</sup>

Habitat II’nin temel hedefi dünyada yerleşimlerin sürdürülebilirliğini sağlayarak herkese yeterli konut imkanlarını sunabilmektir. Habitat II’de Habitat I’in aksine konut ve yerleşim politikasının ana ekseninde devlet değil sivil toplum yer almaktadır. Bu nedenle temel hedeflere ulaşabilmek için yeni bir yönetim anlayışı, katılımcılık ve yapılabılır kılma stratejisi gibi bazı araçlar da belirlenmiştir. Bu bağlamda geniş tabanlı katılımın sağlanabilmesi amacıyla sadece devletin değil, yerel yönetimler, sivil toplum örgütleri, meslek kuruluşları, özel sektör ve hükümet dışı kuruluşlar gibi tüm aktörlerin katılımının gerekli olduğu vurgulanmıştır.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Özus, E., 2001. *Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının planlamaya ve kentsel gelişmeye etkilerinin irdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 23,24,78,81,217, 225,227.

<sup>52</sup> SPO, 1995. Dünya Konferansı Habitat II, SPO Dergisi, (3-4), Ankara, 10,27.

<sup>53</sup> SPO, 1995. Dünya Konferansı Habitat II, SPO Dergisi, (3-4), Ankara, 10,27.

## 3.2. PLANLAMA VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İLİŞKİSİ

### 3.2.1. Plan, Planlama ve Kent Planlaması Kavramları

Plan sözcüğünü, “bir amaca ulaşmak için geliştirilen yöntem” ya da “eylem programlarının ayrıntılı bir formülasyonu” olarak tanımlamak mümkün iken, planlama da “geleceğe yönelik olarak istenilen hedeflere ulaşmak amacıyla, sistemli eylem programları hazırlama süreci” olarak tanımlanmaktadır (Ersoy, 2007).

Planlama, kavramsal olarak belirlenen bir hedefe ulaşabilmek amacıyla, harekete geçmeden önce yapılan hazırlıklar, karar verme, seçim yapma sürecidir. Harekete (eyleme) öncülük yapacak olan düşünce sistemini oluşturur ve böylece eyleme öncülük eden kuramsal-teorik, varsayımsal yapıyı getirir, düşünce tarzını saptar (Suher, 1996).

Çelik’e göre kent planlama; “Kentlerin sosyal ve ekonomik gereksinmelerinin bir uygunluk içerisinde giderilmesini sağlayan ve onların fiziksel büyüme ve gelişmelerinde yol gösteren, bir ilim, bir sanat ve bir yönetim eylemidir”.<sup>54</sup> Tanımı farklı bir açıdan ele alan Özdeş’e göre ise :“İnsanların refahı ve mutluluğu için çalışan, ülke ve bölge planlaması ile ilgili olarak fiziksel, ekonomik, sosyal, teknik, tarihsel, mali, hukuki ve estetik koşullar arasında en uygun düzeni arayan bir uğraşı alanı, bir bilim dalıdır”<sup>55</sup>. Gürel’e göre ise : “Bir memleketteki inşaat faaliyetlerini, milli bir yerleşme politikası tahakkuk ettirecek şekilde ve muayyen plan, program ve projelere uygun olarak kontrol, sevk ve idare etmek ilim ve sanattır”.<sup>56</sup>

Tüm kent planlaması tanımlarında görüldüğü gibi hepsinin ortak paydasında “kentlerin büyümesine ve gelişmesine yön verme, düzenleme” amacı bulunmaktadır. Toplumun menfaatlerini en yüksek seviyeye çıkarmak, toplumsal hayatın kabul edilmiş bir takım ilkelere göre düzenlenmesiyle, bu düzenleme ise planlamayla mümkün olmaktadır.

<sup>54</sup> GÜREL, S.,1970. *Kent Planlamasına Giriş ve Çevre Kavramı*,ODTÜ Mimarlık Fakültesi,Ankara,s. 16.

<sup>55</sup> ÖZDES, G., 1972. *Şehirciliğe Giriş ve Toplum Ölçeği*, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul, s.10.

<sup>56</sup> GÜREL, a.g.e., s. 16.

Kent planlarının amacı, insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımlarının yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemektir.<sup>57</sup>

### **Plan Türleri ve Planlama Otoriteleri:**

Ülkemizde planlar, sosyo-ekonomik planlar ve fiziki planlar olarak iki gruba ayrılmıştır.

Sosyo ekonomik planlar Ülke Kalkınma Planları ve Bölge Planlarıdır.

Fiziki Planlar, Üst Düzey Fiziki Planlar, Ana Plan Tipi Olarak Planlar ve Özel Amaçlı Planlar olarak üçe ayrılır.<sup>58</sup>

### **Sosyo-Ekonomik Planlar:**

Ülke Kalkınma Planları, ülkenin sosyo-ekonomik açıdan gelişmesini yönlendirmek amacıyla Devlet Planlama Teşkilatı Tarafından hazırlanır.

Bölge Planları, bölgelerin kalkınması için üst düzey politikaların geliştirildiği, planlardır. Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanır.

### **Üst Düzey Fiziki Planlar:**

Metropolitan Nazım İmar Planı, bu plan türü sadece Büyükşehir Belediyeleri için geçerlidir. Metropolitan alan sınırı belirlenmiş 1/50.000 ölçekli haritalar üzerine çizilen, genel arazi kullanımı, gelecekteki nüfus yoğunluğunu, ana ulaşım sistemini içerir. Sosyo-ekonomik problemlerin çözümlenmesi, hazırlanmasına esas teşkil eden ve detaylı raporuyla bir bütün teşkil eden plan türüdür.

Çevre Düzeni Planları, Ülke Kalkınma, Bölge Kalkınma Planlarına ve varsa Metropolitan Alan Nazım Plan kararlarına uygun olarak hazırlanan bu planlarda ana ulaşım ağı, baslıca arazi kullanımları ve yerleşmelerin birbirleriyle ve çevreleriyle ilişkileri gösterilir. Doğrudan Büyükşehir Belediyesi sınırları dışında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanır ve yürürlüğe sokulur, Büyükşehir Belediyeleri sınırları içinde Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanır. Ölçek 1/25.000'dir.

---

<sup>57</sup> İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik, 1999.

<sup>58</sup> Ünal, Y., 2003, *Türk Şehir Planlama Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara.

### **Ana Plan Tipi Olarak Fiziki Planlar**

Ana Plan Türü olan Fiziki Planların yapması ve yaptırılmasında rol oynayan başlıca kuruluşlar Büyükşehir, İl ve İlçe Belediyeleri ile Valiliklerdir.

**Nazım İmar Planı**, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak arazi kullanım biçimlerini, gelecekteki nüfus yoğunluğunu, gelecekteki gelişme yön ve büyüklükleriyle, ulaşım sisteminin gösterildiği, uygulama imar planların hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen ayrıntılı plan türüdür. Ölçeği 1/5.000'dir. Nazım ve uygulama İmar Planlarında belediye sınırları içinde kalan yerlerde ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

Nazım İmar Planı yapma yetkisi Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir. Büyükşehir Belediyeleri İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Gaziantep, Konya Antalya, Diyarbakır, İçel, Kayseri, Eskişehir, Samsun, Erzurum, Sakarya ve Kocaeli illerinde bulunmaktadır. Yeni Büyükşehir Belediye Kanunu ile Büyük Şehir Belediye sınırları genişletilerek, Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışındaki Alanlar, Belediye Sınırları içine alınmıştır. Bu yeni kanunla birlikte Büyükşehir Belediyeleri, ilin tamamı için Nazım Plan yapma yetkisine kavuşmuştur. Büyükşehir Belediyeler dışındaki illerde İl Belediyeleri yer almaktadır. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında planların hazırlanma ve onaylanma yetkisi valiliğe aittir.

**Uygulama İmar Planı**, onanmış hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durum işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve yapı düzenini, yollarını ve imar programlarını esas alacak uygulama etaplarını ve diğer ayrıntıları gösteren plan türüdür. Yani yapılanma şartları, TAKS, KAKS oranları, maksimum yapı yüksekliği, çekme mesafeleri gibi şartlar bu planda belirtilmektedir.

Uygulama imar planı yapma yetkisi ilçe belediyelerine verilmiştir. Bu planlar Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan Nazım Planlara göre hazırlanır.

Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı dışındaki planların yapılma zorunluluğu yoktur. Eğer üst düzey planlar varsa alt kademedeki planların onu esas alarak yapılması gerekmektedir. Nüfusu 10.000 üstündeki yerleşmelerin imar planı yapması mecburidir. Nüfusu 10.000'ı aşmayan yerlerde, imar planı yapılması gerekli olup olmadığını belediye meclisi karar verir. Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz olması durumunda veya yeni yerleşme alanlarının acilen kullanıma açılması için; belediyeler veya valiliklerce mevzi imar planları yapılır veya imar planı olmayan yerlerde Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılır.

### **Özel Amaçlı Planlar**

Özel Amaçlı Planlar, çeşitli durumlarda Ana Plan Tipi Olarak Fiziki Planların alternatifi olarak geliştirilen planlardır. Bunlar; Koruma Amaçlı İmar Planı, Özel Çevre Koruma Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, Köy Yerleşme Planı, Endüstri Bölgesi Planları, Kıyı İmar Planları, Özel Orman İmar Planları, Arsa Ofisi Planları, Boğaziçi Koruma Amaçlı İmar Planı, Organize Sanayi Bölgesi Planları, Islah İmar Planı, Teknoloji Geliştirme Bölgesi Planı, Büyükşehir İmar Planları, Toplu Konut Alanı Planları, Su Havzaları İmar Planları ve Özelleştirme Amaçlı İmar Planları'dır.

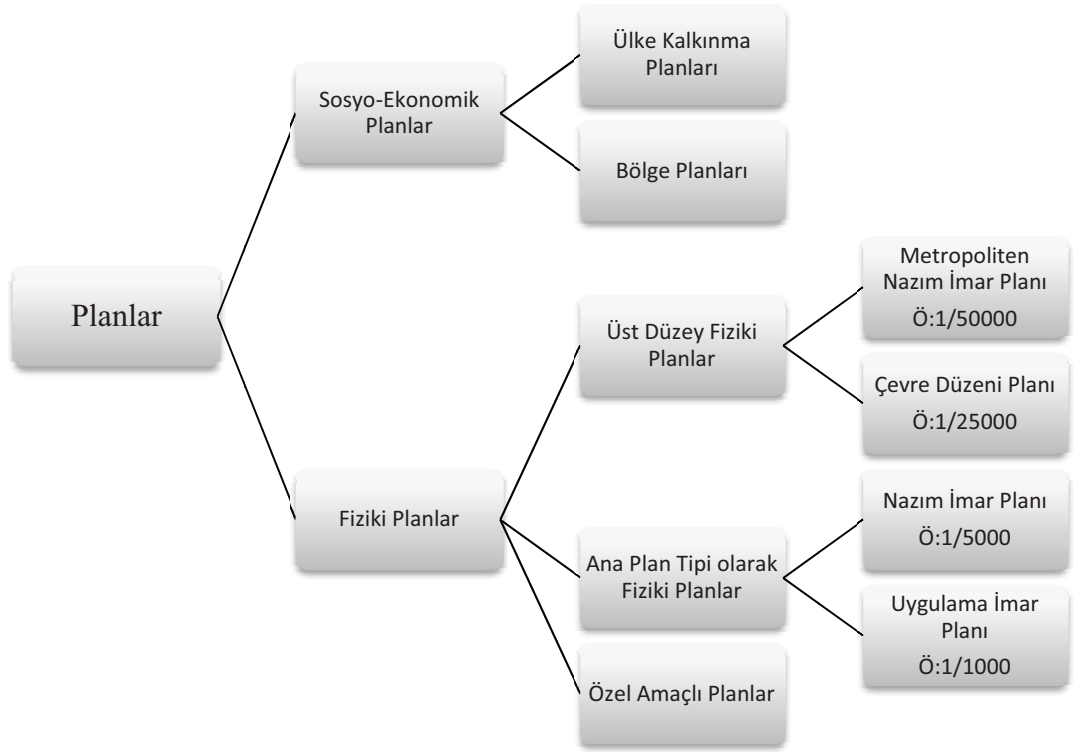
Bu planlar farklı bakanlıkların ve kamu kurumlarının yetkileri altında toplanmış planlardır.<sup>59</sup>

İmar Planları yapım sıklığı için her hangi bir aralık belirtilmemektedir. İmar planlar, yerleşmelerdeki değişen ihtiyaçlara cevap veremeyecek duruma gelirlerse, revizyon imar planları ve ilave imar planları yapılır.

---

<sup>59</sup> Ünal, Y., 2003, *Türk Şehir Planlama Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara.

**Şekil 3.2.: Plan türleri ve kademelenmesi**



*Kaynak: Ünal, Y., 2003, Türk Şehir Planlama Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.*

## **İmar Planlarının Hazırlanması ve Uygulanması Sırasında Olarak Ortaya Çıkan Sorunlar**

### **1-Plan Hiyerarşisi Konusunda Ortaya Çıkan Sorunlar**

Planlar arası hiyerarşik ilişkiden amaç, en üst düzeyde alınan plan kararlarının en alt düzeydeki planlara kadar inebilmesinin sağlanması, dolayısıyla üst düzey kararların çeşitli düzeylerden geçerek mekâna indirilmesi aşamasında, hem her düzeydeki planlar arasında ülke düzeyinde bir eşgüdümün sağlanması, hem de alt düzeydeki bir planın kendisinden bir üst düzeydeki plan'a uygun olarak hazırlanıp, hazırlanmadığının denetim altına alınmasıdır.<sup>60</sup>

Plan hiyerarşisi konusunda kentlerde yaygın olarak ortaya çıkan çelişkili durumlar veya uygulama sonrası gelişen ve yargıyı ilgilendiren kördüğüm haline gelen sonuçlar bu

<sup>60</sup> ÜNAL, a.g.e., s. 26-27.

türden bir değerlendirmeyi zorunlu kılmaktadır; zira bu sonuca neden olan pek çok etken var olmaktadır. Karmaşıklığın çözümlenmesi ve sağlıklı bir hiyerarşi sağlamak açısından temelde yatan problemler ya da etkenler mercek altına alınmalıdır.

Bu konuda ilk ve son bakılacak nokta, uygulamaların hukuki dayanaklarıdır. Bu amaca hizmet eden ve mevzuatta var olan eksiklik ve karmaşıklık, doğrudan uygulama aşamasına yansımaktadır. Bu doğrultuda, plan türlerinin anlatıldığı bölümdeki içeriğe bakıldığında belli bazı kusurların varlığı dikkat çekmektedir. Hala bazı plan türlerinin plan türleri arasındaki konumu netleşmemiş ve hatta kimin yetkisinde olacağı konusunda çelişkili ifadeler yer almıştır. “Hiyerarşi konusunda daha da kritik olan konu, üst ölçekli planların yapılmasını zorunlu kılan bir maddenin yer almasıdır. En alt kademede yer alan imar planlarına yön vermesi gereken üst ölçekli planların her biri, ancak “varsa”; yani yapılmış olduğu takdirde bu fonksiyonu görecek; eğer yapılmamış ise ülke kalkınma planları ile alınan kararların mekâna yansımalarını sağlayan ara kademe planları olmadan üretilen imar planları ile yerleşmelerin parçacıl bir anlayışla planlanması yoluna gidilecektir”.<sup>61</sup>

Üst ölçekli planların kademeli birliktelik ilkesi kapsamında yerinin ve öneminin belirlenmesi açısından böylesine bir açık, oldukça kritiktir. Planlama düzeni bir zincirse, böylesine bir hukuki boşluk, kopuk birer halkayı ifade edeceğinden bütüne ulaşamaması riski söz konusudur. Sadece bu yönüyle değil, üst ölçekli planların uygulanması konusunda da sorunlar yaratıcı türdendir. Örneğin ülkemizde hazırlanan bölge planlarının uygulama alanı bulamaması ya da kısıtlanması bu nedendir. Bu noktada, üst ölçekli planlarla ilgili olarak mevzuatta bölge planlarına yer verilmemiş olunması ve sadece çevre düzeni planlarından bahsedilmesi de mevzuattaki eksikliği vurgulayan baksı bir faktördür. Keza Metropolen Alan Planları da aynı kaderi paylaşmıştır. Hâlbuki ülke kalkınma planları ile alınan sosyo-ekonomik kararların yaşama geçirilmesinde, mevcut yerleşim birimlerine dengeli şekilde dağıtılmasında “en üst düzeydeki fiziki planlama araçları”<sup>95</sup> olarak fonksiyon üstlenen bölge planları, bölgeler arası dengeyi sağlayacağı gibi, yerleşim birimleri için üretilecek imar planlarında keyfiliği de önleyecektir.<sup>96</sup> Kalkınma planlarına bölgesel yorum getiren

<sup>61</sup> ORTA, E.; 2006. *İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması*, Legal Yayıncılık, İstanbul, s. 148.



bölge planları, bölgeler arası ekonomik gelişmişlik farkını en aza indirme olanağını sağlamanın yanı sıra imar planlarına da veri tabanı oluşturacağı için<sup>97</sup> bu üst ölçekli planların yapılması zorunlu kabul edilecektir. “Bölge planlarına gereken önemin verilmemesi sonucunda Ülke Kalkınma Planları ile Metropolitan Alan Planları ve Çevre Düzeni Planları arasında bir köprü oluşturacak olan bu ara kesitin olmaması, sıradüzensel ilişki sistemini daha ilk basamakta çökertmiş olmaktadır”.<sup>98</sup>

Plan hiyerarşisi hususunda hukuki dayanaklardan kaynaklanan bir takım pürüzler söz konusudur. Bu kapsamda yeni hazırlanan yasalar ile mevzuattaki diğer hükümler arasında bir eşgüdüm veya başka deyişle bir tutarlılığın sağlanması gereksinimi vardır.

Planlarda kademeli birliktelik ilkesinin hayata geçirilmesi konusunda uygulama yapan idarelerin de önemli sorumlulukları bulunmaktadır. Öyle ki mevzuat dışındaki hataların ve sorunların tümü bu idareler tarafından yapılan uygulamalar kaynaklıdır.

“Plan bütünlüğü ile çelişen uygulamaların önüne geçilebilmesinde salt uygulama düzeyinde karar verici olan makamların tutumu değil (ki özel düzenleme kapsamında olmayan yerler açısından, bu makamlar belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelerdir) üst düzeydeki planlar konusunda yetkili olan makamların tutumu da önemlidir. Bu makamların hatalı olarak aldığı kararlar, şayet idari bir davaya konu olmazsa sakıncalı sonuçlar doğurabilir. Dolayısıyla bu makamların tutumu, kamu yararı ve planlama ilkeleriyle bağdaşmayan istemlerin hayata geçirilmesi ve hatalı uygulamalara engel olunabilmesi açısından önemlidir”.<sup>62</sup>

## **2-Parsel Ölçeğinde Yapılan Plan Değişikliklerinde Yaşanan Karmaşa**

Özellikle büyük kentlerde talep merkezli yapılan yoğun plan değişikliklerinin imar planlarını bütünden kopuk bir hale getirmekte olması önemli sorunlardan biridir. Parçacıl planlar planlama sisteminin bütüncüllük ilkesini bozmakta ve plan kararlarının uygulanması sürecine olumsuz yansımaktadır. Parsel ölçekli bu planlar imar hukuku mevzuatına aykırı olarak gerçekleştiği durumlarda, konu idari yargıya taşınmaktadır. Bu

---

<sup>62</sup> ORTA, a.g.e., s. 171.

süreç hukuka aykırı alınan kararların tespiti ve kusurlu yönlerin giderilmesi açısından önem arz ediyor olsa da idari yargı sistemindeki teknik personel eksikliği ve yasal düzenlemelerdeki boşluklar sebebiyle süreç parçacıl planları çok da engelleyememektedir.

İmar planlarının iptali istemiyle açılan davalarda olduğu gibi sonradan yapılan plan değişikliklerinin iptali istemiyle açılan davalarda da eğer nazım planı da uygulama imar planından sadece biri dava konusu edilmiş ise dava konusu olmayan planın incelenemeyeceği gerekçe gösterilerek, esasında iki aşamadan oluşan bir bütün olan imar planlarının yalnız tek bir aşaması değerlendirilmek suretiyle verilen kararlar da verilmektedir. Oysaki plan hiyerarşisi ilkesine vurgu yapılmak suretiyle, nazım ve uygulama imar planlarının birlikte değerlendirilmeye tabi tutulması gerekmektedir.

Bu noktada, uygulamada karşılaşılan en büyük risklerden biri de üst ölçekli plan iptalleri durumunda ortaya çıkmaktadır. Yol gösterici ve bağlayıcı planlar olan üst ölçekli planların yokluğu durumu, alt ölçekli planların uygulanmasında bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu türden bir durum alt ölçekteki plan kararlarını tartışmalı bir hale getirmektedir. Bu noktada, alt ölçekli planların geçerliliğini sürdürmesi nedeniyle, üst ölçekli planların yokluğundaki durumlarda dahi bu planlar uygulamalara dayanak olarak kabul edilmektedirler. Bu idari yargı kararlarına da bu şekilde yansıdığından inisiyatif doğrudan idareye düşmektedir.

### **3.2.2. Planlama Sürecinin Gayrimenkul Yatırımcıları Açısından Değerlendirilmesi**

Yatırım süreci aktörlerinden biri olan kamu otoritelerinin süreçteki en önemli rolleri, plan kararlarını belirlemek ve kararların gerçekleşmesini kontrol etmektir.

Gayrimenkul yatırımcıları, planlama çalışmalarını dikkatle izlemek durumundadır. Planı netleşmiş arsalar geliştirme faaliyetleri için daha çok tercih edilmektedir.

Planlama kararları gayrimenkul yatırımları sürecinde çok büyük önem taşımaktadır. İmar planlarında belirtilen arazi kullanımı kararları ile yoğunluk kararları projenin

değerini doğrudan etkilemekle kalmamakta aynı zamanda projenin fizibil olmadığını da belirlemektedir.

Richard U. Radcliff, en iyi kent planının toprak değerini en düşük düzeyde tutabilen planlar olduğunu ileri sürer. Çünkü planların amacı arsaların değerini yükseltmek değil, arsaların kullanılış biçimlerini iyileştirmek ve kent için gerekli altyapı tesislerini kamu için oluşturmaktır.<sup>63</sup>

Kent arsalarının değerleri, kullanılış biçimlerinden gelmektedir. Konut, ticaret, sanayi ve diğer gelir getirici fonksiyonlara ayrılmış arazilerin değerleri artarken, okul, hastane, yeşil alan, yol, çöplük ya da kanalizasyon gibi, kamu için gerekli teknik ve sosyal altyapı alanlarına ayrılmış toprakların değerleri düşmektedir.<sup>64</sup>

Adaletli bir kent planlamasında, kent toprakları üzerindeki rant dağılımının mülk sahipleri üzerinde yeniden dağıtılması ile mümkün olabilir. Bu rant dağılımından en yüksek pay alma hırsı, kent planları üzerindeki arsa spekülasyonu çatışmalarının temelini oluşturmaktadır.

Yerleşmelerin gelişiminde en önemli faktörler plan kararları ve arazi değeridir. Her ikisi de birbirinin sürekli etkileyerek değişmeye zorlar. Değerlerin ne miktarda artacağı doğru saptanamaz ve kontrolü sağlanamaz ise, rant ve çıkar gruplarının arsa pazarına müdahaleleri kaçınılmaz olur. Bu durum, planlama otoritelerine güveni sarsarak, plan kararlarının ve uygulamalarının geçersiz olmasına sebep olur.<sup>65</sup>

Planların gayrimenkul yatırımlar üzerindeki rantı paylaştığı bu ortamda, kamu yararı ile birey hakları dengesi gözetilmelidir.

---

<sup>63</sup> Keleş, R., 1993, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.

<sup>64</sup> Yalın, D., 2003, *Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi*, İTÜ, İstanbul.

<sup>65</sup> Kılınçaslan, İ., 2002. *Kentleşmenin Ekonomik Yönleri*, İTÜ Matbaası, İstanbul.

### 3.2.3. Gayrimenkul Yatırımların Planlama Sürecine Etkileri

Gayrimenkul yatırımlarının planlamaya etkileri gerçekleşen projelere göre değişebilmektedir. İmarsız bir bölge üzerinde çalışarak uzun vadeli yatırım kararlarını bu bölge üzerinde gerçekleştirdiği takdirde, kente etkileri düşünülenenden fazla olabilmekte, yeni bir kentsel gelişme alanında öncü bir rol üstlenebilmektedir. Ancak Türkiye’de yatırımlar bu tür uzun vadeli gerçekleşmemektedir. Çünkü mevcut borsa yapısı çok kısa sürede sonuç alınması halinde yatırımcının karlı olmasına izin vermektedir. Oysa gayrimenkul niteliği itibariyle, uzun vadeli bir yatırım aracıdır.

Gayrimenkul Yatırımları, başta hükümet ve yerel yöneticiler olmak üzere diğer aktörlerin de katılımının sağlandığı organizasyonlarla değerlendirilmelidir.

Gayrimenkul Sektöründeki faaliyetlerde ülkemizde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları öne çıkmaktadır. Birçok belediye GYO’ların kendi bölgelerinde yapacakları yatırımların gayrimenkul değerini artıracak, bölgeye istihdam, hareketlilik ve ekonomik kaynak sağlayacağı düşüncesiyle mevcut olan planlarında revizyonlar yapmaya başlamış, diğer yandan korunması gereken orman, su havzası, tarihi değerler gibi sit alanlarını imara açan mevzi planlar geliştirmeye başlamıştır.

Dolayısıyla bu tip lokal ölçekli yatırımların gelecekte kente ne getirip ne götüreceği düşünülmeden gerçekleşmesi kentsel gelişme üzerinde olumsuz etkilere neden olacaktır. Unutulmamalıdır ki GYO’lar, proje üretmek ve geliştirmekten çok hazırlanmış projelere finansman sağlamak için kurulmuş şirketlerdir<sup>66</sup>. Bu nedenle GYO yatırımlarının kenti yönlendirmesinden ziyade yerel yönetimlerin yapacakları projelerde GYO’ları yönlendirerek sermaye gücünden faydalanması gerekmektedir.

### 3.3. GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE KENTSEL GELİŞMEYE ETKİLERİ

Gayrimenkul yatırımlarının büyüklüğünü, fonksiyonunu ve mekânsal dağılımını etkileyen başlıca dinamikler şunlardır:

---

<sup>66</sup> Özus, E., 2001. *Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının planlamaya ve kentsel gelişmeye etkilerinin irdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 23,24,78,81,217,225,227.

- Arsa stoku (Özel mülkiyet ve kamu arsaları)
- Arsaların mülkiyet yapısı
- Arsa fiyatları
- Kamusal politikalar (İmar planları, kentsel planlama ve gelişime dair kararlar ve projeksiyonlar)
- Ulaşım bağlantıları ve ulaşım alternatifleri
- Yatırımcı piyasasının yapısı ve bileşenleri
- Geliştirici firmanın organizasyonel ve finansal yapısı
- Geliştirici firmanın etkinliği ve ilişki ağları
- Geliştirici firmanın merkezi ve yerel yönetim ile ilişkileri

Gayrimenkul yatırımlarının en çok eleştirildiği nokta ise proje çevresinde ortaya çıkan arsa değerlerinin artmasıdır.

Ding ve Knaap (2003), yaptıkları çalışmada, Cleveland bölgesinde dahili komşu yerleşimlerdeki gayrimenkul fiyatlarının birbirleri ile olan etkileşimlerini, ev sahipliği oranı, yeni inşaat yatırımları ve ekonomik gelişmelerin etkileri çerçevesinde incelemişler; komşu yerleşim kalitesinin geliştirilmesi ve devam etmesine yönelik olarak ta üç farklı yaklaşım önermişlerdir. Bu yaklaşımlara göre bölgedeki yeni inşaat yatırımlarının arttırılması, ev sahipliği oranının arttırılması ve bölgedeki ekonomik gelişmenin sağlanması yoluyla gayrimenkul fiyatlarının arttırılabileceği öngörülmüştür. Çalışma sonuçları bölgedeki yeni inşaat yatırımlarının artmasının, çevredeki gayrimenkul fiyatlarına pozitif etkisi olduğunu ve ev sahipliği oranlarının azalmasının gayrimenkul fiyatlarına negatif etkisi olduğu yönündedir.

Simons ve diğerleri (1998)'ne göre, bir bölgedeki yeni inşaatların ya da çevredeki negatif yatırımların gayrimenkul değer ve fiyatlarına önemli derecede etkileri bulunmaktadır. Simons, Cleveland, Ohio bölgesinde, 1992-1994 yılları arasındaki 12.100 adetlik bireysel konut satışını baz alarak yaptığı çalışmada iki adımlı hedonik fiyat modeli yöntemini kullanmıştır. Çalışma sonucuna göre bölgeye çok yakın konumda yapılan yeni inşaatların, mevcut gayrimenkullerin satış fiyatlarında ortalama 670 \$'lık pozitif bir etki yarattığı görülmüştür.

Cleveland ve yakın çevresindeki yeni konut yatırımlarının ve mevcut gayrimenkullerin iyileştirilmesinin, bölgedeki gayrimenkul fiyatlarına olan etkisinin incelendiği başka bir çalışmada ise coğrafi bilgi sistemi kullanılarak, uzamsal gecikmeli değişkenlerin yer aldığı hedonik fiyat regresyon yönteminden faydalanılmıştır. Çalışma sonucunda dört temel bulguya ulaşılmaktadır (Ding ve diğerleri, 2000):

- Yeni konut yatırımlarının fiyatlara olan etkisi coğrafik olarak kısıtlıdır.
- Bölgeye yapılan yeni yatırımların fiyatlara olan etkisi, bölgede yapılan yenileme çalışmalarının etkisinden daha büyüktür.
- Yeni gayrimenkul yatırımları ve yenileme çalışmalarının çevredeki gayrimenkul fiyatları üzerinde pozitif etkileri vardır.
- Küçük ölçekli yatırımların çevredeki fiyatlar üzerinde kayda değer bir etkisi yoktur.

Nourse (1963), yaptığı çalışmada St.Louis bölgesinde yapılan toplu konut projelerinin çevre gayrimenkullerinin fiyatları üzerindeki etkilerini araştırmış ve toplu konut projelerinin çevredeki fiyatlara pozitif etkilerinin olduğunu gözlemlemiştir.

Rabiega ve diğerleri (1984), yaptıkları çalışmada, Portland bölgesindeki evler için oluşturulmuş bilgi sisteminden faydalanarak, iki farklı tipteki toplu konut projesinin gayrimenkul fiyatlarına olan etkisini incelemişlerdir. 1.tip toplu konutlar; küçük ölçekli, az katlı, büyük aile evleri, 2.tip konutlar; daha yüksek katlı, orta ölçekli, tek aile evlerinden oluşmaktadır. Etkileri araştırmak için iki farklı yöntem kullanılmıştır.

Birinci yöntemde toplu konutların fiyatları nasıl ve ne kadar etkilediğini anlamak için regresyon analizleri yapılmış, ikinci yöntemde yine toplu konutların oturma açılmasıyla birlikte fiyatlara etki edip etmediğini anlamak için testler yapılmıştır.

Çalışma sonuçlarına göre, Portland bölgesinde yapılan toplu konut projelerinin çevrelerindeki konutların değerlendirilmesine neden olduğu anlaşılmaktadır.

Küresel ekonomik yapılanma içinde ulus devletler dışı açık büyüme adı altında dünyada yeni pazarlar edinme yoluna gitmeye başlamışlardır. Gelişmiş ulus devletlerin bünyelerinde faaliyet gösteren firmalar, yatırım alanları olarak nitelikli ve daha ucuz

işgücünün bulunduğu kentleri seçerken, gittikleri yeni kentlerin hinterlandındaki ya da erişim ağındaki pazarları da hedeflemektedirler. Yatırım avcısı konumundaki gelişmekte olan ülkeler için ise bu tür yatırımlar, yeni istihdam olanakları anlamına gelmektedir. Bu dinamikler çerçevesinde, yeni yatırımlara cazip hale gelme açısından dünya üzerindeki kentler arasında yarışma ortamı doğmaktadır.

Gelişmiş ülkelerin metropolleri ve büyük kentleri için ise gayrimenkul yatırımlar, küresel sistem içinde finans akışının kontrol merkezi olmaya yönelik bir yarışmayı belirtmektedir. Bu kentler için yarışma, prestijli kent mekanları oluşturmak, büyük firmaların yönetim merkezlerini çekmek, bunun için altyapı olanaklarını geliştirmek ve bunları sağlamak için projeler yoluyla nitelikli kent mekanları ve nitelikli bir kentsel yaşam oluşturmak anlamına gelmektedir (Özgür, 2008).

Günümüzde metropoliten kentlerin biçimlenmesinde gayrimenkul yatırımlarının etkisi büyüktür. Bu yatırımlar, bölgesel – kentsel ortamın çekiciliklerini artırarak dönüşümü hızlandıran kapasitelerine bağlı olarak stratejik bir önem taşımaktadırlar.

Bu tür yatırımlar, kentlerin organizasyon kapasitesi ya da yönetim işlevlerinin önüne geçebilmektedir. Gayrimenkul yatırımlar, özellikle kamuya ait alanların ya da özel alanların işlev değişiklikleri yoluyla hazırlanmaktadır. Gayrimenkul yatırımlar, atıl kalan eski sanayi ve liman alanlarının geri kazanılmasından, yeni ve teknolojik altyapı gerektiren, uluslararası sermayenin ihtiyaç duyduğu teknoparklara, eğlence parklarına, yeni konut alanlarının oluşturulmasına ya da eski kent içi konut alanlarına prestij kazandırılarak yeni bir değer yaratılmasına kadar pek çok alanda ve ölçekte gündeme gelebilmektedir. Dolayısıyla, gayrimenkul yatırımlarla kentlerin biçimlendirilmesi yaklaşımı, stratejik planlamanın eylem odaklı olmasının sonuçlarından birisidir. (Castells ve Borja, 1997).

Gayrimenkul yatırımların, konumsal özelliklerine ve dönemsel yatırım türlerine göre değişiklikler gösterdiği gözlenmektedir. Buna göre bazı alanlar otomobile bağlı erişim kolaylığı ya da merkezilik gibi konumsal özellikleri dolayısıyla sermayenin yatırımı açısından çekim noktaları haline gelmektedirler. Sermayenin kendi akışkanlığını

kolaylaştırmak ve birikimini artırmak yönündeki eğilimi beraberinde yeni mekânsal düzenlemeler getirmekte, eski çevreler sürekli olarak bir değişme döngüsü içinde bulunmaktadır (Özaydın ve Özgür, 2009).

Kentsel dönüşüm ile gündeme gelen gayrimenkul yatırımlar, yaratabilecekleri büyük sosyal maliyetlerin yanı sıra, kamu elindeki alanların özelleşmesine yol açarak kamuya ait varlıkların gözden çıkarılmasına yol açma tehlikesini barındırmaktadırlar. Kamuya ait alanlar, bir kentin planlanmasında önemli kaynaklardan birisini oluşturmaktadır, kentteki rezerv alanların özelleştirilmesi ise kentlerin kamu yararına planlanmasında önemli bir kaynağın özel sektöre devredilmesi anlamını taşımaktadır. Dolayısıyla, stratejik öneme sahip alanların özelleştirilmesi, uzun vadede kamu yararına aykırı sonuçlar doğurmaktadır (Özgür, 2008).

Kente müdahale biçimi olarak gayrimenkul yatırımlar ülkemizde giderek yaygınlaşmaktadır. Gayrimenkul yatırımların temelde sermaye hareketlerinden kaynaklandığı kolaylıkla izlenebilmektedir. Günümüzde özellikle metropoliten kentlere ve yakın çevrelerine olan etkileri bakımından, farklı işlevlerin bir araya geldiği kentsel karma kullanım projeleri, kentsel dönüşüm projeleri, toplu konut projeleri, ofis, otel projeleri ya da alışveriş merkezleri (AVM) olarak çeşitli biçimlerdeki gayrimenkul yatırımları ile ulaşım yatırımları açısından havaalanları, raylı sistem projeleri önem teşkil etmektedirler. Ülkemizde bu büyük yatırımların çevrelerine olan etkileri açısından yapılan araştırmalar, farklı tipolojilere sahip büyük gayrimenkul yatırımlar arasından genellikle karma kullanım, alışveriş merkezleri, konut, ve ulaşım yatırımları üzerinde odaklanmaktadır.

Ulaşım ve iletişim altyapılarının son dönemdeki hızlı gelişimine koşut olarak kentsel yerleşimler mevcut kent sınırları dışına taşarak atlamalar ve saçaklanmalarla coğrafi mekânda yayılmalarını sürdürmektedirler. Bu yayılma kentsel nüfus artışından çok merkez işlevleri ile birlikte konut alanlarının desantralizasyonu ile diğer bir deyişle “merkezkaç” dinamikler tarafından belirlenmektedir. Yalnız endüstrilerin değil, iş ve finans merkezlerinin kent merkezi dışında yeniden yaratılması, kent dışı (sub-urban) konut alanlarının alabildiğine her yönde yayılımı ve ulaşım düğümleri üzerinde çok



amaçlı alışveriş merkezlerinin yerleşmesi sonucunda kentsel alanlar çepere doğru genişlemektedir (Bilsel, 2004).

### **3.3.1.Kentsel mekanda gayrimenkul yatırımlarının dağılımı**

Kentsel ölçekteki gayrimenkul yatırımlarının, konumsal özelliklerine ve dönemsel yatırım türlerine göre değişiklikler gösterdiği gözlenmektedir. Buna göre bazı alanlar otomobile bağlı erişim kolaylığı ya da merkezîlik gibi konumsal özellikleri dolayısıyla sermayenin yatırımı açısından gözde alanlar haline gelmektedirler. Sermayenin kendi akışkanlığını kolaylaştırmak ve birikimini artırmak yönündeki eğilimi beraberinde yeni mekânsal düzenlemeler getirmekte, eski çevreler sürekli olarak bir değişme döngüsü içinde bulunmaktadır (Özaydın ve Özgür, 2009).

Diğer yandan, ulaşım ve iletişim altyapılarının son dönemdeki hızlı gelişimine koşut olarak kentsel ölçekteki gayrimenkul yatırımlarının mevcut kent sınırları dışına taşarak atlamalar ve saçaklanmalarla coğrafi mekânda yayılmalarını sürdürmektedirler. Bu yayılma kentsel nüfus artışından çok merkez işlevleri ile birlikte konut alanlarının desantralizasyonu ile diğer bir deyişle “merkezkaç” dinamikler tarafından belirlenmektedir. Yalnız endüstrilerin değil, iş ve finans merkezlerinin kent merkezi dışında yeniden yaratılması, kent dışı (sub-urban) konut alanlarının alabildiğine her yönde yayılımı ve ulaşım düğümleri üzerinde çok amaçlı alışveriş merkezlerinin yerleşmesi sonucunda kentsel alanlar çepere doğru genişlemektedir (Bilsel, 2004).

#### **3.3.1.1. Kent Merkezinde Yığılma**

Merkezi yerleşim alanları üzerindeki yapılaşma baskıları mevcut dokuların çok katlı yapılara dönüşmesine neden olmaktadır.

Daha önce yapılaşmaya uygun olmadığı için açık alan olarak bırakılmış olan alanlar, merkez alanlara olan talebin baskısıyla ve yapı teknolojisindeki gelişmelerin de katkısıyla yapılaşmaya açılmakta ve tüm açık alanlar ortadan kalkmaktadır. Sanayiden boşalan alanları kamuya kurumlarına ait arsalar, kamu kurumlarının hizmet alanları

parsel bazında gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin konusu olmaktadır. Kent içinde kalan sanayi, küçük sanayi ve hizmet alanları (fabrikalar, İETT'nin hizmet alanları, sebze halleri, mezbahalar, taşımacılık alanları vd.) kentin çeperlerine doğru itilmekte ve boşalan alanlarda gayrimenkul yatırımları geliştirilmektedir. (Bomonti Bira Fabrikası, SGK Arsalari, Mecidiyeköy Trump Tower, 4. Levent İETT arsası, Zorlu Karayollarına ait arsa vb.)

Kent merkezinde 1980 öncesinde yapılaşmış orta sınıf konut alanlarının oluşturduğu arsalar üzerinde gayrimenkul projeleri geliştirilmektedir. Kentin orta sınıflarının yaşadığı yasal konut alanları olup deprem, eskime vb nedenleri ile bölgeler üzerinde sürekli yenilenme baskısı kurulmaktadır.

Tarihi kent merkezinde eskimiş konut alanlarının oluşturduğu arsalar üzerinde de projeler gerçekleştirilmektedir. Çoğunlukla düşük gelirli nüfusun yaşadığı bu bölgelerde "yenilenerek koruma" politikası kapsamında yasal düzenlemelerle baskı oluşturulmakta ve yenileme gayrimenkul piyasası dinamikleri içinde çözülmeye çalışılmaktadır.

### **3.3.1.2. Sıçrama ve Çeperlerde Adalar Oluşturma**

Kent merkezini çevreleyen gecekondular ile parçalanmış mülkiyet yapısı, kentin havza alanları, 2-B alanları, orman ve kıyı alanları, değerli tarım alanları gibi ekolojik açıdan sakıncalı olan alanlarında gayrimenkul yatırımları ile aşılmaya çalışılmaktadır.

Ayrıca metropoliten çeperde yer alan tarihi çiftliklerin sağladığı uygun arsaların varlığı, büyük ölçekli konut projelerinin geliştirilmesinin önünü açmıştır. Gecekondular ve kamu tahsisleri ile mülkiyeti parçalanmış araziler dışında 19. Yüzyılda kenti çevreleyen, ulaşım ve imarsız olmaları nedeni ile parçalanmamış özel mülk çiftlikleri kentsel ölçekli gayrimenkul yatırımlarının geliştirilmesi için uygun bir durum yaratmıştır.

Bu araziler üzerindeki sermaye baskısı, yeşilin daha fazla olduğu alanlardaki konutlara talebin artması jeolojik ve ekolojik açıdan hassas bölgelerin plansız olarak yapılaşmaya açılmasına neden olmuştur. Üst ve üst-orta gelir dilimine ait dışa kapalı konut alanları, daha alt gelir grupları için de özendirici olmuştur.

### 3.4. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VE KENTSEL MEKAN İLİŞKİSİ

Her sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de küreselleşmeyle beraber sermaye dolaşımı yaşanmaktadır. Dünyanın tek pazar haline gelmesi ve ticari sınırların yavaş yavaş ortadan kalkması ile işletmeler dünyanın her yerinde faaliyet gösterebilir hale gelmiştir. Bu çerçevede, uluslararası gayrimenkul işletmeleri ülkemizde faaliyet göstermeye başlamış ve acentelik sistemi ile gayrimenkul pazarına girmişlerdir. Öte yandan, yavaş yavaş mortgage ile başlayarak yabancı finans kuruluşları da ülkemize gelmiş ve bazı yerel bankaları satın alarak gayrimenkul pazarına girmeye başlamışlardır.<sup>67</sup>

Büyük ekonomiler içinde, en parlak büyümeyi gösteren Çin, 1994 yılında Almanya'dan küçük bir ekonomiyken, 2009 yılında Almanya'nın 3 katından büyük, Hindistan, 1994 yılında İtalya'dan küçükken, 2009 yılında İtalya'nın iki katından büyük ekonomiler haline dönüşmüşlerdir.

2014 yılına kadar Hindistan, Japonya'yı geçerek 3., Rusya, İngiltere'yi geçerek 6., Brezilya, Fransa'yı geçerek 8., Güney Kore, İspanya'yı geçerek 12., Kanada, İspanya'yı geçerek 13., Suudi Arabistan, Hollanda'yı geçerek 21., Mısır, Güney Afrika'yı geçerek 24. büyük ekonomi haline geleceği, 1994 yılına göre, 2009 yılında Avustralya'yı geçerek yeniden 16. büyük ekonomi olan Türkiye'nin ise konumunu 2014'de de koruyacağı beklenmektedir.

Ağustos 2007'de ABD'de sub-prime mortgage piyasasında geri dönmeyen kredilerle başlayan ve halen devam etmekte olan uluslararası finans piyasalarındaki kriz, Amerikan ekonomisinin 2008 yılı Ocak ayından itibaren resesyona girmesine neden olmuştur. ABD'nin global finans piyasalarında yüksek bir paya sahip olması, bu ülkenin önemini artırmaktadır. Ekonomisi yavaşlama sürecine girdiğinde ABD'nin ithalatı azalmakta ve bu durumdan en fazla bu ülkeyle ihracat yapanlar etkilenmektedir. Bu

---

<sup>67</sup> Çengel Ö., 2006. Gayrimenkul sektöründe modern pazarlama teknikleri ve güncel uygulamalar, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 5 (9): 125-131.

nedenle, ABD ekonomisindeki sorunlar AB ülkelerini ve ülkemizi de yakından ilgilendirmektedir. Makroekonomik yapıları farklılık arz etse de, finansal piyasalar ve dış ticaret ilişkileri her iki ekonomik alanı birbirine bağlamaktadır.

Küresel ekonominin finansal piyasalarda yarattığı yeni enstrümanlar artık yabancı yatırımcıların yatırımlarını çok daha geniş coğrafyalar üzerinde değerlendirip yapmalarına izin vermektedir. Bu gelişme gayrimenkul piyasalarının da giderek daha çok oranda uluslararası piyasaların konusu haline gelmesine neden olmaktadır.

Yurtdışından gelen yatırımcılar kaynaklarının büyük olduğu düşüncesi ile projelerinde GYO'larla beraber çalışmayı tercih etmektedirler.

#### **3.4.1. Türkiye'de Gayrimenkul Yatırımlarının Gelişimi**

Türkiye'de gayrimenkul sektörüne yabancı ilgisi aşağıda dönemsel olarak açıklanmaktadır.

- i. 1980-2000 döneminde Türkiye'ye giren toplam yabancı sermaye tutarı 10 milyar dolardır.
- ii. 2003-2005 döneminde ise yabancı sermaye girişi 9,9 milyar dolardır. Yabancılar gayrimenkul satışları dahil edildiğinde son üç yıldaki yabancı sermaye tutarı 14,2 milyar dolara ulaşmaktadır.
- iii. 2006'da Türkiye'ye 12,1 milyar dolarlık bölümü doğrudan yabancı sermaye yatırımı olmak üzere toplam 36,4 milyar dolarlık sermaye girişi gerçekleşmiştir.

Yatırımcıların şehirleri seçerken nüfustan ziyade gelir seviyesine ve harcama kapasitesine bakması gerekmektedir. Bu ilke doğrultusunda satınalma gücüne göre 1994-2009 döneminde en hızlı büyüyen ülkeler (Satınalma Gücü Paritesiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasılası, SGP-GSYH) arasında Türkiye 8'inci olmuştur. Yine aynı verilere göre 2009 yılında SGP-GSYH bakımından 869,1 milyar dolarla Türkiye 16'ncı sırada yer almaktadır (Bkz Tablo 3.2).

**Tablo 3.2.: Ülkelerin yıllara göre büyüme oranı**

SIR A	ÜLKELER	1994 YILI (milyar dolar)	2009 YILI (milyar dolar)	2014 YILI (milyar dolar)	1994-2009 Büyüme Oranı(%)	2009-2014 Büyüme Oranı(%)	Yıllık Ortalama Büyüme (%)
1	ÇİN	1619	8734.7	15033.1	439.5	72.1	11.9
2	HİNDİSTAN	948.6	3528.6	5513.4	272	56.3	9.2
3	MISIR	159.8	471.5	668.3	195.1	41.7	7.5
4	MALEZYA	138.8	376.2	518.3	171.1	37.6	6.9
5	POLONYA	257	685.6	891.4	166.7	30	6.8
6	İRAN	311.6	830.1	1048.3	166.4	26.3	6.7
7	GÜNEY KORE	516.6	1352	1843.1	161.7	36.3	6.6
<b>8</b>	<b>TÜRKİYE</b>	<b>352.1</b>	<b>869.1</b>	<b>1132.2</b>	<b>146.8</b>	<b>30.3</b>	<b>6.2</b>
9	PAKİSTAN	178.8	437.4	591	144.7	35.1	6.1
10	TAYVAN	287.4	693.3	942.6	141.2	36	6
11	ENDONEZYA	400.4	960.8	1368.7	140	42.5	6
12	AVUSTRALYA	365.1	817.5	1030.7	123.9	26.1	5.5
13	GÜNEY AFRİKA	222.7	490.3	642.7	120.2	31.1	5.4
14	RUSYA	974	2126.4	2749	118.3	29.3	5.3
15	KOLOMBİYA	184.8	402.4	538.5	117.7	33.6	5.3
16	İSPANYA	636.7	1363.8	1567.2	114.2	14.9	5.2
17	SUUDİ ARABİSTAN	279.8	596.8	814.4	113.3	36.5	5.2
18	BREZİLYA	965.6	2002	2601.8	107.3	30	5
19	ARJANTİN	276.7	566.9	702.2	104.9	23.9	4.9
20	KANADA	635.7	1288	1604.1	102.6	24.5	4.8
21	ABD	7085.2	14266.2	17419.4	101.4	22.1	4.8
22	HOLLANDA	339.6	659.3	775.3	94.2	17.6	4.5
23	İNGİLTERE	1119.1	2163.5	2654.8	93.3	22.7	4.5
24	MEKSİKA	769.8	1459.1	2007.2	89.6	37.6	4.4
25	FRANSA	1178	2112.3	2519.2	79.3	19.3	4
26	ALMANYA	1740.1	2807	3285.5	61.3	17.1	3.2
27	İTALYA	1114.1	1750.9	2021.4	57.2	15.5	3.1
28	JAPONYA	2709.4	4186.7	5046.5	54.5	20.5	2.9

Kaynak: <http://www.gyoder.org.tr/>, erişim: 13.02.2013

Ülkemize yatırım yapan yabancı yatırımcı gözüyle Türkiye'deki gayrimenkul sektörü şu şekilde özetlenebilir <sup>68</sup>;

- a) Türkiye yüzde 61'i 35 yaşın altında olan 72,5 milyonluk nüfusuyla gelecek vadede gelişmekte olan bir ülkedir.
- b) Ticari ve kültürel etkinlikler açısından uluslararası merkez olan ve iki milyonun üzerinde nüfusa sahip İstanbul, Ankara, İzmir gibi metropollerıyla Türkiye fırsatlar cazibesidir.
- c) Son zamanlarda artan GYO sayısı ile birlikte sektörde profesyonelleşme ve standardizasyon sağlanarak, dünyadaki gayrimenkul konusunda yaşanan gelişmeler yakından takip edilmektedir.
- d) Düşük faizlerden ve enflasyondan olumlu etkilenecek sektörlerden ilki gayrimenkul sektörüdür.
- e) Uzun vadeli finansman araçlarının kullanılmaya başlanmasıyla sektörün büyümesi ve gelişmesi ivme kazanacak dolayısıyla yatırımlar artacaktır.
- f) Bugün uluslararası yatırımcılar, dünyadaki ve Türkiye'deki GYO'lara dolaylı ya da doğrudan yatırım yapmak istemektedirler. Akkum'a (2009) göre bu yatırımlar iki şekilde yapılabilmektedir.
- g) Doğrudan gayrimenkul yatırım ortaklığına ortak olmak,
  - i. Halka arz sırasında şirket hisselerinin bir kısmını almak,
  - ii. Halka arzdan sonra bazı projelerine sermaye ortağı olarak katılmak,
- h) İMKB'den GYO'ların hisse senetlerini alarak dolaylı yoldan ortak olmak. Yabancı yatırımcılar, gayrimenkul satın alarak, doğrudan kendileri proje geliştirerek, inşaat ve geliştirme şirketleriyle ortaklıklar kurarak, satın alma ve birleşmeler yoluyla yatırım yaparak, borsada portföy yatırımlarıyla gündeme gelmişlerdir. Türkiye'de GYO'lara yabancı yatırımcıların etkisi aşağıdaki gibi olmuştur,
  - i) Hollandalı Corio, Akmerkez GYO'nun halka arzında şirketin yüzde 46,9'unu satın almıştır.

---

<sup>68</sup> Özkul, S., 2001. *Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve Türkiye değerlendirmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 42.

- j) Credit Suisse, JP Morgan Chase & Co, NCH New Europe Property, East Capital Asset Management, Turkish Investment gibi yabancı yatırımcı ve fonların GYO hisse senetlerinde aldığı pozisyonlar sonucu yabancı payı yüzde 30 seviyesine yükselmiştir.
- k) 2006 yılında yabancı yatırımcıların ilk defa GYO'ların ana hissedarları olma yönünde girişimleri:
- i. - ABD'li fon yöneticisi Rudolph Younes, İhlas GYO'nun yüzde 13,35'ini almış, şirket ismi Y&Y olarak değiştirilmiştir.
  - ii. - GE Capital Corporation, Garanti GYO'nun yüzde 25,5'ini alarak Doğu holding'le birlikte şirketin ana hissedarı olmuştur.
- l) Mevcut GYO'ların portföylerindeki gayrimenkullere yabancı yatırımcılar yoğun ilgi göstermektedirler.
- m) GYO birleşme ve satın almalarının artması, yabancıların da GYO kurmaya başlaması beklenmektedir.

Politik ve ekonomik istikrar, AB'ye üyelik ve müzakere sürecinde piyasalarda esen güven havası, tek hanelere düşen enflasyon, gerileyen faiz ortamı ve büyüyen bir ekonomiye sahip olunması dünya çapında, uzun vadede Türkiye'yi Doğu ve Orta Avrupa'dan daha çekici duruma getirmektedir <sup>69</sup>. Bu durum Türkiye'deki GYO'ları yakın gelecekte uluslararası fonlar açısından cazip kılacaktır.

Gelişmekte olan ülkelerin çoğunda olduğu gibi Türkiye'de, İkinci Dünya Savaşı'nı izleyen yıllarda, hızlı ve ani bir kentleşmeye maruz kalmıştır. 1950'li yıllardan sonra tarımdaki makineleşmenin de etkisiyle açığa çıkan tarımsal nüfus, kırsal alanların iticiliği ile kentlere yönelmiştir. Hızlı ve ani kentleşmenin ilk ciddi sonuçları konut alanlarında görülmeye başlamıştır. Kentlerde yoğun göçün neden olduğu baskı, barınma sorununu ortaya çıkarmıştır. Bu sorunu sağlıklı atlatamayan kentler kaçak yapılaşma ve gecekondu sorunlarıyla karşılaşmıştır.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> GYODER, 2006. *Gayrimenkul sektöründe sınırotesi yatırımlar & GYO'ların küreselleşmesi*, GYODER, İstanbul, 2-5, 7-12, 27-29.

<sup>70</sup> Keleş R., 2004. *Kentleşme politikası*, 8. Baskı İmge Kitabevi, Ankara, 158,560.

Planlama yönetsel bir işlev olarak “içeriği ne olursa olsun, önceden saptanmış hedef ya da hedeflere, yine önceden saptanmış sürede ulaşmak için izlenecek yön ve yöntemleri belirleme eylemi”<sup>71</sup> şeklinde tanımlanmaktadır. Bu eylem, araştırma, hazırlama, plan, uygulama, izleme ve değerlendirme aşamalarından oluşan bir kararlar dizisidir.<sup>72</sup>

Gayrimenkul yatırım projeleri 1999 depremi ve 2001 krizi ile neredeyse durma noktasına gelmiştir<sup>73</sup>. Ekonomideki olumlu gelişmeler, Avrupa Birliğinden müzakere tarihi alınması gibi faktörler yabancı yatırımcıların, Türkiye gayrimenkul sektörünü mercek altına almasını sağlamıştır. Kendine has bir karakteristiği olan gayrimenkul sektörü orta ve uzun vadeli yatırımlar gerektirdiğinden iniş ve çıkışları diğer sektörlerle nispetle daha uzun eğimler çizmektedir. Daha önceki yıllarda ekonomik ve politik istikrarsızlık sebebiyle ülkemize yatırım yapmayan yabancı yatırımcıların son üç senedir, ekonomideki olumlu tablo, enflasyonla beraber faiz oranlarının düşmesi, diğer alternatif yatırım araçlarındaki kolay para kazanma devrinin kapanması nedeniyle gelişen gayrimenkul sektöründen dolayı Türkiye’ye olan ilgileri artmıştır. Kentleşme sürecinin devam etmesi nedeniyle şehirlerin sürekli göç alması ve mevcut yapılaşmada yenilenme talebinin olması ülkedeki istikrarı arttırmış ve yabancı yatırımcılar için iyi bir pazar konumuna getirmiştir. Ülke ekonomisindeki bu istikrar ve beraberinde getirdiği yatırımlar, arsa fiyatlarının yüzde 50 ile yüzde 150 oranları arasında artış göstermesine neden olmuştur.

2001 krizi sonrası Türkiye, başta inşaat sektörü olmak üzere pek çok sektörde yüksek büyüme oranları yakalamıştır. 2001 krizi sonrası yüzde 18 oranında bir daralma yaşayan inşaat sektörü, uygulanan politikalar ve küresel piyasalardaki canlanmanın etkisiyle, gayrimenkul sektörünü olumlu olarak etkilenmiş, 2005 yılından sonra iyice belirginleşmiştir. 2005 ile 2007 yılları arasında en yüksek büyüme oranlarına sahip sektör inşaat sektörü olmuştur. Tek haneye kadar düşen enflasyon oranları, düşük seviyelerde izleyen faiz oranları ve dünya ekonomisindeki genel yükseliş trendi, ekonominin ve sonucunda inşaat sektörünün canlanmasında önemli rol oynamıştır. Bu dönemde başta konut sektörü olmak üzere, gayrimenkul sektöründe ciddi bir canlanma

<sup>71</sup> Bozkurt Ö., Ergun T., Sezen S., 2008. *Kamu yönetimi sözlüğü*, TODAİE, (243):236.

<sup>72</sup> Kalabalık H., 2003. *İmar hukuku*, Seçkin Yayınları, Ankara, 23.

<sup>73</sup> GYODER, 2001. *Gayrimenkul Zirvesi II*, GYODER, İstanbul, 1-7,10,12-14,27- 31,45-58.



yaşanmış, alışveriş ve ticaret merkezleri, ofis ve otel binaları inşaatlarında büyük bir artış gerçekleşmiştir. Düşük faiz oranları sektördeki canlanmayı tetikleyen en önemli faktör olarak görülürken, enflasyon oranlarındaki düşüş de, uzun vadeli gayrimenkul kredilerinde yatırımcılara güvence imkanı sunmuştur. Ayrıca 2007 yılında kanunlaşan “mortgage yasası” ile gayrimenkul finansmanı hukuksal ve finansal bir zemine oturtulmuştur. 2006 yılının mayıs-haziran aylarında dünyadaki finansal piyasalarda meydana gelen sarsıntılar faiz oranlarını ciddi ölçüde arttırmasına rağmen bu sarsıntıdan en az etkilenen ülkelerden biri de Türkiye olmuş, inşaat sektörü büyümesini sürdürmüştür. Ancak faiz oranlarının artmasından ötürü, konut kredilerine erişebilirliği azaltmıştır. Konut kredi faiz oranlarının artması, konut talebini de etkilemiş, 2007 yılında inşaat sektöründeki büyüme oranı yüzde 5’e kadar gerilemiştir. 2008 yılında ise ABD kaynaklı küresel kriz nedeniyle de, 2002 yılından itibaren yükseliş trendinde olan gayrimenkul sektörü durgunlaşmaya başlamıştır ve yüzde 7.6 oranında daralmıştır. Yanı sıra finansal piyasaları da derinden etkileyen küresel kriz, son yıllarda yaşanan likidite bolluğuna da son vermiş ve yabancı yatırımcının fonları ülkemizin reel ve finansal sektöründe çekmeye başlamasına neden olmuş, özellikle yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleştirilen AVM projelerinde azalmalar gerçekleşmiştir.

İnşaat sektörü, ekonomik krizlerden en çok etkilenen sektör olmasının yanında en küçük ekonomik canlanmada sektöre yansımaktadır. 2001 krizi sonrası 2008 e kadar olan dönemde inşaat sektörü sırasıyla; 2002-yüzde 13.9, 2003-yüzde 7.8, 2004-yüzde 14.1, 2005-yüzde 9.3, 2006-yüzde 18.5, 2007-yüzde 5.7 oranında büyüyerek gayrimenkul sektörünün son dönemdeki gelişmesinde oldukça etkili olmuştur. 2006 yılındaki yüzde 18.5’lik büyüme oranı ile adeta bir patlama yaşamıştır.

2002 yılında, konut finansmanında aktif bir rol üstlenmeye başlayan TOKİ, yaptırdığı sosyal içerikli konutlarla gayrimenkul sektörünün canlanmasından önemli bir rol oynamıştır. Gayrimenkul sektöründeki bu canlanmalar, sektörü yeni bir sürece sokmuştur. Bu yeni süreçte; gayrimenkul sektörü kendisini gelişmiş ekonomilerdeki normlara uyarlamaya çalışırken, etkin bir finansman sistemi kurulmakta, inşaatların kalite ve standartları yükseltilmekte, kayıt dışı ve kaçak yapılaşma kontrol altına

alınmaya ve yabancıların katılımı genişleyerek uluslararası alanda talep arttırılmaya çalışılmaktadır.

Gelişmekte olan bir ülke olarak Türkiye, 1950'li yıllardan bu yana yaşanan hızlı sanayileşmenin bir sonucu olarak, geniş kapsamlı bir kentleşme sürecinden geçmektedir. Nüfusun artması ve kırsal bölgelerden kentsel bölgelere göç hareketi, şehirlerin hızla büyümelerinde etkin rol oynamıştır. Gayrimenkul Piyasasında Ortaya Çıkan Eğilimler Araştırması'nın sonuçlarına göre, İstanbul tüm Avrupa şehirleri arasındaki en cazip üçüncü gayrimenkul yatırım piyasasıdır.<sup>74</sup>

Türkiye için gayrimenkul yatırımları 1980 yılı sonrasında literatüre girmiş olsa da asıl hareket 2000 sonrasında gerçekleşmiştir.

İnşaat Sektörü, 1980 sonrasında ülke ekonomisinin yeniden yapılanması sürecinde sermaye için cazip bir yatırım alanı haline gelmesine olanak sağlamıştır. Daha önceki dönem işlevsel ve biriktirilen bir şey iken, bu sefer üretimi ve dolaşımı yolu ile değer kazanılan bir araca dönüşmüştür.

Bununla birlikte gelişmekte olan ülkelerde sabit sermaye yatırımlarının büyük oranda imar işlerine ayrılmak durumunda olması inşaat sektörünü başlı başına karlı bir alan haline getirmektedir. İnşaat sektöründe ve bununla bağlantılı olarak gayrimenkul sektöründe temel altyapı yatırımlarının finansman yöntemlerini geliştirmek ve özel inşaatlar için teşvik edici mekanizmalar oluşturulmuştur.<sup>75</sup> 1980 öncesinde daha altyapı ve sanayi yapılarına yönelen müteahhitlik işleri, 1980 sonrasında gayrimenkul geliştirme işlerini de kapsayacak biçimde genişlemiştir.

2001 krizi sonrası başta inşaat sektörü olmak üzere pek çok sektörde yüksek büyüme oranları yakalamıştır. yüzde 18 oranında bir daralma yaşayan inşaat sektörü, uygulanan

---

<sup>74</sup> ULI ve PWC (Urban Land Institute ve PricewaterhouseCoopers), 2009

<sup>75</sup> Emiroğlu, K., Ünsal, S., (2006). Kentleşme, Yapı ve Konut 1923-1950 Dönemi, İnşaat Sanayi Yayınları, Ankara.

politikalar ve küresel piyasalardaki likidite bolluğunun etkisiyle, gayrimenkul sektörünü olumlu olarak etkilenmiş, 2005 yılından sonra iyice belirginleşmiştir.

2005 yılından itibaren gerçekleşen yasal düzenlemeler ile; başta konut sektörü olmak üzere, gayrimenkul sektöründe ciddi bir canlanma yaşanmış, alışveriş ve ticaret merkezleri, ofis ve otel binaları inşaatlarında büyük bir artış gerçekleşmiştir. Düşük faiz oranları sektördeki canlanmayı tetikleyen en önemli faktör olarak görülürken, enflasyon oranlarındaki düşüş de, uzun vadeli gayrimenkul kredilerinde yatırımcılara güvence imkanı sunmuştur. Ayrıca 2007 yılında kanunlaşan “mortgage yasası” ile gayrimenkul finansmanı hukuksal ve finansal bir zemine oturtulmuştur. 2006 yılının Mayıs-haziran aylarında dünyadaki finansal piyasalarda meydana gelen sarsıntılar faiz oranlarının ciddi ölçüde arttırmasına rağmen bu sarsıntıdan en az etkilenen ülkelerden biri de Türkiye olmuş, inşaat sektörü büyümesini sürdürmüştür.

Ancak faiz oranlarının artmasından ötürü, konut kredilerine erişebilirliği azaltmıştır. Konut kredi faiz oranlarının artması, konut talebini de etkilemiş, 2007 yılında inşaat sektöründeki büyüme oranı yüzde 5’e kadar gerilemiştir. 2008 yılında ise ABD kaynaklı küresel kriz nedeniyle de, 2002 yılından itibaren yükseliş trendinde olan gayrimenkul sektörü durgunlaşmaya başlamıştır ve yüzde 7.6 oranında daralmıştır. Bununla birlikte finansal piyasaları da derinden etkileyen küresel kriz, son yıllarda yaşanan yükselişe son vermiş ve ülkemizin reel ve finansal sektöründe yabancı yatırımcının fonları çekmeye başlamasına neden olmuş, özellikle yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleştirilen AVM projelerinde azalmalar gerçekleşmiştir.

Türkiye’deki gayrimenkul piyasasını yönlendiren ya da etkileyen çok sayıda faktör bulunmaktadır. Başlıca etkenler aşağıda özetlenmiştir:

- a) Nüfus artışı
- b) Kırsal bölgelerden kentsel bölgelere devam eden göç
- c) Doğal felaketler
- d) Mevcut konutların yenilenmesi
- e) Perakende piyasasının modernizasyonu ve gelişmesi

- f) Çok uluslu ve belli bir büyüklüğe ulaşmış ulusal şirketlerin sayısındaki artış ve bunun yol açtığı ofis alanı ihtiyacındaki artış
- g) Avrupa, Orta Asya ve Orta Doğu arasında bir köprü olan Türkiye'nin coğrafi konumunun lojistik sektörü ve bununla ilgili inşaat ihtiyacının önemini ortaya koymakta olması.

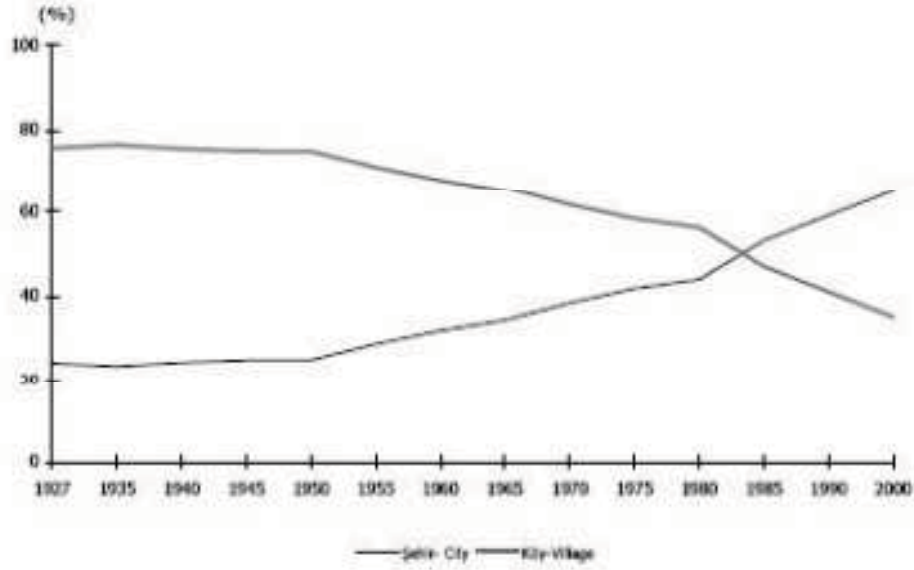
Yukarıda bahsedilen gerekçelere dayanarak Türkiye gayrimenkul piyasası aşağıdaki şekilde sınıflandırılabilir:

- 1) Konut Piyasası
- 2) Ofis Piyasası
- 3) Perakende Piyasası
- 4) Lojistik Piyasası

#### **3.4.1.1.Konut Yatırımlarının Gelişim Süreci ve Mekana Yansımaları**

Köyden kente göçün hızlandığı özellikle 1950'li yıllar sonrası, kentleşmenin önemli ölçüde arttığı Türkiye'de, konut sorunu önemli bir yer tutmuştur. Kontrolsüz göç kentlerdeki konut arzının konut talebini karşılayamamasına neden olmuş, siyasilerin popülist politikaları nedeniyle resmileşen gecekondular sadece ekonomik olarak değil sosyal olarak da etkisini hissettirmiştir. Konut sorunu çarpık kentleşme, kaçak yapılaşma, şehirlerdeki adaletsiz gelir dağılımı gibi sorunları da beraberinde getirmiştir. Türkiye'de konut talebindeki artışın en önemli nedenlerinden bir tanesi hızlı nüfus artışıdır. 2008 yılı verilerine göre Türkiye'nin nüfusu 71.8 milyondur. 1927 yılında yaklaşık olarak 13 milyon olan nüfusumuz, 1935 yılına kadar yılda ortalama 314 bin kişi artarken, bu artış hızı 2000'li yıllarda ortalama olarak 1 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. 2008 yılı verileri itibariyle Türkiye, dünyada en kalabalık 19.ülkeyken, nüfus artış hızı ise yıllık yüzde 1.31 olarak yüzde 1.11'lik dünya ortalamasının üzerindedir. Hızlı nüfus artışı ve köyden kente göçün devam etmesinden ötürü, Türkiye ekonomisi konut talebini karşılamakta yetersiz kalmaktadır.

**Şekil 3.3.: Türkiye’de kentsel ve kırsal nüfusun dağılımı**



*Kaynak:* TÜİK, İstatistiki Göstergeler Raporu, 1924-2007,2012

Türkiye’de konut sorunu ekonomik olarak ele alındığında sürekli ve yüksek enflasyon ortamı, düşük ve orta gelirli hane halklarının tasarruf yetersizliği, faiz oranlarındaki değişimler, siyasi belirsizlikler ve gerçekleşen ekonomik krizler nedeniyle tam bir istikrar ortamına kavuşamaması, gelişmiş ülkelerdeki gibi etkin bir konut finansman sisteminin kurulamamasının başlıca nedenlerindendir.

Değişken enflasyon ve yüksek faiz oranları konut kredisi verecek kurumların, uzun vadede meydana gelebilecek risklerden ötürü finansman olamaması, gayrimenkul sektörünün uygulamacı dinamiği olan finansman sisteminin ülkemizde oturamamasına sebep olmaktadır.

Türkiye’de konut üretim aşamasında yaşanan sorunları dört başlıkta toplayabiliriz;<sup>76</sup>

**Nitelikli arsa üretilememesi:** Konut maliyetleri içinde önemli bir yere sahip olan arsa maliyetleri, artan konut talebi nedeniyle yıllar itibariyle artış göstermektedir. Konut sorununun azaltılması açısından arsa fiyatlarındaki spekülasyonları önleyerek uçuk fiyat artışlarının önüne geçmek, konut üretiminde maliyetler azalacağından fiyatlardaki dengesizlik önlenmiş olacaktır.

<sup>76</sup> Ersöz Yunus Halis, **Türkiye’de Konut Politikaları**, İstanbul: Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bilim Dalı, 1994 s.101-108

***Dar gelirliye yeterli finansmanın sağlanmaması:*** Ülkemizdeki konut finansmanı, düşük gelirli vatandaşların ihtiyacına göre yetersiz kalmaktadır.

Son yıllarda TOKİ, düşük gelirli vatandaşlar için sosyal konut üretse de, edinim noktasındaki uygulamalar konut sorununu tam anlamıyla çözememektedir. Bu yüzden, dar gelirli vatandaşlara uygun vade ve faiz oranında krediler teşvik edilmelidir.

***Teknolojik yetersizlikler:*** Konut inşaatlarında teknolojik yetersizlikler nedeniyle işin aksaması durumunda bu süreçte yaşanan gayrimenkullerde ve inşaat malzemelerindeki fiyat artışları maliyeti arttırmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin tipik ekonomik yapısından kaynaklı yatırım riski olarak tanımlanan bu durum alıcılar ve yatırımcılar açısından zorluklar yaratabilmektedir. Bu yüzden, bu süreci hızlandıracak uygun teknolojinin seçimi oldukça önemlidir.

***Alt yapı yatırımlarındaki eksiklikler:*** Ülkemizde altyapı yatırımlarının eksik olması nedeniyle, konut üretim aşamasında ciddi sıkıntılar meydana gelmektedir.

Gerekli altyapı kapasitesinin eksik kalması, yol, su, elektrik, telefon gibi teknik altyapının sağlanmaması konut üretimine engel olmaktadır.

Gelişmiş ülkelerdeki gibi uzmanlaşmış finans kuruluşlarının önemli roller üstlendikleri, konut kredisi piyasasında etkin bir rol oynadıkları gelişmiş bir konut finansmanı sisteminin Türkiye’de bulunmayışı, konut sektörünün gelişmemesinde etkilidir.

Piar Gallup şirketinin 1991 yılında yaptığı araştırmaya göre Türkiye’de konut finansmanının sadece yüzde2.7’si finansal kurumlardan alınan krediler ile yapılmaktadır.

### ***Türkiye’de Konut Sorunu***

Türkiye’de konut sorununu çözülemeye yönelik çeşitli düzenlemeleri ve politikalar uygulanmıştır. Türkiye’de planlama sisteminin anlatıldığı 4. Bölümde bu konu ayrıntılı olarak yer almaktadır.

Konut sorununu çözmeye yönelik uygulamalara bakıldığında;

***1923-1960 döneminde*** başkentin Ankara’ya taşınması nedeniyle Ankara’da yeni bir kent hareketi başlamış ve kentte memurlara yönelik konutlar üretilmeye başlanmıştır.

Dönem içinde çıkartılan yasalar ile memur konutlarının yapımı desteklenmiş, arazi ve kredi tahsisi sağlanmış ve konut kiralarının sınırlandırılmasına karar verilmiştir. Halkın konut talebini karşılamak amacıyla ise 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş, bu bankanın faaliyetlerinin yetersiz kalması nedeniyle 1946 yılında yeniden yapılandırılarak Emlak Kredi Bankası adı altında anonim ortaklığı olarak kurulmuştur. Kentleşmenin hızlandığı, gecekonduların başlaması ile konut talebini karşılamakta yetersiz kalınmış ve neticesinde de dar gelirli yeni kentliler önceleri genellikle kamuya veya bir başka şahsa ait araziler üzerinde kendi olanakları ile konutlarını inşa etmişlerdir.

Bu yasal mevzuat dışındaki yapılaşmalar, daha sonraları konut ihtiyacı bulunan kişilerin konutlarını kendi arsaları üzerinde plansız ve projersiz bir biçimde üretmeleri sürecine dönüşmüştür.<sup>77</sup> 1940-1950 yılları arasında yüzde20.1 olan kentsel nüfus artışı 1950-1960 arasında yüzde 80.2 olarak gerçekleşmiştir.<sup>78</sup> Bu dönemde Emlak Bankası toplu konut yapımına öncelik vermiştir.

Devlet ise çıkardığı yasalarla konut üretimini arttırmak amacıyla yapılan konutları 10 yıl süre ile bina vergisinden muaf tutulmuş, bireysel krediler ile konut edinimi özendirilmiştir. Ayrıca devlet, belediyelere konut yapma görevlerini zorunlu görevleri arasına alma yetkisi vermiş, belediye meclisleri, belediye konutları yapmak, bu konutları ihtiyaç sahiplerine kiraya vermek veya satma işleri hakkını elde etmiştir.

**1960-1980 döneminde** Devlet Planlama Teşkilatı'nın kuruluşu ve hazırlanan kalkınma planları ile konut sorunu çözülmeye çalışılmıştır. Ancak hızlı nüfus artışı nedeniyle bu çalışmalar olumlu sonuç vermemiştir.

**1980 sonrası dönemde** ise konut gereksinimi ve doğuracağı finansmanı karşılamak amacıyla 8 Temmuz 1981 tarihli 'Toplu Konut Kanunu' çıkarılmış ve devletin konut alanındaki toplu konut politikası ağırlık kazanmıştır.<sup>79</sup> 1984 yılında çıkartılan yasalar ile

---

<sup>77</sup> Uludağ s.181

<sup>78</sup> Alp s.175

<sup>79</sup> Tapan M.,1996. *Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, İstanbul: Tarih Vakfı Yayını, s.376.

de ‘Toplu Konut Fonu’ kurulmuştur. Beşinci beş yıllık planında, toplu konut Fonundan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşme alanlarının açılması, bu alanlara kredili arsa tahsisi yapılması için hazırlıklara girişilmiştir.

1990’lı yılların başından itibaren ise, Pamukbank, İş bankası, İmar Bankası, Dışbank, Yapı Kredi Bankası, Akbank, Halk Bankası tüketici kredisi adı altında bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamışlardır. Fakat 1994’ün ilk yarısında ortaya çıkan kriz sebebiyle bu dönemde bankalar konut kredisi vermeyi durdurmuşlardır.<sup>80</sup>

Türkiye, cumhuriyetin kuruluşundan bu yana konuta yönelik kurumsal bir sistem kurmaya ve sorunların çözümüne yönelik olarak Toplu Konut İdaresi, Türkiye Emlak Bankası, Kooperatifler, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gibi gerekli yapılanmaları kurmuş, ancak yine de konut sorununu çözmeye yönelik kalıcı adımlar atamamıştır. Konut sorunu, kamu desteği ile çözülmeye çalışılmış ancak piyasa mekanizmasına bağlı çözümler bir türlü üretilenmemiştir.

Ülke ekonomisindeki iyileşmeler ve konut kredi talebindeki artışlar sonucu, TOKİ’nin dar gelirli vatandaşlara yönelik gerçekleştirdiği projeler ve uzun vadeli konut kredisi sistemi olan mortgage’nin uygulanmaya konmasının ardından konut piyasası ciddi oranda büyümüştür.

Ancak 2008 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle büyüme hızı yavaşlamaya başlamıştır.

Ülkemizdeki hızlı nüfus artışı ve devam eden köyden kente göç, konut talebini her yıl 600.000 bin adet artmaktadır. Bu açığın yalnızca 20’si yeterli alım gücüne sahip hane halkları tarafından karşılanabilmektedir. 2005 yılındaki toplam 2.133.045 adet konut ihtiyacının yüzde 50’si nüfus artışından, yüzde 28’i kentsel dönüşümden ve geri kalan kısmı da yenilme ve deprem riskinden kaynaklanmaktadır. 2.5 milyon adet konut talebinin ise; yüzde 47’si yeni ihtiyaç ve yüzde 48’i yenileme ihtiyacından kaynaklanırken, bu talebin yüzde 68’i B grubu standart ve nitelikli konutlara ve yüzde 28’i C grubu sosyal konutlara gerçekleşmektedir.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> Uludağ, s. 181

<sup>81</sup> Gürleses F., *Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015*, GYODER 6. Zirve Sunumu <http://www.gyoder.org.tr/sunum/z6s/Dr.Can.Fuat.Gurlesel.pdf>, s.3-8



Son yıllarda Türkiye’de sabit sermaye yatırımları içinde konut sektörünün payı artış göstermektedir. Sabit sermaye yatırımları içinde konut sektörü önemli bir yere sahipken, bu sektöre yapılan yatırımlar konut ve gayrimenkul sektörünün gelişmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Özel sektörün yapmış olduğu konut yatırımlarının, sabit sermaye yatırımları içindeki payı 2004 yılında yüzde 13.3 iken, 2010 ve 2011 yıllarında artış göstermesine rağmen 2012’de özel sektörün payı azaltılmak üzere programlanmıştır. Bununla birlikte kamunun sabit sermaye yatırımları içindeki konut sektörünün payı 2004 yılında yalnızca yüzde 1 iken, 2008 yılından itibaren artış göstermektedir. 2012 yılında DPT tarafından yüzde 0.3 oranında artış programlanmıştır.

**Tablo 3.3.: Sabit sermaye yatırımları içinde konut sektörünün payı**

	Toplam İçindeki Payları (yüzde )								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Kamu Sektörü</b>	1.0	1.7	1.5	1.6	1.5	1.6	1.5	1.7	<b>2.0</b>
<b>Özel Sektör</b>	13.3	15.1	15.6	14.5	12.6	11.5	<b>17.1</b>	<b>15.2</b>	14.6

*Kaynak:* DPT, Temel Ekonomik Göstergeler, 2004-2012, [www.dpt.gov.tr](http://www.dpt.gov.tr), Erişim:10.02.2013

#### 3.4.1.2. Alışveriş Merkezi Yatırımlarının Gelişim Süreci ve Mekana Yansımaları

Bir mimari yapı bütünü içinde birden çok departmanlı mağaza ile küçüklü büyüklü perakendeci ünitelerin, kafeterya, restoran, eğlence merkezi, sinema sergi salonu, banka, eczane ve benzeri işletmelerin de içinde yer aldığı, satış alanı 5.000 m<sup>2</sup>'den başlayıp 300.000 m<sup>2</sup>'ye kadar değişebilen kompleksler, alışveriş merkezi olarak tanımlanabilir.<sup>82</sup>

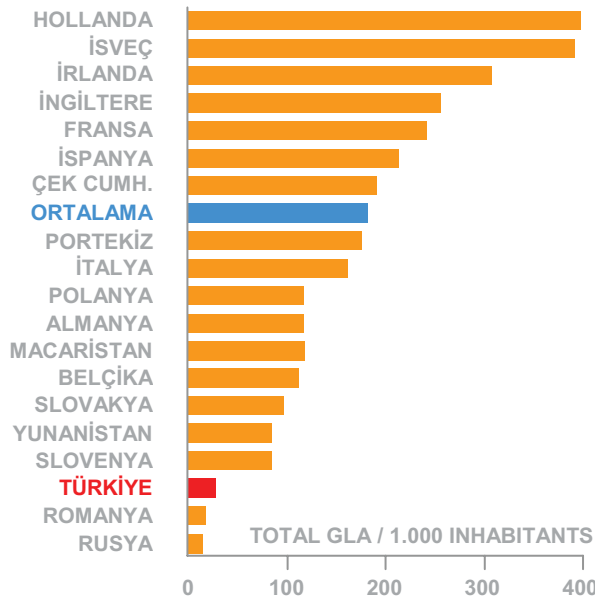
Dünyada 1957 yılında ABD tarafında yapılan AVM’ler, Türkiye’de ilk kez 1988 yılında hizmete açılmıştır. Son yıllardaki gayrimenkul sektöründeki gelişmeler içinde özellikle GYO’lar ve ticari bankalar tarafından finanse edilen alışveriş merkezi projeleri dikkat

<sup>82</sup> Alkıbay S., Doğan T., Şeref H., 2007. *Alışveriş Merkezleri Ve Yönetimi*, Ankara: Siyasal Kitabevi, s.2

çekicidir. İstanbul, İzmir ve Ankara gibi büyük şehirlerimizin yanı sıra, Anadolu'nun çeşitli kentlerinde alışveriş merkezleri hızla açılmaya başlamıştır.<sup>83</sup>

Ancak Türkiye'deki bu hızlı gelişimle ortaya çıkan rakamlar büyük gibi görünse de Avrupa ülkelerine bakıldığında ortalamanın oldukça altında kalmaktadır. Türkiye'de 1000 kişiye düşen kiralanabilir alan 32 m<sup>2</sup> iken, bu değer Norveç'te 734 m<sup>2</sup>, ye ulaşmıştır.

**Şekil 3.4.: 1000 Kişi başına düşen kiralanabilir alan (metrekare)<sup>84</sup>**



- i. Türkiye Toplam Kiralanabilir Alan (TKA) : 2.384.858 m<sup>2</sup>
- ii. 1000 kişiye düşen TKA (Türkiye) : 32 m<sup>2</sup>
- iii. 1000 kişiye düşen TKA (İstanbul) : 84.6 m<sup>2</sup>

- TKA / 1000 kişi - Norveç : 734 m<sup>2</sup>
- TKA / 1000 kişi - İngiltere : 230 m<sup>2</sup>
- TKA / 1000 kişi - İtalya : 121 m<sup>2</sup>
- TKA / 1000 kişi - Çek Cumhuriyeti : 80 m<sup>2</sup>

Kaynak: AMPD, <http://www.ampd.org/arastirmalar/default.aspx?SectionId=87>, Erişim:15.02.2013

<sup>83</sup> Price Waterhouse Coopers&AMPD, *Türk Perakende Sektörünün Değişimi ve Ekonomi Üzerindeki Etkileri Raporu*.

<sup>84</sup> <http://www.ampd.org/arastirmalar/default.aspx?SectionId=87>, Erişim:15.02.2013

Türkiye geneli alışveriş merkezi yatırımları açısından dağılımı incelendiğinde özellikle satın alma gücü, eğitim düzeyi, okuryazarlık oranı daha yüksek ve nüfusun yoğun olduğu ülkenin en gelişmiş İstanbul, Ankara ve İzmir illeri öne çıkmaktadır.

Türkiye’de yapılan dikkate değer projeler, Cevahir AVM(2005), Kanyon AVM (2006), Metrocity(2003), ve Astoria AVM olarak gösterilebilir. Daha çok üç büyük şehirde yapılan AVM’lerin pazarın doygunluğa ulaşması ve arz yetersizliği sonucu arazi fiyatlarının hızla yükselmesi nedeniyle, gayrimenkul yatırımcıları, yatırım yapmak için Anadolu’daki şehirlere bakmaktadırlar. Yanı sıra üç büyük şehirde getiri oranları yüzde 7-8 oranına düşmüş olmasına rağmen, Anadolu şehirlerindeki getiri oranları ortalama olarak yüzde 10-11 dolaylarındadır. Anadolu’daki organize perakende kiralarının düşük olması nedeniyle de, piyasaya yeni perakendeciler katılmaktadır.<sup>85</sup>

#### **3.4.1.3.İstanbul da Gayrimenkul Yatırım Süreci ve Mekana Yansımaları**

İstanbul’da Gayrimenkul Yatırımlarının gelişim süreci Ülke ekonomisinin dışa açılması, tüketim bazlı büyüme ve küreselleşme dinamiklerinin etkilerinin giderek arttığı bu süreçte İstanbul kent mekanı sermaye yatırımlarının çarpıcı biçimde artması ile şekillenmiştir. Ulusal ölçekli sermaye dışında, uluslar arası sermaye de İstanbul’a yatırım yapmaya başlamıştır.

1980 sonrası özellikle 1990 sonrasında İstanbul’un küresel kent olma söylemi, kentin belirli bölgeleri önemli hale getirmiş (özellikle kent merkezi) ve arsa rantını diğer dönemlerle kıyaslandığında önemli ölçüde arttıran bir süreç yaşanmıştır.

İlk olarak devlet eli ile orta sınıfların konut sorununu çözmek amacıyla kooperatiflere arsa ve kredi yoluyla kaynak sağlanmasıdır. 1984 yılında kurulan Başbakanlık Toplu Konut İdaresi veya Emlak Bankası aracılığı ile daha önceki dönemin küçük müteahhitlerinin yap-sat dönemi ile karşılaştırıldığında daha büyük bir sermaye birikimi gerektiren kooperatif projelerinin ve toplu konut projelerinin hayata geçirildiği görülmektedir.

---

<sup>85</sup> Colliers, *Realestate Market Review*, Türkiye 2007 ilk yarı raporu, s.44-45

Kentin çevresinde yer alan mülkiyet açısından parçalı olmayan büyük arazi parçalarını içeren çeperlerde de arazi piyasasında hareketlilik görülmektedir. Kente olan uzaklığı ve yapılaşmaya açık olmayan kısmen boş ve küçük ölçekli tarımsal nitelik taşıyan bu arazilerde (mülkiyetleri parçalı değil ve ucuzdur) el değiştirmeye başladığı görülmektedir. Bu arazilerin yapılaşma izni alarak imara açılması, ve toplu konut projeleri için kamu idareleri ile ilişkileri ile sürecin sağlanması ile birlikte oluşan geliştirme karı mülkiyetin son sahibi ve geliştiricileri tarafından alıkonulmaktadır.

Kentin çeperlerinde yer alan imarsız geniş araziler yatırımcı-spekülatör ve arazi mafyası tarafından imarsız arsa fiyatından satın alınarak toplanmakta, yerel ve/veya merkezi siyasi otorite ile girilen kayırma-patronaj ilişkileri yolu ile villa /lüks konuta uygun imarlı arsa statüsü kazandırılmaktadır.<sup>86</sup>

1980'lere ulaşıldığında inşaat sektörü hem teknoloji, hem girişim kapasitesi, hem de yapı malzemesi bakımından çok gelişmiştir konut sorununun çözümünde bu kapasiteyle rol alabilecek bir aşamaya ulaşmıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında, konut sorununa çözüm olarak gelişen, ister gecekondular, ister yapsatçı, isterse de konut kooperatifleriyle sunum biçimi olsun, hiçbiri yaşam kalitesini geliştiren, nitelikli çevreler oluşturan, sunum biçimleri olamamıştır. Bunun ötesinde, özellikle yapsatçı üretimin pahalı konut arzı, yeni konut sunum biçimleri arayışını gündeme getirmiştir. Bu da toplu konut sunum biçiminin kurumsallaşması ve yaygınlaşması halinde ortaya çıkmıştır. Toplu konut sunum biçimi bir çözüm olarak ilk kez 1967 yılında İkinci Beş Yıllık Planda önerilmiştir. Bu süreç büyük bir sermayenin harekete geçirilmesini, talebin örgütlenmesini, büyük bir arsanın sağlanmasını, burasının planlamasının yapılmasını ve alt yapısının harekete geçirilmesini gerektirmektedir. Bu ölçekte bir girişimi gerçekleştirebileceklerin başında devlet gelmesine karşın, toplu konut girişimlerini başlatanlar özel kesim ve yerel yönetimler olmuştur. Bu ilk girişimciler toplu konut yapım sürecinin yasallaştırılması konusunda önemli engellerle karşılaşmışlardır. Toplu konut yasaları çıkarılarak, bu sürecin yasallaştırılması ancak 1980'li yılların başında olabilmıştır. Yerel yönetimlerin öncülüğünde gelişen ilk toplu konut modellerinde

---

<sup>86</sup> Kurtuluş, H., 2002. *İstanbul'da 'Ayrıcalıklı Konut Alanları ve Yoksulluğa Kentsel Kaynak Transferleri Çerçevesinden Bir Bakış: Bahçeşehir, KemerCountry, Acarkent, Beykoz Konakları, Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama*, 8 Kasım Dünya Şehircilik Kolokiyumu, 6-8 Kasım, 215-229, Ankara.

kooperatifler ve özellikle kooperatif üst birlikleri önemli roller oynamışlardır. Bu dönemin kooperatifçiliği kendisinin 1960'lı yılların daha çok küçük ölçekli kooperatifçiliğinden kendisini ayırmak, salt konut yapımıyla ilgilenmek dışında konut çevresine ilişkin hizmet sunumunu da kapsamak ve bu yolla gerçekleştirilen bir nitel sıçramayı göstermek için "kent kooperatifçiliği" kavramını kullanmaya başlamışlardır.<sup>87</sup>

1980'li yılların enflasyonist ortamında konut piyasası, siyasi yozlaşma, kapitalist gelişme ve uluslararası finansın kesişme noktasında yer alan İstanbul'un en karlı sektörü haline gelmeye başlamıştır. Kamu görevlilerinin artan ölçüde nüfuz ticaretine başvurması ve arazi kullanımına ilişkin yasal düzenlemeler yapması veya mevcut planlama ve düzenleme sistemini yumuşatması ile birlikte İstanbul'un çeperlerinde yer alan geniş alanlara imar verilerek, büyük müteahhitlere ya da bankalara satılmış veya aktarılmıştır.<sup>88</sup>

İstanbul'da Kentsel yapı 1980 öncesinde küçük ölçekli sermaye yatırımlarının şekillendirdiği bir dokuya sahiptir. Gayrimenkul piyasası konut ağırlıklı olup geleneksel modellerle çalışmaktadır. Kent daha lineer bir yapıya sahiptir ve ulaşım aksları çevresinde büyümüştür.

1980 sonrasında ise gayrimenkul piyasası büyümüş ve kent yeni bağlantı yolları ile birlikte kuzeye doğru yayılmıştır. Büyük ölçekli sermayenin daha büyük arsalar üzerinde yeni yaşam ve tüketim biçimlerine göre düzenlendiği mekanlar oluşmuştur.

### **İstanbul'da Konut Yatırımları:**

- a) TOKİ, Emlak GYO aracılığı ile kamu arazileri üzerinde gerçekleştirilen yerleşim alanları ve bu yerleşim alanlarının çevresine yayılan yerleşim alanları (Ataşehir, Bahçeşehir, İspartakule, Halkalı, Ataköy gibi)
- b) Kooperatiflere tahsis edilen kamu arazileri üzerinde orta sınıf için üretilen toplu konutlar (Beylikdüzü, Yakacak)

---

<sup>87</sup> Tekeli, İ., 2008. *1980'li Yıllara Kadar İzmir'deki Konut Sunum Biçimlerinde Yaşanan Çeşitlenmeler, İzmir'de, 80'li Yıllardan Günümüze Konut ve Mimarlık Kültürü Sempozyumu, İzmir Serbest Mimarlar Derneği*, 29-30 Kasım, İzmir.

<sup>88</sup> Keyder, Ç., 2000. *İstanbul Küresel İle Yerel Arasında*, Metis Yayınları, İstanbul.

- c) Büyük ölçekli özel mülkiyetler (Özel orman alanları, çiftlik arsaları) üzerinde gelişen kapalı villa siteler (Kemberburgaz, Göktürk, Ömerli, Riva, Büyükçekmece) ve çevresinde gelişen projeler
- d) Özel mülkiyet üzerinde gerçekleştiren orta sınıflar için üretilen kapalı siteler (Çekmeköy, Bahçeşehir, Kartal)
- e) Kent merkezinde yer alan kamu arsalarının tahsisi ve üzerinde gerçekleştirilen karma projeler (Büyükdere aksı, Mecidiyeköy)
- f) Kent merkezinde fonksiyon değiştiren alanlar üzerinde gerçekleştirilen projeler (sanayi alanları, kentsel hizmet alanları)

### **İstanbul'da AVM Yatırımları:**

İstanbul, Türkiye'de tüketicileri modern alışveriş merkezi ile tanıştıran ilk şehir olmuştur. İlk olarak 1988 yılında Ataköy'de Galleria'nın açılmasıyla yeni bir dönem başlamıştır.

İstanbul metropoliten alanında 1990 yılından sonra oluşan yeni alışveriş merkezleri açılmadan önce, alışveriş mekanları olarak, genellikle, belirli bölgelerdeki çarşılar, semt pazarları, mağazaların yoğun olarak buldukları yerler kullanılmaktaydı.

- a) Karma projeler içinde kent merkezinde yoğunlaşma (Şişli, Beşiktaş, Kadıköy, Bakırköy)
- b) Ulaşım bağlantıları üzerinde outlet konseptli yayılma (Büyüçekmece, Bayrampaşa, Pendik, Basın Ekspres)

Görülüyor ki, 1980'lerden sonra çok merkezli bir yapıya bürünen MİA, Levent- Maslak ana aksı ile alt merkezler (Kadıköy-Bakırköy) arasında gelişirken, alışveriş merkezleri de bu gelişime paralel olarak bu aks çevresinde yerleşmeyi uygun görmüşlerdir. İstanbul'un merkezler kademelenmesinin deki hiyerarşik yapıyı alışveriş merkezlerinin oluşturduğu bölgelerde gözlemlemek mümkündür. MİA içinde bulunan Beşiktaş ve Şişli süper bölgesel alışveriş merkezleri ile hizmet verirken Bakırköy ve Kadıköy'de bölgesel alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bölgenin merkez karakteri, ulaşılabilirliği, ticaret hacmi ve demografik yapısı gibi öncelikli belirleyiciler İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin dağılımı ile paralellik göstermektedir.

Gayrimenkul projelerinde en önemli girdiyi arsa oluşturmaktadır. Üretilmeyen bir yapı olması ve kıt kaynak olması gayrimenkul geliştirme sürecinde arsanın edinimi önemli bir rol oynamaktadır. İstanbul'da gayrimenkul piyasasını kentin mevcut arsa/arazi stoku yönlendirmektedir. Kamu arazileri, büyük ölçekli çiftlik arazileri, çok hisseli arsalar gibi her bir mülkiyet biçiminin yarattığı dinamikler piyasanın büyümesini şekillendirmektedir.

Özellikle kamunun sahip olduğu arazi stoku İstanbul'un gelişimini anlamak açısından çok önemlidir. Kentte 1980 sonrasında oluşan yeni yerleşim alanlarının önemli bir bölümü kamu arsaları üzerinde kurulmuştur. Sektörde konut arzı önündeki en önemli engellerden biri uygun arsa arzı olarak görülmektedir. Bu engelin aşılmasının kamuya ait arazilerin piyasaya sunulması ile mümkün olabileceği ifade edilmektedir.<sup>89</sup>

1980 sonrasında İstanbul'da kentin çeperlerinde yer alan arsa ve araziler TEM otoyolu ve bağlantı yollarıyla bir yandan gecekondü yerleşimlerine diğer yandan ise sermayenin yatırım alanlarına dönüşmüştür. Bu sürecin oluşumunu kamu politikalarının yanı sıra mekânın mülkiyet biçimi de süreci olanaklı kılmıştır. 19. yüzyıl ekonomik ve sosyal yapısının ve mülkiyet biçiminin bir örüntüsü olan büyük özel mülk çiftlikleri yeni sermaye birikim modelinde etkin rol oynamıştır (Büyükçekmece Alkent 2000, Bahçeşehir Projesi vd.).<sup>90</sup>

Ulaşım bağlantıları kentsel gelişmeyi etkilediği gibi gayrimenkul piyasasının gelişme yönlerini de belirlemektedir. Bazı durumlarda gelişmeyi ulaşım altyapısının sonradan izlediği de olabilmektedir. (Beykoz'u Riva'ya bağlayan tünel, Kemerburgaz ve Göktürk bağlantı yolları vd.) 1950'lerle kadar deniz ve demiryolunun belirlediği ve Marmara Denizi'ne paralel olarak şekillenen kentsel gelişim, ulaşım da karayolunun ağırlık kazanmasıyla birlikte daha yayılcı bir süreç izlemiştir. 1988'da transit trafiğin kentin daha kuzeyine taşınması amacıyla yapılan 2. boğaz köprüsü (Fatih Sultan Mehmet) ve TEM (Trans-European Motorway) bağlantı yollarıysa öncelikle kentin kuzeyindeki içme suyu kaynakları, orman alanları, su havzaları, kırsal yerleşimler ve tarım alanları üzerindeki yapılaşma baskılarının artmasına neden olmuştur. Yapılaşmalar 2. köprü ve

<sup>89</sup> Gürlelel, C.F., 2006. *Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015*, GYODER Yayınları, İstanbul.

<sup>90</sup> Kurtuluş, H., 2005. *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*, Bağlam Yayınları, İstanbul.

TEM bağlantılı yollarının faaliyete geçişini takip eden 10 yılın sonunda, TEM boyunca uzanan ve köprü bağlantılarıyla beslenen bölgelere doğru sıçramıştır.

Süreci destekleyen olgulardan biri büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kamu ve özel finans kurumları tarafından desteklenmesi ve bunun için gerekli ekonomik ve yasal düzenlemelerin hayata geçmesidir. Diğeri ise sermaye ile iktidar arasında her zaman gizil olarak var olan kayırmacılık ilişkilerinin değişen politik ahlak ile birlikte meşruiyet kazanmasıdır.<sup>91</sup>

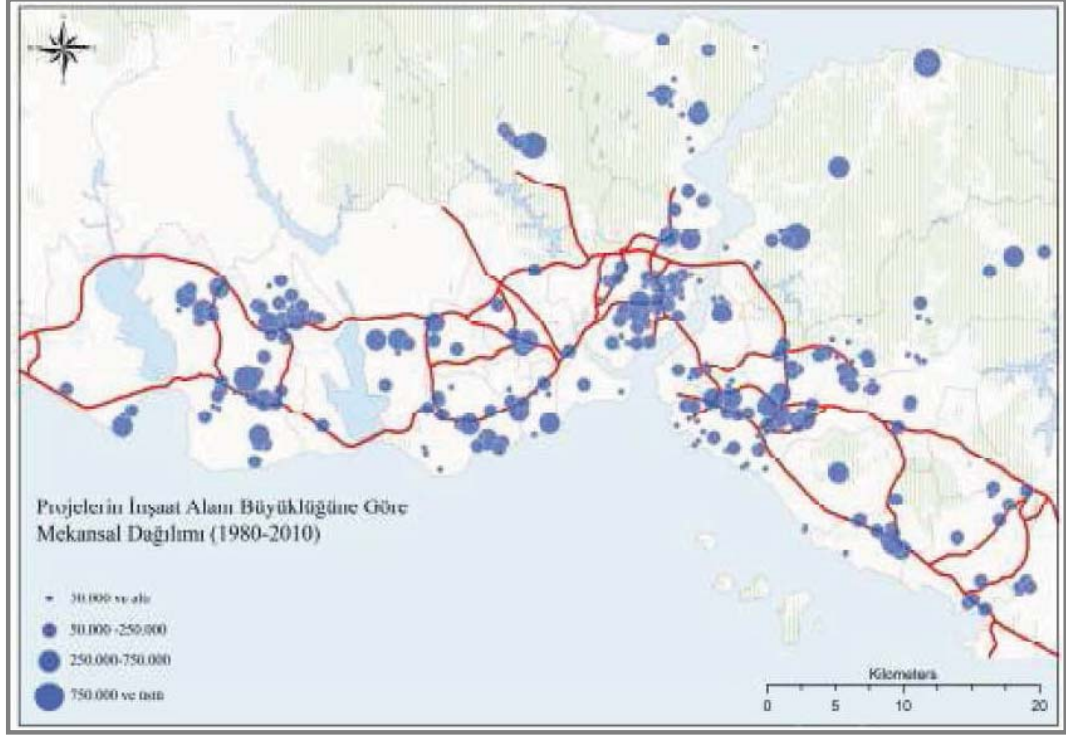
Gayrimenkul projelerinin kentte dağılımına bakıldığında Avrupa Yakasında yoğunlaştığı görülmektedir. Kent nüfusunun yüzde 60'ının Avrupa Yakasında yer alması ve yine kentin merkezi iş alanının bu yakada olması, bölgenin ulaşım olanakları ve yapılaşma koşulları projelerin Avrupa'da Yakasında yoğunlaşmasına neden olmuştur.

---

<sup>91</sup> Boratav K., 1997. *Bugünkü Türkiye 1980-1995, Türkiye Tarihi* ,160-213, Cem Yayınevi, İstanbul.



**Şekil 3.5.: İstanbul'daki gayrimenkul projelerinin inşaat metrekaresine göre mekansal dağılımı**



*Kaynak:* Han N., 2011. Gayrimenkul Piyasasına Eleştirel Bakış İstanbul Kent Örneği (1980-2010 Dönemi), İstanbul: Yüksek lisans Tezi.

Gayrimenkul projeleri Avrupa Yakası'nda yoğunlaşmakla birlikte, Anadolu Yakası'nın yatırımlardan aldığı payın süreç içinde sürekli arttığı görülmektedir. 1980-1990 arasında yatırımların yüzde 30'u Anadolu Yakasında gerçekleşirken, 2001-2010 yılları arasında bu oran yüzde 37'ye çıkmıştır. 1999 yılında yaşanan deprem, ulaşım bağlantılarının artırılmasına bağlı olarak yeni gelişme alanlarının ortaya çıkması ve kamusal politikalarla da yönlendirilen arsa arzı (Ataşehir TOKİ projeleri ve Finans Merkezi Projesi, Kartal Kentsel dönüşüm projesi vd.) projelerin Anadolu Yakasına yayılma eğilimini güçlendirmiştir. Anadolu Yakasında alt iş merkezleri, yeni konut alanları ortaya çıkmış ve AVM sayısında artış meydana gelmiştir.

### 3.5.DEĞERLENDİRME

Gayrimenkul Yatırım Projeleri günümüzde proje maketlerinden görülüp, seçilerek inşaatın temeli atılmadan satılmaya başlanmıştır. Yatırım projeleri ile bölgede yaşanan hızlı değer artışından faydalanmaya yönelik bu hareket satınalma gücünün artması ile de bağlantılıdır.

Satınalma gücünün artması ile sermaye artık büyük bir güç haline gelmiş ve kentsel alanlarda da kendini hissettirmiş hatta planlama kararlarında etkili olmaya başlamıştır. Bu durum sermayenin beklentileriyle planlama kararlarının çelişmesi sorununu ortaya çıkarmıştır.

Gayrimenkul piyasasındaki cazip getiri oranları, rant kazanımlarının yapısal olarak mümkün olduğu bir alan olması ve kayırmacılık işinin geleneksel bir davranış haline gelmesi nedeniyle piyasa ihtiyaçtan bağımsız bir şekilde büyümeye ve yayılmaya devam etmektedir. Piyasa finansmandan sektörel teşvik ve desteklere, planlama süreç ve kararlarından piyasaya arsa sunumuna kadar geniş bir çerçeve içinde gelişmektedir. Gayrimenkul Yatırım projelerinin artması, yaşam maliyetlerini ve arsa fiyatlarını sürekli arttırmaktadır.

Birleşmiş Milletlerin kaynaklarına göre günümüzde dünya genelinde 1 milyonu aşkın 400 adet metropoliten alan bulunmakta olup bunların  $\frac{3}{4}$ 'ü gelişmekte olan ülkelerdedir. Buradan da görüldüğü gibi gelişmekte olan ülkelerdeki kentsel büyüme oldukça hızlı ve sancılı olmaktadır. Bunun en temel nedeni ise potansiyel yatırımların doğru ve etkin bir şekilde yönlendirilememesi ve tamamıyla pazarın yönlendirmesi ile kentin şekillenmesidir.

Günümüzde yatırımcılar etkin yer seçimi yapabilmek için ciddi araştırmalar yapmakta ve bunların neticesine göre en uygun arsayı belirlemektedirler. Ancak buradaki kritik durum ise olası çevresel etkinin (hem fiziksel hem de sosyal) bir maliyetinin de olduğunun hesaba katılmamasıdır. Bugün bir alışveriş merkezi yer seçimi yapılırken, ulaşım, sosyal-ekonomik yapı, ticari faaliyet analizleri, arsa değerleri vb. konular

hakkında detaylı araştırmalar yapılmakta ve tahmini gelir ile kıyaslanması neticesinde söz konusu yatırımın gerçekleştirilebilirliğinin olup olmadığı belirlenmektedir. Ancak alışveriş merkezinin yaratacağı ek trafik yükü, yoğun araç trafiğinin yaratacağı hava kirliliği, çok küçük bir alanda su ve kanalizasyon altyapısına getireceği ilave yükün bedelleri fizibilite hesaplarına dahil edilmemektedir.

Planlamada bir yandan sorunlara rasyonel çözümler oluşturulurken bir yandan da farklı toplumsal çıkarlar ile kentsel işlevlerin tutarlı bir bütün içinde ele alınması gerekmektedir. Ancak topluluğun genel çıkarlarının korunduğu ya da bu genel çıkarlardan oluşan bir planlamanın teknik yararlılığından söz edilebilir. Bu nedenle planlama, sınıfların, grupların çıkarlarını resmileştiren ayrıcalıklı bir araçtır.<sup>92</sup>

Kentsel mekan üretiminde yerel yönetimlerin başlıca aracı planlamadır. Yerel Yönetim, bu yetki ile imar planında yapacağı bir değişlikle özel bir mülkiyet alanını kamu malına dönüştürebilir veya kamu malını özel mülkiyete devredebilir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Turizm bakanlığın imar planı yapma ve onama yetkisi , kent planın bütüncül yapısını bozarak parçacıl proje ölçeğinde planlar yapılmasına olanak vermekte ve devlet eli ile spekülative bir hareket yaratılmaktadır.

Planlamanın hangi amaçla ve nasıl yapıldığı önemlidir. Parsel ölçeğinde yapılan plan değişlikleri ile, üst ölçekte öngörülen tahminlerin dışında gerçekleşen projeler, planlamanın bütüncüllük ve süreklilik anlayışının geçerliliğini ve gerçekleşme olasılığını önemli ölçüde sınırlar. Bu değişlikler ile kamu yararı sağlanamadığı gibi, sermaye odaklı bir piyasa mekanizması oluşmaktadır.

Ülkemizde planlama sisteminin henüz oturmamış olması, diğer yandan ekonomik gelişimini sürdürmesi gibi belirsizlik ortamında planlama sosyal boyutundan çok

---

<sup>92</sup> Castells, a.g.e., 1997, s. 115.

ekonomik boyutu ile sürdürülmektedir. Dolayısıyla planlama sistemindeki açıklar parçacıl projelerin gelişmesine zemin hazırlamaktadır.

Kentsel gelişmeyi denetleme amaçlı düzenlemeler gayrimenkul piyasasının işleyişini yatırımcı odaklı yaparken, arsa ve konut fiyatlarında dengesizliğe neden olmaktadır. Bu yüzden yasal düzenlemelerin mevcut ekonomik ve sosyal durum göz önünde bulundurularak revize edilmesi gerekmektedir.

Dowall'a göre arsa arzını denetleyen yasal çerçeve en aza indirildiğinde mülk pazarı kendi işleyişinde kendi doğru çözümünü bulacaktır.<sup>93</sup>

Oluşan kentsel rantların kaldırılabilmesi ya da sınırlandırılması için imar planları veya kentsel arsa mülkiyeti aracılığıyla bazı çözüm önerileri getirilebilir.<sup>94</sup> Kamu çıkarı adına toprak faizlerine sınırlama getirilmesi; toprağın kentsel arsaya dönüşmesiyle ortaya çıkan değer artışının vergilendirilmesi; toprak üstündeki mülkiyetin iki boyutla sınırlandırılarak üçüncü boyuta ilişkin haklarda yeni düzenlemeler getirilmesi; yapılaşma izninin tamamen kamunun hakkı olarak görülerek değer artışının kamuya mal edilmesi; kentsel arsa mülkiyetindeki el değiştirme nedeniyle ortaya çıkan değer artışlarına (vergilendirme yoluyla) mülk sahibinin el koymasının engellenmesi; spekülasyon amaçlarla arsanın boş tutulmasının önlenmesi; kamulaştırma yapılması, kent çevresindeki tarımsal topraklarda parselasyonun sınırlandırılması; imar planı olmayan yerlerde hisseli satışların önlenmesi, kent toprağının yerleşmeye açılmasında (kooperatif mülkiyet ya da kent toprağının mülkiyetinin kamu elinde kalması, kent arsasının uzun süreli kiralanması vb.) yeni mülkiyet biçimlerinin kullanılması gibi.

---

<sup>93</sup> Dowall, Land Market Assessment: *A New Tool for Urban Management*; Alan Evans, "On Monopoly Rent", Land Economics, 1991, S. 67 (1).

<sup>94</sup> Tuğrul A., 1991. *İmar Kurumu Konusunda Gözlemler*, ODTU, Ank., 1981; Tamer Gök, Türkiye'de İmar Planlaması, ODTU, Ank., 1980; Ruşen Keles, ve diğ., Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması, Öteki Yay., Ankara, 1999; İlhan Tekeli, "Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine", Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri, Sarıgerme, 1991, Türkkent Yay. No: 4, Ankara.

## **4. GAYRİMENKUL YATIRIMLARIN MEKANSAL GELİŞME ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNE BAŞAKŞEHİR İLÇESİ ÜZERİNDEN YAKLAŞIM**

### **4.1.BAŞAKŞEHİRİN KONUMU VE İSTANBUL İÇİNDEKİ YERİ**

İstanbul'da 1950 lerden sonra başlayan sanayileşmeye bağlı olarak ortaya çıkan hızlı ve plansız şehirleşme ile ciddi boyutlarda konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Konut alanlarının durumu incelendiğinde merkez bölgesindeki konut alanlarının giderek ticaret alanına dönüştüğünü, bu alanlardaki iskan nüfus yoğunluklarının düşme eğilimi içinde olduğu, buna karşılık metropoliten merkezin doğu ve batı uçlarına doğru gidildikçe konut alanlarının gelişiminin devam ettiği söylenebilir. Bu lineer gelişme ile birlikte TEM'in sunduğu kolaylıklardan ötürü metropoliten alanının kuzey yönünde de saçaklanmalar yaşanmıştır. İstanbul bütününde baktığımızda eski bir tarihi yerleşmesi olmayan Başakşehir bu kapsamda gelişme göstermiştir.

2009 yılında 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde oluşturulan Başakşehir, gayrimenkul projelerinin yoğunlaştığı ve kentin iki (D-100 ve TEM) ana ulaşım arteri ile bağlantısı sebebiyle öne çıkmaktadır.

Küçükçekmece'ye bağlı 6 mahalle ve 1 köy, Bahçeşehir'e bağlı 2 mahalle, Esenler'e bağlı 1 mahallenin katılımı ile kurulan İstanbul'un yeni ilçelerindedir. 9 mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.435,1 Ha 'dır.

**Şekil 4.1.: Başakşehirin istanbul içindeki konumu**



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

İstanbul ilçeleri arasında yüzölçümü büyüklüğünde 3. Sırada, nüfus yoğunluğunda en alt sırada yer almaktadır.(tarım alanları ve orman alanlarını kapsayan ilçeler haricinde)

Nüfus yoğunluğu bakımından değerlendirme yapılırken yoğunluk oranlarının kentin büyüklüğü göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi daha doğru olacağından; İstanbul'un 39 ilçesi içerisinde tarım alanları ve orman alanları bakımından öne çıkan ilçeleri değerlendirme dışında bırakılmıştır. (Bkz Tablo 4.1.)

Bu doğrultuda çıkan sonuç İstanbul genelinde nüfus yoğunluğu eğilimi göz önünde bulundurulduğunda Başakşehir'in kentsel gelişme potansiyelini vurgulayıcı niteliktedir.

Başakşehir merkez fonksiyonlarının yeterince gelişmediği toplu konut alanlarının yoğunlaştığı (yaklaşık nüfusun yüzde 70'i) yeni toplu konut alanlarının gelişme eğiliminde olduğu bir bölgedir. İlçenin içerisinde bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi tüm İstanbul'a hizmet etmekte olup, ilçe sınırları içerisinde yer alan önemli bir çalışma alanıdır.

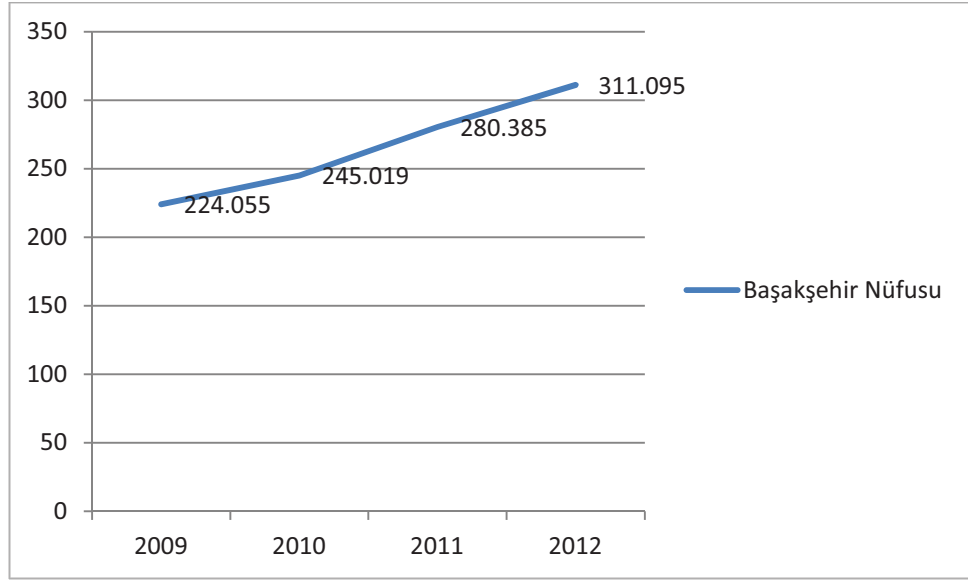
**Tablo 4.1.:İstanbul ilçeleri nüfus yoğunluğu dağılımı**

İLÇE ADI	NÜFUSU	YÜZÖLÇÜMÜ (km <sup>2</sup> )	NÜFUS YOĞUNLUĞU (kişi/km <sup>2</sup> )
Ataşehir	395.758	25.9	15.30
Avcılar	395.274	41.9	9.43
Bağcılar	749.024	22.4	33.44
Bahçelievler	600.162	16.6	36.22
Bakırköy	221.336	29.7	7.46
<b>Başakşehir</b>	311.095	104.4	2.98
Bayrampaşa	269.774	9.5	28.40
Beşiktaş	186.067	18.0	10.31
Beylikdüzü	229.115	37.7	6.07
Beyoğlu	246.152	9.0	27.47
Esenler	458.694	18.5	24.78
Esenyurt	553.369	43.1	12.83
Fatih	428.857	15.9	26.92
Gaziosmanpaşa	488.258	11.7	41.84
Güngören	307.573	7.2	42.90
Kadıköy	521.005	25.1	20.78
Kâğıthane	421.356	14.8	28.41
Kartal	443.293	38.5	11.50
Küçükçekmece	721.911	37.5	19.25
Maltepe	460.955	53.1	8.69
Pendik	622.2	180.2	3.45
Sancaktepe	277.312	61.9	4.48
Sultanbeyli	302.388	28.9	10.48
Sultangazi	492.212	36.2	13.58
Şişli	318.217	35.0	9.10
Ümraniye	645.238	45.3	14.24
Üsküdar	535.916	35.3	15.16
Zeytinburnu	292.407	11.3	25.85

*Kaynak:TUIK,2013*

İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır. Başakşehir İlçesi'nin toplam nüfusu 311.095 kişidir.

**Şekil 4.2.: Yıllara göre nüfus**



*Kaynak: TÜİK, 2013*

Şekil 4.2.'de görüldüğü gibi Başakşehir 2009 yılında 224.055 kişi olan nüfusu 2012 yılında 311.095 kişi olarak artış yaşamıştır. 2009 yılındaki nüfusun üç yılda yüzde 39 u kadar artması, 2009 dan itibaren ilçe sınırlarındaki hareketliliğin önemli göstergelerindedir.

#### **4.2.BAŞAKŞEHİR KENT MAKROFORMUNUN TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ**

Başakşehir kentsel gelişimi doğu-batı yönündeki lineer bir ekseninde yaşamıştır. İlçenin Kuzey kısmı büyük oranda orman alanları, su havzaları ve ekolojik-biyolojik öneme sahip alanları içermektedir.

Süreç içinde, kent makroformunun yapısı incelendiğinde kent mekanının gelişimi için ilk kırılma noktasının TEM bağlantısı ile İstanbul genelinde yaşanan kuzeye yapılaşmanın yönelmesi olmuştur. Başakşehirin Orta Bölgesi olan Şahintepe, Altınşehir ve Güvercintepe Mahalleleri bu süreçte kaçak yapılaşma ve gecekondu olgusu ile yapılanma başlamıştır.



İlçede 1990’larda Bahçeşehirin kuruluşu ile kentsel gelişimi devam etmiş ve planlı gelişme süreci başlamıştır.

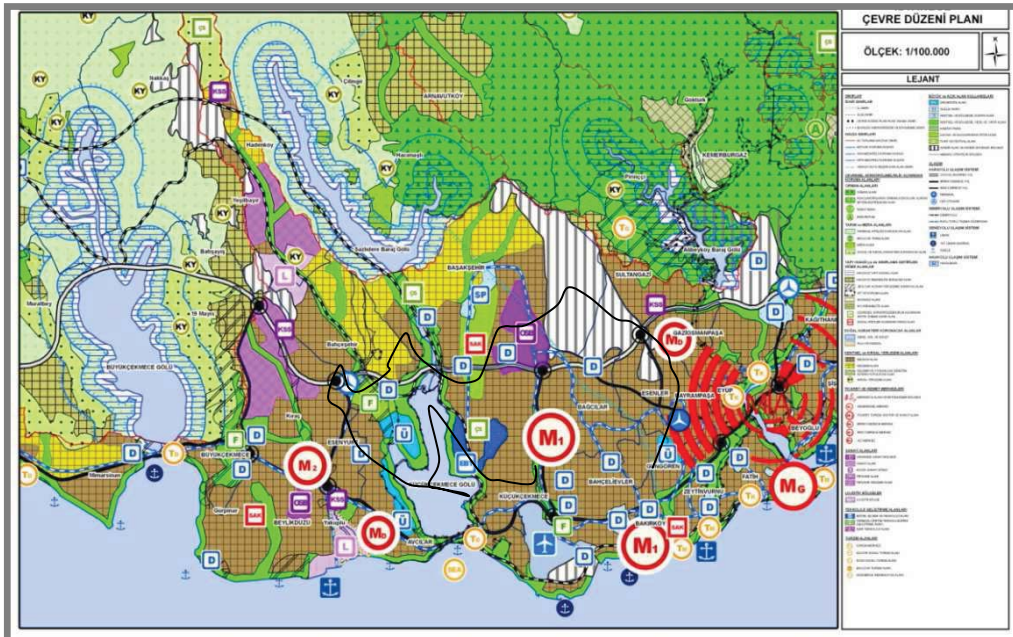
#### 4.2.1.Başakşehirin Planlama Süreci

Başakşehir İlçesi planlı ve plansız yapılaşmaların olduğu bir yerleşim yeridir. Plansız olarak yapılaşan mahalleleri revize etmek, daha yaşanabilir bir mahalle haline getirmek ve ilçe bütününde konut alanlarını homojen dağıtmak amacıyla çeşitli imar planları hazırlandığı gibi, yeni gelişecek yerlerde de imar planı çalışmaları yapılmıştır.

#### 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Başakşehir ilçesi; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda bölge; kısmen Askeri Alan, kısmen Gelişme konut alanı, kısmen Mevcut konut alanı, kısmen Yeşil Alan, kısmen Sanayi Alanı, kısmen Sağlık Parkı Alanı kısmen Atatürk Olimpiyat Parkı alanı, kısmen Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı, kısmen Çevresel Sürdürülebilirlik Açısından Kritik Öneme Sahip Olan Alan, kısmen Doğal Afetler Açısından Riskli Alan lejantında kalmaktadır. Aynı zamanda bu planda Raylı Sistemler hatlarının da bölgeden geçtiği gösterilmiştir (Bkz Şekil 4.3.)

Şekil 4.3.:15.06.2009 tasdik tarihli 1/10000 ölçekli çevre düzeni planı



Kaynak: Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivi

Bölgeye ilişkin 1/25.000 ölçekli Çevre düzeni bulunmamaktadır. Bölgenin yüzde 23'ünün 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, yüzde 31 'inin de 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

### **Başakşehir İlçesindeki Nazım İmar Planları**

İlçenin orta bölgesinde 1980li yıllardan plansız bir şekilde başlayarak 1990lı yıllarda hızla yapılaşması, bölgede çarpık kentleşmenin oluşmasına sebep olmuştur.

Çarpık kentleşmenin, kaçak yapılaşmanın ve gecekondulaşmanın önlenmesi ve konut ihtiyacının karşılanması için bölgenin öncelikle imar planlarının hazırlanmasına hız verilmiştir.

Başakşehir İlçesinde nazım imar planı bulunmayan 3 bölge vardır. Bu bölgeler, Sazlıdere Barajı'nın batısı ile doğusunda kalan alanlar ile Başak Mahallesi'nin doğusunda kalan askeri alandır.

### **Başakşehir İlçesindeki Uygulama İmar Planları**

Bir yerde imar uygulamasının olması için o yerin öncelikle nazım imar planının hazırlanması, ardından nazım imar planında belirtilen kıstaslar doğrultusunda uygulama imar planının oluşturulması gerekmektedir.

İlçenin uygulama imar planı olmayan bölgeleri arasında, nazım imar planları olmayan bölgeler ile nazım imar planı olup da uygulama imar planları henüz tamamlanamayan 3 bölge vardır. Bu bölgeler, Afetzedede Bölgesinde 1996 tasdik tarihli Organize Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı, Küçükçekmece Altınşehir Revizyon Nazım İmar Planı (1. Derece Sit Alanı), Kayabaşı Askeri Güvenlik Bölgesi Nazım İmar Planı'nın olduğu alanlardır. Bu alanlar dışında İlçenin uygulama imar planları hazırlanmıştır.

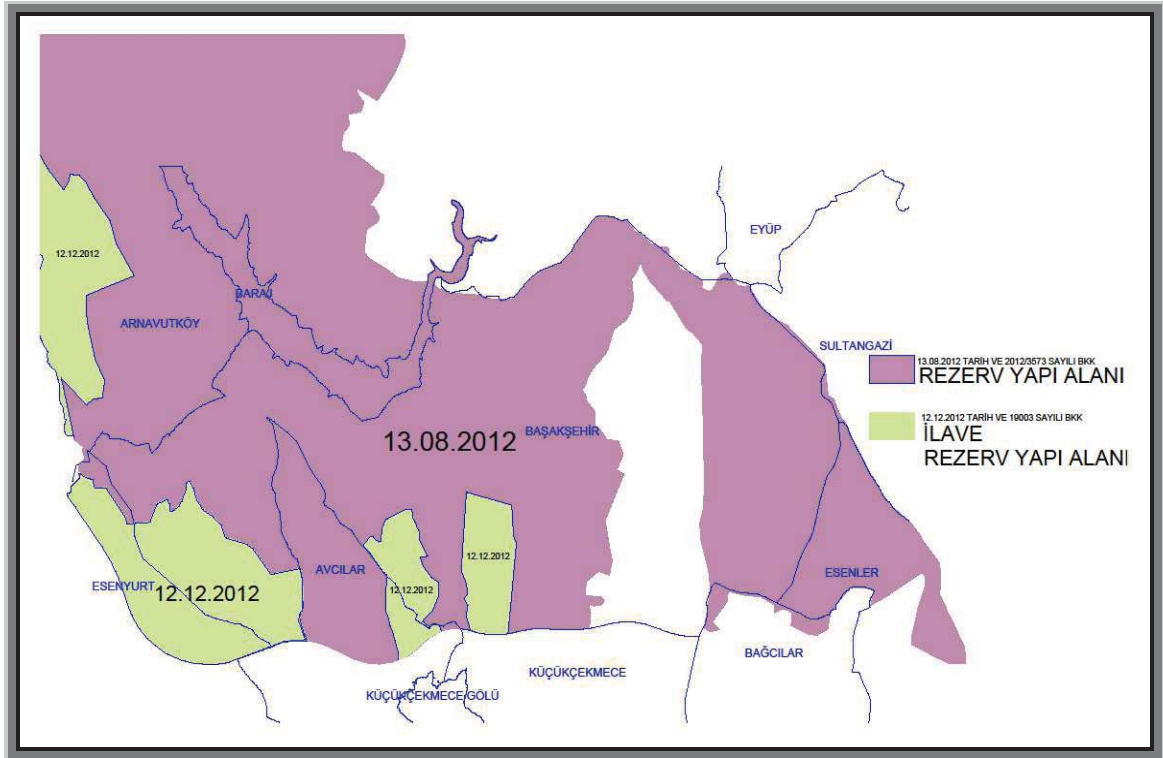
Bölgedeki planlı imar yapılaşması İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ile başlamış, daha sonra Afetzedelere yardım amaçlı konutlar ile devam etmiştir. Ardından TOKİ ve KİPTAŞ öncülüğünde yeni konut üretimlerine gidilmiştir.

Küçükçekmece OYAK Uygulama Planı ve Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı Revizyon İmar Planı (TOKİ) ile inşaatlara başlanan yerde toplamda yaklaşık 70.000 konutun üretilmesi planlanmaktadır.

İlçede, Gecekondu Bölgesi ve Kentsel Yenileme Alanı bulunmaktadır. Bu plan ile gecekondulaşan bölgenin tesviye edilerek planlı bir yapılaşmanın sağlanması amaçlanmaktadır.

İlçe genelinde, özellikle alanların yer alması nedeniyle yasa gereği birçok kurumun yetki alanına girmekte ve birçok yasa kapsamında değerlendirilmektedir.

**Şekil.4.4.:Bakanlar kurulu kararı ile rezerv yapı alanı ilan edilen yerler**

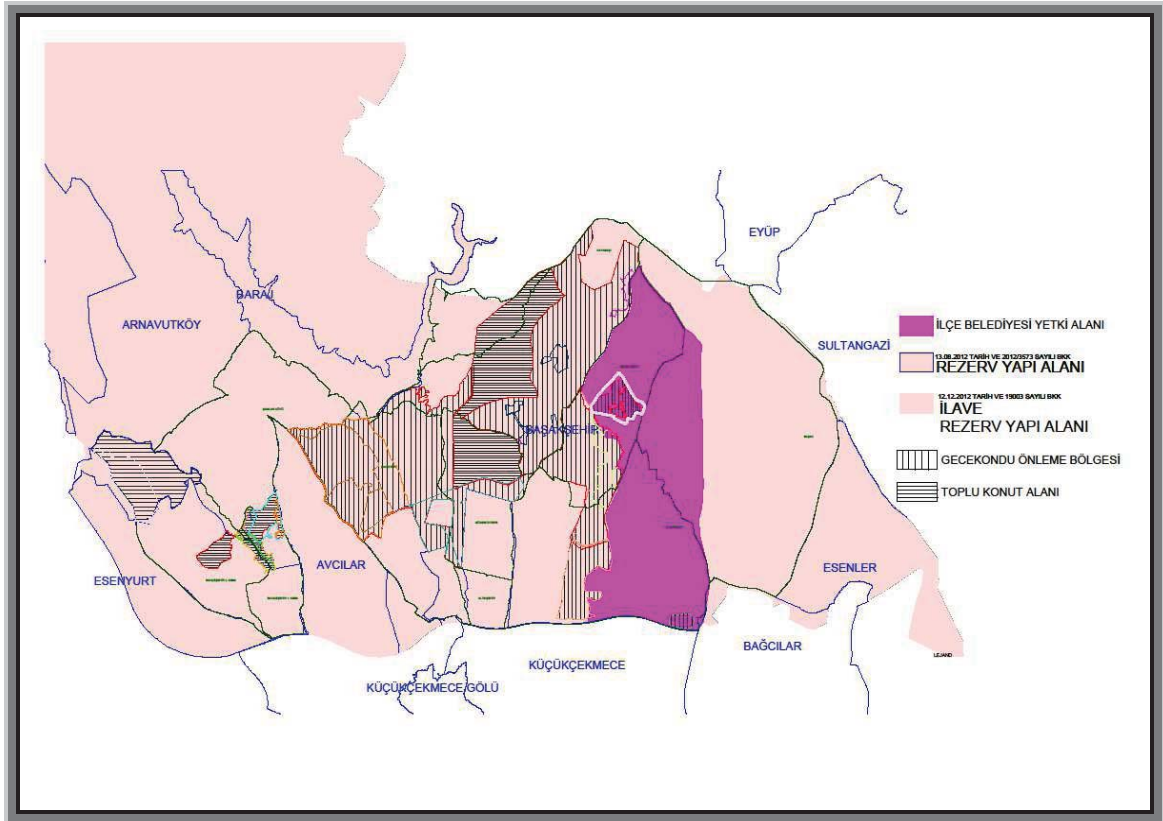


*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Ayrıca, Başakşehir İlçe sınırlarının yüzde 83'ü; 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile olası afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla “Rezerv Yapı Alanı” ve yine Bakanlık Makamınının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur’u ile de “İlave Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiş olup;

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2'nci Maddesinin Birinci Fıkrasının (ç) bendi kapsamında; bölgeye ilişkin etütleri, haritaları, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak v.b. işlemleri yapmaya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir.

**Şekil.4.5.:Plan yetkisi dağılımı**



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Aynı zamanda bu bölgeler, Toplu Konut alanları ve Gecekondu Önleme Bölgelerini göstermektedir. Bu alanlarda, 775 sayılı Gecekondu Önleme Bölgesi Kanununa, 2985 sayılı Toplu Konut İdaresi Kanunu'na, birçok kanunda değişiklik yapan 5793 sayılı kanunun 7. maddesine<sup>95</sup> ve 5162 sayılı kanunun 4. maddesi'ne göre TOKİ bu alanlarda

<sup>95</sup> **MADDE 7-2/3/1984** tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan

plan yapma ve onama yetkisine sahiptir. İlçe bütünü de TOKİ'nin plan yapma onama yetkisi olduğu alanlar toplam alanın yüzde 35'i, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkisinde kalan alanın yüzde 40'ını kapsamaktadır.

Başakşehir İlçesi genelinde mer'i plan sayısı 191'dir. Plan arşivindeki toplam plan sayısı ise 369'dir.

**Tablo 4.2.:Başakşehir Belediyesi Plan ve Proje müdürlüğünde, diğer belediyelerden devredilen plan sayıları**

ESENLER BELEDİYESİ'NDEN BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN 1/5000 -1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN SAYISI	17
KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ'NDEN BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN 1/5000 -1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN SAYISI	173
BAHÇEŞEHİR BELDE BELEDİYESİ'NDEN BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN 1/5000 -1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN SAYISI	35
BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ KURULDUKTAN SONRA YAPILAN 1/5000-1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN SAYISI	144
<b>TOPLAM</b>	<b>369</b>
<b>MER'İ PLANLAR</b>	<b>191</b>

*Kaynak: Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivi*

Esenler Belediyesi'nden, Başakşehir Belediyesi'ne devredilen alan; (Askeri bölge haricinde) Başak 4. 5. etap bölgesi ve Oyakkent bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Bu bölgelerde planların neredeyse tamamı İstanbul Büyükşehir Belediyesinin bir kuruluşu

alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.”

olan KİPTAŞ tarafından yapılarak, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

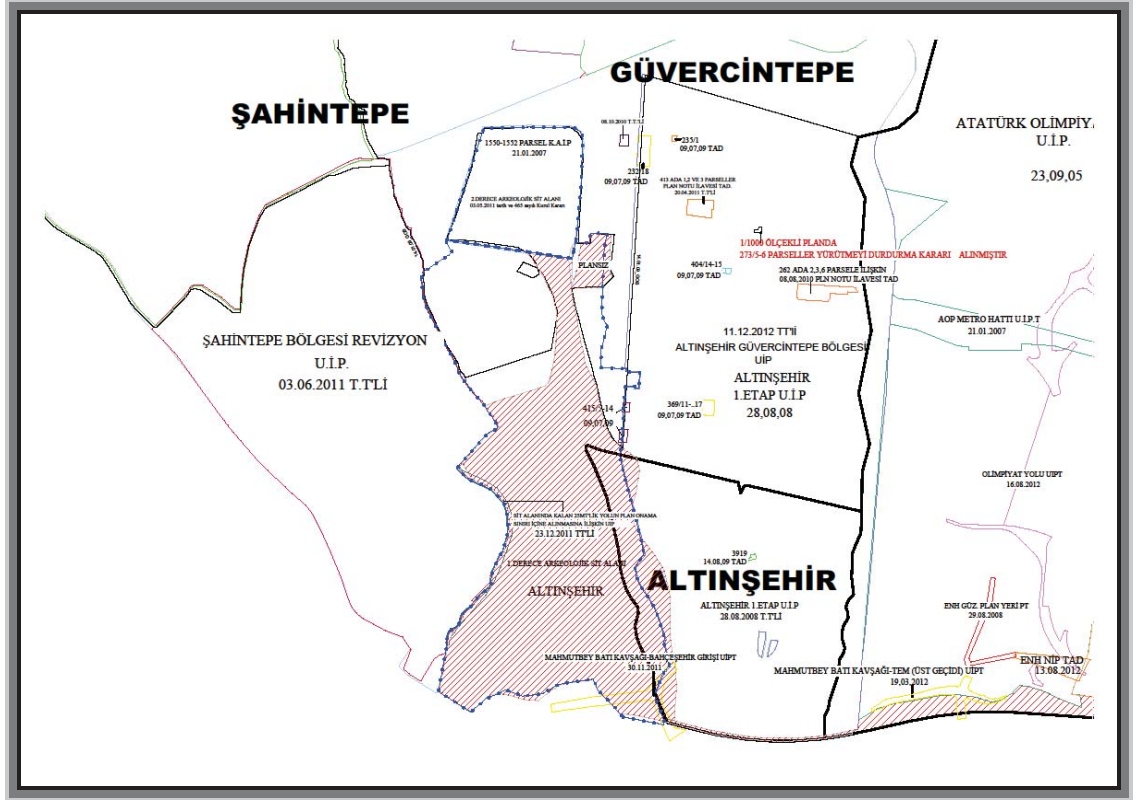
Bölgeye ilişkin ilk 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı 2001 yılında yürürlüğe girmiştir. Daha sonra yaklaşık 35 adet revize ve tadilat imar planları yapılmıştır. Bu imar planların 20 tanesi mer'i planlardır ki bu da bu bölgede parçacıl bir çok planın olduğunu göstergesidir.

Küçükçekmece Belediyesi'nden, Başakşehir Belediyesine devredilen alanlar, Oyakkent bölgesinin bir kısmı, Kayabaşı bölgesi, Resneli çiftliği bölgesi, Tatarcık Mevkii, İkitelli mevkii, Atatürk olimpiyat alanı, Altınşehir-Güverintepe-Şahintepe Bölgesi, Başak 1. 2. Etap, Organize Sanayi Bölgesi Alanı, Tepeüstü mevkii, göçmen ve afetzede Bölgeleridir. Bu bölgelerde planların neredeyse tamamı Küçükçekmece Belediye Başkanlığı tarafından yapılarak, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır.

Şahintepe-Güverintepe-Altınşehir Mahallelerin olduğu İlçenin Orta bölgesi, gecekondular alanları 1996 yılında yapılan İslah imar planları ile niteliksiz olarak gelişmiştir. 2008 yılında Küçükçekmece Belediye Başkanlığı tarafından planı uygulamaya uygulanamaması sonucunda 2011 yılında Başakşehir Belediye Başkanlığınca bölgedeki hisseli parsel sorununu çözmeye yönelik imar planları ve imar uygulaması çalışmaları yapılmıştır.

İlçenin tarihi ve kültürel değerlerini oluşturan Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyinde bulunan Yarımburgaz Mağaralarının tarihi Alt Paleolitik Çağ'a kadar uzanmaktadır. Orta Pleistosen (günümüzden 730.000 -130.000 yıl önce) adı verilen jeolojik dönemin ikinci yarısında insanların yaşadığı bilinen Yarımburgaz Mağaraları Türkiye'de bugüne kadar bilinen en eski tarih öncesi yerleşmedir. Ayrıca bölgede Osmanlı döneminden kalma çeşitli yapılar bulunmaktadır. Bunlar Altınşehir Mahallesinde bulunan su sarnıcı ve Yarımburgaz Mağaralarının yaklaşık 1-2 km. Kuzeyinde yer alan Resneli Osman Paşa Çiftliğine ait çeşitli tarihsel yapılardır.

Şekil.4.6.:1. ve 3. derece arkeojik sit alanları



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Yarımburgaz Mağaralarının bulunduğu 1. ve 3. derece Arkeojik sit alanlarına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesince,2006 yılında yapılan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmakta olup; 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı henüz yapılmamıştır.

Küçükçekmece Belediye Başkanlığı 'nın; 1997 yılında yaptığı planla Başak 1. 2. etap, 2001 yılında yaptığı planla Onurkent bölgesi, 2003 yılında yaptığı planla Tatarcık Mevkii gelişmeye başlamış ancak bu planların bazıları iptal edilmiş, ya da üzerinde yeni revize ve tadilat imar planları yapılmıştır.

Bahçeşehir Belde Belediyesi'nden, Başakşehir Belediyesi'ne devredilen alan, Bahçeşehir 1. ve 2. Kısım Mahalleleridir. Bu bölgede Bahçeşehir belde belediyesinden Başakşehir belediyesine devredilen 35 imar planının 14'ünü Bahçeşehir, Kıraç ve

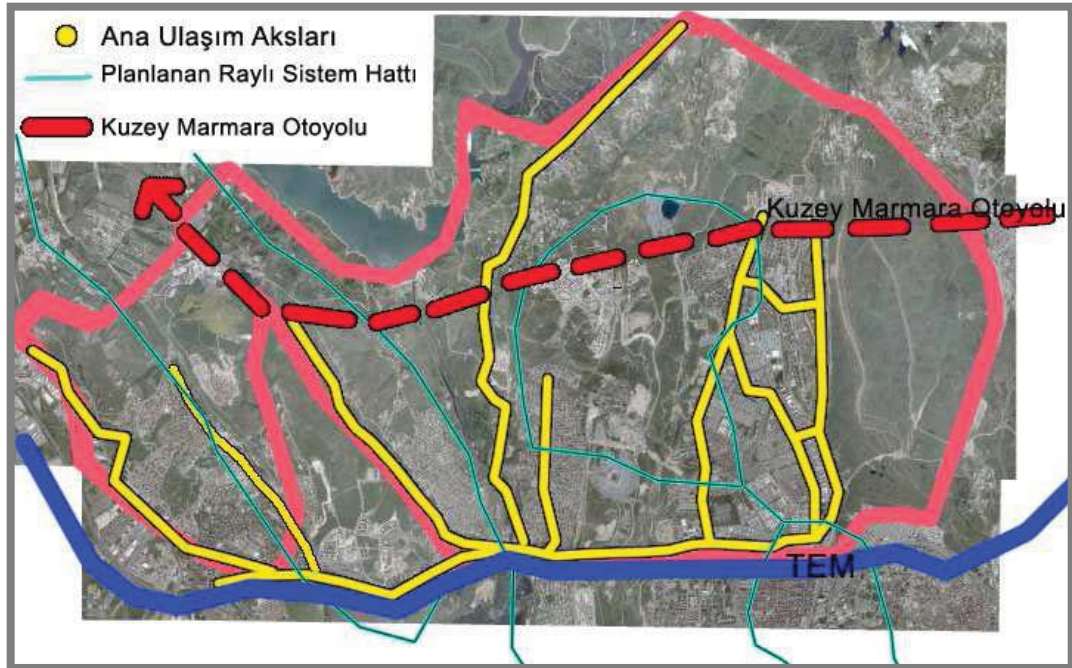
Büyükçekmece Belediyeleri, 3194 sayılı kanunun 8-B. maddesi gereği kendileri yapmış ve onaylamıştır. 21 tane İmar Planı ise 10.7.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-B maddesine göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. 2004 yılından önce, Bahçeşehir belde belediyesine ondan önce de Kıraç ilk kademe belediyesine bağlı olan bu bölgede planlar denetimsiz, parçacıl bir bakış açısıyla yönetilen, bir planlama süreciyle gelişmiştir.

Bu bölgenin bir kısmına ilişkin ilk 1/5000 ölçekli plan 1997 yılında Kıraç belediyesi tarafından yapılmış ve Kıraç belediyesi tarafından onaylanmıştır. Daha sonra 2000 yılında Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarıyla gelişmesine devam etmiştir.

#### 4.2.2.Ulaşım Kararları ve Mekansal Gelişime Etkisi

Başakşehir İlçesi, İstanbul Metropolen Alanı ile olan ulaşım ilişkilerini Basın Ekspres, TEM karayolları ve İstanbul-Edirne demiryolu bağlantıları ile kurmaktadır.

Şekil.4.7.:Mevcut ve planlanan ulaşım güzergahları



Kaynak: Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.



Şehirlerarası ulaşımı sağlayan ve Başakşehir İlçesi'nin güneyinden geçmekte olan TEM Otoyolu. 1. derecede önem arz etmektedir. 2. boğaz köprüsünün uzantısı şeklinde devam eden TEM Otoyolu Edirne'ye doğru erişimi sınırlı olarak devam etmekte olup, Mahmutbey kavşağından kuzeye doğru İkitelli'ye kol vermektedir. TEM'in yan yolları ise yol hiyerarşisinde ikinci derecede öneme sahiptir. Bunların dışında, ilçede önemli ana arterler bulunmakla birlikte, düzenli bir yol hiyerarşisi bulunmamaktadır. Bunlara ek olarak ilçede metro çalışması devam etmektedir.

Şekil 4.7.'de görüldüğü gibi ilçe içi ulaşım sistemi TEM 'e paralel bağlantı yolu ve Bahçeşehir, Başakşehir ve orta bölgelerine bu bağlantı yolundan uzayan akslardan ibarettir. İlçe içinde bu üç bölgenin birbirleri arasında entegrasyonu sağlayacak bir ulaşım olanağı bulunmamaktadır. TEM'e paralel aksta planlanan Kuzey Marmara Otoyolu hattı aslında ilçe içine hizmet edecek bir ulaşım güzergahıdır.

Başakşehire ulaşım karayolu taşımacılığı ile sağlanmaktadır. Toplu taşıma otobüs ve minibüs ile sağlanırken seferler Bakırköy, Mecidiyeköy, Eminönü, Taksim ve Avcılar gibi merkez noktalara yapılmaktadır.

Yerleşim bölgesi D-100 Karayolu ve Fatih Sultan Mehmet Köprülerine yakın olduğu için aktarmalı olarak da şehrin birçok merkezi noktasına erişimi mümkündür. Ancak genel hizmetlere ulaşımında yaya ulaşımına uygun bir sistem Bahçeşehir Bölgesi haricinde yetersiz kalmaktadır.

Kuzeyde ormanlık alanların yakınına kadar uzanmasına rağmen Başakşehir ilçesi sınırlarında kalan ulaşım akslarına bakıldığında TEM'e paralel olarak bir aks bulunmadığından doğu-batı istikametinde entegrasyon zayıf kalmaktadır.

İlçenin batı kısmından doğu kısmına ulaşım TEM aracılığı ile sağlanmaktadır. 2009 öncesinde kalan idari sınırların fiziksel olarak kalkmasında en öncelikli gereksinimlerinden biri, TEM'e olan bağlılığın giderilerek sınırları içerisinde doğu-batı istikametinde bağlantıyı sağlayacak ulaşım akslarıdır.

Planda işlevsel bağlantılar olarak ele alınan bu konu, gayrimenkul yatırımlarının mekansal gelişiminde en belirleyici unsurlardan biri olmuştur. Ulaşım yatırımlarının yönlendirdiği arsa kullanım kararları ile şekillenen bir yapı sergilemiştir.

Plansız gelişen yerleşim alanlarında mekansal gelişme eğilimi ulaşım odaklı olduğu gerçeğine örneklerden biri de Küçükçekme İlçesinden bağlanan Şahintepe, Altınşehir, Güvercintepe ve Ayazma Bölgesidir. Bu yerleşim alanları, 1980 sonrasında yasadışı konut alanları olarak TEM'in cephesinde gelişme göstermiştir.

Kuzey Marmara Bağlantı Otoyolunun bir kısmı ilçe sınırlarından geçmektedir.

Ulaşım Yatırımlarının Kent makroformunda önemli bir dinamik olduğu düşünülürse bu bağlantı geleceğin Başakşehir için önem arz etmektedir.

İstanbul'un kentsel gelişim sürecine bakıldığında birinci köprü bağlantı yolu olan E-5 çevresindeki yapılaşma ikinci köprü'nün açılmasıyla TEM ve çevresinde hızla devam etmiştir.

Başakşehir için günümüzde TEM çevresinde varlığını gösteren yapılaşma 3. Köprü bağlantı yolu olan Kuzey Marmara Bağlantı Otoyolunun ilçeden geçmesi ile yapılaşma hızla kuzeye doğru yönelecektir. Bu beklenen durum Kuzey Marmara Bağlantı Otoyolunun işlendiği planlarda da okunmaktadır. Planlama sürecinin açıklandığı bölümde bu konu ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

#### **4.2.3.Mevcut Yapılanma ve Gelecekteki Yapılanma Eğilimleri**

Başakşehir, mekansal gelişme bakımından farklılaşan (radyal gelişme, bahçekent, kaçak yapılaşma, toplu konut alanı) 3 farklı ilçenin birleşmesi ile 3 farklı merkez/bölge barındırmaktadır.

Küçükçekmece belediyesinden ilçeye katılan ve ilçenin yaklaşık yüzde 64 unu oluşturan orta bölge; ilçenin ekonomik anlamda öne çıktığı OSB'yi, tarihi ve kültürel özellikler bakımından öne çıkan Yarım Burgaz Mağaraları Bölgesini ve ilçenin niteliksiz olarak gelişen konut alanlarını kapsamaktadır.

Esenler Belediyesi'nden ilçeye katılan ve ilçenin yaklaşık yüzde 24' ünü oluşturan doğu bölgesinin yüzde 80 'i askeri bölgeden oluşmaktadır. Kalan alan ise KIPTAŞ planlarıyla gelişen “Başak 4-5 Etap Toplu Konut Alanlarının” bulunduğu bölgedir.

Bahçeşehir Belde Belediyesi'nden ilçeye katılan ilçenin batısında sınırında bulunan Bahçeşehir Bölgesi ilçenin yaklaşık yüzde 12' sini oluşturmaktadır.

#### Şekil 4.8.: Küçükçekmece ve Esenler İlçeleri ile Bahçeşehir Beldesinden bağlanan sınırlar

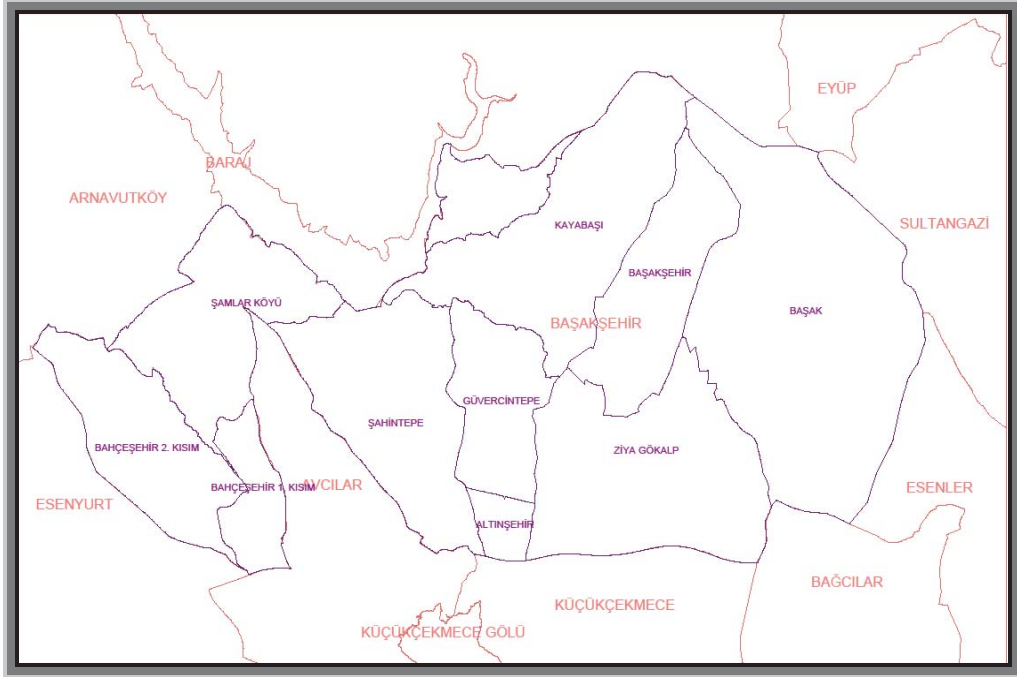


*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Başakşehir İlçesi 9 mahalle ve 1 köyden oluşmaktadır.

Şamlar Köyü ile Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe, Başakşehir Mahalleleri Küçükçekmece İlçesinden, Başak Mahallesi Esenler İlçesi'nden, Bahçeşehir 1. Kısım ve 2. Kısım Mahalleleri de Bahçeşehir İlk Kademe Belediyesi'nden bağlanarak Başakşehir İlçesini oluşturmuştur. (Bkz Şekil 4.9.)

**Şekil 4.9.: İlçe Sınırlarında kalan mahalleler**



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

### **Kentin Gelişim Yönünden Öne Çıkan Bölgeleri**

Başakşehir Kentsel Gelişim bakımından 3 farklı tip yerleşme bölgesine ayrılmaktadır. Plansız yapılaşan orta bölge mahalleleri, Altınşehir, Güvercitepe, Şahintepe ve Ziya Gökalp Mahalleleri olarak, planlı gelişen Başakşehir bölgesi mahalleleri de Başak ve Başakşehir Mahalleleri ve Uydu Kent gelişimine örnek teşkil eden Bahçeşehir 1. Kısım ve Bahçeşehir 2. Kısım Mahalleleri ise Bahçeşehir bölgesi olarak tanımlanabilir.

#### **Orta Bölge:**

İlçenin Altınşehir, Güvercitepe, Şahintepe ve Ziya Gökalp Mahalleleri plansız yapılaşan mahallelerdir.

Bu mahallelerdeki yapılaşmalar 1980 yıllarında başlamış ve 1990'lı yıllarda hızla devam etmiştir. Yapı ruhsatı alınmadan kaçak olarak inşa edilen bu yapıların birçoğu, 2981 sayılı yasa ile af kapsamına alınarak iskanlı hale getirilmiştir.

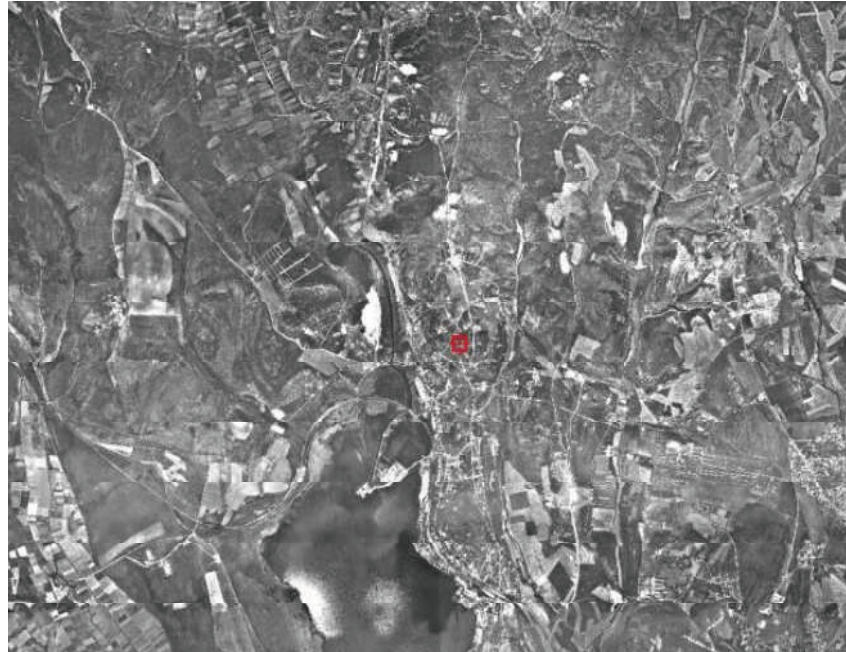
Mahallelerdeki binaların çoğunluğu 3-4 katlı yapılardır. Kaçak olarak inşa edilen yapılara zaman içerisinde ilave katlar inşa edilmiştir. Mahallelerde 6-7 kattan yüksek yapılar pek fazla görülmemektedir.

Mahallelerin plansız yapılaşması altyapı ve ulaşım sorununu beraberinde getirmiştir. Kanalizasyon şebekesinin yetersiz olması, yolların dar olması, park alanlarının çok kısıtlı olması bu bölgenin en önemli sorunlarından bazılarıdır.

Özellikle Şahintepe Mahallesi'nde hisseli parsel dokusu ile gelişen mevcut yapılaşma yer yer oldukça yoğun ve gerek şehircilik standartları gerekse inşaat ve yaşam standartları açısından oldukça yetersiz niteliktedir.

1982 yılı uydu fotoğrafına (Şekil 3.2) bakıldığında, Altınşehir Mahallesi'nin yeni yeni yapılaştığı görülmektedir. Şahintepe Mahallesi'nde ise henüz yapılaşma söz konusu değildir.

**Şekil 4.10.: Orta Bölge 1982 yılı uydu fotoğrafı**



*Kaynak: İBB İmar Müdürlüğü*

**Şekil 4.11.: Orta Bölge 2012 yılı uydu fotoğrafı**



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

### **Başakşehir Bölgesi**

Başakşehir İlçesinde planlı yapılaşan mahalleler; Başak ve Başakşehir mahallelerinde Toplu Konut İdaresi (TOKİ), İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin şirketi KIPTAŞ ve özel teşebbüs firmaları toplu konut uygulamaları yapmış ve bir nevi buralarda yeni yaşam merkezleri oluşturmuşlardır.

Bölgedeki yapılara baktığımızda; bölgede villa tipi yapılar ile 10-15 katlı yapıların çokluğu dikkat çekicidir. Yapılar site ağırlıklı yapılardır.

1980 li yıllarda Başak Mahallesi ve Başakşehir Mahallesi'nin olduğu yerlerde, herhangi bir yapılaşma yokken, bu yerlerin pilot bölge seçilerek planlı bir şekilde yapılaşması TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesince sağlanmıştır.

**Şekil 4.12.: Başakşehir Bölgesi 1982 yılı uydu fotoğrafı**



*Kaynak: İBB İmar Müdürlüğü*

**Şekil 4.13.: Başakşehir Bölgesi 2012 yılı uydu fotoğrafı**



*Kaynak: Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.*

### **Bahçeşehir Bölgesi**

Bahçeşehir 1. Kısım ve Bahçeşehir 2. Kısım Mahallelerini kapsayan bölge, devlet destekli toplu konut projeleri ile yapılaşmıştır. Emlak Bankasının finanse ettiği 1989 yılında Bahçeşehir, inşaat şirketlerinin gayrimenkul ve konut sektörü ile olan ilişkisini geliştirmiştir ve kentsel rantların sermaye birikimi için sunduğu kaynakların keşfedildiği bir dönem olmuştur gayrimenkul piyasasında ve ilk olarak konut alt piyasasında sermayenin etkisinin artmasını ve büyük ölçekli inşaat şirketlerinin yükselmesini olanaklı kılmıştır.

**Şekil 4.14.: Bahçeşehir Bölgesi 1982 yılı uydu fotoğrafı**



*Kaynak: İBB İmar Müdürlüğü*



**Şekil 4.15.: Bahçeşehir Bölgesi 2012 yılı uydu fotoğrafı**



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Mahallelerin 1982 ve 2009 uydu fotoğrafları incelendiğinde planlı bir yapılaşmanın gerçekleştiği anlaşılmaktadır.

### **Yapılanma Eğilimleri**

Başakşehir, İstanbul'un kuzeybatısında önemli bir ulaşım noktasında ve diğer yandan da konut stoku ve potansiyeli ile gelişimine devam etmektedir.

Bahçeşehir ve Başakşehir Toplu Konut alanlarının önceleri şehrin yapılaşmış alanının dışında kalan, insanların ilgisini pek çekmeyen bu bölge ve çevresinde, inanılmaz bir hareketlilik başlamıştır. Son 20 yılda Başakşehirin olduğu kadar TEM' e cepheli olan çevresinde de çok ciddi bir yapılaşma süreci yaşanmıştır.

Başakşehir büyük oranda sıfırdan kurulan bir yerleşim bölgesidir. Planlı yapılaşan yerleşim alanları toplu konut şeklinde gelişme göstermektedir.

Başakşehir'in yapılaşmasında ilk etap kamu desteği ile gerçekleşmiş toplu konut projeleri iken, günümüzde yapılanma mevcut yapılanma içinde ve çevresinde parçacıl projeler ile devam etmektedir.

İlçenin (yüzde 40 nda) yapılaşmanın gerçekleşmediği alanlarda ise uygulama alanının (yüzde 83'ünde) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile TOKİ yetkisindedir.

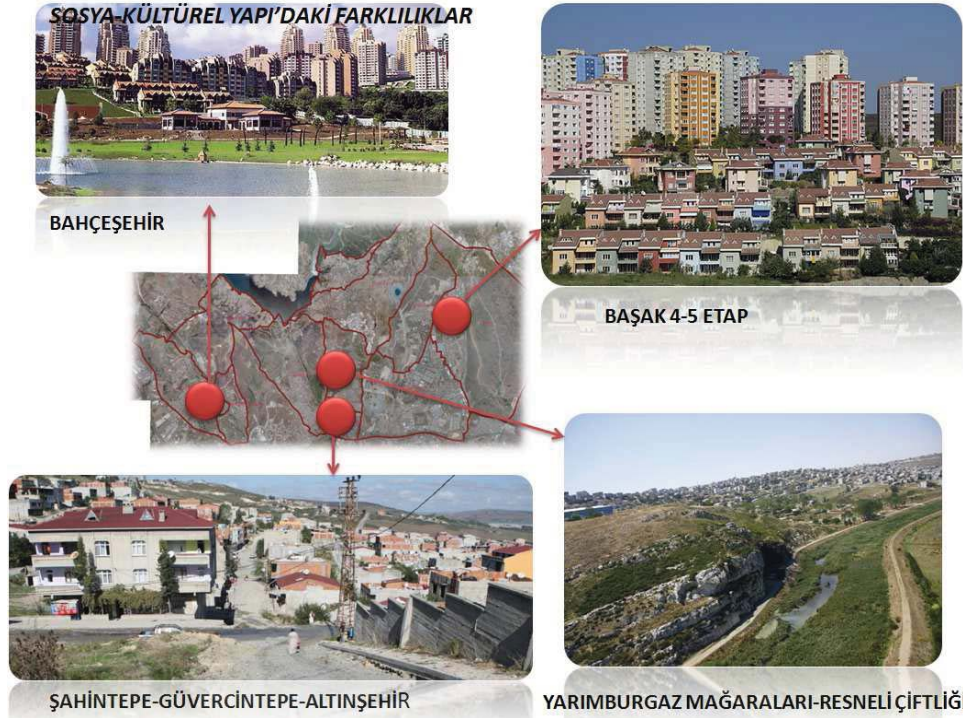
İstanbul'un 3. havaalanı projesi, 3. köprü Bağlantı Yolunun ilçenin ortasından geçmesi ilçenin yatırım potansiyelini ortaya koymaktadır.

Başakşehir'in şu anki yapılanma tarzı, az, orta ve çok katlı apartman daireleri ve ofis, dükkan gibi işyeri ünitelerinden oluşmaktadır. Bölgedeki yapılar konut ağırlıklı ve genelde ailelere hitap eden büyük m<sup>2</sup>'li bloklardan oluşmaktadır. Bloklar tünel kalıp ve radye temel inşaat sistemiyle yapıldıkları için depreme karşı son derece dayanıklı olmakla birlikte, yapılarda kayıp alan olarak tabir edilen kullanışsız alanların çok az olması yapıları cazip kılan diğer bir unsurdur.

Yatırım Bölgelerindeki gayrimenkul projelerinde küçük m<sup>2</sup>'li ve tek odalı evlere yer verilmesi ülkemizdeki konut alanındaki ilklerden olup nüfusun değişen yaşam tarzı ve kullanım alışkanlıklarına farklı bir yaklaşım imkanı sağlamaktadır. Bazı yapılarda da giderek azalan komşuluk ilişkilerini sıcak tutmak adına az katlı, daha çok müstakil ev havası verilmeye çalışılmıştır.

Özellikle Bahçeşehir Bölgesi olarak tanımlanan Bahçeşehir bölgesinde en çok ilgi gören yapısal özelliklerinden biri, çok geniş sosyal alan ve donatılara sahip olmasıdır. Bünyesindeki yeşil alanlar, spor sahaları, çocuk parkları, bisiklet yolları, yüzme havuzları, yürüyüş ve koşu alanları, açık ve kapalı otoparklar bunların en önemlilerindedir.

Şekil 4.16.: Başakşehirdeki mevcut yapılardan genel görünüm



Kaynak: Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek üretilmiştir.

Şekil 4.17.: Başakşehirde yeni inşa edilen projelerden genel görünüm



Kaynak: Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek üretilmiştir.

Yeni yapılan gayrimenkul yatırımlarının, Başakşehirdeki mevcut yapılanmaya ek olarak sayılabilecek yeniliklerin bazıları şu şekilde sayılabilir;

- Her blok için özel, açık ve kapalı yüzme havuzu,
- Squash, fitnes, güzellik merkezi, solaryum, sauna, buhar odası ve Türk hamamı,
- Çocuklar için, kapalı oyun alanları,
- Görüntülü bina sistemleri, site içi özel kartlı ve genel kamera kontrollü güvenliksistemi,
- 24 saat hizmette olacak oda servisi, teknik servis, acil sağlık ve güvenlik hizmetleri,
- Golf vuruş alanları,
- Botanik bahçeleri,

Yeni gayrimenkul yatırımlarının en önemli farklılıklardan birisi de ofis ve dükkanların azaltılarak, bunun yerine daha büyük ve kapsamlı alışveriş merkezlerine yer verilecek olmasıdır. Bu yönden bakıldığında parçacıl uygulamalar ile yapılaşmaya eklenen gayrimenkul yatırımları daha izole yaşam alanları oluşturmaktadır.

Gelecekteki yapılanma trendi olarak ise şuanda uygulanmaya başlanan projelerdeki daha yüksek katlı, balkonsuz, rezidans tarzında binalardır. Gelişen teknolojinin de etkisiyle, artık daha güvenli ve çok daha iyi alt yapısı olan üniteler inşa edilmektedir. Sosyal donatılarda ise artık yüzme havuzları her blok için bir standart haline gelmekte ve spor sahalarının sayısı arttırılmaya çalışılmaktadır fakat her şeye rağmen yeni trendin sosyal yönü, şu anki projedekine göre daha düşük olacağı söylenebilir.

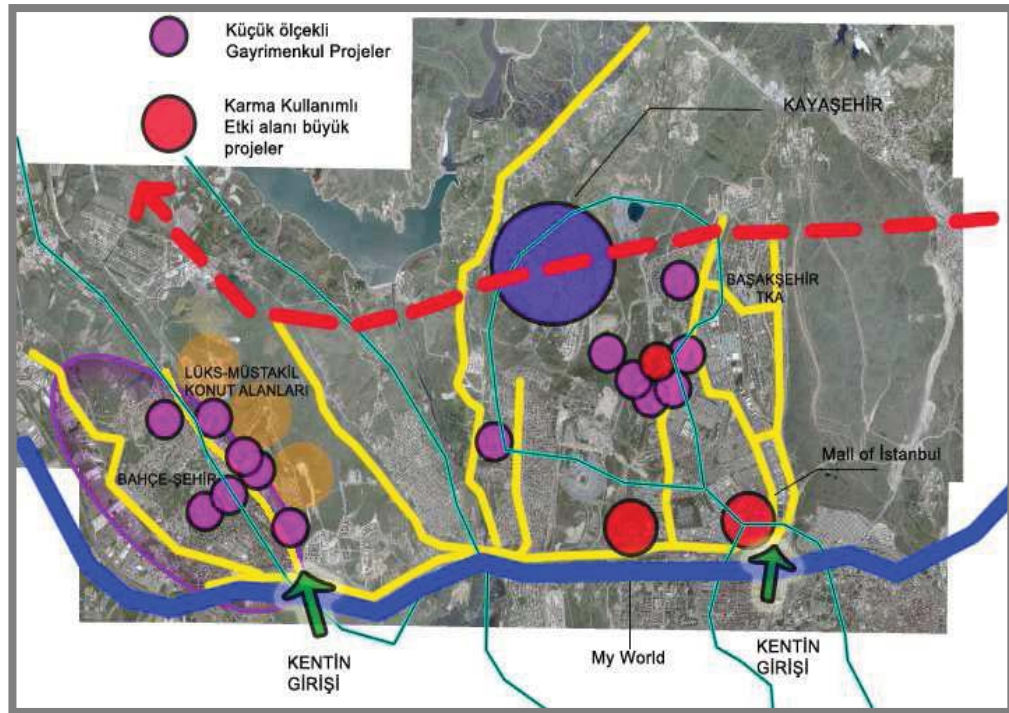
Bölgenin mimarisinde gelecekte, şimdikinden çok farklı tarzda bir yapılaşma beklenmemekle beraber, tünel kalıp sistemin standart olduğu, daha yüksek katlı, geniş sosyal alanlara sahip, genç ve çalışan kesime hitap edecek küçük m<sup>2</sup>' li, genelde bir ve iki odalı dairelerin artması ve ticari ünitelere biraz daha ağırlık verilip çevre yapıların günlük ihtiyaçlarının karşılanacağı, alışveriş merkezleri gibi alanların sayısının artmasını beklemek pek te yanlış olmayacaktır.

<b>Tablo 4.3.:İlçedeki konut alanlarının değerlendirilmesi</b>		Bahçeşehir Bölgesi	Orta Bölge	Başakşehir Bölgesi	İLÇE GENELİ
Kendi merkezini barındırması,	+		+	-	-
Kent merkezlerine yakın, ulaşımın rahat olması,	-		-	-	-
Planlanmış sosyal, kültürel tesisler ve eğitim tesislerinin olması,	+		-	+	+
Sağlam zemin ve toprak formasyonunun olması,	+		+	+	+
Bireysel ve toplu taşıma kolaylığı olması,	+		-	-	-
Kent içi yaya ve bisiklet akışlarının olması,	+		-	-	-
Spor alanlarının olması,	+		-	+	+
Ağaçlandırılmış rekreasyon alanlarının olması,	+		-	-	-
Bütünüyle tamamlanmış alt yapı(haberleşme,su temini,kanalizasyon yağmur suyu)olanaklarının olması,	+		-	+	+
Parke taş trafik yollarının olması,	+		-	+	+
Üstün kalitede peyzaj ve sert yapı düzenlemelerinin olması,	+		-	+	+
Güvenli,paylaşımlı yollarının olması,	+		-	-	-
Ana ve tali arterlerde kademeli yol şebekesinin olması,	+		-	-	-
Yeterli sayıda açık ve kapalı araç otoparkının olması,	-		-	-	-
Dış duvarlarda ısı izolasyonu olması,	+		-	-	-
Tünel kalıp ve radye temel inşaat sisteminin olması.	+		-	+	+

#### 4.2.4. İlçedeki Gayrimenkul Yatırımlar

Günümüzde Başakşehir'in çevresi, nüfus yoğunluğunun gittikçe arttığı bir bölge haline gelmiştir. Özellikle Başakşehir ve Bahçeşehir bölgelerinde başta olmak üzere, hemen hemen tüm mahallelerde irili ufaklı bir çok yeni inşaat projesi yapılmış ve yapılmaya devam etmektedir. Bölgenin mülkiyet durumunun çeşitliliği nedeniyle yatırımcılar büyük arsa üretiminde sıkıntı yaşamalarına rağmen yinede toplu yapılaşma anlamında nitelikli örneklerde mevcuttur. Bu kadar yoğun yapılaşmanın olduğu bölgede, yinede imara hazır irili ufaklı bir çok arsa mevcuttur. Dolayısıyla ileriki yıllarda bölgeye olan yoğun talebin artarak devam etmesiyle birlikte, inşaat çalışmalarının hız kesmeden devam edeceği ve bölgenin popülerliğini uzunca yıllar devam ettireceği aşikar durumdadır.

Şekil 4.18.: İlçedeki inşaatı devam eden gayrimenkul yatırım projeleri



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Şekil 4.18'de gibi Gayrimenkul Yatırımları ilçenin yapılaşma tipolojisinde önem arz etmektedir. İnşaat alanı olarak öne çıkan projeler aynı zamanda ticaret işlevini de barındırmakta ve bu projeler 1. derece ulaşım akslarında yer almaktadır.

Erişilebilirliğin yüksek olduğu yerde arsa değerinin de yüksek olması projede kar amacını ticaret işlevleri ile desteklemektedir. Bu kaçınılmaz döngü arsa değerini yükseltmeye devam etmekte ve çevresinde oluşturduğu etki alanında benzer projelere zemin hazırlayarak yoğunluk arttıran gayrimenkul yatırımlarına zemin hazırlamaktadır.

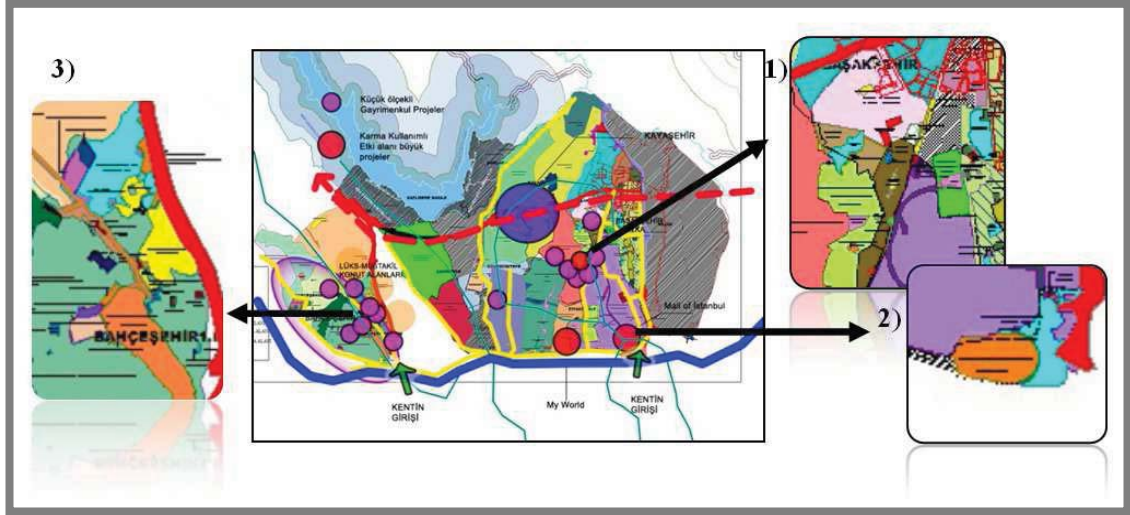
İlçedeki gayrimenkul yatırımları belli bölgelerde kümelenmeler ile gerçekleşmektedir. Yatırım-arazi değeri ilişkisini ortaya koyan bu tablo, bir yatırımın çevresinde oluşturduğu değer dolayısıyla mekanda birbirini takip eden benzer projelere sebep olmaktadır.

Yatırımların Başakşehir üzerindeki yer seçimleri şekil 4.18'de konut ve ticaret işlevleri bazında verilmektedir. Gayrimenkul Yatırımlarının mekansal dağılımı harita üzerinden değerlendirildiğinde ortaya çıkan sonuç aşağıda açıklanmıştır;

- a) Gayrimenkul Yatırımlarının inşaat alanı olarak yüzde 70'i doğrudan TEM'e cepheli veya TEM bağlantılı bölgelerde yer almaktadır. Bu durum yatırımların ağırlıklı olarak erişilebilirlik bakımından öne çıkan ve arsa fiyatlarının yüksek olduğu bölgelerde yer aldığını göstermektedir.
- b) Yatırımların işlevsel olarak dağılımı ulaşım olanağı bakımından önemli aks üzerinde ise ağırlıklı olarak ticaret ve konut kompleksleri, çeperlerde ise ağırlıklı konut olarak şekillenmektedir.
- c) Konut işlevi kent merkezinin gelişimine paralel olarak kuzeye doğru eğilim göstermekte ve yatırımlar bu yönde artmaktadır.
- d) İlçedeki toplam nüfusun yüzde 64'ü kamu sektörü ve özel sektör eliyle yapılan Gayrimenkul Yatırım projeleri sonucunda uygulanan konutlarda yaşamaktadır.

Kentlerin şekillenmesinde etkili olan en önemli faktör nüfus hareketleri olmuştur. Başakşehir son 3 yılda yüzde 39 oranında nüfus artışı yaşamıştır. Bu durum planlarda nüfusa yönelik yaklaşımlar ile ele alınmaktadır. Başakşehirde kentsel gelişmeyi yönlendiren mevcut imar planlardaki projeksiyon nüfusu 500.000 dir.

**Şekil 4.19.: İlçede gerçekleşen gayrimenkul yatırımlarının plan mozaïği**



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Gayrimenkul yatırımların uygulandığı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları incelendiğinde ise çoğunlukla parsel bazında plan tadilatına ilişkin uygulamalar olduğu görülmektedir.

Kentsel gelişme açısından parçacıl planlar, birbirinden kopuk ve parçalar halinde gelişen mekanlar oluştururken kent bütününde donatı ve altyapı alanlarında sorunlara sebep olmaktadır.

Bu kapsamda ilçedeki gayrimenkul yatırımları iki konu başlığına ayrılarak incelenmiştir. Bütüncül plan anlayışı içeren kamu uygulamaları ve sermaye odaklı özel sektör uygulamaları olarak incelenen gayrimenkul yatırımlarının mekana etkileri aşağıda açıklanmıştır.



### **4.3.YILLARA GÖRE ARAZI DEĞERLERİ VE BÜYÜME ORANLARI İLE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI İLE YORUMLANMASI İLİŞKİSİNE YÖNELİK BİR ANALİZ**

Başakşehirin kentsel gelişme sürecinde plan kararları ve gayrimenkul yatırımları sonrasında, bölgedeki arazi değerlerinde yaşanan büyümenin hesaplanması amacıyla, mahalle bazında arsa fiyatlarındaki değişimin emlak vergisine esas değer ile yıllara göre sorgulanması ve fiyatlardaki değişim oranının incelenmesi amaçlanmıştır.

#### **4.3.1.Değişimin Yıllara göre Değerlendirilmesi**

Başakşehir’de yer alan mahalleler bazında gayrimenkul fiyatlarındaki değişim gözlemlenmiştir. Ülkedeki ekonomik gösterge ve veriler de çalışmaya dahil edilerek fiyatlardaki reel büyüme oranlarının hesaplanmasına çalışılmış, bu nedenle de Tüketici Fiyat Endeksi oranları çalışmada analiz edilmiştir.

##### **4.3.1.1.Emlak Beyan Değerlerine Bağlı Fiyat Analizi**

Başakşehir Belediyesi’nin yayınladığı emlak vergisine esas arsa asgari birim metrekare değerlerine göre, mahallelerdeki arsa fiyatları yıllara göre ele alınıp, fiyatlardaki değişim oranı süreç içinde incelenmiş ve tespitler yapılmıştır.

Başakşehir’in büyük bir kısmı merkezi hükümet tarafından ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin koordinatörlüğünde, planlı ve düzenli uydu kent yapılması için pilot bölge seçilmiştir ve 1990 yılında bölge üzerinde çalışmalar başlamıştır.

Çalışma kapsamında dörder yıllık periyotta 1994, 1998, 2000, 2006, 2010 ve 2012 yıllarına ait fiyat takibi yapılmıştır.

##### **4.3.1.2.Mahalle Bazında Ortalama Büyüme Oranları**

Başakşehir mahallelerinin gayrimenkul m<sup>2</sup> fiyatları, 1994 yılından başlayarak dörder yıllık periyotlarla 2010 yılına kadar, 2009 yılı öncesi için Küçükçekmece Belediyesi,

Esenler Belediyesi, Bahçeşehir Belde Belediyesi tarafından olmak üzere 2009 yılı sonrasında da Başakşehir Belediyesi'nin oluşturduğu emlak fiyat tespit komisyonlarının belirlediği fiyatlar baz alınarak, sokak ve cadde bazında listelenmiştir.

Çalışma süreci içerisinde henüz 2013 yılı emlak rayiç bedelleri açıklanmamış olduğundan, son dönem (2010-2012 dönemi) 2 yıllık bir süreci kapsamak zorunda kalmıştır.

Her mahalle içindeki cadde ve sokaklarda farklı fiyatların olması fiyat analizinde bir kargaşa yaratabileceğinden, farklı fiyatların aritmetik ortalaması alınarak her mahalle için tek bir fiyat bulunmuş, böylece mahaller hakkında yorum yapmak kolaylaşmıştır.(Tablo 4.4.)

**Tablo 4.4.:Yıllara göre mahalle bazında arsa m<sup>2</sup> fiyatlarının aritmetik ortalaması(tl/ m<sup>2</sup>)**

MAHALLE İSMİ	1994	1998	2002	2006	2010	2012
BAŞAK	0,65	5,65	47	246	1216	1392
BAŞAKŞEHİR	0,75	3	33	87	1064	1233
ALTINŞEHİR	0,31	3,39	18	38	270	314
GÜVERCİNTEPE	0,26	3,38	17	40	162	185
ŞAHİNTEPE	0,26	2,58	11	23	259	298
KAYABAŞI	0,23	2,15	11	26	186	213
ŞAMLAR KÖYÜ	0,21	2,11	20	34	410	483
BAHÇEŞEHİR 1. KISIM	0,42	25	175	379	1782	2054
BAHÇEŞEHİR 2. KISIM	0,33	12	108	321	1336	1530
ZİYAGÖKALP	0,16	5,71	34	76	503	574

*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, emlak vergisine esas arsa asgari birim metrekare arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Mahalleler içindeki farklı sokak ve caddelerdeki fiyatların minimum ve maksimumlarının bilinmesi, o mahallenin yapısı, yerleşimi, büyüme hızı, büyüme yönü v.s gibi konularda bize bilgi verecektir. Ayrıca bu minimum ve maksimum fiyatların zaman içinde değişimleri ve birbirlerine olan oranları da bu değişimlerin zamana göre nasıl bir seyir izlediği hakkında bilgi verecektir.

Mahalle bazında fiyat artışlarının yorumlanması için yıllara göre, birbirlerine olan oranlarını incelemek gerekmektedir. Bu oranlara fiyatlardaki büyüme oranı denilmektedir.

Başakşehirde tam olarak oturma 1993 yılı sonlarına doğru başlamıştır. Dolayısıyla 1994 yılı fiyat tespiti için özellikle seçilmiş bir tarihtir. Çalışmada 1994-2012 yılları arasındaki fiyat değişimleri, dörder yıllık periyotlarla incelendiğinden dolayı büyüme oranları için olası tüm alternatifler incelenmiştir. Bu durumda 1998/1994, 2002/1998, 2006/2002, 2010/2006 yılları için dört yıllık büyüme oranları, 2002/1994, 2006/1998, 2010/2002 yılları için sekiz yıllık büyüme oranları, 2006/1994, 2010/1998 yılları için on iki yıllık büyüme oranları, 2010/1994 yılı için on altı yıllık büyüme oranı ve 2012/1994 yılı için on sekiz yıllık büyüme oranı bulunmuştur. Çalışma sürecinde henüz 2013 yılı rayiç emlak değerleri belli olmadığından 2012 yılının diğer yıllara göre; iki (2012/2010), altı (2012/2006), on (2012/2002), ve on dört (2012/1998) yıllık büyüme oranları üzerinden değerlendirilmesi yapılmak durumunda kalmıştır.

Yıllara göre mahalle bazında fiyat tespitleri yapıldıktan sonra, fiyattaki değişimleri analiz edebilmek için arsanın ilk fiyatı için f1; sonraki fiyatı için f2 denilerek fiyattaki büyüme oranı g, şu şekilde bulunmuştur (4.1.).

$$g=(f2-f1)/f1 \quad (4.1.)$$

**Tablo 4.5.:Yıllar arası mahalle bazında arsa m<sup>2</sup> fiyatlarındaki ortalama büyüme oranı (misli)**

Mahalle İsmi	Arsa m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Mahalle Ortalama Büyüme Oranı (misli)				
	1998/1994	2002/1998	2006/2002	2010/2006	2012/2010
<b>BAŞAK</b>	7,69	7,32	4,23	3,94	0,14
<b>BAŞAKŞEHİR</b>	3,00	10,00	1,64	11,23	0,16
<b>ALTINŞEHİR</b>	9,94	4,31	1,11	6,11	0,16
<b>GÜVERCİNTEPE</b>	12,00	4,03	1,35	3,05	0,14
<b>ŞAHİNTEPE</b>	8,92	3,26	1,09	10,26	0,15
<b>KAYABAŞI</b>	8,35	4,12	1,36	6,15	0,15
<b>ŞAMLAR KÖYÜ</b>	9,05	8,48	0,70	11,06	0,18
<b>BAHÇEŞEHİR</b> 1.	58,52	6,00	1,17	3,70	0,15

<b>KISIM</b>					
<b>BAHÇEŞEHİR KISIM 2.</b>	35,36	8,00	1,97	3,16	0,15
<b>ZİYAGÖKALP</b>	34,69	4,95	1,24	5,62	0,14
	2002/1994	2006/1998	2010/2002	2012/2006	2006/1994
<b>BAŞAK</b>	71,31	42,54	24,87	4,66	377,46
<b>BAŞAKŞEHİR</b>	43,00	28,00	31,24	13,17	115,00
<b>ALTINŞEHİR</b>	57,06	10,21	14,00	7,26	121,58
<b>GÜVERCİNTEPE</b>	64,38	10,83	8,53	3,63	152,85
<b>ŞAHİNTEPE</b>	41,31	7,91	22,55	11,96	87,46
<b>KAYABAŞI</b>	46,83	11,09	15,91	7,19	112,04
<b>ŞAMLAR KÖYÜ</b>	94,24	15,11	19,50	13,21	160,90
<b>BAHÇEŞEHİR KISIM 1.</b>	415,67	14,16	9,18	4,42	901,38
<b>BAHÇEŞEHİR KISIM 2.</b>	326,27	25,75	11,37	3,77	971,73
<b>ZİYAGÖKALP</b>	211,50	12,31	13,79	6,55	474,00
	2010/1998	2012/2002	2010/1994	2012/1994	
<b>BAŞAK</b>	214,22	28,62	1869,77	2140,54	
<b>BAŞAKŞEHİR</b>	353,67	36,36	1417,67	1643,00	
<b>ALTINŞEHİR</b>	78,65	16,44	869,97	1011,90	
<b>GÜVERCİNTEPE</b>	46,93	9,88	622,08	710,54	
<b>ŞAHİNTEPE</b>	99,39	26,09	995,15	1145,15	
<b>KAYABAŞI</b>	85,51	18,36	807,70	925,09	
<b>ŞAMLAR KÖYÜ</b>	193,31	23,15	1951,38	2299,00	
<b>BAHÇEŞEHİR KISIM 1.</b>	70,28	10,74	4241,86	4889,48	
<b>BAHÇEŞEHİR KISIM 2.</b>	110,33	13,17	4047,48	4635,36	
<b>ZİYAGÖKALP</b>	87,09	15,88	3142,75	3586,50	

*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, emlak vergisine esas arsa asgari birim metrekare arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Tablo 4.5.de, yıllar içerisinde en düşük büyümenin 2006/2002 döneminde her bir mahalle için (artış oranları küsuratlarda farklılıklar gösterse de) 1,00 civarında bir oranda olduğu, en yüksek büyümenin ise 2012/1994 döneminde 4889,48'lik artış oranıyla Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde olduğu görülmektedir.

Arsa maliyetlerinin bu kadar artması, yapıların da ileri teknoloji ve deprem güvenli yapıyor olmasının da etkisiyle, emlak fiyatları ilçenin geçmişinden günümüze kadar

artarak devam etmiş, önceleri ağırlıklı olarak orta gelir grubuna hitap eden emlak fiyatları giderek üst orta ve üst gelir grubuna hitap eder hale gelmiştir. Özellikle ülkemizde yaşanan 1999 yılındaki büyük depremden sonra deprem güvenli yapılarla artan yoğun talep de Başakşehir emlak piyasasının ivme kazanmasında etken olmuştur.

#### 4.3.1.3.Enflasyondan Arındırılmış Net Büyüme Oranları

Bütün sokak ve caddelerdeki fiyatlar yıllara göre analiz edildiğinde, hepsinde bir büyümenin olduğu, hiçbir hesaba gerek kalmadan çıplak gözle bile görülebilmektedir. Ancak bu büyüme oranlarının doğru şekilde yorumlanabilmesi için zaman içindeki enflasyon oranlarının değişimi de yakından takip edilmelidir.

Özellikle ülkemiz gibi enflasyon oranlarının yüksek olduğu yerlerde, bazı büyüme oranları aslında enflasyondan arındırıldığında, küçülmeye bile işaret edebilmektedir (Kılıç, 2006).

Çalışma sırasında, ülkemizdeki enflasyon oranlarının takibi için Tüketici Fiyat Endeksi kullanılmıştır. Bunun nedeni, Tüketici Fiyat Endeksi oranları hesaplanırken ağırlıklı bir kısmının konut fiyatlarının satış ve kira fiyatlarındaki değişimlere göre belirlenmiş olmasıdır. Ayrıca Tüketici Fiyat Endeksleri oranları yıl içinde Aralık ayı baz alınarak hesaplanmıştır. Bunun nedeni de Aralık ayının, yılın son ayı olması ve bu ay içinde konut fiyatlarındaki değişimlerin diğer aylara göre daha dalgasız bir seyir izlemesidir.

1994-2012 yılları arasında Tüketici Fiyat Endeksine göre yıllık enflasyon oranları incelendiğinde, Tablo 4.6.'da elde edilmiştir.

**Tablo 4.6.:Yıl bazında bir önceki yılın aralık ayına göre tüketici fiyat endeksindeki değişim oranları(yüzde)**

ARALIK AYINA GÖRE YILLIK TÜFE ORANLARI (yüzde)																		
1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
125,5	78,9	79,8	99,1	69,7	68,8	39	68,5	29,7	18,4	9,3	7,72	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16

*Kaynak:*Yıllara göre Tüfe Oranları kullanılarak Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Bu tablo incelendiğinde, her yıl bir öncekine göre belli oranlarda tüketim mallarının fiyatlarının arttığı gözükmektedir. Bu artışın oranlarını daha iyi tespit edebilmek için bir ikinci tablo oluşturulmalıdır. Bu tablo oluşturulurken Fiyat artışlarındaki oranları iyi tespit edebilmek için belli bir yıl seçilir ve bu yıl temel yıl kabul edilir. Endeks değeri 100'dür. Bundan sonraki yıllar, yani cari yıllar enflasyon değerlerine göre değişiklik gösterir. İkinci tablo oluşturulurken 1993 yılı Aralık ayı sonundaki arsa m<sup>2</sup> fiyatı 100 birim kabul edilmiş ve bu fiyat 1994 yılı fiyatı olarak ele alınarak, her yıl için enflasyon oranına göre bu arsanın m<sup>2</sup> fiyatı arttırılmış ve yıllara göre Tablo 4.7.'de gösterilen şu fiyatlar bulunmuştur.

**Tablo 4.7.:Yıl bazında enflasyon oranlarına göre arttırılmış arsa m<sup>2</sup> fiyatları (birim)**

ENFLASYON ORANLARINA GÖRE ARTTIRILMIŞ ARAZİ m <sup>2</sup> FİYATLARI(BİRİM)									
1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
100,00	225,50	403,42	725,35	1444,17	2450,75	4136,87	5750,25	9689,18	12566,86
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
14879,16	16262,93	17518,42	19208,95	20820,58	22915,13	24411,49	25973,83	28688,09	

*Kaynak:*Yıllara göre Tüfe Oranları kullanılarak Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Bu tablo oluşturulduktan sonra enflasyon miktarındaki büyüme oranı e, bölge bazında ortalama büyüme oranları bulunurken kullanılan yöntemle hesaplanmıştır ve aynı yıllar kullanılarak Tablo 4.8. oluşturulmuştur.

**Tablo 4.8.:Yıllara Göre Enflasyon Oranlarındaki Büyüme (misli)**

1998/1994	2002/1998	2006/2002	2010/2006	2012/2010
13,44	5,71	0,81	0,39	0,18
2002/1994	2006/1998	2010/2002	2012/2006	2006/1994
9689,18	11,13	1,52	0,64	174,18
2010/1998	2012/2002	2010/1994	2012/1994	
15,90	1,96	243,11	285,88	

*Kaynak:*Yıllara göre Tüfe Oranları kullanılarak Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Tablo 4.8. oluşturulduktan sonra artık iki tane büyüme oranı bulunmaktadır. Bir tanesi arsa m<sup>2</sup> fiyatlarındaki büyüme oranı g; diğeri ise enflasyon büyüme oranı e'dir.

Arsa fiyatlarını doğru ve sağlıklı yorumlanabilmesi için ihtiyaç duyulan büyüme oranı aşağıdaki formülü kullanarak elde edilebilir (Soyuer, 2003).<sup>96</sup>

$g$ =Arsa fiyatlarındaki büyüme oranı

$e$ =Enflasyondaki büyüme oranı

Enflasyondan arındırılmış net büyüme oranı =  $[(1+g)/(1+e)] - 1$

Bu denklemi kullanarak, her mahalle için arsa m<sup>2</sup> fiyat değişimindeki, enflasyondan arındırılmış net büyüme oranı bulunabilmektedir.

**Tablo 4.9.:Mahalle bazında enflasyondan arındırılmış arsa m<sup>2</sup> fiyatlarındaki ortalama büyüme oranı (yüzde )**

Mahalle İsmi	Arsa m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Mahalle Ortalama Büyüme Oranı (misli)				
	1998/1994	2002/1998	2006/2002	2010/2006	2012/2010
<b>BAŞAK</b>	1.94	0.24	1.89	2.55	-0.03
<b>BAŞAKŞEHİR</b>	0.35	0.64	0.46	7.78	-0.01
<b>ALTINŞEHİR</b>	-0.24	-0.21	0.17	4.10	-0.01
<b>GÜVERCİNTEPE</b>	-0.10	-0.25	0.30	1.91	-0.03
<b>ŞAHİNTEPE</b>	-0.31	-0.36	0.16	7.08	-0.02
<b>KAYABAŞI</b>	-0.35	-0.24	0.31	4.13	-0.03
<b>ŞAMLAR KÖYÜ</b>	-0.30	0.41	-0.06	7.65	0.00
<b>BAHÇEŞEHİR 1. KISIM</b>	3.12	0.04	0.20	2.37	-0.02
<b>BAHÇEŞEHİR 2. KISIM</b>	1.52	0.34	0.64	1.99	-0.03
<b>ZİYAGÖKALP</b>	1.47	-0.11	0.24	3.75	-0.03
	2002/1994	2006/1998	2010/2002	2012/2006	2006/1994
<b>BAŞAK</b>	-0.25	2.59	9.27	2.46	1.16
<b>BAŞAKŞEHİR</b>	-0.55	1.39	11.80	7.65	-0.34
<b>ALTINŞEHİR</b>	-0.40	-0.08	4.95	4.05	-0.30
<b>GÜVERCİNTEPE</b>	-0.33	-0.02	2.78	1.82	-0.12
<b>ŞAHİNTEPE</b>	-0.56	-0.27	8.35	6.91	-0.50
<b>KAYABAŞI</b>	-0.51	0.00	5.71	4.00	-0.35
<b>ŞAMLAR KÖYÜ</b>	-0.02	0.33	7.14	7.67	-0.08
<b>BAHÇEŞEHİR 1. KISIM</b>	3.30	0.25	3.04	2.31	4.15
<b>BAHÇEŞEHİR 2. KISIM</b>	2.38	1.21	3.91	1.91	4.55
<b>ZİYAGÖKALP</b>	1.19	0.10	4.87	3.61	1.71
	2010/1998	2012/2002	2010/1994	2012/1994	
<b>BAŞAK</b>	11.73	9.00	6.66	6.46	
<b>BAŞAKŞEHİR</b>	19.98	11.62	4.81	4.73	
<b>ALTINŞEHİR</b>	3.71	4.89	2.57	2.53	
<b>GÜVERCİNTEPE</b>	1.84	2.68	1.55	1.48	

<sup>96</sup> Soyuer, F., 2003. Real Estate Finance Ders Notları, Dtz Pamir&Soyuer, İstanbul.

<b>ŞAHİNTEPE</b>	4.94	8.15	3.08	3.00
<b>KAYABAŞI</b>	4.12	5.54	2.31	2.23
<b>ŞAMLAR KÖYÜ</b>	10.50	7.16	7.00	7.02
<b>BAHÇEŞEHİR 1. KISIM</b>	3.22	2.96	16.38	16.05
<b>BAHÇEŞEHİR 2. KISIM</b>	5.59	3.78	15.58	15.16
<b>ZİYAGÖKALP</b>	4.21	4.70	11.88	11.51

*Kaynak:*Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Çalışmada fiyat takipleri 1994 yılından başlayarak günümüze kadar uzanan bir süreç için incelenmiştir. 1993-1994 yılı, Başakşehir için önemli bir yıldır. Bu tarih, Başakşehirde yerleşik düzenin ve oturumun başladığı tarih olarak kabul edilebilir.

Dolayısıyla bu tarihten itibaren Başakşehire olan talep giderek artmış, bölge daha fazla tanınmaya ve göç almaya başlamıştır.

Fiyatların yıllar içindeki değişimleri takip edilerek, mahallelerin kendi içlerinde gruplandırılması, analizlerin yorumlanması yönünden uygun görülmüştür. Bu işlem yapıldığında, Başak ve Başakşehir Toplu Konutları, Bahçeşehir Bölgesi ve Başakşehir'in büyümekte ve gelişmekte olan orta bölge mahalleleri arasındaki fiziksel farklılıklar arsa değerlerinden de anlaşılmaktadır.

1994 yılında mahallelere göre, arsaların ortalama büyüme oranları incelendiğinde en düşük rakamların orta bölge olarak tanımlanan mahalleler de olduğu, en yüksek değerlerin ise gayrimenkul yatırımlarına konu olan Başak, Başakşehir, Bahçeşehir 1. Kısım ve Bahçeşehir 2. Kısım Mahallelerinde olduğu görülmektedir.

Başakşehir için hesaplanan Mahalle Bazında Enflasyondan Arındırılmış arsa m<sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları ile Hilal Narin'e ait "Planlama Sürecinde Geliştirilen Gayrimenkul Yatırımlarının Rant Etkisinin İncelenmesi, Kurtköy Örneği" adlı tezde Kurtköy için hesaplanan oranlar karşılaştırıldığında;

İstanbul Metropoliten Alanı genelinde etkisi oldukça yüksek olan 2.Havaalanının (Sabiha Gökçen Havaalanı) bulunduğu bölgede 2009-1990 yılları arasında en yüksek büyüme oranı 18.72 dir. Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi için 2012-1994 yılları arasında aynı oran 16.05 tir.



Kıyaslanan örnekler arasındaki fark olması doğaldır. Ancak Enflasyondan Arındırılmış arsa m<sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranlarının bu derece yakınlığı Kurtköy de ülke ölçeğinde gerçekleşen havaalanı yatırımının yarattığı artışa Bahçeşehir de sadece gayrimenkul yatırımları ile yaklaşması gayrimenkul yatırımlarının arsa fiyatları üzerindeki etkisinin ne kadar büyük olduğunun göstergesi olarak yorumlanabilir.

2012/2010 yılları değişimine bakıldığında Ziyagökalp, Başak, Başakşehir, Bahçeşehir Mahalleleri dışında Şamlar Köyü değeri öne çıkmaktadır. Sazlı Dere Barajı Mutlak Koruma Alanında kalan köyün büyük bir kısmında imar planı bulunmamaktadır. 2012/2010 yılları arasında ilçedeki diğer mahallelerde hareket var iken Şamlar Köyü'nde Büyüme Oranının "0.00" olması bölgede herhangi bir uygulamanın olmaması ile açıklanabilir.

Çalışma kapsamında incelenen Ağaoğlu Projesi ve Mall of İstanbul Projelerinin uygulama yılları olan 2006-2010 döneminde Ziyagökalp Mahallesi arsa m<sup>2</sup> fiyatları en yüksek gelişimini yaşamıştır. Gayrimenkul Yatırımlarının arsa değerleri üzerindeki etki Tablo...' da okunabilmektedir. İlçede gerçekleşen yatırımların lokasyonu arsa değerlerinden okunabildiği gibi yatırım kararına ilişkin plan kararının yılını da göstermektedir.

Arsa değerlerinin artmasına sebep olan gayrimenkul yatırımları, fiyatların artması ile döngüyü başlatmakta ve arsa değerinin arttığı yerde gayrimenkul yatırımlarının yoğunlaşması sonucunu doğurmaktadır. Çünkü fiyatların yüksek olması, buranın prestijli bir yerleşim yeri olduğu ve bölgeye belli bir katma değer etkisi katacağı düşüncesini kuvvetlendirmektedir.

#### **4.3.2.Sektörlere Göre Gayrimenkul Proje Uygulamaları**

Başakşehir Avrupa Yakası'nda, metropoliten alanın gelişme bölgesi olarak tanımlanmaktadır. Şirketlerin Avrupa Yakasındaki yatırımlarını incelediğimizde özellikle ücretli orta ve üst sınıfa yönelik olarak üretilen korunaklı konut sitelerinin TEM ve bağlantı yolları odaklı yapıldığı görülmektedir.

İlçedeki gayrimenkul yatırımları kamu uygulama bölgeleri ve özel sektör uygulamaları olarak iki başlık altında değerlendirilmiştir.

#### **4.3.2.1.Kamu eli ile gerçekleşen Gayrimenkul Yatırımları**

Başakşehir sınırları içinde yer alan Bahçeşehir ve Başakşehir Toplu Konut alanları çevresinde yer alan projelerin yoğunlaştığı bir bölgedir. Avrupa Yakası'nda Başakşehir bölgesinde 90"lı yılların başından itibaren konut stokunda olağanüstü artış görülmüştür. Yine bu dönemde yerli-yabancı ortaklı şirketler TOKİ ile anlaşarak konut projelerini hayata geçirmiştir.

İlçenin yaklaşık yüzde 30 u Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca toplu konut alanı ve gecekondü önleme bölgesi alanı ilan edildiğinden Kayaşehir Bölgesi, Tatarcık Bölgesi, Ayazma Bölgesinde kentsel gelişim TOKİ konut projeleri kapsamında gelişmektedir.

Bölgede hayata geçen ilk gayrimenkul yatırım Bahçeşehir Projesidir. Proje aynı zamanda İstanbul'da büyük ölçekli ve yeni orta sınıfın yerleşim talebine yönelik olarak hayata geçirilen ilk projelerdendir.

Bölge 1980 yıllarına kadar büyük ailelerin özel mülk çiftliği olması sebebiyle boş arazi statüsünü korumuş ve parçacıl mülkiyet dokusu oluşmamıştır. Büyük çiftli alanları dışında ise mülkiyet kamuya aittir.

1990 lı yıllarda bölge imara açıldığında, mülkiyet yapısı, doğal yapı (eğim, zemin, toprak yapısı) ve fiziksel gelişim bakımından örnek planlama uygulamasına oldukça uygun bir zemindir.

İlçede kamu sektörünün önderliğinden gayrimenkul yatırımları ile oluşan konut alanları bölge planları anlayışı ile gerçekleşmiştir. Planlama disiplinin birincil ilkesi bütüncül anlayış özel sektör uygulamalarına göre daha savunulabilir örnekler oluşturmuştur. Ancak zaman içerisinde bölgelere yapılan planların uygulamaya başlamasının ardından

(Bahçeşehir Örneğindeki gibi) parçacıl planlar ile plan kararları zarar görmüş ve konut alanlarına parçacıl planlar ile getirilen yoğunluklar kentsel standartları düşürmeye başlamıştır.

**Başakşehir Toplu Konut Alanı:**İstanbul Büyükşehir Belediyesinin bir iştiraki olan KİPTAŞ ( İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) tarafından üretilen Başakşehir 1.2.4 ve 5. Etap uydu kent toplu konutları ilçenin Başakşehir bölgesinde yer almaktadır. 1995 yılında üretilmeye başlayan toplu konutlar başlangıçta her gelir düzeyine hitap edecek şekilde planlanmıştır. Ancak, 17 Ağustos 1999 depreminin getirdiği sağlam zemin ve depreme dayanıklı konut arayışı Başakşehir 4. Etap uydu kentine olan talebi artırmış ve öngörülen fiyatlar bir anda iki katına çıkmıştır. 28 Mart 2004 mahalli seçimlerinden önce Küçükçekmece İlçesine bağlı olan Başakşehir 4. Etap; seçimlerden hemen önce Esenler İlçe ve Belediyesine bağlanarak mahalle statüsüne kavuşmuştur. Mahalle sınırlarına Başakşehir 4. Etap toplu konutlarıyla beraber yakınında bulunan Göçmen Konutları ve Deprem Konutları ve 2005’de 5. Etap konutları da dâhil edilmiştir.

Çevresinde askeri arazi ve İkitelli Organize Sanayi Sitesi olan Başakşehir toplu konutları TEM Otoyoluna bağlantılıdır.

Başakşehir toplu konut projesinin start alması ve yoğun ilgi görmesi çevre bölgenin gelişiminde adeta roketleme etkisi yaratmıştır.

**Onur Kent:** 20.07.1966 tarih 775 sayılı Gecekondu Önleme Kanununa dayanılarak, orta gelirli aileleri konut sahibi yapabilmek amacıyla, Küçükçekmece Belediye Başkanlığının 1997 tarihinde başlattığı bir toplu konut projesidir.

Yerleşmenin imar planında konut alanlarının yoğunlukları 600 ile 650 kişi/ha olarak belirlenmiştir.

**Oyak ve Tatarcık Öneri Toplu Konut Alanları:** Başakşehir İlçesi'nin kuzeyinde yer alan Oyak Toplu Konut Alanı ve kuzeybatısında bulunan Tatarcık Toplu Konut Alanı,

ilçenin rezerv konut alanları olup, sadece Oyak Toplu Konut Alanında 12.000 adet konut inşa edilmesi planlanmaktadır.

OYAK KENT adı altında inşai faaliyete başlayan konutların iki etabının teslimatı yapılmış, diğer kısımların inşaatları devam etmektedir.

Tatarcık Toplu konut Alanı ise 06.01.2012 tarihinde ilan edilmiştir. Söz konusu alan 100.000 ölçekli planda askeri bölge olarak görülmektedir. Buna rağmen merkezi idare kararı ile üst ölçekli plan görmezden gelinerek gelişme konut alanı planlarına konu olmakta ve arsalar imara açılmaktadır.

**Kayaşehir Toplu Konut Alanı:** Başakşehir İlçesi'nin kuzeyinde bulunan ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca toplu konut alanı olarak ilan edilen Kayaşehir Toplu Konut Alanı, ilçenin rezerv konut alanları olup, bu alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca tamamlanmış ve 60.000 konut olarak planlanan projenin inşai faaliyetlerine etap etap başlamıştır.

Uydu kent toplu konut alanları ile gelişimi devam eden Başakşehir İstanbul'un yeni yerleşim alanlarının başında gelmektedir.

**Bahçeşehir:** Bahçeşehir ilçenin örnek yerleşim alanıdır. İstanbul'un ilk kademe belediyeleri içerisinde en düzenli ve kontrollü yapılaşmaya sahip olan Bahçeşehir Belde Belediyesi 2009 yılında Başakşehir İlçesi sınırlarına dahil edilmiştir.

İlk etabı 1994 yılında hayata geçen projede yaklaşık 5000 konuttan oluşmaktadır. Projenin gerçekleştiği ve 5000 dönümden büyük olan arsa eski bir özel mülk çiftliğidir. Projenin geliştiricileri ve yatırımcıları Süzer Grubu, Emlak Bankası, Mesa ve Nuroldur. Arazi Süzer'in mülkiyetinde bulunmaktadır. Süzer hem arsa sahibi olarak hem de geliştirici olarak projeden kaynaklı gelişme rantının sahibi olmuştur.

Toplam 930 hektara sahip alan içerisinde Emlak Konut'un başlattığı Bahçeşehir Konutları, Eston Ardıçlı Evleri, Banu Evleri, Boğazköy Kooperatifi ve birkaç sanayi tesisi yer almaktadır.

Yerleşmede konut dışında ticari alanlar 30 hektar, sanayi alanları 173 hektar, 220hektar da aktif ve pasif yeşil alan olarak planlanmıştır. Yerleşmenin imar planında konut alanlarının yoğunlukları 150 ile 350 kişi/ha olarak belirlenmiştir.

Mevcut durumda Bahçeşehir büyük oranda yapılaşmasını tamamlamış olmakla birlikte halen geliştirilmemiş arsa stoku barındırmaktadır. Bölgede hemen hemen hiç niteliksiz yerleşme bulunmamaktadır. Mevcut konut arzının yüzde 98'ini Bahçeşehir Emlak Konutları, Ardıçlı Evler ve Boğazköy oluşturmaktadır. Bahçeşehir'deki tek niteliksiz yerleşme Hoşdere olarak anılan mevkide eski köy yerleşimidir.

Mevcut nüfusu 38.235 kişi olan Bahçeşehir'de plansız alan bulunmamaktadır. Son düzenlemelere göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetki alanına dahil edilen Bahçeşehir'de konut alanları dışındaki diğer kullanımlar ise kuzeyde yer alan sanayi alanı ve dere koruma havzası boyunca planlanmış olan Gölet, spor, turizm ve rekreasyon alanıdır.

TEM otoyolu, Bahçeşehir için şu andaki en önemli ulaşım arteridir. Paralı yol kullanılarak TEM'den Bahçeşehir-Avcılar çıkışı ile Bahçeşehir'e ulaşmak mümkündür. Aşağıda Bahçeşehir'le ilgili önemli noktalara yer verilmektedir.

- a) Bahçeşehir Bölgesinin öncü yatırımı 1990 yılında yapımına başlanan Bahçeşehir projesi olmuştur.
- b) Bahçeşehir'in nazım plana göre öngörülen projeksiyon nüfusu 80,000 kişidir. Bahçeşehir projesinin başarısının ardından, Boğazköy ve Esenkent gibi büyük çaplı kooperatif projeleri gerçekleştirilmiştir.
- c) TOKİ ve kooperatiflerden sonra Eston Yapı bölgedeki en önemli kurumsal yatırımcı olmuştur.
- d) Bahçeşehir bölgesinin en önemli avantajlarından biri TEM ile doğrudan beslenmesidir.
- e) Deprem bölgesine, sahil bandına, uzak olması bölgenin diğer önemli avantajıdır.

- f) Bahçeşehir Bölgesi'nde TOKİ öncülüğünde ve müstakil yapılan konut projeleri büyük ilgi ile karşılanmıştır. Bu ilginin iki temel nedeni; ikinci nesil için konut alma ihtiyacı yani yatırım amaçlı, diğer nedeni ise daha yeni ve daha konforlu evlerde yaşama ihtiyacıdır.
- g) Çevreden Bahçeşehir bölgesine de hareket mevcuttur. Fakat bu henüz ciddi bir orana ulaşmamıştır. Kısa bir zaman içinde, bölgenin etki alanının daha geniş kitlelere yayılacağı kaçınılmaz görülmektedir. (Eston Şehir, Mesa Nurol'un diğer etapları, hinterlandı büyüten en önemli projeler arasındadır).

Bahçeşehir Bölgesi, çevresinden izole bir şekilde yapılanmasının ve çevresinde gelişen AVM yatırımları, Gayrimenkul Yatırımları ve Ulaşım yatırımları ile birlikte, zaman içinde uydu kent yapısını ve kimliğini yavaş yavaş kaybederek çevresiyle entegre olmaya başlamıştır. Başakşehir'in çevresinin gelişimini daha da hızlandıran bu entegrasyon olayı ile birlikte çevresinin yapılaşması çok daha hızlı bir hal almıştır.

#### **4.3.2.2.Özel Sektör uygulamaları**

İlçe gelişme konut alanlarında merkezi idare tarafından (TOKİ) yapılan planlar ile gelişmekte iken gelişimini büyük ölçüde tamamlamış bölgelerde ise parçacıl planlar ile donatı bakımından yetersiz, özellikle ulaşım altyapısında sorunlar yaratabilecek yoğunluk arttırıcı gayrimenkul projeleri ile kentsel gelişimini sürmektedir.

Çalışma kapsamında parçacıl uygulamalara örnek olarak Ziyagökalp Mahallesi'nde yer alan ve ilçenin inşaat alanı olarak en büyük özel sektör uygulamaları değerlendirilmiştir.

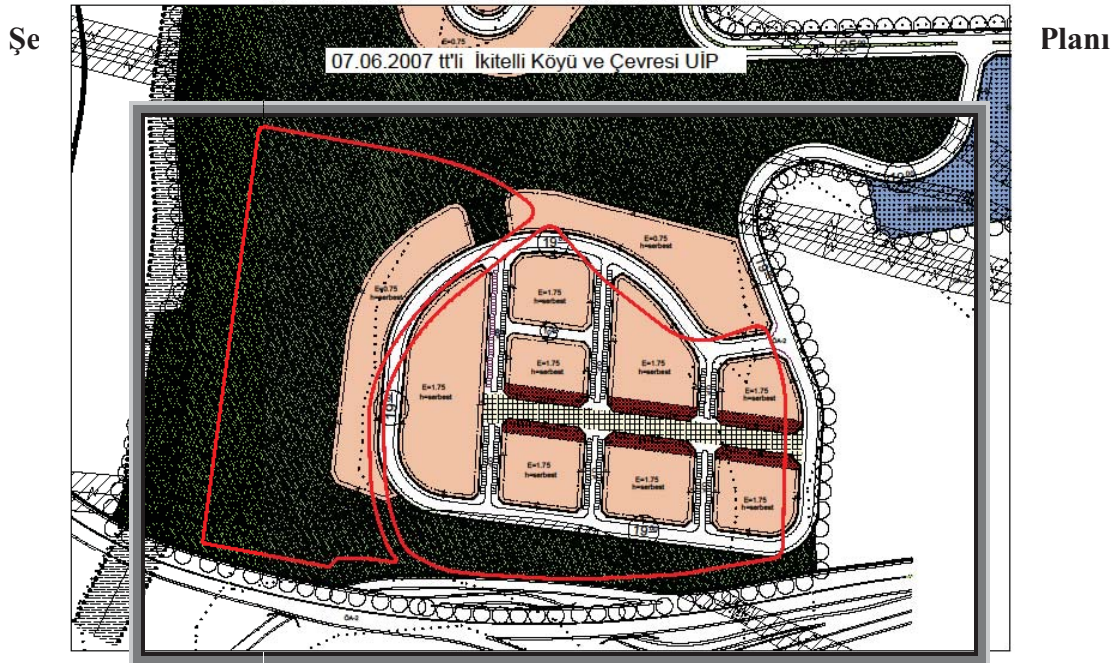
Orta Bölge olarak tanımlanan alan dahilinde kalan Ayazma ve Tepeüstü Bölgeleri 2000'li yıllara kadar , genelde şehrin varoş kısımları olarak anılan, daha çok seyrek şekilde çevreye dağılmış, gecekondu ve müstakil tarzda yapılaşmanın olduğu bir bölge idi. Alt yapı anlamında da çok büyük eksikleri ve sorunları olan bir bölge olmakla birlikte, TEM'e olan yakınlığı sebebiyle Başakşehir ilçesinin gelecekte yapılaşmaya aday ender bölgelerindedir. Bu bölgeler Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ/Emlak GYO Arsa Payı Karşılıklı model ile kamu arsalarının özel sektöre

aktarılarak gayrimenkul projeleri inşa edilmiştir. Bu süreç diğer gayrimenkul firmalarını da bu bölgeye yönlendirmiştir. (Ağaoğlu, Torunlar vd.)

### Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında 2004 Yılından İtibaren Çalışılan Proje

Proje Adı	My World Europe	
Firma	Ağaoğlu	
Konum	TEM'e cepheli	
Proje Alanı (büyüklüğü)	200.000 m <sup>2</sup>	
Konut Adedi	3080 konut ve 20 ikiz villa	
Kamusal Alan	-	
Konut Tipleri	Villa –Daire	

13.06.2004 tarihli dönem ilçe belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ arasında imzalanan İstanbul İkitelli (Ayazma ve Tepeüstü Bölgeleri -Halkalı Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine ilişkin protokol ile bölgede planlama çalışmaları başlamıştır.



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Gayrimenkul yatırım projesinin gerçekleştirildiği bölgenin ilk planı 07.06.2007 tarihinde yapılmıştır. 07.06.2007 tt'li İkitelli Köyü ve Çevresi 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda proje parsellerinden biri büyük oranda yeşil alanda kalmaktadır. Diğer parsel ise E:1.75 H:serbet yapılaşma koşullarında küçük ve orta büyüklükte konut adalarında kalmaktadır. (Bkz Şekil 4.20.)

Proje parselleri 23.12.2008 tarihinde 775, 3414, 3811, 4608 ve 5609 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından "İkitelli Ayazma Mevkiine ait Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.

13.02.2008 tt'li İkitelli Ayazma Bölgesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Alanı İmar Planı'nda 2007 planının öngördüğü küçük ada formları yerine toplu konut uygulamasına uygun büyüklükte E:1.50-2.00 yapılaşma koşullarında konut alanı kısmen de yeşil alan olarak öngörülmüştür. (Bkz Şekil 4.21.)

23.12.2008 tt'li İkitelli Ayazma Bölgesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Alanı İmar Planı'nda büyük oranda bugünkü plan durumunda olduğu gibi E:1.50-2.00 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır. (Bkz Şekil 4.22.)

**Şekil 4.21.: 13.02.2008 tt'li İkitelli Ayazma Kentsel Yenileme Alanı UİP**



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.



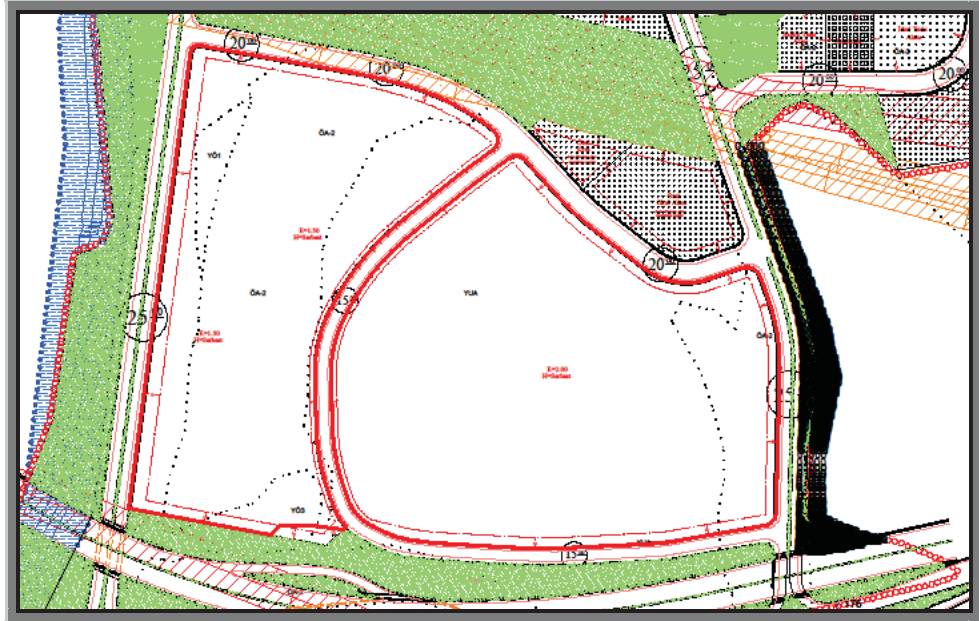
**Şekil 4.22.: 23.12.2008 tt'li İkitelli Ayazma Gecekondu Dönüşüm Alanı UİP**



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

07.05.2009 tt'li İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 23.12.2008 tt'li plandaki durum korunmuştur. (Bkz Şekil 4.23.)

**Şekil 4.23.: 07.05.2009 tt'li Ayazma Gecekondu ve Kentsel Yenileme Alanı RUİP**



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

My World projesinin uygulamaya esas planı olan 30.03.2011 tt'li İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda E:1.50-2.00 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlamıştır.

**Şekil 4.24.: 30.03.2011 tt'li Ayazma Gecekondu ve Kentsel Yenileme Alanı RUİP**



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Görüldüğü gibi planlama da ilkesel ve bütünsel altlığın yetersizliği 4 yıla 5 plan sığdırabilme imkanı tanımaktadır. Bahsedilen planlara ilişkin yapılan incelemede planların aynı yıl içinde dahi ikinci kez revizyonuna ilişkin teknik anlamda gereklilik tespit edilememiştir.

Günümüzde kent planlarında gayrimenkul yatırımlarına zemin hazırlayan parçacıl planların isimlerine bakıldığında kentsel dönüşüm/ kentsel yenileme ifadeleri geçmektedir. Ne yazık ki kentsel dönüşüm kavramı da ülkemizde yanlış uygulamalarla hayat bulmaktadır.

My World Proje Alanı Kentsel Dönüşüm adı altında bölgede eski yaşayanların uzaklaştırılarak mekanı daha üst düzey gelir grubuna yönelik konut alanları üretimi

olarak yorumlanmıştır. Bölgede yaşanan süreç “soylulaştırma” ya örnektir. Bölgenin eski yaşayanları proje kapsamında yapılan halkalı daki sosyal konutlara yerleştirilmiştir. Noktasal ölçekli gayrimenkul projesi bulunduğu Ziyagökalp Mahallesi'nin arsa değerleri üzerinde oldukça etkili olmuştur.


Ayrıca ulaşım sisteminde değişiklik yapılmadan nüfus yoğunluğunu arttıran nitelikteki plan tadilatları ile erişilebilirlik standardını düşürmektedir. Uygulama bölgesinde yapılan ilk plan yapılaşma hükümlerine göre inşaat alanı 210.000 m<sup>2</sup> iken uygulamaya konu 2011 tarihli plan ile inşaat alanı 360.000 m<sup>2</sup>'ye çıkartılarak ve 150.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı artırılmıştır. İnşaat alanı artarken ulaşım sisteminde herhangi bir düzenleme yapılmamış ve ilave 150.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı ile iyimsiz kabuller ile bir hesap yapıldığında:

- kişi başı inşaat alanı 40 m<sup>2</sup> alınırsa;                      150.000/40=3750 kişi
- hane halkı ortalaması 4 kişi alınırsa;                      3750/4=937 hane
- her haneye 1 araç kabulü ile;                                      **937 ilave araç demektir.**

Diğer taraftan söz konusu gayrimenkul yatırımı, lokasyon olarak kentsel ölçekli donatı alanlarına (olimpiyat parkı ve sağlık kent) ve ulaşım akslarına (TEM - Basın Ekspres) yakınlığı ile yatırımcı bakışı ile rasyonel bir uygulamadır.

Sonuç olarak kent planlama bakışı ile değerlendirilirken, bölgede yaşayanların kendi yaşam alanlarından uzaklaştırılması, yoğunluk artırıcı plan kararlarına rağmen teknik ve sosyal donatı alanlarının aynı oranda arttırılmaması ve bölgede yaratılan rant sebepleri ile uygulama eleştiriye açık durumdadır.

## MALL OF İSTANBUL

Proje Adı	Mall Of İstanbul	
Firma	Torunlar	
Konum	TEM'e cepheli	
Proje Alanı (büyüklüğü)	123.000 m <sup>2</sup>	
Konut Adedi	1081 konut ve 179 ofis	
Kamusal Alan	-	
Konut Tipleri	Daire-Ofis	

İlçede Kentsel Dönüşüm Projesi olarak gerçekleşen bir başka gayrimenkul yatırım projesi Tepeüstü Mevkiinde yapımını devam eden Mall of İstanbul projesidir.

Mülkiyeti TOKİ'ye ait olan Mall of İstanbul Proje arazisi, gayrimenkul yatırımında kaynak geliştirme projeleri kapsamında gelir paylaşımı yöntemiyle özel şirketlere ihale edilmiş ve yoğun bir yüksek katlı konut yoğunluğu oluşturulmuştur.

İlçenin güneyinde Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi Alanları ile TEM Otoyolu çevresindeki kentsel rantın ön planda olduğu, Tepeüstü olarak bilinen mevkide, çevresindeki fonksiyonlar ve planlar ile bir bütünlük oluşturmayan bir rezidans ve alışveriş merkezi projesi oluşturulmuştur.

Projenin yer aldığı bölgenin ilk planı 08.01.1996 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planıdır. Söz konusu planda Karayolları Merkez Şube ve Bakım Tesisleri Alanında kalmakta iken, 03.04.2006 tarihinde Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilen sınır dahiline alınmış daha sonra 08.05.2007 tarihinde TOKİ olur'u ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilmiştir.

Ağaoğlu Projesinde olduğu gibi, 13.06.2004 tarihli İstanbul İkitelli (Ayazma ve Tepeüstü Bölgeleri -Halkalı Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine ilişkin protokol kapsamında plan çalışmalarına başlanan proje, 23.03.2007 tarihinde TOKİ tarafından yapılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan ile ticaret+hizmet alanı olarak belirlenmiştir. 28.08.2008 tasdik tarihli plan ile uygulamaya geçen projenin inşaatı devam etmektedir.

Söz konusu gayrimenkul yatırımı lokasyon olarak önemli ulaşım akslarına yakınlığı (TEM - Basın Ekspres) ile yatırımcı bakışı ile rasyonel bir uygulamadır.

Mall of İstanbul Proje Alanı da Kentsel Dönüşüm adı altında bölgede eski yaşayanların uzaklaştırılarak mekanı daha üst düzey gelir grubuna yönelik konut alanları üretimi olarak yorumlanmıştır.

Proje kapsamındaki rezidanslar ile bölgeye gelecek olan nüfus yoğunluğunun sebep olacağı (1081 konut için her konut 1 araç kabulü ile **1081 ilave araç**) ve alışveriş merkezinin getireceği trafik yoğunluğu ile proje kapsamında yer alan konutlarda yaşayacak olan insanların kentsel donatı alanlarına uzaklığı gibi konular planlama açısından eleştiri konularıdır.

#### **4.4.SONUÇ VE ÖNERİLER**

Başakşehir de Gayrimenkul yatırımcılarını çeken dinamikler :

##### **STRATEJİK COGRAFİ KONUM**

İlçenin toplam alanının yaklaşık yüzde 50'si yapılaşmamış olması

İlçenin yüzde 83 ünün rezerv alanı olması, İstanbulun yeni gelişme konut alanı kimliği

##### **ÖNEMLİ ULAŞIM GÜZERGAHLARINDA BULUNMASI**

TEM ve 3. Köprü bağlantı yolları gibi İstanbul için önem taşıyan stratejik ulaşım güzergâhları üzerinde konumlanması

##### **DİNAMİKLER VE ÇEŞİTLİLİK SUNAN SOSYO-EKONOMİK HİTERLAND**

Farklı birçok doğal ve kültürel değeri bulundurması (Yarımburgaz Mağaraları, Resneli Çiftliği), farklı sosyo-ekonomik nüfus gruplarını ve fiziki mekân özelliklerini barındırması

##### **BAŞARILI YATIRIMLAR**

MyWorl-Ağaoğlu Projesi, Mall of İstanbul-Torunlar gibi ülke çapında firmaların ekonomik anlamda başarılı yatırımları

##### **YAŞAM KALİTESİ**

İstanbuldaki diğer yerleşmelere nazaran kentsel standartlar bakımından öne çıkması

##### **PLANLANAN BÜYÜK ÖLÇEKLİ PROJELER**

İstanbul Ölçeğinde İlçe dahilinde kalan ve çevresinde düşünülen projeler

##### **KAMU-ÖZEL İŞBİRLİĞİ**

Başakşehirin büyük bir kısmı devlet garantisinde geliştirilmiş ve geliştiriliyor olması, yapıların belli bir kalite standardında olması ve ikinci el piyasasının da çok istikrarlı bir seyir izlemesi gayrimenkul sektörü için önemli derecede etkin olmaktadır. Mülkiyet yapısından dolayı Kamunun her projede yer alması, sadece kamu veya sadece özel sektöre uygulamalarında riski önlemesi.

##### **Gayrimenkul yatırımları mekansal gelişmeyi nasıl etkilemektedir?**

Gayrimenkul sektörü, doğası gereği spekülatif olup kentlerin makroformunda belirleyicidir.

Gayrimenkul Yatırımlarının Avrupa Yakasındaki dağılımlarını incelediğimizde özellikle ücretli orta sınıfa yönelik olarak üretilen korunaklı konut sitelerinin TEM ve bağlantı yolları odaklı gelişen Başakşehir İstanbul içinde öne çıkmaktadır.

İlçenin mevcut yapılaşma durumu incelendiğinde nüfusun yüzde 64'ü kamu veya özel sektör eli ile projelendirilen gayrimenkul projelerinde yaşadığı görülmektedir. Mevcut yapılanmada yüzde 64 olan bu oranın gelecekte daha da yükseleceği, gayrimenkul sektörünün yapısı gereği ve günümüzde insanlarda gittikçe artan kalabalık ve gürültüden uzaklaşma isteğinden dolayı uydu kentlere yönelme hareketi ile desteklenmektedir.

Başakşehir için gayrimenkul yatırımları odaklı kentsel gelişme süreci kaçınılmazdır. Başakşehir kentsel mekanı gayrimenkul yatırım ağının gerçekleştiği bir düzlem haline gelmesi kamu ve sermaye ortaklığının belirleyiciliğinde yeni bir misyon oluşturmuştur.

Gayrimenkul yatırımlarının yer seçimi bütünsel olarak planlama ve gelişme stratejileri ve politikalarına dayandırılmamış olup arsa kullanımı parçacıl kararlara bağlı olarak gelişmiştir. Bölgede süreç içinde arsa fiyatlarının artması maliyet açısından gayrimenkul yatırımları ile gelişime zemin hazırlamaktadır. Durum böyle olunca bölge bütününde gelişme potansiyeli yüksek olan gayrimenkul yatırımlarının kontrollü sürekliliğinin sağlanması için kentin bütününe yönelik imar planlarının yapılması ve plan projeksiyon nüfusuna ilişkin ileri de yaşanacak yoğunluğun önüne geçmek adına sosyal ve teknik altyapı sistemlerinin düşünüldüğü bir planlama sistemi gerektirmektedir

Kentsel gelişme sürecinde arsa birim değerlerinin Gayrimenkul Yatırımları ile değil Plan Kararları ile adil dağılımı sağlanarak mekan da eşit gelişim yaşanacaktır.

Oysa Başakşehirde Gayrimenkul Yatırımların ağırlıklı olarak ana arterler üzerinde yer alması ve bu alanlarda arsa değerlerinin yüksek olmasından kaynaklı yatırımın fayda sağlayabilmesi için yoğunluk artırıcı ticaret aktivitelerini ve inşaat alanında kişi başı m<sup>2</sup> leri düşürerek daha fazla nüfusu bölgeye çekmeye yönelik rezidans projeleri olarak

şekillenmektedir. Bu projeler ile kent mekanında sosyal paylaşımı en aza indirgenmiş izole ticari kompleks mekanlar oluşturmaktadır.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında Başakşehirde kentlilerin ihtiyaçları tarafından belirlenen bir gelişme modeli belirlenmeli. Gayrimenkul Yatırımlarının kaçınılmaz olduğu bu süreçte projeler kapalı yerleşim alanları yerine ortak yaşam alanlarının yer alacağı bir kent modeli kurgulanacağı yeni bir düzenleme zorunlu olmaktadır.

### **Planlama kararları gayrimenkul sektörünü tetikler mi?**

Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan ülkemizde gayrimenkul finansman sisteminin oturmamış olması sebebiyle kamu ile özel sektör arasındaki sermaye ilişkisinden zararı yeni oluşturulan kentler yaşamaktadır.

Türkiye ve Dünya çapında tanınmış büyük inşaat şirketleri Başakşehirde yatırım yapmak için talip olduğu arsaların büyük bir kısmı, çok ciddi rakamlar karşılığında ihale edilerek, devlete de büyük getiriler sağlayacak şekilde imara açılmaya başlamıştır.

Devlete sağladığı finansal faydalar anlamında da Başakşehir stratejik bir konumdadır. Ancak bu fayda sürdürülebilirlik, dengeli ve yaşanabilirlik ilkeleri göz ardı edilmeyerek daha kalıcı kamu yararı içermelidir. İlçede bölgesel ölçekte kamu eli ile gerçekleşen gayrimenkul yatırımları planlama açısından doğru kararlar içermektedir. Kentsel alanların bölgesel ele alınarak planlanması bütüncül anlayışı desteklediğinden asgari de olsa kentsel donatı alanlarını öngörmektedir.

Ancak devlet eli ile gerçekleştirilen bu uygulamalarda finansal aktörlerin tanımı yetersiz kaldığından uygulama aşamasında estetik kaygıdan uzak olunması, mimari çözümlerin özgün olmaması diğer yandan gayrimenkul yatırımlarda kamunun finansal fayda oranını yüksek tutması gibi sebepler yeni gelişme alanlarında kimliksiz, birbirine benzer ve yoğun yapılaşmalara sebep olarak gayrimenkul yatırımların başarısı düşmektedir.

Bu süreçte yaşanacak olumsuzlukları engellemek için plan sistemi farklı kurumların görüşleri doğrultusunda ancak tek merkezli yekti ile yapılması sağlanarak parçacıl



planların kısmen önüne geçilmeli, ayrıca kentsel gelişmenin adil ve sağlıklı olabilmesi adına ilçe bütününe yönelik mekansal stratejik plan yapılmalıdır.

Gayrimenkul piyasası ile planlama doğrudan birbirleri ile ilişki içerisindedir.

Planlamanın amacı Gayrimenkul Yatırımları ile arsaların değerini yükseltmek değil, arsaların kullanılış biçimlerini iyileştirmek ve kent için gerekli altyapı tesislerini kamu için oluşturmak olmalıdır. Ne yazık ki ülkemizde planlama sisteminin amacı çoğu kez yanlış yorumlandığından planlar ile Gayrimenkul yatırımlarına yönelik kentsel gelişmelere zemin hazırlanmaktadır. Yoğunluk artırıcı parçalı plan süreçleri ile yerleşmelerin gelişiminde rant ve çıkar gruplarının arsa pazarına müdahaleleri kaçınılmaz olmaktadır.

Gelişmekte olan konut alanlarında kent bütünü için öngörülen kararlara sadık kalarak üst ölçekli plana uygunluk esas olmalıdır. Oysaki Başakşehirde gerçekleşen gayrimenkul yatırımları genellikle proje yaklaşım ile gerçekleşmektedir. İlçenin örnek projelerinden olan Mall of İstanbul, 100.000 ölçekli planda OSB alanında kalmaktadır. Bunun yanısıra TOKİ yetkisinde kalan Hoşdere Toplu Konut Alanı da 100.000 ölçekli planda askeri bölge lejandındadır.

Bütüncül plan anlayışının ülkemizde tam olarak anlaşılmamış olması yerleşim alanlarının sermaye dayalı serbest gelişimini mümkün kılmaktadır. 100.000 ölçekli planda kentsel gelişme kararları verilmesine rağmen uygulamada 1/100.000 ile /5.000 ölçek arasında ölçek farkından ötürü değişiklikler yapılabileceği gerekçesi ile 100 000 ölçekli plan kararları görmezden gelişmektedir. Ülkemizde hiyerarşi her konuda gelişmiş olmasına rağmen planlama sisteminde ne yazıkki oldukça yetersizdir.

Üst ölçekli planda arsa kullanımına ilişkin verilen kararların uygulanmaması Başakşehirin kontrollü gelişimini tehdit etmektedir. Kontrollü kentsel gelişme için, üst ölçekli planlarda belirlenen kentsel işlevlerin mekansal dağılımı ve arsa kullanımına esas olacak ilkeler uygulama imar planlarına aktarılmalıdır.

Gayrimenkul Yatırımlarının uygulama sürecinde planlama sistemi dışında yasal düzenlemeler de etkili olmaktadır. Sektörün gelişim süreci incelendiğinde 2005 yılı kırılma noktası olarak öne çıkmaktadır. Bunda;

- i. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yeniden yapılan düzenlemeler ile 2005 ten sonra yabancı sermaye piyasada etkin bir aktör haline gelmiş ve yerel ve uluslararası sermaye için kentsel ölçekli gayrimenkul yatırımlar önemli bir birikim kaynağı olmaya başlaması,
- ii. 2005 yılından sonra konut kredileri önemli ölçüde artmış olması,
- iii. 2005 tarihli "Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ile kent merkezinde yer alan tarihi alanlar yapılaşmaya açılmış ve kent merkezinde piyasaya yeni arsa sunmanın yasal altyapısının oluşması (Sulukule, Tarlabası ve Balat bölgeleri gibi),
- iv. 2005 yılında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları ile uygulamalar için 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinin düzenlenmesi gibi gelişmeler 2005 ve sonrasında gayrimenkul piyasasını etkileyecek yasal düzenlemeler olmuştur.

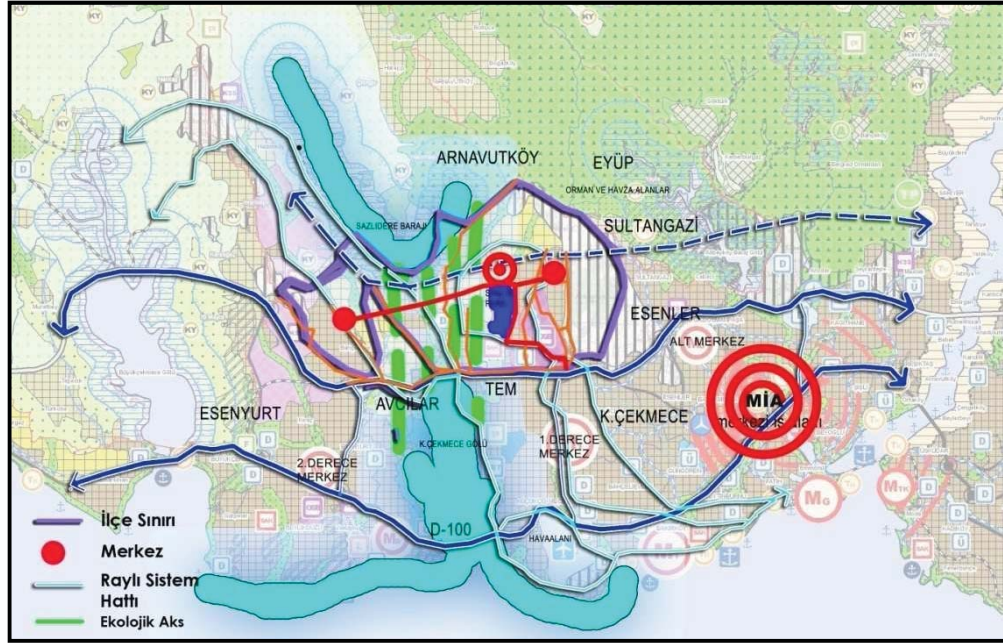
### ***Başakşehir İlçesinin Gayrimenkul Yatırımları Odaklı Gelişimi Sonucu Yaşanan Sorunlar***

Başakşehirde, gayrimenkul yatırımları ile kentsel gelişme sonucu parçacıl yaşam alanları oluşturulduğundan kent başka merkezlere bağımlı olarak gelişmektedir. İlçe bütününe hizmet veren bir merkezinin bulunmaması kentte bölgesel ayrışmaları tetiklemektedir. Kentin öncelikle merkez oluşumuna yönelik kararlara ihtiyacı vardır.

İlçenin öngörülen gelişme yönlerinin batı ve doğu kanatlara doğru yönlendirilmesi ve mekansal büyümesinin ana-merkezin sıçrama odakları olarak tanımlanabilecek alt-merkezleri de içermek üzere tek merkeze bağlı alt merkezler oluşturulmalıdır.

Kent merkezi 100.000 ölçekli planda başakşehir için öngörülen uygulama çalışmaları devam eden raylı sistem hattına raylı sistemleri destekler şekilde konumlanmalıdır.

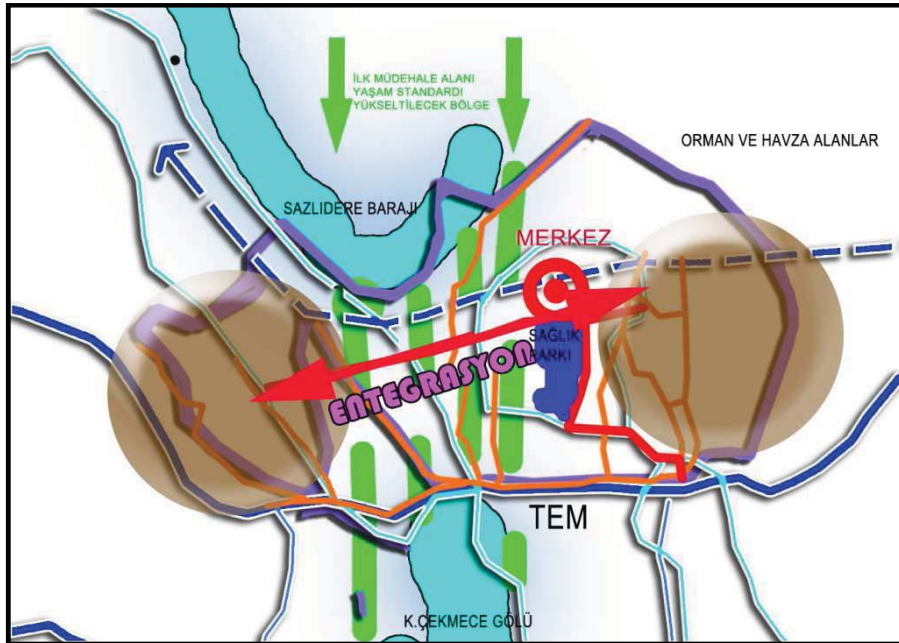
Şekil 4.25.: Başakşehir çevresi ile ilişkisi ve öneri merkez gelişimi



Kaynak: Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Daha sürdürülebilir bir gelişme gerçekleştirmek için ilçede kentsel büyüme stratejileri oluşturulurken ilçenin sürdürülebilir ve kompakt olarak planlanması öngörülmüştür.

Şekil 4.26.: Yapay ve doğal eşikler



Kaynak: Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

İlçenin fiziksel olarak merkezinde yer alan ve tarihi günümüzden 730.000 -130.000 yıl öncesine kadar uzanan Yarımburgaz Mağaralarının bulunduğu 1. ve 3. derece Arkeojik sit alanı ve çevresi güneyde Küçükçekmece Gölü kuzeyde Sazlı Dere Barajı olmak üzere süren bir ekolojik aks oluşturularak korunmalıdır.

Kentin doğal ve yapay eşikleri dikkate alınarak oluşturulacak nüfus bölgeleri için alt bölgelerde yaşam alanları öngörülecek kentsel gelişim şemasına ihtiyacı vardır.

Ekolojik aks olarak tanımlanan çevresinde yer alan ve çalışma kapsamında orta bölge olarak değerlendirilen kaçak yapılanmanın olduğu Şahintepe, Altınşehir ve Güvercintepe Mahallelerinde sosyal bir dönüşümün beraberinde kentsel yapılanma iyileştirilerek yoğunluk kontrol altında tutulmalı.

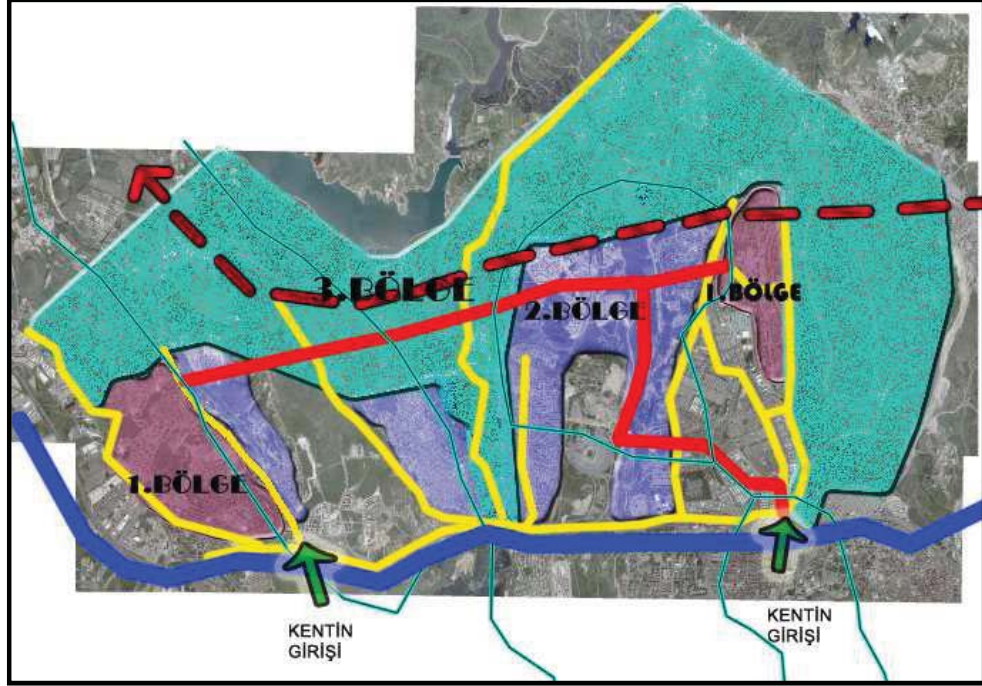
### **Gayrimenkul Yatırımları Odaklı Kentsel Gelişime Yönelik Öneriler**

Başakşehir'in Kentsel gelişme süreci incelenirken, gayrimenkul yatırımları, arsa metrekare birim değerleri, kent planları üzerinden fiziksel değişimi ve ilçede yaşayanların memnuniyet durumu yorumlanarak bu süreçte yer alan farklı aktörlerin eylemleri üzerinden kentsel sorunları tanımlanmıştır.

Başakşehir için gayrimenkul yatırımları odaklı kentsel gelişme süreci kabulü ile ilçede mevcut yapılanma eğiliminin aynı şekilde devam etmesi halinde kimliksiz ve ruhsuz bir yatakhane kenti oluşacağı öngörülmüştür.

İlçenin kentsel gelişme süreci devam ettiğinden geleceğe yönelik kaderini değiştirmek üzere kentsel büyüme sınırı belirlenerek kentsel müdahale bölgeleri tanımlanmıştır.

Şekil 4.27.: Müdahale bölgeleri



*Kaynak:* Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü arşivinden esinlenerek Tülin Özdemir Çelik tarafından üretilmiştir.

Üç sınıfta ele alınacak olan müdahale bölgeleri için Gayrimenkul Yatırımlarının Yönlendirilmesi Kentsel gelişme stratejileri olarak literatür araştırmasından elde edilen mekânsal stratejileri önerilmektedir.<sup>97</sup>

Öncelikle tanımlanan müdahale bölgelerini vurgulayan, kent bütününde gelişme kararlarını veren uygulama imar planlarına yön verecek mekansal stratejik plan yapılmalıdır.

Bölgeler için uygulanacak mekansal stratejiler aşağıda önerilmektedir.

Mevcut konut stokunun bulunduğu **1. bölge** için;

Mevcut yapılanmanın neden olduğu trafik yoğunluğu, çevresel kalitenin azalması ve sosyal ve teknik altyapıda yaşanan sorunlar nedeniyle kentsel büyümenin kontrolü sağlanmalı. Mevcut yapılanmanın kontrolü için bölgeye yoğunluk sınırlandırmaları getirilerek kentsel büyüme sınırlandırılmalıdır. Özellikle ulaşım kavşak noktalarında ve

<sup>97</sup> Burhcell, ve diğ., 2000; Knaap, 2000; Talen ve Knaap, 2003.

yoğunlaşmaların gerçekleştiği bölgelerde gayrimenkul yatırımları sınırlandırılmasına yönelik vergi ve uygulama sürecindeki mali işlemlerde caydırıcı stratejiler<sup>98</sup> izlenmelidir.

Mevcut konut stoku çevresinde gelişecek gelişme konut alanlarının bulunduğu **2. bölge** için;

Kentsel gelişmenin kuzeye doğru kontrol edilebilmesi ve mevcut yapılanmanın çevresinde/dahilindeki boş alanlarda yeni konut alanlarının yönlendirileceği, gelişmekte olan konut alanları için yeni gelişme taleplerinin karşılanabileceği alternatif alanlardır. Arazi Kullanımı ve Şehirselleşmenin Kontrolü izleme ve denetim mekanizması yeniden kurgulanmalıdır. Önceden Yapılaşmış Bölgeler İçerisinde Kalan Boş Alanların Kullanılması teşvik edilmelidir.

Süreç Odaklı,<sup>99</sup>

- i. Vergi ve Mali Teşvikler
- ii. Toplu taşıma ile bölgenin desteklenmesi
- iii. Bölge-Zon Teşviği ve Yoğunluk Teşviği, uygulamaları seçilmiştir.

Kentsel Gelişimin sınırlandırılacağı **3. bölge** için;

İlçenin kuzeyinde yer alan bölgelerin arsa metrekaresi birim fiyatlarına bakıldığında güneyinde yer alan TEM 'e cepheli bölgelere nazaran çok düşük olması, devlet eli gerçekleştirilecek gayrimenkul yatırımların kentin kuzeyine doğru sıçraması potansiyelini arttırmaktadır.

---

<sup>98</sup> Kentsel büyüme sınırı olarak belirlenen bölgelerin dışında kalan mevcut konut alanlarında yoğunlukların daha fazla artmasını engellemek için, yeni gayrimenkul yatırımları kapsamında konut alanı geliştirilmek istendiğinde yatırımcılara altyapı ve çevre bedeli olarak ilave bir maliyetin yüklenmesi öngörülmüştür.

<sup>99</sup> Nelson, ve Wachter, 2000; Smart Growth Principals, 2000; Smart NAHB, 2002; Duany, 2002; Growth Network, 2003; Listokin, ve diğ., 2007.

Sürdürülebilir bir kentsel büyüme için Başakşehir'in doğal ve yapay eşikleri olan kuzeyde Sazlı Dere Barajı<sup>100</sup> ve etkilenme sınırı, doğuda askeri bölge sınır olarak belirlenmiştir.

- i. Arazi Kullanımı ve Şehirsal Büyümenin Kontrolü
- ii. Şehirsal Büyümenin Sınırlandırılması
- iii. Şehirsal Büyümenin Sınırının Tayini,

Süreç Odaklı stratejilerden ise,

- iv. Çevresel Etki Harcı stratejileri uygulanmalıdır.

Görüldüğü gibi gayrimenkul sektörü ülkenin ekonomik yapısı ve mekansal politikaları ile doğrudan ilişki içindedir. Gelişmekte olan ülkelerin gayrimenkul sektörünü spekülasyon bir araç olarak görmesi mekanda sermayenin belirleyiciliğine zemin hazırlamaktadır. Bu durumun kontrolü için daha disiplinli izleme ve denetleme mekanizmasına sahip bir Planlama Sistemi gerekmektedir.

---

<sup>100</sup> Sazlı Dere Barajı çevresini kapsayan bölge Başakşehir ve çevresindeki ilçelerin içme suyu havzasıdır. Sazlı Dere Barajı orman alanlarıyla çevrilidir. Bu bölgede ekolojik-biyolojik sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için nüfus ve yapı yoğunluklarının sınırlandırılması zorunlu kılınmıştır.





## KAYNAKÇA

### *Kitaplar*

- Akçay B., 1993. *Türkiye için Yeni Bir Konut Finansman Modeli Yaklaşımı*, Ankara: ODTÜ Mimarlık, Fakültesi Yayını No:93.02, s.45.
- Alp, A., ve Yılmaz, U., 2004. *Gayrimenkul finansmanı ve değerlemesi*, İMKB, İstanbul.
- Alptürk E., 2007. *Mortgage Sistemi*, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Boratav K., 1997. *İktisat Tarihi (1981-1994) Türkiye Tarihi*, 160-213, Cem Yayınevi, İstanbul.
- Emiroğlu, K. ve Ünsal, S., 2006. *Kentleşme, Yapı ve Konut 1923-1950 Dönemi*, İnşaat Sanayi Yayınları, Ankara.
- Hepşen A., 2005. *Bir finanslama yöntemi olarak menkul kıymetleştirme: İpoteğe dayalı menkul kıymetleştirme ve Türkiye Uygulaması*, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası s. 6
- Gürel, S., 1970. Kent Planlamasına Giriş ve Çevre Kavramı, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara, s. 16.
- GYODER, 2001. *Gayrimenkul Zirvesi II*, İstanbul, 1-7,10,12-14,27-31,45-58.
- Kalabalık H., 2003. *İmar hukuku*, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Keleş R., 2004. *Kentleşme politikası*, 8. Baskı İmge Kitabevi, Ankara.
- Kılınçaslan, İ., 2002. *Kentleşmenin Ekonomik Yönleri*, İTÜ Matbaası, İstanbul
- Orta, E., 2006. *İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması*, Legal Yayıncılık, İstanbul, s. 148.
- Önal Y. ve Topaloğlu, M., 2007. *İpotekli Konut Finansman ve Hukuku*, İstanbul: Karahan Yayıncılık.
- Özdes, G., 1972. *Şehirciliğe Giriş ve Toplum Ölçeği*, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul, s.10.
- Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), 2007. *Gayrimenkul yatırım ortaklıkları*, SPK Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları, Ankara.
- Tapan M., 1996. *Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*, İstanbul: Tarih Vakfı Yayını, s.376.

- Tekeli, İ., 2009. Modernizm, modernite ve Türkiye'nin kent planlama tarihi, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 128-134.
- Teker B., 1996. *Sermaye Piyasası Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı*, Ankara: Sermaye Piyasası Kurulu, s.24.
- Tuncel K, 1997. *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Uygulaması*, Ankara: SPK Yayınları no:105, s.91
- Ünal, Y., 2003. *Türk Şehir Planlama Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Yalın, D., 2003. *Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi*, İTÜ, İstanbul.

### ***Sürelî Yayınlar***

Akkum, İ., 2008. Real kritik. *Gmtr Dergisi*, (5), s.23.

Gmtr dergisi, 2007. *Türkiye'deki Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Genel Bakış*, s.9.

Black R.T. ve Rabianski, J.S., 2000. 'Defining the Real Estate Body of Knowledge: a Survey Approach". RICS The Cutting Edge Conference, September 2000, London.

Şarkaya C., 2007. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Üzerine Bir İnceleme ve Türkiye'ye İlişkin Sektör Analizi, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Sosyal Bilimler Dergisi*, (1), s.175.

## ***Diğer Yayınlar***

- Bayraktar E., 2003. *AB Sürecinde Konut Kooperatiflerimizin Sorunları Konuşması*, Antalya: Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği- Türk Kent Teknik Kongresi 16-19 ekim.
- Bozkurt Ö., ve Ergun T., Sezen S., 2008. *Kamu yönetimi sözlüğü*, TODAİE.
- Çengel Ö., 2006. Gayrimenkul sektöründe modern pazarlama teknikleri ve güncel uygulamalar, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 125-131.
- Çiftçi M., 2010. *Kent Morfolojisi Bağlamında İmar Gelişiminin İncelenmesi Başakşehir İlçesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul.
- Colliers, Real Estate Market Review, Türkiye 2007 ilk yarı raporu, s.44-45
- Ersöz Y. H., 1994. *Türkiye’de Konut Politikaları*, İstanbul: Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bilim Dalı, s.101-108.
- Gürlel, C.F., 2006. *Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015*, GYODER Yayınları, İstanbul.
- GYODER, 2006. *Gayrimenkul sektöründe sınırötesi yatırımlar & GYO’ların küreselleşmesi*, GYODER, İstanbul, 2-5, 7-12, 27-29.
- GYODER, 2001. Gayrimenkul Zirvesi II, GYODER, İstanbul, 1-7,10,12-14,27- 31,45.
- Keyder, Ç., 2000. *İstanbul Küresel İle Yerel Arasında*, Metis Yayınları, İstanbul.
- Kivell, P., 1993. *Land and the City: Patterns and Processes of Urban Change*, Routledge, Londra.
- Kurç Ö., 2005. *Türkiye’de konut finansmanına yeni bir yaklaşım: Mortgage sistemi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kurtuluş, H., 2005. *İstanbul’da Kentsel Ayrışma*, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Özden P.P., 2008. *Üst Ölçekli Planlamada Projeci Yaklaşımına Planlamanın Değişen Yüzü*, Makale, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Özkul, S., 2001. *Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve Türkiye değerlendirmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Özus, E., 2001. *Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının planlamaya ve kentsel gelişmeye etkilerinin irdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 23,24,78,81,217, 225,227.
- Seçkin N., 1998. *Gayrimenkul Yatırım Kararlarında Fizibilite Analizi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- SPO, 1995. Dünya Konferansı Habitat II, *SPO Dergisi*, Ankara.
- Tekeli, İ., 2008. *1980'li Yıllara Kadar İzmir'deki Konut Sunum Biçimlerinde Yaşanan Çeşitlenmeler, İzmir'de, 80'li Yıllardan Günümüze Konut ve Mimarlık Kültürü Sempozyumu*, İzmir Serbest Mimarlar Derneği, 29-30 Kasım, İzmir.
- [http://www.alomaliye.com/2009/ali\\_hepsen\\_reidin.htm](http://www.alomaliye.com/2009/ali_hepsen_reidin.htm), Erişim: 21 Haziran 2009
- [http://www.bsa.org.uk/difference\\_bank\\_bs.htm](http://www.bsa.org.uk/difference_bank_bs.htm)
- <http://www.toki.gov.tr/tarihçe>, Erişim: 13.01.3013
- Spk Mevzuatı, [http://www.spk.gov.tr/mevzuat/mevzuat\\_index.html](http://www.spk.gov.tr/mevzuat/mevzuat_index.html), Erişim: 13.01.2013
- GYODER, <http://www.gyoder.org.tr>, Erişim: 10.02.2013
- <http://www.ampd.org/arastirmalar/default.aspx?SectionId=87>, Erişim: 15.02.2013
- Sarioğlu Pelin, *Hollanda'da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi*, [http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi\\_2/1-16.pdf](http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/1-16.pdf), s.1 erişim tarihi: 11.02.2013

## ÖZGEÇMİŞ

- Adı Soyadı** : Tülin ÖZDEMİR ÇELİK
- Sürekli Adresi** : Bahçeşehir 2. Kısım Mah. 2. Cadde Çamlık Sitesi  
Başakşehir/İstanbul
- Doğum Yeri ve Yılı** : Malatya 1987
- Yabancı Dili** : İngilizce
- Orta Öğretim** : Kemal Hasoğlu Lisesi 2004
- Lisans** : Yıldız Teknik Üniversitesi - (Örgün Öğretim)  
Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama
- Çalışma Hayatı** :

(2010- .....) Başakşehir Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü (Şehir Plancısı)

(2008-2009) Türkiye Sınai Kalkınma Bankası, Gayrimenkul Değerleme ve  
Geliştirme Bölümü (Stajyer)