

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

GAYRİMENKUL PROJELERİNDE KONSEPT PROJE GELİŞTİRMENİN
PROJE BAŞARISI VE YATIRIM DEĞERİNE ETKİSİ: ANKARA İLİ MAMAK
İLÇESİ DOĞUKENT BÖLGESİ ÖRNEĞİ

Burçin AVCI

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

ANKARA
2024

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

GAYRİMENKUL PROJELERİNDE KONSEPT PROJE GELİŞTİRMENİN PROJE BAŞARISI VE YATIRIM DEĞERİNE ETKİSİ: ANKARA İLİ MAMAK İLÇESİ DOĞUKENT BÖLGESİ ÖRNEĞİ

Burçin AVCI

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ

Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin gayrimenkul geliştirme sürecindeki yeri ve önemi irdelenerek yatırım değeri ve proje başarısına etkisinin değerlendirilmesi araştırmanın amacını oluşturmaktadır. Araştırma, konsept proje geliştirmenin gayrimenkul projesi geliştirme sürecindeki önemi ve bu sürecin iyileştirilmesine olan katkısından dolayı önemli görülmektedir. Literatür taramalarında gayrimenkul geliştirme sürecinde konsept proje geliştirme hakkında yeterli sayıda araştırmanın olmadığı görülmüş ve bu konuya dikkat çekilmek istenmiştir. Literatürde gayrimenkul projelerinin türleri, proje geliştirme, gayrimenkul geliştirme aktörleri, gayrimenkul geliştirmede kullanılan analizler, gayrimenkul geliştirme süreci gibi konulara ağırlık verildiği görülmüş olup, gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme konusuna hemen hemen hiç değinilmemesi araştırmanın temel sebebi olmuş ve bu alanda literatüre bir katkı sağlanması hedeflenmiştir. Ankara ili Mamak ilçesi Doğukent bölgesinin bu araştırma için seçilmesinin temel nedeni; Ankara'nın en dezavantajlı bölgesi olmasına karşın, son yıllarda bölgede gerçekleştirilen konsept projeli gayrimenkul projelerinin bölgenin değerine, tercih edilirliliğine katkısı ve eski imajına olan etkisini değerlendirmektir. Bunun için araştırma bölgesinde yaşayan kullanıcı ve yatırımcılara anketler uygulanmış, hem yerinde, hem de onaylı mimari projeler üzerinde inceleme yapılmış, gayrimenkul satış ilanları analiz edilmiş ve konsept projeli gayrimenkul projelerinin bağımsız bölüm satış değerlerinin bir konsept proje iddiası olmayan daha sıradan yatırımlara oranla yaklaşık %100 daha yüksek olduğu, kullanıcı ve yatırımcıların hedefledikleri yatırım değeri ve proje başarısını yakaladıkları sonucuna ulaşılmıştır. Araştırma sonucunda konsept proje geliştirmenin gayrimenkul projelerinin başarısı ve yatırım değerine olumlu bir katkısı olduğu görülmüştür. Türkiye'de gayrimenkul projesi geliştirmede konsept proje geliştirmenin öneminin anlaşılması ve konsept proje geliştirmenin bir uzmanlık dalı olarak tanımlanması, bu uzmanların geliştirme sürecine dahil olması ve yasal ve kurumsal düzenlemelerin bu doğrultuda yapılmasının gerekliliği vurgulanmalıdır.

Mart 2024, 192 sayfa

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul geliştirme, proje, konsept proje, proje başarısı, yatırım değeri ve Doğukent bölgesi.

ABSTRACT

Master's Thesis

THE EFFECT OF DEVELOPING CONCEPTUAL PROJECTS ON PROJECT SUCCESS AND INVESTMENT VALUE IN REAL ESTATE PROJECTS: A CASE STUDY OF THE DOĞUKENT REGION IN MAMAK DISTRICT, ANKARA PROVINCE

Burçin AVCI

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ

The research aims to investigate the role and importance of conceptual project development in real estate development processes and to evaluate its impact on investment value and project success. The study underscores the importance of conceptual project development in real estate project development and its contribution to process enhancement. Literature reviews indicate a lack of sufficient research specifically focusing on conceptual project development within real estate development processes, highlighting the need to draw attention to this gap and contribute to the literature in this area. The primary reason for selecting the Doğukent region of Mamak district in Ankara for this research is to assess the contribution of conceptual real estate projects conducted in one of Ankara's most disadvantaged areas to the region's value, attractiveness, and its impact on its previous image. To achieve this, surveys were conducted among residents and investors in the research area, on-site and approved architectural projects were examined, real estate sales listings were analyzed, and it was found that the sales values of independent units in conceptual projects are approximately 100% higher compared to more ordinary investments without a conceptual claim, achieving the desired investment value and project success for users and investors. The research concludes that conceptual project development positively contributes to the success and investment value of real estate projects. It emphasizes the importance of understanding the significance of conceptual project development in real estate project development in Turkey, defining conceptual project development as a specialized field, involving these experts in the development process, and stressing the necessity for legal and institutional adjustments.

March 2024, 192 pages

Key Words: Real estate development, project, concept project, project success, investment value and Doğukent region.

TEŞEKKÜR

Hayatımın bir dönüm noktası olacağını bilmeden başladığım yüksek lisans sürecimde mimarlık lisansının ve iş tecrübemin bana kattığı mesleki birikimle bu bölümden aldığım eğitim tam anlamıyla örtüşmüş, mevcut olan tüm boşlukları doldurmuş ve büyük bir mesleki beceri ve bilgi katmıştır. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'nde geçirdiğim her an bana hayatımda sevgiyle okula gidilebileceğini, şevkle eğitim alınabileceğini göstererek ayrıca çok kıymetli bir hayat deneyimi yaşatmıştır. Buradan aldığım eğitimle gayrimenkul projeleri geliştirirken özellikle proje geliştirme, konsept proje geliştirme sürecinin mimarlıkla olan güçlü bağı üzerine bu akademik çalışmayı yapmak benim için büyük bir şans olmuştur. Yüksek lisans tez sürecimde sevgi, şefkat ve sabırla bu süreci yönetmeme destek olan başta danışmanım Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş'e, yuva sıcaklığında bir bölüm yaratmayı başaran ve sevgiyle öğrencilerini kucaklayan Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş'e, bana bu bilimi sevdiren tüm kıymetli bölüm hocalarıma en içten teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca, bu kocaman süreçte öğrenciliğim boyunca annelik misyonumdan aldığım zamanlar için sevgili kızlarım Eda Torun ile Cansu Torun'a gösterdikleri sabır ve anlayış için çok teşekkür ederim. Hayat, bu tekamül yolunda yaşattığın her şey için çok teşekkür ederim. Aldım, kabul ettim, sevdim.

Burçin AVCI
Ankara, Mart 2024

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI

ETİK.....	ii
ÖZET.....	iii
ABSTRACT	iv
TEŞEKKÜR	v
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ	xi
ÇİZELGELER DİZİNİ	xiii
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Amacı ve Kapsamı	2
1.2 Araştırmanın Yöntemi.....	5
1.3 Literatür Özeti.....	7
2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE.....	11
2.1 Gayrimenkul Projesi Kavramı.....	11
2.2 Gayrimenkul Projeleri Türleri	12
2.3 Konsept, Konsept Proje ve Konsept Geliştirme Kavramları.....	14
2.4 Gayrimenkul Geliştirme Kavramı.....	20
3. GAYRİMENKUL PROJELERİNDE KONSEPT PROJE GELİŞTİRME	21
3.1 Gayrimenkul Projesi Geliştirme Süreci	21
3.2 Proje Geliştirme Süreci Aktörleri.....	27
3.3 Konsept Proje Geliştirmede Kullanılan Analizler	30
3.4 Gayrimenkul Projesi Geliştirmede Konsept Projenin Yeri	32
3.5 Konsept Proje Geliştirmenin Sosyal Etkileri.....	33
3.6 Türkiye’de Gayrimenkul Projesi Geliştirme ve Örnekleri	35
3.7 Dünyada Gayrimenkul Projesi Geliştirme ve Örnekleri.....	47
4. KONSEPT PROJE GELİŞTİRMENİN PROJE BAŞARISI VE YATIRIM DEĞERİNE ETKİSİ.....	55
4.1 Proje Başarısı.....	55
4.2 Proje Başarısının Proje Yönetimi ile Bağlantısı.....	59
4.3 Yatırım Değeri ve Yatırım Değerine Etki Eden Unsurlar	61
4.4 Konsept Proje ile Proje Başarısı ve Yatırım Değeri İlişkisi	66
4.5 Yargı Kararları	67
4.6 Konsept Proje Geliştirmede Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri	70

5. SEÇİLMİŞ BÖLGEDE YAPILAN SAHA ÇALIŞMALARININ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	73
5.1 Ankara İli Mamak İlçesi Yakın Tarihi ve Gelişimi	73
5.2 Mamak İlçesi Doğukent Bölgesinin Genel Durumu	75
5.3 Doğukent Bölgesi Mekânsal Plan Kararları ve İmar Planı Analizleri	79
5.4 Araştırma Bölgesi Analizi.....	86
5.5 Araştırma Bölgesi Mahalleri Analizi.....	88
5.6 Doğukent Bölgesi Ulaşım Analizi.....	91
5.7 Araştırma Bölgesi Gayrimenkul Projeleri Sektör Analizi	93
5.8 Dikkat Çeken Gayrimenkuller Projeleri	99
5.9 Araştırma Bölgesinin SWOT Analizi	102
5.10 Anket Çalışmasının Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	104
5.10.1 Kullanıcı anketlerinin analizi.....	104
5.10.2 Yatırımcı anketlerinin analizi	123
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	133
KAYNAKLAR	140
EKLER.....	146
EK 1 Kullanıcı Anketi.....	148
EK 2 Yatırımcı Anketi.....	154
EK 3 Cinsiyete göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı	159
EK 4 Yaş gruplarına göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı tablosu	160
EK 5 Eğitim durumlarına göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı tablosu	161
EK 6 Cinsiyete göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	162
EK 7 Yaş gruplarına göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	163
EK 8 Eğitim gruplarına göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	164

EK 9	Gelir sınıflarına göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	165
EK 10	Cinsiyet gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları	166
EK 11	Yaş gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları	167
EK 12	Eğitim gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları	168
EK 13	Gelir gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları	169
EK 14	Gelir sınıflarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları	170
EK 15	Cinsiyet gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	171
EK 16	Yaş gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	175
EK 17	Eğitim gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	180
EK 18	Gelir gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	183
EK 19	Gelir sınıflarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	186
EK 20	Cinsiyet gruplarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları	189
EK 21	Yaş gruplarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	190
EK 22	Eğitim gruplarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları	191
ÖZGEÇMİŞ		192

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

%	Yüzde
d	Göze Alınabilecek Sapma Miktarı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yükseklik
km	Kilometre
m ²	Metrekare
n	Örneklem Büyüklüğü
p	İlgili Olayın Olma Olasılığı
q	İlgili Olayın Olmama Olasılığı
t	Belirli Bir Serbestlik Derecesi İçin t Tablo Değeri

Kısaltmalar

AACSB	The Association to Advance Collegiate Schools of Business
ABB	Ankara Büyükşehir Belediyesi
AŞ	Anonim Şirketi
AVM	Alışveriş Merkezi
BRE	Bina Araştırma Kuruluşu
BREEAM	Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodolojisi
CBRE	Global Commercial Real Estate Services
DDG	Development Design Group
EUROFM	European Facility Management Network
FSEK	Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu
GDV	Geliştirme Değeri
GSYH	Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYF	Gayrimenkul Yatırım Fonu
IFMA	International Facility Management Association
ISPS	International Ship and Port Facility Security
ITC	Invest Trading & Consulting

IVSC	International Valuation Standards Council
JICA	Japonya International Cooperation Agency
KPF	Kohn Pedersen Fox
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
MRICS	Chartered Member
PJSC	Public Joint Stock Company
PMA	Property Management Agreement
PMC	Property Management Companies
PMI	Project Management Institute
PMP	Project Management Professional
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TDK	Türk Dil Kurumu
TL	Türk Lirası
TMK	Türk Medeni Kanunu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TTK	Türk Ticaret Kanunu
ULI	Urban Land Institute
vs.	Vesaire

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 Galataport projesi genel görünümü.....	37
Şekil 3.2 Saraçoğlu Mahallesi genel görünüm.....	38
Şekil 3.3 Saraçoğlu Mahallesi konut cephe görüntüsü	39
Şekil 3.4 Yenileme projesi genel görünüm	40
Şekil 3.5 Yenileme projesi sokak görüntüsü.....	41
Şekil 3.6 Merkez Ankara projesi vaziyet yerleşimi	42
Şekil 3.7 Merkez Ankara projesi genel görünümü.....	43
Şekil 3.8 Merkez Ankara projesi genel görünüm.....	43
Şekil 3.9 Narven Termal Kasaba vaziyet planı	44
Şekil 3.10 Narven Termal Kasaba konut görünümü.....	45
Şekil 3.11 Otel odası görüntüsü	46
Şekil 3.12 Tema parkı genel görünümü	47
Şekil 3.13 Güneş Gemisi yerleşkesi genel görünümü.....	49
Şekil 3.14 The Floating Seahorse projesi genel görünümü.....	50
Şekil 3.15 The Floating Seahorse projesi kesiti	51
Şekil 3.16 Nuh'un Gemisi projesi genel görünüm.....	52
Şekil 3.17 Liuzhou Forest City projesi genel görünüm	53
Şekil 3.18 The Edge binası	54
Şekil 5.1 Mamak İlçesi haritası.....	73
Şekil 5.2 Mamak katı atık tesisi	77
Şekil 5.3 İmrahor Vadisi	83
Şekil 5.4 Mamak İmrahor arazi.....	84
Şekil 5.5 Mamak Viyadüğü.....	85
Şekil 5.6 Araştırma bölgesi ve mahalleleri	87
Şekil 5.7 Durali Alıç Mahallesi kentsel dönüşüm öncesi	89
Şekil 5.8 Durali Alıç Mahallesi kentsel dönüşüm sonrası	89
Şekil 5.9 Ege Mahallesi kentsel dönüşüm öncesi	90
Şekil 5.10 Ege Mahallesi kentsel dönüşüm sonrası	90
Şekil 5.11 Yukarı İmrahor Köyü.....	91
Şekil 5.12 Toplu taşıma güzergâhları ve yollar	92

Şekil 5.13 2002 yılı konut dağılımı.....	94
Şekil 5.14 2012 yılı konut dağılımı.....	95
Şekil 5.15 2022 yılı konut dağılımı.....	95
Şekil 5.16 2012 yılı ticari nitelikli taşınmazlar	97
Şekil 5.17 2022 yılı ticari nitelikli taşınmazlar	97
Şekil 5.18 Gemi iş merkezi	98
Şekil 5.19 IKEA Ankara	99
Şekil 5.20 Araştırma bölgesine genel bakış	101
Şekil 5.21 Konut kullanıcılarının meslek gruplarına göre dağılımı	108
Şekil 5.22 Konut mülkiyet durumuna göre dağılımı.....	108
Şekil 5.23 Konut edinim yöntemine göre dağılımı	109
Şekil 5.24 Konut edinimi için kullanılan kaynak durumuna göre dağılımı	110
Şekil 5.25 Oturulan konut tipine göre dağılım.....	110
Şekil 5.26 Yaşanılan konutu tercih etme sebebi	111
Şekil 5.27 Konutunuzun en sevdiğiniz özelliği.....	112
Şekil 5.28 Araştırma bölgesine taşınma sebebi.....	113
Şekil 5.29 Gayrimenkul projesinin türü	124
Şekil 5.30 Gayrimenkul projesi toplam inşaat alanı	125
Şekil 5.31 Proje geliştirme	125
Şekil 5.32 Planlanan yatırım süresi.....	126
Şekil 5.33 Projenin gerçekleştiği yıl	126
Şekil 5.34 Tercih edilen konut tipi.....	127
Şekil 5.35 Satışlarda en çok tercih edilen konut büyüklüğü	127
Şekil 5.36 Birim konut satış fiyatı	128
Şekil 5.37 Yeniden yatırım yapma tercihi.....	129
Şekil 5.38 Taşınmaz konumları.....	131

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 5.1 Araştırma bölgesi mahallelerinin yıllara göre nüfus yoğunlukları	88
Çizelge 5.2 Araştırma bölgesi SWOT analizi tablosu	103
Çizelge 5.3 Gelir durumlarına göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı tablosu	116
Çizelge 5.4 Gelir gruplarına göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve Ki-Kare tablosu	116
Çizelge 5.5 Gelir gruplarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	119
Çizelge 5.6 Gelir sınıflarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları.....	121
Çizelge 5.7 Ocak 2024 araştırma bölgesi gayrimenkul konut satış fiyatları.....	130

1. GİRİŞ

Hızlı nüfus artışı, kırdan kente yoğun göç, hizmet sektörünün büyümesi, hızla gelişen teknoloji ve bunun sonucunda ortaya çıkan yaşamsal değişimler, gayrimenkul projelerinde yeni beklenti ve gereksinimleri doğurmuştur. Eğitim, sağlık, konut, turizm, sanayi, ticari, kamu yapıları ve karma projeler güncel gayrimenkul projelerinde sıklıkla görülen örneklerden olmaktadır. Gayrimenkul sektörü, birçok ülkede olduğu gibi Türkiye’de popüler sektörlerden biri olup, geleneksel gayrimenkul projeleri yerine, güncel ve geleceğin trendlerine cevap verebilecek, kavramsal olarak bir ana fikir ile tasarlanmış gayrimenkul projelerine olan talep giderek artmaktadır. Gayrimenkul projesi geliştirme süreci proje projenin ön fizibilitesinin yapılarak konseptine karar verme ile başlayıp yatırım kararı alınması, sözleşme süreci, uygulama projelerinin hazırlanması, hazırlanan kesin projelerin gerekli izin ve onayların alınması, yapım aşaması, satış ve pazarlama aşaması, işletme ve tesis yönetimi dönemi olarak değerlendirmektedir. Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme özgün bir ana fikre sahip bir proje tasarlamamanın başlangıç aşaması olup, ana proje fikrinin oluşması, bu fikrin şekillenmesi, hayata geçmesi ve işletme dönemi boyunca da etkisi devam eden bir olgu olmaktadır.

Çalışmada gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin önemi üzerinde durulmakta, gayrimenkul projesi kavramı, gayrimenkul projelerinin sınıflandırılması, konsept ve konsept proje kavramı, konsept proje geliştirme kavramları tanımlanmakta, gayrimenkul projelerinde proje geliştirme süreci, bu sürecin aktörleri, dünyada ve Türkiye’de gayrimenkul projesi geliştirme sürecine değinilmektedir. Ayrıca gayrimenkul proje geliştirme sürecinde konsept proje geliştirmenin amacı, önemi, konsept geliştirmenin bu süreçteki yeri, konsept proje geliştirmede ihtiyaç duyulan analizler, konsept proje geliştirmenin sosyal etkileri ve konsept proje geliştirme sürecinde karşılaşılan sorunlara üzerinde durulmakta Türkiye ve dünyadan gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme örneklerine yer verilmektedir.

1.1 Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

Gayrimenkul sektörü, birçok ülkede insanlar tarafından fazlasıyla takip edilen ve talep gören sektörlerin başında gelmekte olup, artık alışlagelmiş gayrimenkul projeleri yerine güncel ve gelecek trendlerine cevap verebilecek ana fikri veya konsepti olan, bu konsept üzerine geliştirilen projelere sahip gayrimenkul yatırımları gayrimenkul piyasalarında daha fazla talep görmektedir. Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme o projeye özel yaratıcı bir fikir üretme ile bu fikrin olgunlaşıp şekillenmesi, projede hayat bulması, yatırımın bu konsept ile gerçekleştirilmesi ve yaşamasını kapsamaktadır. Bu araştırmada son yıllarda değişen gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin bulunduğu çevreye, dokuya, sosyal yapıya, yatırımcı ve geliştirici profiline, kullanıcı tercihlerine, ticari ve ekonomik hayata etkilerinin neler olduğu soruları üzerinden, konsept proje geliştirmenin gayrimenkul sektörüne etkileri ve bunların proje başarısı, yatırım değeri, yatırımcı ve kullanıcı tercihlerine nasıl yansıdığının değerlendirilmesi hedeflenmektedir. Araştırma kapsamında gayrimenkul projelerinde gerçekleşen tasarım yaklaşımları, saha çalışmaları ve özellikle konsept proje geliştirme örnekleri üzerinden analizi yapılarak kullanıcı tercihleri, yatırım değeri ile piyasa değerine etkileri yönünden gayrimenkul projesi geliştirme, proje yönetimi çalışmaları ve konsept proje geliştirme uzmanlığının yeri ve önemi ortaya konulmaktadır.

Son yıllarda internet kullanımının yaygınlaşması ile bilgi akışı, bilgiye ulaşma, bilgi üretme adeta zamanın hızına eş değerde olmaktadır. Hızla akan yeni bilgi ve bu bilgileri takip eden hiçbir yeni bilgiyi kaçırmak istemeyen meraklı bireyler toplumda yer almaktadır. Global etkileşim ağları ile bilgiye kolayca ulaşmak ve bilgiyi edinmek kolaylaşmaktadır. Bu da insanları daha da hızlı, dolu dolu yaşamaya iterken güncel yaşam şeklini yeniden şekillendirmeye de sebep olduğu düşünülmektedir.

Dünyada yaşanan teknolojik ve bilimsel buluşların yarattığı eskisine hiç benzemeyen bambaşka bir döneme girilmiştir. İklim değişikliği sebebiyle yaşanan depremler, seller, tsunamiler gibi doğal afetler, salgın hastalıklar, şehirlere olan yoğun göçler sonucu nüfusu gittikçe artan şehirler ve beraberinde gelen kirlilikler, yaşamsal sıkıntılar, hızlı gelişen teknolojik buluşlar, insanları birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de

farklı arayışlara itmiştir. Bu çağ yeni, öncü ve yenilikçi fikirler çağı olmuştur. Her sektörde trendi yakalayan ve piyasa talebine doğru çözümleri sunan öncü projeler öne çıkmakta ve piyasada fark yaratmaktadır. Öncü projelerden internet bilgi ağı sayesinde herkes kısa sürede haberdar olmakta bu da piyasada rekabeti tetiklemektedir. Öncü projelere olan ilgi ve talep fazlalığı o projelerin başarısını doğrudan etkilemektedir.

Eskiden daha yavaş değişen, daha çok barınma, korunma ihtiyacı odaklı, sadece geliştirici eliyle mimari tasarım temelli gerçekleştirilen gayrimenkul projeleri var iken son yıllarda oldukça hızlı bir zamansal döngüye girmenin yansımaları gayrimenkul sektöründe de görülmektedir. İnsanın temel haklarından biri olan barınma ihtiyacı bitmeyeceğinden gayrimenkul projeleri ve yatırımları her zaman ilgi odağı olmaya devam edecektir. Bir gayrimenkul projesini başarıya taşıyan temel unsurlar arasında ilgi çekici, özgün ve yenilikçi konseptte sahip olması yer almaktadır. Her bir gayrimenkul projesi özünde bir yatırım projesi olup, oldukça büyük yatırım bütçesine ihtiyaç duyduğundan içerdiği riskler ve belirsizlikler de fazla olmaktadır. Büyük sermaye ihtiyacını karşılayan ve belirsiz birçok riskleri göze alan yatırımcı ise yüksek kâr beklentisi ile bu yatırımları gerçekleştirmektedir. İlgi çekici bir konseptte sahip gayrimenkul projesi yatırımcısına olduğu kadar kullanıcısına da hızlı satış kabiliyeti ve değer artışı getirmektedir.

Son yıllarda kırsal kesimden kentlere gerçekleşen yoğun göçler, kentlerde iş olanaklarının fazlalığı, iklim değişikliği sonucu artan doğal afetler, hizmet sektörünün gittikçe gelişmesi, kentleri adeta bir çekim merkezi haline getirmiş, kentlerde hızla artan nüfus kentlerde sosyokültürel çeşitliliğin artmasına sebep olmuştur. Bunun yanı sıra hızla gelişen teknoloji yaşamsal tercihlerde farklılaşma ve yeni ihtiyaçlar yaratmış gayrimenkul projesi geliştirme süreci de bundan etkilenmiştir. Gayrimenkul sektöründe iş merkezi, alışveriş merkezi, eğitim, sağlık, sanayi, konut, turizm, kamu yapıları ve karma projeler gibi birçok türde gayrimenkul projesine rastlanılmaktadır. Şimdiye kadar geliştirici eliyle şekillenen gayrimenkul projeleri ve yatırımları, günden güne daha komplike bir nitelik kazanması, daha büyük yatırım bütçesi gerektirmesi sebebiyle alanında uzman profesyonellerin yapacağı yapılabirlik analizleri ile şekillenerek hayata geçirilmelidir. Hızla değişen dünya trendlerine ayak uydurabilmek için gayrimenkul

piyasası ve kullanıcı tercihlerini çok iyi analiz edebilmek ve öncü tespitler yaparak piyasanın ihtiyacını karşılayabilecek gayrimenkul projeleri geliştirmek gerekmektedir.

Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmek artık bir zorunluluk haline gelmiştir. Bir projede yatırımcıyı, kullanıcıyı, finansörleri ve diğer tüm paydaşları ikna etmenin tek yolu iyi bir konsept proje geliştirmektir. İyi bir konsept projede sektördeki rakiplerinizden farklılaştığınız hususlar ile rakiplerinizden farklı olarak öne çıkan proje özellikleri yer almaktadır. Konsepti olmayan bir gayrimenkul projesi piyasada beklenen ilgiyi görmeyecektir. Artık kimse sıradan olana ilgi duymamaktadır. Türkiye’de de yatırımcıların bu alandaki farkındalığı gün geçtikçe artmakta, konsept proje geliştirme eğilimi ve bu alanda uzmanlaşma artmaktadır. Son yıllarda hızla değişen trendlere ayak uydurabilmek için değişen dünyanın hızını çok iyi analiz edebilmek ve öncü tespitler yaparak piyasanın ihtiyacını karşılayabilecek konsept projeli gayrimenkul projeleri geliştirmek gerekmektedir.

Başarılı olmuş bir gayrimenkul projesi yatırımcısına, kullanıcıya ve ülkeye ekonomik ve sosyal katkı sağlamaktadır. Doğru bir gayrimenkul projesi yatırımı ülke kalkınmasına, istihdamına, kentlerin sürekli ve dengeli gelişimine, kentliye olumlu katkılar sağlayacaktır. Uzmanlarca yapılacak olan değerlendirme ve analizlerin sonucuna göre gayrimenkul projesi yatırımına karar verilmesi gerekmektedir. Gayrimenkul projesi yatırımlarının önemi günden güne artmakta ve doğru analizler yapılarak yatırım kararı almak bir gereklilikten çok zorunluluk haline gelmektedir. Bu araştırma ile konsept proje geliştirmenin gayrimenkul projesi geliştirme sürecinde sunduğu olumlu katkıları ön plana çıkarmak hedeflenmektedir. Araştırma, gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin yatırım değeri ve proje başarısına etkisi ile gayrimenkul projesi geliştirme sürecindeki tüm aktörler için konsept proje geliştirmenin öneminin anlaşılmasına, kullanıcı, yatırımcı tercihleri ve toplumsal etkilerini inceleyerek kamu ve özel sektörün bu konuda ki farkındalığını artırmaya sağlayacağı katkı açısından oldukça önemlidir. Ankara ili Mamak ilçesi Doğukent Bölgesi özelinde yapılacak inceleme ile çıkarılacak sonuçların gerek diğer bölgeler gerekse diğer kentler için örnek alınabilecek, kentsel kalkınma ve yatırım kararlarında önemli etkileri olabilecek bir araştırma sonucuna ulaşılması hedeflenmektedir.

Araştırmanın ikinci bölümünde kavramsal çerçeveye yer verilerek araştırma konusu gayrimenkul projesi ve proje türleri, konsept, konsept proje ve konsept proje geliştirme kavramı, gayrimenkul geliştirme kavramları üzerinde durulmaktadır. Araştırmanın üçüncü bölümünde gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme ana başlığı altında gayrimenkul projesi geliştirme süreci ve bu süreçte yer alan aktörler, konsept proje geliştirmede kullanılan analizler, gayrimenkul projesi geliştirmede konsept projenin yeri, konsept proje geliştirmenin sosyal etkileri, Türkiye ve Dünyada Gayrimenkul projesi geliştirme ve örnekleri üzerinde durulmaktadır. Araştırmanın dördüncü bölümünde konsept proje geliştirmenin proje başarısı ve yatırım değerine etkisi irdelenmekte proje başarısı, proje başarısının proje yönetimi ile bağlantısı, yatırım değeri ve yatırım değerine etki eden unsurlar, konsept proje ile proje başarısı ve yatırım değeri ilişkisi, yargı kararları, konsept proje geliştirmede karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri konuları üzerinde durulmaktadır. Araştırmanın beşinci bölümünde araştırma bölgesi olarak seçilen alanın tarihsel gelişimi, genel bir mevcut durum bilgisi, mekansal plan kararları incelenmiş, bölgenin sektörel analizi, dikkat çeken gayrimenkul projeleri incelenerek SWOT analizi, Strengths (Güçlü Yönler), Weaknesses (Zayıf Yönler), Opportunities (Fırsatlar), Threats (Tehditler) yapılmıştır. Bölgede yapılan saha çalışması sonucu kullanıcı ve yatırımcılara yapılan anket verileri girilerek yorumlanmaktadır. Araştırmanın son bölümünde ise araştırma sonucu verileri ve önerilere yer verilerek elde edilen çıkarımlara yer verilmektedir.

1.2 Araştırmanın Yöntemi

Araştırmada arşiv ve kaynak incelemesi ile alan araştırması (anket ve örnek proje analizleri) sonuçlarına göre gayrimenkul geliştirme süreci ve bu süreçte konsept proje geliştirme çalışmasının proje geliştirmedeki yeri, yatırım değeri ve proje başarısına etkisi incelenecektir. Kaynak incelemesi aşamasında öncelikle kuramsal ve kavramsal bir çerçeve oluşturulacak ve bu kapsamda “konsept proje geliştirme çalışmasının; gelişim süreci ve dinamiklerinin detaylandırılması, ardından proje geliştirme olgusunu küresel bir bakış açısıyla irdeleme ile ilgili olarak yapılmış bilimsel çalışmalar ve diğer kaynaklar bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin proje geliştirme

süreçleri ile “konsept proje” ilişkisi ve bu kapsamda konsept proje geliştirmenin sağladığı değer avantajları seçilen çalışma alanı ve örnek uygulamalar çerçevesinde incelenmiştir.

Alan araştırmasının ilk aşamasında Ankara Mamak Doğukent Bölgesi’nin yakın tarihsel gelişim süreci ile mekânsal plan kararları değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, bölgenin geçmiş dönem analizi, yakın tarihteki gelişimi ve imar plan kararları, sosyolojik yapı, nüfus büyüklüğü, gayrimenkul yapılarının analizleri, sınıflandırmaları, oluşum süreçleri, bu süreçteki aktörler incelenmiştir. Gayrimenkul projelerinin geçmişi ile güncel durumunun kıyaslanması ile bölgeye katılan değere etkisinin belirlenebileceği, daha önce Ankara’nın çöplük bölgesi olan bu bölgenin konsept gayrimenkul projelerinin geliştirildiği bir bölgeye nasıl dönüştüğünün analizinin yapılması ve bu konsept projelerin bölgenin değerine nasıl bir katkı sağladığının irdelenmesi için Mamak ilçesi Doğukent bölgesi seçilmiştir. Mamak ilçesi’nin seçilme nedenlerinden biri de bu çalışmanın gizli hedefi olarak son dönemde yapılan konsept projeli gayrimenkul projesi yatırımlarının Ankara’nın alt gelir grubunun yaşaması ile bilinen ilçenin üst-orta ve üst gelir grubunun da bu ilçeyi tercih etmeye başladıklarının, ilçenin bu projeler ile kötü sayılabilecek imajının değişmeye başladığının hatta değerli ve tercih edilebilir bir bölge olarak bilinirliğinin arttığının belirtilmesidir.

Gayrimenkul projelerinin gelişimi konusunda yerel idare ve yönetim yetkilileri, gayrimenkul geliştirme şirketleri, emlak ofisleri, yatırımcılar, kullanıcılar ve mimari tasarım ofisleri ile yapılan görüşmelerden alınan bilgiler ile bölgenin geçmişten bugüne olan gelişiminin analizinin yapılması hedeflenmektedir. Geçmişte bölgedeki gayrimenkul projesi tercihleri ile güncel gayrimenkul projesi tercihleri arasındaki gelişimsel farklar ve bu farkın bölgenin gayrimenkul projeleri satışında tercih edilebilirliğine, değerine etkisi tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda, bölgedeki gayrimenkul projelerinin tipolojisi, çeşitliliği, ulaşım, eğitim olanakları, sosyolojik yapısı, nüfus yoğunluğu, bölge sakinlerinin yaşamsal tercihlerine etkilerine gayrimenkul projelerindeki konsept proje geliştirme perspektifinde odaklanılmıştır. İlgili kurum, kuruluş ve şirketler ile yapılacak derinlemesine görüşmeler yoluyla konsept proje geliştirme süreçleri, süreçteki aktörlerin rolleri, uygulama sorunları, hedefler ve elde edilen sonuçlar ile gelecek uygulamalarına yönelik öneriler tartışılmıştır. Ayrıca yürürlükteki planlama mevzuatı ve mekânsal plan

kararlarının, bölgedeki gayrimenkul projelerinin konsept proje geliştirmede esneklik ve özgünlük katıp katmadığının literatür ve alan çalışması ile tespit edilmesi beklenmektedir. Nihai olarak, araştırmadan elde edilecek sonuçlar çerçevesinde, gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin bölgeye ve gayrimenkul projesinin değere olan etkisi irdelenmiştir. Araştırma sonuçlarına göre gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin kullanıcı ve yatırımcı memnuniyetine, yatırım değeri ile proje başarısına olan etkileri ortaya konularak, ilgili kamu ve özel sektör kuruluşları yöneticileri ve karar organları için yararlı ve yol gösterici proje çıktıları ortaya konulmuş olacak ve ayrıca gayrimenkul projesi yatırımlarında konsept proje geliştirme, değeri değerlendirme çalışmaları ve konsept proje geliştirme uzmanlığının kurumsallaşmasının öneme ilişkin yararlı ve yol gösterici çıktıların ortaya konulması hedeflenmektedir.

1.3 Literatür Özeti

Gayrimenkul projesi, belirli bir alanda, belirli bir zamanda detaylı yatırım analizleri yapılarak piyasa talebine en uygun çözümü sunması gerekmektedir. Bir gayrimenkul projesi arazi, proje fikri ve sermaye olmak üzere üç ana temele dayanmaktadır. Gayrimenkul geliştirme projelerinin türleri, geliştirme şirketlerinin yaratıcılığına bağı olarak değışebilmektedir. Bu projeler arasında konutlar, ofisler, alışveriş merkezleri, oteller, fabrikalar, otoparklar, turizm ve eğlence tesisleri yer almakta ve bazen birden fazla fonksiyonun bir araya getirilmesiyle karma kullanımlı geliştirme projeleri oluşturulmaktadır (Özazman 2019).

Her projenin bir fikir ile başladığı kabul edildiğinde fikir tasarımının ana temasını, konseptini oluşturmaktadır. Tasarım sürecinin ilk adımıdır. Gayrimenkul projelerindeki konsept, tasarımın en başından projenin yapımı, tamamlanması ve işletilmesi süreci boyunca var olmaktadır. Gayrimenkul projelerinde önemli kriterlerden biri de projenin başarısını doğrudan etkileyen konsept proje geliştirme olarak görülmektedir. Parsel fiziki ve yasal özellikleri ile konsept fikri arasında iyi bir denge olması gerekmektedir. Gayrimenkul projesinin farklı ve yenilikçi bir yaşam konsepti sunması, satış kabiliyetinde büyük önem taşımaktadır. Yaratıcı ve etkileyici konseptlerle projenin tanınırlığı, satış kabiliyeti artarken bu durum satış fiyatlarında da olumlu bir etki yaratmaktadır

(Tanrıvermiş 2020). Proje geliştirmede öncelikle gayrimenkulün en verimli ve etkin kullanım analizi yapılarak doğru konsept ve kullanımın belirlenmesi gerekmektedir. Gayrimenkul projesi geliştirmenin ana amaçlarından biri yatırımcının ve girişimcinin kullandığı sermaye değerini en yüksek seviyeye çıkarmak olmaktadır. Proje geliştirme konsepti, mevcut kaynakların verimli kullanılması ve gelecekteki ihtiyaçların karşılanması hedefiyle öne çıkmaktadır. Rekabet koşullarını sağlayamayan ve yatırımcıların hedeflerini gerçekleştirmeyen bir projenin hayata geçirilmesinin kaynak ve emek israfına yol açacağı düşünölmektedir (Topal 2019).

Gayrimenkul projeleri geliştirme sektörü, kamu ve özel sektörün sürekli bir arada ve etkileşimde olduğu bir süreç içermektedir. Kamu sektörü söz konusu yatırımların yasal ve hukuki düzenlemeler, altyapı, ulaşım, planlama düzenlemeleri, gerekli onaylar, izinler ve denetimler kısmını yürütürken özel sektör yatırımcısı kamusal düzenlemelere ve kurallara birebir uymak zorundadır. Her iki paydaş da birbirine paralel ve uyumlu hareket etmelidir. Yerel ve merkezi yönetimler sosyal, çevresel ve ekonomik tahminler ve kalkınma stratejileri doğrultusunda imar planları ve ilgili yasaları geliştirirken, gayrimenkul yatırımcılarının da ticari karlarını maksimuma çıkarırken hukuki, sosyal ve çevresel hususlara dikkat etmeleri gerekmektedir (Karlı 2014). Konsept proje geliştirilirken öncelikle en etkili ve en iyi kullanım analizi yapılır ve en iyi kullanım türüne karar verilir. En etkili ve en iyi kullanım analizi, varlığa en yüksek değeri veren kullanım türünün belirlenmesidir. Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştiriciler kullanıcı talep ve ihtiyaçlarını doğru analiz etmeli, bu ihtiyaçları karşılayan bir konsept geliştirmeli ve müşterileri bu projeye yatırım yapmaya ikna etmelidir. Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin toplumsal etkilerini yaşam kalitesi artırma, toplumsal ihtiyaçların kolaylıkla sağlanması, zaman, kaynak ve enerji tasarrufu, sürdürülebilirlik ile ekonomik canlılık ve kalkınma olarak görmek mümkündür. Sürdürülebilirlik, çevresel bozulmaların arttığı dünyada gittikçe önemi artan ve tartışılan konulardan biri olmuştur. Sürdürülebilirlik, başta çevre olmak üzere ekonomi ve sosyal bilimler disiplinlerince de kullanılmıştır. Her disiplin kendi öğretilerine göre bu kavramı tanımlamaktadır (Tekedar 2019).

Türkiye’de gayrimenkul proje geliştirme süreci kamu ve özel sektör eliyle gerçekleşmektedir. Gayrimenkul projeleri geliştirme işi 1980’li yıllarda daha çok kooperatifler ve bölgesel müteahhitler tarafından hayata geçirilirken, son yıllarda gayrimenkul proje geliştirme şirketleri, değerleme şirketleri, inşaat şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, holdingler, ortak girişimler, hizmet kuruluşları ile kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılmaktadır. Dünyanın en saygın değerleme kuruluşlarından Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)’e göre proje geliştirme bir uzmanlık dalı olup, “planning and development” olarak tanımlanmaktadır. Planlama ve geliştirme uzmanlık grubu özel ve kamu sektörlerinin plan, proje, geliştirme ve uygulamasına yönelik araştırma, danışmanlık ve tavsiye yapan profesyonellerdir (Anonim 2022a).

Konsept proje, bir gayrimenkul projesinin proje başarısı ve rakiplerinden farklılaşması için en güçlü stratejik silahtır. Proje yöneticileri ise projelerde tam sorumluluk alan yeni stratejik liderlerdir. Bu nedenle proje başarısı şirketin kısa ve uzun vadeli hedefleriyle uyumlu olması gereken stratejik bir tanımdır. Proje yönetimi faaliyetleri planlama, organizasyon, uygulama ve kontrolü içerir. Proje yönetiminin temel amacı, proje kaynaklarının zaman, bütçe ve kalite üçgeninde kontrollü bir şekilde kullanılarak projenin ayrılan sürede, tahmini bütçesinde ve hedef kalitede tamamlanmasını sağlamaktır. Zaman, bütçe ve kalite üçgenindeki parametreler projenin başında ve proje sonunda beklenen değerlerde ise bir proje başarılı olarak tanımlanabilir (Tanrıvermiş 2020).

Fiyat, belirli bir mal veya hizmetin belirli bir zamanda alıcısı ve satıcısı için parasal değeridir. Yatırım değeri, bir gayrimenkulden gelecekte elde edilecek gelirden elde edilecek karın cari gelire dönüştürülmesi olarak tanımlanmaktadır. Yatırım değeri, yatırımcının varsayımlarına dayanarak, söz konusu mülke sahip olmanın gelecekteki tüm faydalarını mevcut faydalara dönüştüren değeri ifade eder. Yatırım maliyetleri kişiden kişiye ve gayrimenkul yatırımının özelliklerine göre değişiklik göstermektedir. Çeşitli ekonomik değişkenleri, varlığın gelecekteki gelirini, yatırımcı algısını, varlığın gelecekteki varlığını ve karlılığını, elde tutma süresini, satış fiyatını, vergileri, mevcut mali durumu ve beklenen gelecekteki net karı etkileyen diğer tüm faktörleri yansıtır. Fayda kullanım değeri varlığın kullanımına odaklanırken, yatırım değeri varlığın belirli bir yatırımcı için değerini ifade eder. Bir mülkün yatırım değeri, mülkün mevcut veya

gelecekteki sahibi için değeridir. Piyasa değerinden farklı olarak yatırım değeri sübjektif olup, piyasa değerini yansıtmamaktadır (Yılmaz 2006). Gayrimenkul yatırımları oldukça yüksek yatırım bütçeli, içinde büyük risk ve belirsizlikler barındıran çok komplike bir iştir. Geliştiriciler böylesi yatırımlara girerken oldukça iddialı ve farklı projelerle sektörde proje başarısı yakalamayı hedeflerken bu başarının en önemli getirisi olarak da yüksek yatırım kazancı hedeflerler. Türkiye’de devletle başlayan ve yıllar içinde sözleşme yaklaşımı temelinde gelişen gayrimenkul geliştirme sektörünün artık tamamen yerel sözleşme yaklaşımından kurtulması ve profesyonel şirketlerin ortaya çıkmasıyla modern seviyeye ulaşması gerekmektedir (Sancar 2010).

Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme konusu ile ilgili yapılan literatür taramasında az sayıda yayın olduğu görülmüş ve bu konunun çalışılması yararlı olacağı değerlendirilmiştir. Literatür taramalarında gayrimenkul projeleri türleri, proje geliştirme, gayrimenkul geliştirme aktörleri, gayrimenkul geliştirmede kullanılan analizler, gayrimenkul geliştirme süreci gibi araştırmalara ağırlık verildiği, gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme konusunda ciddi bir boşluk olduğu tespit edildiğinden, gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme araştırma konusu olarak seçilmiş ve bu konuda literatüre katkı sağlanması hedeflenmiştir. Araştırmada proje geliştirme sürecinin ön fizibilite aşamalarından biri olan konsept proje geliştirmenin gayrimenkul geliştirme sürecindeki yeri, önemi, yatırım değeri ve proje başarısına etkisi de analiz edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre proje geliştirme uzmanlığı ve kurumsallaşmasına yönelik önerilerin katılımcı bir yaklaşımla ortaya konulması mümkün olmuştur.

2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Araştırma kapsamında gayrimenkul projesi, gayrimenkul projesi türleri, konsept, konsept proje, konsept proje geliştirme, gayrimenkul projesi geliştirme kavramları üzerinde durularak bu kavramların birbiri ile olan güçlü bağları ve birbirleri ile olan etkileşimleri hususunda kavramsal bir çerçeve oluşturulmuştur.

2.1 Gayrimenkul Projesi Kavramı

Türk Dil Kurumu (TDK) sözlüğünde gayrimenkul, arapça kökten gelen taşınmaz anlamına gelmektedir. Ev, çiftlik, arsa ve arazinin tüm doğal kısımları, araziye bağlı binalar ve binalara bağlı tüm eklentiler taşınmaz mal olarak tanımlanmaktadır. Türk Medeni Kanunu (TMK)'nın 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusu arsa, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasında kayıtlı bağımsız ve daimî haklar ve kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız parsellerdir. Mülk, yer üstü ve yer altı uzantılarını içermekte ve fiziksel olarak arazi ve binalar ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır (Özazman 2019).

Proje kavramı ise; TDK sözlüğünde gerçekleştirilmesi istenen tasarı olarak tanımlanmaktadır. Proje, belirli bir yerde, belirli bir zamanda, belirli bir bütçeyle açıkça tanımlanmış hedeflere ulaşmak için planlanan bir dizi faaliyettir (Tanrıvermiş 2020). Gayrimenkul projesi ise belirli bir gayrimenkul üzerinde belirli bir kaynak ile belirli bir zaman diliminde yapılması planlanan bir proje tasarısı olarak tanımlanabilir. Gayrimenkul projesi, belirli bir alanda, belirli bir zamanda detaylı yatırım analizleri yapılarak piyasa talebine en uygun çözümü sunan bir yatırım projesi olmalıdır. Bir gayrimenkul projesi arazi, proje fikri ve sermaye olmak üzere üç ana unsura dayanmaktadır.

Gayrimenkul projeleri coğrafik, iklimsel, çevresel, sosyal, ekonomik, yasal ve politik değişikliklerden etkilenebilir. Hızla gelişen teknolojik gelişmeler, finansal yaklaşımlar, kullanıcı talepleri bu sektörü yakından ilgilendirmektedir. Gayrimenkul projesi, bölgenin ve dönemin dinamiklerinden oldukça etkilenen sosyal ve teknik bir olgu olup, başarılı

olabilmesi için bunları dikkate alan çözümler sunabilen, kullanıcı taleplerine cevap verebilen bir konsept fikrine sahip olması gerekmektedir. Bu nedenle öncelikle bir gayrimenkul projesi yatırım fikri alınmadan önce alanında uzman profesyonellerce yatırım fikrinin tüm olumlu ve olumsuz yönlerinin analiz edildiği pazar analizi, rekabet analizi, sosyal ve çevresel analizler gibi çeşitli analizler yapılması gerekmektedir. İlgili gayrimenkul üzerinde verilen yasal izinler doğrultusunda alternatif projeler oluşturulup alternatiflerin kendi içinde değerlendirmeleri yapılarak en etkin ve en uygun alternatifin seçilip tüm bu veriler doğrultusunda projenin konseptine, ana fikrine karar verilmelidir. Daha sonra maliyet ve kârlılık analizleri yapılarak ön fizibilite çalışması tamamlanarak yatırım kararı alınıp alınmayacağı sonucuna varmaktadır.

Güncel gayrimenkul projeleri, hızla değişen ve gelişen hayat şartları nedeniyle genellikle çok fonksiyonlu olmaktadır. Farklı bölgelerde çok farklı gayrimenkul projelerine rastlamak mümkündür. Hızla artan nüfus ve büyüyen şehirler, beraberinde barınma, iş hayatı ve sosyal hayatın bir arada sunulduğu ve böylelikle kaynakların daha verimli kullanılabildiği, zaman ve enerji tasarrufu sağlanabildiği çok fonksiyonlu karma gayrimenkul projelerine olan talebi artırmış ve bu talebe cevap verebilecek çeşitli nitelikte gayrimenkul projeleri üretilmeye başlanmıştır. Örneğin dünyada son zamanlarda yaşanan pandemi süreci, mevcut dünya düzenini derinden etkilemiş ve insanları farklı arayışlara yöneltmiştir. Kalabalık, yoğun ve tempolu bir hayattan daha sakin, doğayla iç içe, huzur ve sağlık temelli bir yaşamın arzu edildiği bir süreç doğmuş ve bu yöndeki gayrimenkul projelerine yoğun bir talep oluşmaya başlamıştır. Böyle bir süreçte ise bu talebe cevap veren nitelikteki gayrimenkul projesi yatırımları artmıştır.

2.2 Gayrimenkul Projeleri Türleri

Gayrimenkul projelerini kabaca tek amaçlı ve çok amaçlı (karma kullanımlı) gayrimenkul projeleri olmak üzere iki ana gruba ayırmak mümkündür. Tek amaçlı gayrimenkul projeleri konut amaçlı apartman, müstakil konut, rezidans veya ticari amaçlı fabrikalar, endüstriyel ve sanayi tesisleri, alışveriş merkezleri, dükkânlar, ofis, depo, antrepo ve lojistik merkezleri, otoparklar, okul, hastane vb. olarak sayılabilecek yapılardır. Tek amaçlı gayrimenkul projelerinde imar hakkı kullanımı açıkça tanımlıdır. Karma

kullanımlı gayrimenkul projeleri birden fazla kullanım fonksiyonunun aynı parsel üzerinde belli oranlarda bir arada bulunduğu yapılardır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre karma kullanımlı parseller “ticaret + konut”, “turizm + ticaret” gibi tanımlanmış olup, bu kullanımlardan sadece birinin ikisinin veya tamamının birlikte yer alması mümkündür. Gayrimenkul proje türleri konut, ticari, endüstriyel/sanayi, tarımsal, turizm, kültür sanat, sağlık, eğitim, spor kompleksi, kamu ve özel amaçlı projeler olarak sıralanabilir. Bunların her biri tek fonksiyonlu proje olarak yapılabileceği gibi birden fazla fonksiyonu parsel bazında veya tek bir yapıda içinde barındıran karma fonksiyonlu projeler de olabilmektedir.

Son zamanlarda büyük kentlerde kıt olan kent kaynaklarını daha akılcıca kullanmayı ve kontrollü büyümeyi sağlamak, daha işlevsel kentsel mekânlar yaratmak için yüksek yoğunluklu karma kullanımlı gayrimenkul projeleri tercih edilmeye başlanmıştır. Bunun bir sebebi de karma projelerin farklı gayrimenkul tipleriyle ilgilenen yatırımcılara ve müşterilere projeye yatırım yapma şansı sunmasıdır. Akıllı büyüme konsepti ile karma kullanımlı projelerin kamu, tasarımcılar, yatırımcılar ve geliştiriciler için tercih edilirliliği artmış ve kentin farklı bölgelerinde karma kullanımlı gayrimenkul proje geliştirme örneklerine sıklıkla rastlanır olmuştur. Karma kullanımlı gayrimenkul projeleri yüksek katma değer yaratması ve standart tek amaçlı gayrimenkul projelerine göre daha iyi yatırım performansı sağlaması bakımından son dönemlerde yaygınlaşan ve sıklıkla tercih edilen bir kullanım biçimi olmuştur.

Projede yer alan fonksiyonların bir arada yarattıkları etkileşim ve yönetim kira ve satış değerlerini ve doluluk oranlarını artırmakta ve satış hızını olumlu yönde etkilemektedir. Birbirini tamamlayan fonksiyonlara projede bir arada yer verilerek birçok farklı kesimden kullanıcıyı projeye çekmeyi başarmakta ve artan müşteri yoğunluğu ile gayrimenkullerdeki bağımsız bölümlerin satış ve kira değeri artmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme uzmanları gözünden karma kullanımlı gayrimenkul projeleri son zamanlarda sıklıkla yatırımcılar tarafından tercih edilen bir proje geliştirme yöntemi olmaktadır. Tek bir parselde yaşam, çalışma, eğlence gibi birçok fonksiyonun bir araya getirilmesi ile kullanıcı ihtiyaçlarının büyük bir kısmı tek bir projede giderilebilmektedir.

Bu da kullanıcıya zaman ve enerji tasarrufu sağlamaktadır. Kullanıcı memnuniyeti artmakta ve bu da projelerin değerini artırmaktadır. Geliştirme projelerinin türleri, geliştirme şirketlerinin yaratıcılığına bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Bu projeler arasında konutlar, ofisler, alışveriş merkezleri, oteller, fabrikalar, otoparklar, turizm ve eğlence tesisleri yer almakta, bazen de farklı fonksiyonların bir araya getirilmesiyle karma kullanımlı geliştirme projeleri oluşturulmaktadır (Özazman 2019).

Özellikle son elli yılda köylerden kentlere gerçekleşen yoğun göç sebebiyle, son yüzyılda hızla gelişen teknolojik gelişmelerle yeni iş sektörlerinin ortaya çıkması ile kentlerde çok farklı kültürde, eğitimde, iş kolunda karmaşık bir toplumsal yapı görmek mümkün olmaktadır. Şehirlerde birbirinden çok farklı beğenileri, talepleri, beklentileri ve yaşam tarzları olan birçok sosyokültürel grup yaşamaktadır. Birbirinden farklı olan bu sosyokültürel gruplar kentli insanı oluşturmaktadır. Bu grupların gayrimenkul projelerinde tercih ettikleri proje konsepti de birbirinden oldukça farklı olmaktadır. Son yıllarda insanların artan ihtiyaçları ve teknolojik gelişmelere bağlı olarak dünyada ve Türkiye’de gayrimenkul gelişimi artış göstermektedir. Eğitim (özel okullar ve üniversite kampüsleri), sağlık (özel hastaneler, şehir hastaneleri), lojistik (depo ve antrepolar), otoparklar ve çağrı merkezleri gibi alternatif sektörlerdeki geliştirme projeleri pazarda yerini almaya başlamıştır (Ülker 2017).

2.3 Konsept, Konsept Proje ve Konsept Geliştirme Kavramları

Konsept, TDK sözlüğünde kavram, anlayış, görüş, tarz, düzen olarak tanımlanmaktadır. Yabancı kaynaklarda “*concept*” kelimesinden gelen konsept sözcüğünün anlamı ise ana fikir, temadır. Hayatta en önemli ve değerli şey yeni bir fikir üretmektir ve bu yoğun bir düşünme süreci, bilgi birikimi gerektirmektedir. İnsanın tüm bilgi ve deneyimleri ile kafasında şekillenen fikrin gerçek dünyaya aktarılması, çeşitli sunum ve çizim teknikleri ile gerçekleştirilmektedir. Konsept fikri patent ve telif hakkı içermektedir. Kullanıcıların yapıdan aldığı ilk izlenim ve etki yapının konsepti olarak ifade edilebilir. Her tasarımın temelinde bir ana fikir var olmaktadır. Bu fikir tasarımın ana temasını, konseptini oluşturmaktadır. Tasarım sürecinin ilk adımıdır. Tasarımın en başından projenin gerçekleşmesi, tamamlanması ve işletilmesi süreci sonuna kadar etkisini görmek

mümkün olmaktadır. Bu nedenle konsept geliştirme, gayrimenkul projesi geliştirmenin en önemli ve en çok vakit ayrılması gereken kısmı olmaktadır. Fikir ve taslak aşamasından yapım aşamasına kadar olan süreçte oluşacak sorunların çözümünde de hiçbir zaman konseptten uzaklaşılmalıdır. Konsept geliştirmede ana problem veya ihtiyaç iyi tanımlanmalı, tasarımı etkileyen ve yön veren teknik, yasal, ekonomik ve sosyal parametreler iyi analiz edilmeli, tasarımcı kendi kişisel deneyim, bilgi ve tecrübesiyle problemi çözmeli ve sonuca ulaşmalıdır. Konsept geliştirme süreci nesnel değerlendirmeyi ve kişisel yorumları içermektedir.

Mekân deneyimini etkileyen unsurlar (fiziksel koşullar, biyolojik koşullar, psikolojik koşullar, sosyal koşullar, kültürel koşullar, etkinlikler, yerel ve coğrafi koşullar, estetik ve din) kavram olarak yaratılır ve bağlam ve kavramsal temalarla ilişkilendirmektedir. Bağlamdan kavramsal temaya (kavram), tasarımcı deneyimine, bilgi düzeyine, bakış açısına vb. sonucu değiştirebilecek faktörlerdir (Eraslan Özdağ 2018). Konsept geliştirme sürecinde konsept geliştiren kişinin zihninde şekillenen fikir ve öneriler eskizler, grafiksel görsel anlatımlar, teknik çizimler, 3 boyutlu veya 2 boyutlu sunumlar, maketler yardımıyla dış dünyaya yansıtılmaktadır. Gayrimenkul geliştirme sektöründeki deneyimli geliştiriciler, yatırımcılar ve tasarımcılar, bir projenin konseptinin ve felsefesinin önemini bilir ve her gayrimenkul projesinin bir ana fikir veya temaya sahip olması gerektiği konusunda hemfikir olmaktadır. Konsept üretme ciddi bir akıl, yaratıcılık ve düşünme işidir. Gayrimenkul projelerinde konsept tasarımın ana başlangıç, çıkış noktasını ve dolayısıyla da ana fikrini ve temasını oluşturmaktadır. Tasarımı ve yatırımı yönlendiren ana kabul olduğundan bir nevi hareket noktası olup, tasarımdan hayata geçecek olan fikrin temelidir. Hedef kitle, planlama stratejinin oluşturulması, konum tespiti, ön ve kesin fizibilite çalışması ve mimari tasarım gibi diğer birçok unsurun belirleyicisi olmaktadır. Konsept üretme, gayrimenkul proje tasarımının en önemli kısmı olarak tanımlanabilir. Tasarımın başından sonuna etkisini görmek mümkündür. Süreç boyunca karşılaşılan sorunların ve yapılması gerekli değişikliklerin de projenin konseptine aykırı olmaması gereklidir. Bu nedenle tasarım sürecinde en çok zaman ayrılması gereken, en çok önemsenmesi gereken kısımdır. Yaratıcı olmak, özgün olmak, ilk olmak, hiç düşünülmemiş bir fikir ortaya koymak yoğun bir düşünme ve beceri gerektirir. Konsept geliştirme uzmanları bilgi birikimi, tecrübesi, yetenekleri ve teknik bilgileri ile bir projenin konseptine karar verir.

İyi bir konsept, tasarıma, üretime, sürece yön verir. Konsepti belirlenen bir gayrimenkul projesinin hedefi belirlenmiş ve tasarım çerçevesi sınırları belirlenmiş olur (Eraslan Özdağ 2018). İyi bir konseptte sahip proje sadece görünümüyle bir etki yaratmaz aynı zamanda sonuçlarıyla da diğer rakip projelerden farklılaşır ve yatırımcısına ve kullanıcıya yatırım bedelinden daha fazla ekonomik kazanç sağlar, piyasada ilgi görmesini ve dikkat çekmesini sağlar.

Gayrimenkul proje geliştirme gerçek veya özel hukuk tüzel kişisi ile kamu eliyle yapılabilir. Proje geliştirmede öncelikle gayrimenkulün en verimli ve etkin kullanım analizi yapılarak doğru konsept belirlenmeli ve buna göre bir konsept proje geliştirilmelidir. Gayrimenkul geliştirme projelerinde en önemli iki unsur, projenin yapılacağı alana en büyük ekonomik ve sosyal faydayı sağlayacak projenin geliştirilmesi ve projenin satışını artıran proje konseptinin geliştirilmesidir. Konsept proje geliştirme, teknik veriler, yatırımcı talepleri ve ihtiyaç duyulan tüm girdiler iyi analiz edildikten sonra kişisel deneyimlerin, yaratıcılığın da eklenmesiyle gerçekleşir. Amaç sıra dışı, etkileyici, yenilikçi, dikkat çekici ve öncü en iyi fikri ortaya koymaktır. Satış hızı ile konsept arasında yakın bir bağlantı vardır. Projenin farklı ve yenilikçi bir yaşam konsepti sunması piyasada ilgi çekmesinde büyük rol oynamaktadır. Yaratıcı konseptler sayesinde projelerin rekabet gücü artarken satış fiyatları ve hızının da artması mümkün olacaktır. Piyasanın ilgisini çekebilecek detaylara sahip bir konsept geliştirmek önemlidir. Her parsel, konum ve imar hakkı açısından kendine özgüdür. Arsa sınırlıdır ve üretilemez. Her arsanın özelliği farklı olduğundan rantı da fark olmaktadır. Gayrimenkul projeleri geliştirirken en çok faydayı sağlayacak projenin hayata geçirilmesi hedeflenirken projenin satışı ve dolayısıyla gelecekte sağlayacağı getirisi ve değeriyle doğrudan ilgili olan konsept geliştirilmelidir. Parselin teknik, yasal ve bölgesel özellikleri ile konsept arasında bir uyum olmalıdır.

Projenin farklı, ses getiren ve yenilikçi bir proje konseptinin olması, satış aşamasında büyük önem taşımaktadır. İyi geliştirilmiş konsept proje sayesinde projenin bilinirliği artarken satış fiyatı ve satış hızı da yüksek olacaktır. Geliştirildiği bölge dinamiklerini en iyi analiz etmiş, kendine has özellikleri olmalıdır. Bulunduğu bölgenin en önemli özelliğini kullanan ve bunu şehirle birleştirebilen, yenilikçi bir yaşam sunan, kullanıcı tercihlerini içeren detaylar

barındıran bir konsept olmalıdır. Gayrimenkul projelerinde en önemli kriterlerden biri projenin başarısını doğrudan etkileyen bir unsur olan konsept proje geliştirilmesidir. Parsel fiziki ve yasal özellikleri ile konsept arasında iyi bir denge olmalıdır. Gayrimenkul projesinin farklı ve yenilikçi bir yaşam konsepti sunması, satış kabiliyetinde büyük önem taşır. Yaratıcı ve etkileyici konseptlerle projenin tanınırlığı, satış kabiliyeti artarken bu durum satış fiyatlarında da olumlu bir etki yaratır (Tanrıvermiş 2020). Gayrimenkul projelerinde geliştirilen konsept müşterinin alım gücüne hitap etmeli ve konseptin tüm detayları, ilgi çekici sunum ve anlatımlarla müşteriye anlatılmalıdır. Gayrimenkul projelerinde konsept geliştirme işi yeni yapılması planlanan bir yatırım projesi için yapılabileceği gibi mevcut bir yapının dönüştürülmesi, yenilenmesi için de sıklıkla kullanılmaktadır. Konsept sadece o arsaya özgü olmalıdır. Örneğin karma fonksiyonlu bir gayrimenkul projesi konsepti aynı parsel veya aynı yapı üzerinde oluşturulabilmektedir. Bu fonksiyonların projedeki oranlarının ne şekilde olacağına, projede ne şekilde konumlandırılacağına konsept geliştirme uzmanları karar vermektedir.

Literatürde proje geliştirmek için bir şantiyenin geliştirilmesini ve dokümantasyon kullanımının iyileştirilmesini tanımlayan “*development*” kavramı kullanılmaktadır. Proje geliştirme yoluyla, gayrimenkul projelerinin artan karmaşıklığı ve şirketler arasındaki rekabet ortamı bağlamında, geliştirme alanının optimum şekilde kullanılmasına yönelik çözüm yaklaşımları oluşturulmakta ve uygulanmaktadır (Özazman 2019). Hızla gelişen ve gelişmeye devam eden teknolojinin dünyayı saran etkileri dünya insanını ve dünya ticaretini birbirine oldukça yakınlaştırmıştır. Sosyal medya ağlarının yaygınlaşması ile güncel değişiklikleri ve trendleri herkes çok kısa bir sürede öğrenmekte ve beklentileri bu doğrultuda şekillenmektedir. Bu beklentiler sürekli değişiklik göstermekte ve gelişmektedir. Güncel projelerde konsept proje geliştirirken konfor, zaman ve enerji tasarrufu, güvenlik, sağlık, huzur, doğal yaşam, kaliteli yaşam, sürdürülebilirlik gibi parametreler ön plana çıkmaktadır. Gayrimenkul projeleri kullanıcıların son trendlere göre kişisel tercihlerine cevap vermeye çalışırken aynı zamanda yapıyı çevreyi ve şehirleri de şekillendiren önemli argümanlardır. Bu nedenle gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme sürecinde kamu ve özel sektör ayağı bulunmaktadır.

Çağın ihtiyaçları doğrultusunda şehir merkezlerinde inşa edilen binaların çoğu artık kullanılabilir işlevselliğini yitirerek ülke ekonomisinde atıl hale gelmektedir. Bu tür kullanım işlevini yitirmiş ve mevcut kullanımı taşınmazın en etkin ve verimli kullanımını temsil etmeyen taşınmazları dönüştürerek, birden fazla farklı kullanım işlevini içinde barındıran yaşanabilir yaşam alanları oluşturmak, kalkınmaya katkıda bulunmaktadır. Bölge mikro ölçekte de makro ölçekte de ülke ekonomisinin gelişmesine katkıda bulunmaktadır (Bilgili 2018). Özellikle Avrupa’da korunan tarihi alanlardaki yapılar eski kullanım biçimlerinden güncel ihtiyaçlara cevap verecek yeni işlevler kazandırılarak piyasada yer almaktadır. Böylelikle tarihi yapılar kullanılmaya devam etmekte, atıl bırakılmamakta, gerekli bakım onarımları yapılarak gayrimenkul piyasasında var olmaya devam etmektedir. Bu şekilde kullanılmasının bir diğer avantajı da tarihi kent yapısının korunmaya devam etmesidir.

Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme yeni bir yapı yapmanın yanı sıra mevcut taşınmazın yenilenmesi, iyileştirilmesi, yeni bir işlev kazandırılarak dönüştürülmesi, restorasyon veya renovasyonu, kentsel dönüşümü, statik ve teknik gerekçelerle yıkılıp yeniden yapılması, atıl durumdaki taşınmazların kiraya verilmesi, ham arazilerin parsellenerek kullanılması gibi bir çok türde çeşitliliğe sahip çok yönlü bir yatırım önerisi içermektedir. Konsept geliştirmede mevcut kaynakların en verimli ve etkin şekilde kullanılması ana prensip olmaktadır. Kavramsal tasarım aşaması, uygulanabilir bir gayrimenkul projesi geliştirmenin en önemli erken aşamalarından biridir. Seçilen arsanın imar planları ve yasal mevzuatları takip edilerek projenin en verimli ve etkin hale getirilmesi için imar planlarına, devlete ve yasal altyapıya uygun, sahada uygulanabilecek alternatif tasarım fikirleri hazırlanmalıdır. Finansal sürdürülebilirliği göz önünde bulundurarak farklı seçenekleri test edin. Konsept tasarım oluşturularak ön mimari çalışmalar yapılabilirdiğinde, finansal analizlerin yapılmasına ve projenin fiziki fizibilitesinin yanı sıra finansal açıdan uygun olup olmadığının kontrol edilmesine olanak sağlar (Özazman 2019).

Kavramsal tasarımı tanımlamadan önce yapılması gereken temel analizler iklim koşulları, çevre ve bölge analizi, swot analizi, hedef kitle analizi ve pazar analizidir. Konsept fikrinin, bulunduğu bölgenin iklim koşullarına, çevre koşullarına ve doğa olaylarına

uygun olması gerekmektedir. Bir diğerkonu ise rakip projelerin değerkendirilmesidir. Rakip projelerin konseptleri, tasarımları, satış rakamları, fiyatları, memnuniyet düzeyleri, proje tipolojileri ve detayları incelenerek olumlu ve olumsuz yönleri belirlenmelidir. Konsept tasarımının güçlü ve zayıf yönleri, yaratacağı fırsatlar, karşılaşılabilecek zorluklar ve riskler ile sonuçları belirlenmesi gerekmektedir. Konsept belirlemeden önce hedef kitle analizi de yapılması gerekmektedir. Her yatırımcının öncelikli amacı satış kabiliyeti yüksek bir proje üretmek olduğundan satış yapılması hedeflenen hedef kitle belirlenerek bu hedef kitleye yönelik analizler yapılması gerekmektedir. Gelirleri, yaşam biçimleri ve beklentileri, eğitim durumları, aile yapısı, dini inanışlar, tüketim eğilimleri, hayata bakış açıları, nelere ihtiyaç duyduğu, alım ve ödeme gücü analizleri yapılarak ayrıca yerel piyasa verileri incelenmesi de yapılmalıdır. Tüm bu veriler sonucunda konsept proje geliştirme yapılması gerekmektedir.

Daha önceleri, konsept geliştirme süreci genellikle geliştiricilerin yönlendirmeleri doğrultusunda kamuda ve özel sektörde mimari ofisler tarafından yapıldığı bilinmektedir. Özellikle bu kadar komplike ve çok fonksiyonlu karma yapıların olmadığı dönemlerde özellikle mimari proje tasarım yarışmaları vasıtasıyla yapılması planlanan proje için en uygun konsept fikrine sahip proje elde edilmeye çalışılıyordu. Birinci seçilen proje hayata geçiriliyordu. Ancak gitgide büyüyen ve karmaşıkleşan ihtiyaç programları, teknolojik ve ekonomik yansımaları, büyüyen yatırım bütçeleri konsept proje geliştirmenin sadece mimari ofisler eliyle yapılamayacağı bu sürece birçok paydaşın da katılmasını zorunlu hale getirmiştir. Artık konsept geliştirme çok paydaşlı, birçok analiz gerektiren bir uzmanlık dalı olmuştur.

Türkiye’de gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme işi gerçek kişiler, kamu veya özel hukuk tüzel kişilerinca yapılabilmektedir. Özel sektörde gayrimenkul proje konsept geliştirme işi yapan şirketler, tek bir projeyi gerçekleştirmek üzere kurulan proje geliştirme şirketleri, değerkleme şirketleri, mimarlık ofisleri, inşaat şirketleri, holdingler, ortak girişimler ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarıdır (GYO). Kamuda Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, İller Bankası, Emlak Konut, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, büyükşehir belediyeleri ve yerel belediyelerdir.

Arazi, gayrimenkul, yapım yönetimi, tesis ve gayrimenkul yönetimi, gayrimenkul yatırımları ve finansmanı alanlarında uluslararası meslek, eğitim ve akreditasyon kurumu olan, İngiltere merkezli, dünyanın en seçkin kuruluşlarından RICS'in tanımladığı uzmanlık alanlarından biri de gayrimenkul planlama ve geliştirme uzmanlığıdır. Gayrimenkul planlama ve geliştirme uzmanları kamu ve özel sektörde gayrimenkul yatırımlarında planlama, konsept proje geliştirme ve uygulanması süreçlerinde araştırma ve danışmanlık yapan, yatırımcılara tavsiyelerde bulunan profesyonellerdir. RICS uzmanlık dallarından ve dünyada en çok ilgi gören ve aranılan uzmanlardır.

2.4 Gayrimenkul Geliştirme Kavramı

Kalkınma emek, sermaye, arazi ve risk yönetimi ile ilgili çeşitli parametreleri içerir. Gayrimenkul geliştirme siyasi, ekonomik, sosyal, hukuki, fiziksel ve teknolojik parametrelerle de ilişkilendirilen, çevreyi şekillendiren biyolojik ve evrimsel bir süreç olup, büyük sermaye yatırımlarını temsil etmektedir. Gayrimenkul geliştirme, restorasyon renovasyon projeleri, dönüştürme, yenileme, bir arsa arazi satın alıp üzerinde bir gayrimenkul projesi geliştirme ya da hiç yapı üretilmeden bir arsa veya arazinin parselasyonunun yapılarak satılması veya kiralanması gibi değişik biçimlerde olabilir. Gayrimenkul geliştirmenin üç ana yapı taşı arazi, proje düşüncesi ve sermayedir.

Gayrimenkul geliştirmede amaç en verimli şekilde kullanmak üzere arsa veya yapı üretmektir. Arsa ve arazi üretilmeyen en değerli temel hammadde kaynağıdır. Büyük ölçüde sermaye harcamayı gerektirir, risk ve belirsizlikler içerir. Ulusal, uluslararası ve yerel ekonominin durumundan, politik ve yasal kararlardan doğrudan etkilenir. Gayrimenkul geliştirme farklı hedef ve amaçları olan birçok uzmanı bir araya getiren karmaşık bir süreçtir. Geliştirme sürecine başlamadan önce pazar araştırması yaparak bu araştırmanın sonuçlarına göre taşınmazın en etkin ve verimli kullanımına karar vermek, sektördeki ve bölgedeki rakip firma projelerini incelemek, proje satış hızı, satış rakamları ve doluluk oranlarını inceleyerek ön fizibilite yapmak gerekmektedir.

3. GAYRİMENKUL PROJELERİNDE KONSEPT PROJE GELİŞTİRME

Araştırma kapsamında gayrimenkul projesi geliştirme süreci, gayrimenkul projesi geliştirme süreci aktörleri, konsept proje geliştirmede kullanılan analizler, gayrimenkul projesi geliştirmede konsept projenin yeri, konsept proje geliştirmenin sosyal etkileri kavramları üzerinde durularak bu kavramların birbiri ile olan etkileşimi ortaya konulmaya çalışılmıştır. Türkiye ve dünyada gayrimenkul projesi geliştirme kavramı açıklanarak Türkiye ve dünyadan konsept proje geliştirme örneklerine yer verilerek konsept projenin süreçteki yeri ve önemi belirtilmeye çalışılmaktadır. Her proje, belirlenmiş birer konsept üzerine kurulmaktadır. Farklı unsurlar proje süresince konseptte bazı değişikliklere neden olsa da, konsept her projenin temelini oluşturan karakteristik unsurdur. Hedef kitle, stratejinin oluşturulması, yer tespiti, pazar araştırması, fizibilite çalışmaları ve mimari tasarım gibi diğer unsurların belirleyicisi olmaktadır. Gayrimenkul projeleri konseptlerine örnek olarak, yeşil yapılar, akıllı ve teknolojik binalar (smart buildings), aile yaşamının öne çıkarıldığı, çocuklara özel donatıların sunulduğu konseptler, sosyal ve eğlence unsurlarıyla desteklenmiş projeler ya da hızlı yaşama uygun şehirli konseptler verilebilir (Başgömez 2017).

3.1 Gayrimenkul Projesi Geliştirme Süreci

Gelişmemiş gayrimenkul; üzerinde hiçbir yapı bulunmayan, ekilmemiş arazi olarak kabul edilir. Arazi geliştirme ve TMK'ya göre arazi mülkiyetinin 3 boyut ile ilişkisi imar planları ile kurulmaktadır. Bir kamu müdahalesi olan arazi kullanım şekli kararı gayrimenkul yatırım kararı ile yakından ilişkili olduğu bilinmektedir. Geliştirme süreci, birçok profesyonelin bir araya geldiği, birbirine bağlantılı olduğu dinamik bir süreçtir ve arsa/arazi üreterek veya mevcut olanı dönüştürerek aslında kente ciddi bir müdahaleyi de içermektedir.

Gayrimenkul geliştirme kamu veya özel sektör tarafından yapılabilmektedir. Proje geliştirmede öncelikle gayrimenkulün en verimli ve etkin kullanım analizi yapılarak doğru konsept ve kullanımın belirlenmesi gerekmektedir. Gayrimenkul projesi geliştirmenin ana amaçlarından biri yatırımcının ve girişimcinin kullandığı sermaye

değerini en yüksek kazanç seviyesine çıkarmaktır. Geliştirme süreci, arsa/arazi geliştirme, konsept proje geliştirme, proje geliştirme, yapım inşaat, işletme/yönetim, finansman, ile siyasi ve hukuki konularda birçok parametre içermektedir. Her bir parametre kendi içinde ciddi belirsizlik ve riskler barındırmaktadır. Buna rağmen geliştirme işi oldukça zevkli ve yüksek kazanç potansiyeline sahiptir. Gayrimenkul geliştirmede yatırımcının ana hedefi yatırım sermayesinin üzerinde gelir elde etmektir.

Her şeyde olduğu gibi bu süreçte kendine has risk ve potansiyeller içermektedir. En çok karşılaşılan riskler devlet eliyle çıkarılan yasalar, finansal kararlar, bu kararların satış dinamiğini etkilemesi ve inşaat maliyetlerinin tahmini bütçeden fazla olması gibi hususlar olmaktadır. Gayrimenkul projesi geliştirme fikri geliştiriciler ve yatırımcılar için belli bir yerde, belli bir zamanda, belirli koşullarda yapılması düşünülen bir proje ihtiyacından doğmaktadır. Var olan belli bir arsa veya araziye yasal haklar ve izinler doğrultusunda üzerinde geliştirilebilecek en iyi konsept proje ile mevcut değerinden daha fazla bir değer katacak duruma getirme gayrimenkul geliştiricilerin ve yatırımcıların öncelikli beklentisi ve ihtiyacı olarak gözükmektedir. Proje geliştirme konsepti, mevcut kaynakların verimli kullanılması ve gelecekte ortaya çıkabilecek ihtiyaçların karşılanması hedefiyle ortaya çıkmıştır. Rekabetçi olmayan ve yatırımcıların hedeflerini karşılamayan bir projenin başlatılması kaynak israfına olduğu kadar emek israfına da neden olmaktadır (Topal 2019).

Birçok kaynak gayrimenkul geliştirme kavramını bir süreç olarak tanımlamaktadır. Böyle bir özellik, modern iş dünyasında kabul edilen süreç kavramının tanımına göre tamamen haklıdır. Süreç, bilgi, talep, hammadde ve işgücü gibi girdileri alıp bu girdilere değer katan, ürün ve hizmet gibi daha değerli çıktılar üreten bir dizi faaliyetten geçiren faaliyetler bütünü olarak tanımlanır. Bu süreç kavramı tanımından hareketle gayrimenkul geliştirme süreci; bilgi, talep, sermaye, arazi, işgücü gibi bir veya birden fazla girdi ve bu girdilere ilişkin fikir üretme, fizibilite çalışmaları, sözleşme yönetimi, imalat, muayene, geçme gibi alt süreçlerin alınarak değerli ürün ve hizmetlerin elde edilmesi faaliyetidir (Sancar 2010).

TDK sözlüğü, süreci, belirli bir düzen veya zaman içinde birleşen veya tekrarlanan, ilerleyen ve gelişen bir dizi olay ve hareket olarak tanımlamaktadır. Bu tanıma baktığımızda gayrimenkul projesi geliştirmek de belli bir düzen içerisinde ve aralarında sıkı bir bağlantı olan zamanla ilerleyen ve gelişen olaylar zincirinden oluşmaktadır. Gayrimenkul geliştirme, ham araziden imar parseline, imar parselinden konsept geliştirmeye, konsept geliştirmeden inşaa faaliyetine ve işletmeye kadar uzanan sürecin adıdır. Gayrimenkul proje geliştirme işi bir proje döngüsüne sahip 6 aşamalı süreçten oluşmaktadır. Bunlar kısaca proje ana fikrini yani konsepti belirleme, proje konseptinin analizi ve ön değerlendirme, kesin fizibilite ve planlama, finansman analizi, uygulama aşaması ve izleme değerlendirme aşamalarıdır. Her şey proje fikrinin oluşmasıyla yani konseptle başlamaktadır. Proje fikri; doğru etüt edilmiş ve her yönüyle uygulanabilir olmalıdır. Daha sonra karar verilen konsept proje üzerinden proje konseptinin yapılabilirlik analizi yapılmaktadır.

Sosyal, toplumsal, çevresel fayda yönü de incelenmelidir. Bu çalışmalar pazar analizi, teknik değerlendirme, finansal değerlendirme ve çevresel ve sosyal etki değerlendirmesini kapsamaktadır. Yatırım kararından önce yapılan inceleme ve analizlere ön fizibilite çalışmaları denmektedir ve bir gayrimenkul geliştirme sürecinin en önemli ve uzmanlık gerektiren kısmıdır. Tüm bu analizler sonucunda yatırım kararı alınır veya reddedilir. Proje geliştirmede öncelikle gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım analizi yapılarak, bu analiz çıkarımlarına uygun konsept geliştirilmeli ve söz konusu veriler neticesinde arazi üzerinde nasıl bir konseptte gayrimenkul projesinin yapılacağına dair ön fizibilite çalışması yapılmalıdır. Konsept proje geliştirildikten sonra gerekli hukuki, teknik, finansal analizler içeren ön fizibilite raporu sonuçlarına göre yatırımdan beklenen hedefe uygunluk çerçevesinde yatırım kararı alınmaktadır. Fizibilite etüdünün amacı önerilen bir gayrimenkul geliştirme projesinin başarı düzeyini tahmin etmektir. Başarı yatırımcı tarafından beklenen geliri elde etmek olarak tanımlanabilir. Fizibilite raporu önerilen projenin maliyeti ve yatırımcının beklediği getiri projeksiyonlarını da içermektedir.

Gayrimenkul projeleri geliştirme, alanında uzman farklı meslek gruplarının birlikte çalışması gereken profesyonel bir uzmanlık alanıdır. Gayrimenkul geliştirme projeleri

çok paydaşlı bir yatırım projesidir. Arazi veya arsa sahibi, yasal mevzuat, yerel yönetim otoritesi, geliştirme ekibi, müteahhitler, mimarlar, mühendisler, finansal kuruluşlar, kullanıcıları bir araya getiren çok paydaşlı bir süreçten oluşmaktadır. Gayrimenkul projesi geliştirme kavramı çok yönlü bir kavram olup, yatırım yapılması planlanan bölgeyi yeniden şekillendiren, kente yapısal ve uzun vadeli bir müdahale olup, aynı zamanda siyasi, ekonomik, sosyolojik, hukuki, coğrafi de bir süreçtir. Hızlı gelişen teknolojinin yenedünya düzeni oluşturduğu son yıllarda tüketici istek ve talepleri de artık eskisi gibi olmamakta, hızlı değişim göstermektedir. Teknolojinin ilerlemesi ile gözlemlenebilir hayatlar yarattığı dünya sisteminde kişiler tüm yeni gelişmelerden anında haberdar olabilmektedir. Tüketici talepleri ve yeni dünya eğilimleri yanı sıra yine teknoloji odaklı sektördeki yenilikler, buluşlar, finansal, sosyolojik, çevresel, toplumsal etmenler, yatırımcıları geliştirilen gayrimenkul projesinin gelecekteki gelirini daha kapsamlı analiz etmeye itmektedir.

Gayrimenkul projesi geliştirme en nihayetinde bir yatırım işidir. Yatırımcılar tüm risklerinde detaylı ele alındığı ön fizibiliteler ile yatırım kararı alıp almayacaklarına karar vermek zorundadır. Yüksek teknolojik gelişmeler ve hızlı bilgi akışı her sektör gibi gayrimenkul sektörünü de temelden etkilemiş ve artık gayrimenkul projesi geliştirmenin profesyonel bir iş olduğu, bu işin uzman kişilerce geliştirme şirketlerince ön analizler yapılarak değerlendirilmesinin artık bir zorunluluk olduğu bilinmektedir. Çünkü gayrimenkul projesi geliştirme uzun soluklu, çevreyi şekillendiren ve yüksek yatırım sermayesine ihtiyaç duyan bir eylemdir. Gayrimenkul proje geliştirme süreci, yenilikçi, fark yaratacak yenilikçi bir fikrin bulunmasıyla başlar. Toprak, emek, sermaye, yönetim ve girişimcilik faktörleri bu fikri gerçeğe dönüştürecek araçlardır. Gayrimenkul geliştirme sürecinin başarılı yönetimi, süreçteki katılımcıların etkinliğine, geliştirme metodolojisinin uygunluğuna ve geliştiricinin problem çözme becerisine bağlıdır. Gelişim süreci işletme, yönetim, finans, politika, enflasyon, likidite, faiz oranları vb.'yi içerir. Bununla ilişkili çeşitli riskler vardır (Özazman 2019).

Geliştirici ise geliştirme sürecinin tüm aşamalarını koordine eden, kendi yetenekleri ve sermayesi ile en iyi konsept proje fikrini yakalayan ve hayata geçmesini sağlayan, başından sonuna tüm süreci yöneten, sürecin içerdiği tüm riskleri üstlenen kişidir.

Gayrimenkul geliştirme süreci içerisindeki tüm paydaşları sırasıyla bir araya getiren ve yöneten kişidir. Geliştirici geliştirme sürecinin üç temel unsuru olan arazi, konsept fikri ve sermayeden sadece birine sahip olabileceği gibi hepsini de sağlıyor olabilir. Her üç unsurunda geliştircide var olması ona oldukça kolaylık sağlamaktadır. Geliştirici, bu süreçte alanında uzman ve deneyimli gayrimenkul geliştirme profesyonellerinden yardım almalıdır. İlgili tüm veriler ışığında belirlenen konsept ile en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmalıdır. Daha sonra diğer tüm paydaşlar sürece dâhil olarak onay aşamasından işletme dönemi dâhil verimlilik ve risk hesaplamaları yaparak ortak yatırım kararı alınmalıdır. Gayrimenkul geliştirme, insanoğlunun sürekli değişen ihtiyaçlarını karşılamak üzere yapılı veya yapısız çevreye sürekli bir müdahale ve yenilenme eylemi içerir. Yaşam döngüsünün hızlandığı ve sürekli değişime uğradığı güncel ve gelecek dönemlere bakıldığında bu değişimin devam edeceği düşünülmekte ve bu sürecin gayrimenkul geliştirmeyi de yakından etkileyeceği düşünülmektedir.

Projenin uygulanacağı arsa seçimi projenin başarısını doğrudan etkileyen bir faktördür. Her hikâye benzersizdir ve bazı benzersiz özelliklere sahiptir. Bir arsanın veya arazinin edinimini etkileyen birçok faktör vardır. Bu nedenle arazi satın almak öngörülemeyen birçok zorluğu beraberinde getirebilir. Proje alanı strateji çerçevesinde seçilir. Bu stratejinin bir parçası olarak projenin hedefleri, niteliği ve olası lokasyonları belirlenmelidir. Bu strateji genellikle geliştirici tarafından belirlenir. Uygun bir yerin seçilmesi geliştiricinin tercihlerine, risk iştahına ve sermaye miktarına bağlıdır. Pazar araştırması genellikle bölge seçmeden önce yapılır.

Tasarım aşaması aslında sürecin başından itibaren başlayıp belirsizlikler içinde devam eden bir aşamadır. Geliştirici projenin yatırımcılar ve kullanıcılar açısından tercih edilmesini sağlayacak tasarımı önermek zorundadır. Geliştirici yine bu süreçte profesyonellerle, özellikle mimarlarla çalışır. Tasarım kriterlerini belirlemeye çalışır ve ilk yapılan tasarımlar bir taslak niteliğindedir. Proje ilerleyip gerçekleşme aşamasına geldiğinde taslak projeler detaylandırılır. Genel görünüş, yükseklikler, binaların bölümleri, süslemeler gibi şeyler belirlenir. Belirsizlikler ne kadar çabuk giderilirse projenin finansal değerlendirmesi de maliyet hesabı da o kadar gerçekçi olur. Ayrıntılı bir maliyet hesabını bu aşamada çıkarılması sonradan ilave maliyetlerinde zaman

kayıplarının ortaya çıkmasını engeller. Genellikle ilk düşünölen ile süreç sonunda ortaya çıkan proje birbirinden çok farklı olmaktadır. Maliyetli olacak tasarım önerileri projeden ayıklanır, geliştirici tarafından sözleşme ona göre hazırlanır. Parsel, finansman, işgücü ve inşaat malzemesi bulunur ve gerekli planlama izni alınırsa geliştirici projeyi yüklenir. Yöklenme aşamasına gelindiğinde ilk yapılan tasarım ve finansal değerlendirmeler yeniden gözden geçirilir. Çünkü şartlarda bu süre içinde bir değışiklik olmuş olabilir. Geliştirici elindeki bilgilerin geçerliliğinden de proje önerisini gerçekleştirebilir olduğundan emin olmalıdır. Parsel elde edildikten sonra geliştirici maliyetleri en düşük seviyede tutma gayreti içinde olur. Bu aşamaya kadar olan süreçte genellikle maliyet profesyonel hizmetlerden de çalıştırılan kişilere ödenen paralardan kaynaklanır. Bazen geliştiriciler henüz ortada hiçbir izin veya proje önerisi yokken bir arsa ile ya araziyi almayı tercih ederler. Bunun nedeni geliştiricinin ön izinler için vaktinin olmaması parasının olmaması veya potansiyel bir fırsatı kaçırmak istememesi olabilir. Geliştirici hizmet alacağı taraflarla taahhütnameler imzalar, anlaşmalarını yapar. Bu süreçte proje öncesinde geliştiricinin amacı maliyeti en düşük seviyede tutmaktır.

Uygulama geliştirici belli bir parsel de belli binaları belli sürede belli bir maliyetle yapmak üzere taahhütnameler imzaladıktan sonra uygulama sayfasına geçilir. Bu noktadan sonra proje önerisi veya anlaşmalara ilişkin esneklik ortadan kaybolmuştur. Artık amaç projenin belirlenen süre içinde istenen maliyetle ve kalite düzeyi ile tamamlanmasıdır. Tasarım ve inşaat sürecini yönetmek için genellikle bir proje yöneticisi veya koordinatör belirlenir. Bu kişinin amacı ortaya çıkan sorunları yeni gecikmelere ve maliyetleri fırsat vermeden çözmektir. Geliştirici bu esnada üretilecek olan gayrimenkulün satışı konusunda yakından ilgilenir, piyasayı takip eder, gayrimenkullerin satılabilmesi için gerekli girişimlerde bulunur.

Kiralama, yönetim, elden çıkarma sürecin son aşamaları olmasına karşın geliştiricinin başından itibaren hep aklında olması gereken aşamalardır. Geliştiriciler sürecin başında veya ortasında kullanıcıyı garanti altına alabilirler. Geliştirmenin başarısı üretilen gayrimenkullerin istenilen kira değerinde veya fiyatta hesaplanan şekilde bir kullanıcıya verilmesidir. Kiralama veya satış finansal değerlendirme aşamasında düşünölen bir konudur. Bazen geliştirici satış veya kiralama için özel bir şirketi görevlendirebilir.

Genellikle geliştirme süreci tamamlandıktan sonra kullanıcı bulunur, gayrimenkulün kiraya mı verileceği yoksa satılacağını piyasanın durumuna bir geliştiricinin motivasyonuna göre değişir. Bazen bu kararlar yalnızca geliştirici tarafından değil arsa sahibi veya yatırımcı tarafından verilir. Geliştirici ilk tasarım ve finansal değerlendirme aşamasında projenin yatırım değerini dikkatlice hesaplamalıdır. Eğer geliştiricinin amacı projeyi bitirip bir yatırımcı ya satmaksa o zaman projeyi yatırımcıların isteyeceği şekilde ilerletmesi gerekir. İyi bir yer seçimi, ayrıntılı şartname, iyi kiracılar yatırımcının aradığı şeylerdir. Geliştiricinin işi gayrimenkullerin içine kullanıcılar yerleştikten sonra da bitmez. O gayrimenkulün iyi bir şekilde de yönetilmesi gerekir. Nasıl yönetileceği sürecin başında kafa yorulması gereken bir konudur. Eğer yönetim başarılı bir şekilde yapılırsa bu geliştiriciye hatırı sayılır bir şöhret kazandırır. İnşaat bittikten gayrimenkuller satıldıktan sonraki yaşam döngüsüne bakarak bir projenin başarısından veya başarısızlığından söz etmek mümkün olabilir.

3.2 Proje Geliştirme Süreci Aktörleri

Geliştirme sürecinde genellikle arsa sahipleri çok aktif bir rol almazlar. Genellikle arsa sahipleri arsaları için kısa veya orta vadede bir finansal gelir beklentisi içindedirler. Geliştirici, geliştirme sürecinde orkestra şefidir. Arazinin bulunmasından finansmana, danışmanlık almaktan inşaaata kadar tüm süreci yönetir. Geliştirici gerçekleşen gayrimenkul projesinin maliyetinden daha büyük bir gelir elde ederek kar etmeyi hedefler. Elde edilen karın yüksekliği aslında o projenin de başarısının göstergesi olacaktır.

Yatırımcı arazinin elde edilmesi ve inşaat maliyeti için finansal giderleri karşılayan taraf kurum, banka veya sermaye sahipleridir. Finansal yükü karşılayan farklı tür yatırımcıların kısa veya uzun vadeli kar beklentileri olabilir. Uzun vadeli yatırımcılar o gayrimenkulden uzun vadede elde edilecek kira gelirine veya alıp satma gelirine talip olurlar. Geliştiriciler geliştirme maliyetini minimize etmeye ve yatırım karlılığını en yüksek noktaya taşınmaya çalışır. Gerçekleşen projeyi yüksek fiyata en kısa sürede satabilmeyi veya kiralayabilmeyi amaçlar. Gayrimenkulün yer seçimi tasarımı ve hususi özelliklerini bu kapsamda belirlerler. Kamu, kamu yararı açısından en uygun yer seçimini araştırırken özel sektör

kendi projelerine en uygun yer seçimini araştırırlar. Satış fiyatını ve satılabilirliğini arttıracığını inanırlarsa ancak ilave harcamalarla geliştirme maliyetini artırmayı kabul ederler. Yatırımcılar mülkü en az fiyata almaya çalışır. Kira gelirini olabildiğince artırma ya da mülkü aldığından daha yüksek bir fiyata satmaya çalışırlar. Uzun vadede eğer kira gelirini ve mülk fiyatına olumlu katkı sunacaksa ona daha fazla para yatırmayı kabul ederler. Sosyal konut projelerinde kısa veya uzun vadede mülkün fiyatını ve kirayı artırmak mümkün olmadığı için yatırımcılar bu işe girmemektedir. Kullanıcılar yürütmek istedikleri aktiviteyi en iyi şekilde yürütebilecekleri bir gayrimenkulü almayı bunu yaparken de olabildiğince az kullanım maliyeti kira bedeli yakıt aidat gibi ödemek isterler. Bir gayrimenkul geliştirme sürecine kimlerin katıldığını, hangi rolü üstlendiklerini ve niçin bu sürece dahil olduklarını bilmek gerekmektedir. Sürece katılanların beklentileri kısa veya uzun vadeli bir yatırım kârı olabileceği gibi finansal veya işlevsel bir amaç da olabilmektedir.

Geliştirme sürecinde en etkili aktörler yatırımcılar, geliştiriciler ve kullanıcılardır. Bu aktörler bu sürece farklı nedenlerle dahil olurlar. Kısa veya uzun vadeli düşünürler. Finansal veya işlevsel amaçlar güderler. Bir projenin karakteristik ve yer seçimi o projeye dahil olan aktörlerin projedeki ağırlıklı rollerine bağlı olarak maliyet, kazanç, gelir paylaşımına dayalı olarak belirlenir. Bu aktörler arasında güç ilişkileri söz konusudur. Bu güç ilişkilerinde geliştiriciler, yatırımcılar, kullanıcılar, kaynak, sektör, lokasyon, geliştirme sürecinin biçimi, kullanıcıya yönelik eğilimler iç içe geçebilir. Örneğin kendi evini kendi yapmak isteyen birisi kullanıcı, yatırımcı ve geliştirici rolünü üstlenmiş olur. Kendi evine sahip olmak isteyen biri müteahhit ile anlaştığında yatırımcı ve kullanıcı konumuna geçmiş olur. Geliştiriciler genelde bu faaliyetlerin koordinatörü olup, kâğıt üzerindeki fikirleri gerçek taşınmaz niteliğine dönüştürürler. Bu sürecin ana aktörleri yatırımcı, mal sahibi, geliştirici, kullanıcıdır. Amaç, proje konusu gayrimenkullerin değerlerinin artırılması, uygulama sonrası ise yatırılan değerlerin en azından korunmasıdır. Yatırılan değer, gayrimenkul geliştirme kuruluşları açısından vergi sonrası kira veya satış gelirleridir.

Gayrimenkul piyasası, taşınmazın mülkiyeti ve mülkiyete bağlı hak ve faydalarının para gibi diğer varlıklarla değiştirmek isteyen bireylerin var olduğu piyasalardır. 19. yüzyılda

gayrimenkul projeleri yatırımları genellikle devlet tarafından düzenlenmiş, yönetilmiş ve denetlenmiştir. 20. yüzyılda ise devlet yatırımlarının yanı sıra yabancı yatırımcılar ve özel sektör teşviki ile bu sektöre hızla yatırımlar yapılmaya başlanmıştır. Kooperatifler ve bölgesel müteahhitler eliyle yürütülen gayrimenkul projeleri son yıllarda daha komplike ve büyük sermayeli yatırımlara dönüşmüş olup, söz konusu yatırımların ana aktörleri de değişmiştir. Gayrimenkul yatırımları uzun vadeli ve büyük bütçeli yatırımlardır. Dünyada ve Türkiye’de gayrimenkul yatırımları oldukça ilgi görmekte, bireyler ve kuruluşlar gayrimenkul piyasasını yakından takip etmektedir.

Gayrimenkul piyasası aktörleri, alıcılar ve satıcılar, değerleme şirketleri ve uzmanları, emlak komisyoncuları, kiraya veren veya kiralayanlar, bankalar ve finans kuruluşları, proje geliştirici ve uygulayıcıları, yatırımcılar ve kamu kuruluşlarıdır. Kamu kuruluşları yasal ve hukuki düzenleme, planlama, denetleme, yönetme, uygulama yönünde itici güç olarak bu sektörde yer almaktadır. Gayrimenkul projeleri geliştirme sektörü, kamu ve özel sektörün sürekli bir arada ve etkileşimde olduğu bir süreç içermektedir. Kamu sektörü söz konusu yatırımların yasal ve hukuki düzenlemeler, altyapı, ulaşım, planlama düzenlemeleri, gerekli onaylar, izinler ve denetimler kısmını yürütürken özel sektör yatırımcısı kamusal düzenlemelere ve kurallara birebir uymak zorundadır. Her iki paydaş da birbirine paralel ve uyumlu hareket etmelidir. Yerel ve merkezi yönetimler sosyal, çevresel ve ekonomik öngörülere ve kalkınma stratejilerine göre imar planları ve ilgili yasaları geliştirirken, gayrimenkul yatırımcılarının ticari karlarını artırırken yasal, sosyal ve çevresel konulara da dikkat etmeleri gerekmektedir (Karşlı 2014).

Son yıllarda gelişen ve daha karmaşık bir yapıya bürünen gayrimenkul projeleri yatırımları çok büyük sermaye, birikim ve tecrübe gerektirdiğinden Türkiye’de ve dünyada büyük ölçüde özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir. Konsept üretme, geliştirme, dönüştürme, finansman sağlama, yapım inşa ve işletme süreçlerini içeren tüm kısımlar kamu otoritesi teşviki ve desteğiyle özel sektör gayrimenkul geliştirme şirketleri ve yatırımcıları tarafından yapılmaktadır. Kamu yönetiminde ve denetiminde, kamu kaynağı kullanılmadan gerçekleştirilen büyük ölçekli yatırımlar haline gelmekte, ülkenin kalkınması, gelişmesi, istihdam yaratma sürecinde çok önemli bir itici güç olmaktadır. Büyük sermayeli projeler genellikle ortak girişim veya sendikasyon ile

gerçekleştirilmektedir. Ortak girişim, iki veya daha fazla kişi veya kuruluşun belirli bir projeyi üstlenmek üzere bir araya geldiği sınırlı süreli bir ortaklıktır. Proje başlamadan önce tanımlanır ve proje tamamlandıktan sonra biter. Sendikasyon, gayrimenkul projeleri geliştirmek için fonlarını bir araya getiren özel veya kamu kuruluşları arasındaki bir ortaklıktır. Gerçekleştirilen yatırımlar diğer kalkınma planlarını desteklemekte ve büyümeyi hızlandırmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme sürecinde yer alan aktörler yatırımcı şirketler, gayrimenkul proje geliştirme şirketleri, danışmanlar, değerlendirme şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, müteahhitlik şirketleri, bankalar, finansman şirketleri, hukuk ofisleri, mimarlık ofisleri, şehir planlama ofisleri, proje yönetim firmaları olarak sayılabilir. Taşınmaz yatırım piyasası gelir ortaklığı, gayrimenkul yatırım fonu (GYF), GYO, devre mülk, arsa/arazi geliştirme girişimlerini içerir. Türkiye’de gayrimenkul geliştirme sürecinde rol alan aktörler ise önceki yıllarda kooperatifler, kamu ve müteahhitler iken son yıllarda özel inşaat şirketleri, GYO’lar, bank/ finans kuruluşları, kamu kurum ve kuruluşları (belediyeler, TOKİ, Emlak Konut GYO gibi) ile mimar, mühendis, gayrimenkul danışmanı, şehir planı, avukat, işletmeci, finans uzmanı, değerlendirme şirketleri, pazarlama şirketleri, reklam ajansları, tesis yönetim şirketleri olmaktadır. Geliştiriciler ve gayrimenkul yatırımcıları her zaman gelişim ve dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesinde önemli rol oynamış ve sektörün itici gücü olmuş ve kamu kurum ve kuruluşları için ön ayak olmuş, gelişmelere öncülük etmiştir. Kamu kurum ve kuruluşları daha çok sosyal gayrimenkul geliştirme tarafında rol almayı tercih etmiştir. Özel sektörün öncülük ettiği geliştirme projelerinde kamu genellikle düzenleme ve denetleme ayağında yer almaktadır.

3.3 Konsept Proje Geliştirmede Kullanılan Analizler

Gayrimenkul projesi geliştirmeye karar verilen bir arsada ilk iş, yapılaşma koşullarını gösteren imar çapı ve varsa plan notlarının ilgili belediyesinden almaktır. Bu arsaya nasıl bir imar hakkı tanındığının bilinmesi karar verilecek proje konseptinin temelini oluşturur. Konsept geliştirmeye altlık olacak en önemli analizlerden biri pazar analizidir. Pazar analizinde o bölgenin genel bir tanımlaması, araştırması yapılarak bölgenin ve arsanın

tipik özellikleri araştırılır ve arsanın olumlu ve olumsuz özelliklerini içeren swot analizi yapılır. Ayrıca bölgede rekabet analizi de yapılarak rakip projelerin konumu, konsepti, tasarım özellikleri, satış politikaları incelenir, yeni yapılacak kamu ve özel sektör yatırımları da araştırılır. SWOT analizinde bulunan tüm veriler birbiri ile de kıyaslanarak kendi içindeki gücü, zayıf noktaları, fırsatları, risk ve belirsizlikleri tanımlanır ve öncelik sırasına belirlenir. Geliştirme projelerinin temel amacı rekabet gücü yüksek proje yaratmak olduğundan bir diğer önemli unsur da hedef kitlenin belirlenmesidir. Karar verilen hedef kitlenin ihtiyaçları, talepleri, satın alma eğilimleri, gelir seviyeleri iyi analiz edilip bilinmelidir.

Konsept proje geliştirmede öncelikle en etkin ve en iyi kullanım analizi yapılarak en iyi kullanım biçimine karar verilmektedir. En etkin ve en iyi kullanım analizi taşınmaza en yüksek değeri veren kullanım şeklinin belirlenmesidir. Arazi geliştirilmeli mi yoksa mevcut hali ile boş mu bırakılmalıdır veya ne şekilde planlanmalıdır ki en etkin kullanım şekli olmalıdır gibi sorulara cevap aranmaktadır. Üzerinde yapı olan taşınmazlarda, yapı adına da bir karar verilmelidir. Bölgesel, teknik ve yasal analizler, söz konusu yapının yıkılıp yeniden yapılması, güçlendirilmesi, tadilatı, işlev değişikliğine gidilmesi veya mevcut hali ile kullanılması gibi öneriler içermektedir. Taşınmaz üzerindeki yapı eskidikçe bu analiz daha çok önem kazanmaktadır. Çünkü mülkiyet 3 boyutlu iken, gayrimenkul 4 boyutludur; yükseklik, derinlik, yüzey ve zaman. Her mal sahibi elindeki malı en verimli şekilde kullanmak istemektedir. En yüksek değeri veren, çevresel ve bölgesel şartlara uyumlu, fiziksel ve teknik olarak yapılabilir, yasal ve hukuki şartlara uygun, finansal olarak yapılabilir olan en uygun kullanım seçilmeli ve bu tamamen uygulanabilir olmalıdır. Yasal izinler, mülkiyet hakkı, imar hakkı, varsa kısıtlamalar, ilgili kanun ve yönetmelikler, büyük ölçekli imar planları ile belirlenen kullanım biçimi analizi de çok önem arz etmektedir. Amaç en yüksek değeri veren en etkili ve en iyi kullanım biçimine karar vermektir.

Gayrimenkulün değerini, toplumsal eğilimler, sosyal statü, tercihler, ekonomik ve politik koşullar, devlet uygulamaları ve yasal düzenlemeler, çevresel, coğrafi, iklimsel koşullar etkiler. En etkin ve en iyi kullanım kararı alınırken üretilen projenin nihai kullanıcılarının gelir düzeyleri, satın alma güçleri, hedef kitle beğenileri ve beklentileri,

sosyal statü beklentileri, bölgesel trendler çok iyi analiz edilmelidir. İlgi ve merak uyandıran, hızlı satılabilir veya kiralanabilir bir projeye karar verilmelidir. Kişiler projeye ilgi duymalı ve bu projede yer almayı istemelidir. Bu analiz bütün mantıklı ve makul kullanım alternatiflerini içerir. Bu alternatiflerden en yüksek değeri sağlayan kullanım şekline karar verilir. Bu analiz kentsel ve kırsal gayrimenkul kullanım kararlarında, eski eser ve yapı kullanım kararlarında sıklıkla kullanılmaktadır. Konsept projeye karar vermeden önce proje alanı için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmalıdır. Söz konusu analiz yasal, teknik, ekonomik, çevresel, coğrafik, demografik, hukuki, sosyolojik birçok analiz içerir. Yasal ve teknik verinin yanında mekânsal istatistikler de bu süreçte çok önemlidir. Var olan tüm potansiyeller, olumlu ve olumsuz yönler iyi değerlendirilmeli, o arsa için olası en iyi alternatifler oluşturulmalıdır. Oluşturulan alternatiflerinde kendi içinde birbirleri ile olan olumlu ve olumsuz yönleri karşılaştırılmalıdır. Geliştirici pazar analizi ve en etkin ve verimli kullanım analizi sonuçlarını değerlendirerek en olası alternatifin ne olacağına karar verilir ve hedefledikleri konsept proje fikrini oluşturma aşamasına geçilir. Konsept projenin oluşmasında bu verilerden faydalanılır.

3.4 Gayrimenkul Projesi Geliştirmede Konsept Projenin Yeri

Hızlı nüfus artışı ve yapılabılır arazi stoku azaldıkça gayrimenkul projesi geliştirme piyasası daha rekabetçi bir hale gelmektedir. Konsept geliştirme bir çeşit ürün geliştirme işi olduğundan özgün, yenilikçi olması beklenir. Gayrimenkul projelerinde konsept geliştiriciler müşteri talep ve ihtiyaçlarını doğru analiz etmeli, bu ihtiyaçları karşılayan bir konsept geliştirmeli ve müşterileri bu projeye yatırım yapmaya ikna etmelidir. Bir gayrimenkul projesi belirlenmiş bir ana tema yani konseptle şekillenir. Konsept her projenin ana çatısını oluşturan en temel unsurdur. Gayrimenkul projelerin konseptlerine örnek olarak, yeşil binalar, akıllı binalar, çocuk dostu binalar, sosyal aktiviteli binalar, erişilebilirlik temelli binalar verilebilir.

Bir gayrimenkul projesi yatırımı yapılması planlandığında öncelikle bu projenin yapılacağı arsada nasıl bir konsept geliştirilmesine gerek olduğuna karar verilmelidir. Bu yeni bir yapı olabileceği gibi mevcut bir yapının renovasyonu da olabilir. Konsept proje

projenin ana teması olduğundan baştan sona projede etkisi görülen bir olgudur. Konsept belirlenirken bölgesel, çevresel, iklimsel, sosyolojik araştırmalar, mekânsal istatistikler yapılmalı, rekabet analizi, hedef kitle analizi, pazar analizi yapılmalıdır. Konsept proje oluştururken en önemli şey yaratıcı ve ilgi çekici, özgün bir ana fikir ortaya koyabilmektir. Pazar analizinde gayrimenkul yatırım projesinin bulunduğu veya bulunacağı pazarın mevcut ve gelecek verileri, sorunları, eksik noktaları, varsa olumlu yönleri, işleyişi, pazarın büyüme potansiyeli, rakip proje analizleri, rakiplerin pazardaki gücü, pazarın proje ürününe göstereceği olası tepki, olası riskleri önceden belirlemek için gerekli veri ve bilgilerin toplanıp analiz edilmesidir. Böylesi bir projeye talebin ne yönde olabileceğinin analizi için de talep tahmini analizi de yapılmalıdır. Bu analiz sonucunda girilmesi planlanan pazara beklentilerine, eksik noktalardan doğan ihtiyaçlara göre bir konsept geliştirilmelidir.

Hedef kitle belirlenirken o bölgedeki nüfus verileri, demografik ve sosyolojik yapı, gelir seviyesi, alım gücü, harcama eğilimleri, yaş ortalaması, aile yapısı, eğitim durumu, dini inanışlar dikkate alınarak bir analiz yapılır. Gayrimenkul piyasasında müşteri davranışları analizi, gelir seviyesi ve harcama analizinde ekonomik tercihlerinin ne yönde olduğu, aldıkları bir gayrimenkulün ne kadarını öz kaynak ne kadarını kredi ile karşıladıkları bilinmelidir. Projenin yer alacağı bölgede geçerli olan yasalar, yönetmelikler, planlar, hukuki düzenlemeler incelenmelidir. Çevresel, iklimsel, doğa olayları verileri incelenmelidir. Tüm bu veriler ışığında, geliştiricinin kendi yeteneği doğrultusunda bir konsept fikri oluşmaktadır. İşte bu en özgün, en yaratıcı, proje geliştirmenin en kritik aşamasıdır. İyi yakalanmış bir konsept proje fikri projenin başından sonuna kadar en çok başarısını etkileyen faktör olacaktır. Konsept proje işin yapım aşamasından inşa faaliyetinin bitmesi hatta işletme döneminde de yapının ömrü boyunca o yapı ile yaşayacak ve var olacak bir unsurdur.

3.5 Konsept Proje Geliştirmenin Sosyal Etkileri

Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin teknik yönünün yanı sıra sosyal yönü de incelenmelidir. Bir gayrimenkul projesi için esas alınacak konsept projeye karar verilirken yapılması planlanan arsa/arazi, bölge çok iyi analiz edilmeli, bölgedeki

sosyolojik ve demografik yapı, tüketici trendleri iyi okunmalı, mekânsal ve pazar analizleri yapılmalıdır. Gayrimenkul projeleri kişiler için bir sosyal statü aracı, prestij imgesi anlamı da taşımaktadır. Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin toplumsal etkilerini de yaşam kalitesi, toplumsal ihtiyaçların kolaylıkla sağlanması, zaman, kaynak ve enerji tasarrufu, sürdürülebilirlik ile ekonomik canlılık ve kalkınma olarak görmek mümkündür. Çevresel ve sosyal etki değerlendirilmesi yapılması çok önemlidir.

Tüketim toplumu normlarında gayrimenkul bir meta haline geliyor ve sosyokültürel bir grubun statüsünün göstergesi olmaktadır. Yüksek yaşam standartları, kontrollü mekân organizasyonu, tüm kontrolün tek elden olması, yoğun güvenlik ve kendileri gibi insanların arasında yaşama isteği, kullanıcıları kapalı sitelere çekmiştir. Kentin çeperinde yer alan bu yeni ve lüks projeler, toplumsal dokuda yaşanan sosyoekonomik değişimlerin mekânsal yansıması olarak ortaya çıkmıştır. Bu yeni tüketici grubu, modern bir yaşam tarzının tüm ihtiyaç ve hizmetlerini kendi tüketim normları dâhilinde elde ederken, aynı sosyokültürel sermayeye ve yaşam tarzına sahip akranlarıyla bir arada yaşama arzusu da duymaktadır. Böylece sosyal, kültürel ve ekonomik bağlarını güçlendirebilecekleri bir yerde olmak; aynı zamanda kendisini üye olarak tanımlayan sosyal çevreden de uzaklaşmaz (Songüler 2019). Konsept geliştirme sürecinde konseptin geliştirildiği hedef kitle, toplumsal ve sosyolojik yapı, kamusal altyapı ve yatırımlar, gelecek hedef kriterleri, insan psikolojisi, güncel trendler ve eğilimler, gelir ve aile yapısı, eğitim durumu gibi birçok sosyal araştırma sonucu verileri bizi doğru konsepte götürecektir. Toplumsal etki, toplum yararı düşünülmeyen hiçbir konsept proje geliştirme başarılı olamayacaktır. Sosyal fayda yönü fazla olan bir konsept daha çabuk kabul görecektir. Gayrimenkul geliştirme, sosyal ve ekonomik kalkınmayı hedefleyen, haklara saygılı, çevresel değerlerden ve doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımı ilkesinden ödün vermeyen ekolojik bir dünya görüşünü dikkate almalıdır. Bu yapılırsa hiçbir kayıp olmaz, fayda olur. Bunun için gayrimenkul geliştirme sürecini destekleyen ve yönlendiren bir yasal yönetim sürecinin kurulması gerekmektedir (Karlı 2014).

3.6 Türkiye’de Gayrimenkul Projesi Geliştirme ve Örnekleri

Türkiye’ye 1950’li ve 1960’lı yıllarda gelen göç dalgasının ardından ortaya çıkan plansız inşaat sorununa çözüm olarak ortaya çıkan 1980’li yılların devasa konut projeleri, Türkiye’nin ilk büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarıydı. Bu dönemde yaratılan olumlu koşullar arasında büyük bir konut stokunun oluşması ve geniş alanların Tapu Dairesi aracılığıyla dağıtılması da vardı. Türkiye’de konut sorunu ve politikasının gelişmesiyle bir anlamda yolunu bulan kalkınma sektörü mekânsal büyümeyi yakalamış aynı zamanda ekonomik olarak da kendini göstermeye başlamıştır (Açıkel 2007). Söz konusu yıllarda çoğunlukla bölgesel iş yapan müteahhitlerin arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi yaparak bir anlaşma yapıp fazla risk almadan küçük ve orta ölçekli bir inşaatı finanse edebiliyor ve inşaat devam ederken veya bittikten sonra satışı tamamlayarak süreci rahatlıkla bitirdiği bilinmektedir. Müteahhit, arsa sahibi ile anlaştıktan sonra ilk iş olarak bir mimar ile anlaşarak, mimarın önderliğinde tüm proje ve ruhsat süreçlerini tamamlayarak inşaat sürecini baştan sona yönetmektedir. Bu geliştirme yöntemi halk dilinde yap-sat olarak bilinmektedir. Yap sat yönteminin ilk uygulamaya başlandığı dönemlerde arsa sahibi ve müşteri büyük oranda kullanışlılık ve kaliteli işçiliği önemsemektedir. Gayrimenkul yatırımlarının risk ve belirsizlikleri oldukça az, yatırım bedelleri düşük olmaktadır. Pazarlamaya çoğunlukla gerek bile kalmadan yakın çevrede satış süreci tamamlanmaktadır. Büyük ölçekli yatırımlar çoğunlukla kamu tarafından gerçekleştirilmektedir.

Türkiye’de 1996 yılında gayrimenkul sektörüne GYO girmiştir. Bu şirketler kurumsal firmalarla ortak projeler geliştirerek, gayrimenkul güvence altına alarak ve finansal piyasalarda nakit akışı sağlayarak inşaat sektörüne katılmaya başlamışlardır. GYO’lar Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) denetiminde, % 49’u halka açık bir yapıya sahip olup, tüm faaliyetleri periyodik olarak incelenerek raporlanmakta ve profesyoneller tarafından, alanında uzman kişiler tarafından yönetilmektedir. Gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin kurumsallaşmasında ve ikincil piyasalarında GYO’lar çok önemli bir rol oynamaya başlamıştır. Türkiye’de son yıllarda GSYH yaşanan artış ve büyüme vatandaşlarda refah düzeyini artırmıştır. Bu refah düzeyi herkeste eşit oranda olmasa da nüfusun bir kısmında gelir seviyesinde önemli derecede yükseliş göstergesidir. Gelir seviyesindeki artış ise

bireylerin yaşamsal ve toplumsal beklentilerini, ihtiyaçlarını çeşitlendirmekte ve artırmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul gelişimi ham araziden arsaya dönüşüm, mevcut arazi üzerine yeni bir gayrimenkul projesi yapılması veya mevcut bir binanın yenilenmesi, fonksiyonel değişiklik ve kentsel dönüşüm uygulamaları şeklinde gerçekleşmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul projeleri geliştirme işi son yıllarda hızlı bir ivme göstermiştir. Özellikle ana faaliyet kolu inşaat ve taahhüt işleri olan şirketler, bu işlerden elde ettikleri kazançlarla arsa yatırımlarına ve arsa geliştirme işlerine yönelerek yap-sat konut, kat karşılığı inşaat yapımı veya kira geliri elde edebilecekleri ticari gayrimenkul projelerine yönelerek sektörün büyümesine hız kazandırmışlardır. Özellikle kamunun yeni yasal düzenlemeler ile teşvik ettiği, farklı proje finansman yöntemleri de kullanılarak, özellikle Emlak GYO, TOKİ, İller Bankası, Özelleştirme İdaresi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, belediyeler vasıtasıyla yürüttüğü hasılat paylaşımı, arsa geliştirme, proje geliştirme işleri sektöre bir canlılık katmış ve birçok firmaya da bu alanda yatırım teşviki sağlamıştır. Bu da bu sektördeki firmaların büyümesine ve sadece yurtiçinde değil yurtdışında da bu sektörde öncü işler yapmalarına sebep olmuştur. Türkiye’de gayrimenkul proje geliştirme sektöründe kamu ve özel sektör bir arada yer almaktadır. Gayrimenkul projesi geliştirme işi 1980’li yıllarda daha çok kooperatifler ve bölgesel müteahhitler tarafından hayata geçirilirken, 2000’li yıllardan sonra gayrimenkul proje geliştirme şirketleri, değerleme şirketleri, inşaat şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, holdingler, ortak girişimler, hizmet kuruluşları ile kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılmaktadır. Türkiye’de genellikle gayrimenkul projelerinde konsept geliştirme işleri yabancı şirketlerce yapılmaktadır. Büyük yatırımcılar bu şirketlerin kapılarını çalmaktadır. Örneğin Colliers, Morgan Bank, Global Commercial Real Estate Services (CBRE), Japonya International Cooperation Agency (JICA) gibi şirketler gayrimenkul ve altyapı projelerinin geliştirilmesi işinde araştırma ve danışmanlık işlerini gerçekleştirmektedir. Bu gelecekte daha da çok önem kazanacak bir uzmanlık dalıdır. Bu kadar büyük bütçeler ve risklerle bir yatırım projesine başlamadan önce nitelikli bir araştırma ve analiz yapılması neredeyse artık bir zorunluluktur. Türkiye’de gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmek hala bir uzmanlık alanı gibi görülmemekte genellikle siyasi, politik kararlarla gerçekleşmektedir (Tanrıvermiş 2020).

İstanbul ili Karaköy ilçesinde yer alan ihale bedeli 1,7 milyar dolar olan proje, İstanbul'da 1,2 km sahil şeridinde sahip olup, kruvaziyer gemilerini ağırlayacak, yılda 25 milyon turist ağırlaması hedeflenen dünya standartlarında kruvaziyer limanı konseptinde tasarlanmıştır. İki büyük holding yatırımcısının ortak yatırımını üstlendiği proje için 6 banka ile finansman anlaşması imzalanmıştır. Ana konsepti Türkiye'nin dünyaya denizden açılan kapısı olmasıdır. Alanın geliştirme ve işletmesi Galataport İstanbul Liman İşletmeciliği ve Yatırımları A.Ş. tarafından yapılmıştır. Söz konusu projede kruvaziyer terminalinin yanı sıra kültür sanat etkinlikleri, lüks otel kompleksi, dünya ve yerel mutfak örneklerinin bulunduğu restoranlar ve ticari üniteler yer almaktadır. Yerel halkın ve turistlerin de bu projeye yoğun ilgisi beklenmektedir (Şekil 3.1) (Anonim 2019).



Şekil 3.1 Galataport projesi genel görünümü (Anonim 2021a)

Galataport, gelecek kruvaziyer gemilerini ana liman olarak ve transit seferler için de ağırlayacaktır. Yolcuların yer altında 29.000 m²'lik terminal binasında karşılanacağı, gümrüklü ve gümrüksüz alanların değişken şekilde ayrılabilirdiği şekilde inşa edilmiştir. Limana gemi yanaşmadığı zamanlarda gümrüklü ve güvenlik International Ship and Port Facility Security (ISPS) alanını birbirinden ayıracak olan özel bir kapak sistemi vasıtasıyla zemin üstü alanın tamamı, vatandaşlar tarafından kullanılabilir. Projede yer alan 30.000 m²'lik peyzaj alanında ve 2.300 araçlık kapalı otopark alanı da bölgenin park sorununun çözümüne önemli bir katkıda bulunacaktır. Projenin Türkiye'nin turizm gelirine ve istihdamına önemli katkı sağlayacağına inanılmaktadır.

İstanbul'un simgelerinden biri haline gelen, 1940 yılında inşa edilen ve 2002 yılında kültür varlığı olarak tescil edilen tarihi Karaköy Yolcu Salonu, Galataport projesi kapsamında yıkılırken, proje tamamlanarak faaliyete geçmiştir (Anonim 2019).

Ankara ili Kızılay mevkiinde 1940'lı yıllarda devlet çalışanları için Emlak Bank tarafından yapılan Türkiye'nin ilk toplu konut uygulaması olan Saraçoğlu Mahallesi konut kompleksi yenilemesi ve dönüşümü farklı kesimlerde oldukça tartışma yaratmıştır. Söz konusu bölge Ankara'nın tarihi izlerini bulabildiğin, kentsel sit alanı olan, tescilli ağaç ve evlerin yer aldığı, kent hafızası için önemli bir imgeye sahip, şehrin merkezinde, eski mahalle kültürünün yaşandığı, nostaljik dar sokakların olduğu, birçok kişinin anılarını barındıran ancak uzunca bir süredir konutların boşaltılarak atıl bırakıldığı ve şehrin merkezinde çöküntü alanı haline gelmiş bir alandır. Alman mimar Paul Bonatz tarafından tasarlanan mahalle yaklaşık 120.000 m² arsa üzerine kuruludur. Proje kapsamında, her biri farklı tip ve yükseklikte inşa edilmiş olan toplam 75 adet apartman ve 642 adet konutun yanı sıra 435 adet de lojman bulunmaktadır. Emlâk ve Eytam Bankası tarafından finanse edilen inşaatın temeli 29 Ekim 1944 tarihinde atılmış olup, 1946 tarihinde tamamlanarak kullanılmaya başlanmıştır. Projede konutun yanı sıra okullar, kütüphaneler, kamu binaları, dinlenme tesisleri ve oyun alanları yer almaktadır (Şekil 3.2) (Anonim 2020c).



Şekil 3.2 Saraçoğlu Mahallesi genel görünüm (Anonim 2020a)

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Şaraçoğlu’nu koruma, yenileme ve yaşatma projesi başlığıyla hayata geçirilen projenin en önemli özelliği Ankara’nın en merkezi lokasyonunda sosyal alanları ve yenilenen fonksiyonlarla yeni bir çekim merkezi oluşturmayı hedeflemesidir. İnşaat çalışmaları 2016 yılında başlayan projeden bir cephe örneği görülen (Şekil 3.3) mevcut tescilli yapıların korunacağı, yenileneceği bir çalışma başlatılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından inşaatı yapılan bu yenileme ve dönüşüm projesinin fonksiyonlarının aslına uygun olarak mı gerçekleştirilmesi gerektiği yoksa güncel ihtiyaçlara göre yeni bir işlev kazandırılarak mı yapılması gerektiği kamuoyunda oldukça ciddi tartışmalara konu olmuştur.



Şekil 3.3 Saraçoğlu Mahallesi konut cephe görüntüsü (Anonim 2020a)

Projenin en çok eleştirilen yönü yenileme projesinin mahallenin özgün değerlerini, kültürel birikimini, yaşam kültürünü, anı değerini bir bütün olarak ele almadığı, yenileme projesinde mevcut yapılarda işlev değişikliğine gidildiği, yapıların özgün tipolojisinin değiştirildiği, mahalleye konut, ticaret, turizm işlevlerinin getirilerek özgün tasarımından, konseptinden uzaklaştırıldığı iddiası olmuştur. Cumhuriyet dönemine ait simge değeri ve kültürel varlığı olan Saraçoğlu Mahallesi yenileme projesinin özgün değerleri ve kültürel birikim ile mevcut hali ile korunması, özgün tipolojisi bozulmadan restorasyon ve

yenileme yapılmasının kent hafızası adına daha doğru bir çözüm olacağı iddiaları kamuoyunda çok tartışılmıştır (Anonim 2020d).

Mevcut halinde toplam 44 bloktan oluşan 437 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yenileme projesinde tescilli 44 bloğun tamamı korunarak, yeni projede 120 konut, 92 ticaret, 212 ofis ve otel fonksiyonu olacak şekilde 429 bağımsız bölüm oluşturulmaktadır. Şehrin merkezindeki yeşil dokunun da korunacağı, şehrin merkezinde nefes alacak geniş yeşil alanlar oluşturulacağı, şehir merkezinde doğa ile iç içe olma imkânı sağlanmaktadır. Dere ıslahı, gölet ve rekreasyon alanı, kültür sanat etkinliklerinin yapılabileceği mekânlar yapılarak şehir merkezinin canlandırılması, 24 saat yaşayan bir yer olması hedeflenmektedir. Bölgede görülen otopark sorunu da bu yenileme projesinde zemin altında yer alan kapalı otopark projesi ile giderilmeye çalışılmaktadır (Şekil 3.4) (Anonim 2023a).



Şekil 3.4 Yenileme projesi genel görünüm (Anonim 2023a)

Sağlıklaştırma kentsel dönüşüm yöntemlerinden biridir ve kullanım özelliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarının daha üstün nitelikli standartlara uygun biçime dönüştürülmesi sürecini kapsamaktadır. Yeniden geliştirme ya da yeniden canlandırma olarak da isimlendirilebilmektedir. Bu kavram özellikle tarihi kent merkezlerinde bulunan

ve canlılığını kaybederek fiziksel ve ekonomik olarak çöküntü yaşayan eski yerleşim alanlarının, alınacak toplumsal ve ekonomik önlemlerle eski işlevselliğine kavuşturulması amaçlanmaktadır (Keleş vd. 2022). Son yıllarda en sık rastlanan ve ihtiyaç duyulan işlemlerden olan sağlıklılaştırma özellikle eski kent merkezlerinde uygulanmaktadır. Eski işlevini yitirmiş birçok alan veya yapılar ekonomiye kazandırılmak üzere yeni bir işleve dönüştürülmeye ihtiyaç duymaktadır. Halkın ilgisini yeniden bu bölgelere çekebilmek için güncel müşteri ihtiyaçlarına uygun ve beklentilere cevap verebilen bir proje konseptiyle yaşama katılması en doğru seçenek olmaktadır. Yeniden geliştirilen konsept proje halkın ihtiyaçlarına cevap veren ve yoğun ilgi görebilecek şekilde geliştirilmelidir (Şekil 3.5).



Şekil 3.5 Yenileme projesi sokak görüntüsü (Anonim 2023a)

Merkez Ankara, Ankara'nın Yenimahalle ilçesinde geliştirilen, 124.000 m²'lik arsa üzerine kurulan, yatırım bedeli 4,2 milyar TL olan Türkiye'nin tek parselde inşa edilen en büyük karma gayrimenkul projesidir. Dinamik ve enerjik bir yeni merkez oluşturma konseptine sahip bu proje 3230 bağımsız bölümden oluşmakta ve projede konut, alışveriş merkezi, otel ve ticari üniteler yer almaktadır. Projede 1.425 konut, 1.302 ofis, 150 mağazadan oluşan 600 m²'lik alışveriş caddesi yer de bulunmaktadır. Proje toplam 1.217.000 m² toplam inşaat alanına sahiptir. Mimari projesi Kohn Pedersen Fox (KPF), Alışveriş Merkezi (AVM) konsept projesi, Development Design Group (DDG) Baltimore

tarafından yapılan, arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olan bu projenin konsepti kent merkezine çağdaş bir yorum olarak ortaya çıkmaktadır. Projenin kültür ve sanat etkinliklerine ev sahipliği yapması planlanmaktadır. Projenin merkezi konumu sayesinde şehir merkezinde bir çekim merkezi olması hedeflenmekte, şehir merkezine yeniden bir canlılık katması beklenmektedir (Şekil 3.6) (Anonim 2020b).



Şekil 3.6 Merkez Ankara projesi vaziyet yerleşimi (Anonim 2020b)

Ankara İlının eski yapılaşmasının hakim olduğu, yol, trafik yükü ve altyapı uygulamaları eski imar hakları çerçevesinde yapılan bir bölgede, oldukça yoğun bir inşaat emsalini içermesi bu projeye dair olumsuz bir durumdur. Hemen yakınına yapılan millet bahçesinin adeta bu projenin bir eki, sanki bu projeye ait bir yeşil alan kullanımı gibi tanımlandığı görülmektedir. Projenin içerdiği yoğun yapılaşma emsali ve şehrin merkezine getireceği nüfus ve trafik yükü, projenin en olumsuz yönü olarak görülürken, bu olumsuz etkiler millet bahçesi konseptiyle hafifletilmeye çalışılmaktadır. 1.7 milyon m²'lik millet bahçesine doğrudan erişimle kullanılabilir yeşil alanla direk temas sağlamakta, yaşam ve çalışma alanlarının bir arada olması sebebiyle şehir merkezindeki konumu ile ulaşım ve zaman tasarrufu iddiası proje konseptinde yer almaktadır (Şekil 3.7).



Şekil 3.7 Merkez Ankara projesi genel görünümü (Anonim 2020b)

Uzun zamandan bu yana Ankara ili çeperlerinde yoğunlaşan yeni gayrimenkul projelerinden sonra ilk defa şehrin merkezinde böylesine yoğun ve karma bir proje tasarlanarak hayata geçirilmektedir. Şehir merkezinde bu denli yoğunlukta bir gayrimenkul projesinin mevcut trafik durumu ve yol ağları, şehrin altyapısı göz önüne alındığında, kent yaşamında o bölgede bir yük oluşturacağı düşünülmektedir. Diğer taraftan da söz konusu projenin yavaş yavaş dış çeperlere çekilen şehir yaşantısına karşı şehir merkezinde bir alternatif yaratması, şehir merkezine bir canlılık katması, konumu itibariyle merkezi bir yerde olması, birçok ihtiyaca cevap verebilecek fonksiyonların aynı projede yer alıyor olması olumlu yönlerindendir (Şekil 3.8).



Şekil 3.8 Merkez Ankara projesi genel görünüm (Anonim 2020b)

Narven Termal Kasaba Bolu İlinde Bolu’lu iş adamları tarafından finanse edilen, projesi Mimar Tuncay Çavdar tarafından geliştirilmiş, sağlık kasabası konseptine sahip, doğa ile uyumlu, doğayla iç içe, dağ eteklerinde konumlandırılmış 450.000 m²’lik bir alanda hayata geçirilmiştir. Proje alanı; Bolu dağ eteklerinde, ormanlık alan ile çevrili, çevresi yapılaşmamış ve il merkezinin dışında bulunmaktadır. Projenin merkezinde sosyal alanlar, çevresinde de konut yapıları bulunmaktadır. Konut yapıları ile sosyal alanlar birbiri ile bağlantılıdır (Şekil 3.9).



Şekil 3.9 Narven Termal Kasaba vaziyet planı (Anonim 2021b)

Projede büyük termal havuzlar, eğlence havuzları, güzellik merkezi, market, çocuk oyun alanları, farklı çeşitlikte kafe ve restoranlar, dükkânlar bulunmakta 5 yıldızlı bir otel konseptinde hizmet vermektedir. Narven termal kasabada farklı büyüklükte ve çeşitte daire tipleri oluşturulmuş olup, projede 1+1, 2+1 ve 3+1 konutlar olduğu gibi, bağımsız villa tipi konutlara da yer verilmiştir. Proje; 1250 adet daire, 150 rezidans daire ve 230 kişilik bir otel odasından oluşmaktadır (Şekil 3.10). Bu projenin en önemli özelliği, bir haftalık kullanım ön görülen konutları satın alan kişilere bir haftaya karşılık 1/52 oranında hisseli kat mülkiyeti konut tapusu verilmesidir. İsteyen birden fazla dönemde satın alabilmektedir. Hisseli gayrimenkul tapusuna sahip kişiler hisselerini istedikleri zaman satabilmekte veya kiralayabilmektedir. Bu da bu satışı bir gayrimenkul yatırımına da

dönüştürmektedir. Projenin en ilgi çekici özelliği, 5 yıldızlı termal tatil imkânı sunmasının yanı sıra yatırım fırsatı da sunmasıdır. Size ait kullanım hakkı malikin başvurusu halinde işletme firması tarafından üçüncü şahıslara kiraya da verilerek gelir elde edilebilmektedir. Size ait kullanım dönemi bir başkasına kiraya veya istenilen birinin kullanımına verilebilmekte ve başka bir dönemle değiştirebilmektedir (Anonim 2021b).



Şekil 3.10 Narven Termal Kasaba konut görünümü (Anonim 2021b)

Hissedarlardan genel bakım onarım için yıllık aidatlar alınmaktadır. Konutlarda kişilerin ihtiyacı olan her şey bulunmakta olup, kişilerin sadece özel eşyalarını getirmesi yeterli olmaktadır. Oldukça geniş bir yeşil alana sahip tesis yılın 12 ayı hizmet vermektedir. Proje 2015 yılında ilk etabıyla hayata geçmiş bulunmakta ve oldukça yoğun bir ilgi görmüş ve satışlar kısa sürede tamamlanmıştır. Görülen bu yoğun ilgi sonrası projenin 2. etabına başlanmıştır. Kullanıcılar tarafından memnuniyet oranları oldukça yüksek ve yatırımcısına yatırım bedeli yönünden kazanç sağlamaktadır (Anonim 2021c).

The Land of Legends Antalya ili Belek ilçesinde 639.000 m²'lik alanda yer alan, otel konseptine farklı bir bakış açısı getiren, Rixos oteller zincirinin 4 milyar TL'lik yatırımla gerçekleştirdiği, çocuk eğlence oteli konseptli dünyanın ilk tema parkına sahip otel projesidir. Konsept proje geliştirmesi Birleşik Arap Emirlikleri merkezli bir gayrimenkul şirketi olan Emaar Gayrimenkul Public Joint Stock Company (PJSC) tarafından

yapılmıştır. Çocuklara özel tasarlanmış Türkiye’de ilk oteldir. Çocukların yanı sıra tüm aktiviteleri ile yetişkinlere de sıra dışı bir eğlence deneyimi sunmaktadır. Otel mimarisi ve iç tasarımında çocukların ilgisini çekebilecek çizgi film karakterine yer verilmiş, oldukça renkli tefrişler tercih edilmiştir (Şekil 3.11). Farklı tasarımlara sahip oda tipleri ile her bir çocuğun gönlünü fethedecek, hayal dünyasını gerçeğe dönüştürecek seçenekler sunmaktadır (Anonim 2021f).



Şekil 3.11 Otel odası görüntüsü (Anonim 2021d)

Büyük su parkları, çocuklar ve yetişkin misafirler için eğlenceli vakit geçirebilmelerini sağlamaktadır. Otel müşterileri hariç günlük kullanıma da açık olan tema parkı günlük on binlerce ziyaretçiyi ağırlamaktadır. Yeni nesil eğlence konseptiyle gerçekleştirilen bu yatırım dünyada oldukça ses getirmiş, farklı konseptiyle ilgi çekmeyi başarmıştır. Gayrimenkulün mimarisi ile eğlence dünyasının ünlü sanat yönetmeni Franco Dragone tarafından tasarlanan eğlence parkı oldukça ilgi görmektedir (Şekil 3.12) (Anonim 2021e). Havuzlu tema parkı yatırımının Antalya bölgesinde gerçekleştirilmesi iklimsel ve çevresel durumun dikkate alınması, Akdeniz bölgesinin turizmde olan tanınırlığı, yoğun turist popülasyonu ve yılın uzunca bir süresi işletmeye açık olabilmesi sebebiyle tercih edildiği anlaşılmaktadır. Tema parkı, otel konseptiyle entegre edilmiş ve günübirlik dış kullanıma açık olmasıyla işletme yönü güçlendirilmiş, çocuklar ve eğlence odaklı otel konseptiyle turizm sektöründe ilgi çeken bir proje olmayı başarmıştır.



Şekil 3.12 Tema parkı genel görünümü (Anonim 2021e)

3.7 Dünyada Gayrimenkul Projesi Geliştirme ve Örnekleri

Dünyada gayrimenkul geliştirme ve yönetimi çok farklı uzmanlık dallarına ayrılmıştır. Dünyanın en saygın değerlendirme kuruluşlarından RICS'e göre tanımlanmış birçok uzmanlık dallarından biri olan “planning and development” proje geliştirme uzmanlığıdır (Anonim 2022a). Planlama ve geliştirme uzmanlık grubu özel ve kamu sektörlerinin plan, proje, gelişme ve uygulamasına yönelik araştırma, danışmanlık ve tavsiye yapan profesyonellerdir. Proje yönetimi uzmanlık grubu inşaat ve gayrimenkul projelerinde bütün yönetim işlerine yönelik araştırma, uygulama ve danışmanlık işlerini yapan profesyonellerdir. RICS uzmanlıklarından en çok dikkat çeken branşlar proje geliştirme, proje yönetimi ve danışmanlık konuları olmaktadır. Gayrimenkul yönetiminde Dünyada kullanılan bir diğer yaygın uygulama Property Management Company (PMC)' lerin Property Management Agreements (PMA) ile mülk sahibi adına varlık yönetimini gerçekleştirmeleridir. PMC, gayrimenkul sahipleri adına mülk yönetimi hizmetleri sunmaktadır. Bu hizmetler arasında kiracı yönetimi, kira tahsili, bakım ve onarım işleri, mülkün pazarlanması ve değerlendirilmesi gibi görevler bulunur. PMC' ler genellikle profesyonel gayrimenkul yönetimi konusunda uzmanlaşmış ve müşterilerine mülklerinin değerini artırmaya yönelik çeşitli hizmetler sunmaktadır (Anonim 2016b).

PMA bir gayrimenkul yönetim anlaşması olup, bu anlaşma, bir gayrimenkul sahibi ile gayrimenkul yöneticisi veya yönetim şirketi arasında imzalanan sözleşmedir. Bu sözleşme, gayrimenkulün kiralanması, bakımı, kiracı ilişkileri yönetimi, mülkün değerlendirilmesi gibi konuları düzenlemektedir. Gayrimenkul sahibi ile yönetici arasındaki hak ve sorumlulukları belirler ve genellikle mülkün etkin yönetimini sağlamak amacıyla yapılmaktadır (Anonim 2016b).

Küresel anlamda bir adalet anlayışının göz ardı edildiği, çevresel kaynakların dengesizce tüketildiği, zengin fakir ülkeler ayrımının derinleştiği, iklim krizi ile yoğun kuraklık ve açlık tehlikesinin baş gösterdiği bir zaman diliminde olduğumuz unutulmamalıdır (Keleş vd. 2022). Sürdürülebilir kalkınmanın gün geçtikçe daha da önem kazandığı son yıllarda etkin arazi ve kaynak yönetimi oldukça önemlidir. Gayrimenkul projesi geliştirirken sadece yapı ve doğal çevrenin fiziksel yönleriyle değil, aynı zamanda sosyal, ekonomik ve çevresel yönlerine de müdahale etmiş olmalıyız. Bu nedenle planlama ve geliştirme uzmanlığının pratiklik ile birleşen stratejik bakış açısı, dünyanın sürdürülebilir kalkınma stratejileri açısından da oldukça önemli bir uzmanlık dalıdır. Bu uzmanlığın gerektirdiği yetkinlikleri kazanan kişi RICS kuruluşu tarafından yeminli üye Chartered Member (MRICS) olarak nitelendirilmektedir. RICS dünyada değerlemede belli bir standart yakalamak, devam ettirip geliştirmek, yüksek standart oluşumunu teşvik edip desteklemek adına değerlendirme uzmanlarının kullanımına yayın ve kitaplar sunmaktadır. Dünyada ayrıca sadece proje geliştirme üzerine yoğunlaşmış şirketler, danışmanlık firmaları da vardır. İlgili yatırımcı ve geliştiriciler bu şirketlere başvurarak profesyonellerinden yapılabilecek konsept proje hakkında destek almaktadırlar.

Almanya'nın en çok güneş ışınlarına maruz kalan bölgelerinden olan Schlierberg bölgesinde bulunan Freiburg kenti uzun yıllardır sürdürülebilir kent konseptinde yapılaşma ve şehircilik ilkelerinin yürütüldüğü bir yerdir. Bu alanda şehir birçok gelişme katetmiş ve birçok çevre ödülüne layık görülmüştür. Mimar Rolf Disch tarafından tasarlanan ve Güneş Gemisi (Sonnenschiff) adı verilen konsept projede çok az enerji tüketen, tükettiğinden çok daha fazla enerji üreten bir gayrimenkul projesi konsepti ön görülmüştür. Konsept projede sürdürülebilir mimari, çevre dostu yaşam ve enerji verimliliği fikirleri ön plana çıkmaktadır. 59 adet konut ve ticari ünitelerden oluşan proje

11.000 m² alan üzerine kuruludur (Şekil 3.13) (Anonim 2022b). Bu konseptte araçlar proje alanının içine alınmamakta, ulaşım sadece yürüyerek ve bisikletle sağlanmaktadır. Otopark yeri ayrılmamış olması da yeşil alan miktarını artırmıştır. Evlerin çatısı güneş ışınlarının en verimli geldiği açığa doğru kırma çatı şeklinde yapılmış, çatıya elektrik üretiminde kullanılan yüksek verimli fotovoltaik paneller monte edilmiştir. Çatı saçakları uzun tutularak gölgelenme imkânı oluşturulmuştur. Sık sık yağmur yağan bölgedeki yağmur suları da toplanarak bahçe sulama ve tuvalet suyu olarak kullanılmaktadır. Söz konusu evlerin ısıtma ve soğutma giderleri ve yaşamsal ihtiyaç duyulan elektrik miktarının üzerinde üretilen elektrik şebekeye satılarak gelir elde edilmektedir. Bu nedenle bu tarz yapılara artı enerji evleri (plus energy houses) denmektedir.



Şekil 3.13 Güneş Gemisi yerleşkesi genel görünümü (Anonim 2022b)

Söz konusu proje hayata geçtikten sonra bu evleri satın alan ve burada yaşayan kişilere yapılan anketlerde memnuniyet oranlarının yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Yaşayanlar, yapıların ve sosyal çevrenin sağlıklı bir yaşam sürmelerine katkı sağladığını düşünmektedir. Söz konusu projedeki gayrimenkullerin fiyatı piyasanın % 15–20 üzerinde olup, çok kısa sürede bu fiyat farkını konsepti gereği telafi ettiği görülmektedir (Anonim 2022b).

Dubai son yıllarda Birleşik Arap Emirlikleri'nin en popüler şehirlerinden ve sınırları zorlayan oldukça iddialı gayrimenkul projelerinin olduğu, dikkat çekici konseptli gayrimenkul projeleri ile dünyanın da yakından izlediği, yoğun turist çeken bir ülkedir. Oldukça sıcak bir iklime sahip Dubai'de geniş sahiller ve deniz bulunmaktadır. Birçok ülkeden turistin deniz tatili için bu ülkeyi tercih ettiğini görmekteyiz. Oldukça güzel bir denizi ve kumsalı olan ve yılın her günü yaz ikliminin olduğu bu ülkede, çevresel koşulları dikkate alan, bu güzellikleri ön plana çıkaran bir konsept konut projesi üretilmiştir. Proje Avrupa'da kurulan ve Dubai'de faaliyet gösteren emlak şirketi Kleindienst tarafından inşa edilmektedir. Evlerin en üst katında küçük bir mutfak, jakuzi ve duş bulunurken orta katta oturma odası, büyük mutfak ve yemek odası bulunmaktadır. Orta katta ayrıca deniz terası bulunmaktadır. Denizin altındaki en alt katta ise ana yatak odası ve duş bulunmaktadır. Evler 160 ile 340 m² arasındadır (Şekil 3.14). Projenin adına yüzen denizatı anlamında olan "The Floating Seahorse" adı verilmiştir (Anonim 2023b).



Şekil 3.14 The Floating Seahorse projesi genel görünümü (Anonim 2023b)

2015 yılında lansmanı yapılan villaların bazılarının satışı proje başlamadan tamamlanmıştır. Proje 2018 yılında tamamlanmıştır. Pandemi öncesi yüzen villaların 5 milyon dolara satışı yapılırken pandemi etkisiyle evlerin değerinde 4 kat artış olmuştur. Bu projede evler denizin üzerinde yüzmekte, bodrum katı tamamen denizin altında kalmaktadır. Projede denizin altında kalan kısmının duvarları çoğunlukla cam kaplı

olduğundan denizin altındaki hayatı yakından izleme fırsatı da vermektedir (Şekil 3.15). Evler sahile 4 km uzaklıkta olduğundan ulaşım özel teknelerle sağlanmaktadır. Öncelikle 60 adet yapılarak ve 1,5 milyon dolara satışa sunulan evler hızlıca alıcı bulmayı başarmıştır. Bu da konseptin ne kadar ilgi çekici bulunduğunun ve başarısının en net göstergesidir (Anonim 2018). Bu proje bölgesel avantajları en iyi şekilde kullanarak klasik konut çözümlerine alternatif yenilikçi bir yaklaşım sunmuştur.



Şekil 3.15 The Floating Seahorse projesi kesiti (Anonim 2018)

Nuh'un Gemisi Projesi'nin ana konsepti kendi kendine yetebilen, sürdürülebilir, doğayla uyumlu ve doğal yaşamı destekleyen suda yüzen şehirdir. Dünyanın 2/3 ünün sularla kaplı olduğu düşünüldüğünde insanlığın sadece karada yaşamasının bir zorunluluk olmadığı, suda da bir yaşam hatta şehir kurgusu olabilir yaklaşımına dayanır. Karasal yaşama bağlı kalmaksızın suda ve açık alanda olmanın da kendine has özelliklerini kullanarak geliştirilmiş bir konseptte sahiptir. Açık alanda rüzgâr enerjisi, güneş enerjisi, su enerjisi yaşamsal döngü için kullanılmaktadır. Bu konsept proje, şehirlerin keşmekeşliğine, doğaya verilen zarar sebebiyle gerçekleşen doğal afetlere de bir eleştirel yaklaşım içermektedir (Şekil 3.16) (Anonim 2012).



Şekil 3.16 Nuh'un Gemisi projesi genel görünüm (Anonim 2012)

Sırbistanlı tasarımcılar Aleksandar Joksimovic, Jelena Nikolic tarafından tasarlanan bu adanın zeminini suda sabitleyen sabitleyici sualtı kabloları olup, oldukça yüksek yapılması planlanan dış çeper duvarları ile açık denizdeki rüzgâr, tsunami, büyük dalgalardan korunabilecektir. Adada zemine yerleştirilen büyük çaplı tribünlerle okyanus akıntısından, güneş ve rüzgâr enerjisi kullanılarak elektrik enerjisi elde edilecektir. Adada besin ihtiyacı kurulacak balık çiftlikleri ve deniz bitkilerinden sağlanacaktır. Bu proje ile su üstünde bir şehir kurgulanmış ancak bu şehir diğerleri gibi doğaya zarar vermeyen tam tersi doğayı ve doğal yaşamı destekleyen, kirlilik yaratmayan, doğayla uyumlu da bir kentsel yaşam tasarlanabileceğine dair bir projedir (Anonim 2012).

Liuzhou Forest City İtalyan mimarlık ofisi Stefano Boeri Architetti tarafından tasarlanan ve konsepti hava kirliliği yaratmayan, doğa dostu şehir olan proje Çin'in Guangxi Bölgesindeki Liuzhou şehri sınırları içinde yer almaktadır. Orman Şehrinin hava kirliliği ile mücadele etmesi öngörülmektedir (Şekil 3.17). 175 hektarlık bir alana sahip bu şehirdeki yapılar tamamen bitkilerle kaplı olacak, sadece elektrikli otomobilleri kullanıldığı, demiryolu hattı ile ana merkez şehirlere bağlantısı olan, yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanıldığı, sürdürülebilir şehir konseptinde olacaktır. Liujiang Nehri boyunca uzanan "Orman Şehri"nde iki okul, bir hastane, apartmanlar ve ofisler yer alacak ve şehrin toplam 30.000 kişiye ev sahipliği yapması planlanmaktadır (Anonim 2017).



Şekil 3.17 Liuzhou Forest City projesi genel görünüm (Anonim 2017)

Liuzhou Forest City, jeotermal enerjinin iç mekân iklimlendirmesi için kullanılacağı ve çatıdaki güneş panelleri ile yenilenebilir enerjinin üretileceği, kendi kendini idame ettirebilen bir kentsel yerleşimin tüm özelliklerine sahiptir. Proje, Çin'deki akut hava kirliliğine çözüm olarak geliştirilmiştir. Binanın cephesi 6.000 m² alan kaplayacak şekilde 23 yerel türden toplam 1.100 ağaç ve 2.500 bitki ile kaplanacak ve bu bitkilerin yılda 25 ton karbondioksit emerek yaklaşık 60 kg oksijen üretmesi beklenmektedir. Söz konusu projede, şehirleşme ve sanayileşme sonucu hava kirliliğinin artması ve yeşil alanların azalmasına eleştirel bir konsept olarak yeni nesil kentsel mimari ve şehirleşme örneği oluşturmak istenmiştir (Anonim 2017).

The Edge Hollanda'nın Amsterdam şehrinde inşa edilmiş PLP Mimarlık tarafından tasarlanmış, 40.000 m²'lik sürdürülebilir konseptli bir ofis binasıdır. Yenilikçi Hollandalı bir geliştiricinin, sürdürülebilirlik, teknoloji ve yenilikçi iddialı bir ofis binası tasarımı talep etmesiyle ortaya çıkan bir yapıdır. Proje konseptinin en vurucu fikri ilham verici bir iş ortamı yaratmaktır. Geleceğe dönük çalışma prensiplerini oluşturmayı hedefleyen, insanların istedikleri yerden, istedikleri zaman ve istedikleri sosyal etkileşim şekliyle çalışma esnekliğine sahip, son teknolojinin kullanıldığı ortamlar yaratmak hedeflenmiştir. Ofis binasında çok çeşitli ruh hallerine göre mekânlar üreten, çok çeşitli teknolojilerden yararlanan ve sosyal etkileşimi yoğunlaştıran mekânlar tasarlanmıştır (Anonim 2024a).

Binadaki teknolojik sistemler yeni çalışma alanı türleri tasarlamak için kullanılmıştır. İnsanlar binanın herhangi bir yerinde çalışabilmekte, özel bir mobil uygulamanın yardımıyla birbirlerini bulabilmekte, sessiz ve boş bir mekân bulabilmekte, o mekânın sıcaklık ve ışık seviyelerini tercihlerine göre ayarlayabilmektedir. Teknoloji ayrıca, kullanıcıların binada nerede çalışırlarsa çalışsınlar, ne kadar enerji kullandıklarını bilmelerini sağlayarak enerji kullanımı farkındalığını arttırmak ve bunu yönetmek için tasarlanmıştır. Bina, sürdürülebilir binaların küresel bir değerlendirmesi olan Bina Araştırma Kuruluşu (BRE) tarafından şimdiye kadar kaydedilen en yüksek puanı aldıktan sonra resmi olarak dünyanın en sürdürülebilir ofis binası olarak tanınmıştır. Proje, yenilikçi akıllı teknolojilerin kullanımı kadar sürdürülebilirliğe bütünsel yaklaşımı açısından da Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Yöntemi (BREEAM) sertifikasyon puanına (% 98,36) ulaşmıştır (Şekil 3.18) (Anonim 2024a).



Şekil 3.18 The Edge binası (Anonim 2024a)

4. KONSEPT PROJE GELİŞTİRMENİN PROJE BAŞARISI VE YATIRIM DEĞERİNE ETKİSİ

Konsept proje geliştirmenin proje başarısı, proje başarısının proje yönetimi ile bağlantısı, yatırım değeri, yatırım değerine etki eden unsurlar, konsept projenin proje başarısı ve yatırım değeri ilişkisi kavramları üzerinde durularak bu kavramların birbiri ile etkileşimi tanımlanmaktadır. Konsept proje ile ilgili yargı kararları analiz edilerek konsept proje geliştirmede karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri getirilerek sürecin iyileşmesine katkı sağlanmaya çalışılmaktadır.

4.1 Proje Başarısı

Proje, çeşitli alanlardaki, önceden planlanıp programlanan, maliyeti hesaplanan, kurum ve kuruluşların üst yönetim birimleri tarafından onaylanan ve görevlendirildiği şekilde yürütölmek üzere kabul edilen bilimsel araştırmalar olarak tanımlanmaktadır. Özel kurum veya devlete ait, kısa vadeli ve uzun vadeli olarak belirli bir programa, makineye veya organizasyona göre inşa edilecek bir yapıyı, tüm yapıyı plan şeklinde gösteren çizim olarak tanımlanmaktadır. Tanım olarak projeler, belirli bir kapsamla sınırlı ve belirli bir süre içinde uygulanan geçici organizasyonlardır. 80’li yıllarda, 20. yüzyılda, bilim adamları projelerin değeriendirilmesinde çoğunlukla zaman, maliyet ve kalite gibi geleneksel kriterleri gözlemlerken, 90’lı yıllarda yazarlar proje başarısının çok boyutlu bir kategori olduğunu gösteren çalışmalar yapmaya başladılar. Çünkü farklı insanların proje başarısını değeriendirmek için farklı yolları bulunmaktadır. Sadece zaman, maliyet ve kaliteyi dikkate alarak, faaliyetleri yukarıda belirtilen üç sınırlamaya odaklanarak yönetmek mümkün olmaktadır. Ayrıca bu parametrelerin nasıl ölçöleceğini bilmekte gerekmektedir (Todorović vd. 2015).

Konsept projeler proje başarısı ve piyasadaki rakiplerinden farklılaşman için ilk baştaki en güçlü stratejik silahı olmaktadır. Proje yöneticileri ise projelerde tam sorumluluk alan yeni stratejik liderlerdir. Bu nedenle proje başarısı şirketin kısa ve uzun vadeli hedefleriyle uyumlu olması gereken stratejik bir tanım olmaktadır. Geleneksel yaklaşımda projeler zaman, bütçe ve performans hedeflerine ulaştıklarında başarılı olarak

tanımlanırken yeni tartışmalarda ise proje başarısı proje verimliliği, müşteri memnuniyeti, işin sürecindeki başarı ve geleceğe hazırlık, sürdürülebilirlik olmak üzere 4 ana başlıkta sorgulanmaktadır. Sürdürülebilirlik çağın en dikkat çeken konu başlıklarından olmaktadır. Gelecek kuşakların haklarının korunmasının yanı sıra bugün yaşayan insanlar arasında adil paylaşımın sağlanması ülküsünü de barındıran; insan, çevre ve canlı haklarına saygılı; yeşil kalkınmayı hedeflerinin başına koyan yeni bir senteze ulaşılması gerekmektedir (Keleş vd 2023). Gayrimenkul projeleri yatırımlarının başarısı şansa bırakılmamalıdır. Proje başarısının temelini pazar ve müşteri odaklı yaklaşım belirlerken müşteri talebi, beklentisi çok iyi bilinmeli ve müşteri odaklı bir proje geliştirme planı yaklaşımı benimsenmiş olmalıdır.

Global dünya düzeninde konsept projelerin giderek daha önem kazandığı bir dönemde proje başarısı tanımı daha detaylı sorgulamayı gerektirmektedir. Konsept geliştirme henüz olmayan bir proje fikrinin bulunması, özgün bir ana tema geliştirme işidir. Gelecekteki talebi öngörebilmek konsept geliştirme uzmanların işi olmaktadır. Gayrimenkul projelerinde konsept geliştirme uzmanlarının işi dikkat çekici yatırım konseptleri üretmektir. Hızla gelişen yapı malzemeleri ve yapım teknolojileri ile kaliteli yapı stoku arttığından artık sadece kaliteli yapı yapmak müşteri için yeterli olmamakta her geçen gün müşteri talepleri değişmektedir. Kentlerde hızla artan nüfus sonucu kent merkezlerinde arsa stoku azaldığından kent çeperlerine yönelim olduğundan müşteriye kent çeperine çekecek konseptler yaratmak önem kazanmaktadır. Bir konsept proje piyasada kendi sektöründe bir fark yaratmak, ilgi çekmek, yenilikçi bir tarz getirmek için geliştirilmektedir. İyi bir konsept proje olmadan gayrimenkul geliştirme şirketleri yapılmış tekrar etmekte ve zamanla piyasada sıradanlaşan, rekabet gücünü kaybetmiş bir hale gelmektedir. Bu nedenle, uzun vadede şirket prestiji, tanınırlığı, etkinliği ve piyasada iz bırakan ve takip edilen bir şirket olması için proje başarısı çok önemli olmaktadır.

Eskiden proje başarısı zaman ve ekonomik kriterlere göre değerlendirilirken artık bu kriterler sorgulanmaktadır. Kimi zaman büyük gecikmeler ve sorunlarla ilerleyen bir proje sonradan çok başarılı bir proje olarak değerlendirilebilmektedir. Buna en çarpıcı örnek Sidney Opera Binası'nın planlanan süreden 3 kat daha fazla sürede ve yine planlanan bütçenin çok üstünde tamamlanmasıdır. Ancak daha sonra görüldü ki belki de

eski kriterlere göre oldukça proje başarısı düşük diye tanımlanması gerek yapı dünyanın konuştuğu ve ülkenin tanınırlığını artıran marka bir yapı olmuştur. Proje başarısı tanımı yapılırken hitap edilen sektöre göre şirketin uyguladığı projenin uzun ve kısa vadeli hedefleri önceden belirlenerek ona göre bir değerlendirme yapılmalıdır. Projelerin başarı performans ölçütleri öncelikle geliştiricinin yüksek yatırım bütçesi ayırması sebebiyle yüksek kar ve büyüme odaklı olarak tasarlanmaktadır. Zaman ve para en etkin kullanılması gereken kaynak olmaktadır. Zamanında ve planlanan bütçe ile tamamlanan proje başarılı kabul edilmektedir. Proje bittikten sonra son kullanıcı olan müşteri memnuniyeti de ölçülüp proje başarısına dahil edilen parametrelerden olmalıdır. “Müşteri bu projede yer almaktan ne kadar memnundur?”, “Vadedilenleri bu proje bulabilmiş midir?”, “Buldu ise beklediği etkiyi yakalamış mıdır?”, “Bu proje sürdürülebilir, gelecek nesillere ve geleceğe de hitap eden bir proje midir?”. Bir gayrimenkul projesi başarısı geliştirici için ayrı, müşteri için ayrı, kullanıcı için ayrı, satıcı için ayrı tanımlanabilmektedir. Her birinin başarı kriteri farklı olmaktadır.

Shenhar, Poli ve Lechler gibi araştırmacıların çalışmaları incelendiğinde bahsedilen iki tür proje arasında bir ayrım önerdikleri görülmektedir. Bu ikili ayrım en genel manada operasyonel olarak yönetilen projeler ve stratejik olarak yönetilen projeler şeklindedir. Operasyonel olarak yönetilen projeler, işi bitirmeye ve zaman ve bütçe hedeflerini karşılamaya odaklanırken, stratejik olarak yönetilen projeler iş sonuçlarına ulaşmaya ve piyasada kazanmaya odaklanmaktadır. Stratejik olarak yönetilen projelerdeki yönetim ekipleri, zamanlarının ve dikkatlerinin büyük bir kısmını uzun vadede iş sonuçlarını iyileştirmeyi amaçlayan faaliyetlere ve kararlara harcamaktadır. Müşteri ihtiyaçları, rekabet avantajı ve gelecekteki pazar başarısı ile ilgilenirler ve ilk plana bağlı kalmak yerine daha iyi iş sonuçları yaratacak ayarlamalar yapmaya devam ederler. Ancak bu tür projeler oldukça nadirdir: birçok proje hala operasyonel bir zihniyetle yönetilmektedir (Aaron vd. 2001). Proje başarısı artık zaman, ekonomi, performans gibi nitel hesaplarla değil son ürünün de değerlendirildiği bir ölçüm şekliyle tanımlanmalıdır. Müşteri memnuniyeti, algısı, etkisi de irdelenmeli, geliştiriciye sağladığı ekonomik fayda, sektörel paydaki yeri, büyüme, rakiplerinden bir adım daha önde olma gibi kriterler de incelenmelidir. Bu artan hız ve rekabetçi ortamda şirketinin geleceği ve gücü için kaçınılmaz olacaktır. Gelecekteki projeler artık geleceğe yön veren,

sektörel politikalar üreten, geleceği tasarlayan, kişilere yön veren en güçlü araçlar olacaktır. Her proje kendine özel başarı kriterleri ile değerlendirilmelidir. Projeler arasında çıkış ana temasına göre oldukça büyük farklılıklar ve beklentiler olması kaçınılmazdır.

Her bir projenin tasarım ana temasına ve hitap ettiği hedef kitleye göre memnuniyet kriterleri değişmektedir. Düşük maliyetli projelerde müşteriler sadece projenin fonksiyonel faydası ile ilgilenirken yüksek teknoloji ve bütçeli projelerde müşteri verdiği paranın karşılığı hissetmek için fonksiyondan ona hissettirdiği duygulara kadar birçok detay sorgulanmaktadır. Bu projeyi hayata geçirecek olan geliştiricinin ise yine projenin zorluk ve karmaşıklık durumuna göre hedeflediği makul bir fayda, kârlılık beklentisi olmaktadır. Düşük bütçeli ve basit tasarımlı projeler için birçok geliştirici talip olurken daha komplike ve büyük bütçeli projelere uzmanlaşmış, tecrübeli geliştiriciler talip olmaktadır. Dördüncü ve en sorumluluk gerektiren ise geleceğe yön vermek, geleceği dikkate alan uzun vadeli hedefleri koymak ve bu hedefleri gerçekleştirmektir. Buna uzun vadeli fayda gözüyle de bakılmalıdır. Düşük bütçeli ve teknolojik projeler kısa vadeli başarıyı hedeflerken yüksek bütçeli ve yüksek teknolojiye sahip projeler uzun vadeli başarıyı hedeflemektedir. Uzun vadeli başarıyı hedefleyen geliştiriciler bu süreçte kısa vadedeki kârlılıklarından feragat edebilmektedir. Uzun vadeli projeler alınan riske rağmen yüksek fırsatlar da içermektedir. Bu da bu riski alan şirketlere rakiplerine göre yüksek sıçrama sağlayan, bir anda yüksek tanınırlığa ulaşabilecekleri bir proje başarısı avantajı getirmesi beklenmektedir.

Proje başarısı çok yönlü ve farklı parametreleri olan bir kavramdır. Kısa vadede başarısız gibi görünen bir proje uzun vadede başarılı veya başarısız olabilmektedir. Bu nedenle makul düzeyde global dünyada herkes tarafından da kabul görecektir birkaç ana kalem kabulü yapılarak projeler başarılı olarak tanımlanmaktadır. Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) sertifikası veya otel yıldızları gibi bir standardizasyonu olmasa da bir proje ilk başta sermaye, emek, iş gücü olarak yola çıkıldığında bu kalemlerin hitap ettiği bir geri dönüşü sağlaması başarılı sayılmasına yetmektedir. Proje verimliliğinin ölçümünde projenin zamanında ve planlanan bütçede tamamlanması ana kriterlerden olmaktadır. Projenin müşteri üzerindeki ekonomik, sosyal, teknik,

sosyolojik, psikolojik etkileri de geliştirici tarafından dikkate alınmalıdır. Bu veri geliştiricinin bir sonraki projesinde oldukça iyi bir geri dönüş olacak ve sektördeki başarısının daim olmasını sağlayacaktır. İşin doğrudan tespit edilebilen en etkin iş başarısı kriteri satış hızı, planlanan satış geliri ve sağlanan toplam kâr olarak bakılabilir. Bununda sektördeki pazar payına olan yansıması oldukça olumlu olmaktadır. Son yıllarda gerçekleştirilen gayrimenkul projeleri oldukça rekabetçi bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

Son yıllarda proje başarısını etkileyen en önemli parametrelerden biri de geleceğe hitap eden, teknolojiyi en iyi şekilde kullanan, rakiplerinden bu anlamda hep bir adım önde olan konsept proje fikridir. Gayrimenkul projeleri gelecekteki ihtiyaç ve fırsatları öngörmüş, sürdürülebilirliği dikkate alan uzun vadeli bir yatırımdır olmalıdır. Şirketlerin yeni güdüsü kısa vadeden çok sektörde uzun vadede başarıyı yakalayarak kalıcı olmaktır. Konsept proje başarısı yenilikçi fikir içeren, yenilikçi, sürdürülebilir, pazara yeni bir dinamik getiren bir ürün olmalıdır. Geleceği iyi analiz etmiş ve hedef kitle ihtiyacını iyi belirlemiş olmalıdır. Konsept geliştirirken pazar ve teknolojik gelişmeler, Ar-Ge çalışmaları, tüm yeni dinamikler, teknolojik gelişmeler yakından gün gün takip edilmeli hepsinden oluşan bir muhakeme ile yola çıkılmalıdır.

4.2 Proje Başarısının Proje Yönetimi ile Bağlantısı

Bir projenin başarısı, iyi planlamaya, gerçekçi bir hedefe, ilgili tarafların kesin olarak belirlenmesine, iyi mali dengeye, doğru zamanlamaya ve uygulamadaki hassasiyete bağlı olmaktadır. Ayrıca proje boyunca periyodik izleme ve değerlendirme yapılmalı, sapmalar belirlenmeli ve gerekiyorsa proje revize edilerek sapmalar raporlanmalıdır. Proje yönetimi, projenin ana çalışma sistemini bozmadan insan gücü, zaman, para, malzeme ve teknoloji gibi kaynakları kullanarak yapılması gerekenlerin tanımlanması, planlanması, uygulanması, izlenmesi ve tamamlanması gibi bir dizi faaliyetin yürütülmesi sürecidir. Belirlenen performans kriterlerine uygun olarak, belirli bir maliyet aralığında, belirli bir süre içerisinde işin gerçekleştirilmesidir. Proje yönetimi kıt kaynaklarla sınırlı bir zaman sürecinde birtakım amaçları optimum bir şekilde gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Diğer

bir ifadeyle iyi bir proje yöneticiliği performans, zaman ve maliyet unsurları arasında gerekli dengeyi kurarak projenin başarılı bir şekilde tamamlanmasını hedeflemelidir.

Project Management Institute (PMI), dünya çapında proje yönetimi alanında lider bir kuruluştur. Profesyonel gelişim, standartlar ve sertifikasyonlar aracılığıyla proje yöneticilerinin ve ilgili profesyonellerin yeteneklerini geliştirmeye odaklanmaktadır. PMI'nın en bilinen sertifikası Project Management Professional (PMP) sertifikasıdır.

Proje yöneticisi, belirli bir projenin başından sonuna kadar hedeflerini başarıyla tamamlamak için gerekli kaynakları planlayan, organize eden, yöneten ve denetleyen sorumlu kişidir. Proje yöneticisinin rolleri arasında proje takımını yönetmek, iletişimi sağlamak, riskleri değerlendirmek ve yönetmek, proje kapsamını belirlemek, zaman çizelgesi oluşturmak, bütçeyi yönetmek, paydaşlarla etkili iletişim kurmak ve proje sürecinin genel kontrolünü sağlamak yer alır. Söz konusu kişi, genellikle proje paydaşlarına raporlar sunmak ve proje sürecinin başarılı bir şekilde yürütülmesinden sorumlu olmaktadır. PMP proje yönetimi alanında dünya çapında tanınan bir sertifikasyondur. PMI tarafından yönetilen ve verilen bu sertifika, proje yöneticilerinin belirli bir seviyede bilgi, beceri ve deneyime sahip olduklarını kanıtlamaktadır. Proje yönetimi, proje ihtiyaçlarını karşılamak için bilgi, beceri, araç ve tekniklerin proje faaliyetlerine uygulanmasıdır. Proje yönetiminin rolü temel olarak proje içindeki tasarım ekibi, yatırımcılar, geliştirme uzmanları, yüklenici, alt yüklenici ve ürün tedarikçileri gibi paydaşlar arasındaki koordinasyonu sağlamak ve tüm paydaşların sonuç elde edilinceye kadar uyum içinde çalışmasını ve entegre olmasını sağlamaktır. Proje yönetimi faaliyetleri planlama, organizasyon, uygulama ve kontrolü içerir. Proje yönetiminin temel amacı, proje kaynaklarını zaman, bütçe ve kalite üçgeninde kontrollü bir şekilde kullanarak, projenin belirlenen sürede, tahmini bütçe dahilinde ve belirlenen kalitede tamamlanmasını sağlamaktır. Bir projenin başarılı olarak tanımlanması, zaman, bütçe ve kalite üçgenindeki parametrelerin projenin başlangıcında proje bitiminde öngörülen değerlerde olup olmadığıyla karakterize edilmektedir (Tanrıvermiş 2020).

4.3 Yatırım Değeri ve Yatırım Değerine Etki Eden Unsurlar

Fiyat, belirli bir mal veya hizmetin belirli bir zamanda alıcı ve satıcı açısından parasal değeridir. Yatırım değeri, gayrimenkulün gelecekteki getirisi ile şu anda elde edilebilecek kâr arasındaki fark olarak tanımlanmaktadır. Yatırım değeri, yatırımcının varsayımlarına dayanarak, söz konusu mülke sahip olmanın gelecekteki tüm faydalarını bugüne dönüştüren değeri ifade etmektedir. Yatırım değeri kişiden kişiye değişir ve gayrimenkul yatırımının özelliklerine göre değişmektedir. Gayrimenkulün gelecekteki getirisi, yatırımcı algıları, mülkün gelecekteki kullanılabilirliği ve getirisi, elde tutma süresi, satış fiyatı, vergiler, mevcut mali durum ve mülkten beklenen gelecekteki getiriyi etkileyen diğer tüm faktörler gibi çeşitli ekonomik değişkenler bulunmaktadır. Kullanım değeri bir varlığın kullanımına odaklanırken, yatırım değeri varlığın belirli bir yatırımcı için değerini ifade etmektedir. Bir mülkün yatırım değeri, mülkün mevcut veya gelecekteki sahibi için değeridir. Piyasa değerinden farklı olarak yatırım değeri kişiden kişiye değişmekte ve mutlak piyasa değerini yansıtmamaktadır (Yılmaz 2006).

Gayrimenkul projeleri gitgide daha komplike ve büyük yatırımlar olmaktadır. Yatırımın büyüklüğünün artmasıyla geliştirme süreci daha karmaşık bir hal almaktadır. Son ürünü ve sonrasını etkileyecek her türlü parametre titizlikle planlanmalı ve hesap edilmelidir. Disiplinlerarası uzmanların bir araya gelerek maliyet, kalite, süre, satış hızı ve sürdürülebilirlik optimizasyonunu sağlamak adına doğru planlama yapması kaçınılmaz olmaktadır. Yatırımı gerçekleştirirken özellikle paranın ve zamanın doğru kullanılması en temel ölçütlerdendir. Yatırımın boyutunun büyümesi ile oluşan büyük finansman ihtiyaçları için de farklı finansman araçları ve iş birlikleri de gündeme gelmektedir. Bunların hepsi önemli yatırım değeri parametrelerindendir. Bir gayrimenkul projesinin yatırım teklifi değerlendirilirken, projenin kârlılık düzeyini belirlemek için ekonomik bir değerlendirme yapıldığı gibi, projenin nesne olarak gelecekteki faydalarını belirlemek için de finansal bir değerlendirme yapılmaktadır. Ekonomik değerlendirme, bir projenin kârlılık düzeyini ölçmeyi amaçlayan ekonomik değerlendirme, projeyi uygulayan girişimcinin niteliğine ve amacına bağlı olarak ticari ve sosyal kârlılık analizi olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Finansal değerlendirme, amacı, kârlılığı maliyet-fayda analizi ile belirlenen proje tekliflerinin, öngörülen nakit akışları ışığında ve projelerle ilgili

kaynakların nereden elde edildiği dikkate alınarak yapılabilirliğinin değerlendirilmesidir. Faaliyetlerini istikrarlı bir mali yapı ile yürütebilecekler mi? Böylece kârlı olduğu tespit edilen bir projenin faaliyetlerine devam edip edemeyeceğinin değerlendirmesi finansal analiz yoluyla belirlenmektedir (Atmaca 2006).

Yatırım değeri, bugünün veya gelecekteki sahibi için mülkün kendi değeridir. Söz konusu mülke sahip olduğunda beklenen gelecek net faydaların tümü yatırım değeridir. Bu da kişiden kişiye değişiklik gösterebilmektedir. Alım satım işleminde mülk sahibi hiçbir zaman kendi yatırım değerinden daha az, mülkün gelecekteki sahibi ise kendi belirlediği yatırım değerinden fazla bedel ödemeyecektir. Bu bedel mülkün gelecekte sağlayacağı faydaların en yüksek miktarıdır. Mülkün bugünkü sahibinin satış bedeli ve mülkün gelecekteki sahibinin alış bedeli o mülkün alım satım değeri aralığını oluşturmaktadır. Gerçek alım satım fiyatı bu aralıkta gerçekleşmektedir. Herkes bir yatırım yapmak istediğinde bu yatırımdan bir kârlılık beklentisi içine girmektedir. Sonuçta gayrimenkul yatırımları yüksek bütçeli yatırımlardır ve uzun yıllar yüksek tasarruf sonucu gerçekleşmektedir. Yatırım değeri kârlılıkla sıkı sıkıya bağlı bir terimdir. Riskler ve belirsizlikler yatırım değeri hesabında oldukça önemli olgulardır. Bir proje geliştirme analizi yaparken mutlaka yatırım değeri analizi de yapılmalıdır. Her projenin de bulunduğu ülkeye göre riskleri ve belirsizlikleri çok farklı olmaktadır. Finansal ve ekonomik açıdan risk, belirli bir zamanda hedeflenen bir sonuca ulaşamama, beklenmeyen bir olayın olma olasılığıdır. Risk belirsizliğin somut bir ölçüsüdür.

Gayrimenkul projeleri belli bir zamanda harcanılandan daha fazla nakit girişi sağlamayı amaçlayan planlı bir şekilde bir dizi yatırım harcaması yapılan bir büyük yatırım önerisidir. Bir gayrimenkul yatırım projesi uygunluk değerlendirilmesi yapılırken proje sürecindeki nakit giriş ve çıkışları karşılaştırılarak yatırım kararı alınmaktadır. Beklenen getiri ile gerçekleşen proje harcaması arasındaki fark da proje riski olarak tanımlanmaktadır. Proje riskinin belirlemek üzere kullanılan en yaygın analizler; senaryo analizi, duyarlılık analizi, olasılık analizi, simülasyon analizidir. Risk analizinin amacı olası problemlerin oluşmadan önlenmesi ya da projeye olumsuz etkilerinin en aza indirgenmesi sağlanarak projenin başarısını artırmaktır. Risk ve belirsizlikler iyi düşünülüp yönetilemezse kaynaklarda ciddi kayıplara sebebiyet verebilmektedir.

Yatırımcılar uzmanlarca hesaplanan net bugünkü değer veya iç verim oranını değerlendirerek yatırım projesini düşük, orta veya yüksek riskli olarak sınıflandırabilmektedir. Gayrimenkul projesi geliştirmede sıklıkla kullanılan analizler, geliştirme analizi (development appraisal process), kalıntı analizi (residual method of appraisal), brüt geliştirme değeridir (GDV). Bu analizler bir gayrimenkul yatırım projesinin tamamlanması durumunda, taşınmazın yatırım veya kira değerinin analizini hesaplamada kullanılır. GDV, geliştirme analizinin bir parçası olup, arazinin ediniminde ödenebilecek en yüksek değer tespiti imkân vermektedir. Gayrimenkul geliştirme şirketleri her bir projenin önemli her aşamasında brüt GDV'yi artırma olasılıkları üzerinde duracaklardır. Bu ana aşamalar; arazi edinimi, konsept proje geliştirme, proje geliştirme analizi ve bütçeleme, finans tedariki, inşaat öncesi aşamalar, inşaat yapımı, satış pazarlama veya tesis yönetim aşaması olarak sayılabilir. Proje başarısını ve yatırım değerini etkileyecek en önemli faktörlerden biri arazinin tespiti ve tedarikidir. Gayrimenkul geliştirme projelerinin toplam yatırım giderlerinin en büyük kalemini arazi bedeli oluşturmakta olup, bu işlemin doğruluğu genellikle geliştirmenin başarısını yakından etkilemektedir. Belirsizlik, karar vericilerin, verecekleri kararı etkileyecek tüm olası durumlar hakkında bilgiye sahip olmadıkları, bilgiye sahip olsalar bile bu olası durumların her biri için olasılıkları belirleyemedikleri durumu ifade etmektedir. Risk, karar vericilerin, kararı etkileyecek olası durumlar hakkında bilgi sahibi olduğu ve her olası durum için olasılıkları belirleyebildiği durumu ifade etmektedir.

Projelerin değerlemesinde kullanılan yöntemlerin temel çıkış noktası projelerin nakit akımlarının tahminleri olmaktadır. Yatırımın gerçekleştirilmesi için gereken nakit çıkışları ile yatırımın ekonomik ömrü boyunca elde edeceği nakit akımlarının karşılaştırılması ile yatırımların uygulanabilirliğini konusunda kararlar alınmaktadır. Projelerin değerlemesinde her bir yatırımın farklı derecelerde risk içerdiği dikkate alınmalıdır. Bu nedenle her bir yatırım için risk hesaplamak ve analize dâhil etmek gerekmektedir. Projelerde risk analizi iskonto oranı üzerinden ya da nakit akımları üzerinden dâhil edilebilmektedir (Tanrıvermiş 2020). Bir projede riskler çok iyi tanımlanmalıdır. Sektör analizi, rakip firma analizi vb. tanımlanan riske göre hesaplamalarda kullanılmak üzere bir risk oranına karar verilmektedir. Bugünün projelerinin genelde birden çok risk faktörü bulunmaktadır.

Fayda-maliyet analizinin en önemli yönü, gelecekteki gelir ve giderlerin bugünkü değerini belirlemek için kullanılan iskonto oranının seçimidir. İskonto oranı, bir ülkenin genel ekonomik durumuna, sermaye piyasasında uygulanan faiz hadlerine, çeşitli sermaye kurumları tarafından öngörülen risk oranına bağlı olarak belirlenen bir getiri oranıdır. Belirlenen yıllık gelirlerin, net bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesinde kullanıldığı için gayrimenkulün değerini birinci derecede belirleyen en önemli göstergelerden biridir. Bugün gelişmiş ülkelerin tamamında iskonto oranı, sermaye piyasasında yasal olarak yetkili, gayrimenkul yatırım projelerine veya konut sektörüne kredi veren finansal kurumların öngördükleri faiz oranları ve görüşleri doğrultusunda belirlenmektedir. Ancak Türkiye’de henüz gayrimenkul piyasasıyla ilgili bu tür uygulamalar ve finansman kurumları olmadığından değerlendirme uzmanları hesaplamalarında, yabancı yatırımcının Türkiye’deki gayrimenkul yatırımları için öngördüğü getiri oranına atfen bir iskonto oranı kullanmak durumunda kalmaktadır (Çalışkan 2011).

İndirim oranı, yatırımcının projeye koyduğu kaynakların maliyetini temsil etmektedir. Bir başka deyişle projeden elde edilmesi gereken minimum getiri oranını belirtmektedir. Bir yatırım projesinden bugüne kadar beklenen nakit akışlarını iskonto etmek için kullanılan iskonto oranı, paranın risksiz zaman değerini, enflasyonu ve risk primini içermektedir. Yatırım projesini finanse etmek için kullanılan kaynakların maliyeti, proje için iskonto oranı olarak kullanılabilir. İskonto oranının yatırım projesinin iç getiri oranından küçük olması durumunda yatırım projesi kabul edilebilmektedir. Yatırım kararlarını vermek için kullanılan net bugünkü değer, seçilen iskonto oranına bağlı olmaktadır. İskonto oranı arttıkça yatırımın net bugünkü değeri azalmaktadır.

İskonto oranının doğru belirlenmesi, yatırım kararının tutarlı olmasını sağlar ve ticari ile ulusal düzeyde herhangi bir kaybın yaşanmamasını sağlamaktadır. Ayrıca sermaye maliyetinin şişirilmiş bir şekilde hesaplanması ve bunun sonucunda iskonto oranları yüksek yatırımların finansal fizibilitesinin analiz edilmesi sonucunda cazip yatırım projelerinin kabul edilmemesi gibi bir durum ortaya çıkmaktadır. Bu durum şirket düzeyinde de ülke düzeyinde de büyüme hızını olumsuz etkileyeceğinden ülke ekonomisi açısından istenmeyen sonuçlara yol açmaktadır. İskonto oranı yani sermaye maliyeti

belirlenirken projede kullanılan çeşitli sermaye kaynaklarının maliyetleri tek tek belirlenmektedir. Daha sonra bu kaynakların toplam içindeki payları kullanılarak sermaye maliyetlerinin ağırlıklı ortalaması hesaplanmaktadır. Bulunan ortalama değer iskonto oranı olarak kullanılmaktadır. Projede kullanılan kaynakların bileşimine göre değişiklik gösterebilecek olan indirim oranı aynı zamanda hangi amaçla kullanılacağına göre de değişiklik göstermektedir (Bostancı 2008).

Bir projenin nakit akışları nominal veya gerçek değer olarak gösterilebilmektedir. Ancak karşılaştırılabilirlik açısından tüm nakit akışlarının gerçek anlamda gösterilmesi gerekmektedir. Nominal nakit akışlarının gerçek nakit akışlarına dönüştürülmesi, nakit akışlarının veya iskonto oranlarının ayarlanmasıyla sağlanabilmektedir. Nakit akışlarını tahmin etmek için yabancı yatırım analizi, enflasyon ve döviz kurlarındaki değişiklikleri dikkate almalı ve gerçek nakit girişlerini hesaplamalıdır. Ancak enflasyon ile devalüasyon arasında uluslararası dengenin kurulması için genellikle belirli bir zaman aralığı olmaktadır. Bu tür geçici farklar özellikle sabit kur sistemi gibi durumlarda veya devletin piyasaya müdahale ederek döviz kurlarını belirli bir aralıkta tutmak istemesi durumunda ortaya çıkmaktadır. Aynı şekilde, yerel fiyatların devlet tarafından kontrol edilmesi veya arz/talep tarafından serbestçe belirlenmesi durumunda da bu tür geçici farklılıklar ortaya çıkabilmektedir (Toptaş 1996).

Birçok şirket özellikle gelişmekte olan ülkelere yatırım projesi kararı alırken kur risklerini oldukça dikkate alan bir iskonto oranı belirlemeye çalışmaktadır. Döviz kuru değişimlerinin proje gelirleri ve maliyetleri üzerindeki etkisini belirlemek için yurt içi ve yurt dışı satışları ayırmak, girdilerin yerli ve ithal olarak ayırarak maliyetlere etkisini belirlemek ve amortismanı belirlemek gerekmektedir. Döviz kurlarındaki değişimlerin tüm gelir ve gider kalemlerini ne ölçüde etkilediğinin tespit edilmesi ve iskonto oranının buna göre belirlenmesi gerekmektedir. Enflasyonist koşulların hüküm sürdüğü ülkelerde gayrimenkul yatırımlarının uzun soluklu ve yüksek bütçeli yatırımlar olması sebebiyle proje maliyet artışlarının öngörülememesi ve satın alma gücünde oluşabilecek azalma yatırım projesinin projeksiyonunu etkilemektedir. Burada hükümetlerin yeniden değerlendirme hakkı tanıyarak oluşan enflasyon farkını gidermeye çalıştığı görülse de reelde bu fark hiçbir zaman gerçek enflasyon oranında olamamakta ve yatırım kararını olumsuz

etkilemektedir. Bu nedenle enflasyonist bir ortamda alınacak yatırım kararında tüm proje gelir ve giderleri enflasyonun etkileri iyi analiz edilerek değerlendirilmelidir.

Faiz oranları yatırımcılar için bir karar verme kriteridir ve risksiz faiz oranlarıyla birlikte ölçüldüğünde gösterge niteliğinde olmaktadır. Faiz oranları zamanın bir fonksiyonu olarak matematiksel olarak belirlenebilmektedir. Burada yatırımcı için önemli olan faiz oranlarını etkileyen nedenler değil, faiz oranlarının gelecekteki seyri olmaktadır. Faiz oranı planlama aşamasında belirlenmektedir. Paranın zaman değeri ve bunun sonucunda ortaya çıkan faiz kavramı, bir projenin nakit akışlarının farklı zaman dilimlerindeki değerindeki farklılıkları ortadan kaldırma girişimi olmaktadır. Faiz oranı riski önemli bir değişkendir çünkü mevcut faiz oranları zamanla değiştikçe bir projenin kârlılığını etkilemektedir (Karavardar 2008). Politik risk nedenleri istikrarsızlık, düzensizlik, kamu düzeni ve sık hükümet değişiklikleri olarak sayılabilmekte iken siyasi risk ise istikrarsız, az gelişmiş ülkelerde sıklıkla görülmekte, olası kamulaştırma tehdidini, mal, hizmet ve işgücü arzının kesintiye uğramasını, siyasi müdahale nedeniyle fon kaybı riskini içermektedir.

4.4 Konsept Proje ile Proje Başarısı ve Yatırım Değeri İlişkisi

Gayrimenkul projesi yatırım kararı almak oldukça zorlu yönetsel bir karar olmaktadır. Gayrimenkul yatırımları yüksek yatırım bütçeli, içinde büyük risk ve belirsizlikler barındıran çok komplike bir iştir. Geliştiriciler böylesi yatırımlara girerken oldukça iddialı ve farklı projelerle sektörde proje başarısı yakalamayı hedeflerken bu başarının en önemli getirisi olarak da yüksek yatırım değeri kazancı hedeflemektedir. Verilen her emeğin, yapılan her işin olağan akışı gereği en iyi şekilde sonuçlanması beklenmektedir. Gayrimenkul yatırım kararı almanın en temel unsurları arazi seçimi ve arazi ediniminden hemen sonra proje öncesi süreç olan konsept geliştirme gelmektedir. O arazi ve bölgeye en uygun, yatırım değerini en yüksek seviyeye taşıyacak, oldukça yaratıcı, tüm teknik, yasal ve bilimsel temellerle örtüşen, ses getirecek bir tasarım altlığı oluşturacak bir konsept geliştirmek her şeyin en başı ama en önemli kısmı olmaktadır. Gayrimenkul yatırım projesinin doğuşundan, inşası, tamamlanması ve işletme döngüsünün tamamında seçilen konsept yaşamaktadır. Seçilen konsept bir nevi o yatırım ile özdeşleşen ve anılan

bir hikâye olmaktadır. Bu seçim proje başarısını ve dolayısıyla yatırım değerini doğrudan etkilemektedir.

4.5 Yargı Kararları

Türkiye’de gayrimenkul projelerinde tasarım öncesi kavramlar, proje geliştirme sürecinde yüklenici ve müellif arasında çıkan anlaşmazlıklara ilişkin metinlere ve mahkeme kararlarına konu olmaktadır. “www.emsal.yargitay.gov.tr” “ve” “www.kararara.com” adreslerinden “konsept” ve “konsept proje” anahtar kelimeleri girilerek “<https://emsal.yargitay.gov.tr>” adresinden 1.000 adet ve “www.kararara.com” adresinden ise 586 adet mahkeme kararı verisi indekslenmiştir. Mahkeme konularında yapılan incelemede sıklıkla kopyalama, izinsiz kullanma veya birtakım değişiklikler yapmak suretiyle kullanma, bedel ödememe, vadedilen konseptin gerçekleşmemesi gibi konuların sıklıkla dava konusu olduğu ve mahkemeye konu olan davaların çoğunlukla 6769 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu (FSEK) konusu kapsamında değerlendirildiği anlaşılmıştır.

Geliştiricilerin proje müellifleri ile eser proje sözleşmesi yaptığı, bu sözleşme kapsamında ön proje aşaması olan konsept proje geliştirme, ön proje etüdü ve avan projeyi içerdiği ancak birçok geliştiricinin ön proje aşaması olan konsept proje geliştirme işlemi yapıldıktan sonra proje bedelini ödemediği işi herhangi bir haklı gerekçe göstermeden feshettiği görülmektedir. Çoğu zaman bu aşama iyi niyet çerçevesinde sözleşme imzalanmadan yapılmakta, mimar bu emeği için hiçbir hak talep edememektedir. Burada geliştiricinin geliştirilen konsept projeyi beğenmemiş olabileceği gibi kötü niyetli, hukuka aykırı ve izinsiz olarak fikir hırsızlığı da yapabileceği anlaşılmaktadır. Birçok davada, konsept proje geliştirilip, sunumlar yapıldıktan sonra geliştirilen fikrin değiştirilmeden ya da çok az bir değişiklik yapmak suretiyle aynı projede veya başka birçok proje de kullanıldığı da anlaşılmıştır. Bu açıkça emek ve fikir hırsızlığı kapsamına girmektedir. FSEK 2-56-58-83-16. maddeleri eserden doğan hakların ihlali FSEK 68. madde gereği tazminata konu olmaktadır. Bu içerikli davalar fikri ve sinai haklar hukuk mahkemelerince görülmektedir. Ön proje aşamasında konsept proje geliştirildikten sonra sözleşmenin fesih edilerek hiçbir bedel ödenmemesi hususu

eser sözleşmesinden kaynaklanan alacak davası konusu olmaktadır. Ortada bir proje hizmet alımı sözleşmesi vardır ancak konsept proje geliştirme iş veren tarafından bedel ödenecek bir ürün olarak görülmemekte ve genelde proje bedeli ödenmeden sözleşme fesih edilmeye çalışılmaktadır.

Bir ön proje aşaması olan konsept proje geliştirmenin bir eser vasfı kazanıp kazanmadığı tartışma konusu olmaktadır. Konsept proje geliştirmek ciddi bir yaratıcılık, emek ve zaman gerektirmektedir. Bir tasarımcı tarafından geliştirilen konsept projenin başka projelerde kullanılması ayrıca haksız rekabet oluşturduğundan proje müellifi lehine tazminat konusu da oluşturmaktadır. FSEK 83. maddesi bir eserin ad ve alametleri ile çoğaltılmış nüshaların şekillerinin iltibas oluşturulacak şekilde kullanımının haksız rekabet oluşturduğuna ilişkindir. Konsept projesine göre hazırlanmış ve onaylanmış mimari projeye yapım esnasında geliştirici tarafından yapılan müdahaleler ve değişikliklerin dava konusu olmaktadır. Proje müellifinin bilgisi ve izni olmadan yapım aşamasında yapılan değişiklikler konsept bütünlüğüne zarar veren nitelikte olabilmektedir. Aynı tür anlaşmazlık proje konseptine göre yapılmış, hayata geçmiş ve kullanılmaya başlanmış yapılarda da karşımıza çıkmaktadır. O yapı da yaşayan her bir malik kendi zevkine göre birtakım değişiklikler yapmak suretiyle yapının konsept bütünlüğüne müellifinden izin ve onay almaksızın zarar verip değiştirebilmektedir. Bu da proje müellifinin maddi ve manevi haklarının ihlal edilmesi ve tazminat konusu olabilmektedir. Bir diğer dava konusu olarak görülen konu proje ve maketten satışlarda vadedilen konsept projenin gerçekleşen projede olmaması veya gerçekleşen projenin farklı olmasıdır.

Yapılan dava incelemelerinde mimari proje ile konsept proje sanki aynı şeylermiş gibi işlem yapılmaktadır. Eser sözleşmelerinde taslak proje, ön proje, mimari avan proje, uygulama projesi ve konsept proje ayrımı ve tanımı net bir şekilde yapılmadığından anlaşmazlıklar çıkmış ve hak hırsızlığı yapılmıştır. Özellikle konsept projenin bir fikri ve sinai hak olduğu vurgusu yapılmaktadır ve mimarlar, tasarımcılar bu konuda Türkiye’de ön plandadır. Ön proje, konsept proje, taslak proje, mimari avan proje ayrımı daha detaylı yasalarla yapılmalıdır. Mimari terimler sözlüğünde taslak proje, fikir projesi, avan proje kesin proje, uygulama projesi yer alırken, planlı alanlar imar yönetmeliğinde sadece avan

proje ve uygulama projesi tanımı vardır. Ayrıca 1980 Mimari Proje Düzenleme Yönetmeliğinde ön proje, kesin ve uygulama projesi terimleri yer almaktadır. Bu tanımların hiçbirisi konsept projeyi karşılamamaktadır. Kanuni ve yasal tanımlamalarda standartlaşma olmadığı ve uygulamada da farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.

Türkiye’de genel uygulama yatırımcı ile mimar arasında mimarlık hizmeti için eser sözleşmesi yapıldığı, eser sözleşmesinin kapsamının detaylı bir şekilde alınacak hizmet içeriğine göre hazırlanmadığı, resmi kurumlarda onaya tabi uygulama projesi odaklandığı şeklindedir. Fikir projesi, ön proje, konsept proje ayrımı yapılmadığı gözlemlenmektedir. Halbuki tasarım projesinin temelini konsept proje oluşturmaktadır. Konsept proje üretmek ciddi bir emek, yaratıcılık, bilgi, tecrübe gerektirmekte olup, bir telif kalemi ve hakkı doğurmaktadır. Sözleşmenin diğer tarafı olan tasarım projesi hizmet alımı yapmak isteyen yatırımcıların ise yapım sürecinde oluşan bazı zorunluluklardan dolayı bazı proje değişiklikleri yapması gerektiği, bu değişikliklerin ufak çaplı olması durumunda izne tabi olup olmadığı konusunda tereddütler yaşanmaktadır. Uygulama aşamasında yapılması gereken basit proje değişiklikleri ve müdahaleleri projenin zaman ve maliyetinden tasarruf sağlamaktadır. Ekstra bir proje değişikliği onayı ve tasarımcı onayı almak zaman ve maliyet kaybına sebebiyet vereceğinden yükleniciler çoğunlukla bundan kaçınmaktadır. Yatırımcının belli zorunluluklardan dolayı eserin bütünlüğünü bozacak mahiyette olmayan değişiklik yapma hakkının olup olmadığı, proje konsept bütünlüğünün bozulduğuna nasıl karar verileceği belirsizdir. Proje konsepti çok iyi tanımlanmalı bu projenin ana fikri ve konsepti onaylı projesinde belirtilmelidir. Eserin bütünlüğünü ve konsept bütünlüğünü bozan müdahaleler tanımlanmalıdır. Tereddütte kalınan durumlarda tasarımcısına danışılarak mutlaka yazılı izin alınmalıdır.

Özellikle sonradan o yapıda yapılacak olan işlevsel değişiklikler, sağlıklılaştırma, yeniden canlandırma, yenileme ve renovasyon işlerinde eser bütünlüğünün bozulması, proje konseptinin zarar görmesi, yazılı müellif izni alınmaması, telif hakkı ödenmemesi, mal sahibinin mülkiyet hakkından kaynaklı zorunlu değişiklikler yapmak istemesi en çok karşılaşılan sıkıntılar olmaktadır. Sözleşmelerde konseptin de oluşturulduğu ön proje aşaması çok net bir şekilde tanımlanmalıdır. Proje geliştirilmenin en değerli ve önemli kısmıdır. Ön proje aşamasında geliştirilen konsept projenin nasıl bir teknikle

hazırlanacağı ve onaya sunulacağı, kim tarafından onaylanacağı açıkça belirtilmelidir. Ön projenin ruhsata tabi mi olacağı veya proje eki gibi mi işlem göreceği eser sözleşmelerinde ve uygulama yönetmeliklerinde detaylı bir şekilde tanımlanmalıdır.

Eser sözleşmelerinde proje müellifinin ana borcu, sözleşmesine göre eseri eksiksiz ve ayıpsız tamamlayıp teslim etmek, onaylatmak, iş sahibinin ana borcu da, proje hizmet alımı bedelini eksiksiz ödemek ve işi projesine uygun tamamlamaktır. İncelenen mahkeme kararlarında FSEK hükümleri uyarınca projenin eser mahiyetinde olduğu ve projenin eser sahibinin izni olmaksızın değiştirilmesinin FSEK 16. Maddesi uyarınca manevi hak ihlali oluşturduğu, ayrıca söz konusu projenin izinsiz uygulanmasının aynı Kanun'un 83. Maddesi delaletiyle Türk Ticaret Kanunu (TTK)'nın maddeleri uyarınca haksız rekabete yol açtığı ve TTK 58. Maddesi uyarınca manevi tazminat takdiri gerektiği alınan kararlardandır.

4.6 Konsept Proje Geliştirmede Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Konsept proje geliştirme süreci genellikle Türkiye'de mimarlık ofisleri ve reklam ajansları yardımıyla yapılmaktadır. Mimarlar sürece aslında tamamen teknik ve tasarımsal yaklaşmakta konsept fikri üretmekten kaçınmaktadır. Reklam ajansları ise bu boşluğu fark ederek konsept fikrine tamamen satış ve pazarlama dayanağı olarak yaklaşmaktadır. Tüm bu süreçlerde ana aktörün geliştiriciler olduğu görülmektedir. Geliştiriciler de bu konuda yüksek bilgi sahibi olmayan çoğunlukla gerçekleşen yatırımlar sonucu elde ettikleri deneyimlere göre hareket eden kişilerdir. Gayrimenkul projeleri temelde bir fikri ve sanatsal bir değeri olan yüksek bütçeli ve uzun ömürlü yatırım ürünleri olduğundan bu süreçte konsept fikri en temel unsur olmaktadır. O zaman ana soru konsept proje fikri kim tarafından ve nasıl hazırlanacağıdır. Konsept proje aşaması toplam projelendirme süresinin ne kadarını kapsamalıdır ve toplam proje bedelinin yüzde kaçını olmalıdır. Bir arsaya birden fazla konsept geliştirilip süreçteki aktörler ile birlikte en uygun olan seçilmeli, seçilen konseptte göre mimari proje şekillenmelidir. Konsept proje fikri yatırım değerini, proje başarısını doğrudan etkilediğinden bu süreçteki tüm aktörleri de yakından ilgilendirmekte ve bu konseptte herkes inanmalıdır. Konsept, proje başarısı için önemli bir unsurdur. Konsept proje üretme mimari tasarımdan bağımsız

düşünülmemelidir. Eski yapılaşmanın hâkim olduğu bölgelerde konsept o gün için önemsenmezken sadece barınma sorunu çözümü ön planda tutulurken son yıllarda belli, bir vaat ve iddia ile yola çıkan projeler müşterilerin tercihi olmaktadır. Bu tercihte yatırım değerini ve proje başarısını artırmakta ve satış hızını da doğrudan etkilemektedir. Konsept proje geliştirme bir uzmanlık dalı olmalıdır. Konsept proje hazırlama standardı olmalı tahmini yatırım bütçenin belli bir oranı olarak bedeli belirlenmelidir. Yönetmelik ve yasalarda tanımlanmalıdır. Konsept proje hazırlama yasal bir zorunluluk olmalıdır. Projelerin ana teması ve ana tema fikri sahibi bilgisi verilmelidir. Bu tanımlama fikri ve sınai hakkı koruyan bir aşama olacaktır. Konsept proje hazırlama teknikleri de açıkça belirtilmeli, sunum tekniği ve hangi merci tarafından, hangi unvanlı kişilerce onaylanacağı, hangi unvanlı kişilerce hazırlanacağı açıkça belirtilmelidir. Proje başarısızlığının nedenleri; mevcut durumun yetersiz analizi, projelerin hedef gruplarla bağlantısının olmaması, stratejik çerçevenin belirsizliği, risklerin yeterince dikkate alınmaması, kısa vadeli bakış açısı, daha önce deneyim olmamasıdır. Yeni projeler, aktivite bazlı uygulamalar ve planlamalar, standart dışı proje çıktıları yetersiz proje dokümantasyonunda hesaba katılmaktadır.

Türkiye’de lokomotif sektörlerinden olan gayrimenkul sektörü, ekonomi de bu kadar önemli bir yer alır iken bir o kadar da yapısal sorunları olan bir sektördür. Kurumsallaşamama, kayıt dışılık, yetişmiş uzman personel eksikliği, doğru etüt edilmemiş yatırımlar, dünya standartlarını yakalayamama gibi yapısal sorunlar içermektedir. Geliştirici projenin yapılacağı arsa için arsa malikleri ile uzlaşacak, üzerine bir konsept proje geliştirecek, finans, pazarlama ve inşaat risklerini üstlenecek, üretilen kapalı alanları satacak veya işletecek kişidir. Geliştirici kârı uluslararası standartlarda % 10-15 aralığında iken Türkiye’de % 5–10 arasında olmaktadır. Bu da geliştirme şirketlerinin ve gayrimenkul projeleri geliştirmenin kurumsallaşmasının önünde büyük bir engel olmaktadır. Türkiye’de devlet eliyle başlayan ve uzun yıllar müteahhitlik anlayışıyla ilerleyen gayrimenkul geliştirme sektörü, artık alanında uzmanlaşmış profesyonel firmaların ortaya çıkması ve sektör sorunlarını sahiplenmesi ile yerel müteahhitlik anlayışından bütünüyle sıyrılmalı ve çağdaş bir düzeye ulaşmalıdır (Sancar 2010). Gayrimenkul projeleri oldukça yüksek bütçeli ve uzun soluklu yatırımlar olduğundan alınan yanlış kararlar ve yapılan yanlış uygulamaların geri dönüşü oldukça

zor ve çok yüksek maliyetli olmaktadır. Bu nedenle zaten k t olan kaynaklar oldukça titizlikle kullanılmalı ve kar ıla ılması muhtemel riskler çok iyi analiz edilerek hata payı en aza indirilmelidir.

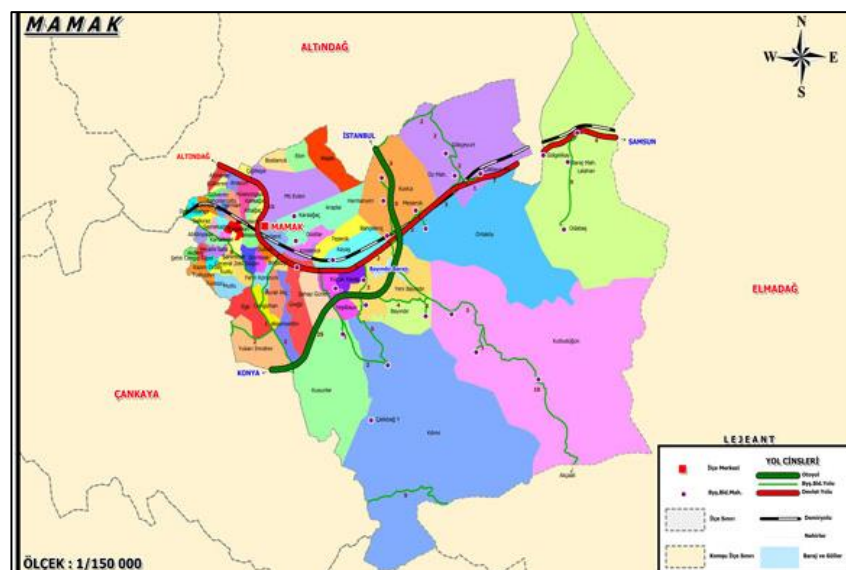
Türkiye’de hızla artan konut ihtiyacının da etkisiyle günden güne artan gayrimenkul geliştirme süreçleri; sektör kurumsallaşma eksikliği, kalite ve üretim kontrolü eksikliği, belirli disiplinlerde uzmanla amama, yetersiz Pazar araştırması ve sürdürülemeyen yatırımlar gibi içsel zorluklarla karşı karşıya kalmaktadır. D   sorunlar adı altında toplanan bu sorunların dışında; plansız gelişme, kentsel planlama, imar ve altyapı eksiklikleri, izin ve ruhsatların alınmasındaki bürokratik tutarsızlıklar, kurumsal ve yabancı yatırım eksikliği, ilgili konularda eğitim ve deneyim eksikliği yer almaktadır (Sancar 2010). Gayrimenkul projesi geliştirme sektörü oldukça hassas ve uzun vadeli bir yatırım olup, politik, ekonomik, çevresel ve yasal durumlardaki de i imlerden fazlaca etkilenmektedir. Son yıllarda birçok gayrimenkul projesi yabancı kaynak ve yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleştirilmekte, yüksek b t celere ihtiyaç duyuldu undan genellikle özel sektör tarafından hayata geçirilmektedir. En yaygın uygulamalar kentsel dönüşüm projeleri, kamu özel i  birliği ve yap i let devret modelleri olmaktadır. İhtiyaç duyulan yatırım b t cesini sağlamak için de bankalar ve finans kuruluşları ile i  birliği yapılmaktadır. Bu süreçte yer alan tüm paydaşlar yatırımı gerçekleştirilecek projenin konseptinin başarılı olacağına inanmal  ve ilgi duymalıdır. Dinamik ve finansal anlamda oldukça güçlü bu sektör yurtiçinde olduğu kadar yurt dışında da ciddi faaliyet gösterdiğinden dünya standartlarına uygun, güncel ve gelecek trendlerini iyi analiz etmiş ve yenilikçi bir konsept yaklaşımına sahip olmalı ve dünyada ilgi uyandırmalıdır. Gayrimenkul geliştirmenin en temel noktası konsept geliştirmektir. Bazen gayrimenkul projeleri ana çıkış noktası olan konseptlerini yansıtmamakta olup, konsept fikrinden oldukça uzak bir yapı ile sonuçlanabilmektedir. Mevcut durumun yetersiz analizi, doğru hedef kitleyi belirleyememe, risklerin yeterince dikkate alınmaması, kısa vadeli bakış açısı, geçmiş deneyimlerden ders çıkarmama, yetersiz projelendirme, projeleri ba arısızlı a götüren önemli konu başlıkları olmaktadır.

5. SEÇİLMİŞ BÖLGEDE YAPILAN SAHA ÇALIŞMALARININ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Araştırma bölgesi olarak Ankara ili Mamak ilçesi Doğukent Bulvarı ana merkezli ve 2 km yarıçaplı dairesel alanın son yirmi yılda geçirdiği gayrimenkul yatırımları odaklı değişiminin çok dikkat çekici olması sebebiyle seçilmiştir. Ankara ilinin tek çöplüğü olarak uzun yıllar kullanılan, alt gelir grubunun yaşadığı gecekondularıyla meşhur bu bölge yerli ve yabancı yatırımcıların ilgisini çeken, büyük bütçeli konsept projeli gayrimenkul projelerinin yapıldığı bir bölgeye dönüşerek değerli ve gözde bir alana dönüşmektedir. Bu değer artışı ve imaj değişikliğinde konsept projeye sahip gayrimenkul yatırımlarının olumlu katkısı olduğu düşünülmektedir.

5.1 Ankara İli Mamak İlçesi Yakın Tarihi ve Gelişimi

Ankara'nın doğusuna açılan kapı olan Mamak ve çevre köyleri, 1930'lu yıllardan 1983'e kadar Ankara ilinin Çankaya ilçesinin bir ilçesi olarak kalmıştır. 19 Kasım 1983 tarih ve 2963 sayılı Kanunla Çankaya ilçesinden ayrılarak merkez ilçe olmuştur. Bölgede 3 belediye ve 68 mahalle bulunmaktadır (Şekil 5.1). Doğuda ve güneyde Elmadağ ilçesi, batıda Çankaya ilçesi, kuzeyde Altındağ ilçesi ile komşudur (Anonim 2024b).



Şekil 5.1 Mamak ilçesi haritası (Anonim 2024b)

Ankara'nın en önemli mesire alanı, cumhuriyetin başlangıcından 1950'li yıllara kadar sebze ve meyve bahçeleri ve temiz içme suyuyla ünlü olmasına rağmen, 1950'li yıllardan sonra plansız kentleşme ve kötü politikalar nedeniyle bugünkü görünümüne kavuşmuştur. Mamak, Ankara'nın doğu girişi olması nedeniyle ülkenin doğusundan Ankara'ya göç edenlerin ilk durağıdır (Göközkut 2016). 1970'li yıllardan 1990'lı yıllara kadar başlayan yoğun göç dalgası sonucunda Mamak'ın % 90'ı gecekondulaşmış haline gelmiştir. Gecekondulaşma, bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal veya özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türüdür (Keleş 2021). Zamanla burası Ankara'nın gecekondularıyla meşhur bir ilçesi haline gelmiştir. Gecekondulaşma oranının bu kadar yüksek olması Mamak'ın uzun yıllar Ankara ilinin yoksul kesiminin yaşadığı ve varoş diye anılan bir ilçe olmasına neden olmuştur. Mamak uzun yıllar çöplük, cezaevi, kömür deposu, Tuzluçayır siyasi eylemleri gibi olumsuz imajlarla bilinmektedir. Mamak ilçesi aslında kent merkezine mesafe olarak en yakın ancak kötü imajı nedeniyle kentlinin kafasındaki en uzak ilçe olmuştur. Gecekondulaşma alanlarının en büyük sorunu olarak suç oranının yüksek olması gösterilmektedir. Bu nedenle bu alanlarda mekânsal ve toplumsal güvenliği artırıcı önlemlerin alınması ve toplumun eğitim ve sağlık ihtiyaçlarına yönelik projelerin başlatılması gibi toplumsal ve ekonomik değerleri ön plana çıkaran politikaların da bulunması gerekmektedir (Göközkut 2016).

Düşük imkânlarla buraya sığınanların birçoğuna, 1984 tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondulaşma Kanunu'na Aykırı Binalara Uygulanan Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun kapsamında yaşadıkları gecekonduların tapuları verilmiştir. Bunun etkileri ilk olarak 1990 yılından sonra gözlemlenmeye başlanmıştır. Bu yıldan sonra Mamak ilçesi adeta kentsel dönüşümün merkezi ve simgesi olacaktır. Yapsatçı müteahhitler, devlet kurumlarının başlattığı büyük kentsel dönüşüm projeleri ile adeta Mamak yeniden inşa edilmeye başlanmıştır. Kent merkezinde gündün günden azalan arazi stoku kent merkezine en yakın konumda olan Mamak ilçesini kentsel büyüme ve gelişme için en tercih edilen yer haline getirmiştir. Nüfus yoğunluğu ile Ankara'nın dördüncü büyük ilçesidir. 2019 yılı nüfus verilerine göre ilçe nüfusu 665.978 kişidir (Anonim 2024c).

5.2 Mamak İlçesi Doğukent Bölgesinin Genel Durumu

Gelişmekte olan dünya ülkelerinde yoksulluğa bağlı, genellikle kent çeperleri ve gelişim bölgelerinde veya geçiş bölgelerinde görülen bağımsız yerleşkeler biçiminde konumlanan yerleşim alanları kentsel çöküntü bölgesi olarak adlandırılmaktadır. Kentsel çöküntü bölgelerinde en çok rastlanan yapı gecekondulardır. Zamanla şehir merkezlerinde azalan arsa stoku sonrası kentteki gayrimenkul geliştirme süreci aktörlerinden geliştiriciler merkezi geçiş bölgeleri ve kent çeperlerinde yer alan gecekondulu alanlarını kentsel dönüşüm başlığı altında tercih etmeye başlamışlardır. Kentsel dönüşümlerde amaçlanan bölgesel yoksul yerleşimlerin temizlenmesi, kentteki farklılıkların giderilmesi ve yerel yönetimlerin gücünün artmasıdır. Bu dönüşümlerde yatırımcıların motivasyonu, arsa bedelleri şehir merkezlerine göre oldukça düşük olan bu bölgelerde yüksek gelir gruplarına hitap eden statü ve yüksek gelir gettoları oluşturulmasıdır. Kentsel arsanın konumundan kaynaklı artan değeri geliştiricileri bu dönüşümde teşvik etmiştir.

Gecekondulu bölgelerinin dönüşümü o bölgede yaşayan insanların kente katılımı, kentlileşmesi, bu alanların kente sağlıklı bir şekilde bağlanması, suç oranlarının azaltılması, barınma ihtiyacının daha çağa uygun ve konforlu bir hale getirilmesi gibi birçok olumlu özelliği vardır. Bu dönüşüm özel ve kamu sektör eliyle hızla bu bölgede gerçekleşmiştir. Gecekondulu ve az gelişmiş bölgelerin kente sağlıklı katılımın sağlanmasında en temel etkenlerden biri de yeni ulaşım yollarının devlet eliyle yapılması ve kamusal ulaşımı bu bölgelere götürmesidir. Kentsel altyapının ve yolların getirilmesi ile bu dönüşüm sürecinin en hızlı şekilde yapılması doğrudan bağlantılıdır. Diğer yandan yine devletin çıkardığı 1984 tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondulu Kanunu ile 6785 sayılı İmar Kanunu'nda Değişiklik Yapan Maddede Değişiklik Yapan Binalara Uygulanacak Bazı Usuller kanunen açılmıştır. Gecekondulu yıkımını teşvik etmiş ve inşaat ve ticaret müteahhitleri tarafından hızlı dönüşüm olmuştur.

Devletin yaşanan hızlı göçler karşısında konut ihtiyacını aynı hızda karşılayamayışının bir sonucu olarak devlet arazilerinin üzerine izinsiz yapılan gecekondulardaki vatandaşa 1984 yılında çıkardığı kanun ile gecekondulu sahiplerine tanıdığı haklar o vatandaşa aslında kentte toprak spekülasyonu yapabilme hakkı verdiğinden gecekondulu sahiplerine devlet

eliyle çok büyük arazi rantı kazanımı fırsatı tanınmış ve çok büyük kazançlar elde etmesini sağlamıştır. Bu durumda kamu vicdanını derinden yaralamıştır. Doğukent Bölgesi de tüm bu gecekondü dönüşümünün ve arazi rantının en etkili şekilde gözlemlendiği yerlerden olmuştur. Bölge son yıllarda yeniden geliştirme sürecinden geçmektedir. Yeniden geliştirme, ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde bayındırılmasıdır (Keleş 2021).

Mamak ilçesi Doğukent bölgesi gecekonduların yoğun olarak görüldüğü bölgelerden biridir. 1990 öncesinde gecekondü olan alanlar önemli bir yeniden yapılanma sürecinden geçmektedir. 1990 sonrası dönemde büyük iş merkezleri gayrimenkul ve AVM gibi büyük yatırımların yapıldığı kent merkezlerine dönüşürken, Mamak önemli bir kentsel dönüşüme sahne olmuştur. Şehir merkezine yakın olmak isteyen büyük alışveriş merkezleri Çankaya sınırına yakın Mamak bölgesinde yoğunlaşırken, diğer yandan kentsel dönüşüm ve inşaat projeleriyle Mamak tamamen yeniden geliştirilmektedir. Ayrıca Ankara'nın hızla artan nüfusu ve şehir merkezine yakın bölgelerde tükenen arsa stoku, Mamak'ı Ankara'nın kalkınma dinamikleri için yeni bir seçenek, şehrin büyüme lokomotifleri için de yeni bir hedef haline getirmiştir (Özaslan 2014).

Mamak ilçesi'nin en kötü görüntülerinden biri olan Mamak Çöp Depolama Alanı da Doğukent bölgesinde bulunmaktadır. Ankara'da toplanan katı atıkların 1980'li yıllardan bu yana düzensiz bir şekilde bertaraf edildiği Mamak katı atık depolama alanının kapatılması ve rehabilitasyon süreci bu sorunlara çözüm bulunması açısından önemlidir. Yaklaşık 30 hektarlık bir belediye katı atık alanının yaklaşık 20 milyon ton atık içerdiği ve bu atıkların % 50,8'inin organik maddeden oluştuğu tahmin edilmektedir. Bu alanda patlama gibi potansiyel tehlikeler mevcut bulunmaktadır. Invest Trading & Consulting (ITC) Ankara Belediyesi tarafından önerilen "Ankara Katı Atık Yönetim Projesi", Ankara'nın katı atık yönetimi sorununa çözüm bulmayı amaçlamaktadır. Bu amaçla Ankara Belediyesi 2002 yılında "Ankara Katı Atık Yönetim Projesi- Mayıs 2002" başlıklı bir proje hazırlamış ve 6 Ağustos 2002 tarihinde ihaleye çıkarılmıştır. 17.09.2002 tarihinde sıfır maliyetle sözleşme imzalanarak yabancı ortaklı bir şirkete devredilen bu

projenin ömrü maksimum 49 yıl, yatırım süresi 18 ay, yatırım süresi maksimum 49 yıl olarak belirlenmiştir. Toplam yatırım tutarı 260 milyon ABD dolarıdır. Proje ile Mamak'taki düzensiz katı atık depolama sahasının rehabilite edilerek yeşil alana dönüştürülmesi, katı atık ve sonrasında oluşan atıkların geri dönüştürülerek elektrik, biyogaz ve gübre üretilmesi amaçlanmaktadır (Cem 2020).

1960 yılından beri Ankara'nın açık çöp sahası olarak kullanılan bölge 2005 yılında yapımına başlanan Ankara Büyükşehir Belediyesi'nce uygulanan Mamak Katı Atık Depolama tesisi (Şekil 5.2) ile vahşi depolama sisteminden düzenli depolama sistemine geçilerek bölgedeki çevresel tehdit, kötü görüntü ve koku ortadan kalkarken çağdaş kent yönetimine uygun bir hâl almıştır.



Şekil 5.2 Mamak katı atık tesisi (Anonim 2024d)

Mamak ilçesi İmrahor Mahallesi 51205/1 parselde kayıtlı arsa vasıflı 304.903,31 m² alan katı atık depolama tesisi ve 52477/1 24.312,75 m² arsa vasıflı alanlar ITC yönetim binası olarak kullanılmaktadır. 51205 ada 304.903 m² yüzölçümlü 1 nolu parselin ITC-KA Enerji (Üretim San. ve Tic. A.Ş. mülkiyetinde 110.948 m² yüzölçümlü 2 nolu parselin ise Ankara Büyükşehir Belediyesi (ABB) mülkiyetinde olduğu, 51205 ada 1 ve 2 nolu parsellerin Belediye Meclisinin 27.11.2013 tarih ve 2147 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında E:0.40, H_{max}: serbest yapılaşma koşullarında

Çöp (Katı Atık) Depolama Alanı kullanımında kaldığı onaylı nazım imar planı üzerinde söz konusu parselde ayrıştırma tesisleri, elektrik üretim merkezleri (çevrim santrali), çöpten çıkan maddelerin dönüşüm tesisleri, seralar, bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri yer alabileceğine ve rehabilitasyon çalışmaları tamamlandıktan sonra kentsel tasarım projesi yapılarak park ve rekreasyon alanı şeklinde düzenleme yapılacağına dair plan notları bulunmaktadır (Anonim 2024e).

Mamak Katı Atık Depolama Tesisinde çöpler geri dönüşümle ekonomiye kazandırılırken, çöplerden oluşan metan gazından elektrik enerjisi üretilmektedir. Çöplük ıslah çalışmaları kapsamında çöplüğün üzeri toprakla kapatılarak ağaçlandırılmıştır. Metan gazının elektrik enerjisine dönüşümü sırasında açığa çıkan karbondioksit gazı da seraya enjekte edilerek seradaki bitkilerin fotosentezinde kullanılmakta ve elektrik enerjisi elde edilirken oluşan atık ısı sera işletmesinde kullanılmaktadır. Tüm bu süreç sonunda kalan atıklar ise düzenli depolama alanlarında bertaraf edilmektedir. Ankara ilinin en dezavantajlı bölgelerinden biri olan Doğukent bölgesinde çıkarılan kamu gücü ile yapılan gecekondu kanunu ve çöplük ıslah çalışmaları ile bölgenin ilk dönüşüm süreci başlamıştır. Özellikle çöplük ıslağı ile şehrin merkezine oldukça yakın konumdaki bölgenin hızlı bir ivme ile yatırımcıların gözdesi olduğu gözlemlenmekte ve yabancı yatırımcılar da dahil ticari ve konut ağırlıklı gayrimenkul projelerinin bölgede boy göstermeye başlamıştır.

Büyük çoğunluğu gecekondu olan bu bölgede özellikle 2008 yılından itibaren başta yapsat veya kat karşılığı usulü ile konut projeleri ağırlıkta olmak üzere hızla dönüşüme başlandığı, gecekonduların olmadığı kentsel gelişme alanlarında ise büyük yatırım değerine sahip konsept gayrimenkul projeleri yapılarak nitelikli yapı üretilerek yüksek gelir grubuna sahip kişilerin yaşamayı tercih etmeye başladığı bir alan olmuştur. Bölgenin ilk ticari yatırımı da sayılabilecek Mamaklıların ilk gross marketi Metrogross market inşasında 2008 yılında 20 milyon euroluk bir yatırım yapıldığını görmekteyiz (Anonim 2024f). Metrogross market şantiyesinin yapıldığı yıllarda civarda sadece az ve çok katlı konut siteleri ve devam eden inşaatları ile ufak çaplı cadde ticari dükkânlarından bahsedilebilirdi. 2010 yılında NATA Holding yatırımı olan IKEA AVM ve konut rezidansları inşaatının da başlamasıyla Metrogross market ve IKEA yatırımı ile bölgenin ve ilçenin kaderinin değiştiğini söyleyebiliriz. Eski çöplük alanının çok yakın olması, ara

ara katı atık tesisinden gelen kötü kokuya rağmen yatırımcılar için yüksek riskli alan olması gerekirken son zamanlarda bu kadar büyük bütçeli gayrimenkul projelerinin yapılmasında aslında dezavantajlı gibi görünmesine karşın bölgenin avantajlarının çok olmasından kaynaklanmaktadır.

Araştırma bölgesi kapsamına yedi mahalle girmekte olup, bu mahalleler Ege Mahallesi, Durali Alıç Mahallesi, Akşemsettin Mahallesi, Cengizhan Mahallesi, Üreğil, Kusunlar, Yukarı İmrahor Mahallesi'dir. 2007 yılında ilçe nüfusu 503.663 kişi iken 2019 yılında 665.978 kişi olmuştur. 2019 yılı nüfus sayımlarında Ege Mahallesi nüfusu 11.892, Durali Alıç Mahallesi nüfusu 35.739, Akşemsettin Mahallesi nüfusu 15.471, Cengizhan Mahallesi nüfusu 23.624 ve Yukarı İmrahor Mahallesi nüfusu 232 kişidir. 2019 yılı sayımlarına göre araştırma alanındaki en kalabalık mahalle Durali Alıç Mahallesi'dir (Anonim 2024g).

5.3 Doğukent Bölgesi Mekânsal Plan Kararları ve İmar Planı Analizleri

İmar planları, kentli haklarının göstergesi olan kentsel yaşam standartlarına ulaşılmasında en önemli araçlardan biridir. Bu planların amaca uygun biçimde yapılması ve etkin biçimde uygulanması ile kentsel yaşam kalitesi artar ve kentli hakları gereken biçimde hayata geçirilebilir (Keleş vd 2022). Kentlerin gelişimine imar planları yoluyla yön verilir ve müdahale edilmektedir. Bu kamunun elinde bulunan kent gelişimi ve kalkınması için en güçlü yöntemdir. İmar planları yoluyla mal sahiplerine verilen imar hakları hiçbir emek verilmeksizin devletin mal sahibine tanıdığı haktır. Bu hak hiçbir zaman kamu vicdanını yaralamamalı ve adaletli olmalıdır.

Kalkınma planları, kamu çıkarlarını geliştirmek, halk sağlığını ve çevreyi korumak amacıyla hazırlanan belgelerdir; sosyal ve kültürel ihtiyaçların, insana yakışır yaşam, çalışma koşulları ve güvenliğin sağlanması; ülke, bölge ve kent verilerine göre mevcut ve potansiyel fırsatlar çerçevesinde yaşama, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel işlemlere en iyi çözümleri bulmaya yönelik master plan ve uygulama planları şeklinde hazırlanıp onaylanmaktadır. İmar planları ve uygulamaları planlama ilkelerine, imar ilkelerine ve kamu yararına uygun olarak hazırlanmalıdır. İmar planları kentsel gelişimin

temel kurallarıdır ve kent sakinlerinin doğrudan müdahalesini temsil etmektedir. Planlar; düzenli bir sunum, planlama notları ve bir planlama raporu ile desteklenmektedir. Planlar, binanın amacının gerektirdiği detay seviyesinde kalmak kaydıyla zemin kat planlarını yükseklik ve ölçeklerine göre tanımlamaktadır. Daha yüksek seviyeli planlar, daha düşük seviyeli planlar için mekânsal hedefleri, yönergeleri ve ilkeleri belirleyen planlardır.

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları dikkate alınarak mekânsal strateji planları, çevre planları ve imar planları şeklinde hazırlanır. Buna göre planlama seviyeleri buna göre en üst seviyeden en alt seviyeye doğru; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama Planından oluşmaktadır. Kat planları plan beyanına uygun olarak hazırlanmaktadır. Planların kademeli birliği ilkesi gereğince her plan, üst düzeydeki mevcut planların kararlarına karşılık gelmeli, raporunu tek bir bütün halinde oluşturmalı ve alt düzeyin planına yön vermelidir. Mekânsal Plan Yönetmeliğindeki tanımlara göre “Çevre planı, mekânsal strateji planlarının amaçlarına ve stratejik kararlarına uygun olarak orman, dere, göl ve tarım arazileri gibi önemli coğrafi özelliklerin gösterildiği plandır. Kentsel ve kırsal yerleşmeler, insan yerleşmeleri, sanayi, tarım, turizm ve ulaşım gibi haritalarda uygun ölçek gösterimi kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilecek planlama notları ve raporlarla bütünleşiktir. Genel ilkelere, hedeflere ve kararlara uygun bir nazım imar planının bulunması şarttır. Çevre planı, genel arazi kullanım kalıplarını, ana bölge türlerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluğunu, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşimlerin özelliklerini, boyutlarını ve gelişim ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapıyı, ulaşım sistemlerini yansıtmalıdır.

Büyükşehir belediyelerinde onaylı haritalar üzerinde 1/5.000’den 1/25.000’e kadar her ölçekte ve mümkünse 1/5.000 ölçekte kadastral imar planlarının, plan notlarının ve detaylı raporların hazırlanmasına esas teşkil eder. Genellikle bölge koşulları ve planlama alanının genel özellikleri dikkate alınarak Uygulama Planı ve Nazım İmar Planı ilke ve esaslarına uygun olarak planlanır. Binanın kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirliği, sürdürülebilirliği ve çevreye etkisi; inşaatla ilgili yapı blokları, kullanımları, yapılış sırası, bina yüksekliği, kat alanı oranı, kat sayısı veya eşdeğer kat sayısı, binaya yaklaşma mesafesi, cephe çizgisi, bölme çizgisi, eğim çizgisi, ada bölme çizgisi, araç, yaya ve varsa gerekli, bisiklet yolları, ulaşım kavşakları, parklar, kamu bahçeleri, kentsel, sosyal ve teknik

altyapı alanları; parsel büyüklüğü, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe çizgisi, yol yüksekliği ve bu kotun altındaki kat sayısı, bağımsız bölüm sayısı, uygulama aşamaları gibi inşaat ve uygulama kararlarını ve gerekli imar programlarına temel oluşturacak diğer bilgileri detaylandırır. Bu, bir bütün olarak hazırlanmış, 1/1000 ölçekli uygulama ve varsa kadastral durumunu gösteren, onaylı mevcut haritaları, plana ilişkin notları ve ayrıntılı bir raporu gösteren bir plandır. Kapladıkları alanı ve amacını belirten planlar; “Bölge Planları”, “İmar Planları”, “Nazım İmar Planları” ve “İmar Uygulama Planları” olarak hazırlanmaktadır.

Çalışmada İmrahor Vadisi Mesire Alanı Nazım Planı (1987), Ankara Başkent İmar Planı 2023, Ankara Çevre Planı 2038 incelenmiştir. 1987 yılında onaylanan İmrahor Vadisi Mesire Alanı Nazım Planı’nda alınan planlama kararları doğrultusunda Çevre Yolu Ankara’nın güneydoğu metropol alanı çevresinde yer alan ve Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapımına başlanacaktır. Viyadük Çankaya ve Mamak’ı birbirine bağlayacak bu yol kalkınma açısından önemli olacaktır. Ayrıca Çankaya-Mamak Viyadüğü uzantısında yer alan 2.300 hektar alanda 100.000 kişiyi barındıracak Doğukent (Güneydoğu Ankara Kentsel Gelişim Projesi) ile orta ve üst orta gelir gruplarına yönelik kentsel gelişim planlanmaktadır. Çankaya ilçesinin sınırı aynı zamanda Doğukent projesinin de sınırındadır (Anonim 2024h).

2007 yılında onaylanan 1/25.000 ölçekli Ankara Başkent Kalkınma Master Planı 2023, ABB tarafından onaylanmıştır. Başkent Kalkınma Master Planı 2023, Ankara’nın küresel çerçevesini, ülke ve bölgedeki yerini ve potansiyelini esas alan, sürdürülebilir kalkınma politikalarıyla uyumlu, sosyoekonomik ve kültürel kalkınmayı sağlayarak koruma ve kullanma arasında bir denge kurmayı amaçlayan, yaşanabilir, sağlıklı, yaşam kalitesinin iyileştirilmesini sağlayan kentsel, banliyö ve kentsel gelişim planlarıdır. Kırsal ve kırsal yaşam alanları yaratmayı amaçlayan, alt ölçekli kalkınma plan ve uygulamalarına yön veren, yer seçimi, kullanım büyüklüğü ve dağılımına ilişkin mekânsal karar ve stratejileri belirleyen, makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluğu, doğal, kültürel, çevresel değerlere ilişkin kararları belirleyen, tarihi varlıklardır. Su kaynaklarının, tarım ve orman alanlarının korunması, doğal afet risklerinin ortadan kaldırılması/azaltılması ve önleyici tedbirlerin alınmasına yönelik üst ölçekli bir plandır. Planlama bölgesi altı ana planlama

bölgesinden oluşmakta olup, Doğukent bölgesi doğu planlama bölgesi içerisinde yer almaktadır.

Açıklama notuna göre doğu planlama alanı, kentin birçok açıdan eşitsizliğiyle bilinen, sosyal ve ekonomik önlemler açısından öncelik verilmesi gereken bir alanıdır. Doğü planlama bölgesini diğer bölgelerden ayıran bir özellik ise doğu planlama bölgesinin Ankara metropol merkezine yakın kısımları kentsel alan olarak nitelendirilebilecek yapı ve ilişkiler sergilerken, Mamak çevresinin kentsel alanı temsil etmesidir. Doğü planlama bölgesinde kentsel alana yakın alanların kırsal veya yarı kırsal yapı ve yapılarla sahip olması, ilişkiye bağlı olarak içsel farklılıklar göstermektedir. Doğü Planlama Bölgesi, diğer bölgelerden farklı olarak Mamak bölgesinin bazı yerlerinde sorunlu sosyoekonomik göstergelere sahiptir; bu durum kentsel olmaktan ziyade kentsel, işsizlik, yarı kırsal ve kırsal alanlar arasında net bir ayrım, yoksulluk olarak yorumlanabilir. Bu durum bölgesel bazda önemli sorun alanlarının tespit edilmesi ve bunlara spesifik müdahale yöntemleriyle yaklaşılması gerektiğini göstermektedir. Kent yaşamına uyum açısından “kentin doğusu” eşitsizliğin giderilmesinin yanı sıra birçok sosyal program ve projenin hayata geçirilmesi gereken öncelikli bir alandır. Doğü planlama bölgesi gecekondu ağırlıklı yapısı ve sınırlı çalışma alanı nedeniyle dikkat çekmektedir. Bölgedeki binaların % 93,6’sı sadece konut amaçlı kullanılmaktadır. Bu şehirdeki en yüksek rakamdır. Konut ve konut dışı binaların karma hesaplaması, bölgedeki binaların % 96,8’inin konut binalarının yanı sıra konut ve ticari binalardan oluştuğunu göstermektedir (Anonim 2024ı).

Kentsel gelişim bölgesi olarak belirlenen Doğukent bölgesindeki çöp depolama sahasında doğal afet riskine karşı gerekli önlemlerin alınması ve çöp depolama sahasından açığa çıkan metan gazının enerji üretilmesi amacıyla proje hayata geçirilmiştir. Doğukent projesi onaylanan plan doğrultusunda en kısa sürede inşaata hazırlanmaktadır. Doğukent bölgesi için planlanan stratejiler, toplu konut inşaatı yaklaştıkça aşamalı olarak halk tarafından hayata geçirilecektir. 2023 yılı nüfus tahmininin planlanmasında Doğukent proje alanında alt ölçekli planlama çalışmaları sonucunda belirlenen 125.000 kişilik nüfus dağılımının planlama döneminde gerçekleşmesi beklenmektedir (Anonim 2024ı).



Şekil 5.3 İmrahor Vadisi (Anonim 2024ö)

Ayrıca çalışmanın kapsadığı Yukarı İmrahor bölgesi (Şekil 5.3) vadisi, Ankara Başkent Kalkınma Master Planı 2023'te yer alan 6 ana planlama bölgesinden biri olan Güney Planlama Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planı anlatan raporda, Mogan ve Eymir Gölleri ile İmrahor Vadisi'nin oluşturduğu doğal yapı, Güney Planlama Bölgesi'ne farklılığını kazandıran en temel unsur olarak belirtilmektedir. Yukarı İmrahor bölgesindeki Mamak çöp depolama sahasında oluşabilecek doğal afet riskine karşı gerekli önlemlerin alınması ve çöp depolama alanından salınan metandan enerji üretilmesi amacıyla proje hayata geçirildiğinden bu bölge kentsel gelişim alanı haline gelmiştir. Kent turizmi içerisinde önemli bir yer tutabilen bu durum Elmadağ Kayak Merkezi'nin turizm potansiyelini de beraberinde getirmektedir. Bölgenin stratejileri İmrahor Vadisi'nin ve İncesu yeşil sistemini besleyen vadilerin korunmasına dayanacaktır. Çevre Yolu dışında yer alması nedeniyle altyapı sağlama maliyetinin yüksek olmasından kaynaklanan dezavantajlı durumu ortadan kaldırmak amacıyla bölgenin uygulaması etaplı ve konut yapımına olanak sağlayacak organizasyonel yapıda gerçekleştirilecektir. Bu alanda gerçekleştirilen planlama aşamalarının kayıt altına alınmasına ve desteklenmesine yönelik mekanizmalar devreye alınacaktır. 2023 yılı nüfus projeksiyonu, İmrahor kentsel gelişim bölgesinde alt ölçekli planlama çalışmalarından belirlenen 30.000 kişilik nüfus dağılımının planlama dönemi sonunda veya daha sonra gerçekleşeceğini varsaymaktadır (Anonim 2024ı). Ankara için hazırlanan mevcut ve en

büyük mekânsal plan Ankara Çevre Planı 2038'dir. 1/100.000 ölçekte hazırlanan Ankara Çevre Planı 2038, Ankara Belediyesi tarafından 2017 yılında hazırlanmış olup, 2038 yılını kapsamaktadır. 8., 9. ve 10. Kalkınma Planları kapsamında Çevre Planı, ülke genelinde belirlenen hedeflere ulaşmayı ve alt ölçekli planlara temel oluşturmayı amaçlamaktadır.

Mamak ilçesi uzun süredir kırsal kesimden gelen göç dalgalarına maruz kalarak Ankara'da yoksulluğun simgesi haline gelmiştir. Ancak zamanla bu gecekondular vatandaşın ihtiyaçlarını karşılayamaz hale gelmiş, sosyal ve fiziksel olarak yaşanamaz hale gelmiştir. Zamanla kent çeperlerinde kentsel dönüşüm projeleri başlamıştır. Bu durum Mamak'ın değer kazanmasına yol açmış ve bunun sonucunda özellikle Çankaya sınırına yakın bölgelerde kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır. Doğukent bölgesi, imar izniyle yüksek katlı ve büyük alanlı inşaat yapımına izin verilen bir bölge haline gelmiştir. Doğukent bölgesinde olan Yukarı İmrahor Vadisi'nde imar faaliyetlerine kapalı geniş kadastro alanlarının bulunmaktadır (Şekil 5.4).



Şekil 5.4 Mamak İmrahor arazi (Anonim 2024p)

Bölgenin değerinde önemli bir etken olan Mamak Viyadüğü, yabancı yatırımcıların bu bölgeye büyük ölçekli yatırım yapmasının en önemli faktörlerinden biri haline gelmiştir. Çankaya-Mamak (İmrahor) Viyadüğü'nün inşaatına 1992 yılında başlanmış ve 1998 yılında tamamlanmıştır. 8 kilometrelik ulaşım yolu dâhil uzunluğu 604 metredir (Anonim 2024i). Mamak ilçesini Çankaya ilçesine bağlayan bu viyadük (Şekil 5.5) ve Doğukent Bulvarı, ulaşım kolaylığı nedeniyle müşterilerin yanı sıra nitelikli yatırımcıların da bu bölgedeki gayrimenkul yatırımı için tercihini artırmıştır. Bu viyadük öncesinde neredeyse kapalı bir kutu olan Mamak bölgesi ve çevresi, bu viyadük ve yolla kente açılmış, bu yol kente katılım ve dahil olma sürecinde itici bir güç oluşturmuştur.



Şekil 5.5 Mamak Viyadüğü (Anonim 2024r)

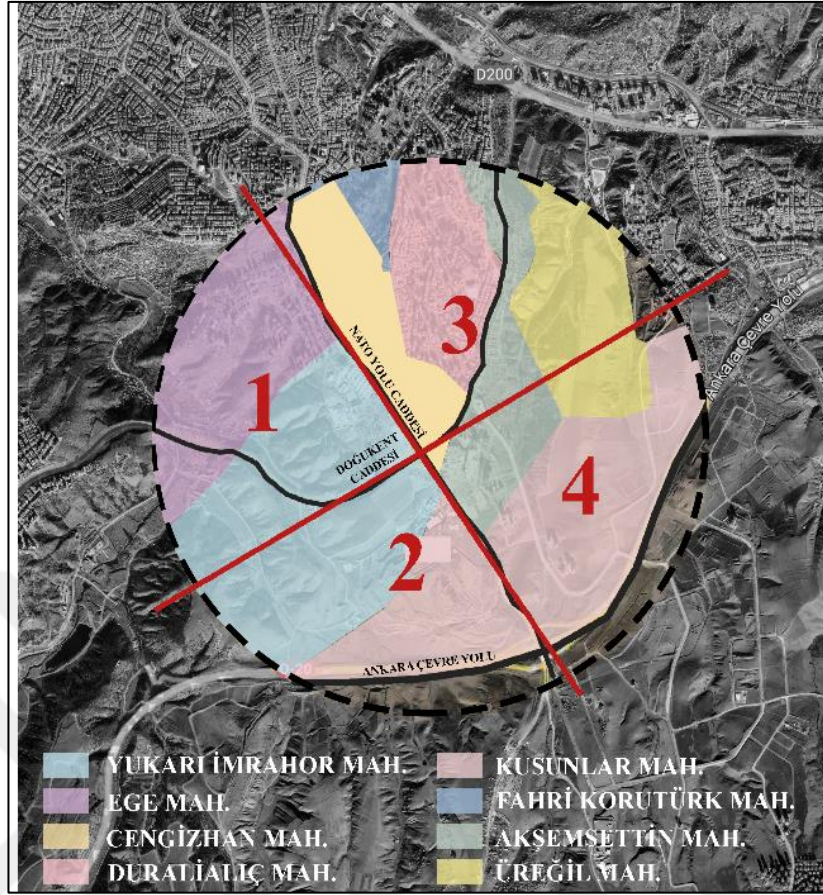
Güney Ankara (Doğukent) Kentsel Gelişim Projesi ve Mamak Belediyesi Stratejik Planı 2020-2024'te bölgeye ilişkin imar planları ve planlama kararları oluşturulmuştur. Mamak Belediyesi Stratejik Planında doğu planlama bölgesi gecekondü ağırlıklı yapısı ve sınırlı çalışma alanlarıyla dikkat çekmektedir. Bölgedeki binalar % 93,6'sı sadece konut amaçlı kullanılmaktadır. Konut ve konut dışı karma gelişimin birleşik hesaplaması, bölgedeki gelişimin % 96,8'inin konut, ticari ve konut binalarından oluştuğunu göstermektedir (Anonim 2024i). Bu tanım aynı zamanda bölgedeki devlet ve sivil toplum hizmetlerinin

yetersizliğinin de göstergesidir. Kentsel hizmetlerin kent geneline dengesiz dağıldığı, kaçak yapılaşmanın yoğunlaştığı, topografik yapısı nedeniyle kamu kurumları ve istihdam açısından cazip fırsatlar sunmayan bir bölgedir.

2000 yılı bina sayımı sonuçlarına bakıldığında, doğu planlama bölgesindeki binaların % 97,2'si hiçbir örgüt olmaksızın özel girişimler tarafından inşa edilmektedir. Yapı kooperatifleri tarafından inşa edilen binaların payı ise yalnızca % 0,8'dir. Bu, bölgenin yenilenme sürecine toplu konut inşaatları ve bazı ada projelerinden ziyade ıslah planları ve küçük ölçekli geliştirme ve satış uygulamalarının hâkim olduğunu kanıtlanmaktadır. Doğu planlama bölgesinin 2000 yılı nüfusu 426.652 olmasına rağmen, onaylı planların bölgede yarattığı taşıma kapasitesi 1.670.000 nüfusa işaret etmektedir. Mamak, bir metropol şehri olan Ankara'nın mega ilçelerinden biridir. Geleceğin metropolleri evre ile barışık yaşayabilen, yeşilin korunumuna dikkat eden, yenilenebilir enerji kullanan, binalarında enerji kaybını en aza indirebilmiş, toplu taşımayı öncelikli hale getiren metropoller olacaktır. Bu durum yeni yapılan yapılarda sürdürülebilirliği sağlayan sertifika sistemlerine uyguloğu zorunlu hale getirirken, tarihi yapılarda restorasyon ve renovasyonu, kullanışsız hale gelen kentsel alanlarda dönüşümü gerektirmektedir (Panayırıcı 2009).

5.4 Araştırma Bölgesi Analizi

Araştırma alanı olarak seçilen bölge IKEA merkezli ve 2 km yarıçaplı bir dairesel alanı kapsamaktadır (şekil 5.6). Araştırma bölgesinin 2004-2024 tarihleri arasındaki 20 yıllık gayrimenkul projeleri gelişimi incelenecektir. Bu alan içine Mamak ilçesine bağlı yedi mahalle girmektedir. Durali Alıç, Akşemsettin, Cengizhan, Ege, Üreğil, Kusunlar ve Yukarı İmrahor mahalleleridir. Bu mahallelerin son 20 yıllık geçmişini analiz ederek bölgenin gayrimenkul yatırım projeleri çerçevesinden geçirdiği değişim ve gelişim değerlendirilecek olup, bölgedeki konsept gayrimenkul projeleri incelenerek bunların bölge değerine etkisi çerçevesinden konsept projelerin proje başarısı ve yatırım değerine etkisi incelenecektir.



Şekil 5.6 Araştırma bölgesi ve mahalleleri

Araştırma bölgesi dört ana bölgeye ayrılarak analiz edilecektir. 1. bölgede kentsel dönüşüm ağırlıktadır. Burada kentsel dönüşüm sebebiyle genellikle yapsat modelinde çalışan müteahhitler tarafından oluşturulmuş 8–15 katlı apartmanlara rastlanmakta ve konut yerleşimi ağırlıktadır. Ticari faaliyet genellikle cadde üzerindeki apartmanların zemin katında, cadde perakendeciliği şeklinde, küçük m²li dükkânlarda yer almaktadır. İkinci bölge de aynı şekilde kentsel dönüşüm ağırlıklı bölge olup, araştırma bölgesinin en yoğun nüfuslu alanıdır. Eski küçük 4 – 5 katlı apartman tipi yapılaşmalar ile 10 – 16 katlı apartman yapılaşmalarının olduğu, yine çoğunlukla konut bölgesinin yer aldığı bir alandır. Burada ticari faaliyetler apartman altlarındaki zemin kat küçük metrekaireli dükkânlarda gerçekleşmektedir. İkinci bölgenin en büyük ticari birimi Mamak Metro gross markettir. Üçüncü bölge hâlâ gecekondu yerleşiminin gözlemlendiği, bunun yanı sıra arazi vasfında geniş bir alanın olduğu ayrıca cadde hizasında az katlı apartmanların yer aldığı, bir kısmında da büyük NATA VEGA AVM ve rezidans projesi ile yeni büyük marka konutların olduğu bir alandır. Bu alanda büyük bir özel okul, benzin istasyonu da

vardır. 4. bölge henüz yapılaşmanın olmadığı, eski çöplük alanı yeni katı atık tesisi bölgesidir. Herhangi bir gayrimenkul projesi bu bölgede yer alamamaktadır. Araştırma bölgesinde sadece İmrahor Vadisi kısmı ile Üreğil Mahallesi kısmında yeşil kuşağa rastlanmaktadır. Diğer bölgelerde çok yoğun bir yapılaşma hâkimdir.

5.5 Araştırma Bölgesi Mahalleri Analizi

Araştırma bölgesi Mamak ilçesine bağlı yedi mahalleyi içermektedir. Bu mahalleler Durali Alıç, Akşemsettin, Cengizhan, Ege, Üreğil, Kusunlar ve Yukarı İmrahor mahalleleridir. Büyük çoğunluğu gecekondularla kaplı bu mahallelerde yıllar içinde dönüşümler yaşanmıştır. Mahallelerde zaman içinde özellikle kentsel dönüşümle verilen yüksek imar hakları ile gecekonduların çok katlı binalara dönüşmesi sebebi ile yüksek nüfus artışları görülmektedir. Mahallelerinin yıllara göre nüfus yoğunlukları Çizelge 5.1’de verilmektedir.

Çizelge 5.1 Araştırma bölgesindeki mahallelerde nüfus yoğunlukları

Yıllar	Mahalleler						
	Durali Alıç Mh.	Cengizhan Mh.	Ege Mh.	Üreğil Mh.	Yukarı İmrahor Mh.	Akşemsettin Mh.	Kusunlar Mh.
2012	33288	22429	10915	6083	281	14761	500
2018	33288	22429	10915	6083	281	14761	500
2019	35739	23624	11892	6471	232	15471	470
2021	38974	26162	13679	6840	202	16491	428

Durali Alıç Mahallesi Mamak ilçesinin en kalabalık mahallesidir. Mamak ilçe merkezine 11 kilometre Ankara şehir merkezine mesafesi ise yaklaşık 7 kilometredir. Araştırma bölgesinde Mamak Belediyesinin 2008 yılında başlattığı yoğun kentsel dönüşüm projeleri olmuştur. Mamak Belediyesinin kendi internet sitesinden alınan verilere göre Durali Alıç (Şekil 5.7) ve Ege kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilen en büyük kentsel dönüşüm projeleri olmuştur. Durali Alıç kentsel dönüşüm projesi 300.000 m² alanı kaplayan bu kentsel dönüşüm projesi ile gecekondular sahiplerine arsa tahsisi yapılarak 7600 konut, ticari üniteler ve 10.000 m² park alanı yapılarak proje 2016 yılında sonuçlandırılmıştır (Şekil 5.8) (Anonim 2024ş).



Şekil 5.7 Durali Alıç Mahallesi kentsel dönüşüm öncesi (Anonim 2024ş)



Şekil 5.8 Durali Alıç Mahallesi kentsel dönüşüm sonrası (Anonim 2024ş)

Mamak ilçesi, Durali Alıç Mahallesi, Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap İmar Planı değişikliği kapsamında 12.01.2021 tarihli ABB Meclis kararına göre 7221 Sayılı Kanun'un 6. maddesine istinaden yapı yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisine göre mevcut konut alanlarında $E=1,50$ ve $H_{\max}=14$ kat olmaktadır.

Ege Mahallesi kentsel dönüşüm projesi Mamak Belediyesi tarafından 2008 yılında başlayarak (Şekil 5.9) 970.000 m² alanı kapsayan ve tamamı gecekondularla kaplı alanda gecekondu sahiplerini ikna ederek yapsat usulü ile yüksek katlı konutlara çevrilen bir bölgedir. Mahallede toplamda 7200 konutluk bir dönüşüm gerçekleştirilmiştir. Artık bölgede gecekondu kalmamış hemen hemen hepsi 10 – 12 katlı yüksek konut projelerine dönüşmüştür (Şekil 5.10) (Anonim 2024s).



Şekil 5.9 Ege Mahallesi kentsel dönüşüm öncesi (Anonim 2024s)



Şekil 5.10 Ege Mahallesi kentsel dönüşüm sonrası (Anonim 2024s)

Yukarı imrahor köyü 6360 sayılı Kanun'da 12/11/2012 tarihinde “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında mahalleye çevrilmiş olup, büyük bir çoğunluğu ham arazi ve gecekonduardan oluşmaktadır (Şekil 5.11).



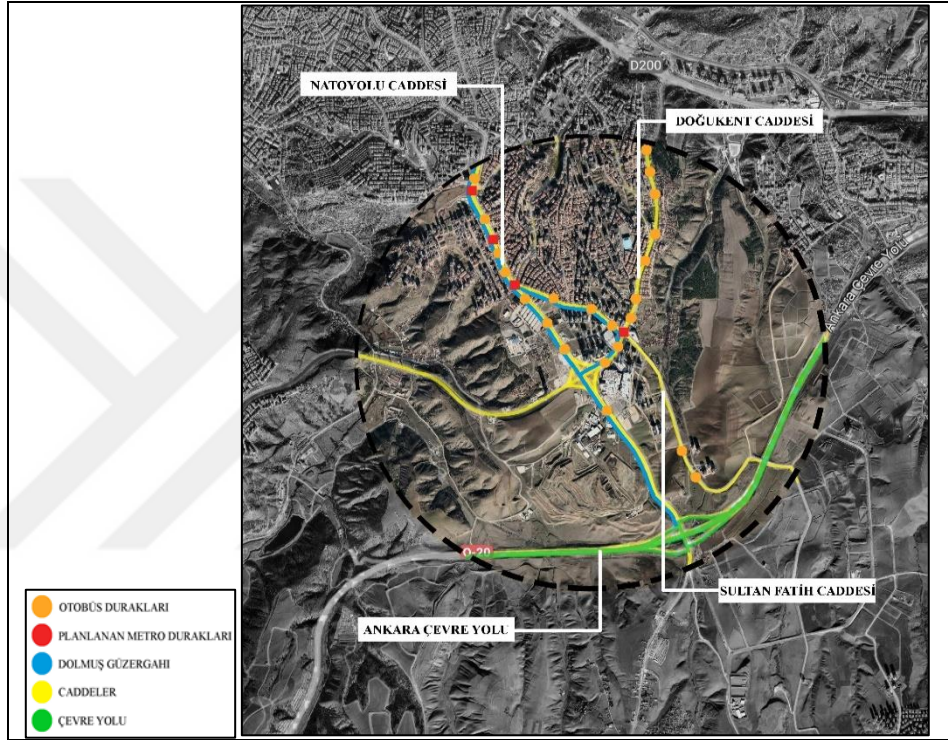
Şekil 5.11 Yukarı İmrahor Köyü (Anonim 2024t)

Kömür ocakları ile tanınmış bir mahalle olup, viyadük yolunun tam altına denk geldiğinden, imrahor viyadüğü projesi kapsamına da girmektedir. Viyadük yoluna cepheli alanlarda arsa vasıflı parseller oluşturulmuş ve yapılaşma başlamıştır. Üreğil Mahallesi gecekonduarın, az katlı apartmanların, ham arazi ve yeşil alanların olduğu bir yerleşim yeri niteliğinde olup, burada şehrin alt gelir grupları yaşamaktadır. Cengizhan ve Akşemsettin Mahalleleri bölgenin büyük gayrimenkul yatırımlarının yer aldığı bölgesidir. Kusunlar Mahallesi ise imara açılmış ve yapılaşmanın henüz en az olduğu bölgedir. Katı atık tesisi Yukarı İmrahor ve Kusunlar Mahallesi'nin bir kısmında yer almaktadır.

5.6 Doğukent Bölgesi Ulaşım Analizi

Bölgeyi Çankaya'ya bağlayan gün geçtikçe önemi hızla artan Mamak viyadüğü yolu Çankaya'yı Samsun Yolu'na bağlayan ana arterlerdendir. Araştırma bölgesinin tam ortasında kalan kelebek kavşağı esas aldığından bir yol Çankaya'ya bağlanırken, diğer yol Kayaş, Lalahan, Samsun Yolu bağlantısı sağlamakta, diğer kollar Tuzlucaıyır, Abidinpaşa, Kızılay, Ulus hattı diğer yol ise

Elmadağ, Çevre Yolu, Kusunlar Mahallesi bağlantısını oluşturmaktadır. Ulaşım şehir içi otobüs ve dolmuş hatları ile özel araçlarla sağlanmakta olup, en canlı hat Tuzluçayır – Abidinpaşa – Kızılay hattıdır. Diğer hatlarda henüz aktif bir şehir içi ulaşım sistemi gözükmemektedir. Sultan Fatih Caddesi Tuzluçayır’dan gelirken ana otobüs ve dolmuş güzergâhı olduğundan en az Natoyolu Caddesi kadar önemli bir ana cadde hükmündedir. Bu caddenin önemi günden güne artmakta olup, Kusunlar tarafına ulaşımı sağlayan tek ana cadde hükmündedir (Şekil 5.12).



Şekil 5.12 Toplu taşıma güzergâhları ve yollar

Ayrıca bölgenin uzun süreden bu yana heyecanla beklediği Dikimevi metrosunun bu bölgeye kadar ilerlemesi projesine de yakın zamanda başlanıldığı ABB tarafından ilan edilmiştir. ABB tarafında yapımı planlanan Dikimevi – Natoyolu Raylı Sistem Çalışması tüm hızıyla sürmektedir. 7,4 kilometre uzunluğunda olacak yeni hat sekiz ayrı istasyondan oluşacaktır (Anonim 2024j). Bölgenin böyle bir ulaşım sistemine oldukça ihtiyacı bulunmakta ve bölgeye metro gelmesi ayrıca değer katacak olup, bölge gelişimine de oldukça büyük bir etkisi olacaktır.

1987 yılında onaylanan İmrahor Vadisi Rekreasyon Alanı Nazım İmar Planında alınan plan kararlarından olan Çankaya Mamak viyadük bağlantısı projesi, Ankara Çevre yolu bağlantısı projesinin tamamlandığını görüyoruz. Ankara Çevreyolu bağlantısı da aslında ulaşımında oldukça sık tercih edilen yollardan olup, şehrin her noktasına trafiksiz ulaşım şansı tanımakta olup, oldukça fazla tercih edilmektedir. Araştırma bölgesinde yaşayanların Ankara Çevre Yolu, Natoyolu Caddesi ve Doğukent Bulvarı gibi oldukça geniş yollardan şehrin her noktasına kolayca bağlandığı görülmektedir. Şimdilik bu yollar özel araç ulaşımına uygun olsa da zamanla bölge gelişimini tamamladıkça toplu ulaşım ağının da genişleyeceği düşünülmektedir.

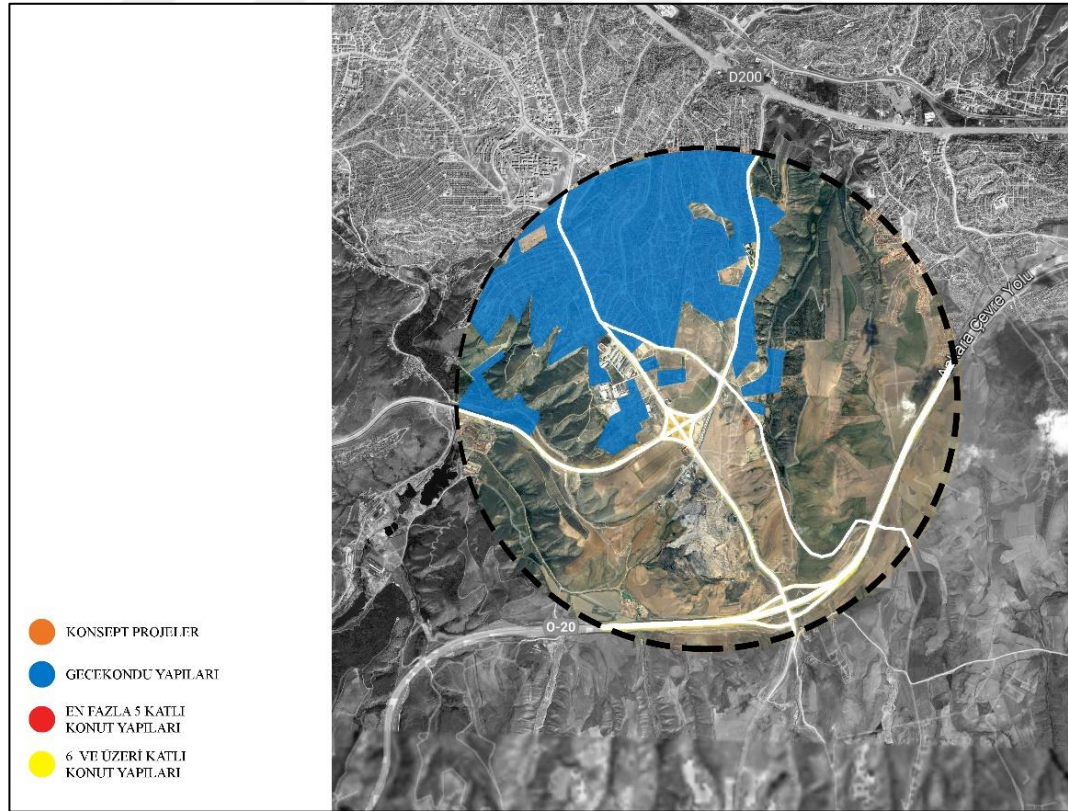
5.7 Araştırma Bölgesi Gayrimenkul Projeleri Sektör Analizi

Bölgenin büyük bir kısmı 2008 yılına kadar boş arazi, çöplük ve gecekondur alanları ile kaplı iken kentsel gelişme alanlarında yavaş yavaş 8-14 katlı 2 veya 3 bloktan oluşan konut sitelerinin inşaatı başlamış 2008 yılında Metro gross market inşaatının başlamasıyla adeta bölgenin kaderi değişmiştir. Metro gross market ilçenin ilk gross marketidir ve marketin yapıldığı yıllarda bölge hala boş ve yapılaşmanın olmadığı bir bölgedir. Bu tarihten sonra şehir içi küçük konut parsellerinden sonra ilk defa bu bölgede daha büyük m² li parsellerde yüksek katlı, farklı konseptte konut, rezidans, AVM projeleri yapılmaya başlanmıştır. Bölgede benzin istasyonları, katı atık tesisi, EGO durak ve atölyeleri, TEİAŞ trafo merkezi diğer tip gayrimenkullerdir.

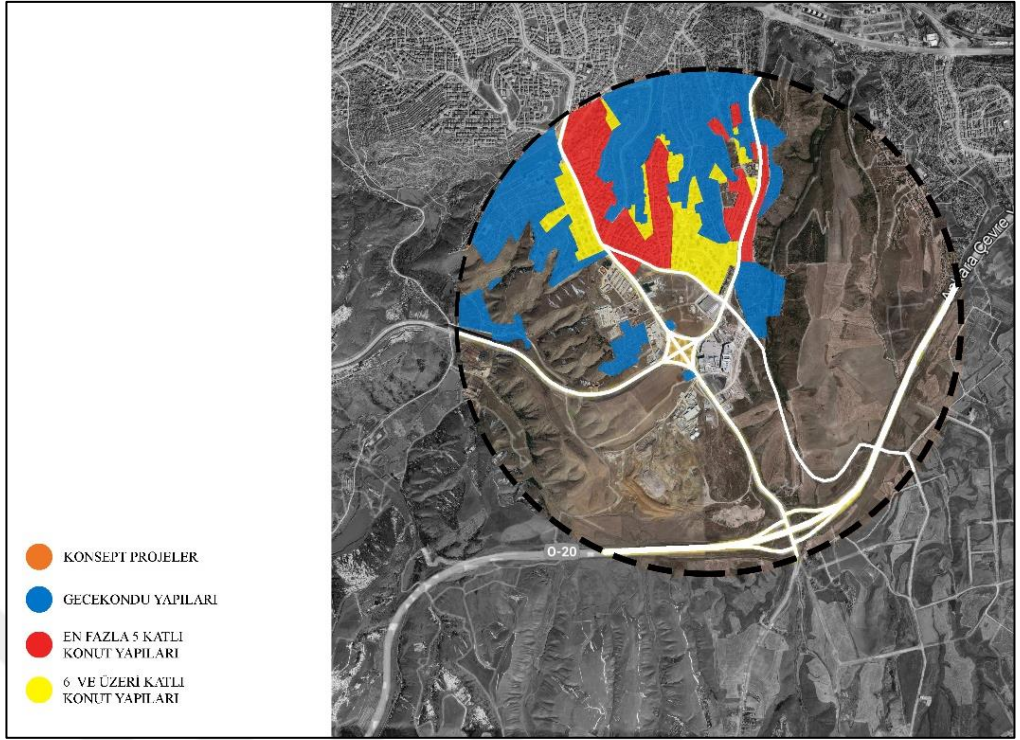
Konutun üretim ve tüketim ürünü olması, her türlü antropojenik değişimin yansıdığı temel unsurlardan biri olmasını belirlemektedir. Üretim piyasasındaki her türlü değişim konut arzını etkilerken, yıllar içinde değişen sosyal ve kültürel ortam da konut talebinin niteliksel ve niceliksel yönünü değiştirmektedir. Bu çeşitli faktörlerden etkilenen konut sektöründe konut arz ve talebi arasında bir dengesizlik bulunduğundan, konut talebinin konut arzını nasıl şekillendirdiği sorusu önem kazanmaktadır. Bu araştırmanın amacı, 1980 sonrası konutun temel özelliklerinde yaşanan değişimi sadece sosyal ve ekonomik dinamikler üzerinden değil, fiziksel değişimlerin yanı sıra toplumu ve bireyleri etkileyen her türlü değişim ve olay üzerinden incelemektir. Ayrıca konut ifadesi zamanla anlamsal değişikliğe de uğramıştır. Geçmişte sadece bir kişinin barınma yeri olan konut, zamanla

insanların sosyal, ekonomik ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik bir araç haline gelmiştir.

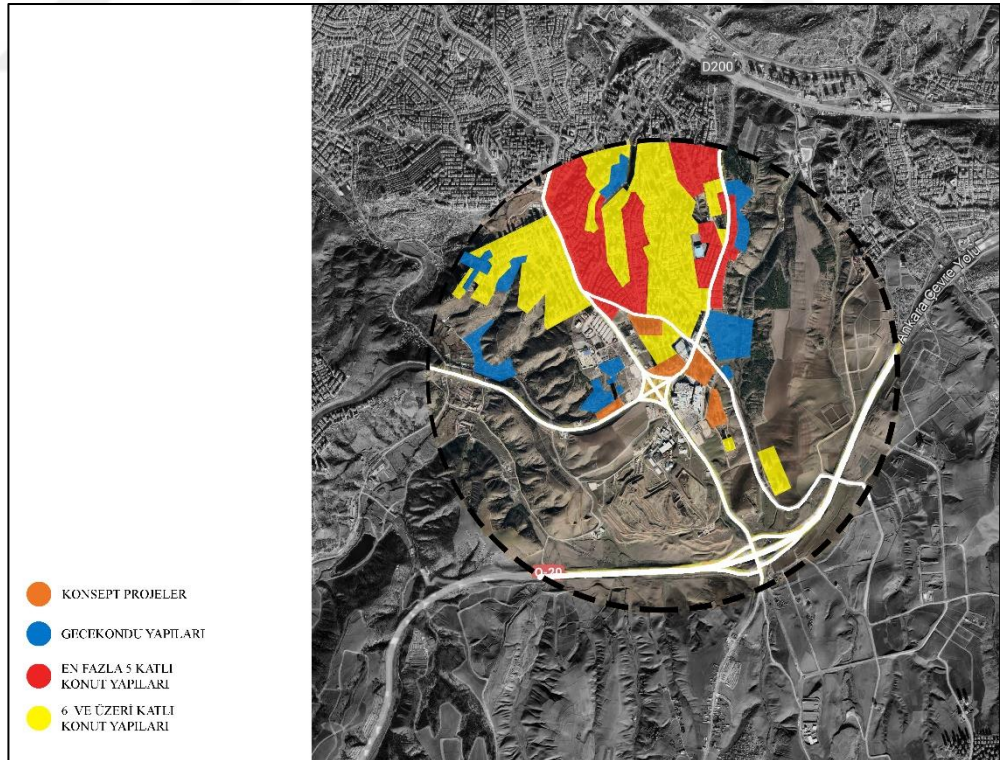
Bundan yirmi sene önce sadece gecekonduların olduğu bölgede (Şekil 5.13), 2012 yılında gecekondudan az katlı apartman dönüşümlerine geçildiği (Şekil 5.14) görülmektedir. Bölgede az sayıda olsa da hâlâ gecekondulara rastlamak mümkündür. Mevcut durumda bölgede gecekondular, zemin+3 katlı apartmanlar, 10-15 katlı konut siteleri, karma projeli konut yapıları ile rezidanslar vardır (Şekil 5.15). Her biri farklı m² büyüklüklerinde ve konseptte olan bu konut projelerinde her kesimden kişinin yaşadığını görmek mümkündür. Bölgede farklılaşan konut projeleri bölgenin sosyolojik ve toplumsal kalkınmasına da etki etmekte olup, kente katılımı artırarak bölge insanının kentleşmesinde de önemli rol oynamaktadır. Tüm farklı kesimlerin kesişim noktası ticari üniteler olmaktadır. Bölgede oldukça karma bir sosyoekonomik yaşantıdan bahsetmek mümkündür.



Şekil 5.13 2002 yılı konut dağılımı



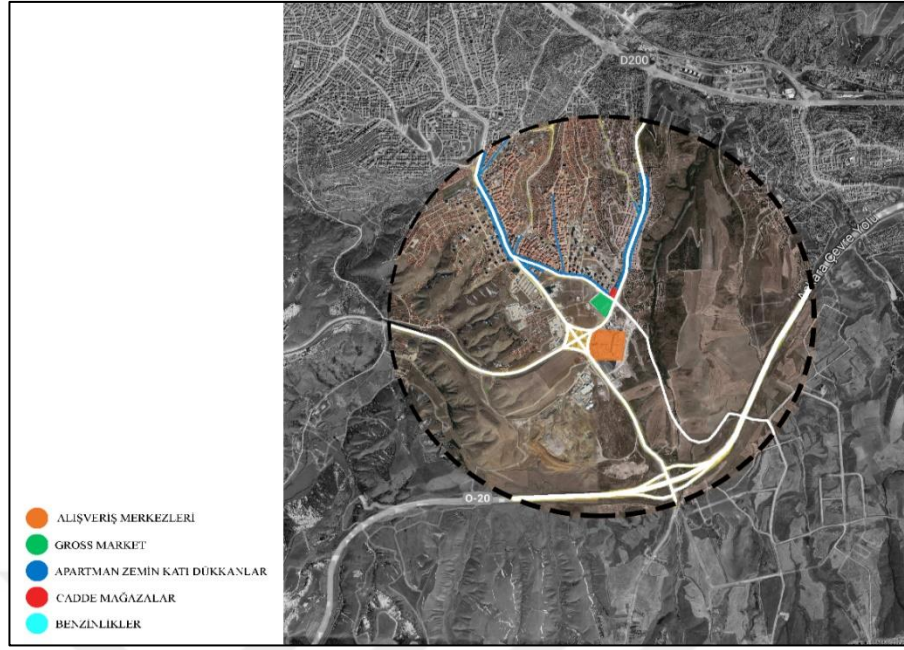
Şekil 5.14 2012 yılı konut dağılımı



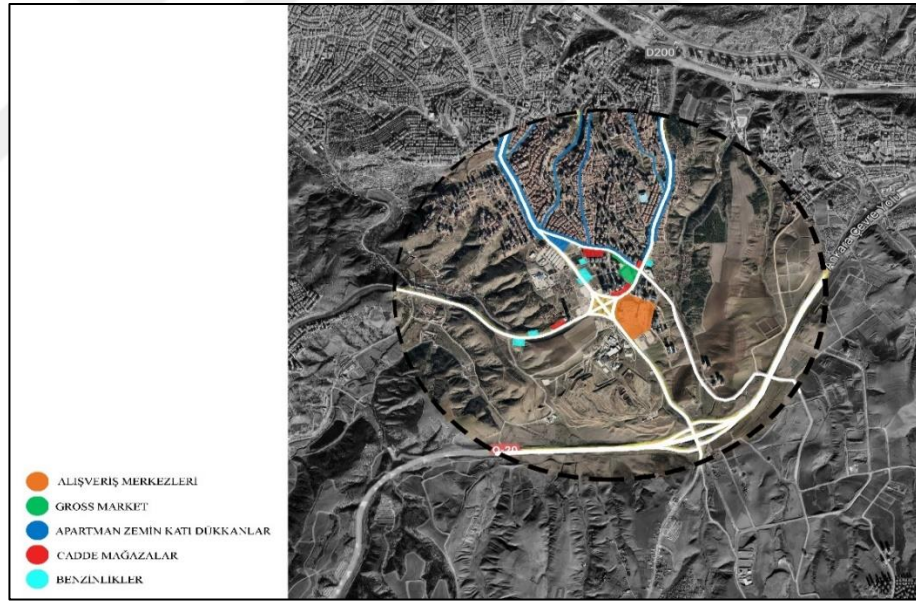
Şekil 5.15 2022 yılı konut dağılımı

Durali Alıç Mahallesi Sultan Fatih Caddesi üzerinde eski yapılaşma zemin+3 katlı apartman tipi konutlar varken daha içerilere gidildiğinde yeni yapılaşmada 14-16 kata kadar ikili bloklar halinde site yapılaşmaları bulunmaktadır. Genellikle konut tipolojisi 3+1 daire tipi olup, 120-155 m² aralığındadır. Cengizhan Mahallesinde de durum benzerdir. Eski yapılaşmada zemin+3 katlı apartman tipi konutlar varken daha içerilerde yeni yapılaşmada 8 – 16 kata kadar apartmanlar bulunmaktadır. Akşemsettin Mahallesi'nin hala büyük bir kısmı gecekondu bölgesi olup, caddeye bakan kısımlarında zemin+3-4 kat apartman tipi konut yapılaşması bulunmaktadır. Üreğil Mahallesi'nin büyük bir kısmının yeşil alan olarak bırakıldığı ve Ege mahallesinde de 10 – 18 kat arası apartman ve site tarzı yapılaşmalara rastlanmaktadır. Yukarı İmrahor mahallesinde bazı gecekondular ve tuğla fabrikaları dikkat çekerken Doğukent Bulvarı'na cepheli kısımlarda yeni başlayan bir marka proje ile (MOTTO Ankara) konut yapılaşmasına açıldığı görülmektedir. Kusunlar Mahallesi de yeni yapılaşmanın başladığı mahallelerdendir. Araştırma bölgesinde yüksek oranda 3+1 ve 4+1 100-170 m² aralığında konut projelerinin tercih edildiği görülmüş olup, sadece yeni başlayan ve inşaatı devam eden MOTTO Ankara projesinde 1+1 konut yapıldığı görülmüştür.

2002-2008 yılları arasında cadde perakendeciliğinin yaygın olduğu bölgede 3–5 katlı apartmanların zemin katı veya gecekondularda küçük metrekareli dükkânlar iken (Şekil 5.16) 2008 yılında Metro gross market ile başlayan ticari yatırımlar Mamak Belediyesi'nin kentsel dönüşüm projeleri desteği ve özel sektör yatırımları ile oldukça büyük metrekareli dükkânlara dönüşüm sağlamaktadır (Şekil 5.17). Birçok ticari markanın en büyük metrekareli mağazalarını artık bu bölgede görmek mümkündür.



Şekil 5.16 2012 yılı ticari nitelikli taşınmazlar



Şekil 5.17 2022 yılı ticari nitelikli taşınmazlar

Halen cadde perakendeciliğinin de gözlemlendiği bölgede klasik parselli konut yapılarının altında küçük metrekarede ticari dükkânları görmek mümkündür. Sultan Fatih Caddesi üzerinde yer alan Mamak Belediye Başkanlığınca uygulanan Durali Alıç 4500 konutluk kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan ve kentsel dönüşüm projesinin tek ticari yapısı olan, 2008 yılında yapımına başlanan ve 2010 yılında yapımı tamamlanan,

görünüşünün birebir gemiye benzemesi sebebiyle gemi binası ismi verilen, Gemi İş Merkezi (Şekil 5.18) 15.855 m² inşaat alanına sahip ve 6 katlıdır. İş merkezinin içerisinde 35 dükkân, çok amaçlı salonlar, mağazalar, restoranlar, kafeler ve spor alanları yer almaktadır (Anonim 2011). Mamak Metro gross marketten sonraki bölgenin ikinci ticari yapısı olmuştur. 2011 yılında Anatolium AVM ve Ankara'nın ilk IKEA mağazası açılmış hemen yanına NATA VEGA AVM açılarak bölgenin gelişim fitili adeta ateşlenmiştir (Şekil 5.17). Ticari hayat hızla canlanmış, Ankara'nın her yerinden kişiler artık bu bölgeye alışverişe gelmeye başlamıştır. Özellikle Ankara'nın tek IKEA mağazasının burada olması bölgede ciddi bir çekim etkisi yaratmıştır. Daha sonra yapılan büyük karma konut projelerinin caddeye bakan kısımlarının zemin katlarının tamamı ticari fonksiyonda olması sebebiyle büyük kullanım alanlı ticari dükkânlar, kafeler görülmeye başlanmıştır. Önceleri bölgede alt gelir grubuna hitap eden ticari faaliyetler gözlemlenirken son yıllarda yüksek gelir grubu kişilerinde tercih ettiği ticari faaliyetleri görmek mümkün olmaktadır.



Şekil 5.18 Gemi iş merkezi (Anonim 2011)

Bölgenin gelişmesi ile bölgeye son on yılda dört yeni benzin istasyonu ruhsatı daha verilmiştir. Bölgede özellikle özel okul yatırımları da dikkat çekmeye başlamıştır. Daha önce gecekondulu bölgesi olan bu alanda özel okul yatırımları görmek aslında bölgenin yüksek gelişim potansiyelinin de bir katını olmuştur. Yükselen Koleji Doğukent

Kampüsü, Yönder Okulları Doğukent Kampüsü özel eğitim yapıları iken hamam, gross market, kafeler ve mobilya mağazaları yoğunluktadır.

5.8 Dikkat Çeken Gayrimenkuller Projeleri

Mamak Metro gross market Doğukent Bulvarı üzerinde Cengizhan Mahallesi sınırında bulunan mülkiyeti METRO Properties şirketine ait olan 32.584 m² arsa üzerinde 15.12.2008 yılında 20 milyon euroluk yatırımla 13.620 m² toplam inşaat alanlı olarak yapılmıştır (Anonim 2024f). Metro, 1964 yılında Almanya’da kurulan ve bugün 30’dan fazla ülkede hizmet veren uluslararası bir perakende şirkettir. İlçenin ilk gross market yatırım özelliği de taşımaktadır. IKEA Ankara mağazası Akşemsettin Mahallesi’nde yer alan Anatolium AVM bünyesinde yer almaktadır (Şekil 5.19). IKEA 34.000 m² büyüklüğündeki 5. ve en büyük mağazasını Mamakta Anatolium Ankara Alışveriş Parkı bünyesinde 27 milyon dolar yatırım yaparak açmıştır. İsveç firması olan IKEA firması Ankara’ya olan ilk ve tek yatırımını bu bölgeye yapmayı tercih etmiştir.



Şekil 5.19 IKEA Ankara (Anonim 2024u)

Anatolium Alışveriş Parkı, Maya gayrimenkul ve inşaat grubu tarafından geliştirilen ve yapımı 2011 yılında 160 milyon dolar yatırımla gerçekleşen, konsept tasarımı CPU Retail Architect tarafından yapılan, proje müellifi A Tasarım Mimarlık olan 184.509 m² toplam inşaat alanlı bir AVM projesidir. Bu bölgenin bu yatırım için seçilmesinin nedenlerinden biri de Ankara’nın doğu ve güney aksında Doğukent-Mamak hattı üzerinde yer alması,

hızla gelişmesi ve büyük bir potansiyele sahip olması, ucuz arsa bedeli, vadedilen kamu yatırımları, bu bölgeye birçok yerden kolaylıkla ulaşılabilir olmasıdır. İsveçli yatırımcıların bu bölgeyi tercih etmelerinin sebebi ise özellikle bu tür yatırımlarda şehre yakın ve kolay ulaşılabilir bölgelere yatırım yapmayı tercih etmeleridir. NATA VEGA Outlet AVM, NATA GRUP ve MNM Avrasya Orman İşletmesi tarafından yatırımı yapılan toplam 184.509 m² toplam inşaat alanlı proje 2011 yılında hayata geçmiştir. 68000 m² kiralanabilir alana sahiptir. Ankara'nın Mamak bölgesinde 50.000 m² lik arsa üzerinde yapılan büyük bir karma kullanımlı gayrimenkul projesi yatırımdır. Etaplar halinde inşa edilmesi planlanan yatırımın ilk etabında NATA VEGA ve Ankara Anatolium Alışveriş Merkezlerinin binaları yer almaktadır. Türkiye'de ilk kez iki AVM yan yana yapılmıştır. Anatolium Ankara ve NATA VEGA Outlet AVM yan yana inşa edilmiş olup, birbirlerine köprülerle bağlanmaktadır (Anonim 2024k).

MOTTO Ankara projesi 15.699 m² arsa üzerinde, Ata Yıldız Grup tarafından geliştirilen ve Cihan Yaşar Mimarlık tarafından mimari tasarımı yapılan, tamamı 231 adet 1+1 ve 156 adet 2+1 konutlardan oluşan, Doğukent Bulvarı'na cepheli 34 adet cadde dükkânının olduğu 40 katlı bir "ticari + konut" imarlı bir gayrimenkul projesidir (Anonim 2024l). İnciyaka Ankara projesi 80.000 m² arsa üzerinde, Kıbrıs İnşaat ve Ender İnşaat tarafından geliştirilen, toplam 5 blok olmak üzere 15 katlı 276 adet 3+1 ve 4+1 daireden ve 25 adet cadde mağazasından oluşan "ticari+konut" imarlı bir gayrimenkul projesidir (Anonim 2024m). Yükselen Koleji Mamak Doğukent Kampüsü, Üreğil-İmar 51966/4 parselde 8909 m² arsa üzerinde projesi Çankaya Mimarlık tarafından yapılan 50.000 m² toplam inşaat alanlı 3500 öğrenci kapasiteli ilkokul, ortaokul ve lise karma kullanımlı okul projesi inşaatı 2018 yılında tamamlanmıştır (Anonim 2024n).

Bölgede 2010 yılından sonra 8 adet akaryakıt istasyonuna ruhsat verildiği görülmüştür. Yüksek yoğunluklu yeni gayrimenkul projelerinin hayata geçmesi ile gittikçe artan bir trafik yoğunluğu bölgede dikkat çekmektedir. Bölgede hızlı yapılaşmanın ve nüfus artışının yeni gayrimenkul projeleri ile devam ettiği görüldüğünde bu bölgede ciddi bir trafik yükü oluşacak ve akaryakıt istasyonu ihtiyacı devam edecektir. Lüks Doğukent Hamamı 5000 m² kapalı alanı ile bölgenin ilk ve tek türk hamamı olup, lokasyonu gereği birçok farklı semtten de müşteri çekmektedir (Anonim 2024o).

Bölge eski yapılaşmasında özellikle 600-1000 m² büyüklüğünde 4-6 katlı apartman parselleri görülürken kentsel gelişme alanlarında parsel büyüklüklerinin ve kat yüksekliğinin arttığı görülmüştür. Bu da site tipi yapılaşmaya izin vermiş, bölgede 10-15 katlı iki veya üç bloktan oluşan yüksek nitelikli konut siteleri 2008 yılından itibaren özellikle Cengizhan ve Durali Alıç Mahallelerinde yapılmaya başlanmıştır. Son yıllarda ise daha büyük parsellerde karma kullanımlı rezidans projeleri bulunmaktadır. Burada dikkat çeken bazı konut projelerine yer verilecektir (Şekil 5.20).



Şekil 5.20 Araştırma bölgesine genel bakış (Anonim 2024ü)

Yüksek gelir grubuna hitap eden projelerden olan NATA VEGA Konut Kuleleri, arsa alanı 80.000 m² olan ve Nata Holding tarafından hayata geçirilen Yüksek Mimar Ali Osman Öztürk imzası taşıyan NATA VEGA Konut Kuleleri, 46 katlı 2 kuleden meydana gelmektedir. 377 konutluk projede her blokta 186 daire yer almaktadır. Projede 1+1'ler brüt 68, net 55 m², 2+1'ler brüt 107, net 93 m², 3+1'ler brüt 152, net 125 m², 4+1'ler brüt 178, net 149 m², 5+1 dubleksler brüt 508, net 475 m², 6+1'ler brüt 339, net 290 m² olarak tasarlanmıştır (Anonim 2023c). Akadia Modern, Üreğil imar 52125/5 parsel Cengizhan Mahallesi Doğukent Bulvarı'nda 50.000 m² arsa üzerine yer alan projede toplamda 891 adet daire bulunmaktadır. 2019 yılında inşaatı tamamlanan ve toplam inşaat alanı 250.000 m² olan proje bölgenin en

büyük konut+ ticari projesidir. Mimari 4M Mimarlık tarafından yapılan 5 – 37 katlı on bloktan oluşan zeminde ticari baza üzerine, 2 + 1,3 + 1 ve 4 + 1 100 – 155 m² aralığında konut projesinden oluşmaktadır. Proje yatırımcısı MBM Enerji'dir (Anonim 2023d). Skylife Tower, 23650 m² arsa üzerinde ticari baza üzerine yükseklen konut kuleleri şeklinde konut+ticari karma bir projesidir. Yatırımcısı Hayati Erdoğan Sürer İnşaat Anonim Şirketi (AŞ) olup, proje alanında toplam 292 adet konut 4,5+1 tipi ve net 177 m² alanlı dairelerden oluşmaktadır (Anonim 2023e). Legend Life Towers, 39658 ada 3 parsel Üreğil Mahallesi mevkiindeki 115 milyon yatırım bedeli ile yatırımcı Yükselen Koleji Eğitim AŞ tarafından konut + ticari imarlı 25.109,50 m² yüz ölçümlü arsada ticari bazalı 32 katlı iki bloktan oluşacak şekilde 66 adet dükkân ve 240 konuttan oluşmaktadır (Anonim 2023f). Vadi Manzara Evleri, Ankara Mamak Akşemsettin Mahallesi sınırları içerisinde yatırımcı Can Duran İnşaat tarafından 6 etapta yapılmaktadır. 1. Etapta 25.10.2019 tarihinde alınan inşaat ruhsatı ile tamamı 16.297 m² olan 52696 ada 14 parsel üzerinde yedi bloktan oluşan konut inşaatı yapılacaktır. Toplam proje 6 etaptan oluşan 36 bloklu 2760 dairenin olduğu 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut seçeneklerinin olduğu bölgenin en büyük konut projesidir. Üreğil kent ormanı ile Natayolu Caddesi arasında kalmaktadır. Bu projelerin ana konsepti prestijli bir yaşam alanı, güvenli, konforlu, modern mimari çözümler sunmasıdır (Anonim 2023g).

5.9 Araştırma Bölgesinin SWOT Analizi

Araştırma bölgesinin en güçlü yönleri imar planında kentsel gelişme alanında kalması, Yukarı İmrahor bölgesinin İmrahor Vadi Projesi kapsamında olması, Yukarı İmrahor ve Üreğil bölgesinde hala imara açılmamış yeşil alanların olması ve bunun bölgeye değer katması, büyük imar parsellerinin olması sebebiyle konsept projelerin yer alması, hızla gelişen ticari hayat ve iş imkanları, Ankara Çevre Yolu sınırında ve ana arter olarak Doğukent Bulvarı'nın üzerinde olması, yeterli toplu ulaşım imkanının olması ve şehir merkezine oldukça yakın olmasıdır. Araştırma bölgesinin zayıf yönleri, kent hafızasındaki eski kötü imajı, çöplük bölgesi olarak anılması, ara ara çöp kokusunun yoğun hissedilmesi, gecekondu dönüşmesi ve hala gecekondu varlığı, karışık sosyokültürel yapısı, devlet veya özel hastane bulunmaması, kamu yapılarının olmaması, nitelikli devlet okullarının olmaması ve iş alanlarının yetersiz olmasıdır.

Araştırma bölgesindeki en önemli fırsatlar gayrimenkul yatırımcıları kadar müşteriler için de yeni gelişen bir bölge olması sebebiyle kısa vadede oldukça yüksek yatırım değeri kazancı vadetmesi, arsa bedellerinin diğer bölgelere göre nispeten ucuz olması, yeni yapılaşan bir bölge olması sebebiyle şehir planlamaya önem verilmesi, çarpık yapılaşmanın dönüşümlerle önüne geçilmesi, metro ulaşımının bu bölgeye gelmesi, geniş yeşil alanların olması, ticari faaliyetin günden güne artması, uygun bedelle nitelikli konut alınabilmesi, ilgili belediyenin yatırımcıya herhangi bir zorluk çıkarmamasıdır. Bu fırsatlar son zamanlarda bölgeyi adeta bir çekim merkezi haline getirmiştir ve bölgenin değeri günden güne artmaktadır. Araştırma bölgesindeki gözlemlenen tehditler ise günden güne artan nüfus yoğunluğu sebebiyle trafik sıkışıklığının artması, altyapı sorunları, katı atık tesisinden ara ara yayılan çöp kokusunun hiç bitmeyecek olması, kamu binaları yatırımının olmaması, eski mahalle sakinlerinin kent yaşamına uyum sağlamakta zorlanması, mevcut yeşil alanların imara açılmaya zorlanması, sosyokültürel çatışmalar olmasıdır (Çizelge 5.2).

Çizelge 5.2 Araştırma bölgesi SWOT analizi tablosu

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
- Kentsel gelişme alanında olması - İmrahor Vadi projesi kapsamında olması - Çeperlerinde hala yeşil alan olması - Parsel alanlarının büyük olması - Yapılaşma haklarının yüksek olması - Ankara Çevre Yolu üzerinde olması - Bulvar merkezli olması - Toplu ulaşımın sorunsuz olması - Şehir merkezine yakın olması	- Bölgenin kötü imajı - Bir kısmının gecekondur yapılaşmasından dönüşüm geçirmesi - Çöplük bölgesi olarak bilinmesi - İş olanaklarının olmaması - Devlet hastanesi bulunmaması - Kamu yapılaşması bulunmaması - Karmaşık sosyokültürel yapısı - Alt gelir grubunun çokluğu
FIRSATLAR	TEHDİTLER
- Metro ağının bu bölgeye doğru genişlemesi - Parsel büyüklükleri ve yapılaşma haklarının büyük yatırımlar için uygun olması - Arsa piyasa değerinin düşük olması - İlgili belediyenin yatırımcıya kolaylık sağlaması - Uygun bedellerle nitelikli konut satın alma fırsatı sunması - Yüksek yatırım kazancı sağlaması - Ticari faaliyetlerin hızla gelişmesi - Yeni gelişmesi sebebiyle doğru planlamaya açık olması	- Katı atık depolama yerinin çok yakın olması - Ara ara çöp kokusunun hissedilmesi - Artan nüfus yoğunluğuyla beraber ortaya çıkan trafik sorunu - Devlet yatırımlarının yetersizliği - Eski mahalle sakinlerinin kentli yaşamına dahil olamaması - Sosyokültürel çatışmaların olması

5.10 Anket Çalışmasının Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Türkiye’de gayrimenkul geliştirme ve dönüşüm çalışmalarında kamu destek ve teşvikleri önemli bir rol oynasa da bu yatırımlar büyük ölçüde özel sektör eliyle hayata geçmektedir. Bu bölümde, Mamak Doğukent bölgesinde gerçekleştirilen gayrimenkul yatırımcıları ve bölgede ikamet eden gayrimenkul alıcılarına yönelik anket çalışmaları ve sonuçları hakkında bilgi verilmiştir. Bu süreçte, ana aktör rolünü oynayan yatırımcı firmalar ve kullanıcıların konsept proje geliştirme hakkındaki düşünce ve yatırım kriterleri açıklanmaya çalışılmıştır (EK 1, EK 2).

5.10.1 Kullanıcı anketlerinin analizi

Araştırma bölgesinde ikamet eden ve bölgedeki gayrimenkul projelerinden bağımsız bölüm satın almış veya kiralamış olan kullanıcılara yönelik toplam 379 kişiye anket uygulanmıştır. Araştırma bölgesi dört ana bölüme ayrılmıştır (Şekil 5.6), katılımcılardan 123 kişi 1. bölge, 244 kişi 3. bölge ve 12 kişi 4. bölgeden seçilmiş olup, henüz 2. bölgede ikamet edilmediğinden, söz konusu bölgeden anket yapılması mümkün olamamıştır. Bu anket uygulaması sonuçlarına göre konsept proje geliştirmenin kullanıcı gözünden proje başarısına ve yatırım değerine etkisinin analiz edilmesi hedeflenmektedir.

Ankette, bilimsel araştırma yöntemlerinden nicel araştırma yöntemlerinin kullanıldığı tanımlayıcı bir saha araştırması yöntemi kullanılmıştır. Tarama modeli, toplumsal olayları herhangi bir müdahaleye gerek duymadan tespit edebilen, olduğu gibi ortaya koyabilen keşfedici bir modeldir. Bu model kullanılarak, olaylar ile önceki olay ve koşullar arasındaki bağlantılar ve etkileşimler dikkate alınarak veriler analiz edilmekte, yorumlanmakta ve genellemeler yapılmaktadır. İlişkisel bir tarama modeli kullanan bu anket çalışması, Doğukent Bölgesindeki gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin kullanıcı tercihleri, proje başarısı ve yatırım değeri üzerindeki etkisini tartışmak üzere yapılmıştır.

Anket uygulama sürecinde çalışma evreni basit tesadüfi örnekleme yöntemiyle belirlenmiştir. Örneklem seçilirken her konunun hedef kitleye uygun olduğu varsayılmış, konut kullanıcısının bulunması ankete katılım için yeterli koşul olarak değerlendirilmiştir. Araştırmanın evrenini çalışma alanında yaşayan özel kullanıcılar oluşturmaktadır. Saha araştırması ile tüm evreni kapsamak daha zor ve pahalı olabilmektedir. Bu nedenle çalışmada, maliyet açısından ve bilgiye daha hızlı ulaşabilmek amacıyla örnekleme yöntemi tercih edilmiştir. Örneklem yöntemi olarak basit tesadüfi örnekleme yöntemi seçilmiştir. Basit rastgele örnekleme yöntemi kullanılarak örneklem büyüklüğü katılımcılar arasında % 95 güven düzeyi ($Z=2$) ve ± 1 kişi hassasiyetle hesaplanmıştır. Örneklem büyüklüğünü hesaplamak için araştırma bölgesi nüfusu, nüfus büyüklüğü olarak alınmıştır (Bölgenin yaklaşık nüfusu: 30.000).

Saha çalışması sonucunda verilerden hesaplanan standart sapma değeri 36.604 olarak bulunmuştur. Saha çalışması için uygun numune çapı aşağıdaki denklem kullanılarak belirlenmiştir (Çingı 1994):

$$n = \frac{t^2 \cdot p \cdot q}{d^2} \quad (t=1,947, p=0,5, q=0,5, d=0,05)$$

Hesaplamalar sonucunda numune çapı 379 çıkmıştır. Elde edilen sonuçlara göre 2022 yılının Kasım ayından Eylül ayına kadar çalışma alanında yaşayan 379 kişi arasında anket yapılmış ve cinsiyet ayrımı yapılmadan rastgele seçilmiştir. Anket, çalışma alanında yaşayan özel kullanıcıların yanıtları kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Algı düzeyi ve beklentilerle sınırlanmıştır. Elde edilen sonuçlardan çıkarılacak sonuçların ve genellemelerin tüm çalışma alanı için geçerli olacağı kabulü yapılmıştır. Nicel araştırma yöntemlerinde anket yöntemi, veri toplamada en etkili araç olarak kabul edilmektedir. Araştırmada herhangi bir subjektif bilgi katmadan kullanıcıların görüşlerini doğrudan yansıtması nedeniyle anket uygulanmıştır. Çalışmanın amacı herhangi bir gelir veya yaş grubuna yönelik beklentileri veya satış stratejilerini analiz etmek olmadığından ev kullanıcısının kimliği geniş bir perspektiften ele alınmıştır. Örneklem farklı yaş, meslek ve eğitim seviyesindeki insanları içermektedir. Katılımcıların yaşadığı konut amaçlı gayrimenkul projelerinin kavramsal tasarım sürecinin çevreye, dokuya, sosyal yapıya ve

kullanıcı tercihlerine etkisini değerlendirmek amacıyla tasarlanan kullanıcı anket formu (EK 1) iki bölümden oluşmaktadır.

Kullanıcı anketinin ilk bölümünde çalışma grubunun betimlenebilmesi için katılımcıların demografik özelliklerine ilişkin yedi adet kişisel bilgi sorusu yöneltilmiştir. Demografik özelliklere ilişkin sorular cinsiyet, yaş, eğitim durumu, meslek, hane toplam aylık geliri, sosyal güvence, hane gelirinin hangi sınıfta değerlendirildiği gibi yedi temel sorudan oluşmaktadır. Anketin ikinci bölümünde bilgi ve tutum ölçümü yapılması hedeflenen yirmi üç adet soruya verilen cevaplarla oturdukları gayrimenkul projesindeki konsept projenin kullanıcılar üzerindeki olumlu etkileri ölçülmeye çalışılmıştır. Bu amaçla araştırmaya katılan kişilerin oturdukları binalarda var olan konsept mimari projenin o bölgeden ve projeden konut satın almayı tercih etmelerini sağlayan sebepleri, aldıkları konuttan gelecekte de bu özelliklerinden dolayı yüksek değer artışı beklentilerinin olup olmadığına ilişkin görüşlerini 1-10 arasında puan vererek belirtmeleri istenmiştir. Kullanıcıların vermiş olduğu cevaplar ile konsept projeye sahip gayrimenkul projelerinin kullanıcı tercihi üzerindeki etkileri ölçülerek proje başarısı ve yatırım değerine etkisi analiz edilmeye çalışılmıştır.

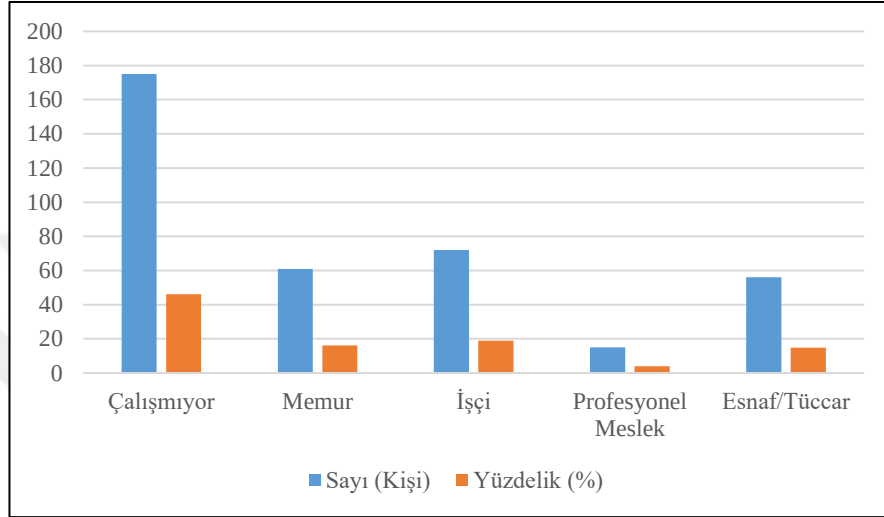
Öncelikle gayrimenkul projesinin bulunduğu bölgeyi neden tercih ettikleri ile ilgili sorular yer almıştır. Bu bölgeye başka bir mahalleden taşınıp taşınmadıkları, ne kadar süredir burada oturdukları, mal sahibi veya kiracı mı oldukları, konut edinme biçimleri, ödenen bedel, satın almak için kullanılan kaynak, bu bedelin akıllı bir yatırım olarak düşünülüp düşünülmediği ile ilgili sorular yer almaktadır. Daha sonra yaşadıkları konutun fiziksel özelliklerini ile konutun bulunduğu gayrimenkul projesinin konsept proje özellikleri ile ilgili sorular sorulmuştur. Bu amaçla öncelikle oturdukları konutun tipolojisi, brüt alanı, arsa payı bilgileri sorulmuştur. Bu sorularla müşterilerin o bölgedeki konut büyüklüğü ve tipolojisi tercihleri belirlenmeye çalışılmıştır. Daha sonra yaşadıkları konutların bulunduğu gayrimenkul projesinin aidatı, bu aidat karşılığında alınan hizmetler, bu gayrimenkul projesindeki konutu almayı hangi sebeplerden tercih ettikleri ve projedeki en sevdikleri özelliğine ne olduğu sorulmuştur. Bölgesel analiz olarak bu bölgeyi neden tercih ettikleri, bu bölgenin konut değerine olumlu etkisi olup olmadığı,

konut değerine etki ettiğini düşündüğü unsurların neler olduğu, geleceğe yönelik bir yatırım olup olmadığı gibi sorular yer almıştır.

Kullanıcı anketinden elde edilen veriler SPSS 22 paketi kullanılarak analiz edilmiştir. Verilerin genel frekans dağılımının yanı sıra kategorik değişkenlerin analizinde Ki-Kare analizi kullanılmıştır. Anlamlılık düzeyi 0,05 olup, $p < 0,05$ ise anlamlı bir ilişki/fark var demek olup, $p > 0,05$ ise anlamlı bir fark/bağımlılık yoktur demektir. Veriler analiz edilirken öncelikle araştırmaya katılan kişilerin demografik özellikleri (cinsiyet, yaş, meslek, eğitim durumu, aylık aile geliri gibi) incelenmiştir. Analiz sonucu anlamlı bulunan değerlendirmeler detaylandırılarak yorumlanmıştır. Ankete katılan kişilere sorulan sorularla bir gayrimenkul projesinin konsept proje özelliklerinin kullanıcı tercihlerine olan etkileri belirlenmiştir. Bu araştırma sonucunda elde edilen verilerle kullanıcılar tarafından satın alınan konutun gayrimenkul projesinin niteliğine göre piyasa değerine yansımaları ve kullanıcı değer artışı beklentisi de irdelenmiştir. Konutun bulunduğu gayrimenkul projesi konseptinin satış aşamasında olduğu kadar gayrimenkulün yaşam döngüsünde de piyasa değerinin oluşumunda önemli bir parametre olduğu düşünülmektedir. Konut yatırımcısının konsept proje özellikleri ile konut tercihleri arasında bir ilişki olması beklenmektedir.

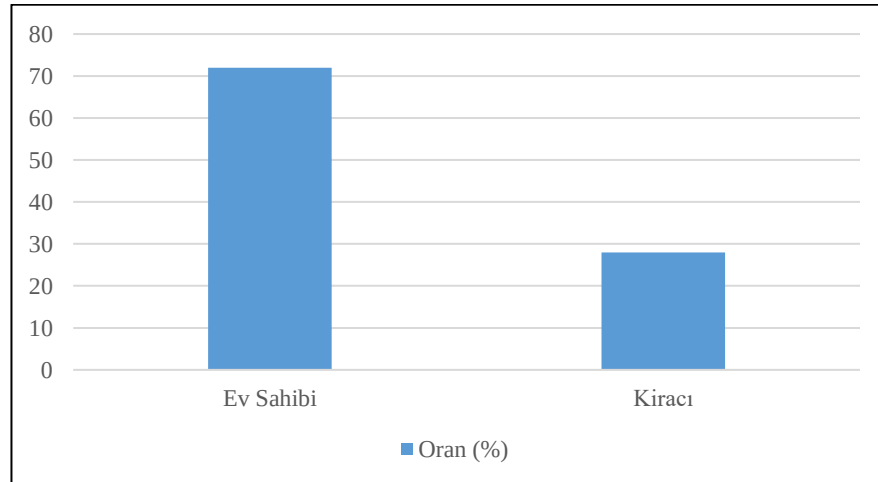
Kullanıcı anketine 170'i kadın, 209'u erkek olmak üzere toplam 379 kişi katılmıştır. Katılımcıların çoğunluğu 35-54 yaş aralığındadır. Araştırmaya katılanların % 39,1'inin en yüksek oranla "lise mezunu" olduğu, "lisans mezunu" oranının % 6,9'da kaldığı görülmüştür. Bu verilerden profesyonel meslek gruplarının ve lisans, yüksek lisans mezunlarının bölgeyi çok az tercih ettikleri anlaşılmaktadır. Ankette hane geliri 5.000-TL ve altı olan grup alt gelir grubu, 5.001-10.000 TL olan orta gelir grubu, 10.001-20.000 TL ve üzeri olanlar ise üst gelir grubu olarak tanımlanmıştır. Katılımcıların hane aylık toplam gelirlerine bakıldığında büyük bir çoğunluk olan % 60,9'unun 5.001-10.000 TL, % 22,7'sinin 5.000 TL ve altı, % 16,1'inin 10.001-20.000 TL ve % 0,3'ünün 20.001-40.000 TL aralığında olduğu görülmüştür. Buradan anlaşıldığına göre bölgede oturanların orta gelir grubu kişilerden oluştuğunu ve üst gelir grubunun bölgeyi çok az tercih ettiğini görmekteyiz (EK 1).

Ankete katılanların meslek dağılımı; çalışmıyor (emekli, öğrenci, ev hanımı vs.) grubunun % 46,2, işçi (özel/kamu) % 19, memur (özel/kamu) % 16,1, Esnaf/tüccar % 14.8 ve profesyonel meslek grubu (doktor, avukat, mühendis vs.) % 4 oranındadır (Şekil 5.21). Nitelikli meslek gruplarının bölgede oturmayı düşük oranda tercih etmekte ve işçi, memur ve esnaf ağırlıklı meslek gruplarının yüksek oranda bölgede ikamet etmektedir.



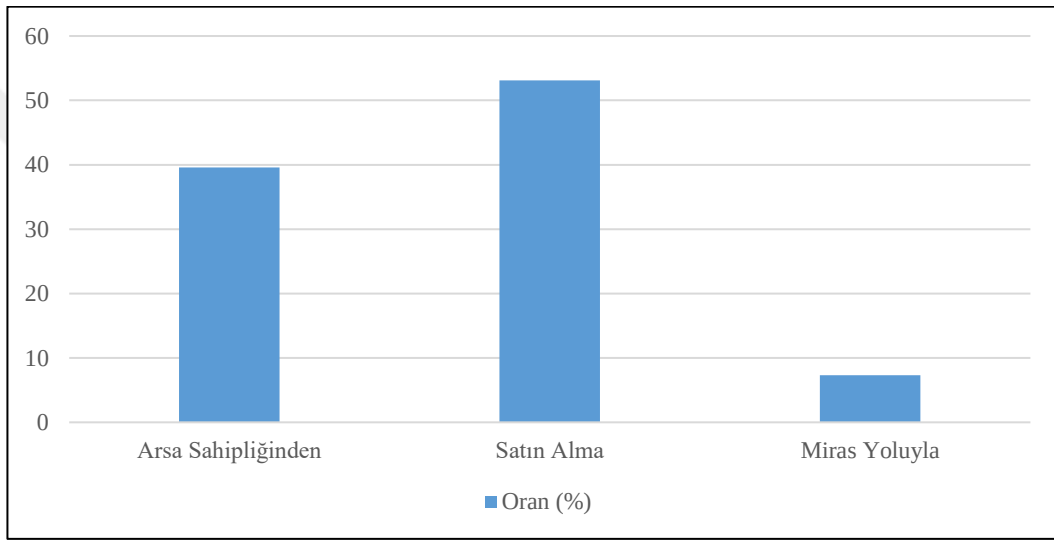
Şekil 5.21 Konut kullanıcılarının meslek gruplarına göre dağılımı

Bölgedeki konut mülkiyet durumu araştırmasında % 72 ile ev sahipliği yüksek bir orandadır (Şekil 5.22). Bu da bölgedeki konutların orta ve alt gelir grubu ailelerin satın alma gücüne hitap eden satış değerlerinde olduğu sonucunu doğurmaktadır.



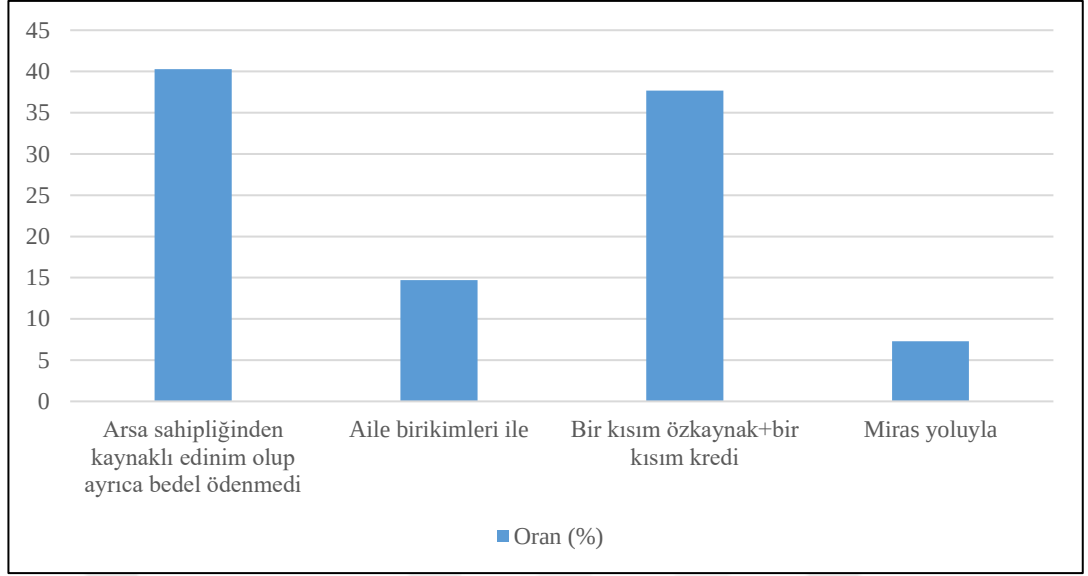
Şekil 5.22 Konut mülkiyet durumuna göre dağılımı

Katılımcıların % 53,1'i “satın alma”, % 39,6'sı “arsa sahipliğinden edinim” ve % 7,3'ü ise “miras yoluyla edinim” yoluyla konut edinmiştir (Şekil 5.23). Burada arsa sahipliğinden edinim oranının da oldukça yüksek olduğu görülmüş olup, bölgede kentsel dönüşümden kaynaklı hak sahipliğinin çok yaygın olduğu ve buradaki gayrimenkul projelerinin kat karşılığı inşaat yapımı yöntemiyle gerçekleştirilme oranının yüksek olmasının bir sorun olarak öne çıkmakta olduğunu görülmektedir. Dönüşüm sonrası arsa sahipliğinden kaynaklı mülkiyet hakkı sahiplerinin bölgede oturmayı tercih ettikleri de anlaşılmaktadır.



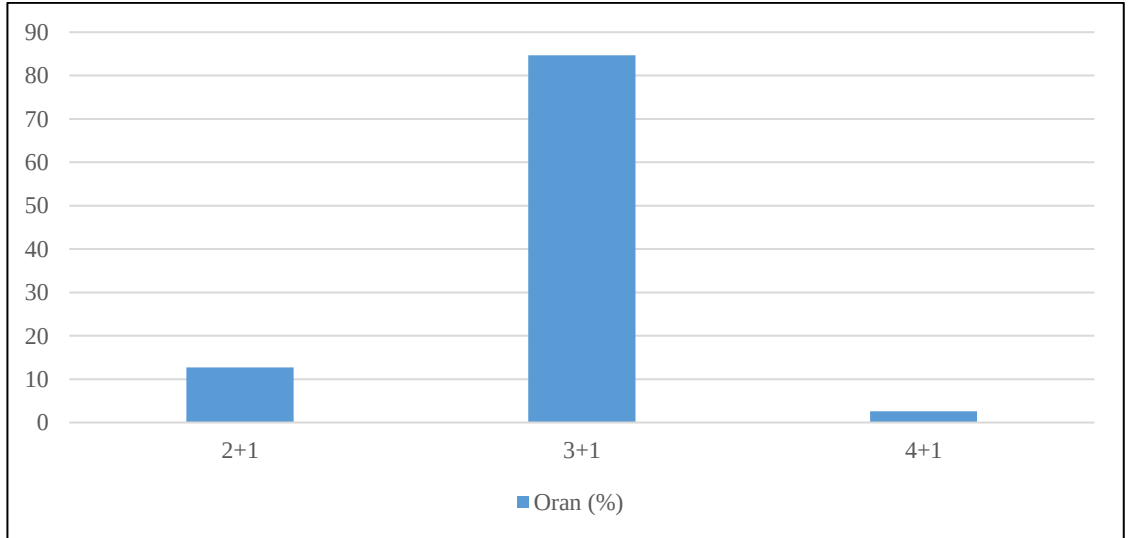
Şekil 5.23 Konut edinim yöntemine göre dağılımı

Konut edinim kaynağı olarak katılımcıların % 40,3'ü “tamamen arsa sahipliğinden edinim olup, ayrıca bedel ödenmedi”, % 37,7'si “bedelin bir kısmı öz kaynak bir kısmı kredi”, % 14,7'si “tamamen aile birikimleri ile edinim”, % 7,3'ü ise “miras yoluyla edinim” cevabını vermiştir (Şekil 5.24). Bu oranlardan anlaşıldığı üzere arsa sahipliğinden ediniminin oldukça yüksek olduğu ve yatırımcılar tarafından bölgede kat karşılığı inşaat yapımı yönteminin gayrimenkul geliştirme projelerinde tercih edildiği görülmektedir. Gecekondu önleme ve dönüşüm bölgelerinde tapu tahsis belgesi ile hak sahiplerine dönüşüm sırasında yeni konut edinme imkânı verilmiştir.



Şekil 5.24 Konut edinimi için kullanılan kaynak durumuna göre dağılımı

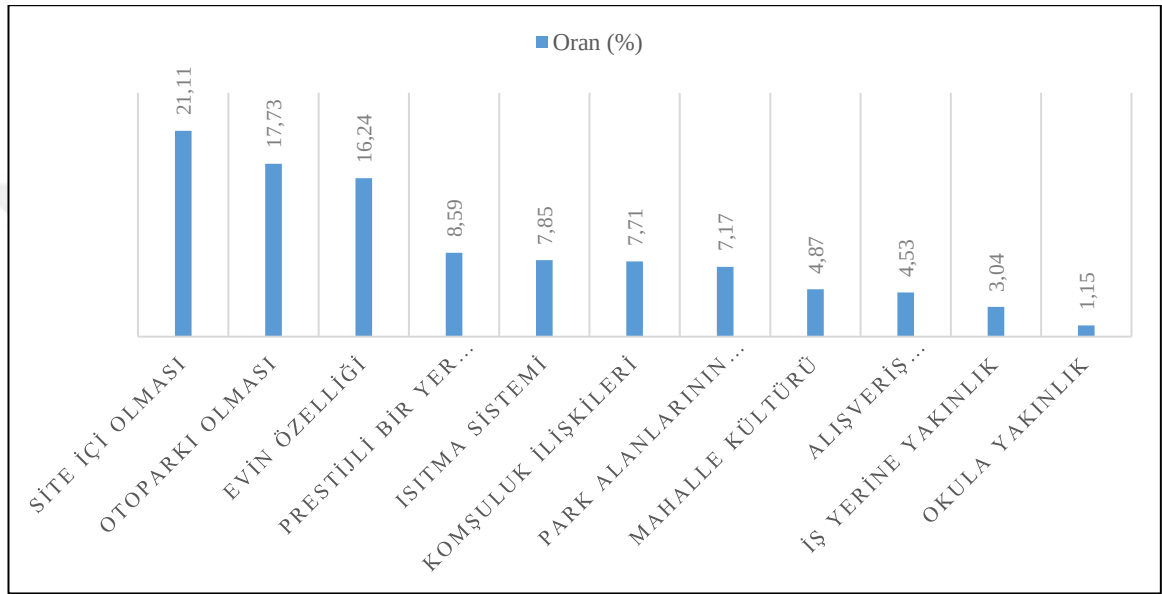
Katılımcıların oturdukları konut tipi % 84,7 ile en çok 3+1, % 12,7 ile 2+1 ve % 2,6 ile 4+1 olmuştur (Şekil 5.25). Bölgedeki erişilebilir konut alım gücünün konut tipolojisi tercihinine de yansıdığı ve orta ve alt sınıf olarak tanımlanan aile gelirine göre en çok 120 m² civarı 3+1 konut tipolojisinin çok yüksek oranda tercih edildiği görülmektedir.



Şekil 5.25 Oturulan konut tipine göre dağılım

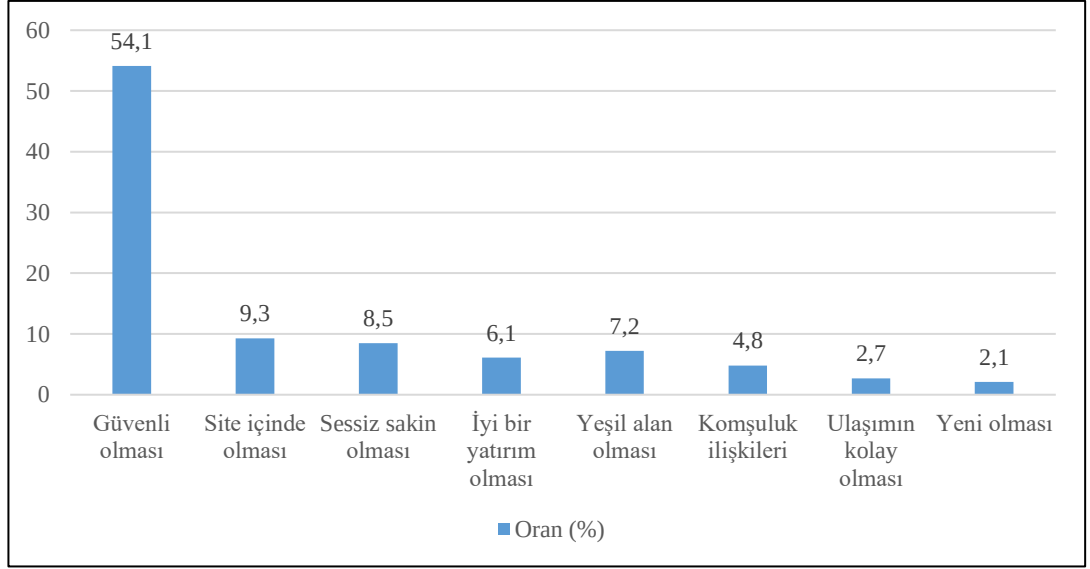
Katılımcılara yaşadığı konutu tercih etme nedenleri sorulduğunda % 21,11'i site içinde olması, % 17,73'ü otoparkı olması, % 16,24'ü evin büyüklüğü ve özellikleri, % 8,29'u

prestijli bir yer olması, % 7,85'i ısıtma sistemi, % 7,71'i komşuluk ilişkileri, % 7,17'si çevresinde park alanları olması, % 4,87'si mahalle kültürü olması, % 4,53'ü alışveriş birimlerine yakın olması, % 3,04'ü iş yerine yakınlık, % 1,15'i okula yakın olması olarak belirtmiştir (Şekil 5.26). Saha çalışması sonuçlarına göre konut tercihinin etkileyen en önemli parametrelerin site içinde olması, otoparklı olması ve proje özelliklerinin iyi olması olduğu görülmektedir.



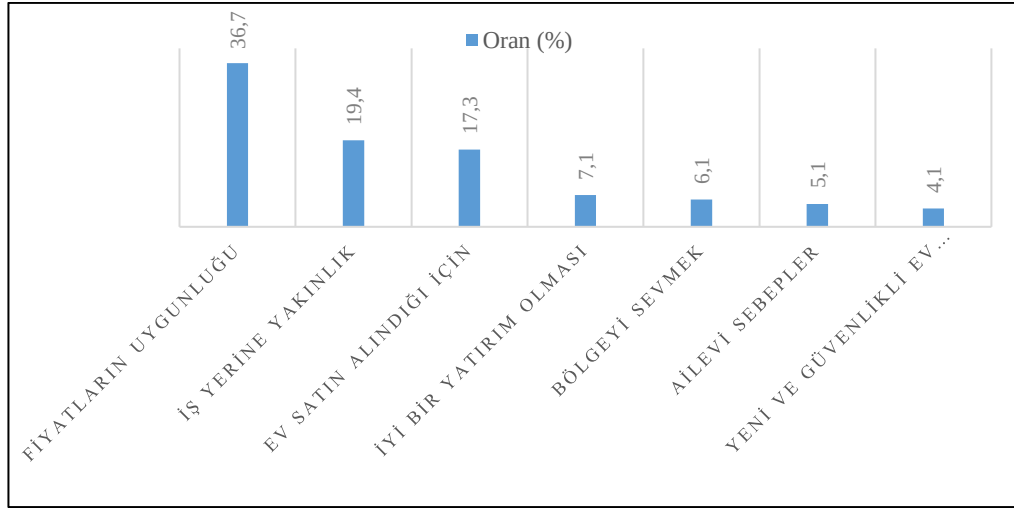
Şekil 5.26 Yaşanılan konutu tercih etme sebebi

Katılımcılara yaşadıkları konutun en sevdiği özelliği sorulduğunda % 54,1'ine göre “güvenli olması”, % 9,3'üne göre “site içinde olması”, % 8,5'ine göre “sessiz ve sakin olması”, % 7,2' sine göre “yeşil alanlı ve havadar olması”, % 6,1'i “iyi bir yatırım olması”, % 4,8'i “komşuluk ilişkileri”, % 2,7'si “ulaşım kolaylığı”, % 2,1'i “yeni olması” olarak tespit edilmiştir (Şekil 5.27). Yapılan araştırmada yaşanılan konutu tercih edilme sebebi olarak kullanıcıların tercihlerinde güvenliğin açık ara üstünlüğü olmasının yanı sıra site içinde, sessiz sakin bir ortamda, komşuluk ilişkilerinin olduğu ayrıca iyi bir yatırım aracı olarak görülmesi gibi parametreler bulunmaktadır. Dezavantajlı bir bölgeden dönüşen, artan toplumsal eşitsizlik ve yoksulluk sonucu suça eğilimin yüksek olduğu bilinen bu bölgede, güvenlik unsuru bölgedeki gayrimenkul projelerindeki kullanıcılar tarafından en önemsenen unsurlardan olmuştur.



Şekil 5.27 Konutunuzun en sevdiğiniz özelliği

Katılımcılara ne kadar süreden beri bu mahallede yaşadığı sorulduğunda; %52,5’u 4-6 yıl, %26,1’i 1-3 yıl, %12,9’u 7-10 yıl, %4,7’si 1 yıldan az, %3,7’si 11 yıl ve daha üzeri olarak belirtmiştir. Anket sonuçlarına göre katılımcıların çoğunluğu 5 yıl ve altı bir süreden beri bu bölgede ikâmet etmektedir. Bu da yeni yapılan konsept projeli gayrimenkul projelerinin çekim etkisi olarak dikkat çekmektedir. Katılımcılara bu mahalleye nereden geldikleri sorulduğunda %65,4’ü “bu ilçede başka mahalleden”, %19,8’i” Ankara’nın başka ilçesinden”, %8,7’si “doğduğumdan beri bu bölgede yaşıyorum” ve %6,1’i “Ankara dışından” olarak belirtmiştir. Araştırma sonucuna göre büyük bir çoğunluğun bu mahalleye bu ilçedeki başka mahallelerden ve başka ilçe olarak cevap vermiştir. Bölgede yeni yapılan konsept projeli gayrimenkul projelerinin ilçenin orta ve üst gelir grubu için son yıllarda toplandığı yeni nitelikte bir yer olduğu ve bölgenin tanınırlığı arttıkça da, diğer ilçelerden taşınma için tercih edildiği anlaşılmaktadır. Bu da bölgedeki konsept projelerin çekim gücünün ve tercih edilirliliğinin önemli bir göstergesidir. Katılımcılara Doğukent bölgesine taşınma nedenleri sorulduğunda %36,7’si “fiyatların uygun olması”, %19,4’ü “iş yerine yakınlık”, %17,3’ü “ev satın alması”, %7,1’i “iyi bir yatırım olduğunu düşünmesi”, %6,1’i “bölgeyi sevmesi”, %5,1’i “ailevi sebepler”, %4,1’i “yeni ve güvenli ev olması” olarak belirtmiştir (Şekil 5.28). Anket sonucuna göre kullanıcıların büyük bir çoğunluğu fiyat performans uygunluğu bulması sonucu bu bölgeden konut almayı tercih etmektedir.



Şekil 5.28 Araştırma bölgesine taşınma sebebi

Katılımcıların yine büyük bir çoğunluğunun bölgede yaşamaktan memnun olduğu ve katılımcılara bu bölgeden konut edinmeyi iyi bir yatırım olarak değerlendirir misiniz olarak sorulduğunda ise % 79,4’ü “evet”, % 14,2’si “hayır”, % 6,3’ü “emin değilim” yanıtı verdiği görülmüştür. Anket sonucuna göre katılımcıların büyük çoğunluğu aldığı konutun yatırım değerinin yüksek olduğunu düşünmektedir. Bu da bölgenin yatırım değeri olarak da cazibesinin oldukça yüksek olduğunu göstergesidir.

Katılımcılara çeşitli parametreler içeren sorular sorularak bu parametrelerin oturdukları konutun değerine ne derece etkisi olduğunu düşündükleri sorulmuştur. “Ana caddeye erişimin kolay olması” % 74,9, “İş merkezlerine yakın olması” % 35,1, “Kurumlara yakın olması” % 40,4, “binanın proje özellikleri” % 47,5 değerini çok artırır, “komşuluk ilişkilerinin iyi olması” % 51,2, “sosyal aktivite ve eğlenceye erişim” % 52,8, “gıda alışveriş olanaklarına erişim” % 49,9, “trafik düzeni olması” ve “ulaşımın kolay olması” % 48,7, “hava kalitesinin iyi olması” % 45,6, “suç tehdidine karşı güvenli olması” % 44,6, “sokak aydınlatmalarının yeterli olması” % 51,7, “sokakların temiz olması” % 61,6, “yeterli yeşil alan olması” % 43,8, “trafik gürültüsünün olmaması” % 57,5, “kalabalık olmaması” % 59, “araç park alanlarının bulunması” % 53,3, “bölgede yaşayanların eğitim durumunun iyi olması” % 56,2, “fiziksel aktivite imkânlarının olması” % 50,4, “çocuk parkları ve spor alanlarının olması” % 49,6, “şehircilik gelişiminin düzenli ve planlı olması” % 50, “devlet ve özel okulların iyi eğitim vermesi” % 34,8, “okul alanlarına yakın olması” % 53,8, “altyapısının iyi olması” % 67,8, “belediye hizmetlerinin iyi olması” %

70,2 olarak belirtmiştir. göçmenlerin yaşaması ve sokak hayvanlarının çokluğu konut değerine negatif etki eden faktörler arasında yer almaktadır. Katılımcılara “Yeni gelişen veya imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz” sorusu sorulduğunda % 83,4’ü “evet”, % 11,6’sı “hayır”, % 5’i “fikrim yok” yanıtını vermiştir. Bu sonuçlara göre kullanıcılarda yeni imara açılan bölgelerde ciddi bir değer artışı olacağı inancının yaygın olduğu ve kullanıcıların yine büyük bir çoğunluğunun satın aldığı konuttan memnun olduğu anlaşılmıştır.

Katılımcılara oturduğunuz yeri düşünerek ankette belirtilen kriterlere ne derece katıldıklarını belirtmeleri istenmiştir. “Çankaya’da benzer bir projeden bir konut bu fiyata alınmaz” % 50,1’i “kesinlikle katılıyorum”, % 46,7’si “katılıyorum”, “bu projede yer almanın kişiye prestij katacağı düşüncesindeyim” % 42,2’si “katılıyorum”, % 28,5’i “kesinlikle katılıyorum”, “oturduğum bölge bir üst segmente çıkma güdüsü veriyor” % 39,6’sı “katılıyorum”, % 27,4’ü “kesinlikle katılıyorum”, “mecbur olmasaydım bu bölgeyi asla tercih etmezdim” % 39,8’i “katılmıyorum”, % 22,4’ü “ne katılıyorum ne de katılmıyorum”, % 15,3’ü “kesinlikle katılmıyorum”, “yaşadığım yeri söylerken gurur duyuyorum” % 47,8’i “katılıyorum”, % 24,8’i “kesinlikle katılıyorum”, “şu an bu bölgeden gayrimenkul almak geleceğe yönelik çok akıllıca bir yatırım olur” % 50,4’ü “katılıyorum”, % 43,8’i “kesinlikle katılıyorum”, “bu bölgenin ileride çok gelişeceğini düşünüyorum” % 61,7’si “katılıyorum”, % 26,9’u “kesinlikle katılıyorum”, “komşularım nitelikli ve eğitimli kişilerdir” % 58,3’ü “katılıyorum”, % 29,3’ü “kesinlikle katılıyorum” yanıtını vermiştir. Anket sonucunda konut satın alan kişilerin aslında memnuniyet oranlarının bölgesel ve proje bazlı olduğu ve satın aldıkları konutları oldukça değerli gördükleri ve yatırım değeri olarak da kazançlı gördükleri sonucuna varılmaktadır.

Ankete katılan katılımcıların büyük çoğunluğunun 5 yıl ve altı süredir bu bölgede yaşadığı görüldüğünden katılımcıların büyük çoğunluğunun yeni konsept projeli gayrimenkullerde oturduğu kabulü yapılmıştır. Bu projeler çoğunlukla orta gelir grubu, lise mezunu, çok az oranda da yüksek gelir grubu uzman meslek sahibi kişiler tarafından tercih edilmektedir. Elde edilen verilerle, öncesinde ilçe genel profilinin alt gelir grubu, düşük eğitim seviyesinde olduğu gerçeği dikkate alındığında son yıllarda yeni konsept projeli gayrimenkul yatırımları ile bir üst segmentteki kişilerce tercih edilmeye

başlandığı, bu konuda yeni projelerin bir çekim etkisi olduğu ve genellikle ailelerin 120-150 metrekareli konutları tercih ettikleri görülmektedir. Arsa sahipliğinden edinimin fazla olması dönüşümden kaynaklanmakta olup, dikkat çekici nokta arsa sahiplerinin yeni projelerde yaşamaya devam etmesidir. Bu da o bölgedeki halkı dışlamayan, kentli yaşama dahil eden, lokasyondan çıkmaya zorlamayan bir dönüşümün gerçekleşmiş olduğunu göstermektedir. Bölge nitelikli konsept projeli gayrimenkul yatırımı olarak oldukça avantajlı görüldüğünden diğer ilçelerden de müşteri çekmektedir. Araştırmada yüksek mimari özellikli ve nitelikli gayrimenkul projeleri bu bölge özelinde konsept projeli gayrimenkul olarak tanımlanmıştır. Konsept proje geliştirmenin bölge değerine, bölgenin sosyolojik yapısına, yatırım değeri ve proje başarısına olumlu katkısı olduğu anket verilerinden anlaşılmaktadır.

Kullanıcılara yapılan anketteki bazı değişkenler arasında ki kare analizi de yapılmıştır. İstatistiksel bir analiz olan ki kare analizi iki değişken arasındaki ilişkiyi belirlemek üzere kullanılır. Bu analiz, gözlenen değişkenler karşılaştırarak bir ilişki olup olmadığını değerlendirir. Ki kare analizinde kullanılan anlamlılık seviyesi $p \leq 0,05$ 'dir. Ki kare analizi sonucunda elde edilen p değeri (p-value) 0,05'ten büyükse, genellikle iki değişken arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunmadığı, elde edilen p değeri (p-value) 0,05'ten küçükse bu iki değişken arasında anlamlı bir ilişki bulunduğu anlamına gelmektedir. Çıkan sonuçlara göre değişkenler arasındaki ilişkiler yorumlanarak bir sonuç çıkarılmaya çalışılmıştır.

Ki-kare analizine göre yapılan kullanıcı anketi analizi ise şöyledir; “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur” sorusunda cinsiyetler arasında (EK 3), yaş gruplarına (EK 4) ve eğitim gruplarına göre (EK 5) verilen cevaplar açısından bir farklılık görülmemektedir. Gelir durumlarına göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevaplar açısından bir farklılık bulunmamaktadır. İstatistiksel olarak anlamlı olmamakla birlikte 10.001-20.000 TL grubunda değeri artar cevabını verme oranının, diğer gruplara göre daha yüksek olduğu sonucu çıkarılmaktadır (Çizelge 5.3).

Çizelge 5.3 Gelir durumlarına göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı tablosu

Hanenin aylık toplam geliri (TL)	Gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?							
	Değeri azalır		Değeri aynı kalır		Değeri artar		Toplam	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
5.000 TL ve altı	2	2,3	2	2,3	82	95,3	86	100,0
5.001-10.000 TL	0	0,0	17	7,4	214	92,6	231	100,0
10.001-20.000 TL	0	0,0	0	0,0	62	100,0	62	100,0
Toplam	2	,5	19	5,0	358	94,5	379	100,0

Hanenin aylık toplam gelir grupları ile “yeni gelişen/imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevaplar arasında anlamlı bir bağımlılık veya farklılık olduğu görülmektedir ($p<0,05$). Aylık toplam gelir grubu “10.001-20.000 TL” olanlarda cevabı “evet” olanların oranı (% 100,0) ve diğer gelir gruplarına göre anlamlı derecede daha yüksek tespit edilmiştir (Çizelge 5.4).

Çizelge 5.4 Gelir gruplarına göre “yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki-kare analizi sonuçları

Hanenin aylık toplam geliri	Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?						Ki-Kare Analizi	
	Hayır		Evet		Toplam		Ki-Kare	p
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
5.000 TL ve altı	21	27,6	55	72,4	76	100,0	26,171	0,0001
5.001-10.000 TL	23	10,4	199	89,6	222	100,0		
10.001-20.000 TL	0	0,0	62	100,0	62	100,0		
Toplam	44	12,2	316	87,8	360	100,0		

“Yeni gelişen/imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna gelir sınıflarına göre “Yeni gelişen/imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevaplar arasında anlamlı bir bağımlılık görülmektedir ($p<0,05$). Gelir sınıfı “Kazancımız geçinmemize yetmiyor, borcumuz var” olanlarda cevabı “Evet” olanların oranı (% 31,8), diğer gelir sınıflarına göre anlamlı derecede daha düşüktür (EK 9).

Cinsiyet grupları arasında “Komşularıyla ilişkilerin iyi olması” cevabını verme açısından anlamlı bir farklılık bulunmaktadır ($p<0,05$). “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna kadınlarda (% 35,9) oranında “Komşularıyla ilişkilerin iyi olması” cevabını, erkeklere göre (% 25,4) anlamlı derecede daha yüksek oranda vermişlerdir. Bu nedenle bölgede mahalle kültürünün ve komşuluk ilişkilerinin yüksek düzeyde devam ettiği anlaşılmaktadır (EK 10).

Yaş grupları arasında “Prestijli bir yer olması” cevabını verme açısından anlamlı bir farklılık görülmemektedir ($p>0,05$). İstatistiksel olarak anlamlı olmamakla birlikte “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna yaş grubu 18-24 olanlarda (% 52,4) oranında “Prestijli bir yer olması” cevabını yüksek oranda vermişlerdir (EK 11). Genç nesil için prestij kavramının önemli olduğu, yaşanan yerin buna katkısının olduğunu düşündükleri sonucuna varılmaktadır. Eğitim durumları arasında “Prestijli bir yer olması” cevabını verme açısından anlamlı bir farklılık bulunmaktadır ($p<0,05$). “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna eğitim durumu “Lise” olanlarda (% 39,2) oranında “Prestijli bir yer olması” cevabı, diğer eğitim durumlarına göre anlamlı derecede daha yüksek orandadır (EK 12). Konsept projeli gayrimenkullerin düşük eğitim seviyeli kişilerin prestij duygusunu beslediği anlaşılmaktadır.

Yaş grupları arasında “Site içinde olması” cevabını verme açısından anlamlı bir farklılık bulunmaktadır ($p<0,05$). “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna yaş grubu “65 ve üzeri” olanlarda (% 94,9) oranında “Site içinde olması” cevabını, diğer yaş gruplarına göre anlamlı derecede daha yüksek oranda vermişlerdir. Konsept projelerde genç kuşak için prestij kavramı ön plana çıkarken orta yaş üstü için güvenlik kavramı önem kazanmaktadır.

Hanenin aylık toplam gelir durumları arasında “Çevresinde park/yürüyüş alanlarının olması”, “Komşularıyla ilişkilerin iyi olması”, “Alışveriş birimlerine yakın olması” ile “Mahalle kültürü olması” cevabını verme açısından anlamlı bir farklılık bulunmaktadır ($p<0,05$). “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna aylık toplam geliri “5.000 TL ve altı” olanlarda % 46,5 oranında “Çevresinde park/yürüyüş alanlarının olması”, (% 33,7) oranında “Alışveriş birimlerine yakın olması”,

(% 52,3) oranında “Komşularımla ilişkilerin iyi olması” ile (% 38,4) oranında “Mahalle kültürü olması” cevabını, diğer gelir durumlarına göre anlamlı derecede daha yüksektir (EK-13). Hane aylık geliri alt gelir grubuna giren kesimde sosyal aktivite olarak park/yürüyüş yolu, alışveriş birimlerine yakınlık, komşuluk ilişkileri ve mahalle kültürü olması yüksek oranda etkili olmaktadır. Düşük gelir seviyesi nedeniyle sadece ikamet ettiği çevrede sosyalleşme imkânı bulması büyük bir etkidir (EK 14).

Kullanıcılar özellikle konut lokasyonunun ana caddeye erişim kolaylığı, ticari merkezlere yakınlık, kurum ve kuruluşlara yakınlık gibi konut değerinde yüksek oranda etkili olduğunu düşünmektedir. Diğer parametreleri aynı oranda etkili görmemektedir. Ayrıca kullanıcılar tarafından park/rekreasyon alanı olması, sosyo kültürel eğitim durumunun yüksek olması proje değerini artıran parametrelerdendir (EK 18). Düşük gelir sınıfı grupların konut değerini etkileyen en önemli parametreler otopark, güvenlik, rekreasyon alanları, kurum ve kuruluşlara yakınlıktır (EK 19). Değer artış önceliğinin gayrimenkul projesi merkezi lokasyonuna sonrasında güvenlik, otopark ve rekreasyon alanına verildiği görülmekte olup, kullanıcılar projelerde daha detaylı bir beklenti ve farkındalıkta değillerdir.

Yaş grupları ile “Oturduğum bölge, bir üst segmente çıkma güdüsü veriyor” ifadesine verilen cevaplar arasında anlamlı bir bağımlılık bulunmaktadır ($p<0,05$). Yaş grubu “35-44” arasında olanlarda ifadeye “Katılıyorum” cevabını verme oranı (% 75,0) diğer yaş gruplarına göre anlamlı derecede daha yüksektir (EK 21). Eğitim durumları ile “Bu projede yer almanın kişiye prestij katacağı düşüncesindeyim” ifadesine verilen cevaplar arasında anlamlı bir bağımlılık bulunmaktadır ($p<0,05$). Eğitim durumu “Ortaokul” olanlarda ifadeye “Katılıyorum” cevabını verme oranı (% 81,2) diğer eğitim durumlarına göre anlamlı derecede daha yüksek olmaktadır (EK 22). Eğitim durumları ile “Yaşadığım yeri söylerken gurur duyuyorum” ifadesine verilen cevaplar arasında anlamlı bir bağımlılık görülmektedir ($p<0,05$). Eğitim durumu “Ortaokul” olanlarda ifadeye “Katılıyorum” cevabını verme oranı (% 81,2) diğer eğitim durumlarına göre anlamlı derecede daha yüksektir (EK 22). Hanenizin aylık toplam gelir durumları ile “Bu bölgenin ileride çok gelişeceğini düşünüyorum” ifadesine verilen cevaplar arasında anlamlı bir bağımlılık vardır ($p<0,05$). Aylık toplam gelir durumu “5.000 TL ve altı” olanlarda “Katılıyorum” cevabını verme oranının (% 98,8) diğer gelir durumlarına göre

anlamli derecede daha yu'ksek olduğu görülmektedir. Hanenizin aylık toplam gelir durumları ile ‘‘Komşularım daha nitelikli/ eğitimli kişilerdir’’ ifadesine verilen cevaplar arasında anlamli bir bağımlılık vardır ($p<0,05$). Aylık toplam gelir durumu ‘‘5.000 TL ve altı’’ olanlarda ‘‘Katılıyorum’’ cevabını verme oranı (% 100,0) diğer gelir durumlarına göre anlamli derecede daha yu'ksektir ( izelge 5.5). Bu verilerden kullanicıların yaşadıkları gayrimenkul projesini sosyal çevrelerinde bir prestij aracı olarak görmekte, bir üst segmente çıkma güdüsü bulunmaktadır. Gayrimenkul projelerinin psikolojik bir etkisinin ve g d lemesinin de olduğu bu sonuçlardan gözlemlenmektedir.

Çizelge 5.5 Gelir gruplarına göre ‘‘Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?’’ sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?		Hanenin aylık toplam geliri								Ki-Kare Analizi	
		5.000 TL ve altı		5.001-10.000 TL		10.001-20.000 TL		Toplam		Ki-Kare	p
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
�ankaya’da benzer konseptteki bir projeden bir konut bu fiyata alınmaz	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	2	2,3	5	2,2	5	8,1	12	3,2	*	0,055
	Katılıyorum	84	97,7	226	97,8	57	91,9	367	96,8		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Bu projede yer almanın kişiye prestij katacağı düşüncesindeyim	Katılmıyorum	0	0,0	13	5,6	5	8,1	18	4,7	*	0,0001
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	8	9,3	70	30,3	15	24,2	93	24,5		
	Katılıyorum	78	90,7	148	64,1	42	67,7	268	70,7		
Oturduğum bölge, bir üst segmente çıkma güdüsü veriyor	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0	10,296	0,036
	Katılmıyorum	8	9,3	16	6,9	7	11,3	31	8,2		
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	11	12,8	68	29,4	15	24,2	94	24,8		
Mecbur olmasaydım bu bölgeyi asla tercih etmezdim	Katılıyorum	67	77,9	147	63,6	40	64,5	254	67,0	59,014	0,0001
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
	Katılmıyorum	32	37,2	125	54,1	52	83,9	209	55,1		
Yaşadığım yeri söylerken gurur duyuyorum	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	13	15,1	62	26,8	10	16,1	85	22,4	*	0,0001
	Katılıyorum	41	47,7	44	19,0	0	0,0	85	22,4		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
şu an bu bölgeden gayrimenkul almak geleceğe yönelik çok akılcıca bir yatırım olur	Katılmıyorum	0	0,0	5	2,2	0	0,0	5	1,3	*	0,527
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	6	7,0	77	33,3	16	25,8	99	26,1		
	Katılıyorum	80	93,0	149	64,5	46	74,2	275	72,6		
Bu bölgenin ileride çok gelişeceğini düşünüyorum	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0	11,47	0,003
	Katılmıyorum	0	0,0	2	,9	1	1,6	3	,8		
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	5	5,8	9	3,9	5	8,1	19	5,0		
Komşularım daha nitelikli/ eğitimli kişilerdir	Katılıyorum	81	94,2	220	95,2	56	90,3	357	94,2	*	0,0001
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
	Katılmıyorum	0	0,0	0	0,0	1	1,6	1	,3		
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	0	0,0	34	14,7	12	19,4	46	12,1	*	0,0001
	Katılıyorum	86	100,0	197	85,3	49	79,0	332	87,6		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		

Gelir sınıf grupları ile “Bu bölgenin ileride çok gelişeceğini düşünüyorum” ifadesine verilen cevaplar arasında anlamlı bir bağımlılık bulunmaktadır ($p<0,05$). Gelir sınıfı “Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor, ancak pek çok harcamamızı kestik” olanlarda “Katılıyorum” cevabını verme oranı (% 98,3) diğer gelir sınıflarına göre anlamlı derecede daha yüksek orandadır (Çizelge 5.6). Bu verilerden düşük gelir grubu kullanıcıların bu gayrimenkul projelerini ayrıca bir yatırım aracı olarak da gördüğü, değerinin artacağını düşündüklerini görmekteyiz.

Yapılan analizlerde konutların yazılı ve görsel medyada kullandıkları tanıtım sloganları üzerinden hedef kitleye öncelikle kendisinin ‘özel’ ve ‘ayrıcalıklı’ olduğu hissi verildiği, ayrıca konutun bir sınıfsal gösterge haline gelmesinin sonucu olarak ‘prestij’ vurgusunun da gizli veya açıktan tüm reklamlarda yapıldığı anlaşılmaktadır. Plan şemalarına, sosyal donatılara, malzeme kalitesine, sosyal yaşam standardına bakıldığında projeler arasında büyük farklar olmadığı anlaşılmaktadır. Buna rağmen konsept ve söylem öne çıkmakta ve her projede kullanıcıya farklı bir kavramla ayrıcalık hissi tanımlanmaktadır. Bu bağlamda son dönemde öne çıkan ilk üç kavram ‘ideal yaşam’, ‘doğa’ ve ‘seçkinlik’ olmuştur (Ayataç ve Kılıç 2019). Tüm bu anket verileri doğrultusunda kullanıcıların büyük çoğunluğunu orta ve alt gelir grubu kişilerin oluşturduğu, araştırma bölgesinde yer alan konsept projeli gayrimenkul projelerinde yer almanın bir prestij olduğuna inandıkları, sosyokültürel olarak yüksek gelir grubunun faydalandığı imkanlardan faydalandıkları görülmektedir. Araştırma bölgesi özelinde orta ve alt gelir grubu kullanıcıların konsept projeye sahip gayrimenkul projelerinden güvenlik, prestij, yüksek yatırım değeri elde etmek en öncelikli karşıladıkları ihtiyaçları olmaktadır. Kullanıcılar gözünden bakıldığında konsept projeli gayrimenkul projelerinin yatırım değeri yüksek ayrıca bölge özelince ayrıcalıklı hissettirmesi açısından tatmin edici bulunmaktadır.

Çizelge 5.6 Gelir sınıflarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?		Hanenin Geliri Hangi Sınıf Aralığında?												Ki-Kare Analizi	
		Kazancımız geçinmemize yetiyor, birikim yapabiliyoruz.		Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor.		Kazancımız geçinmemize ancak pek çok harcamamızı kestik.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, ama borcumuz yok.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, borcumuz var.		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Çankaya’da benzer konseptteki bir projeden bir konut bu fiyata alınmaz	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	2	9,1	3	2,4	5	2,9	1	2,8	1	4,2	12	3,2	*	0,578
	Katılıyorum	20	90,9	121	97,6	168	97,1	35	97,2	23	95,8	367	96,8		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Bu projede yer almanın kişiye prestij katacağı düşüncesindeyim	Katılmıyorum	2	9,1	13	10,5	2	1,2	0	0,0	1	4,2	18	4,7	98,388	0,0001
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	11	50,0	59	47,6	14	8,1	6	16,7	3	12,5	93	24,5		
	Katılıyorum	9	40,9	52	41,9	157	90,8	30	83,3	20	83,3	268	70,7		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Oturduğum bölge, bir üst segmente çıkma güdüsü veriyor	Katılmıyorum	6	27,3	15	12,1	5	2,9	2	5,6	3	12,5	31	8,2	98,527	0,0001
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	8	36,4	59	47,6	13	7,5	11	30,6	3	12,5	94	24,8		
	Katılıyorum	8	36,4	50	40,3	155	89,6	23	63,9	18	75,0	254	67,0		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Mecbur olmasaydım bu bölgeyi asla tercih etmezdim	Katılmıyorum	11	50,0	59	47,6	113	65,3	20	55,6	6	25,0	209	55,1	81,793	0,0001
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	9	40,9	53	42,7	16	9,2	4	11,1	3	12,5	85	22,4		
	Katılıyorum	2	9,1	12	9,7	44	25,4	12	33,3	15	62,5	85	22,4		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Yaşadığım yeri söylerken gurur duyuyorum	Katılmıyorum	1	4,5	4	3,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	1,3	*	0,0001
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	11	50,0	68	54,8	12	6,9	6	16,7	2	8,3	99	26,1		
	Katılıyorum	10	45,5	52	41,9	161	93,1	30	83,3	22	91,7	275	72,6		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		

Çizelge 5.6 Gelir sınıflarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları (devam)

Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?		Hanenin Geliri Hangi Sınıf Aralığında?												Ki-Kare Analizi	
		Kazancımız geçinmemize yetiyor, birikim yapabiliyoruz.		Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor.		Kazancımız geçinmemize ancak pek çok harcamamızı kestik.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, ama borcumuz yok.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, borcumuz var.		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Şu an bu bölgeden gayrimenkul almak geleceğe yönelik çok akıllıca bir yatırım olur	Katılmıyorum	2	9,1	1	,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	,8	*	0,002
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	2	9,1	7	5,6	6	3,5	3	8,3	1	4,2	19	5,0		
	Katılıyorum	18	81,8	116	93,5	167	96,5	33	91,7	23	95,8	357	94,2		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Bu bölgenin ileride çok gelişeceğini düşünüyorum	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	7	31,8	29	23,4	3	1,7	3	8,3	1	4,2	43	11,3	*	0,0001
	Katılıyorum	15	68,2	95	76,6	170	98,3	33	91,7	23	95,8	336	88,7		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Komşularım daha nitelikli/ eğitimli kişilerdir	Katılmıyorum	0	0,0	0	0,0	1	,6	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,0001
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	7	31,8	31	25,0	4	2,3	3	8,3	1	4,2	46	12,1		
	Katılıyorum	15	68,2	93	75,0	168	97,1	33	91,7	23	95,8	332	87,6		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		

5.10.2 Yatırımcı anketlerinin analizi

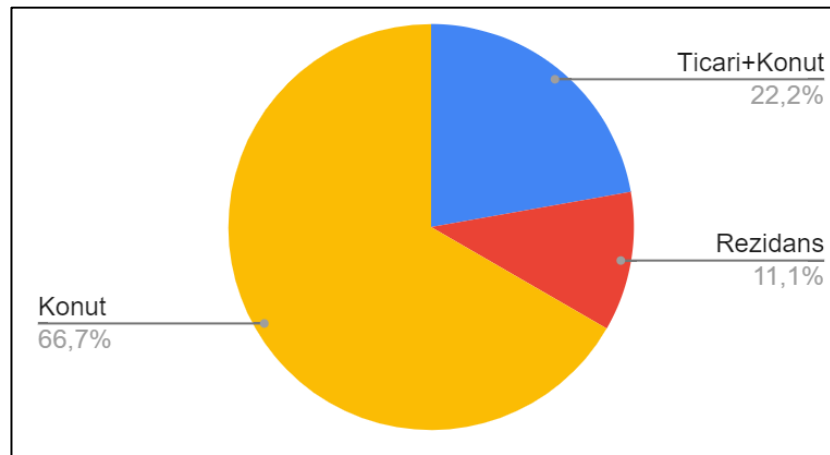
Sahada yapılan yatırımcı anketi çalışması, yüksek gelir grubunu hedefleyen, büyük inşaat alanına sahip, konsept projeye sahip, marka ve yatırım değeri yüksek MOTTO Ankara, NATA VEGA Konut Kuleleri, Akadia Modern, Legend Life Towers projeleri yatırımcıları, orta gelir grubunu hedefleyen ve yine bir konsept proje iddiası taşıyan orta ölçekli projelerden Can Life Rezidans ve Can Life Rezidans İmrahor projeleri yatırımcıları ile apartman tipi ve konsept iddiası olmayan alt ve orta gelir grubunu hedefleyen gayrimenkul yatırımcıları olmak üzere otuz adet yatırımcıya uygulanmıştır (EK 2). Uygulanan anketlerde, kullanılan konsept projeli gayrimenkul ifadesi, bölgenin genel yapılaşmasından farklı, diğer yapılaşmalara göre daha nitelikli mimari çözümler sunan gayrimenkul projeleri olarak kabul edilmiştir. Ankette 27 adet soru yer almakta olup, öncelikle yapılan yatırımın teknik özellikleri ile ilgili sorular yöneltilmiştir. Yatırımın gerçekleştiği ada parsel bilgileri, gayrimenkul projesinin türü, toplam inşaat alanı, projede yer alan konut tipleri, yatırımın gerçekleştiği yıl, planlanan yatırım süresi ve projenin planlanan sürede tamamlanıp tamamlanmadığı, tamamlanmadıysa gerekçesi soruları yer almıştır. Daha sonra yatırım projesi tasarım aşamalarını içeren proje hizmet alımı eser proje sözleşmesi kapsamı, hedef kitle, proje geliştirmenin hangi uzmanca yapıldığı soruları yer almıştır. Daha sonra yatırım projesinin satış sürecini kapsayan ne tip ve m² de konutların satışta öncelikle tercih edildiği, birim konut satış bedelleri, satışların tamamlanma oranı ve satış hızı soruları yer almıştır. En son da yatırım bedeli analizinin kim tarafından yapıldığı, yatırım bedelinin ne kadar olduğu, elde edilen yatırım bedeli kazancının oranı sorulmuş ve yatırımcıların bu bölgede yatırım yapmaktan duydukları memnuniyet sorgulanmıştır. Bölgedeki yatırımcılara yapılan anket ile hayata geçen gayrimenkul projelerinde konsept projenin yatırım değerine etkisi irdelenmeye çalışılmıştır.

Araştırma bölgesindeki en önemli konsept projeli gayrimenkul yatırımları olan NATA Konut Kuleleri, Akadia Modern ve MOTTO Ankara, Legend Life Towers projeleri yatırımcıları öncelikli olmak üzere alt ve orta gelir grubuna hitap eden yatırımcılar da ankete katılmıştır. Bölgedeki büyük konsept projeli yatırımların en önemli özellikleri yaşam standartını yükselten prestijli bir yaşam alanı vadeden, güvenlik, sosyal aktivite ve spor alanlarını öne çıkaran, büyük metrekareli konutları olan, modern mimari çözümlere

sahip, kapalı veya açık otoparklı, kapalı yüzme havuzlu, ticari birimlerle entegre karma projeli yapılar olmalarıdır.

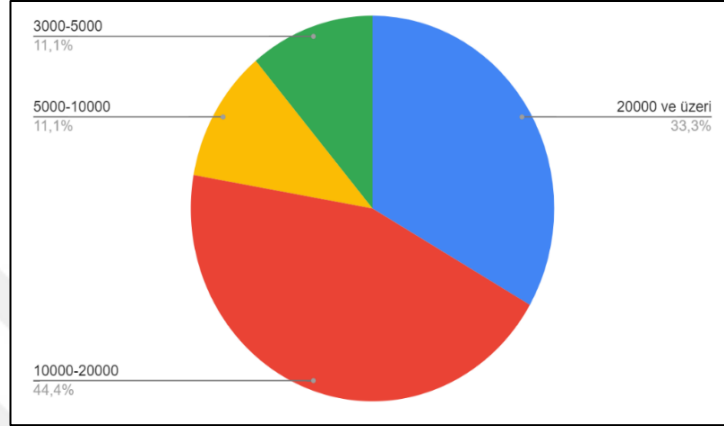
Ankette öncelikle gayrimenkul projesinin türü sorgulanmıştır. Sadece “konut”, “konut+ticari” ve “rezidans” olarak işaretlemeleri istenmiştir. Rezidans kelimesi Fransızca “*résidence*” kelimesinden gelmiş olup, yüksek devlet görevlileri, elçilere ayrılan konut anlamında iken bir gayrimenkul projesi türü olarak nitelikli ve kaliteli, en güncel teknolojik sistemlerle donatılmış, yüksek güvenlik ve konfor sağlayan, konsept projeye sahip yapılar için kullanılmaktadır. Bu tür yüksek yatırım maliyeti ve satış bedelleri sebebiyle gayrimenkul proje türleri içinde de en az görülen türdür.

Katılımcıların % 66,7’si “konut”, % 22,2’si “ticari ve konut”, % 11,1’i ise “rezidans” cevabını vermiştir. Bölgede ağırlıklı olarak konut projeleri olduğu, ticari yapılaşmanın az olduğu, yüksek gelir grubuna hitap eden konsept proje ile yapılmış rezidans projelerinin oranının tüm projeler içinde en düşük oranlı gayrimenkul projesi türü olduğu görülmektedir (Şekil 5.29). Yüksek gelir grubu kişilere hitap eden rezidans projelerin azlığı ile bölgede yüksek gelir grubu ailelerin az olduğu kanısına varılmıştır. Ayrıca bölge konut ağırlıklı bir bölge olup, bu konutları sosyal olarak besleyen ticari üniteler bulunmaktadır.



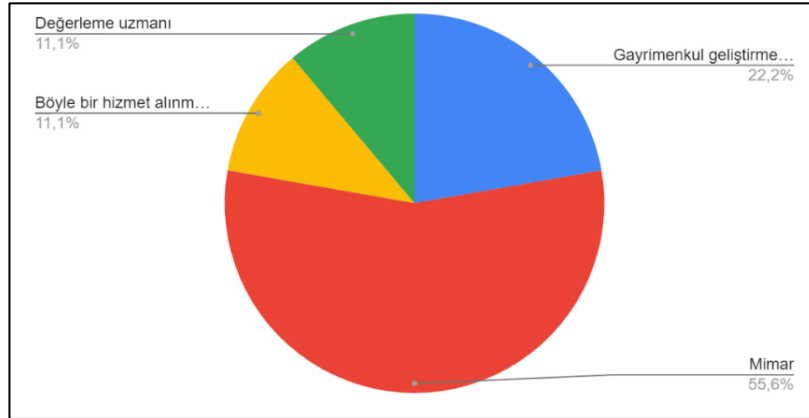
Şekil 5.29 Gayrimenkul projesinin türü

Katılımcıların % 11,1'i "3.000-5.000", % 11,1'i "5.000-10.000", % 44,4'ü "10.000-20.000", % 33,3'ü ise "20.000" ve üzeri metrekarede araştırma bölgesinde gayrimenkul projesi geliştirmiştir (Şekil 5.30). Bu sonuçtan bölgede çok çeşitli nitelikte gayrimenkul projesi geliştirildiğini, bölgenin büyük yatırım değerine sahip projeler için de tercih edilen bir yer olduğunu çıkarabiliriz.



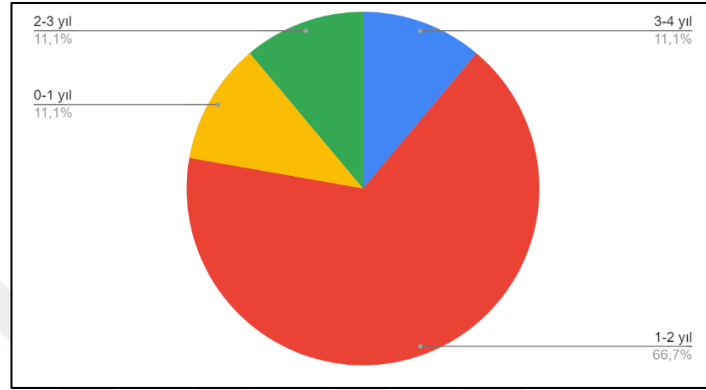
Şekil 5.30 Gayrimenkul projesi toplam inşaat alanı

Katılımcıların konsept proje geliştirme sürecini % 11,1'i "böyle bir hizmet alınmadı", % 11,1'i "değerleme uzmanı", % 22,2'si "gayrimenkul değerleme uzmanı" ve % 55,6'sı "proje mimarı" olarak cevap vermiştir (Şekil 5.31). Bu cevaplardan da anlaşılacağı üzere projeyi tasarlayan mimarın konsept proje geliştirme de tek başına yüksek oranda bir ağırlığı ve tercih edilirliliği vardır. Çoğunlukla yatırımcı ve mimar iş birliği, tecrübesi ve bilgisi ile konsept projeye karar verilmektedir.



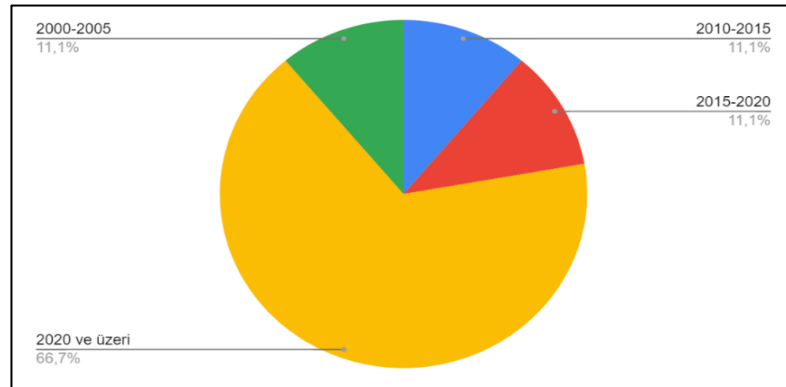
Şekil 5.31 Proje geliştirme

Planlanan gayrimenkul yatırım süresini katılımcıların % 11,1'i 1 yıldan az, % 11,1'i 2-3 yıl, % 11,1'i 3-4 yıl, % 66,7'si ise 1-2 yıl olarak belirtmiştir (Şekil 5.32). Gayrimenkul yatırımlarının arzı her ne kadar yıllara sari olsa da anket sonuçlarından da görüldüğü üzere yatırımcılar risk ve belirsizliklerden en az etkilenmek için olabilecek en kısa sürede yatırımı tamamlamayı hedeflemektedir ve bu süre genellikle 2 yılı geçmemektedir.



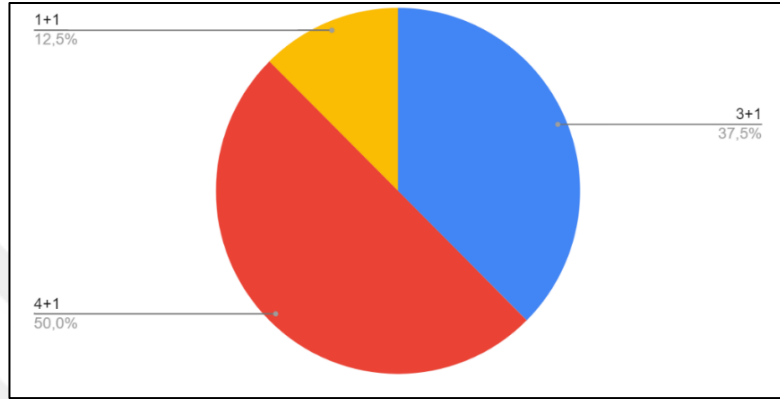
Şekil 5.32 Planlanan yatırım süresi

Yatırım projesinin gerçekleştiği yıl olarak katılımcıların % 11,1'i 2000-2005, % 11,1'i 2010-2015, % 11,1'i 2015-2020, % 66,7'si ise 2020 ve üzeri olarak belirtmiştir (Şekil 5.33). Katılımcıların büyük çoğunluğunun gayrimenkul yatırımlarını 2020 ve sonrasında gerçekleştirdiğini görmekteyiz. Covid sonrası dönem olarak bilinen ve ekonomik şartların giderek ağırlaştığı ve ülke ekonomisinin negatife doğru gittiği bir dönemde bölgenin yatırım için tercih edildiği görülmekte olup, bu da bölgenin hala gelişmekte olan bir bölge olduğunu ve yatırımcılar tarafından tercih edildiğini göstermektedir.



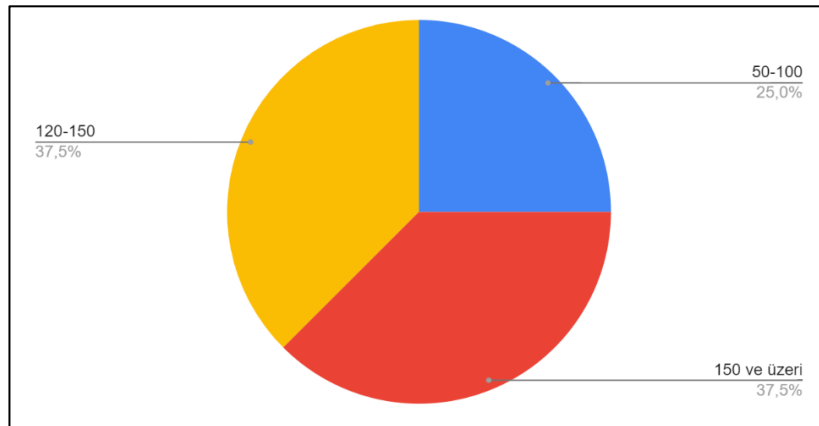
Şekil 5.33 Projenin gerçekleştiği yıl

Bölgede görülen konut tipleri % 12,5 oranı ile 1+1, % 37,5 oranı ile 3+1 ve % 50 oranı ile 4+1'dir. En yüksek konut tipolojisi % 50 oranı ile "4+1", % 37,5 oranı ile "3+1" daire tipleridir (Şekil 5.34). Araştırma sonucuna göre bölgede büyük metrekareli konutlar tercih edilmekte, alt ve orta gelir grubu ailelerin bu konutları satın alma gücünün olduğu anlaşılmaktadır.



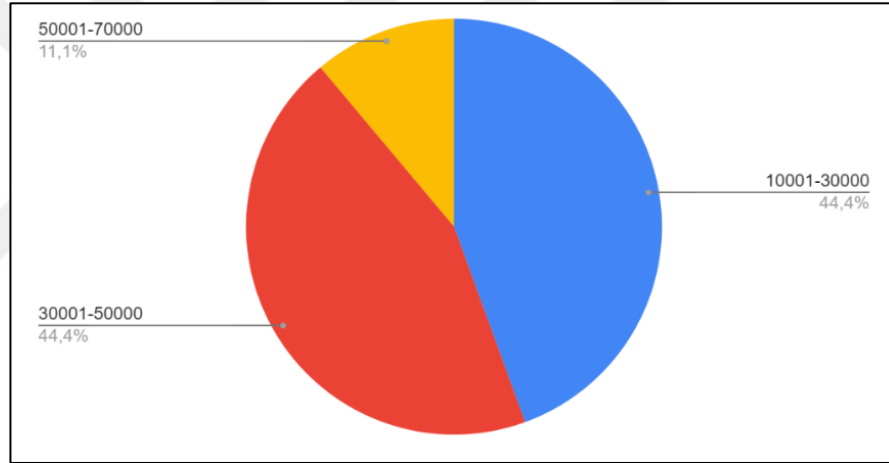
Şekil 5.34 Tercih edilen konut tipi

Araştırma bölgesinde % 25'i 50-100 m², % 37,5'i "120-150 m²", % 37,5 ile "150 ve üzeri m²" konut yapılmıştır (Şekil 5.35). Satışta en çok tercih edilen konut m² büyüklüğü % 37,5 ile "120-150 m²", % 37,5 ile "150 ve üzeri m²" konutlardır. Katılımcıların büyük çoğunluğu büyük konutlar satın almayı tercih etmiştir. Bu da bölgenin büyük m²'li konutlar için erişilebilir bir fiyatlama sunduğunu ve 1+1 konutların bölgede diğerlerine oranla daha az tercih edilmesi bu bölgeyi ailelerin daha çok tercih ettiğini göstermektedir.



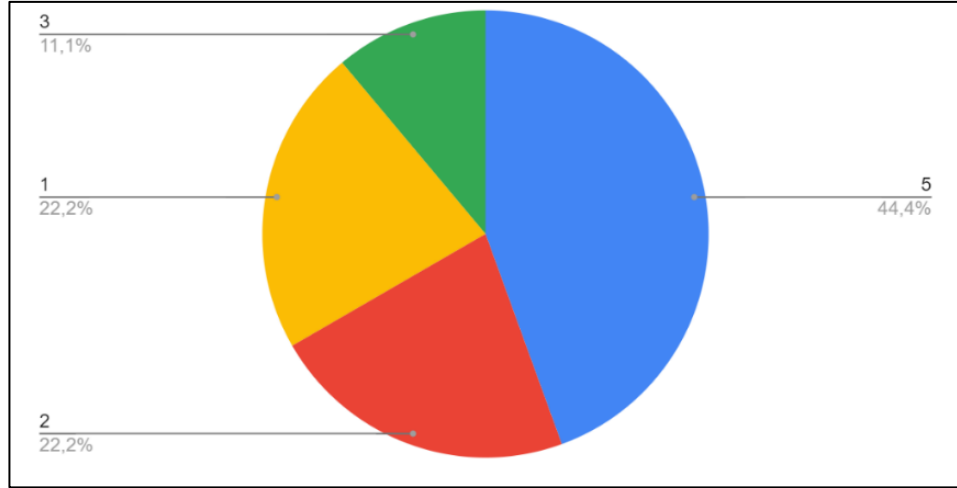
Şekil 5.35 Satışlarda en çok tercih edilen konut büyüklüğü (m²)

Yatırımcıların gayrimenkul projelerindeki konut birim satış fiyatları 2020-2022 yılları için % 44,4'ü “10.000-30.000”, % 44,4'ü “30.000-50.000”, % 11,1'i “50.000-70.000” aralığındadır (Şekil 5.36). Bu birim konut satış bedelleri bölgedeki yatırımcı hedef kitlesinin orta ve alt gelir grubu olduğunu göstermektedir. Birim satış bedellerinde arsa, maliyet ve kâr beklentisi bir arada olduğundan bölgedeki arsa maliyetinin de düşük olduğu sonucu çıkarılabilmektedir. Katılımcılar konut satışlarının belirlenen ortalamada, inşaat aşamasında ve planlanan satış hızında gerçekleştiğini, satışta sorun yaşamadıklarını belirtmiştir. Yatırım bütçesinin bir finans uzmanı yardımı ile yatırımcı tarafından hesaplandığını, satış sonucu elde edilen kazancın yatırım bedelinin çok üstünde gerçekleştiğini belirtilmiştir. Bu bölgede yatırım yapmayı tercih etmelerinin sebebini arsa bedelinin uygun olması ve yeni imara açılan bir bölge olması olarak belirtmişlerdir.



Şekil 5.36 Birim konut satış fiyatı (TL)

Yatırımcılardan “1” en düşük “5” en yüksek olmak üzere yeniden bu bölgede yatırım yapmayı tercih ederler mi sorusu yöneltildiğinde % 22,2’si 1 puan, % 22,2’si 2 puan, % 11,1’i 3 puan ve % 44,4’ü ise 5 en yüksek puan vererek yeniden bu bölgede gayrimenkul yatırımı yapmayı tercih edeceklerini belirtmişlerdir (Şekil 5.37). Bu da bölgenin yatırım değerinin yüksek ve yüksek kazanç cazibesi olduğunun bir göstergesidir.



Şekil 5.37 Yeniden yatırım yapma tercihi

Araştırma bölgesinde bulunan bazı gayrimenkul projelerine (Şekil 5.38) ait güncel satış ilanlarının tespiti için 14.01.2024 tarihinde “www.tapusor.com.tr” adresinden satış verileri alınmıştır (Çizelge 5.7). Araştırma bölgesi 3 ve 4 No.lu bölgede konsept projeli gayrimenkuller yoğun bir şekilde bulunmaktadır. Çünkü söz konusu bölgeler yeni yapılaşmaya açılan kentsel gelişme alanlarıdır. Yerleşik alanlarda daha az katlı, apartman tipi ve alt gelir grubuna hitap eden konut projelerinin olduğu, bu projelerdeki birim m² konut satış değerlerinin 15.000-24.000 TL, site tipi yüksek katlı projelerde 20.000-28.000 TL, konsept projeye sahip gayrimenkul projelerinde 30.000-45.000 TL olduğu görülmektedir. Yapılan araştırmaya göre konsept projelerin m² satış fiyatları site yapılaşmalarından yaklaşık % 75, tek apartman yapılarından ise yaklaşık % 100 daha yüksektir (Anonim 2023h). Ayrıca tüm konsept projeler mutlaka karma gayrimenkullerden oluşmuş, ticari baza ve konut kuleleri şeklinde çok katlı yapılmıştır.

Çizelge 5.7 Ocak 2024 araştırma bölgesi gayrimenkul konut satış fiyatları (Anonim 2023h).

SIRA NO	PROJE ADI	TAPU MAHALLESİ	ADA/ PARSEL	ARSA YÜZÖLÇÜ MÜ	BULUNDUĞ U BÖLGE	KONUT BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/M ²)
1	NATA VEGA OUTLET VE KONUT KULELERİ	ÜREĞİL	39658/5	50,291.50	BÖLGE 4	30.000-40.000
2	CAN LİFE REZİDANS	İMRAHOR	51994/3	6,000.00	BÖLGE 3	22.000-28.000
3	CAN LİFE REZİDANS	İMRAHOR	51994/4	7,499.46	BÖLGE 3	22.000-28.000
4	MOTTO ANKARA	İMRAHOR	51985/4	15,699.20	BÖLGE 1	35.000-45.000
5	AKADİA MODERN	ÜREĞİL-İMAR	52125/5	50,000.00	BÖLGE 3	30.000-40.000
6	LEGEND LİFE	ÜREĞİL	39658/7	24,566.34	BÖLGE 4	30.000-40.000
7	VADİ MANZARA EVLERİ 1	ÜREĞİL	52694/1	16,278.00	BÖLGE 4	20.000-25.000
8	VADİ MANZARA EVLERİ 2	ÜREĞİL	52696/14	16,297.70	BÖLGE 4	20.000-25.000
9	VADİ MANZARA EVLERİ 3	ÜREĞİL	52696/11	10,000.00	BÖLGE 4	20.000-25.000
10	VADİ MANZARA EVLERİ 4	ÜREĞİL	52696/12	10,000.00	BÖLGE 4	20.000-25.000
11	İNCİYAKA	İMRAHOR	51993/4	28,541.40	BÖLGE 3	22.000-28.000
12	PALMIYE SİTESİ	İMRAHOR	51993/3	8,792.21	BÖLGE 3	22.000-28.000
13	ROYAL RESİDENCE	ÜREĞİL	39643/2	13,944.00	BÖLGE 3	22.000-28.000
14	GREEN LİFE	ÜREĞİL-İMAR	52125/4	16,265.00	BÖLGE 3	22.000-28.000
15	KONUT PROJESİ	CENGİZHAN	36577/8	1,465.14	BÖLGE 3	15.000-20.000
16	KONUT PROJESİ	EGE-İMAR	39478/4	2,435.00	BÖLGE 1	18.000-24.000
17	KONUT PROJESİ	EGE-İMAR	39476/3	2,489.00	BÖLGE 1	18.000-24.000
18	KONUT PROJESİ	EGE-İMAR	39469/2	3,700.00	BÖLGE 1	18.000-24.000
19	KONUT PROJESİ	EGE-İMAR	39466/1	2,767.00	BÖLGE 1	18.000-24.000
20	KONUT PROJESİ	EGE-İMAR	39473/4	2,487.00	BÖLGE 1	18.000-24.000
	Konsept Projeler					
	Siteler					
	Tek Yapılar					

Araştırma bölgesi 2 No.lu alanın çöplük bölgesi olması sebebiyle yapılaşmaya açık olmadığı, 1 No.lu bölgenin büyük bir kısmının Yukarı İmrahor bölgesinde olması sebebiyle yapılaşmaya açılmadığı, TEİAŞ, EGO otobüs alanı gibi bazı kamu binalarının olduğu, 1 ve 3 No.lu alanın bir kısmının yine Ege ve Durali Alış Mahalleleri kentsel

başarmıştır. Bu da konsept projelerin yapıldığı bölgeye sağladığı olumlu değeri ve sosyolojik etkisini açıkça gösteren somut bir tespit olmuştur. Eski çöplük bölgesi kent hafızasından silinmeye başlamış ve bölge Doğukent bölgesi olarak tanınmaya başlamıştır.



6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Başarılı gayrimenkul geliştirme projeleri ve özellikle karma gayrimenkul projelerinin kendine özel bir konsept ile piyasaya sunulması gerekmektedir. Bir gayrimenkul projesini başarıya taşıyan en önemli unsurlardan biri de ilgi çekici, özgün ve yenilikçi bir konsepte sahip olmasıdır. İlgi çekici bir konsepte sahip gayrimenkul projesi yatırımcısına ve kullanıcısına yatırım projesinde hızlı satış kabiliyeti ve değer artışı sağlamaktadır. Her bir gayrimenkul projesi özünde bir yatırım projesi olup, yüksek yatırım bütçesine ihtiyaç duyduğundan, içerdiği riskler ve belirsizlikler de yüksek olmaktadır. Yüksek sermaye ihtiyacını karşılayan ve belirsiz birçok riski göze alan yatırımcı ise, yatırım bedelinin üstünde karlı bir geri dönüşü hedeflemektedir. Bu nedenle yatırım projelerinde konsept proje geliştirmenin önemi öne çıkmaktadır.

Hızla değişen trendlere ayak uydurabilmek için değişen dünyanın hızını çok iyi analiz edebilmek ve öncü tespitler yaparak piyasanın ihtiyacını karşılayabilecek gayrimenkul projeleri geliştirmek gerekmektedir. Birçok alanda olduğu gibi, yeni malzeme buluşları, yeni ihtiyaçlar ve yeni mühendislik gelişmeleri gibi teknolojik gelişmeler, gayrimenkul projelerini de güçlü bir dönüşüme zorlamaktadır. Ayrıca iklim değişikliği, depremler, seller, tsunamiler, heyelan gibi afetler, salgın hastalıklar, hizmet sektörünün hızla gelişmesi, iş imkanları, eğitim ve sağlık alanındaki gelişmeler, şehirlere yoğun göçler olmasına sebep olmuş, nüfusu gittikçe artan şehirler ve beraberinde gelen kirlilikler, yaşamsal sıkıntılar, hızlı gelişen teknolojik buluşlar ve yüksek enerji tüketimi, insanları gayrimenkul projelerinde farklı arayışlara itmektedir. Bu zorlayıcı durumlardan başında gelen ve son yıllarda küresel düzeyde yaşanan salgın hastalık nedeniyle şehirler adeta birer hapishaneye gibi algılanmış ve bu durum kullanıcı taleplerini doğrudan etkilemiştir. Doğadan hızla uzaklaştığını fark eden insan şehirlerde doğa ile iç içe yaşamak istemektedir. Bu nedenle gayrimenkul projeleri konseptlerinde doğal yaşam, doğa ile iç içe yaşam, doğa ile uyumlu yaşam, sağlıklı çevre kavramları ile enerji korunumu ön plana çıkmaktadır. Bu ihtiyaçlar doğrultusunda konsept proje geliştirme konusunda trendi en iyi yakalayan ve talebe en doğru çözümleri sunan projeler öncü projeler olup, piyasada fark yaratmaktadır. Güncel beklentiler, teknolojik ve bilimsel gelişmeler çerçevesinde kentsel yerleşimlerde mevcut ve öngörülen problemleri çözmeye yönelik olarak geliştirilen konsept projeli gayrimenkullere yoğun talebin olduğu

gözlenmekte ve bu da o projelerin başarısını doğrudan etkilemektedir. Başarılı olmuş bir gayrimenkul projesi; yatırımcısına, kullanıcına, yerel ve bölgesel gelişmeye önemli ölçüde katkı yapmaktadır. Şehre büyük müdahâle içeren ve uzun yıllar kalıcı olan gayrimenkul yatırımlarında yüksek oranda kaynak kullanımını da gerektirmesi sebebiyle zaten kıt olan kaynakların etkin kullanımını sağlamak üzere uzmanlar ve profesyonellerin analizlerine uygun proje geliştirme ve uygulama yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Sürdürülebilirlik temelli yaklaşım ve gelecek nesillere aktarım için kaynakların etkin ve verimli kullanılması bir zorunluluk haline gelmiştir.

Gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme konusu ile ilgili yapılan literatür taramasında yeterli sayıda araştırmanın olmadığı görülmüş ve bu konuya dikkat çekilmek istenmiştir. Konsept proje geliştirme, proje geliştirme sürecinin ön fizibilite aşamalarındandır. Literatür taramalarında gayrimenkul projelerinin türleri, proje geliştirme, gayrimenkul geliştirme aktörleri, gayrimenkul geliştirmede kullanılan analizler ve gayrimenkul geliştirme süreci gibi araştırmalara ağırlık verildiği görülmüş olmasına karşın, proje geliştirme süreci ön fizibilite aşamalarından gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme konusuna hemen hemen hiç değinilmediği tespit edilmiştir. Ulusal düzeyde yapılan araştırma, tez ve makalelerde gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirme konusuna değinilmemiş olması, bu konuda çalışma yapılmasının temel sebebi olmuş ve bu alanda literatüre katkı sağlanması hedeflenmiştir. Konsept proje geliştirmenin gayrimenkul projelerinde yatırım değeri ve proje başarısına etkisinin analiz edilmesi için Ankara ili Mamak ilçesi Doğukent Bölgesi araştırma bölgesi olarak seçilmiştir. Araştırma bölgesi Ankara'nın dezavantajlı ve kent çöplüğü bölgesi iken, son yıllarda gerçekleşen konsept projeli gayrimenkul yatırımları ile yerli ve yabancı gayrimenkul yatırımcısı çekmesi ve tercih edilirliliği yüksek bir bölge haline gelmesi sebebiyle dikkat çekici bulunmuş ve bu yüzden saha çalışması için uygun bir bölge olarak seçilmiştir. Proje öncesi dönemde alt düzey gelir grubunun yaşadığı ve suç oranının yüksek olduğu bu bölge, konsept projeli gayrimenkul yatırımları ile dikkat çekmeyi başarmış ve orta ve yüksek gelir grubunun tercih ettiği bir bölge olmaya başlamış ve bu sosyal dönüşüm sonucunda bölgenin tanınırlığı ve gayrimenkul yatırımlarının değerlerinde hızla artış gözlenmiştir. Ayrıca bu tip projelerde yer almak isteyen orta ve alt düzey gelir grubu, bunu prestijli bir yaşam tarzı olarak görmekte ve bu projelerde

yer almak istemektedirler. Artan talepler yatırımcıların da bu bölgeye ilgi duymasını sağlamış ve bölgede konsept projeli gayrimenkul yatırımlarını arttırmıştır.

Araştırmada yatırımcı ve kullanıcılara anket uygulanarak Doğukent bölgesindeki konsept projeli gayrimenkul projelerinin proje başarısı ve yatırım değerine etkisi analiz edilmeye çalışılmıştır. Sahada yatırımcı anketi; yüksek gelir grubunu hedefleyen konsept projeye sahip, marka ve yatırım değeri yüksek MOTTO Ankara, NATA VEGA Konut Kuleleri, Akadia Modern, Legend Life Towers projelerin yatırımcıları, orta gelir grubunu hedefleyen ve yine bir konsept proje iddiası taşıyan orta ölçekli projelerden Can Life Rezidans ve Can Life Rezidans İmrahor projeleri yatırımcıları ile apartman tipi ve konsept iddiası olmayan alt ve orta gelir grubunu hedefleyen gayrimenkul yatırımcıları olmak üzere 30 adet yatırımcıya uygulanmıştır. Ankete katılan yatırımcıların % 66,7'si 2020 yılı ve sonrası olmuştur. Covid sonrası dönem olarak bilinen ve ekonomik şartların giderek ağırlaştığı 2020 yılı sonrasında bölgenin yatırımcılar tarafından tercih edildiği görülmektedir. Yatırımcıların % 55,6'sı konsept proje geliştirme sürecini “proje mimarı” ile yürüttüklerini beyan etmiş ve yatırımcı ve mimar iş birliği ile konsept projeye karar verildiği dikkati çekmektedir. Katılımcıların % 44,4'ü “10.000-20.0000”, % 33,3'ü ise “20.000” ve üzeri metrekarede gayrimenkul projesi geliştirdiğini beyan etmiş olup, bölgenin büyük yatırım değerine sahip projeler için de tercih edilen bir alt yerleşim yeri olduğu anlaşılmaktadır. Katılımcıların % 66,7'si “konut” ve % 22,2'si “ticari ve konut” projesi alanında faaliyette bulunmaktadır. Bölgenin konut ağırlıklı bir bölge olduğu ve bu konutları sosyal olarak besleyen ticari ünitelerin yaygınlaştığı görülmektedir. Yatırımcıların % 44,4'ü yeniden bu bölgede gayrimenkul yatırımı yapmayı; bölgenin yatırım değerinin yüksek olması, arsa bedelinin uygun olması ve yeni imara açılan bir bölge olması gibi gerekçelerle tercih edeceklerini beyan etmişlerdir.

Uygulanan kullanıcı anketi verilerine göre katılımcıların % 52,5'u 4-6 yıldan bu yana bölgede yaşadıklarını belirtmişlerdir. Büyük bir çoğunluğun 5 yıl ve az zamandan bu yana bölgede ikâmet ettiği görülmekte olup, bu da yeni yapılan konsept projeli gayrimenkul projelerinin çekim etkisinin göstergesi olarak ele alınabilmektedir. Katılımcılara bu mahalleye nereden geldikleri sorulduğunda % 65,4'ü “bu ilçede başka mahalleden” ve % 19,8'i” Ankara'nın başka ilçesinden” olarak cevap vermiş olup, bu da bölgedeki konsept

projelerin tercih edilirliliğinin önemli bir göstergesidir. Orta gelir grubu katılımcıların % 98,3'ünün bölgenin gelecekte çok hızlı gelişebileceğini düşündükleri görülmüş olup, bu eğilim de bölgede yatırım değerinin gelecek yıllarda daha yüksek olabileceğini göstermektedir. Yaş grubu “35-44” arasında olan katılımcıların % 75,0'i ise oturdukları bölgeyi bir üst segmente çıkma güdüsü verdiği biçimde tanımlamıştır. Eğitim durumu “ortaokul” olan katılımcıların % 81,2'si satın aldıkları gayrimenkullerin kişiye prestij katacağını düşünme eğilimine sahiptirler. “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna yaş grubu 18-24 olanların % 52,4'ü “prestijli bir yer olması” ve yaş grubu “65 ve üzeri” olanların % 94,9'u “site içinde olması” cevabını vermiş olup, buna göre konsept projelerde genç kuşak için prestij kavramının ön plana çıktığı, ancak orta yaş üstü kuşaklar için güvenlik kavramının öncelik taşıdığı görülmektedir. Belirtilen saha çalışması bulgularına göre kullanıcıların bölgeye yatırım yapmaktan memnun oldukları, yüksek nitelikli gayrimenkul projelerinde yaşayarak prestij duygularını besledikleri ve bölgenin yatırım değerini yüksek gördükleri sonucu ortaya çıkmıştır.

Masaüstü ve piyasa araştırması sonuçlarına göre elde edilen gayrimenkul satış ilanlarının analizi yapılmış ve sonuç olarak orta ve alt gelir grubunu hedefleyen ve konsept proje iddiası olmayan apartman tipi gayrimenkul projelerinde birim konut satış değerlerinin 15.000-24.000 TL/m² arasında, orta gelir grubunu hedefleyen ve yine bir konsept proje iddiası taşıyan site tipi yüksek katlı projelerde 20.000-28.000 TL/m² arasında ve yüksek gelir grubunu hedefleyen konsept projeye sahip, marka ve yatırım değeri yüksek gayrimenkul projelerinde 30.000-45.000 TL TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre yüksek gelir grubunu hedefleyen konsept projeye sahip, marka ve yatırım değeri yüksek gayrimenkul projelerinde birim satış fiyatları orta gelir grubunu hedefleyen ve yine bir konsept proje iddiası taşıyan site tipi gayrimenkul projelerinden yaklaşık % 75 ve konsept proje iddiası olmayan apartman tipi gayrimenkul projelerinden yaklaşık % 100 oranında daha yüksek olduğu saptanmıştır.

Türkiye’de konsept proje geliştirme süreci mimarlık ofisleri, değerlendirme şirketleri veya reklam ajansları gibi kuruluşlar tarafından yapıldığı anlaşılmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul projesi konsepti geliştirme sadece mimarlık eğitimi kapsamında bulunmamakta olup, bu konuda uzmanlaşma olmaması sebebiyle mimarların bu süreçte yer almak zorunda kaldıkları dikkati çekmektedir. Dünyada gayrimenkul geliştirme ve yönetimi konusunda birçok alt

uzmanlık dalları hızla gelişmekte ve kurumsallaşma eğilimini sürdürmektedir. Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi konusu çok geniş bir çerçevede değerlendirildiğinden bu alanda çok sayıda uzman profesyonellerin yetiştirilmesi gerekmektedir. Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi konusunda çalışan ve uzmanlaşmış şirketler, sektöre yön veren kamu ve özel kuruluşlar ile akademik kurumlar bulunmaktadır. Birçok ülkede bu alanda çalışan birçok kuruluş mevcut olup, küresel düzeyde bunlara Lisanslı Uzmanlar Kraliyet Kurumu (RICS) ve Proje Yönetimi Enstitüsü (PMI) gibi kurumlar öncülük etmektedir. PMC'ler PMA sözleşmeleri ile mülk sahipleri ile varlık yönetimi sürecini yöneten şirketler iken, PMI gibi kuruluşlar gayrimenkul geliştirme sürecindeki proje yönetim süreci için PMP uzmanlarını yetiştirmektedir. Görüldüğü üzere özellikle gelişmiş ülkelerde konuya çok geniş bir perspektiften bakılmakta ve sürecin başından sonuna kadar yer alan uzmanlık alanlarının tanımlanması ve lisanslı uzmanların piyasada aktif olarak görev almalarına önem ve öncelik verilmektedir. Konsept proje geliştirme işi önemli bir uzmanlık dalı olduğundan, proje geliştirme profesyonelleri ve proje geliştirme şirketlerince alanında tecrübeli uzmanlar tarafından yapılmaktadır. Türkiye'de yasal olarak gayrimenkul değerlendirme uzmanı, gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı, sorumlu değerlendirme uzmanı ve konut değerlendirme uzmanı tanımlaması yapılmış, sadece değerlendirme sürecine odaklanılmıştır. Son yıllarda birçok ticari ve karma gayrimenkul projesi ve geliştirme süreçleri gözlenmekte ve birçok aktör işin içine dahil olmaktadır. Gayrimenkul sektörünün iyileşmesi, kaynakların verimli kullanılması için gayrimenkul geliştirme sürecinde uluslararası standartlar ile uyumlu uzmanlık dallarının Türkiye'de de yasal düzenlemelerin yapılması ve bu uzmanları yetiştirecek akademik kurumların ve eğitim programlarının açılması ve nitelikli uzmanlar yetiştirilmesi, kamu kurum ve kuruluşları ile özel kuruluşlarda söz konusu uzmanların istihdam edilmesi gerekli olmaktadır.

Bir gayrimenkul projesinde yatırımcıyı, müşteriye, finansörleri ve diğer bütün paydaşları ikna etmenin en iyi yolu iyi bir konsept proje geliştirmektir. Geliştirilen konsept projenin, yasal ve teknik olarak yatırımın yapılması düşünülen bölge ve arsaya tam uyumlu olması zorunludur. Piyasada tutunabilecek konsepti olmayan bir gayrimenkul projesi, piyasada beklenen ilgiyi görmeyecek ve yatırım değeri sınırlı düzeyde olacaktır. Yatırımcıların bu alandaki farkındalığı gün geçtikçe artmakta, konsept proje geliştirme uzmanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul proje geliştirme ve proje yönetimi süreçlerinin bir bütün olarak

ele alınması ve düzenlenmesinde; arazi, altyapı, gayrimenkul, inşaat (yapım yönetimi) ve çevre alanında saygın kurum olan RICS tarafından akredite edilmiş üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarından mezun olanların görev ve yetkilerinin tanımlanması ve RICS proje geliştirme uzmanı unvanını almış profesyonellerin (MRICS) söz konusu süreçlerde yer almaları sağlanmalıdır. Gayrimenkul projesi geliştirme sürecinde görev alanda uzmanların, iyi eğitilmiş ve uluslararası akreditasyona sahip profesyoneller olmaları, sektörün kurumsallaşması, iş yapma biçiminin uluslararası ölçütlere uygun olması, yabancı yatırımcılara güven verilmesi ve kurumsal kapasitesinin güçlendirilmesi gibi katkıları sağlayacaktır. Böylece şimdiye kadar geliştirici eliyle şekillenen projeler ve yatırımlar, artık alanında uzman profesyonellerin yapacağı analiz ile şekillenerek çağdaş bir seviyeye ulaşmış olacaktır.

Birçok ülkede konsept proje örneklerinde güncel ana temaların olduğu, özellikle teknoloji ile tasarımın bütünleştirildiği ve sürdürülebilirlik temelli yaklaşımların ön plana çıktığı görülmektedir. Konsept proje geliştirmede öncelikle bir probleme odaklanıldığı, problemin tanımlanarak ona çözüm getiren bir konsept proje geliştirildiği görülmüştür. Türkiye’de ise mimari tasarım odaklı alternatifli çözümler sunan ve sıradandan biraz daha farklı olan projeler konsept proje olarak görülmektedir. Türkiye’de gayrimenkul projesi geliştirirken yatırımcıların birçok konuda teknik danışmanlık aldığı görülürken (yangın danışmanı, cephe danışmanı, statik danışman, satış pazarlama danışmanı gibi) konsept proje geliştirme konusunda danışmanlık farkındalığının olmadığı görülmüştür. Kamu kesiminde özellikle büyük gayrimenkul yatırımlarında TOKİ, belediyeler, kamu kurumlarının yönetimindeki şirketler ve iştirakler gibi kurum ve kuruluşlarla sektörde öncülük etmektedir. Kamunun, kamu özel işbirliği yöntemi ile kurumsal inşaat firmaları ve GYO’larla süreci yürüttüğü görülürken süreçteki aktörlerinde günden güne çeşitlenmesi sebebiyle sektörde iyileşme sağlanması için uluslararası standartlara uyum sağlanması gerekmekte olup, bu durum yabancı yatırımcıların ilgisinin artması için de doğru bir adım olacaktır.

Türkiye’de konsept proje geliştirmenin proje başarısı ve yatırım değerine etkisinin daha detaylı incelenebilmesi için proje özelinde sayısal verilere ulaşılabilmesi ve gerçek satış verileri ile proje maliyetleri ve sürelerle ilişkin kayıtlara gereksinim duyulmaktadır. Özellikle konsept projeler ve diğerlerinde yapılacak alım-satım ile kiralama işlemlerinde tapu kayıt ile

gerçek durumun aynı olmasının sağlanması ve gerçek ekonomik ve finansal verilere ulaşılabilmesi, proje ölçeğinde analiz ve değerlendirme yapılmasına imkan verecektir. Buna ilave olarak uzun vadeli mekânsal planlama ile orta ve uzun vadeli devlet yatırım planlarına uygun proje geliştirme, bilinçli yatırımcılar, uzmanlaşma ve yasal dayanaklara ihtiyaç olduğu gözden uzak tutulmamalıdır. Diğer yandan geliştirilen ve hayata geçirilen gayrimenkul projelerinin sonuçlarının izlenmesi ve denetimi de önemli bir husus olacaktır. Yatırım kararı vermeden önce yapılması gereken analizlerin doğruluğu, öngörülemeyen risk ve belirsizliklerin tespiti, projelerin maliyet ve gelir tahminleri, nakit akışlar ve iskonto oranları ile yapılan statik ve dinamik analizlerin kontrolü, tesis ve gayrimenkul yönetim modeli, yaşamın başladığı projede kullanıcı memnuniyeti, dönemsel satış ve kiralama ile boşluk oranları ve işletme döneminde yaşanan aksaklıklar gibi hususlarda verilerin toplanması ve bunların analizi ve değerlendirilmesi yoluyla proje sonrası izleme ve değerlendirme yapılması ve bu işlerin sürdürülebilirlik raporlamasının da bir parçası haline getirilmesine özen gösterilmelidir. Bu tip değerlendirmelerin gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin iyileştirilmesine ve kurumsallaşmasına olumlu katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

- Aaron, J.S., Dov, D., Ofer, L. and Alan, C.M. 2001. Project success: a multidimensional strategic concept. Long Range Planning, 34(6); 699-725.
- Açıkel, Ö. 2007. Gayrimenkul geliştirmenin kentsel yapı üzerindeki etkileri: Profilo Alışveriş Merkezi örneği. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Anonim. 2011. Web Sitesi: <https://www.mynet.com/mamak-ismerkezleriyle-yukseliyor-180100031859>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Anonim. 2012. Web Sitesi: <https://renklisheyler.wordpress.com/2012/07/11/noahs-ark-sustainable-city-nuhun-gemisi/>, Erişim Tarihi: 27.05.2021.
- Anonim. 2016a. Web Sitesi: <https://www.hortonandgarton.co.uk/blog/what-does-a-property-management-company-do/>, Erişim Tarihi: 13.02.2022.
- Anonim. 2016b. Web Sitesi: <https://www.priorilegal.com/legal-forms-and-documents/property-management-agreement>, Erişim Tarihi: 23.10.2023.
- Anonim. 2017. Web Sitesi: <https://www.ekoyapidergisi.org/3750-dunyanin-ilk-orman-sehri-liuzhou-forest-city-gercege-donusuyor.html>, Erişim Tarihi: 05.05.2021.
- Anonim. 2018. Web Sitesi: <https://www.mynet.com/dubainin-fakirlerin-cenelerini-yoracak-yeni-ruya-evleri-yuzen-denizati-yerleskesi-190101083450>, Erişim Tarihi: 05.06.2021.
- Anonim. 2019. Web Sitesi: <https://www.yenisafak.com/ekonomi/galataport-istanbul-mayis-ayinda-acilacak-3503498>, Erişim Tarihi: 01.06.2021.
- Anonim. 2020a. Web Sitesi: <https://www.trthaber.com/haber/gundem/saracoglu-ankaralılara-mahalle-kulturunu-yasatacak-525233.html>, Erişim Tarihi: 20.04.2021.
- Anonim. 2020b. Web Sitesi: <https://www.merkezankara.com.tr/konsept.aspx>, Erişim Tarihi: 10.06.2021.
- Anonim. 2020c. Web Sitesi: https://tr.wikipedia.org/wiki/Sara%C3%A7%C4%9Fflu_Mahallesi, Erişim Tarihi: 01.06.2024.
- Anonim. 2020d. Web Sitesi: <https://www.tmmob.org.tr/icerik/mimarlar-odasi-cumhuriyetin-mirasi-saracoglu-mahallesi-ozgun-kimligiyle-korunmalidir>, Erişim Tarihi: 01.06.2024.
- Anonim. 2021a. Web Sitesi: <https://www.izocam.com.tr/tr/basinda-Izocam/galataport-ta-izocam-imzasi>, Erişim Tarihi: 14.04.2021.

- Anonim. 2021b. Web Sitesi: <https://narven.com.tr/kasaba/narven/hakkinda/>, Erişim Tarihi: 03.06.2021.
- Anonim. 2021c. Web Sitesi: <https://narven.com.tr/haber/narvenden-2018de-60-milyon-tlik-yatirim-4/>, Erişim Tarihi: 03.06.202.
- Anonim. 2021d. Web Sitesi: <https://thelandoflegendsthemepark.com/konaklama/kingdom-hotel>, Erişim Tarihi: 10.06.2021.
- Anonim. 2021e. Web Sitesi: <https://www.projem.com.tr/haber/343/rixos-the-land-of-legendsthemeparkaciliyor#:~:text=Bir%20tatilin%20her%20y%C3%B6n%C3%BCn%C3%BCn%20m%C3%BCkemmeli,bir%20e%C4%9Flence%20konseptinin%20%C3%B6nc%C3%BCl%C3%BC%C4%9F%C3%BCn%C3%BC%20yapacak,> Erişim Tarihi: 10.06.2021.
- Anonim. 2021f. Web Sitesi: <https://turizmdosyasi.com/tamimce-den-krizde-buyuk-yatirim-the-land-of-legends-theme-park-h12270.html>, Erişim Tarihi: 10.06.2021.
- Anonim. 2022a. Web Sitesi: <https://www.rics.org/join-rics/sector-pathways>, Erişim Tarihi: 11.01.2022.
- Anonim. 2022b. Web Sitesi: <https://gaiadergi.com/tukettiginin-4-kati-enerji-ureten-ekokent-gunes-gemisi/>, Erişim Tarihi: 15.05.2022.
- Anonim. 2023a. Web Sitesi: <https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/cumhuriyet-tarihinin-ilk-toplu-konut-projesi-yenilenen-yuzuyle-baskentin-gozdesi-olacak/2018289#>, Erişim Tarihi: 10.09.2023.
- Anonim. 2023b. Web Sitesi: <https://www.dunyahalleri.com/denizin-altinda-yasama-imkani/>, Erişim Tarihi: 15.04.2023.
- Anonim. 2023c. Web Sitesi: <https://www.guncelprojebilgileri.com/ankara-konut-projeleri/nata-vega-konut-kuleleri>, Erişim Tarihi: 15.04.2023.
- Anonim. 2023d. Web Sitesi: <https://www.guncelprojebilgileri.com/ankara-konut-projeleri/akadia-modern>, Erişim Tarihi: 15.04.2023.
- Anonim. 2023e. Web Sitesi: <https://www.guncelprojebilgileri.com/ankara-konut-projeleri/skyline-tower>, Erişim Tarihi: 15.04.2023.
- Anonim. 2023f. Web Sitesi: <https://www.guncelprojebilgileri.com/ankara-konut-projeleri/legend-life>, Erişim Tarihi: 15.04.2023.
- Anonim. 2023g. Web Sitesi: <https://www.guncelprojebilgileri.com/ankara-konut-projeleri/vadi-manzara-evleri>, Erişim Tarihi: 15.04.2023.
- Anonim. 2023h. Web Sitesi: <https://www.tapusor.com/>, Erişim Tarihi: 14.01.2024.
- Anonim. 2024a. Web Sitesi: <https://www.archdaily.com/785967/the-edge-plp-architecture>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.

- Anonim. 2024b. Web Sitesi: <https://www.ankara.gov.tr/mamak>, Erişim Tarihi: 20.01.2024.
- Anonim. 2024c. Web Sitesi: <http://www.mamak.gov.tr/ilcemiz-nufus-verileri>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Anonim. 2024d. Web Sitesi: <https://www.itcturkiye.com/tr/tesislerimiz/ankara-mamak>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Anonim. 2024e. Web Sitesi: <https://www.ankara.bel.tr/meclis/kararlar?page=845>, Erişim Tarihi: 16.05.2024.
- Anonim. 2024f. Web Sitesi: <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/metro-dan-ankara-mamak-a-20-milyon-euro-luk-dev-magaza-10613611>, Erişim Tarihi: 22.01.2023.
- Anonim. 2024g. Web Sitesi: <http://www.mamak.gov.tr/ilcemiz-nufus-verileri>, Erişim Tarihi: 01.03.2024.
- Anonim. 2024h. Web Sitesi: <http://www.mimarlarodasiankara.org/index.php?Did=94>, Erişim Tarihi: 01.03.2024.
- Anonim. 2024ı. Web Sitesi: <https://s.ankara.bel.tr/files/2022/04/06/01e55022cce6e2bdada8b1cd3087eae.pdf>, Erişim Tarihi: 15.02.2024.
- Anonim. 2024i. Web Sitesi: https://eski.imo.org.tr/50_yilda_50_eser/27.php, Erişim Tarihi: 22.07.2022.
- Anonim. 2024j. Web Sitesi: <https://www.ankara.bel.tr/projeler/detay/dikimevi-natoyolu-rayli-sistem-hatti-2>, Erişim Tarihi: 26.05.2024.
- Anonim. 2024k. Web Sitesi: <https://www.atararim.com.tr/tr/proje/nata-vega-alisveris-merkezi>, Erişim Tarihi: 26.05.2024.
- Anonim. 2024l. Web Sitesi: <https://mottoankara.com/>, Erişim Tarihi: 13.08.2023.
- Anonim. 2024m. Web Sitesi: <https://www.konutprojeleri.com/inci-yaka-ankara>, Erişim Tarihi: 10.09.2023.
- Anonim. 2024n. Web Sitesi: <https://www.cankayamimarlik.com/hizmet-detay/yukselen-koleji-mamak-kampus/>, Erişim Tarihi: 10.09.2023.
- Anonim. 2024o. Web Sitesi: <https://www.luxdogukenthamami.com/>, Erişim Tarihi: 10.02.2023.
- Anonim. 2024ö. Web Sitesi: <https://yesilgazete.org/wp-content/uploads/2019/06/kanalankara.jpg>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Anonim. 2024p. Web Sitesi: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/#ara/cografi/39.888023058094696/32.91789293289185>, Erişim Tarihi: 14.06.2023.

- Anonim. 2024r. Web Sitesi: <https://ceylanholding.com.tr/cankaya-mamak-viyadugu-ankara/>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Anonim. 2024s. Web Sitesi: <https://www.mamak.bel.tr/kentsel-ve-rekreasyon-alanlari/egre-kentsel-donusum-projesi/?filter=kentsel-donusum>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Anonim. 2024ř. Web Sitesi: <https://www.mamak.bel.tr/kentsel-ve-rekreasyon-alanlari/duralialic-kentsel-donusum-projesi/?filter=kentsel-donusum>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Anonim. 2024t. Web Sitesi: <https://mapio.net/pic/p-45884250/>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Anonim. 2024u. Web Sitesi: https://mobilyarehberi.com.tr/mobilya/showroom/159/ikea_Ikea-Ankara-Magazasi.html, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Anonim. 2024ü. Web Sitesi: <https://www.guncelprojebilgileri.com/ankara-konut-projeleri/akadia-modern>, Erişim Tarihi: 26.01.2024.
- Atmaca, A. 2006. Yatırım projelerinin yapılabirlik etüdü değeriendirilmesi ve uygulama. Yüksek Lisans Tezi, Bursa Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Bursa.
- Ayataç, H. ve Kılıç, H. 2019. Konut sunum biçimlerinin İstanbul'un sosyokültürel ve mekânsal değerişimine etkileri. Megaron Dergisi, 14(1); 109-121.
- Başığmez, O. 2017. Gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm süreçlerinin geliştirici aktörler gözünden irdelenmesi: İstanbul örneğı. Doktora Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Bilgili, F. 2018. Beşiktaş-Etiler bölgesinde karma kullanımlı gayrimenkul projesi geliştirmesi ve en etkin ve verimli kullanım analizi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Bostancı, B. 2008. Taşınmaz geliştirmede değeri kestirim analizleri ve İstanbul konut alanı örneğinde bir uygulama. Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Anabilim Dalı, İstanbul.
- Cem, E. 2020. Katı atık yönetimi ve model önerisi: Mamak Belediyesi örneğı. Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Çalışkan, G. 2011. Gayrimenkul piyasalarında proje geliştirme yöntemleri ve uygulamalar. Yüksek Lisans Tezi, Haliç Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, İstanbul.

- Çıngı, H. 1994. Örneklem kuramı, İkinci baskı, Hacettepe Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- Eraslan Özdağ, S. 2018. Mekân tasarımında kavramsal tema (konsept) kavramı. Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İç Mimarlık Anasanat Dalı, Kocaeli.
- Göközkut, B. 2016. Kentsel dönüşüm projelerinin sosyo-mekânsal analizi: yeni Mamak kentsel dönüşüm projesi örneği. Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Coğrafya Anabilim Dalı, Afyon.
- Karavardar, A. 2008. Yatırım zamanlama opsiyonları ve bir uygulama. Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Muhasebe Finansman Bilim Dalı, İstanbul.
- Karslı, A. 2014. Gayrimenkul geliştirme projelerinde yasal süreç yönetimi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Keleş, R. 2021. Kentbilim Terimleri Sözlüğü. İmge Yayınevi, 251 s., Ankara.
- Keleş, R., Erbay, Y. ve Görmez, K. 2022. Kentsel Dönüşümden Kentsel Ranta. İmge Yayınevi, 168 s., Ankara.
- Özaslan, M. 2014. Ankara'nın "Kâhtanesi"ydi Kayaş ve Mamak. İdealkent Kent Araştırmaları Dergisi, 5(11); 288-299.
- Özazman, G. 2019. Gayrimenkul geliştirme projesi: Kuşadası Geriatri Merkezi incelemesi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Panayırıcı, N. B. 2009. Değişen ölçekler üzerinden metropol merkezleriyle alt merkezlerinin arayüzünün dönüşümü. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Sancar, T. 2010. Gayrimenkul geliştirme süreçlerinin iyileştirilmesi: bir uygulama örneği. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Songüler, E. M. 2019. Gayrimenkul geliştirme projelerinde kentsel imge ve kullanıcı kimliği ilişkileri üzerine nitel bir araştırma. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. 2020. Temel finans matematiği ve proje değerlendirme ders notları. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 559 s., Ankara.

- Tekedar, B. 2019. Sürdürülebilir kentsel dönüşümün mekânsal etkisi: Isparta örneği. Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Isparta.
- Todorović, M.L., Petrović, D.Č., Mihić, M.M., Obradović, V.L. and Bushuyev, S.D. 2015. Project success analysis framework: A knowledge-based approach in project management. International Journal of Project Management, 33(4); 772-783.
- Topal, F. 2019. Gayrimenkul geliştirme projelerinin süreçleri ve süreçlere ilişkin uygulamalar. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, İstanbul.
- Toptaş, M. 1996. Doğrudan yabancı yatırımlar ve analizi. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Ankara.
- Ülker, B. 2017. Gayrimenkul geliştirme açısından eğitim yatırımlarının çoklu durum analizi ile değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Yılmaz, D. 2006. Gayrimenkul geliştirme projelerinde fizibilite analizi. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Disiplinler Arası Programlar Anabilim Dalı, İstanbul.

EKLER

EK 1 Kullanıcı Anketi

EK 2 Yatırımcı Anketi

EK 3 Cinsiyete göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı tablosu

EK 4 Yaş gruplarına göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı tablosu

EK 5 Eğitim durumlarına göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı tablosu

EK 6 Cinsiyete göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

EK 7 Yaş gruplarına göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

EK 8 Eğitim gruplarına göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

EK 9 Gelir sınıflarına göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

EK 10 Cinsiyet gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

EK 11 Yaş gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

EK 12 Eğitim gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

EK 13 Gelir gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

EK 14 Gelir sınıflarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

- EK 15 Cinsiyet gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları**
- EK 16 Yaş gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları**
- EK 17 Eğitim gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları**
- EK 18 Gelir gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları**
- EK 19 Gelir sınıflarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları**
- EK 20 Cinsiyet gruplarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları**
- EK 21 Yaş gruplarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları**
- EK 22 Eğitim gruplarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları**

EK 1 Kullanıcı Anketi

Gayrimenkul Projelerinde Konsept Proje Geliştirmenin Proje Başarısı ve Yatırım Değerine Etkisi: Ankara İli Mamak İlçesi Doğukent Bölgesi Örneği

Bu çalışma son yıllarda değişen gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin bulunduğu çevreye, dokuya etkileri, sosyal yapıya etkileri, yatırımcı ve geliştirici profiline etkileri, müşteri tercihlerine etkileri, ticari ve ekonomik hayata etkilerinin neler olduğu soruları üzerinden, konsept proje geliştirmenin gayrimenkul sektöründe neden olduğu değişimler ve bunların yatırımcı, yatırım değeri ve müşteri tercihlerine nasıl yansıdığının gözlemlenmesi amacıyla yapılmaktadır. Anket sonuçları belirtilen çalışma için kullanılacak olup, değerlendirmede seçilen dönüşüm alanlarının isimleri dışında kişi ve kurum isimleri belirtilmeyecek ve araştırmanın amacı dışında kullanım da söz konusu olmayacaktır. Ankete katılımınız, ayırmış olduğunuz zaman ve vermiş olduğunuz destekten dolayı teşekkür ederiz.

DEMOGRAFİ

D1. Cinsiyet

Kadın	1
Erkek	2

D2. Yaş (açık olarak yazınız).....

18-24	1
25-34	2
35-44	3
45-54	4
55-64	5
65 ve üzeri	6

D3. Eğitim durumu

Okuryazar değil	1
Okuryazar (eğitimi yok)	2
İlkokul	3
Ortaokul	4
Lise	5
Ön lisans	6
Lisans	7
Lisansüstü	8

D4. Mesleğiniz nedir?

Çalışmıyor (Ev hanımı, Emekli, Öğrenci vs.)	1
Memur (Özel/kamu)	2
İşçi (Özel/kamu)	3
Profesyonel meslek sahibi (Doktor, avukat, mühendis vs.)	4
Esnaf/Tüccar	5
Çiftçi	6
Diğer (Belirtiniz:.....)	7

D5. Hanenizin aylık toplam geliri yaklaşık ne kadar?

5.000 TL ve altı	1
5.001 – 10.000 TL arası	2
10.001 – 20.000 TL arası	3
20.001- 40.000 TL arası	4
40.001 TL ve üzeri	5

D6. Gelirinizi hangi sınıfta değerlendirirsiniz?

Kazancımız geçinmemize yetiyor, birikim yapabiliyoruz.	1
Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor.	2
Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor, ancak pek çok harcamamızı kestik.	3
Kazancımız geçinmemize yetmiyor, ama borcumuz yok.	4
Kazancımız geçinmemize yetmiyor, borcumuz var.	5

D7. Sosyal güvenceniz var mı? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

Var, Sosyal Güvenlik Kurumu (Emekli Sandığı, SGK, Bağ-Kur)	1
Var, Aileden başka biri üzerinden	2
Var, Yeşil Kart	3
Var, Özel sigorta	4
Diğer (bireysel emeklilik, tamamlayıcı sağlık sigortası gibi)	5
Yok	6

BİLGİ, TUTUM

S1.Ne kadar süreden beri bu Mahallede yaşıyorsunuz?

1 yıldan az	1
1-3 yıl	2
4-6 yıl	3
7-10 yıl	4
11 yıl ve daha fazla süreli	5

S2.Bu mahalleye nereden geldiniz?

Doğduğumdan beri bu bölgede yaşıyorum	1	S5'e geçin
Bu ilçede başka mahalleden	2	S5'e geçin
Ankara'nın başka ilçesinden (Belirtiniz).....	3	S3 ile devam edin
Ankara dışından (Belirtiniz)	4	S3 ile devam edin
Yurt dışından (Belirtiniz)	5	S3 ile devam edin

S3. Doğukent bölgesine taşınma nedeniniz nedir?

.....

S4. Doğukent bölgesine taşınmış olmaktan memnun musunuz?

Hiç memnun değilim	Memnun değilim	Ne memnunum ne değilim	Memnunum	Çok memnunum
1	2	3	4	5

S5. Sahiplik durumu

Ev sahibi	1	S6 ile devam edin
Kiracı (ödenen kira.....)	2	S8'e geçin

S6. Binada/sitede konutun maliki/sahibi iseniz, konutu nasıl edindiniz?

- a) Arsa sahipliğinden hak sahipliği
- b) Dönüşüm sonrası satın alma
- c) Miras yoluyla edinim
- d) Diğer (Belirtiniz)

S7. Konutu satın almak için kullandığınız kaynağı belirtiniz?

Tamamen arsa sahipliğinden kaynaklı hak sahipliğinden edinim olup, ayrıca bedel ödenmedi	1
Tamamen aile birikimleri ile edinim	2
Bedelin bir kısmı kredi ve kalanı kendi imkanlarıyla	3
Miras yoluyla	4
Diğer (Belirtiniz.....)	5

S8. Oturduğunuz konutu satın alma/kiralama tarihinizi ve ödediğiniz bedeli belirtiniz. (kiracı ise aylık kira bedeli)

Satın alma/kiralama tarihi (Yıl)	Satın alma bedeli (TL) / kira bedeli

S9. Bu bölgeden konut edinmeyi iyi bir yatırım olarak değerlendirir misiniz?

Evet	1
Hayır	2
Emin değilim	3

S10. Cevabınız hayır ise, size göre nedenleri neler olabilir?

.....

S11. Şu an ikamet ettiğiniz konut bugün satılsa size göre değeri ne olur?

..... TL.

S12. Konutunuzun tipi aşağıdakilerden hangisidir?

1+1	1
2+1	2
3+1	3
4+1	4
Diğer (Belirtiniz.....)	5

S13. Konutunuzun brüt alanı nedir?

..... m²

S14. Konutunuzun arsa payının kaç metrekare olduğunu biliyor musunuz?

a) Evet:..... m² b) Hayır

S15. Ödediğiniz toplam aidat tutarı:..... .TL.

S16. Aidat kapsamında neler bulunmaktadır?

Kapıcı (Görevli)	1
Güvenlik	2
Peyzaj	3
Sıcak/soğuk su	4
Isınma	5
Ortak alanlar	6
Asansör	7
Kapalı havuz	8
Spor salonu	9
Çocuk oyun alanı	10
Toplantı/etkinlik salonu	11
Diğer (Belirtiniz.....)	12

S17. Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur? (artış veya azalış cevabı verilirse yüzde kaç olduğu sorulacak)

Değeri azalır %	Değeri aynı kalır	Değeri artar %
1	2	3

S18. Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir? (birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

İşyerime yakın olması	1
Prestijli bir yer olması	2
Evin büyüklüğü/özellikleri	3
Alışveriş birimlerine yakın olması	4
Çevresinde park/yürüyüş alanlarının olması	5
Mahalle kültürü olması	6
Komşularıyla ilişkilerin iyi olması	7
Site içinde olması	8
Otoparkı olması	9
Isıtma sistemi	10
Okula yakın olması	11
Diğer (.....)	12

S19. Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz

		Değerini çok düşürür	Değerini düşürür	Etkisi olmaz/ emin değilim	Değerini artırır	Değerini çok artırır
1	Ana caddeye erişimin kolay olması/yakınlık	1	2	3	4	5
2	İş merkezlerine yakın olması	1	2	3	4	5
3	Kurumlara yakın olması (belediye, bankalar vs)	1	2	3	4	5
4	Binanın dış görünüşü/ proje özellikleri	1	2	3	4	5
5	Komşuluk ilişkilerinin iyi olması	1	2	3	4	5
6	Eğlenceye erişim (sinema, cafe vb), sosyal aktivite	1	2	3	4	5
7	Gıda alışveriş olanaklarına erişim	1	2	3	4	5
8	Trafik düzeni olması/ ulaşımın kolay olması	1	2	3	4	5
9	Hava kalitesinin iyi olması	1	2	3	4	5
10	Sokak hayvanları olması	1	2	3	4	5
11	Suç tehdidine karşı güvenli olması	1	2	3	4	5
12	Sokak aydınlatmalarının yeterli olması	1	2	3	4	5
13	Sokakların temiz olması	1	2	3	4	5
14	Yeterli yeşil alan olması/ park/ rekreasyon alanı olması	1	2	3	4	5
15	Sokak/Trafik gürültüsünün olmaması	1	2	3	4	5
16	Kalabalık olmaması	1	2	3	4	5
17	Araç park alanlarının bulunması/ kapalı otopark	1	2	3	4	5
18	Göçmenlerin yaşaması	1	2	3	4	5
19	Bölgede/ projede yaşayanların sosyal/kültürel/ eğitim durumunun iyi olması	1	2	3	4	5
20	Fiziksel aktivite (yürüyüş vb) imkanlarının olması	1	2	3	4	5
21	Çocuk parkları, spor alanları olması	1	2	3	4	5
22	Şehircilik gelişiminin düzenli/planlı olması	1	2	3	4	5
23	Devlet/özel okullarının iyi eğitim vermesi	1	2	3	4	5
24	Okul/eğitim alanlarına yakın olması	1	2	3	4	5
25	Altyapısının iyi olması	1	2	3	4	5
26	Belediye hizmetlerinin iyi olması	1	2	3	4	5

S20. Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?

Evet	1
Hayır	2
Cevap yok/Fikrim yok	3

S21. Binanızın/sitenizin yeni gelişen bir bölgede yer almasından dolayı karşılaşılan sorunlar var mıdır?

Evet(evet ise, kısaca açıklayınız.....)	1
Hayır	2

S22. Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz? (1 kesinlikle katılmıyorum, 5 ise kesinlikle katılıyorum anlamına gelmektedir.)

		Kesinlikle katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne katılmıyorum ne	Katılıyorum	Kesinlikle katılıyorum	Cevap yok/Fikrim yok
1	Çankaya’da benzer konseptteki bir projeden bir konut bu fiyata alınmaz.	1	2	3	4	5	99
2	Bu projede yer almanın kişiye prestij katacağı düşüncesindeyim	1	2	3	4	5	99
3	Oturduğum bölge, bir üst segmente çıkma güdüsü veriyor	1	2	3	4	5	99
4	Mecbur olmasaydım bu bölgeyi asla tercih etmezdim.	1	2	3	4	5	99
5	Yaşadığım yeri söylerken gurur duyuyorum	1	2	3	4	5	99
6	Şu an bu bölgeden gayrimenkul almak geleceğe yönelik çok akıllıca bir yatırım olur.	1	2	3	4	5	99
7	Bu bölgenin ileride çok gelişeceğini düşünüyorum	1	2	3	4	5	99
8	Komşularım daha nitelikli/ eğitilmiş kişilerlerdir						

S23. Konutunuzun/ Oturduğunuz yapının/ Sitenizin en sevdiğiniz özelliği nedir?

.....

EK 2 Yatırımcı Anketi

Bu çalışma son yıllarda değişen gayrimenkul projelerinde konsept proje geliştirmenin bulunduğu bölgeye ve sosyal yapıya etkileri, yatırımcı ve geliştirici profiline etkileri, müşteri tercihlerine etkileri, ticari ve ekonomik hayata etkilerinin neler olduğu soruları üzerinden, konsept proje geliştirmenin gayrimenkul sektöründe neden olduğu değişiklikler ve bunların yatırımcı, yatırım değeri ve müşteri tercihlerine nasıl yansıdığının gözlemlenmesi amacıyla yapılmaktadır. Anket sonuçları belirtilen çalışma için kullanılacak olup, değerlendirmede seçilen projelerin isimleri dışında kişi ve kurum isimleri belirtilmeyecek ve araştırmanın amacı dışında kullanılmayacaktır. Ankete katılımınız, ayırmış olduğunuz zaman ve vermiş olduğunuz destekten dolayı teşekkür ederiz.

1. Gayrimenkul yatırım projesinin adı ve ada/parseli?
2. Gayrimenkul projesinin türü?
 - Ticari
 - Konut
 - Ticari+Konut
 - Rezidans
 - Karma Proje
 - Diğer:
3. Proje toplam inşaat alanı kaç m² dir?
 - 0-1000
 - 1000-3000
 - 3000-
 - 5000-10000
 - 10000-20000
 - 20000 ve üzeri
4. Projenin gerçekleştiği yıl hangi tarih aralığındadır?
 - 2000-2005
 - 2005-2010
 - 2010-2015
 - 2015-2020
 - 2020 ve üzeri
5. Planlanan yatırım süresi kaç yıldır?
 - 0-1 yıl
 - 1-2 yıl
 - 2-3 yıl
 - 3-4 yıl
 - 4-5 yıl

6. Planlanan sürede proje tamamlandı mı?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır
- ☐ Fikrim yok

7. Eğer projeniz planlanan sürede tamamlanmadıysa nedeni nedir?

*Birden fazla şık işaretlenebilir

- ☐ Ekonomik kriz
- ☐ Belediye izin ve onaylarında aksama
- ☐ Proje eksikleri ve hataları
- ☐ Pandemi süreci
- ☐ Plan iptali veya herhangi bir anlaşmazlık davası
- ☐ İş kazası
- ☐ Satış hızı yavaşlığı ve nakit döngüsünün yetersizliği
- ☐ Diğer:

8. Proje hedef kitlenizi nasıl tanımlarsınız?

*Birden fazla şık işaretlenebilir

- ☐ Alt gelir grubu
- ☐ Orta gelir grubu
- ☐ Üst gelir grubu

9. Mimari proje/eser projesi hizmet alımı sözleşmesi kapsamında hangi proje türleri vardı?

*Birden fazla şık işaretlenebilir

- ☐ Fikir projesi
- ☐ Etüd/ön proje
- ☐ Konsept proje
- ☐ Kesin proje
- ☐ Uygulama projesi
- ☐ Mimari+statik+elektrik+mekânîk projeler
- ☐ Diğer:

10. Proje geliştirme, yatırım değeri hesabı, bütçeleme, danışmanlık vs. gibi bir hizmetler için kimlerle çalıştınız?

*Birden fazla şık işaretlenebilir

- ☐ Mimar
- ☐ Avukat
- ☐ Gayrimenkul geliştirme uzmanı
- ☐ Değerleme uzmanı
- ☐ Finans uzmanı
- ☐ Böyle bir hizmet alınmadım
- ☐ Diğer:

11. Projenizde konut var ise projede yer alan konut tipleri nedir?

*Birden fazla şık işaretlenebilir

- ☐ 1+1
- ☐ 2+1
- ☐ 3+1
- ☐ 4+1
- ☐ Dupleks
- ☐ Diğer:

12. En çok hangi tipteki konutlar satışta öncelikle tercih edildi?

*Birden fazla şık işaretlenebilir

- ☐ 1+1
- ☐ 2+1
- ☐ 3+1
- ☐ 4+1
- ☐ Dupleks

13. Projedeki konutlarda satışta en çok tercih edilen m² büyüklüğü ne oldu?

*Birden fazla şık işaretlenebilir

- ☐ 0-50
- ☐ 50-100
- ☐ 100-120
- ☐ 120-150
- ☐ 150 ve üzeri

14. m² konut satış fiyat aralığı kaç TL olarak gerçekleşti?

- ☐ 0-10.000
- ☐ 10.001-30.000
- ☐ 30.001-50.000
- ☐ 50.001-70.000
- ☐ 70.001 ve üzeri

15. Günümüzde projedeki tüm bağımsız bölümlerin satışlarının tamamlanma oranı nedir?

- ☐ % 0-20
- ☐ % 20-50
- ☐ % 50-80
- ☐ % 80-100
- ☐ Henüz hiç satış olmadı

16. Projede yer alan bağımsız bölüm satışları en çok hangi aşamada gerçekleşti?

- ☐ Proje ve maketten
- ☐ İnşaat aşamasında
- ☐ İnşaat tamamlanınca

17. Hedeflenen satış rakamlarına göre gerçekleşen satış hızı nasıl oldu?

- ☐ Hedeflenenden daha düşük
- ☐ Hedeflenen ortalamada
- ☐ Hedeflenenden daha yüksek

18. Hedeflenen proje tahmini yatırım bedeli kaç milyon TL'dir?

- ☐ 0-20
- ☐ 2. seçenek
- ☐ 40-60
- ☐ 60-100
- ☐ 100 ve üzeri

19. Yatırım bedeli hesaplamasında yer alan uzmanlar hangileridir?

*Birden fazla şık işaretlenebilir

- ☐ Yatırımcı/geliştirici
- ☐ Teknik uzman/ personel
- ☐ Finans uzmanı
- ☐ Proje geliştirme uzmanı
- ☐ Diğer:

20. Yatırım, planlanan yatırım bedelinin % kaçını ile tamamlandı?

- ☐ % 0-50
- ☐ % 50-70
- ☐ % 70-100
- ☐ % 100-200
- ☐ % 200 ve üzeri

21. Söz konusu gayrimenkul projesi yatırımında tamamlanan satışlar sonucunda planlanan toplam gelirin % kaçına ulaşılabilirdi?

- ☐ % 0-50
- ☐ % 50-100
- ☐ % 100-150
- ☐ % 150-200
- ☐ % 200 ve üstü

22. Söz konusu gayrimenkul projesi yatırımı için bu bölgeyi seçme nedeniniz nedir?

*Birden fazla şık işaretlenebilir

- ☐ Arsa sahibi olmam/ arsada hissedar olmam
- ☐ Arsa bedelinin uygun olması
- ☐ Arsanın kar karşılığı inşaat ile yapılabilmesi
- ☐ İmar durumu ve arsa büyüklüğü
- ☐ İlçe belediyesinin kolay çalışılabilir olması
- ☐ Yeni imara açılan/ gelişen bir bölge olması
- ☐ Yüksek gelir beklentisi] Yüksek gelir beklentisi
- ☐ Satışta tercih edilen bir bölge olması
- ☐ Diğer:

23. Bölgede en çok karşılaştığınız müşteri taleplerini en çok etkili olandan en az etkili olana doğru 1’den 5’e doğru işaretleyiniz?

*En çok etkili olanı 1, en az etkili olanı 5 olacak şekilde işaretleyiniz.

	1	2	3	4	5
Fiyat	[]	[]	[]	[]	[]
Kalite/prestij	[]	[]	[]	[]	[]
Proje konsepti	[]	[]	[]	[]	[]
Konum/ lokasyon	[]	[]	[]	[]	[]
Mimari tasarım	[]	[]	[]	[]	[]
Güvenlik	[]	[]	[]	[]	[]
Kapalı/açık otopark	[]	[]	[]	[]	[]
Peyzaj/ Sosyal donatı	[]	[]	[]	[]	[]

24. Yeniden bu bölgede yatırım yapmak ister misiniz?

	1	2	3	4	5	
Hiç istemem	[]	[]	[]	[]	[]	Çok isterim

25. Böyle bir yatırım projesini bu bölgede yapmaktan memnun musunuz?

- ☐ Evet
- ☐ Hayır
- ☐ Emin değilim

26. Yatırım sürecinde karşılaştığınız sorunlar ne oldu?

27. Eklemek istediğiniz başka hususlar var mı?

EK 3 Cinsiyete göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı

Cinsiyet	Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?							
	Değeri azalır		Değeri aynı kalır		Değeri artar		Toplam	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Kadın	2	1,2	8	4,7	160	94,1	170	100,0
Erkek	0	0,0	11	5,3	198	94,7	209	100,0
Toplam	2	,5	19	5,0	358	94,5	379	100,0

EK 4 Yaş gruplarına göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı tablosu

Yaş	Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?							
	Değeri azalır		Değeri aynı kalır		Değeri artar		Toplam	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
18-24	0	0,0	2	9,5	19	90,5	21	100,0
25-34	0	0,0	3	4,5	63	95,5	66	100,0
35-44	1	1,0	2	1,9	101	97,1	104	100,0
45-54	0	0,0	5	4,9	98	95,1	103	100,0
55-64	1	2,2	3	6,5	42	91,3	46	100,0
65 ve üzeri	0	0,0	4	10,3	35	89,7	39	100,0
Toplam	2	,5	19	5,0	358	94,5	379	100,0

EK 5 Eğitim durumlarına göre “Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?” sorusuna verilen cevapların dağılımı tablosu

Eğitim durumu	Sizce gelecekte oturduğunuz konutun değerinde bugünkü fiyatına oranla ne tür bir artış/azalış olur?							
	Değeri azalır		Değeri aynı kalır		Değeri artar		Toplam	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
İlkokul ve altı	1	1,4	9	13,0	59	85,5	69	100,0
Ortaokul	0	0,0	2	2,9	67	97,1	69	100,0
Lise	1	,7	3	2,0	144	97,3	148	100,0
Ön lisans	0	0,0	4	15,4	22	84,6	26	100,0
Lisans	0	0,0	1	1,5	66	98,5	67	100,0
Toplam	2	,5	19	5,0	358	94,5	379	100,0

EK 6 Cinsiyete göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Cinsiyet	Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?						Ki-Kare Analizi	
	Hayır		Evet		Toplam		Ki-Kare	p
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
Kadın	24	14,8	138	85,2	162	100,0	1,432	0,231
Erkek	20	10,1	178	89,9	198	100,0		
Toplam	44	12,2	316	87,8	360	100,0		

EK 7 Yaş gruplarına göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Yaş	Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?						Ki-Kare Analizi	
	Hayır		Evet		Toplam		Ki-Kare	p
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
18-24	3	15,8	16	84,2	19	100,0	4,208	0,52
25-34	8	12,7	55	87,3	63	100,0		
35-44	14	14,0	86	86,0	100	100,0		
45-54	14	14,1	85	85,9	99	100,0		
55-64	4	9,3	39	90,7	43	100,0		
65 ve üzeri	1	2,8	35	97,2	36	100,0		
Toplam	44	12,2	316	87,8	360	100,0		

EK 8 Eğitim gruplarına göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Eğitim durumu	Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?						Ki-Kare Analizi	
	Hayır		Evet		Toplam		Ki-Kare	p
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
İlkokul ve altı	1	1,6	62	98,4	63	100,0	23,23	0,0001
Ortaokul	1	1,5	66	98,5	67	100,0		
Lise	23	16,4	117	83,6	140	100,0		
Ön lisans	6	25,0	18	75,0	24	100,0		
Lisans	13	19,7	53	80,3	66	100,0		
Toplam	44	12,2	316	87,8	360	100,0		

EK 9 Gelir sınıflarına göre “Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Geliriniz hangi sınıfta?	Yeni gelişen/ imara açılan bölgelerde gayrimenkullerin değerlendirildiğini düşünüyor musunuz?						Ki-Kare Analizi	
	Hayır		Evet		Toplam		Ki-Kare	p
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
Kazancımız geçinmemize yetiyor, birikim yapabiliyoruz.	3	13,6	19	86,4	22	100,0	*	0,0001
Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor.	4	3,5	110	96,5	114	100,0		
Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor, ancak pek çok harcamamızı kestik.	10	6,0	158	94,0	168	100,0		
Kazancımız geçinmemize yetmiyor, ama borcumuz yok.	12	35,3	22	64,7	34	100,0		
Kazancımız geçinmemize yetmiyor, borcumuz var.	15	68,2	7	31,8	22	100,0		
Toplam	44	12,2	316	87,8	360	100,0		

EK 10 Cinsiyet gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?	Cinsiyet						Ki-Kare Analizi	
	Kadın		Erkek		Toplam			
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
İşyerime yakınlık	12	7,1	33	15,8	45	11,9	6,02	0,014
Prestijli bir yer olması	39	22,9	88	42,1	127	33,5	15,453	0,0001
Evin büyüklüğü/özellikleri	103	60,6	137	65,6	240	63,3	0,994	0,319
Alışveriş birimlerine yakın olması	30	17,6	37	17,7	67	17,7	0,0001	0,989
Çevresinde park/yürüyüş alanlarının olması	52	30,6	54	25,8	106	28,0	1,05	0,305
Mahalle kültürü olması	38	22,4	34	16,3	72	19,0	2,256	0,133
Komşularımla ilişkilerin iyi olması	61	35,9	53	25,4	114	30,1	4,936	0,026
Site içinde olması	137	80,6	175	83,7	312	82,3	0,637	0,425
Otoparkı olması	115	67,6	147	70,3	262	69,1	0,317	0,573
Isıtma sistemi	66	38,8	50	23,9	116	30,6	9,799	0,002
Okula yakın olması	9	5,3	8	3,8	17	4,5	0,19	0,663

EK 11 Yaş gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?	Yaş														Ki-Kare Analizi	
	18-24		25-34		35-44		45-54		55-64		65 ve üzeri		Toplam			
	Sa yı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
İşyerime yakınlık	0	0,0	12	18,2	17	16,3	16	15,5	0	0,0	0	0,0	45	11,9	20,099	0,001
Prestijli bir yer olması	11	52,4	28	42,4	34	32,7	27	26,2	11	23,9	16	41,0	127	33,5	11,093	0,051
Evin büyüklüğü/özellikleri	14	66,7	46	69,7	70	67,3	63	61,2	25	54,3	22	56,4	240	63,3	4,571	0,470
Alışveriş birimlerine yakın olması	2	9,5	11	16,7	23	22,1	18	17,5	8	17,4	5	12,8	67	17,7	3,051	0,692
Çevresinde park/yürüyüş alanlarının olması	5	23,8	13	19,7	31	29,8	36	35,0	13	28,3	8	20,5	106	28,0	6,167	0,290
Mahalle kültürü olması	2	9,5	10	15,2	21	20,2	24	23,3	8	17,4	7	17,9	72	19,0	3,300	0,654
Komşularımla ilişkilerin iyi olması	6	28,6	18	27,3	26	25,0	31	30,1	18	39,1	15	38,5	114	30,1	4,640	0,461
Site içinde olması	19	90,5	58	87,9	73	70,2	83	80,6	42	91,3	37	94,9	312	82,3	19,859	0,001
Otoparkı olması	18	85,7	48	72,7	69	66,3	68	66,0	28	60,9	31	79,5	262	69,1	7,383	0,194
Isıtma sistemi	7	33,3	14	21,2	27	26,0	34	33,0	18	39,1	16	41,0	116	30,6	7,720	0,172
Okula yakın olması	1	4,8	3	4,5	6	5,8	3	2,9	2	4,3	2	5,1	17	4,5	*	0,959

EK 12 Eğitim gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?	Eğitim durumu												Ki-Kare Analizi	
	İlkokul ve altı		Ortaokul		Lise		Ön lisans		Lisans		Toplam			
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
İşyerime yakınlık	1	1,4	10	14,5	17	11,5	7	26,9	10	14,9	45	11,9	13,863	0,008
Prestijli bir yer olması	26	37,7	24	34,8	58	39,2	3	11,5	16	23,9	127	33,5	11,153	0,025
Evin büyüklüğü/özellikleri	41	59,4	42	60,9	104	70,3	11	42,3	42	62,7	240	63,3	8,663	0,07
Alışveriş birimlerine yakın olması	6	8,7	11	15,9	27	18,2	5	19,2	18	26,9	67	17,7	7,93	0,094
Çevresinde park/yürüyüş alanlarının olması	16	23,2	21	30,4	39	26,4	7	26,9	23	34,3	106	28,0	2,542	0,637
Mahalle kültürü olması	9	13,0	10	14,5	29	19,6	6	23,1	18	26,9	72	19,0	5,51	0,239
Komşularımla ilişkilerin iyi olması	19	27,5	14	20,3	45	30,4	9	34,6	27	40,3	114	30,1	6,945	0,139
Site içinde olması	61	88,4	50	72,5	122	82,4	23	88,5	56	83,6	312	82,3	7,11	0,13
Otoparkı olması	52	75,4	39	56,5	106	71,6	17	65,4	48	71,6	262	69,1	7,195	0,126
Isıtma sistemi	23	33,3	13	18,8	45	30,4	15	57,7	20	29,9	116	30,6	13,741	0,008
Okula yakın olması	3	4,3	1	1,4	5	3,4	3	11,5	5	7,5	17	4,5	*	0,177

EK 13 Gelir gruplarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?	Hanenizin aylık toplam geliri								Ki-Kare Analizi	
	5.000 TL ve altı		5.001-10.000 TL		10.001-20.000 TL		Toplam			
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
İşyerime yakınlık	4	4,7	24	10,4	17	27,4	45	11,9	19,093	0,0001
Prestijli bir yer olması	32	37,2	88	38,1	7	11,3	127	33,5	16,447	0,0001
Evin büyüklüğü/özellikleri	60	69,8	148	64,1	32	51,6	240	63,3	5,254	0,072
Alışveriş birimlerine yakın olması	29	33,7	29	12,6	9	14,5	67	17,7	19,803	0,0001
Çevresinde park/yürüyüş alanlarının olması	40	46,5	48	20,8	18	29,0	106	28,0	20,639	0,0001
Mahalle kültürü olması	33	38,4	34	14,7	5	8,1	72	19,0	28,543	0,0001
Komşularımla ilişkilerin iyi olması	45	52,3	54	23,4	15	24,2	114	30,1	26,192	0,0001
Site içinde olması	74	86,0	198	85,7	40	64,5	312	82,3	16,154	0,0001
Otoparkı olması	57	66,3	175	75,8	30	48,4	262	69,1	17,582	0,0001
Isıtma sistemi	31	36,0	70	30,3	15	24,2	116	30,6	2,409	0,3
Okula yakın olması	4	4,7	10	4,3	3	4,8	17	4,5	*	0,982

EK 14 Gelir sınıflarına göre “Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Şu anda yaşadığınız konutu tercih etmenizdeki nedenler nelerdir?	Geliriniz hangi sınıfta?												Ki-Kare Analizi	
	Kazancımız geçinmemize yetiyor, birikim yapabiliyoruz.		Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor.		Kazancımız geçinmemize ancak pek çok harcamamızı kestik.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, ama borcumuz yok.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, borcumuz var.		Toplam		Ki-Kare p	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
İşyerime yakınlık	3	13,6	19	15,3	16	9,2	6	16,7	1	4,2	45	11,9	*	0,312
Prestijli bir yer olması	1	4,5	6	4,8	111	64,2	4	11,1	5	20,8	127	33,5	136,823	0,0001
Evin büyüklüğü/özellikleri	11	50,0	52	41,9	135	78,0	23	63,9	19	79,2	240	63,3	44,825	0,0001
Alışveriş birimlerine yakın olması	4	18,2	11	8,9	23	13,3	13	36,1	16	66,7	67	17,7	56,88	0,0001
Çevresinde park/yürüyüş alanlarının olması	4	18,2	26	21,0	33	19,1	23	63,9	20	83,3	106	28,0	70,427	0,0001
Mahalle kültürü olması	2	9,1	14	11,3	18	10,4	20	55,6	18	75,0	72	19,0	94,671	0,0001
Komşularıyla ilişkilerin iyi olması	6	27,3	36	29,0	31	17,9	22	61,1	19	79,2	114	30,1	56,29	0,0001
Site içinde olması	16	72,7	92	74,2	147	85,0	33	91,7	24	100,0	312	82,3	15,17	0,004
Otoparkı olması	11	50,0	75	60,5	130	75,1	25	69,4	21	87,5	262	69,1	14,846	0,005
Isıtma sistemi	6	27,3	55	44,4	16	9,2	21	58,3	18	75,0	116	30,6	83,607	0,0001
Okula yakın olması	1	4,5	7	5,6	5	2,9	2	5,6	2	8,3	17	4,5	*	0,673

EK 15 Cinsiyet gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Cinsiyet						Ki-Kare Analizi	
		Kadın		Erkek		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Ana caddeye erişimin kolay olması/ yakınlık	Etkisi olmaz/Emin değilim	9	5,3	6	2,9	15	4,0	0,881	0,348
	Değerini artırır	161	94,7	203	97,1	364	96,0		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
İş merkezlerine yakın olması	Değerini düşürür	36	21,2	74	35,4	110	29,0	9,329	0,009
	Etkisi olmaz/Emin değilim	28	16,5	26	12,4	54	14,2		
	Değerini artırır	106	62,4	109	52,2	215	56,7		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Kurumlara yakın olması (belediye, bankalar, vs.)	Değerini düşürür	38	22,4	72	34,4	110	29,0	6,67	0,036
	Etkisi olmaz/Emin değilim	14	8,2	14	6,7	28	7,4		
	Değerini artırır	118	69,4	123	58,9	241	63,6		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Binanın dış görünüşü/ proje özellikleri	Değerini düşürür	2	1,2	1	,5	3	,8	*	0,382
	Etkisi olmaz/Emin değilim	29	17,1	27	12,9	56	14,8		
	Değerini artırır	139	81,8	181	86,6	320	84,4		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Komşuluk ilişkilerini iyi olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	40	23,5	45	21,5	85	22,4	0,215	0,643
	Değerini artırır	130	76,5	164	78,5	294	77,6		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Eğlenceye erişim (sinema, cafe vb), sosyal aktivite	Değerini düşürür	6	3,5	10	4,8	16	4,2	1,036	0,596
	Etkisi olmaz/Emin değilim	29	17,1	42	20,1	71	18,7		
	Değerini artırır	135	79,4	157	75,1	292	77,0		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Gıda alışveriş olanaklarına erişim	Değerini düşürür	1	,6	0	0,0	1	,3	*	0,481
	Etkisi olmaz/Emin değilim	33	19,4	45	21,5	78	20,6		
	Değerini artırır	136	80,0	164	78,5	300	79,2		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Cinsiyet						Ki-Kare Analizi	
		Kadın		Erkek		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Trafik düzeni olması/ ulaşımın kolay olması	Değerini düşürür	0	0,0	2	1,0	2	,5	*	0,003
	Etkisi olmaz/Emin değilim	14	8,2	41	19,6	55	14,5		
	Değerini artırır	156	91,8	166	79,4	322	85,0		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Hava kalitesinin iyi olması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,5	1	,3	*	0,164
	Etkisi olmaz/Emin değilim	15	8,8	30	14,4	45	11,9		
	Değerini artırır	155	91,2	178	85,2	333	87,9		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Sokak hayvanları olması	Değerini düşürür	56	32,9	92	44,0	148	39,1	11,507	0,003
	Etkisi olmaz/Emin değilim	57	33,5	39	18,7	96	25,3		
	Değerini artırır	57	33,5	78	37,3	135	35,6		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Suç tehdidine karşı güvenli olması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,5	1	,3	*	0,592
	Etkisi olmaz/Emin değilim	31	18,2	34	16,3	65	17,2		
	Değerini artırır	139	81,8	174	83,3	313	82,6		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Sokak aydınlatmalarının yeterli olması	Değerini düşürür	1	,6	0	0,0	1	,3	*	0,448
	Etkisi olmaz/Emin değilim	29	17,1	41	19,6	70	18,5		
	Değerini artırır	140	82,4	168	80,4	308	81,3		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Sokakların temiz olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	22	12,9	41	19,6	63	16,6	3,015	0,083
	Değerini artırır	148	87,1	168	80,4	316	83,4		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Yeterli yeşil alan olması/ park/ Rekreasyon alanı olması	Değerini düşürür	1	,6	1	,5	2	,5	*	0,443
	Etkisi olmaz/Emin değilim	22	12,9	37	17,7	59	15,6		
	Değerini artırır	147	86,5	171	81,8	318	83,9		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Cinsiyet						Ki-Kare Analizi	
		Kadın		Erkek		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Sokak/ Trafik gürültüsünün olmaması	Etkisi olmaz/Emin değilim	17	10,0	26	12,4	43	11,3	0,339	0,56
	Değerini artırır	153	90,0	183	87,6	336	88,7		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Kalabalık olmaması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,5	1	,3	*	0,535
	Etkisi olmaz/Emin değilim	29	17,1	41	19,6	70	18,5		
	Değerini artırır	141	82,9	167	79,9	308	81,3		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Araç park alanlarının bulunması/ kapalı otopark	Değerini düşürür	3	1,8	3	1,4	6	1,6	*	0,532
	Etkisi olmaz/Emin değilim	23	13,5	37	17,7	60	15,8		
	Değerini artırır	144	84,7	169	80,9	313	82,6		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Göçmenlerin yaşaması	Değerini düşürür	144	84,7	186	89,0	330	87,1	3,226	0,199
	Etkisi olmaz/Emin değilim	15	8,8	9	4,3	24	6,3		
	Değerini artırır	11	6,5	14	6,7	25	6,6		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Bölgede/ projede yaşayanların sosyal/ kültürel/ eğitim durumunun iyi olması	Değerini düşürür	5	2,9	17	8,1	22	5,8	4,623	0,099
	Etkisi olmaz/Emin değilim	31	18,2	36	17,2	67	17,7		
	Değerini artırır	134	78,8	156	74,6	290	76,5		
Fiziksel aktivite (yürüyüş vb) imkanlarının olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	15	8,8	27	12,9	42	11,1	1,207	0,272
	Değerini artırır	155	91,2	182	87,1	337	88,9		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Çocuk parkları, spor alanları olması	Değerini düşürür	1	,6	0	0,0	1	,3	*	0,31
	Etkisi olmaz/Emin değilim	21	12,4	34	16,3	55	14,5		
	Değerini artırır	148	87,1	175	83,7	323	85,2		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Cinsiyet						Ki-Kare Analizi	
		Kadın		Erkek		Toplam		Ki-Kare	p
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
Şehircilik gelişiminin düzenli/ planlı olması	Değerini düşürür	0	0,0	2	1,0	2	,5	*	0,005
	Etkisi olmaz/Emin değilim	15	8,8	41	19,6	56	14,8		
	Değerini artırır	155	91,2	166	79,4	321	84,7		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Devlet/ özel okullarının iyi eğitim vermesi	Etkisi olmaz/Emin değilim	48	28,2	80	38,3	128	33,8	4,227	0,04
	Değerini artırır	122	71,8	129	61,7	251	66,2		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Okul/egitim alanlarına yakın olması	Değerini düşürür	1	,6	0	0,0	1	,3	*	0,469
	Etkisi olmaz/Emin değilim	42	24,7	57	27,3	99	26,1		
	Değerini artırır	127	74,7	152	72,7	279	73,6		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Altyapısının iyi olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	8	4,7	9	4,3	17	4,5	0	1
	Değerini artırır	162	95,3	200	95,7	362	95,5		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Belediye hizmetlerinin iyi olması	Değerini düşürür	1	,6	1	,5	2	,5	*	0,08
	Etkisi olmaz/Emin değilim	1	,6	9	4,3	10	2,6		
	Değerini artırır	168	98,8	199	95,2	367	96,8		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		

**EK 16 Yaş gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz”
sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları**

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Yaş														Ki-Kare Analizi	
		18-24		25-34		35-44		45-54		55-64		65 ve üzeri		Toplam		Ki-Kare	p
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
Ana caddeye erişimin kolay olması/ yakınlık	Etkisi olmaz/ Emin değilim	0	0,0	3	4,5	5	4,8	5	4,9	1	2,2	1	2,6	15	4,0	*	0,859
	Değerini artırır	21	100,0	63	95,5	99	95,2	98	95,1	45	97,8	38	97,4	364	96,0		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
İş merkezlerine yakın olması	Değerini düşürür	10	47,6	29	43,9	27	26,0	21	20,4	11	23,9	12	30,8	110	29,0	17,319	0,068
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	4	19,0	8	12,1	14	13,5	15	14,6	7	15,2	6	15,4	54	14,2		
	Değerini artırır	7	33,3	29	43,9	63	60,6	67	65,0	28	60,9	21	53,8	215	56,7		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Kurumlara yakın olması (belediye, bankalar, vs.)	Değerini düşürür	10	47,6	27	40,9	27	26,0	22	21,4	12	26,1	12	30,8	110	29,0	*	0,086
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	0	0,0	2	3,0	10	9,6	7	6,8	6	13,0	3	7,7	28	7,4		
	Değerini artırır	11	52,4	37	56,1	67	64,4	74	71,8	28	60,9	24	61,5	241	63,6		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Binanın dış görünüşü/ proje özellikleri	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,0	1	1,0	0	0,0	1	2,6	3	,8	*	0,726
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	3	14,3	15	22,7	12	11,5	15	14,6	6	13,0	5	12,8	56	14,8		
	Değerini artırır	18	85,7	51	77,3	91	87,5	87	84,5	40	87,0	33	84,6	320	84,4		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Komşuluk ilişkilerini iyi olması	Etkisi olmaz/ Emin değilim	3	14,3	15	22,7	21	20,2	22	21,4	12	26,1	12	30,8	85	22,4	3,084	0,687
	Değerini artırır	18	85,7	51	77,3	83	79,8	81	78,6	34	73,9	27	69,2	294	77,6		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Eğlenceye erişim (sinema, cafe vb), sosyal aktivite	Değerini düşürür	1	4,8	5	7,6	4	3,8	3	2,9	1	2,2	2	5,1	16	4,2	*	0,911
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	2	9,5	14	21,2	19	18,3	20	19,4	8	17,4	8	20,5	71	18,7		
	Değerini artırır	18	85,7	47	71,2	81	77,9	80	77,7	37	80,4	29	74,4	292	77,0		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Yaş														Ki-Kare Analizi	
		18-24		25-34		35-44		45-54		55-64		65 ve üzeri		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Gıda alışveriş olanaklarına erişim	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,445
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	7	33,3	19	28,8	20	19,2	15	14,6	10	21,7	7	17,9	78	20,6		
	Değerini artırır	14	66,7	47	71,2	84	80,8	87	84,5	36	78,3	32	82,1	300	79,2		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Trafik düzeni olması/ ulaşımın kolay olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	2	,5	*	0,756
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	4	19,0	13	19,7	9	8,7	17	16,5	6	13,0	6	15,4	55	14,5		
	Değerini artırır	17	81,0	53	80,3	94	90,4	85	82,5	40	87,0	33	84,6	322	85,0		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Hava kalitesinin iyi olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,629
Hava kalitesinin iyi olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,629
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	4	19,0	11	16,7	11	10,6	13	12,6	2	4,3	4	10,3	45	11,9		
	Değerini artırır	17	81,0	55	83,3	93	89,4	89	86,4	44	95,7	35	89,7	333	87,9		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Sokak hayvanları olması	Değerini düşürür	15	71,4	30	45,5	36	34,6	31	30,1	17	37,0	19	48,7	148	39,1	29,658	0,001
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	3	14,3	20	30,3	18	17,3	30	29,1	12	26,1	13	33,3	96	25,3		
	Değerini artırır	3	14,3	16	24,2	50	48,1	42	40,8	17	37,0	7	17,9	135	35,6		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Suç tehdidine karşı güvenli olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	1	0,3	*	0,573
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	3	14,3	16	24,2	17	16,3	13	12,6	11	23,9	5	12,8	65	17,2		
	Değerini artırır	18	85,7	50	75,8	87	83,7	89	86,4	35	76,1	34	87,2	313	82,6		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Yaş														Ki-Kare Analizi	
		18-24		25-34		35-44		45-54		55-64		65 ve üzeri		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Sokak aydınlatmalarının yeterli olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,941
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	4	19,0	15	22,7	20	19,2	16	15,5	8	17,4	7	17,9	70	18,5		
	Değerini artırır	17	81,0	51	77,3	83	79,8	87	84,5	38	82,6	32	82,1	308	81,3		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Sokakların temiz olması	Etkisi olmaz/ Emin değilim	6	28,6	10	15,2	15	14,4	17	16,5	8	17,4	7	17,9	63	16,6	2,7	0,746
	Değerini artırır	15	71,4	56	84,8	89	85,6	86	83,5	38	82,6	32	82,1	316	83,4		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Yeterli yeşil alan olması/ park/ rekreasyon alanı olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	2	,5	*	0,422
	Etkisi olmaz/ Emin değilim	3	14,3	16	24,2	13	12,5	10	9,7	10	21,7	7	17,9	59	15,6		
	Değerini artırır	18	85,7	50	75,8	90	86,5	92	89,3	36	78,3	32	82,1	318	83,9		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Sokak/ Trafik gürültüsünün olmaması	Etkisi olmaz/ Emin değilim	3	14,3	7	10,6	14	13,5	14	13,6	3	6,5	2	5,1	43	11,3	3,759	0,585
	Değerini artırır	18	85,7	59	89,4	90	86,5	89	86,4	43	93,5	37	94,9	336	88,7		
Kalabalık olmaması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,621
	Etkisi olmaz/Emin değilim	5	23,8	17	25,8	20	19,2	14	13,6	6	13,0	8	20,5	70	18,5		
	Değerini artırır	16	76,2	49	74,2	83	79,8	89	86,4	40	87,0	31	79,5	308	81,3		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Araç park alanlarının bulunması/ kapalı otopark	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	4	3,8	2	1,9	0	0,0	0	0,0	6	1,6	*	0,187
	Etkisi olmaz/Emin değilim	3	14,3	9	13,6	20	19,2	19	18,4	8	17,4	1	2,6	60	15,8		
	Değerini artırır	18	85,7	57	86,4	80	76,9	82	79,6	38	82,6	38	97,4	313	82,6		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Yaş														Ki-Kare Analizi	
		18-24		25-34		35-44		45-54		55-64		65 ve üzeri		Toplam		Ki-Kare	p
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
Göçmenlerin yaşaması	Değerini düşürür	20	95,2	59	89,4	90	86,5	88	85,4	39	84,8	34	87,2	330	87,1	*	0,303
	Etkisi olmaz/Emin değilim	1	4,8	6	9,1	4	3,8	5	4,9	4	8,7	4	10,3	24	6,3		
	Değerini artırır	0	0,0	1	1,5	10	9,6	10	9,7	3	6,5	1	2,6	25	6,6		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Bölgede/ projede yaşayanların sosyal/ kültürel/ eğitim durumunun iyi olması	Değerini düşürür	1	4,8	6	9,1	7	6,7	5	4,9	2	4,3	1	2,6	22	5,8	*	0,782
	Etkisi olmaz/Emin değilim	4	19,0	15	22,7	14	13,5	16	15,5	9	19,6	9	23,1	67	17,7		
	Değerini artırır	16	76,2	45	68,2	83	79,8	82	79,6	35	76,1	29	74,4	290	76,5		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Fiziksel aktivite (yürüyüş vb) imkanlarını olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	2	9,5	8	12,1	13	12,5	10	9,7	6	13,0	3	7,7	42	11,1	1,168	0,948
	Değerini artırır	19	90,5	58	87,9	91	87,5	93	90,3	40	87,0	36	92,3	337	88,9		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Çocuk parkları, spor alanları olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,113
	Etkisi olmaz/Emin değilim	4	19,0	17	25,8	10	9,6	9	8,7	7	15,2	8	20,5	55	14,5		
	Değerini artırır	17	81,0	49	74,2	93	89,4	94	91,3	39	84,8	31	79,5	323	85,2		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Şehircilik gelişiminin düzenli/ planlı olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	2	,5	*	0,612
	Etkisi olmaz/Emin değilim	6	28,6	10	15,2	14	13,5	16	15,5	8	17,4	2	5,1	56	14,8		
	Değerini artırır	15	71,4	56	84,8	89	85,6	86	83,5	38	82,6	37	94,9	321	84,7		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Devlet/ özel okullarının iyi eğitim vermesi	Etkisi olmaz/Emin değilim	8	38,1	31	47,0	30	28,8	29	28,2	16	34,8	14	35,9	128	33,8	7,996	0,156
	Değerini artırır	13	61,9	35	53,0	74	71,2	74	71,8	30	65,2	25	64,1	251	66,2		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Okul/ eğitim alanlarına yakın olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,259
	Etkisi olmaz/Emin değilim	3	14,3	25	37,9	26	25,0	20	19,4	12	26,1	13	33,3	99	26,1		
	Değerini artırır	18	85,7	41	62,1	77	74,0	83	80,6	34	73,9	26	66,7	279	73,6		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Yaş														Ki-Kare Analizi	
		18-24		25-34		35-44		45-54		55-64		65 ve üzeri		Toplam			
		Sa yı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Say ı	Oran (%)	Sayı	%	Sa yı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Altyapısının iyi olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	6	9,1	5	4,8	5	4,9	1	2,2	0	0,0	17	4,5	*	0,243
	Değerini artırır	21	100,0	60	90,9	99	95,2	98	95,1	45	97,8	39	100,0	362	95,5		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Belediye hizmetlerinin iyi olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	2	,5	*	0,678
	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	2	3,0	5	4,8	1	1,0	0	0,0	2	5,1	10	2,6		
	Değerini artırır	21	100,0	64	97,0	98	94,2	101	98,1	46	100,0	37	94,9	367	96,8		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		

EK 17 Eğitim gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Eğitim durumu												Ki-Kare Analizi	
		İlkokul ve altı		Ortaokul		Lise		Ön lisans		Lisans		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Ana caddeye erişimin kolay olması/ yakınlık	Etkisi olmaz/Emin değilim	2	2,9	4	5,8	5	3,4	1	3,8	3	4,5	15	4,0	*	0,91
	Değerini artırır	67	97,1	65	94,2	143	96,6	25	96,2	64	95,5	364	96,0		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
İş merkezlerine yakın olması	Değerini düşürür	24	34,8	18	26,1	51	34,5	1	3,8	16	23,9	110	29,0	18,911	0,015
	Etkisi olmaz/Emin değilim	12	17,4	4	5,8	22	14,9	5	19,2	11	16,4	54	14,2		
	Değerini artırır	33	47,8	47	68,1	75	50,7	20	76,9	40	59,7	215	56,7		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Kurumlara yakın olması (belediye, bankalar, vs.)	Değerini düşürür	24	34,8	17	24,6	51	34,5	1	3,8	17	25,4	110	29,0	22,113	0,005
	Etkisi olmaz/Emin değilim	9	13,0	8	11,6	8	5,4	1	3,8	2	3,0	28	7,4		
	Değerini artırır	36	52,2	44	63,8	89	60,1	24	92,3	48	71,6	241	63,6		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Binanın dış görünüşü/ proje özellikleri	Değerini düşürür	1	1,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	3,0	3	,8	*	0,243
	Etkisi olmaz/Emin değilim	10	14,5	13	18,8	23	15,5	5	19,2	5	7,5	56	14,8		
	Değerini artırır	58	84,1	56	81,2	125	84,5	21	80,8	60	89,6	320	84,4		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Komşuluk ilişkilerini iyi olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	22	31,9	15	21,7	34	23,0	5	19,2	9	13,4	85	22,4	6,859	0,144
	Değerini artırır	47	68,1	54	78,3	114	77,0	21	80,8	58	86,6	294	77,6		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Eğlenceye erişim (sinema, kafe vb), sosyal aktivite	Değerini düşürür	4	5,8	2	2,9	6	4,1	0	0,0	4	6,0	16	4,2	*	0,324
	Etkisi olmaz/Emin değilim	20	29,0	13	18,8	24	16,2	5	19,2	9	13,4	71	18,7		
	Değerini artırır	45	65,2	54	78,3	118	79,7	21	80,8	54	80,6	292	77,0		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Gıda alışveriş olanaklarına erişim	Değerini düşürür	1	1,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,057
	Etkisi olmaz/Emin değilim	14	20,3	18	26,1	36	24,3	0	0,0	10	14,9	78	20,6		
	Değerini artırır	54	78,3	51	73,9	112	75,7	26	100,0	57	85,1	300	79,2		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Trafik düzeni olması/ ulaşımın kolay olması	Değerini düşürür	0	0,0	1	1,4	1	,7	0	0,0	0	0,0	2	,5	*	0,785
	Etkisi olmaz/Emin değilim	11	15,9	10	14,5	25	16,9	3	11,5	6	9,0	55	14,5		
	Değerini artırır	58	84,1	58	84,1	122	82,4	23	88,5	61	91,0	322	85,0		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Hava kalitesinin iyi olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,5	1	,3	*	0,512
	Etkisi olmaz/Emin değilim	8	11,6	6	8,7	16	10,8	4	15,4	11	16,4	45	11,9		
	Değerini artırır	61	88,4	63	91,3	132	89,2	22	84,6	55	82,1	333	87,9		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Eğitim durumu												Ki-Kare Analizi	
		İlkokul ve altı		Ortaokul		Lise		Ön lisans		Lisans		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Sokak hayvanları olması	Değerini düşürür	35	50,7	20	29,0	62	41,9	8	30,8	23	34,3	148	39,1	26,487	0,001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	16	23,2	12	17,4	43	29,1	12	46,2	13	19,4	96	25,3		
	Değerini artırır	18	26,1	37	53,6	43	29,1	6	23,1	31	46,3	135	35,6		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Suç tehdidine karşı güvenli olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	,7	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,738
	Etkisi olmaz/Emin değilim	15	21,7	15	21,7	23	15,5	4	15,4	8	11,9	65	17,2		
	Değerini artırır	54	78,3	54	78,3	124	83,8	22	84,6	59	88,1	313	82,6		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Sokak aydınlatmalarının yeterli olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,5	1	,3	*	0,406
	Etkisi olmaz/Emin değilim	14	20,3	10	14,5	33	22,3	3	11,5	10	14,9	70	18,5		
	Değerini artırır	55	79,7	59	85,5	115	77,7	23	88,5	56	83,6	308	81,3		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Sokakların temiz olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	17	24,6	10	14,5	27	18,2	1	3,8	8	11,9	63	16,6	7,827	0,098
	Değerini artırır	52	75,4	59	85,5	121	81,8	25	96,2	59	88,1	316	83,4		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Yeterli yeşil alan olması/ park/ rekreasyon alanı olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	3,0	2	,5	*	0,213
	Etkisi olmaz/Emin değilim	13	18,8	11	15,9	24	16,2	3	11,5	8	11,9	59	15,6		
	Değerini artırır	56	81,2	58	84,1	124	83,8	23	88,5	57	85,1	318	83,9		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Sokak/ Trafik gürültüsünün olmaması	Etkisi olmaz/Emin değilim	4	5,8	10	14,5	21	14,2	3	11,5	5	7,5	43	11,3	4,986	0,289
	Değerini artırır	65	94,2	59	85,5	127	85,8	23	88,5	62	92,5	336	88,7		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Kalabalık olmaması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	,7	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,613
	Etkisi olmaz/Emin değilim	17	24,6	10	14,5	30	20,3	5	19,2	8	11,9	70	18,5		
	Değerini artırır	52	75,4	59	85,5	117	79,1	21	80,8	59	88,1	308	81,3		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Araç park alanlarının bulunması/ kapalı otopark	Değerini düşürür	0	0,0	1	1,4	4	2,7	1	3,8	0	0,0	6	1,6	*	0,196
	Etkisi olmaz/Emin değilim	6	8,7	10	14,5	27	18,2	2	7,7	15	22,4	60	15,8		
	Değerini artırır	63	91,3	58	84,1	117	79,1	23	88,5	52	77,6	313	82,6		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Göçmenlerin yaşaması	Değerini düşürür	64	92,8	61	88,4	124	83,8	20	76,9	61	91,0	330	87,1	*	0,26
	Etkisi olmaz/Emin değilim	4	5,8	3	4,3	13	8,8	2	7,7	2	3,0	24	6,3		
	Değerini artırır	1	1,4	5	7,2	11	7,4	4	15,4	4	6,0	25	6,6		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Eğitim durumu												Ki-Kare Analizi	
		İlkokul ve altı		Ortaokul		Lise		Ön lisans		Lisans		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Bölgede/ projede yaşayanların sosyal/ kültürel/ eğitim durumunun iyi olması	Değerini düşürür	3	4,3	2	2,9	11	7,4	1	3,8	5	7,5	22	5,8	*	0,191
	Etkisi olmaz/Emin değilim	15	21,7	17	24,6	27	18,2	1	3,8	7	10,4	67	17,7		
	Değerini artırır	51	73,9	50	72,5	110	74,3	24	92,3	55	82,1	290	76,5		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Fiziksel aktivite (yürüyüş vb) imkanlarını olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	11	15,9	6	8,7	13	8,8	1	3,8	11	16,4	42	11,1	6,163	0,187
	Değerini artırır	58	84,1	63	91,3	135	91,2	25	96,2	56	83,6	337	88,9		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Çocuk parkları, spor alanları olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,5	1	,3	*	0,324
	Etkisi olmaz/Emin değilim	14	20,3	10	14,5	22	14,9	1	3,8	8	11,9	55	14,5		
	Değerini artırır	55	79,7	59	85,5	126	85,1	25	96,2	58	86,6	323	85,2		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Şehircilik gelişiminin düzenli/ planlı olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	3,0	2	,5	*	0,146
	Etkisi olmaz/Emin değilim	12	17,4	10	14,5	25	16,9	2	7,7	7	10,4	56	14,8		
	Değerini artırır	57	82,6	59	85,5	123	83,1	24	92,3	58	86,6	321	84,7		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Devlet/ özel okullarının iyi eğitim vermesi	Etkisi olmaz/Emin değilim	30	43,5	24	34,8	54	36,5	3	11,5	17	25,4	128	33,8	11,285	0,024
	Değerini artırır	39	56,5	45	65,2	94	63,5	23	88,5	50	74,6	251	66,2		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Okul/ eğitim alanlarına yakın olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,5	1	,3	*	0,097
	Etkisi olmaz/Emin değilim	25	36,2	19	27,5	40	27,0	3	11,5	12	17,9	99	26,1		
	Değerini artırır	44	63,8	50	72,5	108	73,0	23	88,5	54	80,6	279	73,6		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Altyapısının iyi olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	3	4,3	7	4,7	2	7,7	5	7,5	17	4,5	*	0,26
	Değerini artırır	69	100,0	66	95,7	141	95,3	24	92,3	62	92,5	362	95,5		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
Belediye hizmetlerinin iyi olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	3,0	2	,5	*	0,254
	Etkisi olmaz/Emin değilim	2	2,9	2	2,9	4	2,7	0	0,0	2	3,0	10	2,6		
	Değerini artırır	67	97,1	67	97,1	144	97,3	26	100,0	63	94,0	367	96,8		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		

EK 18 Gelir gruplarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Hanenizin aylık toplam geliri?								Ki-Kare Analizi	
		5.000 TL ve altı		5.001-10.000 TL		10.001-20.000 TL		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Ana caddeye erişimin kolay olması/ yakınlık	Etkisi olmaz/Emin değilim	3	3,5	6	2,6	6	9,7	15	4,0	*	0,039
	Değerini artırır	83	96,5	225	97,4	56	90,3	364	96,0		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
İş merkezlerine yakın olması	Değerini düşürür	26	30,2	82	35,5	2	3,2	110	29,0	52,034	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	26	30,2	16	6,9	12	19,4	54	14,2		
	Değerini artırır	34	39,5	133	57,6	48	77,4	215	56,7		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Kurumlara yakın olması (belediye, bankalar, vs.)	Değerini düşürür	28	32,6	80	34,6	2	3,2	110	29,0	28,436	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	4	4,7	14	6,1	10	16,1	28	7,4		
	Değerini artırır	54	62,8	137	59,3	50	80,6	241	63,6		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Binanın dış görünüşü/ proje özellikleri	Değerini düşürür	0	0,0	1	,4	2	3,2	3	,8	*	0,091
	Etkisi olmaz/Emin değilim	17	19,8	32	13,9	7	11,3	56	14,8		
	Değerini artırır	69	80,2	198	85,7	53	85,5	320	84,4		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Komşuluk ilişkilerini iyi olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	27	31,4	49	21,2	9	14,5	85	22,4	6,402	0,041
	Değerini artırır	59	68,6	182	78,8	53	85,5	294	77,6		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Eğlenceye erişim (sinema, kafe vb.), sosyal aktivite	Değerini düşürür	7	8,1	9	3,9	0	0,0	16	4,2	*	0,081
	Etkisi olmaz/Emin değilim	20	23,3	41	17,7	10	16,1	71	18,7		
	Değerini artırır	59	68,6	181	78,4	52	83,9	292	77,0		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Gıda alışveriş olanaklarına erişim	Değerini düşürür	0	0,0	1	,4	0	0,0	1	,3	*	0,043
	Etkisi olmaz/Emin değilim	21	24,4	53	22,9	4	6,5	78	20,6		
	Değerini artırır	65	75,6	177	76,6	58	93,5	300	79,2		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Trafik düzeni olması/ ulaşımın kolay olması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,4	1	1,6	2	,5	*	0,253
	Etkisi olmaz/Emin değilim	14	16,3	28	12,1	13	21,0	55	14,5		
	Değerini artırır	72	83,7	202	87,4	48	77,4	322	85,0		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Hanenizin aylık toplam geliri?								Ki-Kare Analizi	
		5.000 TL ve altı		5.001-10.000 TL		10.001-20.000 TL		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
Hava kalitesinin iyi olması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,4	0	0,0	1	,3	*	0,854
	Etkisi olmaz/Emin değilim	11	12,8	25	10,8	9	14,5	45	11,9		
	Değerini artırır	75	87,2	205	88,7	53	85,5	333	87,9		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Sokak hayvanları olması	Değerini düşürür	36	41,9	104	45,0	8	12,9	148	39,1	34,809	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	17	19,8	65	28,1	14	22,6	96	25,3		
	Değerini artırır	33	38,4	62	26,8	40	64,5	135	35,6		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Suç tehdidine karşı güvenli olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,6	1	,3	*	0,262
	Etkisi olmaz/Emin değilim	14	16,3	41	17,7	10	16,1	65	17,2		
	Değerini artırır	72	83,7	190	82,3	51	82,3	313	82,6		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Sokak aydınlatmalarının yeterli olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,6	1	,3	*	0,095
	Etkisi olmaz/Emin değilim	21	24,4	40	17,3	9	14,5	70	18,5		
	Değerini artırır	65	75,6	191	82,7	52	83,9	308	81,3		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Sokakların temiz olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	11	12,8	42	18,2	10	16,1	63	16,6	1,327	0,515
	Değerini artırır	75	87,2	189	81,8	52	83,9	316	83,4		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Yeterli yeşil alan olması/ park/ rekreasyon alanı olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	2	3,2	2	,5	*	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	23	26,7	33	14,3	3	4,8	59	15,6		
	Değerini artırır	63	73,3	198	85,7	57	91,9	318	83,9		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Sokak/ Trafik gürültüsünün olmaması	Etkisi olmaz/Emin değilim	10	11,6	27	11,7	6	9,7	43	11,3	0,205	0,902
	Değerini artırır	76	88,4	204	88,3	56	90,3	336	88,7		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Kalabalık olmaması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,4	0	0,0	1	,3	*	0,406
	Etkisi olmaz/Emin değilim	21	24,4	41	17,7	8	12,9	70	18,5		
	Değerini artırır	65	75,6	189	81,8	54	87,1	308	81,3		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Araç park alanlarının bulunması/ kapalı otopark	Değerini düşürür	1	1,2	4	1,7	1	1,6	6	1,6	*	0,956
	Etkisi olmaz/Emin değilim	15	17,4	34	14,7	11	17,7	60	15,8		
	Değerini artırır	70	81,4	193	83,5	50	80,6	313	82,6		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Hanenizin aylık toplam geliri?								Ki-Kare Analizi	
		5.000 TL ve altı		5.001-10.000 TL		10.001-20.000 TL		Toplam		Ki-Kare	p
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
Göçmenlerin yaşaması	Değerini düşürür	75	87,2	198	85,7	57	91,9	330	87,1	*	0,519
	Etkisi olmaz/Emin değilim	5	5,8	18	7,8	1	1,6	24	6,3		
	Değerini artırır	6	7,0	15	6,5	4	6,5	25	6,6		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Bölgede/ projede yaşayanların sosyal/ kültürel/ eğitim durumunun iyi olması	Değerini düşürür	7	8,1	14	6,1	1	1,6	22	5,8	*	0,003
	Etkisi olmaz/Emin değilim	24	27,9	39	16,9	4	6,5	67	17,7		
	Değerini artırır	55	64,0	178	77,1	57	91,9	290	76,5		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Fiziksel aktivite (yürüyüş vb) imkanlarını olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	14	16,3	21	9,1	7	11,3	42	11,1	3,289	0,193
	Değerini artırır	72	83,7	210	90,9	55	88,7	337	88,9		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,6	1	,3	*	0,0001
Çocuk parkları, spor alanları olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	24	27,9	24	10,4	7	11,3	55	14,5		
	Değerini artırır	62	72,1	207	89,6	54	87,1	323	85,2		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Şehircilik gelişiminin düzenli/ planlı olması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,4	1	1,6	2	,5	*	0,031
	Etkisi olmaz/Emin değilim	6	7,0	44	19,0	6	9,7	56	14,8		
	Değerini artırır	80	93,0	186	80,5	55	88,7	321	84,7		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Devlet/ özel okullarının iyi eğitim vermesi	Etkisi olmaz/Emin değilim	36	41,9	81	35,1	11	17,7	128	33,8	9,811	0,007
	Değerini artırır	50	58,1	150	64,9	51	82,3	251	66,2		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	1,6	1	,3	*	0,0001
Okul/ eğitim alanlarına yakın olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	34	39,5	59	25,5	6	9,7	99	26,1		
	Değerini artırır	52	60,5	172	74,5	55	88,7	279	73,6		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
Altyapısının iyi olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	5	5,8	6	2,6	6	9,7	17	4,5	*	0,046
	Değerini artırır	81	94,2	225	97,4	56	90,3	362	95,5		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		
	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	2	3,2	2	,5	*	0,001
Belediye hizmetlerinin iyi olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	1	1,2	4	1,7	5	8,1	10	2,6		
	Değerini artırır	85	98,8	227	98,3	55	88,7	367	96,8		
	Toplam	86	100,0	231	100,0	62	100,0	379	100,0		

EK 19 Gelir sınıflarına göre “Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Geliriniz hangi sınıfta?												Ki-Kare Analizi	
		Kazancımız geçinmemize yetiyor, birikim yapabiliyoruz.		Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor.		Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor, ancak pek çok harcamamızı kestik.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, ama borcumuz yok.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, borcumuz var.		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Ana caddeye erişimin kolay olması/ yakınlık	Etkisi olmaz/Emin değilim	2	9,1	6	4,8	2	1,2	3	8,3	2	8,3	15	4,0	*	0,079
	Değerini artırır	20	90,9	118	95,2	171	98,8	33	91,7	22	91,7	364	96,0		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
İş merkezlerine yakın olması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,8	108	62,4	0	0,0	1	4,2	110	29,0	199,341	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	5	22,7	11	8,9	17	9,8	12	33,3	9	37,5	54	14,2		
	Değerini artırır	17	77,3	112	90,3	48	27,7	24	66,7	14	58,3	215	56,7		
Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0			
Kurumlara yakın olması (belediye, bankalar, vs)	Değerini düşürür	0	0,0	1	,8	108	62,4	0	0,0	1	4,2	110	29,0	179,807	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	3	13,6	13	10,5	10	5,8	0	0,0	2	8,3	28	7,4		
	Değerini artırır	19	86,4	110	88,7	55	31,8	36	100,0	21	87,5	241	63,6		
Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0			
Binanın dış görünüşü/ proje özellikleri	Değerini düşürür	0	0,0	1	,8	2	1,2	0	0,0	0	0,0	3	,8	*	0,882
	Etkisi olmaz/Emin değilim	3	13,6	14	11,3	31	17,9	5	13,9	3	12,5	56	14,8		
	Değerini artırır	19	86,4	109	87,9	140	80,9	31	86,1	21	87,5	320	84,4		
Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0			
Komşuluk ilişkilerini iyi olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	23	18,5	47	27,2	10	27,8	5	20,8	85	22,4	10,295	0,036
	Değerini artırır	22	100,0	101	81,5	126	72,8	26	72,2	19	79,2	294	77,6		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Eğlenceye erişim (sinema, kafe vb), sosyal aktivite	Değerini düşürür	0	0,0	1	,8	15	8,7	0	0,0	0	0,0	16	4,2	*	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	10	8,1	46	26,6	10	27,8	5	20,8	71	18,7		
	Değerini artırır	22	100,0	113	91,1	112	64,7	26	72,2	19	79,2	292	77,0		
Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0			
Gıda alışveriş olanaklarına erişim	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	4,2	1	,3	*	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	6	4,8	67	38,7	1	2,8	4	16,7	78	20,6		
	Değerini artırır	22	100,0	118	95,2	106	61,3	35	97,2	19	79,2	300	79,2		
Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0			
Trafik düzeni olması/ ulaşımın kolay olması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,8	1	,6	0	0,0	0	0,0	2	,5	*	0,161
	Etkisi olmaz/Emin değilim	3	13,6	11	8,9	36	20,8	4	11,1	1	4,2	55	14,5		
	Değerini artırır	19	86,4	112	90,3	136	78,6	32	88,9	23	95,8	322	85,0		
Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0			
Hava kalitesinin iyi olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	,6	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,485
	Etkisi olmaz/Emin değilim	1	4,5	14	11,3	27	15,6	2	5,6	1	4,2	45	11,9		
	Değerini artırır	21	95,5	110	88,7	145	83,8	34	94,4	23	95,8	333	87,9		
Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0			

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Geliriniz hangi sınıfta?												Ki-Kare Analizi	
		Kazancımız geçinmemize yetiyor, birikim yapabiliyoruz.		Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor.		Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor, ancak pek çok harcamamızı kestik.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, ama borcumuz yok.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, borcumuz var.		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Sokak hayvanları olması	Değerini düşürür	6	27,3	17	13,7	114	65,9	6	16,7	5	20,8	148	39,1	126,891	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	6	27,3	62	50,0	13	7,5	12	33,3	3	12,5	96	25,3		
	Değerini artırır	10	45,5	45	36,3	46	26,6	18	50,0	16	66,7	135	35,6		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Suç tehdidine karşı güvenli olması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	2	9,1	7	5,6	51	29,5	4	11,1	1	4,2	65	17,2		
	Değerini artırır	20	90,9	116	93,5	122	70,5	32	88,9	23	95,8	313	82,6		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Sokak aydınlatmalarının yeterli olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	,6	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,002
	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	11	8,9	40	23,1	13	36,1	6	25,0	70	18,5		
	Değerini artırır	22	100,0	113	91,1	132	76,3	23	63,9	18	75,0	308	81,3		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Sokakların temiz olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	15	12,1	44	25,4	4	11,1	0	0,0	63	16,6	21,483	0,0001
	Değerini artırır	22	100,0	109	87,9	129	74,6	32	88,9	24	100,0	316	83,4		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Yeterli yeşil alan olması/ park/ rekreasyon alanı olması	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	2	1,2	0	0,0	0	0,0	2	,5	*	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	2	9,1	2	1,6	48	27,7	3	8,3	4	16,7	59	15,6		
	Değerini artırır	20	90,9	122	98,4	123	71,1	33	91,7	20	83,3	318	83,9		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Sokak/ Trafik gürültüsünün olmaması	Etkisi olmaz/Emin değilim	1	4,5	3	2,4	32	18,5	6	16,7	1	4,2	43	11,3	*	0,0001
	Değerini artırır	21	95,5	121	97,6	141	81,5	30	83,3	23	95,8	336	88,7		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Kalabalık olmaması	Değerini düşürür	0	0,0	1	,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,06
	Etkisi olmaz/Emin değilim	1	4,5	13	10,5	42	24,3	9	25,0	5	20,8	70	18,5		
	Değerini artırır	21	95,5	110	88,7	131	75,7	27	75,0	19	79,2	308	81,3		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		

Okuyacağım her bir özelliğin, oturduğunuz konutun değerine ne derece etkisi olduğunu belirtiniz.		Geliriniz hangi sınıfta?												Ki-Kare Analizi	
		Kazancımız geçinmemize yetiyor, birikim yapabiliyoruz.		Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor.		Kazancımız geçinmemize ancak yetiyor, ancak pek çok harcamamızı kestik.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, ama borcumuz yok.		Kazancımız geçinmemize yetmiyor, borcumuz var.		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
Araç park alanlarının bulunması/ kapalı otopark	Değerini düşürür	0	0,0	4	3,2	1	,6	1	2,8	0	0,0	6	1,6	*	0,002
	Etkisi olmaz/Emin değilim	2	9,1	9	7,3	32	18,5	7	19,4	10	41,7	60	15,8		
	Değerini artırır	20	90,9	111	89,5	140	80,9	28	77,8	14	58,3	313	82,6		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Göçmenlerin yaşaması	Değerini düşürür	20	90,9	89	71,8	165	95,4	34	94,4	22	91,7	330	87,1	*	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	1	4,5	17	13,7	5	2,9	0	0,0	1	4,2	24	6,3		
	Değerini artırır	1	4,5	18	14,5	3	1,7	2	5,6	1	4,2	25	6,6		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Bölgede/ projede yaşayanların sosyal/ kültürel/ eğitim durumunun iyi olması	Değerini düşürür	0	0,0	3	2,4	16	9,2	1	2,8	2	8,3	22	5,8	*	0,0001
	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	8	6,5	58	33,5	1	2,8	0	0,0	67	17,7		
	Değerini artırır	22	100,0	113	91,1	99	57,2	34	94,4	22	91,7	290	76,5		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
Fiziksel aktivite (yürüyüş vb) imkanlarını olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	1	4,5	8	6,5	31	17,9	0	0,0	2	8,3	42	11,1	*	0,002
	Değerini artırır	21	95,5	116	93,5	142	82,1	36	100,0	22	91,7	337	88,9		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	,6	0	0,0	0	0,0	1	,3		
Çocuk parkları, spor alanları olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	5	4,0	44	25,4	6	16,7	0	0,0	55	14,5	*	0,0001
	Değerini artırır	22	100,0	119	96,0	128	74,0	30	83,3	24	100,0	323	85,2		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
	Değerini düşürür	0	0,0	1	,8	1	,6	0	0,0	0	0,0	2	,5		
Şehircilik gelişiminin düzenli/ planlı olması	Etkisi olmaz/Emin değilim	0	0,0	4	3,2	48	27,7	3	8,3	1	4,2	56	14,8	*	0,0001
	Değerini artırır	22	100,0	119	96,0	124	71,7	33	91,7	23	95,8	321	84,7		
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
	Etkisi olmaz/Emin değilim	2	9,1	5	4,0	112	64,7	5	13,9	4	16,7	128	33,8		
Devlet/ özel okullarının iyi eğitim vermesi	Değerini artırır	20	90,9	119	96,0	61	35,3	31	86,1	20	83,3	251	66,2	138,704	0,0001
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	1	,6	0	0,0	0	0,0	1	,3		
	Etkisi olmaz/Emin değilim	3	13,6	7	5,6	87	50,3	1	2,8	1	4,2	99	26,1		
Okul/ eğitim alanlarına yakın olması	Değerini artırır	19	86,4	117	94,4	85	49,1	35	97,2	23	95,8	279	73,6	*	0,0001
	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0		
	Etkisi olmaz/Emin değilim	1	4,5	4	3,2	8	4,6	4	11,1	0	0,0	17	4,5		
	Değerini artırır	21	95,5	120	96,8	165	95,4	32	88,9	24	100,0	362	95,5		
Altyapısının iyi olması	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0	*	0,259
	Değerini düşürür	0	0,0	0	0,0	2	1,2	0	0,0	0	0,0	2	,5		
	Etkisi olmaz/Emin değilim	1	4,5	6	4,8	3	1,7	0	0,0	0	0,0	10	2,6		
	Değerini artırır	21	95,5	118	95,2	168	97,1	36	100,0	24	100,0	367	96,8		
Belediye hizmetlerinin iyi olması	Toplam	22	100,0	124	100,0	173	100,0	36	100,0	24	100,0	379	100,0	*	0,517

EK 20 Cinsiyet gruplarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?		Cinsiyet						Ki-Kare Analizi	
		Kadın		Erkek		Toplam			
		Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Çankaya’da benzer konseptteki bir projeden bir konut bu fiyata alınmaz	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	4	2,4	8	3,8	12	3,2	0,271	0,603
	Katılıyorum	166	97,6	201	96,2	367	96,8		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Bu projede yer almanın kişiye prestij katacağı düşüncesindeyim	Katılmıyorum	11	6,5	7	3,3	18	4,7	11,974	0,003
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	54	31,8	39	18,7	93	24,5		
	Katılıyorum	105	61,8	163	78,0	268	70,7		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Oturduğum bölge, bir üst segmente çıkma güdüsü veriyor	Katılmıyorum	15	8,8	16	7,7	31	8,2	4,067	0,131
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	50	29,4	44	21,1	94	24,8		
	Katılıyorum	105	61,8	149	71,3	254	67,0		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Mecbur olmasaydım bu bölgeyi asla tercih etmezdim	Katılmıyorum	76	44,7	133	63,6	209	55,1	14,438	0,001
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	50	29,4	35	16,7	85	22,4		
	Katılıyorum	44	25,9	41	19,6	85	22,4		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Yaşadığım yeri söylerken gurur duyuyorum	Katılmıyorum	5	2,9	0	0,0	5	1,3	*	0,004
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	53	31,2	46	22,0	99	26,1		
	Katılıyorum	112	65,9	163	78,0	275	72,6		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Şu an bu bölgeden gayrimenkul almak geleceğe yönelik çok akıllıca bir yatırım olur	Katılmıyorum	1	,6	2	1,0	3	,8	*	0,892
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	8	4,7	11	5,3	19	5,0		
	Katılıyorum	161	94,7	196	93,8	357	94,2		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Bu bölgenin ileride çok gelişeceğini düşünüyorum	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	20	11,8	23	11,0	43	11,3	0,005	0,945
	Katılıyorum	150	88,2	186	89,0	336	88,7		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		
Komşularım daha nitelikli/ eğitilmiş kişilerdir	Katılmıyorum	0	0,0	1	,5	1	,3	*	0,61
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	22	12,9	24	11,5	46	12,1		
	Katılıyorum	148	87,1	184	88,0	332	87,6		
	Toplam	170	100,0	209	100,0	379	100,0		

EK 21 Yaş gruplarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?		Yaş														Ki-Kare Analizi	
		18-24		25-34		35-44		45-54		55-64		65 ve üzeri		Toplam		Ki-Kare	p
		Sa yı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)		
Çankaya’da benzer konseptteki bir projeden bir konut bu fiyata alınmaz	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	1	4,8	3	4,5	3	2,9	2	1,9	0	0,0	3	7,7	12	3,2	*	0,389
	Katılıyorum	20	95,2	63	95,5	101	97,1	101	98,1	46	100,0	36	92,3	367	96,8		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Bu projede yer almanın kişiye prestij katacağı düşüncesindeyim	Katılmıyorum	1	4,8	2	3,0	8	7,7	5	4,9	1	2,2	1	2,6	18	4,7	*	0,527
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	8	38,1	15	22,7	19	18,3	26	25,2	12	26,1	13	33,3	93	24,5		
	Katılıyorum	12	57,1	49	74,2	77	74,0	72	69,9	33	71,7	25	64,1	268	70,7		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Oturduğum bölge, bir üst segmente çıkma güdüsü veriyor	Katılmıyorum	2	9,5	4	6,1	7	6,7	6	5,8	3	6,5	9	23,1	31	8,2	19,614	0,033
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	5	23,8	17	25,8	19	18,3	27	26,2	13	28,3	13	33,3	94	24,8		
	Katılıyorum	14	66,7	45	68,2	78	75,0	70	68,0	30	65,2	17	43,6	254	67,0		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Mecbur olmasaydım bu bölgeyi asla tercih etmezdim	Katılmıyorum	8	38,1	38	57,6	64	61,5	60	58,3	22	47,8	17	43,6	209	55,1	8,235	0,606
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	7	33,3	14	21,2	21	20,2	20	19,4	12	26,1	11	28,2	85	22,4		
	Katılıyorum	6	28,6	14	21,2	19	18,3	23	22,3	12	26,1	11	28,2	85	22,4		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Yaşadığım yeri söylerken gurur duyuyorum	Katılmıyorum	1	4,8	0	0,0	0	0,0	3	2,9	1	2,2	0	0,0	5	1,3	*	0,367
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	8	38,1	17	25,8	28	26,9	22	21,4	11	23,9	13	33,3	99	26,1		
	Katılıyorum	12	57,1	49	74,2	76	73,1	78	75,7	34	73,9	26	66,7	275	72,6		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Şu an bu bölgeden gayrimenkul almak geleceğe yönelik çok akıllıca bir yatırım olur	Katılmıyorum	1	4,8	0	0,0	0	0,0	2	1,9	0	0,0	0	0,0	3	,8	*	0,415
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	1	4,8	3	4,5	4	3,8	6	5,8	4	8,7	1	2,6	19	5,0		
	Katılıyorum	19	90,5	63	95,5	100	96,2	95	92,2	42	91,3	38	97,4	357	94,2		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Bu bölgenin ileride çok gelişeceğini düşünüyorum	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	4	19,0	5	7,6	10	9,6	13	12,6	6	13,0	5	12,8	43	11,3	2,863	0,721
	Katılıyorum	17	81,0	61	92,4	94	90,4	90	87,4	40	87,0	34	87,2	336	88,7		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		
Komşularım daha nitelikli/ eğitilmiş kişilerdir	Katılmıyorum	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,0	0	0,0	0	0,0	1	,3	*	0,874
	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	4	19,0	5	7,6	12	11,5	14	13,6	6	13,0	5	12,8	46	12,1		
	Katılıyorum	17	81,0	61	92,4	92	88,5	88	85,4	40	87,0	34	87,2	332	87,6		
	Toplam	21	100,0	66	100,0	104	100,0	103	100,0	46	100,0	39	100,0	379	100,0		

EK 22 Eğitim gruplarına göre “Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?” sorusuna verilen cevapların dağılımı ve ki kare analiz sonuçları

Oturduğunuz yeri düşündüğünüzde, okuyacağım her bir ifadeye ne derece katıldığınızı belirtir misiniz?		Eğitim durumu												Ki-Kare Analizi	
		İlkokul ve altı		Ortaokul		Lise		Ön lisans		Lisans		Toplam			
		Sayı ki kare	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sa yı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Ki-Kare	p
Çankaya’da benzer konseptteki bir projeden bir konut bu fiyata alınmaz	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	2	2,9	1	1,4	5	3,4	0	0,0	4	6,0	12	3,2	*	0,514
	Katılıyorum	67	97,1	68	98,6	143	96,6	26	100,0	63	94,0	367	96,8		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
	Katılmıyorum	1	1,4	1	1,4	9	6,1	3	11,5	4	6,0	18	4,7		
Bu projede yer almanın kişiye prestij katacağı düşüncesindeyim	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	19	27,5	12	17,4	32	21,6	12	46,2	18	26,9	93	24,5	*	0,022
	Katılıyorum	49	71,0	56	81,2	107	72,3	11	42,3	45	67,2	268	70,7		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
	Katılmıyorum	6	8,7	6	8,7	9	6,1	4	15,4	6	9,0	31	8,2		
Oturduğum bölge, bir üst segmente çıkma güdüsü veriyor	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	19	27,5	13	18,8	35	23,6	10	38,5	17	25,4	94	24,8	8,137	0,42
	Katılıyorum	44	63,8	50	72,5	104	70,3	12	46,2	44	65,7	254	67,0		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
	Katılmıyorum	37	53,6	54	78,3	69	46,6	10	38,5	39	58,2	209	55,1		
Mecbur olmasaydım bu bölgeyi asla tercih etmezdim	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	16	23,2	4	5,8	40	27,0	11	42,3	14	20,9	85	22,4	27,182	0,001
	Katılıyorum	16	23,2	11	15,9	39	26,4	5	19,2	14	20,9	85	22,4		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
	Katılmıyorum	0	0,0	1	1,4	3	2,0	1	3,8	0	0,0	5	1,3		
Yaşadığım yeri söylerken gurur duyuyorum	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	18	26,1	12	17,4	35	23,6	17	65,4	17	25,4	99	26,1	*	0,0001
	Katılıyorum	51	73,9	56	81,2	110	74,3	8	30,8	50	74,6	275	72,6		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
	Katılmıyorum	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	3,8	2	3,0	3	,8		
Şu an bu bölgeden gayrimenkul almak geleceğe yönelik çok akılcıca bir yatırım olur	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	2	2,9	4	5,8	7	4,7	2	7,7	4	6,0	19	5,0	*	0,21
	Katılıyorum	67	97,1	65	94,2	141	95,3	23	88,5	61	91,0	357	94,2		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
	Katılmıyorum	6	8,7	5	7,2	15	10,1	6	23,1	11	16,4	43	11,3		
Bu bölgenin ileride çok gelişeceğini düşünüyorum	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	63	91,3	64	92,8	133	89,9	20	76,9	56	83,6	336	88,7	7,121	0,13
	Katılıyorum	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
	Katılmıyorum	1	1,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	,3		
Komşularım daha nitelikli/ eğitilmiş kişilerdir	Ne katılıyorum ne katılmıyorum	6	8,7	7	10,1	14	9,5	7	26,9	12	17,9	46	12,1	*	0,085
	Katılıyorum	62	89,9	62	89,9	134	90,5	19	73,1	55	82,1	332	87,6		
	Toplam	69	100,0	69	100,0	148	100,0	26	100,0	67	100,0	379	100,0		
	Katılmıyorum	1	1,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	,3		