

T.C.
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJESİ: KUŞADASI
GERİATRİ MERKEZİ İNCELEMESİ

Gökhan ÖZAZMAN
162013005

YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME PROGRAMI

DANIŞMAN
Prof. Dr. Ali HEPŞEN

İSTANBUL, Mayıs 2019

T.C.
İSTANBUL OKAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJESİ: KUŞADASI
GERİATRİ MERKEZİ İNCELEMESİ

Gökhan ÖZAZMAN
162013005

YÜKSEK LİSANS TEZİ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE DEĞERLEME PROGRAMI

DANIŞMAN
Prof. Dr. Ali HEPŞEN

İSTANBUL, Mayıs 2019

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

İÇİNDEKİLER	i
ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
KISALTMALAR	vi
ŞEKİL LİSTESİ.....	vii
TABLO LİSTESİ	viii
BÖLÜM 1 GİRİŞ.....	1
BÖLÜM 2.....	2
2.1. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJESİ	2
2.1.1. Gayrimenkul Geliştirme Tanımı	2
2.1.2. Gayrimenkul Geliştirme Süreci	4
2.1.3. Gayrimenkul Proje Geliştirme İle İlgili Temel Kavramlar	10
2.1.4. Gayrimenkul Projesi Geliştirmenin Beş Aşaması.....	13
2.1.4.1. Konsept Geliştirme Aşaması	13
2.1.4.2. Resmi Kurumlardan Alınacak İzinler Aşaması	14
2.1.4.3. Dizayn Aşaması	15
2.1.4.4. İnşaat Aşaması	16
2.1.4.5. Satış ve Pazarlama Aşaması	17
2.1.5. Gayrimenkul Geliştirme ve Bileşenleri	19
2.1.6. Gayrimenkul Geliştirme Projelerinin Değerlendirilmesi	24
2.1.6.1. Statik Değerlendirme Yöntemleri	24
2.1.6.2. Dinamik Değerlendirme Yöntemleri.....	25
2.1.6.2.1. Net Bugünkü Değer Yöntemi	25

2.1.6.2.2. İç Karlılık (İç Verim) Oranı Yöntemi	27
2.1.6.2.3. Fayda-Maliyet Oranı (Karlılık Endeksi) Yöntemi	28
2.1.6.2.4. Yıllık Eşdeğer Maliyet Yöntemi	29
2.1.6.3. Yurtiçi ve Yurtdışı Gayrimenkul Proje Geliştirme Süreçleri	30
2.1.6.3.1. Türkiye’de Gayrimenkul Proje Geliştirme Süreci	30
2.1.6.3.2. Yurtdışında Gayrimenkul Proje Geliştirme Süreci	31
2.1.6.3.2.1. ABD’de Proje Geliştirme Süreci	31
2.1.6.3.2.2. Avrupa Birliğinde Proje Geliştirme Süreci	32
2.1.6.3.2.3. Geliştirme Projesi Yapılacak Ülkenin Seçimi	33
2.1.6.3.2.4. Yurtdışındaki Geliştirme Projelerinde Karşılaşılan Sorunlar	34
2.1.6.3.2.5. Geliştirme Projeleri Açısından Risk Olgusu	35
3. GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME: KUŞADASI OTEL-GERİATRİ MERKEZİ ÖRNEĞİ	38
3.1. Geriatri Merkezi İçin Kuşadasının Seçimi	38
3.1.1. Bitki Örtüsü	38
3.1.2. Milli Parklar	40
3.1.3. Plajlar	44
3.1.4. Çevredeki Diğer Plajlar ve Aquaparklar	47
3.1.5. Dalış Noktaları	47
3.1.6. Vadiler ve Sahiller	48
3.1.7. Şifalı Sular ve Kaplıcalar	50
3.2. Gayrimenkul Projesinin Gerçekleşeceği Arsa Bilgileri	51
3.3. Projenin Planlanması	52
3.4. Projenin Fizibilite Analizinin Yapılması	52
3.5. Projenin Maliyeti	53
SONUÇ ve ÖNERİLER	54

KAYNAKLAR	56
ÖZGEÇMİŞ	59



ÖZET

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJESİ: KUŞADASI GERİATRİ MERKEZİ İNCELEMESİ

Gayrimenkul geliştirme işlemi esas itibari ile başından sonuna kadar bir yatırım projesinin gerçekleştirilmesi olduğundan, ilk olarak sürecin analizi açısından yatırım projesi kavramı özetlenmektedir. Gayrimenkul geliştirme, çevreye zarar vermeden hayat standartlarının artırılarak toplumsal ihtiyaçların karşılanması ve ekonomik canlılığın artırılmasına yönelik bir hizmettir. Yaşadığımız mekânlarda yollar, altyapı sistemleri, konutlar, ofis binaları, ticari üniteler, hastaneler gibi yapıların tasarlanması, bakımı, çevrenin yeniden tasarlanması gayrimenkul geliştirme süreci kapsamındadır. Bu nedenle sürecin hem kamu hem de özel sektör tarafından iyi anlaşılması gerekmektedir. Bu çerçevede çalışmada Kuşadası İlçesine gerçekleştirilmesi planlanan Geriatri Oteli projesi incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, Gayrimenkul Geliştirme, Geriatri

Tarih:

ABSTRACT

REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECT: KUŞADASI GERIATRIC CENTER REVIEW

As the real estate development process is the realization of an investment project from beginning to end, first of all, the concept of investment project is summarized in terms of the analysis of the process. Real estate development, æ to the environment without harming the environment and increasing the life standards to meet the needs of the economy and to increase the economic viability. It is in the scope of the development of the æ environment and the development process. The reason for this is why it should be understood by the public sector. In this context, the Geriatric Hotel project, which is planned to be carried out in Kuşadası District, was investigated.

Keywords: Real Estate, Real Estate Development, Geriatrics

Date :

KISALTMALAR

VD. : Ve Diğerleri

VS. : Vesaire

NDB : Net Bugünkü Değer

İVO : İç Verim Oranı

Fmo : Fayda Maliyet Oranı



ŞEKİL LİSTESİ

SAYFA NO

Şekil 1. Başarılı Bir Geliştirme İçin Gerekli Bileşenler	4
Şekil 2. Gayrimenkul geliştirme süreci	8
Şekil 3. Gayrimenkul Geliştirme Sürecindeki Üç Ana Grubun Etkileşimi.....	9
Şekil 4. Taşınmaz Geliştirme Bileşenleri	21



TABLO LİSTESİ

SAYFA NO

Tablo 1. Gayrimenkul geliştirme sürecindeki devam etme/devam etmeme (Go / No go) karar verme evreleri.....	6
Tablo 2. Gayrimenkul geliştirme modeli	7



BÖLÜM 1 GİRİŞ

Tüketici istek ve ihtiyaçlarının değişmesi; sektör içerisindeki yenilikler, enflasyon gibi etmenler, yatırımcıları geliştirilen proje getirileri ile ilgili daha kapsamlı bilgi edinmeye zorlamaktadır. Geliştirilen projenin uygulamaya geçilmeden önce, ileriye dönük çeşitli tahminler yapılarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bunun için proje geliştiriciler (yatırımcılar) çeşitli değerlendirme yöntemleri kullanarak, planladıkları projenin getirileriyle ilgili bilgi edinmek ve bu bilgilere dayanarak projeye ilişkin kararlar vermek zorundadırlar. Çeşitli risklerin bulunduğu sürekli değişen bir piyasa ortamında, yatırımcılar risk belirleme tekniklerini kullanarak yatırımla ilgili daha detaylı bilgiye sahip olmaktadır.

Yatırımcılar, geliştirilen projeleri değerlendirmek için, söz konusu projelerde üretilen ürünün birim satış değeri, satış miktarı, satış hızı, üretim sırasında katlanılan maliyetler, bölgedeki kapitalizasyon oranı ve indirgeme oranıyla ilgili tahminler yapmak zorundadırlar. Bu tahminlerin yapılmasını sonrasında, değerlendirme yöntemleri kullanılarak alternatif projeler arasında bir sonuca varmak mümkündür.

Geliştirilen projeler değerlendirirken, statik ya da dinamik değerlendirme yöntemlerinden birisi kullanılır. Dinamik değerlendirme yöntemlerinde paranın zaman değeri göz önüne alındığı için daha doğru sonuçlar elde edilir. Elde edilen sonuca bakılarak hangi proje alternatifinin uygulanacağına karar verilir. Değerlendirmenin belirli tahminler içermesinden hatalı olma olasılığı bulunmaktadır. Türkiye’de bu konuda her ne kadar yatırım değerlemesi yapanlar arasında bir uzmanlaşma sağlanmış olsa da yasal olarak belirlenmiş genel kabul gören bir getiri kavramı olmadığından yapılan değerlemenin uluslararası standartlarla uyumu konularında sorunlar yaşanmaktadır. Belirsizliğin yarattığı söz konusu riskler nedeni ile, yatırımcıların geliştirilen proje getirileri kadar olası riskleri de göz önünde bulundurması gerekmektedir.

BÖLÜM 2

2.1. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJESİ

2.1.1. Gayrimenkul Geliştirme Tanımı

Gayrimenkul geliştirme kavramı, Peiser ve Frej (2003) tarafından "Arazi geliştirmeden bina yapımına, pazarlanmasına, işletilmesine ve yönetimine ilişkin değişik eylemleri kapsayan çok yönlü bir iş alanıdır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Genel olarak proje, gelecekte daha fazla nakit girişi sağlama amacı ile planlı bir biçimde bir dizi yatırım harcaması (nakit çıkışı) yapmayı gerektiren bir yatırım önerisidir. Bu nedenle, temelde proje değerlendirmesinin esas amacı, yatırım önerisinin gelecekteki nakit girişleri ile nakit çıkışlarını karşılaştırarak, önerinin uygulanabilirliği konusunda önceden karar vermek olmalıdır (Bostancı ve Demir, 2008)

Yatırım Projesi; bir yatırım işleminin uygulamaya konulacağı andan itibaren ekonomik ömrünün sonuna kadar, içinde bulunacağı ve etkisinde kalacağı her türlü teknik, ekonomik ve sosyal koşulların ve ortamın ve bunlarla ilgili değişkenlerin nitel ve nicel yönlerden incelenmesi ve değerlendirilmesi davranışıdır (Şahin, 2000).

Bir yatırım projesinden beklenenler şunlardır:

- Yatırım projesi ile yeni bir üretim kapasitesinin kurulması veya mevcut bir kapasitenin yenilenmesi, büyütülmesi amaçlanır.
- Yatırım projesi ekonomiden üretim faktörleri talep edecektir; iş gücü, sermaye malları ve muhtemel doğal kaynak kullanılacaktır.
- Yatırım projesi belirli bir üretim teknolojisinin uygulanmasına neden olacaktır. (Şahin, 2000).

Sharkawy ve Graaskamp'a göre, yeni başlayan geliştiriciler dört kıymetli unsurdan en az birinin kontrolünü sağlamalıdır; arazi ve arsa, bilgi, kullanma hakkına sahip kimse ve sermaye. Eğer bir unsurdan fazlasının kontrolü sağlanırsa işlem daha da kolaylaşmaktadır (Sharkawy ve Graaskamp, 1994).

Başarılı iş adamlarının çoğu gibi, geliştirme uzmanları da en az para ve zaman yükümlülüğünün karşısında en fazla geri dönüş (kâr) sağlamayı amaçlamaktadır. Bu geri dönüş (kâr) birtakım öğelerden meydana gelmektedir. Örnek olarak;

- Uzun vadeli yatırımcılara yapılan satışlardan edilen kâr,
- Uzun vadede başa bas noktası (long term equity position),
- Kentsel çevreyi geliştirme ve yeni bir konsept oluşturma çerçevesinde sağlanan kişisel ve profesyonel memnuniyet,
- Gelecekte geliştirme için yatırım fırsatları oluşturan artırılmış saygınlık (Miles, Berens ve Weiss, 1996).

Taşınmaz projesi geliştirme; boş bulunan taşınmazların yeniden kiraya verilmesinden ham arazilerin satın alındıktan sonra parsellenerek satılmasına kadar birçok işi içine alan bir kavramdır. Geliştirici bu aktiviteleri koordine eden, kâğıt üzerindeki fikirleri taşınmaz üzerinde uygulamaya geçiren kişidir. Geliştiriciler 5 farklı tip geliştirme üstlenirler; arsa, konut, işyeri (ofisler), endüstriyel ve küçük ticaretyerleridir (Dasso ve Ring, 1989; Wiedeme, 1994).

Gayrimenkul geliştirme bir değer yaratacak veya mevcut bir gayrimenkulün değerini artıracak inovatif bir fikrin aranması ile başlar. Arazi, emek, sermaye, yönetim, girişimcilik faktörleri bu fikrin gerçeğe dönüştürülmesi için birer araçtır. Bu araçların etkin olarak kullanımı gayrimenkul geliştirme sürecinin de etkinliğini sağlamaktadır. Gayrimenkul geliştirme sürecinin başarılı bir şekilde yönetilmesi süreçte rol alan aktörlerin performanslarına, geliştirme yönteminin uygunluğuna ve gayrimenkul geliştiricinin problem çözme becerisine bağlıdır. Geliştirme süreci işletme, yönetim, finansman, politika, enflasyon, likidite, faiz oranları gibi konularda birçok risk içerir.

Bununla birlikte bu risklere karşın gayrimenkul geliştirme geliştiricilere büyük geri dönüşler elde etmek için olanaklar sunar (Yılmaz, 2006).

Bir taşınmaz geliştirme projesinin başarılı olabilmesi için birçok öğenin yerine getirilmiş olması ya da tamam olması gerekmektedir. Bunlar; konum, planlama, pazar zamanlaması ve doğru pazarlama hedeflerin belirlenmesi, mevcut finansman gücü ve finansman yapısı, inşaat maliyetlerinin ve planlanan programın uyumlandırılması, iyi yönetim, sağlıklı bir ekonomi, uzlaşma sanatı, kaliteli servisler, iyi hal ve şans faktörü

olarak sıralanabilir (Zuckerman ve Blevins, 1991). Başarılı bir taşınmaz geliştirme için gerekli bileşenler Şekil 1'de şematik olarak gösterilmiştir.

Şekil 1.Başarılı Bir Geliştirme İçin Gerekli Bileşenler



Kaynak: Zuckerman ve Blevins, 1991.

Bir taşınmaz geliştirme projesinin hedefi, yer, proje düşüncesi ve sermaye faktörleri ile bireysel ekonomi açısından rekabet yeteneği olan, iş olanakları yaratan ve garanti eden, genel ekonomi açısından ise sosyal duruma ve çevreye uyumlu taşınmaz objeleri oluşturan ve sürekli kârlı kullanılabilen koşulları sağlamaktır (Diederichs, 1996).

2.1.2. Gayrimenkul Geliştirme Süreci

Gayrimenkul geliştirme çevreyi şekillendiren, aynı zamanda politik, ekonomik, sosyal, yasal ve fiziksel bileşenlere bağlı olan organik ve evrimsel bir süreçtir. Hiçbir gayrimenkul geliştirme projesi bir ötekine benzemez ve süreç boyunca gerçekleşen aktiviteler sürekli değişim içerisindedirler. Gayrimenkul geliştirme yaratıcı ve kompleks, kısmen içgüdüsel kısmen de mantıklı olabilen bir sanattır (Peiser ve Frej, 2003).

Gayrimenkul geliştirme kavramı, farklı kaynaklara göre bir süreç olarak nitelendirilmektedir. Süreç kavramının, günümüz iş dünyasında yer bulan tanımına göre bu nitelendirmenin oldukça haklı olduğu görülür. Süreç bilgi, talep, hammadde, iş gücü gibi girdileri kullanarak bu girdilere katma değer yükleyen bir dizi aktiviteden geçirerek ürün ve hizmet gibi daha değerli çıktılar üreten faaliyetler bütünü olarak tanımlanır. Süreç kavramının bu tanımına dayanarak gayrimenkul geliştirme süreci; bilgi, talep,

sermaye, toprak ve emek gibi girdilerden bir veya daha çoğunu kullanarak ve bu girdi veya girdileri fikir üretme, fizibilite yapma, sözleşme yönetimi, inşa etme, denetleme, pazarlama ve varlık yönetimi gibi alt süreçlerden geçirerek değerli ürünler ve hizmetler elde etme faaliyeti olarak tanımlanmaktadır (Sancar, 2010).

Gayrimenkul geliştirmede amaç; kentlerin düzenli yapılaşması ve kentsel alanların verimli kullanılması amacıyla çeşitli meslek gruplarını bir araya getirerek karar verici otoritelerle (merkezi ve yerel yönetimler) birlikte sürdürülebilir projeler üretmek olmalıdır.

Her sektörde olduğu gibi, gayrimenkul geliştirme sektöründe de şirketlerde doğru strateji üretme kabiliyetinin, kurallara uygun düzenli organizasyonun ve sektör içindeki varlığını sürdürmek ve güçlendirmek için gerekli yeteneğin bulunması gerekmektedir.

Miles, Berens ve Weiss'e göre, gayrimenkul geliştirme uzmanları sürekli olarak beyin fırtınası yapması gereken profesyonellerdir. Onlar geçmiş ve mevcut deneyimlerini potansiyeli olan bir fikir için irdelerler. Geliştirme fikirleri üç değişik biçimde ortaya çıkmaktadır;

- Bir kullanım beklentisi için arazi,
- Bir arazi beklentisi için kullanım,
- Geliştirme beklentisi için sermaye

Bu üç kullanımda, geliştirici yatırım için teşvik edici durumlara karşılık verebilmek için geçmişte konuyla ilgili geliştirme deneyimine sahip olmalı ve sektördeki son değişimleri yakından takip etmelidir (Miles, Berens ve Weiss, 1996).

Sharkawy ve Graaskamp'a (1994) göre, gayrimenkul geliştirme sürecindeki devam etme/devam etmeme (Go / No go) karar verme evreleri Tablo 1.'de şematik olarak gösterilmiştir.

Tablo 1. Gayrimenkul geliştirme sürecindeki devam etme/devam etmeme (Go / No go) karar verme evreleri

Evreler	Geliştirme Öncesi Evre		Doküman Geliştirme Evresi		Proje Geliştirme Evresi	
Faaliyetler	Proje Başlangıcı (Fikir)	Şematik Çalışmalar	Ön Çalışmalar	Son Dokümanlar	İnşaat Aktivitesi	Pazarlama ve Kiralama
Fiziksel	Alan Analizi					
		Çevresel Analiz				
		Fasilite (Tesis) Programı Geliştirme				
		Sentez Konsepti Geliştirme				
			Ön Tasarım / Plan			
Finansal	Market Analizi					
		Pazarlanabilirlik Analizi				
		Finansal Modelleme				

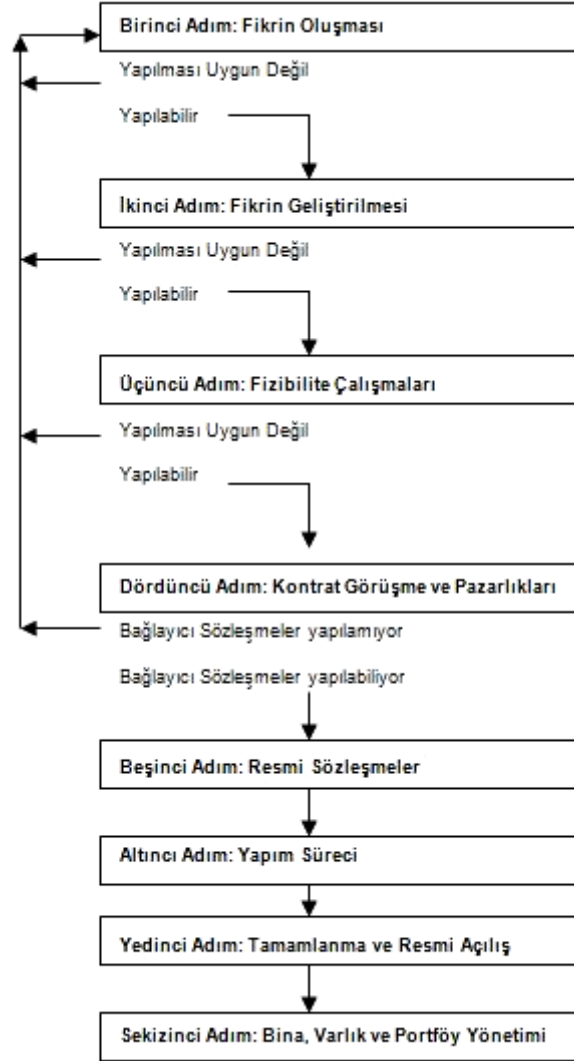
Kaynak: Sharkawy ve Graaskamp, 1994.

Geltner, Miller, Clayton ve Eichholtz'a göre geliştirme süreci dört aşamadan oluşmaktadır;

- Birinci aşama; arazi seçme, birleştirme, resmi kurumlardan onay alma ve geliştirme tasarımının yapılması,
- İkinci aşama; inşaat (üretim),
- Üçüncü aşama; kiralama ve pazarlama,
- Dördüncü aşama; mülkün istikrarlı bir şekilde işletilmesi(2007).

Miles, Berens ve Weiss'e göre gayrimenkul geliştirme süreci sekiz aşamadan oluşmaktadır. Sekiz aşamalı gayrimenkul geliştirme süreci Tablo 2.'de gösterilmiştir.

Tablo 2.Gayrimenkul geliştirme modeli



Kaynak: Miles, Berens ve Weiss, 1996.

Miles, Berens ve Weiss (1996) tarafından öne sürülen gayrimenkul geliştirme modelinin ilk iki adımında fikir üretilmesi ve oluşan fikrin değerlendirilerek geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Üçüncü adım olan fizibilite çalışmasında fikrin fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olup olmadığı incelenmekte, fizibilite aşamasından sonra sözleşme görüşmeleri ve pazarlıkları yapılmaktadır. Dördüncü adımda sözleşme görüşmeleri yapılmaktadır. Bağlayıcı sözleşmeler yapıldığı takdirde sürecin devamı sağlanmaktadır. Modelin ilk beş aşamasında devam etme / devam etmeme kararı (Go / No go decision) alınmakta, uygunluk sağlanamazsa süreç başa dönmektedir. İlk beş aşamadan sonra proje uygun bulunursa resmi izinler alınarak

inşaat (yapım) süreci başlamaktadır. İnşaat aşamasının tamamlanmasından sonra ortaya çıkan ürünün (ticari ünite, konut gibi) açılışı ve işletmenin başlangıcı yapılmaktadır. Modelin son adımında ise bina, varlık ve portföy yönetimi (asset management) yer almaktadır.

Bulloch ve Sullivan'a göre, gayrimenkul geliştirme süreci altı aşamadan oluşmaktadır. Bu aşamalar fikir, fizibilite, inşaat öncesi, inşaat, stabilizasyon ve mülk yönetimi / satış aşamalarıdır. Bu aşamalar Şekil 2.'de şematik olarak gösterilmiştir.

Şekil 2.Gayrimenkul geliştirme süreci

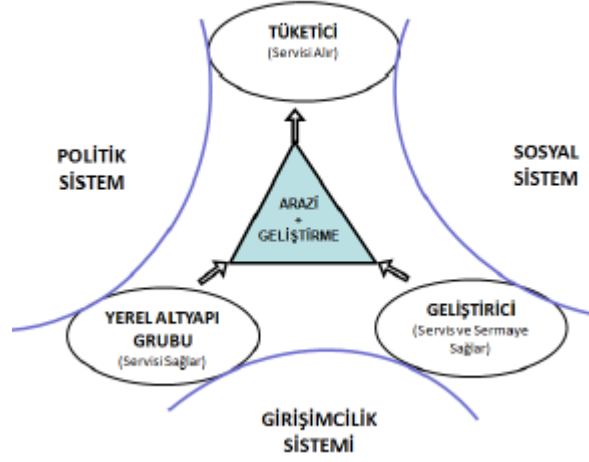


Kaynak: Bulloch ve Sullivan, 2009.

Bu altı aşamada, fikir oluşması ile başlatılan süreç fizibilite çalışması ile devam etmektedir. Aşamalarda olumlu sonuç alındığında inşaat öncesi çalışmalar, ardından inşaat süreci başlatılmaktadır. İnşaat aşamasında ve sonrasında stabilizasyon (istikrar) sağlandıktan sonra mülk yönetimi veya satış gerçekleşmektedir (Bulloch ve Sullivan, 2009).

Zuckerman ve Blevins'e göre, gayrimenkul geliştirme sürecinde üç ana grup söz konusudur. Bu gruplar Şekil 3. deki gibi karşılıklı etkileşim içerisindedirler. Tüketici, ürünü kullanacak kişiler yani alıcı ve kiracılarıdır. Geliştirici grubu ürünü yaratan gruptur. Girişimci grup, tüketicinin ihtiyaçlarını karşılayacak ürün yaratma çabasıdadır. Yerel altyapı grubu ise yollar, kamu hizmetleri, okul, itfaiye gibi, proje için gerekli altyapıyı sağlar (Zuckerman ve Blevins, 1991).

Şekil 3.Gayrimenkul Geliştirme Sürecindeki Üç Ana Grubun Etkileşimi



Kaynak:Zuckerman ve Blevins, 1991.

Gayrimenkulün doğası gereği, gayrimenkul geliştirme projeleri birbirlerini tamamlama yeteneğine sahip farklı meslek gruplarını ve alanında uzman şirketleri bir araya getirmektedir. Bu durum çoğu zaman projenin birden fazla paydaşa (ortağa) sahip olmasına sebep olmaktadır. Bir gayrimenkul geliştirme projesine yatırım kararı almak için, gayrimenkul geliştirici şirketlerin en az dört kaynaktan birine sahip olmaları gerekir: "Arsa, Bilgi, Müşteri veya Kapital". Birden fazlasına sahip olmaları durumunda görevleri daha kolay olmaktadır. Eğer gayrimenkul geliştirici şirket "arsa" ya sahipse, o zaman iş arz yolu ile yürür ve bir arsa için kullanım fonksiyonu araştırılır. Eğer gayrimenkul geliştirici şirket "bilgi" veya "müşteri" ye sahipse, o zaman is talep doğrultusunda yürür ve belli bir kullanım fonksiyonuna uygun arsa araştırılır. Eğer gayrimenkul geliştirici şirket "sermaye" ye sahip ise sınırsız bir seçim şansı olmaktadır (Peiser ve Frej, 2003).

2.1.3. Gayrimenkul Proje Geliştirme İle İlgili Temel Kavramlar

Taşınmaz hem toprağın altındaki hem de üstündeki eklentileri içermekte olup, fiziksel olarak arazi ve onun binaları ayrılmaz parçalarını oluşturur. Taşınmazın yasal tanımında aşağıdaki somut bileşenler mevcuttur:

- Arazi
- Ağaçlar ve mineraller gibi toprağın doğal olarak ayrılmaz parçaları
- İnsanlar tarafından araziye bağlanmış binalar ve çevre düzenlemeleri gibi ekler (Appraisal Institute, 2001).

Uluslararası literatürde proje geliştirme için, hem yapı arazisi gelişimi hem de doküman kullanımının iyileştirilmesini tanımlayan “development” kavramı kullanılmaktadır. Proje geliştirme yoluyla, taşınmaz projelerinin artan karmaşıklığı ve şirketlerin kendi aralarındaki rekabet ortamında, geliştirme alanı için mükemmelleştirilmiş bir kullanıma ilişkin çözüm yaklaşımları oluşturulmakta ve uygulanmaktadır. Proje geliştirmede hedef, proje yatırımcılarını ve ürün kullanıcılarını bir araya getirerek, bütün hizmetleri düzenlemek ve bir yapı objesi olarak hazır bir ürün teslim etmektir. Proje geliştirme için literatürde çok sayıda ve kısmen birbirinden ayrılan tanımlar bulunmaktadır (Bostancı, 2008).

DIN (69901, 1987)’e göre bir proje “şartları bakımından, örneğin tanımlanan hedef, zaman, maliyet, personel ya da diğer sınırlandırmalar ile başka planlardan ayrılan ve projeye özgü organizasyonlar gibi bütününde benzersiz olmasıyla öne çıkan planlardır.”

Brauer’e (1999) göre geliştirme, objelerin ve görünümünün değişim sürecidir ki, bu değişimin seyri içinde özellikler, düşükten yükseğe basitten karmaşık şekillere doğru sürekli bir eğilim şeklinde kendini gösterir.

Diederichs (1996), bir taşınmaz geliştirme projesinin hedefini “verimli” bir taşınmazda söz konusu olan bütün bakış açılarını dikkate alan bir tanım ile açıklamaktadır: “Taşınmaz geliştirme projesi yer, proje düşüncesi ve sermaye faktörleri ile bireysel ekonomi açısından rekabet yeteneği olan, iş olanakları yaratan ve garanti

eden; genel ekonomi açısından ise sosyal duruma ve çevreye uyumlu taşınmaz objelerinin oluşturulması ve bu faktörlerin sürekli karlı kullanılabilecek şekilde birleştirilmesidir.”

Geliştirme projesinin sonucu olarak taşınmazda, ekonomik açısından gereksinimlere cevap vermesi beklenmektedir. Taşınmaz geliştirme projesi kapsamında ekonomik ve hukuki konular üzerinde araştırmalar yapılarak söz konusu projenin karlılığının tespit edilmesi amaçlanır. Söz konusu araştırmalar neticesinde arazi üzerinde nasıl bir yapının yapılacağına kararı verilir.

Peiser ve Frej (2003)’e göre; “Taşınmaz geliştirme, arazi geliştirmeden bina yapımına, pazarlanması, işletilmesi ve yönetimine ilişkin değişik eylemleri kapsayan, çok yönlü bir iş alanıdır.”

Taşınmaz projesi geliştirme; taşınmaz yenileme, boş bulunan taşınmazların yeniden kiraya verilmesinden ham arazilerin satın alındıktan sonra parsellenerek satılmasına kadar birçok işi içine alan bir kavramdır. Geliştirici bu aktiviteleri koordine eden, kağıt üzerindeki fikirleri taşınmaz üzerinde uygulamaya geçiren kişidir. Arazi geliştirme süreci; başlama aşamasından bitme aşamasına kadar, geliştirmenin yapılacağı bir arazinin bulunması, fizibilite çalışmaları, gerekli kişi veya kuruluşlarla bağlantıların yapılması, alternatif projelerin tasarımı, pazar araştırmaları, projenin finansmanı, yüklenicilerle çalışılması, parselasyon sonucunda ortaya çıkan arsaların, taşınmaz yönetiminden ve ürünlerin satışından oluşur (Ülger ve Başeray, 2003).

Taşınmaz geliştirme proje türleri geliştirici şirketlerin yaratıcılıklarına bağlı olarak çeşitlilik gösterebilir. Konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, fabrika, otopark, turizm ve eğlence tesisleri bu projelerin başında gelmekle beraber kimi zaman ise birçok fonksiyonu bir araya getirerek, karma kullanımlı geliştirme projeleri oluşturulmaktadır.

Taşınmaz geliştirme projesi, genellikle birden fazla ortaklı şirketler tarafından, çok çeşitli konularda birbirlerini tamamlayan farklı meslek gruplarından gelen profesyonel bir ekip çalışmasıyla gerçekleştirilir. Taşınmaz geliştirme çevreyi şekillendiren, aynı zamanda politik, ekonomik, sosyal, yasal ve fiziksel birçok bileşene bağlı canlı ve evrimsel bir süreçtir. Hiçbir taşınmaz geliştirme projesi bir ötekine benzemez ve süreç boyunca gerçekleşen eylemler sürekli değişim içindedir.

Taşınmaz geliştirme detaylı bir iştir ve özel yetenek istemektedir. Taşınmaz geliştirme; yaratıcı ve karmaşık, kısmen içgüdüsel, kısmen de mantıklı olabilen bir sanattır. Aynı zamanda taşınmaz geliştirme süreci disiplinlerarası bir çabaya dayanmaktadır. Çeşitli disiplinlerarası ilişkilerin iyi yürütülmesi başarılı bir geliştirme için şart olmaktadır (Bostancı, 2008).

Geliştirici; çok çeşitli insanlarla çalışır; inşaat sektöründeki uzmanlardan ki bunlar mimarlar, planlamacılar, yükleniciler ve danışmanlardır. Ayrıca inşaat sektöründe çalışanlar, bankacılar, hukukçular, sosyologlar, yatırımcılar, kent sakinleri, sivil toplum örgütleri ve buna benzer yapılardır. Onlar insan yönetmeden, arazi ve bina yönetmeye kadar en azından düzinelerce konuyu bilirler. Hiçbir geliştirici bu konuların tümünde uzman olamaz. Başarı onlara ne gibi soruların sorulacağını ve onlardan kendisine ne gibi isteklerin gelebileceğini, yapılmış yaygın uygulamaları ve kuralları ve tavsiyeleri bunları nasıl tanımlayacağını bilmekten geçer (Ülger ve Başeray, 2003).

Bir taşınmaz geliştirme projesinin başarısı şansa bırakılmamalı, taşınmaz geliştirme sürecinin her aşamasında “pazarlanabilirlik” göz önünde bulundurulmalıdır. Bir taşınmaz geliştirme projesinde yer alan ana süreç ve aktiviteler şu şekilde özetlenebilir (Bostancı, 2008):

- Kağıtüzzerindeki sözlü düşünce ve tekliflerin araştırılarak değerlendirmeye alınması;
- Pazar koşulları, ekonomi, inşa edilebilirlik, yasal durum ve pazarlanabilirlik açısından finansal uygulanabilirlik analizlerinin yapılması
- Pazarlama ve satış programının yapılması ve her aşamada pazar koşullarının incelenmesi
- Proje için finans kaynaklarının temin edilmesi, bütçe çıkarılması ve hedeflerin belirlenmesi
- Tasarımın ve yapının gerçekleştirilmesi
- Geliştirilen taşınmazın işletme ve yönetimi.

2.1.4. Gayrimenkul Projesi Geliştirmenin Beş Aşaması

Brown'a (2015) göre, gayrimenkul geliştirme süreci beş temel aşamaya ayrılabilir. Bu aşamalar sırası ile konsept aşaması, resmi kurum izinlerinin alınma aşaması, dizayn aşaması, inşaat aşaması ve satış aşaması olarak sıralanabilir.

Konsept aşamasında, geliştirici bir fikri, piyasadaki arz ve talep dengelerini inceleyerek olgunlaştırır ve bu fikri hayata geçirebileceği gayrimenkulü seçerek, gerekli inşaat izinleri alır. Daha sonra konsept projesini dizayn aşamasında detaylandırarak hayata geçirir ve piyasaya arz ederek projenin pazarlanmasını sağlar.

2.1.4.1. Konsept Geliştirme Aşamaları

Öncelikle, konsept geliştirme aşamasında geliştiricinin, geliştirmeyi planladığı ve piyasaya sunacağı ürün ile ilgili bir vizyona veya fikre sahip olması ve piyasada bu ürüne ait yeterli bir talep olup olmadığını araştırarak maliyet ve gelir bütçelerini oluşturmalıdır. Fikir geliştirme süreci bir arsa veya iyi bir konumdaki bina üzerinden başlayabilir ve geliştirici piyasadaki arz ve talep dengelerini araştırarak elindeki taşınmazı piyasa beklentilerine göre şekillendirerek pazara sunuma hazır hale getirebilir. Bu aşamada geliştirici, arsa üzerinde hangi niteliklerde ve ne büyüklükte bir inşaat yapılabileceğini öngörebilmek için, mimarlardan başlayarak projeyi birlikte yürüteceği ana takımı da bir araya getirmeye başlamalıdır. Ayrıca bu aşamada geliştirici, mimarların oluşturacağı avan projelerine göre tahmini giderlerini kestirebilmek için yükleniciler ile görüşerek ortalama inşaat maliyetlerini tahmin edebilirler. Elde edilecek bu maliyetler üzerinden temel finansal modeller oluşturularak bütçe çalışmaları yapılabilir. Konsept geliştirme sürecinin sonucunda, geliştirici, projenin ana takımı, konsept dizayn, yaklaşık maliyetler, potansiyel alıcı ve kiracılar ile piyasadaki potansiyel talep hakkına bilgi sahibi olabilirler (Brown, 2015).

Konsept geliştirme aşaması, doğru bir gayrimenkul projesi geliştirmenin temel başlangıç aşamalarından birisidir. Seçilen arazinin sahip olduğu imar planları ile yasal düzenlemelere bağlı kalarak, söz konusu imar planları doğrultusunda, parsel üzerinde inşa edilebilecek fonksiyonların konsept çalışmaları yapılarak, birden fazla alternatif üzerinden projenin en etkin ve verimli kullanımı test edilmelidir. Konsept projenin oluşması ile birlikte, mimari avan projeler üzerinde çalışılabilir duruma gelince, bu

durum ise finansal analizler yapılmasına imkan sağlayarak, projenin fiziki yapılabilirliğinin yanı sıra, finansal açıdan da yapılabilir olup olmadığı test edilebiliyor olacaktır.

2.1.4.2. Resmi Kurumlardan Alınacak İzinler Aşaması

Gayrimenkul geliştiriciler, işleri konusunda oldukça bilgili ve piyasa hakkında genel bilgilere sahip kişiler olmasına rağmen, eğer başarılı olmak istiyorlar ise kendilerini, işlerinde uzman kişiler ile çevreleyerek, yapılacak işler konusunda uzmanlardan görüş ve öneri almaları gerekmektedir. Örneğin dizayn takımı ilk başlarda tek bir mimar iken, ilerleyen safhada bu ekibe harita mühendisleri, inşaat mühendisleri, makine mühendisleri ve elektrik mühendisleri dahil olmalıdır. Farklı branşlardaki uzmanlar işe alınarak, farklı nitelikteki işleri, o işin uzmanı kişiler tarafından yapılması sağlanmalıdır. Dizayn süreci devam ederken, geliştirici, yapının ne şekilde inşa edileceği, hangi kalitede malzeme kullanılacağı, malzemenin niteliğinin maliyeti ile satış fiyatlarına olan etkisini karşılaştırarak ve proje bütçesini de göz önünde bulundurarak birtakım kararlar alması gerekmektedir (Brown, 2015).

Geliştirmenin ilk aşamasında, kabaca yapılan mimari alan ve kullanım fonksiyonlarının ardından, elde edilen verilere göre, gelir ve gider analizleri kabaca yapılarak ön fizibilite çalışmalarından elde edilen finansal veriler değerlendirilmelidir. Elde edilen veriler ışığında, geliştirmeye devam edilme kararı alınır ise, proje ekibi genişletilerek, alanlarında uzman olan kişilerden teknik destek alınmalı ve detay çalışmaları işin uzmanlarına yaptırılmalıdır.

Bütün bu süreçler devam ederken, geliştirici, resmi ve gayri ve resmi olarak, belediye çalışanları, politikacılar, sivil toplum grupları, komşular, yatırımcılar ve kiracılar gibi birçok farklı kişiler ile de görüşmeye devam etmelidir. Bu görüşmeler neticesinde, geliştirici, üreteceği gayrimenkullerin dizayn stillerinden konseptine, tavan yüksekliğinden binanın rengine kadar birçok konuda önemli geri bildirim alabilir. Alınan geri bildirimler projenin çekiciliğini ve piyasadaki algılarına bilirliliğini artırmakla birlikte, yasal izinler alınırken, ilgili kurumlara proje hakkında daha detaylı bilgiler iletilerek, yapılmak istenilen proje detaylıca anlatılabilir ve bilgiler doğrultusunda, imar planı değişiklikleri ile yapı ruhsatı süreci dâhil olmak üzere ön bilgiler ilgili kurumlardan temin edilebilir. Nihai proje ve konsept belli olduktan sonra ise, geliştirici

nihai projeleri oluşturarak ilgili kurumlardan gerekli izinleri almak için, imar komisyonları ve yapı ruhsatı birimleri gibi resmi kurumlardaki ilgili birimler ile görüşme sürecine başlayabilmektedir (Brown, 2015).

Proje ve konsept aşamaları devam ederken, gayrimenkul geliştiricileri, resmi kurumlar ve otoriteler ile görüşmeleri sürdürerek, geliştirmeyi planladıkları projenin menfaatine kazanımlar elde etmenin çabası içerisinde olmalıdırlar. Projedeki ilave satılabilir alan artışı veya kat yüksekliği artışı gibi imar kazanımları veya daha geniş bağlantı yolu gibi ilave alt yapı kazanımları projenin karlılığına da olumlu katkılar sağlayacaktır.

2.1.4.3. Dizayn Aşaması

Resmi kurumlardaki izin aşamaları belli bir seviye geldikten ve geliştiricinin proje hakkındaki vizyonu ve hedefleri belli bir çerçeveye oturtulduktan sonra, dizayn ekibi projenin detayları üzerinde çalışmaya başlayabilir. Konsept dizayn projeleri ortaya çıktıktan sonra yüklenici firma kesin maliyet hesaplamalarını yaparak projenin yaklaşık inşa maliyetini hesaplayabilmektedir. Bu hesaplamalar, malzemeden işçiliğe kadar, inşaat ile alakalı harcamaların tamamını kapsamaktadır. Bu harcamalara, geliştirici arsa maliyeti, dizayn giderleri ve diğer almış olduğu teknik hizmet bedellerini ekleyerek projenin kendisine maliyetini hesaplayabilmekte, maliyet üzerinden belirli bir kar pay öngörerek, projenin nihai satış fiyatlarını tahmin edebilmektedir. Bütün bu bilgiler bir kere bir araya geldikten sonra geliştirici proje için detay çalışmalara başlayarak maliyeti azaltarak karlılığı artırma yöntemlerini araştırmalıdır. Aynı zamanda, potansiyel kiracı ve yatırımcılar ile görüşerek, inşaat aşamasında yatırımcılarının taleplerini de göz önüne alarak, yatırımcıların talep etmiş olduğu değişikliklerin sürecin başında yapılması, projenin karlılığını da artıran etmenler arasında yer alacaktır. Eş zamanlı olarak pazarlama ve satış işlemlerine yoğunlaşarak projenin imajı, ismi, web sitesi ve logosu oluşturularak hedeflenen pazara yönelik pazarlama çalışmalarına başlanılmalıdır. Geliştiriciler, farklı yatırımcıların farklı talepleri karşısında esnek davranarak gerek ödeme planları gerekse de proje özelindeki talepleri dikkate alarak projenin nihai konseptine ve satış fiyatlarına karar vermelidir. Detaylı dizayn süreci tamamlandıktan sonra ise geliştirici detaylı inşaat maliyetlerine odaklanarak, karlılık oranını da dikkate

olarak geliştirmeyi planladığı projenin nihai satış fiyatlarını, satış ve pazarlama ekibi ile birlikte belirleyebilecektir (Brown, 2015).

Dizayn aşamasında, geliştirici, pazar analizleri sonucunda, yatırımcıların ne istediklerini ve bu istekleri için ne kadar ödeyeceklerini öğrenerek, elde etmiş olduğu veriler doğrultusunda, projesinin nihai konseptine karar vermelidir. Daha sonra yükleniciler ile sözleşmeler imzalanarak, bütün aşamalar kontratlar ile imza altına alınmalıdır. Gerekli finansal çözümleri sağlayan geliştirici, ana yüklenicisi ile kontrat imzalayarak, satış veya kiralama için gerekli görüşmeleri ve pazarlama süreçlerine başlarken eş zamanlı olarak da ilgili resmi kurumlardan gerekli izinlerin alınması süreçlerini de yürüterek, projenin yapı ruhsatının temin edilmesi aşamasına geçilmelidir (Miles, Berens, Weiss, 1996).

2.1.4.4. İnşaat Aşaması

İnşaat kredileri genelde projenin tamamlanması durumundaki değeri göz önüne alınarak teminatlandırılır. Bankadan kredi temin edilmeden önce, geliştiricinin satış ve kiralamalara yönelik niyet mektupları temin ederek bu mektupları banka ile paylaşması kredilendirme sürecini olumlu yönde etkileyecektir. Ayrıca konsept aşamasında, potansiyel melek yatırımcılar ile görüşerek, henüz konsept aşamasında proje için finans kaynakları bulma yolları araştırılmalıdır. Geliştirilmesi planlanan projenin finansman sorunları çözüldükten sonra, geliştiricilerin temel hedefi, en kısa sürede arsa devrini gerçekleştirerek inşaat işlerini mümkün olan en kısa sürede tamamlamak olmalıdır. İnşaat süreci boyunca geliştiriciler, malzeme seçiminden inşaat işleri detaylarına kadar milyonlarca küçük kararlar alarak bu kararlarını hayata geçiriyor olacaklardır. Projenin tamamlanması için bir tarih belirlenmeli ve bu tarih tüm alt yüklenicilere tebliğ edilerek projenin yatırımcılara veya kiracılarına taahhüt edilen süre içerisinde teslim edilmesi sağlanmalıdır. Büyük projelerde genelde yükleniciler projelerini etaplar halinde hayata geçirmekte ve projenin bir kısmında inşaat işleri devam ederken, tamamlanan kısımlarda satış ve kiralama işleri de eş zamanlı olarak yapılabilmektedir (Brown, 2015).

İnşaat aşamasındaki en kritik unsurlardan birisi, projenin nakit akışını oluşturacak olan potansiyel gelir ve gider analizlerinin doğru bir şekilde yapılarak planlanmasıdır. Yeterli öz sermaye ve kredi kaynağı temin edilmeden, satışlara ve satış

hızlarına güvenilerek projenin inşasına başlanması bir geliştiricinin almaması gereken risklerden birisidir. Bankaların inşaat projelerinin fonlanmasına olan mesafelerinden dolayı, inşaat işlerine başlanılmadan önce potansiyel yatırımcılardan temin edilecek ön satın alma veya kiralamaya yönelik niyet mektupları, projenin kredilebilitesini de artırıyor olacaktır.

2.1.4.5. Satış ve Pazarlama Aşaması

İnşaat işleri tamamlandıktan ve taşınmazın kiralama ve satış işlemleri için hazır duruma gelmesinden sonra, geliştiricinin odaklanması gereken en önemli konu, projenin mümkün olan en kısa sürede mümkün olan en yüksek rakamlara kiralanması veya satılması olmalıdır. Geliştiriciler kredi ödemeleri ile yüklenicilerine yapacakları ödemeleri satış gelirlerinden elde ettikleri gelir üzerinden yaptıkları için, satış süresinin öngörülenden uzun sürmesi, proje için borç olarak alınan paranın maliyetini artırmakta, bu durumda proje karlılığını olumsuz etkilemektedir (Brown, 2015).

Yatırımcıların, yeniden kiralama dâhil olmak üzere gayrimenkul yönetimini göz önünde bulundurarak proje genelindeki boşluk oranlarını kabul edilebilir sınırlar içerisinde tutmaları gerekmektedir. Aynı zamanda, gayrimenkul sahiplerinin, bakım işletme giderleri ile projenin güncel kalabilmesi için yapılması gereken tadilat giderlerini de göz önünde bulundurmaları gerekmektedir. Böylelikle projenin performansı ile ekonomik ömrü de uzatılmış olur (Miles, Berens, Weiss, 1996).

Yukarıda özetlenen beş aşamada, başarılı bir geliştirici olabilmek ve projenin piyasada belli bir satış kabiliyetine ulaşabilmesi için yapılması gereken çalışmalara yer verilmiştir. Her bir aşama kedi içerisinde birçok görev ve iş dağılımı barındırmaktadır. İyi bir geliştirici olabilmek için, bilgi birikimi ve uzmanlık alanlarında geliştiricinin yeterli bilgiye sahip olmaması durumunda, doğrudan bir uzman ile anlaşarak uzman yardımı alınması tüm süreçlerin sağlıklı bir şekilde ve olması gerektiği gibi yürütülmesine fayda sağlayacaktır. Portland, Oregon’lu bir geliştirici olan Pat Prendergast’ın hazırlamış olduğu gayrimenkul geliştirme sürecine ait detaylı kontrol listesi aşağıdaki gibidir (Brown, 2015);

- Projeye başlama
- Arazi kontrolü: Satın alma veya hasılat paylaşımı

- İlk geliştirme giderleri
- Gayrimenkul geliştirme takımının seçilmesi
- Proje fikrinin ortaya çıkması
- Alternatif geliştirme konseptleri
- Geliştirme programı
- Pazar analizi
- Saha analizi
- Ekonomik analiz (proforma)
 - Brüt gelirin kestirilmesi
 - İşletme giderleri
 - Net işletme geliri (NOI)
 - Borç karşılama oranı (DCR)
 - Kredi / borçlanma oranı
 - Kredi miktarı
 - Toplam geliştirme maliyeti
 - Öz kaynak yatırımı
 - Borçlanma miktarı
 - Vergi öncesi net karlar
 - Yatırımın geri dönüş oranı
- Sosyo ekonomik analiz
- Geliştirme prospektüsü
- Geliştirme önerileri
- Geliştirme planlaması
- Geliştirme sözleşmeleri ve anlaşmaları
- Arazi kullanım onayı – imar planları
- Özel sektör taahhütleri
- Kamu taahhütleri
- Sermaye katılımı
- Kredi taahhütleri
- İnşaat kredisi taahhütleri
- Dizayn geliştirmeleri

- İnşaat çizimleri ve özellikleri
- İnşaat - proje yönetimi
- Ön kiralama programı
- Kiralama programı
- Gayrimenkul yönetimi
- Pazarlama promosyonları
- Projenin incelenmesi ve değerlendirilmesi
- Alternatif geliştirme çalışmaları

2.1.5. Gayrimenkul Geliştirme ve Bileşenleri

Gayrimenkul geliştirme insan ve risk yönetimine dair pek çok beceriyi gerektirir. Geliştirme temelde yaratıcılık gerektiren bir işlemdir .

Geliştirme bir fikrin ortaya konmasıyla baslar. Arazi emek, sermaye, yönetim, girişimcilik faktörleri bu fikrin gerçeğe dönüştürülmesi için gereklidir. Gayrimenkul geliştirme süreci, işletme, finansman politik, enflasyon likidite ve faiz oranları vb. konularda birçok riski içerir.

Gayrimenkul geliştirme, çevreyi şekillendiren, aynı zamanda politik, ekonomik, sosyal, yasal ve fiziksel birçok bileşene bağlı dinamik ve disiplinler arası bir süreçtir. Bu bileşenlere bağlı hızla değişen şartlar, yeni bina teknolojileri, araç ihtiyaçları ve malzeme seçenekleri sebebiyle gitgide büyümekte ve karmaşık bir hal almaktadır (Açıkel, 2007).

Gayrimenkul bulunduğu yerden başka bir yere götürülmesi mümkün olmayan, bir arazi ve bu arazinin üzerine inşa edilmiş her şey olarak tanımlanabilir.

Bu geniş tanım içerisinde gayrimenkulleri: konut, ticari yapılar, sinai yapılar, sıhhi ve sosyal yapılar, kültürel yapılar, dini yapılar, idari yapılar şeklinde gruplara ayırabiliriz. Konut alt sektörü, büyüklüğü, sosyal boyutu ve insani hak olarak görülmesi dolayısıyla en önemli grubu oluşturmaktadır (Teker, 1996).

Bir yatırım aracı olarak kabul gören gayrimenkul, geliştirilmiş ve geliştirilmemiş olarak iki grupta ele alınabilir. Geliştirilmemiş gayrimenkul, üzerinde herhangi bir bina olmayan yani sadece toprak parçası, arazi olarak kabul görmektedir. Geliştirilmiş

gayrimenkul ise arazi üzerinde herhangi bir yapının bulunma hali olarak kabul edilebilir (Appraisal Institute, 2001).

Gayrimenkul geliştirme, toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için çevrenin inşa edilmesi, sürekli olarak yapılandırılmasıdır.

Gayrimenkul geliştirme, arazi geliştirme ve bina yapımına ilişkin birçok aktiviteyi kapsayan, çok yönlü bir iş alanıdır. Bir gayrimenkul geliştirme projesi eski binaların satın alınarak veya kiralanarak yeniden kullanılmasından, bina renovasyonuna, büyük bir arazi satın alınarak üzerinde konut siteleri inşa etmeye ya da hiç bina üretilmeden büyük bir arazi parçasının parselasyonu yapılarak bölümler halinde satılmasına kadar değişik şekillerde olabilir (Peiser, 1992).

Gayrimenkul geliştirme sürekli kendini yenileyen, paydaşları sürekli ve projeden projeye değişebilecek, disiplinler arası takım çalışması ile gerçekleştirilmesi gereken yaratıcı ve kompleks, kısmen içgüdüsel, kısmen de mantığa dayalı olabilen bir sanattır (Miles, 2000).

Gayrimenkul geliştirme, arazi geliştirmeye, bina yapımına, pazarlanması ve yönetilmesine ilişkin birçok aktiviteyi kapsayan ve çevreyi şekillendiren, politik, ekonomik, sosyal, yasal ve fiziksel birçok bileşene bağlı, organik, evrimsel bir süreçten oluşan çok yönlü bir çalışma alanıdır (Peiser, 1992).

Bir gayrimenkul geliştirme projesine başlayabilmek ve yatırım kararı almak için, gayrimenkul geliştiricilerin ve kurumsal yatırımcıların arsa, bilgi, müşteri ve sermayeden oluşan dört kaynaktan en az birine sahip olmaları gerekir. Gayrimenkul geliştiriciler eğer “arsa” ya sahipse, o zaman iş arz yoluyla yürür ve arsa için en iyi kullanım araştırılır. Gayrimenkul geliştiriciler “bilgi” veya “müşteriye” sahipse, o zaman iş talep doğrultusunda yürür ve belirlenmiş kullanım için en uygun arsa araştırılır. Gayrimenkul geliştiriciler “sermaye” ye sahipse, dilediği gibi seçim yapma sansına sahip olmakta ve arz yâda talep doğrultusunda iş yürütebilmektedir. Bu kaynakların birden fazlasına sahip olmaları durumdan işleri daha kolay olmaktadır (Peiser, 1992).

Gayrimenkul geliştirme disiplinler arası, farklı sektörlerden kişilerin ekip çalışması ile yapılması gereken bir bilimdir. Planlama grubu, tasarım grubu, pazarlama grubu, satış grubu ve finansal analiz danışmanları beraber koordineli olarak çalışır.

Gayrimenkul Geliştirme Bileşenleri

Bir arazi geliştirme projesinin başarılı olabilmesi için bir çok ögenin yerine getirilmiş olması gerekmektedir. Bu bölümde bu öğelerin neler olduğu incelenecektir.

Zuckerman and Blevis (1991)'e göre bunlar; konum pazar zamanlaması ve doğru pazarlama hedeflerin belirlenmesi, mevcut finansman gücü ve finansman yapısı, inşaat maliyetlerinin ve planlanan programın uyumlandırılması, iyi yönetim, sağlıklı ekonomi, uzlaşma sanatı, kaliteli servisler, iyi hal ve şans faktörü olarak sıralanabilir.

Şekil 4.TaşınmazGeliştirmeBileşenleri



Kaynak: Eray ve Ülger, 2003.

Taşınmazın Konumu

Bir geliştirme projesinin başarıya ulaşmasında en önemli unsurdur. Taşınmazın konumunun gayrimenkul geliştirmeye uygun olup olmadığı, taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek fonksiyona göre değişiklik gösterir. Taşınmaza olan erişilebilirlik, taşınmazın çevresindeki arazi kullanımları bir taşınmazın konumunu incelerken dikkat edilmesi gereken önemli noktalardır.

Planlama

Detaylı bir planlama yapmadan bir geliştirme projesinin başarıya ulaşması mümkün değildir. Planlama süreci; bir geliştirme projesinin düşünülmesi aşamasından yeni oluşan taşınmazların yönetiminden, satışına kadar sürer.

Pazarlama Zamanlaması

Pazarlama zamanlaması son derece önemlidir, başarıya ulaşabilecek birçok proje zamanlamanın yanlış olmasından dolayı başarısızlıkla sonuçlandığı gözlenmiştir. Yüksek enflasyon ve krizler gibi beklenmedik mücbir olaylar, faiz oranlarının yükselmesi, yatırımcının rekabet ortamına uyum sağlayamaması gibi nedenler geliştirmenin sonucunu doğrudan etkilemektedir.

Tüm başarılı geliştirmeler; hedeflerinin, amaçlarının ve hedef kitlelerinin belirlendiği ve bu kitleye ulaşmak için planların yapıldığı bir pazarlama programlarına sahiptirler. Çok az geliştirici müşterilerinin kendilerini bulmalarını beklerler. Pazar araştırmalarından sonra, tanımlanan pazarın gereksinmelerine göre üretilecek taşınmaz sayısını, belirlenecek hedeflere ulaşabilmek için hangi gereksinmelerin ve ne kadar mal olabileceğini içeren bir pazarlama planı hazırlanır. Doğru zamanda doğru projeler yapmak başarıya ulaşmada en önemli faktörlerden biridir (Eray ve Ülger, 2003).

Mevcut Finansman Gücü

Birçok proje, finansman yetersizliğinden dolayı planlanan süreden daha fazla zaman alır ve yine birçok geliştirici, finansman problemlerinden dolayı projelerini kaybederler. Projenin başarıya ulaşması için planlamalarda ekstra harcamaların olabileceği ve potansiyel krizlerle karşılaşacağının göz önünde bulundurulması son derece önemlidir. İyi bir finansman paketi, geliştirme projesinin profilini içerir. Borçlanma maliyetinin düşük olması geliştiricinin daha fazla kar elde etmesini sağlar. Muhtemel risklerin azaltılmasında en önemli etken finansman yapısıdır (Eray ve Ülger, 2003).

İnşaat Maliyetlerinin ve Planlanan Programın Uyumlandırılması

Dikkatli bir denetleme olmazsa, gerçekleşen inşaat maliyetleri ile gerçekleşeceği umulan inşaat maliyetleri paralellik göstermez. Birçok projede gerçekleşen inşaat maliyetleri planlanandan fazla çıkmıştır. Böyle sonuçlanmasındaki başlıca nedenler; arazinin topografik yapısının gözden kaçırılması, malzeme fiyatlarındaki yükselmeler, maliyetlerin kestirimindeki yetersizlikler tecrübesizlikler olarak sıralanabilir. İnşaata başlamadan malzeme maliyeti veya olabilecek çıktılar gözden geçirilmelidir. İnşaat süresi boyunca tüm ekipler belirlenen inşaat maliyetine sadık kalmaya çalışmalıdırlar. Maliyetlerin kontrolü yanında planlanan zamana uyum da son derece önemlidir. Zamana uymamak nakit kaybına, inşaatların bitirilme sürelerine uymamak buralardan elde edilebilecek gelir kaybına neden olur (Eray ve Ülger, 2003).

İyi Yönetişim

Geliştiricinin proje üzerinde genel bir kontrole sahip olması ve disiplinler arası koordineyi iyi sağlaması gerekir. Geliştirici projenin tarafları ile iyi bir yönetim içinde olmalıdır.

Sağlıklı Bir Ekonomi

Sağlıksız bir ekonomik ortamda bir geliştirme projesi yapmak risk olasılığını artırır başka bir deyişle başarısız olma olasılığını artırır. Dolayısıyla geliştirici bu gibi riskleri önceden analiz edebilmeli önlemleri almalıdır.

Bir geliştirme projesi tüm dengelerin kurulmasıyla başarıya ulaşır. Her disiplin kendi arasında uzlaşa sağlamış olmalıdır.

Müşteriler kendi yatırımları için en kaliteli ve en iyi hizmeti arzularlar. Dolayısıyla rakiplere karşı kazanmak kaliteli ve iyi hizmet vererek mümkün olur.

İyi Hal ve Şans Faktörü

Yukarıda sayılan dikkat edilmesi gereken hususlar dikkate alındıktan sonra, toplamda başarılı olabilmek için biraz da şanslı olmak gerekmektedir. Ekonomideki istikrarın bozulması ve hesapta olmayan bir durumla karşı karşıya

kalınması geliştirmenin başarısızlıkla sonuçlanmasına neden olabilir (Eray ve Ülger, 2003).

2.1.6. Gayrimenkul Geliştirme Projelerinin Değerlendirilmesi

Taşınmaz geliştirme projelerinde projenin karlı olup olmadığı ya da alternatifler arasından seçim yapma işlemi, önce projelerin değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır. Değerlendirmenin yapılabilmesi ise birtakım hesaplardan yararlanmayı gerektirmektedir (Emiroğlu, 2010).

Proje değerlendirmede genellikle aşağıdaki işlemler yerine getirilir (Üstündağ, 2005):

- Girdilerin ve çıktıların yatırımın ekonomik ömrü içindeki dağılımı
- Gelir ve giderlerin yıllara göre dağılımı
- Gelirler ve giderler arasındaki ilişkinin irdelenmesi

Bu değerlendirme kriterlerine göre karara varılır. Ya proje reddedilir, ya da kabul edilerek fiziki olarak yatırıma başlanır.

Geliştirilen projelerin değerlendirilmesinde kullanılan çok çeşitli yöntemler bulunmaktadır. Bostancı (2008)'ya göre bu yöntemler iki başlık altında toplanabilir. Bunlar;

- Statik Değerlendirme Yöntemleri
- Dinamik Değerlendirme Yöntemleri

2.1.6.1. Statik Değerlendirme Yöntemleri

Statik değerlendirme, birbirinden bağımsız yatırımlar için tek dönemli bir değerlendirmeye olanak vermektedir. Bu tür değerlendirme yöntemlerinde paranın zaman değeri dikkate alınmaz ve dinamik değerlendirme yöntemlerine göre güvenilir olmayan sonuçlar ile karşılaşılır. Statik değerlendirme yöntemleri işletme amaçlarını karşılamayan projelerin ilk aşamada elenebilmesi için kullanılır. Uygulamada en sık karşılaşılan statik değerlendirme yöntemleri aşağıdaki biçimdedir (Bostancı, 2008):

- Maliyet Karşılaştırma Yöntemi
- Kar Karşılaştırma Yöntemi
- Karlılık Karşılaştırma Yöntemi
- Geri Ödeme Süresi Karşılaştırma Yöntemi.

2.1.6.2. Dinamik Değerlendirme Yöntemleri

Dinamik değerlendirme, paranın zaman değerini dikkate alan, nakit girişleri ve nakit çıkışlarına dayanan ve projenin bütün ekonomik ömrünü kapsayan bir değerlendirme ve değerlendirme yöntemidir. Uygulamada en çok karşılaşılan dinamik değerlendirme yöntemleri (Bostancı, 2008):

- Net Bugünkü Değer Yöntemi
- İç Karlılık (İç Verim) Oranı Yöntemi
- Yıllık Eşdeğer Maliyet Yöntemi

2.1.6.2.1. Net Bugünkü Değer Yöntemi

Proje analizlerinde en çok kullanılan yöntemlerden birisi olan Net Bugünkü Değer (NBD) yöntemidir. Bu yöntemin özü, farklı zaman dilimleri içinde elde edilen nakit girişlerinin ve yapılan harcamaların belirli bir iskonto oranı (ki bu oran yatırımdan istenen minimum iç verim oranı diğer bir deyişle sermaye maliyetidir) ile ortak bir zaman dilimine (bugüne) indirgenmesidir. Bir yatırımın net bugünkü değeri; yatırımın ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişlerinin önceden saptanmış olan iskonto haddi üzerinden bugüne indirgenmiş değerleri toplamı ile yatırımın gerektirdiği nakit çıkışlarının aynı iskonto oranı üzerinden hesaplanmış bugünkü değerleri toplamı arasındaki farktır (Çonkar, 1992).

Bu fark pozitif ise proje kabul edilir. Yani $NBD > 0$ olmalıdır. Birden fazla proje olması durumunda NBD’i yüksek olan proje tercih edilmelidir. Eğer $NBD = 0$ olursa yıllık hâsılat akımlarının işletme maliyetlerini ve yıllık yatırım maliyetlerini anca karşıladığı anlaşılır (Gedik, Akyüz ve Akyüz, 2010).

Bir projenin gelecekteki girdileri ile çıkışları arasındaki fark:

$$NBD = \sum_{t=0}^{\infty} \frac{F_t (Nakit\ Giriş i)}{(1+i)^t} - \frac{I_t (Nakit\ Çıkışı)}{(1+i)^t}$$

i: İskonto oranı

t: Yıl

NBD > 0 ise KABUL

Net Bugünkü Değer Yönteminin Üstün ve Zayıf Yönleri

- Projenin ekonomik ömrünün tamamını hesaba katması ve paranın zaman değerini dikkate alması yöntemin en önemli faydalarıdır. Ancak, yöntem büyük projeler lehine bir analize yol açmaktadır (Bostancı, 2008: 57).
- NBD yönteminde r'nin değeri, diğer bir ifade ile yıllık yatırım harcaması ile nakit girişlerinin bugüne indirgenmesinde kullanılan iskonto oranının değeri, elde edilecek sonucu oldukça etkilemektedir. Bu oranın yüksek ya da düşük saptanması bir projenin ret veya kabulüne veya alternatif projeler arasındaki sıralamaya etki edebilir. Bundan dolayı seçilecek iskonto oranı analizin sonucu açısından son derece önemlidir (Bostancı, 2008: 57).
- İskonto oranının, öz sermayenin alternatif kullanımından ortaya çıkabilecek fırsat maliyetini yansıtmaması gerekmektedir. Yatırımın kredi ile finansmanında iskonto oranı olarak bu krediye ödenecek faiz oranı alınmalıdır. Projenin finansmanında hem kredi hem de öz kaynaklardan yararlanılıyorsa, iskonto oranı olarak bu kaynakların maliyetlerinin kaynak kullanım oranları ile ağırlıklandırılmış ortalamasının kullanılması gerekir (Bostancı, 2008: 57).
- NDB yönteminde, belirlenip kullanılan iskonto oranı, faydalı ömür boyunca yatırımdan sağlanacak tüm gelirlerde değişikliğe uğramaksızın kullanılmaktadır. Ancak iskonto haddinin belirlenmesine etki eden; kaynak maliyeti, karlılık oranı, ekonomideki faiz oranı vb. faktörler zaman içerisinde değişiklikler göstereceğinden uzun bir zaman dilimi için tek bir iskonto haddi ile indirgeme işleminin yapılması bazı durumlarda isabetli karar vermeyi engelleyici özellik taşır. Her yıl farklı iskonto hadleri ile NDB hesaplamak güç olduğu gibi her yıl için iskonto oranının isabetli olarak tahmin edebilmek de ayrıca bir güçlük taşımaktadır.
- NDB yöntemi, geliştirilen projelerin belirli bir iskonto haddi üzerinden, bugünkü değerini en yüksek düzeye çıkarma amacını gütmektedir.

2.1.6.2.2. İç Karlılık (İç Verim) Oranı Yöntemi

İskonto edilmiş nakit akımı yöntemi olarak da bilinen iç karlılık oranı yatırımın gerektireceği nakit çıkışlarının bugünkü değeri ile ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişlerinin bugünkü değerini eşit kılan iskonto oranı olarak tanımlanmaktadır. Bir başka ifadeyle yatırımın net bugünkü değerini sıfıra eşitleyen iskonto oranıdır. Yatırımın ekonomik ömrü uzadıkça, yıllık nakit girişlerinin değişmemesi koşuluyla geri ödeme süresinin tersi diğer bir deyişle yıllık para girişinin yatırım tutarına oranı yatırımın yaklaşık olarak iç karlılık oranını vermektedir (Şenel, 2005).

Bir projenin net bugünkü değerini sıfır yapan iskonto haddi:

$$\sum_{t=0}^{n_i} \frac{F_t (\text{Nakit Girişi})}{(1+r)^t} = \sum_{t=0}^{n_i} \frac{I_t (\text{Nakit Çıkışı})}{(1+r)^t}$$

r: İç karlılık oranı
t: Yıl
r/i > 1 ise KABUL

Bu yöntemle göre bir projenin kabul edilebilmesi için hesaplanan İVO'nun yatırımcının kabul ettiği minimum iskonto oranından büyük olması gerekmektedir. Alternatif projeler arasındaki bir seçimde ise iç verim oranı en büyük olan projeye öncelik verilir. Eğer İVO, iskonto oranından yüksek birden fazla seçenek var ise İVO daha yüksek olan yatırım projesi öncelik kazanacaktır.

Yönteminin Üstün ve Zayıf Yönleri

- İç Karlılık Oranı yöntemi, proje değerlemesinde paranın zaman değerini göz önünde bulunduran dinamik bir yöntem olduğundan statik yöntemlerin bu yönde taşıdığı sakıncaları taşımamaktadır. Projelerin değerlendirilmesinde zaman faktörünü ve faydalı ömrü göz önünde bulunduran, projenin sağlayacağı nakit girişler ile harcamalar için yapılacak nakit çıkışlarını aynı zaman düzeyine indirgeyerek birbiri ile mukayese edilebilir hale getiren yöntemdir. Yöntemin bu özelliği, Türkiye'de olduğu gibi yüksek enflasyon oranlarının var olduğu ülkelerde daha rasyonel yatırım kararlarının verilmesine yardımcı olmaktadır.
- İKO yöntemi, projenin faydalı ömrü kısa fakat karlılık haddi yüksek projelerin, faydalı ömrü uzun, buna karşılık karlılık oranı daha düşük projelere tercih

edilmesine neden olmaktadır. Bazı durumlarda karlılık oranı düşük ancak faydalı ömürleri uzun olan projeler, karlılık oranı yüksek faydalı ömrü kısa olan projelere tercih edilebilmektedir.

- Geliştirilen projeden yıllar itibari ile sürekli olarak gelir sağlandığı durumlarda, iç karlılık oranının hesaplanmasında herhangi bir sorun yoktur. Ancak gelir olmadığı ve belirli dönemlerde nakit çıkışı olduğu durumlarda iç karlılık oranının hesaplanmasında önemli güçlüklerle karşılaşıldığı gibi, bazı durumlarda iç karlılık oranının hesaplanması da mümkün olmayabilir.

2.1.6.2.3. Fayda-Maliyet Oranı (Karlılık Endeksi) Yöntemi

Projenin faydalı ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişlerinin şimdiki değerinin proje harcamalarının şimdiki değerine oranlanmasına fayda maliyet oranı yöntemi denir.

FMO yönteminin hesaplama tekniği önemli ölçüde NBD yöntemine benzemektedir. NBD yönteminde olduğu gibi projenin faydalı ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişleri belirlenen iskonto haddi ile şimdiki değere indirgenir. Ayrıca, proje için yapılması gereken harcamalar da şimdiki değere indirgenir. Nakit girişlerinin şimdiki değeri yatırım harcamasının şimdiki değerine bölünerek fayda – mayda oranı bulunur.

Bir projenin gelecekteki girdilerinin ve çıkışlarına oranı:

$$FMO = \frac{\sum_{t=0}^n \frac{F_t (Nakit\ Giriş_i)}{(1+i)^t}}{\sum_{t=0}^n \frac{I_t (Nakit\ Çıkışı)}{(1+i)^t}}$$

i: İskonto oranı

t: Yıl

$FMO > 1$ ise KABUL

FMO yöntemine göre projelerin sıralanması en yüksek FMO'na sahip olan projeden düşük olana doğru yapılır. FMO yöntemine göre değerlendirilen projelere ilişkin karar verilebilmesi için mutlaka FMO'nun 1'in üzerinde olması gerekir. NBD yönteminde projelerin karlılıklarına göre sıralanması olanaksızken FMO yöntemi NBD yönteminin bu eksikliğini ortadan kaldırarak projeleri karlılığa göre sıralamaya olanaklı hale getirmektedir.

2.1.6.2.4. Yıllık Eşdeğer Maliyet Yöntemi

Alternatif yatırım projelerinin yıllık giderleri karşılaştırılarak yıllık giderleri en düşük olan proje seçilir. Böyle bir karşılaştırılmanın yapılabilmesi için projelerin bütün giderlerinin yatırım dönemi ve işletme dönemleri boyunca eş masraf şeklinde gerçekleşmesi gerekir. Bir yatırım projesinin yıllık gideri, işletme giderleriyle yatırım tutarının bir yıla düşen payının toplamına eşittir (Gedik, Akyüz ve Akyüz, 2010).

$$G = L \left(\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \right)$$

G: Yatırım tutarının bir yıla düşen payı

L: Toplam yatırım tutarı

n: Yatırımın faydalı ömrü

r: Faiz oranı

Yıllık Eşdeğer Maliyet Yönteminin Üstün ve Zayıf Yönleri

- Bu yöntem dinamik bir yöntem olduğundan paranın zaman değerinin hesaplamalara dâhil edilmesini sağlar. Ancak bu yöntemde, projelerin yıllık eşdeğer masrafları tespit edilmekte ve yalnızca masraflar karşılaştırılırken projelerin gelirleri karşılaştırılmamaktadır. Bu durum, gelirleri eşit olmayan projelerde, hatalı yatırım kararı verilmesine yol açmaktadır.
- Bu yöntem, faiz oranlarının yüksek olduğu dönemlerde yatırım tutarı düşük, yıllık işletme giderleri yüksek olan projelerin seçilmesine neden olurken, piyasa faiz oranları düşük olduğu dönemlerde ise yatırım tutarı yüksek, yıllık işletme giderleri düşük olan projelerin seçimine neden olmaktadır. Yöntemin bu özelliği sermaye maliyetinin yüksek olduğu dönemlerde daha az yatırım harcaması, sermaye maliyetinin düşük olduğu dönemlerde ise daha büyük bir yatırım harcaması gerektiren projelerin seçilmesine olanaklı kılar.

2.1.6.3. Yurtiçi ve Yurtdışı Gayrimenkul Proje Geliştirme Süreçleri

2.1.6.3.1. Türkiye’de Gayrimenkul Proje Geliştirme Süreci

Türkiye’de 1950-1960’larda yaşanan göç dalgasının ardından oluşan çarpık yapılaşmaya çözüm olarak doğan 1980’lerdeki toplu konut projeleri Türkiye’deki ilk büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarıdır. Bu dönemde toplu konut fonunun oluşturulması ve Arsa Ofisi tarafından büyük ölçekli alanların tahsis edilmesi yaratılmış olan olumlu koşullardır.

Ülkemizde, bir anlamda konut sorunu ve politikalarının gelişimi ile kendine yön bulmuş olan gayrimenkul geliştirme sektörü, 1990’lı yıllarda ortaya çıkan birçok konut projesinin yanı sıra, modern alışveriş merkezleri, çok katlı iş merkezleri ve çok amaçlı eğlence ve spor kompleksleri ile hem mekânsal hem de ekonomik olarak kendini ortaya koymaya başlamıştır.

1990’larda GYO’ların 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 örneklerle bakıldığında tüm kurumların imar hareketlerinin planlı ve düzenli bir şekilde gelişmesinde ve sermaye piyasasının çeşitlenmesinde önemli pay sahibi olduğu gözlenmektedir (Açıkel, 2005).

Uzun yıllar alt yapı hizmetlerinde kamu müteahhitliği, ya da en iyi ihtimalle konut üreten inşaat firmaları, zamanla gayrimenkul sektörünün farklı alanlarında da projeler geliştirmeye başlamışlardır. Bu projeler, alışveriş merkezlerinden A sınıfı ofislere, otellerden endüstriyel yapılara geniş bir yelpazeye dağılmaktadır. Karma kullanım, kentsel alanın algılanmasındaki değişikliklerle de paralel olarak gayrimenkul geliştirme projelerinde dikkati çeken bir unsurdur. Son yıllarda özellikle kent merkezinde geliştirilen projelerde bu duruma sıkça rastlanmaktadır. Özellikle 1980’li yıllarda görülen apartman altı pasaj formları 2000’li yıllarla gelindiğinde içinde otelleri,

konutları, ofisleri ve alışveriş merkezlerini barındıran daha komplike yapılara dönüşmüşlerdir (Açıkel, 2005).

2002 – 2007 yılları arasında dünya genelinde dış piyasalarda olumlu bir ortam oluşmasından ötürü gayrimenkul sektörü altın çağını yaşamış olup, Amerika’da yaşanan “sub-prime” konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal kurumlardaki çöküşler neticesinde önemli daralmalar meydana gelmiştir. Gelişmekte olan ülkelerdeki gayrimenkul sektörünün bu tarz mali krizlerde oldukça kırılgan bir yapıya sahip olmakta ve krizi atlatmaları zaman almaktadır. Bu nedenle Türkiye’de sektörün toparlanması zamana almış ve sektördeki gelişme 2008 ve 2009 yıllarında tekrar olumlu yönde artış göstermiştir. 2010 yılında dengeler tekrar sağlanmaya başlamıştır. Günümüzde özellikle, İstanbul’da çok büyük gayrimenkul projeleri kentin çeşitli noktalarında hayata geçirilmektedir (Tepe, 2010).

2.1.6.3.2. Yurtdışında Gayrimenkul Proje Geliştirme Süreci

Gayrimenkul gelişiminin doğduğu yer olarak tanımlayabileceğimiz ülke kuşkusuz ki Amerika Birleşik Devletleri’dir. Ülkenin Avrupalı devletler tarafından keşfedilmesinin hemen ardından elde ettikleri geniş arazileri değerlendirmek adına öncelikli basit gayrimenkul gelişmeleri ortaya çıkmış olup, sonraki dönemlerde süreçler giderek karmaşıklaşmış ve kar marjları oldukça yükselmiştir. Her ne kadar son yıllarda gayrimenkul sektörü büyük bir kriz geçirmiş olsa da, Amerika’nın elinde bulundurduğu en büyük ekonomik sektörlerinden birisidir. Avrupa’nın gayrimenkul gelişimine baktığımızda çok farklı kültürleri bir arada barındırması ötürü gayrimenkul gelişimlerinde farklılık göstermektedir. Bu farklılıkları benzer özelliklerine göre ayırdığımızda ise; temel farklılığın batı ülkelerinin gelişmiş Sovyet baskısından kurtulan ülkelerin ise ciddi sıkıntıları hâlihazırda bulunduğu görülmektedir (Tepe, 2010:).

2.1.6.3.2.1.ABD’de Proje Geliştirme Süreci

Gayrimenkul olgusu uzun yıllardır Amerika geleneğinin bir parçası olmuştur. Günümüz Amerika’sında bulunun gayrimenkul yatırımcılarının başarısının arkasından kamunun finansman desteği bulunmaktadır. Oysaki 1900’lü yılların başlarından gayrimenkul yatırımları tamamıyla yatırımcının kendi olanakları ile yapılmaktaydı. 1950’li yıllarda ortaya çıkan olumlu ekonomik gelişmeler yatırımcıların gayrimenkul sektörüne daha fazla eğilmelerine neden olmuştur. Bu dönemlerde kentin

eskiyen ve köhneyen alanları örneği Antrepolar, eski fabrika alanları, kentlerin eski caddeleri herkes açısından kentin hastalıklı ve işe yaramaz alanları olarak görülürken yatırımcılar açısından birer fırsat alanı olarak görülmeye başlamışlardır. Eski depo ve fabrika alanları; apartman, konut kompleksi, müze, eğlence merkezleri gibi kullanımlara hizmet edecek mekanlar olarak yeniden düzenlenmiştir. Kentin eski caddeleri ise restore edilerek alışveriş ve otel kullanımı için yeniden hayata geçirilmiştir (Miles, 1997).

Gayrimenkul yatırımcılarının 1900’lü yılların ikinci yarısında yoğunlukla ilgilendikleri bir diğer önemli konu ise stadyumlar olmuştur. Birçok yatırımcı kentlere stadyum yatırımı yapma eğilimine girmiştir. Stadyum yapılırken bu tesisin yanında alışveriş, restoran ve eğlence mekânlarını da geliştirme eğilimine girmişlerdir. Bu sayede gelirlerini azami düzeylere çekebileceklerdi (Miles, 1997).

1900’lı yılların sonlarında ise artık çeper bölgelerde cazip gelişme alanları olmamasından ötürü, yatırımcılar yerel yönetimlere ve bazı devletin merkezi idarelerine kent merkezinde yeni bir alışveriş merkezi oluşturmak için düşünüm projeleri getirmeye başlamıştır. Mülkiyet sorunun çözen yatırımcıların büyük bir çoğunluğu girişimlerinde başarılı olmuş ve kent merkezinde dönüşüm yapmak sureti ile yeni alışveriş mekânları üretmişlerdir (Miles, 1997).

2.1.6.3.2.2.Avrupa Birliğinde Proje Geliştirme Süreci

Avrupa’da gayrimenkul sektörü ülkelerin mülkiyet haklarına ve tarihsel gelişmelerine bağlı olarak değişiklik göstermekte olup, 1989 yılında Sovyet ve Komünist baskının yıkılması ardından Avrupa büyük bir yeniden yapılanmaya gitmiştir. Her ne kadar bu yeniden yapılandırmanın ülkelerin gayrimenkul sektörüne nasıl etki yaptığı hakkında çok sınırlı miktarda araştırma yapılmış olsa da, gerek merkezi Avrupa, gerekse diğer bölgelerde hızlı bir yapılanma meydana gelmiştir (Parsa ve Keivani, 1999).

Özellikle Sovyet baskısı altında kalan ülkeler (doğu ve kısmen güney Avrupa ülkeleri) Batı Avrupa ülkeleri halen gayrimenkul sektöründe doğu ülkelerine kıyasla oldukça gelişmiş durumdadırlar. Bu durumun en temel nedeni batı ülkelerinin daimi olarak finans sağlayabiliyor olmasıdır. Gelişmekte olan ülkelere ise gayrimenkuldeki sıçramalar yabancı sermayelere endeksli olmasından ötürü doğrudan sıcak para akışını

takip etmektedirler. Bu nedenle gayrimenkul sektöründeki gelişmeler doğrudan yabancı sermayenin hareketine bağlıdır (Parsa ve Keivani, 1999). Özellikle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan mali krizler yabancı yatırımın geri çekilmesine neden olmakta olup gayrimenkul sektörünün bu tarz krizlerden ciddi anlamda etkilenmesine neden olduğu birçok gelişmekte olan Avrupa ülkesinde görülmektedir.

2.1.6.3.2.3. Geliştirme Projesi Yapılacak Ülkenin Seçimi

İşletmeler, yabancı bir ülkede yatırım yapma kararı aldıklarında, gerek coğrafi bölgeler, gerekse ülkelerin seçiminde bazı kriterleri dikkate alarak aşağıdaki adımları izlemelidirler (Daniels ve Radebaugh, 1995).

Alternatifleri Gözden Geçirme

Genellikle, değişik yabancı ülkelerdeki yatırımcı işletmelerin tereddütsüz yatırım yaptığı ya da çok riskli buldukları ülkeler üzerinde fazla analiz yapılmasına gerek yoktur. Yatırımcı işletmeler çoğunlukla gelişmekte olan ülkeleri yeğlemekte, buna karşın Afrika ülkeleri genellikle yeğlemektedir. Diğer yandan ekonomik ve siyasi istikrarsızlık gösteren ülkeler de yatırım açısından elverişli bulunmamaktadır.

Etkin Değişkenlerin Saptanması

Etkin değişkenler olarak, yatırım yapılması düşünülen ülkenin coğrafi yakınlığı, hukuk sistemi, yasa ve mevzuatlar, hükümetin tutumu, kaynak yeterliliği ve maliyeti, şirket politikalarına uygunluk, giriş izni alma, dışarıdan personel getirme, istihdam koşulları, pazar benzerliği ve pazar büyüklüğü sayılabilir.

Ulusal para değerinin diğer ulusal paralar karşısında düşük ya da yüksek oluşu, ülkeye gelen doğrudan dış yatırımların artmasına neden olur. Örneğin ABD’de 1973-1987 yılları arasında yabancı yatırımcıların gerçekleştirdiği doğrudan dış yatırımların incelenmesinde doların değerinin düştüğü yıllarda yabancıların ülkedeki yatırımlarının arttığı, doların değerinin arttığı yıllarda ise azaldığı görülmüştür (Froot ve Stein, 1991).

Yatırım yapılması düşünülen ülkelerdeki sendikaların, istihdama daha fazla önem veriyor ya da istihdam ile ücretlere eşit derecede önem veriyor olması, doğrudan

dış yatırımcı için, söz konusu ülkede genellikle sendikalı işçi istihdamını ve ücretleri azaltma eğilimini benimsemektedir (Zhao, 1998).

Yatırım yapılması düşünülen ülkede, teknoloji transferine gerek olup olmadığı da faktörlerden biridir. Yatırımcılar genellikle gelişmekte olan ülkelere oranla daha fazla teknoloji transferi yapmaktadırlar. Teknoloji transferinin gerekip gerekmediği, yatırım yapılması düşünülen ülkedeki rekabet durumuna göre değişmektedir (Emiroğlu, 2010).

2.1.6.3.2.4.Yurtdışındaki Geliştirme Projelerinde Karşılaşılan Sorunlar

Proje geliştirmede karşılaşılan sorunların büyük çoğunluğu geliştirmenin yapıldığı ülkeye göre farklılık göstermemektedir. Geliştirmesi yapılan tüm projelerde yasal altlıkların doğru yorumlanması, ülkenin ekonomik durumunun ve sektör ihtiyaçlarının doğru analiz edilmesi ortak sorunlar arasında sayılabilmektedir.

Proje geliştirme kapsamında hazırlanan değerlendirme raporlarının işlem adımları düşünüldüğünde tüm geliştirme projeleri için öncelik ilgili mevzuat araştırmasının yapılmasıdır. Yurtdışında yapılmaya çalışılan geliştirme projelerindeki ilk engel ise dildir. İçerisinde bulunan ülkenin diline yeterince hâkim olamamak iletişimin ötesinde ilgili yasal altlıkları yeterince yorumlanamamasına neden olacaktır.

Ülkenin genel ekonomik durumunun bilinmesi, geliştirilmesi yapılacak projenin içerisinde bulunduğu sektör hakkında ve piyasanın genel eğilimi hakkında detaylı bilginin edinilmesi geliştirilecek projenin karlılığı açısından oldukça önemlidir. Yurtdışında yapılacak olan projelerde söz konusu araştırma ve tespitler için geniş zaman ayrılması gerekmektedir. Yeterli araştırma yapılmadan karar verilen projelerin günümüzün rekabetçi piyasalarında başarılı olma şansı bulunmamaktadır. İhtiyaçların karşılanması yönünde doğru tespitler yapılmadan hayata geçirilen projelerin sadece yurtdışında değil Türkiye’de de başarılı olmadığını görmekteyiz.

Dünyada yaşanan krizler şüphesiz her ülkeyi aynı oranda etkilememiştir. Her ülke için risk olgusu farklıdır. Proje kapsamında söz konusu risklerin analizleri iyi yapılarak her risk olgusu kendi içerisinde dikkate alınmalıdır. Oran ve kabuller ülkeden ülkeye değişebileceği gibi seçilmiş olan projeye göre de değişmektedir.

2.1.6.3.2.5.Geliştirme Projeleri Açısından Risk Olgusu

Risk, “iktisadi karar birimlerinin verecekleri kararlar sonucunda ortaya çıkacak getiriyi olumsuz etkileyebilecek olayların gerçekleşme olasılığı, diğer bir deyişle olayların gerçekleşme olasılığının bilindiği durum” olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlük, 2011).

Bir projenin riski hesaplandıktan sonra söz konusu projenin riski ortadan kalmaz. Fakat yöneticiler riski tanıyıp ve bildikleri halde geliştirilen proje konusunda daha bilinçli kararlar vereceklerdir. Risk tanıtılarak ve hesaplanarak ancak proje üzerindeki belirsizlikler ortadan kalkar. Bir projenin tek bir riski olabileceği gibi birkaç farklı risk kaynakları da bulunabilir. Bu risk kaynaklarına aşağıda değinilmiştir.

İskonto Oranının Seçimi

Gelecekteki faydaların ve maliyetlerin bugünkü değerlerinin bulunmasında kullanılan iskonto oranının seçimi, hem ticari hem de ulusal açıdan fayda-maliyet analizlerinin en önemli noktasını oluşturur. Çünkü iskonto oranı, yatırımcının ya da toplumun tüketmekten vazgeçip projeye bağladığı kaynağın maliyetini; diğer bir deyişle, projeye elde edilmesi gereken en düşük kazanç oranını gösterir.

Yatırım projesinden beklenen nakit akımlarının bugüne indirgenmesinde normalde iskonto oranı olarak sermaye maliyeti kullanılmaktadır. İskonto edilmiş nakit akımları analizinde kullanılan iskonto oranı, paranın risk içermeyen zaman değerini, enflasyon primini ve projenin riskine bağlı olarak bir risk primini kapsamaktadır. Yatırım projesi finansmanında kullanılan kaynakların maliyeti, proje iskonto oranı olarak kullanılabilir. Buna göre marjinal sermaye maliyeti (iskonto oranı), yatırım projesinin iç verim oranından daha düşük çıkıyorsa yatırım projesi kabul edilebilir. Yatırım kararı verilmesinde kullanılan net bugünkü değer, seçilen iskonto oranına bağlı olarak değişir. İskonto oranı büyüdükçe yatırımın net bugünkü değeri azalmaktadır.

İskonto oranının iyi belirlenmesi, yatırım kararının tutarlı olmasını ve hem ticari açıdan hem de ulusal açıdan zarar edilmemesini sağlar. Ayrıca, sermaye maliyetinin çok yüksek hesaplanması ve buna bağlı olarak yüksek bir iskonto oranıyla yatırımın finansal uygulanabilirlik analizi yapılması sonucunda cazip yatırım projelerinin kabul edilmemesi gibi bir durum ortaya çıkar. Bu da hem şirket açısından hem de ülke

düzeyinde büyüme hızını olumsuz etkileyeceği için ulusal ekonomi açısından istenmeyen sonuçlara yol açar.

İskonto oranı ya da diğer deyişle sermaye maliyetinin belirlenmesinde, ilk önce projede kullanılan farklı sermaye kaynaklarının maliyetleri tek tek bulunur. Daha sonra bu kaynakların toplam içindeki payları kullanılarak sermaye maliyetlerinin ağırlıklı ortalaması hesaplanır. Bulunan ortalama değer, iskonto oranı olarak kullanılır. Projede kullanılan kaynak bileşimine bağlı olarak değişebilen iskonto oranı, hangi amaçla kullanılacağına bağlı olarak da değişir (Bostancı, 2008).

Ekonomik Riskler

Yabancı yatırım değerlendirmelerinde en önemli konulardan biri ekonomik riskler olan kur değişimleri enflasyon riskleri ve faiz oranı riskidir. Çok uluslu bir şirketin bağlı şirketinin faaliyet gösterdiği sektörün ve bağlı şirketin girdi kaynaklarının yapısı enflasyon ve devalüasyonun nakit akışları üzerindeki etkilerinin derecesini belirler (Shapiro, 1975).

Projenin nakit akışları nominal veya reel değerleri üzerinden gösterebilir. Ancak karşılaştırılabilirlik açısından tüm nakit akışlarının reel olarak gösterilmesi gerekir. Nominal nakit akışlarının reel nakit akışlarına dönüştürülmesi, nakit akışlarının veya iskonto oranlarının düzeltilmesiyle sağlanabilir. Yabancı yatırım analizlerinde nakit akışlarını değerlendirmek için enflasyon ve kur değişimleri dikkate alınmalı ve reel nakit girişleri hesaplanmalıdır. Ancak enflasyon ile devalüasyon arasında uluslararası bir dengenin oluşabilmesi için çoğunlukla bir zaman aralığı ortaya çıkmaktadır. Bu tür bir zaman farklılığı, özellikle sabit bir kur sistemi veya devletin piyasa müdahaleleriyle kurları belli bir aralıkta tutmak istemesi gibi durumlarda oluşur. Aynı şekilde, yerel fiyatlar devlet tarafından kontrol ediliyorsa veya serbest olarak arz/talep ile belirleniyorsa yine bu tür bir zaman farkı meydana gelebilecektir (Toptaş, 1996).

Döviz Kuru Riski

Birçok şirket kur risklerine karşı yatırım değerlendirmelerinde iskonto oranlarını yüksek tutarlar. Ancak kur riskleri sistematik olmadığı sürece iskonto oranları yükseltilmemelidir. Bunun yerine kur değişimlerinin etkilerini yansıtmak için beklenen

nakit akışları düzeltilmelidir. Kur değişimlerinin proje hasılatlarına olan etkisinin belirlenmesi için iç piyasa ve ihracat satışlarının birbirinden ayrılması, maliyetlere olan etkisinin belirlenmesi için girdilerinin yerel ve ithal olarak ayrılması ve amortismanların belirlenmesi gerekir. Ancak bazen yerel hasılat ve maliyet kalemleri yabancı para cinsinden olabilir ki tüm bunların dikkate alınması gerekir. Önemli olan nokta tüm hasılat ve maliyet kalemlerinin hangi para değişimlerinden etkilendiğinin belirlenmesidir (Shapiro, 1975).

Enflasyon Riski

Enflasyonist koşulların yatırım kararlarını çarpıtmasının başlıca nedenlerinden birisi, projenin gelirlerinin nominal olarak artmasına rağmen, amortisman giderlerinin aynı kalmasıdır ki, bunun en önemli sonucu olarak şirket daha çok vergi ödemek zorunda kalacaktır. Ancak yeniden değerlendirme hakkının tanındığı durumlarda bu tür kayıplar olmayabilir veya azaltılabilir. Yeniden değerlendirme oranı enflasyon oranı kadarsa kayıplar söz konusu olmaz. Öte yandan enflasyonun proje nakit giriş ve çıkışları üzerindeki nominal artış etkisi farklı olabilir. Bundan dolayı proje değerlendirmelerinde enflasyonun tüm proje gelir ve giderleri üzerindeki etkileri ayrı ayrı incelenmeli ve değerlendirilmelidir (Toptaş, 1996: 94).

Faiz Oranı Riski

Faiz oranları yatırımcılar için bir karar kriteri niteliğinde olup risksiz faiz oranları ile birlikte düşünüldüğünde gösterge niteliği taşır. Faiz oranları matematiksel olarak zamanın bir fonksiyonu olarak tanımlanabilir. Burada, faiz oranlarını etkileyen nedenlerden çok faiz oranlarının gelecekteki seyri yatırımcı açısından daha anlamlıdır. Planlama aşamasında faiz oranı bir veridir. Paranın zaman değeri ve onun bir sonucu olan faiz kavramı, projelerin farklı zaman dilimlerine dağılmış proje nakit akımlarına sahip oldukları değer farklılıklarını ortadan kaldırmaya yönelik bir çabadır. Faiz oranı riski, mevcut faiz oranlarının zaman içinde değişim göstermesi sebebiyle projeden elde edilecek getiriye etkilemesi bakımından önemli bir değişkendir (Karavardar, 2008).

Politik Risk

Politik risk; istikrarsızlık, ayaklanma, asayiş bozukluğu, sık sık tekrarlanan hükümet değişiklikleri gibi nedenlerden kaynaklanmaktadır. Politik risk istikrarsız, az gelişmiş ülkeleri ve kamulaştırma tehdidini akla getirmektedir (Ulaş, 2008).

Kurtaran (2006)'a göre ise politik risk; muhtemel kamulaştırmadan, mal, hizmet ve işgücü arasındaki bozulmadan ve politik müdahaleden kaynaklanan fon kayıplarını kapsamaktadır.

3. GAYRİMENKUL PROJE GELİŞTİRME: KUŞADASI OTEL-GERİATRİ MERKEZİ ÖRNEĞİ

Çalışmanın bu bölümünde Aydın İli Kuşadası İlçesinde farklı bir yatırım örneği olarak, bilinen turistik tesis/otellerden farklı konsept ve hizmet yapısında olan Geriatri Merkezi projesi uygulama örnekleri verilmiştir.

Çalışmadaki amaç, belirlenmiş olan bir arsa üzerinde bu tür geliştirme projelerinin doğru fizibilite ve ekonomik analizlerinin yapılması sonucunda yatırımcılar açısından nasıl en iyi getiriye sağlayacağını ortaya koymaktır. Bu uygulamalar ile projelerin geliştirilmesi sırasında dikkat edilmesi gereken hususlar ve bu sayede elde edilebilecek maksimum faydalar belirtilmeye çalışılmıştır. Yeni bir bölgede proje geliştirmek için hangi kriterlerin göz önünde bulundurulması gerektiği özetlenmiştir. Daha önce anlatılan süreçlerde de olduğu gibi bu uygulamada da öncelikle bölgenin analizleri, pazar analizlerinin yapılmasına öncelik verilmiştir. Daha sonra ise projenin maliyet analizleri yapılmıştır. Geliştirilen projelerde strateji bölgenin ihtiyaçlarına yönelik ve bölgeyi çekici kılacak, hitap edilen halk tarafından talep edilmesini sağlayacak ve bu sayede yatırımcıyı başarıya ulaştıracak bir yapıyı sunmaktır.

3.1. Geriatri Merkezi İçin Kuşadasının Seçimi

3.1.1.Bitki Örtüsü

Kuşadası bölgesi Akdeniz ikliminin yayılma alanına girer. Yazlar sıcak ve kurak,kışlar ılık ve yağışlı geçmesi, farklı bitki türlerinin yetişmesine imkân vermiştir, iklimlemedenlarından sıcaklık ve yağış ile güneşlenme süresi, bitkilerin yetişmesinde

çoketkilidir. Uygun ortamın bulunduğu yerlerde bitki örtüsü sıklaşıp gürleşmekte, şartların elverişsiz olduğu yerlerde de cılızlaşmakta hatta tamamen ortadan kalkmaktadır. Bitki örtüsünü orman alanları ve maki alanları olarak iki bölümde inceleyebiliriz. Ormanlar: Kuşadası bölgesinde orman alanları Güneyde uzanan Dilek Dağı üzerinde yer almaktadır. Çok iyi gelişmiş kızılçam (*pinus brutia*) ormanlarının büyük bir bölümü Dilek Dağı Milli Parkı'na dahil edilmiştir. Dağın yüksek kesimlerine çıkıldıkça kızılçamlar yerini karaçamlara (*pinus nigra*) bırakmıştır. Karaçamların Batısında Ardıça ağaçları küçük topluluklar halinde yer almaktadır.

Milli Park sınırları içerisinde Akdeniz Bitki topluluğunun Lauretum ve Castanetum zonlarında yetişen bütün türleri yetişmektedir. Bundan başka defne, kestane, üvez, ıhlamur, akçe ağaç, dişbudak, çeşitli meşe türleri gibi kuzeyin yapraklı ormanlarına özgü ağaçlar ile ülkemizin birkaç yerinde bulunan kartopu ağaçları, dereiçlerinde yetişme imkânı bulmuş, endemik bitki özelliğini taşımaktadır.

Bölgede orman varlığının karşılaştığı en büyük tehlike yaz aylarında yaşanan orman yangınlarıdır. Turizm açısından büyük önem taşıyan bu alanlar yangınlarla tahrip olmakta pek çok hayvan ve bitki türü ortadan kalkmakta, erozyon şiddetlenmekte, verimli topraklar denize aşınarak ekolojik denge bozulmaktadır. Uzun yıllar boyunca, ormanların tahrip edildiği alanda, tahrip sonucu ortaya çıkan maki ve garig alanları geniş yer kaplamaktadır.

Maki Alanları: Akdeniz iklim özelliğinin görüldüğü alanlarda ormanların tahribinden sonra özellikle kıyı bölgelerinde gelişmiş 1-2 m yüksekliğinde, ince gövdeli, daimi yeşil yapraklı türlerden meydana gelmiş maki topluluğu yer almaktadır. Makiler alanda kızılçam ormanlarının tahribi ile ortaya çıkmıştır. Bitkilerin yaprakları yaz kuraklığına karşı koyabilecek özellikte olup, küçük, kalın ve parlaktır. Bazı türlerin yaprakları dikenli ve tüylüdür. Kök kısımları derinlerde bulunup, gövde toprak üstüne çıktığı yerden başlayarak sık bir şekilde dallara ayrılmaktadır. Makilerin boyu en fazla 1-1.5 m'ye ulaşır. Maki formasyonları içinde pırnal meşesi (*quercus coccifera*), sandal (*arbutus andrachne*), delice zeytin (*alea europea*), sakız (*pistacia terebintus*), akçakesme (*phillyrea media*), defne (*laurus nobilis*), kocayemiş (*arbutus uned*), laden (*cistus*), mersin (*myrtus communis*), tesbih (*styrax officinalis*), keçi boynuzu (*ceratonia siliqua*), katırtırnağı (*spartum sunceum*), zakkum (*nerium oleander*) gibi

elemanlar yer alır.Kızılçamın tahribi sonucu oluşmuş makilerin de tahribi ile garig formasyonu gelişmiştir.

3.1.2.Milli Parklar

Kuşadası ilçe sınırı içerisindeDilek yarımadasında yer alan Milli Parkı, Kuşadası-Söke karayolu ile ulaşılır. Milli parkın Kuşadası'na uzaklığı 28 km Söke'ye uzaklığı 34 km Davutlar'a 8 km.'dır. Küçük Menderes ile Büyük Menderes arasında kalan Dilek yarım adası, beş yüz milyon yıllık Menderes kütlesinin bir parçasıdır. Kuş uçuşu ortalama 20 km uzunluğunda 6 km genişliğinde kabarık şekillerin hakim olduğu yarımada da yer alan Dilek dağı Aydın Dağlarının batı uzantısını oluşturur. En yüksek yeri Dilek tepesidir, Yarımada pek çok derin kanyon ve vadiye bölünmüştür akarsularla parçalanmış vahşi bir görünümü vardır. Bu kanyon ve vadiler çeşitli hayvan ve bitki türlerinin barınağıdır. Samsun dağının Ege denizine doğru uzantısıyla şekillenen Dilek Yarımadasının jeolojik yapısı, paleozoik şistler, mezozoik kalker ve mermerler ile neojen tortul kütlelerden meydana gelmiştir. Yarımada kumlu, killi, yatık ve yüksek kıyı şekillerini içeren plajlarıyla ilgi çekici kıyı özelliklerine sahiptir. 1966 yılında milli park olarak korunmaya alınmıştır ve 11.000 hektarlık bir alanı kaplamaktadır.



Resim 1.Kuşadası Milli Park 1

Milli Parkın özellikle kuzey kesimi Akdeniz Bölgesinde ender görülen potansiyelde bitki örtüsüne sahiptir. Özellikle defne ve kestane bitki kuşakları ile Akdeniz maki florasının hemen bütün bitki türleri yarımada en canlı ve sağlıklı örnekleriyle yer almaktadır. Kuzey Anadolu ormanlık yörelerine has kestanenin, en güneye indiği, ülkemizde birkaç yerde bulunan kartopunun, Finike ardıcının küçük bir topluluk meydana getirdiği, pırnal meşesi, dallı selvilerin birlikte yetiştiği tek yerdir.



Resim 2. Kuşadası Milli Park 2

Milli Park nesli tükenmeye yüz tutmuş Anadolu Pars'ının batıda yaşadığı son noktadır. Akdeniz ülkelerinde korunan türler arasında da bulunan Akdeniz Foku ve deniz kaplumbağaları Milli Parkın kıyılarında yaşama ve üreme olanağı bulmuştur. Ayrıca çeşitli kuş türleri ve sürüngen hayvanlar da yaşamaktadır. Yaban hayvanı olarak, Anadolu parsı, Kurt, Tilki, Çakal, Vaşak, Yaban kedisi, Porsuk, Sansar, Kirpi, Oklu kirpi, Yaban domuzu, Kertenkele, Kaplumbağa, Kaya kartalı, Deniz kartalı, Şahin, Doğan, Martı, Karatavuk, Keklik, Kaya güvercini, Tahtalı güvercin, Yaban ineği, Yabani at, Tavşan Su samuru, Çulluk, Kerkenez, Yeşilbaş ördek, Hazar sumrusu sayılabilir. Denizde bulunan hayvan türleri; Deniz kaplumbağası, Yunus balığı, Fok

balığı, Mercan Çipura, İstavrit, Hamsi, Karagöz, Levrek, Kefal, Denizkeşanesi, Trança, Köpek balığı, Sinarit, Lahoz, Ofroz, Müren, Yılan balığı, Mırmır, Ahtapot, Sargoz dur.



Resim 3. Kuşadası Milli Park 3

Dilek Yarımadasına yıllar önce bırakılan at ve sığırların burada yetişen yavruları yabanlaşmıştır. Kara oluk tepesi yamaçlarında ve Dip burunda grup halinde dolaşan yaban atlarını ve plajlara kadar inen yaban domuzu sürülerini gözlemek mümkündür.



Resim 4.İçmeler Koyu

Milli Parkın sahip olduğu doğal yapı yakın zamana kadar karayolubulunmamasından dolayı daha önce de bahsettiğimiz gibi yaban hayvanlarının dakorunduğu bir alandır. Park alanı içinde bulunan plajlar ve piknik yerleri turistler tarafından Nisan ve Ekim ayları arasında ziyaret edilmektedir. Ayrıca, doğayı

seventuristler orman içi patikalarda yürüme ve tırmanma olanakları da bulmaktadırlar. Parkiçinde, İçmeler Koyu, Aydınlık Koy ve Kavaklı Plajının günöbirlik kullanımınıkolaylaştıran su, WC, soyunma kabinleri, kır gazinosu, piknik masa ve ocakları gibibasit yapılar geliştirilmiştir. Alan içerisinde doğal dokunun bozulmaması için gecelemetesisleri yer almamaktadır.

Zeus Mağarası: Dilek Milli Parkı'nın giriş kapısının sol tarafında, 200 m. İçeride bulunmaktadır. Yolu Belediye tarafından düzenlenmiştir. Mağaranın girişı, 20 metre kadar kayrak (kaygan) taşlı patikadan sağlanır. Dilek Milli parkının adından dolayı mağaranın sağında ve solunda bulunan ağaçlara “Dilek” için bez parçaları bağlanmıştır. Mağaraya girildiğinde, O haşmetli tanrı “Zeus” un yüzünü görür gibi olursunuz. 10–15 metre derinliğindeki su adeta burayı bir havuz haline dönüştürmüştür. Mavi – Yeşil renkli su; dağdan gelen tatlı suyun ve denizden gelen tuzlu suyun karışımı ile yavan bir maden suyu haline dönüşmüştür. Kışın yöredeki gençlerin yazında turistlerin yüzme havuzu haline dönüşen mağara muhteşemdir.

Gök tanrısı Zeus, kardeşı Poseidon'u kızdırdığında elindeki üçlü yabasını kaldırarak dalgaları kabartıp, denizi altüst eden Poseidon'un gazabından kaçıp sakinleşmesini beklemek için bu mağaraya sığınıp dinlendiğı ve yıkandığı rivayet edilmektedir. Güzel çamlı sakinleri ve yabancı turistler, denizin çok dalgalı olduğı günlerde ve havanın denize elvermediğı günlerde tıpkı “Zeus” gibi burada yüzüp, o mitolojik havayı teneffüs etmektedirler.

Selçuk Gevekirse Gölü Su Kuşları Koruma ve Üretme Sahası Antik Efes Kentinin kuzeyinde Efes ve Pamucak arasındaki 1000 hektarlık alanda bulunmaktadır. 30-40 tür kuş ve memeli hayvan yaşamaktadır. Bunlar arasında dalgıç, pelikan, çeşitli türde ördek, çulluk ve kınalı keklik gibi kuşların yanı sıra yaban domuzu, tilki, çakal gibi kara hayvanları vardır. Turistlerin buraya başlıca gelme sebepleri kuşları gözlemektir.

Kuşadası'na yakın mesafede bulunan daha önce Bodrum bölgesindebahsettiğimiz koruma altına alınmış olan Bafa Gölü ve Güllük Deltası da bu bölgeyegelen turistlerin ilgi alanı içerisinde.

3.1.3.Plajlar

Ege'nin en güzel koyuna sahip olan Kuşadası'nda iki tane mavi bayraklı plajbulunmaktadır bunlar milli park bölgesindeki Dilekyarım adası ve Çamlımanıdır.Güneyden Kuzeye doğru uzanan plajların bir kısmı ücretsiz halk plajıdır.Kuşadası'ndaki plajların hemen hemen hepsinde bütün su sporlarını yapma imkanıvardır.

Milli Park (Kalamaki) Plajı: Kuşadası Körfezinin bitiminden Kuşadası'nın 30 kmGüneyinde yer alan Dilek yarımadasında bulunan plajın arkasında çam ağaçları yer alır.Pırıl pırıl berrak su ve kum dinlenmeye gelen turistler için bir cennettir. Parka ilkgirildiğinde sağ taraftaki ilk plaj kum sahildir. İkinci plajla arasında kayalık bir sahil yeralır. İkinci ve üçüncü plaj çakıl taşlarının oluşturduğu sahillere sahiptir.Uzun plaj: Kuşadası'nın 6 km güneyinde yer alır. Kıyıda oteller ve yazlık siteleryer almaktadır. Su kayağı, jet ski ve paraşütle yelken sporları yapılabilmektedir.



Resim 5.Kuşadası Uzun Plaj

Yeşil Plaj (Barbaros): Şehir merkezinden taşıtla 5 dakika uzaklıkta yer alan bu plaj Kadınlar Plajına 5 dakika yürüme mesafesindedir. Palmiye ağaçları altında ya da kumların üstünde güneşlenebilir.

Sandal Plaj: Bu plaj alanı da Kadınlar Plajına 5 dakika yürüme mesafesinde sessiz ve sakin bir kumsaldır.

Kadınlar Plajı: 1 km uzunluğunda arkasında kafeler lokantaların yer aldığı en popüler plajlardan biridir. Şehir merkezinden 20 dakika yürüme mesafesindedir. Plajının yakınında oteller, pansiyonlar mevcuttur. Bütün su sporları yapılabilir. Kimi araştırmacılara göre mitolojideki Ulysses'in Troia'ya ulaşmaya çalışırken sirenlerin çağrısına dayanamayan gemicilerin kayalara sürüklendiği yer burasıdır. Turistlerin mutlaka uğradığı bir plajdır.



Resim 6. Kuşadası Kadınlar Plajı

Yılan Burnu: Kayalık bir plaj alanı olan Yılan Burnu aslında Güvercin adasının solunda küçük bir yarım adadır. Güneybatıya ve kuzeye bakan iki plajı vardır. Rüzgârın esme yönüne göre turistler ikisinden birini tercih ederler.



Resim 7.Kuşadası Yılan Burnu

Yeşil Hamam: Kuşadası'nın kuzeyinde plajdan çok ufak kayalık bir körfezdir.

Kayalıklara tırmanarak ulaşılmaktadır. Turistlerin çoğu yatla gitmeyi tercih etmektedirler.

Kuştur Plajı: Kuşadası'nın 5 km Kuzeyinde alt yapısı en mükemmel olan plajlardan biridir. 1km uzunluğunda kumsalı vardır. Turistlerin çoğu buraya batan güneşiseyretmeye gelmektedirler. Sabahları durgun olan deniz öğleden sonraki saatlerde dalgalıdır.

Pamucak Plajı: Tarihi Efes'e 5 km mesafede 5 km uzunluğunda sahili olan bir plajdır. Kumsal aşağı yukarı 80 metre genişliğindedir. Plajın ortasından Küçük Menderes nehri geçerek denize kavuşur. Plaja gelen turistler sahilde at veya deve ile gezinti yapabilmektedirler

Baradan Koyu: Kuşadası'nın 25 km kuzeyindeki bu koya taşıtla 30 dakikada ulaşılabılır fakat genellikle marinadan kalkan yatlarla gelinmektedir. Koy çam ağaçları ile kaplı iki yamaç arasında yer alır. Yatçıların çoğu teknelerini demirleyip koyun tadını çıkarmaktadırlar.



Resim 8. Kuşadası Baradan Koyu

3.1.4.Çevredeki Diğer Plajlar ve Aquaparklar

Antalya’da Dedeman Aqua Park ile başlayan su oyunları merkezleri turistlerin ilgi odağı olunca diğer turistik merkezlere de aquaparklar kurulmaya başlamıştır. Kuşadası girişindeki Tusan Otelі’nin arka tarafındaki yamaçlarda Adaland Aqua Park açılmıştır. 24 saat açık tesiste çeşitli su kaydırakları, dalga ve aktivite havuzları, çarpışan botlar, animasyon, bar, restoran türü yapılar yer almaktadır. Ayrıca bölgede yer alan Aquafantasy ve Aqualand da değişik su sporları sunan parklardandır. Kuşadası çevresinde Güney yönünde Güzelçamlı (Zeus) Plajı 23 km uzaklıktadır. Burada deniz kumundan çıkan kaynak suyu ve köklerinin yarısı denizde olan ulu çınar ağacı görülmeye değer bir doğal anıttır. Daha ilerideki Odun iskelesi ve İlyas Ağa plajlarına ancak denizden ulaşılabilir. Yatçıların tercih ettikleri plajlardır.

Körfezin güney ucunda, Doğanbey Burnu’nun doğusundaki liman Sünger Burnu’na uzanır. Limanın kuzeyindeki Kısık Yarımadası’ndaki tepede İonia kentlerinden Lebedos’un kalıntıları bulunmaktadır. Sünger Burnu’nun doğusundaki Çam Limanı tekneler için uygun demirleme yeridir.

3.1.5.Dalış Noktaları

Ada Banko: Kuşadası’nın yaklaşık 1 mil batısında bulunan bu resif, her gün birçok dalgıca ev sahipliği yapmaktadır. Resif, Kuşadası’nın merkezindeki limandan kalkan dalış teknelerinin yanı sıra otel ve tatil köylerinden gelen teknelerle de

dolmaktadır. Oldukça büyük olan bu kayalıklarda en az 6 ayrı dalış noktası bulunmaktadır. Resifin doğusu ise ilk 15 metreden sonra dalgıçları uzaktan izleyen 10-15 kg'lık orfozlar ile doludur. 20. metreye gelindiğinde ise oldukça büyük lagoslar ve sinaritler görülmektedir. 30 metrede ise kıyılarımızın alışlagelmiş amforaları ve kumluk alanlarda akyalar görülmektedir.

Barbaros Resifi: Şamandıradan dalışa başlandığında batıya doğru güçlü bir akıntıya karşı yaklaşık 10 dakika kadar yüzdükten sonra girişi 5 metrede olan bir mağaraya ulaşılmaktadır. Girişi gizlenmiş bu mağarayı rehber yardımı ile bulmak gerekmektedir. Mağara enine 30 metre kadardır. Yüksekliği 1.5 metre olmasına karşın, genişliği bazı yerlerde 3-5, bazı yerlerde 1 metre ile sınırlıdır. Dolayısıyla içeriye iki kişiden çok girilememektedir. Dip yapısının çakıl ve taşlık olmasından dolayı su bulanık değildir.

Kuşadası'na gelen yatçılar denizin tüm olanaklarından yararlanırken büyük bir kısmı sualtına dalışlar yapmaktadır. Bahsettiğimiz dalış noktalarından dalarak sualtını incelemek değişik balıkları görmek hepsine çok ilginç gelmektedir. 1998 yılı Şubat ayında Dilek Yarımadası Milli Parkta, Kavaklı burun koyunda karaya vurmuş olarak bulunan Akdeniz Balinasının iskeleti Kuşadası Belediyesi tarafından koruma altına alınmıştır. Kuşadası Belediye binasında sergilenmektedir Balinanın boyu 14,5 metre olup cinsiyeti ve ölüm nedeni saptanamamıştır. Ülkemizde iskeleti bir bütün olarak korunabilmiş tek tür olan ve denizlerimizin en büyük, dünya denizlerinin ise ikinci büyük memeli hayvanı olan bu tür balinaların, Türk sularında da yaşadığı ispatlanmıştır. Kuşadası'na gelen yatçı dalgıçların Kuşadası Belediye binası sergisinde izledikleri balina iskeleti bir ilgi odağı haline gelmiştir.

3.1.6. Vadiler ve Sahiller

Dağların denize dik indiği Aydın ili, vadiler arasında verimli ovaların meydana geldiği, kış görmeyen çam ağaçları ile kaplı tepelere, dantel kıyılara, antik kentlere ve kültür zenginliğine sahiptir. Kuşadası ilçesi billur gibi berrak deniziyle, çeşit zenginliği yaşanan bitki örtüsüyle Dilek Yarımadası Milli Parkı, Selçuk, Efes ve Meryemana'ya olan yakınlığıyla yatlarla gelen turistlerin Kuşadası Marinayı tercih etmelerinin başlıca sebebi olmaktadır (Kuşadası Belediyesi, 2017).

Çine çayı vadisi görünümlü Aphrodisias'ı gezmek isteyen turistler konaklamak için Kuşadası'nı seçmektedirler. Deniz mevsiminde içilecek berraklıkta bir su rengine sahip Dilek Yarımadası Milli Parkı veya Pamucak sahillerine rakip Milli Park'ın Akdeniz'e bakan yüzünde bir de Karine sahili, eşsiz güzelliğe sahiptir. Deniz buralarda geç soğuduğundan Ekim, Kasım aylarında bile turistler burayı tercih etmektedirler. Çok sayıda kuş olduğu için bu isimle anılan Güvercin adası ise uğrak noktalarının başında yer alıyor. Gümüldür yönüne düzenlenen tekne gezileri de turistlerin rağbet ettikleri bir aktivitedir. Yatlarını marinadan çıkarmak istemeyen turistler tekne turlarına katılmaktadırlar.

Çine Çayı Vadisi, Alinda, Alabanda, Gerga antik kentlerinin bulunduğu Yatağan yönü güzergâhındadır. Gerdanlığı anımsatan kemerli taş köprüsü, kuş türleri ve cam gibi parlayan kıyıları ile narin bir görünüm sergileyen Çine çayı, yıllarca suların debisi ile aşınıp şekillenen, cilalanan kayalar Bafa gölüne kadar uzanan Beşparmak dağlarında bile şaşırtıcı farklılıklar göstermektedir. Bu kayalar Aphrodisias Heykeltıraş Okulu öğrencilerine yıllar öncesinden ilham veriyor. Silikatlı kumu ve pürüzsüz yüzeyli taşlarıyla yağmur sonrası pırıl pırıl parlayan doğa harikası bölgede bulunan birbirinden ilginç kayalar, Çine çayının dönemeçlerindeki kuytu kısımlarında adeta yerden fişkıran koyu pembe zakkum çiçekleri turistlerin ilgisini çeken doğa harikalarıdır. Çine çayı üzerinde yayaların hâlâ kullandığı ve turistlerin mola verdiği antik dönem kemerli taş köprü ve çeşitli çeşmeler bulunmaktadır. Babadağ eteklerinde denizden 600 m yükseklikteki bir platoda yer alan Karya'nın en önemli şehri Aphrodisias, İzmir'den 230 km uzaklıktaki Aydın Karacasu ilçesine bağlı Gevre köyü yakınlarında bulunmaktadır. Turistlerin büyük ilgisini çeken ve oldukça iyi korunmuş olarak günümüze gelebilen antik kent, heykeltıraş okulu ve heykelleri ile ünlüdür. Kentin doğusunda bulunan beyaz ve mavi renklere sahip mermer ocakları, heykeltıraş okulunun Aphrodisias'ta kurulmasının nedeni olarak gösterilmektedir. Kuşadası bölgesinde yer alan bu alanlar turistler için büyük ölçüde çekicilik alanı oluşturmaktadır.

3.1.7.Şifalı Sular ve Kaplıcalar

Bir bölgedeki şifalı sular ve kaplıcalar o bölgeyi ziyaret eden insanlar için çok eskilerden beri uğrak noktası olmuştur. Bölgemiz ve yakın çevresindeki bu su kaynakları da doğal çekicilikler arasında vazgeçilmez bir unsurdur. Ege Bölgesinin en gelişmiş ve zengin illeri arasında yer alan Aydın'ın Bozdoğan, Buharkent, Germencik, Kuşadası, Söke ve Kuyucak ilçelerindeki sıcak ve soğuk su kaynakları turistlerin ziyaret ettikleri yerlerdendir. Aydın kaplıcası, Güzellik Suyu, İmamköy Kaplıcası il merkezine yakın olan kaplıcalardır. Germencik ilçesinde Germencik Kaplıcaları adı altında faaliyet gösteren çok sayıda kaplıca vardır; Alangüllü Kaplıcası, Çamur Kaplıcası, Gümüş Ilıcası ve Kızıl Ilıca.

Kuşadası Bölgesinde Kuşadası Kaplıcaları adı altında incelemeye değer iki adet şifalı su kaynağı bulunmaktadır. Bu kaynakların her ikisi de, merkeze 4 kilometre uzaklıkta, ilçenin Güneydoğusunda yer alır.

Yavansu kaplıcası; Söke yolu üzerindedir. Hareket sistemindeki ağrı ve tutukluklara, romatizmal ağrılara ve diğer ağrılı hastalıklara iyi gelen bir suyu vardır. Konaklama tesisi bulunmamaktadır. Buraya gelen turistler Kuşadası'nda konaklarlar. Çıban Kaplıcası; İlçenin Güneydoğusunda, Söke yolu üzerindedir. Yavansu Kaplıcasının yanındadır. Ziyaretçiler cilt hastalıklarına iyi gelen çamur banyosuna girerler. Çok eski dönemlerden beri güzellik için kullanıldığından 'Venüs Çamuru' adını almıştır (Tekin, 2004).

Kuşadası İçmeleri'i üç içmeden oluşmaktadır; Güzel çamlı İçmesi bölgenin Güneyinde yer alır ve denize yakındır. Aynı isimli plajın kuzey ucundaki kayaların dibinden çıkmaktadır. Tuzlu, bromürlü ve karbondioksitlidir. Diğer Kaynak Kemerli İçmesi Sümerbank Kampı yanındadır. Açık Kaynak ise kamp havuzunun deniz tarafında Tusan Motel'e 300 m uzaklıktadır.

Natur-Med Doğal Tedavi ve Kaplıca Merkezi, Kuşadası'na 18 km uzaklıkta, Davutlar köyündedir. Türkiye'de litresinde 5 gr. Total mineralizasyon bulunan ve 12 çeşit mineral içeren suya sahip tek kaplıcadır. Natur-Med Doğal Tedavi ve Kaplıca Merkezi sürekli termal sulu 20 odada 45 yatak kapasitesi ile hizmet veren çeşitli tedavi imkânları sunan bir tesistir.

Ilıkça Kaplıcası Kuşadası'ndan Aydın yönüne ilerlerken ilk ilçe olan Söke ye bağlı Kemer köyündedir. Sazlı Köyü Kükürtlü Kaynağı ilçe yakınlarındaki Sazlı Köyündedir. Aydın'ın Kuyucak İlçesi Çubukdağ bucağına bağlı Ortakçı köyünde önemli şifa kaynaklarından biri olan Ortakçı Kaplıcası yer alır. Kabağağ Kaplıcası Kabağağ köyündedir. Tekke Kaplıcası da aynı yörede yer almaktadır. Demirtaş Kaplıcası ise suyunun birçok hastalığa iyi gelmesinden dolayı yerli yabancı turistlerin akınına uğramaktadır. Ogun Termal Sağlık Tesisleri, Kuyucak İlçesinin 7 km Güneyinde şifalı çamur, doğal buhar ve kükürtlü sıcak banyoları ile hizmet veren bir tesistir. Modern anlamda şifa dağıtan bir tesis kimliğinde olması bakımından önemlidir. Aydın-Çine yolu üzerinde bulunan Madran Dağı sadece şifalı suları ile değil, aynı zamanda ünlü bir piknik yeri olması açısından da önemlidir. Yöreden kaynaklanan doğal sular şişelenmek suretiyle yurt çapında Madran Doğal Kaynak Suyu ve Pınar Madran Doğal Kaynak Suyu olarak pazarlanmaktadır.

3.2. Gayrimenkul Projesinin Gerçekleşeceği Arsa Bilgileri

. Bu kapsamda gerçekleştirilecek geriatri merkezi projesinin barındırabileceği düşünülen toplamda yaklaşık 75,000 m²'lik bir ticari imarlı arsa şirket'in öz kaynaklarıyla 56.250.000 TL (m² X 750 TL) bedelle satın alınmıştır.

İlgili arsa seçiminde aşağıdaki faktörler önemli olmuştur.

- Arsanın Kuşadası İlçesindeki yeşillik ve ormanlara yakın olması
- Arsanın adanın turizm sezonlarındaki yoğunluğundan bir nebze uzakta olması
- Potansiyel müşteri profilinin sessiz ve sakin şekilde konaklamalarına olanak sağlaması olarak belirtilebilir.

Arsa Kuşadası şehir merkezine 11 km uzaklıktadır.

Geliştirilecek arsa, uyguma görmemiş brüt imarlı parsel hali ile 75.000m² dir. Düzenleme Ortaklık Payı'na terk edilecek alan 26.250 m² (%35) lik alan çıkarıldıktan sonra kalan 48.750 m²'lik alanda 20/40 (TAKS: 20 , KAKS: 40) inşaat hakkı bulunmaktadır.

Arsanın toplam inşaat alanı 19.500 m² dir. Öngörülen yapılaşmada %70'i kiralanabilir alan, % 30'u ortak alan olarak düşünülmüştür.

3.3. Projenin Planlanması

Toplam kiralanabilir alan 13.650 m² (285 oda * 2 kişilik odalar – 48 m²) olarak projelendirilmiştir.

3.4. Projenin Fizibilite Analizinin Yapılması

Projenin toplam maliyetinin 81 Milyon TL seviyelerinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Odaların kiralanması neticesinde elde edilecek nakit akış projeksiyonlarının net bugünkü değer yaklaşımına göre tahmini aşağıdaki gibidir:

Açıklama	Tutar
Toplan nakit akışlarının net bugünkü değeri	82.501.921
Toplam İnşaat Maliyeti	24.765.000
Net Nakit Akışı	57.736.920

Nakit akışlarının detay hesaplama tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	Tutar
Kira Gelirleri	611.456.352
Diğer Operasyon Gelirleri	18.343.690
Toplam Gelirler	629.800.042

3.5. Projenin Maliyeti

Gerçekleştirilecek projenin detaylı olarak maliyeti şu şekilde belirtilebilir:

Proje Maliyeti	Tutar
Arsa Bedeli	56.250.000 TL
İnşaat Maliyeti	24.765.000 TL
Toplam İnşaat Maliyeti	81.015.000 TL
İşletme Maliyeti	239.947.176 TL
TOPLAM MALİYET	320.962.176 TL
Nakit Akışları	
2019 Yılı Kiralama (%75 Doluluk)	26.775.722 TL
2020 Yılı Kiralama (%75 Doluluk)	31.595.353 TL
2021 Yılı Kiralama (%75 Doluluk)	37.282.516 TL
2022 Yılı Kiralama (%75 Doluluk)	43.993.369 TL
2023 Yılı Kiralama (%75 Doluluk)	51.912.176 TL
2024 Yılı Kiralama (%75 Doluluk)	61.256.367 TL
2025 Yılı Kiralama (%75 Doluluk)	72.382.514 TL
2026 Yılı Kiralama (%75 Doluluk)	85.293.366 TL
2027 Yılı Kiralama (%75 Doluluk)	100.646.172 TL
2028 Yılı Kiralama (%75 Doluluk)	118.762.483 TL
Tahmini Nakit Akış Toplamı	629.800.042 TL
Toplam Giderler	320.962.176 TL
Net Proje Geliri	308.837.866 TL

SONUÇ ve ÖNERİLER

Yapılan araştırmalarda son elli yıl içerisinde, doğum hızında ve bebek ölüm hızlarında azalmalar gözlenmektedir. Beslenme ve yaşam standartlarındaki gelişmelerle birlikte sağlık alanındaki ilerlemeler neticesinde, bulaşıcı hastalıkların kontrolüyle beraber ortalama yaşam süresinin artması sağlanmıştır. Beklentiler, 2050 yılında Avrupa'daki ortalama yaşam süresinin 60 yıl olması yönündedir. Geriatri hizmetleri, bakım süreleri bakımından uzun ve kısa süreli olarak 2 ayrı sınıfta değerlendirilmektedir

Kısa süreli geriatri bakım hizmetleri, tedavilerini hastanede tamamlamış yaşlılara yönelik olup, hem gerekli rehabilitasyon süreçlerini tamamlamaları hem de gündelik ihtiyaçlarını karşılamaları için belirli bir zaman dilimi ile kısıtlı olarak alınabilen hizmetleri kapsamaktadır.

Uzun süreli bakım hizmetlerinde ise, kronik hastalığı olan yaşlılara yönelik olarak yetkili kurum tarafından belirlenen tedavi ve bakım sürecine yönelik hizmet verilmektedir. Sağlık sektöründeki gelişmeler neticesinde, azalan bebek ölümleri ile birlikte doğum hızında da azalma gözlenmektedir. Gerek tedavi süreçlerinin gelişmesi gerekse sağlıklı beslenme koşulları sayesinde ortalama yaşam süresi uzamış; gerek global çapta gerekse ülke bazında 60 yaş nüfus oranı artmış olup, söz konusu artış günümüzde de sürmektedir. Ülkemizde 1985 yılındaki verilere göre, genel nüfusa oranla %4,2 olan 60 yaş nüfus oranı, 2018 yılında artarak neredeyse iki katına çıkmış ve %8,6 ya ulaşmıştır.

Azalan doğum oranları ve ortama yaşam süresinin uzaması neticesinde, hem dünyada hem de ülkemizde yaşlı nüfusunun hızla arttığı gözlenmektedir. Özellikle son yıllarda tıpta elde edilen teknolojik gelişmeler umut verici olup, ilerleyen yıllarda bu gibi gelişmeler sayesinde ortalama yaşam süresinde iyileşme elde edileceği varsayımında bulunabiliriz. Bütün bu gelişmeler ışığında; ülkemizde geriatri alanında, kurumsal bakım hizmeti verecek yeteri kadar kuruluş bulunmadığı göze çarpmaktadır. Hızla artan yaşlı nüfus oranı göz önüne alındığında, bu alanda hizmet veren yada hizmet vermesi muhtemel kuruluşlara sağlanabilecek kamu teşvik ve destek unsurları geliştirilmeli ve bu alanda gerek akademik gerekse fiziki çalışmalar yapılmalıdır.

Gayrimenkul geliştirme süreci, yüklenici firma, mal sahibi ve geliştiricilerin bir araya gelerek fikirlerini gerçeğe dönüştürmesi olarak özetlenebilir. Gayrimenkul geliştirme sürecinde gerek yeni bir bina, gerekse içerik olarak revize edilmiş veya yapısal olarak renove edilmiş bir gayrimenkul olsun, söz konusu süreçlerin tasarlanmasından uygulanmasına kadar birçok meslek disiplinindeki profesyonellerin ortak eforlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Günümüzde, gayrimenkul geliştirme süreci, pazar analizi ve pazarlama, hukuki bilgi, kamu politikaları bilgisi, imar bilgisi, hukuki bilgi, tasarım ve mühendislik bilgileri gibi birçok teknik ve hukuki konulara değinmekte ve nitelikli gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinde bu disiplinlerden faydaniılmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme sürecinde, geliştirilmesi ve pazara arz edilmesi planlanan projenin, günümüz piyasa koşullarında talep görebilmesi için, projenin lokasyonunun öneminin yanı sıra, satış fiyatları ile çevre ve erişebilirlik gibi birçok konu dikkate alınmalıdır.

Çalışmada, nüfusun %8,5'ine karşılık gelen yaşlıların, geriatrik sağlık hizmetlerini hastane koşullarının sağlanarak otel konseptinde sağlık hizmetinin almalarına yönelik yatırım geliştirme projesi incelenmiştir.

Yapılan analizler ve tahminler %75 doluluk oranı düzeyinde geriatri oteli yatırımının 7 yıl içinde yapılan yatırımı amorti ettidiği ve sonraki yıllar içinde yüksek düzeyde karlılık getirdiği gözlemlenmiştir. Burada yatırımdaki en önemli unsurun Kuşadası lokasyonunda, hava kirliliğinin ve doğal ortamın mümkün mertebe sağlandığı bir bölgede gerçekleştirilmesidir. Bilindiği üzer daha çok yazlık tatilcilerin uğrak noktası olan Kuşadasında bu minvalde bir yatırımın, Kuşadasının tatil bölgesi profilinde de önemli değişikliklerin yaratacağı öngörülen en önemli etkilerdendir.

KAYNAKLAR

Açıkel, Ö. (2005). *Gayrimenkul Geliştirmenin Kentsel Yapı Üzerindeki Etkileri: Profilo Alışveriş Merkezi Örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Açıkel, Ö., (2007). *Gayrimenkul Geliştirmenin Kentsel Yapı Üzerindeki Etkileri: Profilo Alışveriş Merkezi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Appraisal Institute, (2001). *Gayrimenkul Değerlemesi*. E. Töre (Çev). İstanbul: İstanbul Üniversitesi Basım ve Yayınevi.

Bostancı B. ve Demir H.,(2008), Taşınmaz Geliştirmede Risk Analizi, *Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2(99): 19-27.

Bostancı, B. (2008). *Taşınmaz Geliştirmede Değer Kestirim Analizleri ve İstanbul Konut Alanı Örneğinde Bir Uygulama*. Yayınlanmamış Doktora Tezi. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Brauer, K.U. (1999). *Grundlagen der Immobilienwirtschaft: Recht, Steuern, Marketing, Finanzierung, Bestandsmanagement, Projektentwicklung*, Wiesbaden: Gabler.

Brown, Peter H. (2015). *How Real Estate Developers Think*, University of Pennsylvania Press, Philadelphia

Bulloch, B. and Sullivan, J.,(2009), *Massachusetts Institute of Technology Master Thesis*, Application of the Design Structure Matrix (DSM) to the Real Estate Development Process, Massachusetts

Çonkar, K. (1992). *Küçük ve Orta Ölçekli İşletmelerde Yatırım Kararları ve Yatırım Teşvikleri*. Ankara.

Daniels, J.D. ve Radebaugh, L. (1995). *International Business*. Seventh Edition, Addison Wesley, New York.

Dasso, Jerome J. ve Ring, Alfred A.,(1989), *Prentice Hall* (Englewood Cliffs, N.J.),

Diederichs, C. (1996) *Grundkonzeption der Projektentwicklung*, In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg), *Handbuch der Immobilien-Projektentwicklung*. Rudolf Müller Verlag, Karlsruhe.

Emiroğlu, A. (2010). *Ticari Açıdan Yatırım Projeleri Planlanması, Hazırlanması, Finansmanı, Yönetimi, Değerlendirilmesi ve Teşviki*. Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım.

Eray, G. ve Ülger, E.N., (2003). Arazi Geliştirmenin Kuramsal Temelleri, *İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi, Yerbilimleri Dergisi*, 16(1): 55-65.

Froot, K.A. ve Stein, J.C. (1991). Exchange Rates and Foreign Direct Investment: An Imperfect Capital Markets Approach. *The Quarterly Journal of Economics*, 106(4): 61-79

Gedik, T., Akyüz, K.C. ve Akyüz, İ. (2010). *Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi*.

Miles, M. E., Berens, G. ve Weiss, M.A., (2000). *Real Estate Development Principles and Process*, Urban Land Institute, Washington, D.C., U.S.A.

Miles, M.E., Haney, R.L., ve Berens, G. (1997). *Real Estate Development Principles and Process second edition*, Washington, D.C.; ULI the Urban Land Institute.

Miles, Mike, E., Berens, G. and Weiss, M. A., (1996), *Real Estate Development: Principles and Process*, Urban Land Institute, Washington DC.

Peiser R. B. ve Frej A. B.,(2003), *Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business*, Urban Land Institute, Washington DC.

Sancar, T.,(2010), *Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerinin İyileştirilmesi: Bir Uygulama Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Sharkawy, A. M., Graaskamp, J. A., (1994), *Physi-Fi: A Physical-Financial Model for Design Economy Trade-Offs*, J. R. DeLisle ve J. Sa-Aadu (Vol. Eds.), *Appraisal, Market Analysis, and Public Policy in Real Estate*, Vol.1, Norwell, Massachusetts, Kluwer Academic Publishers, 203-235.

Şahin, H.,(2000), *Yatırım Projeleri Analizi*, Ezgi Kitabevi Yayınları, Bursa.

Teker, M.B., (1996). *Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı*, SPK, Ankara

Tepe, E. (2010). *İstanbul'da Yeni Gelişen Büyük Ölçekli Konut Yerleşimlerinin Değerlendirilmesi: Büyükçekmece ve Tuzla Örnekleri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Toptaş, M. (1996). *Doğrudan Yabancı Yatırımlar ve Analizi*. Yayınlanmamış Doktora Tezi. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Ulaş, D. (2008). AB'ye Yönelen Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları ve Çok Uluslu İşletmelerin Üretim Yeri Seçim Kararları. *Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi*, 12(2): 71-79.

Kurtaran, A. (2006). *Doğrudan Yabancı Yatırım Kararları ve Belirleyicileri*. Erişim Tarihi: 22 Mart 2011, <http://e-dergi.atauni.edu.tr/index.php/SBED/article/viewFile/446/440>, Erişim Tarihi: 18 Ocak 2019.

Ülger, E. ve Başeray, G. (2003). Arazi Geliştirmenin Kuramsal Temelleri. *İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Yerbilimleri Dergisi*, 18 (1): 55-66.

Yılmaz, D., 2006. *Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Fizibilite Analizi*, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Zuckerman, H. A. ve Blevins, G. D.,(1991), *Real Estate Development Workbook and Manual*, Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall, 1991.

Tekin, Yılmaz., 2004. **Şifalı Sular Rehberi**, Ümit Yayıncılık, Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Gökhan Özazman

Doğum Yeri ve Tarihi : İzmir 18 Haziran 1988

Adres: Mollafenari Mahallesi Alibaba Türbesi Sokak No:11
Feyzullah İşhanı Kat:3 Daire :22 Nuruosmaniye
Fatih - İstanbul

Ön Lisans : Dokuz Eylül Üniversitesi

Kuyumculuk ve Takı Tasarımı

Lisans: Anadolu Üniversitesi

İşletme / İşletmecilik