

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
KENT ÇALIŞMALARI VE YÖNETİMİ BİLİM DALI

KOCAELİ İLİNE AİT FARKLI BÖLGELERDEKİ
KONUTLARIN FİYATLARINA ETKİ EDEN
FAKTÖRLER

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Meryem KESKİN

İstanbul

Haziran 2020

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI
KENT ÇALIŞMALARI VE YÖNETİMİ BİLİM DALI

KOCAELİ İLİNE AİT FARKLI BÖLGELERDEKİ
KONUTLARIN FİYATLARINA ETKİ EDEN FAKTÖRLER

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Meryem KESKİN

Tez Danışmanı

Dr.Öğr. Üyesi Zeynep KEREM ÖZTÜRK

İstanbul

Haziran 2020

TEZ ONAYI

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürlüğüne,

Bu çalışma, jürimiz tarafından Mimarlık Anabilim Dalı, Kent Çalışmaları ve Yönetim Bilim dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman Dr. Öğr. Üyesi Zeynep KEREM ÖZTÜRK

Üye Prof. Dr. Mehmet Oktay CANSUN

Üye Dr. Öğr. Üyesi Sedef ÖZÇELİK GÜNEY

Onay

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Prof.Dr. Ali GÜNEŞ

Enstitü Müdürü

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Yüksek lisans tezi olarak hazırladığım “**Kocaeli İline Ait Farklı Bölgelerdeki Konutların Fiyatlarına Etki Eden Faktörler**” adlı çalışmanın öneri aşamasından sonuçlandığı aşamaya kadar geçen süreçte bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle uyduğumu, tez içindeki tüm bilgileri bilimsel ahlak ve gelenek çerçevesinde elde ettiğimi, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığımı, bu çalışmamda doğrudan veya dolaylı olarak yaptığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu beyan ederim.

Meryem KESKİN

ÖN SÖZ

Araştırmamdaki her aşamada bana yardımcı olan değerli tez danışmanım Dr.Öğr. Üyesi Zeynep KEREM ÖZTÜRK'e, lisans ve yüksek lisans eğitimim boyunca benden desteklerini esirgemeyen Doç. Dr. Arzu ERDEM COŞKUN'a, çok değerli kardeşim Fulya ÖZKAL ve Zeynep FEVZİOĞLU'na, beni bu çalışmaya sevk eden canımdan çok sevdiğim rahmetli annem Filiz KESKİN'e ve varlığına minnettar olduğum, desteklerini benden esirgemeyen babam Osman Sabri KESKİN'e ve ablam Melek KESKİN YENİCE'ye teşekkürlerimi sunarım.

Meryem KESKİN

İstanbul - 2020

ÖZET

**KOCAELİ İLİNE AİT FARKLI BÖLGELERDEKİ
KONUTLARIN FİYATLARINA ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

Meryem KESKİN

Yüksek Lisans, Mimarlık

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Zeynep KEREM ÖZTÜRK

Haziran, 2020- 87 Sayfa

Konut, temel ihtiyaçlardan biri olan barınmanın en önemli yatırım aracıdır. Bireyler yatırımlarını değerlendirirken konutu güvenli bir araç olarak görmektedir. Bireyler konut satın almak istediklerinde, yaşadıkları toplumun gelişmişlik düzeyi ve sahip oldukları statüleri onların bu kararına etki etmektedir. Bundan dolayı konut fiyatlarına etkisi olan etkenlerin incelenip, araştırılması son derece önemlidir.

Farklı ülkelerde ve farklı bölgelerde hatta aynı ilin farklı ilçelerinde konut fiyatlarını etkileyen etkenler çeşitlilik göstermektedir. Bu farklı bölgelerdeki ekonomik durum, çevresel, sosyal ve fiziksel koşullar bireylerin tercihlerini yönlendirmektedir.

Türkiye'nin en büyük endüstri kentlerinden biri olan Kocaeli ili sosyo-ekonomik ve kültürel olarak hızlı bir şekilde değişim göstermektedir. Bu çalışmada, jeopolitik konum olarak İstanbul'a yakın olması, ulaşım ağı kolaylığı, yeni imara açılan alanlarla birlikte hızlı şehirleşmeye olan yatkınlığı ve sanayileşmeye bağlı olan iş gücü gibi etmenler sebebiyle seçilmiştir. Ayrıca iş gücü sanayi çevresinde geliştiği için şehirleşme ve yeni yapılanmalar buna bağlı olarak gelişmektedir. Bu çalışmada da ilin merkez ilçesi olan İzmit, sanayileşmenin yoğun olduğu Kartepe ve ulaşım ağı kolaylığı, denize olan yakınlığı sebebi ile Karamürsel ilçeleri örnek olarak sunulmuştur.

Bu çalışmada Kocaeli iline ait bazı ilçelerinde farklılık gösteren fiyatlarına etki eden faktörlerin belirlenmesi amaç edinilmiştir. Yapılan araştırma ve gözlem sonucu Kocaeli ilinde konut fiyat aralığının ilçe bazlı olarak anlamlı derecede farklılıklar göstermesi bu ilin seçilme nedenlerinden biridir.

Kocaeli iline ait üç farklı ilçedeki faktörler araştırılıp, özetlenmiştir. Öncelikle çeşitli ülkelerde yapılan çalışmalar incelenmiş, daha sonra ise, Türkiye’de olan örnekler araştırılmıştır. Farklı ülkelerin değişik illerindeki faktörler ile ülkemizdeki çeşitli illerdeki faktörler kıyaslanmıştır. Çalışmanın sonunda örnek alanlarda inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemede karşımıza çıkan konut fiyatına etki eden faktörler tek tek anlatılmış, etki etme nedenleri belirlenmiştir.

Sonuç olarak, Kocaeli’nde konut fiyatlarının en önemli belirleyicileri olarak, binanın fiziksel özellikleri, ulaşım, binanın bulunduğu yerin yerleşkesi, oda ve banyo sayısı, otopark, manzara tespit edilmiştir. Ayrıca farklı ülkelerde ve ülkemizde yapılan çalışmaların incelenmesi neticesinde ortaya çıkan sonucun kıyaslanmasında, karşımıza çıkan veri farklılıkları bulunmaktadır. Bunlar; sosyal donatılara olan yakınlık, mimari tasarım, gelir düzeyi, erişilebilirlik, komşuluk birimi, arazi fiyatı, inşaat maliyeti, merkezi iş alanına uzaklık gibi faktörlerdir. Etkenlerin kıyaslanmasında ortaya çıkan veri benzerlikleri de bulunmaktadır. Binanın fiziksel özellikleri, ulaşım, çevresel faktörler ve binanın bulunduğu yerleşkenin niteliği benzerlikleri oluşturmaktadır.

Kocaeli’nin bu ilçeleri baz alınarak yapılan incelemede elde ettiğimiz veriler ve bulduğumuz etmenler değerlendirildiğinde farklı ülkelerin farklı şehirlerinden bağımsız sebepleri olmadığını ve konut fiyatlarını etkileyen faktörlerinde paralellik gösterdiği sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Türkiye, Kocaeli, Değerleme, Gayrimenkul Değer Değerlendirmesi, Konut Fiyatı, Etki Eden Faktör, İzmit

ABSTRACT
IN DIFFERENT REGIONS OF KOCAELİ PROVINCE
AFFECTING YOUR HOUSING FACTORS

Meryem KESKİN

Master, Mimarlık

Thesis Advisor: Dr. Zeynep KEREM ÖZTÜRK

June, 2020 -87 Pages

Housing is one of the basic needs, the most important investment tool of the accommodation. When individuals evaluate their investments, they see the house as a safe tool. When individuals want to buy housing, the level of development and status of the society in which they live affect their decision. Therefore, it is extremely important to examine and investigate the factors that affect housing prices.

Factors affecting house prices vary in different countries and in different regions and even in different districts of the same province. Economic situation, environmental, social, and physical conditions in these different regions direct the preferences of individuals.

Kocaeli province, one of Turkey's largest industrial cities on the socio-economic and cultural changes as quickly shows. In this study, the geopolitical location was chosen due to its proximity to Istanbul, the ease of transportation network, the tendency towards rapid urbanization with the areas opened to new development, and the labour force related to industrialization. In addition, as the workforce develops around the industry, urbanization and new structures are developing accordingly. In this study, Izmit, which is the central district of the province, Kartepe, where industrialization is intense, and Karamürsel districts due to its ease of transportation network and proximity to the sea are presented as examples.

The aim of this study is to determine the factors affecting the varying housing prices in different districts of Kocaeli. As a result of the research and observation, the fact

that the housing price range in Kocaeli province shows significant differences on a district basis is one of the reasons for choosing this province.

Factors in three different districts of Kocaeli province were researched and summarized. First examined studies conducted in various countries, and later, samples have been investigated in Turkey. Factors in different provinces of different countries and factors in various provinces in our country were compared. At the end of the study, the sample areas were examined. In the examination, the factors affecting the housing price that we encounter are explained one by one and the reasons for their impact are determined.

As a result, as the most important determinants of housing prices in Kocaeli, the physical properties of the building, transportation, the campus of the place where the building is located, the number of rooms and bathrooms, parking, landscape are determined. In addition, when comparing the results of the studies conducted in different countries and in our country, there are data differences. These; Proximity to social facilities, architectural design, income level, accessibility, neighbourhood unit, land price, construction cost, distance to the central business area. There are also data similarities that emerge in the comparison of factors. The physical characteristics of the building, transportation, environmental factors, and the nature of the campus where the building resides constitute similarities.

When the data we obtained and the factors we found in the examination made on the basis of these districts of Kocaeli are evaluated, it is concluded that different countries do not have independent causes from different cities and show parallelism in the factors affecting the housing prices.

Keywords: Turkey, Kocaeli, Appraisal, Real Estate Value Assessment, Housing Price, İzmit

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI	i
BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ	ii
ÖN SÖZ.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER	viii
TABLolar LİSTESİ.....	x
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xi
SİMGELER VE KISALTMALAR LİSTESİ.....	xiii

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ	1
1.1. Problemin Tanımlanması	1
1.2. Çalışmanın Amacı	2
1.3. Tezin İçeriği ve Konusu	2
1.4. Yöntem.....	3

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT FİYATLARININ DEĞİŞİMİ	6
2.1. Konut Fiyatlarını Belirleyen Faktörler	6
2.1.1.Finansal Faktörler.....	6
2.1.2.Projeye Yönelik Faktörler	6
2.2. Dünyada Konuya İlişkin Örnekler	7
2.3. Ülkemizde Yapılmış Çalışmalar	15
2.3.1.Çevresel Faktörler	22

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT PİYASASINDAKİ ARTIŞLAR	24
3.1. Türkiye'deki Büyük Şehirlerde ve Kocaeli İlinde Konut Piyasası	24
3.1.1. Türkiye'de Konut Piyasası	24

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ÖRNEK ALANLARDA DEĞERLEME ÇALIŞMALARI..... 31

4.1. Değerleme ve Gayrimenkul Değerlemenin Tanımı	31
4.1.1.Kamulaştırma Kanunu.....	33
4.1.2.Özelleştirme Kanunu.....	33
4.1.3.Sermaye Piyasası Kanunu	34
4.1.4.Vergi Usul Kanunu.....	34
4.1.5.Tapu Tüzüğü	35
4.2. Değerleme Yöntemleri	36
4.2.1.Maliyet Yöntemi	36
4.2.2.Gelir Yöntemi.....	39
4.2.3.Karşılaştırma Yöntemi	42
4.3. Değerlemede Fiyatları Belirleyen Faktörler.....	44
4.3.1.Marka Güvenilirliği.....	44
4.3.2.Yerleşim Yeri Kimliği.....	45
4.3.3.Manzara	45
4.3.4.Ulaşım Kolaylığı – Erişilebilirlik.....	45
4.3.5.Konutun İçerdiği Olanaklar.....	46
4.3.6.Konutun Büyüklüğü	46
4.3.7.Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği	46
4.3.8.İskân	47
4.3.9.Cephe.....	48

BEŞİNCİ BÖLÜM

KOCAELİ İLİ ÖRNEK ALANLARIN İNCELENMESİ..... 49

5.1. Örnek Alan Seçimi ve Bu Alanlara Ait Örneklerin İncelenmesi	49
5.1.1.Kocaeli – İzmit	49
5.1.2.Kocaeli – Başiskele	53
5.1.3.Kocaeli-Karamürsel	58

ALTINCI BÖLÜM

GENEL SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME

KAYNAKÇA

ÖZGEÇMİŞ.....

TABLolar LİSTESİ

Tablo 2. 1. Çeşitli Ülkelerde Yapılan Çalışmaların Sonuçlarına Göre Konut Fiyatlarına Etki Eden En Önemli Özellikler	13
Tablo 2.2. Ülkemizde çeşitli illerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörler	20
Tablo 2. 3.Ülkemizde çeşitli illerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörler ile çeşitli ülkelerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörlerin farklılıkları.....	21
Tablo 2. 4. Ülkemizde çeşitli illerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörler ile çeşitli ülkelerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörlerin benzerlikleri.....	22
Tablo 3. 1. Türkiye’de 2017 yılına göre konut satış sayıları TÜİK.....	26
Tablo 3. 3. Türkiye’de 2017 yılına göre konut satış sayıları TÜİK verileri	28
Tablo 3. 2. Türkiye’de 2017 yılına göre konut satış sayıları TÜİK verileri	27

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2. 1. St. Louis şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).....	8
Şekil 2. 2. Tel-Aviv şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).	10
Şekil 2. 3. Moskova şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).	11
Şekil 2. 4. Hong Kong şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).	11
Şekil 2. 5. İbadan şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).	12
Şekil 2. 6. ABD Konut Fiyatları - (Bloomberg, Kasım 2017).	14
Şekil 2. 7. Dünya Genelinde Konut Fiyat Değişimleri (IMF, 2017).	15
Şekil 2. 8. Ankara şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).	16
Şekil 2. 9. İstanbul şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).	17
Şekil 2. 10. İzmir şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).	18
Şekil 2. 11. Eskişehir şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).	19
Şekil 2. 12. Mersin şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).....	19
Şekil 3. 1. Kocaeli Kent Konut Projesi (KentKonut, 2016).....	29
Şekil 3. 2. Kocaeli Tuana Konut Projesi (KentKonut, 2016).....	29
Şekil 3. 3. Türkiye’de Kullanılan Konut Kredileri Miktarları (TÜİK).	30
Şekil 5. 1. İzmit konumunu gösteren harita(Kaynak: Yazara Ait).....	50
Şekil 5. 2. Karabaş Mahallesi, Akça Cami Caddesi, Kuruçeşme Sokak Vaziyet Planı (Kocaeli & Şehir Rehberi, 2020).	51
Şekil 5. 3. İzmit değerlemesine ait uydu krokisi, 3D görünümü (GoogleMaps, 2020).....	52
Şekil 5. 4. İzmit değerlemesine ait kroki (GoogleMaps, 2016).	52
Şekil 5. 5. İzmit değerlemesine ait fotoğraf (GoogleMaps, 2016).....	53
Şekil 5. 6. İzmit değerlemesine ait fotoğraf (GoogleMaps, 2016).....	53
Şekil 5. 7. Başiskele ilçesinin konumunu gösteren harita (Kaynak: Yazara Ait).	54

Şekil 5. 8. Barbaros Mahallesi Kirazçiçeği Sokak Vaziyet Planı (Kocaeli & Şehir Rehberi, 2020).....	55
Şekil 5. 9. Başiskele incelemesine ait uydu krokisi, 3D görünümü (GoogleMaps, 2020).....	57
Şekil 5. 10. Başiskele incelemesine ait kroki (GoogleMaps, 2016).....	57
Şekil 5. 11. Başiskele incelemesine ait fotoğraf (GoogleMaps, 2016).	58
Şekil 5. 12. Başiskele incelemesine ait fotoğraf (GoogleMaps, 2016).	58
Şekil 5. 13. Karamürsel ilçesinin konumunu gösteren harita (Kaynak: Yazara Ait). 59	
Şekil 5. 14. Karamürsel İlçesi, Kayacık Mahallesi, Muzaffer Akgün Sokak Vaziyet Planı (Kocaeli & Şehir Rehberi, 2020).	60
Şekil 5. 15. Karamürsel incelemesine ait uydu krokisi, 3D görünümü (GoogleMaps, 2020).....	62
Şekil 5. 16. Karamürsel incelemesine ait kroki (GoogleMaps, 2016).	62
Şekil 5. 17. Karamürsel incelemesine ait fotoğraf (GoogleMaps, 2016).....	63
Şekil 6. 1. Konut projelerinde fiyatlara etki eden faktörler.	66

SİMGELER VE KISALTMALAR LİSTESİ

TMMOB : Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

SPK : Sermaye Piyasası Kurulu

GD : Gayrimenkulün Sürüm Değeri

AD : Arsa Değeri

MT : Yapı Maliyet Tutarı

Y : Yıpranma

k : Kapitalizasyon Oranı

G : Yıllık Brüt Gelir

D : Piyasa Değeri

p : Faiz Oranı

q : Devlet Tahvil Faizi

TAKS : Taban Alanı Kat Sayısı

KAKS : Kat Alanı Kat Sayısı

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

1.1.Problemin Tanımlanması

Konut, bireylerin barınma ihtiyacından doğan bir gereksinimdir. Konut, bu bağlamda bazen bir tüketim malı olarak bazen de bir yatırım aracı olarak kabul görmektedir. Ülkelerin ekonomik durumu, gelir dağılımı, ekonomik ve sosyal koşullar, doğa şartları, nüfus artışı, göç, hane halkının nitelikleri gibi birçok faktörden etkilenmektedir. Yani konut piyasası aynı zamanda sosyal, ekonomik, kültürel ve hukuki boyutları bulunan fiziksel büyüklüğe sahip bir ortam olarak nitelendirilebilir.

Konut piyasasına etki eden faktörlerin neler olduğu ülkeden ülkeye, ilden ile ilçeden ilçeye hatta mahalleden mahalleye göre bile değişim göstermektedir. Konut fiyatını belirleyen etmenlerden başlıcaları şunlardır; Meskenin büyüklüğü, oda sayısı, konumu, ulaşım kolaylığı, ısıtma sistemleri, binanın yaşı, konumu, iş merkezlerine yakınlık, binanın kaçınca kat olduğu, manzarası, oyun alanlarına yakınlık, otopark durumu gibi sıralandırmak mümkündür (Afşar, Yılmazel, & Yılmazel, 2017).

Bu tez kapsamında da Kocaeli iline ait farklı bölgelerdeki konutların fiyatlarına etki eden faktörlerin neler olduğu belirlenmeye çalışılmıştır.

Kocaeli iline ait daha önceden böyle bir çalışmanın bulunmayışı, Kocaeli ilinin metropoliten durumda bulunması, bazı büyük il ve ilçelere göre konum olarak yakınlığı, gayrimenkul sektörünün hızla gelişim göstermesi ve buna bağlı olarak Kocaeli'nde konut piyasasının canlanması gibi birçok faktörden dolayı Kocaeli ili ve bazı ilçeleri bu tezde araştırılmıştır.

Kocaeli iline ait konut yapılaşması bireysel müteşebbislerin kat karşılığı modeliyle ürettiği konut projeleri ile oluşmuştur ki, bu 1960-1980 yılları arasında yap-satçı olarak isimlendirilmektedir (Mirasyedi, 2006). Niteliksiz konut alanları aynı zamanda ekonomik ömrünü tamamlamış olup yenilenmeyi beklemektedir. Bu yenilenme süreci,1999 yılı Marmara Depremi sonrasında yasal konut üretiminin büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Toplu konut alanlarında belirtilen kentsel

boyuttaki konutlar, dışa kapalı konut sitelerinde üretilen konutlar, konut kooperatifleri yap-satçı gelişim belediye şirketleri olarak sınıflandırılabilir (Mirasyedi, 2006).

Tüm bu üretilen konutlarda fiyat parametresi üreticiler için satış kaygısını azaltması açısından ve üreticilerin konut yapım kalitesi gibi bazı ilkelerinden ödün vermemesi büyük bir önem arz etmektedir. Konut satın almak isteyen kişi ya da kurumlar, aradıkları niteliklere uygun üretilen konutların fiyat parametresini etkileyen faktörleri göz önünde bulundurmalıdır. Bu bakımdan Kocaeli'nin farklı bölgelerinde günümüze kadar üretilen konutlarda alım-satım fiyatlarına ne gibi faktörler etkili olmuştur sorusu büyük bir problemin çözümüne yardımcı olmaktadır.

1.2.Çalışmanın Amacı

Konut sektöründe faaliyet gösteren şirketler, konut piyasasını ayrıntılı bir şekilde analiz edip yorumlama şansına sahip olmadığı için, fiyat kriterlerini belirlerken ve yatırımlarını piyasa ile eşit şartlarda yaparken konut sektörü piyasasında gelişigüzel şekilde inceleme yapmaya çalışmaktadır.

Bu çalışmanın amacı, kentsel gelişim alanlarında uygulanan orta ve üst gelir grubuna hitap eden yapılmış ve yapılmakta olan projelerin birim satış fiyatlarına etki eden faktörlerin ortaya konulmasıdır. Kent yöneticiliği ve gayrimenkul geliştirme şartları doğrultusunda incelenmesi ve ortaya çıkan faktörlerin hangi faktörler olduğu, öncelik sırası ve Kocaeli ilinde belirlenen üç ilçe için satış fiyatlarına etki etme oranlarının saptanmasıdır. Bu çalışmadan elde edilecek sonuçlarının ileriki dönemde yapılacak konut projelerinin fiyatlarının belirlenmesi açısından bilgi kaynağı olması hedeflenmiştir.

1.3.Tezin İçeriği ve Konusu

Bu tezin içeriği ve konusu Kocaeli ilinin farklı bölgelerinde konut fiyatlarına etki eden faktörlerin detaylı bir şekilde analiz edilip yorumlanmasıdır. Bu kapsamda Kocaeli ilinde bulunan üç ilçenin belli başlı kentsel gelişime açık planlı alanları ve bu alanlara ait konut projeleri detaylı bir şekilde incelenmiştir.

Toplam altı bölümden oluşan tezin ilk bölümünde problemin tanımlanması, çalışmanın amacı, tezin içeriği ve konusu yöntemiyle ilgili bilgi verilmiştir.

Tezin ikinci bölümünde ise, çeşitli ülkelerde daha önce yapılmış olan konut fiyatlarına etki eden faktörler incelenmiş ve bu konu ile ilgili araştırmacıların görüşleri analiz edilmiş olup çalışma yöntemleri ortaya konulmuştur.

Üçüncü bölümde konut piyasasındaki artışlar, Türkiye'deki Büyük Şehirlerde ve Kocaeli ilindeki konut piyasası ile ilgili bilgi verilmiştir. Bu bilgilendirme kapsamında, Türkiye'deki konut piyasası genel hatlarıyla incelenmiş, Türkiye de 2017 yılına ait konut satış fiyatları TÜİK verileri, Konut kredi miktarlarına ait grafikler ile açıklanmaya çalışılmıştır. Devamında Kocaeli ili İzmit, ilçesine ait konut alanları ile ilgili değişime etki eden faktörler yönünden analiz edilmiştir.

Tezin dördüncü bölümünde, örnek alanlarda değerlendirme çalışmaları, değerlendirme ve gayrimenkul değerlemenin tanımı, değerlendirme yöntemleri olan gelir yöntemi, karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ile ilgili bilgiler verilip örnekler sunulmuştur. Bu bölümün devamında, değerlemede fiyatları belirleyen faktörler manzara, ulaşım kolaylığı, marka güvenilirliği, yerleşim yerinin kimliği, erişilebilirlik genel olarak incelenmiştir.

Beşinci bölümde, Kocaeli ili örnek alanların seçimi ve alanlara ilişkin örneklerin incelenmesine ait ilgili detaylı bilgi verilmiştir. Kocaeli genelinde İzmit, Başiskele, Karamürsel ilçeleri olmak üzere üç bölge seçilmiştir. Çalışma kapsamında incelenen örnek gayrimenkul değerlendirme raporları, bu bölgelerdeki gayrimenkulün özellikleri, konumu, bölgenin gelişme potansiyeli, gayrimenkulün değerine etki eden faktörler başlıca imar planları incelenmiştir.

Altıncı ve son bölümde ise tez çalışmasının genel bir değerlendirmesi yapıp ilgili grafik ve tablolar eklenip, konut fiyatlarına etki eden faktörler yönünden değerlendirmeye sunulmuştur.

1.4.Yöntem

Bu tez çalışması, nitel örnek olay çalışma yöntemi (case-study) kullanılarak oluşturulmuştur. Bu yöntem, bir ortamın, bir yerin ya da bir kişinin, sadece

dokümanlarının toplanması ya da belirli bir olayın detaylı araştırılması olarak tanımlanmaktadır. Nitel örnek olay çalışmasının (case-study) en belirgin özelliği durum veya durumların detaylı bir şekilde araştırılmasıdır. Yani bir duruma ait bireyler, ortam, süreçler olaylar, vb. etmenler ile bütünüyle araştırılmaktadır ve ilgili durumu nasıl etkilediği ve nasıl etkilendikleri üzerine odaklanılmaktadır (Deveci, 2018). Durum çalışması için “nasıl” ve “niçin” soruları esas alınır. Araştırmacı bir durumu ya da olayı kontrol edemediği durumda derinlemesine araştırmasına olanak veren bir yöntemdir. Durum çalışması, deneysel çalışmalarda olduğu gibi kuramsal çalışmalara da genellenebilir. Araştırmacının amacı istatistiksel tahminler yapmak yerine ‘analitik genellemeler’ yapmak ve “teori oluşturmak” veya “teorik önermelerde” bulunmaktır (Yıldırım & Şimşek, 2005; Punch, 2005).

Bu yöntemin tercih edilmesindeki neden, konut fiyatlarına etki eden faktörler hakkında olabildiğince bilgi edinmeye çalışmak ve bu sayede konu hakkında “derinlemesine bilgi” ve “yoğun bir betimleme” üzerinde yoğunlaşabilmektir. Bunun sebebi ise nitel araştırma verilerinin analiz edilmesi için olanak sağlanmasıdır (Miles & Huberman, 1994; Dey, 1993). Öncelikle daha önce benzer konularda yapılmış olan makaleler, araştırma sonuçları ve tez çalışmaları, ilgili kitaplar incelenmiş, teze konu olan bilgi ve yorumlarla birlikte çeşitli belgelerin incelenip özeti hazırlanmıştır.

Bu incelenen belgelerin sonucu ışığında ise, bu çalışmada konut fiyatlarına etki eden faktörler ile ilgili özet bir tablo hazırlanmıştır.

Gerekli incelemelerden sonra, benzer büyüklükteki şehirlerde ve Kocaeli ilindeki konut piyasalarındaki artış ile ilgili bilgilendirme yapılmıştır. Kartepe ve İzmit konut alanlarıyla ilgili sonuçlar bulunmuştur. Bu bilgilendirme neticesinde, konut fiyatlarına etki eden faktörlerle ilgili genel bir değerlendirme yapılmıştır.

Değerlendirmenin güvenilirliği, doğruluk özellikleri ile ölçülebilir olması sebebi ile son yıllarda İzmit ilçesindeki öne çıkan konut bölgeleri ve projeleri ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir (Şencan, 2005).

Örnek alanlarda değerlendirme çalışmaları, değerlendirme ve gayrimenkul değerlemenin tanımı, değerlendirme yöntemleri olan gelir yöntemi, karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ile ilgili bilgiler verilmiştir. Bu bölümün devamında, değerlemede fiyatları

belirleyen faktörler markanın güvenilir olması, manzara, yerleşim yeri özellikleri, ulaşım kolaylığı erişilebilirlik genel olarak incelenmiştir.

Son bölümde ise farklı ülkelerde konut fiyat artışına etki eden faktörler ile Kocaeli ilindeki konut fiyat artışına etki eden faktörler karşılaştırılmıştır. Bu neticede tez konusu ile ilgili ikincil veri kaynaklarından nitel veriler elde edilmiş olup genel bir değerlendirme yapılmıştır.



İKİNCİ BÖLÜM

KONUT FİYATLARININ DEĞİŞİMİ

Tezin bu ikinci kısmında öncelikle konunun daha iyi anlaşılabilmesi adına konut fiyatlarını etkileyen faktörlerden kısaca bahsedilecektir. Farklı ülkelerde yapılmış çalışmalar ve ülkemizde yapılan çalışmalar anlatılarak, ülkemizde çeşitli illerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörler ile çeşitli ülkelerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörlerin farklılıkları ve benzerlikleri açıklanacaktır.

2.1. Konut Fiyatlarını Belirleyen Faktörler

Konutların birim satış fiyatlarını belirleyen çok sayıda etmen bulunmaktadır. Yapılan araştırmalarda bu etmenler fiziksel ve sosyal faktörler olarak iki şekilde karşımıza çıkmaktadır. Bu tez çalışması kapsamında bu etmenler finansal, çevresel ve projeye yönelik olmak üzere 3 ana başlık altında incelenecektir.

2.1.1. Finansal Faktörler

Bu faktörlerin büyük kısmını konut fiyatlarını direkt olarak etkileyebilecek birim maliyetler oluşturmaktadır. Örnek olarak, konutun yapımı için kullanılacak malzemenin kaliteli olması konutun metrekare başına düşen birim maliyeti üzerinde arttırıcı bir etkiye sebep olacak ve neticede konutun satış fiyatı artacaktır. Bu yüzden projenin amaçladığı gelir grubuna uygun olacak şekilde maliyetlerin belirlenmesi oldukça önemlidir.

Bu etmenler arasında konutun satışı sırasında sunulacak olan ödeme kolaylıkları incelenmesi gereken diğer bir unsurdur. Konutların satış fiyatını banka kredisi ile ödeme, peşin alım ile ödeme, krediyi taksitlendirme gibi seçenekler de konutun fiyat değişiminde etkili olan finansal faktörlerdendir (Erna, 2009).

2.1.2. Projeye Yönelik Faktörler

Bu faktörler konut projesinde önceden belirlenmiş olan gelir grubuna yönelik ve konut için yapılacak konsept sonucu oluşan faktörlerden oluşmaktadır. Bu faktörlere

de örnek olarak, proje geliştiricisi tarafından oluşturulan ve yapılacak projeye özgü, güvenlik, çocuk park ve oyun alanları, yeşil alanların durumu, konutun yapısında kullanılacak malzemenin kalitesi, ünitenin toplam miktarı, büyüklüğü, sosyal donatılar, yüzme havuzu, birimlerin nasıl ve ne şekilde teslim edildiği vb. etmenler projeye yönelik faktörlerdendir (Erna, 2009).

2.2. Dünyada Konuya İlişkin Örnekler

Daha önce bu alanda yapılmış araştırmalar incelenmiş olup, konut projelerinin fiyatlarına etki eden faktörleri bu bölümde özetlenmiştir.

Örneğin(Henning & Ridker, 1968)de St. Louis şehrinde (Anderson & Crocker, 1971) de St. Louis, Kansas ve Washington şehirlerin de konut fiyatlarına etkisi olan çevresel faktörlerin etkilerini incelemişler ve çalışma sonucunda hava kirliliğinin belirleyici bir etken olduğu sonucuna varmışlardır. (Anderson & Crocker, 1971) de Washington da Kansas City ve St. Louis'te yaptıkları çalışmada konut fiyatlarına etkisi olan diğer faktörleri, taşınmazın yapısal özelliği ve hane halkı geliri olarak belirlemiştir.

(Kain & Quigley, 1970) yaptıkları araştırmada, Amerika'da St. Louis'te konut fiyatlarına etkisi olan faktörlerin; konutun yer aldığı bina özellikleri ve yapısal nitelikleri ve komşuluk birimi, olduğunu ileri sürmüşlerdir. Yaptıkları çalışmada vardıkları sonuç, konut fiyatını en fazla etki eden öğeyi, konutun yapısal özelliği olarak belirlemişlerdir.



Şekil 2. 1. St. Louis şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).

(Follain & Jimenez, 1985), Amerika'da 34 metropoliten alanla ilgili yaptıkları çalışmada, konut satış fiyatlarına etkisi olan en önemli faktörlerin; arazi fiyatı ve inşaat maliyeti olduğunu belirtmişlerdir.

(McDonald & McMillen, 1990) ve (Waddell, Berry, & HochI., 1993), tarafından yapılan araştırmalarda, Chicago eyaletinde konut satış fiyatlarını etkileyen diğer bir faktörün merkezi iş alanına (MIA) olan konut uzaklığı olduğunu belirtilmişlerdir.

(Rodriguez, Sirmans, & Allen, 1995; Benson & Willis, 1993; Seiler, Bond, & Seiler, 2001), tarafından yapılan araştırmalarda, South Carolina eyaletinde manzara faktörünün gayrimenkul değeri üzerinde yükseltici bir etkiye sahip olduğu sonucuna varmışlardır.

Diğer bir çalışmada da, Amerika'daki 3 alışveriş merkezinin uzaklığının ve büyüklüğünün yakın konutlar üzerindeki etkisi araştırılmıştır. Sonuç olarak, alışveriş merkezinin büyüklüğünün, civardaki konut değerleri üzerinde pozitif bir etki yarattığı sonucuna ulaşılmıştır (Sirpal., 1994).

(Houghwout, 1997) çalışmasında, New York şehrinin banliyölerindeki konut değerlerini altyapı yatırımlarının nasıl etkilendiğini regresyon analizi¹ ile incelemiştir. İnceleme sonucunda, altyapı yatırımlarının konut fiyatları üzerinde etkiler yarattığı sonucuna varmıştır.

Konut değerini direk olarak etkide bulunan faktörün en önemlisi gelişime açık olan yeni yerleşim birimleridir. Yerleşim alanlarında yapılan yeni inşaatlar ve o bölgede yatırıma konu olan eksiklikler değerlendirilerek yapılmış olan farklı bir çalışmada emlak değerlerini etkileyen olumsuz ve olumlu yanları irdelenerek bir sonuca varılmıştır. İki aşamalı hedonik fiyat² modelinin oluşturulduğu araştırmada Cleveland Ohio eyaletinde 1992 ve 1994 yılları arasında bölgedeki tüm satılmış olan

¹ İstatistik biliminin ana ilgi alanlarından biri olan, rastgele seçilen bir değişkenin davranışının model kullanarak tahminleme sürecidir.

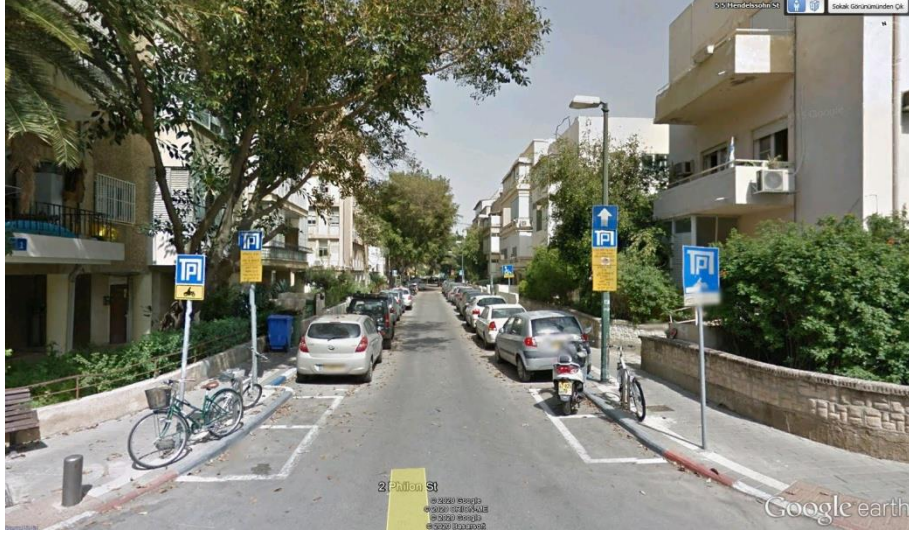
² Kalite etkisinden arındırılmış saf fiyat değişimlerini ölçmek

12100 adet bir ve iki ailelik konutların satış fiyatı kullanılarak araştırma sonucunun, mevcut konut fiyatlarında tüm yeni konut projelerinin 670 dolarlık fiyat artışına sebep olduğu sonucu ortaya çıkmıştır(Simon, Querci, & Maric, 1998).

Farklı bir çalışma olan (Jud & Winkler, 2002) tarafından hazırlanan, regresyon analizi ile inceledikleri refah düzeyinin konut fiyatları üzerindeki etkilerinin, Amerika'da 130 adet anakente ait bölgede 1984-98 yılları arasında, konut fiyatlarına en çok lokasyonuna göre değiştiği, nüfus artışı, gelir seviyesi ve inşaat maliyetlerinden, borsadaki değişimlerden, faiz oranlarına kadar birçok değişken faktörden büyük ölçüde etkilendiği belirlenmiştir.

Bir diğer ülke olan İtalya'da (Muth, 1969) tarafından yapılan LAU1 bölgesinde konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin araştırılmasında, kent merkezine ve sanayi alanlarına olan mesafesi, komşuların mevcut durumları, konutların yapısal özellikleri, ulaşım güzergâhları, rekreasyon alanları, üniversiteler, kültür merkezleri ve çeşitli sosyal donatı alanları olduğu saptanmıştır. Ulaşım ağlarına ve çalışma alanlarına olan yakınlığın konut fiyatlarını artırdığı gözlemlenmiştir.

İsrail'in Tel-Aviv kentinde hedonik fiyat analizi ile yapılmış olan çalışmada, konutun bulunduğu binanın yapısal özellikleri, kent merkezine olan uzaklığı, komşuluk birimi, bina görünümü ve yakın çevresinde yer almış olan yapıların hangi amaçla kullanıldığı gibi değişkenler dikkate alınmıştır. İnceleme yapılan bu 5 faktör, fiyat farkını % 84 oranında açıklamıştır. Bu sebeple, konut fiyatını en çok etkileyen parametrenin, konutun ve yakın çevresinde ki, komşuluk biriminin nitelikleri ve bu birimde yer alan konut sayıları ile sosyal yapının etkili olduğu sonucuna varılmıştır(Burokhow, Ginsberg, & Werczberger, 1978).



Şekil 2. 2. Tel-Aviv şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).

(Forrest, 1990)'a ait bir çalışmada, İngiltere'de 9 bölgede yapılan incelemede, konut fiyatlarındaki bölgesel değişim test edilmiş ve teste konu konutların yapısal özellikleri dikkate alınmıştır. Bunun sonucu olarak yapılan çalışmada konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin, binanın tipi, oda ve banyo sayısı, bahçe ve otoparka sahip olup olmadığı, mülkiyet sahipliği oranı, konutun ömrü ve bina ısıtma sisteminin konut fiyatlarında etkili olduğu görülmüştür.

(Mozolin, 1994) tarafından yapılan çalışmada, Rusya Moskova'da konut fiyatlarındaki değişim incelenmiş, şehir merkezine olan uzaklık, rekreasyon alanlarına olan yakınlık, komşuluk çevresinin sosyo-ekonomik durumu gibi özelliklerin konut fiyatının yükselmesinde önemli rol oynadığı belirtilmiştir.



Şekil 2. 3. Moskova şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).

(Tse & Love, 2000)'ye göre, Hong Kong'da 1999 yılında satışı yapılan 139 adet konutun verisi çoklu regresyon analizi kullanılarak yapılan araştırmada, orta gelir düzeyindeki bireylerin, seçtiği, küçük ve orta büyüklükteki konut alanlarına ait 4 farklı yerleşim merkezi incelenmiştir.



Şekil 2. 4. Hong Kong şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).

Dikkate alınan unsurlar olarak konutun ömrü, ne tip olduğu, büyük alışveriş merkezlerine olan mesafesi ve rekreasyon alanlarına olan uzaklığı, otopark sahipliği manzarası olup olmadığı, zemin katta bulunması olarak belirlenmiştir. Yapılan çalışma sonunda konut fiyatlarındaki artışın yatırım için alınan gayrimenkul ile

doğru orantılı olduğu ortaya konmuştur. Otopark imkânının olması konutların fiyatını arttırırken, fiyatı düşüren önemli bir neden ise konutların mezarlık alanına yakınlığı ya da bu tip bir manzaraya sahip olmasıdır.

Nijerya İbadan'da hedonik fiyat analizi uygulanarak yapılan başka bir araştırmada, ulaşım ağları, komşuluk biriminin konumu, merkezi iş alanına uzaklık, sahip olduğu donatı alanları gibi fiziksel özelliklerle beraber, sosyo-ekonomik değişkenler de incelenmiştir. Sonuç olarak, hane halkı gelir düzeyinin fazlalığı, aile reisinin sahip olduğu mesleğinin konut fiyatında etkili olduğu sonucuna ulaşılmıştır (Arimah, 1992).



Şekil 2. 5. İbadan şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).

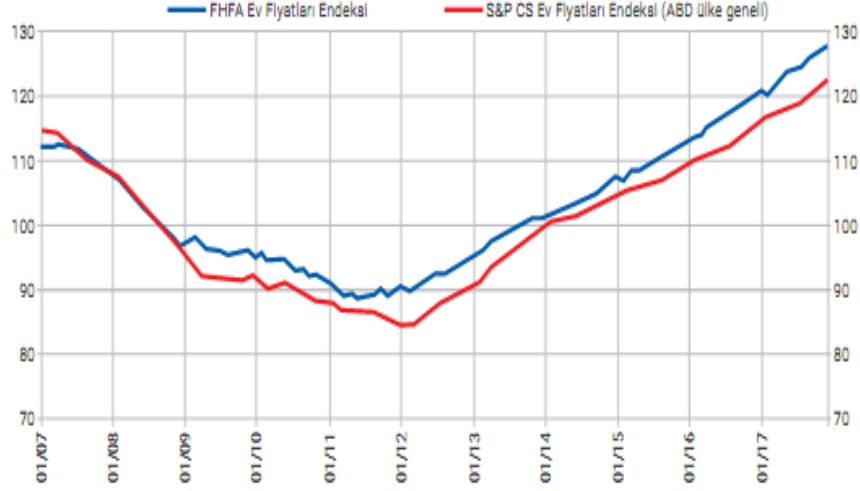
Çeşitli ülkelerde yapılmış olan çalışmaların analizinde çıkan sonuçlar da konut fiyatlarına etki eden en önemli faktörleri gösteren özellikler Tablo 2.1.'de gösterilmiştir.

Tablo 2. 1. Çeşitli Ülkelerde Yapılan Çalışmaların Sonuçlarına Göre Konut Fiyatlarına Etki Eden En Önemli Özellikler

1.Binanın Fiziksel Özellikleri
2.Binanın Bulunduğu Yerleşkenin Niteliği
3.Sosyal Donatılara Olan Yakınlık
4.Mimari Tasarım
5.Çevresel Faktörler
6.Gelir Düzeyi
7.Erişebilirlik
8.Komşuluk Birimi
9.Arazi Fiyatı
10.İnşaat Maliyeti
11.Merkezi İş Alanına Uzaklık
12.Altyapı
13.Finansal Hareketlilik
14.Ulaşım

Tabloda yer alan farklı ülkelerin sosyo-ekonomik alanlarındaki konutlarda görüldüğü gibi değişik ama ortak pek çok faktöre rastlanmıştır. Bu faktörlerin farklılıkları olsa bile benzer yönleri bulunmaktadır. Bu benzer yönler konut fiyatlarının artışına en çok etki eden parametreler olarak karşımıza çıkmaktadır. Ülkemizde yapılan çeşitli çalışmalardan elde edilen verilere tezin bir sonraki kısmında değinilecektir.

Gelişmiş ülke ekonomileri 2008 yılı bir dönüm noktası demektir. Küresel krizin patlak vermesi sebebi ile inşaat sektörü oldukça etkilenmiştir. ABD'deki konut fiyatları kriz sonrası, özellikle de 2008 - 2012 yılları arasında azalma göstermiş olup 2013 yılından sonra normalleşmeye başlamıştır. 2015 yılında fiyatlarda da yükselme görülmektedir. 2016 yılında bu sürekliliğin devam ettiğini aşağıdaki grafiğe göre söyleyebiliriz. Donald Trump, ABD Başkanlık seçimlerini kazandıktan sonra konut fiyatları bazı eyaletlerde oldukça hızlı yükselmiştir.



Şekil 2. 6. ABD Konut Fiyatları - (Bloomberg, Kasım 2017).

AB ülkelerinde ise bankaların ekonomik iyileşmeyi hedefleyecek çerçevede destek vermediği gözlemlenmiştir. AB ülkelerinde da bankalar bilançolarını arttırmakta isteksiz davrandıklarından gayrimenkul emlak piyasasına hem talep hem de arz yönünü etkilemiştir. Çoğunluğu yaşlı bir nüfusa sahip AB ülkeleri için kredi kullanan kişi ve kurumlar bu süreçten oldukça etkilenip, konut sektöründeki canlılık etkilenmiştir. Ancak AB ülkelerine özellikle 2013 yılından başlayarak bölge dışından talepler görülmektedir.

Benzer şekilde kriz sonrası ABD ile benzer önlemler alan İngiltere’de de konut fiyatları ve satışlarında keskin bir yükseliş görülmüştür. Ancak İngiltere’nin Brexit sureci ile konut fiyatları duraksama yaşamış olup sonra tekrar yükselişe geçmiştir.

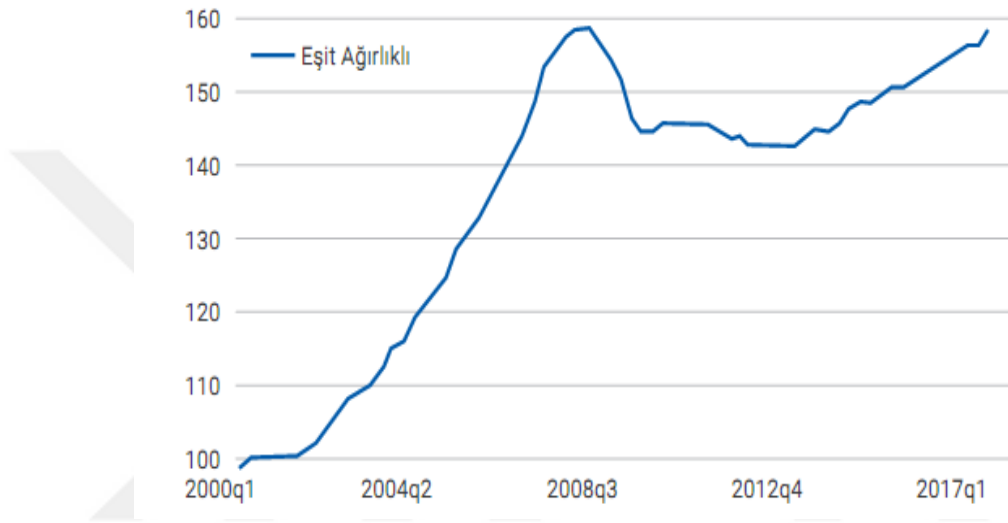
Konut fiyatları açısından diğer gelişmiş ülkelere göre daha az bir görünüm çizen Japonya ise canlandırıcı politikalar uygulamaya sokulsa da yükselişin yavaş olduğu gözlemlenmiştir.

Rusya’da konut fiyatları 2015 yılından itibaren ekonomik sebepler ve emtia fiyatlarındaki gerileme sebebi ile azalma göstermektedir.

Çin’de ise hükümet, kredi borçlarının önüne geçmek amacı ile 2015 yılına kadar bankalara müdahalede bulunmuş fakat büyümedeki yavaşlamalar göz önüne alınarak konut sektöründe bazı teşvikler sağlamıştır.

Brezilya 2014 yılına kadar konut sektöründe hızlı bir gelişim ivmesine sahip iken bu yıldan sonra yaşanan ekonomik kriz ve siyasi istikrarsızlık sebebi ile gayrimenkul piyasası olumsuz yönde etkilenmiştir.

Hindistan'da ise ülke ekonomisinin istikrarlı bir şekilde büyümesi ile BRIC ülkeleri arasında fiyatlardaki artış en üst düzeydedir. (Aşkın & Dalkılıç, 2018; Alp & Yılmaz, 2007; IMF, 2017; İş_Bankası, 2018; Karapınar, Bayırlı, & Bal, 2007; Kaya, 2012; McKenzie, Richard, & Betts, 2006; IMFblog, 2017).



Şekil 2. 7. Dünya Geneline Konut Fiyat Değişimleri (IMF, 2017).

2.3. Ülkemizde Yapılmış Çalışmalar

Türkiye'de, konut fiyatlarına etki eden faktörlere ait bilimsel kaynaklar, bitirme tezleri ve çeşitli belgeler incelendiğinde ilk dikkati çeken (Turel, 1981) tarafından yapılan araştırmadır. Bu çalışmada Ankara ilindeki konutlar incelenerek, piyasanın işleyişi ele alınmış olup, konut fiyatlarının zamanla değişmesine neden olan faktörler ortaya konulmuştur. Ankara içindeki, fiyat farklılığının ortaya konabilmesi için 8 farklı konut bölgesi belirlenmiştir. Konut tipi özelliklerinden, kaloriferin olup olmaması, yeni mi eski bir binamı olduğu, bodrum katlı mı, zemin katlı mı yoksa bir veya iki katlı bina olması mı, sıcak su varlığı, oda sayısı, konutun brüt alanının, bahçe alanının artmasının merkezi işyerleri ve şehir merkezlerine olan uzaklık

bağımsız değişkenlerdir. Konutun yıllık kirası bağımlı değişken olarak, ele alınarak, bu çalışmada güney ve kuzey bölgelerinde % 61'lik bir oranın fiyatlarda bölgesel değişikliğe sebep olduğu ortaya konmuştur.



Şekil 2. 8. Ankara şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).

İstanbul ve ilçelerinde yapılan bir diğer araştırmada, konut fiyatlarının ilçelere göre mekânsal dağılımının incelenmesi ve fiyat farklılaşmasına sebep olan etkenler araştırılmıştır. İstanbul'da 15 bölge belirlenmiştir. Konut fiyatlarına etki eden faktörlerin, bulunduğu konumun dokusu, konutun yer aldığı binanın özellikleri; şehir içindeki konumu ilk grupta, yaş, yapım cinsi, kat sayısı, asansör, otopark görünüm, izolasyon gibi özelliklerin yanı sıra, yakın çevrelerdeki alışveriş merkezleri, kullanılan ulaşım aksları, hastane, üniversite ve sanayi alanları, konut ve salonun alanı, oda sayısı banyo gibi etmenler belirlenmiştir.



Şekil 2. 9. İstanbul şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).

Araştırmanın sonucunda, konut fiyatına etki eden en önemli faktörlerin konut büyüklüğü, yaşı, oda sayısı, manzara kalitesi, daire sayısı ve otopark olduğu saptanmıştır (Eğdemir, 2001). Eğdemir yaptığı çalışmada, çoklu regresyon analizi yöntemini kullanarak incelemiştir. İstanbul geneli ve ilçelerinde konut fiyatı ile konutun yakın çevre değişkenleri ve nitelikleri arasındaki ilişkiyi inceleyen çalışma sonucunda, bina yaşı konutun yapı kalitesi, binadaki daire sayısı ve otopark sahipliğinin fiyatta etkili faktörler olduğu, bu faktörler içerisinde en belirleyici olanların bina yaşı, yapı kalitesi otopark olduğu belirtilmiştir.

(Dökmeci, Önder, & Yavaş, 2003) yaptığı çalışmalarda ise, İstanbul' da konut satışı ve kira değerleri ile çevresel faktör ve konutun fiziksel özellikleri arasındaki ilişkinin incelendiği çalışmada, 1992 yılı Temmuz-Ağustos ayları arasında yapılan, 100'den fazla soruyu kapsayan 1126 adet konut anketinden elde edilen veriler kullanılmıştır.

Hedonik fiyat analizinin kullanıldığı çalışmada dışsal faktörler, bölgesel veya yerel özellikler, değişken olarak taşınmazın nitelikleri kullanılmıştır. Çalışma sonucunda kira ve satış değeri üzerinde yeşil alan memnuniyetinin etkisi olduğu, manzara faktörünün ise etkili olmadığı görülmüştür. Ulaşım akslarına, alışveriş merkezine ve kent merkezine yakınlığın kira değerini satış değerine göre daha fazla etkilediği sonucuna varılmıştır.

İzmir ilinde konut fiyatlarına etki eden faktörleri araştıran (Üçdoğruk, 2001) hedonik yaklaşım yöntemiyle emlakçılar ile yüz yüze görüşmüştür. Konutta kendi özelliklerini etkileyen değişkenler (ısıtma sistemi, pencere, oda sayısı ve salon zemini gibi) ve dış özellikleri bağımsızken emlak fiyatı yönünden ise bağımlı değişken olarak modele konulmuştur. Hedonik modelde oda sayısı istatistiksel olarak anlamsız çıkmıştır. Bu değerlendirmeden de anlaşılacağı gibi konutun fiyatına etki eden bağımlı ve bağımsız birçok değişken bulunmaktadır.



Şekil 2. 10. İzmir şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).

Eskişehir ilinde yapılan araştırmaya konu olan Odunpazarı Tepebaşı ilçesinde konut fiyatlarına etki eden faktörleri araştıran (Afşar, Yılmazel, & Yılmazel, 2017) hedonik fiyat modeli kullanmışlardır. Yapılan araştırmada 4311 konuta ait internet satılık ilan listesi verileri kullanılmıştır. Çalışmanın neticesinde oda sayısı, konutun büyüklüğü, merkezi ısıtma, banyo sayısı, otopark bulunması, asansör, ankastre mutfağının olması, birinci kat, ebeveyn banyosu gibi özelliklerinin ve bulunduğu mahallenin konut satış fiyatlarında etki eden faktörler olarak saptanmıştır.



Şekil 2. 11. Eskişehir şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).

Mersin şehir merkezindeki konut ve yerleşim sahası, konutun maliyeti açısından incelendiğinde mutfak alanı ve konutun yerleşim alanı ile doğru orantılı olarak arttığı görülmektedir. Bu durum fiyatı etkileyen faktörlerden sadece bir tanesidir. Diğer faktörler incelendiğinde uydu sisteminden, asansöre, garajdan, banyo sayısına güvenlik sistemine kadar pek çok değişken olduğu ve bu değişkenlerin fiyatları yükselttiği belirlenmiştir.



Şekil 2. 12. Mersin şehri Google Earth Görüntüsü (GoogleMaps, 2020).

Ülkemizde çeşitli illerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörler incelendiğinde binanın fiziksel özellikleri, ulaşım, kira getirisi,

çevresel faktörler, binanın bulunduğu yerin yerleşkesi, oda ve banyo sayısı, otopark, asansör ve manzara bağımsız değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ülkemizde yapılmış çalışmalara göre varılan sonuçlarda fiyatlara etki eden en önemli faktörleri gösteren özellikler Tablo 2.2’de gösterilmiştir.

Tablo 2.2.Ülkemizde çeşitli illerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörler

1.Binanın Fiziksel Özellikleri
2.Ulaşım
3.Kira Getirisi
4.Çevresel Faktörler
5.Binanın Bulunduğu Yerin Yerleşkesi
6.Oda ve Banyo Sayısı
7.Otopark
8.Asansör
9.Manzara

Farklı ülkelerde ve ülkemizde yapılan çalışmaların incelenmesi neticesinde ortaya çıkan sonuç tablolarının kıyaslanmasında, karşımıza çıkan veri farklılıkları bulunmaktadır. Bunlar; sosyal donatılara olan yakınlık, mimari tasarım, gelir düzeyi, erişilebilirlik, komşuluk birimi, arazi fiyatı, inşaat maliyeti, merkezi iş alanına uzaklık, altyapı, finansal hareketlilik, oda ve banyo sayısı, otopark, asansör, manzaradır. Kriterlerin kendi içinde gösterdiği farklılıklar bir analiz sonucu değil kıyas yöntemi ile ortaya çıktığından faktörler derecelendirilmemiştir.

Bu farklılıklar içerisinde en çok dikkat çeken, farklı ülkelerde hemen hemen her araştırmada değinilen altyapı faktörü, ülkemiz için konut fiyatlarını etkileyen önemli bir ölçüt olarak yer almamaktadır. Bunun nedeni ülkemiz insanların konut seçiminde altyapıyı bir ölçüt olarak görmemeleri fiyat açısından bir etki oluşturmamaktadır.

Bir diğerkriter olan kira getirisi farklı ÷lkelerdeki araştırmalarda karşımıza pek fazla çıkmazken ÷lkemizde yapılan araştırmalarda konut fiyatını etkileyen faktörlerin içinde en dikkat çekici olanıdır. Ülkemiz ekonomisinde yaşayan insanların ek gelir olarak yatırım amaçlı ilk kaynakları gayrimenkullerinden elde ettikleri kira gelirleridir. Bu gelirler kişilerin yaşam standartlarına etki ettiği için kira getirisi konut tercihinde dikkate alınan bir ölçütedir.

Tablo 2. 3.Ülkemizde çeşitli illerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörler ile çeşitli ÷lkelerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörlerin farklılıkları

FARKLILIKLAR
1.Binanın Bulunduğu Yerleşkenin Niteliği
2.Sosyal Donatlara Olan Yakınlık
3.Mimari Tasarım
4.Gelir Düzeyi
5.Erişebilirlik
6.Komşuluk Birimi
7.Arazi Fiyatı
8.İnşaat Maliyeti
9.Merkezi İş Alanına Uzaklık
10.Altıyapı
11.Finansal Hareketlilik
12.Kira Getirisi
13.Binanın Bulunduğu Yerin Yerleşkesi
14.Oda ve Banyo Sayısı
15.Otopark
16.Asansör
17.Manzara

Tabloların kıyaslanmasında ortaya çıkan veri benzerlikleri de bulunmaktadır. Binanın fiziksel özellikleri, ulaşım, çevresel faktörler ve binanın bulunduğu yerleşkenin niteliği benzerlikleri oluşturmaktadır.

Veri benzerliklerinde farklı ülkelerde ve ülkemizde yapılan çalışmalarda en dikkat çeken benzerlik binanın fiziksel özellikleridir. Fiziksel özellikler diğer ülkelerdeki çalışmalarda ve araştırmalarda bir bütün olarak ele alınırken ülkemizde yapılan araştırmalarda fiziksel özellikler ayrı ayrı sınıflandırılmıştır. Binanın oda sayısından, kat yüksekliğine, ses ve yalıtımından, kaloriferli olup olmamasına kadar bütün fiziksel özellikler ailedeki kişi sayısına ve bölge yaşam tarzına göre değişkenlik gösterebilmektedir. Bu değişkenlikler ülkemizde faktörün tek tek etkenidir.

Tablo 2. 4. Ülkemizde çeşitli illerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörler ile çeşitli ülkelerde yapılan araştırmalarda elde edilen konut fiyatlarına etki eden faktörlerin benzerlikleri

BENZERLİKLER
1.Binanın Fiziksel Özellikleri
2.Çevresel Faktörler
3. Ulaşım
4. Binanın Bulunduğu Yerin Yerleşkesi

2.3.1. Çevresel Faktörler

Çevresel faktörler, konutun yerinin seçilmesi aşamasında araştırılan unsurlardan oluşmaktadır. Bu faktörler aynı zamanda geliştiricinin müdahalesinin bulunmadığı ve detaylı ve titiz bir şekilde araştırılıp analiz edilmesi gereken faktörlerdendir. Örnek olarak ise, konutun yer aldığı bölgenin yapısı, bu bölgenin sosyo-ekonomik ve eğitim durumu, konutun yapılacağı ilçe ve mahalle, konutun şehir merkezine uzaklığı, ulaşım olanakları ve hava kirliliği gibi sayılabilir (Erna, 2009).

Doğanın insan üzerine etkileri düşünülduğünde karar alma sürecinde, başkaları ile olan iletişimde ve yaşam boyu karşılaşılan sorunlarla mücadelede çevresel faktörlerin önemi fark edilmektedir. Hava kirliliğinin yoğun olduğu, yaşam alanlarının düzensiz planlandığı, gürültülü ortamlarda yaşayanların daha sağlıklı kararlar vermesi, ruh sağlığının iyileşmesi, doğru iletişim kurması mümkün görünmemektedir. Sağlıklı bir toplum inşası için bireylerin de sağlıklı koşullarda yaşaması gerekir. Yaşam merkezlerinin sosyal donatı alanlarına yakınlığı, kültürel ve sanatsal etkinliklerin düzenlenmesi, eğitim olanaklarının gelişmiş olması orada yaşayan bireylerin daha bilinçli olmasına sebep olurken toplumun sosyo-kültürel düzeyini de artırmaktadır.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT PİYASASINDAKİ ARTIŞLAR

3.1. Türkiye’deki Büyük Şehirlerde ve Kocaeli İlinde Konut Piyasası

3.1.1. Türkiye’de Konut Piyasası

1990’lı yıllarda yaşanan ekonomik kriz, yüksek enflasyon ve yüksek faiz oranı Türkiye’de konut piyasasında olumsuz gelişmelere neden olmuş ve konut piyasasının durağan bir seyir izlemesine sebep olmuştur (Yıldırım & Şimşek, 2005).

2000’li yıllara gelindiğinde ise, ülkede uygulanan güçlü ekonomi planları ve enflasyonla mücadele ve IMF ile gerçekleştirilen Stand-by anlaşmaları gibi uygulamalarla beraber, özelleştirme ve maliye politikaları ile kamuda oluşmuş olan açıkların kapatılması amaçlanmıştır. Daha sonraki süreçte ise, yapılan yapısal reformlara sonucu faiz oranları ve enflasyon oranlarında düşüşler meydana gelmiş ve iç piyasa canlanmış, hızlı büyüme oranlarının oluşmasına imkân sağlamıştır (Yıldırım & Şimşek, 2005).

2000’li yıllardan sonra konut piyasasının canlanması ve gelişmesi adına yenilikler yapılmıştır. Bu yeniliklerin başında; konut piyasasında arz ve talep artışı sağlayacak mevzuatlar, aktif durumda bulunmayan bazı kamu idarelerine hareket kazandırmak gelmektedir (Yıldırım & Şimşek, 2005).

2004 yılından sonra ise, TOKİ’nin konut piyasasında aktif rol alması, 2017 yılına kadar toplamda 800 binin üstünde konut yapması, konut arzında çok ciddi bir artış sağlamıştır (Yıldırım & Şimşek, 2005).

Aynı zamanda 2007 senesinde çıkartılan 5582 sayılı ‘Mortgage’ kanunu ile konutların kredisinde sağlanan kolaylıklar, kredili konut alımlarının buna bağlı olarak da satışlarının artmasında etkili olmuştur (Yıldırım & Şimşek, 2005).

Konut piyasalarında talebi arttıran diğer önemli durum, yabancı vatandaşların konut sahibi olmalarında, mütakabiliyet esasının kaldırılması ile olmuştur. Bu hakka sahip olmayan yabancı uyruklu vatandaşlara bu hakkın tanınması, karşılıklılık ilkesi

gereğince, konut satışlarına olan talepte olumlu sonuçlara neden olmuştur (Yıldırım & Şimşek, 2005).

Son yıllara bakıldığında ise, Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak da bilinen 6306 sayılı 'Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu'nda konut piyasasında etkin olan bir düzenleme olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kanunun başarılı bir biçimde uygulanması halinde ise, afet riski ile karşı karşıya kalan yaklaşık 14 milyon konutun yenilenmesi neticesinde hem konut piyasasına girdi sağlayan diğer piyasaların gelişmesine hem de buna bağlı olarak konut piyasalarının gelişmesine olanak sağlayacaktır (Yıldırım & Şimşek, 2005).

Türkiye üzerindeki tüm büyük şehirlerde, yerleşim alanları ve konutların farklı olduğu fakat konut fiyatlarına etki eden faktörlerin benzerlik gösterdiği söylenebilir. Kocaeli ilinde yoğun talep alan konut bölgelerinin genellikle yüksek katlı yapılarla geliştiği görülmektedir. Yüksek katlı apartmanlar ve kapalı sitelerde yer alan konut ünitelerinden oluşan yerleşimler piyasaya hâkimdir. Kent merkezinden daha uzak bölgelerde taşra alanlarına doğru ilerledikçe, bina yüksekliklerinde göreceli olarak bir azalma olup villalardan oluşan sitelerin, daha çok müstakil konut ünitelerinin yer aldığı görülmektedir. Hatta 2017 yılında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yapılmış olan açıklamaya göre, dikey yapılaşma yerine yatay yapılaşmanın önemine dikkat çekilmiştir. Bu durum Kocaeli ilinde kent merkezi dışındaki konutların dikey büyümemesi ile yapılan açıklama arasında bir benzerlik bulunmaktadır.

Ülkemizde gayrimenkul sektörünün hızla büyümesi, son yıllarda neredeyse tüm şehirlerde konut piyasasını hareketlendirmiştir. Özellikle Kocaeli, İzmir, İstanbul, Bursa, Antalya, Ankara ve Adana illerinde rakamlar değişiklik göstermektedir.

TÜİK verilerine göre alınan konut satış sayıları aşağıdaki Tablo 3.2 ve 3.3 te gösterilmiştir.

Tablo 3.1. Türkiye’de 2017 yılına göre konut satış sayıları TÜİK

İllere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2018
House sales by provinces and years, 2013-2018

2017

	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Toplam Total
Türkiye	95 389	101 468	128 923	114 446	116 558	97 579	115 869	120 198	140 298	122 882	122 732	132 972	1 409 314
Adana	2 119	2 197	3 188	2 587	2 559	2 787	2 410	2 366	2 896	2 826	2 505	2 891	31 351
Adıyaman	404	396	511	442	453	390	537	532	797	673	613	671	6 419
Afyonkarahisar	625	649	835	745	676	574	751	908	974	767	791	801	9 096
Ağrı	115	140	225	125	167	163	224	176	319	301	175	248	2 378
Aksaray	425	387	484	450	410	271	566	694	585	604	542	655	6 073
Amasya	302	342	413	429	432	351	494	483	619	506	404	592	5 367
Ankara	10 886	11 274	15 004	13 364	12 631	10 180	11 669	12 630	13 845	12 130	14 200	12 868	150 561
Antalya	4 324	4 673	5 516	4 818	5 243	4 253	4 827	4 475	5 293	5 394	5 563	5 894	60 273
Ardahan	11	7	12	8	12	20	8	16	29	15	16	11	165
Artvin	142	139	159	167	137	88	134	234	233	193	167	185	1 978
Aydın	2 254	2 689	3 458	2 700	2 805	2 563	2 828	3 002	3 268	3 164	3 148	3 045	35 033
Balıkesir	1 729	1 847	2 893	2 308	2 417	1 966	2 413	2 613	2 708	2 529	2 396	2 545	28 250
Bartın	240	243	240	261	256	206	307	383	424	255	284	302	3 401
Batman	288	314	391	308	347	221	376	362	442	352	376	374	4 151
Bayburt	50	34	39	45	39	31	54	61	87	49	60	52	601
Bilecik	320	373	406	327	335	259	378	360	484	362	386	530	4 520
Bingöl	328	179	281	223	238	177	307	354	479	447	433	517	3 963
Bitlis	119	92	106	68	111	86	141	143	228	194	151	157	1 596
Bolu	485	425	631	522	543	464	548	666	586	586	584	763	7 232
Burdur	249	239	299	258	275	277	238	305	386	234	333	338	3 431
Bursa	3 842	4 050	5 209	4 970	4 811	3 928	4 583	4 763	6 080	4 295	4 361	5 100	56 192
Çanakkale	822	907	1 071	1 166	1 135	965	1 005	1 192	1 229	1 129	1 129	1 309	13 059
Çankırı	183	158	188	209	222	268	269	295	377	373	256	322	3 150
Çorum	609	628	758	656	727	575	773	717	860	768	730	800	8 601
Denizli	1 193	1 363	1 489	1 484	1 344	1 121	1 398	1 490	2 199	1 515	1 658	1 935	18 149
Diyarbakır	1 209	1 345	1 624	1 449	1 463	1 211	2 039	1 528	2 084	1 607	1 586	1 659	19 404
Düzce	464	518	676	482	568	480	639	580	738	663	758	744	7 313
Edirne	425	559	647	654	656	518	589	604	827	620	558	586	7 243
Elazığ	718	720	931	749	823	1 232	864	954	1 155	1 061	935	946	11 088
Erzincan	109	128	167	155	143	128	188	212	337	258	239	273	2 337
Erzurum	631	517	738	808	681	475	785	760	893	797	866	901	8 843
Eskişehir	1 803	1 884	2 072	1 960	1 961	1 704	2 045	2 301	2 191	2 359	2 163	2 513	24 977
Gaziantep	1 893	2 068	2 579	2 340	2 745	1 972	2 384	2 866	3 005	2 719	2 534	2 526	29 721
Giresun	418	369	503	502	441	359	544	529	800	645	580	664	6 034
Gümüşhane	69	91	100	74	68	55	92	151	158	116	99	107	1 180
Hakkâri	8	4	8	4	8	2	17	13	35	8	6	11	124
Hatay	1 526	1 631	1 887	1 679	1 753	1 572	1 801	1 975	2 141	1 930	1 923	2 178	21 996
Iğdır	92	59	98	111	107	107	138	120	144	166	150	178	1 470
İsparta	444	424	536	387	528	413	485	643	717	556	580	589	6 282
İstanbul	15 807	17 763	22 443	20 066	20 287	17 970	18 083	18 696	23 471	20 906	19 939	22 932	238 383
İzmir	5 665	6 280	8 059	7 170	7 121	6 034	6 509	6 838	7 575	7 258	7 380	8 305	84 184
Kahramanmaraş	1 072	1 052	1 393	1 245	1 202	972	1 402	1 635	1 992	1 425	1 395	1 446	16 231
Karabük	286	372	397	411	386	354	417	446	481	408	401	488	4 857
Karaman	222	248	313	330	301	211	334	379	485	285	306	318	3 732
Kars	180	112	202	133	212	165	240	205	241	272	242	247	2 451
Kastamonu	529	460	518	466	542	473	642	624	724	560	578	593	9/126 709

Tablo 3. 2. Türkiye’de 2017 yılına göre konut satış sayıları TÜİK verileri

İllere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2018
House sales by provinces and years, 2013-2018

2017

	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Toplam Total
Kayseri	2.342	2.137	2.686	2.228	2.296	1.930	2.754	3.061	3.201	2.647	2.537	2.486	30.315
Kırıkkale	409	447	609	537	525	480	543	665	712	576	568	619	6.690
Kırıkkale	426	557	737	653	682	554	686	630	792	819	851	787	8.374
Kırşehir	273	275	336	307	453	280	390	414	513	374	361	385	4.291
Kilis	200	187	213	213	192	132	197	184	280	233	247	159	2.437
Kocaeli	2.635	2.811	3.869	3.330	3.345	2.865	3.145	3.026	3.534	3.233	3.387	3.718	38.898
Konya	2.060	2.284	3.010	2.830	2.832	2.005	3.383	3.439	4.030	2.885	2.854	3.158	34.750
Kütahya	566	562	796	811	773	620	758	873	965	995	874	853	9.446
Malatya	831	842	1.130	920	964	736	939	975	1.503	1.012	1.035	1.097	11.984
Manisa	1.554	2.067	2.368	2.016	2.114	1.766	1.917	2.144	2.211	2.234	2.129	2.619	25.159
Mardin	550	558	753	590	586	653	988	704	863	731	811	838	8.645
Mersin	2.576	2.758	3.390	2.849	3.053	2.617	3.095	3.142	3.443	3.305	2.914	3.398	36.540
Mugla	1.128	1.267	1.560	1.383	1.796	1.567	1.581	1.739	1.746	1.675	1.621	1.577	18.618
Muş	111	83	86	111	115	96	189	142	217	160	131	207	1.627
Neveşehir	176	205	247	197	277	134	232	306	274	265	236	346	2.895
Niğde	340	371	529	467	547	440	697	625	744	663	540	606	6.589
Ordu	789	670	829	735	728	643	751	717	861	811	779	1.021	9.334
Osmaniye	432	486	682	595	553	479	587	584	655	583	564	585	6.785
Rize	308	247	340	287	295	223	339	312	381	334	306	396	3.788
Sakarya	1.642	1.706	2.090	2.028	1.780	1.528	2.099	2.045	2.297	2.020	1.831	2.291	23.457
Samsun	1.781	1.642	2.077	1.803	1.907	1.553	2.111	2.080	2.439	2.132	2.182	2.489	24.176
Sirt	232	133	223	177	234	96	190	226	348	221	225	272	2.577
Sinop	211	247	281	219	255	210	347	416	393	325	291	294	3.489
Sivas	949	861	748	716	762	594	956	1.174	1.233	1.011	942	908	10.654
Şanlıurfa	1.402	1.465	1.755	1.600	1.618	1.033	1.508	1.650	1.661	1.756	1.814	1.870	19.332
Şimşak	48	27	51	18	53	38	41	66	28	38	51	98	557
Tekirdağ	2.142	2.500	3.061	2.839	2.893	2.450	2.868	2.786	2.796	2.964	3.050	2.825	33.144
Tokat	359	408	517	455	496	354	495	515	702	480	479	498	5.769
Trabzon	908	914	1.049	910	919	742	1.144	980	1.481	982	1.089	1.128	12.227
Tunceli	63	53	52	42	60	90	143	167	214	132	108	133	1.247
Uşak	484	507	575	481	487	395	504	597	612	580	539	579	6.320
Van	354	338	859	367	870	406	409	492	581	803	1.015	1.440	7.934
Yalova	641	745	906	852	858	598	918	1.005	924	845	889	1.014	10.195
Yozgat	346	342	371	338	319	311	458	524	624	483	447	436	5.011
Zonguldak	539	497	631	509	498	359	480	532	727	553	515	710	6.551

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)
Source: General Directorate of Land Registry and Cadastre (GDRC)

İllere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2018
House sales by provinces and years, 2013-2018

	2018	
	Ocak January	Şubat February
Türkiye	97 019	95 953
Adana	2 306	2 425
Adıyaman	419	380
Afyonkarahisar	611	699
Ağrı	165	123
Aksaray	438	411
Amasya	354	319
Ankara	9 720	9 686
Antalya	4 819	4 636
Ardahan	4	8
Artvin	117	106
Aydın	2 474	2 324
Balıkesir	1 967	2 023
Bartın	200	224
Batman	297	283
Bayburt	35	31
Bilecik	244	246
Bingöl	395	220
Bitlis	110	90
Bolu	434	427
Burdur	269	227
Bursa	3 767	3 848
Çanakkale	806	917
Çankırı	201	253
Çorum	652	570
Denizli	1 307	1 268
Diyarbakır	1 155	1 143
Düzce	559	550
Edirne	427	416
Elazığ	637	663
Erzincan	160	151
Erzurum	590	581
Eskişehir	1 650	1 639
Gaziantep	2 087	2 005
Giresun	485	385
Gümüşhane	91	100
Hakkari	5	7
Hatay	1 533	1 473
Iğdır	100	98
Isparta	511	449
İstanbul	16 336	16 247
İzmir	5 841	5 965
Kahramanmaraş	1 082	1 070
Karabük	330	316
Karaman	212	243
Kars	160	139
Kastamonu	403	513

İllere ve yıllara göre konut satış sayıları, 2013-2018
House sales by provinces and years, 2013-2018

	2018	
	Ocak January	Şubat February
Kayseri	2 073	1 949
Kırıkkale	433	399
Kırklareli	548	648
Kırşehir	300	271
Kilis	128	86
Kocaeli	2 845	2 706
Konya	2 343	2 249
Kütahya	644	589
Malatya	707	748
Manisa	1 827	1 861
Mardin	540	502
Mersin	2 614	2 709
Muğla	1 229	1 341
Muş	172	92
Nevşehir	167	139
Niğde	481	386
Ordu	723	714
Osmaniye	490	512
Rize	281	228
Sakarya	1 547	1 624
Samsun	1 820	1 792
Siirt	154	181
Sinop	239	227
Sivas	597	653
Şanlıurfa	1 487	1 321
Şimşak	54	47
Tekirdağ	2 321	2 384
Tokat	354	303
Trabzon	917	874
Tunceli	70	72
Uşak	551	492
Van	478	510
Yalova	743	685
Yozgat	304	287
Zonguldak	383	475

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)
Source: General Directorate of Land Registry and Cadastre (GDLRC)

Tablo 3. 3. Türkiye’de 2017 yılına göre konut satış sayıları TÜİK verileri

Ülke genelinde yapılan son araştırmalara göre Kocaeli ilinde konut fiyatları artış göstermektedir. Özellikle Kent Konut Projesinin 5. Etapı ve Kent Konut Tuana evlerinin tamamlanması ile fiyatları yükselen konutlar arasında ilk sıraya Kent Konut

yerleşmiştir. Kent Konut projesiyle ilgili görseller Şekil 3.1 ve 3.2 'de gösterilmektedir.



Şekil 3. 1. Kocaeli Kent Konut Projesi (KentKonut, 2016).

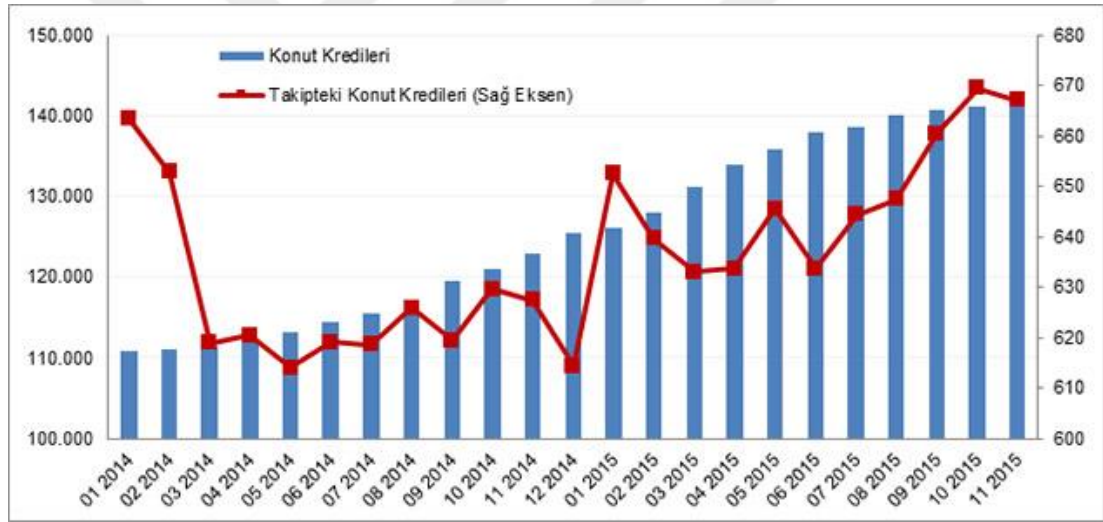


Şekil 3. 2. Kocaeli Tuana Konut Projesi (KentKonut, 2016).

Kocaeli ili, Başiskele ilçesi Yuvacık ve Karşıyaka mahalleleri, İzmit ilçesi Gündoğdu mahallesi gibi bölgelerde bulunan kalıcı konutlar %10 ortalamasında artış göstermiştir. Şehir merkezi mesafesine ve sosyal donatılara yakınlığı sebebiyle tercih edilen tüm konutlarda da belirgin artışlar gözlenmiştir. Örneğin askeri alan olan ve son uygulama imar planı çalışmalarında yapılaşmaya açılan Gündoğdu

Mahallesi'nde yapılan Cephanelik Şehir Hastanesi Projesi etkisi ile bu bölgede hızla artan 1+1 ve yüksek katlı binalarda dubleks meskenler şehrin hem çehresini hem de doğuya doğru gelişimini arttırmıştır. Kısa vadede olan bu yükselişlerin devam edeceği öngörülmektedir.

Bankaların eksper analizleri ve proje danışanları ile herhangi bir gayrimenkulün kredibilitesine erişim kolaylığı sağlanarak, alım-satım işlemleri cazip hale gelmektedir. Bu ise ülkemizde konut fiyatlarını doğrudan etkileyen, ulaşım ve binanın bulunduğu yerleşkesi faktörü ile doğrudan ilişkilidir. Konut kredilerinin erişebilirliğinin artması da her ne kadar konut fiyatlarını etkileyen faktör olarak yapılan araştırmalarda karşımıza çıkmasa da aşağıdaki grafik, reel konut kredilerindeki trendleri göstermektedir.



Şekil 3.3. Türkiye'de Kullanılan Konut Kredileri Miktarları (TÜİK).

Grafiği incelediğimizde; konut kredilerindeki 2014 yılından 2015 yılına kadar olan hızlı artış günümüzde de devam etmektedir. Fakat 2018 yılında yapılan genel seçimler enflasyon oranlarını oldukça yükseltmiştir. Bu yükselişi engellemek için Merkez Bankası kredi artışına gitmiştir. Reel konut kredi trendleri günümüzde olumsuz yönde etkilenmiştir. Bu durum kişilerin alım güçlerini etkilediğinden kredi kullanılarak alınan konut talebi azalmıştır. Bu talebin azalması ile ülke genelinde konut satışlarında fiyat indirimine ya da kampanyaya gidilmiştir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ÖRNEK ALANLARDA DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

4.1. Değerleme ve Gayrimenkul Değerlemenin Tanımı

Değerleme, literatürde belirli bir tarihte gayrimenkul ve projesinin veya bir varlığın gayrimenkule bağlı hak ve faydaların olası değerinin yansız ve özgürce takdir edilmesidir (Açlar & Çağdaş, 2002).

Değerleme bilimi; 20'inci yüzyılın ortalarında başta işletme ve ekonomi alanların da yapılan çalışmaları ve daha sonra mühendislik, mimarlık, hukuk, ormancılık ve tarım gibi mesleki dallarda önemli bir katkı ve gelişme sergilemiştir. Mülkiyet sistemi, değerlendirme bilimi ve ekonomik düşünce arasında doğrudan bir ilişki vardır.

Gayrimenkul değerlemesi; aşağıdaki nedenlerden dolayı büyük önem taşımaktadır.

- Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarının hazırlanması ve uygulanması,
- Kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan değerın yükselerek kamu sektörüne geri iadesi,
- Şehirlerde yoğun olarak yerleşime konu olan alanların parsel bazlı toplulaştırılması,
- Güvenilir ve şeffaf gayrimenkul piyasasının oluşturulması,
- Alıcı ve satıcı açısından istatikselsel olarak gayrimenkul değerlerinin takip edilerek alıcı ve satıcıya rehberlik etmesi,
- Vergi açısından gayrimenkulün değerlendirilmesi,
- Kamulaştırma ve özelleştirmenin gayrimenkul açısından önemi(Açlar & Çağdaş, 2002).

Gayrimenkulü değerlendirirken yasa, literatür ve toplumda bulunan pek çok değer kavramının bilinmesi gerekmektedir. Bu kavramlar ve tanımlar aşağıda belirtilmiştir:

- Maliyet değeri; bitmiş bir gayrimenkulün değerin günündeki yapım giderlerinden, diğer giderlerin, yıpranma payı ve eskime de dâhil olmak üzere çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir.

- Sigorta değeri; gayrimenkulün zarar ziyan sonucu oluşan ya da tamamen yıkılarak yok olması halinde yerine konulma maliyetine verilen addır.
- Tavan değeri; normal şartlardaki ekonomik durumlarda gayrimenkulün en yüksek ekonomik karşılığını gösteren değerdir.
- Kayıtlı değer; vergilendirme ve muhasebe kayıtlarında gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu değeridir.
- Yatırım değeri; yatırımın ve yatırımcının umduğu özelliklere göre değişen gelecekte sağlayacağı gelirden elde edilen kardır. Sosyal ve kültürel etkiler, pazar durumu ekonomik faktörler, gayrimenkulün karı gibi birçok parametreye bağlı olarak değişkenlik göstermektedir.
- Gerçek değer; kamulaştırma esnasında mülk sahibine kamu tarafından ödenen bedeli belirlerken kıstas olarak kullanılan ve hiçbir değerlendirme ölçütü tarafından ulaşılamayan literatürde ve kamuda kullanılan raporlamada yer alan teorik bir kavramdır.
- Sürüm değeri; gayrimenkulün normal alım-satım ve rayiç değeri ya da pazar-piyasa değeri gibi kavramlara verilen adlardan bir tanesidir. Satıcı ve alıcı arasında gayrimenkulün özelliklerine, konumuna ve ödeme şekline göre oluşan peşin para değeridir (Açlar & Çağdaş, 2002).

Kanunlarda, gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve değerleyen kişileri kapsayan belli başlı düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan belli başlı düzenlemelerden bazılarını şu şekilde ifade edebiliriz:

- Kamulaştırma Kanunu,
- Özelleştirme Kanunu,
- Sermaye Piyasası Kanunu,
- Vergi Usul Kanunu,
- Tapu Tüzüğü.

Bu kanun ve tüzüklere ilişkin açıklayıcı bilgiler değerlendirme yönünden aşağıda yer almaktadır.

4.1.1. Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırıcı değer biçerken; yasanın öngördüğü şekilde kamulaştırma işlemlerinde iki kademedeki değer biçilmektedir. Birinci kademedeki gayrimenkul kamulaştırılırken takas ya da satın alma yöntemi kullanılır ve gerekli araştırma sonucunda, gayrimenkule ait tahmini değeri belirlenir.

Bu aşamaya kamulaştırıcı idare tarafından biçilen değer denilir. Değerin biçilebilmesi için kanunda belirlenen ve en az 3 kişiden oluşan ‘ Kıymet Takdir Komisyonu’ kurulur. Kıymet Takdir Komisyonları, öncelikle piyasada bulunan ve meslek odasına kayıtlı ya da sermaye piyasasına kayıtlı kurum ya da uzman kişiler ve ya sanayi, ticaret odalarınınca değerlemeye ilişkin etik kuralları gözeterek gayrimenkule ait tahmini bedeli belirler. Belirlenen bedel kamulaştırmaya konu olan gayrimenkulün mülk sahiplerine sunulur. Eğer mülk sahipleri bedeli onaylamazsa uzlaşma sağlanmadığı için bir diğer aşama olan hukuki sürece geçilir.

Hukuki süreçte idare, gayrimenkul değerinin belirlenebilmesi ve yetkili idare adına tescil edilmesi için Asliye Hukuk Mahkemeleri’ne başvurur. Başvurulan yargısal süreçte değer belirlenmesi Asliye Hukuk Mahkemeleri’nin görevlendirmiş olduğu ‘Bilirkişi Kurulu’ ya da hâkimin vermiş olduğu kararlarla sonuçlanır. Bilirkişi Kurulu; beş kişilik bir üye grubundan oluşmaktadır. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) tarafından valiliklere bildirilen odalar listesinden üç kişi ve il ya da ilçe idare kurulu tarafından valiliklere bildirilen iki kişi olmak üzere seçilen toplam beş kişilik üye grubundan oluşmaktadır.

Seçilen bilirkişilerin bölgede gayrimenkul üyesi olan mimar ya da mühendis olması mecburidir (Başbakanlık 2006).

4.1.2. Özelleştirme Kanunu

Özelleştirilecek kuruluşlar; taşınır ya da taşınmazların değerlerini belirlerken yasadaki belirtilen “değer tespit komisyonları” kurulmasını öngörmüştür.

Değer tespit komisyonları; toplam beş kişilik bir üye grubundan oluşmaktadır.

- Özelleştirme işlemleri yapılırken sorumlu proje grup başkanının yönetiminde,

- Proje grup başkanlığınca görevlendirilmiş bir uzman,
- Proje değerlendirme daire başkanlığınca belirlenmiş bir uzman,
- Sermaye piyasaları daire başkanlığından bir uzman,
- Gayrimenkul işlemlerinden sorumlu proje grup başkanlığında görevli bir uzmandır (Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 2006).

4.1.3. Sermaye Piyasası Kanunu

Sermaye Piyasası Kanununca, piyasada oluşacak değerlendirme farklılıklarının kişisel ve idare bazlı kayıplara sebebiyet vermemesi için bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler yasa, tebliğ, halka açık Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını, Sermaye Piyasası Kurumunu ve borsaya göredir. Bu yüzden Sermaye Piyasası Kurulu yeterlilik ve görevlendirme, uzmanlık, mesleki tanımlama, kısıtlamayla ilgili günümüzde denetleyici ve düzenleyici tek kurumdur. Sermaye Piyasası Kurulunca 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan; değerlendirme uzmanlığı ve değerlendirme şirketine yönelik yapılan değişiklikler ve düzenlemeler için iki tebliğ hazırlamış ve yürürlüğe koymuştur (SPK, 2006).

4.1.4. Vergi Usul Kanunu

Kıymet Takdir Komisyonları oluşturulmasını ön gören Vergi Usul Yasası arsa arazi birim değerleri ve emlak vergisini belirlemektedir. Kıymet Takdir Komisyonlarında görevli olan komisyonlar, değerlendirmeye konu olan arsaların birim değeri için;

- Belediye Başkanı veya görevlendirilmiş bir memur önderliğinde,
- İlgili belediyeden yetkili bir memur,
- Tapu müdürü, müdür yardımcısı veya görevlendirilmiş bir memur,
- Ticaret odasınca seçilmiş bir üye ve ilgili mahalle veya köy muhtarlarından oluşmaktadır.

Vergi Usul Yasası'na göre, değerlendirmeye konu olan arazi birim değeri için ise;

- Vali Başkanlığı'nda,
- Defterdar,
- Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı İl Müdürü,
- Ticaret odasınca seçilmiş bir üye,

- Ziraat odasınca seçilmiş bir üyeden oluşmaktadır.

Büyükşehirlerde Vergi Usul Kanunca, merkez komisyonlarının kurulması öngörülmektedir.

Öngörülen kurulca oluşturulan merkez komisyonları;

- Vali ya da vekâlet vereceği memurun başkanlığında,
- Defterdar ya da vekâlet vereceği bir memur,
- Vali tarafından görevlendirilmiş Tapu Müdürü veya yardımcısı,
- Ticaret odası tarafından görevlendirilmiş bir üye,
- Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası tarafından görevlendirilen bir üye,
- Esnaf ve Sanatkârlar Odaları Birliği tarafından görevlendirilen bir üyeden oluşmaktadır(Gelirler Genel Müdürlüğü, 2006).

Merkez komisyonlarının, kıymet takdir komisyonlarının belirlemiş olduğu değeri denetleme, gerektiğinde değişiklikler yapabilme ve inceleme yetkisi bulunmaktadır.

4.1.5. Tapu Tüzüğü

Tapu Tüzüğü'nün beşinci maddesi, Taşınmaz Mal Karşılık Gösterilerek Çıkarılan Senetler, İrat Senetleri, İpotekli borç senetleri başlıklı bölümünde; Değer Takdir Komisyonları kurulmasını, gayrimenkul rehinine ait değerinin belirlenmesi için öngörür. Tapu müdürünün başkanlığında kurulacak değer takdir komisyonu;

- Kadastro müdürlüğünce mühendis ya da kontrol memuru,
- Defterdarlık ya da mal müdürlüğünce bir temsilci,
- İlgisine göre belediye encümeni il veya ilçe idare kurulu tarafınca belirlenecek bir teknik eleman,
- Eğer değeri belirlenen gayrimenkul tarım arazisi ise Tarım Müdürlüğünden, arsa veya bina ise Sanayi ve Ticaret Odası tarafınca belirlenen teknik eleman, olmak üzere beş kişilik üye gurubundan oluşmaktadır (Adalet Bakanlığı, 2006).

4.2. Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul fiyatını belirleyen birden fazla yöntem bulunmaktadır. Temel olarak üç yöntem vardır. Bu yöntemler maliyet, gelir, karşılaştırma yöntemleridir.

4.2.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi; gelir getirmeyen gayrimenkuller, karşılaştırılabilen satış verisi olmayan, alışılmışın dışında ve pazarı olmayan, piyasada sık sık alış satış yapılmayan özel amaçlı mülk değerlemesinde, en çok kullanılan tek yöntemdir(Yıldırım & Şimşek, 2005).

Maliyet yöntemi; bazı olasılıkları dikkate alır. Mesela; gayrimenkul satın almak yerine kişinin gayrimenkulün benzerinin ya da o gayrimenkul gibi tıpatıp yarar sağlayan diğer bir yapabilme olasılığını dikkate alır. Genel olarak fabrika, büyük bahçeli ev, iş hanı, otel, sanayi sitesi gibi üzerinde yapı ya da bina bulunan gayrimenkullere ait değerlemede kullanılır.

Normal şartlar altında bir kişi, kurum ya da kuruluşların çeşitli risk ve olumsuzluklar olmadan, zaman darlığında alternatif binalar ve değerleri eşit arazi ve arsalar yapmak yerine bir gayrimenkul yerine olduğundan daha fazla ödeme yapılması savunulacak ve kabullenilecek durumlardan değildir. Değer tahmini yapılırken; bir gayrimenkul için ödenen fiyat yapılan maliyet değerlemesinin tahmininde, yenisinin fiyatını geçtiği hal ve durumlarda daha az fonksiyonel durum içeren ve eski olan gayrimenkuller amortismanına tabidir.

Maliyet yöntemi, gayrimenkul ya da mülkün değerlemenin günümüzdeki maliyet bedeline ulaşmayı amaç edinmiştir. Çünkü ekonominin yerine koyma ilkesini kapsar. Yapı değeri, özel işletme donatıları, arsa değerleri ve dış tesis bedelleri üzerine yapılanmıştır.

Kamulaştırma Kanunu ve Emlak Vergisi Kanunu, üzerinde yapı olan gayrimenkullere değer biçilirken maliyet yöntemini öngörmektedir.

Arsa ve yapının değeri maliyet yönteminde birbirinden farklı olarak hesaplanır. Yeni ve teklif aşamasındaki inşaatların projeleri ve yeni ama olduğundan az yıpranmış, gayrimenkullerin değerlemede de maliyet yöntemi kullanılır.

Yöntem, özellikle yapı değerini ayrı ayrı hesaplayan sigortacılık işlemlerinde de çok faydalı ve kullanışlıdır.

Maliyet yönteminde, gayrimenkulün sürüm değeri (GD), arsa değeri (AD) ve yapı maliyet tutarı (MT) ve yıpranma (Y) bileşenlerine ayrılarak işlem yapılır. Yani;

$$GD = AD + (MT - Y)$$

Yapı ve arsanın değerlemede, fizibilite çalışmalarında, yenileme ve eklentiler bulunduğu için maliyet yöntemi gerekli ve güvenlidir. Bazı durumlarda ise maliyet yönteminin güvenilirliği azalır. Yapıların eski olması, verimden uzak ve piyasadaki verilerle destek sağlanmaması durumunda maliyet yöntemime güven olmaz.

Değer saptama adımlarını maliyet yöntemiyle özetlendiğinde;7 farklı değer bulunur:

1. Arsa değeri boşmuş gibi karşılaştırma yapılarak belirlenir.
2. Değerleme gününe ait doğrudan olan ve dolaylı olan maliyet belirlenir.
3. Yüklenici karı belirlenir.
4. İkinci ve üçüncü adım toplanır. Toplam yapı maliyeti belirlenir.
5. Amortismanına ait biriken (yıpranma) belirlenir.
6. Yapının maliyet hesabından biriken yıpranma düşülür (2. + 3. - 5.).
7. Arsanın değeri ve yıpranma düşülmüş yapı maliyeti toplam alınarak gayrimenkule ait sürüm değeri hesaplanır (1. + 6.).

Yapının maliyeti üç farklı bileşenden oluşur:

1. Doğrudan Maliyet (Yeniden yapma maliyeti),
2. Dolaylı Maliyet (Yenileme maliyeti),
3. Yüklenici kârıdır.

4.2.1.1.Doğrudan Maliyet (Yeniden Yapma Maliyeti)

Doğrudan maliyetler (yeniden yapma maliyeti), yapı da değerlendirme gününe ait yapıyı yeniden yapmak için inşaat esnasında kullanılmış olan malzeme ve işçilik için yapılan giderlerin tamamıdır. Doğrudan maliyeti;

- Malzemeler, gerekli ekipmanlar ve ürün,
- İnşaat esnasında güvenlik giderleri,
- İnşaata ait izinler,
- Şantiye binaları ve depo giderleri,
- İnşaat esnasındaki işçilik,
- Elektrik ve güç tesisat hattı giderleri,
- Sigorta giderleri, yangın vb. süpervizyon, kıdem tazminatları, sosyal güvenlik ödemeleri ile birlikte yükleniciye ait tüm genel giderler,
- Teminat mektuplarından oluşmaktadır.

4.2.1.2.Dolaylı Maliyet (Yenileme Maliyeti)

İnşaat kontratının bir parçası olmayan inşaat için gerekli giderlerdir. Bunlar ise;

- Çevre etütleri, kadastro ile ilgili giderler, mimari ve mühendislik proje giderleri,
- Danışmanlık, muhasebe, ekspertiz ve yasal giderleridir.

4.2.1.3.Yüklenici Kârı

Yüklenici Kârı, bir yüklenicinin üstlendiği risk karşısında elde ettiği kazançtır. Yöreden yöreye geçeceğinden yüklenicilerle görüşülerek belirlenmelidir. Emlak Vergisi Tüzüğü, yapının maliyet fiyatının alınmasında; yüklenici karını öngörmektedir. Öngörülen bu kar da alınması gereken oran %20'dir(Açlar & Çağdaş, Mühendis, Mimar ve Uzmanlar için Taşınmaz (Gayrimenkul Değerlemesi), 2008).

4.2.1.4.Maliyet Kavramları

Maliyet kavramları incelendiğinde karşımıza üç farklı maliyet kavramı çıkmaktadır. Bu kavramlar:

1. Yeniden üretme maliyeti,
2. Yerine koyma maliyeti,
3. Tarihsel maliyettir.

Kavramları aşağıdaki şekilde açıklamak mümkündür.

4.2.1.4.1. Yeniden Üretim Maliyeti

Değere konu olan yapı, için olabilecek en uygun biçimde aynı tasarım, aynı işçilik kalitesi ve inşaat malzemelerine kadar aynı olan birebir kopyasının üretilmesi ile oluşan maliyettir. Ticari, özel amaçlı ve endüstriyel özelliklere sahip yapıların değerleri yeniden üretim maliyeti ile belirlenir. Bu maliyet kullanıldığında genellikle yapılarda işlevsel eksik ve hataların devam edeceği kabul edilmektedir.

4.2.1.4.2. Yerine Koyma Maliyeti

Değere konu olan yapı ile aynı faydaya sahip bir yapının, çağdaş inşaat malzemeleri, yeni tasarım teknikleri, işçilik kalitesinde üretildiğinde karşımıza çıkan maliyettir. Ticari, konut ve endüstriyel yapıların değerleri bu maliyet ile belirlenir. Modası geçmiş, artık kullanılmayan tasarım, inşaat malzemeleri, işçilik kaynaklı amortisman payı ortadan kaldırılmaktadır.

4.2.1.4.3. Tarihsel Maliyet

Gayrimenkulü orijinal olarak üretildiği ve kullanıma açıldığı andaki maliyettir. Güncellenmiş tarihsel maliyetin belirlenmesinde endeksler kullanılarak maliyet belirlenir. Endüstriyel nitelikli, ticari ve özel nitelikli yapıların değerleri bu maliyet ile belirlenir.

4.2.2. Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulde getirdiği gelire göre değerlendirilebiliyorsa bu yöntem uygulanır. Kiralık konut ya da İşyeri gibi gelir getirisi olan yapıların net geliri, gelir yöntemi ile değerlendirilir. Net gelir hesaplanması; gelir getiren yapı ya da gayrimenkulün yıllık brüt gelirinden, boş kaldığı sürede oluşan kazanç kaybından

işletmeye ait giderler çıkartılarak bulunur. Emlak vergisi, bakım- onarım, sigorta danışmanlık, reklam –ilan yönetim ve işletme giderleri; gelir giderlerindedir.

- Güvenilir karşılaştırma verileri olmadığı zamanlarda gelir getiren gayrimenkulün değerlemesi,
- Yaşlı bina olduğunda,
- Maliyet yönteminde güvensizlik olduğunda,
- Diğer yöntemlerle belirlenen değerlerin denetiminde,
- Gelir yöntemi kullanılır (Açlar & Çağdaş, 2002).

Gelir yöntemini incelerken temel parametreleri ve bu parametrelerin elde edildikleri yerler şu şekildedir:

- İşletme giderleri, brüt gelir ve net gelir - Yerel Piyasa, Fiziksel İnceleme,
- Tapu ve kadastro verileri - Tapu ve Kadastro Müdürlüğü,
- Satış fiyatları - Yerel Piyasa, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü.

Yapılar eskidiği için düzenli olarak değer kaybına uğrarlar. Yapı geliri iki alt bileşenden oluşur. Bunlar;

1. Yapı faiz geliri: Gayrimenkulün kalan ömrü kadar getirdiği faiz geliridir.
2. Yapı amortisman tutarı: Yıllık olarak binada uygulanan kalan ömrü esas alınarak hesaplanan yıpranma bedelidir.

Yapı gelirinden, gayrimenkulün net gelirinden arsa payının çıkartılmasıyla bulunur. Karşılaştırma kapitalizasyonuna sahip olan mülkler, oran olarak kapitalizasyonu kullanırlar. Net gelir ve satış fiyatları değerlendirilerek elde edilen kapitalizasyon oranıdır. Eğer bu kapitalizasyon oranı değere dönüştürülmek istenirse yapı geliri kullanılır.

Yapı kapitalizasyon oranı, amortisman çarpanının faiz oranı ile toplamıdır. $k = \frac{G}{D} + \frac{p}{(q+1)^n - 1}$ $k =$ kapitalizasyon oranı, $G =$ yıllık brüt gelir, $D =$ piyasa değeri $p =$ faiz oranı, $q =$ devlet tahvil faizi, $q / (q + 1)^n - 1 =$ amortisman çarpanıdır.

Yapı faizi, yapı gelir faizinin hesaplanmasında kullanılan kredi faizidir. Diğer faiz oranı da amortisman çarpanının hesabında kullanılır. Kredi faizinden daha düşük ve

güvenli olan devlet tahvilleri faiz oranı ve vadeli mevduat faiz oranı kullanılabilir (Açlar & Çağdaş, 2002).

Bir yapının başlangıç aşamasında amortisman payı yoktur. Yapı bu konumdayken en yüksek değerine sahiptir ve yapı gelirinün tümünü faiz geliri oluşturur. Yapı yaşlandıkça, yapı geliri sabit olup faiz oranı azalacak ve amortisman payı artacaktır. Nihayet yapı ekonomik ömrünü tamamladığında, tüm yapı geliri amortisman için kullanılacaktır (Yalın, 2005).

Örnek 1:

Yapı kalan ömrü 33 yıl olan bir gayrimenkul için kredi faiz oranı 0.09, devlet tahvilleri faizi 0.06 dır. Buna göre yapı kapitalizasyon oranı;

p (faiz oranı) = %9 amortisman çarpanı = $0.06 / [(0.06 + 1)^{33} - 1] = 0.01027$ Yapı kapitalizasyon oranı = $0.09 + 0.01027 = 0.1003$

Örnek 2:

Bütünleşik (yapı + arsa) kapitalizasyon oranı hesabı;

Arsa kapitalizasyon oranı 0.09 Arsa değeri 160000 YTL Yapı kapitalizasyon oranı 0.0955 Yapı değeri 268063 YTL Gayrimenkul değeri 428063 YTL Gayrimenkul net geliri 40000 YTL

$0.09 \times (160000 / 428063) + 0.0955 \times (268063 / 428063) = 0.09344$ ya da $40000 / 428063 = 0.09344$

Gayrimenkullere uygulanacak faiz oranı, benzer nitelik ve kullanımdaki örnek gayrimenkullere ilişkin verilerin analizi ile de belirlenebilir. Yöntem piyasa analizine dayandığı için güvenilirdir. Uygulanması basittir. Amortisman tutarı çıkartıldıktan sonra kalan net yapı gelirinün yapı değerine bölünmesiyle hesaplanır. Örnek gayrimenkul için benzer analizlerin yapılması ve bunların ortalamalarının alınmasıyla uygun faiz oranına ulaşılır.

Matematiksel olarak ifade edilirse, Net İşletme Geliri Değer = Kapitalizasyon Oranı

Likidasyon, genellikle özel durumlar için uygulanmaktadır. Yapı net geliri sıfırdan küçük olduğu durumlarda getiri kapitalizasyonunda arsa net gelirin gayrimenkul net gelirinden büyüktür. Bu ve benzer durumlarda getiri kapitalizasyonu hatalı olmaması için uygulanmamalıdır. Gayrimenkul değeri likidasyon yöntemi gereğince; arsa değerinden boşaltım ve yapının yıkım masrafları çıkartılarak bulunur (Yalın, 2005). Gider ve gelirin düzenli olmadığı gayrimenkullerde değerlendirme için kullanılır (Açlar & Çağdaş, 2002).

Yöntemde gayrimenkul net geliri, yatırım üzerinden gelir ve yatırımın geliri olarak ikiye ayrılır. Gayrimenkulün elde durduğu süre de getireceği net gelir yatırım üzerinden elde edilen gelirdir. Gayrimenkulün yatırım süresi bittiğinde yani satıldığında edilen gelir yatırımın geliridir. Amortismanın ayrılması için gayrimenkul yatırım süresi sonunda satılmış ya da anapara satış anında geri kazanılmış olması gereklidir. Yatırım süresi boyunca gerçekleşen tüm nakit akışları hesaba katılır ve kapitalizasyon yöntemlerinde bir yıllık net gelir kullanılır. Kestirilen gider ve gelir akışları bir tablo ile gösterilir. Örnek gayrimenkulün veri analizlerinin belirlenmesinde inşa halindeki gayrimenkulün gelir ve gider verileri kullanılır. Yatırım süresi uzun tutulduğunda gelir ve gider verilerinin kabul edilmesi için en az enflasyon / deflasyon oranında olması gerekir. Bu yöntem ile gayrimenkul arsa ya da yapı olarak değil bütün olarak ele alınır (Yalın, 2005).

İki faizin ağırlıklandırılmış oranı, iskonto oranıdır. Yatırım öz kaynak getiri oranı ile yatırım için alınan kredi borcuna ilişkin faiz oranı iskonto oranını oluşturur.

4.2.3. Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntem değerlendirilecek gayrimenkul değerini kapsar. Yakın zamanda elden çıkartılmış olan ve uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak, değerlendirilecek gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkullerin satış fiyatı üzerinde, seçilmiş olan kriterlerine göre bulunmasını istenen gerekli düzeltmelerin uygulanmasıdır.

Gayrimenkulün güvenli sürüm değeri var ise karşılaştırma yöntemi kullanılır. Bu yöntemin ön koşuludur. Ayrıca aranan bazı şartlar vardır bunların başlıca değerleri karşılaştırmak için seçilen gayrimenkulün niteliği ile değeri saptanacak

gayrimenkulün aynı olmasıdır. Eğer parasal farklılıklar bulunuyorsa bunlar farklı nitelik olarak yansıtılmalıdır.

Genellikle bu yöntem sahibi tarafından terk edilmiş kullanılmayan endüstriyel gayrimenkul ve küçük ticari gayrimenkul, gelir getirmeyen (konut amaçlı) gayrimenkul ve yapısız gayrimenkuller (arsalar) için kullanılır.

Veriler güvenilir ve yeterli sayıda ise bu yöntem tüm cins mülklere uygulanabilir. Bu yaklaşım değeri belirlemek için şart olarak veri olmasını öngörmektedir (Yıldırım & Şimşek, 2005).

Veri temini için değerlendirilecek gayrimenkul ve karşılaştırılabilir gayrimenkul kullanılır. Bu kaynaklar aşağıdaki gibidir:

- Resmi kayıtlar,
- Gerçekleşmiş satışlar,
- Teklifler,
- Değerlemeciler,
- Emlak komisyoncuları,
- İnternet ve gazeteler,
- Bankacılar,
- Müzayedeler,
- Kontratlarıdır.

Eğer karşılaştırılma yapılan arsalar aynı bölgede, aynı nitelikte, aynı yapılaşma koşullarına sahip değilse karşılaştırma yapılamaz. Karşılaştırma ölçütleri şunlardır:

- Parselin boyutları ve alanı,
- Jeolojik ve topografik yapısı,
- Yapılanma koşulları,
- Plan şekli ve kentsel işlevi,
- Teknik altyapıdan yararlanma durumu,
- Sosyo-kültürel donatılardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumudur.

Değerleme yapılırken, birebir aynı olan gayrimenkullerden bir grup oluşturulur. Değerler güncellenir ve örneklendirilir. Gayrimenkulün sürüm değeri bulunurken

bulunan değerlerin ortalaması alınıp, her bir örnek karşılaştırma kriterleri doğrultusunda karşılaştırılır (Açlar & Çağdaş, 2002).

4.3. Değerlemede Fiyatları Belirleyen Faktörler

Konut fiyatlarına etki eden değişik faktörler bulunmaktadır. Konut fiyatlarıyla ilgili olarak yurt içi ve Kocaeli ilinde yapılan projeler dikkate alınarak tez çalışması kapsamında faktörler belirlenmiştir. Tez çalışmasında uygun olan ve kullanılabilen tezler seçilmiş ve gerekli değişiklikler yapılmıştır.

Bu faktörler;

1. Marka Güvenilirliği,
2. Yerleşim Yeri Kimliği,
3. Manzara,
4. Ulaşım Kolaylığı – Erişilebilirlik,
5. Konut Büyüklüğü ve İçerdiği Olanaklar,
6. Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği,
7. İşkân,
8. Cephe,

olarak belirlenmiştir.

4.3.1. Marka Güvenilirliği

Satış fiyatını arttırabilen en önemli etkenlerden biri marka güvenilirliğidir. İtibar sahibi firmalar projelerin satışlarını önemli ve olumlu ölçüde etkilemektedirler. Örneğin yıllardır tecrübeli olan ve güvenilir projeler üreten firmalar bu konuda tercih sebebidir. Üst gelir ve tüm üst-orta grubuna yönelik planlanan bütün konut projelerinde, alıcıların en çok dikkat ettiği konuların başında marka güvenilirliği gelmektedir.

Özellikle Kocaeli gibi, yapı ve malzeme kalitesi, deprem vb. gibi riskler içeren bir şehirde, alıcılar kendileri ilk olarak risk almamak ve iyi hissetmek için projeyi geliştiren firmaya dikkat etmektedirler.

4.3.2. Yerleşim Yeri Kimliği

Üst orta ve üst gelir grubu projelerinde, yerleşim yeri kimliğinin prestijli olması çok önemlidir. Gelecek vaat etmesi, satış oranlarında olumlu etki yapıp, projenin satış fiyatlarını artıran önemli bir faktördür.

Projenin geliştirildiği ilin ilçenin ve ya mahallenin kentsel doku kimliği ve niteliği, projenin geliştirileceği lokasyonun hali hazır ve gelecekteki durumunu gösteren veriler, bölgenin şehir genelindeki kentsel imajı, sosyal ve ekonomik durumu, bölgedeki diğer konut projeleri ve çevredeki sosyal donatıların çeşitliliği gibi, hedef kitle belirleme esnasında büyük önem taşımaktadır. Bu bahse konu kriterler satış fiyatlarını doğrudan etkiler.

4.3.3. Manzara

Manzara konut projelerinin olmazsa olmazı önem taşıyan faktörlerinden biridir. Konutun bulunduğu yer; doğal manzara, deniz, boğaz veya göl gibi benzeri manzara sahibi olması ve bunun yanında, şehir manzaralı, önünün açık olması, merkez bölgede olması, gibi doğal olan ve olmayan manzara türleri de bu faktördendir. Bu kapsamda değerlendirilebilmektedir. Kocaeli örneğinde incelendiği zaman, özellikle Körfez manzarasına sahip konutların satış fiyatlarının ciddi bir şekilde etkilendiği, mezarlık manzarasına sahip konutlarda fiyat düşüşüne gidildiği görülmektedir. Manzara konut satış fiyatlarını etkileyen bir faktördür. Bu özelliğe sahip konut projeleri üst orta ve hatta sadece üst gelir grubunu hedefler ve bu şekilde gelişim sağlar.

4.3.4. Ulaşım Kolaylığı – Erişilebilirlik

Erişilebilirlik, ulaşım kolaylığı konut projelerinde çok önemli bir faktördür. Ancak merkezi konut gelişim bölgelerinde altyapının yetersiz olması ve trafikte sorun yaratacak nitelikte yoğunluk arz etmesi olumsuz etkileyen bir faktördür. Kocaeli ili çerçevesinde düşünüldüğü zaman şehir merkezine yakın ve uzaklık iş giriş ve çıkışlarında trafik oluşu, merkezi konut bölgelerine erişilebilirliği zor olan bölgelerdir.

Toplu taşıma olanakları yüksek ve farklı özel araç ile ulaşımın rahat güvenilir ve hızlılığı projenin tercih edilme sebeplerindedir. Erişilebilirlik projelerde en çok dikkat çeken ölçüt olup kent konut fiyatlarına etki eden bir faktördür.

Değerleme de fiyatları etkileyen faktörleri şöyle bir özetleyecek olursak, en çok dikkat çekenin erişilebilirlik olduğu görülmektedir.

4.3.5. Konutun İçerdiği Olanaklar

Alıcı durumunda olanların huzur ve konforunu olumsuz etkileyecek şekilde belirlenmemelidir. Yani nitelikli konut projesi tasarlarırken, hedef kitlesi ne olursa olsun, açık spor alanları, çocuk oyun alanları, yüzme havuzu, yeterli büyüklükte bir sosyal tesis, çeşitli ticari birimler gibi birçok hizmet artık standart hale gelmiştir.

Orta ve üst gelir gruplarına yönelik olarak planlanan ve tasarlanan projelerde bu hizmetlerin kalitesi, niteliği ve işlevi önemli olmaktadır. Bunlara ek olarak binicilik, golf, spa, sinema, lüks restoranlar, okul, kişiye özgü servisler, eğer mümkünse de su öğelerinin varlığı – nehir ve gölet gibi- , su sporları gibi diğer konut projelerine göre fark yaratan hizmetler, alıcı kitle için karar alımlarında ve tercih sebeplerinde etkili olmaya başlamıştır (Erna, 2009).

4.3.6. Konutun Büyüklüğü

Konut projeleri tasarlanırken, projenin toplam arsa alanını en etkin ve verimli kullanacak şekilde belirlenmesi oldukça önemlidir. Konut büyüklüğü, alıcının talep ve isteğine, alıcının yaşam kalitesine ve aile birey sayısına göre çeşitlilik göstermektedir. Bu alan, komşuluk ve mahalle ilişkilerini zayıflatacak şekilde az olmamalı ve gereksiz yoğunluk oluşturacak şekilde de fazla olmamalıdır.

4.3.7. Mimari Tasarım ve Yapı Niteliği

Orta ve üst gelir grubuna hitap edecek şekilde tasarlanmış projelerde, projelerin sağlam, yönetmeliklere uygun ve güvenli olarak geliştirilmesi artık alıcı konumundaki bireyler için yeterli olmamaktadır. Konut yapımında kullanılan malzemenin niteliği, estetik kaygılar gibi birçok faktör bu bireylerin karar aşamasında etkili olmaktadır. Yani artık alıcılar konut alımında göze hitap edecek

şekilde geliştirilmiş olan konutları tercih etmektedir. Bu tercihlerinde binanın oda sayısı, odaların büyüklükleri, banyo ve mutfak gibi ıslak hacimlerde kullanılan malzemenin kalitesi ve niteliği, döşeme kaplamaları, binanın mimari tasarımında kullanılan kriterlerin projeye en verimli ve etkin şekilde yansıtılmış olması, eğer bina beyaz eşyalı teslim edilecekse bunların kalitesi ve markası, döşemeler ve kapıların kalite düzeyi, binanın doğal ışık alma düzeyi, beton, demir, çimento gibi yapı malzemelerinin kalitesi, konutun yaşı, konutun dışı ve içinin fonksiyon alanlarının etkin, verimli ve gereksinimlere yönelik olarak tasarlanmış olması vb. gibi binanın birçok fiziksel özelliği, alıcıların projeye olan bakışını doğrudan ve dolaylı yönden etkileyebilmektedir. Dolayısıyla da konutun fiyatının belirlenmesi üzerinde önemli ve büyük bir role sahiptir (Erna, 2009).

4.3.8. İskân

Tarih boyunca insanlar, yerleşim yeri edinmek için birçok faktörü dikkate almıştır. Bir kimseyi herhangi bir coğrafyaya sürekli ikamet etmek üzere yerleştirme eylemine iskân, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşaatı başlayan bir binanın kanunlara uygun olarak tamamlanması durumunda, gerekli başvuruların yapılarak ilgili kurum tarafından verilen belgeye ise iskân belgesi adı verilir. Bu belgede, belgenin tarih ve sayısı, yapının adresi, ada parsel bilgileri, ruhsat bilgileri, imar bilgileri, bağımsız bölüm sayısı ve alanı, ortak alan bilgileri, toplam inşaat alanı, yol koyu altı kat sayısı, yol kotu üstü kat sayısı, yapı sınıfı, yapı sınıf ve grubu, yapının teknik özellikleri, proje müellifleri ve imzaları gibi yapı ile alakalı bilgiler içerilmektedir. Bu alanda yetkilendirilen kurum belediyelerdir (Tunahan, 2019).

İskân belgesinde, mimar, şantiye şefi, yapı denetim yetkilisi, müteahhit ve yapı sahibinin imzası zorunludur. Yasalarda yapılan son düzenlemeye göre, iskân belgesi, elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerinin başlatılmasında, zorunlu hale getirilmiştir. Özel bankalardaki yapı değerlendirme uzmanları, yapı satışlarında iskân belgesi olmadığında, kredi onaylarını reddetmektedir.

4.3.9. Cephe

Yerleşim yeri seçiminde bölgenin fiziksel özellikleri, sosyal donatı, eğitim, sağlık gibi alanlara yakınlığı ne kadar önemli ise ısınma ve ışık alma boyutu da önem arz etmektedir. Konutların cephesi, gün içerisinde aldığı ışık, ısıyı koruyabilme özelliği satışları da doğrudan etkilemektedir. Güney cepheye bakan, önünde park, yeşil alan olan, başka bir konutla kapanma ihtimali görünmeyen yerleşim yerleri daha çok tercih edilir. Fakat yaz mevsiminde aşırı sıcaklardan dolayı sağlıklı yaşamın engellenmesi, klima ihtiyacını doğurabildiği için elektrik tüketiminin artmasına da sebep olmaktadır. Kuzey cepheye bakan konutlarda ise kışın mevcut olan ısınma probleminden dolayı doğalgaz tüketiminin artmasına sebep olmaktadır.



BEŞİNCİ BÖLÜM

KOCAELİ İLİ ÖRNEK ALANLARIN İNCELENMESİ

Tezin beşinci bölümünde, Kocaeli ilindeki çeşitli ilçelerden örneklemelerle o ilçenin konumu, kentsel dokusu, jeopolitik konumu ve önemi, kapsamında örnek alanlar incelenmiştir. Bölümün sonunda, her bir bölgede örnek olarak incelemeye alınan konut projeleri belirlenmiş ve daha önce ortaya konulmuş olan konut fiyatlarına etki eden faktörlerin projelerin fiyatlarına etkileriyle ilgili detaylı bir analiz yapılmıştır.

5.1. Örnek Alan Seçimi ve Bu Alanlara Ait Örneklerin İncelenmesi

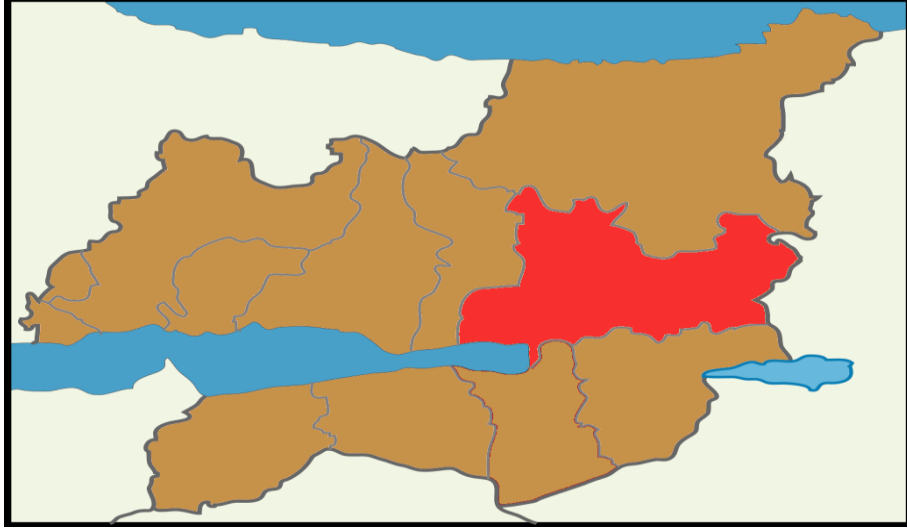
Teze konu olan fiyata etki eden faktörler incelenirken Kocaeli iline ait farklı bölgelerin olmasına dikkat edilmiştir. Bu bölgeler seçilirken son zamanlarda konut piyasasına etki eden ve gelişme gösteren, gelecek yıllarda gelişimini sürdürmesi beklenen bölgeler seçilmiştir. Sanayi alanları Kocaeli-İzmit, Kocaeli-Başiskele ve sanayi olmayan Kocaeli-Karamürsel alanı seçilmiştir ve bu alanlara ait değerlemeler yapılmıştır. 3 adet ilçeden belli başlı değerlendirme raporları alınmıştır.

Projeler seçilirken özellikle üst orta veya üst gelir grubun tercih ettiği örnek projeler bölgenin konut satışları anlamında etkin olan ve şehrin gelecek zamanlarda konut fiyatlarına etki etmesi dikkate alınmıştır.

5.1.1. Kocaeli – İzmit

İzmit, Kocaeli ilinin bir ilçesidir. Marmara Bölgesinde Çatalca – Kocaeli bölümünde yer almaktadır. İzmit, doğusunda İzmit Körfezi bulunan bir kıyı ilçesidir. Kocaeli'nin merkez ilçesi olduğu için nüfus yüzölçümü oranı bakımından en yoğun ilçesidir.

Türkiye genelinde Asya kıtası ile Avrupa kıtası arasındaki kara, demir, deniz ve hava yolları olarak en önemli geçiş yollarından biri sayılabilir. Kuzeyinde Kandıra, doğusunda Adapazarı, güneyinde Kartepe ile Başiskele, güneybatısında İzmit Körfezi ve batı yönünde Derince yer almaktadır. Kocaeli içerisinde eskiden beri merkezi bir yaşam ve yerleşim alanı olan ve bu özelliğini gün geçtikçe devam ettiren İzmit, konut projelerinde de önemli bir artış göstermektedir.



Şekil 5. 1. İzmit konumunu gösteren harita(Kaynak: Yazara Ait).

5.1.1.1.Kocaeli –İzmit Konut Değerlemesi

Değerleme Tarihi:29/07/2016

Değerlemede Kullanılan Yöntem: Emsal Karşılaştırma Yöntemi

İl: Kocaeli

İlçe: İzmit

Gayrimenkulün Özellikleri: Ana gayrimenkul proje ve ruhsatına göre bodrum, zemin + 3 normal kattan oluşan bitişik nizamlı betonarme binadır. Elektrik ve şehir suyu tesisatları mevcut olup işçilik ve malzeme orta düzeydedir. Otopark mevcut değildir ve herhangi bir güvenlik sistemi bulunmamaktadır.

Konumu: Konu mülk Karabaş Mahallesi Akça Cami Caddesi Kuruçeşme Sokak Huzur Apartmanı No: 19/A İzmit Kocaeli adresindedir. Ulaşım; Şehir merkezi konumunda olan Yürüyüş Caddesi üzerinden Meslek Lisesi yanından Leyla Atakan Caddesi üzerinden kuzeye yaklaşık 200 metre ilerlendiğinde sol tarafa Akça Cami Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ilk sol taraftaki sokak Kuruçeşme Sokaktır. Konu mülk bu sokak üzerinde sağ tarafta, 2. Binada yer almaktadır.



Şekil 5. 2. Karabaş Mahallesi, Akça Cami Caddesi, Kuruçeşme Sokak Vaziyet Planı (Kocaeli & Şehir Rehberi, 2020).

Bölgenin Gelişimine İlişkin Analiz: Taşınmazın konumu şehir merkezi ve çarşı merkezi olması nedeni ile doluluk oranı yüksek, gelişmesini tamamlamış bölgedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 29.07.2015, 17:48 tarihinde alınan tapu kaydı belgesine göre konu mülk üzerinde herhangi bir yasal kısıtlama, ipotek, haciz ve şerh bulunmamaktadır.

Ana Gayrimenkulün Özellikleri: İzmit Tapu Müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projesine göre bağımsız bölümün yer aldığı 3 normal kattan oluşup, zemin ve ana bina bodrumdur. Bodrum katta 1 bağımsız bölüm numaralı depo, Zemin katta 2 bağımsız bölüm numaralı dükkân, 1,2 ve 3 normal katlarda birer mesken olmak üzere toplam 5 bağımsız bölümlüdür. Bina dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyası ile boyalıdır. Dış kapısı demir doğrama camlı kapıdır. Tarihsel süreç itibari ile binada fonksiyonel eskime ve yıpranma mevcuttur.

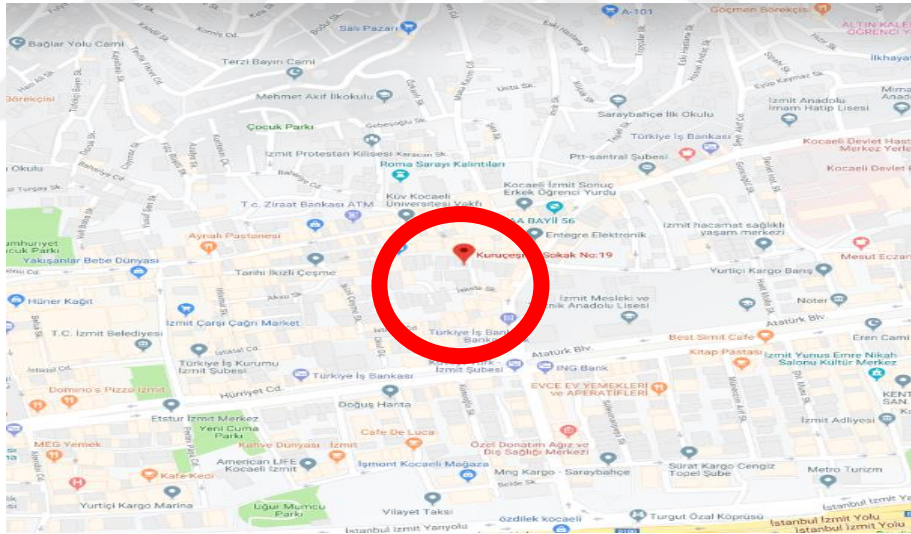
Bağımsız Bölümün Özellikleri: Konu mülk projesine göre 96 m² kullanım alanlı, 3 metre vitrin cepheli, caddeden görülebilen dükkândır. Isıtma sistemi mevcut değildir. İşçilik ve malzeme orta derecededir.

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler: Olumlu faktörler; ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölge içinde yer alması doluluk oranının yüksek olduğu bölgede yer alması, şehir merkezinde yer almasıdır. Olumsuz faktörler; iskân belgesinin

olmaması, ruhsat ve eklerine aykırı imalatların olması, cephe aldığı sokakta atölye ve bisiklet tamircisi bulunmakta olup, ticari faaliyetin yeterli olmamasıdır.



Şekil 5. 3. İzmit değerlemesine ait uydu krokisi, 3D görünümü (GoogleMaps, 2020).



Şekil 5. 4. İzmit değerlemesine ait kroki (GoogleMaps, 2016).



Şekil 5. 5. İzmit değerlemesine ait fotoğraf (GoogleMaps, 2016).

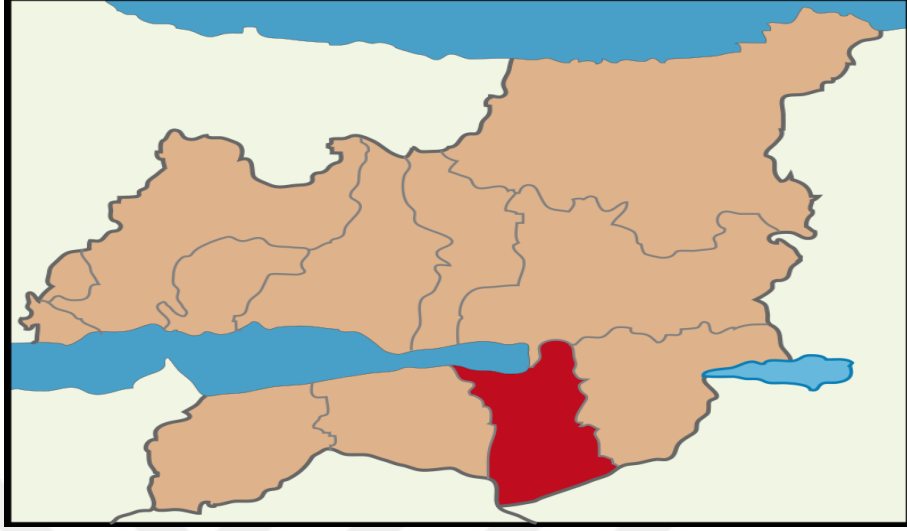


Şekil 5. 6. İzmit değerlemesine ait fotoğraf (GoogleMaps, 2016).

5.1.2. Kocaeli – Başiskele

Başiskele, Kocaeli ilinin başka bir ilçesidir. Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer almaktadır. Başiskele, kuzeyinde İzmit Körfezi bulunan bir kıyı ilçesidir. Başiskele, güneyinde Bursa'nın İznik ve Sakarya'nın Pamukova ilçeleri ile komşudur. Doğusunda Kartepe ve batısında Gölcük ilçeleri bulunmaktadır. Başiskele kendi ilinde yaşam ve yerleşim alanı olarak günümüzde ilerlemeyi sürdüren bir

ilçedir. Bu sebepten Başiskele'nin önemi gün geçtikçe artmaktadır. İlçede, özellikle belli başlı bölgelerde bulunan siteler ve site yerleşiminde yer alan villalar, artan bina ruhsatları da ilçenin bir gözde tercih edilen ilçe olduğunu göstermektedir.



Şekil 5. 7. Başiskele ilçesinin konumunu gösteren harita(Kaynak: Yazara Ait).

5.1.2.1.Kocaeli –Başiskele Konut Değerlemesi

Değerleme Tarihi: 25/01/2016

Değerlemede Kullanılan Yöntem: Emsal Karşılaştırma Yöntemi

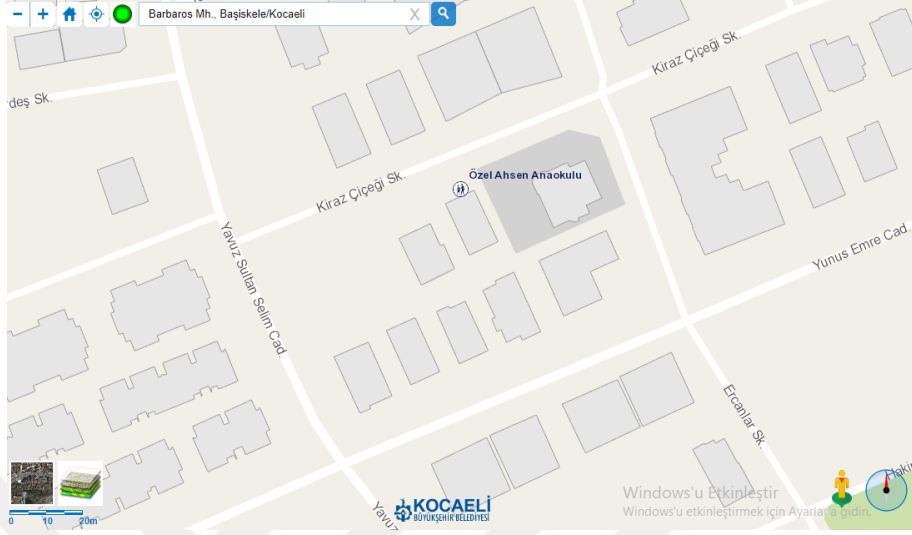
İl: Kocaeli

İlçe: Başiskele

Gayrimenkulün Özellikleri: Yapı cinsi betonarme karkas olup; şehir suyu, elektrik doğalgaz ısıtma (kombi) tesisatları mevcuttur. Yapı nizami bahçelidir. Kullanılan malzemeler ve işçilik iyi olarak değerlendirilmiştir. Binanın yapım yılı 2015 olup, herhangi bir deprem hasarı belirtilmemiştir.

Konumu: Değerlemesi yapılan taşınmaz Barbaros Mahallesi Kirazçiçeği Sokak No: 17/6 Başiskele - Kocaeli adresinde yer almaktadır. Ulaşım: Başiskele Belediye binasının önünden Atatürk Caddesi üzerinden güney yönünde yaklaşık 300 metre ilerlendiğinde sağ tarafta Kirazçiçeği Sokağına sapılır. Taşınmaz bu sokak üzerinde sağ

tarafında yer almaktadır. Yakın çevresinde Başiskele Belediye binası, Başiskele Kaymakamlığı, Barbaros İÖO, Meslek Lisesi, Özel okul, semt marketleri, park alanları bulunmaktadır.



Şekil 5. 8. Barbaros Mahallesi Kirazçiçeği Sokak Vaziyet Planı (Kocaeli & Şehir Rehberi, 2020).

Ana Gayrimenkulün Özellikleri: Ana taşınmaz 464 m² arsa üzerine BAK tarzda inşa edilmiştir. Bodrum, zemin, çatı piyes olmak üzere 2 normal kattan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan, batı yönünden sağlanmaktadır. Bodrum ve zemin katta 3 adet dubleks mesken, 1 normal katta 2 mesken, 2 normal katta çatı piyesli 3 adet dubleks mesken olmak üzere 8 birbirinden farklı bölümlüdür. Bina dış cephesinde mantolama olup üzerinde dış cephe boyası, giriş kapısında alüminyum doğrama, zeminlerde ve merdivenlerde ise mermer kaplama, merdiven korkulukları alüminyum doğrama, duvarlarda iç cephe boyası kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın büyük bir bölümünün inşaatı tamamlanmış, binanın tamamlanan bölümlerinde yaşam başlamıştır.

Bağımsız Bölümün Özellikleri: Bağımsız bölüm 2 normal katta çatı piyesli dubleks mesken olup bina girişine göre sol tarafta, sokak cephesine göre arka tarafta yer almaktadır. Kuzey, doğu ve batı cephelidir. Taşınmazın 2 normal katı 73 m² alanlı olup antre, koridor, salon, mutfak, WC ve balkon hacimlerinden, çatı piyesi 62

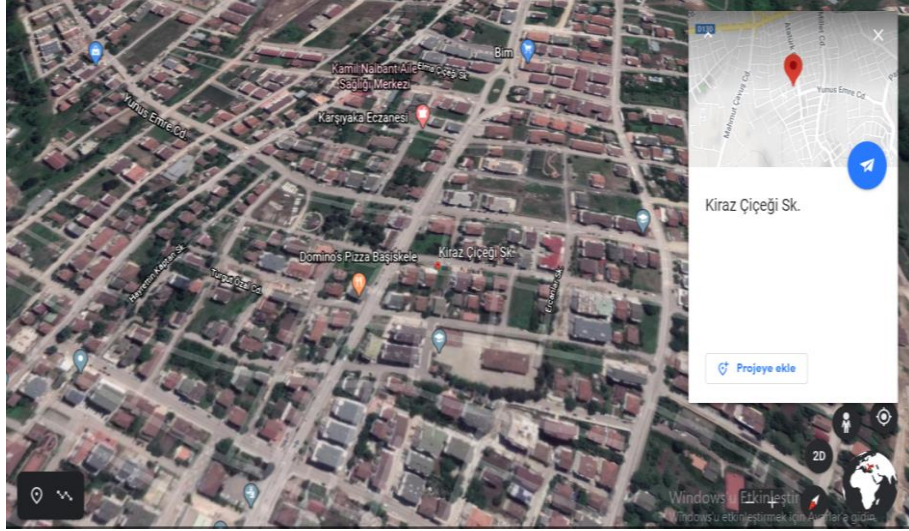
m²alanlı olup koridor, 3 oda, banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Bağımsız bölüm toplam 135 m² alanlı ve 19 m² açık terastır.

Giriş kapısında çelik kapı, oda kapılarında panel kapı sistemi, pencerelerde PVC malzeme kullanılmıştır. Islak hacimlerde zeminler seramik, diğer hacimlerde zeminler laminant parke, ıslak hacimlerde duvarlar seramik, diğer hacimlerde ise duvarlar sıva üzerine plastik boya ve tavanda kartonpiyer kullanılmıştır. Mutfakta mebran kapaklı mutfak dolabı, mermer tezgâh, banyoda ahşap banyo dolabı, klozet mevcut olup duş için bir alan ayrılmış olup, duşa kabin takılı değildir.

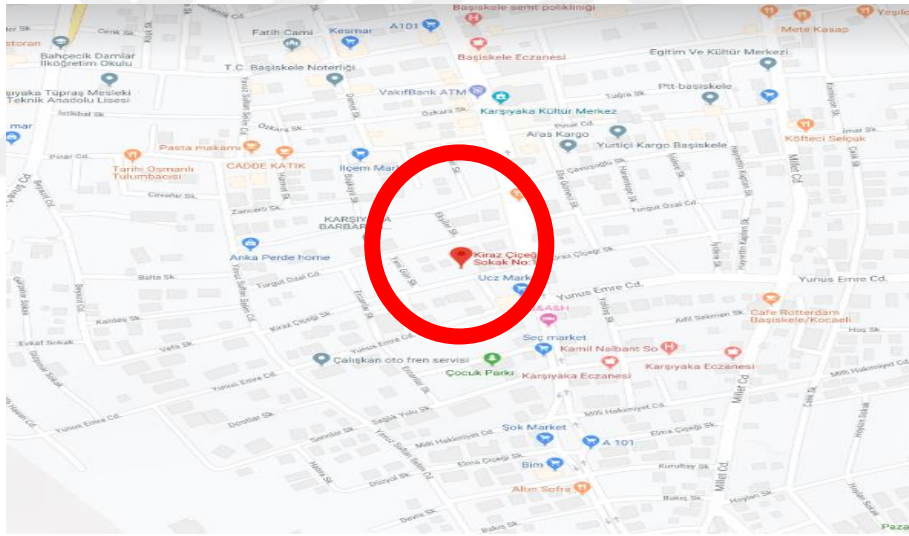
Gayrimenkulün onaylı proje, iskân, ruhsat ve çap vb. bilgileri:

Başiskele Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmaza ait 08.09.2014 tarih, 885 numaralı yani yapı ruhsatı görülmüş, iskân belgesinin olmadığı beyan edilmiştir. Dosyasında yapı ile ilgili olumsuz bir evraka rastlanmamıştır. Başiskele Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel 17.03.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında \"Konut\" alanında yer almaktadır. Yapılaşma koşulları; Ayrık nizam 3 kat, hmax: 9,50 m, TAKS: 0,40; KAKS: 1,20 dir. Şuyulandırması yapılmış olan imar parseli olup, terk işlemi yoktur. Başiskele Tapu Müdürlüğünde 08.04.2015 onay tarihli kat irtifakı projesi görülmüş, bu projeye göre bağımsız bölümün kattaki konumu ve bağımsız bölümün projesine uygunluğu teyit edilmiştir.

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler: Olumlu faktörler; merkeze yakın olması, açık deniz manzarasına sahip olması, düzgün geometrik yapıda olması, yeni bina olması şeklindedir.



Şekil 5. 9. Başiskele incelemesine ait uydu krokisi, 3D görünümü (GoogleMaps, 2020).



Şekil 5. 10. Başiskele incelemesine ait kroki (GoogleMaps, 2016).



Şekil 5. 11. Başiskele incelemesine ait fotoğraf (GoogleMaps, 2016).

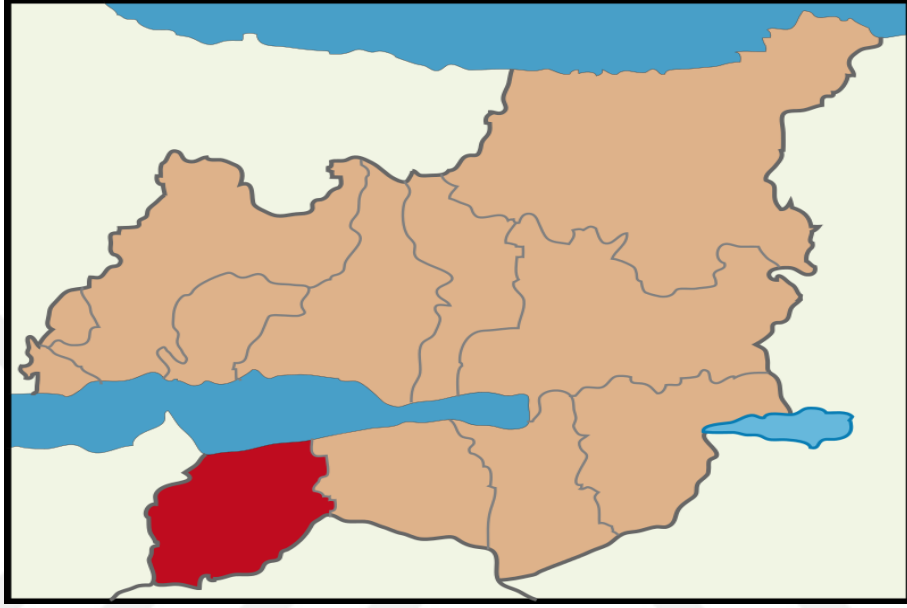


Şekil 5. 12. Başiskele incelemesine ait fotoğraf (GoogleMaps, 2016).

5.1.3. Kocaeli-Karamürsel

Karamürsel Kocaeli ilinin en güney batısındaki ilçesidir. Kuzeyinde Kocaeli körfezi doğusunda Gölcük ve batısında Yalova arasında yer alır. Karamürsel sahili balık lokantaları ile ünlüdür. Ayrıca ilçede incir, armut, şeftali, erik, kiraz gibi meyve bahçeleri bulunmaktadır. Zeytincilik ise Karamürsel'in vazgeçilmezidir.

İlçe çok verimli topraklara sahip olup pek çok çeşitte sebze ve meyve yetişmektedir. Kiraz, şeftali ve kestane en çok bilinenleridir. İlçe üreticileri, ilçenin dışında da meyve ve sebze pazarına sahiptirler. Sanayileşme ve fabrikaların çok fazla yer almadığı ilçe de en çok dikkati Türkiye genelinde tanınan Karamürsel sepeti çekmektedir. Nüfus artışının düşük oranlarda yaşandığı bir ilçedir. Bu sebepten dolayı konut projelerinde önemli bir artış gözlenmemektedir.



Şekil 5. 13. Karamürsel ilçesinin konumunu gösteren harita(Kaynak: Yazara Ait).

5.1.3.1.Kocaeli- Karamürsel Konut Değerlemesi

Değerleme Tarihi: 04/01/2016

Değerlemede Kullanılan Yöntem: Emsal Karşılaştırma Yöntemi

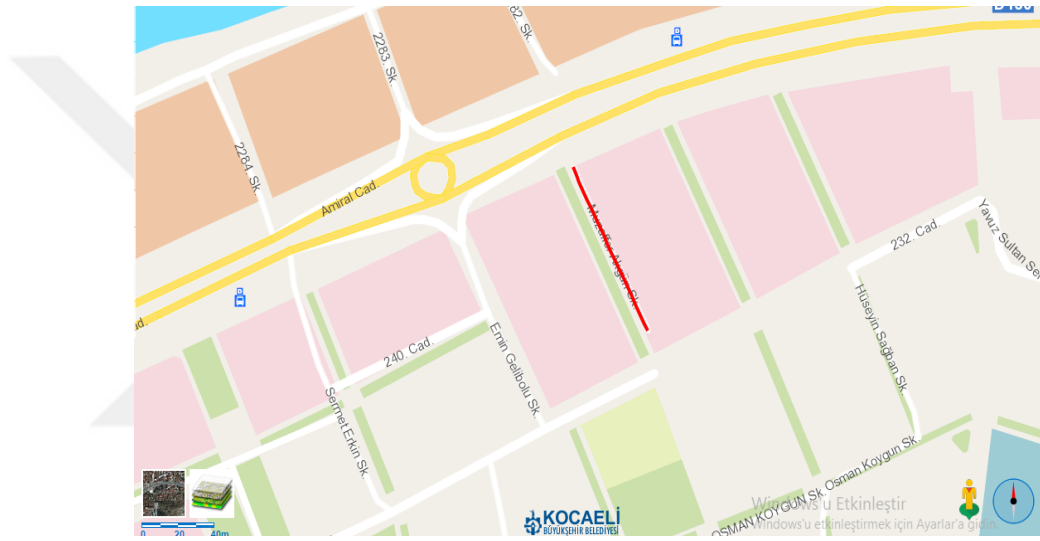
İl: Kocaeli

İlçe: Karamürsel

Gayrimenkulün Özellikleri: Yapı cinsi betonarme olup; şehir suyu, elektrik doğalgaz ısıtma (kombi) tesisatları mevcuttur. Yapının sınıfı ve gurubu 3A'dır. Kullanılan malzemeler ve işçilik iyi olarak değerlendirilmiştir. Binanın yapım yılı 1995 olup,

deprem hasar durumu hasarsız olarak belirtilmemiştir. Açık otoparkı mevcut olup, kapalı otoparkı yoktur.

Konumu: Konu mülk Kocaeli İli, Karamürsel İlçesi, Kayacık Mahallesi, Muzaffer Akgün Sokak üzerinde konumlu Devrez Yapı Kooperatifi içinde B blok 23 kapı nolu binada 2.Katta, 5 kapı nolu dairedir. Ulaşım; D130 Karayolu üzerinde Yalova Yönünde İznik Yolu köprülü kavşağını 2,5 km geçtikten sonra güney yöne dönülerek 236. Caddeye girilir ve 100 metre sonra sola dönülerek Emin Gelibolu Sokağa girilir. Bu sokak üzerinde 420metre ilerledikten sonra sağ tarafta bulunan Devrez Yapı Kooperatifine ulaşılır.



Şekil 5. 14. Karamürsel İlçesi, Kayacık Mahallesi, Muzaffer Akgün Sokak Vaziyet Planı (Kocaeli & Şehir Rehberi, 2020).

Ana Gayrimenkulün Özellikleri: Devrez Yapı Kooperatifi 4.303 m² alanlı parsel üzerinde 5 bloktan oluşan sitedir. Parsel içinde açık otopark alanı bulunmaktadır. Site içi sosyal özellikleri bulunmamaktadır.

Karamürsel Tapu Müdürlüğünde incelenen 11.12.2012 tarihli kat irtifakına esas mimari projesindeki vaziyet planına ve yerindeki duruma göre 5 bloktan oluşmaktadır. Konu mülkün bulunduğu B Blok parselin batı cephe orta kısmında konumludur. Giriş kapısı zemin kat kotunda ve batı yöndendir. Betonarme karkas olarak inşa edilip, bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta ise kapalı otopark alanı vardır.

Zemin kat ve 1, 2, katlarda 2 şer adet mesken olmak üzere binada 6 adet bağımsız bölüm kayıtlıdır. Bina dış cephe mantolama üzeri sıva ve boyadır. Giriş kapısı demir doğrama camlı kapı, sahanlık ve merdivenler mermer kaplamadır. Ana taşınmaz bakımlı durumdadır.

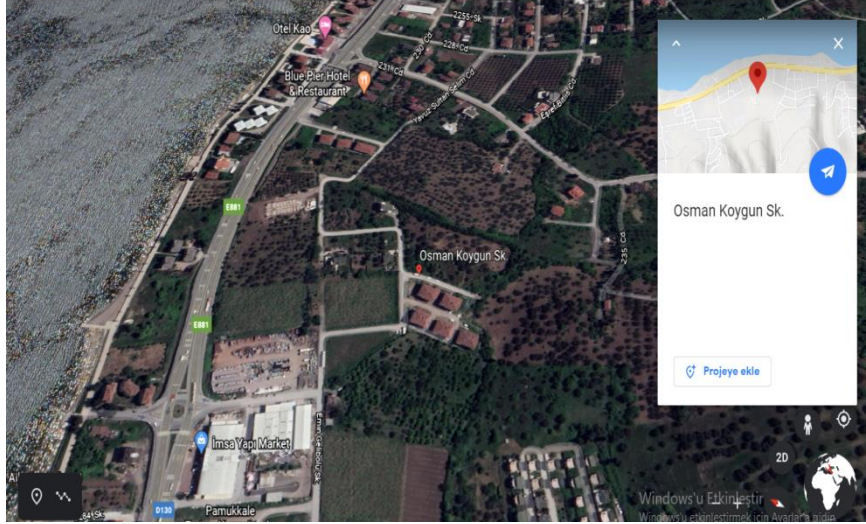
Bağımsız Bölümün Özellikleri: Bağımsız bölüm apartman dairesi olup, cephesi kuzey doğu batı cephesidir. Manzarası yoktur. Konu mülk 2. Normal katta 5 bağımsız bölüm numaralı meskendir. Bina girişi sol cephededir. Mimari projeye göre mutfak, banyo, 3 oda, 1 salon, WC, 2 balkon ve antre düzeninde toplam 135 m² alana sahiptir. Yerinde yapılan ölçüm ve tespitte göre projesine aykırı imalat tespit edilmemiştir.

İç Mekân Özellikleri: Dairenin ana kapısı çelik kapı olup, daire içindeki iç kapılar ahşap camlı kapıdır. Pencereler PVC doğramadır. Zeminler salon ve odalarda laminant parke kaplama, antre ve mutfakta zeminler seramik kaplamadır. Duvarlar plastik boyalı, tavan kartonpiyerlidir. Mutfakta MDF doğrama dolaplar ve granit tezgâh bulunmaktadır.

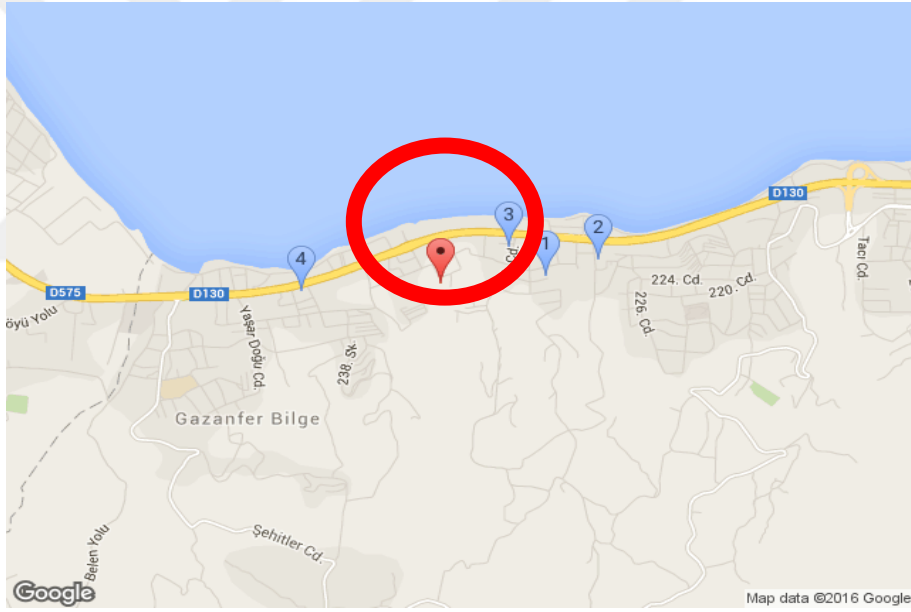
Banyoda zemin ve duvarlar seramik kaplı olup küvetli duş kabini, hilton lavabo ve klozet bulunmaktadır. Isınma sistemi doğalgaz kombili olup bakımları yapılmış durumdadır. Binada her konut için, bağımsız kombi bulunmaktadır.

Bölgenin Gelişme Potansiyeli: Yapılaşma hızı orta düzeyde olup, büyük yatırım projelerinin yoğunluğu yok denecek kadar azdır. Markalı konut projelerinin yoğunluğu oldukça azdır. Ana cadde üzerinde konumlanmamıştır. Ulaşım imkânı çok iyi olmamakla birlikte kentsel ölçekte tanınmışlığı orta seviyededir. Yakın çevresinde; bos parseller, müstakil tarzda yapılaşmış konut alanları, D130 Karayolu, Karamürsel Sahili ve yazlık konutlar, Karamürsel Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Genelde ayırık nizamlı ve 2-3 katlı binalardan oluşmaktadır. Konum itibari ile alt ve orta gelir grubuna mensup kişiler tarafından tercih edilmektedir.

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler: Olumlu faktörler; iskânlı olması, projesine uygun inşa edilmiş olmasıdır. Olumsuz faktörler ise ilçe merkezine kısmen uzak konumda olmasıdır.



Şekil 5. 15. Karamürsel incelemesine ait uydu krokisi, 3D görünümü (GoogleMaps, 2020).



Şekil 5. 16. Karamürsel incelemesine ait kroki (GoogleMaps, 2016).



Şekil 5. 17. Karamürsel incelemesine ait fotoğraf (GoogleMaps, 2016).

Bahse konu ilçelerdeki örneklere ait değerlendirme raporları incelendiğinde karşımıza binanın fiziksel özellikleri, ulaşım, binanın bulunduğu yerin yerleşkesi, oda ve banyo sayısı, otopark, manzara gibi etmenlerin fiyata etki eden faktörler olduğu görülmektedir.

ALTINCI BÖLÜM

GENEL SONUÇLAR VE DEĞERLENDİRME

Kocaeli ve ele alınan ilçelerinde konut fiyatlarına etki eden faktörler incelendiğinde çeşitli durumların konut fiyatlarında etkili olduğu görülmektedir. Bu durumlar dünyada konuya ilişkin diğer örnekler ile benzeşmektedir.

Tezin 2.2. kısmında da dünyadan konuya ilişkin örnekler sunulduğu üzere Amerika'da konut fiyatlarının, lokasyona, nüfus artışına, gelir seviyesine ve inşaat maliyetlerine, borsa değişimlerinden, faiz oranlarına kadar çeşitli faktörlerin değişkenlik gösterdiği ve konut fiyatına etki eden faktörler olarak literatürde yerini aldığı belirlenmiştir.

Bir diğer ülke İtalya' da ise konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin; kent merkezine ve sanayi alanlarına olan mesafesi, konut yapılarının özellikleri, komşuların mevcut durumları, ulaşım güzergâhları ve çeşitli sosyal donatı bölgeleri olduğu saptanıp, ulaşım ağlarına ve çalışma alanlarına yakınlığın konut fiyatlarını artırdığını yapılan çeşitli araştırmalar ve çalışmalar ile gösterilmiştir.

Konut projelerinde bazı etkenler dünya, Türkiye ve Kocaeli bazında incelendiğinde projelerin gelişimi açısından ortaya çıkan faktörler, konut sektörünü etkileyen önemli değişkenlerdendir. Bu etkenler; fiyatların ve projenin satılabilir olmasını ve seçilen bölgede, hedeflenen alıcı kitlesine yönelik başarılı bir satış yapılmasını sağlar. Ayrıca bu etkenler belli başlı bölgelere özel veya o bölgeye ait değişkenlere bağlı etkenler olabileceği gibi bazıları da bu tarz projelerde dikkat edilmesi gereken genel etkenlerdir.

Tezin 2.3. kısmında da Türkiye'den konuya ilişkin örnekler sunulduğu üzere İstanbul ve ilçelerinde konut fiyatlarına etki eden faktörler incelendiğinde bölge bazlı değişkenliklere rastlanmaktadır. Ulaşım, otopark, bina kalitesi gibi faktörlerin konutun fiziksel özellikleri ve İstanbul'un büyükşehir olması ve hızla yapılaşmanın artması sonucu yeşil alan faktörü öncelik kazanmaktadır.

Büyükşehirlerde, ülkemizde havaalanlarına yakınlık avantaj olmasına rağmen diğer ülkelerde havaalanlarına yakın yerleşimlerde yer alan konutların değeri daha düşüktür. Çünkü havaalanından gelen ses ve uçak motorlarının egzozlarından çıkan dumanın havada yaptığı kirlilik olumsuz faktör arasında yer almaktadır.

Başka bir örnek olarak verebileceğimiz illerimizden Mersin’de ise konut fiyatına etki eden faktörlerde uydu sisteminden, asansör ve banyo sayısı etken iken güvenlik sistemi fiyatların artışı ile doğru orantılı değişkenlik göstermektedir.

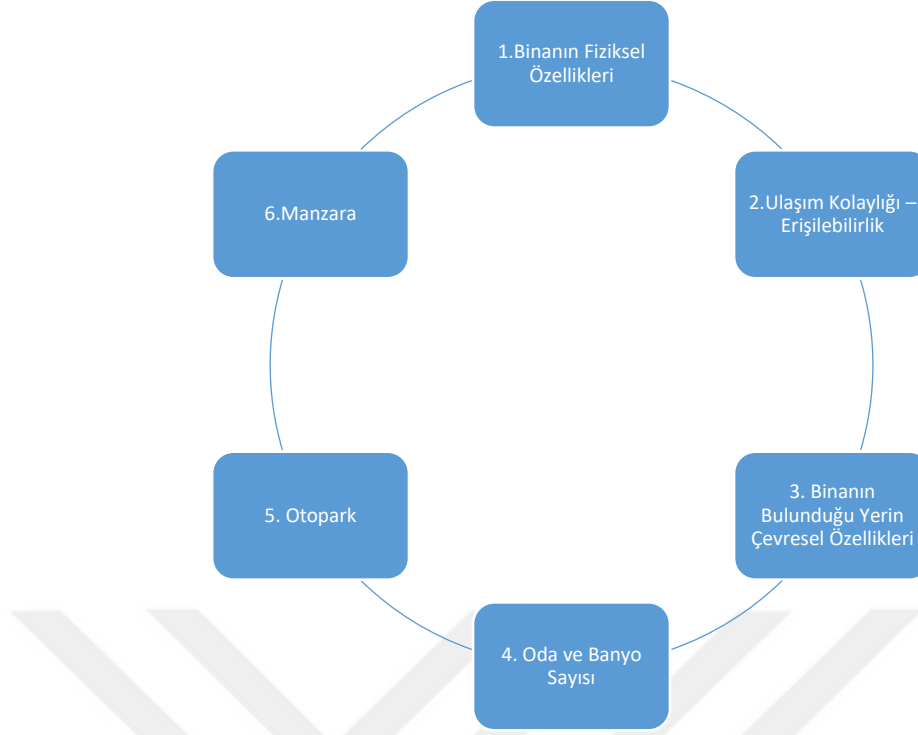
Kocaeli genelinde ele alınan ilçeler incelendiği zaman, ilçenin konumu, ulaşılabilirliği, sosyo-ekonomik çevresi, deprem dayanıklılığı, projenin üstlenici firmasının güvenilirliği ve kaliteli işçilik gibi etkenler ön plana çıkmaktadır. İzmit Kartepe ve Karamürsel özelinde bakıldığında bu ilçelerde ön plana sanayileşmeye bağlı olan iş gücü potansiyelinin yüksek olması nedeni ile konuta olan ihtiyacın yoğunluğu göze çarpmaktadır. Konutlara artan bu ilgiden dolayı fiyatlara etki eden faktörler bu üç bölgede benzerlik ve farklılıklar göstermektedir.

Kocaeli ilinin nüfus artış sebebi ve son yıllarda yaşanan mülteci göçleri ile birlikte konutların fiyatlarını etkileyen faktörler değişkenlikler göstermiş olsa bile yapılan incelemelerde karşımıza çıkan sonuçlar değişim göstermemektedir.

Konut fiyatlarına etki eden faktörler, projeye özel etkenler, finansal ve çevresel olarak da incelenebilmektedir. Projeye özel olan etkenler her projenin yapmış olduğu satış politikasına ve alıcı isteklerine göre çeşitlenmektedir. Finansal ve çevresel etkenler ise arz talep dengesi ile alım gücü ve yapılan konut projesinin kalitesine göre farklılıklar göstermektedir. Faktörlerin satış yüzdesinde artış oranına etki etmesi için, proje maliyetlerinin uygun ve kar oranının maksimum olması büyük önem taşımaktadır. Kar oranı konut projesi bazında etki eden faktörlere göre de değişkenlik göstermektedir.

Kocaeli ve ilçeleri örneği üzerinden konut projelerinde fiyatlara etki eden faktörler 6 ana başlıkta toplanmıştır.

Bu başlıklar, binanın fiziksel özellikleri, ulaşım, binanın bulunduğu yerin yerleşkesi, oda ve banyo sayısı, otopark, manzara olarak kabul edilmiştir.



Şekil 6. 1. Konut projelerinde fiyatlara etki eden faktörler.

1. Binanın Fiziksel Özellikleri: Fiyatlara etki eden en önemli faktörlerin başında binanın fiziksel özellikleri bulunmaktadır. Geliştirici firmanın projelerindeki başarı oranı da etkilidir. Bu başlık altında mimari tasarım ve yapı niteliği bulunur. Binanın fiziksel özellikleri arasında depreme dayanıklılık ve farklı taşıyıcı sistemin yeterliliği bulunmaktadır. Bilinen inşaat yapım sisteminin temel özellikleri ise taşıyıcı sistemin niteliği, inşaatta kullanılan malzemenin kalitesi, jeolojik toprak yapısına göre kullanılan farklı temel sistemleri ve son kullanılan günümüz inşaat teknolojileridir.

2.Ulaşım Kolaylığı – Erişilebilirlik: Projelerde erişilebilirlik ve ulaşım kolaylığı, fiyatlara etki eden ikinci faktör olarak kabul edilmiştir. Projenin yol güzergâhları, ana ulaşım akslarıyla olan ilişkisi, şehir merkezine olan yakınlığı fiyatlara etki eden faktör olarak kabul edilmiştir. Ulaşım ve ulaşılabilirlik kavramları özellikle son zamanlarda yoğun trafik artışı ile alıcıların dikkatlerini yoğunlaştırdıkları ve üzerinde durdukları bir konu olmaktadır. Proje yüklenici firmaları, müteahhitler ve hatta konut pazarlama şirketlerinin de bir projeye başlarken ulaşım kolaylığı üzerinden gitmelerine yol açmıştır.

3. Binanın Bulunduğu Yerin Çevresel Özellikleri: Fiyatlara etki eden üçüncü faktör ise binanın bulunduğu yerin çevresel özellikleridir. Çevresel özellikler, yerin yerleşkesine ve yerleşim yeri kimliği, yaşam standardı, sosyo-ekonomik çevreye göre değişkenlik göstermektedir. Yerleşkenin uygulama yapılaşma plan notları da bir o kadar önemlidir. Banliyölere gidildikçe, merkezi alandan uzaklaştıkça, kır, kentsel çeperlerdeki yerleşimlerde villa tipi müstakil konutların yer aldığı görülmektedir. TAKS, KAKS oranları düşük ise, emsal alınan plan notlarındaki yoğunluğa göre yapılaşma koşulları, yüksek katlı binalara ağırlık vermektedir.

4. Oda ve Banyo Sayısı: Konut proje satışlarında yapılan incelemelerde özellikle çeşitli ülkelerde oda ve banyo sayısı fiyatı etkileyen faktörlere konu olmazken, ülkemiz ve ilimizde en önde gelen faktörlerdendir. Konutun oda sayısının 2+1 yada 3+1 olması, banyo sayısı ve ebeveyn banyosu da dâhil olmak üzere tüm bu özellikler fiyata etki eden faktörlerdendir.

5. Otopark: Fiyata etki eden faktörler içinde geliştirilen projenin büyüklüğü ve içerdiği sosyal olanaklar ve otopark gibi etkenler de bulunmaktadır. Ülkemizde ve ilimizde özellikle bir binanın otoparkı olup olmadığı fiyatı etkileyen başlıca faktörlerden görülmektedir.

6. Manzara: Bir proje, boğaz, dağ, orman, deniz vb. (landscape) özel doğal bir peyzaj görünümüne sahip ise, konut fiyatlarına önemli bir etkisi bulunmaktadır. Alıcıların, proje üzerinde ya da bitmiş bir binada diğer faktörler konusunda ikna olduktan sonra, dikkat ettikleri diğer konuda manzaradır.

Konut fiyatına etki eden faktörlerin incelenmesi neticesinde karşımıza çıkan bu 6 faktör geliştirilebilir.

Bu tezin genel anlamda, Kocaeli iline ait üç farklı ilçede, gayrimenkul fiyatlarına etki eden faktörler hakkında bilgi edinmek isteyen yatırımcılara, alıcılara ve araştırmacılara kaynak olması temenni edilmektedir.

KAYNAKÇA

- Açlar, A., & Çağdaş, V. (2002). *Taşınmaz değerlemesi*. Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Açlar, A., & Çağdaş, V. (2008). *Mühendis, Mimar ve Uzmanlar için Taşınmaz (Gayrimenkul Değerlemesi)*. Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Açlar, A., & Çağdaş, V. (2008). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Afşar, A., Yılmazel, Ö., & Yılmazel, S. (2017). Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Model ile Belirlenmesi: Eskişehir Örneği. *Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 17, 195-205.
- Alkay, E. (2002). Hedonik Fiyat Yöntemi ile Kentsel Yeşil Alanların Ekonomik Değerlerinin Ölçülmesi. İstanbul: Yayınlanmamış Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Alp, A., & Yılmaz, U. (2007). *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*. BIST Yayını.
- Anderson, R., & Crocker, T. (1971). Air Pollution and Residential Property Values, , 8, . 171-180. *Urban Studies*.
- Arimah, B. C. (1992). Hedonic Prices and the Demand for Housing Attributes in a Third World City: The Case of Ibadan, Nigeria. *Urban Studies*, 639-651.
- Aşkın, M., & Dalkılıç, B. (2018). *Gayrimenkul ve Konut Raporu*. Emlak Konut GYO A.Ş.,
- Benson, J., & Willis, K. (1993). Implications of Recreation Demand for Forest Expansion in Great Britain. *Regional Studies* , 29-39.
- Bloomberg. (Kasım 2017). *Son Veri*: . TCMB.
- Brown, G., & Pollakowski, H. (1977). Economic Value of Shoreline. *The Review of Economics and Statistics*, 59(3), 272-278.

- Burokhow, E., Ginsberg, Y., & Werczberger, E. (1978). Housing Prices and Housing Preferences in Israel. *Urban Studies*, 15, 187-200.
- Case, B., Dubin, C., & Rodriguez, M. (2004). Modelling Spatial and Temporal House Price Patterns: A Comparison of Four Models. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 29(2), 167-191.
- Deveci, B. (2018). Örnek Olay Çalışmasına İlişkin Teorik Bir Değerlendirme. *Social Sciences Studies Journal*, 13(4), 127.
- Dey, I. (1993). *Qualitative data analysis: A user-friendly guide for social scientists*. London: New York: NY: Routledge.
- Dökmeci, V., Önder, Z., & Yavaş, A. (2003). External Factors, Housing Values and Rents : Evidence From Survey Data. *Journal of Housing Research*, 14(1), 83-98.
- Durkaya, M. (2002). Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi. Trabzon: Yayınlanmamış Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Eğdemir, F. (2001). İstanbul’da Konut Fiyatlarının Mekansal Analiz. İstanbul: Doktora Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Erna, L. (2009). İstanbul Kentsel Gelişim Alanlarında Üst-Orta Ve Üst Gelir Grubu Konut Fiyatlarına Etki Eden Faktörler. 21,22,43,44. İstanbul: İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Follain, J., & Jimenez, E. (1985). Estimating the Demand for Housing Characteristics. *Regional Science and Urban Economics*, 15(1), 77-170.
- Forrest, D. (1990). An Analysis of Houe Price Differentials Between English Regions. *Regional Studies*, 25(3), 231-238.
- Goodman, A. (1978). Externalities and Non-monotonic Price, Distance Functions. *Urban Studies*, 16, 321-328.

- Goodman, A., & Thibodeau, T. (1995). Age-Related Heteroskedasticity in Hedonic House Price Equation. *Journal of Housing Research*, 6(1), 23-45.
- GoogleMaps. (2016, 09 25). *GoogleMaps*. <https://www.google.com.tr/maps/> adresinden alındı
- GoogleMaps. (2020, Ağustos). <https://www.google.com.tr/maps/> adresinden alındı
- Henning, J., & Ridker, R. (1968). The determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution. *Review of Economics and Statistics*, 246-257.
- Houghwout, A. (1997). Central City Infrastructure Investment and Suburban House Values. *Regional Science and Urban Economics*, 27, 199-215.
- IMF. (2017). *World Economic Outlook Database*. Uluslararası Para Fonu.
- IMFBlog. (2017, 03 27). <https://blog-imfdirect.imf.org/2017/03/27/chart-of-the-week-global-house-prices-where-is-the-boom>.
- İş Bankası. (2018, Şubat). Dünya ve Türkiye Ekonomisi. *İş Bankası*.
- Jud, G., & Winkler, D. (2002). The Dynamics of Metropolitan Housing Prices. *Journal of Real Estate Research*, 23, 29-40.
- Kain, J., & Quigley, J. (1970). Measuring and Value of Housing Quality. *Journal of the American Statistical Association*, 532-548.
- Karapınar, A., Bayırlı, R., & Bal, H. (2007). *Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı*. Ankara: Gazi Kitapevi.
- Kaya, A. (2012). Türkiye de Konut Fiyatlarını Etkileyen Faktörlerin Hedonik Fiyat Modeli ile Belirlenmesi. Ankara: TCMB Uzmanlık Yeterlilik Tezi-Yayınlanmamış.
- KentKonut. (2016, 09 23). *Kent Konut*. www.kentkonut.com adresinden alındı

- Kim, K., & Park, J. (2005). Segmentation of The Housing Market and Its Determinants: Seoul and its Neighboring New Towns in Korea. *Australian Geographer*, 36(2), 221-232.
- King, G., & Mieszowski, P. (1973). Racial Discrimination, Segregation and The Price of Housing. *Journal of Political Economy*, 81(3), 590-606.
- Kocaeli, & Şehir Rehberi, K. (2020, Ağustos). <https://rehber.kocaeli.bel.tr/portal.html> adresinden alındı
- McDonald, J., & McMillen, D. (1990). Employment Subcenters and Land Values in a Polycentric Urban Area: The Case of Chicago. *Environmental Planning*, A22(12), 1561-1574.
- McKenzie, D., Richard, J., & Betts, M. (2006). *Essential of Real Estate Economics*. Thomas S. West.
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1994). *Qualitative Data Analysis*. London: Sage Publications.
- Mirasyedi, A. (2006). Konut Fiyatını etkileyen faktörlerin incelenmesi, , , . *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Mozolin, M. (1994). The Geography of Housing Values in the Transformation to a Market Economy: A case Study of Moscow. *Urban Geography*, 17(2), 107-127.
- Muth, R. (1969). *Cities and Housing*. Chicago: University of Chicago Press.
- Punch, K. (2005). *Sosyal Araştırmalara Giriş Nitel ve Nicel Yaklaşımlar*. Ankara: Siyasal Yayınevi.
- Rodriguez, M., Sirmans, C., & Allen, P. (1995). Using Geographic Information Systems to Improve Real Estate Analysis. *Journal of Real Estate Research*, 10, 163-174.

- Seiler, M., Bond, M., & Seiler, V. (2001). The Impact of World Class Great Lakes Water Views. *The Appraisal Journal*, 69(3), 287–295.
- Simon, R., Querci, R., & Maric, I. (1998). The Value Impact of New Residential Construction and Neighborhood Disinvestment on Residential Sales Prices. *Journal of Real Estate Research*, 15(1/2), 147-162.
- Sirpal., R. (1994). Empirical Modeling of the Relative Impacts of Various Sizes of Shopping Centers on the Values Surrounding Residential Properties. *Journal of Real Estate Research*, 9, 487-504.
- Şencan, H. (2005). *Sosyal ve Davranışsal Ölçüm-lerde Güvenirlik ve Geçerlik*, .. Ankara: Seçkin Yayınları.
- Tse, R., & Love, P. (2000). Measuring Residential Property Values in Hong Kong. *Property Management*, 18, 366-374.
- Tunahan. (2019, 05 07). <https://www.emlakkonulari.com/iskan-nedir-iskan-nasil-alinir-iskansiz-gayrimenkul-alinir-mi/>.
- Turel, A. (1981). Ankara'da Konut Fiyatlarının Mekansal Farklılaşması. *ODTU MFD*, 97-109.
- Üçdoğruk, Ş. (2001). İzmir İlinde Emlak Fiyatlarına Etki Eden Faktörler - Hedonik Yaklaşım. *Dokuz Eylül Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16(2), 149-161.
- Waddell, P., Berry, B., & HochI. (1993). Housing Price Gradients: The Intersection of Space and Built Form. *Geographical Analysis*, 25, 5-19.
- Yalın, S. (2005). *Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi Dersi Ders*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Yang, Z. (2001). An application of the hedonic price model with uncertain attribute-the case of the People's Republic of China. *Property Management*, 19(1), 50-63.

Yıldırım, A., & Şimşek, H. (2005). *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*.
Ankara: Seçkin Yayınları.



ÖZGEÇMİŞ

Meryem KESKİN, Kocaeli ilinde doğmuştur. Kocaeli Üniversitesi, Emlak ve Emlak Yönetimi Bölümü Önlisans, Anadolu Üniversitesi, İşletme Bölümü Lisans mezunudur.

2008 yılından bu yana İzmit Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nde çalışmaktadır. Aynı zamanda İzmit Belediyesi, tapu görevlisi ve yetkilisidir.

2011 yılından bu yana değişik Sivil Toplum Kuruluşlarında yönetimde görev almış olup üyeliği ve gönüllü çalışmaları mevcuttur. İlgi alanları arasında seyahat etmek, kitap okumak ve ihtiyaç sahibi, muhtaç ve yetim çocuklar ile ilgilenerek, Afrika'da gönüllü çalışmalar yürütmektedir.