



ANKARA
HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL PİYASASININ
İNCELENMESİ VE PİYASAYA YÖNELİK SWOT
ANALİZİ UYGULAMASI**

Ayşenur DEMİRBAŞ

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Sedat YENİCE

**TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI**

TEMMUZ 2024



ankara
HBV

**TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL PİYASASININ İNCELENMESİ VE
PİYASAYA YÖNELİK SWOT ANALİZİ UYGULAMASI**

Ayşenur DEMİRBAŞ

**YÜKSEK LİSANS
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI/ANASANAT DALI
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI**

**ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

TEMMUZ 2024

ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Ayşenur DEMİRBAŞ

07.07.2024

TEZ ONAY SAYFASI

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi Programı yüksek lisans öğrencisi tarafından hazırlanan Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasının İncelenmesi ve Piyasaya Yönelik Swot Analizi Uygulaması Başlıklı tez çalışması 18.07.2024/10.00 tarih ve saatinde yapılan tez savunma sınavında aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak KABUL edilmiştir.

	Kabul	Ret
Başkan (Unvan/Ad-Soyad/Kurum): Prof.Dr. Ender GÜLER	☒	☐
Danışman (Unvan/Ad-Soyad/Kurum): Prof.Dr. Sedat YENİCE	☒	☐
Üye (Unvan/Ad-Soyad/Kurum): Doç.Dr. İbrahim Erem ŞAHİN	☒	☐

TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL PİYASASININ İNCELENMESİ VE PİYASAYA
YÖNELİK SWOT ANALİZİ UYGULAMASI

(Yüksek Lisans Tezi)

Ayşenur DEMİRBAŞ

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

Temmuz 2024

ÖZET

Araştırmanın temel amacı Türkiye’nin ekonomik büyümesinde ve kentsel gelişiminde önemli bir rol oynayan gayrimenkul piyasasının mevcut durumuna ve potansiyeline yönelik ip uçları sunarak, Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının güçlü ve zayıf yönlerini, fırsatlarını ve tehditlerini belirleyerek piyasaya yönelik daha detaylı bir analiz yapabilmektir. Bu amaçla tezde literatür incelenmiş, saha araştırması yapılmış ve mevcut piyasa dinamikleri ve trendlerini incelenmiştir. Çalışmanın bulgularına bakıldığında Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının hızlı bir şekilde genişlediği ve çeşitlendiği görülmektedir. Bununla beraber gayrimenkul piyasasında bazı eksikliklerin olduğu ve beraberinde bazı risklerle karşı karşıya kaldığı görülmektedir. Bu çalışmanın önemi Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının mevcut durumunu ve gelecek potansiyelini daha detaylı bir şekilde anlamamıza ve bu alanda karar vericilere, yatırımcılara ve politika yapıcılara rehberlik niteliği taşıyamamıza yardımcı olmasıdır. Bununla beraber tezin bulguları ve önerileri, gayrimenkul sektöründeki aktörler için stratejik planlama ve karar alma süreçlerine yönelik önemli bir katkı sağlayabilmektedir.

Bilim Kodu : 80207
Anahtar Kelimeler : Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasının İncelenmesi ve Piyasa
Yönelik SWOT Analizi Uygulaması
Sayfa Adedi : 133
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Sedat YENİCE

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN TURKEY AND APPLICATION OF
SWOT ANALYSIS FOR MARKET ASSESSMENT

(M.Sc. Thesis)

Ayşenur DEMİRBAŞ

ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY
THE INSTITUTE OF GRADUATE STUDIES

July 2024

ABSTRACT

The main objective of the study is to understand the current state and potential of the real estate market, which plays an important role in Turkey's economic growth and urban development. The main objective of the research is to identify the strengths, weaknesses, opportunities and threats of the real estate market in Turkey and to make a more detailed analysis of the market. To this end, the thesis reviewed the literature, conducted field research and analyzed current market dynamics and trends. The findings of the study show that the real estate market in Turkey is rapidly expanding and diversifying. However, it is seen that there are some shortcomings in the real estate market and that it faces some risks. The importance of this study is that it helps us to understand the current state and future potential of the real estate market in Turkey in more detail and to provide guidance to decision makers, investors and policy makers in this field. In addition, the findings and recommendations of the thesis can make an important contribution to strategic planning and decision-making processes for actors in the real estate sector.

Science Code : 80207
Key Words : Analysis of The Real Estate Market in Turkey and Application of
Swot Analysis for Market Assessment
Sayfa Adedi : 133
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Sedat YENİCE

TEŞEKKÜR

Bu çalışmanın gerçekleştirilmesinde yaşadığım bütün süreç boyunca benden desteğini hiç esirgemeyen canım annem Nevin Demirbaş'a, canım babam Güven Demirbaş'a, canım ablam Zehranur Demirbaş'a ve canım kardeşlerim Ali Osman Demirbaş ile Muhammet Yusuf Demirbaş'a, aynı zamanda çalışmanın hayata geçmesine katkı sunan değerli bilgilerini bizlerle paylaşan, saygıdeğer danışman hocam; Prof. Dr. Sedat YENİCE 'ye sonsuz teşekkürlerimi sunarım.



İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
TABLOLARIN LİSTESİ.....	xi
GRAFİKLERİN LİSTESİ.....	xii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xiii
HARİTALARIN LİSTESİ.....	xv
KISALTMALAR	xvi
1. GİRİŞ	1
2. GAYRİMENKULÜN KAPSAMI VE ÜLKEMİZDEKİ ÖNEMİ	3
2.1. Gayrimenkul Kavramı Ve Kapsamı	3
2.2. Gayrimenkul Piyasası ve Nitelikleri.....	6
2.3. Gayrimenkul Piyasasının Bileşenleri.....	11
2.4. Gayrimenkul Piyasasında İşlem Gören Gayrimenkulleri Sınıflandırılması ...	13
2.5. Gayrimenkul Piyasasının Yapısını Ve Boyutunu Etkileyen Faktörler	15
2.5.1. Doğal Faktörler.....	15
2.5.2. Ekonomik Unsurlar	15
2.5.2.1. Gelir dağılımı gelişmeleri.....	16
2.5.2.2. Gayrimenkulün yatırım işlevi.....	17
2.5.3. Demografik Faktörler	17
2.5.3.1. Nüfus artışı	19
2.5.3.2. Genç nüfus yoğunluğu.....	19
2.5.4. Politik ve Siyasi Ortam.....	19

2.5.5. Teknolojik Gelişmeler	20
2.5.6. Şehirleşme Yapısı	21
2.5.6.1. Kentleşme oranları	21
2.5.6.2. Kırsal yerleşimlerden kentlere göç	21
2.5.7. Yabancı Göç	21
2.5.8. Geliştirme Boyutu ve Kullanım Karmaşıklığı.....	22
2.5.9. Mütakabiliyet Yasası	22
2.5.10. Diğer Önemli Faktörler	24
2.5.10.1. Deprem riski	24
2.5.10.2. Büyük ölçekli gayrimenkul yatırımları	25
2.6. Gayrimenkul Döngüsü ve Aşamaları.....	26
2.6.1. Büyüme Dönemi-Genişleme Dönemi	28
2.6.2. Durgunluk Dönemi- Düşüş Dönemi.....	30
2.6.3. Kriz Dönemi- Gerileme Dönemi	31
2.6.4. İyileşme Dönemi- Düzeltme Dönemi.....	32
2.7. Türkiye’de Gayrimenkul Döngüsünü Etkileyen Faktörler	32
2.7.1. Ekonomik Koşullar.....	32
2.7.1.1. Gayrimenkul sektörü ve GSYH	32
2.7.2. Faiz Oranları.....	33
2.7.3. İnşaat Sektöründeki Gelişmeler.....	34
3.TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL PİYASASI VE GELİŞİMİ.....	37
3.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasası ve Tarihsel Gelişimi.....	37
3.1.1. 1923-1950 Dönemi.....	37
3.1.2. Kentleşmenin Başlaması (1950- 1963)	38
3.1.3. Planlı Dönem (1963-1980).....	38
3.1.4. Ara Dönem (1980-1984)	38

3.1.5. Liberal Dönem (1984-2003).....	39
3.1.6. 1999 Marmara Depremi Sonrası Dönem (2003 ve Sonrası)	40
3.1.7. 2010-2020'ler ve Kentsel Dönüşüm Dönemi.....	47
3.1.8. Pandemi ve Sonrasındaki Dönem.....	48
3.1.9. 6 Şubat Depremi Sonrasındaki Dönem	55
3.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası Bileşenleri	61
3.2.1. Konut Piyasası	61
3.2.2. Ticari Piyasalar	66
3.2.3. Sanayi Piyasası	69
3.2.4. Tarım Piyasası	73
3.2.5. Finansal Piyasa	75
3.2.6. Alt Yapı ve Planlama	80
3.2.7. Gayrimenkul Değerleme ve Fiyatlandırma	82
3.2.8. Hukuki ve Düzenleyici Çerçeve	85
3.3. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasalarını Değerlendirmek İçin Kullanılan Bazı Bileşik Göstergeler	88
3.3.1. Konut Fiyat Endeksleri.....	88
3.3.2. Konut Kredi Faiz Oranları.....	92
3.3.3. İnşaat Maliyet Endeksleri	95
3.3.4. Kira Getirileri	97
3.3.5. Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İnşaat İzinleri.....	97
3.3.6. Yabancı Yatırımlar	99
3.3.7. Ekonomik Göstergeler.....	102
3.3.8. Döviz Kuru Değişimleri	103
4. GAYRİMENKUL PİYASASINA YÖNELİK SWOT ANALİZİ UYGULAMASI	107

	Sayfa
4.1. Kavramsal Çerçeve	107
4.2. Literatür Taraması	108
4.3. Güçlü Yönler	109
4.4. Zayıf Yönler.....	112
4.5. Fırsatlar	115
4.6. Tehditler.....	118
5. SONUÇ	121
KAYNAKÇA.....	125
ÖZGEÇMİŞ	133

TABLÖLARIN LİSTESİ

Tablo	Sayfa
Tablo 3.1. Kentsel Nüfus Kırsal Nüfus Oranı.....	37
Tablo 3.2. 1992-2002 Yılları Arası Alınan Yapı İzin Belgesi	41
Tablo 3.3. 2002-2021 Yılları Arası Alınan Yapı İzin Belgesi	42
Tablo 3.4. Yapı Ruhsatı İstatistikleri	43
Tablo 3.5. Yapı Ruhsatı İstatistikleri	45



GRAFİKLERİN LİSTESİ

Grafik	Sayfa
Grafik 3.1. Konut Fiyat Endeksi (Seviye 2017=100)	91
Grafik 3.2. Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)	91
Grafik 3.3. Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)	92



ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Gayrimenkul Piyasası Döngüsü.....	27
Şekil 2.2. Cari Fiyatlarla İnşaat Sektörünün GSYH’ den Aldığı Pay	33
Şekil 2.3. Seçilmiş Sektörlerin Toplam Krediler İçindeki Payı	34
Şekil 3.1. Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Daire Sayısı ve Yüzölçümü, IV. Çeyrek 2023.....	43
Şekil 3.2. Yapı Ruhsatı Verilen Konut, Konut Dışı ve Ortak Alanların Yüz ölçüm Payları, IV. Çeyrek, 2021-2023	44
Şekil 3.3. Yapı Ruhsatı Verilen Konut, Konut Dışı ve Ortak Alanların Yüz ölçüm Pasta Grafiği Payları	44
Şekil 3.4. Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Daire Sayısı ve Yüzölçümü, IV.Çeyrek .	45
Şekil 3.5. Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Konut, Konut Dışı ve Ortak Alanların Yüzölçümü payları IV. Çeyrek, 2021-2023.....	46
Şekil 3.6. Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Kullanma Amacına Göre Yüzölçümü Payları, IV. Çeyrek 2023	46
Şekil 3.7. Reel Kredi Büyümesindeki Değişim (bir önceki yıl boyunca): 2019-2020	50
Şekil 3.8. Ev Fiyatlarındaki Reel Değişim (bir önceki yıl boyunca):2019-2020.....	51
Şekil 3.9. Türkiye’de Konut Kredilerinin Gelişimi: 2010-2020.....	52
Şekil 3.10. Türkiye de Konut Faiz Oranları 2011-2024.....	52
Şekil 3.11. Yıllara Göre Konut Satış Sayıları: 2013-2021.....	53
Şekil 3.12. Konut Satış İstatistikleri Ocak 2024	54
Şekil 3.13. Türkiye İl Bazlı Satılık Konut Piyasası	59
Şekil 3.14. Türkiye İl Bazlı Satılık Konut Piyasası	60
Şekil 3.15. İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%), Temmuz 2023	62
Şekil 3.16. Konut	63
Şekil 3.17. Yabancılarla Konut Satışı	64

Şekil	Sayfa
Şekil 3.18. Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)	65
Şekil 3.19. Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli).....	69
Şekil 3.20. Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi	69
Şekil 3.21. Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü.....	77
Şekil 3.22. Kent Planlama ve Kentsel Altyapı Yatırımları Pratiği İlişkisi.....	82
Şekil 3.23. Kullandırılan Konut Kredisi	94
Şekil 3.24. Ortalama Konut Kredisi (bin TL/adet)	94
Şekil 3.25. Konut Faiz Oranları (%)	94
Şekil 3.26. İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%), Ocak 2024	96
Şekil 3.27. İnşaat Maliyet Endeksi Değişim Oranı	96
Şekil 3.28. Yapı İzin İstatistikleri Ve Değişim Oranları.....	98
Şekil 3.29. Yapı İzin İstatistikleri Ve Değişim Oranları.....	99
Şekil 3.30. Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet).....	100
Şekil 3.31. Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercin Edilen İlk 10 Şehir	101
Şekil 3.32. Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon dolar).....	101
Şekil 3.33. Döviz Kuru	106
Şekil 4.1. SWOT Analizi	107

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 3.1. Ocak 2023-Mart 2023 Türkiye İl Bazlı Satılık Konut Piyasası Haritası .	59
Harita 3.2. Ocak 2023-Mart 2023 Türkiye İl Bazlı Kiralık Konut Piyasası Haritası.	60
Harita 3.3. Konut Fiyat Endeksi Haritası	90
Harita 3.4. Konut Fiyat Endeksi.....	90
Harita 3.5. Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir	100



KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
CRE	Commercial Real Estate (Ticari Gayrimenkul)
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYF	Gayrimenkul Yatırım Fonu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İFM	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
MİA	Merkezi İş Alanı
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası

1. GİRİŞ

Gayrimenkul piyasası bir ülkenin ekonomik büyümesi, gelişmesi ve kalkınması için önemli bir rol oynamaktadır. Türkiye gibi hızla gelişen bir ülkede gayrimenkul piyasasının sağlıklı olarak işlemesi, ekonomik istikrar ve yatırımcı güveni açısından önemli bir gösterge olarak kabul edilmektedir. Bu çalışma, Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının daha detaylı olarak incelenmesi, piyasanın mevcuttaki durumunu ve piyasanın gelecek potansiyeline yönelik bir değerlendirme yapabilmeyi amaçlamaktadır. Bu doğrultuda Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının derinlemesine analizini sunarak piyasanın SWOT analizini de yapmaktadır. Analiz sayesinde piyasanın güçlü, zayıf yönlerini, fırsatları ve tehditleri belirlemesi ile piyasanın mevcuttaki durumunu daha iyi yorumlamamıza ve geleceğe yönelik strateji belirlemede yardımcı olmaktadır. Bu çalışmada üzerinde durulan ana sorular genel olarak Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının mevcut durumu, Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının gelecek potansiyeli, piyasanın güçlü yönleri zayıf yönleri, piyasa için hangi fırsatlar ve tehditler bulunmakta gibi sorulara cevap bulmaya çalışarak Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının mevcut durumunun belirlenmesi, piyasanın gelecek potansiyelini değerlendirmek, piyasanın SWOT analizi gibi hedeflerini belirtmekteyiz. Çalışmamız Türkiye geneli olarak gayrimenkul piyasasını kapsayarak tasarlanmıştır. Analizimizde farklı gayrimenkul türlerine (konut, ticari, endüstriyel vb.) ve farklı bölgelere yönelik geniş bir perspektif sunulmaktadır. Bu tez dört bölümden oluşmaktadır. İlk bölümünde gayrimenkul piyasasına yönelik araştırmanın temel amacı, hedefleri, yapısı, bileşenleri, sınıflandırılması, döngüsü, gelişimi gibi gayrimenkul piyasasına yönelik kapsamlar ele alınacaktır. İkinci bölümde Türkiye’deki gayrimenkul piyasası için mevcut durumlar, tarihsel gelişimi, değerlendirilmesi gibi detaylı bir şekilde incelenecektir. Dördüncü bölümde SWOT analizi uygulanacaktır. Son bölüm olan sonuçlar kısmında, bulgular özetlenecek olup bazı önemli sonuçlara varılacaktır. Giriş bölümünden sonra çalışmanın geri kalanı daha detaylı olarak ele alınmıştır.

2. GAYRİMENKULÜN KAPSAMI VE ÜLKEMİZDEKİ ÖNEMİ

2.1. Gayrimenkul Kavramı ve Kapsamı

Gayrimenkul için eş anlamlı olan taşınmaz kelimesi Türkçeden Arapçaya geçmiş bir kelimedir. Arapçada (Taşımak) “nakil” kelimesinin önüne olumsuz eki getirilerek taşınmaz yani taşınması mümkün olmayan anlamında ifade edilmektedir. Eşya hukuku terimi olup ekonomide de yer almaktadır. Sözlükte "emlak" ve "taşınmaz" terimleri, su kaynakları, ağaç, mineral, bina, ev, çit, köprü gibi insan kalıntıları korunmuş veya kolayca çözülen var olan arazi üzerinde yer alan yapıları içermektedir. Ekonomik değeri ifade eden, paranın çevrilmesi ya da parayla ifade edilmesi mümkün olan değerli mallara "gayrimenkul" denir.

Gayrimenkul taşınmaz mal olarak ifade edilen arazi, arsa, bina, bağımsız bölüm gibi taşınamayan, yerinde sabit duran şeyler olarak tanımlanabilir. (Gaboras,2020) Gayrimenkul taşınmaz mallar bütünü olarak ifade edilmiş binalar bağımsız bölüm olarak, araziler, arsalar gibi taşınamayanlar sabit duran taşınmazlardır.

Gayrimenkul taşınmaz varlıkları ifade eden bir terimdir ve genellikle arazi ve üzerinde bulunan binaları içerir. Bu varlıklar, sabit bir konumda bulunur ve taşınabilir değildir. Gayrimenkul üzerinde mülkiyet haklarına sahip olan kişilere aittir. Gayrimenkul, mülkiyet hakkına dayalı olarak kullanılabilir, kiralanabilir, satılabilir veya devredilebilir.

Medeni Kanunu’nun 704. maddesinde Taşınmaz mülkiyetinin konusunu; birinci olarak arazi, ikinci olarak tapu kütüğünde ayrı ayrı sayfalarda kaydedilmiş olan bağımsız olan ve sürekli hakları, üçüncü olarak kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı olan bağımsız bölümleri tanımlamaktadır.

Medeni kanununda anlatıldığı üzere gayrimenkul anlamında kullanılan haklar, mallar ve madenlerin tapu sicili olarak zikredilen sicillere kaydedilme mecburiyeti bulunmaktadır (Kızılot,2013). Kat Mülkiyeti Kanununda zikredildiği üzere, kargır binaların bağımsız bölümleri de gayrimenkuller içine girmektedir (Kat Mülkiyeti Kanunu, 13. Madde). GVK madde 70’te anlatıldığına göre “mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyetleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradı sayılır.” Şeklinde ifade edilmektedir. (Türk Vergi Kanunları,2019) GVK’de anlatılış şekline göre

gayrimenkuller daha ayrıntılı ve daha geniş olarak görülmektedir. Gelir Vergisi'nde motorlu taşıtlar, demirbaşlar, makine ve tesisatlar gayrimenkullerden ayrı olarak kiraya verildiğinde bu kiralama işlemi de gayrimenkullerin tabi olduğu hükümleri taşımaktayken Medeni Kanun bu saydıklarımızı gayrimenkul kategorisi içine almamaktadır.

Taşınmaz mülkiyetinin içeriği ise 421 sayılı Kanun'un 718. Maddesinde; "Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsamaktadır. Bu mülkiyetlerin kapsamına, yasal olarak sınırlamaları saklı kalması suretiyle yapıları, bitkileri ve kaynakları da yer almaktadır." Şeklinde bir tanımlama mevcuttur. Bu yönüyle "taşınmaz" kavramı; bina, ev, tarla, apartman, arsa tarzı ifade edilen arz üzerinde yerleşmiş anlamını ifade etmektedir. Gayrimenkul ekonomik olarak değerlendirildiğinde daha sağlam yıpranması daha geç manasında olarak ifade edilmekte ve hukuki sermaye kapsamında görülmektedir.

Gayrimenkul, taşınmaz varlıkları ifade eden bir terimdir ve genellikle arazi ve üzerinde bulunan binaları içermektedir. Bu varlıklar, sabit bir konumda bulmaktadır ve taşınabilir değildir. Gayrimenkul, üzerinde mülkiyet haklarına sahip olan kişilere aittir. Gayrimenkul, mülkiyet hakkına dayalı olarak kullanılabilir, kiralanabilir, satılabilir veya devredilebilir.

Gayrimenkul, geniş bir kapsama sahiptir ve çeşitli unsurları içerir. Gayrimenkulün kapsamını oluşturan temel unsurlar şunlardır:

- Arazi (toprak), tarım arazileri konut alanları endüstriyel bölgeler ve diğer çeşitli arazi türleri gayrimenkulün bir parçasını oluşturmaktadır.
- Bina ve yapılar, konutlar ofis binaları alışveriş merkezleri, fabrikalar ve diğer yapılar gayrimenkul kapsamındadır.
- Konutlar ve konut projeleri, evler apartmanlar siteler konut projeleri konut amaçlı kullanılan gayrimenkulleri ifade etmektedir.
- Ticari mülkler, mağazalar ofis binaları oteller restoranlar ve diğer faaliyetlerine hizmet eden yapılar, ticari gayrimenkul kapsamında yer almaktadır.
- Sanayi ve üretim tesisleri, fabrikalar, depolar, üretim tesisleri gibi endüstriyel amaçlı kullanılan binalar gayrimenkulün bir parçasını oluşturmaktadır.

- Tarım ve ormanlık alanlar, tarım faaliyetleri için kullanılan tarım arazileri, aynı zamanda ormanlık alanlar ve doğal rezerveler de gayrimenkul kapsamındadır.
- Turistik tesisler, oteller tatil köyleri kamp alanları ve diğer turistik tesisler turizm sektörüne hizmet eden gayrimenkulleri içermektedir.
- Kamu binaları, okullar hastaneler belediye binaları devlet daireleri gibi kamu hizmetlerine yönelik kullanılan binalar da gayrimenkulün bir parçasını oluşturmaktadır.
- Altyapı projeleri, yol köprü havaalanı su arıtma tesisleri gibi altyapı projeleri gayrimenkul kapsamında yer alan büyük projelerdir.
- Maden hakları, maden çıkarılması petrol ve doğalgaz üretimi gibi faaliyetler için kullanılan maden hakları gayrimenkul kapsamındaki özel hakları ifade etmektedir.
- Gayrimenkul, genellikle bir ülkenin ekonomisinde büyük bir rol oynar ve mülkiyet, ticaret, inşaat sektörü, istihdam ve diğer birçok alanda önemli etkilere sahiptir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, ekonomik, sosyal ve kültürel birçok açıdan önemli açıdan rol oynamaktadır. İşte Türkiye’deki gayrimenkulün önemine dair bazı anahtar noktaları bulunmaktadır.

- Ekonomik olarak katkı sağlamaktadır, gayrimenkul sektörü inşaat faaliyetleri, emlak alım-satım işlemleri ve diğer gayrimenkul odaklı faaliyetlerle ekonomiye önemli bir katkı sağlamaktadır.
- İstihdam olanakları açısından da önemli bir anahtar niteliğindedir. İnşaat sektörü ve emlak işlemleri açısından pek çok kişiye iş imkânı sunmaktadır. İnşaat projeleri, emlak danışmanlık hizmetleri, gayrimenkul yönetimi gibi alanlarda iş olanağı sunmaktadır.
- Kentsel dönüşüm ve gelişim olarak ele alacak olursak Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde, şehirlerin altyapısına yönelik yapılan güçlendirmelerde, yaşam kalitesini arttırmaya yönelik ve riskli bölgeleri tekrar yapılandırmaya yönelik önemli bir rol oynamaktadır.
- Yatırım fırsatlarına yönelik Türkiye çeşitli coğrafya ve kültürel zenginliklerine sahip olduğu için gayrimenkul hem yerli hem de yabancı yatırımcılara yönelik bir cazibe kazanmaktadır.

- Turizm sektörü tatil köyleri, oteller ve turistik tesisler, Türkiye'nin turizm sektörünü desteklemeye yönelik turist çekmektedir.
- Kamu gelirleri açısından ele alacak olursak emlak vergisi tapu harçları gibi gayrimenkul işlemlerinden alınan vergiler kamu gelirlerine önemli derece de katkı sunmaktadır.
- Sosyal ve kültürel olarak da bakacak olursak gayrimenkul projeleri şehirlerin sosyal ve kültürel dokusunu şekillendirir. Ayrıca konut projeleri ve yaşam alanları toplulukların sosyal etkileşimine katkı sağlar. Türkiye'deki gayrimenkul ekonomik büyüme istihdam oluşturma turizm sektörü, kentsel gelişim ve sosyal yaşam gibi birçok alanda önemli bir rol oynamaktadır.

2.2. Gayrimenkul Piyasası ve Nitelikleri

Farklı bir yapısal özelliğe sahip piyasalardan olan gayrimenkul piyasaları gerçek varlık piyasalarının içerisinde oldukça farklıdır. Gayrimenkul piyasaları bu yapısal özelliği sebebiyle eksik rekabet piyasalarının niteliklerini almaktadır. Gayrimenkul piyasalarının diğer piyasa türlerinden fark oluşturmadaki esas her gayrimenkulün birbirleri ile farklı ve eşsiz özelliklerinin olması ve homojenlik taşınamalarıdır. Gayrimenkul piyasalarına tanım olarak bakılacak olursa taşınmaz mülke ait haklarını para veya para gibi diğer varlıklarla değiştirmek isteyen kişilerin etkileşimi şeklinde de ifade edilebilmektedir. Gayrimenkul piyasasında sadece alıcılar ve satıcılar değil de gayrimenkul değerlendirme uzmanları, emlak komisyoncuları, müteahhitler, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, mimarlar, mühendisler, bankacılar, proje geliştiriciler gibi diğer aktörler de yer almaktadır.

Gayrimenkul piyasası tek bir boyutta ele alınabilecek bir kavram değildir. Alt türleri arasında konut, ticari, endüstriyel, tarımsal vb. başlıkları sayabilmektedir. Yani konut piyasası veya endüstriyel gayrimenkul piyasası gibi ayrımları mevcut olmaktadır. Diğer bir taraftan da gayrimenkul piyasası aktörlerinin her biri kendi konumundan piyasaya etki edebilmektedir. Kredi verebilen konuma sahip her banka da emlak komisyonculuğu yapan bir kişi de piyasanın aktörleri olmaktadır. Alıcının ve satıcının en son buluştukları yere kadar üretimin bütün aşamalarında inşalar gayrimenkul piyasasının aktörleri olarak tanımlanmaktadır. Bunda sürece dahil olmuş olmuş devlet memurları (belediye imar bölümleri, tapu çalışanları vb.) da dahil olmaktadır.

Gayrimenkul piyasasında yer alan durum genellikle satış rakamlarıyla birlikte ele alınsa da gayrimenkul piyasasının kapsamı geniştir. Satışların düşmüş olduğu dönemlerdeki yapı üretimi, tapulardaki cins değişikliği veya intikal işlemleri, diğer yandan borsada gayrimenkul yatırım ortaklıklarının durumu gayrimenkul piyasasının çok yönlü ve devam eden bir olgu olduğunun kanıtıdır.

Gayrimenkullerin para gibi araçlar vasıtasıyla alım satımının yapıldığı ve bu sırada tarafların birbirlerine etki ettikleri alanlar gayrimenkul piyasası olarak tanımlanmakta olup bu piyasaları gayrimenkuller ile birbirleri ile ilişki içerisinde olan kişi veya kurumlar oluşturmaktadır (Mert, 2012).

Bir disiplin olarak, gayrimenkul piyasasının sınırlarını belirlemek oldukça zordur. Bununla birlikte, gayrimenkul kavramı genellemeler için çok sınırlıdır. Gayrimenkul piyasası tek bir piyasa olmaktan ziyade, inşaat piyasası, yatırımcı piyasası ve kullanıcı piyasası gibi birçok farklı dinamikten etkilenen çok sayıda alt piyasadan oluşmaktadır. Gayrimenkul piyasası, ticari gayrimenkuller piyasası ve konut piyasası olarak da sınıflandırılabilir. Ticari gayrimenkul, ofisler, oteller, alışveriş merkezleri ve lojistik gibi alt piyasalara ayrılmaktadır. Söz konusu alt piyasalar, birçok yönden birbirleriyle bağlantılı olsa da her birinin kendi dinamikleri, katılımcıları ve ilişkisel ağları vardır. (Han, 2011, ss.12-13)

Gayrimenkul yatırımlarının döngüsel yapısı, arz-talep dengesizlikleri, devlet düzenlemelerine bağımlılığı ve sınırlı sayıda alıcı-satıcı olması gayrimenkul piyasaların karakteristik özellikleri arasındadır (Geipele and Kauskale, 2013).

Bütün olarak, gayrimenkul piyasasının özellikleri temelde aşağıdaki gibidir. (Geipelea ve Kauskale, 2013, s.328)

- Arz ve talep dengesizliği
- Yüksek derecede devlet düzenlemesi
- Gayrimenkul piyasasının döngüsel yapısı
- Zamanla gayrimenkul değerindeki artış
- Düşük likidite
- Sınırlı sayıda satıcı ve alıcı
- Düşük düzeyde araştırma ve bilgiye erişme

- Yüksek düzeyde işlem giderleri

Gayrimenkul piyasalarının genelde nitelik açısından etkin piyasalardan farklılık göstermektedir. Bir piyasanın etkinliğini anlamının yolu o piyasada işlem yapmış olan alıcıların ve satıcıların davranışları ile alım satımının gerçekleştiği malların nitelikleriyle alakalı olarak bazı kabullenmelerin olduğunu göstermektedir. Gayrimenkul piyasası nitelik açısından genel olarak eksik rekabet piyasasının özelliklerini göstermektedir. Gayrimenkul piyasaların taşımadığı etkin rekabet piyasasından ötürü dönemsel olarak alıcılar ve satıcılar açısından ekonomik olarak rant sağlayabilmektedir.

Gayrimenkul, bayağı bir mal değildir. Diğer mallardan daha karmaşıktır çünkü kullanım değeri ve değişim değeri açısından farklılık göstermez. Kullanıcı piyasaları ve yatırımcı piyasaları, gayrimenkulün kullanım amacıyla veya yatırım amacıyla edinilmesinden büyük ölçüde farklılık göstermektedir. Bununla birlikte, kullanıcı piyasası ve yatırımcı piyasasının yükselme devrelerinde, konut kullanan hane haklarının yeni konut edinme arzusu, yatırımcıları gayrimenkul ticareti yapmaya teşvik etmektedir. Bu durumun bir nedeni, gayrimenkulün içsel yapısıdır; diğer neden, finansal ve gayrimenkul piyasalarının giderek daha fazla bir araya gelme eğilimine girmesinden kaynaklanmaktadır. (Coakley, 1994, ss.697-700)

Gayrimenkul piyasaları eksik rekabet koşullarının niteliklerini taşıyan piyasalardır. Gayrimenkuller kısa sürede üretilecek satılabilen mallar olmayıp, likiditesi yüksek piyasalar değildir. Gayrimenkul piyasalarında alıcıların ve satıcıların sayısı sınırlı olduğu için, alıcılar ve satıcılar fiyatları kontrol edebilecek güce sahip olmaktadır. Organize edilmiş bir piyasa sistemi yoktur, alıcılar ve satıcılar piyasa hakkında tam bilgi sahibi değildirler ve piyasanın devlet düzenlemelerine ve müdahalelerine gereksinimi bulunmaktadır. (Appraisal Institute, 2004, s.99.) Gayrimenkul piyasalarında dünya çapında bakacak olursak aslında çok az alıcı, satıcı ve diğer katılımcı vardır. Fakat bununla beraber gayrimenkul piyasasında işlem hacmi arttıkça, üretim ve fiyatların kontrol edilmesi zordur. Gayrimenkul piyasası organize bir konu değildir. Ülke yönetimlerinin gayrimenkul piyasalarında kesin olarak yasal düzenleme ve yönetim teşviklerine ihtiyacı vardır. (İçellioğlu, 2011, s.144)

Aşağıdakiler, gayrimenkul piyasalarının tam bir rekabet piyasası olmaması ve bu nedenle etkili veya eksik rekabet piyasası niteliği taşımasının genel sebepleridir. (Appraisal Institute, 2004, ss.55-57)

- a) Bütün gayrimenkul parseline ait her birine ait veya binasının birbirinden farklı benzeri olmayan parçalar olması nedeniyle gayrimenkul piyasasında mallar homojen olarak yer almamaktadır.
- b) Gayrimenkul piyasasındaki belirli bir zaman dilimi, fiyat aralığı, lokasyon çeşitli gayrimenkullerden birisi için alıcı ve satıcı sayısı azdır.
- c) Gayrimenkul piyasalarında fiyatların göreceli olması ve buna göre yükseliş göstermesi ve aynı zamanda çok az sayıya sahip alıcı gayrimenkul sahibi olabilmek adına finansman olarak imkanlara ulaşabilmektedir. Gayrimenkul fiyatlarına bakacak olursak yüksek olduğu için gayrimenkullere yatırım yapabilmek bireyler açısından yüksek tasarruflara ve alım gücünü sahip olmasını gerektirmektedirler.
- d) Gayrimenkul piyasası kendiliğinden düzenlenecek yapıda değildirler. Piyasanın işleyişi açısından devletler kural koymaktadır, gayrimenkul mülkiyetiyle ve mülkiyet transferiyle ilgili düzenlemeler yapılması gerekmektedir.
- e) Gayrimenkul piyasaları nadir olarak dengede olmaktadır. Gayrimenkul arzı açısından piyasa yavaş yavaş uyuma gelmektedir. Gayrimenkul talebini karşılamak için üretim aşamasında olan yeni gayrimenkuller tamamlandığında talep seviyesinde azalma bile olmaktadır. Böyle bir durumda yapılaşma yüksek olmaktadır ve böyle olunca piyasa yeni bir dengenin dışında durumla yüzleşmektedir.
- f) Gayrimenkul piyasaları açısından taraflar genel olarak eksik bilgiye sahiptirler. İnsanlar sürekli olarak gayrimenkullerin alım-satımını yapmamalarından ötürü yasal bürokratik olarak işlemlerin detaylı bir şekilde bilinmemesinden ve bilgi düzeylerinin yeteri kadar olmamasından dolayı yanlış kararların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.
- g) Gayrimenkul piyasalarında giriş-çıkış, alım-satım işlemlerinin yapılmasından ötürü organize olmuş olan bir piyasanın işleyişine sahip olması etkin piyasalardaki gibi değildir oldukça komplekstir.

h) Gayrimenkuller sağlam bir mal statüsünde yer alıp; pazarlamalarının ve aynı zamanda likiditelerinin göreceli olması nedeniyle seviyesi düşük olabilmektedir.

Ekonomik müdahaleler, kısa vadeli olarak arzın sert yapısı, düşük talep esnekliği ve piyasa saydamlığının düşük olması gibi birçok etmen gayrimenkul piyasalarında arz-talep arasında dengesizlik oluşturmaktadır. Klasik yaklaşımda her ne kadar bir ürünün fiyatı arz-talep arasında belirlense de gayrimenkul piyasaları sınırlı arzı ve gayrimenkulün sabit ve bölünmez doğası nedeniyle benzersiz bir pazar olup gayrimenkullerin karakteristik özellikleri fiyata yeterince yansıtılamamaktadır. (Brzezicak et al., 2018)

Üreticiler ve tüketiciler, gayrimenkul piyasasının ana bileşenleridir. Alıcılar, kiralamak, satın almak veya yatırım yapmak gibi gayrimenkul piyasasında talebi artıran taraflardır. Alıcı grubun farklı gelir grupları olması nedeniyle, mekân için beklentiler ve talepler değişmektedir. Talebin çoğu, uzun vadeli bir yatırım seçeneği olarak gayrimenkule ya da gayrimenkule dayalı finansal araçlara yatırım yapmak isteyen kişiler ya da kurumlardır. (Yalçiner, 2018, s.38-40)

Gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul piyasaları genel olarak organize halindeki piyasalar değildir ve gerçekleştirilmiş olan işlemler uzun zaman kayda alınmamış olmaktadır kayıt dışındakiler kalmaktadır. Kurumsallaşmış olan gayrimenkuller piyasalarında ise alıcıların ve satıcıların dışında olmuş olan piyasaları düzenleme ve denetlenmesi hususunda yetkili olarak uzmanlaşmış kurumlar yer almaktadır. (Yalçiner, 2018, s.38-41)

Piyasa üreticileri ve satıcıları gayrimenkul piyasalarındaki arz olan tarafı meydana getirmekte olup talebi karşılamaktadır. İnşaat firmaları, gayrimenkul geliştirme firmaları, gayrimenkul yönetimi firmaları, alt yüklenici şirketlerine ve gerçek tüzel kişi müteahhitleri gayrimenkul üretimi yapmaktadır. Başka bir açıdan da ülkedeki konut üretimi politikaları çerçevesindeki devletin de yer almış olduğu konut üretimleri gözlemlenmektedir. Merkezi yönetimin ülkedeki iktisadi olarak politikalarını saptamak üzere faiz oranlarının ve vergilerinin düzenlemek, büyük yatırımlar için projelerinin gerçekleştirilmesine benzer stratejik kararların ve uygulamaların piyasayı düzenlemesi çok önem arz etmektedir. Beraberinde merkezi yönetim tarafından uygulanmış olan kanuni düzenleme ve sermaye piyasası kurumları vasıtasıyla gayrimenkul piyasasına yönelik yasal bir alt yapı oluşturmaktadır. Piyasa da yer alacak

olan tarafların belirlenmesi, yetkilendirilmesi, yönetilmesi ve denetlenmesi merkezi yönetimce uygulanan düzenlemeler ve sermaye piyasası kanunları kapsamındadır. Yerel yönetimler, planlama ve altyapı çalışmalarıyla arzın teşvik edilmesi yoluyla talebin arttırılmasında başarılı olabilmektedir. (Heper ve Baran, 2020, s.17)

2.3. Gayrimenkul Piyasasının Bileşenleri

Gayrimenkul piyasası, birçok farklı bileşen ve unsurlardan oluşan karmaşık bir yapıya sahiptir. Bu bileşenler genellikle şunların üzerine odaklanır.

- **Konut Piyasası**

Gayrimenkul piyasaları içinde konut piyasası, konutların alım satımı, kiralanması ve geliştirilmesiyle ilgili işlemleri kapsamaktadır. Konutlar, apartman daireleri, müstakil evler gibi yaşam alanlarını içermektedir. Konut piyasası, konut talebi ve arzı üzerine odaklanmaktadır. Türkiye’de konut piyasası, büyük şehirlerdeki konut talebi, nüfus artışı ve kentsel dönüşüm projeleri gibi faktörlerden etkilenmektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerde konut talebi genellikle yüksektir. Hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için Türkiye’nin konut piyasası önemli bir ilgi odağı olmuştur ve ülkenin ekonomik ve demografik dinamiklerinden önemli ölçüde etkilenmektedir. Konut piyasasının performansı, ekonomik büyüme, nüfus artışı, gelir düzeyleri, faiz oranları, kamu politikaları ve küresel ekonomik faktörlerden etkilenmektedir. Ekonomik büyüme, Türkiye’deki konut piyasasının en önemli belirleyicilerinden biri. Ekonomik büyüme dönemlerinde istihdam ve gelir düzeyleri artar, bu da konut talebini artırmaktadır. Düşük faiz oranları, konut kredisi başvurularını kolaylaştırarak da konut talebini artırabilmektedir. Konut piyasasının performansını önemli ölçüde etkileyen diğer bir faktör faiz oranlarıdır. Yüksek faiz oranları, konut kredisi faizlerini düşürerek konut alımını teşvik edebilirken, düşük faiz oranları, konut kredisi faizlerini düşürerek konut talebini azaltabilmektedir. Konut piyasası, kamu politikaları tarafından önemli ölçüde şekillendirilmektedir. Konut arzı ve talebi, kentsel dönüşüm projeleri, konut kredisi destekleri, vergi avantajları ve hibe programları gibi politikalar tarafından etkilenebilmektedir. Son olarak, Türkiye’deki konut piyasası uluslararası ekonomik faktörlerden etkilenebilmektedir. Konut piyasasının istikrarı, dış yatırımlar, döviz kurları, küresel ekonomik durgunluklar ve jeopolitik risklerden etkilenebilmektedir. Türkiye’deki konut piyasasının karmaşık yapısı nedeniyle, bu faktörlerin dikkatle

incelenmesi ve analiz edilmesi çok önemlidir. Bu, konut geliştiricileri, yatırımcılar, kamu politika yapımcıları ve konut alıcıları için çok önemli bir stratejik gerekliliktir.

- **Ticari Piyasa**

İşyerleri, ofis binaları, alışveriş merkezleri, oteller ve diğer ticari mülkleri içermektedir. Ticari piyasa genellikle işletmelerin ihtiyaçlarına ve ticaret faaliyetlerine yönelik taleplere dayanmaktadır. Ticari gayrimenkul piyasası işletmelerin faaliyet göstermesi için kullanılan mülklerin alım satımı, kiralama ve geliştirilmesiyle ilgilenir. Türkiye'deki ticari gayrimenkul piyasası, alışveriş merkezleri, ofis binaları, oteller ve iş merkezleri gibi çeşitli varlıkları içermektedir. İş dünyasının gelişimini ve uluslararası yatırımlar, ticari gayrimenkul talebini etkileyen önemli faktörlerdir.

- **Sanayi Piyasası**

Fabrikalar, depo alanları, endüstriyel kompleksler gibi sanayi amaçlı kullanılan mülkleri içermektedir. Bu piyasa, üretim ve sanayi faaliyetleriyle ilgilenmektedir. Türkiye'deki ticari gayrimenkul piyasası, alışveriş merkezleri, ofis binaları, oteller ve iş merkezleri gibi çeşitli varlıkları içermektedir. İş dünyasının gelişimi ve uluslararası yatırımlar, ticari gayrimenkul talebini etkileyen önemli faktörlerdir.

- **Tarım Piyasası**

Tarım arazileri, çiftlikler ve tarımsal amaçlı kullanılan mülkleri içermektedir. Tarım piyasası genellikle tarım ürünleri üretimi ve bu alanlardaki mülk değerleri ile ilgilenmektedir. Tarım piyasası tarım arazilerinin alınıp satılması, kiralanması, işletilmesi ve tarımsal ürünlerin ticareti gibi faaliyetleri kapsar.

- **Finansal Piyasa**

Mortgage, konut kredileri, emlak yatırım fonları finansal enstrümanlar gayrimenkul piyasasını etkileyen önemli unsurlardır.

- **Altyapı ve Planlama**

Şehir planlaması, altyapı projeleri (yollar, köprüler, su ve kanalizasyon sistemleri gibi) bu bileşenler gayrimenkul piyasasını büyük ölçüde etkileyebilmektedir.

- **Mülk Değerleme ve Fiyatlandırma**

Emlak değerleme, bir mülkün değerini belirleme sürecidir. Bu süreç, konum, kullanım amacı, fiziksel durumu ve Pazar koşulları gibi faktörlere dayanmaktadır.

- **Hukuki ve Düzenleyici Çerçeve**

Emlak piyasası, yerel ve ulusal düzeyde çeşitli hukuki ve düzenleyici kurallarla yönetilir. Tapu, kira sözleşmeleri, mülkiyet hakları gibi konular bu çerçevede yer almaktadır.

2.4. Gayrimenkul Piyasasında İşlem Gören Gayrimenkulleri Sınıflandırılması

İçerik olarak birbirlerinden farklı çok sayıda gayrimenkul piyasasında gayrimenkul çeşidi bulunmaktadır. Gayrimenkul tanımı git gide değişiklik göstermektedir, bu değişiklik sebepleri olarak gerek insanlar gerek şirketler gerekse de yasaların gelişmesi gösterilebilir. Başka bir taraftan bakılacak olursa da gayrimenkul türlerinde de değişiklik olduğu görülmektedir. Yasal olarak yapılan düzenleme işlemleri bir yerin gayrimenkul olup olamayacağı konusunda detaylıca açıklamaları bulurken alım-satım ve devir gibi piyasadaki işlemlerin daha kolay hale gelmesi için fazlaca detay bilgi yer almaktadır.

Gayrimenkul piyasaları, diğer piyasalardan ürünün özellikleri açısından ayıran temel nitelikler sebebiyle daha küçük, yerel ve bölünmüş yapısal özelliklere sahiptir. Diğer bir deyişle, gayrimenkullerin farklı özellikleri nedeniyle alt piyasalar oluşmaktadır. (Heper ve Baran, 2020: s.20)

Piyasaların ortak özelliklerine göre alt sınıflara ayrılması, piyasaların daha kapsamlı bir şekilde analiz edilebilmesine olanak tanımaktadır. Kullanım amacına bağlı olarak, gayrimenkuller aşağıdaki beşli bir sınıflamaya tabi tutulmaktadır. (Appraisal Institute, 2004: s.57-58)

- a) **İkamet amaçlı konutlar:** İkamet amaçlı konutlar: tek aile için müstakil evler ve çok katlı apartmanlar. Konut, etrafı kapatılmış, tavanı örtülmüş müstakil bir kapıya sahip bir bina ya da binanın bir bölümü olup, bireylerin barınma temel gereksinimlerini karşılayan fiziki mekanlardır. Apartman daireleri ve müstakil evler bu kategoriye girmektedir.

- b) **Ticari gayrimenkuller:** Ofis binaları, hizmet endüstrisi ve profesyonel merkezler, perakende mağazalar, toptan satış çarşıları, alışveriş merkezleri, oteller ve moteller dahil olmak üzere çeşitli alanlardan oluşmaktadır.
- c) **Endüstriyel gayrimenkuller:** Endüstriyel olarak kullanılan gayrimenkuller genel olarak fabrika alanları, antrepolar, araştırmalar ve geliştirme binalarından oluşmaktadır.
- d) **Tarımsal gayrimenkuller:** Tarım ürün ekilen araziler, bağlar, zeytinlikler, otlaklar, hayvancılık faaliyeti gerçekleştirilen alanlar, ormanlık arazileri içermektedir.
- e) **Özel amaçlı gayrimenkuller:** Dizaynı ve inşaat nitelikleri benzersiz olan okullar, kamu binaları, havaalanları, kongre salonları, lunaparklar ve golf sahalarını içermektedir.

Bu şekilde dizilmiş olan gayrimenkuller kendi türlerine özel piyasa olarak, daha küçük ve özelleşmişlerdir piyasalar alt sekmelere ayrılmışlardır. Ayrılmış olan alt piyasalarda kendi içinde ayrılmaktadır. Bunlar kentsel, kent çevresi ve kırsal olarak, gayrimenkuller fiyatlarına göre ise düşük, orta ve yüksek olarak sınıflanmaktadır. Büyük olan piyasanın alt piyasalara ayrılması piyasa segmentasyonu şeklinde adlandırılmaktadır. Bu segmentasyon gayrimenkullerin potansiyel olarak kullanıcılarından oluşan tüketiciler ve onların özelliklerine göre gerçekleşmektedir. Bölümlere ayrılmamış olan piyasalardaki gayrimenkuller heterojen olarak bilinir iken, alt piyasalardaki gayrimenkullerin homojenliği daha yüksek olmaktadır.

Konutlar, gayrimenkul piyasasında en yaygın ve en önemli kategoridir. Barınmayla birlikte konut edinme ve konut yatırımı zorunlu bir ihtiyaçtır. Bu, ofisler ve depolar gibi ticari gayrimenkullere çok büyük zorunluluklar olmadıkça veya süreklilik gösterecek biçimde gereksinim duymadıkça geçerlidir. Konut hem yaşamsal hem de yatırım açısından büyük bir potansiyele sahip olmaktadır. (Kömürlü ve Önel, 2007, s.90)

Gayrimenkuller türlerine göre sınıflandırılırken bazı önemli sorunlar olmaktadır. Bu problemlerin en çok önem arz edeni, oluşturulan bir grubun altında sınıflandırılmış olan bir gayrimenkul aynı anda da veya belirli bir süre sonra bir başka sınıfın özelliklerini taşıyabilmesi açısından kimlik oluşturmaktadır. Arazi, arsa ve tarımsal

gayrimenkuller üçlü olarak sınıf yapıldığında esas olarak birbirleri ile büyük ölçüde benzeyen özellikleri sahip olmuş olmalarını örnek olarak verebilmekteyiz.

2.5. Gayrimenkul Piyasasının Yapısını Ve Boyutunu Etkileyen Faktörler

Hem dış hem de iç nedenler, gayrimenkul piyasasında arz ve talepteki değişiklikleri etkilemektedir. Dışsal faktörler faiz oranları, ekonomik büyüme ve istihdam gibi makroekonomik faktörlerdir. Mülk fiyatları, kiralar ve boşluk oranları, gayrimenkul piyasasının kendi yapısından kaynaklanan içsel faktörlerdir. Ekonomik değerlendirmeler, arz-talep ilişkisini ve arz-talep dengesini incelemektedir. Bu nedenle, arz ve talebe etki eden içsel ve dışsal faktörlerin neler olduğunu anlamak için çok sayıda çalışma yapılmıştır. (Dipasquale ve Wheaton, 1992, ss.181-183)

Aşağıda gayrimenkul piyasasının yapısını ve boyutunu etkileyen faktörler incelenmektedir.

2.5.1. Doğal Faktörler

Ülkenin dünya üzerindeki yeri yatırımın cinsine bağlı olarak uyup uymadığı, örnek verecek olursak lojistik ile ilgili bir yatırım olduğunu düşünelim hangi ulaşım yollarından geçmekte, denize olan mesafesi, hava yolu ulaşımı açısından uygun mu değil mi gibi konular önem arz etmektedir.

Bunların dışında da sayacak olursak coğrafi konumu merkez de bulunan bir ülkeye yatırım yapılarak komşusu daha küçük ülkelerde faaliyet göstermesi her zaman için yatırımcılar açısından büyük öneme sahip olmuştur. Ülkenin genel olarak koşullarına bakıldığında aranan özellikleri taşıyan şehirleri üzerinde daha detaylıca çalışmalar yapılabilmektedir.

2.5.2. Ekonomik Unsurlar

Zamanla toplumların milli gelirlerinin ve bunun sonucunda alım gücünün artması, gayrimenkul sektörünün gelişimi ile birlikte daha fazla işlemin gerçekleşmesine yol açmaktadır. Kişiler, aileler ve şirketler, bütçelerine uygun olarak barınma, iş ve yatırım için arzdan yararlanabilmektedir. Bu fayda, farklı finansal seviyelerde de olsa kesin bir satın alma söz konusu olmaktadır. (Gümrükçüoğlu, 2018, s.33)

Uysal ve Yiğit (2016, s.200), kişi başına milli gelir, kentleşme oranları ve faiz oranları, konut talebiyle pozitif bir ilişki göstermektedir.

Fon sağlanabilirlik açısından gayrimenkul faaliyetleri, fon maliyetlerinin fonksiyonu olarak yer almaktadır. Özellikle barınma açısından konutların satın alınması noktasında bireyler faiz oranındaki değişimlere aşırı hassastır. Ticari amaçla kullanılan gayrimenkullerde finansman olarak giderler kısmen kullanıcılara yansıtılabilmektedir. Fonlama maliyetleri açısından, gayrimenkul finansmanı ve gayrimenkullere yönelik değerleri üzerinde etkili olan finansal faktörlerden biridir. Borç olarak alınmış olan fonlara yönelik maliyetler, faiz oranlarına bağlı bir şekilde belirlenmektedir.

Gayrimenkul piyasalarındaki talebin karar verme sürecini etkileyen önemli faktörlerden biri kredilendirme koşulları ve faiz oranlarıdır. Konut talebi, özellikle "orta gelir" grubundaki kesimi dikkate alarak ödeme kolaylığı sağlayan kredilerle önemli ölçüde etkilenmektedir. Konut kredileri, gayrimenkul piyasasındaki eğilimleri yönlendiren finansman kaynağının önemli bir bölümüdür. Finansal kurumların gayrimenkul piyasalarına kaynaklarını aktarması, gayrimenkul piyasasının istikrarlı ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşmasına yardımcı olabilmektedir. (Gürlesel, 2009: 78)

Aynı zamanda yüksek işsizlik oranları genellikle konut talebini azaltabilmektedir. Düşük faiz oranları genellikle konut kredisi talebini arttırmakta ve konut alımına teşvik etmektedir. Ekonomik büyüme genellikle gayrimenkul piyasasını olumlu yönde etkilemekte ve talebi arttırmaktadır. Yüksek gelir seviyeleri genellikle konut talebini arttırmakta ve lüks gayrimenkullerin talebini arttırabilmektedir.

2.5.2.1. Gelir dağılımı gelişmeleri

Konut talebi, gelirdeki eşitsizliklerinden önemli ölçüde etkilenebilmektedir. Yüksek gelirli kişiler genellikle daha yüksek kaliteli ve daha pahalı konutlara sahipken, düşük gelirli kişiler daha ucuz konutlara sahip olabilmektedir. Gelirlerdeki değişiklikler, konut kategorilerinde düzenlenebilmektedir. Konut fiyatları üzerinde doğrudan bir etkiye sahip olabilir. Özellikle yüksek gelirli konut talebinde yaşanan artış, belirli düzenli konut fiyatlarını artırabilir ve daha düşük gelirlilerin konut sahibi olmaları daha zor görülmektedir. Kentsel dönüşüm ve şehir gelişimi üzerinde etkili olabilmektedir. Daha yüksek gelir düzeylerine sahip olanlar şehir merkezlerinde yer alan konutlara ve daha lüks yaşam alanlarına sahip yerleşim yerlerine talep gösterirken, daha düşük gelir düzeylerine sahip olanlar genellikle çevre semtleri tercih etmektedir. Bu da aralıklı dönüşüm projelerini ve şehir planlamasını içermektedir.

Kira piyasasını da etkileme potansiyeline sahiptir. Yüksek gelirli insanlar genellikle semtlere yerleşmektedir. Bu da aralıklı dönüşüm projelerini ve şehir planlamasını içermektedir. Kira piyasasını da etkileme potansiyeline sahiptir. Daha düşük gelir seviyelerine sahip olanlar genellikle daha yüksek kira ödemeye devam etmektedir, ancak daha düşük gelir seviyelerine sahip olabilirler kira ödeyebilecek konut stokunun sınırında olmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle, gelir durumundaki değişimler gayrimenkul piyasasındaki önemli ölçüde değişebilir ve bu etkiler, fiyatlar, konut talebi, ayrılma dönüşümü ve kira piyasası gibi çeşitli yönlerden görülebilmektedir.

2.5.2.2. Gayrimenkulün yatırım işlevi

Gayrimenkul, ekonomik unsurlardan etkilenen ve yatırımcılar için çeşitli avantajlar sunan önemli bir yatırım aracıdır. Düzenli kira geliri ve değer artış yoluyla getiri sağlayabilmektedir. Kiralama geliri, gayrimenkulün yatırımcıya düzenli bir gelir akışı sağlamasını sağlar, aynı zamanda değer artışı da uzun vadeli kazanç potansiyelini arttırmaktadır. Gayrimenkul enflasyona karşı koruma sağlayabilmektedir. Genellikle gayrimenkul fiyatları enflasyonun üzerinde artmaktadır. Bu da gayrimenkul yatırımlarının, enflasyonun neden olduğu satın alma gücü kaybını telafi etmesini sağlamaktadır. Gayrimenkul, bir yatırımcının portföyünü çeşitlendirmesine yardımcı olabilmektedir. Ayrıca gayrimenkul yatırımında kaldıraç, düşük oranlı kredi kullanarak büyük bir varlık satın alma imkanı sunmaktadır. Örnek verecek olursak konut kredisi kullanarak bir ev satın olmak yatırımcının kendi sermayesini azaltırken, potansiyel getirisini arttırabilmektedir. Bunlar gibi ekonomik unsurlar, gayrimenkulün yatırım işlevini belirler ve yatırımcılar için çekici kılar. Gayrimenkul yatırımı, uzun vadeli ve istikrarlı bir getiri potansiyeli sunarken, aynı zamanda portföy çeşitlendirmesi, enflasyon koruması ve vergi avantajları gibi ekonomik faydalar da sağlayabilmektedir.

2.5.3. Demografik Faktörler

Konut piyasasında taleplerin saptanmasına yönelik önemli bir faktör olarak nüfusu oluşturan yapıların analizinin yapılması gayrimenkul piyasasında özellikle konut alt piyasasında saptamaya yaramaktadır. Gayrimenkul piyasasına yön vermiş olan demografik faktörleri şu şeklide sıralayabiliriz:

Nüfusun artması,

Büyük şehirlere olan göç ve taşınmalar,

Şehirleşme politikaları,

Hane haklarının yapısında meydana gelen değişimler,

Faktöre gelirlerinin nüfusun karar alma süreçlerine etkileri.

Şehir bölgelerinde kısa ve uzun vadeli olarak belirli konut türlerine olan talep, demografik özellikler tarafından büyük ölçüde belirlenmektedir. Doğum-ölüm oranları, göçler, nüfusun ortalama yaşı ve hane haklarının kompozisyonu önemli demografik verileri oluşturmaktadır. (Stephan vb., 1989, ss.406-407).

Yıllarca gereksinimler insan topluluklarının gereksinimleri çerçevesinde şekillenmiştir aynen bunun gibi gayrimenkul piyasalarında insan gereksinimleri göz önüne alınarak biçimlenmektedir. Yeni gayrimenkullerin yapılmasına yönelik artış nüfusun artmasına bağlı olarak özellikle de genç nüfusun yoğunlaştığı ülkelerde gayrimenkul gereksinimini arttırmaktadır.

Gayrimenkul piyasalarındaki bir belirleyici faktörde nüfusun büyüklüğünün yanında sosyal alışkanlıklar ve bu alışkanlıklardaki değişikliklerdir. Örnek verecek olursak konutların yapısı ve büyüklüğü konut açısından talebi etkileyen en önemli etken haline gelmektedir.

Nüfus bilimciler klasik hane halkı yapısının daha küçük ünitelere bölünmesinin arttığını belirlemişlerdir. Boşanma oranlarının ve tek başına yaşayan kişi sayısının yükselmesi, evlilik oranlarında azalma, boşanmaların artması, hane halkı sayısının azalmasına ve hane sayısının artmasına neden olmaktadır. (Meese ve Wallence, 2003, s.1032) Bütün bu değişiklikler gayrimenkul piyasasını etkilemektedir.

Gayrimenkul talebi, hane halkının sayısına büyük ölçüde bağlıdır. Yeni evli çiftlerin önceki evlerinden ayrılmasıyla ortaya çıkan çekirdek aile yapıları, büyük ailelerin ihtiyaç duyduğu müstakil evlerden ziyade dört kişilik apartman dairelerine olan talebi arttırmaktadır. Reşit olduktan sonra aile kurmayarak evlerinden taşınan gençler için tek odalı daireler daha uygun hale gelmektedir. (Arıkan, 2008, s.52)

Kentleşme, demografik açıdan dikkate alınması gereken diğer önemli faktörlerden biridir. (Uysal ve Yiğit, 2016, s.200) Küresel münasebetler gayrimenkul piyasalarında belirleyici bir etken olmaktadır. Bununla beraber şehir olarak bölgesel veya ülkesel

olarak bakıldığında da gayrimenkul piyasası bu küresel münasebetlere bağlı olarak değişiklik gösterebilmektedir.

2.5.3.1. Nüfus artışı

Nüfus artışı gayrimenkul satın alınması açısından en tetikleyici unsur sayılabilmektedir. Barınmaya yönelik ihtiyacın artması gayrimenkul arzı gerçekleştiren taraflar için, üretim anlamında cesaretlendirici bir unsur sayılmaktadır. Fakat nüfus artışı, ekonomik dengeler açısından olumsuz etkilemesine yönelik olarak bir sorun olarak görülmekte, gayrimenkul sektörüne yönelik büyümesi için fırsat sunmaktadır.

Nüfus artışları beraberinde gayrimenkullerin satın alınmasına yönelik bir zorunluluğu ortaya koymaktadır. Bununla beraber gayrimenkul sektörü de konut inşasına yönelik faaliyetlerini hızlandırmaktadır, böylelikle de pazar giderek çeşitli hale gelmekte ve büyüme göstermektedir. Nüfus artışı sonucunda çeşitlenmiş olan istekler yakın zamanda gayrimenkul piyasasına yönelik farklı uygulamaları, ürünleri ve aktörleri meydana getirdiği görülmekte olup artan nüfusun artan rekabetin anlamına gelmektedir.

2.5.3.2. Genç nüfus yoğunluğu

Günümüzde gelişmiş ülkelere yönelik gündemlerinde tutulan ve fazlaca tartışmalara konu olan yaşlanma ve genç nüfusta azalma sorunu bütün sektörlerle yönelik gayrimenkul sektörünün de geleceği açısından büyük önem taşımaktadır. Genç nüfusun varlığıyla ortaya çıkmış olan değişim, gelişim veya yeni olanı elde etme isteği sonucu sektörlerin tümüne yönelik sunulmuş olan hizmetlerin, üretilmiş olan malların çeşitlenmesi, farklılaşması gibi etkenlerle sektörlerle yönelik rekabet gücünü arttırmış ve sürekli gelişim çabası içerisinde olmaktadır. Değişmiş olan kültürel yapı, bununla beraber gelenekselleşmiş olan yaşam tarzlarından uzaklaşma ve zamanın koşullarına göre bir yaşam tarzı edinilmiş olması, beklentilerin ve taleplerin artış göstermesi veya farklılaşması sonucu gayrimenkul sektörü de doğrudan veya dolaylı olarak etkilenmektedir.

2.5.4. Politik ve Siyasi Ortam

Gayrimenkul piyasalarına yönelik gelişmelerde ve işleyişlerde uygulanmış olan kamuya yönelik politikalar ve vergi yükünün bununla beraber teşviklerin ve çevresel

düzenlemelerin etkisi olabilmektedir. Bir ülkede genelde bütün piyasaların düzenlenmesine yönelik bir müdahale söz konusu ise devlet müdahaleleri önemli bir boyutta yönlendirme yapmaktadır. Bürokratik olarak uygulamalar açısından yoğun seyrettiği gayrimenkul piyasaları siyasi oluşumlardan çok fazla etkilenmekle beraber, bunun beraberinde siyasi istikrar ya da istikrarsızlık gayrimenkul piyasalarının gelişmesinde veya gerilemesinde etkisi olmaktadır.

Bürokratik yapı, siyasal örgütlenme gibi değişen ve uygulanan politikalar, özellikle yerel yönetimler düzeyindeki politikalar göz önüne alındığında, gayrimenkul alımı, satımı ve üretimi üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. Gayrimenkul piyasalarının büyümesi, küçülmesi, gelişmesi ve içeriğinin genişlemesi, özellikle yasal uygulamalardaki farklılıklar nedeniyle siyasi iradeye fazlasıyla bağlıdır. Siyasi müdahaleler bazen gayrimenkul piyasasını durdurur ve siyasi kararların piyasanın kendi karar mekanizmalarını da etkilenmektedir. (Yüksel, 2014, s.23).

Bir bölgeye ait imar planının yapılmış olması gayrimenkul yatırımcıları açısından pek çok soru işaretini yok etmektedir. İmar planı ile nasıl bir projenin, nerede, hangi kısıtlamalar altında yapılacağı belirlenmiş olmaktadır. İmar planının olması çok fazla gayrimenkul geliştiricisinin aynı ürünü konum olarak aynı veya yakın yerde yapmasının, kaynakların israf edilmesinin önüne geçmekte ve kaynakların etkin bir şekilde kullanılmasını sağlayacak bölgelerde inşa edilmesine yardımcı olmaktadır. Bunun sayesinde de şehir yapılanmalarının da düzenli olarak yapılması sağlanmış olmaktadır.

2.5.5. Teknolojik Gelişmeler

Teknolojinin gayrimenkul piyasaları üzerindeki en önemli etkisi ve katkısı binalara yönelik inşaat yapım sürelerinin kısılmasına olanak sağlayacak üretim teknolojilerinin geliştirilmesidir. Teknolojik yönden gelişmeler sayesinde, talebin yüksek ve yoğun olduğu zamanlarda ve konumlarda, teknolojinin sağladığı gelişmelerden faydalanmak, aynı zamanda adapte olunması ile yeterli miktarda gelir sağlanması mümkün olmaktadır. Beraberinde teknoloji yardımıyla gayrimenkul ürünlerinin tanıtımı da kolaylaşmakta, pazarlamanın önüne geçen birtakım engeller ortadan kalmakta ve piyasadaki küçük ölçekli yatırımcı veya alıcının ulaşmak istedikleri bilgilere ve ürünlere hızlı bir biçimde ulaşabilmesi piyasanın çeperlerini genişletmekte olup potansiyelini de yükseltmektedir.

2.5.6. Şehirleşme Yapısı

2.5.6.1. Kentleşme oranları

Dünyanın birçok ülkesinde, insanların yaşadıkları yerlerin tam olarak şehir ve kent haline gelebilmesi yüzlerce yılı sürmüştür. Zaman içinde, şehirlerin ve kentlerin alt yapı projeleri, yaşam alanları ve iş sahaları gibi çeşitli kentsel bileşenleri doğru bir şekilde konumlandırılmaya çalışılmaktadır. Gayrimenkul piyasaları, şehirleşmenin bir sonucu olarak gelişmiştir. Şehirleşme sürecinde, insanlar için tasarlanan yaşam alanlarının yatırım veya çeşitli amaçlar için değerlendirilmesi beklenen gayrimenkul unsurlarının göz ardı edilmediği görülmektedir. (Tepe, 2010, s.8)

2.5.6.2. Kırsal yerleşimlerden kentlere göç

Kırsal kesimlerden kentlere doğru olan göç dalgaları sonucunda şehir nüfusunda artış meydana gelmektedir buna ek olacak şekilde şehre göç etmiş insanların şehirlerdeki tamamen imkanlardan planlı ve yasal bir biçimde yararlanabildiği durumu şehirleşme olarak tanımlayabiliriz. Şehirleşme hızına ve oranına bağlı bir şekilde şehrin ekonomisini ve genel bir ekolojik yapısının üzerinde önemli değişikliklere sebep olmaktadır. Şehirleşme seviyesindeki artış beraberinde gayrimenkullere olan talepleri paralel bir şekilde arttırmaktadır. Talep arzdan fazla ise şayet gayrimenkul fiyatları üzerinde artışa sebep olmaktadır.

2.5.7. Yabancı Göç

Gayrimenkul piyasasındaki değişim ve gelişim, yabancı göçü nedeniyle önemli ölçüde etkilenebilir. Bir yurt içi konut talebi artış veya azalma, göçten kaynaklanabilmektedir. Yeni bir taşındıklarında, özellikle yabancılar konut kiralama veya satın almak için talepleri bulunmaktadır. Bu durum, kiralama oranlarını ve konut fiyatları hakkında bilgi vermektedir. Yabancı göçü düzenli konut fiyatları yükseltilebilmektedir. Özellikle göç alan yerlerde konut arzı azalabilirken, talep artabilir, bu da fiyatları yükseltilebilir. Bir bölgede yatırım yapmak için daha fazla yabancı göçleri fırsat olarak değerlendirilebilmektedir. Yabancı yatırımcılar, göç alan bölgelerde gayrimenkul satın alarak getiri elde etmeyi amaçlayabilmektedir. Yeni konutlar yapılabilir. Göç alan bölgelerde ilgili konut talebine yanıt olarak yeni konut projeleri başlatılabilir. Alınan göçler aynı zamanda bölgedeki kültürel ve sosyal yapıya da etki etmektedir. Bu etnik veya kültürel grup, belirli bir bölgede daha yüksek

konut talebinde bulunabilir, bu da konut piyasasını etkileyebilmektedir. Kira pazarını da etkileme potansiyeline sahiptir. Yabancı göçmenler genellikle ilk olarak kiralama yaparlar, bu da kiralık konut piyasasını etkilemektedir. Kiralanan konutlara talep artabilir ve durum kira fiyatlarını yükseltebilmektedir. Yabancı göçün gayrimenkul piyasalarındaki boyutu, göçün boyutuna ve yoğunluğu, göre değişiklik gösterebilmektedir. Ek olarak, göçün sosyal, ekonomik ve yasal faktörlerle etkileşime nasıl girdiği önemlidir.

2.5.8. Geliştirme Boyutu ve Kullanım Karmaşıklığı

Gayrimenkul piyasalarının yapısı ve boyutu çok büyük ölçekte gayrimenkul geliştirme sürecinden etkilenmektedir. Toplumsal ihtiyaçları karşılamak amacıyla gayrimenkul geliştirme çevrenin inşa edilmesine yönelik sürekli bir şekilde yapılanma içerisindedir. Gayrimenkul geliştirmesine yönelik ihtiyaçlar süreklilik göstermektedir. Nüfus, teknoloji ve insanların zevkleri ihtiyaçları devamlı şekilde değişim göstermektedir. Gayrimenkul geliştirme süreci, bu ihtiyaçların karşılanmasına yönelik gayrimenkullerin üretimi beraberinde gayrimenkul finansmanının devamlı güncellenmesine yönelik çalışmaları kapsamaktadır.

Gayrimenkul geliştirme, mevcut binaların yeniden inşa edilmesi, satın alınarak ya da kiralanarak yeniden kullanılması, arazi satın alınarak parselasyon yapılması ve bölümler halinde satılması ve arazi üzerinde yeni projeler oluşturulması dahil olmak üzere tüm eylemleri içermektedir. Gayrimenkul geliştirme, çevreyi biçimlendiren organik, devinimsel bir süreçtir ve siyasi, iktisadi, toplumsal, kanuni ve fiziki faktörlere bağlıdır. Gayrimenkul geliştirme projeleri birbirinden farklıdır ve süreç boyunca yürütülen eylemler sürekli olarak değişmektedir. (Pheiser ve Schwanke, 1991, s. 33)

2.5.9. Müttekabiliyet Yasası

Müttekabiliyet ilkesi, genellikle yabancı yatırımcıların bir ülkede gayrimenkul satın almasını düzenleyen bir prensiptir. Bu ilke, bir ülkedeki yabancı yatırımcıların bir ülkede gayrimenkul satın almasını düzenleyen bir prensiptir. Bu ilke, bir ülkedeki yabancı yatırımcılara kendi ülkelerindeki vatandaşlara sağlanan hak ve koşulların aynısını sunar. Gayrimenkul piyasasının yapısını ve boyutunu etkileyen faktörler arasında müttekabiliyet yasası önemli bir yer tutar. İşte müttekabiliyet yasasının gayrimenkul piyasasını etkileyen baz yönler aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkul piyasası, dünya çapındaki ülkeler tarafından yalnızca kendi vatandaşları tarafından yönetilmektedir. Bunun ötesinde, hükümetler, ülkelere yabancılar tarafından gelen veya gelecek olan tüm kişilere ev sahibi olma hakkı tanınmaktadır. Bununla birlikte, hiçbir ulus bu durumu sınırsız bırakmamıştır. Bunun aksine sıkı denetimler ve yasal uygulamalar mevcuttur. (Çimen, 2009, s.9-10)

Böyle olmuş olsa bile mütakabiliyet yasası beraberinde ülkelerin birbirlerinin toprakları üzerinde, birbirlerinin vatandaşlarını, belirli kurallara uyarak gayrimenkul edinmesine izin vermekte olup sektörlerin devamlılığına ve zaman zaman büyümesine yönelik yardımları bulunmaktadır. Dünya'nın önünde gözde olarak bilinen yerleşim yerlerine bakılarak yabancıların ellerinde bulunana yatırımların buralarda konuşlandırdıklarını görülmektedir ve bu konuda mütakabiliyet yasasına dikkat edilmemektedir.

- **Yabancı Yatırımcıların Teşvik veya Sınırlanması**

Bir ülkedeki mütakabiliyet yasası, yabancı yatırımcıların o ülkede gayrimenkul edinme haklarını düzenler. Bu yasa, yabancı yatırımcılara gayrimenkul edinme konusunda aynı hakları ve koşulları sağlarken, aynı zamanda yabancı yatırımları sınırlayabilmekte veya teşvik edebilmektedir.

- **Gayrimenkul Piyasasının Likiditesi**

Mütakabiliyet yasası, yabancı yatırımcıların gayrimenkul piyasasına olan erişimini etkileyebilmektedir. Daha sıkı mütakabiliyet kuralları olan ülkelerde, yabancı yatırımcıların gayrimenkul edinmesi zor olabilir ve bu da gayrimenkul piyasasının likiditesini etkileyebilmektedir.

- **Fiyatlar Üzerindeki Etkisi**

Mütakabiliyet yasası, gayrimenkul fiyatlarını etkileyebilir. Yabancı yatırımcıların serbestçe gayrimenkul edinebildiği ülkelerde, artan yabancı talebi gayrimenkul fiyatlarını artırabilmektedir. Ancak sınırlı mütakabiliyet olan ülkelerde, yabancı yatırımcıların az olması fiyatları aşağı çekebilir.

- **Gayrimenkul Talebi Ve Arzı Üzerindeki Etkisi**

Mütakabiliyet yasası, gayrimenkul talebi ve arzını etkileyebilmektedir. Daha geniş mütakabiliyet kuralları olan ülkelerde, yabancı yatırımcıların gayrimenkul talebi artabilir ve bu da arzı etkileyebilmektedir. Bu karşılık, daha sıkı mütakabiliyet

kuralları olan ülkelerde, yabancı yatırımcı talebi azalabilir ve bu da gayrimenkul arzını etkileyebilmektedir.

Bu faktörler, mütekabiliyet yasasının gayrimenkul piyasasının yapısını ve boyutunu nasıl etkileyebileceğine dair birkaç örnektir. Mütekabiliyet yasası, yabancı yatırımcıların gayrimenkul piyasasına ve katılımına düzenleyen önemli bir faktördür ve gayrimenkul piyasasının uluslararası boyutunu etkileyebilmektedir.

2.5.10. Diğer Önemli Faktörler

2.5.10.1. Deprem riski

Gayrimenkul piyasasının yapısını ve boyutunu etkileyen faktörlerden biri deprem riskidir. Deprem riski, özellikle deprem kuşağında bulunan ülkelerde gayrimenkul piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir. Bu etkiler aşağıda yer almaktadır.

-Bölgesel Konum: Deprem riski, bir bölgenin konumuna bağlı olarak değişir. Aktif deprem kuşağı üzerinde bulunan bölgelerde, gayrimenkul değerleri ve talebi deprem riski nedeniyle etkilenebilmektedir.

-Altyapı Ve Yapı Standartları: Depreme dayanıklı yapı standartlarının bulunması ve uygulanması, bir bölgedeki gayrimenkul piyasasını etkileyebilir. Bölgedeki yapıların depreme dayanıklı olması, talebi artırabilir ve gayrimenkul değerlerini koruyabilmektedir.

-Sigorta ve Risk Yönetimi: Deprem sigortası ve etkili risk yönetimi politikaları, gayrimenkul piyasasının deprem riskine karşı direncini artırabilir. Bu tür önlemler, potansiyel alıcıların ve yatırımcıların güvenliğini sağlayabilmektedir.

-Kentsel Dönüşüm Projeleri: Deprem riski yüksek olan bölgelerde kentsel dönüşüm projeleri, gayrimenkul piyasasını etkileyebilir. Bu tür projeler, Eski ve riskli binaları güçlendirme veya yeniden inşa etme süreçlerinin içerir ve bu da piyasada hareketliliğe neden olabilir.

-Kamu Politikaları ve Düzenlemeleri: Hükümetlerin deprem riskine karşı aldığı politikalar ve düzenlemeler, gayrimenkul piyasasını etkileyebilir. Örneğin, bina kodlarının güncellenmesi veya zorunlu deprem sigortası gibi önlemler, piyasada dengeleri değiştirebilir.

-Algı ve Güven: Bir bölgedeki deprem riskine yönelik algı ve güven, gayrimenkul piyasasını etkileyebilir. Yatırımcı ve alıcıların, bir bölgedeki deprem riski nasıl algıladıkları, gayrimenkul talebini ve fiyatlarını belirleyebilir.

Bu faktörler, deprem riskinin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkisini belirlemek için dikkate alınması gereken önemli unsurları oluşturur.

2.5.10.2. Büyük ölçekli gayrimenkul yatırımları

Büyük ölçekli gayrimenkul yatırımları, gayrimenkul piyasasının yapısını ve boyutunu aşağıdaki şekilde etkileyebilmektedir.

- **Arz ve Talep Dengesi:** Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri genellikle büyük bir arz oluşturur. Bu, bölgedeki arz-talep dengesini etkileyebilir. Özellikle yoğun şekilde gelişmiş bir bölgede, büyük bir projenin tamamlanmasıyla birlikte piyasada artan arz, fiyatları aşağıya çekebilir.
- **Fiyatlar Üzerindeki Etki:** Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, bölgedeki emlak fiyatlarını etkileyebilir. Büyük bir alışveriş merkezi, iş merkezi veya konut kompleksi gibi projeler, çevredeki emlak fiyatlarını artırabilir veya azaltabilir.
- **Yenileme Ve Kentsel Dönüşüm:** Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri genellikle bir bölgedeki yenileme ve kentsel dönüşümü tetikler. Özellikle eski veya bakımsız bölgelerde büyük bir projenin başlatılması, o bölgenin çehresini değiştirebilir ve daha fazla yatırımı teşvik edebilir.
- **Altyapı Gelişimi:** Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri genellikle altyapı gelişimini de beraberinde getirir. Yeni bir konut kompleksi veya iş merkezi inşa edilirken, çevresindeki yol, su, elektrik gibi altyapı hizmetlerinin geliştirilmesi gerekebilir. Bu da genellikle bölgenin altyapısının güçlendirilmesine ve geliştirilmesine katkı sağlar.
- **Yatırımcı Profili:** Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri genellikle kurumsal veya büyük yatırımcılar tarafından gerçekleştirilir. Bu da piyasada profesyonel bir yaklaşımı ve daha büyük ölçekli finansman imkanlarını beraberinde getirir. Bu tür yatırımcılar, genellikle daha büyük projelere yatırım yaparlar ve bu da piyasadaki işlem hacmini artırabilir.

Sonuç olarak, büyük ölçekli gayrimenkul yatırımları, piyasadaki arz ve talep dengesini etkileyebilir, fiyatlar üzerinde büyük bir etkiye sahip olabilir, kentsel dönüşümü tetikleyebilir, altyapı gelişimini teşvik edebilir ve genellikle profesyonel yatırımcıların ilgisini çeker. Bu nedenle, gayrimenkul piyasasının yapısını ve boyutunu önemli ölçüde etkilerler.

Bununla beraber gayrimenkul yatırım projeleri, uygulamış olduğu ödeme noktasındaki kolaylıklar bunlar için yapılan politikalar, gayrimenkul sektörünün canlanması ve güçlenmesi konusunda büyük bir etkiye yol açmaktadır ve bunlarda konut alımın da olumlu etki oluşturmaktadır. Bunun yanında büyük bir ölçeğe sahip projeler, satın alınmış olan gayrimenkullerin inşaat alanlarıyla beraber ekonominin diğer bir tarafına yatırım yapılmasını sağlamakta, böyle olunca da konuta veya herhangi bir binaya dönüşmemiş olan gayrimenkullerin nakde dönüşmesine yardımcı olmaktadır.

Yakın dönemlerde büyük ölçeğe sahip gayrimenkullerin yatırımlarının düzeyinde artmanın olmasıyla beraber yatırımcıların aynı zamanda satın almış olan tarafların sayıca belirgin artışa sahip olmuştur. Böylece gayrimenkullere sahip olanlar ile gayrimenkul şirketlerinin kendileri içerisinde daha kazançlı hale getirmek için çalışmanın yanı sıra ülke ekonomisi açısından da farklı bir alan oluşturup sektörün büyümesini sağlamışlardır.

2.6. Gayrimenkul D ng   ve Aşamaları

Bir dönem boyunca, tarım piyasalarından gayrimenkul piyasalarına kadar tüm piyasalardaki mal ve hizmetler arz ve talep dengesizliğine maruz kalırlar ve ardından denge noktasına doğru hareket ederler. Bu dengeye gelme süreci, bazı mal ve hizmetlerde haftalar, bazılarında yıllarca sürebilir. Bu dengesizlikler gayrimenkul piyasalarında uzun süredir mevcuttur, ancak gayrimenkul piyasası nadiren dengeye gelen piyasalardan bir tanesidir. (Linneman, 2004, s.87).

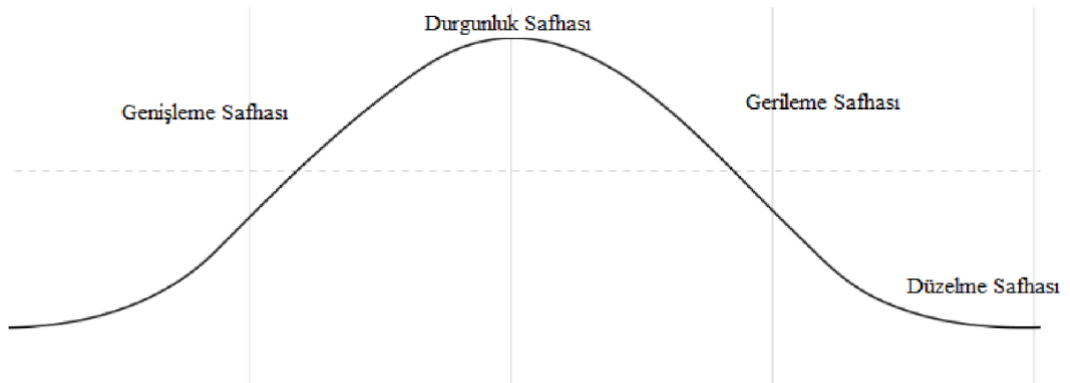
Geçmişten bugüne tarihsel açıdan bakacak olursak gayrimenkul yatırımlarının finansal olarak başarılı sayılması veya başarılı olarak ele alınması gayrimenkul piyasası döngüleri için önemli bir faktör olmaktadır. Gayrimenkul piyasalarında yaşanmış olan döngüsel hareketler, yıllar içerisinde gayrimenkul getirisi, riskleri ve yatırım değerleri üzerinden meydana getirmiş olduğu etki mekanizmasından dolayı piyasanın başarı durumunu ortaya çıkarmaktadır.

Gayrimenkul piyasasında yaşanmış olan döngüler, büyüklükleri, uzunlukları ve coğrafik ölçüleri itibariyle çeşitlilik sergilenmektedir. Bu döngülerin nasıl ve neden meydana geldiğini anlamak ve evre sürelerini tahmin etmek için çok sayıda çalışma yapılmıştır. Politik-ekonomi yaklaşımı, bu açıklamayı eleştirmekte; yatırımcıların talebinin önemine ve sermayenin farklı sektörlerdeki döngüsüne vurgu yapmaktadır. Bununla birlikte, bu konudaki standart izahat, tüketicilerin talebinin ve gayrimenkul geliştirme sürecinin uzunluğu ile ilgilidir. (Moricz ve Murphy, 1997, ss.165-167).

Gayrimenkullere yönelik yapılan inşası, satış, kiralama gibi işlemler genel olarak uzun soluklu işlemlerdir. Gayrimenkul yatırımlarının yapıldığı tarih önem arz etmektedir. Örneğin: bir gayrimenkul yatırımı piyasanın durumunun iyi olduğu dönemde başlamış olan inşaat faaliyetleri için yapılmış olsa piyasa dibe vursa dahi sürdürülebilir. Bir gayrimenkule yatırım yapılması için karar alındığı takdirde dönemin piyasadaki arz-talep dengesiyle birbirinden çok fazla farkları bulunan ekonomik konjonktür dönemine denk gelmesi sebebiyle gayrimenkullere yönelik fiyat aralığında sürekli olarak dalgalanmalar olmaktadır.

Gayrimenkul tarımsal ürünler gibi değildir kullanılmadığında veya beklediğinde bozulmazlar, arz fazlası gibi bir durum söz konusu olursa piyasadaki temizlenmesi mümkün değildir ve dengesizlik hali oluşmaktadır.

Aynı zamanda gayrimenkul döngüsü bir dizi aşamadan geçerek değer kazanması veya kaybetmesi sürecidir. Bu döngü, gayrimenkul piyasasının işleyişini ve fiyatlarının nasıl şekillendiğini anlamak için önemlidir.



Şekil 2.1. Gayrimenkul Piyasası Döngüsü

Kaynak: Tapan, 2020, s.28.

Sermaye talebi, ekonomik daralma devreleri sırasında düşüş göstermektedir. Gayrimenkul stoklarındaki düşüş, üretimi ve arzın artmasını gerektirir. Ekonomik faaliyetler, düşük faiz oranları nedeniyle artmakta ve büyümektedir. Gayrimenkul piyasası, ekonominin genel iyileşmesinin gerisinde kalmış olsa da gelişmeleri izlemektedir. Toparlanma süreci, bir günün en düşük noktasından başlayarak en yüksek çıktının olduğu bir sonraki tepe noktasına kadar geçen süredir. (Şekil 2.1) Bu dönemde ekonomik faaliyetler artmakta ve tüketim artmaktadır. İlkbahar, inşaat sezonundan önce gayrimenkul piyasasını canlandırmaya başlar ve bu hareketlilik yaz aylarının sonuna kadar devam etmektedir. Özellikle de konut alımları bahar aylarının gelmesi ile beraber artmaktadır ve eylül ayının gelmesiyle de düşmeye başlamaktadır. Eylül ayında yaşanan bu düşmenin nedeni ailelerin genellikle okullar açılmadan önce evlerine yerleşmek istemeleridir (İçellioğlu, 2012, s.39).

Gayrimenkul fiyatında yükselmenin meydana gelmesi bir zamanlar oluşmuş olan talebin, arz ile karşılanabilmesine yönelik arada geçen süre ile bağdaşmaktadır. Talebin karşılanabilmesi adına arzda artış olmaktadır fakat bu durum inşaatla yönelik kullanılan malzemelerinde fiyatlarında artış oluşturmaktadır. Yükselmiş olan inşaat maliyeti nedeniyle gayrimenkullerin satış ve kira değeri etkilenmektedir ve artışlar yaşanmaktadır. Fiyatların artması sonucu ile talepler düşer ve böylece bir tam döngü tamamlanmış olur. Taleplerin artması sonucunda ise bu döngü tekrar başlar ve devam eder.

Dönemsel olarak koşullar değişse de gayrimenkul piyasası adına kapsam daralsa da tekrardan genişleyebilmekte ve konut alım-satımına yönelik faaliyetleri başa almak üzere gayrimenkul yatırımları açısından önemli olma özelliğini devam ettirmektedir. Toplumda, özellikle de yatırımcılar gelir düzeylerine göre barınmaya yönelik gereksinimlerinden ötürü özellikle kriz dönemleri sonrası için ön plana çıkararak etkin bir yatırım aracı olarak görmektedirler.

2.6.1. Büyüme Dönemi-Genişleme Dönemi

Gayrimenkul piyasasının döngüsel olarak bir genişlemesi noktasında gayrimenkul piyasası, bilhassa olarak ekonominin genişleme zamanlarına yönelik paralel olarak bir genişleme söz konusu olmaktadır. Ekonomik yönden gelişen faaliyetler canlanma sürecinde olduğu zaman yeni yatırımların ivme kazanması söz konusu olmaktadır. Faiz oranları açısından düşme meydana gelmesi yatırımlara yönelik teşvikler

başlamıştır hem bireylerin gayrimenkule olan taleplerinin karşılanmasına yönelik hem de işletmelerin maliyetlerinin düşürülmesine yönelik bir şekilde gayrimenkullere yatırım yapılabilmesi için fırsat sunmaktadır. Genişleme dönemine yönelik sisteme sağlanmış olan finansal kuruluşların genel olarak faizlere yönelik oranlarının düşürülmesi, kredi limitlerinin yükselmesine yönelik, kredilerin vadelerinin uzatılmasını ve kredi teminatının marjının düşürülmesine yönelik gayrimenkul piyasalarının canlanmasına yönelik önemli içeren faktörler taşımaktadır.

Genişleme dönemine yönelik etkisel düzeyde ülkenin ekonomik olarak, sosyal ve siyasal koşullarının belirlenmesi çalışmaları yapılmaktadır. Gayrimenkul finansmanına yönelik arz edilecek olan fonlarını seviyesinin normal düzeyde olması genişleme dönemindeki hızını belirleyen en önemli kriterlerdir. Finansal olarak kaynakların yeterli bir şekilde ve hatta fazla olmasına yönelik kredi veren kurumların gayrimenkullere yönelik kredilerinin düşük faizle kullanılmış olması vadelerinde uzatılarak fiyatlandırılmasını sağlamaktadır.

Gayrimenkul piyasasının döngüsel bir aşaması olan genişleme aşaması, çeşitli faktörlerin etkisi altında toplam talebin arz artışı üzerindeki üstünlüğünü kademeli olarak artırarak piyasa fiyatlarının düzeyinde bir artışa neden olmaktadır. Daha fazla alıcı, daha fazla satıcı ve daha fazla insanın ödeme gücü, artan ücret seviyeleri ve istihdam-nüfus oranı ve gayrimenkul üreticilerinin artan karlılığı, gayrimenkul piyasasının genişleme aşamasını belirler. Bu nedenlerin hepsinin gayrimenkul piyasalarında fiyatların artmasına neden olmaktadır. (Geipelea ve Kauskaleb, 2013, s.329).

Ekonomik olarak faaliyetlerde oluşmuş olan döngüler, gayrimenkullere yönelik fiyatlarda değişimlere neden olmaktadır. Böyle olunca ekonomik şartların meydana getirdiği iyileşmelerin hane halklarına yönelik gelirlerinin artmasına sebep olmaktadır; Konut fiyatları yeni konutlara yönelik talep ve yatırım durumunun artmasına yol açmaktadır. Böyle bir ekonomik genişlemenin olması beraberinde ofis ve ticari gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin artması ile ticari taşınmaz fiyatlarının artmasına neden olmaktadır. Ekonomide yaşanan genişleme döneminin diğer bir özelliği ise risklerin çok daha az algılanmasıdır. Konut fiyatlarındaki artış genişleme dönemi içerisinde kendini göstermektedir. İnşaat firmaları veya gayrimenkul geliştiricileri yeni yapılmış olan inşaatla başlama kararını verirken cari dönemlerde de

geçmiş zamanlarda oluşmuş olan gayrimenkullerin fiyatlarını baz almaktadırlar. Yeni yapılmış olan bir yapının bitimi uzun yıllar alabilmektedir ve ayarlamaya yönelik süreci yavaş olabilmektedir. Tamamlanmış olan gayrimenkul piyasaya arz edildiği zaman talepler düşmekte, boşluk oranları oluşmakta ve aşırı derecede arzın olması sebebi neticesinde konut satışları ya da kira değerleri düşüş gösterebilmektedir. Bazı zamanlarda ise bu düşme maliyetini bedellerin altında bile kalabilmektedir.

2.6.2. Durgunluk Dönemi- Düşüş Dönemi

Gayrimenkul döngüsü için zirve diyeceğimiz bir nokta olan gayrimenkul arzının toplam hacmine yönelik bir artışın olması toplam olarak bakıldığında gayrimenkullere yönelik talebin hacmindeki artışla eşitlenmiş olduğunda ve fiyat seviyesindeki artışın durduğu bir döngüsel aşama olarak sayılır. Bu aşama, fazlaca sayıda satıcı-alıcı ve düşük ödeme gücü ve gayrimenkul üreticilerinin karlılığında azalmayla karakterize edilmiş olmaktadır. Bu aşamada birde ücret seviyeleri, istihdam-nüfus oranları ve yeniden finansmanı faiz oranları en yüksek düzeyde olmuş olur.

Durgunluk aşaması açısından gayrimenkul fiyatları açısından çok yüksek bir seviyede tutulduğu vardı ve artık yükselmediği zamanı temsil edilebilmektedir. Şekil 2.1' de gayrimenkul piyasasının genişleme aşamasının sona ermiş olduğu ve durgunluk evrelerine girmiş olduğu zirve noktası, eğrinin optimum noktaya geldiği yer olarak gösterilmektedir. Sermaye piyasasında değerlendirilen genişleme evresinde tam kapasite olarak çalışmış olan işletmelerin ve milli gelirlerinin artmasına yönelik bir borçlanma düzeyinin de yükselmesi bireylerin bu devrede tatmin sınırına ulaşması ile birincil piyasada sağlanan gelirler ikincil piyasaya taşınmaya başlamıştır.

Durgunluk döneminde piyasa yapısı doymuşlaşmaktadır. Gayrimenkul yatırımlarından elde edilen karlar o zamana kadar cazibesini kaybetmeye başlamıştır. Bu noktada finansman sağlayanlar ve finansmanlardan kar edenler, piyasa için yeni ürünler yaratmaya çalışırlar. Merkezi yöntem, doymuşluğa ulaşmış bir piyasaya likidite enjekte etmek ve faizlerin indirimlerle düşürülmesi yoluyla piyasayı desteklemek için gayrimenkul piyasalarında olduğu kadar etkili değildir. Mikro düzeyde düşünüldüğünde, gayrimenkul piyasalarından sağlanan toplam fayda da zamanla tepe noktasına varmaktadır. Bu devrede piyasanın daha fazla desteklenmesi, toplam faydanın azalmasını göstermektedir. (Tapan, 2020, s.28).

Alıcı-satıcıların sayısı gayrimenkul piyasasının döngüsel açıdan durgunluk yaşadığı dönemde azalmaktadır. Bu aşamada çok az ödeme gücü bulunmaktadır. Agresif pazarlama kampanyaları yürütülmesi ve fiyatların hızlı bir şekilde düşmesi durgunluk döneminde gayrimenkul geliştiren şirketlerin yürütmüş olduğu kampanyalar sonucudur. İşletmelerin geleceğini belirleyen durum esasında gayrimenkul piyasasındaki durgunluk-dip aşamalarındaki işletmenin yönetimdeki kalitesine göredir. Risklerin azalmasına yönelik olan önleyici tedbirlerin alınması, risklerin durumunun belirlenmesi için işletmelerin faaliyetlerinin mikro-makro olarak hassas şekilde analizine özen gösterilmesi gerekir.

2.6.3. Kriz Dönemi- Gerileme Dönemi

Gayrimenkul piyasasına yönelik kriz devrelerinde, gayrimenkul fiyatları, gayrimenkul piyasasındaki gelişmeleri ölçebilir. Bu çerçevede, gayrimenkul fiyat verilerini kullanarak ekonominin ve piyasanın geneline dönük kapsamlı analizler yapılabilmektedir. (Hepşen, 2012: 29).

Fiyatlarda yaşanan düşmelerin nedenleri olarak taleplerdeki azalmaların olması satış değerlerinin azalması, sabit olan maliyetlerin azalması gösterilmektedir. Genişleme döneminin zıttı olarak artık kaynaklar oldukça az seviyelerde bulunmakta likidite enjeksiyonunun ve enflasyonunun artması gibi olumsuz sonuçlar ortaya çıkmaktadır bununla beraber faiz oranları da artmaktadır. Ekonomide yer alan negatif gidiş ulusal para birimi açısından değer kaybetmesi ve maliyetlerin yükselmesine neden olmaktadır. Bu durum konut yapanlar gibi krediyle beraber borç yoluyla üretim kapasitelerinin arttırdıkları için piyasadaki arz kesimi finansal açıdan zorluklar yaşamaktadırlar.

Talebin azalmasıyla birlikte piyasada arz fazlası oluşmaya başlamıştır. Bunun bir sonucu olarak, piyasadaki satıcılar gayrimenkul fiyatlarını düşürmek zorunda kaldılar ve hatta kar marjları azalmıştır. Ekonomik gelişme ile arz cephesi arasında pozitif bir ilişki olduğu düşünülmektedir. Gayrimenkul piyasası, özellikle birincil ve ikincil piyasaları açısından, bu dönemin en zorlu ve en verimsiz dönemini yaşamıştır. Ülkenin en önde gelen sektörlerinden biri olduğu için, gayrimenkul piyasasında meydana gelecek sorunlar ekonominin genel gidişatını da etkilemektedir. (Tapan, 2020, s.29).

2.6.4. İyileşme Dönemi- Düzeltme Dönemi

Gayrimenkul piyasasında önceki aşamalardan kriz safhasındaki piyasa aşamasında kırılmış olan güvenin toparlanmasına yönelik ilk aşama ekonomik ortamlarda piyasayı yapanlar veya merkezi yönetim aracılığıyla bütün piyasalara olan güvenin arttırılmasına yönelik ihtiyaç oluşmaktadır. Gayrimenkullere yönelik taleplere sahip olanların güveninin oluşması özellikle yatırımcılardan nakitte bekleyenler, yatırımlar açısından fiyatlara yönelik düşüşlerin gayrimenkullerin satın alınması yönünden değerlendirilmesi açısından önem taşımaktadır. Gayrimenkullere yönelik yatırımlarda meydana gelen artış istihdamın da aynı zamanda artmasına ve ekonomi de küçük miktarda da olsa hareketlenmenin başlamasına sebep olacaktır.

Güvende meydana gelen artış aynı zamanda ekonomideki hareketlenmeler beraberinde gayrimenkullerin ihtiyaçlarının ertelenmesini seçen taraflar aynı şekilde piyasa taleplerini yükseltecek ve talebin artmasıyla faizlerde meydana gelecek olan düşüşler ile bu talepler karşılanmaya çalışılacaktır. Yeni projelerin meydana gelmesi nedeniyle gayrimenkul piyasası tekrardan canlanmaya başlayacaktır.

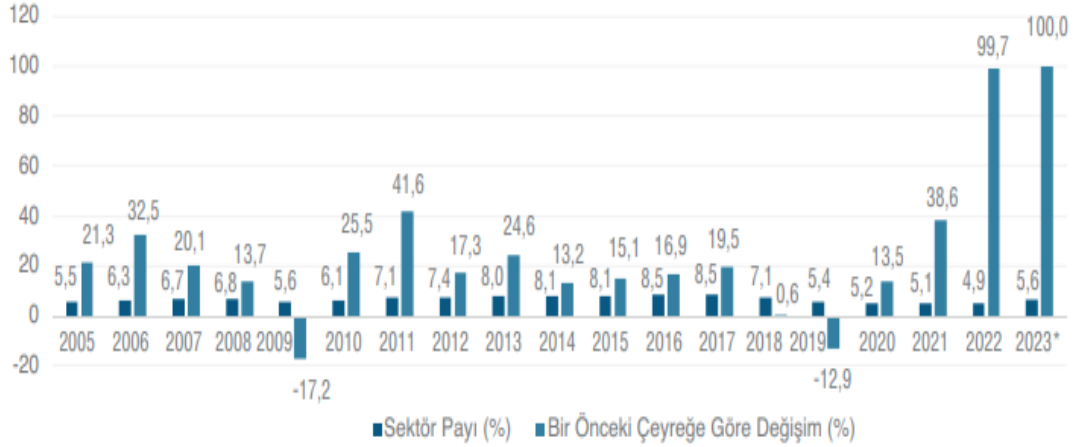
2.7. Türkiye’de Gayrimenkul Döngüsünü Etkileyen Faktörler

2.7.1. Ekonomik Koşullar

Ekonomik koşullar, genel olarak gayrimenkul piyasasını doğrudan etkileyebilir ve gayrimenkul döngüsünün farklı aşamalarında belirleyici bir rol oynar. Kişi başına düşmüş olan milli gelir, satın alabilme gücü, enflasyon oranı, faizler, istihdam gibi başlıklar gayrimenkul talebini büyük ölçüde etkilemektedir.

2.7.1.1. Gayrimenkul sektörü ve GSYH

Aşağıda yer alan cari fiyatların inşaat sektörü üzerindeki yeri alınan son çeyrek raporuna göre alınmıştır.



Şekil 2.2. Cari Fiyatlarla İnşaat Sektörünün GSYH’ den Aldığı Pay

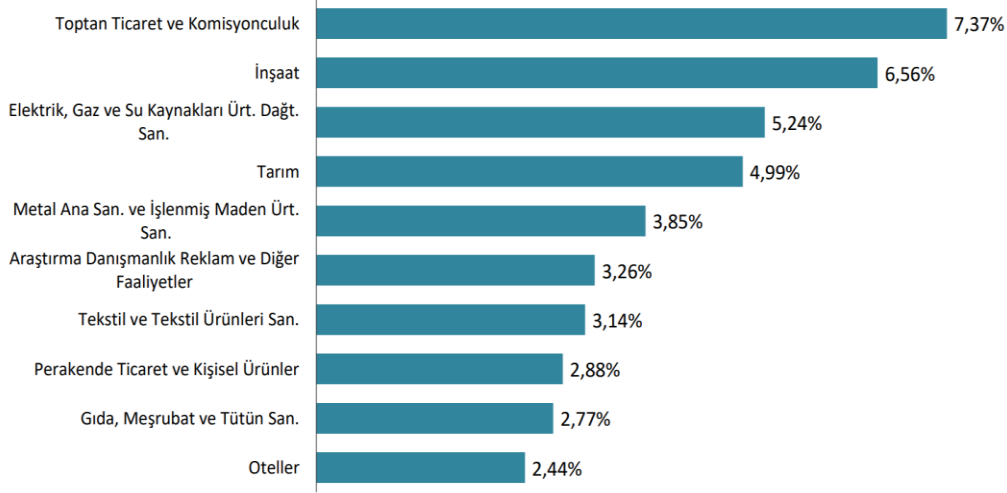
Kaynak: GYODER, Gösterge 2023 yılı 3. Çeyrek raporu

Türkiye’de konut sayısı 2023 yılı dördüncü çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileyerek 325.852 oldu. 2023 yılında toplam konut satışları 1.225.926’ya düştü ve son sekiz yılın en düşük seviyesine geriledi. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı %14,5’e gerileyerek veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. Ayrıca, adet bazında en düşük satış sayısı 379.542 olmuştur. Konut piyasasındaki yavaşlama, konut finansmanına erişimi zorlaştırmanın ve konut fiyatlarındaki artışın bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. (GEYODER)

2.7.2. Faiz Oranları

Gayrimenkul alım satımında kullanılan kredi faiz oranları, tüketicilerin konut kredisi kullanımı ve konut talebini etkiler. GSYİH büyümesi, işsizlik oranları, enflasyon ve faiz oranları gibi ekonomik göstergeler gayrimenkul talebini etkiler. Türkiye’de gayrimenkul sektörü barınmanın dışında yatırım olarak da değerlendirilmektedir. Gayrimenkul yatırımlarının ulaşılabilirliği açısından çok önemli faktörler bulunmaktadır bunlardan öncelik sıralaması yapılacak olursa banka kredileri ve bu kredilerin faiz oranları yer almaktadır. Faiz oranları satış yönünden çok önemli bir yere sahiptir. Konut kredilerindeki uygulanmış olan faiz oranlarındaki değişim tüketicilerin/yatırımcıların konut satın almasına yönelik talepleri doğrudan etkilemektedir. Dolayısı ile konutlara yönelik yaşanmış olan konut kredisi faiz oranında yaşanan düşüş tüketici/yatırımcıların konut satın almalarına yönelik talepleri arttırmaya yönelik bir etki oluşturmaktadır. Kredi oranları sadece tüketiciler için değil

gayrimenkul projelerine yönelik yapılan geliştirmeler içinde önem arz etmektedir. Gayrimenkul projelerinden yüksek yapım maliyetleri olan projeler olduğu için yüklenicilerde inşa aşaması kredi kullanılmakta olup faiz oranları direkt olarak gayrimenkul maliyetlerini artırmaktadır.



Şekil 2.3. Seçilmiş Sektörlerin Toplam Krediler İçindeki Payı

Kaynak: BDDK, Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri Aralık 2023, Şekil 2.3 de ki 2023 yılı BDDK verilerinden de görüleceği üzere bankacılık sektöründe toplam krediler içindeki en yüksek pay %7,37 ile toptan ticaret ve komisyonculuk sektörü olmuştur. İnşaat sektörünün payı ise %6,56'dır. Böylece bazı seçilmiş sektörlerin toplam kredilerdeki içindeki payı incelendiği zaman bir önceki yılın verilerine bakıldığında toptan ticaret ve komisyonculuk inşaat sektörünün önüne geçmiştir.

2.7.3. İnşaat Sektöründeki Gelişmeler

Konut talebi ve arz dengesi gayrimenkul döngüsünü etkilemekte olup inşaat sektöründeki en temel faktörlerden biri konut talebi ve arz dengesidir. İnsanların konut talebi, inşaat sektöründe yeni projelerin başlatılmasını ve mevcut konut stokunun satılmasını etkiler.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü ekonominin önemli bir bileşenidir, ancak bu sektörün performansını etkileyen çok sayıda faktör vardır. İnşaat sektöründeki gelişmeler bu faktörler arasında çok önemlidir. İnşaat sektörü, gayrimenkul döngüsünü doğrudan etkiler ve sektörün genel durumunu belirlemektedir. Türkiye'de inşaat sektöründe

meydana gelen gelişmeleri anlamak için öncelikle ekonomik büyüme ve demografik değişkenleri göz önünde bulundurmak gerekmektedir. İnşaat sektörü, ekonomik büyüme tarafından önemli ölçüde etkilenmektedir. Ekonomik büyüme dönemlerinde konut talebi artar, bu da inşaat sektörünü teşvik eder. Bununla birlikte, konut talebi, nüfus artışı, göç hareketleri ve yaşam tarzı tercihleri gibi demografik faktörler tarafından etkilenmektedir. Gayrimenkul döngüsü, inşaat sektöründeki teknolojik ve yenilikçi gelişmeler tarafından da etkilenir. Yeni inşaat malzemeleri ve teknolojileri, inşaat sürelerini kısaltabilir, maliyetleri düşürebilir ve enerji verimliliğini artırabilir. Bu da konut talebini ve arzını etkileyebilir. Türkiye'de inşaat sektöründeki yasal düzenlemeler ve politikalar da gayrimenkul döngüsünü önemli ölçüde etkilemektedir. Sektörün büyümesi, inşaat izinleri, arazi kullanımı düzenlemeleri, vergi politikaları ve kentsel dönüşüm programları gibi politikalardan doğrudan etkilenmektedir. Son olarak, Türkiye'deki inşaat sektörü, küresel ekonomi ve uluslararası ilişkilerden etkilenmektedir. Dış yatırımlar, döviz kurları, ihracat ve ithalat gibi faktörler, sektörün büyümesini ve döngüsünü etkiler. Bu değişkenler, Türkiye'deki gayrimenkul piyasasını etkileyen karmaşık bir ağ oluşturmaktadır. Bu nedenle, gayrimenkul profesyonelleri, yatırımcılar ve politika yapıcılar, inşaat sektöründeki değişiklikleri yakından izlemek ve analiz etmek zorundadır.



3. TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL PİYASASI VE GELİŞİMİ

3.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasası ve Tarihsel Gelişimi

3.1.1. 1923-1950 Dönemi

1923 yılında başkent İstanbul’dan Ankara’ya taşınması sebebiyle memurlara yönelik konut yapımlarına özellikle öncelik tanınmıştır. Bu sebepten de yeni kanunlar çıkarılmış olup memurlar için konut yapımı desteklenmiştir. Arsa ve kredi tahsisi yönünde çalışmalar yapılmış olup konutların kiralari içinde bir sınırlama getirilmesi yönünde aksiyon alınmıştır. Halkın konut ihtiyacına yönelik 1926 senesinde Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Bu bankaya yönelik 1946 senesinde yeniden yapılanma yapılmış olup Emlak Kredi Bankası ismiyle anonim ortaklığa dönüşmüştür. (Demirdöven, Age, 45.)

1923-1950 dönemindeki esas özellik Türkiye’de kentleşme noktasında iyi bir gelişme söz konusu değildi. Tablo 3.1’den de anlaşılması üzerine 1927’ deki kent nüfusu oranı 1950’de yükselmiştir. Kentsel nüfusta artış oranının çok düşük olduğu görülmektedir. Doğal olarak etkisini kentsel nüfus oranında göstermiş olup 1927 %24,2 olan kentsel nüfus oranı 1950’de bu oran %25’i görebilmiştir. 1950 öncesi dönemde kentleşme yönündeki hareketlerin bir başka özelliği açısından bu düşük oranında ki artış kırsal alanlardan kaynaklanmış göçlerle değil, büyük ölçüdeki kentlerin kendi içlerindeki dinamiklere bağlı olarak gerçekleşiyor olmasıdır. (Işık, Ş. 2005)

Yıllar	Kentsel Nüfus	%	Kırsal Nüfus	%
1927	3.305.879	24,2	10.342.391	75,8
1935	3.802.642	23,5	12.355.376	76,5
1940	4.346.249	24,4	13.474.701	75,6
1945	4.687.002	24,9	14.103.072	75,1
1950	5.244.337	25,0	15.702.851	75
1955	6.927.343	28,8	17.137.420	71,2
1960	8.859.731	31,9	18.895.089	68,1
1965	10.805.817	34,4	20.585.604	65,6
1970	13.691.101	38,5	21.914.075	61,5
1975	16.869.068	41,8	23.478.651	58,2
1980	19.645.007	43,9	25.091.950	56,1
1985	26.865.757	53,0	23.798.701	47,0
1990	33.326.351	59,0	23.146.684	41,0
2000	44.006.274	65,0	23.797.653	35,0

Tablo 3.1. Kentsel Nüfus Kırsal Nüfus Oranı

Kaynak: Işık, 2005

3.1.2. Kentleşmenin Başlaması (1950- 1963)

1950' den sonraki dönemde köyden kente göçün önemi hızlanmış olup büyük şehirlerin gündeminde gayrimenkullere yönelik sıkıntılar baş göstermeye başlamıştır. Yukarıda yer alan Tablo 3.1 de görüldüğü üzere 1950 yılında %25 olan kentli nüfusun oranı 1965 yılında %34,4 seviyesine ulaşmıştır. Kamusal olarak bir planlama olmadan başlamış olan yoğun göç hareketleri şehirlerdeki konut arzı talebin karşılayamamasına sebep olmakta ve gecekondulaşmalar başlamıştır. Gecekondulaşma ve çarpık kentleşmenin artmasıyla beraber konut sorunun büyüdüğü görülmektedir. 1958 senesinde, bu sorunların çözülmesi amacıyla İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. (Akbulut, H, 2023)

3.1.3. Planlı Dönem (1963-1980)

Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulması aynı zamanda DPT' nin hazırlamış olduğu kalkınma planları ile Türkiye planlı döneme girmiş bulunmaktadır. Bu döneme ait dört defa planlama süreci oluşturulmuştur. Birinci beş yıllık kalkınma planı, ikinci beş yıllık kalkınma planı, üçüncü beş yıllık kalkınma planları dönemlerindeki konut sorunlarının bir çözüme ulaşması için kredi ile destekleme planları yapılarak konut arzı sağlanmaya çalışılmıştır. Dördüncü beş yıllık kalkınma planındaki ise sosyal anlamda, ailelerin küçülme eğilimlerinin olması, yenilenme faktörleri, nüfus artışları gibi detaylar dikkate alınmış olup konut gereksinimlerine yönelik hesaplama yapılmıştır. Planlı dönemde yaşanmış olan aşırı artışların önlenmesine yönelik yapılmış devlet tarafından ucuz ucuz arsalar satın alınmış ve bu arsalarında altyapısını yaparak konut, sanayi, turizm alanları oluşturulması amacı güdülmüştür ve bu doğrultuda 1969 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. (Bal, H, 2012)

3.1.4. Ara Dönem (1980-1984)

Ara dönemde ise konut açığına yönelik ciddi bir yükselişin olduğu zirveye ulaştığı diyebileceğimiz dönem aralığını kapsamaktadır. Kaynakların konuta değil de daha çok imalat, enerji, ulaştırma sektörlerine yöneltildiği bir dönem diyebiliriz. Bu dönem de Bankalar Kurulu, konutları olmayanlara konut edindirmeye yönelik Milli Konut Politikası belirlemiştir. (Akbulut, H, 2023)

3.1.5. Liberal Dönem (1984-2003)

Piyasaya göre konut sahibi olmayanların konut taleplerine yönelik alternatif olarak sosyal konut geliştirmeye yönelik çalışmalar 1984 yılında 2985 sayılı toplu konut kanunu kurulmuş olup bu kanun kapsamında görev ve gelirleri ve denetimine yönelik harcamaların hangi alanda yapılması hususu belirlenmiştir. Bu kapsamdaki TOKİ, özel bütçeli bir şekilde kamu iktisadi olarak 1984 yılında kurulmuştur. (Akbulut, H, 2023)

1999 Marmara depremi neticesinde Acil Eylem Planı hazırlanmış olup bu planın beraberinde Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği başlatılmıştır. Bu planın çerçevesinde T. Emlak Bankası A.Ş.'nin kapatılmasıyla bankacılık dışında kalan bütün faaliyetler, Konut müsteşarlığının kapatılmasıyla beraber tüm görevleri de, Göçmen Konutları Koordinatörlüğü ve Ahıska Türkleri İskan Koordinatörlüğü'nün görevleri, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün kapatılmasını takiben tüm görev ve sorumlulukları, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Mesken İşleri Daire Başkanlığı'nın görevleri ile Başbakanlık Proje Uygulama Birimi'nin kaldırılmasına yönelik devam ediyor olan görevler TOKİ'ye devredilmiştir. Böylece bu yasal düzenlemeler beraberinde konut üretimi konusunda da TOKİ' nin görev ve yetkileri artırılmış olup ve karar verme mekanizmalarını aynı çatıda toplanmıştır. Beşinci beş yıllık kalkınma planında Toplu Konut Fonundan arsa ve alt yapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşmeye yönelik alanlar açılmakta ve bu yerleşmelere yönelik kredili olarak arsa tahsisi yapılması için önlemlerin alınması amaçlanmıştır. (Akbulut, H, 2023)

1992 yılında Sermaye Piyasası Kurulu, varlığa dayalı menkul kıymetler ile bağlantılı çıkarlar tebliği ile menkul kıymetleştirmeye başlamıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kuruluşu ve işleyişi ile ilgili temeller, 22.07.1995 tarihinde 22351 sayılı resmî gazetede yayınlanan seri: VI,7'nolu tebliğ ile atılmıştır. 2000 yılına kadar Türkiye, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Türkiye Emlak Bankası, Kooperatifler, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, yapı tasarruf hesabı, gayrimenkul sertifikaları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Emlak Bankası dahil olmak üzere konuta yönelik kurumsallaşmayı sağlamak ve konut sorunlarını çözmek için gerekli yapılanmaları kurmuş olsa da bu yapılanmalar doğru bir şekilde koordine edilmemiş ve değişen koşullara uygun yeni düzenlemeler yapılmamıştır. (Bal, H, Age, 20.)

Türkiye’de menkul kıymetleştirme adına yapılan uygulamaların bir türü olarak 1992 senesindeki sermaye piyasası kanununda düzenlenen varlığa dayalı menkul kıymet, bilançoda yer alan alacaklara dayalı menkul kıymet ihraç edilmesine imkan sağlayan konut finansmanına yönelik çok önemli bir finansal araç olmaktadır. Böyle bir düzenleme Türkiye’de konut finansmanında ipotekli konut kredilerine ilişkin menkul kıymetleştirmenin birinci yasal olan altyapısını oluşturmaktadır. (Ayan, E, Age, 60.)

Esasında Türkiye de konut finansmanına yönelik mevzuat için alt yapı oluşturulması erkenden başlamakta olup buna rağmen de uygulamada en fazla olarak kullanılan yöntem bankaların kullandırması olduğu konut kredilerinin oluşturulmuştur. Bunlara bağlı olarak da kaynağı kısa vadeli mevduat olarak bankaların kullanmış oldukları sendikasyon kredisidir. (Akbulut, H, 2023)

3.1.6. 1999 Marmara Depremi Sonrası Dönem (2003 ve Sonrası)

1999 senesinde yaşanmış olan deprem resmi sayılara göre 18.373 can kaybı olmuş ve 48.901 yaralı kayıtlara geçmiştir. Bu depremde 285.211 ev, 42.902 iş yeri zarar görmüştür. Deprem sebebiyle meydana gelmiş olan can ve mal kayıpları gerek resmi makamlara gerekse vatandaşlar için çok önemli bir hassasiyeti vardır. (Akbulut, H, 2023)

17 Ağustos 1999 Marmara depreminden hemen sonra 2000 senesinde yapılmış olan yapı denetimine yönelik yasalar ve deprem yönetmeliği bu zamana damgasını bulmuştur. Bu dönem de konut sahibi olmasıyla beraber depreme karşı sağlam ve kaliteli konutlara sahip olmak da önem arz etmeye başlamaktadır. Bununla beraber deprem yönetmeliğine uygun bir şekilde yapılmış olan konutlar için talepler daha çok olmuştur. Bu sebepten bu konutların kalitesine yönelik maliyet ve satış fiyatlarında da bu parametrelere bağlı bir şekilde artmıştır. (Akbulut, H, 2023)

Yıllar	Yüzölçüm (m ²)
1992	73 062 016
1993	85 080 806
1994	81 715 801
1995	83 956 863
1996	78 477 686
1997	83 388 824
1998	78 568 789
1999	62 761 914
2000	61 694 941
2001	57 449 494
2002	36 187 021

Tablo 3.2. 1992-2002 Yılları Arası Alınan Yapı İzin Belgesi

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/giris.zul> 31/03/2022

Bu süreçte yaşanmış olan düşük faiz oranları konut banka kredilerinde vadelerin uzaması ile gelir düzeyinin yükselmesiyle TOKİ tarafından alt ve orta gelir gruplarına yönelik olarak yapılan konut sayısında artma ile konut sahipliği tabana yayılma göstermiştir.

Yapı izin belgesinde yer alan bilgileri TÜİK ‘in yayınlaması ile 1992 senesinde 2002’ ye kadar yılda ortalama olarak yukarıda yer alan Tablo 3.2 de görüldüğü üzere yetmiş bir milyon inşaat izni verilmiştir. (Akbulut, H, 2023)

Yıl Year	Bina sayısı Number of building	Yıllık değişim Annual change (%)	Daire sayısı Number of dwelling unit	Yıllık değişim Annual change (%)	Yüzölçüm Floor area (m²)	Yıllık değişim Annual change (%)
2002	43 430	-	161 920	-	36 187 021	-
2003	50 140	15.5	202 854	25.3	45 516 030	25.8
2004	75 495	50.6	330 446	62.9	69 719 611	53.2
2005	114 254	51.3	546 618	65.4	106 424 587	52.6
2006	114 204	0.0	600 387	9.8	122 909 886	15.5
2007	106 659	-6.6	584 955	-2.6	125 067 023	1.8
2008	95 193	-10.8	503 565	-13.9	103 846 233	-17.0
2009	92 342	-3.0	518 475	3.0	100 726 544	-3.0
2010	139 616	51.2	907 451	75.0	176 429 366	75.2
2011	101 900	-27.0	650 127	-28.4	123 621 864	-29.9
2012	107 816	5.8	771 878	18.7	158 749 723	28.4
2013	121 754	12.9	839 630	8.8	175 807 606	10.7
2014	139 541	14.6	1 031 754	22.9	220 653 829	25.5
2015	125 741	-9.9	897 230	-13.0	189 674 525	-14.0
2016	134 099	6.6	1 006 650	12.2	206 971 538	9.1
2017	161 921	20.7	1 405 447	39.6	287 333 966	38.8
2018	104 509	-35.5	669 165	-52.4	149 438 529	-48.0
2019	55 717	-46.7	319 720	-52.2	73 351 564	-50.9
2020	96 001	72.3	555 337	73.7	112 343 460	53.2
2021	136 474	42.2	709 936	27.8	148 614 708	32.3

Tablo 3.3. 2002-2021 Yılları Arası Alınan Yapı İzin Belgesi

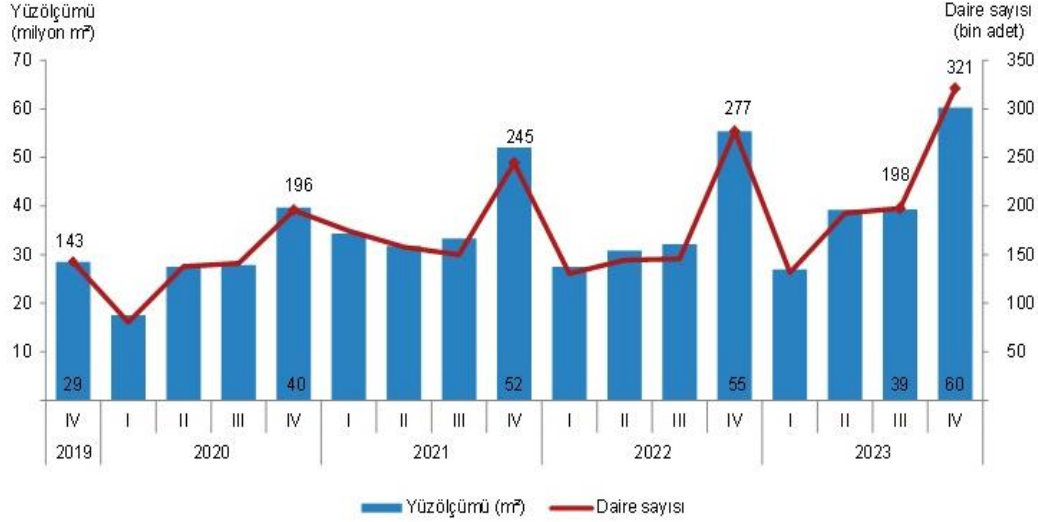
Kaynak: TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri

Bu sayı 2003 yılı ile 2021 senesi arasında on dokuz senelik dönemde tablo 3.3 te konut üretimi görüldüğü üzere senelik olarak yüz kırk iki milyon metrekare şeklinde olmuştur. Konut üretimi bu yeni zamanda iki katına çıkmış olmaktadır. (Akbulut, H, 2023)

Bu dönem 1990'lı senelerde başlamış mevzuat alt yapısının yenilenmesi ve yeni enstrümanların kullanımının daha da artırılabilir hale gelmesi için çalışmalar başlatılmıştır bu dönemde. Konut finansmanına yönelik olarak en kapsamlı yapılan düzenleme 2007 yılı mart ayında yürürlüğe girmiş aynı zamanda kamuoyunda 'mortgage kanunu' olarak bilinen 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun olmaktadır.

5582 sayılı konut finansman sistemine yönelik kanun hem ipotekli konut kredileri ve bunların kaldırılması aynı zamanda ipotekli konut kredilerine bağlı olarak menkul kıymetleştirme sebebiyle oluşabilecek finansal araçlar tanımlanmaktadır.

2003 senesi ve sonrasında da döneme damgasını vurmuş olan önemli detaylardan biriside Toplu Konut İdaresinin aktif olarak yoğun şekilde sektöre girmesi ile olmuştur.



Şekil 3.1. Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Daire Sayısı ve Yüzölçümü, IV. Çeyrek 2023

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri

TÜİK verilerine göre Yapı İzin İstatistikleri IV. Çeyrek Raporu baz alındığında bu yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde 2023 yılı Ekim-Aralık aylarına gelindiğinde %8,8 oranında bir artış olduğu görülmektedir.

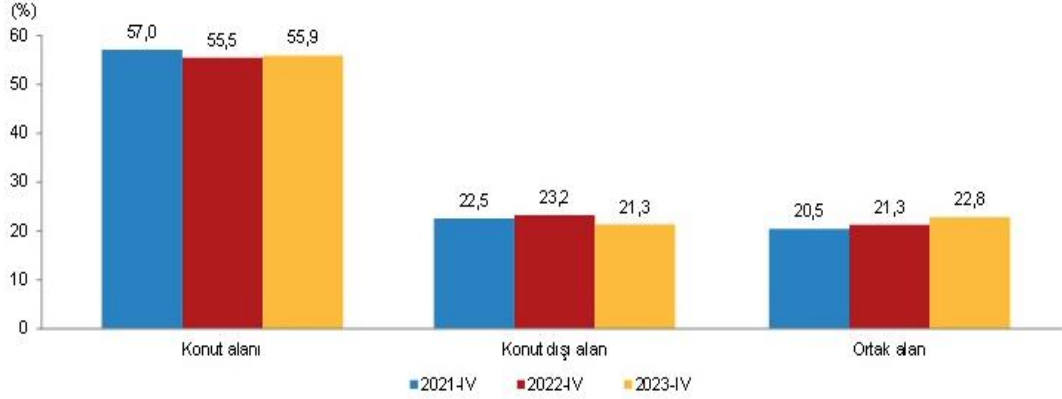
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 535	44,1	726 649	30,9	151 476 324	34,5
	I	33 555	136,9	174 579	116,8	34 289 623	95,3
	II	30 530	55,6	157 670	14,4	31 774 138	15,6
	III	30 425	20,2	149 855	6,2	33 331 148	19,6
	IV	44 025	18,7	244 545	25,0	52 081 415	31,2
2022		127 885	-7,7	697 596	-4,0	145 923 449	-3,7
	I	26 139	-22,1	130 400	-25,3	27 506 415	-19,8
	II	29 083	-4,7	144 521	-8,3	30 806 048	-3,0
	III	28 322	-6,9	145 840	-2,7	32 188 352	-3,4
	IV	44 341	0,7	276 835	13,2	55 422 634	6,4
2023		138 270	8,1	843 077	20,9	165 826 402	13,6
	I	23 889	-8,6	131 543	0,9	26 951 574	-2,0
	II	31 093	6,9	192 652	33,3	39 236 670	27,4
	III	35 464	25,2	197 624	35,5	39 356 502	22,3
	IV	47 824	7,9	321 258	16,0	60 281 655	8,8

Tablo 3.4. Yapı Ruhsatı İstatistikleri, IV. Çeyrek, 2023

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri

Tablo da görüldüğü gibi bir senenin yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı IV. Çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilmiş olan yapılara yönelik bina sayısı %7,9 daire sayısı %16,0 ve yüzölçümü %8,8 oranında artış gözlemlenmiştir.

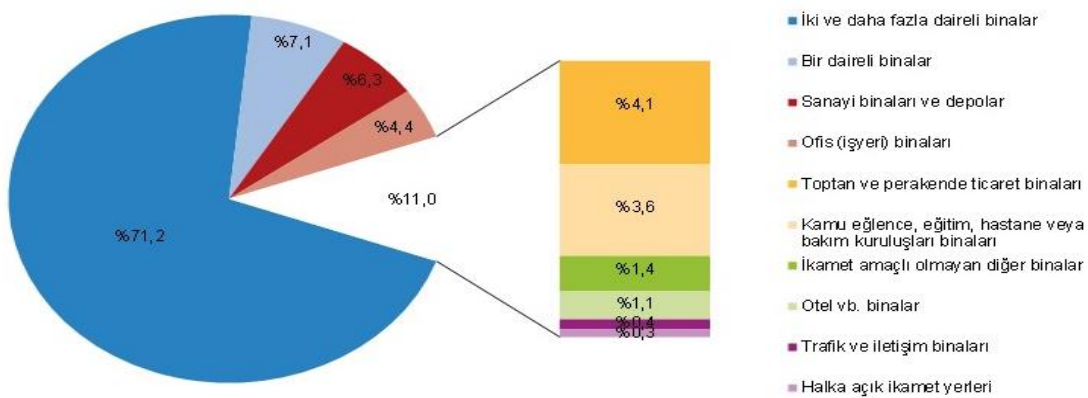


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Şekil 3.2. Yapı Ruhsatı Verilen Konut, Konut Dışı ve Ortak Alanların Yüz ölçüm Payları, IV. Çeyrek, 2023

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri

Toplam yüzölçümün %55,9'u konut alanı olarak gerçekleşme olduğu görülmektedir. Belediyeler tarafından 2023 senesi IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 60,3 milyon m² iken; bunun 33,7 milyon m²'si konut, 12,8 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu sayılar doğrultusunda konut üretimindeki hızlı artış gözler önüne serilmektedir.

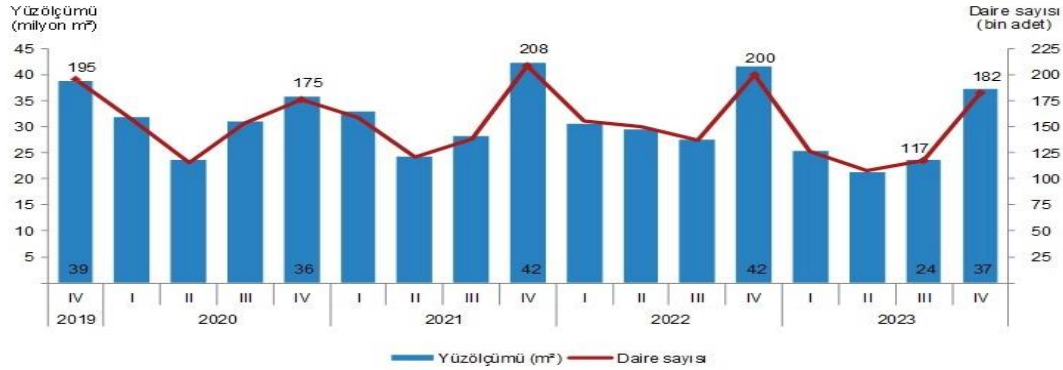


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Şekil 3.3. Yapı Ruhsatı Verilen Konut, Konut Dışı ve Ortak Alanların Yüz ölçüm Pasta Grafiği Payları, IV. Çeyrek 2023

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri

Yukarıdaki pasta grafiğinde de görüldüğü gibi en yüksek yüz ölçüm payı %71,2 ile iki ve daha fazla daireli binaların olduğu görülmektedir. Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 42,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı amaçlı binalar sahip olduğu görülmektedir. Bunu 4,3 milyon m² ile bir daireli binalar izlediği söylenebilir.



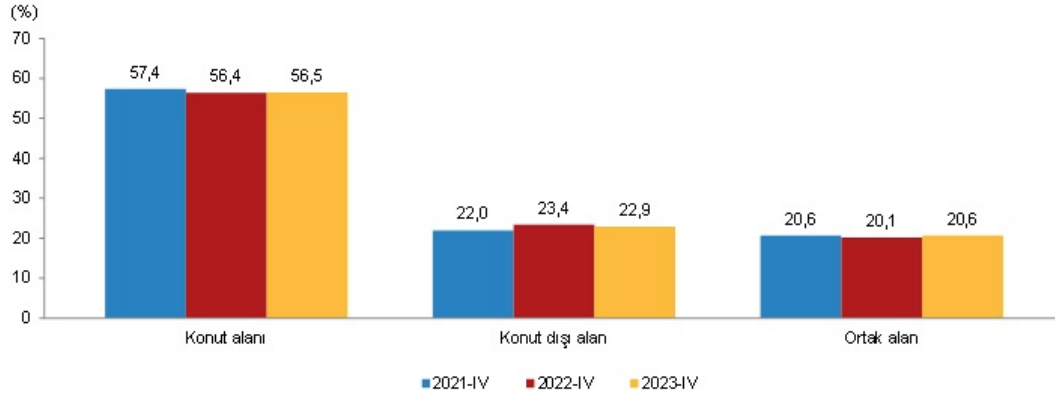
Şekil 3.4. Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Daire Sayısı ve Yüzölçümü, IV.Çeyrek

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		92 111	18,3	626 685	4,4	127 679 222	4,5
	I	20 973	12,8	159 073	2,0	33 027 391	3,8
	II	18 508	27,7	120 929	5,2	24 282 373	3,0
	III	21 944	4,0	138 570	-9,8	28 251 712	-8,9
	IV	30 686	29,7	208 113	18,6	42 117 746	17,6
2022		99 167	7,7	642 325	2,5	129 021 356	1,1
	I	22 488	7,2	155 510	-2,2	30 456 510	-7,8
	II	22 990	24,2	149 528	23,6	29 493 388	21,5
	III	22 836	4,1	137 558	-0,7	27 559 899	-2,4
	IV	30 853	0,5	199 729	-4,0	41 511 558	-1,4
2023		86 654	-12,6	533 375	-17,0	107 369 977	-16,8
	I	20 215	-10,1	126 281	-18,8	25 268 904	-17,0
	II	18 031	-21,6	107 824	-27,9	21 213 720	-28,1
	III	19 715	-13,7	117 224	-14,8	23 717 479	-13,9
	IV	28 693	-7,0	182 046	-8,9	37 169 874	-10,5

Tablo 3.5. Yapı Ruhsatı İstatistikleri, IV. Çeyrek 2023

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %10,5 azaldığı, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %7,0, daire sayısı %8,9 ve yüzölçümü %10,5 azalma yaşandığı görülmektedir.

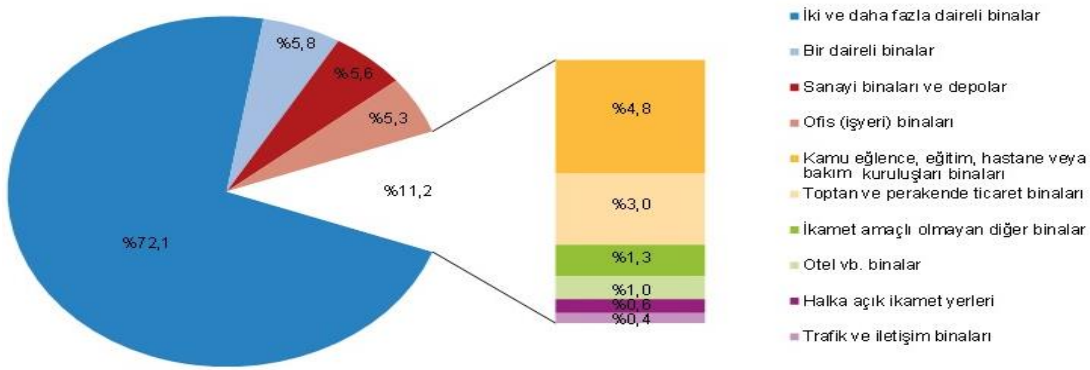


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Şekil 3.5. Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Konut, Konut Dışı ve Ortak Alanların Yüzölçümü payları IV. Çeyrek, 2023

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri

Yukarı da yer alan sütun grafiğinden anlaşıldığı üzere Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. Çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümleri 37,2 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²' si konut, 8,5 milyon m²'si konut dışı ve 7,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleştiği görülmektedir.



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Şekil 3.6. Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Kullanma Amacına Göre Yüzölçümü Payları, IV. Çeyrek 2023

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri

Yukarıda pasta grafiğinde de görüldüğü gibi en yüksek yüz ölçüm payı %72,1 ile iki ve daha fazla daireli binalarda yaşandığı görülmekte olup, Belediyeler tarafından 2023 yılı IV. Çeyreğindeki yapı kullanma izin belgesi verilmiş olan yapılarda kullanma amacına uygun olarak en yüksek yüz ölçüm payına 26,8 milyon m² ile iki ve daha fazla

daireye sahip olmuş olduğu, bunu 2,2 milyon m² ile bir daireli binaların takip ettiği görülmektedir.

3.1.7. 2010-2020'ler ve Kentsel Dönüşüm Dönemi

Sıklaşan yapılaşma durumları, arsa ve araziye yönelik düzenlemelerde uygulamalara ilişkin söz konusu olan problemler, imar planlarına yönelik yapılan düzenlemelerde kentlerin yoğun olarak yapılaşması ve alanlarında yer alan donatı koşullarının yüksek olması, Türkiye' nin bir gerçeği olarak önümüzde duran deprem risklerine karşı olarak önlem alınmasına yönelik yapılacak olan yenileme ve tamamen yıkılması gereken yerlerdeki yapıların üretimine yönelik ihtiyaçlar kentlerin dönüştürülmesi gibi zorunluluğu ortaya çıkarmıştır. Buna bağlı olarak, Kentsel dönüşüm, afetlere karşı ve kentsel risklere karşı hassas, köhne olan, çarpık yapılaşmalar, altyapısı yetersiz olan yapılar, niteliksiz yapılar, sık sık dizilmiş yapılar, yasal ve imara uygun olmayan konumlarda yer alan yapılar, mülkiyetlerinin; yeni imar planlarına yönelik veriler ile bunlara uygun şekilde yapılan düzenlemeler olarak da kentsel dönüşümü tanımlayabiliriz.

Kentsel Dönüşüm süresinde güçlü olarak ortaya konulacak olan süreç içerisine insanların dahil edilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla de kentleri kentsel ölçekte düşünülerek göz önüne alınması gereken hususlar olarak sosyal yapısı ve yaşayan dokusu düşünülerek yapısal olarak dönüştürmeye dayanması gerekmektedir. Bu süreci kenti tanımlayan bazı yapılar takip eder bunları sıralayacak olursak değer haritaları, yoğunluk haritaları, yoksulluk haritaları, yoksunluk haritaları ve silüet haritaları gibi stratejik haritaların hazırlanmasına yönelik olarak ifade edebiliriz. Aşama olarak ilerleyen bu süreçler için önemli olan üzerinde dikkat edilmesi gereken üç husus vardır. (Kılıç, H. 2014)

Birinci, Stratejik vizyon olarak tanımlanmış olan, dönüşümün parsel veya proje bazında yer almayan, daha geniş bir vizyonla yapılmasıdır. İkincisi, Stratejik Kentsel Planlamadır. Sürecin bir kentsel vizyon kurgusu olması temelinde ilerletilmesi gerekiyor. Üçüncü olarak odak ise Stratejik Kentsel Tasarımdır. Tasarımın ilkelerinin, tasarımdan etkilenecek olan insanlarla belirlenmesi esas alınmaktadır. Böyle bir aşamada sonuç elde etmek analizleriyle beraber olarak neresinin dönüşüme tabi, neresinin gelişim alanının kapsadığını, yaşayan insanların ne kadar hangi ölçüde etkileneceklerine yönelik olarak bilimsel olarak kararlar alınabilmektedir. Temenni

olarak şunu da belirtecek olursam; 21.yy. Türkiye’inde, Dünyada kentsel tasarım ilkelerine yönelik olarak uygulanmış başarılı kentsel dönüşümün proje kapsamında bu alandaki gelişmeleri özümseyen, parsel bazında değil kentsel ölçekte ele alınması yaşamış olan sosyal yapı açısından önemli olarak akıllı ve sürdürülebilir kentlerin planlanması esas alınmalıdır. (Oskay, G. 2020)

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olarak yapılmış olan açıklamalarda 2020 senesinden beri Türkiye de altı milyon yedi yüz bin konutun dönüştürülmesi öngörülmektedir. Bu sayı 2024 senesi itibari ile depreminde etkisi ile değişiklik göstermekte olup depreme yönelik çalışmalar ile yön kazanmaktadır. Doğal olarak bakacak olursak bu konutların kısa bir süre içerisinde dönüştürülmesi beklenemez tabi. Böyle bir süreçte kesin olarak on yıllara yayılabilmektedir. Fakat deprem olgusu sebebiyle sağlıklı bir inşa edilmesi konutların ve şehirlerin devamlı olarak tehdit oluşturmalarına sebep olmaktadır ve böylece kentsel dönüşüm sürekli bir şekilde gündemde kalmaktadır buda konut piyasasında önemli bir ölçüde etki oluşturmaktadır. (Altan, M.F. ve Hastürk, O. 2023)

İnşaat ve gayrimenkule yönelik alt bileşenlere bakacak olursak daha çevreci, karbon salınımı açısından daha az ve iklim dostu olan çalışmalar ile ilgili olarak gerekli maddelerin hazırlanması büyük önem taşımaktadır. Böyle bir bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım olarak bu aşamaya kadar belli bir standartların sağlanmasına yönelik gelecek dönemler için hayati diyebileceğimiz önem taşımaktadır. Ulusal iklim standartlarının geliştirici çevreci bir hassasiyet taşıyarak uygulamasına yönelik sürdürülebilirlik açısından fayda sağlayacaktır. Kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı binaların yapılması yönünde bir amaç belirlenerek yeni kurulacak olan banka yolu ile oluşturulan finansman modelleri/ürünlerinin geliştirilmesine yönelik hem de bölge/mahalle bazlı olarak yapısal çözümlerin ivedilikle üretilmesi yerinde bir davranış olacaktır.

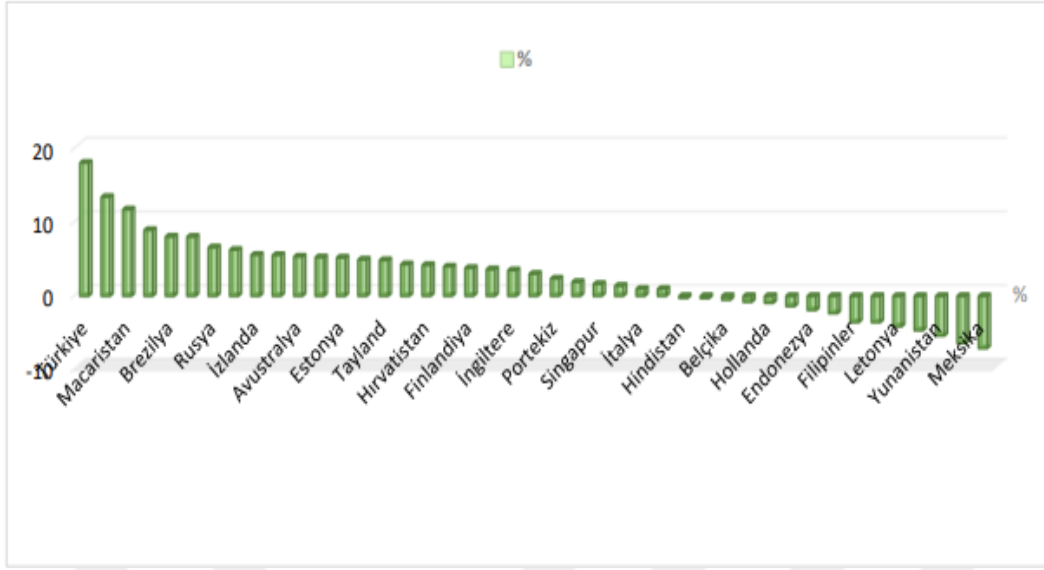
3.1.8. Pandemi ve Sonrasındaki Dönem

Ekonomik yönden kalkınma ve büyüme açısından konut piyasası büyük önem taşımaktadır. Piyasa, bir ülke açısından sosyal ve ekonomik olarak kalkınmada önemli bir rol oynamakta olup, istihdam, işgücü, tasarruf, yatırım gibi önem arz eden makroekonomi olarak göstergelere yönelik olarak bunlar üzerinde ekonomik büyümeye ve kalkınmaya katkı sağlamaktadır. Nitelikli olarak konutların üretimi ve

kullanımı çevrenin yanı sıra insanların refahını düşünen fiziksel aynı zamanda zihinsel olarak olumlu etki oluşturur. Böyle bir sebebi olunca da hem devletin hem de bireylerin nitelikli konut inşasına yönelik, sürdürülebilir kalkınma ve ekonomik olarak verimliliğin artmasına yönelik gerekli koşullar arasında yer almaktadır. Ayrı olarak da konut yaşam maliyetine endeksinin hesaplanmasında kullanılmış olan göstergelerden birisi olması sebebiyle önem arz etmektedir.

2019 senesinden sonra ortaya çıkan COVID-19 yani pandemi sürecinin hem küresel çapta hem de ulusal çapta büyük etkileri olmuştur. Hem kredi oranlarında hem konut fiyatlarında yaşanan artışlarda hemde toplam konut satışları, küresel ve ulusal açıdan konut fiyat endeksleri baz alınarak bir inceleme yapılırsa Türkiye'nin kredi artış oranları %18,10 olduğu ve konut fiyatlarına yönelik artış oranının ise %13,19 olduğu görülmektedir. Böylece Türkiye bu artış oranları açısından bir sıralamaya girdiğinde listenin başında olduğu görülmektedir. IMF Küresel Konut Fiyat Endeksi 2020 senesinin üçüncü çeyreğinde, 169,77 değeri ile yüksek diyebileceğimiz bir düzeye ulaşmıştır. Türkiye'de toplam olarak konut satışlarını pandemi sürecinde 2019 yılının ikinci yarısında sonra başlamış olan faiz indirimleri ve kredinin kolaylaştırılması sonucunda önemli bir artış eğilimine yöneldiği görülmektedir. Bundan sonrasında ise faizlerin tekrar yükselmesinin, koşullarının zorlaşması ve inşaata yönelik maliyetlerin artması sonucunda çok hızlı bir gerilemeye girmiştir. (Usanmaz, D. 2021)

2020 senesinden itibaren dünyada yayılmış olan Covid-19 salgını hemen hemen olarak her ekonomik koşullar ve sosyal olarak değişkenlik göstermektedir. Beklenmedik olarak riskler ortaya çıkmış olup küresel iş yapma şekilleri karar alma yönünde pek çok yönetsel süreç yeni oluşan koşullara göre şekil almak zorunda kalmıştır. Böyle yaşanan beklenmedik bir süreç inşaat ve gayrimenkul sektörü gerek iş yapılışı olarak gerekse de talep yönünden olumsuz yönde etkilenmesine sebep olmuştur. (Usanmaz, D. 2021)



Şekil 3.7. Reel Kredi Büyümesindeki Değişim (bir önceki yıl boyunca): 2019-2020

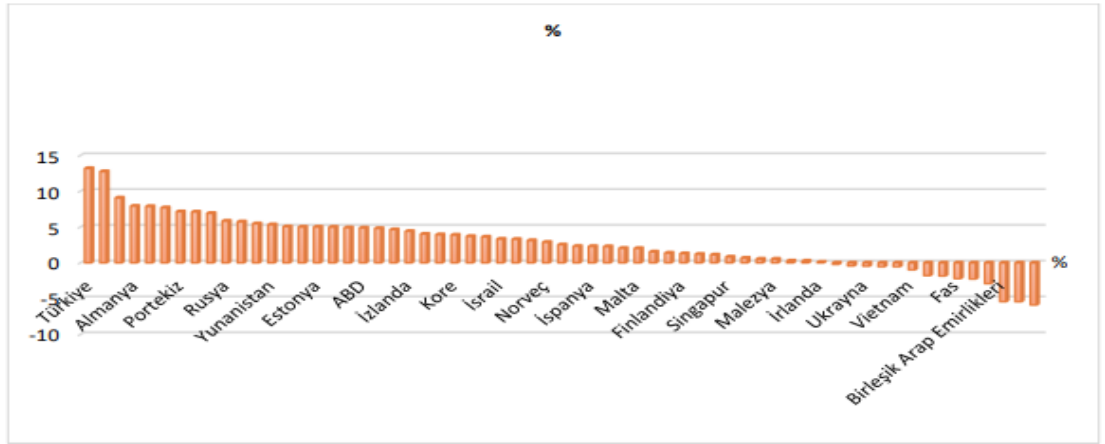
Kaynak: IMF Global Housing Watch, 2021

Yukarıda yer alan Şekil 3.7 de bir önceki seneye bakarsak aynı dönem için, 2020 senesinin üçüncü çeyreğinde gerçekleşmiş olan kredi artış oranları göz önüne alındığı zaman 43 ülke arasında %18,10 olarak en yüksek olan kredi artış oranı Türkiye'ye aittir. %13,46 ve %11,76 ile Çin ve Macaristan ikinci ve üçüncü sırada yer almaktadır. En düşük artış oranı ise %0,97 ile ABD olmuştur. 29 ile 43. Sıra arasında 15 ülkeye kredi büyümesi yönünden bakılacak olursa artış yerini düşüşe bırakmıştır. Kredi büyümesindeki gerilemelere bakacak olursak en fazla gerileme %7,11 ile Meksika olmuştur. Meksika'yı %-6,43 ve %-5,40 ile Ukrayna ile Yunanistan takip etmektedir. (Usanmaz, D, 2021)

Faiz oranlarına bakacak olursak konut fiyatları üzerinde direkt etkiye sahiptir. Faiz oranlarında yaşanan düşme konut talebini ve konut fiyatlarını arttırmaktadır. Fakat bunun yanında faiz oranlarında yaşanan düşüş sebebine de dikkat etmek gerekmektedir. Faiz oranlarındaki düşme sebebi ekonomik bir zayıflama ise şayet konut talebi artış göstermeyebilir. Aynı zamanda bu faiz oranlarındaki düşüş kalıcı mı yoksa döngüsel olarak mı olmakta buna da bakmak gerekmektedir. İnsanlar tarafından faiz oranlarında yaşanan düşüşün kalıcı olduğuna ve bu şekilde devam edeceğine yönelik bir beklenti var ise şayet konut talebinde büyük oranda artış görülebilir. Kredilere yönelik yaşanan değişikliklerde konut talebine yönelik artışa sebep olabilir. Bunun sebebi olarak ise kredi standartları önem taşıması sonucunda konut talebinin artışı kolaylaştıracağıdır. Merkez bankaları para politikaları ile faiz oranlarını, kredi

koşullarını, konut fiyatlarını ve taleplerini etkilemektedir. Merkez bankasının ekonomiye ve finansal sistemlere göre risk faktörlerini göz önüne alması ve uygulamış olduğu politikaların etkileri anlayıp buna göre nasıl hareket edeceğini belirlemesi için aynı zamanda konut piyasalarında yaşanan değişiklikleri bilmesi, tahminlerde bulunabilmesi gerekmektedir. (Bank of England, 2020).

Söz konusu zaman diliminde konut kredilerine yönelik büyümede Türkiye'nin en önsiralarda yer almasının çok önemli bir nedeni hükümetin kamu bankalarından aldığı destek ile düşük faiz politikaları izlemesi olduğu söylenebilir. TCMB'nin 25 Temmuz tarihinde gerçekleştirmiş olduğu faiz oranlarındaki indirim politikası sonucunda kamu bankalarının desteği ile konut kredilerinde ciddi oranda bir faiz indirimine gidilmiştir. Konut kredisinde 26 Temmuz %20,49, 2 Ağustos ise %18,45 olan senelik artış ortalama bileşik faiz oranı 9 Ağustos tarihinde %13,64 düzeyinde inmiştir. Bu sebepten dolayı da konut faiz oranlarında yaşanmış olan böyle bir hızlı düşüş faiz yükünü azaltmış olup kredi talebini de ciddi bir şekilde arttırmış olmaktadır. (Usanmaz, D, 2021)

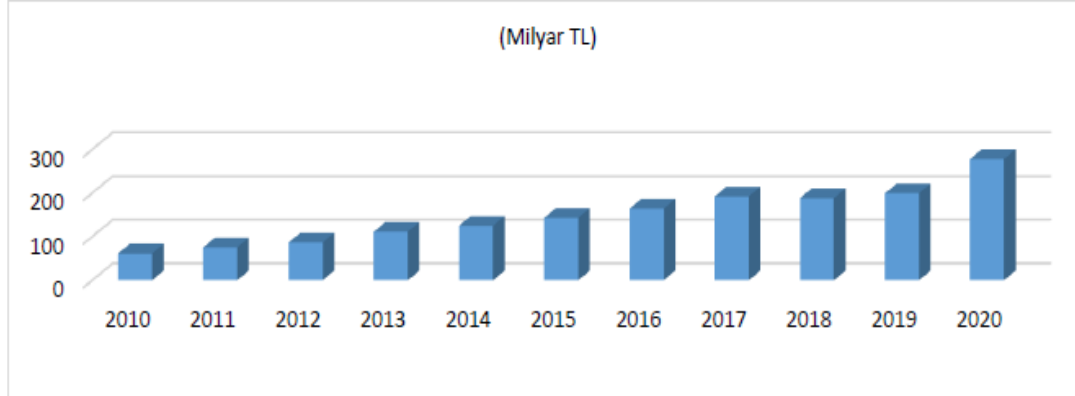


Şekil 3.8. Ev Fiyatlarındaki Reel Değişim (bir önceki yıl boyunca):2019-2020

Kaynak: IMF, Global Housing Watch, 2021

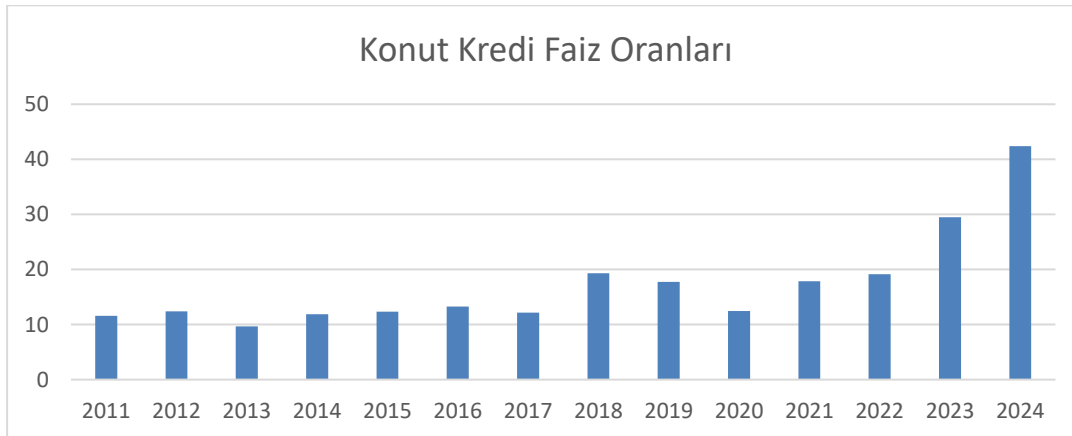
Yukarıda Şekil 3.8 de yer alan IMF tarafından belli zaman dilimlerinde hazırlanmış olan konut izleme raporunda yer alan veriler ile 2020 senesi üçüncü çeyrek baz alındığında bir önceki senede aynı dönemde konut fiyatlarındaki artış oranları karşılaştırıldığı zaman ilk sırayı %13,19'luk pay ile Türkiye almıştır. 63 ülkeye yer verilmiş olan raporda bir sıralama yapılacak olursa %12,75 ve %9,07'lik oranlar ile Lüksemburg ikinci Hırvatistan üçüncü sırada yer almıştır. Bu zaman diliminde Türkiye' de konut fiyatlarında ortaya çıkmış olan yükselmeye temel sebep olarak

konut kredilerindeki faiz düşüşleri sonucunda konut talebinde artışlara sebep olmaktadır. Fakat konut talebinde yaşanan bu artışın konut fiyatlarını da yükselttiği bir gerçektir. (Usanmaz, D. 2021)



Şekil 3.9. Türkiye'de Konut Kredilerinin Gelişimi: 2010-2020

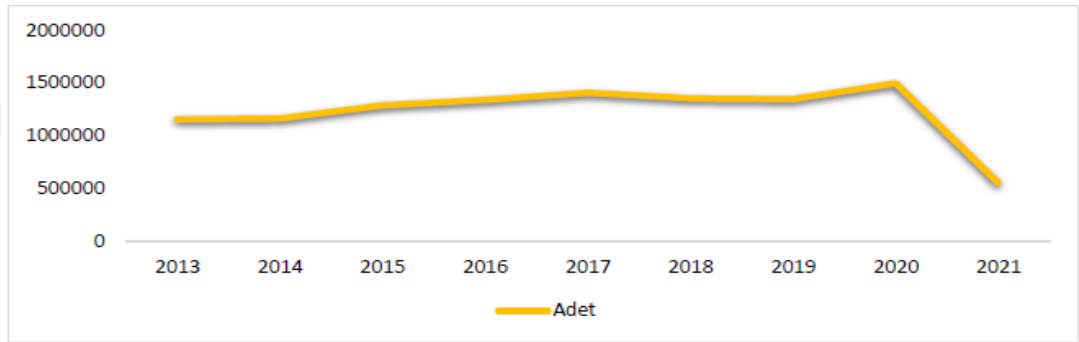
Kaynak: BDDK, 2021, Türk Bankacılık Sektörünün Temel Göstergeleri, Aralık 2020
Yukarıda ki Şekil 3.9'da yer alan veriler doğrultusunda, 2010 senesinden bu 2020 senesi arasında konut kredisine yönelik faizlerde yaşanan dalgalanmaların olmasıyla beraber aşağıya doğru bir yönelim olduğu gözlemlenebilir. Kredi maliyetlerinde yaşanan azalış tek başına kriter olmamasıyla beraber diğer makroekonomik koşullara uygun olması halinde (maliyetler, kredi vadesinin uzamasına yönelik, ekonomik olarak beklentilerin olması vb. gibi) konut kredisine yönelik konutlara olan taleplerde artış meydana gelir. 2010-2020 seneleri arasında yaşanan konut kredilerine yönelik gelişimler bakıldığında zaman 2018 senesi dışında konut kredilerinde devamlı yaşanan bir artış olduğu görülmektedir. Aralık ayı 2020 döneminde de konut kredilerinin 278 milyar TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. (Usanmaz, D. 2021)



Şekil 3.10. Türkiye de Konut Faiz Oranları 2011-2024

Kaynak: TCMB

Yukarıda yer alan Şekil 3.10 da görüldüğü gibi 2011 senesi ile 2024 arasında konut kredisine yönelik konut faiz oranlarında yaşanan dalgalanmalar bu seneler arasında da devam etmektedir. 2011- 2024 seneleri arasında yaşanmış olan konut kredilerine yönelik gelişmelere bakıldığında zaman 2019 senesine kadar sürekli bir dalgalanma söz konusu olmuştur. 2020 senesinden sonra sürekli konut faiz oranlarında bir artış yaşanmıştır. 2024 senesinde en yüksek faiz oranlarına ulaşılmıştır ve çok yüksek seyirde devam etmektedir. (Usanmaz, D. 2021)

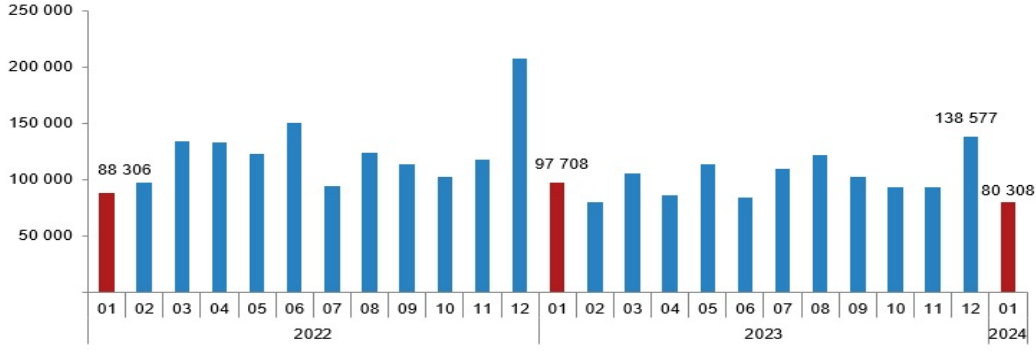


Şekil 3.11. Yıllara Göre Konut Satış Sayıları: 2013-2021

Kaynak: Konut Satış İstatistikleri, 2021

2021 yılı verileri haziran ayı itibariyle alınmıştır.

Türkiye’deki konut satışlarına bakacak olursak 2013 senesinden 2017 senesine kadar geçen sürede artış eğiliminin olmuş olduğu ortaya çıkmıştır. Konut satışların da yönelik 2013 senesinde 1 157 190’dan 2017 senesinde 1 409 314’e yükseldiği görülmektedir. Fakat 2018-2019 senelerinde yaşanan düşüş sırayla 1 375 398 ve 1 348 729 şeklinde gerçekleşmiştir. 2019 senesinin ortalarından sonra COVID-19 süresi boyunca hükümet tarafından uygulanmış olan düşük faiz politikasının da etkisiyle beraber konut faizlerinde yaşanmış olan hızlı bir şekilde düşüş faizin yükünü azaltmış olup kredi talebinde yaşanan artışa paralel bir şekilde ilerlemiştir. 2018 senesinde bir önceki seneye oranla %2,4, 2019 senesinde ise %1,9 azalma olduğu konut satışları 2020 senesinde ise %11,2 oranında artış göstermiş ve 1 499 316 olarak gerçekleştiği görülmektedir. 2021 senesinde ocak ayından hemen bir önceki senenin aynı ayında %37,9 oranında azalma yaşandığı görülmektedir. (Usanmaz, D. 2021)



Şekil 3.12. Konut Satış İstatistikleri Ocak 2024

Kaynak: TUIK, Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2024

Yukarıda yer alan grafikten anlaşıldığı üzere Türkiye genelinde bakılacak olursa konut satışları ocak ayında bir önceki senenin aynı ayına göre %17,8 oranında azalarak 80 bin 308 oldu. Konut satışları açısından İstanbul 13 bin 423 konut satışı %16,7 oranı ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 6 bin 709 konut satışı oransal olarak %8,4 pay ile Ankara, 5 bin 250 konut satışı ve %6,5 pay ile Antalya izledi. Konut satışının en az olmuş olduğu iller sırası ile 17 konut Ardahan, 38 konut ile Hakkari ve 40 konut ile Bayburt takip etti.

Dünyada ve ülkelerin kendi ekonomik yapıları üzerinde toplumsal olarak kültürlerinin de büyük önem taşıdığı bir etki oluşturduğu görülmekte olup bu çerçevede böyle bir ülkede yaşayan insanların tasarruf yapmaları ve tasarruflarını değerlendirme yönünden alışkanlık kazanılması önem taşımaktadır. Türkiye de bu anlamda dünyada farklı farklı anlayıp biçimlerine sahip ülkeler arasında değerlendirilmektedir. Çünkü konut ve gayrimenkul sektörüne yönelik Türkiye' de geçmişte daha yoğun olmasıyla beraber olarak şu anda da en güvenilir yatırım aracı olarak görülmektedir. Bu sebepten zaman zaman ekonomik yönden bağımsız şekilde de olarak bu sektöre önemli derecede yatırımlar yapılmaktadır. (Usanmaz, D. 2021)

Faiz indirimi kampanyaları ve artan göç nedeniyle konut sektörü pandemiden en az etkilenen sektör olmuştur. Pandemi sonrası artan enflasyondan kaçınmak isteyen yatırımcılar, yeşil ve sosyal alanlara sahip projeler başta olmak üzere konuta olan talebi arttırmıştır. (Özgür, A. MRICS)

Uzaktan çalışma modeli, yaz sezonu dışında güney bölgelerinde yerleşik insan sayısının artmasına neden olmuştur. Faiz indirimi kampanyaları ve bu bölgelerde artan talep nedeniyle konut kira ve satışları, pandemiden en az etkilenen sektör olmuştur.

Ekonomik olarak daha uygun olduğu için pandemi sırasında ve ardından "Tiny House" olarak adlandırılan tarım veya orman arazilerine yapılan binaların sayısı hızla artmaktadır. Şehir hayatından uzak, doğaya yakın küçük konut projeleri ve arsalar ilgi çekici olmaya başladı. (Özgür, A. MRICS)

Şehir hayatından uzak, doğaya yakın küçük konut projeleri ve arsalar ilgi çekici olmaya başlamıştır. Birkaç önemli konut geliştirici, konut geliştirip yap-sat modeli yerine arsa geliştirip arsa satışı modeline geçmiştir. Artan konut fiyatlarıyla birlikte arsa geliştirip satma modelleri daha da popüler hale gelmesi beklenmektedir. (Özgür, A. MRICS)

3.1.9. 6 Şubat Depremi Sonrasındaki Dönem

Ülkemizde olağanüstü bir doğal afet olan 11 ili doğrudan etkileyen yıkımlara neden olan depremin hem de ekonomik hem de insani olarak zararlara neden olmaktadır. Bu zorlu süreci birlikte atlatmak çok önemlidir. İnşaat sektörü başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetler, deprem felaketinin neden olduğu göç ve yıkılan şehirlerin yeniden inşa edilmesi sürecinden etkilenecektir. Diğer yandan da yaşanan can kayıpları ülkemizi derinden etkiledi. Başta inşaat sektörü olmak üzere hem kamu ve özel sektör hem de halkımız, ülkenin yaralarının sarılıp bu sürecin atlatılması için bütün paydaşların birlikte çalışması gerektiği açıktır. Küresel ekonomideki gelişmeler göz önüne alındığında, 2023 yılı ilk çeyreğinde de enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemler vardı. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ulusal büyüme de yavaşlamaya başlamaktadır. Yüksek enflasyon, artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep nedeniyle batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon olasılığını gündeme getirdi. Gelişmekte olan ülkelerde ise, işsizlik ve küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi nedeniyle dış kaynağa ulaşma maliyeti artacaktır. Fed'in yılın ilk çeyreğinde aldığı önlemler Amerika Birleşik Devletleri enflasyonunu geri çekmeye başlamış, ancak büyüme ve istihdam kayıpları beklentilerin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen, başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları piyasaya para politikalarını sıkılaştırmaya devam edeceklerine dair sinyaller vermişlerdir. Türkiye'de son meydana gelen 6 Şubat depremleri, konutların depreme dayanıklılığının önemini yeniden gündeme getirmiş oldu. Her büyük depremin ardından konut fiyatlarında meydana gelen değişiklikler, depremin konut piyasasında ekonomiyi etkilediğini göstermektedir. Bununla birlikte,

konutların depreme dayanıklılığının konut fiyatları ile ilişkisinin literatürde yeterince incelenmediği bir konudur. Bu araştırma, Türkiye'nin iki önemli deprem bölgesi olan İstanbul ve İzmir'de depreme dayanıklılığın konut fiyatlarına etkisini incelemektedir. Her iki ilde de depreme dayanıklılığın konut fiyatlarına önemli bir etkisi olmadı. Merkeze yakınlık, denize yakınlık, sanayiye yakınlık, asansör ve otopark gibi farklı faktörlerin konut fiyatlarını etkilediği belirlenmiştir. Yılın ilk çeyreğinde ekonomik gelişmeleri, Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa Birleşik Devletlerinden bazı bankaların zor durumlarının azalması ve kamu otoritelerinin krizi daha da büyümeden korunma çabalarına damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemlerle olan doğrudan bağlantıları, sistemik risk ve finansal açıdan sağlık açısından dikkate alınması gereken önemli faktörlerdir. Görünüşe göre bu değişiklikler, sıkı para politikalarında kısa bir gevşeme ile sonuçlandı. Bununla birlikte hem Fed hem de ECB, enflasyonu önlemek için sıkı politikalarını sürdüreceklerini belirtmişlerdir. "Büyüme" çözümleri ise durum ve iyi özetleyen makroekonomik değişkendir. Hangi işlemin hangi yönde yönlendirildiğinin kalıcı olması sağlanacaktır. Daha önce belirtilen ülkede risk artışının artması ve gelişmiş merkez banka politikalarının 2022 yılının ikinci yarısından itibaren küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlaması, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. 2023'e kadar benzer bir yavaşlama devam etmiştir.¹

IMF'nin Nisan 2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- "Kırılgan Bir Toparlanma", Türkiye'nin 2023 senesine bağlı büyüme tahminini %2,7 olarak açıklamıştır. IMF tarafından 2024 büyümesi %3,6 olarak tahmin edilmektedir. Ekim 2022 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Türkiye'nin 2023 ve 2024 yıllarında yüzde 3 büyüyeceğini tahmin edilmiştir. Rapor, Türkiye ekonomisinin 2023 TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlenmiştir. 2024 TÜFE tahminini ise yüzde 35,2 olarak belirlenmiştir. Ekim ayında IMF, 2023 için ortalama TÜFE'yi %51,2 olarak, 2024 yılı için %24,2 olarak tahmin etmiştir. Sıkı para politikası ve Ukrayna savaşının finansal sektördeki gerilimin, 2023 senesi küresel büyüme tahminini yüzde 2,9'dan yüzde 2,8'e düşürdüğü görülmektedir. 2024 büyüme tahmini ise %3,1'den %3'e düşmektedir. Enflasyon ve büyüme ile ilgili öngörülerde, küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili tahminler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler

¹ GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

etkili olmuştur. Ülkemiz, yıllık baz etkisi ve makro ihtiyati tedbirler nedeniyle 2022 yılında fiyatlar genel seviyesindeki artışı %64,2 düzeyinde tamamlanmıştır. Enflasyon, 2023 yılının ilk üç ayında yıllık %12,5 olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %50,5 olmuştur. Yüksek enflasyon, maliyetleri ve tüketici davranışları üzerinde etkiye sahiptir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratsa da bu talebin devam etmesi fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlıdır. 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin konut satılmıştır, bu da inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden biridir. 2022 yılının aynı döneminde 320 bin adet satılmıştır. Bu, bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5'lik bir düşüş anlamına gelmektedir. İpotekli satışlar fark oluşturmaktadır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı gerçekleşti, ancak bu yılın aynı döneminde %13,9'luk bir düşüşle 58 bin adet satışı gerçekleşmiştir. Konut kredi faizleri ve konut fiyatları arttıkça, ipotekli satışlar azalmıştır. Şubat ayının ilk haftasında ülkemizde meydana gelen şiddetli depremler, çok sayıda insanın hayatını kaybetmesine ve şehirlerde büyük hasarlara neden olmuştur. Türkiye geneli olmak üzere, özellikle depremde önemli ölçüde etkilenen illerimizde kentsel dönüşüm, yeniden yapılaşma ve gayrimenkul güvenliği gibi konularda gerekli önlemlerin alınması için seferberlikler başlatılmıştır.²

Hatay, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Adıyaman, Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesinde meydana gelen 7,8 ve 7,6 şiddetindeki depremlerin çok fazla hasara neden olduğu illerdir. Hatay, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Adıyaman'da yıkılan bina sayısı sırasıyla 10.911, 10.777, 11.922 ve 6.108 olarak belirlenmiştir. 6 Şubat depremlerinin Türkiye'de 34,2 milyar dolarlık hasara yol açtığını Dünya Bankası tahmin ediyor. Depremden sonra birçok sektör etkilendi, özellikle de gayrimenkul sektörü. Bu etkinin kısa süredeki sonuçlarını değerlendirmek için ocak-şubat ve mart ayları göz önüne alınmıştır. (Endeksa 2023)

Ocak 2023'ten Mart 2023'e kadar satılık konut fiyatları, yaş kırımları göz önüne alındığında tüm yaş gruplarında satılık konut değerleri artmıştır. 0-4 yaş arasındaki yeni binalara olan talep artışı, aylar içinde 0-4 yaş arasındaki binaların satılık değerlerinin yükselmesine neden olmuştur. Şubat ayında Türkiye'de meydana gelen depremler sonrası, deprem bölgesinden gelen insanların farklı illerde konut satın

² GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

almaları ve eski binaların depreme dayanıklılığının düşük olması, yeni binalara olan talebin artmasının birkaç nedeni arasındadır. İlk çeyrek boyunca, 16 yaşından büyük binaların satılık değerleri artmıştır, ancak 0-4 yaşındaki binaların satılık değerlerinden daha düşük olduğu belirlenmiştir. (Endeksa 2023)

Ayrıca, kiralık konut fiyatları, yaş kısımları göz önüne alındığında, bütün yaş gruplarında kiralık konut değerlerinin arttığı görülmüştür. 0-4 yaş arası binalara olan talep, satılık konut değerlerinde yaşanan artış kiralık konut değerleri içinde yaşanmaktadır. Bu nedenle, yeni binalardaki kira değerleri, 16 ve üzeri binalardaki kira değerlerinden daha fazla artmıştır. Şubat ayında meydana gelen depremin ardından, mart ayında yeni inşa edilen binalarda kiralık konut değerleri ilk çeyrek içerisinde en yüksek seviyeye ulaşmıştır. (Endeksa 2023)

Ocak 2023'ten Mart 2023'e kadar satılık stok adetlerinin, özellikle deprem bölgesi ve yakınındaki konutlarda önemli ölçüde azaldığı görülmektedir. Bu durumda, adetler azalırken barınma ihtiyacının karşılanması adına talep de arttığı için, deprem bölgelerinde konut fiyatlarının iki ay içinde arttığı görülüyor. Depremden en çok etkilenen illerden ilk sıralarda Adıyaman yer almıştır. Ocak ayında Adıyaman'da satılık 627 konut vardı. Bu nedenle, konut piyasasının aktif olduğu il olarak sayılmaktadır. Maalesef depremin ardından stoklar adet bazında %93 düşerek 42 olmuştur. (Endeksa 2023)

Ocak 2023'ten Mart 2023'e kadar kiralık stok adetlerine ve değer değişimlerine bakıldığı zaman, özellikle deprem bölgesi ve yakınındaki konutlarda stok adetlerinin önemli ölçüde azaldığı görülmektedir. Kiralık konut piyasası, satılık konut piyasasına göre daha yüksek oranda değişim görebilir çünkü daha hızlı hareket edilmektedir. Stok değişimleri haritası, depremden sonra bulundukları illerden ayrılıp Türkiye'deki diğer illere yerleşen insanların tercih ettiği yerleri de göstermektedir. Depremden etkilenen insanların Ankara ve Konya gibi İç Anadolu şehirlerinde konut kiralama eğilimi artmıştır. Bu artış, iş bulmanın daha kolay olması ve deprem riski bakımından daha güvenilir yerler olduğu içindir. 2000 yılı sonrası yapılmış konutlara tüketicilerin talebi depremden sonra arttı. Bu günlerde, müşteriler bir konut satın alırken en çok merak ettikleri şeyler arasında, bölgenin zemini, yapının deprem yönetmeliğine uygun olup olmadığı ve hangi tür beton kullanıldığı yer alıyor. Konut sahiplerinin, özellikle deprem açısından riskli şehirlerde ikamet edenlerin, daha sağlam zeminlere sahip yeni

binalar talep etmesi bekleniyor. Bu dönem, geliştiriciler için merkezi lokasyonlarda ki eski konut stoklarının yenilenmesinde büyük fırsatlar sunmaktadır. (Endeksa 2023)



Harita 3.1. Ocak 2023-Mart 2023 Türkiye İl Bazlı Satılık Konut Piyasası Haritası

Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr/>

İller	Ocak 2023 Satılık Metrekare Birim Fiyatları	Mart 2023 Satılık Metrekare Birim Fiyatları	Ocak 2023 - Mart 2023 Satılık Değer Değişimi (%)
Adıyaman	8.939	9.437	5,57%
Malatya	8.148	10.404	27,69%
Hatay	8.651	10.381	20,00%
Kahramanmaraş	8.505	10.037	18,01%
Osmaniye	7.998	8.814	10,20%
Adana	11.955	13.757	15,07%
Ardahan	6.165	7.191	16,64%
Hakkari	7.056	7.271	3,05%
Şanlıurfa	7.920	9.161	15,67%
Gümüşhane	7.711	8.797	14,08%
Gaziantep	10.338	11.409	10,36%
Bilecik	8.335	9.364	12,35%
Diyarbakır	9.035	10.796	19,49%
Bitlis	6.407	7.250	13,16%
Şırnak	5.286	7.180	35,83%
Tunceli	10.560	11.760	11,36%
Elazığ	6.295	7.556	20,03%
Kayseri	7.588	8.694	14,58%

Ocak 2023 Satılık Stok Adedi	Mart 2023 Satılık Stok Adedi	Ocak 2023 - Mart 2023 Satılık Konut Stok Değişimi (%)
627	42	-93,30%
1.284	141	-89,02%
1.502	240	-84,02%
1.341	243	-81,88%
528	172	-67,42%
3.704	2.324	-37,26%
18	12	-33,33%
9	6	-33,33%
1.097	744	-32,18%
37	26	-29,73%
3.065	2.305	-24,80%
121	98	-19,01%
1.308	1.081	-17,35%
98	82	-16,33%
7	6	-14,29%
16	14	-12,50%
601	527	-12,31%
2.300	2.038	-11,39%

Şekil 3.13. Türkiye İl Bazlı Satılık Konut Piyasası, I. Çeyrek 2023

Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr/>

Türkiye geneli 2023 yılı ilk çeyrek verilerine göre ocak-mart döneminde satılık konut fiyatlarında artış görülmektedir. Deprem bölgesinde bu artışın, yeni binalardan kaynaklandığı düşünülebilir. Deprem bölgesi dışındaki, değer artışı Ankara'da %17,67, İstanbul'da ise %14,40 seviyesinde kaydedildi. Adıyaman, 2023 yılı ilk çeyrekte deprem bölgesindeki satılık konut stokunun ocak ayından mart ayına kadar

%93,3 oranında bir düşüşle ilk sırada yer almaktadır. Malatya %89,02, Hatay %84,02 ve Kahramanmaraş %81,88 ile Adıyaman'ı izlemektedir. (GYODER 2023).



Harita 3.2. Ocak 2023-Mart 2023 Türkiye İl Bazlı Kiralık Konut Piyasası Haritası

Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr/>

İller	Ocak 2023 Kiralık Metrekare Birim Fiyatları	Mart 2023 Kiralık Metrekare Birim Fiyatları	Ocak 2023 - Mart 2023 Kiralık Değer Değişimi (%)
Adıyaman	22,95	42,03	83,14%
Malatya	22,98	42,55	85,16%
Kahramanmaraş	23,9	47,36	98,16%
Elazığ	16,07	20,22	25,82%
Hakkari	27,14	31,62	16,51%
Diyarbakır	30,66	36,4	18,72%
Konya	36,81	49,37	34,12%
Osmaniye	25,84	32,28	24,92%
Hatay	31,79	58,32	83,45%
Aksaray	26,7	44,54	66,82%
Sivas	28,08	38,24	36,18%
Ankara	50,02	77,22	54,38%
Nevşehir	37,83	61,94	63,73%
Kırşehir	23,03	30,06	30,53%
Artvin	24,01	29,11	21,24%
Niğde	24,93	35,21	41,24%

Ocak 2023 Kiralık Stok Adedi	Mart 2023 Kiralık Stok Adedi	Ocak 2023 - Mart 2023 Kiralık Konut Stok Değişimi (%)
113	4	-96,46%
394	32	-91,88%
374	33	-91,18%
123	23	-81,30%
5	1	-80,00%
317	64	-79,81%
730	195	-73,29%
118	32	-72,88%
409	121	-70,42%
96	29	-69,79%
121	48	-60,33%
5197	2213	-57,42%
118	51	-56,78%
68	30	-55,88%
20	10	-50,00%
75	38	-49,33%

Şekil 3.14. Türkiye İl Bazlı Satılık Konut Piyasası, I. Çeyrek, 2023

Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr/>

Türkiye geneli 2023 yılı ilk çeyrek verilerine göre ocak-mart döneminde kiralık konut fiyatlarında artış görülmektedir. Deprem bölgesindeki yüksek kiralık konut fiyatları, hızlı şekilde bir barınma ihtiyacından kaynaklanabilir. Çevre illere taşınma tercihlerinin de özellikle Ankara, Konya, Aksaray, Niğde, Sivas ve Konya gibi illerde ortalamadan daha fazla arttığı söylenebilir. (GYODER 2023)

Adıyaman, 2023 yılı ilk çeyrekte deprem bölgesindeki kiralık konut stok durumunda ocak ayından mart ayına %96,46 oranında bir düşüşle en ön sırada yer almaktadır. Adıyaman'ı Malatya, Kahramanmaraş ve Elazığ sırasıyla %91,88 ve %91,18 ile izlenmekte olduğu görülmektedir. (GYODER 2023)

3.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası Bileşenleri

3.2.1. Konut Piyasası

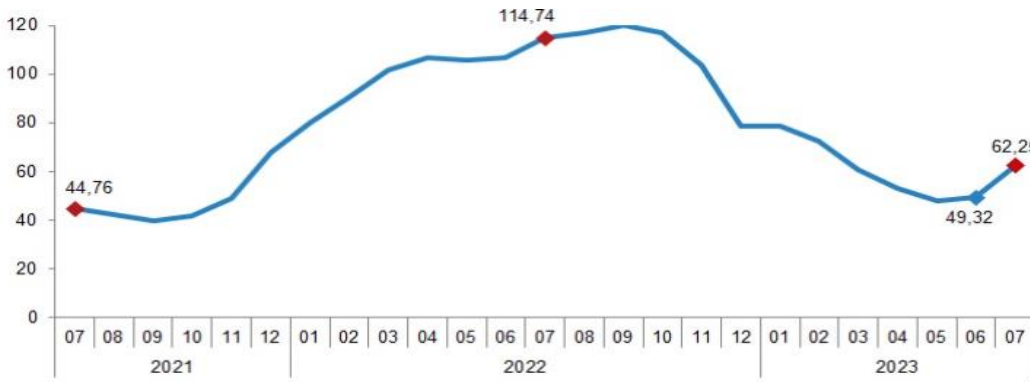
İstanbul, Türkiye'nin en büyük konut pazarına sahip şehirdir. 1950'li yıllardan itibaren kentlerde yükselen sanayi sektörü bunun en önemli nedenlerinden biridir. Sanayi sektörünün büyümesi, kentte yaşamının çok çeşitli iş fırsatları sunmuştur. Bu durumun ortaya çıkmasıyla kırdan kente göç artmıştır. Kente gelenlerin en büyük talebi barınma ihtiyacının karşılanmasıdır. Talep yüksek olunca çeşitlilikte artmıştır. Konut talebi, insanların ev ihtiyaçlarını karşılamak ya da ev kirasını ödemek için yeterli paraya sahip olması anlamına gelir. Başka bir deyişle, konut talebi, konut satın alma ve kiralama bolluğunu karşılamak için yeterli satın alma gücüne sahip olmak anlamına gelmektedir. Konut ihtiyacı, konut sorununun toplumsal değişimi oluştururken, konut talebi ekonomik değişimi oluşturur. Mikroekonomik olarak ele alma, kişilerin fiyat ve beklentileri, gelirleri, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatları, zevkler ve tercihler, kişilerin talebini etkimektedir. (Tunçsiper ve Akgündüz, 2022)

Bireylerin bir konuta sahip olmaları veya onları kullanmaları, bunların tümünü karşılamaz; Herkesin içinde yaşayacağı bir konuta ihtiyaçları vardır. Diğer mal ve sorunlarda olduğu gibi, kişilerin gelirleri, fiyatları, zevkleri ve tercihleri ve tamamlayıcıları ve tamamlayıcıları gibi faktörler, konut talebini etkiliyor. Bütün bu koşulların göz önünde bulundurulması, konut talebi hem barınma ihtiyacının hem de ev sahiplerinin satın alabilme gücü ve tercihlerinin bir sonucu olarak şekillenir. Bu nedenle, durdurulacak sınıfsal yapı, ekonomik koşullar ve tercihler konut talebini belirleyen faktörlerdir. (Öztürk ve Fitöz, 2009)

Konut fiyatlarını etkileyen en önemli faktörlerden biri maliyetleridir. Fiyatlar üretim maliyeti ile doğrudan üretim ve maliyetlerin artması fiyatların artması neden olur. Arsalar, çimento, çimento, demir ve çelik, seramik kaplama malzemeleri, mermer, boya, alçı, cam ve ahşap inşaat malzemeleri, ev maliyetlerinin ana bileşenleridir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), bina inşaat maliyetlerinde (BİME) bina inşaat

maliyetlerinde meydana gelen değişikliklere ilişkin raporlar yer alıyor. (Tunçsiper ve Akgündüz, 2022)

2000'li yılların başında, Türkiye ekonomisinde konut üretiminde yaşanan önemli gelişmeler ve artışlar meydana geldi. Konut piyasası, önceki ekonomik krizler (1994 ve 1999) ve yüksek enflasyon nedeniyle olumsuz etkilenmiştir. 2000'li yıllarda yapılan ekonomik reformlar ve düşük enflasyon ve düşük faiz oranları, konut tüketime olan talep artırılmıştır. Konut pazarı başka bir pazar ile olan ilişkiler nedeniyle yatırım, büyüme ve istihdam gibi ekonomik değişkenleri etkileyerek ekonomi üzerinde olumlu bir yapıya sahiptir. (Tunçsiper ve Akgündüz, 2022)



şekil 3.15. İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%), Temmuz 2023

Kaynak: TÜİK <https://data.tuik.gov.tr>

2023 yılı temmuz ayındaki inşaat maliyeti bir önceki aya göre %15,67 ve bir önceki yılın aynı ayına göre %62,25 arttı. Malzeme düzeni %9,76 ve düzeni %31,66 arttı. Malzeme düzeni %47,01 ve düzeni %111,68 arttı.

İnşaat sektörü, eğitim düzeyindeki yaş grubuna kadar geniş bir yaş grubu sağlar. Bu zellik nedeniyle dağınıklık nedeniyle tarım, sanayi ve hizmet sektörlerinde iş fırsatları ortaya çıkmıştır. İnşaat sektörü, Türkiye'deki ekonomik büyümenin arttığı önemli sektörlerden biridir. Ekonomik değişikliklerden etkilenen sektörler arasında inşaat sektörü ve alt sektörler yer almaktadır. İnşaat sektörü, yapısal olarak birçok meslek dalını kapsadığı için üretim ve üretim açısından çok önemlidir. İnşaat sanayi yap-işlet-devret, özel sektör vb. yatırımları ile rüzgar enerjisi ve kömür enerjisi gibi çeşitli enerji tesisleri; hava, deniz, uçuş ve karayolları gibi ulaşım sektörleri; hastaneler, sağlık hizmetleri ve sağlık merkezleri, arıtma tesisleri; konut üretimi; tarım ve hayvancılık ile ilgili üretim tesisleri. Altyapıyı inşa ederek ulusal ekonomiyi

uluslararası pazarlara bağlarken, üstyapıyı inşa ederek ülke ekonomisine katkıda bulunur. (Dalkılıç ve Aşkın, 2018)

Konut hem barınma ihtiyacı hem de getirme aracı olarak sağlanmaktadır. Konu yatırımı için düşünülmesinin en önemli nedeni, içermemesi ve yalnızca bir taşıma aracının bulunması. İnsanlar, özellikle enflasyonun yüksek olduğu yerlerdeki paralarını korumak için gayrimenkul satın alırlar. Yatırımcılar, konut satın almayı güvenli ve karlı bir yatırım seçeneği olarak görüyorlar. Özellikle kentleşmenin büyümesiyle birlikte konut sektörü büyüyerek büyümenin odaklanma noktası haline geldi. (Özlük, 2014)

Gayrimenkul piyasasına yatırım yapmak isteyenler, yatırım yapmadan önce birçok kurumdan yardım ve bilgi alırlar. Böylece konutun konumu, değeri, güvenilirliği ve sağlamlığı hakkında çok şey bilgileri. Bankacılık sektörü, bu şekilde oluşan gayrimenkul piyasasına kredi sağlar. Konut talebi, kredi faiz oranlarının en önemli etkilerinden biridir. Konut talebi, kredi faiz oranlarının düşmesiyle artacaktır. Bu nedenle para politikalarının yatırımlar üzerinde önemli bir etkisi vardır. (Tunalı ve Karadağ, 2018)



Şekil 3.16. Konut, IV. Çeyrek 2023

Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr/>

Konut satışları, 2023'ün dördüncü çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileyerek 325.852 adet oldu. 2023 yılında toplam konut satışları 1.225.926'ya düştü ve son sekiz yılda en düşük seviyelere geriledi. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam oranı %14,5'e gerileyerek veri setindeki en düşük seviyede geri dönmüştür. Ayrıca ilk satışlarda 379.542 adet ile bazında en düşük satış sayıları kaydedildi. Konut yapılarının yavaşlaması, konut inşaatına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. (GYODER 2023)

Satış işlemlerine göre yapılan değerlendirmeye göre, birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içindeki oranı geçen yıla benzer düzeyde kalmaktadır. Bir önceki yıl, ilk satışların toplam satışlarının payı %30,97 iken %30,96 olmuştur; ikinci el satışların payı %69,03 iken %69,04 olmuştur. Bu sonuçlarla, dördüncü çeyrekte ilk satışlar 110.945 adet, yıllık 379.542 adet olmuştur; ikinci el satışlar 214.907 adet, yıllık ise 846.384 adet olmuştur. (GYODER 2023)

İpotekli satışların toplam değeri, satış şekline göre değerlendirilmesi ile satışları kolayca yükseltilmiş en düşük seviyede olmasına bağlı olarak, ipotekli satışların adet bazında da veri sürümlerinde de en düşük seviyeye gerilemesine tanık olunmaktadır.

Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam ettiği ve yeni dönemler nedeniyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4 ve yıllık bazda %36,6 gerileme kaydedildi. 2002 yılından bu yana en yüksek konut kredisi faiz oranı, yıl boyunca %41,70 olarak gerçekleşti. Diğer satışlarda ipotekli satışlara oran yıllık %13,0 gerileme kaydedildi. Bu nedenle dördüncü çeyrekteki ipotekli satışlar 16.864'e, yıllık 177.748'e, diğer satışlar 308.988'e ve yıllık 1.048.178'e ulaşmıştır. (GYODER 2023)



Şekil 3.17. Yabancılar Konut Satışı, IV. Çeyrek 2023

Kaynak: <https://www.gyoder.org.tr/>

Yabancılar yönelik yapılmış olan satışlarda ise 2023 senesinin son altı yılda düşük satışlara ulaşıldığı ve toplam satışlardaki payının geri döndüğü görülmektedir. 2023 yılında yabancılar satışları 35.005 olarak gerçekleşti ve toplam satışların %2,9'unu oluşturdu. Bununla birlikte, bir önceki yılın aynı dönemleriyle karşılaştırıldığında dördüncü çeyrekte %61,1 oranında gerileme kaydedildi. Yabancılar yapılan satışlar içerisinde Rusya Federasyonu ülkesinde %29,9 ile geçen yıla göre en yüksek alım payına sahiptir. Antalya, önceki çeyrekte dördüncü çeyrekte yüksek satışlar kaydetti. Yıllık olarak Antalya %36,3 ile birinci sırada, İstanbul %32,1 ile ikinci sırada ve Mersin %8,6 ile üçüncü sırada yer almaktadır. (GYODER 2023)

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık en yüksek artış oranı olan %189,1'e geriledikten sonra dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e geriledi. 2022 yılı kasım döneminde reel artış %48,9 iken, 2023 yılı kasım döneminde reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da kasım ayı itibarıyla nominal %88,4 ve reel %16,3 oranında bir artış oldu. Konut fiyatlarının şu anda içerdiği düzey itibarıyla, alım gücü azalmıştır. Bu, konut fiyatlarının hızla yükselmesinin önemli bir nedenidir. Kasım 2023 itibarıyla, Türkiye'nin üç büyük ilinde konut birim fiyatları 44.533 TL/m2, İzmir 35.465 TL/m2 ve Ankara 23.292 TL/m2 olmuştur. (GYODER 2023)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5

Şekil 3.18. Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)

Kaynak: TÜİK, <https://www.gyoder.org.tr/> I, II, III, IV. Çeyrek, 2023

İlk defa satılan konutlar, bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,02 azalarak 110 bin 945 adet oldu. İkinci el konut satışları da yüzde 23,38 azalarak 214.907'e düştü. 2023 yılı 4. çeyreğinde konut satışları toplam konut satışlarının %5,2'sini oluşturmuştur.

Son yedi yılın en düşük oranı oldu. 2023'ün dördüncü çeyreğinde toplam 325 bin 852 konut satıldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 23,94 azalış kaydedilmiştir.³

3.2.2. Ticari Piyasalar

Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının önemli bir kısmı ofis binaları, alışveriş merkezleri, mağazalar, bulunan, mevcut ve diğer ticari mülklere dir. Bu tür mülklerin çoğu işletme veya ticari faaliyetler olarak kullanılır. (Altınırnak, S. 2013)

Son zamanlarda ticari gayrimenkul (CRE) piyasasında aktif olan yatırım fonlarının finansal istikrar riskleri hakkında çok fazla tartışma ortaya çıktı. Son iki ila üç yılda, yatırım gayrimenkul fonlarının (GYF'ler) son dönemde önemli ölçüde arttığını ve CRE piyasasının görünümünün önemli ölçüde kötüleştiğini gördük. Makro-finance görünümdeki getiri ve parasal sıkılaştırmanın bir sonucu olarak, emlak piyasasının son yıllardaki fiyat değişimleri ve azalan piyasa likiditesi gibi sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. (Www.foreks.com)

Mesken (konut) ve ticari (ofis) piyasalarındaki gayrimenkul fiyatları, reel ekonominin ve finansal sistem risklerinin artmasıyla birlikte artmaktadır. Yatırımcıların düşüşü, son mali krizleri GYO'ları etkileme potansiyeline sahiptir. Önceki olumsuz gelişmeler (küresel ekonomik krizler, borç krizleri vb.) CRE piyasasının çok fazla likidite riski taşıdığını göstermiştir. COVID-19 salgını, azalmış olan ofis talebi sebebi ile etkilenmiş olduğu dolayısıyla stres dönemlerinde yaşanan likit olmayan bu tiplerin olduğu mülklerin doğru bir şekilde değerlendirilip ticari emlak piyasasının sunulmasının zor olduğu ortaya çıkmıştır. Finansal sistemdeki stresin büyük itfa oluşmasını göz önünde bulundurarak, GYO'ların açık finansal riskler nedeniyle varlık satışına başvuruları mümkün hale gelmiştir. (Www.foreks.com)

Uzaktan çalışmanın artması nedeniyle, tüm boş ofis katları değersiz ve ıssız hale geldi. Bu, vadesi gelen 2,9 trilyon dolarlık ticari ipotek borcundan ötürü sistemik bir risk unsuru olarak görülmektedir. Bu kredilerin çoğunun parayla karşılanması, finansal piyasada 2008 Finance Krizi'ne benzer bir şekilde risk oluşturmaktadır. Bu sebepten ticari emlak riski, dikkate alınması gereken önemli bir husustur. (Www.foreks.com)

³ İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci El Satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Alışveriş merkezleri, her gün bu yana hızlı bir gelişme, kilitli alan kayıtları ve günlük kayıtların her geçen gün daha da önemli hale gelmiştir. Alışveriş merkezleri, bir yandan daha fazla yatırım yaparak ekonomiye büyük fayda sağlarken, diğer yandan kent merkezlerini boşalttıkları ve gereksizleştirdikleri için sık sık eleştiriliyor. Bu çalışmanın amacı, mevcut ve yeni alışveriş merkezleri projelerinin yanı sıra, kuruluş yerlerinin ekonomik, fiziksel özelliklerini de incelemektir. Büyük bütçelere sahip bu sistemlerin mekansal olarak değerlendirilmesi ve yer seçim standartlarının sağladığı başarı üzerindeki etkilerin büyüklüğü görülmektedir.

Çalışmada temel konular olan alışveriş merkezlerinin bileşenleri alınmıştır. Araştırma, alışveriş merkezlerinin gelişimi, genel özellikler ve perakende sektöründe son yıllardaki gelişim üzerinde durmuştur. Ayrıca Türkiye'nin bu alanda Avrupa'lariyla karşılanması ve sektördeki yeri ve fırsatları değerlendirilmiştir. Çalışmada, alışveriş merkezlerinin yerleri seçimleri üzerinde duruldu. Türkiye'nin en fazla alışveriş merkezi yatırımına sahip üç ilinin (İstanbul, Ankara ve İzmir) yerlerinin örnekleri, kaydedilen yer seçim kriterleri parametreleri, genel bilgilerin yanı sıra yatırım/yönetici soru formülü çalışmaları ve yer seçimi kriterlerinin değerlendirilmesi üzerine çeşitli bulgular elde edilmiş ve değerlendirilmiştir.

2023 yılında Türkiye ve dünya ekonomileri çöktü. Türkiye'nin doğu bölgelerinde 6 Şubat'ta meydana gelen deprem, ülkenin deprem riskine sahip olup olmadığına dair çeşitli tartışmalara yol açtı. Özellikle ticari gayrimenkullerde, kullanıcılar ve yatırımcılar deprem dayanıklılığı raporları, zemin ve temel etüt raporları istemektedir. Böyle yaşananların arkasından, Mayıs ayı içinde yapılan Türkiye Genel Seçimleri sonrasında uygulanmış olan sıkı para politikası nedeniyle kaynak bulmak daha zor hale geldi. Yeni ofis arzına yönelik yatırım talepleri bu nedenle arttı. (GYODER 2023)

Bununla birlikte, enflasyon ve döviz kuru değişimleri nedeniyle birincil kiralar ₺ ve ABD doları bazında artıyor. Ofislere dönüş eğilimi, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmasına neden olmuştur. Levent bölgesi, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla dolar bazında %8,6 oranında artış kaydetti. Bu durumda hem arz hem de talep kısıtlı olduğundan, birincil olarak sayılan kiraların artışı dolar bazında devam etmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde açılan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM) sayesinde İstanbul ofis pazarı toplam arzı 7,14 milyon metrekare artmıştır. (GYODER 2023)

2022 yılına kıyasla toplamda %40 oranında azalan toplam 315.473 m2 işlem gerçekleşmiştir. Ek olarak, ilk yarıda toplam kiralama işlemlerinin %32'si gerçekleşirken, ikinci yarıda %68'i gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, metrekare bazında kiralama anlaşmalarının %34'ü MİA tarafından gerçekleşmiş ve bu, geçen seneye kıyasen aynı oran olarak gerçekleşmiştir. Senenin dördüncü çeyreğinde 92.320 metrekarelik bir alan kiralanmıştır. Bir önceki yılın dördüncü çeyreğine kıyasla %44 oranında düşüş yaşanmıştır. Son çeyrekte yapılan kiralama işlemlerinin %82'si yeni anlaşmalardan oluştu. Yenileme işlemlerinde ise daha önceki senenin aynı çeyrek dönemine oranla yaklaşık %48 oranında azalma meydana gelmiştir. (GYODER 2023)

2023 yılında başlıca gerçekleşen yeni kiralama işlemleri arasında ise Mavi Jeans (4. Kat, 12.360 m2, Skyland), Demirören Medya (4. Kat, 21.000 m2, Maslak Square B-C Blok), Met-Gün İnşaat (3. Kat, 14.010 m2, Doğu HQ), Humanis Sağlık (3. Kat, 3.840 m2, Maslak Link), ACN Türk (4. Kat, 3.850 m2, Quasar), Amadeus (1. Kat, 3.800 m2, Torun Center), Sahibinden (2. Kat, 3.315 m2, Yılmaz Plaza), Huawei (3. Kat, 3300 m2, Yılmaz Pandemi sonrası artan ofis talebi, boşluk oranlarının %12,14'e gerileyerek %10,6 ile son on yılın en düşük seviyesi olan 2013 seviyesine yaklaşmasına neden olmuştur. (GYODER 2023)

Orta ve uzun vadede ofis yatırım işlemlerinin hızlanması beklenirken, 2023 yılında önemli bir ofis yatırım işlemi gerçekleşmemiştir. Nitelik bakımından A sınıfından sayılan ofislere yönelik taleplerle beraber, MİA bölgesindeki boşluklar için verilen oranlar devam ediyor olan bir düşüşle karşı karşıya. Tek mülkiyetli binalarda boşluk oranı, özellikle Levent bölgesinde geçen sene %10 seviyelerinde seyrederken, 2023 senesinin son çeyreğinde %7.43 seviyesine düşmüştür. Ancak deprem açısından dayanıksız binaların boşaltılması ve ofislerin çeşitli binalara dönüştürülmesi arz sıkıntısını artırıyor. Böyle bir durum için, arz azlığından ve doluluk oranlarında yaşanan artış nedeniyle birincil kiralalar %8,6 artmıştır. (GYODER 2023)

Birincil kiralalar üzerinde yükselen trendin önümüzdeki yıllarda da devam edeceği ve talebin ve doluluk oranlarındaki artışın devam edeceği tahmin edilmektedir.

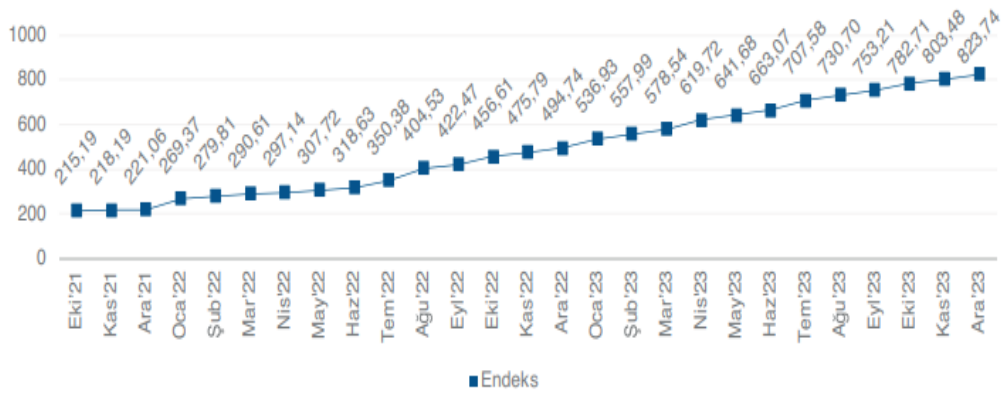
Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺42.561	₺40.719	₺49.807
İzmir	₺35.606	₺35.944	₺36.040
Bursa	₺27.366	₺27.969	₺29.602
Ankara	₺27.598	₺27.643	₺29.817
Antalya	₺37.541	₺36.149	₺44.217
Kocaeli	₺27.870	₺27.541	₺28.035
Adana	₺23.528	₺26.424	₺21.428

Şekil 3.19. Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Kaynak: Endeksa, <https://www.gyoder.org.tr/>

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Şekil 3.20. Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

Kaynak: Endeksa, <https://www.gyoder.org.tr/>

2023 Aralık sonu itibariyle, Türkiye ticari gayrimenkul endeksi 823,74 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, önceki ayına göre 329,00 puan artış gösterirken yıllık bazda %66,5 artış göstermiştir. 2022 Aralık ayında 494,74 olan endeks, on iki aylık dönemde 329,00 puan artmıştır. (GYODER 2023)

3.2.3. Sanayi Piyasası

Dünden bugüne Türkiye'nin sanayileşme tarihi göz önüne alındığında ülke 1929-1950 yılları arasında uygulanan sanayileşme planı ve yöntemleriyle önemli bir ilerleme kaydetmemiş olsa da sonrasında yaşanan yanlış çözümler nedeniyle bu ilerlemeyi sürdürememiştir. (Tekeli, İ. 2010)

Teknolojiyi ve ürünün üretim sistemi dahil edilemediğinden, orta üstü teknoloji yoğun ve orta altı teknoloji yoğun çıkışta sızmaya çalışmayı denedi ancak bu kırılmaz zaman içinde bozulma ve gelişmiş büyüme karşılaştırmalı yüksek teknoloji ürünlerde ilerleme göstermemesi nedeniyle Türkiye ithal edilenlere bağımlı hale gelmiştir. İhraç artışları ithal girdilere ihtiyaç duyulması da arttırılır. Dış ticarete dengesizlik ve ulusal paranın aşırı değerlenmesi, döviz kurlarındaki oyundan kaynaklanmıştır. Bu nedenle ithal malların fiyatları yükselirken ihraç edilen mallar daha çekici hale geldi. Ancak ihracat ithalatının karşılanamaması durumunda dış ticaret açığı da güçlenmiştir. Türkiye'nin uluslararası rekabette öne çıkması için AR-GE, yatırımlarını arttırmalı ve sanayileşme planlarını yeniden gündeme getirmelidir. Araştırma programlarında süreklilik ve uzmanlaşma eksikliği giderilmelidir. Bununla birlikte, uluslararası bağlantıları kullanarak teknoloji ve bilimin transferini sağlamalı ve stratejik olarak kullanılmalıdır. Rekabet gücünü artırmak için teknolojik yöntemleri kullanılmalıdır. Katma değeri yüksek sektörler, devlet tarafından geliştirilmeli ve desteklenmelidir; geleneksel sektörlerde bilim ve teknolojiye dayalı yapılanmaya gidilmelidir ve ülkemizde sanayi tesislerinin kurulacağı bölgelerin özellikleri belirlenmelidir. Yerli yatırımcılar, özellikle düşük faizli uzun vadeli kredilerle desteklenmelidir. Sanayi, ticaret ve teknoloji ile ilgili projeler belirli bölgeleri kapsamaktansa, ülkenin tamamını kapsamalıdır. (Doğan, M. 2013: 229-230)

Türkiye'de devlet, OSB'leri sanayi yatırımlarının başlangıcı olarak görüyor ve sayıları artıyor. 2002 yılında yürürlüğe giren Endüstri Bölgeleri Kanunu, yabancı yatırımcıyı Türkiye'ye çekmeyi ve ileri teknolojiden yararlanmalarına izin veren bir sistem oluşturdu. İlişkili yasa ayrıca OSB'leri Endüstri Bölgeleri olarak değiştirmeyi de mümkün kılmıştır. Bu fırsatlar ve gelişmelere rağmen Türkiye'de bir Endüstri Bölgesi modeli yoktur. Başka bir deyişle, bilgi yoğun ve bilgi teknolojilerine dayanan üretim modellerinin Türkiye'de henüz etkisini gösteremediğini söyleyebiliriz.

Kentsel alanların yeniden düzenlenmesi, bölgelerin ve kentlerin gelişme sürecine katılmasıyla mümkündür. Kentleşme, gelişme ve sanayileşme arasındaki ilişkilerin düzenli ve planlı bir şekilde yürütülmesi, değişen üretim yapısı, değişen kentsel ihtiyaçlar ve artan nüfus gibi faktörler tarafından engellenebilmektedir. Sanayi yatırımları arttıkça kentsel alanların zararlı etkileri daha fazla hissedilmektedir. Bu süreçte ortaya çıkan OSB modeli, sanayi faaliyetlerinin birleştirilmesini sağlar, bu da

evre sorunlarıyla mücadeleyi kolaylaştırır ve yatırımcı için önemli maliyet unsurlarından olan altyapı hizmetlerini yatırımcıya hazır bir şekilde sağlar. OSB modeli çoğunlukla küçük ve orta ölçekli şirketlerden oluşur. Bu model, kentsel alanlarda maliyeti düşük ancak sosyal faydaları yüksek yatırımların bir araya getirilmesini sağlamaktadır. (zer, Y. 2008)

Sanayi bölgeleri, çoğunlukla küçük çaplı işletmelerle üretim yapıldığı, belli bir konuda uzmanlaşmış işletmeler arasında iş birliği ve rekabetin olduğu üretim alanları olarak bilinmektedir. Türkiye ise Sanayi Bölgeleri (OSB) olarak bilinen bir sistem kurdu. Ülkemizdeki OSB reticileri çoğunlukla küçük ve orta ölçekli işletmelerdir. Manisa OSB gibi bazı zel OBS'ler büyük ve orta ölçekli şirketlere de hizmet vermektedir. (Udo, S. 1998)

Ülkemiz, sanayi yatırımlarının başlangıcı olarak kabul ettiği OSB yatırımlarının sayısını önemli ölçüde artırmayı planlamaktadır. Bu anlayış çerçevesinde, daha az gelişmiş bölgelerde kurulan OSB'ler, yatırımcılar tarafından cazip bulunmayan bu bölgelerde bulunan bu OSB'lerde boş sanayi parselleri vardır. Devlet ayrıca teşvikler vererek bu boşlukları doldurmaya alışıyor. Bununla birlikte, teşvikler şu anda akıllıca bir uygulama aracı olarak kabul edilmemektedir. Günümüzde, bölgelerin rekabet gücünü sağlamak için kendi değerleri ve potansiyeli üzerine kurulu planlar ve politikalar uygulanmaktadır. Sonuç olarak teşvikler yoluyla bölgeye sanayi yatırımlarını çekmek yerine, OSB'lerde bölgenin özel değerleri üzerine odaklanan bir üretim sürecini desteklemek gerekmektedir. (zer, Y. 2008)

Bursa OSB, Türkiye'de 1961 yılında kuruldu. 2000 yılına kadar hiçbir yasaı olmayan uygulama bu yıl 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ile yeni bir boyut kazandı. 2007 sonu itibariyle 107 OSB kuruldu. Türkiye, özellikle son yıllarda OSB yatırımlarında önemli bir artış gördü. Bununla birlikte, OSB sayısını önemli ölçüde artırmak bir başarı değildir. Bu konuda asıl başarı, sanayi parselleri tam doluluğa ulaşan, kurulduğu bölgenin potansiyelini yansıtan, yatırımcılarının birbirinin müşterisi olduğu ve birbirini tamamlayan bir üretim yapısına sahip bir üretim bölgesi oluşturmaadır. (zer, Y. 2008)

Alfred Marshall, bir sanayi bölgesinde yer almanın yatırımcılar için avantajlı olduğunu belirtmektedir çünkü kalifiye istihdama ve yeni uygulamalara kolayca erişim sağlar. Bu nedenle, bu görüşe göre sanayi bölgeleri yenilik üretmede bir bileşen olarak kabul

edilir ve yeniliklerin uygulanmasında ilk nokta olarak kabul edilir. Marshall, ulusal ve uluslararası ekonomiler terimiyle sektörel uzmanlaşma ve yerele yoğunlaşma kavramlarına dikkat çekmekte ve bunların faydalarını açıklamaktadır. Örneğin, bilginin dolaşımı, üretim ve hizmetlerin sunumunda serbesti, uzman işgücü pazarının oluşması ve tamamlayıcı sanayinin gelişimi bu avantajlardan bazılarıdır. Ulusal sanayi bölgelerimiz, Marshall'ın 1920'lerde ortaya koyduğu Sanayi Bölgesi modelinde bilginin merkezi yerini hala tam olarak anlamamıştır. (Özer, Y. 2008)

Özel statülü üretim bölgeleri (OSB'ler), yatırımları birleştirerek kaynak kullanımını kolaylaştırmanın yanı sıra kurulduğu bölgenin potansiyeline dayanan bir üretim yapısına sahiptir. Ancak ülkemizde, OSB'ler nitelikten çok niceliğe öncelik verilmiş ve sanayi yatırımlarını teşvik edecek bir araç olarak görülmüştür. Bu nedenle, boş sanayi parselleriyle yatırımcı için cazibeye sahip olmayan OSB'ler ortaya çıktı. Bu zor durumu düzeltmek için de devlet teşvikler uygulamaktadır. OSB politikası teşviki içerir. 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, son zamanlarda bu konuyla ilgili en önemli yasadır. Bu teşviklerin bir örneği, 29/01/2004 tarihinde yürürlüğe giren 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'dur. Bedelsiz arsa ve arazi temini açısından yukarıda belirtilen nitelikteki iller ile kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki diğer iller, vergi ve sigorta primi teşvikleri ile enerji desteği açısından 2001 yılı için belirlenen kişi başına GSYİH tutarı 1500 ABD dolarının altında olan illeri kapsamaktadır. Bu kanun, gelir vergisi stopajı, sigorta primi teşviki, bedelsiz arsa ve enerji desteği yoluyla yatırım ve istihdamı artırmayı amaçlamaktadır. OSB ve Endüstri Bölgeleri, bu teşviklerden büyük ölçüde yararlanmak istenmektedir. Yatırım maliyetlerinin OSB ve Endüstri Bölgeleri'nde önemli ölçüde düşürülmesi ve yatırımın bazı şehirlerde daha da cazip hale getirilmesi ana hedeftir. Bu illerde yatırımcıları çekmeyi hedefleyen Kanun'un bedelsiz yatırım yeri tahsis etmesi de bu illerde yatırımcıları çekmeyi amaçlamaktadır. (Özer, Y. 2008)

İller gelişmelerine göre sıralandığında endeks değeri negatif olan illerde veya kalkınmada öncelikli yöre kapsamında yer alacak diğer iller için kurulması planlanan OSB'lerde belli sayının altında istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek ve tüzel kişilere; Hazineye, özel bütçeli kuruluşlara, belediyelere ve bu madde, Endüstri Bölgeleri ve OSB'lerde yer alabilecek yatırımlar için öncelikle bölgenin boş parsel

durumuna bakılmasını ve eğer yoksa bu arazilerin tahsis edilmesine yönelik çalışmalar yapılmalıdır.

3.2.4. Tarım Piyasası

Toprak miktarı, dünyanın en önemli üretim unsurlarından biri olmasına rağmen, nüfus hala artıyor. Hızlı nüfus artışı, tarım ürün verimlerinde artışa rağmen besin talebini karşılayamamaktadır. Bu nedenle, toprak üretim için kıt bir üretim faktörü olmuştur. Toprak, üretimin yanı sıra sanayileşme, yerleşim yerleri ve ulaşım nedeniyle hızla azalmaktadır. Özel ve kamu yatırımlarının verimli tarım arazilerine yapılması, toprak kaybının önemli bir nedenidir. Bununla birlikte, tarım alanlarındaki bu artan talep, arazi değerlerinin artmasına neden oluyor. Bu sebeple, arazi, üretimde değer açısından devamlı olarak artış gösteren bir bileşendir. (Tuna, Y. 1989)

Bu üretim faktörünün sosyo-ekonomik niteliği nedeniyle, arazinin değerinin belirlenmesi zordur. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde arazi değerlerini belirlemek için yeterli bilgi ve istatistiksel veriler yoktur. Bu, durumu fazla şekilde zorlaştırıyor. Özellikle arazi yapıları farklı olan ve gelişmişlik düzeyi bölgesel olan yerlerde arazi değerlerini etkileyen faktörlerin belirlenmesi yönünde fazlaca bilgi ve ilgi gerektirir. Doğrudan yabancı yatırımlar, kısa dönemde kârlılığı yüksek alanlara yönelir, ancak tarım sektörüne yapılan yatırımlar üretim, istihdam ve kırsal kalkınmaya önemli ölçüde katkıda bulunabilir. Doğrudan yabancı yatırımların ilgisi, finans ve gayrimenkul piyasasının hızlı gelişimi ve dünya ekonomisi ile büyük ölçüde bütünleşmesi nedeniyle artmıştır. Hizmetler sektörünün hızlı büyümesi ve yüksek getiri oranları, yapısal sorunlar, risk ve belirsizlikler ve dünya ekonomisi ile bütünleşme konusundaki yetersizlikler, Türkiye'de tarım sektörüne yapılan doğrudan yabancı yatırım miktarının düşük olmasının bazı nedenleridir. Çevre kalitesi, özellikle ev ve arazi fiyatları üzerinde önemli bir etkiye sahip olmaya başlamıştır. Gelişmiş ülkelerde, daha iyi çevre koşullarına sahip yerleşim yerlerinde konut fiyatları daha yüksektir. Kişi başına düşen milli gelirin artmasına paralel olarak, Türkiye'de de konut fiyatlarının çevre koşullarından etkilenmeye başladığı görülüyor. Gayrimenkul fiyatlarının çevre kalitesinden etkilenmesi nedeniyle, çevre ile ilgili kararlarda ekonominin temel ilkelerinden yararlanmak zorunludur. Sonuç olarak, çevre kalitesinin ekonomik etkilerini belirlemek, karar vericilerin kaynakları verimli ve sürdürülebilir bir şekilde kullanmalarına yardımcı olacaktır. Arazi pazarları, tarımsal

ekonomik koşullar, nüfus artışı, arazinin fiziksel özellikleri, bölgesel faktörler, devlet politikaları ve diğer ekonomik aktiviteler gibi farklı faktörler, değerlendirme yapılan arazinin sahip olduğu niteliklerdeki değişikliğin faydalarını ölçebilir. Özellikle arazinin bulunduğu bölgedeki potansiyel gelişme eğilimleri, tarımsal arazi pazarında fiyatları etkileyen en önemli faktörlerden biridir. Günümüze kadar yapılan çalışmaların bir kısmı tarım alanlarının değerlerini araştırmış ve önemli arazi değişkenlerinin değerlerini tahmin etmeye çalışmıştır. Bir araştırma grubu, toprak derinliği, pH, erozyon ve drenaj gibi çeşitli toprak özelliklerinin değerlerini tahmin edilmiştir. Diğer araştırmalar, şehirleşmenin tarımsal arazi değerleri üzerindeki etkisini ölçmeye çalışmıştır. Araziden sağlanan faydalar, arazinin değerini belirler. Bu faydalardan en çok bilineni tarım çıktısıdır. Bununla birlikte, sanayi bölgesine yakınlık, ticari açıdan olumlu özellikler, yeşil alanlar, semtin çevre kalitesi vb. gibi arazinin özel bir parçasını kullanma hakkına sahip olan kişiler için önemli faydalar sağlamaktadır. Çevresel koşullar her yerde farklı olduğundan, taşınmazların değeri de değişebilmektedir. Arazi değerinin pazara uzaklığı ve verimliliğinin bir sonucu olduğu çeşitli araştırmalarda, arazinin pazara uzaklığını ölçmek oldukça basit olsa da potansiyel verimliliğini değerlendirmek için aynı şey söylenemez. Bununla birlikte, arazinin pazarda değeri olsa da içerdiği özelliklerin değeri belirsizdir. Tarımsal arazi pazarında her bir özelliğin örtülü fiyatı, bu pazar içindeki tüm alım-satımlardan belirlenebilir. Tarımsal araziler, tarımın değerini artıran çeşitli özelliklerin bir kombinasyonudur. Bunların arasında toprak özellikleri, iklim, bölge, ekonomik gelişmişlik, sulama potansiyeli ve diğer faktörler yer almaktadır. Tarım arazileri doğal bir kaynak, üretim faktörü, tüketim malı, yer, mülk veya sermaye olarak da kullanılabilir. Arazi, yüzeyin altında ve üstündeki her şey olarak tanımlanır. Aynı zamanda gıda, hammadde, mineral ve enerji üretiminde bir rol oynar. Tüketiciler, parklar, parklar ve rekreasyon alanları da satın alırlar. Pazarlara göre mevki, arazinin yerini ifade ederken, mülk, arazinin tüm yasal ilişkilerini ve taşınmazını ifade etmektedir. Sermaye olarak satın alınabilmekte veya kiralanabilmektedir. (Serez, B., & Engindeniz S., & Örük, G., 2022)

Değişmiş olan ekonomik ve çevresel koşullar nedeniyle insanlar farklı alanlara ilgi duymaya başladılar. Doğal kaynaklar açısından talep artınca, tarım arazileri yönünden yaşanan talep oranları da artış göstermiştir. Ormana, göle ve denize yakın tarım alanları çok sayıda rağbet görmektedir. Çok sayıda literatür, manzaranın taşınmaz

değerinin belirleyicisi olarak ne kadar önemli olduğunu doğrudan ya da dolaylı olarak belirtmiştir. Daha iyi manzaralar için bir göle veya sahil kıyısına gitmek daha fazla para gerektirir. Bir araştırmaya göre, okyanus manzarasını gören arsalar ile görmeyen arsaların fiyatları %15 ile %30 arasında değişmiştir. Olumsuz çevre koşullarının da arazilerin değerini düşürebileceği belirtilmektedir. Özellikle zararlı atıkların bulunduğu yerler, çevre için kötü bir özellik olarak görülmektedir. Bu alana daha yakın olunca, çevrenin kalitesi ve taşınmazın değeri düşer. Gayrimenkul piyasası, aşırı hareket göstermeyen bir pazar olmasına rağmen, yaşanmış olan gelişmelerden de büyük ölçüde etkilenmektedir. Arazilerin değeri, yapısı, konumu, verimi, yakındaki yolların varlığı ve diğer faktörlere bağlıdır. Arazi değeri birçok şeyden etkilenebilir. En başta arazi verimi gelir. Üreticilerin gelirleri tarımsal arazi geliriyle doğrudan bağlantılı olduğundan, üreticiler yüksek verimli araziden yana tercih etmektedirler. Ürün verimden sonra, tarımsal girdilerin ve ürünlerin kolayca taşınabilmesi ve tarlaya veya ambara götürülebilmesi için ulaşım ve yol koşulları da çok önemlidir. Bu durum hem zaman hem de para açısından çok değerlidir. Bunun gibi bir özellik göstermesinin yanında yerleşim bölgesine veya pazara yakın olması da önemlidir. Değer biçme çalışmalarında, tarım arazilerinin değerlerini etkileyen unsurları belirlemek yaygın olarak incelenir. Toprak niteliğinin değişmesi, arazi değerinin sosyal ve ekonomik gelişmelerden kolayca etkilenmesi ve çok az alım-satım olduğu için arazi değerini etkileyen faktörleri bulmak zordur. Arazi değerine yönelik etkisi bulunmuş faktörlerin arasında toprak yapısı, yola yakınlık, şehir merkezine yakınlık ve pazara yakın olması yer almaktadır. Günümüzde bu faktörlere çevre kalitesi de dahil edilebilir. Sanayi bölgesi ve kent sınırına yakın arazilerin değerleri, gelecekte arsa niteliği taşıması olasılığı sebebiyle mevcut pazar değerinin altında kalabilir. Mevki rantına sahip arazilerde gelir ve pazar yöntemlerinin kombinasyonu, arazilerin satış fiyatlarına yakın değerlere ulaşmak için olur bir yaklaşım şeklinde görülmektedir. (Doğan, A.,)

3.2.5. Finansal Piyasa

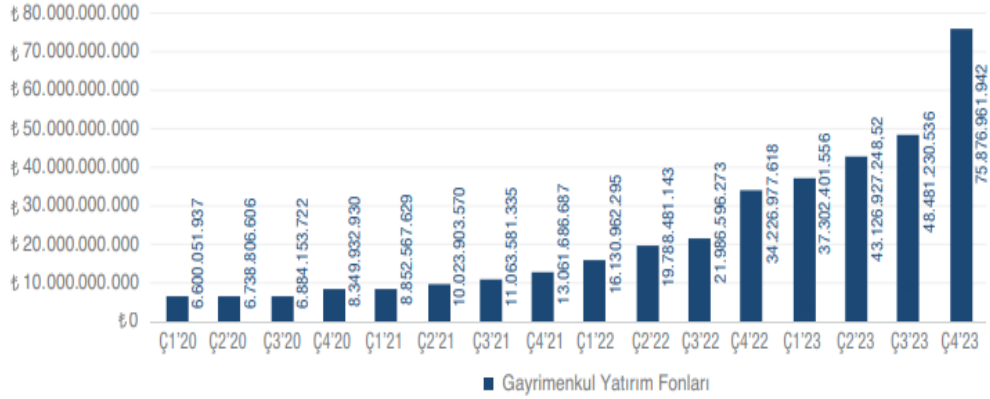
2023 yılı, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve BIST 100 endeksi için çok değişkenli sene olmuştur. Senenin en baştaki yarısı seçimin belirsizliğiyle geçerken üçüncü çeyreğinde ciddi bir yükseliş yaşamış olan GYO endeksi aynı zamanda BIST 100'ün üzerinde bir getiri sağlamıştır ve enflasyona karşı bir koruma sağlanmaktadır. Dördüncü çeyrekte Merkez Bankası politika faizlerinin hızla yükselmesiyle birlikte

BIST 100 endeksi ve GYO endeksi geriledi. GYO endeksi 2023'te %17 getiriyle enflasyon artışının gerisinde 2.449 puandan kapatmıştır. 2023 yılına kadar BIST 100 endeksinin getirisi %35 olacak. 2023, yeni GYO kuruluşları için bir dönüm noktası oldu. 48 GYO vardı ve 2023'te 9 yeni GYO daha kurulmuştur. Bu 9 yeni GYO ile birlikte, 2022 yılında 245 milyar TL olan GYO'ların toplam piyasa değeri son çeyrekteki azalmaya rağmen 343 milyar TL'ye ulaştı. Bununla birlikte, döviz kurlarındaki aşırı yükseliş nedeniyle, 2023 yılında yeni kurulan GYO'ların toplam değeri 11,7 milyar ABD Doları olarak tahmin edilmektedir, ancak 2022 yılında 13,1 milyar ABD Doları olarak tahmin edilmektedir. (GYODER 2023)

2022 sonundaki %45,3'ten %43,9'a bir puanlık düşüşle fiili halka açıklık oranı 2023 yılında %32,43 olarak gerçekleşmektedir. Yabancı çıkış devam ederken, 2023 yılında net çıkışlar 135 milyar TL'ye ulaşmaktadır. Yabancı payı piyasa değeri oranı %11 ile aynı kalmaktadır, ancak kurumsal yatırımcı oranı bir önceki yıla göre %41,4 düşmektedir. Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında, 2023'te önceki yılda olduğu gibi ABD ve Hollanda ilk iki sırayı paylaşırken, bir önceki yıl listede olmayan ancak 2023'te listeye giren Bahamalar üçüncü sıraya yükselmektedir. Birleşik Krallık ve İrlanda bu yıl dördüncü ve beşinci sıralarda yer alırken, önceki yıl ilk beşte yer alan Bahreyn ve BAE bu yıl ilk on sırada yer almaktadır. (GYODER 2023)

2023, dünya çapında savaşlar ve politik anlaşmazlıklarla dolu bir yıl olmuştur. Rusya-Ukrayna savaşı, İsrail'in Filistin'de uyguladığı soykırım ve ABD'nin başta İran ve Yemen olmak üzere bölgedeki ülkelerle artan gerilimi göz önüne alındığında, 2024 yılının daha da sıkıntılı geçeceğini tahmin etmek mümkün olmaktadır. Yerel seçimler ve bu yıl Rusya ve ABD'de yapılacak genel seçimler, konuta erişim açısından gün geçtikçe daha da zor hale geldiği, enflasyon oranının düşmesi ve makul seviyelerde tutulması açısından en az birkaç senenin geçmesiyle ve varlık fiyatlarına yönelik son zamanlara oranla yükselişi daha yavaş gerçekleşmektedir bu durum dikkate alındığında, gayrimenkul sermaye piyasası araçları ile toplu yatırım fırsatı sağlanarak yatırımcılar için düzenli bir getiri ve koruma sağlamaya devam edebilmektedir. Yatırımcılara vergi imkanları gibi konularda getirinin düzenli olması ve korumanın sağlanması açısından devamlılık sağlanmaktadır. 144 gayrimenkul yatırım fonu vardır, bunlar arasında ilk defa yatırım yapmış olanlar ve yatırım dönemi devam edenler bulunmaktadır. Bir önceki çeyrek döneme göre GYF büyüklüğü %56,5 artış

göstererek 75,8 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2018 yılının son çeyreğinden itibaren GYF pazarının toplam büyüklüğünün her çeyrekte olumlu yönde ilerlediği görülmektedir. Bu yılın dördüncü çeyreğinde, 2022 yılında aynı çeyreği ile karşılaştırıldığında, GYF piyasasının son bir yıllık dönemde %121,7 büyüyerek 34,2 milyar TL seviyesinden 75,8 milyar TL'nin ulaştığını göstermektedir. (GYODER 2023)



Şekil 3.21. Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazarı Toplam Büyüklüğü

Kaynak: PortfolioBASE <https://www.gyoder.org.tr/>

Türkiye benzer gelişmekte olan ülkelerde gelirlerin ancak giderlerini karşıladığı için halkın temel ihtiyaçlarına yönelik yatırımlarının gerçekleşmesinde finansman olarak sıkıntılar yaşamaktadır. Halkın ev ihtiyacını karşılayacak inşaat sektöründeki yatırımlar, maddi ortamda yaşayan bu önemli yatırımlardan biridir ve bu yatırımların finansman ihtiyacını karşılamak için ipotek finansman sistemi kurulmuştur. Mortgage finansman sistemi genel olarak uzun vadeli olarak ev ve işleri gibi gayrimenkullere yönelik kredi imkanı sağlamaktadır. İpotek finansman sistemi, uzun vadeli konut ve konut gibi konut kredisi olarak kullanılmaktadır. Mortgage kredileri, Amerika Birleşik Devletleri resimlerinde yaklaşık yüz yıl önce ve Türkiye'de 2007 yılında piyasaya sürülen tüm kredilerden farklıdır. Mortgage kredileri, bankaların verdikleri ev kredilerini ipoteğe dayalı menkul kıymetler olarak satmalarına ve bu menkul kıymetlerin alınıp tekrar satılmasına izin verir. Bu nedenle, verilen kredilerin vadesinden önce paraya dönüştürülmesi ve yeni kredilerin fonlanması mümkündür. Mortgage kredilerinin uzun vadeli olması ikinci önemli noktadır. Bu nedenle, bu yöntem, kira öder gibi ev sahibi olmak anlamına gelir. Bu sistem, insanların ev ihtiyaçlarını karşılamak için inşaat sektörünün uzun vadeli kaynak ihtiyacını önemli

ölçüde karşılayacaktır. İpotek finansman sistemi, uzun vadeli kredi gücü karşılayarak halkın ev ihtiyaçlarını karşılayanda önemli bir rolün olması, vücutta gerekli sıcaklığın gösterilmemesi önemli ekonomik kayıplara neden olabilir. Talep artışından kaynaklanan 2008 küresel ekonomik kriz, ipotek sistemini dünya çapında etkileyerek ekonomik kayıpları artırmıştır. Bu nedenle, ipotek sisteminin sağlıklı olması, özellikle kredi verme bölümlerinin takip edilmesi ve ödeme gücü zayıf olan kişilere ve kuruluşlara kredi verilmemesi, ekonomik krizlere yol açmaması açısından çok önemlidir. Faiz oranları, enflasyon oranları ve ev fiyatlarındaki değişimler, ipotek kredisi ile ev satın almanın karlılığı üzerinde önemli bir finansal etkiye sahiptir. Kredili ev satın almak daha karlıdır çünkü faiz, enflasyon ve ev fiyatları arttı. Faiz kaybının artmasına rağmen, kredi taksit ödemelerinin değerinde azalmadan, kredili ev satın alan kişi ya da büyüme karlılığı artıyor. Ek olarak, enflasyon değişimi artışı hem sabit olarak ödenen kredi taksitlerinin değeri hem de evin kira değeri düşmüyor. Enflasyonun artması, hem sabit ödenen kredi taksitlerinin değerinin artması hem de evin kira gelirlerinin artması, bu da kredi ile ev satın almanın daha karlı olduğu anlamına gelir. Benzer şekilde, kredili ev satın alan kişiler ya da kuruluşlar, evin piyasasının artmasıyla karlılıklarını artırıyorlar. Bu nedenle, piyasa faiz oranı, enflasyon oranı ve ev fiyatındaki artış ve azalışlar, ipotek kredisi ile ev satın almanın karlılığını etkiliyor. (Özsan, 2005: 2)

Türkiye'nin gelişmekte olan bir ülke olduğu için, faiz oranı, döviz kuru ve enflasyon oranı gibi makro ekonomik faktörler sürekli olarak değişkenlik göstermektedir. Bu nedenle, ipotek sistemi çok fazla gelişmemiştir çünkü bu faktörlerdeki değişkenliğin az olması gerektiğini için Ülkemizde çok fazla oranda gelişmemiştir. 30.07.1981 tarihinde gizlice giren 2499 sayılı sermaye piyasası kanunu, Türkiye'de sermaye piyasalarının düzenlenmesine ilişkin ilk yasal girişimi başlatmıştır. Konut yatırım ve finansmanı ile doğrudan ilgili olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumsal yapısı, 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Seri:VI, 7 numaralı Tebliğ ile düzenlenmiştir. 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6 Mart 2007 tarihinde Resmî Gazetede yayınlandı. Bu kanun, Türkiye'de bir konut finansmanı sistemi oluşturdu. (Demir ve Kurt Palabıyık, 2005:5)

Bu kanun, ipotek sistemi ile ilgili olarak genel olarak aşağıdaki değişiklikler dile getirildi. (Reisoğlu, 2007:7583)

- İcra ve iflas kanununda yapılan değişikliklerle, haciz yoluyla ipotek kredisi alacakları takip edilebilir.
- Sermaye Piyasası Kanunundaki değişiklikler nedeniyle, kredi borçlarının yeni konut finansmanında kullanılması ve vadesinden önce tahsil edilmesi mümkündür.
- Tüketici kredisi niteliğindeki konut finansmanı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda yapılan değişikliklerle özel düzenlemelere tabidir.
- Finansman konutu, ipotekli sermaye piyasası araçları ve ihraca konu teminatlarla ilgili işlemler, vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle damga vergisinden, banka ve sigorta muamelesinden vergiden muaf tutulmuştur.

Bazı temel göstergeler, uzunluktaki ekonomik ortamın ipotek sisteminin yapısı, ipoteğe dayalı menkul kıymet piyasasının büyümesi için ne kadar uygun olduğunu göstermektedir. Birincil, birincil piyasaların varlığı ve iyileşmesi, ikincisi, ipotek ettirilen gayrimenkullerle ilgili altyapı, üçüncüsü, menkul kıymetler ve ticari piyasalarla ilgili altyapı ve dördüncüsü, ipotek sisteminin altyapısı oluşturulan ipoteğe dayalı menkul kıymetlere olan taleptir. (Karataş, 2004:67)

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin enflasyon oranının yüksek olması ve tasarruf yönünden yetersiz olmasıdır. Ancak uzun vadeli olarak düşük faizli gayrimenkul kredilerinin artışları da artmıştır. Sonuç olarak ipotek kredileri genellikle yüksek faiz oranları ile uzun vadeli olarak kullanılmaktadır. Bu faiz oranları hem kredi veren hem de kredi sahiplerinin kredilerini geri ödeyememe risklerini artırmıştır. Neticede, ipotek sistemi istenilen düzeyde ilerleme kaydedildi. Gayrimenkul fiyatlarındaki artış, Türkiye'deki sürekli enflasyonun üzerinde büyütülmesinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle, gayrimenkule yapılan yatırımlar sürekli reel getiri sağlamaktadır. (Aktaş, M. 2022)

Mortgage sistemindeki İpotek işlemleri insanlar kira ödüyor gibi ev sahibi oluyor. Bu nedenle, ipotek sisteminin ekonomik koşullarının ortaya çıkması, ev ve iş gibi konutlara olan talebin artacağı ve bu artışa paralel olarak konut arzının artmayacağı düşünüldüğünde, konut fiyatlarında önemli bir artış beklenebilir. (Aktaş, M. 2022)

3.2.6. Alt Yapı ve Planlama

Bütçe gelirleri altyapı yatırımlarını finanse eden ana kaynak olmuştur. Bununla birlikte, bütçe kaynakları kısıtlıdır ve büyük altyapı projelerinin finanse edilebilmesi için ek kaynak gereklidir. Mahalli idarelerin ana altyapıyı sürdürme sorumluluğu, hizmet talebinin artmasına rağmen, gelirleri artmamış ve yeterli kaynak oluşturulamamıştır.

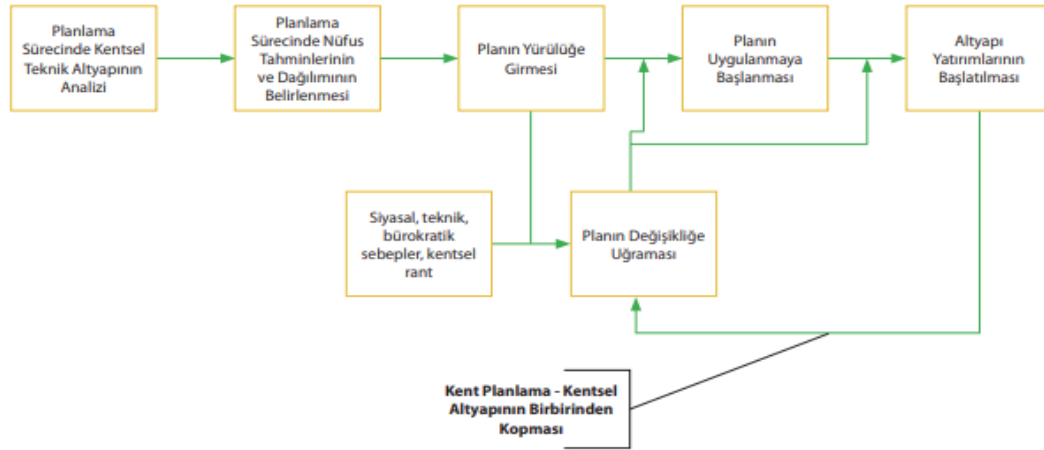
Önümüzdeki günlerde Arnavutköy, Başakşehir ve Küçükçekmece'de konut fiyatlarının %50 oranında artması bekleniyor. Bu bölgedeki son zamanlardaki değer artışı, uluslararası yatırımcıların ilgi odağı oluyor. 2018 Ocak ayında, Türkiye Cumhuriyeti Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Kanal İstanbul Projesi'nin 45 kilometrelik güzergahının tamamlandığını duyurmuştu. Kanalin Küçükçekme Gölü'nden başlayarak Terkos Barajı'nın Sazlıdere Barajı'ndan başlayarak Karadeniz'e ulaşacağı belirtilmişti. Başakşehir, Küçükçekmece ve Arnavutköy semtlerinin değeri, bölgedeki yeni bir mega proje olan Yeni İstanbul Havalimanı ile birlikte artıyor. Burada bulunan mülklerin yaklaşık %50 oranında artması bekleniyor. Bu artışın özellikle uluslararası yatırımcıların ilgisine dikkat çekildi. Ancak kullanılan, yurt içinde ve uluslararası düzeydeki bu yapıların inşasını satın almadan önce biraz araştırma yapmalarını tavsiye edilmektedir. İstanbul'un hızla her yerinde yatırım yapmak için en iyi yer, emlak şirketleri. Yatırımcılara, İstanbul'un en iyi bölgeleri olan bu semtlerde ev satın alırken acele etmemeleri ve profesyonel bir emlak şirketine danışarak hareket etmeyi tavsiye edilmektedir. Yerli halk, bulunduğu bölgede özellikle büyük şirketler tarafından ilgi odağı olduğunun farkında. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Baklalı ve Dursunköy'ün projenin dezavantajlarından bir şekilde etkilenmeyeceğini belirtilmiştir. Bununla birlikte, Yeni Havalimanı inşaatı sırasında bölgenin %75'inin inşaat şirketlerine satılması, bu bilgilerin yaşayanları endişelendirmektedir. Anadolu Ulusal Haber Ajansı, Haziran 2017'de açıklamalarda bulunmasına rağmen konut fiyatlarının rekor seviyeye ulaşıldığı bildirilmiştir. Altyapı yatırımlarının etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi, mahalli idarelerin mali açıdan güçlü olması ve uzun vadeli kaynak kaynaklarına kolayca erişilebilmesine bağlıdır. Mekansal alanlarda yapılan çalışmalarda ortaya çıkan ve değişen iki tür değişikliği incelenmektedir, yoğunluk değişikliklerinde ve bir alandaki kullanım değişikliğine yönelik değişikliklerde değişiklik yapılmaktadır.

Plan değişiklikleri, yerel idarelerin imar politikalarını şekillendirebilmektedir. Planda değişiklik ile parsel tabanlı üretimden ada tabanlı sağlıklı üretime geçiş, düzenlenen gayrimenkul üretimi ve arzı çözümleri, sosyal altyapı kapasitesi yüksek ve daha kapsamlı gayrimenkul projelerinin arzını kolaylaştırıyor olsa da finansal açıdan önemli değişiklikler, gelişen süreçten etkilenen türdeki değişiklikler (Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler, Yol Genişletme Daraltmaları ve Güzergâh değişiklikleri) tetikleyebilmektedir. (Şahin, Z, 2012)

Mekânsal ihtiyaç ve beklentilerin karşılanması söz konusu değişiklikler dönemsel olarak faydalı olsa da birbirini tetikleyen değişimlerin planlarının bütüncül yapısı etkilenmektedir. Gayrimenkul üretim/arz tipolojisi çağdaş mahalle birimi ile uyumlu olsa da üretim alanları sınırlı ve üretilen gayrimenkullerin sosyal altyapı kapasitesi yetersiz olduğundan, bu model ile üretim yaklaşımının yeniden ele alınması gerekmektedir. Minimum blok kayıt alanı birimi ve bu erişimin karşılanması için komşu parsellerle tevhid gerekliliği ve bunun yanında oturma açma alanı büyütölmüştür. Ada merkezli gayrimenkul üretimi ve arzı yüksek sosyal altyapı imkanlarına sahip olsa da bu konuda mevcut çözümde kısa vadeli çözüm olanakları sağlar. Bu üretim yöntemi, mekânın dokusuyla silüetinin artırılması için faydalı olabilir. Bu ürünün kapsamı dışında olduğundan, mekânsal gelişme ve kentleşme kavramlarıyla birlikte değerlendirilmesi faydalı olabilir. Kent planlama, altyapının oluşumu, kapsamlı ve etkin ve verimli kullanımı ile kapsamlı ve kapsamlı bir çalışma alanıdır. Kentsel altyapının kapasitesinin belirlenmesi, ayrıntılarının belirlenmesi, üzerinde inşa edilecek ve altyapı altyapı ile altyapının sürdürölmesi, üstlenmeyi sağlayacak inşası ve dönüşüm gerektirecek unsurların ortaya çıkması, güncel süreç boyunca kent planlama süreci tarafından gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte, altyapı altyapısı, kentin sunduğu ile birlikte gelecekte ortaya çıkacak fiziksel mekanların belirlenmesinde önemli bir rol oynamıştır. (Şahin, Z, 2012)

Gerçekten de modern kentlerde altyapının eksikliği, sıklığı ve verimliliği gibi dağıtımların yapılması için kent planlama ile altyapı arasındaki altyapının yoğunluğu gerekmektedir. Bu tür bir değerlendirmenin, altyapının yaşam süresi boyunca farklı planlama paradigmalarının ve hack altyapıya farklı çözümlerin yarattığı etkilerin anlaşılması için gereklidir. Böyle bir değerlendirmenin, planlama ve altyapı altyapısı arasında farklılaşmanın kentlerde yarattığı sorunlar ve tahribatı bakış açısıyla önemli

olduğu göz önüne alındığında, önemli bir bilgiler içerir. Bu nedenle bu raporda öncelikle kent planlamasının tarih sahnesinin on dokuzuncu yüzyıldan itibaren bu evrim sürecini ele alacağız. Ayrıca, çağdaş kentlerde kent planlama ile şifreleme altyapı yatırımlarının oluşumu arasında uzanan ele alan kavramsal bir çerçeve oluşturulmaya çalışılacaktır. Geliştirilen çerçeveye daha sonra Ankara kenti merkezindeki veriler değerlendirilecektir. (Şahin, Z, 2012)



Şekil 3.22. Kent Planlama ve Kentsel Altyapı Yatırımları Pratiği İlişkisi

Kaynak: Şahin, 2012.

Görüldüğü gibi, altyapı altyapı ile planlamanın genişletilebilmesi için, altyapı sunumlarının ve planlamanın geniş kapsamlı temel dağıtımlarının genişletilmesi gerekiyor. Zamanlama ve kapasite kavramlaştırmaları, bu tür bir tanımlamalar için seçilir. Sürekli planlama ile altyapı yatırımları arasındaki ilişki "eş-fazlı " olmalıdır. Kentsel altyapı şebekelerinin, kent planlarında genişleme uygulama aşamalarını ve yapılaşmasını aynı zamanda kabul edilebilir bir esneklikle gerçekleştirilmesi gerekmektedir. (Şahin, Z, 2012)

3.2.7. Gayrimenkul Değerleme ve Fiyatlandırma

Dış koşullar en çok gayrimenkul piyasalarını etkimektedir. Bu faktörler çok çeşitlidir. Bu faktörlerin en önemlileri insanların duygu ve davranışları, politik, ekonomik, mali ve işlemsel faktörlerdir. Nesnel değerlerin özelliklerini bu faktörlerin iç ve dış faktörler olarak kategorize edilmesi mümkündür. İç Unsurlar, bir malın sahip olduğu özelliklerdir. Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziki yapısı, şekli ve bunların örnekleridir. Dış unsurlar, doğrudan gayrimenkule ait olmayıp, ancak gayrimenkulün

dışında etkili olabilecek unsurlar olarak yapılandırılabilir. Örneğin ekonomik, politik, toplumsal ve mimari özellikler bu unsurların bir örneği olabilir. Belirtildiği gibi, bir gayrimenkulün değerinin oluşumunda çeşitli şekillerde etkili olduğu, ancak her gayrimenkulün farklı olduğu, değere etki eden tüm işlemlerde tam olarak gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Bununla birlikte genel olarak kabul edilmiş bir genellenmenin yapılabileceği belirtildi. Bununla birlikte, bir gayrimenkulün değerinin doğru bir şekilde tahmin edilebilmesi için, o gayrimenkulün özelliklerinin tüm unsurlarının ortaya çıkması gerekir. Bu sağlama amacı, değeri doğrudan dağıtıcılar ve verileme yöntemlerinde yaygın olarak kabul edilmiş ana bileşenler ve dağılımlarıdır. Bu, bir varlığın değerinin tahmin edilmesi için dikkate alınması gereken bileşenlerin belirlenmesidir. (Yener, S. 2017)

Bir gayrimenkulün herkes tarafından kabul edilen faydası, o gayrimenkulün sübjektifliğinin etkileridir. Gayrimenkul yatırımcıları, kendileri için en karlı olanı seçecektir. Bu nedenle, bir gayrimenkul değerinin belirlenmesinde kullanım amacı önemli bir rol oynamaktadır. Bir gayrimenkulün herkes tarafından kabul edilen faydası, o gayrimenkulün sübjektifliğinin etkileri. Gayrimenkul yatırımcıları, kendileri için en karlı olanı seçecektir. Bu nedenle, bir gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde kullanım amacı önemli bir rol oynamaktadır. Gayrimenkul mahallinin özellikleri, gayrimenkullerin bulunduğu yerlerinin fonksiyonlarıdır. Gayrimenkulün bulunduğu yere bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Bir ev için çok sayıda farklı özellik bulunsa da genel olarak hemen herkes için mutabık kalınan çevresel ve yasal özellikler olarak ayrılmaktadır. Çevresel özellikler gayrimenkulün bulunduğu çevre ile ilgili özelliklerdir. Kent'in içinde olup olmadığı gayrimenkulün değeri; iklim, bitki örtüsü, biyolojik ve ekonomik yapı, önemli noktalara olan yakınlığı, o bölgedeki gayrimenkulün alt dayanıklılık özellikleri ve diğer çok sayıda faktörden oluşmaktadır. Bununla birlikte sosyal tabakalaşma ve bölgenin demografisi çok önemlidir. Bu nedenle, değerin, gayrimenkulün içerdiği özelliklerin, gayrimenkulün anlaşması ile olan ticareti ve sosyoekonomik yapı tarafından doğrudan etkilemektedir. Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında, gayrimenkullerin sahip olduğu altyapısal kaynaklar da alınır. Alt yapı maliyeti, bir bina maliyetinin 1/8'ini oluşturur. Yaşam için elverişli olan zamanların belirlenmesi bakımından iklim yaşam koşulları ve yaşam şartları çok önemlidir. Taşınmaz maldan ayrılacak zaman ve iklim koşullarındaki diğer yaşam maliyetleri, gayrimenkul talebini doğrudan etkiler. Özellikle turistik bilgiler çok daha

önemlidir. İklim koşulları, sabit ayarlar değeri üzerinde daha büyük bir etkiye sahiptir. Özellikle tarım arazilerinde, kuraklık, dolu, rüzgar, don ve diğer iklim koşulları, topraktan elde edilebilecek mahsul ve geliri doğrudan etkiler. Doğrudan arz ve talep ile ilgili bir nüfustur. Arz ve talep, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki nüfus hareketlerinden gayrimenkulün değerindeki bu doğrudan etkilemektedir. (Sezgin, V.)

Gayrimenkulün yasal özellikleri, doğrudan dağıtımları diğer bir faktördür. Yapıların düzeni ve kullanım durumu, planlama faaliyetleri tarafından olumlu veya olumsuz etkilenebilmektedir. Dolayısı ile kanun ve düzenlemeler, mülkiyet hakları üzerinde önemli bir sigortaya sahiptir. Mülkiyet hakları değişir, gayrimenkulün ekonomik özellikleri değişmez, gayrimenkulün değeri doğrudan etkiler. İmar faaliyetleri, insanların refahını, toplumsal ve ekonomik ihtiyaçları karşılamak için ülke çapında genellikle aralıklı alanlarda, yeryüzünün fiziksel görünümünü değiştirmeye ve şekillendirmeye yönelik faaliyetlerdir. İmar durumu, gayrimenkulün nasıl kullanıldığı ve şartlarının düzenlenmesi ile değeri doğrudan etkiler. Gayrimenkulün planlanması ve iskan edilmesi çok önemlidir. Parsel üzerindeki yapı koşulları, parsel ile ilgili ekonomik parametreler önemli ölçüde değişir. İnşa edilecek olan taban alanı, yüksekliği, toplam inşaat alanı, brüt satılabilir alan ve diğer birçok ekonomik parametre değerleri doğrudan etkilemektedir. Gayrimenkulün hukuki durumu, değeri üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. Bir malın hukuki durumu, malın tapu sicilinin incelenmesi ile anlaşılmaktadır. Kullanım, üst hak veya kısıtlayıcı bir şerhin olup olmaması, mülkiyet yapısı ile ilgili olması, mülkiyetin değeri üzerinde önemli bir özelliğe sahiptir. (Sezgin, V. 2010)

Gayrimenkul sahiplerinin sahip oldukları mülklerin çekici olmasını sağlayan subjektif bir fikirdir. Gayrimenkul talebi, sürdürülebilecek şekillerde, popülariteleri ve sosyal ve ekonomik koşullar tarafından önemli ölçüde etkilenebilir. Bunun ile beraber bu kişinin varlığı, ilgili gayrimenkulün bulunduğu bölgede olan talebin artırılabilirliğinden, değerlemede değerinin önemli bir şekilde olmadığından emin olunamaz. Taşınmaz malların imar yönleri konumu, örneğin yola olan cephesi, güneş ışığı ile ilişkisi olan, şehir merkezinde ya da uyduda olmanız vb. gibi çeşitli faktörlere bağlıdır. Değer, bu ödemelerden biri tarafından belirlenir. Değer takdirinde, deniz, göl, ana cadde, yeşil alan, meydan, şehir manzarası ve diğer birçok şeyin göz önüne alınmaktadır. Bu bileşenler manzara, ulaşım, gürültü olarak sıralanabilmektedir. Bir

gayrimenkulün değerini kullanım alanı, fiziksel yapısı ve şeklinin özellikleri etkilemektedir. Kullanım alanı, malinin ekonomik değeri ile bağlantılı olduğu için fiziki özelliklerin göz önünde bulundurulması gerekir. Topoğrafik yapısı, jeolojik durumu, parsel geometrisi ve cephe kullanımı bu özelliklerden bazılarıdır. Gayrimenkul değerlendirme, günümüzde Türkiye'de doğrudan veya dolaylı olarak birçok uygulama için kullanılmaktadır. Kamulaştırma ve vergilendirme bu uygulamalardan bazılarıdır. Gayrimenkul yönetimi, kiralama ve kredilendirme de buna örnektir. Sayılmış olan bütün alanlar için yapılmış olan değerlendirmeler, ilgili mevzuatlar için belirtilen şekilde gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. (Sezgin, V. 2010)

3.2.8. Hukuki ve Düzenleyici Çerçeve

Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının çeşitli yasal düzenlemeler, yönetmelikler ile kurallar ile hukuki olarak düzenleyici çerçeve oluşmaktadır. Bu çerçeve, telif hakları, imar ve yapılaşma, gayrimenkul alım satımları, kiralama ve yabancıların mülk edinimi gibi birçok alanı içermektedir. Türkiye'deki gayrimenkulün hukuki ve idari çerçevesinin temel bileşenleri aşağıda sayıldığı gibidir:

- Tapu Kadastro Kanunu

Tapu Sicili: Taşınmaz üzerindeki hakları göstermek için tapu sicili tutulur. Bu sicil, arazinin sahibini ve diğer aynî hak sahiplerini tanımlar. Ayrıca, malın alacaklıya verilmeden rehnedilmesi mümkündür. Bu sayede, taşınmazlarla ilgili işlemlerde aleniyet ve buna bağlı olarak güven sağlandığı gibi, malike taşınmazını kullanmaya devam ederek kredi temin etme olanağı sağlar. Kadastro yapılmış yerlerde saklanırlar.

Kadastro: Arazi sahiplerinin ve sınırlarının belirlenmesi ve kayıt edilmesidir.

- Türk Medeni Kanunu

Mülkiyet Hakları: Mülkiyet hakkı, kapitalist ekonomik kuralların hakim olduğu bölge, sistem veya devletlerde mutlak ve aynı bir haktır. Mülkiyet hakkı, hak sahibine bir şeyi kullanma (usus), yararlanma (fructus) ve tasarruf etme (abusus) yetkisi verir. Bu hak, hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılabilir.

İrtifak Hakları: Bir araziden yararlanma veya onu kullanma hakkı gibi konuları içerir. İrtifak hakkı, hak sahibine malikin mülkünün bir kısmını veya tamamını kullanma ve yararlanma hakkı veren bir sınırlı ayni haktır. Bu hak, hak sahibine malikin mülkünün

bir kısmını veya tamamını kullanma yetkisi verebilir, ancak malikin mülkünün bir kısmını kullanma yetkisi veremez.

- İmar Kanunu (3194 Sayılı Kanun)

İmar Planları: Arazi kullanımını, yapılaşma koşullarını ve şehir planlamasını yönetmek için sorumludur. Bir şehir veya belirli bir bölgenin gelecekteki gelişimini ve kullanımını belirlemek için belediyeler ve ilgili devlet kurumları tarafından hazırlanan resmi bir belge, imar planı olarak bilinir. Bu plan, alanın kullanımını, yapıların boyutunu, yerleşim düzenini ve altyapı sistemlerini belirler. Sürdürülebilir gelişme, çevresel denge ve toplumsal ihtiyaçların dengeli bir şekilde karşılanması için imar planı çok önemlidir.

İmar İzleri: Yeni binaların inşası için gerekli izinler ve onay prosedürlerinin tümü.

- Kat Mülkiyeti Kanunu

Apartman Site Yönetimi: Ortak olan mekanların kullanımı, bakım ve onarım gibi konuların yönetilmesi

Kat İrtifaki ve Kat Mülkiyeti: Bir binanın her bir bölümünün mülkiyeti ve kullanımı ayrıdır.

- Kentsel Dönüşüm Kanunu (6306 Sayılı Kanun)

Riskli Alanlar: Deprem veya diğer doğal afetler için tehlikeli bölgelerin dönüştürülmesidir.

Yenileme ve Dönüşüm Projeleri: Kentsel alanların yenilenmesi ve modernleştirilmesi için uygulanan politikalar.

- Yabancıların Mülk Edinimi

6302 Sayılı Kanun: Yabancıların Türkiye’de mülk edinimini düzenler. Kanuni kısıtlamalara uymak kaydıyla, yabancılar Türkiye’de mesken veya işyeri olarak kullanmak için taşınmaz satın alabilirler. Yabancı bir kişinin Türkiye’de satın alabileceği toplam arazi yüzölçümü 30 hektarı geçemez. Bu araziler çeşitli şehirlerde yer almaktadır.

Sınırlamalar ve İzinler: Yabancıların mülk edinebileceği alanlar ve edinim sürecindeki sınırlamalar.

- Kira Kanunu (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu)

Kira Sözleşmeleri: Kira sözleşmelerinin oluşturulması, süresi ve şartlarını içerir.

Kiracı ve Ev Sahibi Hakları: Kiralama sürecindeki hak ve yükümlülükler.

- Emlak Vergisi Kanunu

Vergi Hükümlülükleri: Taşınmaz mallara yönelik vergilendirilmesi ve vergi oranlarını kapsar.

Değerleme ve Beyan: Emlak vergisi değerlemesi ve beyan süreçlerini kapsar.

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Düzenlemeleri

Çevre Etki Değerlendirmesi (ÇED): Gayrimenkul projelerinin çevre üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesini ele alır.

Enerji Verimliliği ve Sürdürülebilirlik: Yapıların enerji verimliliği standartlarını ve sürdürülebilirlik kriterlerini kapsar.

- Noterlik Kanunu

Resmi İşlemler: Tapu işlemleri ve gayrimenkul alım satımını esnasında noterin onayını gerektirmiş olan bütün işlemleri kapsar.

Bu düzenlemeler ve kanunlar ile Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının nasıl bir işleyişinin olacağı ve nasıl düzenlendiğini garanti eder. Her biri, gayrimenkul işlemlerinin yasal bir şekilde saklanması ve haklarının korunmasını sağlıyor. Bu yasal düzenlemeler, avukatlar, gayrimenkul danışmanları ve diğer ilgili kişiler tarafından işlem yapılmaktadır.

Türkiye'de yasal olarak ev sahibi olmak için, taşınmazların yasal olarak çerçevelenmesinin iyi bir kapsamlı olarak gerçekleştirilmesi çok önemlidir. Bu yabancı uyrukların menşe ülkelerinin karşılık ilkesine göre, ülkenin ön piyasaya, menşe ülkelerinin Türkiye ile mülkiyet yatırım haklarının karşılıklı olarak uygunluk ön gereksinim başlamak için gereklidir.

3.3. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasalarını Değerlendirmek İçin Kullanılan Bazı Bileşik Göstergeler

3.3.1. Konut Fiyat Endeksleri

Türkiye'deki konut sektörünün, genel ekonomiyle aynı zamanda finansal piyasalarla güçlü bir şekilde bağlantılıdır. Ekonomide güçlü ileri-geri bağlantıları olan bu sektör, büyümenin, istihdamın ve gelir bölüşümüne yönelik piyasa dinamiklerinin ve kamusal politikaların yönlendirilmesi yönünden çok önemlidir. Özellikle bankacılık, sigortacılık ve sermaye piyasası, finans sektörü ile güçlü bir şekilde ilişkilidir. Konut sektörü, iç göç, kentleşme, imar planı değişiklikleri, kentsel dönüşüm, doğal afet riskleri, kentsel rant, konut sahipliği ve kiracılığı harcamaları ve konut finansmanı sorunlarının yapısalılığı gibi nedenlerle sürekli olarak gündemde kalmaktadır. (Coşkun, 2015: 7)

Bu verilere dayanarak, bu çalışmanın amacı, Türkiye'deki konut fiyatlarının makroekonomik ve finansal göstergeler ile nasıl ilişkili olduğunu incelemektir. 2010 yılında Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından yayınlanan konut fiyat endeksi, konut fiyatlarını temsil eder. Makroekonomik ve finansal göstergeler olarak, Borsa İstanbul (BİST) 100 pay endeksi ve BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) pay endeksi, reel efektif döviz kurunu, enflasyonu, tüketici fiyat endeksi, konut kredisi faiz oranını, ekonomik büyümeyi, M2 para arzını ve ekonomideki mevcut durumu ve gelecek beklentileri araştırma süreci içerisinde yer almıştır. (Şeyranlıoğlu, O. 2023)

Konut yatırımlarının fiyatları, hane üyelerinin toplam servetinin önem arz eden kısmını oluşturduğu için ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyebilmektedir. Bu durum, konut kredilerinin oluşmasıyla ülkenin kredi stokunun önemli bir kısmı daha net hale gelmektedir. 2008 senesindeki küresel finans krizi, Türkiye de dahil olmak üzere çok sayıda ülkeyi çeşitli şekillerde etkilemiştir. Doğal olarak, kriz sonrası konut piyasası üzerine 1715 akademik araştırma yapılmıştır. TCMB, 2010 yılından itibaren konut fiyat endeksi yayınlamaya başlıyor ve konut piyasasındaki fiyatların takip edilmesi için tabakalanmış ortanca fiyat yöntemini kullanılmaktadır. (Kayral, 2017: 66; Hülagü vd., 2016: 2). Endeks, Türkiye'deki konut piyasasında meydana gelen fiyat değişikliklerini izlemeye yardımcı olmaktadır. Değerleme raporları, bireysel konut kredisi için ticari bankalara yapılmış olan başvurular için kullanılmaktadır. Endeks,

değerlemesi yapılan her konutu kapsadığından, konut satışı gerçekleşmesi gerekmemektedir. (TCMB, 2023: 1)

2008 küresel finans krizinin ardından, gelişmiş ülkelerin faizlerinde azalmalar sebebiyle Türkiye ve diğer gelişmiş sayılan ülkelere yabancı sermayeye yönelik hareketleri artmıştır. Buda çok fazla paranın olması gibi bir durum ortaya çıkarmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde konut talebi, faiz oranlarındaki bu düşüş nedeniyle artmıştır. Faizlerin düşmesiyle birlikte, Türkiye'de konut arzının önemli bir bileşeni olan inşaat maliyetleri hızlanmıştır. Bu süreçte, Türkiye'de konut inşaatı için gerekli olan yapı malzemeleri ve çalışan maliyetleri artmış olsa da konut fiyatlarının bu duruma tepkisi artmıştır. (Uysal ve Yiğit, 2016: 187-190; İslamoğlu ve Buluş, 2018: 456)

COVID-19 salgını tüm sektörleri ve konut piyasalarında etkisini göstermiştir. İnsanların evlerinden çıkmaması aynı zamanda homeoffice çalışmaya başlamasının bir sonucu olarak, genişliği daha fazla konutlara olan talep artış göstermiştir. Pandemi nedeniyle tedarik zincirlerine yönelik yaşanan zorluklar, enerji maliyetlerinde artış ve üretiminde yaşanan iş kaybı nedeniyle duraksamalar, maliyetlerindeki artışları ve enflasyon artışlarına yol açmıştır. 2022 senesinin başında Rusya-Ukrayna savaşı, tedarik zinciri ve enerji üzerindeki enflasyonist etkiyi artırdı. Bu nedenle, 2020 senesinden sonraki inşaat maliyetlerinde yaşanan artış nedeniyle konut arzının azalması ve konut fiyatlarının artması beklenmektedir. Belirtilen bu küresel etkiler yanında, yüksek döviz kurları, yüksek enflasyon, yabancılara konut satışı ve faiz oranları üzerinde yaşanan baskı artmış, Türkiye'deki konutların fiyatlarına yönelik artışın yaşanmasına katkıda bulunmaktadır. (Çetin, 2022: 1365). 2024 yılı mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 52,0 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 9,8 oranında azalma olduğu görülmektedir.



Harita 3.3. Konut Fiyat Endeksi Haritası

Kaynak: TCMB

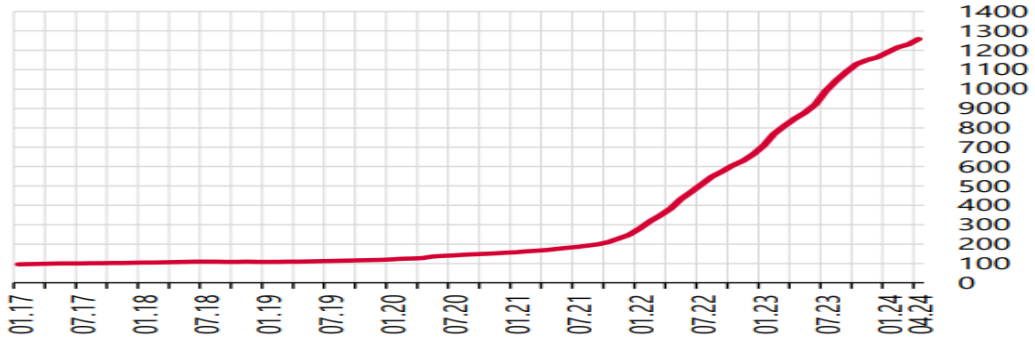
2024 yılı nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 48,4 oranında artış, reel olarak ise yüzde 13,3 oranında azalma görülmektedir.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1257,7 (%48,4)	1393,3 (%51,0)	1244,1 (%49,0)	32443,5 ₺
 İSTANBUL	1035,7 (%37,6)	1204,3 (%39,0)	1020,4 (%37,0)	46213,4 ₺
 ANKARA	1326,3 (%58,9)	1549,1 (%46,8)	1314,0 (%60,5)	25609,5 ₺
 İZMİR	1291,6 (%45,1)	1452,9 (%45,7)	1284,0 (%47,1)	38029,2 ₺

Harita 3.4. Konut Fiyat Endeksi

Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme ilişkin veriler yetersiz olduğundan, endeksler 2023 yılı şubat ayından itibaren sabit olarak kabul edilmiştir. Yeni Konutlar Fiyat Endeksi, Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi

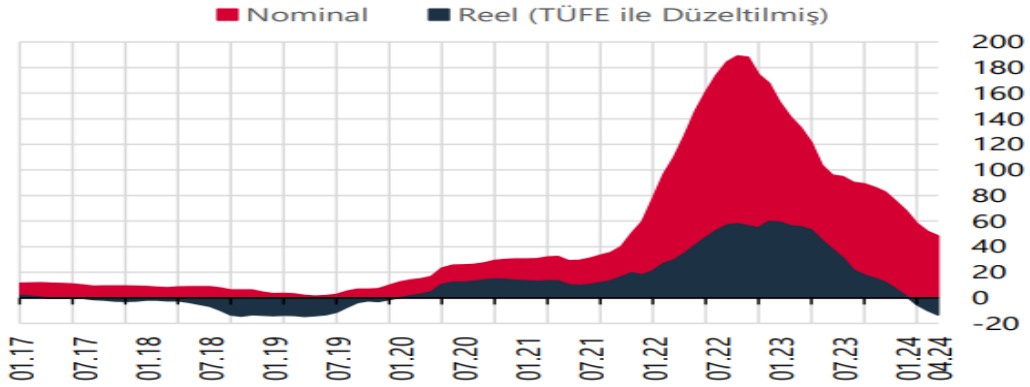
ve Konut Fiyat Endeksi, farklı bir hesaplama yöntemi ve farklı bir tabaka yapısı kullanılarak oluşturulan ayrı ayrı endekslerdir. (TCMB)⁴



Grafik 3.1. Konut Fiyat Endeksi (Seviye 2017=100)

Kaynak: TCMB

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2024 yılı nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artarak 1257,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. (TCMB)



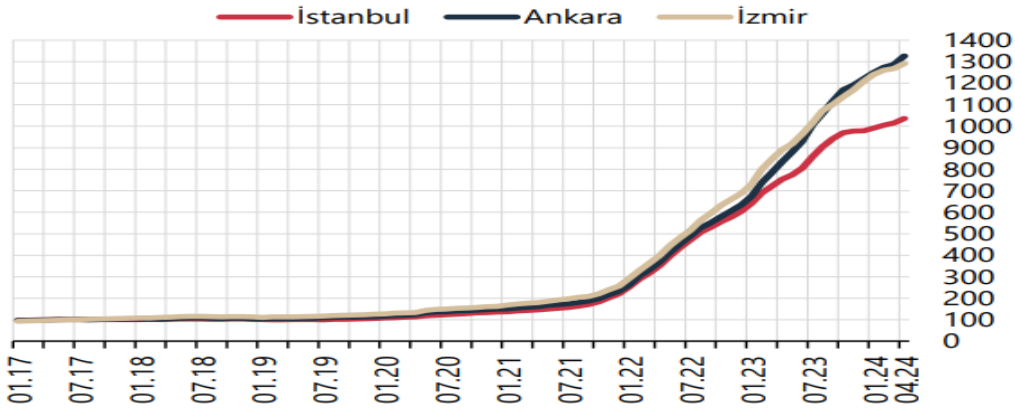
Grafik 3.2. Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

Kaynak: TCMB

Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 48,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 13,3 oranında azalış göstermiştir. (TCMB)⁵

⁴ Birim fiyat tabakalanmış ortanca fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır. Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

⁵ Reel Değişimler Hesaplamada Kullanılan Veri Seti İle Uyumlu Olacak Şekilde İlgili Ay İle Bir önceki ve bir sonraki ayların Tüfe ortalamasının yıllık % değişimleri kullanılarak hesaplanmaktadır.



Grafik 3.3. Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)

Kaynak: TCMB

İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı nisan ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 2,1, 3,0 ve 1,9 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 37,6, 58,9 ve 45,1 oranlarında artış göstermiştir. (TCBM)

Reel değişimler hesaplamada kullanılan veri seti ile uyumlu olacak şekilde ilgili ay ile bir önceki ve bir sonraki ayların tüfe ortalamasının yıllık % değişimleri kullanılarak hesaplanmaktadır.⁶

3.3.2. Konut Kredi Faiz Oranları

Yetersiz konut üretimi, hızlı kentleşme, nüfus artışı ve özellikle beklenen konut finansmanının eksikliği, Türkiye'de konut sorununun devam etmesinin birkaç nedeni olarak görülmektedir.

Sözü edilen sorunların sağlıklı bir şekilde çözülmesi konusunda birtakım göstergeleri inceleyerek gelecekteki durum hakkında yorum yapmak mümkün olmaktadır. Bu doğrultuda yapılan çalışmalarda, bileşik öncü gösterge endeksi, konut kredileri ve yapı ruhsat izinleri arasında nedensellik ilişkisinin olup olmadığı konularına yer verildiği görülmektedir. Veri seti, Katılım Bankaları, Kalkınma Yatırım Bankaları ve Mevduat Bankaları tarafından Ocak 2007'den Eylül 2011'e kadar kullandırılan konut kredileri, iki veya daha fazla daireli ikamet amaçlı binalara ait yapı ruhsat izinleri ve bileşik öncü göstergeler endeksi (MBÖNCÜ-SÜE, trend kapsayan) değerlerinin logaritmaları

⁶ Konut Fiyat Endeksi Resmi İstatistik Programı (RİP) Kapsamında Yayınlanmaktadır.

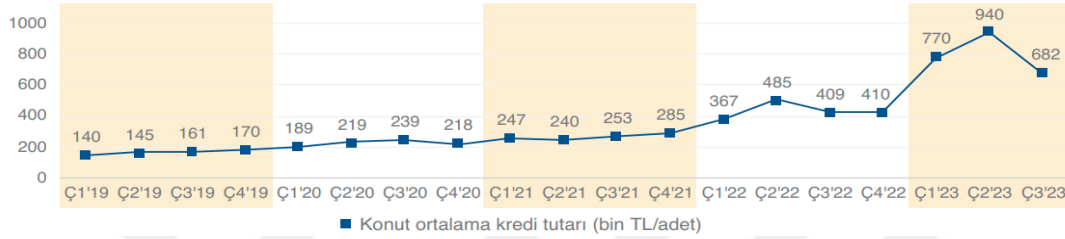
kullanılarak oluşturulmaktadır. Metodoloji olarak varyans ayrıştırması, Johansen koentegrasyon testi, Engle-Granger koentegrasyon testi ve Granger nedensellik testi kullanılmaktadır. Gayrimenkul finans ve inşaat sektörü birbirini desteklemektedir. İkinci olarak, Granger nedensellik testine göre yapı ruhsat izinlerinin ve bileşik öncü göstergeler endeksinin konut kredileri üzerinde bir etkisi olduğu keşfedilmiştir. İnşaat sektörünün büyüme oranında yaşanan artışın bir yansıması olan yapı ruhsatlarında yaşanan artış, sektöre yönelik bir hareketlilik olduğu göstermektedir. Böyle olunca da bankaların konut kredi arzını, gayrimenkule yatırım yapmak isteyenler için olumlu yönde etkilemektedir. Üçüncü olarak da uygulanan Johansen koentegrasyon testine göre, uzun vadede dengeyi sağlayan iki koentegrasyon vektörü olduğu görülmektedir bunlar; konut kredileri ve yapı ruhsat izinleridir. Konut finansman sisteminin etkin çalışmasının göstergesi olan uygun şartlarda erişilebilir olan konut kredisi ve inşaat sektöründeki hareketli yapının bir yansıması olan yapı ruhsatı karşılıklı bir etkileşim yaşamaktadır. (Öztürk, T. & Aksoy, M.)

2023 yılının ilk çeyreğinde aylık faiz oranı %1,33 seviyelerindeyken, senenin üçüncü çeyreğinin sonu ulaştığı seviye %3,01 olarak yükseliş göstermiştir ve senenin sonuncu çeyreğine bakıldığında ise %2,96 seviyelerine yükselmiştir. Yine benzer olarak, yıllık faiz oranında, 2023 senesinin birinci çeyreğinde %17,23 seviyelerde kendini gösterirken, senenin üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine yükseldi ve 2023 Aralık ayını %41,84 seviyeleriyle tamamladı. Ocak 2024'e kadar senelik faiz %41,38'dir. 2023 yılı aralık ayına gelindiğinde, konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL'ye ulaştı. 2022 Aralık ayında %65,90 olan kamu mevduat bankalarının konut kredisine yönelik hacminin içinde yer alan payı, 2023 Aralık ayı itibari ile %59,81 seviyesine düşmüştür. Yerli özel bankaların payı, Aralık 2023'te geçen senenin aynı zamanlarına göre %17,26'dan %20,70'e yükseliş göstermektedir. Yabancı mevduat bankalarının payı %8,32'den %9,81'e yükseldi. Ekim 2019'dan itibaren, takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı düşmeye başladı ve 2023 Aralık ayına kadar %0,11'e düşmüştür. Aralık ayında toplam tüketici kredileri 1,51 trilyon TL seviyede kendini göstermiştir. 2022 yılı aralık ayı içindeki %33,2 oranındaki konutlara yönelik kredileri toplam olarak tüketicilere yönelik kredilere oranlarsak pay, Aralık 2023 tarihinden beri 4,3 puan kaybederek %28,9 oranında gerçekleşmiştir. Bireysel krediler toplam kredilerin %23,2'sini oluştururken, toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL'dir. 2022 Aralık ayında bu oran %20,3 seviyesindeydi. (GYODER 2023)

Dönem	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703	62.486	22.619
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683	66.458	33.150

Şekil 3.23. Kullandırılan Konut Kredisi, III. Çeyrek, 2023

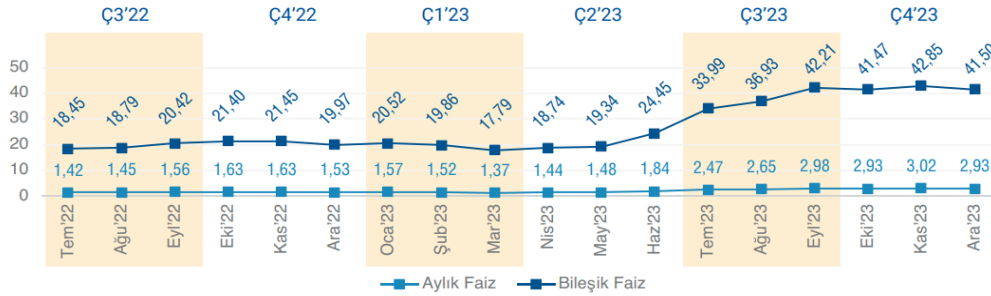
Kaynak: TBB



Şekil 3.24. Ortalama Konut Kredisi (bin TL/adet), III. Çeyrek, 2023

Kaynak: TBB

2023 yılı 3. çeyrek döneminde 22.619 milyon TL konut kredisi kullandırılmıştır. Konut başına kullandırılan kredi miktarı ortalama 682.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Konut başına kullandırılan ortalama kredi miktarı, bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında %67 oranında artış gözlemlenmektedir. (GYODER 2023)



Şekil 3.25. Konut Faiz Oranları (%), IV. Çeyrek, 2023

Kaynak: TCMB

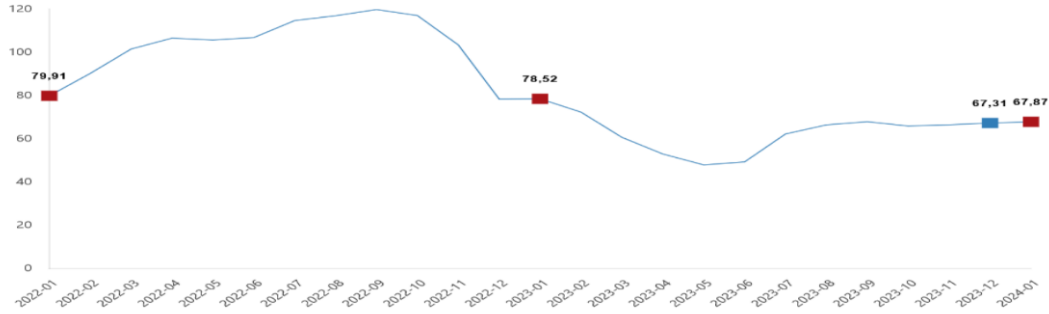
2023 senesinin aralık ayı itibarıyla konut kredilerine yönelik ay ay alınan faizler oransal olarak %2,93 ve senelik bitkisel faiz oranı %41,50 oldu. 2023 yılının 4. çeyreği sonunda, Hatay'ın toplam konut kredileri içinde yüksek takipteki kredi oranının %0,35 olması beklenmektedir. Adıyaman %0,29, Artvin %0,24 ve Gümüşhane %0,24 ile ikinci sırada yer almaktadır. İstanbul, Ankara ve İzmir ilk üç il olarak en çok kredi sahibi iller arasında yer almaktadır. (GYODER 2023)

3.3.3. İnşaat Maliyet Endeksleri

2023 yılı şubat ayına ilişkin inşaat maliyet endeksi verileri Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanmıştır. Bunun bir sonucu olarak, endeks şubatta ocak ayına kıyasla %3,41 ve önceki senenin aynı ayına kıyasla %70,05 artmıştır. Malzeme endeksi aylık bazda %4,46, işçilik endeksi %1,48 arttığı görülmektedir. Malzeme endeksi %54,82 ve işçilik endeksi %108,98 oranında artış göstermektedir. Bina inşaatı maliyet endeksi şubatta bir önceki aya göre %3,28 ve bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %68,29 oranında artış gösterdiği görülmektedir. Malzeme endeksi yüzde 4,38 ve işçilik endeksi yüzde 1,34 arttı. Şubat 2023'e göre malzeme endeksi %52,1, işçilik endeksi %108,35 artmaktadır. Şubat ayında bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi bir önceki aya göre %3,85 ve bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %76,02 arttı. Söz konusu yapılarda bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,7, işçilik endeksi %2 artmıştır. Malzeme endeksi %63,66, işçilik endeksi %111,33 artmaktadır. (TÜİK 2023)

Konut, bir tüketim malı olarak düşünüldüğünde, işçi maaşları ve malzeme arzı inşaat maliyetlerini artırmaktadır. Bu nedenle hem yeni binaların hem de eski binaların restorasyon maliyetleri artıyor ve bu da fiyatların yükselmesine neden olmaktadır. Bununla birlikte, bir yatırım aracı olarak düşünüldüğünde reel getiri sağlaması ve enflasyona karşı koruma sağlaması beklenmektedir. Konut üretimi ve maliyeti, inşaat malzemesi fiyatlarından doğrudan etkilenmektedir. İnsanların bütçelerine uygun sağlam konutlara sahip olabilmeleri, bu fiyatlar tarafından doğrudan etkilenmektedir. Özellikle ulaşılması zor olan yapı malzemelerinin fiyatındaki artış, konut fiyatlarına doğrudan etki edecektir. Konut ihtiyacı olan insanlar bu durumdan en son etkilenecektir. Yeni inşaat teknolojileri inşaat maliyetlerini azaltır. Makineler, insan gücüyle yapılan çok sayıda işi daha hızlı ve daha ekonomik bir şekilde tamamlayabilir. Ayrıca, kamu otoriteleri inşaat maliyetlerini azaltabilir veya artırabilir. Örneğin, konut veya inşaat malzemelerinin alım satımında vergileri düşürerek maliyetleri düşürebilirken, asgari inşaat standartları belirleyerek maliyetleri artırabilirler. Özellikle büyük şehirlerde arsa kıtlığı nedeniyle arsa bulmak zordur ve bu da inşaat maliyetlerinde %50 ila %70 oranında artışa sebep olmaktadır. Arsa sorununun diğer dezavantajı, kentte ekonomik ömrünü tamamlamamış binaların yıkılması ve

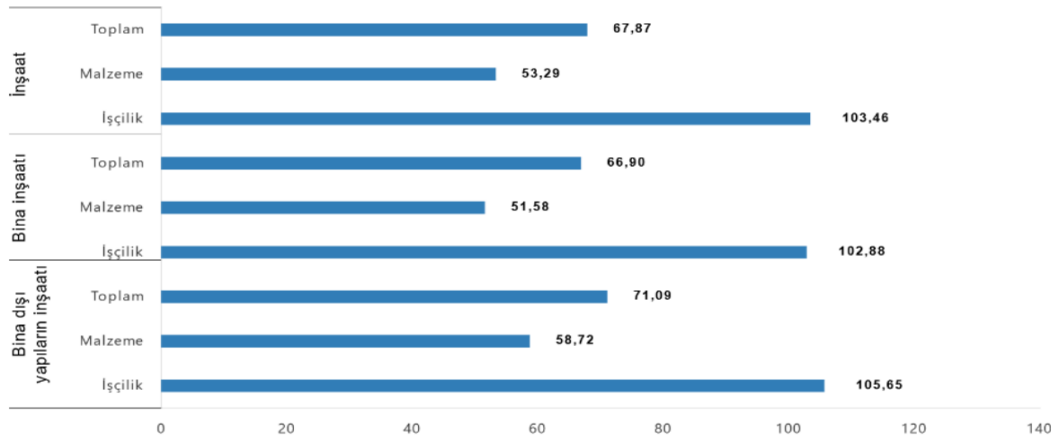
yenilerinin inşa edilmesidir. Bu durumun finansal bir kayıp olarak tanımlanmak mümkündür. (Korkut, A., 2023)



Şekil 3.26. İnşaat Maliyet Endeksi Yıllık Değişim Oranı (%), Ocak 2024

Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksi aylık olarak %15,92 arttığı ve yıllık olarak %66,90 oranında arttığı görülmektedir. Bina inşaatı maliyet endeksi, geçen ayın aynı ayına göre %66,90 artmış ve bir önceki aya göre %15,92 artış görülmektedir. Bir önceki aya göre işçilik endeksi %42,35, malzeme endeksi %4,82 artmaktadır. Bir önceki ayın aynı ayına göre, işçilik endeksi %102,88 ve malzeme endeksi %51,58 arttığı görülmektedir. Bina dışı inşaat maliyet endeksi yıllık %71,09 ve aylık %14,99 artış görülmektedir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, geçen ayın aynı ayına göre %71,09 artarak %14,99 oranında, bir önceki aya göre işçilik endeksi %40,50 oranında ve malzeme endeksinde de %6,06 oranında artış görülmektedir. Bir önceki ayın aynı ayına göre, işçilik endeksi %105,65 oranında ve malzeme endeksinde ise %58,72 oranında artış görülmektedir. (TÜİK 2023)



Şekil 3.27. İnşaat Maliyet Endeksi Değişim Oranı

Kaynak: TÜİK

3.3.4. Kira Getirileri

Kira getirileri, gayrimenkul yatırımcılarının kararlarını ve piyasa dinamiklerini şekillendirdiği için gayrimenkul piyasası üzerinde önemli bir etkiye sahiptir. Kira getirilerinin gayrimenkul piyasasını nasıl etkilediği aşağıdaki gibidir.

- **Yatırım Değeri:** Kira getirilerini düşünerek gayrimenkul yatırımcıları karar verirler. Kira getirisi yüksek olan gayrimenkuller, yatırımcılar için daha çekici hale gelir ve değerini artırabilir.
- **Fiyatlar Üzerindeki Etki:** Kira getirileri ile doğrudan ilişkilidir ve yüksek kira getirileri tipik olarak konut fiyatlarını yükseltir. Yüksek kira getirisi potansiyeline sahip mülkler, yatırımcılar tarafından daha yüksek fiyatlara satın alınabilir.
- **Getiri Beklentisi:** Kira getirileri, gayrimenkul yatırımcıları gelecekteki getirileri tahmin eder. Kira getirisi yüksek olan mülkler, yatırımcıların getiri beklentilerini artırabilir ve bu da bu tür mülklere olan talebi artırabilir.
- **Talep Üzerindeki Etki:** Kira getirileri, kiracıların kiraya ne kadar ödeyeceğini belirler. Kira getirisi yüksek olan mülkler daha pahalı olabilir, bu da talebi ve kiracıların tercihlerini etkiler.
- **Finansman Kararları:** Gayrimenkul yatırımcılarının finansman seçimleri, kira getirileri tarafından etkilenir. Kira getirisi yüksek mülkler, yatırımcıların kredi ödemelerini karşılamak için daha fazla para kazanmasına yardımcı olabilir.
- **Piyasa Değerlemesi:** Bir mülkün piyasa değerini belirlemek için genellikle kira getirileri kullanılır. Yatırımcılar ve değerlendirme uzmanları, kira getirilerini kullanarak bir şeyin değerini hesaplar.
- **Kira getirileri, arz ve talep dengesi, ekonomik koşullar, bölgesel değişkenler, demografik trendler ve kiralama pazarının dinamikleri gibi bir dizi faktör tarafından belirlenmektedir. Kira getirilerinin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkisi, bu değişkenlerin kombinasyonundan kaynaklanmaktadır.**

3.3.5. Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İnşaat İzinleri

Günümüzde hem gelişmiş ülkelerde hem de gelişmekte olan ülkelerde uygulanan fiziksel ve toplumsal süreçleri etkileyen önemli bir olgu, kentsel dönüşüm olarak bilinir. Genel olarak, kentsel dönüşüm ve kentsel bilincin geliştirilmesi ve kent

ekonomisinin sürdürülebilir kalkınma programları aracılığıyla düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Hedef, yalnızca fiziksel mekanların yeniden düzenlenmesi değil, aynı zamanda yerel halkın katılımını teşvik ederek kentlerin yeniden canlandırılması ve küreselleşen dünyada yeni bir yer edinmesidir.

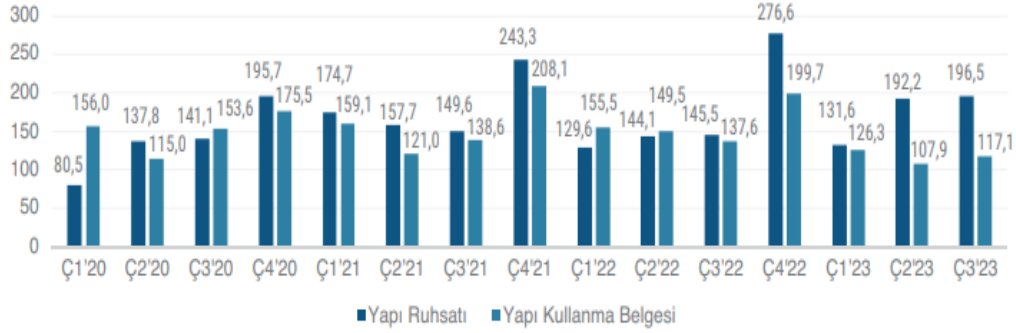
Mekânsal yaşam kalitesinin iyileştirilmesine, ekonomik ve toplumsal yapının güçlendirilmesine ve mekânsal planlama sisteminin yeniden yapılandırılmasına olan ihtiyaç her geçen gün artmaktadır. Bu ihtiyaç, hızlı ve plansız kentleşme, kaçak yapılaşma, konut arz dengesizliği, deprem ve sel gibi sosyal afetlere dayanıksız yapılaşma, ulaşım, yerel yönetimlerin kapasiteleri ve diğer kentsel altyapı ve çevre sorunları nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Özellikle son zamanlarda, Türkiye'de konut talebi hızla artmıştır. Kentsel Dönüşüm Projeleri kapsamında Toplu Konut İdaresi (TOKİ), artan konut talebini karşılamak için çeşitli girişimler yürütüyor. TOKİ, toplam konut talebinin yaklaşık %10'unu karşılayacaktır. Uydu kent projeleri bu kapsamda yürütülmektedir. TOKİ, özel sektör yatırımlarının önemli ölçüde azaldığı Doğu ve Güney Doğu Anadolu bölgelerine odaklanmıştır. Bununla birlikte, kaçak yapılaşmanın önüne geçmek için yoğun göç alan bölgeler de bu kapsamda incelemeler yapılmıştır. (Gümrükçüoğlu, Z. 2018)

Bina Sayım Verisi		
Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

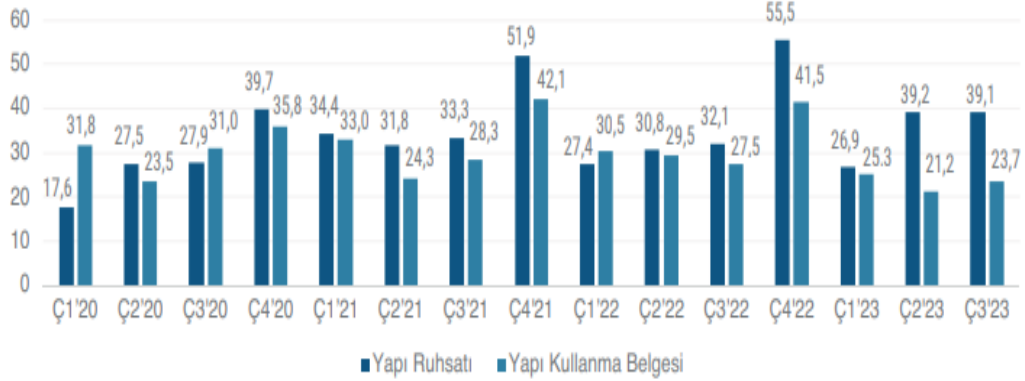
Şekil 3.28. Yapı İzin İstatistikleri Ve Değişim Oranları, III. Çeyrek, 2023

Kaynak: TÜİK

Daire Sayısı (bin adet)



Yüzölçümü (milyon m²)



Şekil 3.29. Yapı İzin İstatistikleri Ve Değişim Oranları

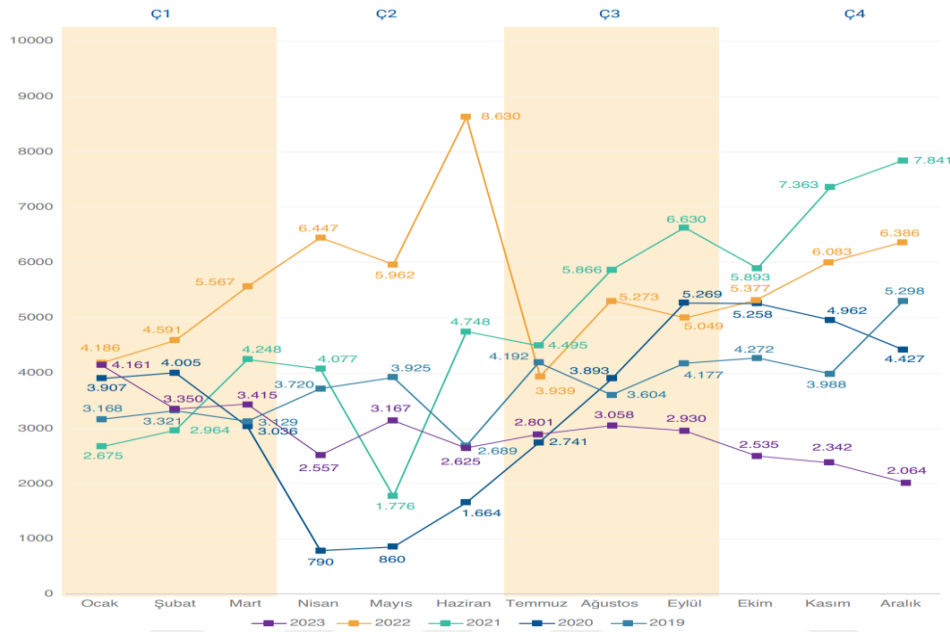
Kaynak: TÜİK

Belediyelerin vermiş olduğu yapı ruhsatları 2023 yılının üçüncü çeyreği için yüzde 21,7 ve daire sayısı %35,0 arttığı görülmektedir. Yapı kullanma izin belgesinde yüz ölçüm bazında %13,9 ve dairenin sayısına göre %14,9 azalma yaşandığı görülmektedir. (TÜİK 2023)

3.3.6. Yabancı Yatırımlar

Yabancı alıcılardan konut talebi arttıkça, konut fiyatları yükseliyor ve uzun vadede konutların değeri artıyor. Döviz kuru değişiklikleri de konut fiyatlarını hem doğrudan hem de dolaylı olarak etkileyebilmektedir. Döviz kurundaki artış, ithal edilen inşaat malzemelerinin fiyatını doğrudan etkileyerek konut fiyatlarını yükseltir. İskandinav ülkelerinde olduğu gibi, yabancı yatırımcıların konut satın almasında döviz kurunun önemli bir rol oynadığını iddia edilmektedir. Bunun nedeni, döviz kurundaki artışın, yerli paranın değerindeki düşüşe bağlı olarak ülkedeki mal ve hizmetlerin değerini

yabancı alıcılar için daha ucuz hale getirmektedir. Bu da yabancı alıcıları ülkeye çekmekte ve rekabeti artırmaktadır. Bu nedenle, sadece dövizle ödeme yapabilen kişilerin konut satın alabileceği söylenmektedir. Bir diğer husus ise Türkiye'de konut fiyatlarındaki son artışa maliyetlerin nasıl etkisi olduğunu üzerinde durulmaktadır. (Furtana, O. 2020)



Şekil 3.30. Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet), IV. Çeyrek, 2023

Kaynak: GYODER (TÜİK)

Yabancıların satın almış olduğu konutlar, 2023 yılı 4. Çeyreğinin sonunda 12 aylık dönemde %48,1 düşüşle 35 bin 5 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.



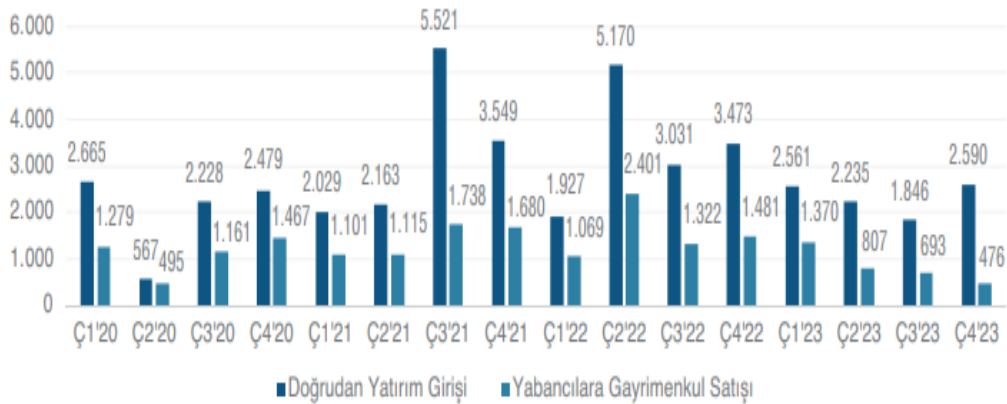
Harita 3.5. Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

		Ç4'23	Ç4'22
Ç4'23 Sıralaması (Ç4'22 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(1)	İstanbul	13.804	29.077
2(2)	Antalya	12.901	22.017
3(3)	Mersin	3.104	4.253
4(6) ↑	Yalova	1.208	2.226
5(5)	Bursa	1.137	2.329
6(4) ↓	Ankara	1.129	2.833
7(7)	İzmir	871	1.485
8(8)	Muğla	765	1.340
9(10) ↑	Kocaeli	686	1.087
10(-)	Trabzon	684	
- (9)	Sakarya		1.292
	Diğer	4.008	7.246
	Toplam	40.297	75.185
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	7.335	17.951
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	18,2%	23,9%

Şekil 3.31. Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercin Edilen İlk 10 Şehir

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

2023 yılının 4. Çeyreği sonu ve yabancı tanıtım sene boyunca İstanbul'u en çok tercih etmektedir. 2022 yılının aynı tarihine göre taşınmazların toplam olarak sayı bazında %46,4 azalma göz önüne çıkmaktadır. Ayrıca, 2023 yılı 4. Çeyreği sonunda 2022 yılı aynı dönem değişik olarak, Suudi Arabistan, Türkiye'ye yatırım yapan yabancıların tüm gayrimenkulleri toplam zemin adedi bazında ilk olan sıralamanın başında yer alan 10 ülke arasında yer almaktadır. Rusya Federasyonu, İran ve Irak hala en başta üçüncü sırada yer almaktadır. (TKM, Yabancı İşler Daire Başkanlığı)



Şekil 3.32. Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon dolar), IV. Çeyrek, 2023

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı

2022 yılında 13.601 milyon ABD Doları değerinde uluslararası direkt yatırım girişi gerçekleşti. (Gerçek/sanal giriş). 2023 yılının dördüncü çeyreğinden 2.590 milyon ABD Doları olan giriş, bir önceki yıl aynı çeyreğe göre yaklaşık %25,42 düşüş kaydetmiştir. Yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 2023 yılı dördüncü çeyreğinde 476 milyon ABD dolarına ulaşmıştır. Yabancıların gayrimenkul yatırım girişleri, bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında %67,86 azalmıştır. (Ekonomi Bakanlığı)

3.3.7. Ekonomik Göstergeler

2023'ün dörtte biri uluslararası ekonomideki hareketlilik devam etti. Amerika Birleşik Devletleri resimlerinde hem hizmet sektöründe hem de imalat sektörlerinde hızının azalması görülürken, Euro Bölgesi'nde son çeyrekte hareketlilik verilerinde azalmaya işaret ediliyor. Son çeyrekte Çin'in ekonomik durumu ulaşırken, veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründe istikrarlı olmaya işaret etmektedir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde bir değişiklik olsa da genel olarak küresel ticareti artırmıştır. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemeler, 2024 yılı içinde önde gelen merkez bankalarının faiz indirimlerine yönelik beklentileri artırdı ve dünya çapındaki borçlanma araçlarında azalma gördü. Bu değişiklikler risk açığı artırırken, gelişmekte olan ülkelere daha fazla birikim girdi. Son çeyrekte yaşanmış olan jeopolitik sorunlar enerji fiyatlarını belirsizleştirirken küresel ticarete aksamalara neden oldu. Bununla birlikte, gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin 2024'ün ilk haftalarında beklenen kadar erken olabileceği tahmin edilmektedir. Sonuç olarak, tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizlikler küresel piyasalarda iyimserliği azalttı. (Gümrükçüoğlu, Z. 2018)

2023 üçüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinin beklentileri, 2023 yılı üçüncü çeyreğin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. Dış talebin ve gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklarının sınırlandırılması iç talep ve yatırımlar sayesinde büyümüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yıllık GSYH büyümesi, çeyreklik bazda %0,3 arttı %5,9'da gerçekleşmiştir. Yıllıklandırılmış GSYH, 2023 yılı ikinci çeyrekte 1. seansta 22,3 milyar dolar, üçüncü çeyrekte 1. seansta ise 75,7 milyar dolara yükseldi. 2023'ün ilk dördüncü çeyrek verileri, ülke ekonomisinin yavaşladığını göstermektedir. Aralık ayında, son üç aylık dönemde imalat sanayi satın alma tablosu (PMI) 47,4'e yükseldiği görülmesine rağmen, yine de düşük seviyelerde kalmaktadır. Son üç ayda

kapasite kullanım oranı aşırı yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte az miktarda da olsa gerileme yaşandığı görülmektedir. Bankacılık harcamalarında ve kredi hacminde hafif bir yavaşlama görülmüştür. Dördüncü çeyrekte dış dengelerin dağılımı bir şekilde düzelmiştir. İhracatta küçük bir yükseliş görülürken, ithalat açığı ve dış ticaret açığı enerji kalemindeki gerilemeyle gerileme yaşamaktadır. Hizmetler, taşımacılık ve turizm alanındaki düşüşle gerilerken, cari dengedeki iyileşme, birincil gelir dengesindeki bozulma nedeniyle sınırlı olmaktadır. Eylül ayında 51,8 milyar dolara ve Kasım ayında 49,6 milyar dolara gerileyen on iki aylık cari açık, ikinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan bir seviyeye gerile göstermektedir. Ticaret Bakanlığı'nın verilerine göre, ihracat 2022'ye göre %0,6 arttığı ve ithalat %0,5 düştüğü görülmektedir. 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı bu nedenle 106,0 milyar dolara indiği görülmektedir. Bazı vergi kalemlerindeki yükselmelerin olması ve fiyatındaki yükselişlerin nedeni olduğu birikmiş görülmektedir. Aralık ayında, 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu %64,8 olduğu görülmektedir. Aynı zamanda genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %47,4'ten %44,2'ye düştüğü, Eylül'de TCMB politika faizini %25,00'den %30,00'a çıkarırken, Ekim, Kasım ve Aralık aylarındaki toplantılarında da artırımlar olduğu görülmektedir. En son aralık ayında her hafta belirlenen repo faizini 250 baz puan yükselerek %42,50'ye yükselirken, para anlamında yaşanan sıkışmaların en az sürede sona ereceğini ve mevcut durumda devam edeceği öngörüler arasında yer almaktadır. (GYODER 2023)

3.3.8. Döviz Kuru Değişimleri

Konut fiyatları ile döviz kuru arasında pozitif bir ilişki olduğu, bu nedenle döviz kuru arttıkça konut fiyatları da artacaktır. Genel olarak, döviz kurundaki artışın konut fiyatlarında bir artışa yol açacağı fikri doğru olsa da döviz kurundaki artış, konut fiyatlarında kesin bir artışa yol açmayabilir. Aslında, kurlardaki artış, ithal malların fiyatlarını zincirleme bir şekilde artırarak maliyet enflasyonuna neden olur. Dolayısıyla kurlardaki artış, inşaat maliyetlerini doğrudan değil, dolaylı yoldan etkiler. Bir denklem düşünelim bunun gereği olarak, diğer değişkenlerin aynı kaldığı varsayımında, inşaat maliyetlerindeki artışın konut fiyatlarında da artışa yol açacağını çıkarabilir. Ancak bizim toplumumuzda, arsa sahibi ile müteahhit arasında bir kat

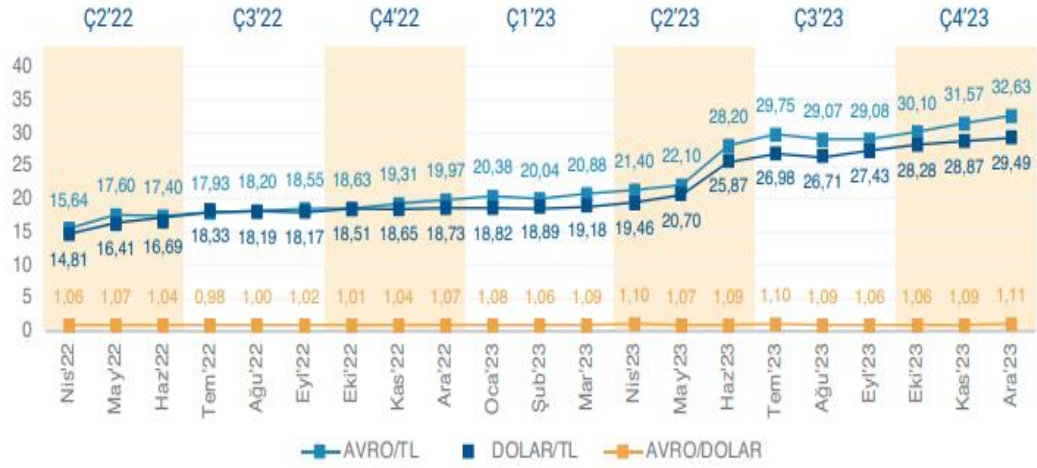
karşılığı anlaşması olduğundan, arsa payı aslında inşaat maliyetine bağlıdır. Bu durumda arsa payının maliyeti, inşaat maliyetlerinin artmasıyla birlikte artacaktır. Örnek olarak, müteahhit ve arsa sahibinin %50'den fazla arsa karşılığında anlaştıkları varsayıldığında, müteahhit arsa sahibine bir birim konut karşılığında bir birim konut üretecektir. Bu nedenle, müteahhit, kendisine kalacak bir birim konut için iki birimlik inşaat maliyetini ödeyecektir. Bu durumda, konut inşaat maliyetleri arttıkça arsa fiyatları da artacaktır. Efektif talep değişmezse konut fiyatları da enflasyona göre değişecektir. Ancak ülke ekonomisinde yeterli büyüme olmazsa ve buna bağlı olarak gelir artışı sağlanmazsa, konut talebi zayıflarsa ve konut fiyatları enflasyon nispetinde artmazsa, müteahhit karı yine de denklemin sağ tarafından kalır, hatta zarar edebilir. Dolayısıyla, döviz kurundaki artış enflasyon yoluyla konut maliyetlerini artırmış olsa bile, yeterli konut talebi oluşmaz ise konut fiyatları dövizle paralel bir artış göstermeyebilir. Sonuç olarak, döviz kurlarındaki artışın konut fiyatları üzerindeki kısa vadeli etkisi, konut talep düzeyine bağlı olarak değişkenlik gösterir. Ülkemizin konut girdilerinin büyük bir kısmı döviz kuruna bağlıdır, bu nedenle döviz kurlarındaki değişiklikler inşaat girdilerinin maliyetlerini doğrudan etkiler. İnşaat sektörü ve konut fiyat endeksi, dolar kuru ile belirli bir nedensel ilişkiye sahiptir. Döviz kuru, mal fiyatlarının belirlenmesinde önemli bir rol oynar. Ek olarak, inşaat endeksinin döviz kurlarındaki değişikliklere hassas olduğunu söylemek mümkündür. Konut fiyatlarını değiştirmek veya müdahale etmek isteyen politika yapıcılara, dolar kurunun ve hisse senedi fiyatlarının da dikkate alınması gerektiği söylenebilir. (Yılmaz, Y. 2022)

Döviz kurlarının hem kısa hem de uzun vadeli olarak gayrimenkul fiyatları üzerinde hiçbir etkisi olmadı, ancak işçi dövizlerinin bu fiyatlar üzerinde olumlu, enflasyonun ise olumsuz etkisi olduğu keşfedildi. Bu nedenle, döviz kuru oynaklığının gayrimenkul fiyatlarında göstermek istemeyeceği içeriği var edilmiştir. Metropol bölgesinde konut talebinin gelir ve fiyatlarla nasıl ilişkili olduğunu araştırmalara konu olmuştur. Bu araştırma sonucunda ise, konut talebinin hem gelir hem de fiyatlarının yüksek olduğu yargısına varılmıştır. (Tiwari & Mumbai 1999)

Ya-Chen ve Shuai (2013), Çin'de yeni geliştirilen yönetilebilir döviz kuru ve gayrimenkul fiyatları arasındaki sıradan VAR modeli ve Ölçek bölgeleri ile karşılaştırılmıştır. Uzun süredir gayrimenkul fiyatlarıyla döviz kuru arasında bir eş

bütünleşme ilişkisi olan olumlu gelişmeler gözlemlenmektedir. Konut fiyatları verildiğinde, enflasyon oranları ve konut fiyatları arasında güçlü bir ilişki olduğunu ve politika faizlerinde bir azalma olduğunu görülmektedir. Değişken oranlı ipoteklerin ve piyasa toplam mülk değerlendirme ve muhasebeleştirme yöntemlerinin ortaya çıktığı dönemde, emlak fiyatlarından kredi büyüklüğüne geri duyuru yaygındır. İnsanlar risk almaktan korktular çünkü gayrimenkul ve finans sektöründe genel olarak dengesizlikler söz konusu olmaktadır. Jack ve diğerleri (2019), Gana'da döviz kuru oynamasının yurt içi gayrimenkul fiyatları üzerinde ARDL sınır testini kullanarak analiz sonuçlarını ortaya çıkarmaktadır. (Aztimur H. & Dinçel İ. 2020)

Test, enflasyon, işçi dövizleri, gayrimenkul fiyatları ve döviz kurları ile ilişkili uzun vadeli denge partileri ve ürünleri ortaya çıkarmaktadır. Döviz kurları hem kısa hem de uzun vadeli olarak gayrimenkul fiyatları üzerinde bir etkiye sahiptir. İşçi dövizlerinin döviz fiyatları üzerinde olumlu bir etkiye sahip olmasına rağmen, enflasyonun üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olduğu gözlemlenmiştir. Bu nedenle, döviz kuru oynaklığının gayrimenkul fiyatları üzerinde göstermek olası değildir. Türkiye'de konut kredisi faiz oranlarıyla konut satışları arasındaki ilişkiyi araştırılmıştır. Araştırmanın herkese açık sonuçları, değişkenlerin içinde simetrik ve asimetrik sebeplere ilişkin olduğunu ve Türkiye'deki konut satışlarının faiz oranlarına göre yüksek bir faiz oranı olduğunu göstermektedir. Belirli bir süre boyunca konut talebi ile açıklayıcı değişkenler arasındaki pazarlarla ilgili olarak farklı sonuçlar elde etmiştir. Yapı, konut fiyatlarının belirlemede önemli bir rol oynayan iki faktör olan konut kredi faizi ve oran ve makara efektif döviz kurunda yaşanan artış konut satışlarına yönelik olumsuz etki yaptığı varsayımlarına dayanmaktadır. Ölçek götürülecek literatüre katkı sağlanması amaçlamaktadır. (Aztimur H. & Dinçel İ. 2020)



Şekil 3.33. Döviz Kuru, IV. Çeyrek, 2023

Kaynak: TCMB

2023'ün dördüncü çeyreğinde küresel ekonomideki aktivite devam etti. Amerika Birleşik Devletleri resimlerinde hizmet sektörü aynı zamanda imalata dayalı hizmet sektörlerinde hızın düştüğü görülürken, Euro Bölgesi'nde son çeyrekte aktivite verilerinde azalmaya işaret edilmektedir. Son çeyrekte Çin'in ekonomik durumu ulaşırken, veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründe istikrarlı olmaya işaret edilmektedir. Diğer özelliklerle birlikte, genel olarak küresel aktivite güçleri de ortaya çıkıyor.

4. GAYRİMENKUL PİYASASINA YÖNELİK SWOT ANALİZİ UYGULAMASI

4.1. Kavramsal Çerçeve

Gayrimenkul piyasası için SWOT (güçlü, zayıf, fırsatlar ve tehditler) analizi, genellikle sektördeki güçlü ve zayıf yönleri ve fırsatlar ve tehditler hakkında kapsamlı bir inceleme içerir. Bu araştırmalar, geliştiricilere, danışmanlara, karar vericilere ve yatırımcılara sektördeki mevcut durumu ve gelecekteki eğilimleri anlamalarına yardımcı olur. 1970'lerde ilk kez iş yönetimi modeli olarak ortaya çıkan SWOT analizi, günümüzde analiz ve planlama için kullanılan bir araçtır. Dört ana başlıktan oluşan analiz yöntemi, araştırma konusuna göre niteliksel ve niceliksel tüm özelliklerin ayrı ayrı veya birlikte ele alınmasını içerir. Planlama yaparken dikkate alınması gereken şeyler hakkında bilgi edinmek onun amacı. Başka bir şekilde, SWOT analizi, bir şirketin veya sürecin iç kaynaklarındaki güçlü ve zayıf yönlerini ve aynı zamanda dış kaynaklardan gelebilecek tehditleri ve fırsatları değerlendirmeye yarayan bir yöntemdir. SWOT analizi, bu unsurların her birini ayrıntılı bir şekilde ortaya koyarak yeni fikirler üretmeye yardımcı olur.



Şekil 4.1. SWOT Analizi

Kaynak: Güneş, 2022

SWOT matrisinde güçlü yönler, firmanın ya da sektörün kaynakları ve iç yeteneklerinden, zayıf yönler ise performansı etkileyebilen iç kısıtlamalar ve olumsuz durumlardan oluşur. Diğer yandan, fırsatlar, incelenen alana fayda sağlayacak olumlu faktörler ve dış koşullar tarafından oluşturulurken, performansı etkileyen olumsuz dış zorluklar da tehditleri göstermektedir. Gayrimenkul pazarlamasının teknik, profesyonel ve eğitimli bir iş kolu olduğu düşünüldüğünde, SWOT analizinin bu

altyapıda çalışan kişiler tarafından yapılması daha doğru olacaktır. Bu nedenle, güçlü ve zayıf yönleri analiz etmek ve fırsat ve tehlikeleri karşılaştırmak için pazar bilgisine sahip, deneyimli işgücü kaynağı gereklidir.

4.2. Literatür Taraması

Türkiye’de gayrimenkul piyasasına yönelik yapılan araştırmalar incelendiğinde daha çok gayrimenkul piyasasına yönelik yapılan yatırımlar açısından nelere dikkat edildiği, yatırım kararlarını etkileyen etkenlerin neler olduğu üzerinde durulduğu görülmektedir. Literatürde SWOT analizi tekniği ile gayrimenkul değerlendirme alanında, gayrimenkul pazarlama süreçlerinde, gayrimenkul yatırımlarında, gayrimenkullere yönelik bazı bileşik göstergeler gibi yapılan araştırmalar sonucunda mevcut piyasa bilgilerinin birleştirilmesiyle birlikte geniş kapsamlı gayrimenkul piyasalarına yönelik bir matrisin oluşturulmasının tüm paydaşlara faydalar getirebileceği düşünülmektedir. Yunanistan’daki Gayrimenkul Piyasasının SWOT Analizi; Selanik Örneği incelendiğinde Yunanistan’ın Selanik’teki gayrimenkul piyasasındaki SWOT analizini sunmaktadır. Çalışma, piyasada güçlü ve zayıf yeteneklerini, fırsatlarını ve tehlikelerini belirleyerek bölgesel düzeydeki yatırımcılara rehberlik sağlamaktadır.

Gayrimenkul Sektörünün SWOT Analizi; Yeni Delhi’de Bir Vaka Çalışması, Hindistan’ın başkenti Yeni Delhi’deki gayrimenkul sektöründe Güçlü Yönler, Zayıf Yönler, Fırsatlar ve Tehditler (SWOT) analizi sunmaktadır. Araştırma, sektördeki güçlü ve zayıf dinamikleri, fırsatları ve tehditleri belirleyerek yerel gayrimenkulleri oluşturmak için bir bakış açısı sağlamaktadır.

Malezya’da Gayrimenkul Sektörünün SWOT Analizi; Malezya’daki yatırımın SWOT analizini sunmaktadır. Araştırma, Malezya’daki profesyonel gayrimenkuller için sektördeki bilgileri öğrenme konusunda bir rehber sağlar ve sektörün güçlü ve zayıf üyelerini, fırsatlarını ve tehditlerini belirlemektedir.

Amerika Birleşik Devletleri’nde Gayrimenkul Piyasasının SWOT Analizi; Amerika Birleşik Devletleri’ndeki gayrimenkul piyasasıyla ilgili bir SWOT analizi sunmaktadır. Araştırma, sektörün genel sağlık başarısını, güçlü ve zayıf temsili, ulusal ve uluslararası düzeyde tanınması için bir referans kaynağı sağlamaktadır.

Dünya’da yapılan çalışmalar ile gayrimenkul sektörü oyuncuları, SWOT analizi yaparak stratejik kararlar alınmasına seçimler yapılmasına yardımcı o ve farklı trendlere yönelik hedefler sağlamaktadır.

Türkiye'deki Gayrimenkul Piyasasının SWOT Analizi İstanbul Örneği; İstanbul, Türkiye'nin gayrimenkul piyasasının SWOT analizini sunmaktadır. İstanbul'un gayrimenkul hareketli pazarının güçlü ve zayıf kullanabileceğini, fırsatlarını ve tehlikelerini ortaya çıkarmaktadır. Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün SWOT Analizi Ankara Örneği; Türkiye'nin başkenti Ankara'daki gayrimenkul sektörünün SWOT analizini incelemektedir. Ankara'daki gayrimenkul piyasasındaki yerel gelişmeleri ve gelişmeleri analiz etmektedir.

Türkiye'deki Gayrimenkul Piyasasının SWOT Analizi Bölgesel Bir Perspektif; Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde bulunan gayrimenkul piyasasının SWOT analizini sunmaktadır. Çalışma, Türkiye'deki gayrimenkul farklılıklarını ve trendlerini araştırmaktadır.

Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün SWOT Analizi Zorluklar ve Fırsatlar; Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe zayıf ve güçlü bir şekilde kullanılabilir, fırsatlarını ve tehlikelerini incelemektedir. Çalışma, sektördeki şu anda bilgilerinizi ve gelişmeleri olası olasılıkları seçmektedir.

Türkiye'de Gayrimenkul Piyasasının SWOT Analizi Ekonomik Faktörlerin Etkisi; Türkiye'deki gayrimenkul piyasasındaki miktarı incelemektedir. İşsizlik, enflasyon ve faiz oranları gibi ekonomik ekonomik sektör üzerindeki mevcutlar SWOT (Güçlü Yönler, Zayıf Yönler, Fırsatlar ve Tehditler) analizi aracılığıyla değerlendirilmektedir.

Türkiye’deki gayrimenkul sektörünün SWOT analizine çok çeşitli bakış açılarını ve sektördeki mevcut durumlarını sunmaktadır. Gayrimenkul trendlerinin ve incelemelerinin anlamlandırılmasına yardımcı olmaktadır.

4.3. Güçlü Yönler

Gayrimenkul piyasası açısından SWOT analizi sağladığı güçlü yönler açısından değerlendirildiğinde:

- Maliyetlerin Artması: Gayrimenkul değerleri genellikle zaman içinde artar, bu da elde yüksek getiriler sağlayabilir (Sirmans vd. 2006). Gayrimenkullerin değeri zamanla genellikle artmaktadır, böyle olunca da gayrimenkullerin cazibesini

arttırmış olmaktadır. Gayrimenkul sektöründe ortaya çıkan bu pazar, Sirmans ve diğerlerine (2006) göre bilgilerin zaman içinde yüksek getiriler elde etmelerini sağlayan önemli bir ürün olarak görülmektedir. Gayrimenkul varlıklarına yönelik değerlerin artması, arz ve talep dengesi, bölgesel olarak ekonomik büyüme göstermesi ve demografik açıdan çeşitli faktörlerden kaynaklanabilmektedir. Gayrimenkul değerlerindeki artış, özellikle büyüyen şehirlerde sıklıkla görülmektedir. Bu artışın sonucu olarak nüfus artışı, alternatif dönüşüm projeleri ve altyapı yatırımlarının bir sonucu olabilir. Yatırımcılar, gayrimenkul varlıklarının değerlerini bu artışa değerlendirerek uzun vadeli yatırım planları yapabilir. Yatırımcılar, gayrimenkul varlıklarının sabit bir varlık olarak kabul edilmesi ve değerlerinin zaman içerisinde artması sonucu uzun vadeli bir yatırım seçeneği elde edilebilmektedir. Bununla birlikte, bu artış eğilimin sürekli olarak devam etmesi varsayılmamalıdır. Ekonomik istikrarsızlıklar, bölgesel koşullar ve politik olarak yaşanan değişiklikler ve daha fazla sebeplerden dolayı gayrimenkul piyasasını etkilenebilmektedir. Sonuç olarak, varlıkların gayrimenkullerinin parlamasını sağlayacak çeşitli değişkenler izlenmeli ve riskleri için uygun planlar oluşturulmalıdır. Maliyetlerin artması ve gayrimenkul değerinin zaman içerisinde artışının önemi vurgulanmış olup yatırımcıların bu eğilimi anlamasına yardımcı olmaktadır.

- Yatırımın Sabit Varlığı: Gayrimenkul, uzun vadeli yatırımlar için güvenilir bir varlık olarak kabul edilir (Campbell ve Howe, 2017). Gayrimenkuller uzun vadeli yatırımlar için önemli bir seçenek olarak görülmekte olup özellikle yatırım portföylerinde sabit bir varlık olarak görülür. Campbell ve Howe (2017), gayrimenkul yatırımlarının uzun vadeli istikrar sağlamasının yatırımcılar açısından çok çekici bir özellik olduğunu vurgulamaktadır. Fiziksel varlıklarına dayanması, gayrimenkulün sabit varlıkların olarak kabul edilmesinin ana nedenidir. Yatırımcılar, arazi, bina ve diğer taşınmaz malları uzun vadede değerlerini korudukları için güvenilir bir yatırım olanağı bulunmaktadır. Uzun vadeli istikrar, gayrimenkul yatırımlarının birçok avantajını sunmaktadır. Kurumsal emeklilik ve bireysel ayrılıklar için, özellikle emeklilik fonları, varlıklarının karlılığı ve risk açısından önemlidir. Yatırımcılar, uzun vadede getiri potansiyeli sunan ve piyasadaki değişiklikleri karşı güvence sağlayan gayrimenkulleri tercih etmektedirler. Gayrimenkul yatırımlarının sabit varlık olarak kabul edilmesi, aynı zamanda risk içermediği anlamına gelmemektedir.

Gayrimenkullerin değeri, piyasa koşullarının değışkenliğı, ekonomik koşullar, ekonomik dalgalanmalar ve diğerk faktörler tarafından etkilenmektedir. Bu nedenle, sınıflandırılmış riskleri iyi değlendirmek ve portföylerini dikkatli bir şekilde yönetmektedir.

- Gelir Akışları: Kiralama gelirleri, portföy çeşitlendirmesini teşvik eder ve gayrimenkul yatırımlarına düzenli gelir akışı sağlamaktadır (Hendershott ve Ling, 2013). Gayrimenkul yatırımlarının önemli bir avantajı, düzenli bir gelir kaynağı sağlamaktır. Hendershott ve Ling (2013), bu durumu vurgulayarak, kiralama gelirlerinin portföy çeşitlendirmesini teşvik ettiğini ve gayrimenkul yatırımlarının düzenli getirilerini temsil ettiğini belirtmektedir. Gayrimenkul yatırımlarının çekici yönlerinden biri, kira gelirlerinin sağladığı düzenli ve istikrarlı gelir akışlarıdır. Gayrimenkul sahipleri, mülklerini kiraya vererek düzenli olarak para kazanabilmektedirler. Kurumsal yatırımcılar, emeklilik fonları ve bireysel yatırımcılar bu gelir akışlarından önemli miktarda gelir elde etmektedirler. Gelir akışları ayrıca yatırımcıların portföylerini çeşitlendirmelerine yardımcı olmaktadır. Bir portföy, hisse senetleri, tahviller ve diğerk finansal araçlarla birlikte gayrimenkul yatırımlarını içerebilmektedir. Bir gayrimenkulün düzenli kira gelirleri, portföydeki diğerk varlıkların volatilitelerini dengeleyebilmekte ve riskleri azaltabilmektedir.
- Talep Artışı: Ekonomik büyüme ve nüfus artışı ile gayrimenkul talebi. Nüfus artışı, ekonomik büyüme ve talep artışı gibi değışkenler, gayrimenkul piyasasını etkilemektedir. Nüfusun artışı, bir bölgenin konut talebini doğrudan etkilerken, ekonomik büyüme ticari konut talebini artırabilmektedir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırımlarında önemli bir hareketlilik vardır.

Bir bölgenin konut talebinin ana nedenlerinden biri nüfus artışıdır. Nüfus artışı, mevcut konut stokunun tükenmesine neden olmaktadır. Bu, yatırımcılar ve gayrimenkul geliştiricileri için yeni fırsatlar oluşturmaktadır. Nüfus artışı, kira geliri elde etmek isteyen ev sahipleri için de faydalı olabilmektedir. Ekonomik büyümenin bir sonucu olarak, ticari gayrimenkule olan talep artabilmektedir. Bir ekonominin büyümesi, yeni ofis, perakende ve endüstriyel tesislere olan talebi artırabilmektedir. Bu, ticari kiralama ve gayrimenkul geliştirme projelerini canlandırmaktadır. Ekonomik büyüme ayrıca mevcut ticari varlıkların değerini artırabilmektedir ve yatırımcılara daha karlı fırsatlar sunabilmektedir.

- **Çeşitlendirme İmkânı:** Gayrimenkul yatırımı, riskleri dağıtmanıza ve portföyünüzü çeşitlendirmenize olanak tanır. Yatırımcılar, gayrimenkul yatırımı yoluyla portföylerini çeşitlendirme ve riskleri farklılaştırabilmektedirler. Gayrimenkul varlıklarının farklı özellikleri ve finansal piyasalara kıyasla düşük korelasyonları bu çeşitlendirmeyi mümkün kılmaktadır. Bu nedenle, gayrimenkul yatırımlarının portföyü çeşitlendirmek için mükemmel bir yöntem olduğu açıktır. Yatırımcılar, portföy çeşitlendirmesi yoluyla daha iyi getiriler elde edebilmektedir ve aynı zamanda daha az risk alabilmektedir. Genellikle hisse senetleri veya tahvillerle zıt hareket eden gayrimenkul, diğer varlık türlerinden farklı bir getiri profili sunmaktadır. Bu nedenle, gayrimenkul yatırımları, getirileri istikrarlı kılmak ve portföydeki riski dengelemek için kullanılabilir. Ek olarak, gayrimenkul yatırımları, çeşitli bölge ve sektörlerdeki fırsatları değerlendirme fırsatı sunmaktadır. Yatırımcılar, konut, ticari ve endüstriyel gayrimenkul gibi çeşitli sektörlerde çeşitli varlık türlerine yatırım yaparak çeşitli pazarlarda yeni fırsatlar keşfedebilmektedir. Farklı coğrafi bölgelerde gayrimenkul yatırımı yaparak, yerel piyasalardaki dalgalanmalara karşı korunabilir ve bölgesel riskleri azaltabilmektedir.

4.4. Zayıf Yönler

- **Piyasa Dalgalanmaları:** Faiz oranları ve ekonomik dalgalanmalar, yatırımcıları risklere daha duyarlı hale getirerek gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyebilir (Alcock ve Steiner, 2017). Ekonomik dalgalanmalar, faiz oranlarında yaşanan değişimler gayrimenkul piyasasını etkilemektedir. Bu durum yatırımcıların risklere yönelik bakış açılarını etkilemektedir. Yatırımcıları risklere karşı hassas hale getiren gayrimenkul piyasasında yaşanan dalgalanmalardır. Yatırımcıların karar verme süreçleri, ekonomik dalgalanmalar nedeniyle belirsiz hale gelmektedir. İşsizlik artışı ve gelir düzeylerindeki düşüş, özellikle ekonomik durgunluk dönemlerinde konut talebini düşürebilmektedir. Gayrimenkul yatırımcıları, bu durumda daha dikkatli olabilir ve risklerini gözden geçirebilmektedir. Gayrimenkul piyasası, faiz oranlarının değişmesiyle de etkilenebilmektedir. Faiz oranları yükseldiğinde, borçlanma maliyetleri artabilir ve yeni yatırımların cazibesini azaltabilmektedir. Ayrıca, yatırımcıların risklerini azaltmalarına ve mevcut gayrimenkul portföylerini yeniden değerlendirmelerine neden olabilmektedir.

Gayrimenkul piyasasında faiz oranlarının düşmesi, varlıkların değerini artırabilmektedir. Piyasa dalgalanmalarından korunmak için bir dizi risk yönetimi yöntemi kullanılabilmektedir. Yatırımcılar, örneğin uzun vadeli yatırım planları uygulamak veya portföylerini çeşitlendirmek yoluyla ekonomik dalgalanmaların etkilerini azaltabilmektedir. Yatırımcılar, piyasa koşullarını yakından izleyerek ve riskleri dikkatlice değerlendirerek piyasadaki değişiklikler için daha hazırlıklı olabilmektedir.

- **Bakım ve Yönetim Maliyetleri:** Mülklerin bakımı ve yönetimi, yatırım getirisini azaltabilir (Gyourko ve Molloy, 2015). Gayrimenkul sahipleri, mülklerin bakımı ve yönetimi için ek masraflarla karşılaşabilirler ve bu, yatırım getirisini olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Gyourko ve Molloy (2015), yönetim ve bakım maliyetlerinin gayrimenkul yatırımlarının getirisini düşürebileceğini söyleyebilmektedir. Gayrimenkul sahipleri, mülklerini düzenli olarak bakmak ve operasyonlarını yürütmek için çok fazla para harcarlar. Yapısal bakım, onarım işleri, güvenlik önlemleri ve peyzaj gibi faktörler bakım maliyetlerini etkileyebilmektedir. Mülk yönetimi için profesyonel hizmetlerden yararlanmak da daha fazla paraya mal olabilmektedir. Gayrimenkul yatırımının getirisi, bu ek masraflardan olumsuz yönde etkilenebilmektedir. Yatırımcı, özellikle kiracı kaybı veya mülkün boş kalması durumunda, bakım ve yönetim maliyetleri nedeniyle gelir akışını kaybedebilmektedir. Ayrıca, beklenmedik bakım veya onarım gereksinimleri, yatırımcıların bütçesini aşabilmektedir ve maliyet artışlarına neden olabilmektedir. Bununla birlikte, yönetim ve bakım maliyetlerinin etkileri kontrol edilebilir düzeyde olabilmektedir. Mülk sahipleri, profesyonel yönetim firmalarından hizmet alarak bakım ve yönetim işlerini uzmanlara devredebilmektedir ve bu da maliyetleri düşürebilmektedir. Ek olarak, düzenli bakım ve önleyici bakım uygulamaları, mülk değerinin korunmasına ve beklenmedik harcamaların önlenmesine yardımcı olabilmektedir. Sonuç olarak, yönetim ve bakım maliyetleri, gayrimenkul yatırımlarında önemli bir bileşendir ve yatırımcıların getiri beklentilerini etkileyebilmektedir. Yatırımcılar, ek maliyetleri dikkate alarak ve uygun stratejiler geliştirerek gayrimenkul portföylerinin uzun vadeli ve karlı bir şekilde yönetilmesini sağlayabilmektedir.

- Likidite Sorunları: Gayrimenkul yatırımları genellikle likidite sorunlarına neden olabilir ve hızlı bir şekilde nakde çevrilmesi zor olabilir (Bajic ve diğerleri, 2019). Gayrimenkul yatırımlarında likidite sorunları sıklıkla ortaya çıkar, bu da yatırımcıların mülklerini hızlı bir şekilde paraya çevirmelerini zorlaştırabilmektedir. Yatırımcılar, Bahajic ve diğerleri tarafından 2019'da belirtildiği gibi, gayrimenkul yatırımlarında likidite sorunları yaşayabilmektedir. Gayrimenkul yatırımlarının likiditesi, mülklerin piyasada kolayca alınıp satılabilir olup olmadığına bağlı olarak tanımlanmaktadır. Diğer finansal varlıklara kıyasla, gayrimenkul genellikle daha az likittir. Bir gayrimenkulün satışı genellikle uzun sürebilir ve birçok şey mülkün değerini etkilemektedir. Yatırımcılar, likidite problemi nedeniyle mallarını hızlı olarak paraya çevirmeyi zorlaştırabilmektedir. Yatırımcılar, özellikle ani finansal ihtiyaçlar veya yatırım stratejilerinde değişiklikler olduğunda, gayrimenkul yatırımlarının likiditesizliğiyle karşı karşıya kalabilmektedir. Likidite sorunları, gayrimenkul yatırımcılarının risklerini yönetme ve portföylerini çeşitlendirme yeteneklerini de kısıtlayabilmektedir. Gayrimenkul yatırımları, likidite sorunlarına rağmen birçok avantaj sunabilmektedir. Gayrimenkul varlıkları, özellikle uzun vadeli yatırımcılar için istikrarlı bir gelir kaynağı olarak hizmet etmektedir ve aynı zamanda portföylerdeki riskleri dengelemeye yardımcı olabilmektedir. Ek olarak, finansal piyasalardaki dalgalanmalardan gayrimenkul yatırımları daha az etkilenmektedir. Sonuçta bakacak olursak likidite problemleri, gayrimenkul yatırımları için dezavantaj sayılmaktadır. Yatırımcılar, bu sorunları dikkatlice yönetebilir ve uygun yöntemlerle azaltabilir. Yatırımcılar, likidite problemini anlar ise ve gayrimenkul portföylerini de dengeli olacak şekilde bu sorunlarla başa çıkabilir.
- Yerel Yasa ve Düzenlemeler: Gayrimenkul yatırımlarının bir sonucu olarak işletme giderleri değişebilir. Yerel yasa ve düzenlemeler, işletme maliyetlerini etkileyebilmektedir. Yerel yasa ve düzenlemeler, gayrimenkul sahiplerinin mülklerini işletmelerine yönelik yaşayabilecekleri çok sayıda sınırlama ve zorunluluğu belirlemektedir. Gayrimenkul yatırımlarının işletme maliyetleri de bu nedenle artabilmektedir. Yerel düzenlemeler, gayrimenkul yatırımlarını etkileyen çok çeşitli alanlarda uygulanabilmektedir. Örneğin, yerel yasa ve düzenlemeler, kiracı hakları, mülk sahibi yükümlülükleri ve kira sözleşmeleri gibi konuları düzenleyebilmektedir. Gayrimenkul yatırımlarını etkileyen diğer faktörler arasında

çevresel ve yapısal gereksinimler, imar planları ve vergi politikaları yer almaktadır. Bu yerel yasa ve düzenlemeler işletme maliyetlerini etkileyebilmekte. Örneğin, yerel kira sözleşmeleri, kira gelirlerini ve kiracıların haklarını düzenlemektedir. Yapısal gereksinimler ve imar planları nedeniyle mülklerin yeniden inşa edilmesi veya geliştirilmesi daha fazla paraya mal olabilmektedir. Yerel düzenlemeler, aynı zamanda gayrimenkul yatırımlarını koruyabilmekte ve yönetebilmektedir. Kiracı yasal haklarına yönelik düzenlemeler ile kiracıların korunmasını sağlarken, çevresel gereksinimler, daha çevre dostu eylemleri teşvik etmektedir. Gayrimenkul yatırımcıları, vergi politikalarından yararlanarak yatırım getirisini artırabilmektedir. Yerel yasa ve düzenlemelerin gayrimenkul yatırımlarının işletme maliyetlerine etkisi, yatırımcılar tarafından dikkate alınması gereken önemli bir unsurdur. Yerel yasa ve düzenlemeler yatırımcıların yatırım kararlarını etkilemektedir.

4.5. Fırsatlar

- Teknolojik İlerleme: Gayrimenkul sektöründe pazarlama, yönetim ve işletme faaliyetleri, teknolojinin ilerlemesiyle daha verimli hale gelebilir ve rekabet avantajı sağlayabilmektedir (Oo ve Pong, 2018). Teknolojinin ilerlemesi, gayrimenkul sektöründe pazarlama, yönetim ve işletme faaliyetlerini daha verimli hale getirebilir ve bu da sektöre daha fazla rekabet avantajı sağlayabilmektedir (Oo ve Pong 2018), teknolojinin gayrimenkul sektöründe sunmuş olduğu fırsatların önemini vurgular. Teknolojik gelişmeler, gayrimenkul sektöründe birçok alanda faydalı olabilmektedir. Gayrimenkul şirketleri, özellikle dijital pazarlama, veri analitiği ve yapay zeka gibi yeniliklerden yararlanarak hedef kitleleriyle daha etkili bir şekilde iletişim kurabilmektedir. Dijital platformlar ayrıca gayrimenkul satış ve listeleme işlemlerini hızlandırmaktadır. Teknoloji de yönetim süreçlerinde önemli bir rol oynamaktadır. Gayrimenkul sahipleri, mülk yönetimi yazılımları sayesinde mülklerini daha verimli bir şekilde yönetebilmektedir. Bu yazılımlar, bakım yönetimi, finansal raporlama ve kiracı ilişkileri gibi süreçleri otomatikleştirebilir ve optimize edebilir. Gayrimenkul şirketleri, operasyonlarını daha verimli hale getirerek rekabet edebilir. Şirketlerin müşteri memnuniyetini artırmak ve pazarda öne çıkmak için daha hızlı yanıt, daha iyi hizmet ve daha düşük maliyet gibi faktörler kullanması mümkündür. Ek olarak, teknolojinin sağladığı öngörülse

analiz ve veri analitiği, şirketlerin stratejik karar alma süreçlerini kolaylaştırır ve geleceğe dair planlama yapmasına imkan tanımaktadır. Teknolojik gelişmeler, bazı fırsatlarla beraberinde birtakım sorunlar da getirmektedir. Teknoloji kullanımı dikkatlice yönetilmelidir, özellikle güvenlik ve veri gizliliği. Ayrıca, çalışanların teknolojiyi özümsemesi ve teknolojiye yapılan yatırım maliyetleri de göz önünde bulundurulmalıdır. Sonuç olarak, teknolojik gelişmeler, gayrimenkul sektörüne yönelik önemli bir dönüşümü temsil etmektedir ve işletmelere çok sayıda fırsat sunmaktadır. Bununla birlikte fırsatların maksimum değerlendirilmesi ve muhtemel risklerin ele alınması için dikkatli bir plan ve uygulama gerekmektedir.

- Yenilikçi Finansman Seçenekleri: Gayrimenkul yatırımcıları, gelişen finansal araçlar ve alternatif yatırım seçenekleri sayesinde piyasayı canlandırabilir (Adair et al., 2020). Gayrimenkul yatırımcıları, gelişen finansal araçlar ve alternatif yatırım seçenekleri sayesinde çeşitli finansman seçenekleriyle piyasayı canlandırabilir. Adair ve diğerleri (2020), yeni finansman yöntemlerinin gayrimenkul yatırımcılarının portföylerini çeşitlendirmek ve risklerini yönetmek yeteneklerini artırma potansiyeline sahip olduğunu vurgulamaktadır. Gayrimenkul yatırımcıları, geleneksel banka kredilerinin yanı sıra yenilikçi finansman seçenekleri aracılığıyla çeşitli finansman kaynaklarına erişebilmektedir. Gayrimenkul yatırımcıları, özellikle peer-to-peer kredi platformları aracılığıyla doğrudan başkalarından kredi alabilmektedir, bu tür platformlar, kredi değerlendirmesi ve risk yönetimi işlemlerini kolaylaştırarak finansman seçeneklerinin hızını ve esnekliğini artırmaktadır. Gayrimenkul yatırımcıları, crowdfunding platformları aracılığıyla toplu olarak yatırım yapmak için de fırsatlar bulabilmektedir. Bu platformlar, küçük yatırımcıların büyük gayrimenkul projelerine bir araya gelerek yatırım yapmalarına olanak tanımaktadır. Bu nedenle, yatırımcılar daha az sermaye ile daha geniş ve çeşitli gayrimenkul portföylerine sahip olabilmektedir. Yenilikçi finansman seçenekleri, gayrimenkul yatırımcılarına farklı finansal kaynaklar sağlayabilmektedir. Örneğin, yatırımcılar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO'lar) ve gayrimenkul yatırım fonları (GYF'ler) aracılığıyla birden fazla gayrimenkul projesine yatırım yapabilir. Gayrimenkul piyasasına yatırım yapmak isteyen bireysel yatırımcılar, bu fonlar sayesinde daha kolay erişebilir. Yeni finansman seçeneklerinin getirdiği bazı riskler olsa da bazı fırsatlar da vardır. Yatırımcılar, özellikle crowdfunding ve peer-to-peer kredi platformları nedeniyle

daha fazla risk alabilirler ve bu da likidite sorunlarına neden olabilir. Ek olarak, alternatifler genellikle daha pahalı olabilir ve tipik banka kredilerinden daha karmaşık olabilmektedir. Bu nedenle, yeni finansman seçenekleri, gayrimenkul yatırımcılarına daha fazla çeşitlilik ve gelişme fırsatı sunmaktadır. Bununla birlikte, bu seçeneklerin dikkatli bir şekilde değerlendirilmesi ve uygun risk yönetimi yaklaşımlarının uygulanması çok önemlidir.

- **Kentsel Dönüşüm:** Kentsel dönüşüm projeleri, mevcut gayrimenkul değerlerini yükseltebilir ve yeni fırsatlar yaratabilir. Kentlerin fiziksel, ekonomik, sosyal olarak yapısının iyileştirilmesine yönelik kentsel dönüşüm mevcut yapıların yapıların yeniden tasarlanması ve güncelleştirilmesi sürecidir. Bu süreç, genellikle eski veya atıl binaların yıkılması veya yenilenmesi, altyapı iyileştirmeleri ve daha yoğun veya daha çağdaş yapılarla yer değiştirmeleri ile tamamlanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri hem mevcut hem de potansiyel yatırımcılar için değerli bir alan sunmaktadır. Öncelikle, kentsel dönüşüm projeleri mevcut gayrimenkul değerlerini artırma potansiyeline sahiptir. Dönüşüm projeleri, eski veya atıl durumda bulunan yerlerde yer alan diğer mülklerin değerini artırabilmektedir. Yenilenen veya modernize edilen yerler daha çekici hale gelir, bu da o bölgede gayrimenkul fiyatlarını yükseltebilmektedir. Yenilenen alanlar genellikle daha modern altyapıya, yeşil alana ve ticari tesislere sahiptir, bu da çevredeki konutların cazibesini artırmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri ayrıca yeni yatırım fırsatları da sunar. Yenilenen veya yıkılan alanlar, yeni konutlar, işletmeler veya karma kullanımlı tesisler için uygun araziler sunmaktadır. Bu, yatırımcılara ve geliştiricilere yeni projeler başlatma ve portföylerini büyütme fırsatı vermektedir. Yenilenen alanlar genellikle daha çağdaş ve çekici olduğundan, yatırımcılar uzun vadeli kira geliri veya satış geliri elde etmek için büyük bir potansiyele sahiptir. Kentsel dönüşüm projeleri, bir yerin yaşam kalitesini iyileştirmek ve sosyal dokuyu güçlendirmek için kullanılabilir. Genellikle, yenilenen yerler daha güvenli, daha temiz ve daha yeşil hale gelir. Ek olarak, bu tür projeler genellikle yeşil alanlar, toplum alanları ve sosyal tesisler gibi kamusal alanların inşasını içerir, bu da yerel toplulukları bir araya getirerek sosyal etkileşime imkan sağlamaktadır.

- **Artan Talep:** Nüfus artışı ve ticari faaliyetler nedeniyle konut talebi artabilir. Birçok fırsat sunan gayrimenkul piyasası dinamiklidir. Daha yüksek talep, sektördeki büyümeyi ve yatırım fırsatlarını artırmaktadır. Gayrimenkul piyasasına olan talep, artan nüfus ve ticari faaliyetler nedeniyle artmaktadır. Öncelikle, artan nüfus ile beraberinde artan konut ihtiyacı, konut sektörüne yönelik önemli bir talep artışı yaratıyor. Konut talebi, yeni evlilikler, göç hareketleri ve şehirleşme nedeniyle sürekli olarak artmaktadır. Bu, inşaat sektörünü canlandırırken yeni konut projelerine olan talebi artırır. Yatırımcılar, yeni konut projeleri yapmak ya da mevcutta var olan konutları satın alıp kiralamak gibi çeşitli fırsatlar bulmaktadır. Ek olarak, ticari faaliyetlerin artması, gayrimenkul piyasasına olan talebi artırmaktadır. Ticari konut sektöründe, işyerleri, ofisler, alışveriş merkezleri ve endüstriyel tesisler gibi çeşitli alanlarda talep artışı gözlemlenebilmektedir. Perakendeciler ve restoranlar, yeni yerler arayabilirken, büyüyen işletmeler yeni yerler açmaya ihtiyaç duyabilmektedir. Yatırımcılar ve ticari gayrimenkul sahipleri, bu durum nedeniyle çeşitli kiracıları çekme ve kiralamadan para kazanma fırsatları elde edebilmektedir. Gayrimenkul piyasasındaki artan talepler üzerine, yatırımcılara çeşitli seçenekler sunmaktadır. Yeni konut projeleri yapmak, mevcut konutları kiralamak, ticari gayrimenkul satın almak veya kiralamak gibi yatırım seçenekleri var. Gayrimenkul piyasası bu fırsatlarla büyüebilmektedir ve kazançlar artabilmektedir. Aynı zamanda yatırımcıların portföylerini çeşitlendirme ve risklerini azaltma şansı da vardır.

4.6. Tehditler

- **Ekonomik Durgunluklar:** Ekonomik durgunluklar gayrimenkullerin değerleri düşürebilir ve gayrimenkulleri yönelik talebi azaltabilmektedir. Ekonomik durgunluklar, gayrimenkul piyasalarını büyük risklerle karşı karşıya bırakabilmektedir. Bu zamanlarda işsizlik artabilir, tüketici harcamaları azalabilir ve finansman sorunları ortaya çıkabilmektedir. Gayrimenkul değerleri düşebilir ve talep düşebilir. Ekonomik belirsizlikler, özellikle konut sektörünü etkiledi. Gelirlerindeki belirsizlik nedeniyle, insanlar ev almayı erteleyebilir veya kira ödemelerini erteleyebilmektedir. İşletmeler için kullanılan ticari gayrimenkul talebi de düşebilir. Mevcut gayrimenkul sahipleri, bu durum nedeniyle kiracı bulma konusunda zorlanabilir ve bu da varlıkların değerinde düşüşlere yol açabilmektedir.

Bu nedenle, ekonomik durgunluklar gayrimenkul piyasalarını büyük bir tehlikeye atar ve diğer piyasa katılımcılarını riske atmaktadır.

- **Faiz Oranları ve Kredi Koşulları:** Yatırımlar yüksek faiz oranları veya sıkı kredi koşulları nedeniyle zarar görebilir. Kredi koşulları ve faiz oranları, gayrimenkul piyasalarını büyük bir tehlikeye atabilmektedir. Faiz oranları yüksek olduğunda hem bireylerin hem de işletmelerin gayrimenkul yatırımlarını finanse etme maliyetleri arttırabilmektedir. Yüksek faiz ödemeleri yatırımcıların kar marjlarını düşürebilir veya yatırımlarını daha az çekici hale getirebilir. Aynı şekilde, yatırımcılar, sıkı kredi koşulları nedeniyle ev satın alabilir. Finans kurumlarının kredi verme politikalarındaki sıkılaşma, özellikle yeni yatırımcılara erişimi kısıtlayabilir ve mevcut yatırımcıların varlık portföylerini büyütme veya yenileme planlarını engelleyebilir. Gayrimenkul piyasasında likidite azalması ve talep düşüşü, bu durumun bir sonucu olabilir. Sonuç olarak, faiz oranları ve kredi koşullarındaki olumsuz değişiklikler, yatırımcıların seçimlerini etkileyebilir ve riskleri arttırabilmektedir.
- **Hukuki ve Düzenleyici Riskler:** Değişen düzenlemeler belirsizlik ve harcamaları arttırabilmektedir. Hukuki ve düzenleyici riskler, gayrimenkul piyasalarını büyük ölçüde tehlikeye atabilmektedir. Gayrimenkul yatırımlarının geri dönüşünü etkileyen değişen hukuki düzenlemeler belirsizlik yaratabilmektedir. Yatırımcıların planları, özellikle vergi yasalarındaki değişiklikler veya mülkiyet haklarına ilişkin yeni düzenlemeler nedeniyle etkilenebilir ve bu da yatırım getirilerini düşürebilmektedir. Ek olarak, inşaat ve çevresel düzenlemelerde meydana gelen değişiklikler, projelerin zamanlamasını ve maliyetlerini etkileyebilir. Bu kuralların ihlali veya ihlal edilmesi, cezai yaptırımlara ve projenin gecikmesine veya durdurulmasına neden olabilir. Ek olarak, hukuki anlaşmazlıklar pahalı olabilir ve yatırımcıların parasını harcayabilir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırımcıları, düzenleyici ve hukuki riskleri sürekli olarak izlemelidir.
- **Doğal Afetler ve İklim Değişikliği:** Doğal afetler ve iklim değişikliği riskleri değerleri etkileyebilir ve sigorta masraflarını arttırabilmektedir. Doğal afetler ve iklim değişikliği, gayrimenkul piyasalarını büyük bir tehlikeye atmaktadır. Depremler, seller, kasırgalar ve yangınlar gibi doğal afetler, mallara ve değerlerine büyük zarar verebilmektedir. Bu tür afetler, binaların ve altyapının hasar görmesine,

kiracıların kaybına ve gelir kaybına neden olabilmektedir. Ek olarak, iklim değişikliği nedeniyle artan hava koşulları ve deniz seviyesi yükselmesi, kıyı bölgelerinde bulunan emlak varlıklarını daha da tehlikeye atabilir. Bu durum, mülk sahiplerinin sigorta primlerinin artmasına ve maliyetlerinin düşmesine neden olabilir. Sigorta maliyetlerindeki bu artışlar, yatırımcıların getiri beklentilerini ve mülkiyetlerin değerini düşürebilir. Sonuç olarak, doğal afetler ve iklim değişikliği, gayrimenkul piyasalarını büyük bir tehlikeye atar ve piyasa katılımcıları için önemli bir risk oluştururlar.



5. SONUÇ

Türkiye’de gayrimenkul piyasasının derinlemesine incelemesi ve Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının SWOT (Güçlü Yönler, Zayıf Yönler, Fırsatlar ve Tehditler) analizi yapılmış olmaktadır. Çalışmanın ana amaçlarından yola çıkarak, Türkiye'deki gayrimenkullerin mevcut olanları ve büyüme potansiyelinin belirlenmesi noktasında önemli hususlar ortaya çıkmıştır. Türkiye’deki sektörün tarihsel gelişimlerinin ele alınması doğrultusunda gayrimenkul sektörünün ileriye dönük nasıl bir gelişim göstereceği noktasında ipuçları sunmuştur. Swot analizi ile gayrimenkullere yönelik güçlü, zayıf, fırsat ve tehdit şiddetini belirlemek istenmiştir ve zayıf yönler, ekonomik gelişme potansiyeli olan alanlar gösterirken, güçlü yönler, sürdürülebilir destekleyici kapasite gösterdiği ortaya çıkmıştır. Ayrıca, tehditler sektöre zarar verebilecek dışsal riskleri ve engelleri de ortaya koymuştur. Fırsatlar bölümünde ise piyasanın yeni gelişme fırsatlarını ve büyüme potansiyelini içerdiği sonucuna varılmıştır. Türkiye’de gayrimenkul piyasasındaki Swot analizinin gerçekleştirilmesi sektördeki mevcut durumunun anlaşılmasına ve geleceğe yönelik nasıl bir stratejik yönlendirmeler yapılması, sektördeki mevcut durumun gösterilmesi ve değiştirilmek üzere seçimlerinin yapılması açısından temel oluşturmaktadır. Bu çalışma ile piyasa katılımcılarının, para politikaları araştırmacıları, politika yapıcılar için önemli bilgiler sunmaktadır. Gelecekte yapılacak olan araştırmalarda bu tezin kapsamını derinleştirerek ve genişleterek, gayrimenkul sektöründeki gelişmelerin daha iyi anlaşılması için yardımcı olacaktır. Gayrimenkul sektörünün ekonomideki yeri ve önemi vurgulanmıştır. Gayrimenkulün istihdam oluşturma, yatırımları çekmesi, ekonomik bir gelişmeye katkı sağlayacağı ortaya çıkmıştır. Gayrimenkul sektörünün diğer ekonomik sektörlerle olan bağı ve bu bağların oluşturduğu ekonomik dengeler de ortaya çıkmıştır. Çalışmamız, Türkiye’ de gayrimenkul sektörünün karşılaşmış olduğu zorluklar ve gelecekteki yönelimleri açısından bir perspektif sunmuştur. Gayrimenkul sektörü yerel ve ulusal ekonomik gelişim açısından stratejik bir öneme sahip olmuştur aynı zamanda sektörün potansiyelini ve katkıları daha iyi anlama yolunda bir adım olmuştur. Sektördeki ekonomik büyüme ve kalkınma üzerindeki etkileri derinlemesine anlamak için araştırmacılar, politikacılar, iş dünyası profesyonelleri değerli bir kaynak sunmaktadır.

Gayrimenkul piyasasının temel bileşenlerine bakıldığında bu bileşenler ile arazi kullanımı, planlaması, inşaat sektörü, finansman, yatırım aracı, konut alanlarında ve ticaret alanlarında gayrimenkul gelişimi gibi her bir bileşen Türkiye'deki mevcut durumu, sektörün üzerindeki etkisini, gelecek potansiyellerini literatür taraması ve saha araştırmaları ile analiz etmiştir. Önemli bir referans kaynağı oluşturmaktadır. Türkiye' de gayrimenkul piyasasının bileşenlerinin iyi bir şekilde anlaşılması sonucunda sektörün bu bileşenler üzerinde etkilerinin değerlendirilmesi sonucu sektöre yönelik gelecekteki gelişim potansiyelini daha iyi anlamak aynı zamanda sektöre yönelik stratejiler geliştirmek isteyenler açısından çok önemli bir kaynak sağlamıştır. Çalışmamız ile piyasasının yapısal özelliklere anlaşılmış olup bu özelliklerin piyasa büyüklüğü ve dinamikleri üzerindeki etki analiz edilmektedir. Gayrimenkul piyasasını etkileyen ana faktörler doğrultusunda Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının karmaşıklığını ve çeşitliliğini ortaya koymaktadır. Ekonomik büyüme, demografik değişkenler gibi faktörlerin, konut talebi üzerindeki etkisi önemli ölçüde gözlemlenmiştir. Yatırım fırsatları, şehirleşmeler, arazilerin kullanımı, ticari gayrimenkullerin yeri ve önemi geleceğe yönelik nasıl bir konumunun olduğu önemli bulgular arasında yer almaktadır. Türkiye gayrimenkul piyasalarının değerlendirilmesine yönelik olan konut fiyat endeksleri, konut satışları ve kiralar, inşaat sektörü performansı, mortgage ve kredi faiz oranları, gayrimenkul yatırımı, getirileri ve vergi politikaları gibi bazı göstergeler bulunmaktadır. Çalışmamız sonucunda Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının dinamiklerini derinlemesine ortaya konulmuştur. Piyasa arz ve talep dengeleri, konut fiyat endeksleri, kira verileri hakkında önemli ipuçları sunmakta olup, inşaat sektörü performansı yönünde büyüme istihdam üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesine katkı sağlamaktadır. Türkiye' de gayrimenkul piyasalarının değerlendirilmesine yönelik kullanılmış olan bileşik göstergelerin analizinin yapılması ile piyasa katılımcılarına, yatırımcılarına, politika yapıcılarına stratejik kararların alınması ile ilgili olarak önemli bilgi sunmaktadır. Sektörde yaşanan gelişmelerin anlaşılması ve gelecekteki trendlerin öngörülmesi noktasında değerli bir referans noktası oluşturmaktadır.

Elde etmiş olduğumuz verilerin ışığında konut sektörünün önümüzdeki dönemlerinde aktif bir pazar arayışına sahip olunacağı aşikardır. Bu bağlamda politikalar benimsenir ve stratejik planlar oluşturulursa uygulamanın sonucu getiri açısından, finansman anlamında gayrimenkul piyasalarının gelişiminin devam edeceği görüşüne

ulaştırmaktadır. Gayrimenkul piyasası ile aynı zamanda kentsel dönüşüm uygulamaları arasında da önemli bir ilişkinin olduğu ortaya çıkmıştır. Dönüşüm projelerin yöntemi ile gayrimenkul piyasasının daha hızlı ve düzenli bir şekilde yükseldiği görülmektedir. Türkiye’de gayrimenkul piyasalarını etkinliğini arttırılmasına yönelik özellikle iki hususta ağırlık verilmesi gerekmektedir. Konut kredi faiz oranlarının düşmesi ile gayrimenkule dayalı finansal araç ihracının artmasına yönelik Türkiye’de gayrimenkul piyasalarını etkinliğini artırılması yönünde çalışmalar yapılması son derece önem taşımaktadır. Bununla birlikte, konut kredisi faiz oranlarının para politikası uygulamaları ve piyasa faiz oranları ile kolaylaştırılması esas olarak hükümetlerin bu gelişmelerle karşılaşması mümkündür. Finansman, gayrimenkulün uzun vadeli bir yatırım olduğu için uzun vadeli olacaktır. Gayrimenkul yatırımları çok fazla sermaye gerektirir, çünkü kendi öz sermayeniz yetersizdir ve fon yoluyla borçlanma. Bu nedenle, ekonomik istikrar ve uzun vadeli borçlanma faiz tutarları, talebini yakından takip eden etkiler. Bununla birlikte, gerçek varlıklar piyasası olarak gayrimenkul piyasasının büyümesi, gayrimenkule dayalı finansal işlemlerin ihracatı ile doğrudan ilişkilidir. Başka bir deyişle, dayanak varlıklar olarak kabul edilen gayrimenkul sayısı kadar, gayrimenkule dayalı finansal araç ihracının da artması beklenmektedir. Dolayısıyla, Türkiye'nin genç ve aktif büyüme, ekonomik büyüme beklentileri, kentleşme gençleşme, yeni yapılaşmalara ve fırsat dönüşüm uygulamalarına olan ilginin artması ve hane halklarının kredi temini yoluyla konut edinmeye teşvik edilmeleri bir araya geldiğinde, ipotekli konut kredilerinin menkulleştirilmesini sağlama sermaye araçlarının uygulama kabiliyetini ve konut sektörüne yatırım yapmayı teşvik edecek sermaye piyasası araçlarının uygulanabilirliğini de ortaya koymaktadır. Kent'teki gelişmeler, geliştirme gayrimenkul ve yatırım kararları, özellikle yatırım kararları planlama ile ilgili gelecekteki tahminlerin kaydedilmesi gerekmektedir. Ayrıca mekandaki özelliklerdeki hareketlilik kontrol edilmektedir. Doğru bir düzenli planlama ve planlama kararları başladığında, yatırımlar ve gayrimenkul piyasasında sağlıklı bir şekilde ilerleyebilecektir.



KAYNAKÇA

- Açlar, A., & Çağdaş, V. (2002). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*. Ankara: TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları.
- Afşar, A. (2018). Türkiye’de konut fiyatlarını belirleyici ekonomik faktörlerin analizi. In L. Aytemiz & E. Karayılmazlar (Eds.), *Sosyal, beşeri ve idari bilimler’de akademik araştırmalar-5* (pp. 129-146). Ankara: Gece Kitaplığı.
- Akbulut, H. (2017). *Makro veriler ve Türkiye ekonomisi çerçevesinde kentsel dönüşüm* (Yüksek lisans tezi). İstanbul Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Akbulut, H. (2023). *Türkiye gayrimenkul piyasası ve finansman modelleri* (Yüksek lisans tezi). İstanbul Okan Üniversitesi İşletme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Akbulut, H. (2023). *Türkiye gayrimenkul piyasası ve finansman modelleri* (Doktora tezi). İstanbul Okan Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Aktaş, M. (2022). Mortgage finansman sistemi ve Türkiye’de mortgage kredisi ile ev satın almanın karlılık analizi. *Uluslararası Sosyal Alan Araştırmaları Dergisi*, 11(2), 68-83.
- Albulak, R. (2016). *Türkiye’de gayrimenkul piyasasındaki fiyat oluşumunun analizi* (Yüksek lisans tezi). Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Alkan, U. (2022). *Business & Management Studies: An International Journal*. İstanbul.
- Altan, M. F., & Hastürk, O. (2023). Depremin ardından kentsel dönüşüm, şehir planlaması. *Avrasya Dosyası Dergisi*, 14(1), 158-182.
- Altınırnak, S. (Ed.). (2013). *Emlak finans ve emlak değerlendirme*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları No: 2773.
- Appraisal Institute. (2004). *Gayrimenkul değerlendirme* (E. Töre, Çev.). İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayını, Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu No. 2, Yayın No.4487.
- Arabulan, S., & Oran, E. (2023). Yaşam kalitesinin kentsel dönüşüm projelerinde sorgulanması. Söğüt Mahallesi örneği. *Kalite ve Strateji Yönetimi Dergisi*, 3(2), 89-118.
- Arıkan, F. E. (2008). *Ev kiralarnı etkileyen faktörlerin hedonik fiyat yöntemi ile belirlenmesi* (Yüksek lisans tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Ekonometri Anabilim Dalı, İstanbul.
- Ayan, E. (2014). *Konut finansmanı ve değerlendirme* (1. baskı). İstanbul: Beta Basım Yayım.
- Aydın, N. (2016). *Kentsel saçaklanmanın kent örüntüsü üzerindeki etkisinin fraktal geometri ile tespiti: Isparta örneği* (Yüksek lisans tezi). Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta.
- Azazi, H. (2022). Relationship between employment, confidence index, and cost index: An application for the Turkish construction sector. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 23(2), 1-14.
- Aztimur, H., & Dinçel, İ. Y. (2020). The effects of real effective exchange rates and interest rates on housing sales in Turkey: ARDL bound testing analysis. *Journal of Current Researches on Business and Economics*, 10(2), 213-224.

- Babayiğit, S., & Aygün, Y. (2018). *Gayrimenkul ve değerlendirme esasları kitabı: SPK gayrimenkul değerlendirme lisans sınavına hazırlık kitapları*. Ankara: Aktif Akademi Eğitim Merkezi.
- Bal, H. (2012). *Gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının analizi* (1. baskı). Ankara: Gazi Kitabevi.
- Coakley, J. (1994). The integration of property and financial markets. *Environment and Planning A*, 26(1), 697-713.
- Coşkun, Y. (2016). Konut fiyatları ve yatırımı: Türkiye için bir analiz. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 9(2), 201-217.
- Coşkun, Y., & Yalçiner, K. (2011). Küresel finansal kriz ve piyasa mekanizmasına dayalı konut finansmanı: Türkiye için bir değerlendirme. *Finans Politik & Ekonomik Yorumlar Dergisi*, 48(558), 95-101.
- Çelik, R. (2019). *Gayrimenkul vergileri ve vergisel teşviklerin Türkiye’de gayrimenkul piyasasına etkileri* (Yüksek lisans tezi). Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Çetin, D. T. (2022). Antalya-Isparta-Burdur bölgesi konut fiyat endeksinin makroekonomik göstergeler ve hisse senedi endeksi kullanılarak yapay zekâ ile tahmini. *Abant Sosyal Bilimler Dergisi*, 22(3), 1363-1380. doi:10.11616/asbi.1161592
- Çetinkaya, N. (2017). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde gerçeğe uygun değer tespiti ve Türkiye’deki uygulamaların değerlendirilmesi. *İktisadi İdari ve Siyasal Araştırmalar Dergisi (İKTİSAD)*, 2(4), 69-83.
- Çiftçi, Y. (2017). *İstanbul Şer’iyye Sicilleri ışığında İstanbul’da gayrimenkul piyasası (1500-1700)* (Doktora tezi). Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Dalgıç, A. (2015). Türkiye’de sanayileşme süreci ve sanayileşmenin geleceği. *Finans Politik Ve Ekonomik Yorumlar*, 603, 95-101.
- Dalkılıç, M., & Aşkın, M. (2018). *Gayrimenkul ve konut sektörüne bakış*.
- Demir, H., & Kurt, P. V. (2005). Konut ediniminde uzun vadeli ipotek kredisi sistemi. *Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 92, 3-11.
- Demirdöven, M. (2009). *Türkiye de gayrimenkul sektörünün gelişimi ve gayrimenkul finansmanı* (Yüksek lisans tezi). Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Demirhan, İ. (2021). *Türkiye emlak ve gayrimenkul piyasasındaki fırsatlar-emlak piyasası için yurtdışında bölge ofislerinin açılması örneği* (Yüksek lisans tezi). İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1992). The markets for real estate assets and space: A conceptual framework. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20(1), 181-197.
- Doğan, A. (2005). Ekonomik gelişme sürecine tarımın katkısı: Türkiye örneği. *SÜ İİBF Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 120, 381.
- Doğan, M. (2005). Türkiye sanayileşme sürecine genel bir bakış. *Marmara Coğrafya Dergisi*, 28, 229-230.
- Ersoy, M., & Gümrükçüoğlu, Z. Z. (2017). Bir sermaye piyasası aracı olarak gayrimenkul sertifikası: Park Maveria III projesi üzerine bir inceleme. *Yorum Yönetim Yöntem Uluslararası Yönetim Ekonomi ve Felsefe Dergisi*, 5(2), 43-60.
- Ertaş, M. (2019). Education for real estate valuation in Turkey. *International Journal of Engineering and Geosciences*, 4(1), 8-15.

- Furtana, O. (2020). *2016-2019 yılları arası İstanbul gayrimenkul piyasasında getiri (Yield) oranlarının yabancı yatırım ortamını dönüştürücü etkisi* (Yüksek lisans tezi). Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Geipelea, I., & Kauškaleb, L. (2013). The influence of real estate market cycle on the development in Latvia. *Procedia Engineering*, 57(1), 327-333.
- Gökhan, Ş. (2023). *Gayrimenkul piyasasında etkinlik: Türkiye gayrimenkul piyasasına yönelik bir alan araştırması*. İstanbul Gelişim Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Ana Bilim Dalı, İstanbul.
- Güler, E. (2021). *Gayrimenkul alanında disiplinlerarası yaklaşımlar*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Gülmez, B. (2021). *Discretization of construction costs in Turkey for cost estimating* (Yüksek lisans tezi). Yeditepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Gümrükçüoğlu, Z. (2018). *Türkiye’de gayrimenkul piyasası ve bir yatırım aracı olarak gayrimenkul* (Yüksek lisans tezi). Marmara Üniversitesi, Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, İstanbul.
- Güneş, P. (2021). *Kentsel büyüme, yayılma ve kentsel saçaklanma ile gayrimenkul piyasası ilişkilerinin değerlendirilmesi: Ankara İli Alacaatlı, Bağlıca ve Dodurga Mahalle örnekleri*. (Yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Han, N. (2011). *Gayrimenkul piyasasına eleştirel bakış: İstanbul kent örneği (1980-2010 dönemi)* (Doktora tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Heper-Baran, L. (2020). *Türkiye’de gayrimenkul finansmanı yönünden gayrimenkul sertifikaları* (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Isık, G. (2022). Kentsel dönüşüm projelerinin finansman yöntemlerinin sürdürülebilirlik açısından incelenmesi. *Pressacademiaprocedia*, 15(1), 140-141.
- Isık, Ş. (2005). Türkiye’de kentleşme ve kentleşme modelleri. *Ege Coğrafya Dergisi*, 14.
- İçellioglu, C. Ş. (2011). ABD’de konut finansman sistemi. *Sosyal Bilimler Dergisi*, 1(1), 144-154.
- İslamoğlu, B., & Buluş, A. (2018). Mortgage piyasası ve para politikasının konut fiyatlarına etkisi: Türkiye üzerine bir uygulama. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 23(2), 455-466.
- Jack, J. K. A., Frimpong, O., & Amoah, E. K. S. (2019). Effects of exchange rate volatility on real estate prices in developing economies: A case of Ghana. *Advances in Social Sciences Research Journal*, 6(11), 268-287.
- Kangallı Uyar, S. G., & Yayla, N. (2016). Konut fiyatlarının hedonik fiyatlama yaklaşımına göre mekânsal ekonometrik modeller ile tahmini: İstanbul konut piyasası örneği. *Social Sciences*, 11(4).
- Karakaş, C., & Özsan, O. (2004). Türkiye’de ve Doğu Avrupa ülkelerinde ipoteğe dayalı menkul kıymet piyasalarının durumu. *Active, Mayıs-Haziran*, 1-16.
- Kaya, E. (2019). *Bir “havalimanı şehri” projesinin gayrimenkul piyasası üzerinden değerlendirilmesi: İstanbul Havalimanı*. (Yüksek lisans tezi). Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Keskin, B. (2008). Hedonic analysis of price in the Istanbul housing market. *International Journal of Strategic Property Management*, 12(2), 125-138.

- Keskin, B., Dunning, R., & Watkins, C. (2016). Modelling the impact of earthquake activity on real estate values: A multi-level approach. *Journal of European Real Estate Research*, 10(1), 73-90.
- Kılıç, H. (2014). *Kentsel dönüşüm gayrimenkul piyasasına etkisi, Beyoğlu ilçesi Örnektepe ve Sıtlüce (Haliç) kentsel dönüşüm örneği*. (Yüksek lisans tezi). Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kızılot, Ş. (2013). *Gayrimenkul rehberi*. Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Korkut, A. (2023). *Gayrimenkul piyasası ve değerlendirme yöntemlerinde COVID-19 salgını etkilerinin incelenmesine yönelik bir araştırma*. (Yüksek lisans tezi). Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Kömürlü, R., & Önel, H. (2007). Türkiye'de konut üretimine yönelik kaynak oluşturma model yaklaşımları. *YTÜ Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, 2(2), 90-103.
- Lütfü, Ö. (2006). Yerel ekonomik kalkınmada yatırım bölgeleri: Dünya deneyimleri ve Türkiye'de uygulanabilirliği. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 15(1), 9-13.
- Meese, R., & Wallace, N. (2003). House price dynamics and market fundamentals: The Parisian housing market. *Urban Studies*, 40(5-6).
- MFA. (2024). Yabancılar için rehber. <https://www.mfa.gov.tr/yabancilar-icin-rehber.tr.mfa> adresinden 5 Mart 2024 tarihinde erişilmiştir.
- Moricz, Z., & Murphy, L. (1997). Space traders: Reregulation, property companies and Auckland's office market, 1975-1994. *International Journal of Urban and Regional Research*, 21(2), 165-179.
- Oskay, G. (2020). *Kentsel dönüşüm hizmetlerinin kentin gayrimenkul piyasasına etkileri*. (Yüksek lisans tezi). Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Özer, Y. (2008). Sanayi bölgelerinin gelişim sürecinin Türkiye ve dünyadaki yansımaları. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 6(1).
- Özgür, A. (2023). Pandemi ve depremin gayrimenkul sektörüne etkisi. *Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu*, 33.
- Özkurt, H. (2013). Türkiye ekonomisinde konut sektörü: Gelişimi ve alternatif finansman modelleri. *Sosyal Bilimler Dergisi*, 1, 159-173.
- Özlük, S. (2014). Türkiye'de konut sektöründe talep ve arzı belirleyen faktörler. (Doktora tezi). Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Özsan, O. (2005). Tutsat sisteminin temelleri. *Active, Temmuz-Ağustos*, 1-7.
- Öztürk, N., & Fitöz, E. (2009). Türkiye'de konut piyasasının belirleyicileri: Ampirik bir uygulama. *ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 5(10), 21-46.
- Öztürk, T., & Aksoy, M. (2013). Konut kredileri, yapı ruhsat izinleri ve bileşik öncü göstergeler endeksi arasındaki ilişkinin analizi. *Finans Politik & Ekonomik Yorumlar*, 50(578).
- Pheiser, R. B., & Schwanke, D. (1991). *Professional real estate development*. Washington, D.C.: Urban Land Institute.
- Serez, B. (2023). Tarım arazi değerlerini etkileyen faktörlerin analizi: Yortanlı Baraj Havzası örneği. *Türk Tarım ve Doğa Bilimleri Dergisi*, 9(2), 320-329.
- Sezgin, V. (2010). *Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve hazineye ait taşınmazların değerlemesinde alternatif yöntemler*. (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Fakültesi, Ankara, Türkiye.
- Singh, V., & Komal. (2009). Prospects & problems of real estate in India. *International Research Journal of Finance and Economics*, 24(24), 242-254.
- Stephen, A. P., James, R. C., & Diğerleri. (1989). *Real estate investment strategy, analysis, decisions* (2. bs.). Kanada: John Wiley & Sons.

- Şahin, S. (2012). Kent planlama süreci ile kentsel altyapı yatırımlarının ilişkisi: Ankara örneği. *İnşaat Mühendisleri Odası 6. Kentsel Altyapı Sempozyumu*, Antalya, Türkiye.
- Şeker, G. (2023). *Gayrimenkul piyasasında etkinlik: Türkiye gayrimenkul piyasasına yönelik bir alan araştırması*. (Doktora tezi). İstanbul Gelişim Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Şeyranlıoğlu, O. (2023). Konut fiyatları ile makroekonomik ve finansal göstergeler arasındaki ilişki: Bootstrap nedensellik testi. *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 13(3), 2149-3871.
- Tanrıvermiş, H. (2017). *Gayrimenkul değerlendirme esasları ders kitabı*. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara.
- Tanrıvermiş, Y. (2023). Gayrimenkul pazarlama işiyle uğraşanlara yönelik SWOT analizi geliştirilmesi. *The Journal of Academic Social Science Studies*, 16(94), 293-308.
- Tapan, F. M. (2020). *Gayrimenkul finansmanı ve gayrimenkul projelerinin derecelendirme teknikleri*. (Yüksek lisans tezi). T.C. İstanbul Ticaret Üniversitesi, Finans Enstitüsü, Sermaye Piyasası Anabilim Dalı, Sermaye Piyasası Tezli Yüksek Lisans Programı, İstanbul.
- Tekelli, İ. (2010). *Sanayi toplumu için sanayi yazıları*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tepe, E. (2010). İstanbul'da yeni gelişen büyük ölçekli konut yerleşimlerinin değerlendirilmesi: Büyükçekmece ve Tuzla örnekleri. (Yüksek lisans tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Tiwari, P., Parikh, K., & Parikh, J. (1999). Effective housing demand in Mumbai (Bombay) metropolitan region. *Urban Studies*, 36(10), 1783-1809.
- Tuna, Y. (1989). Dünya tarımsal üretimindeki gelişmeler ve Türkiye. *İstanbul Üniversitesi, İktisat Fakültesi*, İstanbul, Türkiye.
- Tunalı, H., & Karadağ, H. (2018). Türkiye'de gayrimenkul piyasasının regülasyonu: Gayrimenkul Piyasası Kurumu önerisi. *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 35, 1-27.
- Tunçsiper, Ç., & Akgündüz, K. (2022). Türkiye'de konut piyasası ve hedonik fiyatlama modeli bağlamında İstanbul/Eyüp örneği. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 4(20), 428-446.
- Türkcan, B., vd. (2023). Deprem ve konut fiyatları ilişkisi: Konutlarda depreme dayanıklılık ekseninde İstanbul ve İzmir analizleri. Ege Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü, İzmir.
- Udo Staber. (1998). Sociology and economic development policy: The case of industrial district policy. *Canadian Journal of Sociology*, 23(2/3), 241.
- Usanmaz, D. (2021). COVID-19 pandemi sürecinin Türkiye'de konut sektörü üzerine etkileri. *Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi*, 11(3), 1352-1365.
- Uysal, D., & Yiğit, M. (2016). Türkiye'de konut talebinin belirleyicileri (1970-2015): Ampirik bir çalışma. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi*, 19(1), 185-209.
- Üçdoğruk, Ş. (2001). İzmir ilinde emlak fiyatlarına etki eden faktörler – hedonik yaklaşım. *DEÜ İİBF Dergisi*, 16(2), 149-161.
- Ünsal, B. (2023). *Ekonomik durgunluk dönemlerinde gayrimenkul piyasasının hareketi ve buna yönelik karar alma modeli oluşturulması*. (Yüksek lisans tezi). Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

- Üstün Topal, T. (2023). Measurement and evaluation of urban growth and urban sprawl: Tekirdağ example. *Artvin Çoruh Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi*, 24(2), 210-223.
- Yayar, R., & Karaca, S. S. (2014). Konut fiyatlarına etki eden faktörlerin hedonik modelle belirlenmesi: TR83 bölgesi örneği. *Ege Akademik Bakış*, 14(4), 509–518.
- Yener, S. (2017). *Gayrimenkul değerlemesinde değer haritalarının oluşturulması ve haritalar yardımıyla gayrimenkul değerinin tespit edilmesi*. (Yüksek lisans tezi). Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.
- Yılmaz, C. (Ed.). (2012). *İstanbul Kadı Sicilleri Galata Mahkemesi 90 numaralı sicil (H. 1073–1074 / M. 1663)*. İstanbul: İslâm Araştırmaları Merkezi (İSAM).
- Yılmaz, Y. (2022). Hisse senedi, döviz kuru ve konut fiyatları arasındaki nedensellik ilişkisi. *Akademik Yaklaşımlar Dergisi*, 13(1), 1740-2146.
- Yüksel, H. (2014). Konut maliyet faktörleri ve konut politikaları kapsamında Türkiye'de konut sektörünün eko-analizi. *Kastamonu University Journal of Economics & Administrative Sciences Faculty*, 4(2), 23-35.

İnternet Kaynakları

- Bank of England. (2020). How does the housing market affect the economy. Retrieved from <https://www.bankofengland.co.uk>.
- BDDK, (2021), Türk Bankacılık Sektörünün Temel Göstergeleri, Aralık 2020, <http://www.bddk.org.tr/>
- BDDK, Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri Aralık 2023, <https://www.bddk.org.tr/Veri/Detay/16217/04/2024>
- Endeksa, <https://www.gyoder.org.tr/>
- Foreks. (2024). Analiz: Ticari emlak piyasası ve sistemik risk - Dinamik yatırım. <https://www.foreks.com/haber/detay/642e8a4046e0fb0001c3d2a3/FRKS/tr/analiz-ticari-emlak-piyasasi-ve-sistemik-risk-dinamik-yatirim/> 17 Ocak 2024 tarihinde erişilmiştir.
- Gayrimenkul Haber. (2024). İnşaat maliyet endeksi Şubat'ta aylık bazda yüzde 34,1, yıllık yüzde 70,05 arttı. <https://www.gayrimenkulhaber.com/guncel/insaat-maliyet-endeksi-subatta-aylik-bazda-yuzde-341-yillik-yuzde-7005-artti/> 26 Şubat 2024 tarihinde erişilmiştir.
- Güngör, E. (1999). Gayrimenkul değerlemesi ve Türkiye'de sermaye piyasalarında gayrimenkul ekspertiz şirketlerine yönelik düzenlemeler yapılmasına ilişkin öneriler. Sermaye Piyasası Kurulu. <http://www.spk.gov.tr/yayingoster.aspx?yid=470&ct=f&action=displayfile> sayfasından erişilmiştir.
- GYODER. (2023). 1. Çeyrek Raporu. <https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf> sayfasından erişilmiştir.
- GYODER. (2023). 2. Çeyrek Raporu. <https://www.gyoder.org.tr/files/202308/0e27860a-b5ab-46a1-8585-7963ad0c98ff.pdf> sayfasından erişilmiştir.
- GYODER. (2023). 3. Çeyrek Raporu. <https://www.gyoder.org.tr/files/202312/4f4a73e4-183d-4d36-9022-c8a7e1a70d4c.pdf> sayfasından erişilmiştir.

- GYODER. (2023). 4. Çeyrek Raporu. <https://www.gyoder.org.tr/files/202403/2547a2f9-1849-4ef9-adae-f4c025297303.pdf> sayfasından erişilmiştir.
- Halkarz. (2024). İnşaat maliyet endeksi Ocak 2024. <https://halkarz.com/haberler/insaat-maliyet-endeksi-ocak-2024/> adresinden 19 Ocak 2024 tarihinde erişilmiştir.
- Hepşen, A. (2007). Gayrimenkul finansman piyasaları. <http://www.alomaliye.com/2007/12/14/gayrimenkul-finansman-piyasalari/> sayfasından erişilmiştir.
- <https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/giris.zul> 31/03/2022
- TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2024, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Ocak-2024-53766> adresinden erişilmiştir.
- <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds/serieMarket>
- IMF Global Housing Watch, 2021, <https://www.imf.org/>
- Istanbul Homes. (2024). Kanal İstanbul projesi gayrimenkul fiyatlarını nasıl etkiliyor? <https://istanbulhomes.com/tr/blog/sektor-analizi/kanal-istanbul-projesi-gayrimenkul-fiyatlarini-nasil-etkiliyor> adresinden 11 Şubat 2024 tarihinde erişilmiştir.
- Konut Satış İstatistikleri, 2021, <https://data.tuik.gov.tr/>
- Management Plus. (2024). 5. Ulusal Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi Sonuç Bildirgesi ve Manifestosu. <https://managementplus-tr.com/5-ulusal-her-yonuyle-kentsel-donusum-kongresi-sonuc-bildirgesi-ve-manifestosu/> adresinden 21 Şubat 2024 tarihinde erişilmiştir.
- PortfolioBASE <https://www.gyoder.org.tr/>
- TCMB. (2024). <https://www.tcmb.gov.tr/> adresinden 21 Nisan 2024 tarihinde erişilmiştir.
- TÜİK <https://data.tuik.gov.tr>
- TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Nufus-ve-Demografi-109>
- TÜİK, <https://www.gyoder.org.tr/>
- TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri
- TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri>, 21/03/2022
- TÜİK, Yapı İzin Belgesi İstatistikleri, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri>, 06/05/2024



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : Demirbaş, Ayşenur
Uyruğu : T.C.

Eğitim Derece

Eğitim Birimi

Mezuniyet tarihi





