

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ « FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİNDE
‘EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM’ AMAÇLI PAZAR ANALİZİNİN
ISPARTAKULE ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Funda GÖNÜLAL**

Anabilim Dalı : Gayrimenkul Geliştirme

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

HAZİRAN 2009

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ « FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİNDE
‘EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM’ AMAÇLI PAZAR ANALİZİNİN
ISPARTAKULE ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Funda GÖNÜLAL
(516061011)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 04 Mayıs 2009

Tezin Savunulduğu Tarih : 05 Haziran 2009

**Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Özlem ÖZÇEVİK (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ (İTÜ)
Doç. Dr. Ferhan GEZİCİ (İTÜ)**

HAZİRAN 2009

Canım Aileme,

ÖNSÖZ

Gayrimenkul değerlendirme sürecinde en etkin ve verimli kullanım amaçlı pazar analizinin Ispartakule örneğinde incelendiği bu çalışmanın gerçekleşmesi için beni yönlendiren, destekleyen danışman hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Özlem ÖZÇEVİK'e içtenlikle teşekkür ederim.

Bütün eğitim hayatım boyunca olduğu gibi bu zorlu çalışma süreci boyunca bana her zaman destek olan Canım Annem Zübeyde GÖNÜLAL'a, Canım Babam Celalettin GÖNÜLAL'a ve kardeşlerime,

Yoğun çalışmalarım süresince beni daima destekleyen ve çalışmamdaki görsellerin hazırlanması konusunda yardımları bulunan H. Ümit ŞÜKÜR'e sonsuz teşekkür ederim.

Haziran 2009

Funda GÖNÜLAL
(Şehir Plancısı)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER.....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	ix
ŞEKİL LİSTESİ	xi
ŞEKİL LİSTESİ	xi
ÖZET	xiii
SUMMARY	xv
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı.....	1
1.2 Çalışmanın Kapsamı	2
1.3 Yöntem	3
2. GAYRİMENKUL VE DEĞERLEME İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR 5	5
2.1 Gayrimenkul ile İlgili Temel Kavramlar	5
2.2 Gayrimenkul Değerine Esas Teşkil Eden İlkeler	8
2.3 Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler	9
2.4 Bölüm Sonu	10
3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI VE SÜRECİ.....	13
3.1 Bilimsel Süreç ve Gayrimenkul Değerlemesi.....	13
3.2 Gayrimenkul Değerleme Süreci.....	15
3.2.1 Değerlemede Kullanılan Üç Yaklaşımın Uygulanması	16
3.2.1.1 Maliyet Yaklaşımı	17
3.2.1.2 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	18
3.2.1.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	19
3.3 Bölüm Sonu	23
4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİNDE PAZAR ANALİZİ.....	25
4.1 Gayrimenkul Değerini Yaratın Faktörler ve Pazar Analizi	25
4.2 Gayrimenkul Değerleme Sürecinde Pazar Analizinin Rolü	27
4.3 Pazar Analizi Türleri	30
4.3.1 Tahmine Dayalı Analiz.....	30
4.3.2 Temel Analizi.....	30
4.3.3 Pazar Analizi Türüne Karar Verme Aşaması	33
4.4 Pazar Analizi Süreci	34
4.4.1 Verimlilik Analizi - I. Adım	38
4.4.1.1 Lokasyon Analizi	40
4.4.2 Pazar Alanının Belirlenmesi–II. Adım.....	41
4.4.2.1 Pazar Alanının Belirlenmesinin Amacı	42
4.4.3 Talep Analizi ve İleriye Dönük Tahmin – III: Adım	43
4.4.4 Arz Analizi – IV. Adım	46
4.4.5 Artık Talep Analizi (Arz & Talep Etüdü) – V. Adım	47
4.4.6 Pazar Payı Tahmini – VI. Adım.....	48

4.5 En Etkin ve Verimli Kullanım Tespiti	48
4.5.1 En Etkin ve Verimli Kullanımın Tanımı.....	48
4.5.2 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Uygulama Kriterleri	49
4.6 Değerlemede Kullanılan Üç Yaklaşımda Pazar Analizinin Kullanımı ve Önemi	53
4.7 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinde Pazar Analizi Verilerinin Kullanımı ve Önemi	54
4.8 Bölüm Sonu	55
5. ISPARTAKULE ÖRNEĞİNDE EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM AMAÇLI PAZAR ANALİZİ	57
5.1 Verimlilik Analizi	57
5.1.1 Gayrimenkulün Tanımı	57
5.1.2 Verimlilik Analizinde Puanlama Yöntemi Kullanımı	65
5.2 Pazar Alanının Tanımı ve Analizi	67
5.2.1 İstanbul	68
5.2.2 Konu Gayrimenkulün Yakın Çevresi.....	81
5.2.2.1 Bahçeşehir	81
5.2.2.2 Ispartakule	83
5.2.3 Lokasyon Analizi	86
5.3 Talep Analizi ve İleriye Dönük Tahmin	90
5.4 Arz Analizi	93
5.4.1 İstanbul Alışveriş Merkezi Pazarı.....	94
5.5 Artık Talep Analizi	119
5.6 Pazar Payı Tahmini	126
5.7 En Etkin ve Verimli Kullanım Amacı Tespiti.....	127
5.8 Bölüm Sonu	147
6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	149
KAYNAKLAR	153

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 : Bilimsel Süreç ve Değerleme Sürecinin Aşamaları [13].	15
Çizelge 3.2 : Temel Nakış Akışı Yöntemine ait Format [15].	21
Çizelge 4.1 : Ticari Kullanımlı Gayrimenkuller için Pazar Koşulları ve Konu Gayrimenkulün Özelliklerine Göre Pazar Analizi Türü [18].	34
Çizelge 5.1 : Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar	62
Çizelge 5.2 : Konu Gayrimenkulün Verimlilik Analizinde Puanlama Yöntemi Kullanımı.	66
Çizelge 5.3 : İstanbul Yıllara Göre Nüfusu [26].	68
Çizelge 5.4 : İstanbul Asya ve Avrupa Yakası Nüfus Dağılımı [26].	69
Çizelge 5.5 : İstanbul Avrupa Yakası İlçelere Göre Nüfus Dağılımı [26].	70
Çizelge 5.6 : Nüfus Yaş Gruplarına Göre Dağılımı, 2007 [26].	70
Çizelge 5.7 : Türkiye, Marmara Bölgesi ve İstanbul Nüfus ve Ekonomik Yapı Karşılaştırılması 2000 [26].	71
Çizelge 5.8 : İstanbul İmalat Sanayi Alan Büyüklüklerinin Yakalara göre Dağılımı [27].	73
Çizelge 5.9 : İmalat Sanayi Alan Büyüklüklerinin Yakalara ve İlçelere göre Dağılımı [27].	73
Çizelge 5.10 : Bahçeşehir’de Planlanan Kentsel Alan Kullanım Dağılımı	82
Çizelge 5.11 : Ispartakule Bölgesinde İnşaat Aşamasında Olan Konut Projeleri.	84
Çizelge 5.12 : 07.12.2007 Onay Tarihli, 1/5000 Ölçekli Ispartakule Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı ile Belirlenen Arazi Kullanımlarının Fiziki Büyüklükleri.	86
Çizelge 5.13 : İstanbul Asya ve Avrupa Yakası Nüfus Dağılımı [26].	90
Çizelge 5.14 : İstanbul Avrupa Yakası İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (Konu Gayrimenkulün Pazar Alanı Derecelendirmesine göre)	91
Çizelge 5.15 : Yıllara göre Türkiye Hane Halkı Toplam Tüketim Harcaması [28].	92
Çizelge 5.16 : Türkiye Toplam Tüketim Harcamasının Tüketim Kalemlerine Göre Dağılımı, 2007 [28].	93
Çizelge 5.17 : Alışveriş Merkezlerinin Özellikleri [29].	95
Çizelge 5.18 : İstanbul’daki Bazı Alışveriş Merkezlerinin Kira Bilgileri.	98
Çizelge 5.19 : Avrupa Yakası’nda Alışveriş Merkezlerinin Bölgelere Göre Dağılımı [26].	104
Çizelge 5.20 : Konu gayrimenkulün Pazar Alanları (Mevcut ve Potansiyel Alışveriş Merkezi Arzı).	106
Çizelge 5.21 : Konu Gayrimenkulün Birinci Derecede Pazar Alanına Giren AVM Projeleri	107
Çizelge 5.22 : Konu Gayrimenkulün Birinci Derecede Pazar Alanında Yer Alan AVM Projelerinin Kira Değerleri	108
Çizelge 5.23 : Bloklara Göre Ünite ve Alan Dağılımları.	109

Çizelge 5.24 : Şehr-i Bazaar’da Satılık ve Kiralık Mağazalar (KDV Hariç).....	110
Çizelge 5.25 : İstanbul - Avrupa Yakası ve Birinci Pazar Alanı için Gerçekleştirilen Artık Talep Analizi, 2009-2015	120
Çizelge 5.26 : Analize Konu Olan Kullanım Alternatifleri Bazında Hipotetik Kullanım Programı	130
Çizelge 5.27 : Analize Konu Olan Kullanım Alternatifleri Bazında Hipotetik Kullanım Programı	131
Çizelge 5.28 : Kullanım Alternatifleri Bazında Geliştirme Maliyetleri	135
Çizelge 5.29 : Bölgesel Ölçekli Alışveriş Merkezi Kullanımı İçin Pazar Analizi Sonucu Belirlenen Doluluk Oranları Ve Kira Geliri Kabulleri	139
Çizelge 5.30 : “Bölgesel Ölçekli Alışveriş Merkezi” için Nakit Akışı Tablosu	140
Çizelge 5.31 : Büyük Mağaza Kullanımı İçin Pazar Analizi Sonucu Belirlenen Doluluk Oranları ve Kira Geliri Kabulleri.....	141
Çizelge 5.32 : Büyük Mağaza Alternatifi için Nakit Akışı Tablosu.....	143
Çizelge 5.33 : Sokak Çarşısı İçin Pazar Analizi Sonucu Belirlenen Doluluk Oranları ve Kira Geliri Kabulleri	144
Çizelge 5.34 : Sokak Çarşısı Alternatifi için Nakit Akışı Tablosu.....	146
Çizelge 5.35 : Kullanım Alternatifleri Bazında Finansal Analiz Sonuçları.....	147

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 4.1 : Değerleme Süreci [13].	29
Şekil 4.2 : Temel Analizi ve Tahmine Dayalı Analiz Türlerinin Kullanımı [4-13-17]	32
Şekil 4.3 : Pazar Analizi Sürecinin Aşamaları [17-18]	35
Şekil 4.4 : Pazar Analizi Sürecini Gösteren Senaryo [13-17-18].	37
Şekil 5.1 : Konu Gayrimenkule ait Aplikasyon Krokisi Örneği (ölçeksizdir).	58
Şekil 5.2 : Ispartakule –MİA (Merkezi İş Alanı) Ulaşım Haritası	60
Şekil 5.3 : Tem Otoyolu- Ispartakule Köprülü Kavşağı Üzerinden Konu Gayrimenkule Ulaşım	60
Şekil 5.4 : İstanbul Raylı Ulaşım Sistemi – Konu Gayrimenkul	61
Şekil 5.5 : 07.12.2007 Tarih Onanlı 1/1000 Ölçekli Ispartakule Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı – Konu Gayrimenkul (şematik gösterim) (ölçeksizdir).	64
Şekil 5.6 : Konu Gayrimenkulün Pazar Alanlarının Şematik Gösterimi	68
Şekil 5.7 : Nüfus Yoğunluğu Dağılımı, 2005	69
Şekil 5.8 : İstanbul İli Avrupa Yakası Kentsel Ölçekli Önemli Geliştirmeler	72
Şekil 5.9 : İstanbul İli Avrupa Yakası Ses Grupları ve Kentsel Ölçekli Geliştirmelerin Dağılım Haritası	76
Şekil 5.10 : Türkiye’deki Alışveriş Merkezi Yatırımlarının Dağılımı-Kiralanabilir Alan Dağılımı	96
Şekil 5.11 : İstanbul, Türkiye ve Avrupa Kentlerinde Her Bin Kişiye Düşen Alışveriş Merkezi Alanı	97
Şekil 5.12 : Avrupa Yakası’ndaki Mevcut ve Potansiyel Alışveriş Merkezlerinin Bölgelere Göre Dağılımı	104
Şekil 5.13 : Avrupa Yakası’ndaki Mevcut ve Potansiyel Alışveriş Merkezlerinin Konu Gayirmenekulün Pazar Alanları İçerisindeki Dağılımı	106

GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİNDE ‘EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM’ AMAÇLI PAZAR ANALİZİNİN İSPARTAKULE ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ

ÖZET

Gayrimenkul değerleme çalışması, bir değerleme sorununun uygun bir biçimde çözülmesi için, uygun bir pazara yönelik ilgili verilerin toplanması, uygun analitik tekniklerin kullanılması, bilginin, deneyim ve profesyonel yargının uygulanmasını içerir. Değerleme süreci ise gayrimenkulün değeri ile ilgili kanaatin oluşturulabilmesi için kullanılan sistematik prosedürdür.

Değerleme süreci kendine özgü aşamalarla tamamlanır. İzlenen adımlar değerleme görevi ve erişilebilen verilere bağlıdır. Model; pazar araştırması ve pazar analizi, değerleme tekniklerinin uygulanması ve bu faaliyetlerin sonuçlarını tanımlanmış bir değere ulaştırmak için bir düzen sağlar.

Pazar değeri geliştirmek için yapılan görevlerde değerleme sürecinin son amacı, değerlemesi yapılan gayrimenkulü etkileyen bütün ilgili etmenleri yansıtan ve iyi desteklenmiş bir değer sonucuna varmaktır.

Bu süreç içerisinde en etkin ve verimli kullanım, boş bir arsanın ve/veya yapılandırılmış bir gayrimenkulün fiziksel olarak mümkün, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değere sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır.

Bir gayrimenkulün en etkin ve en verimli kullanımı sorusu, pazar analizi ile cevap bulur. Pazar analizi, geliştirilmiş gayrimenkul ve boş arsanın en etkin ve en verimli kullanımı hakkında karar vermek için kullanılır. Güvenilir pazar dataları, doğru değer fikri oluşturmak için oldukça önemlidir. Bu nedenle pazar analizi, en etkin ve verimli kullanım için bir aşama olarak kullanılır. En etkin ve en verimli kullanım için bir temel oluşturmak ve anlaşılmasını sağlamak için gereklidir.

Bu çalışmada, gayrimenkul değerleme süreci içerisinde en etkin ve verimli kullanım amaçlı pazar analizi yeni bir yerleşim bölgesi olan Ispartakule Arsası örneği üzerinde uygulanmıştır.

Sürecin anlaşılması için gayrimenkul ve değerleme ile ilgili temel kavramlar üzerinde durulmuştur. Gayrimenkul değerini ulaşmak için gerekli olan bu süreç içerisinde en etkin ve verimli kullanım tespiti amaçlı pazar analizine odaklanılmış, pazar analizinin işleyiş süreci bütün aşamaları ile ayrıntılı olarak anlatılarak en etkin ve verimli kullanım tespiti açıklanmıştır.

Son olarak, ele alınan örnek gayrimenkul için; teorik olarak anlatılan pazar analizi çalışması ve bu doğrultuda en etkin ve verimli kullanım amacı tespiti uygulaması yapılmıştır. Pazar analizi verilerinden yola çıkarak konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım tespiti ve değerine ulaşmak amaçlı yapılan bu çalışmalara ait süreçler ayrıntılı olarak aktarılmıştır.

STUDY OF HIGHEST AND BEST USE ORIENTED MARKET ANALYSIS IN PROPERTY VALUATION PROCESS OF THE ISPARTAKULE CASE

SUMMARY

Property valuation study includes research of the related data in a well-defined market; use of required analytical techniques; offering information, experience and professional opinion in order to find an appropriate solution for an appraisal problem. Property valuation process is, however, a systematic procedure used for the ability to conclude on the value.

Valuation process is defined by its specific steps. The steps followed, depend on the appraisal assignment and the available data. The model, market research and market analysis provide an arrangement to apply the valuation techniques and reach to the outcomes of these activities.

Within the assignments, which are solved to develop a “market value”, the final aim of the valuation process is to conclude on the resultant value that is well supported and reflects all the facts affecting the subject property.

The highest and best use of this process is the reasonably possible and legal use, which is physically doable, financially feasible, resulted with the highest value of a vacant land or a developed property.

The answer to the highest and best use of a property is found within the market analysis. Market analysis is used to determine the highest and best use of a developed or vacant land. Reliable market data has great importance for the value indication. Therefore, market analysis is used as a stage, where it is required to create the basis and recognize the highest and best use.

In this study, highest and best use oriented market analysis part of the valuation process, is applied on the “Ispartakule” example, which is a recently developed residential area.

For a better-understood process, focused on the fundamental issues of real estate and valuation. Highest and best use study within the real estate valuation has been taken up. During the process applied to reach the value, focused on the highest and best use oriented market analysis, operation process is summarized as step by step, and the highest and best use is described.

Finally, market analysis is summarized theoretically and directed highest and best use determination pertaining to the subject development is given. Steps of the valuation study, based on this market analysis and highest and best use, of the subject development is described in detail.

1. GİRİŞ

1.1 Tezin Amacı

Pazar Analizi; gayrimenkulün etkileneceği pazar koşullarının belirlenmesi amacıyla, rakip geliştirmelerin pazar taraması sonucu arz, satış hızları ve satış fiyatlarının seyri bilgilerinin analiz edildiği çalışmadır. Bu çalışmada elde edilen sonuçlar, gayrimenkul için geçerli olabilecek ekonomik, işletsel ve fiziksel kabullere altyapı oluşturabilir.

Değerlemede pazar analizinin iki temel fonksiyonu bulunmaktadır. Birincisi pazar analizi, gayrimenkul kullanımı, ekonomik talebi belirleme, pazarın emiş oranı (zamanlaması), pazar katılımcıları (muhtemel kullanıcı ve satıcılar) bakımından gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım amacını belirlemek için gerekli olan bilgi girişini sağlar.

İkinci temel fonksiyonu ise data girişini sağlayarak, değer tespitinde kullanılan üç yaklaşımda kullanmak amacı ile değeri belirleyen anahtar faktörleri tanımlamaktır.

Gayrimenkul ve arsa hakkında uygun veriler toplandıktan ve doğrulukları için gözden geçirildikten sonra, değerlendirme uzmanı pazar analizi sürecini başlatır. Pazar analizinin iki bileşeni vardır. Bunlar; pazar analizi ve en etkin ve verimli kullanım analizidir. En basit değerlendirme görevleri bile yaygın pazar koşulları ve gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı amacına dayanmalıdır. Bu iki analiz formu bağlantılıdır. Aslında bir değerlendirme uzmanının pazar alanının ekonomik tabanını etkileyen eğilimleri araştırması doğrudan o gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımına gider.

Pazar analizi sonucu ortaya çıkan veriler ve sonuçlar değerleme sürecinin başka bölümleri için de gereklidir. Pazar analizi her üç geleneksel değer yaklaşımı için bilgi sağlar. Maliyet yaklaşımında, pazar analizi konu gayrimenkulün amortismanı için, yani fiziki yıpranma ve fonksiyonel ve dış eskime için maliyet tabanını oluşturur. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında bütün gerekli gelir, gider ve oran verileri pazar güçleri olan arz ve talep ışığında incelenir. Emsal karşılaştırma yönteminde pazar analizi sonuçları pazarı betimlemek ve dolayısıyla karşılaştırılabilir emsallerin seçimi, seçilen emsallerin karşılaştırılmasında ayarlama düzeltmelerin hesaplanması, gelir akışlarını tahmin etmek, efektif talebi tanımlamak için kullanılır.

Pazar analizi, böylelikle belirli bir zaman diliminde, belirli bir lokasyonda, belirli bir gayrimenkul çeşidi için rekabetçi arzı ve efektif talebi tanımlamayı mümkün kılmaktadır.

Değer biçmenin temel bileşeni olarak, arsanın mevcut kullanımı veya alternatif kullanımları için uygun bir pazar destek seviyesinin bulunduğu belgelenmiştir. Arz ve talep analizleri doğrultusunda değerleme uzmanı, en etkin ve verimli kullanım tespitleri içerisinde kritik olan pazar destek seviyesini belirler ve test ederler.

Bu çalışmada, gayrimenkul değerleme sistemi içerisinde en rasyonel yatırım kararının alınması amacıyla kullanılan en etkin ve verimli kullanım tespitinin elde edilmesinde önemli olan pazar analizi süreci sistematik bir şekilde ele alınmış ve bir örnek uygulama üzerinde sürecin işleyişinin gösterilmesi amaçlanmıştır.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Gayrimenkul ve değerleme ile ilgili temel kavramlar, gayrimenkul değerleme yaklaşımları ve süreci, en etkin ve verimli kullanım tespitinde pazar analizi ve Ispartakule arsası örneğinde en etkin ve verimli kullanım tespitinde pazar analizinin uygulanması çalışmanın kapsamını oluşturmaktadır.

Çalışmanın ikinci bölümünde gayrimenkul ve değerleme ile ilgili temel kavramlar hakkında bilgi verilmiş, değer kavramı üzerinde durularak gayrimenkul değerini yaratan faktörler ve gayrimenkul değerine etki eden faktörler incelenmiştir.

Üçüncü bölümde; değerleme sürecine ilişkin genel bilgiler verilmiştir. Değerleme sürecinin aşamaları incelenmiştir. Standart değerleme yöntemleri olan emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı incelenmiştir.

Dördüncü bölümde; en etkin ve verimli kullanım tespitinde pazar analizi ve süreci ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Pazar analizi, gayrimenkul değerini yaratan faktörler ve pazar analizi bileşeni, gayrimenkul değerlemede pazar analizinin önemi ve pazar analizi türleri hakkında bilgi verilmiş ve pazar analizi sürecinin aşamaları üzerinde durulmuştur. Bölüm sonunda, pazar analizi ayrıntılı olarak irdelenmiş ve değerleme sürecinin geliştirme metoduna dayanan en etkin ve verimli kullanım tespiti ele alınmıştır.

Beşinci bölümde ise Ispartakule konut alanı içerisinde yer alan geliştirilmemiş boş ticari arsa örneğinde en etkin ve verimli kullanım amaçlı pazar analizi süreci aşamalı olarak uygulanmıştır. Pazar analizi verilerinden yola çıkarak en etkin ve verimli kullanım tespitinden konu gayrimenkulün değerine ulaşmak amaçlı fizibilite analizi yapılarak çalışma sonuçlandırılmıştır.

1.3 Yöntem

Gayrimenkul değerini tahmin etmek için uygulanan değerleme sürecinde en etkin ve verimli kullanım tespiti amaçlı pazar analizini inceleyen bu çalışmada öncelikle literatür araştırması yapılmıştır.

Literatür araştırmasında, kavramsal açıklamalar, gayrimenkul değerleme süreci, en etkin ve verimli kullanım tespiti ile pazar analizi konularında inceleme yapılmıştır.

Çalışma bölgesi olan Ispartakule Konut Alanı'nın gelişiminin incelenmesi aşamasında, literatür araştırmasının yanı sıra İstanbul Metropolitan Planlama ve bölgenin idari olarak bağlı bulunduğu Avcılar Belediyesi ve yakın konumda yer alan uydukent niteliğindeki Bahçeşehir Belediyesi İmar ve Planlama Müdürlükleri'nden, bölgenin gelişim ve planlama süreci ile ilgili bilgiler edinilmiştir. En etkin ve verimli kullanım tespiti amaçlı pazar analizine veri teşkil etmesi amacıyla, gayrimenkul pazarındaki son durumla ilgili olarak saha çalışması yapılmıştır. Bölgedeki ticari kullanımlara yönelik olarak arz ve talep tespit edilmeye çalışılmış, gayrimenkul satış ve kira değerleri ile getiri oranları incelenmiştir. Bu esnada bölgede pazarda bulunan gayrimenkul sahipleri, gayrimenkul aracıları ve uzmanlar ile görüşmeler yapılmıştır.

2. GAYRİMENKUL VE DEĞERLEME İLE İLGİLİ TEMEL KAVRAMLAR

2.1 Gayrimenkul ile İlgili Temel Kavramlar

Gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi/arsa ve bu arsa üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir ‘varlık’tır [1].

Gayrimenkul, bulunduğu yerden başka bir yere götürülmesi mümkün olmayan, bir arsa ve üzerindeki arsaya bağlı olarak inşa edilmiş taşınmaz her şey olarak tanımlanabilmektedir. Bir yatırım aracı olarak kabul gören gayrimenkul, geliştirilmiş veya geliştirilmemiş olarak iki grupta ele alınabilir. Geliştirilmemiş gayrimenkul, üzerinde herhangi bir bina olmayan yani sadece toprak parçası yani arazi/arsa olarak kabul görmektedir. Geliştirilmiş gayrimenkul ise, arazi/arsa üzerinde herhangi bir yapının bulunma hali olarak kabul edilebilir [2].

Gayrimenkul fiziksel olarak arazi/arsa ve onun binalar gibi ayrılmaz parçalarıdır. Gayrimenkulün yasal tarifinde aşağıdaki somut bileşenler vardır:

- Arsa/arazi
- Ağaçlar ve mineraller gibi toprağın doğal olarak ayrılmaz parçaları
- İnsanlar tarafından araziye bağlanmış binalar ve çevre düzenlemeleri gibi ekler [3].

Mülkiyet Hakkı, Fiziki gayrimenkulün içinde var olan bütün çıkarlar, yararlar ve haklar; temelde gayrimenkul mülkiyetini olanaklı kılan temel haklar demetidir [3].

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyatı anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir [1].

Değer, belirli bir zamanda belirli bir mülk, mal veya hizmetin alıcı ve satıcı için parasal ederi olarak tanımlanabilir. Değerin tam olarak tespit edilmesi, oldukça karışık ve kişiden kişiye farklılık gösteren bir konudur. Çünkü değer kavramı bakış açısına göre değişen bir olgu olarak düşünülmektedir [4].

Değer kavramı belirsizdir ve bakış açısına göre değişir. Öte yandan, değer belirleme girişiminde bulunan kişinin amacına göre varacağı sonuçlarda farklı olacaktır. Örneğin; “pazar değeri”, yatırım değeri, “net değer”, “nakit değeri”, “defter değeri”, “potansiyel değer” vb [5].

Değer gayrimenkul sektöründe birçok anlama gelebilir. Çalışma kapsamında önemli olabilecek değer kavramları, pazar değeri ve yatırım değeri olarak düşünülmüştür.

Pazar Değeri; bir gayrimenkulün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır [1].

Pazar değeri, ortalama mantık ve yeterli bilgiye sahip olan kişilerin pazar koşulları çerçevesinde üzerinde uzlaştıkları fiyattır [5].

Değerleme işleminde; aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Alıcı ve Satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her türlü konuda tam bilgi sahibidir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme Nakit ve ya nakit benzeri unsurlarla yapılmaktadır. Gayrimenkulün alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, pazar faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir [5].

Yatırım Değeri; gayrimenkulün ileride getireceği gelirden sağlanacak karın bugüne dönüşümü olarak tanımlanmaktadır. Yatırım değeri, yatırımcıların varsayımları ile söz konusu gayrimenkule sahip olunduğunda gelecekteki faydaların tümünü bugüne dönüştüren bir değeri ifade etmektedir. Kişiden kişiye ve taşınmaza yapılan yatırımın niteliklerine göre farklılaşan yatırım değeri; çeşitli ekonomik değişkenler, taşınmazın gelecekteki getirisi, yatırımcıların varsayımları, mülkün gelecekteki varlığı ve

getirisi, elde tutma dönemi, satış fiyatı, vergisi, mevcut finans durumu ve beklenen gelecek net faydalarını etkileyen diğer bütün faktörler ile ilgilidir [2-6]. Kullanım değeri bir mülkün kullanımına odaklanırken yatırım değeri, mülkün belirli bir yatırımcı için olan değerini temsil etmektedir. Bir mülkün yatırım değeri, günümüzdeki ya da gelecekteki sahibi için mülkün kendi değeridir. Piyasa değerinin tersine, yatırım değeri kişiye göre değerlidir ve mutlaka piyasadaki değerini yansıtmaması gerekmektedir [2-7].

Değerleme, Bir değerlendirme sorununun uygun bir biçimde çözülmesi için, uygun bir pazara yönelik ilgili verilerin toplanması, uygun analitik tekniklerin kullanılması, bilginin, deneyim ve profesyonel yargının uygulanmasını içerir [8].

Değerleme; değer biçmek, bir şeyin değerini belirtmek, bir şeye değer koymaktır.

Gayrimenkul değerlendirme; gayrimenkulün durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak o andaki rayiç bedelini saptamaktır. Bunun için; bütün temel bilgi ve belgeler elde edilir ve bunlar doğru yorumlanıp değerlendirilerek kavramların açık bir tanımı yapılır. Gayrimenkul değerlendirme köklü bir araştırmayı esas kılar [9].

Gayrimenkul değerlemesinin yapılabilmesi için gayrimenkuller ile ilgili değer kavramlarının iyi bilinmesi, farklılıklarının ortaya konulması gerekir [6].

Değerleme, bir gayrimenkulün değerinin tam ve doğru olarak saptanması işlemidir. Bu konudaki temel sorunlardan birisi “değer” kavramının tam olarak ne anlama geldiğidir [5].

Değerleme Süreci, Gayrimenkulün değeri ile ilgili kanaatin oluşturulabilmesi için kullanılan sistematik prosedürdür [1].

Değerleme Raporu, Değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği bir belgedir. Değerleme Raporu, ayrıca, değerlemeyi gerçekleştirirken başvuru alan analiz süreçlerini ve bu analizde kullanılan anlamlı bilgileri de açıklayabilir. Değerleme Raporları sözlü veya yazılı olabilir. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun verileceği kullanıcıya, yasal şartlara, mülkiyet türüne ve değerlemenin nitelik ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılık gösterebilir [1].

Değerleme Uzmanı, Gayrimenkule dayalı hak ve faydaları değerleyecek olan, gayrimenkul, şirket ve makine parkı, ekipman gibi konularda değerle ilgili kanaati ortaya koyabilecek bilgi ve becerisine sahip, en az 4 yıllık üniversite eğitimi almış,

yeterli mesleki deneyime ve disipline sahip ehliyetli-lisanslı, uygulamayı bağımsız, tarafsız ve objektif olarak yapabilecek olan kişilerdir [10].

Arz, Belirli bir pazarda, belirli bir zamanda çeşitli fiyatlarda satış ya da kira için pazarda olan gayrimenkul miktarıdır.

Talep, Belirli bir pazarda belirli bir zamanda çeşitli fiyatlarda satın alma ya da kiralamak için arzulanan gayrimenkul miktarıdır [11].

Yukarıdaki bölümde bir yatırım aracı olarak görülen ve çalışma kapsamında ele alınan gayrimenkul kavramı, gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkı ve gayrimenkulün değer kavramı tanımlanmıştır. Belirli bir zamanda belirli bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı için parasal değeri olarak tanımlanabilen gayrimenkulün değer kavramlarının çeşitleri incelenmiştir. Son olarak; çalışma kapsamında vurgulanan değerlendirme süreci, sürecin raporlanması, değerlendirme uzmanı, arz ve talep kavramları tanımlanmıştır.

2.2 Gayrimenkul Değerine Esas Teşkil Eden İlkeler

Gayrimenkul değerlendirme süreci içerisinde amaç bir değer kavramına ulaşmaktır. Bu nedenle değer oluşmasında önemli olan ilkeler önem taşımaktadır. Pazar koşulları ile etkileşim halinde olan ve gayrimenkulün değerinin oluşmasında önemli olan birçok ilke bulunmaktadır. Bunlardan en önemli görülenleri, ikame, uygunluk ve beklenti değişim ilkeleridir.

İkame ilkesi, birçok benzer ya da uygun mallar, ürünler ve hizmetler var ise, bunlar arasında en düşük fiyatlı olanın en fazla talebi çekeceğini ve en geniş şekilde dağılımını gerçekleştireceğini savunmaktadır. İkame ilkesinde, gayrimenkul sektöründeki alıcı ve satıcıların başka seçenekleri olduğu, yani benzer kullanımlar için başka mülklerin bulunduğu varsayılmaktadır. İkame ilkesine göre düşünüldüğünde, bir alıcının eşit derecede arzu edilen iki mülkten birine daha fazla para ödemeyi tercih etmeyeceği sonucu ortaya çıkmaktadır.

Uygunluk ilkesinde, gayrimenkulün bulunduğu çevrenin özellikleri ile uyumunun gözetilmesi gerektiğini savunulmaktadır. Bu ilkede, gayrimenkulün özellikleri piyasanın talepleri ile uyduğunda gayrimenkulün değerinin yaratıldığı ve sürdürüldüğü düşünülmektedir. Uygunluk ilkesine göre düşünüldüğünde, örneğin düşük fiyatlı bir mülk yüksek kaliteli bir çevrede yer alıyorsa, kendisine eşit bir

çevrenin getireceği değerden daha fazla bir değere sahip olacaktır. Yine aynı şekilde, kaliteli bir mülk, aynı tip ama düşük kaliteli mülklerin yanında yer alıyorsa, olması gerekenden daha az bir değere sahip olacaktır.

Beklenti ilkesi, bir gayrimenkulün bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekte beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu savunmaktadır. Bu ilkeye göre, değer gelecekte oluşacak faydaların beklentisi ile yaratılmaktadır. Örneğin içinde sahibinin oturduğu bir konutun değeri, o konutun gelecekteki avantajları, konforu ile ölçülebilir. Yine benzer şekilde, gelir getiren bir mülkte ise, o mülkün gelecekte getireceği gelirlerle değeri ölçülebilir.

Değişim ilkesinde ise, gayrimenkulün değerini etkileyen güçler arasında neden ve etki bağlantısının sonuçlarına değinilmektedir. Sosyal, ekonomik, devletle ilgili ve çevresel güçlerdeki değişimin gayrimenkul sektörünün de yaygın olarak hissedileceği savunulur. Güçlerdeki değişimin gayrimenkul arzı ve talebini etkileyeceğini ve buna bağlı olarak mülk değerlerinde değişime sebep olacağı düşünülür [4–7].

Gayrimenkul değerine esas teşkil eden bu ilkeler her türlü gayrimenkul değerlendirme çalışmasında esas alınmaktadır. Değerleme süreci içerisinde değere ulaşmak için uygulanan yöntemler değişiklik gösterebilir. Ancak genel olarak bu ilkeler değere esas oluşturmakta ve bu kabuller doğrultusunda değer fikri oluşmaktadır.

2.3 Gayrimenkul Değerine Etki Eden Faktörler

Gayrimenkullerin değeri, insan hayatının etkileyen dört temel gücün birbirini etkilenmesini yansıtır:

- Toplumsal Eğilimler
- Ekonomik Koşullar
- Devlet Kontrolleri ve Yönetmelikler
- Çevresel Koşullar [12]

Bu güçlerin etkileşimi pazardaki her gayrimenkulü etkiler ve değeri etkileyen güçlerin anlaşılması gayrimenkul değerlemesinin temelinde yer alır. Bir değer fikri oluşturmak için değerlendirme uzmanı, pazarın belirli bir gayrimenkulü nasıl gördüğünü araştırır ve bu araştırma statik ve mevcut şartlarla sınırlı değildir. Tam tersi,

değerleme uzmanı, değeri oluşturan güçleri incelerken bu eğilimlerin yönünü, hızını, süresini, gücünü ve sınırlarını analiz eder. Bu da sürecin bir parçası olan pazar analizi ile mümkündür [4].

Değerlemeyi etkileyen yasal faktörler yerel ya da ülke düzeyinde uygulanan imar, vergi, kamulaştırma, trafik, çevre sağlığı vb. tüzeldir. Çünkü bu yasalar ve bunlarla ilgili yönetmelikler, tüzükler, taşınmazların sahiplerince kullanımını kısıtlar ya da sınırlarlar.

Değeri etkileyen fiziksel etmenler, taşınmazın kendine ve konumuna bağlı olan etmenlerdir. Bu etmenler, taşınmazın bulunduğu yörenin genel görünümü, kamusal ulaşım olanakları, alışveriş merkezlerine uzaklığı, elektrik, doğalgaz, su gibi teknik altyapı tesislerinin ve eğitsel, yönetsel yapı ve donatıların varlığını, topografya, manzara yönünden özelliklerini, büyüklük, şekil, nitelik ve kullanılabilirliğini kapsar.

Yasal, ekonomik etmenler tüm ülke, bölgeler ve kentlerdeki taşınmaz değerlerine etkirler. Kentsel ve sınırlı bir bölge içindeki taşınmazların değerlerini etkileyen faktörler, taşınmaz sınıfına göre farklı değerlerin oluşmasını zorunlu kılarlar. Bunlar da sosyal, ekonomik, fiziksel ya da yasal olabilirler. Etmenlerin hepsi bir taşınmazın değer oluşumunda etken olabileceği gibi aralarında bir kaçısı da olabilir.

Kentsel, onanmış imar planı olan alanlardaki herhangi bir taşınmazın değeri, yapısal kullanım kitlesi ve düzeni, yapı tarzı, yapı yeri, arsalarda inşaat yapılabilen ya da yapılamayan kısımlar, parselin en küçük büyüklüğü, yapı yüksekliği ve konumu, net yapı alanı içindeki otopark ve garaj yüzeylerine, topografik, fiziksel niteliklerine göre belirlenir. [6]

2.4 Bölüm Sonu

Bu bölümde gayrimenkul ve gayrimenkul değerlendirme ile ilgili temel kavramlar üzerinde durulmuştur. Gayrimenkul, değerlendirme işinin ana konusudur. Bu nedenle gayrimenkul ile ilgili kavramlar çalışma içinde büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkul değerine etki eden faktörler pazar analizinin de önemli bir bölümünü oluşturmaktadır ve çalışmanın pazar analizi bölümünde ayrıntılı olarak ele alınacaktır. Sonuç olarak; çalışmanın bu bölümünde açıklanan kavramlar değerlendirme sürecinin anlaşılması için önemlidir.

Bir sonraki bölümde gayrimenkul değerlendirme yaklaşımları ve süreci incelenmiştir.

Çalışmanın konusunu oluşturan en etkin ve verimli kullanım tespiti amaçlı pazar analizi gayrimenkul süreci içerisinde ele alınmakta olup süreç içerisinde bir aşama olarak tanımlanabilmektedir. Bu nedenle sürecin tanımlanması önem taşımaktadır. Son olarak; her gayrimenkul değerlendirme çalışmasında olduğu gibi bu çalışma kapsamında da ulaşılmak istenen değer tahmininde kullanılan yaklaşımlar incelenmiştir.

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI VE SÜRECİ

3.1 Bilimsel Süreç ve Gayrimenkul Değerlemesi

Gayrimenkul değerleme süreci ve bilimsel yöntem, problem çözümleri için düzenlenen iki süreçtir. Bilimsel yöntem; ekonomik sorunların araştırılmasında ve deneysel olarak değer tahminlerinin dokümantasyonunun sağlanması için kullanılmaktadır.

Aşağıda belirtilen beş adımdan oluşan bu süreç, bilimsel metodun ve değerlendirme işleminin benzerliklerini göstermektedir [13].

1. Adım (Problemin Tanımlanması)

Bilimsel metodun uygulamasına, problem tespitinin yapılmasıyla başlanmaktadır. Çoğu zaman problemin doğru bir şekilde tespitinin yapılması %90 çözüme ulaştırabilmektedir. Aynı zamanda değerlendirme sürecine de problem tespiti ile başlanmaktadır. Ancak problem koşullarının alanı genelde daha sınırlı olmaktadır. Değerlemede çözülmesi gereken problem, bir değerlendirme süreci kullanılarak belirtilmektedir. Başka bir ifadeyle; uygulanmasındaki asıl neden müşterilerin sahip olduğu gayrimenkullerin değerlendirilme ihtiyacıdır. Değerleme, aşağıda yer alan çeşitli durumlarda ele alınmış olabilir.

- Alım satım işlemi – mülkün satın alınması veya devri.
- Kredinin uzatılması – teminat değer tahmini
- Tazminat – mal kaybı tazminatı
- Vergi
- Gayrimenkulün yenilenmesi ya da tekrardan geliştirilmesi
- Alternatif kullanım düşünceleri
- Gayrimenkul portföy analizleri ve idare masrafları

Problemlerin tespiti, bilginin, dokümantasyonun ve analizlerin toplanmasını doğrudan etkilemektedir [13].

2. Adım (Hipotezin Formülasyonu)

Bilimsel metotta yer alan ikinci adım, bir hipotez formülasyonudur. Bu hipotez, bir durum ile başka bir durum arasındaki ilişki hakkında yapılan bir deneme varsayımdır. Gayrimenkul değerlendirme sürecinde ise, hipotez, genelde pazar değeri olan bir değer tahmini için kullanılmaktadır. Tespit edilen değer, değerlendirme problemi ile birlikte farklılık gösterebilir. Örneğin, tazminat uyumsuzlukları içerisinde gerek duyulan değer türü, sigortalabilir değer tahmini olabilmektedir. Bu durum geleneksel konuma veya özellikli değerlendirmeye örnektir. Problem koşullarında önerilen hipotezlerin, daha da esnek olmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Genel olarak, gayrimenkul pazar analizlerinde açık bir şekilde ortaya konan hipotezler, gösterilen ürün ile ilgili arz-talep ilişkisine dayanmaktadır. Böylesine bir hipotez, pazarı şekillendiren, belirlenmiş arz-talep ilişkilerinden ve mülkün verimlilik analizlerinden ortaya çıkmıştır [13]

3. Adım (Kullanılacak Verileri Tespit Etmek)

Problem durumu ve hipotez, problemlerin araştırılması için gereksinim duyulan verinin tespit edilmesini öngörmüştür. Elde bulunan ve geçerli olan veriler, gayrimenkul araştırmalarını yürüten ana problemleri oluşturmaktadır. Mevcut bulunan veri araştırma görevinde ihtiyaçları karşılayamamasına rağmen, mevcut en iyi bilgiler kullanılmış olacaktır. Elde bulunan veri genelde, pazar analizlerinde ve değerlendirme sürecinde hangi değerlendirme yöntemlerinin kullanılacağını belirlemektedir. Örneğin, emsal karşılaştırması yaklaşımından ve direk kapitalizasyon yaklaşımından derlenen karşılaştırma unsurları, toplanan pazar bilgilerine bağlı olmaktadır. Pazar analizlerinde, ön tahminlerin elverişsiz ya da gerçekçi olmadığı durumlarda, tahmini taleplerin tespiti için bir ön planlamanın yapılması gerçekleştirilir. Problemin doğası, hipotez formülasyonu ve elde bulunan elverişli veriler, analistlere, hangi araştırma metotlarının kullanılmasıyla ilgili verilecek karara yardım eder [13].

4. Adım (Değerleme Yaklaşımlarının Kullanılması)

Bilimsel metotta yer alan dördüncü adım, uygun yöntemin kullanılmasıdır. Problem tespit edilip uygun hipotez önerildiğinde, özellikli ilişkiler kontrol edilebilir. Bu ilişkiler, tüme varım ve tümünden gelim, analog kullanılması, betimsel ve statik analiz, gözlem, laboratuvar deneyleri ve sebep-sonuç analiz yöntemiyle incelenebilmektedir.

Pazar analizlerinin birçok değerlendirme teknikleri ve metotları, analog kategorilerini, betimsel analizi ve sebep-sonuç analizini, bir çatı altında toplamaktadır [13].

5. Adım

Bilimsel metotta yer alan son adım, problemin sonucuna ulaşmak için eldeki mevcut bulguların tekrardan düzeltilerek güncellenmesidir. Analistlerin amacı, problemi oturtmaktır. Bu, pazar analizi ve değerlendirme sürecinde de son adımdır [13].

Çizelge 3.1 : Bilimsel Süreç ve Değerleme Sürecinin Aşamaları [13].

Bilimsel Süreç	Değerleme Süreci
1. Adım Problemin Tanımlanması	Problemin Tanımlanması
2. Adım Hipotezin Formülasyonu	Pazar Analizi
3. Adım Problemlerin Araştırılması İçin Gereksinim Duyulan Verinin Tespit Edilmesi	Değer Tespitinde için Gerekli Olan Verilerin Tespiti
4. Adım Uygun Yöntemin Kullanılması	Değerleme Yaklaşımlarının Kullanılması
5. Adım Problemin Sonucuna Ulaşmak İçin Eldeki Mevcut Bulguların Tekrardan Düzeltilerek Güncellenmesi	Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması ve Son Değer Tahmini

3.2 Gayrimenkul Değerleme Süreci

Değerleme süreci değerlendirme uzmanının bir görevi kabul etmesi ile başlar ve değerlemenin sonuçlarının müşteriye bildirilmesi ile sona erer. En sık yapılan değerlendirme görevi pazar değeri hakkında düşünce belirtmektir.

Değerleme süreci kendine özgü aşamalarla tamamlanır. İzlenen adımlar değerlendirme görevi ve erişilebilen verilere bağlıdır. Model, pazar araştırması ve pazar analizi, değerlendirme tekniklerinin uygulaması ve bu faaliyetlerin sonuçlarını tanımlanmış bir değere ulaştırmak için bir düzen sağlar. Değerleme sürecini uygulayan modeller değerlendirme uzmanlarına işlerini yapmakta yardımcı olduğu gibi değerlendirme kullanıcıları tarafından pazarın tanınmasını ve değerlendirme sonuçlarını anlamalarını kolaylaştırmaktadır.

Araştırma, değerlendirme görevi tanımlandıktan ve sorunu çözmek için gerekli çalışmanın kapsamı saptandıktan sonra başlar. Pazar araştırması, söz konusu pazar seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel, ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının özgün pazar alanında

gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgiler ve pazar eğilimlerini çıkarsayacağı ham verileri ve diğer ipuçlarını sağlar. Bu eğilimler; birkaç yıl süresince gayrimenkul değerlerindeki olumlu ya da olumsuz değişiklikler, bölgedeki nüfus hareketleri, bölgede bulunan istihdam olanakları ve bunun olası alıcıların satın alma gücü üzerindeki etkileri gibi konular olabilir.

Pazar değeri geliştirmek için yapılan görevlerde değerlendirme sürecinin son amacı, değerlemesi yapılan gayrimenkulü etkileyen bütün ilgili etmenleri yansıtan ve iyi desteklenmiş bir değer sonucuna varmaktır. Bu amaca ulaşmak için değerlendirme uzmanı bir gayrimenkulü üç bakış açısından inceler. Bu bakış açılarına değere yaklaşım denir. Bu üç yaklaşım; Maliyet, emsal karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımlarıdır.

Bu üç yaklaşım birbiriyle bağlantılıdır. Her biri değerlemesi yapılan gayrimenkul hakkında verilerin toplanmasını ve analiz edilmesini gerektirir. Uygulanan yaklaşıma göre değerlendirme uzmanı, değerlemesi yapılan gayrimenkul hakkında farklı değer göstergeleri elde eder. Değerleme sürecini bitirmek için değerlendirme uzmanı pazar araştırmasından, pazar analizinden ve yaklaşım uygulamalarından çıkan sonuçları bir değerlendirme sonucuna varmak için birleştirir. Bu sonuç tek bir değer tahmini olabilir, ya da eğer görev uygunsa, bir değer aralığı olabilir. Süreçteki bütün unsurların etkin bir biçimde birleştirilmesi değerlendirme uzmanının yeteneğine, deneyimine ve yargılamasına bağlıdır [4].

3.2.1 Değerlemede Kullanılan Üç Yaklaşımın Uygulanması

Değerleme süreci uygun genel ve özgün veriler kullanılarak iyi desteklenmiş bir değer fikri oluşturmak için kullanılır. Değerleme uzmanları farklı pazar analizi yöntemleri kullanarak özgün değerlendirme işlemleri ile bir gayrimenkul değeri fikri yaratırlar; bu yöntemler;

1. Maliyet Yaklaşımı
2. Emsal Karşılaştırma
3. Gelir Kapitalizasyonudur [12].

Bu yöntemlerden bir ya da daha fazlası bütün değer tahminlerinde kullanılır; kullanılan yaklaşımlar gayrimenkul tipine, değerlemenin kullanım amacına,

tanımlanmış iş kapsamına ve analiz için edinilen verilerin kalite ve miktarına bağlıdır.

Bu üç yaklaşım da, birçok değerlendirme sorununa uygulanabilir. Ancak, belirli bir görev için bir ya da iki yaklaşım daha uygun olabilir. Değerleme uzmanları veriler uygun olduğu sürece bütün yaklaşımları uygulamalıdır. Alternatif değer göstergeleri birbirlerini ya destekler ya da çürütür [4].

3.2.1.1 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı pazar katılımcılarının değerini maliyetle ilişkisi olduğunu kabul etmelerine dayanır. Maliyet yaklaşımında bir gayrimenkulün değeri, tahmini arazi bedeline, var olan binaların aynısını (ya da benzerini) yapmanın masrafı eklenip bundan amortisman (yıpranma, eskime) çıkartılarak bulunur. Girişimci karı ve/veya inisiyatifi değer göstergesine eklenebilir. Bu yaklaşım yeni ya da yeniye yakın yapılandırmalar içeren gayrimenkuller ya da pazarda sık el değiştirmeyen gayrimenkul tipleri için uygundur. Maliyet yaklaşımı tekniği aynı zamanda binaları tamir etme maliyeti verileri toplama gibi satışların karşılaştırılması ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı gibi yöntemlerde gerekli olan bilgileri toplamak için de kullanılır.

Yapılandırmaların o günkü yapım maliyetleri keşif uzmanlarından, maliyet el kitaplarından ve müteahhitlerden edinilebilir. Amortisman, pazar araştırması ve özgün prosedürlerin uygulanması yolu ile bulunur. Maliyet yaklaşımında arsa değeri ayrıca hesaplanır [4].

Bu yöntemde kullanılan formül kısaca şu şekildedir:

Dm: Yapının Maliyet Değeri

Da: Arsa Değeri

Db: Bina Değeri (Binanın dış ekleri ve işletme donanımları ile birlikte üretim değeri)

A: Amortisman (Teknik eskime ve fonksiyonel ya da ekonomik yaşlanmadan kaynaklanan değer kayıpları)

$$Dm = Da + Db - A \quad (3.1)$$

Bu yöntem özellikle endüstriyel yapıların değerlendirilmesinde kullanılmaktadır. Bunun yanında resmi yapıların değerlendirilmesinde de sıklıkla kullanılan bu yöntem emsal karşılaştırma yönteminden sonra en yaygın kullanılan yöntemdir.

Ülkemizde bina maliyetlerinin tespiti için başlıca kaynak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın her yıl yayınladığı inşaat birim maliyetleri kılavuzudur.

3.2.1.2 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, konu gayrimenkule benzer gayrimenkullerin yakın zamanda satıldığı ya da satışa sunulduğu pazarlarda en yararlı yöntemdir. Değerleme uzmanı, bu yaklaşımı kullanarak konu gayrimenkul ile benzer gayrimenkulleri karşılaştırarak bir değer göstergesi yaratır. Karşılaştırılabilir olduğuna hükmedilen gayrimenkullerin satış fiyatlarının aralığı, konu gayrimenkulün satış fiyatı göstergesi hakkında bir fikir oluşturur.

Değerleme uzmanı çeşitli karşılaştırma unsurları kullanarak konu gayrimenkul ile benzer satışlar arasında benzerlikler ya da farklılıkların derecesini saptar. Bu unsurlar:

- Devredilen mülkiyet hakları
- Finansman koşulları
- Satış koşulları
- Satıştan hemen sonra yapılan giderler
- Pazar koşulları
- Konum
- Fiziki özellikler
- Ekonomik özellikler
- Kullanım / imar
- Değere ilişkin menkul haklar

Bundan sonra karşılaştırılabilir gayrimenkule para birimi cinsinden ya da yüzde ayarlamaları uygulanarak söz konusu mülkiyet hakkında bir değer göstergesi geliştirilir. Bu karşılaştırma işleminden sonra değerlendirme uzmanı sorun tanımında belirtilen değer düşüncesini belirtilen tarih itibarıyla ortaya çıkartır.

Gelir çarpanları ve kapitalizasyon oranları da karşılaştırılabilir satış analizlerinden çıkartılabilir. Ancak bu unsurlar satışların karşılaştırılması yönteminde karşılaştırma unsurları olarak kabul edilmez. Bu unsurlar genellikle gelir kapitalizasyonu yaklaşımında kullanılır [7].

Emsal Karşılaştırma yaklaşımında bir pazar değer takdiri, konu gayrimenkule benzeyip, yakın zamanda satılan, satılık olarak pazara giren emsal gayrimenkuller veya sözleşmeye bağlanan (teklifler verilip, yakın zamanda bir depozito ödenen) emsal gayrimenkulleri karşılaştırmak suretiyle geliştirilir. Emsal satışların karşılaştırılmasında, yaklaşımın ana dayanak noktası, bir gayrimenkulün pazar değerinin; karşılaştırılabilir, rakip gayrimenkullerin fiyatlarına bağlı olmasıdır [4].

Bu yöntem en yaygın olarak kullanılan yöntem olmakla birlikte, özellikle arsa ve konut değerlendirme çalışmalarında, emsal karşılaştırma yöntemi en önemli değer tespit yöntemidir.

3.2.1.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında gayrimenkul sahibi olmanın gelecekteki yararlarının bugünkü değeri ölçülür. Bir mülkün geliri ve geri dönüş değeri bugünkü götürü bir değere kapitalize edilebilir. Gelir kapitalizasyonu için iki yöntem vardır. Bunlar; doğrudan kapitalizasyon ve getiri kapitalizasyonu yöntemleridir. Doğrudan kapitalizasyonda bir yıllık gelir ve değer, ya kapitalizasyon oranı ya da gelir çarpanı olarak yansıtılır. Getiri kapitalizasyonunda ise, bir kaç yılın istikrarlı geliri ve belirlenen bir dönem sonundaki geri dönüş değeri bir getiri oranı olarak yansıtılır. Getiri kapitalizasyonunun en sık kullanılan uygulaması iskonto edilmiş nakit akışı analizidir.

Tıpkı emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı gibi gelir kapitalizasyonu yaklaşımı da yoğun bir pazar araştırması gerektirir. Veri toplama ve analiz, arz ve talep ilişkileri tabanında yönetilir ve pazar trendleri ve beklentileri konusunda bilgi sağlar.

Değerleme uzmanının gelir kapitalizasyonu yöntemi ile incelediği özgün veriler arasında mülkün gayri safi gelir beklentisi, gayri safi gelirden boş kalma ve gelir toplama kayıplarından oluşabilecek azalmalar, beklenen yıllık işletme giderleri, mülkün gelir akışının modeli ve süresi ile beklenen geri dönüş değeri yer almaktadır. Gelirler ve giderler tahmin edildikten sonra, gelir akımları uygun bir oran veya faktör ile iskonto edilerek bugünkü değere dönüştürülür. İskonto edilmiş gelir analizinde

dönemsel gelirin miktarı, değişkenliği, zamanlaması ve süresi ve geri dönüşün miktar ve zamanlaması belirtilir ve belirtilen bir getiri oranı ile iskonto edilir.

Kapitalizasyon ve iskonto için kullanılan oranlar benzer mülklerin kabul edilebilir getiri oranlarından elde edilir [4].

Ülkemizde gayrimenkul değerlemesinde en az kullanılan, en az bilinen ve en karmaşık yöntem gelir yöntemidir. Bu yöntemin esası, arsadan ve ona ait yapı tesislerinden sürekli elde edilebilen net gelirdir.

Bu yöntem, özellikle iş merkezi, ofis, otel ve alışveriş merkezi gibi gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılmaktadır. Gelir getiren bir gayrimenkulü satın alan bir yatırımcı, bugünkü parasını, gelecekte almayı umduğu gelirlerle değiş tokuş etmektedir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, bir mülkün yararlar üretme (genellikle gelir ve geri dönüş değerinin parasal yararları) ve bu yararları bir güncel değer göstergesine dönüştürme kapasitesini incelemek için kullandığı yöntemler, teknikler ve matematiksel prosedürlerden oluşur [5–14].

Buradaki gelir; halen sağlanan brüt veya net gelir olabileceği gibi, potansiyel (gelecekte elde edilebilecek) bir gelirin hesaplanması da söz konusu olmaktadır.

Bu yöntemdeki en önemli sorun, iskonto oranının belirlenmesidir. İskonto, gelecekte elde edilecek gelirlerin bugünkü değerinin tespiti işlemidir. Gelecekteki hak ve beklentilerin, bugünden doğru olarak kestirilmesi oldukça zordur [14].

Gelir yönteminin uygulaması iki şekilde gerçekleştirilmektedir. Bunlardan ilki Direkt Kapitalizasyon ikincisi ise İskonto Edilmiş Nakit Akış Analizidir.

Direk Kapitalizasyon

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm gelir tahminini kapitalizasyon oranına bölerek elde edilir [4].

Dy: Gelir Yöntemine göre Değer

NOI: Net İşletme Geliri= İşletme Geliri - İşletme Gideri

r: Kapitalizasyon Oranı

$$Dy = \frac{NOI}{r} \quad (3.2)$$

İskonto Edilmiş Nakit Akış Analizi (Discounted Cash Flow-DCF)

Özellikle yatırımcılar tarafından tercih edilen bir değerlendirme yöntemidir. İskonto edilmiş nakit akış analizi, hem gayrimenkulün bugünkü değerinin tahmini hem de emsal bir satıştan bir getiri oranı çıkartılması için kullanılabilir. Genellikle iskonto edilmiş nakit akış analizi, getiri oranı verildiğinde bugünkü değeri veya satın alma fiyatı verildiğinde getiri oranını bulmak için kullanılır. Bir dizi gelecekteki nakit akışlarının uygun bir getiri oranı uygulanarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılan yöntemdir. Gayrimenkul değerlemesinde paranın zaman değeri çok önemlidir. Bu yöntemle gelecekte beklenen yararlar değerlendirilir. Modelin kurulmasında ilk adım, beklenen nakit akışlarını hesaplanmasıdır-.hem periyodik olanlar (toplanan kiralar eksi işletme giderleri) hem de farklardan doğan artılar (satış fiyatı – satış masrafları)- bu beklenen nakit akışları durumu tam analiz edebilmek için, genelde hem vergi öncesi, hem de vergi sonrası için hesaplanır [4]. Beklenen akışlar, uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenir. Böylece fırsat maliyetini ve diğer yatırım alternatiflerini hesaba katan bir yatırım değeri olarak fikir verir [15].

Çizelge 3.2 : Temel Nakış Akışı Yöntemine ait Format [15].

PBG	Potansiyel Brüt Gelir
—B+K	—Boşluk ve Toplam Kayıp
EBG	=Efektif Brüt Gelir
OG	—Operasyon Giderleri
NİG (NOI)	=Net İşletme Geliri

İskonto edilmiş nakit akış yöntemi, gelir potansiyeline sahip, düzenli ve sürekli gelir elde edilen, işletilmek veya kiraya verilmek amacıyla uzun vadede kar amacı güdülerek yapılmış gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.

Emsali bulunmayan bu tür gayrimenkullerin pazar değerini belirlemede kullanılan önemli yaklaşımlardan biri gelir kapitalizasyonu yaklaşımıdır. Ancak, gelir getiren binalar kadar kimi zaman arsaların da emsalinin bulunmadığı durumlar olmaktadır. Bir arsanın benzer özelliklerine sahip emsalin bulunmadığı durumlara ya arsa arzının sınırlı olduğu bölgelerde ya da yakın zamanda imar durumunun değiştiği bölgelerde rastlanır.

Bu durumda ise gelir kapitalizasyonu yaklaşımına dayalı Arsa Artık Değer Yöntemi kullanılmaktadır. Yöntemin metodolojik açıklaması aşağıda sunulmuştur:

Arsa Artık Değer Yöntem; Artık değer, arsanın diğer üretim faktörlerinin maliyeti ödedikten sonra geriye kalan net gelirdir. Bir artık değer analizinde arsa değeri, yapılandırma maliyetleri karşılandıktan sonra kalan gelire atfedilen değer olarak da tanımlanabilir. Bu yöntem en etkin ve verimli kullanım analizinde belirli bir arsanın alternatif kullanımlarının yapılabilirliğini sınarken veya arsa satışlarının olmadığı durumlarda uygulanabilir. Arsa artık değer uygulamalarında, bir değerlendirme uzmanı çoğunlukla var olmayan bir bina varsayarak, yeni bir en etkin ve verimli kullanımı dikkate alacaktır [4].

Uygulanan yöntem, çoğunlukla önerilen yeni inşaatlar için arsanın en etkin ve verimli kullanımını sınamak için kullanılır. Artık değer analizi, arsanın en etkin ve verimli kullanımı ve hangi kullanımın en yüksek getiriyi getireceği analizinde yararlıdır. Yöntem, değere geleneksel yaklaşımın bir parçası olarak arsa değerinin tahmini yanında en etkin ve verimli kullanım analizi doğrultusunda çeşitli kullanımların fizibilitesini test eder.

Arsanın en etkin ve verimli kullanımını doğru olarak saptamak için aşağıdaki adımlar izlenmelidir:

- Desteklenebilir bir gayrimenkul projesi geliştirme planı yaratmak veya varsaymak (Hipotetik Alan Kullanımı)
- Geliştirme maliyeti ve programı oluşturmak
- Zaman içinde gerçekçi bir fiyat listesi ön tahmini yapmak
- Arsa geliştirmesinin aşamalarının ve buna bağlı giderleri doğru olarak tahmin etmek
- İskonto oranı içine genel giderler ve girişimci karını dahil etmek

Bu analiz aynı zamanda önerilen bir projenin yapılabilirliğinin sınanması ve uygun iskonto oranıyla iskonto edilerek bulunan kar tahmininin hesaplanmasına da olanak sağlar [16].

3.3 Bölüm Sonu

Bu bölümde bilimsel süreç ile gayrimenkul süreci karşılaştırılmış ve iki sürecin benzerlikleri ortaya konulmuştur. Böylelikle değerlendirme sürecinin önemi vurgulanmıştır. Gayrimenkul değerlendirme süreci genel olarak ele alınmış, değere ulaşmak için kullanılan yöntemler aktarılmıştır.

Dördüncü bölümde değerlendirme süreci içerisinde pazar analizi ve en etkin ve verimli kullanım tespiti ayrıntı olarak ele alınacaktır. Bu bölümde pazar analizi detaylı olarak verilmiş, en etkin ve verimli kullanım tespitinde pazar analizine odaklanılmıştır. Çalışma kapsamında ele alınacak uygulama bölümüne altlık oluşturması nedeni ile dördüncü bölümdeki teorik kısım önem taşımaktadır.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİNDE PAZAR ANALİZİ

Değerleme Uzmanları ve değerleme çalışmasını kullananlar tarafından, pazar analizi ile gayrimenkul değerleme arasındaki bağın anlaşılması gereklidir. Pazar araştırması ve analizi, ekonomik karar vermenin temelini oluşturmaktadır. Ekonomi, sınırlı kaynaklar altında rekabetçi çevre ile yapılmış seçimlerle ilgilidir. Gayrimenkul bağlamında, pazar analizlerinde, arz-talep ilişkisi ve rekabetinin olduğu pazarda gayrimenkulün verimlilik özellikleri incelenmektedir.

Son yıllarda, kurumsal yatırımcılar, değerleme çalışmalarından daha çok pazar analizlerine ihtiyaç duymaktadırlar [17].

4.1 Gayrimenkul Değerini Yaratan Faktörler ve Pazar Analizi

Değeri yaratan ilişkiler karmaşıktır ve değeri etkileyen faktörler değiştiğinde değer de değişir. Dört karşılıklı bağımlı faktörler ekonomik değeri yaratır.

- Fayda
- Kıtlık
- İstek
- Etkin Satın Alma Gücü

Fayda ve kıtlık arz faktörleridir. İstek ve etkin alım gücü ise, talep faktörleridir [4–18]

Değer faktörleri pazar analizi sonucu elde edinilen verilerdir.

Fayda

Arsa değeri teorisinde “fayda” kelimesi, parselin kullanımı ve fonksiyonu ile ilgilidir. Bir gayrimenkulün pazar değerini elde etmek için değerleme uzmanı gayrimenkulün alternatif kullanımını göz önünde bulundurur. Değerleme sürecinin parçası olan pazar analizi, bir arsanın kullanımının tek bir kullanımı ya da çoklu kullanımı destekleyip desteklemediğini araştırır. Olası kullanımların pazar tarafından

desteklenip desteklenmediği ölçülür. Başka bir ifadeyle eğer kullanım finansal olarak mümkün ise o gayrimenkul, pazar analizlerinin bir fonksiyonu olarak kabul edilir [17].

Kıtlık

Ekonomide kıtlık, limitli arza sahip olan bir eşyanın, varlığın ya da kaynağın değerini artırır. Gayrimenkul, mülkiyet çeşidine ve problem durumuna bağlı olarak bir finansal kaynak olarak görülebilir [17].

Kıtlık bir malın var olan ya da beklenen arzına karşı olan taleptir. Genel olarak talep sabit ise, bir malın kıtlığı onu daha fazla değerli yapar. Örneğin; arsa bol miktarda bulunur; ancak kullanılabilir, arzu edilen arsa göreceli olarak daha azdır ve bu nedenle daha değerlidir. Gayrimenkul de dahil olmak üzere hiçbir şey yararlılık ile kıtlık birleşmemiş ise değerli değildir. Örneğin; hava yüksek derecede yararlı olmasına karşın tanımlanan bir ekonomik değere sahip değildir, çünkü her yerde bol miktarda bulunur [4].

Pazar analizleri sonuçlarına göre, nispi olarak istikrarlı taleplerin şekillendirdiği pazar içerisinde mevcut olan fazla miktardaki mallar, olası satış değerinde düşme eğilimi gösterdiği tespit edilmiştir. Buna karşılık olarak da sınırlı miktarlarda bulunan mallar, gayrimenkul fiyatlarında bir artışın sağlanmasına neden olmaktadır [13–17].

İstek ve Etkin Satın Alma Gücü

Değer kuramında, efektif talep, istekleri doğrultusunda rol oynayacak olan bir malın veya eşyanın elde edilmesinde, insanlar tarafından sahip olunan mali güç olarak ifade edilir. Müşterilerin harcama yapma için sahip olduğu mali güç, onların satın alma gücüne veya gelirine bağlıdır. Pazar analizi içerisinde yer alan talep analizleri, pazar segmentlerini teşhis etmektedir [4–11].

Belirli bir zaman dilimi içerisindeki arz – talep dengesi, değer tahminlerinde kullanılan bir anahtardır. Talep artışları doğrultusunda büyüyen pazarda, her çeşitte olan gayrimenkul arzı nispeten kısıtlı olabilmektedir. Bu kısıtlama, kısa vadede fiyatların artışına neden olacaktır. Uzun vadede arz faktörü, fiyatların düşürülmesi ile birlikte değişiklik gösterebilir. Genel olarak talebin, değer mekanizmasına veya tedarik edenler tarafından belirlenen satış fiyatlarına doğrudan bir etkisi bulunmaktadır. Arzın, talebi aştığı yoğun yapılaşmaların bulunduğu gayrimenkul

pazarında, tedarikçiler tarafından önerilen miktarlar, gayrimenkul değeri üzerinde daha büyük bir etkiye sahip olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Değerleme Sürecinde Pazar Analizinin Rolü

Pazar analizi; konu gayrimenkulün etkileneceği pazar koşullarının belirlenmesi amacıyla, rakip geliştirmelerin pazar taraması sonucu arz, satış hızları ve satış fiyatlarının seyri bilgilerinin analiz edildiği çalışmadır. Bu çalışmada elde edilen sonuçlar konu geliştirme için geçerli olabilecek ekonomik, işletsel ve fiziksel kabullere altyapı oluşturur [8].

Değerlemede pazar analizinin 2 temel fonksiyonu bulunmaktadır.

Birincisi Pazar analizi, gayrimenkul kullanımı, ekonomik talebi belirleme, pazarın emiş oranı (zamanlaması), pazar katılımcıları (muhtemel kullanıcı ve satıcılar) bakımından gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım amacını belirlemek için gerekli olan bilgi girişini sağlar.

İkinci temel fonksiyonu ise data girişini sağlayarak, değerlemede kullanılan 3 yaklaşımı kullanmak üzere değeri belirleyen anahtar faktörleri tanımlamaktır [17].

Konu gayrimenkul ve arsa hakkında uygun veriler toplandıktan ve doğrulukları için gözden geçirildikten sonra, değerlendirme uzmanı pazar analizi sürecini başlatır.

Pazar analizinin iki bileşeni vardır: pazar analizi ve en etkin ve verimli kullanım analizi. En basit değerlendirme görevleri bile yaygın pazar koşulları ve gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı amacına dayanmalıdır. Bu iki analiz formu bağlantılıdır. Aslında bir değerlendirme uzmanının pazar alanının ekonomik tabanını etkileyen eğilimleri araştırması doğrudan o gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımına gider.

Pazar analizi, iki önemli fonksiyona hizmet eder. Birincisi yerel gelişimlerin göz önüne alındığı bir geri plan oluşturur. İkincisi ise arz ve talebi etkileyen geniş değişiklikler değerlendirme uzmanına değerlerin zaman içinde nasıl değiştiği konusunda bir gösterge verir [4].

Arz ve talep düşünceleri, gayrimenkulü etkileyen ekonomik çevrenin bir tablosunu çizecek gerekli olan bilginin toplanmasına yön verir.

Böylesine bir ekonomik görüş, genel ekonominin tanımlanmasını ve ekonomik düzenlerin, eğilimlerin ve dalgalanmaların analizlerini içermektedir. Ayrıca ekonomik araştırmalar, değerlemede uygulanan üç yaklaşımı destekleyecek bilgileri sağlamaktadır [17].

Pazar analizi sonucu ortaya çıkan veriler ve sonuçlar değerlendirme sürecinin başka bölümleri için de gereklidir. Pazar analizi her üç geleneksel değer yaklaşımı için bilgi sağlar. Maliyet yaklaşımında, pazar analizi konu gayrimenkulün amortismanı için, yani fiziki yıpranma ve fonksiyonel ve dış eskime için maliyet tabanını oluşturur. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında bütün gerekli gelir, gider ve oran verileri pazar güçleri olan arz ve talep ışığında incelenir. Emsal karşılaştırma yönteminde pazar analizi sonuçları pazarı tanımlamak ve dolayısıyla karşılaştırılabilir emsallerin seçimi, seçilen emsallerin karşılaştırılmasında ayarlama düzeltmelerin hesaplanması, gelir akışlarını tahmin etmek, efektif talebi tanımlamak için kullanılır [4–17].

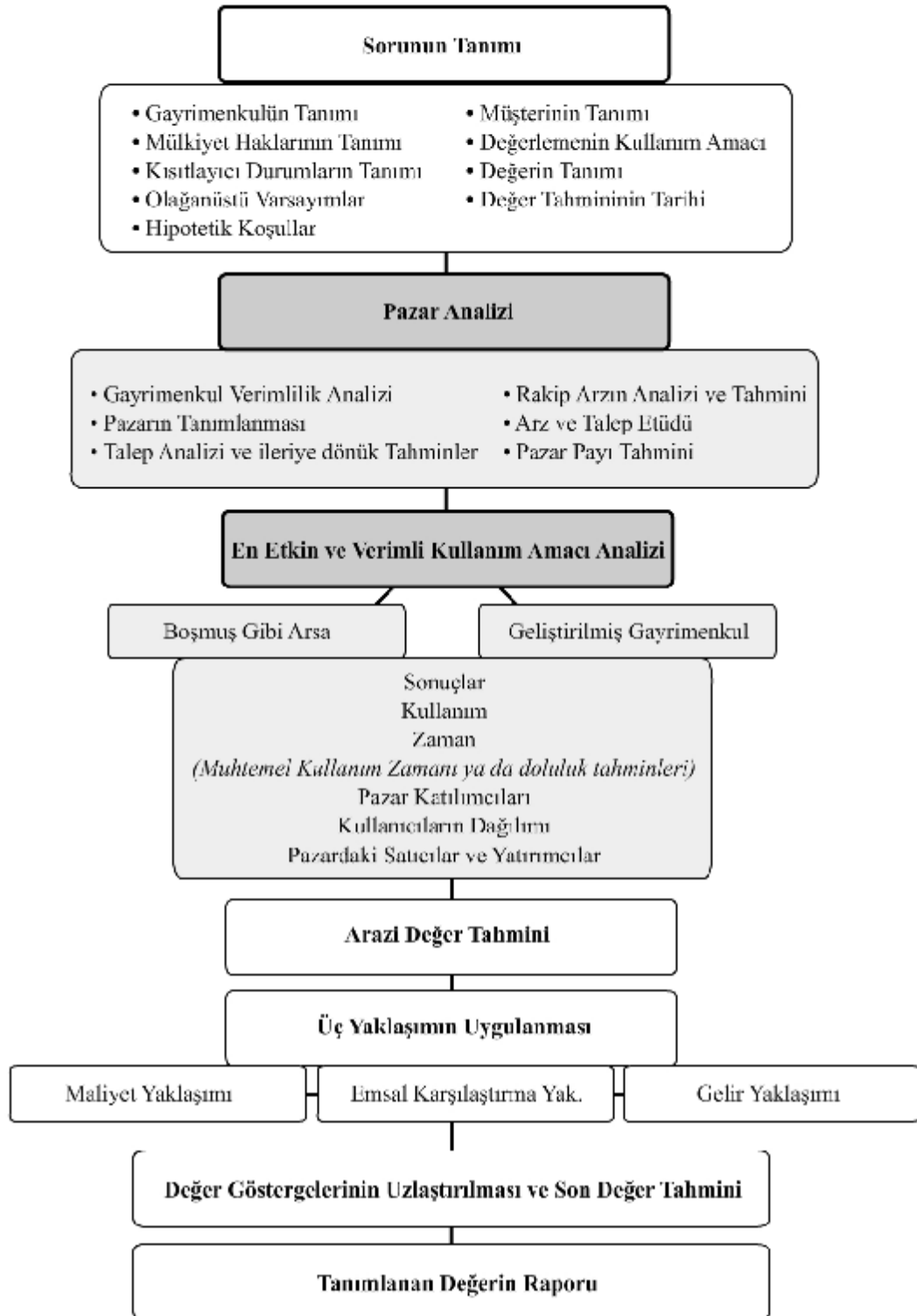
Pazar analizi, böylelikle belirli bir zaman diliminde, belirli bir lokasyonda, belirli bir gayrimenkul çeşidi için rekabetçi arzı ve efektif talebi tanımlamayı mümkün kılmaktadır.

Değer biçmenin temel bileşeni olarak, arsanın mevcut kullanımı veya alternatif kullanımları için uygun bir pazar destek seviyesinin bulunduğu bilinmektedir. Arz ve talep analizleri doğrultusunda değerlendirme uzmanı, en etkin ve verimli kullanım tespitleri içerisinde kritik olan pazar destek seviyesini belirler ve test ederler.

Gayrimenkulün fiziksel olarak sabit olmasına rağmen gayrimenkulün sahip olduğu nitelikler, kullanım alanlarında farklılıklar yaratmaya neden olmaktadır. Bu yüzden, gayrimenkulün ekonomik olarak değişkenlik gösterdiği ifade edilebilir. Gayrimenkulün sahip olduğu karmaşık fiziksel ve ekonomik özelliklerinden bahsedilmesinde, genişçe bir pazar verisi derlenmiş olmalıdır. Bu veri sadece belirli parametrelerin sabitlenmesi için değil, aynı zamanda alternatif gayrimenkul ürünlerin tespit edilmesi içinde kullanılmaktadır [17].

Pazar araştırmasının genişliğini ve belirli bir görev için uygun olan ayrıntı seviyesini, incelenmekte olan değerlendirme sorunu belirler [4].

Aşağıdaki şekilde pazar analizinin Değerleme Süreci içerisindeki yeri belirtilmektedir:



Şekil 4.1 : Değerleme Süreci [13].

4.3 Pazar Analizi Türleri

Pazar analizi ilkeleri basit görünür, fakat pazar analizinde uygulanan teknik ve yöntemler son derece karmaşık olabilir. Pazar incelemeleri ayrıntılı analizlere dönüştürülebilir. Yapılabilen pazar analizlerinin düzeyleri, gittikçe daha karmaşık hale gelen metodolojinin bir yelpazesinin yansıtır [4].

İki temel pazar analizi çeşidi vardır.

- Tahmine Dayalı Analiz
- Temel Analiz

4.3.1 Tahmine Dayalı Analiz

Ekonomide pazar analistleri tarafından kullanılan teknik analiz ile benzer olan tahmine dayalı analiz, trend analizi olarak da tanımlanır. Geçmiş pazar davranışları incelenerek değer gelecekteki değişimlerini tahmin etmeyi amaçlamaktadır. Beklenen pazar davranışlarını çıkarsamak için analist eğilim ve modelleri saptar. Benzer davranışla, gayrimenkul analisti sıklıkla, gelecekte olabilecek tahmin etmek için geçmişte yapılan çalışmalara ait datalar, olayların genel sonuçları hakkında çıkarımları analiz etmek için istatistikî verileri kullanır[19].

Örneğin; konu gayrimenkulün gelecekteki performansı, aynı kategorideki diğer gayrimenkullerin geçmişteki performanslarını takip edeceği tahmini yapılabilir. Örneğin X şehrindeki ofis doluluk oranları 2 yıl önce %80 iken, bugün %90'a yükselmişse genel gayrimenkul sektörünü içine alan makro datadan, konu gayrimenkulün bu eğilimi takip edeceği ve gelecek yıl %95 doluluğa sahip olabileceği sonucu çıkarılabilir. Analiz sonucu çıkarılan bu stabil doluluk oranı, konu gayrimenkule ait 10 yıllık indirgenmiş nakit akışı analizinde (DCF) kullanılarak gelir yöntemi ile konu gayrimenkulün değerine ulaşılabilir [17].

4.3.2 Temel Analizi

Değerleme uzmanı, gelecekteki arz ve talep koşullarını tahmin edebilmek için, bugünkü ve geçmişteki pazar koşullarını kullanabilir. Buna ilaveten, bir gayrimenkulün elde tutma dönemi içinde konu gayrimenkule özel arzı, talebi, emilme ve pazar payı tahmin edebilmek için, temel analizi ile güncel ve geçmiş pazar şartlarının analizini değerlendirebilir.

Mevcut talebin tanımlanması ve talebin tahmin edilmesi; konu gayrimenkulün etki alanı içerisinde giren alt pazarı anlamak için genel demografik ve ekonomik verilerin bölümlendirmesine bağlıdır [17].

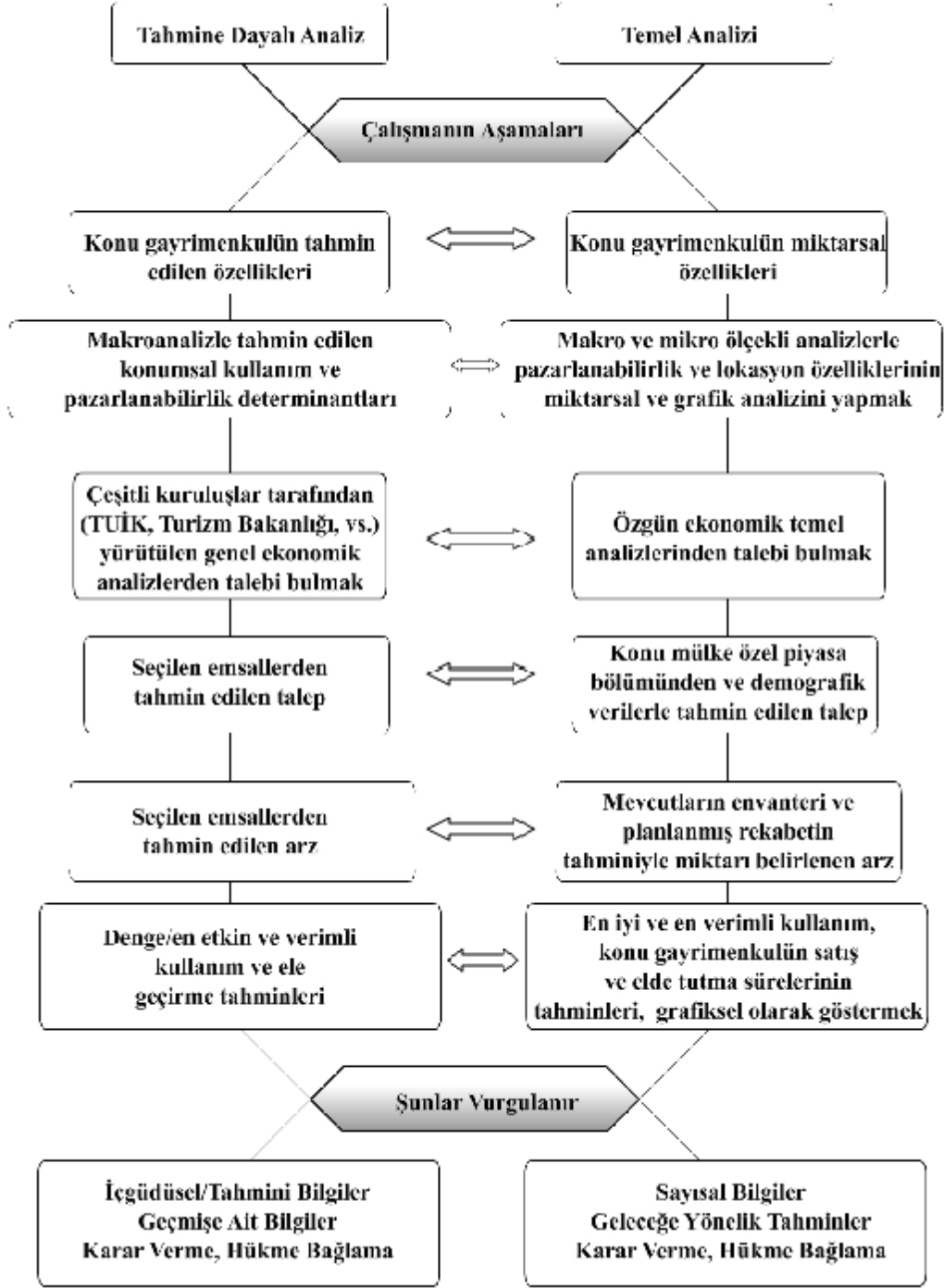
Bazen trend analizi olarak da adlandırılan, geleceğe yönelik tahminlerin analizi tanımlayıcıdır. Odak noktası, daha büyük pazarı temsil eden seçilmiş emsal mülklerle, genel veya daha özel olabilir ve bölge içindeki pazar verileri ile konu gayrimenkule özel sonuçları içerir.

Temel analizinde; şimdiki talebi tanımlamak ve gelecekteki talebi tahmin etmek, konu gayrimenkulün pazar alanını yansıtan genel ekonomik ve demografik dataların tahminine bağlıdır [12].

Temel analizi, konu gayrimenkulün belirli alt pazarına odaklanan ve gelecekteki gelişme projeksiyonları için güçlü bir düşünce ve miktarsal olarak belirlenebilen kanıt sağlayan, pazar şartlarının daha ayrıntılı bir incelemesidir. Bu analiz düzeyi, gayrimenkul değerinin gayrimenkulün sağladığı hizmetlere bağlı olduğu ve bu hizmetler için pazarın incelenmesinin gayrimenkul değeri üzerindeki etkileri açığa çıkaracağı varsayımına dayanır [4].

Genel olarak gayrimenkul değerlemede kullanılan analiz türü temel analizdir.

Aşağıda temel analizi ile tahmine dayalı analizin aşamaları karşılaştırmalı olarak verilmiştir:



Şekil 4.2 : Temel Analizi ve Tahmine Dayalı Analiz Türlerinin Kullanımı [4-13-17].

4.3.3 Pazar Analizi Türüne Karar Verme Aşaması

Değerleme uzmanı, belirli bir gayrimenkul değerleme görevinin pazar analizi seviyesine karar vermek için özellikli kriterleri kullanır. Değerleme uzmanı pazar analizinin derecesine karar vermek için aşağıda belirtilen adımları kılavuz olarak kullanabilir:

- Değerleme uzmanı, denetim kurallarına uymakla görevlidir. Bunlar; IVS (International Valuation Standarts), özel kanunlar, mevzuatlar v.s. gibi sayılabilir. Değerleme uzmanı, görevini tatmin edici bir şekilde sonuçlandırmak için bu standartlara ihtiyaç duymaktadır. Standartlar verilen göreve yönelik olarak pazar analizi seviyesini de belirlemeye yardımcı olur. Bu nedenle bu standartlardaki göreve ilişkin koşullar takip edilmelidir.
- Değerlemenin kullanıcısı ya da müşterinin ihtiyaçları pazar analizi seviyesini belirler (değerleme çalışması, en etkin ve verimli kullanım amacı tespiti, v.s.).
- Değerlemenin yapıldığı zaman zarfında, hâkim olan pazar koşulları pazar analizi seviyesini belirler. Stabil ya da dengede olan pazarda çok hassas olmayan bir analiz müşterinin ihtiyaçlarını karşılayabilir. Örneğin; gayrimenkul satış miktarı sabitlenmiş ve pazarda satışta olan yeni proje yok ise arz eksikliği belirgindir. Pazarda geçmişe ait doküman çalışmaları mevcuttur ve bu dokümanlara ulaşılabilir. Bu durumda tahmine dayalı analizi kabul görebilir.
- Değerlenen gayrimenkulle ait özelliklerin zorluk ve karmaşıklık derecesi (boş arsa, üzerinde bina olan gayrimenkul, gayrimenkulün büyüklüğü, lokasyonu, kullanımı, vs.) analiz türünü belirler. Örneğin; karışık kullanım projeleri gibi karmaşık özelliklere sahip gayrimenkullerde detaylı temel analizine ihtiyaç duyulur.

Çizelge 4.1 : Ticari Kullanımlı Gayrimenkuller için Pazar Koşulları ve Konu Gayrimenkulün Özelliklerine Göre Pazar Analizi Türü [18]

Kriterler	Tahmine Dayalı Analiz	Temel Analizi
Pazar Koşulları		
İstikrarlı Pazar	X	
İstikrarlı Olmayan Pazar		X
Konu gayrimenkulün Türü ve Büyüklüğüne göre Güçlük Derecesi		
Boş Arsa		
Tek Kullanım Potansiyeli Olan	X	
Karışık Kullanım Potansiyeli Olan		X
Yapılaşmış Gayrimenkul		
Basit, Tek Kullanımlı gayrimenkuller	X	
Karışık Kullanımlı Gayrimenkuller		X

Bu çalışma kapsamında ağırlıklı olarak temel analizi kullanılmıştır. Ancak bazı pazar tahminlerinde geçmişe yönelik datalardan yararlanılarak geleceğe yönelik tahminler elde edilme eğiliminde bulunduğu için tahmine dayalı analizde kullanılmıştır.

4.4 Pazar Analizi Süreci

Pazar analizi, gayrimenkul değerlendirme sürecinden ayrı bir çalışma olarak sayılabilir. Ancak gayrimenkul değerlendirme süreci, pazar analizi yapılmadan gerçekleştirilemez.

Pazar analizini geliştirmek için temel oluşturan pazar analizi temelde 6 aşamadan oluşmaktadır.

Gayrimenkul verimlilik analizi (1. Adım) gayrimenkulün özelliklerini tanımlar, kullanıcı pazarına uygun gayrimenkulleri belirler. Ardından bu kullanıcı pazarı, pazar araştırmasında saptanır (2. Adım) ve müşterilerin talebi ölçülür (3. Adım). 4. adımda rekabetin yoğunluğu, 5. adımda ise pazarın rekabet gücü belirlenir. Son olarak 6. adımda gayrimenkulün müşteri çekme gücü yani pazar payı saptanır. Tüm bu verilerden, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım analizi ve değeri üzerine fikir edinilir. Bir gayrimenkulün hangi alanda kullanımının en iyi ve yüksek karı getireceği, alternatifleri arasında yürütülen finansal analizle belirlenir. Bu işlemlerden sonra, farklı gayrimenkul türlerine hangi alıcı ya da satıcıların ilgi gösterdiğinin tanımlanması ve gayrimenkulün rekabet halinde olduğu coğrafi alanın saptanması için alım-satım pazarı analiz edilebilir [17].

Bu süreç aşağıdaki sorulara cevap vermektedir.

- Konu gayrimenkul, pazara ne tür özellikler sunmaktadır? (verimlilik analizi)

- Bu niteliklere sahip gayrimenkulün kullanıcıları kimlerdir? (pazar alanı tanımlanması)
- Pazarda gayrimenkulün kullanımına ihtiyaç duyulmakta mıdır? (talep analizi)
- Pazardaki Rekabet nedir? (arz analizi)
- Pazar durumu nedir? (arz – talep ilişkisinin karşılaştırılması)
- Konu gayrimenkulün Pazar payı nedir?[13]

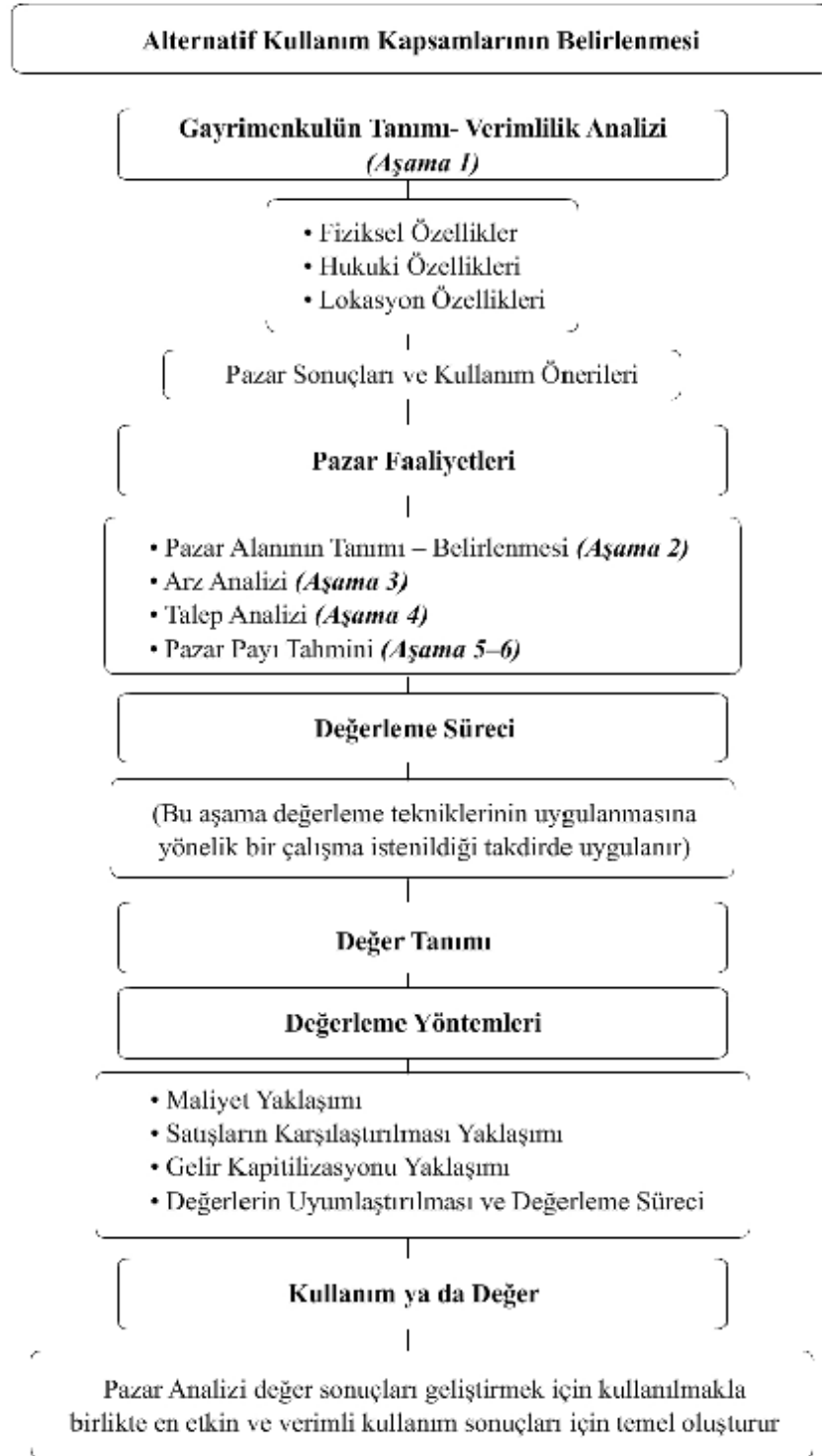


Şekil 4.3 : Pazar Analizi Sürecinin Aşamaları [17-18]

Pazar analizi farklı amaçlara yönelik olarak yapılabilmektedir. Bunlar:

- Bir gayrimenkulün değerine ulaşmak için pazar analizi
- Bir Kullanım ya da pazar için pazar alanının araştırılması
- Yatırım alternatiflerin araştırılması için pazar analizi

Her bir senaryo için farklı süreçler izlenmektedir. Bir gayrimenkulün pazar değeri fikrini geliştirmek için kullanılan pazar analizi senaryosu aşağıda verilmiştir:



Şekil 4.4 : Pazar Analizi Sürecini Gösteren Senaryo [13-17-18].

Bu senaryoda, değerleme uzmanı, arsanın kullanım veya pazar için uygun olup olmadığını kanıtlamalıdır. Eğer uygunsa, bunun kullanımını destekleyen pazarı açıklamalıdır. Bu durum tipik bir değerlendirme prosedürüdür.

Bu durumda, analitik sürece, gayrimenkulün verimlilik kapasitesinin, arzı sağlayan gayrimenkul yatırımcıları ve potansiyel kullanıcı pazarının belirlenmesi için arsanın verimlilik niteliklerinin tespitiyle başlanmaktadır.

Parsel, yerleşim, ticari, ofis, endüstriyel veya kurumsal kullanışlar için uygun olabilir.

Verimlilik analizinin tamamlanmasından sonra, değerleme uzmanı, bu arsa için rekabetçi arzın ve efektif talebin belirlendiği süreç içinde ikinci adımına başlar. Arz ve talep analizi, pazar araştırmasının esas niteliğini teşkil eder.

Arz ve talep analizinde tanımlanan pazar hareketlilik modelleri, uygun karar örneği ileri sürmektedir. Kullanım ve pazar araştırması içinde yapılan arsa analizinde, mülkün sahip olduğu verimlilik düzeyi, pazar hareketliliği ile ilişkilidir. Bu yapılan analizler uygun değerlendirme tekniklerinin uygulanmasına zemin hazırlamaktadır [17].

Yapılan çalışma, değerleme sürecinde konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım amacı ve değer tespitinde finansal sonuçları bulmak için yön gösterici olarak kullanılmaktadır.

4.4.1 Verimlilik Analizi - I. Adım

Pazar talebi için bir gayrimenkulün en etkin ve verimli şekilde kullanımı, sırasıyla fiziksel, hukuki ve bulunduğu konum nitelikleri ile bağlantılıdır. Diğer ürünlerden ve mallardan ayrı olarak gayrimenkul, alternatif kullanımlara sahiptir; belirli niteliklerle birlikte bir gayrimenkul için yapılan talep, farklı kullanıcı gruplar tarafından değişik fiyatlarda ifade edilebilmektedir. Pazar analizlerine bir yaklaşım olarak, değerleme uzmanı, istenilen gayrimenkul niteliklerinin, pazar segmentlerinde nasıl bir alternatiflik yaratmış olduğunu tespit ederler. Bu yaklaşım, özellikle gayrimenkul değerlemesine uygun niteliktedir. Çünkü çevre bilgisi, değerleme uzmanı tarafından, araştırmalarına başlayabilmesi için ilk bilgi kaynağıdır. Gayrimenkul için pazar belirlenmesinde verimlilik analizi olarak adlandırılan süreç içerisinde, gayrimenkulün sahip olduğu nitelikleri belirlenir ve analiz edilir. Belirli hizmetlerin

özel ihtiyaçlarını karşılaması bakımından gayrimenkulün pazarlanabilmesinin belirlenmesi için gerçekleştirilen verimlilik analizleri, gayrimenkulün sahip olduğu nitelikleri incelemektedir.

Pazarda rekabetçi bir konuma ulaşması hedeflenen bir gayrimenkulün verimlilik analizi yoluyla, mevcut nitelikleri incelemeye alınır.

Konuya tarihi bir perspektiften yaklaşacak olursak, verimlilik analizi, Lancaster'ın Yeni Tüketici Kuramı'nı gayrimenkul ile bağdaştıran bir kavramdır. Lancaster'ın Teorisi; bir ürünün özelliklerinin pazarda fiyatlandırmaya etkisi üzerinedir. Verimlilik analizi, bir ürünlerdeki niteliklerin piyasa ile rekabet edebilme gücüne göre ürünün değerine etkilerini analiz eder. Bu kavram, karların ürüne tahsisini ön gören finansal dağıtım kuramına göre şekillenmiştir. Bir değerlendirme uzmanı, bir gayrimenkulün niteliklerini ve piyasa fiyatını belirlerken benzeri gayrimenkuller arasında da mukayese yapabilir. Bir gayrimenkul tektir, ancak pazarda benzer gayrimenkuller mevcuttur [20].

Bu süreçte; bir gayrimenkulün benzer gayrimenkuller ile rekabet edebilir özelliklerine karar verilmesi amaçlanmaktadır.

Bu süreçte; hukuki tanımının yanı sıra konu gayrimenkulün sahip olduğu fiziksel, konumsal ve imar durumu ile ilgili özellikleri hakkında bilgi verilerek pazardaki konumlanmasını ve rekabet özellikleri açıklanmaya çalışılmaktadır.

Verimlilik analizi; bir gayrimenkulün ekonomik aktiviteler ve arz servisleri içerisinde yer alması, insan ihtiyaçlarını karşılayacak olanaklarını sağlaması için kapasitesinin yeterliliğinin analizidir.

Konu gayrimenkulün verimlilik analizi sürecinde fiziksel, yasal ve lokasyon özellikleri incelenir:

Konu gayrimenkulün fiziksel özellikleri;

- Coğrafi Özellikleri(büyükluğu, şekli, cephesi, v.s.)
- Jeolojik Özellikleri (topografya, zemin özellikleri, v.s)
- Yapı Özellikleri (konu gayrimenkul üzerinde yer alan geliştirmelerin büyüklük, tasarım, yaş ve konum analizleri ve fonksiyonel özellikleri) olarak sıralanabilir.

Yasal Özellikleri:

- Arsa üzerinde yer alan haklar (kaynak hakkı, üst hakkı)
- Yasal düzenlemeler (planlama çalışmaları v.s)
- Özel kısıtlayıcı koşullar

Verimlilik analizleri gayrimenkul gibi karmaşık ürünlerin değerlendirilmesinde oldukça büyük bir öneme sahiptir. Gayrimenkul, pazarda farklılıklar yaratan, heterojen bir maldır. Arsa özelliklerine yoğunlaşılmasıyla yapılan verimlilik analizleri, değerlendirme uzmanının fiyatlandırmayla ilgili sahip olduğu görüşe yardımcı olur. Gösterilen arsa için alternatif kullanım analizlerinde, değerlendirme uzmanı, fiziksel, hukuksal ve bulunduğu konum özellikleri birleşimleri göz önünde bulundurmaktadır. Elde edilen bu niteliklerin göz önünde bulundurulmasıyla birlikte analistler, mülkün pazarlanabilme özelliğinin ve fiyatlandırılmasının değerlendirmesini gerçekleştirebilmektedir.

Yapılan pazar analizleri, gayrimenkulün sahip olduğu özelliklerini pazarın tercihleri ile ilişkilendirmesinden dolayı, en etkin ve verimli kullanımın belirlenmesinde ve değer ölçümlerinde yapılması gereken kaçınılmaz bir uygulamadır. Arz analizleri, sadece rekabete dayalı nitelikleri tespit etmez, aynı zamanda belirli rekabetçi özelliklerinde karşılaştırmasına olanak sağlar. Gayrimenkul özelliklerinin cezp ediciliği, gayrimenkul talebini oluşturan pazar segmentinin belirlenmesinde zemin oluşturmaktadır. Rekabete dayalı arzın, efektif talepler ile ilişkilendirilmesiyle, verimlilik analizleri, gösterilen parselin pazarlanılabilirliğinin tespiti için değerlendirme uzmanına yardımcı olmaktadır.

Verimlilik analizi birçok bölümü birbiriyle ilişkili olması nedeniyle yinelemeli bir işlemdir [17-18]

4.4.1.1 Lokasyon Analizi

Fiziksel ve yasal özelliklerinin yanı sıra gayrimenkulün pazardaki konumlanmasını ve rekabet gücünü ortaya koyan diğer ve en önemli faktör gayrimenkulün konum özellikleridir. Verimlilik analizinin bir bölümü olan lokasyon analizinde değerlendirilen konum özellikleri aşağıda belirtilen altı ana kategoride irdelenmektedir.

- Mevcut kentsel alan kullanımları ve yoğunlukları

- Ulaşım bağlantıları
- Kentsel büyüme yönleri
- Büyüme hızı
- İmar ve planlama kararları
- Komşuluk çevresindeki potansiyel kentsel alan kullanım kararları

Pazar dinamiklerinin kullanım amacına göre değişmesi nedeni ile lokasyon analizi belirli bir kullanım amacı çerçevesinde ele alınmaktadır. Buna göre öncelikle geliştirmeye konu olan arsa üzerindeki potansiyel kullanım alternatifleri belirlenmekte, her bir kullanım alternatifi için ayrı lokasyon analizi gerçekleştirilmektedir. Kullanım alternatifleri ise imar plan kararları ile belirlenen ve yasal olarak izin verilen kullanımlar olmaktadır [21].

4.4.2 Pazar Alanının Belirlenmesi–II. Adım

Pazar alanı; gayrimenkul gibi özel bir kategori için pazarın coğrafik ya da konum olarak tanımlanması diğer bir deyişle şeklinin ve sınırlarının çizilmesidir. Pazar alanı, konu gayrimenkul ve rakip projeleri ve konu gayrimenkulün muhtemel kullanıcı ve müşterilerini kapsayan coğrafik bölgedir [11]. Pazar alanı; gayrimenkul ve gayrimenkulün direk rakibi olan tüm gayrimenkulleri kapsayan coğrafik alandır [12].

Pazar alanını tanımlamak; konu gayrimenkul ve direk rakiplerini temel alarak, tecrübeye dayalı yargı sonucu pazar alanının sınırlarını tanımlayan süreçtir [11].

Bu süreçte; gayrimenkul özellikleri incelendikten sonra içinde bulunduğu çevre özellikleri detaylı olarak incelenir. Çevre özellikleri, komşuluk çevreleri ve semtlerin sınırları arsanın ve projenin değerinde etkili olan yöreleri tanımlar. Bu sınırlar, arsa kullanımı veya demografik ve sosyo-ekonomik özelliklerdeki gözlemlenebilir değişikliklerle kesişebilir. Yapı türleri, sokak düzenleri, arazi yapısı, bitki örtüsü, parsel büyüklükleri gibi fiziksel özellikler arazi kullanım bölgelerinin tanımlanmasından kolaylık sağlarlar. Ulaşım arterleri (karayolu, demiryolu, ana caddeler), nehir, gölet, dereler, tepeler, dağlar, vadiler de Pazar yöresinin sınırlandırılmasında kullanılabilir [2].

4.4.2.1 Pazar Alanının Belirlenmesinin Amacı

Bir ürün türüne talep yoğunluğunun ölçülebilmesi için gayrimenkul kullanıcılarının belirlenmesi şarttır. Pazar alanını tanımlamak, gayrimenkul verimlilik analizi ile gayrimenkule ekonomik talep tahmini arasındaki bağlantıyı sağlar.

Ekonomik talep üzerine elde edilen sonuçlar gelir tahmininde, ekonomik açıdan değer kaybına uğrayan gayrimenkullerin analizinde ve benzer gayrimenkullerin analizi ve seçiminde ön görülen parametrelerin belirlenmesinde işleme koyulur. Benzer gayrimenkullerin belirlenmesi, gayrimenkul türü ve yer aldığı coğrafi alanın saptanmasıyla birlikte, pazar alanı analizine yeni bir bakış açısı kazandırır [17].

Pazar tanımlanmasının amacı talebin nereden geldiğini ve pazarda hangi ürün niteliklerinin rekabet halinde olduğunu belirlemektir.

Gayrimenkulün potansiyel kullanıcıları, gayrimenkule olan talep ölçülmeden önce saptanmak zorundadır. Potansiyel kullanıcıların belirlenmesi pazar araştırmasında ön görülen esaslardan birisidir; pazara olan talep ise belirlenmesi gereken diğer bir esastır. Talep kaynakları ve rekabet, gayrimenkul kullanımının iktisadi temelini saptayan pazara yönelik tüm araştırmayı oluşturur.

Pazar alanının belirlenmesi, araştırmanın kollarından biridir. Urban Land Institute, pazarı, “talebin ve rekabetin yoğunluk kazandığı coğrafi bölge” olarak tanımlar. Konut ve ticari gayrimenkullerin analizinde, yoğunlukla gayrimenkullerin aslında iki pazar alanına -müşteri getiren alan ve rekabetin yer aldığı alan- sahip olduğunun farkına varırız. Öte yandan idari ve endüstriyel mülklerin bir pazar alanı olmayabilir, çünkü bu mülklere talebi arttıranlar genellikle farklı bölgelerden gelirler. Böylece idari ve endüstriyel mülkler için pazar alanları, rekabet halindeki binaların belirlenmesinin ardından genellikle araştırılmaya başlanır. Gayrimenkullerin değerinin saptanmasına yönelik yürütülen pazar analizi, kullanıcı pazarının yanı sıra alıcı-satıcı pazarı içinde oldukça büyük önem taşır. Alıcı-satıcı için oluşturulan pazar alanı, kullanıcı pazar alanında farklıdır. Örneğin bir otelin alıcı-satıcı pazar alanı uluslararası iken, kullanıcı pazar alanı ulusal olabilir. Bu nedenle değer belirlenmesi için yürütülen pazar araştırması başlıca iki bölümden oluşur:

- Kullanıcı pazarının (müşteri ve rekabet) analizi
- Alıcı satıcı pazarının analizi

Bu çalışma kapsamında tartişılan pazar alanı, kullanıcı pazarına yönelik araştırmaya odaklanmıştır.

Standart bir değerlendirmede, Gayrimenkul uzmanı bir mülkün piyasasını önceden belirleyemez. Söz konusu mülkü analiz ettikten sonra, uzman gelir üreten potansiyel ağı ya da bu mülkle satış fiyatı aynı olan gayrimenkulleri belirleyerek gereken mukayeseyi yapar. Uzman ayrıca bu benzer gayrimenkullerin mukayesesinden elde ettiği bilgiyle bir mülkün inşaatının amorti edilmiş giderini de tahmin edebilir.

Aslında benzer mülklerin belirlenmesi ve bu mülklerden elde edilen verinin analizi sırasında, uzman söz konusu mülkün pazarını belirler [13-17].

4.4.3 Talep Analizi ve İleriye Dönük Tahmin – III: Adım

Bir değerleme projesinin pazar araştırma sürecinde talep ile ilgili araştırmalar büyük önem taşır. Talebin belirlenmesinde ise pazarın yapısının anlaşılması birinci koşuldur. Talep ile ilgili araştırmaların ilk aşamasında pazar yapısını ortaya koyacak pazar araştırmasının yapılması gereklidir. Bir gayrimenkulün değeri, gayrimenkulün muhtemel kullanımının geręekleřmesi halinde söz konusu olacak mal ve hizmetlere ilişkin pazarın büyüklüğü, bu pazarın gelecekte göstereceği gelişme, konu gayrimenkulün muhtemel pazar payı, mal ve hizmetlerin pazarda hangi imaj ve özellikler ile satıldığı, satış fiyatının ne olacağı pazar araştırmasından elde edilecek bilgilerle belirlenir [22].

Ulusal, bölgesel, yerel ekonomik koşullar talebi etkiler. Fakat talebi etkileyen en önemli etkenler yerel ekonomik koşullar ve demografik verilerdir. Makro ekonomik koşullar, tüketici güvenini, ticari yatırım aktivitelerini etkiler. Gayrimenkul Pazar analizinde, bölgesel ve yerel ekonomik göstergelere ağırlık verilir. Tüketicinin demografik bilgileri, hangi üründen ne kadar üretilmesi gerektiğinin, hangisinin hızlı satılıp ya da kiralanacağının, hangi büyüklüklerin talep edildiğinin, hangi fiyatların uygulanabileceğinin tanımlaması aşamasında en önemli etkindir. Talep analizi sürecinde elde edilen verilerin desteklenmesi için yaşam siliyle ilgili analizlerinde incelenmesi gerekir.

Talep Analizi sürecinde ekonomik göstergeler, işgücü istatistikleri ve tüketici grubun demografik verileri incelenir [23].

Talep, tüketicilerin gereksinimleri, satın alma gücü ve tercihlerini yansıtır. Talep analizi, planlanan projenin potansiyel kullanıcılarının –örneğin alıcılar, kiracılar veya çekeceği müşteri kitlesi- tanımlamasına odaklanır. Talep analizi, belirli her gayrimenkul türü için son ürüne ve ya gayrimenkulün sağladığı hizmete odaklanır [7].

Aşağıda Talep analizinde konut, alışveriş merkezi, ofis ve oteller için önemli faktörler verilmiştir:

Talep analizinde önemli faktörler: Konut Piyasası

- Pazar alanının nüfusu - hane halklarının büyüklüğü ve sayısı, hane halkı oluşumunda artış veya azalışlar, bileşimi ve yaş dağılımı
- Gelir (hane halkı ve kişi başına)
- İstihdam türleri ve İşsizlik oranı
- Mal sahipleri ve kiracıların yüzdesi
- Tasarruf düzeyleri ve borç verme şartları gibi finansal hususlar (ipotek kredilerinin faiz oranları, istenen puanlar, borç-değer oranları)
- Arazi kullanım düzenleri ve kentin büyüme ve gelişme yönü
- Komşuluk çevresinin fiziksel çekiciliğini etkileyen faktörler, coğrafya ve jeoloji (örneğin, iklim, topografya, drenaj, kaya zemin ve doğal veya insan yapısı engeller)
- Yerel vergi yapısı ve yönetimi, takdir edilen matrahlar, vergiler ve özel vergi takdirleri
- Destek hizmetleri ve topluluk tesislerinin mevcudiyeti (kültürel tesisler, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, yangın ve polis koruması) [7]

Talep analizinde önemli faktörler: Perakende Piyasası

- Ticaret yöresinin nüfusu - hane halklarının büyüklüğü ve sayısı, hane halkı oluşumunda artış veya azalışlar, bileşim ve yaş dağılımı
- Hane halkı ve fert başına gelir (ortalama ve medyan)
- Hane halkı gelirinin perakende alımlar için harcanan yüzdesi ve harcanabilir gelirin (efektif satın alma gücü) çeşitli perakende kategorilerine göre yüzdesi

- Ticaret bölgelerinde tutulan satışların oranı
- Bir perakende tesisinin karlı bir biçimde işletilebilmesi için gerekli satış hacmi ve mevcut satışların m² başına hacmi
- Piyasada perakende boşluk oranı
- Ticaret yöresinin dışından kaynaklanan perakende alımların yüzdesi
- Arazi kullanım düzenleri ve kentin büyüme ve gelişme yönü
- Erişim (ulaşım tesisleri ve karayolu sistemleri) ve ulaşım maliyeti
- Perakende merkezinin çekiciliğini etkileyen faktörler (imaj, malların kalitesi ve kiracıların şöhreti)

Talep analizinde önemli faktörler: Ofis Pazarı

- Bölgede ofis alanını kullanan işverenleri; güncel ve gelecekteki tahmini personel gereksinimleri
- Bir ofis çalışanı için gerekli büro yerlerinin ortalama metrekare alanları. Gerekli şartlar iş kategorisi, büro çalışanının işteki pozisyonu ve büronun kent dışı veya merkezi iş alanı içindeki konumu
- Belirli büro binası sınıfı için boşluk oranı
- A sınıfı ve B sınıfı binalar için bir alt sınıfa geçme talebi veya B sınıfı ve C sınıfı binalar için bir üst sınıfa geçme talebi
- Arazi kullanım düzenleri ve kentin büyüme ve gelişme yönü
- Erişim (ulaşım tesisleri ve karayolu sistemleri) ve ulaşım maliyeti
- Büro binasının çekiciliğini etkileyen faktörler (inşaat kalitesi, yönetim ve kiracılık) ve destek tesislerinin mevcudiyeti (dükkanlar, lokantalar, eğlence merkezleri)

Talep analizinde önemli faktörler: Sanayi Piyasası

- Hammaddelerin mevcudiyeti
- Değişim olanağı (kur değerleri ve ticaret engelleri)
- Endüstriyel yerleri kullanan bölge işverenleri; vasıflı ve vasıfsız işgücünün güncel ve tahmin edilen bulunabilirliği

- Arazi kullanım düzenleri ve kentin büyüme ve gelişme yönü
- Erişim (ulaşım tesisleri ve karayolu sistemleri) ve ulaşım maliyeti
- Üretim, toptancılık, perakendecilik, ulaşım, iletişim veya genel hizmetlerdeki istihdam
- Yerel talebi etkileyen bölgesel ekonomik büyüme
- Toplam istihdamdaki büyüme
- Perakende satışlar (perakende depolama ve toptan dağıtım mülkleri için piyasa analizine uygulanabilir)
- Taşıma türü (örneğin, kamyon, demiryolu, su, hava) ve ürün türüne (büyük veya küçük hacimli) göre kargo akışları

Endüstriyel mülk piyasalarında talep, konut veya ticari piyasalardaki talebe kıyasla genellikle daha sınırlıdır [7].

Uygulama Bölümünde Ispartakule’de yer alan çalışma alanına ilişkin perakende pazarı incelenmiştir.

4.4.4 Arz Analizi – IV. Adım

Arz, gayrimenkul ürününün üretimi ve bulunabilirliğini ifade etmektedir. Arzı incelemek için, pazardaki rakip projelerin özellikleri detaylı olarak incelenmelidir [23]. Rekabet edilen projeler, mevcut, inşaat halinde ve planlama aşamasındaki projeleri içerir. Bu aşamada; önerilen ve ya açıklanan projelere ilişkin verilerin geliştirilmesi ve analizinde dikkatli davranılmalıdır. Çünkü bunların bazıları sonuçta inşa edilmeyebilir. Arz ile ilgili veriler birçok yoldan toplanabilir. Bunlar;

- Yerinde yapılan inceleme (saha çalışması),
- İnşaat ruhsatları, uygulama imar planlarının gözden geçirilmesi ve rakip arsaların incelenmesi,
- Gayrimenkul geliştirici firmalar, gayrimenkul danışmanları ve şehir plancıları ile yapılan görüşmeler olarak sıralanabilir[7].

Rakip projelerin arz analizinde incelenen faktörler aşağıda verilmiştir:

- Mevcut rekabetin miktarı ve kalitesi (mevcut stok)

- Yeni inşaat hacmi (rakip ve tamamlayıcı)-Planlama aşamasındaki veya inşaat halindeki projeler
- Boş arazinin bulunabilirliği ve fiyatı
- İnşaat ve geliştirme maliyetleri
- Pazarda satışta olan gayrimenkuller (mevcut veya yeni inşa edilmiş)
- Mal sahibi tarafından kullanılması veya kiracı tarafından kullanılması
- Boşluk oranları ve nedenleri
- Alternatif kullanımlara dönüşüm
- Özel ekonomik şartlar ve çevresel koşullar
- İnşaat kredileri ve finansman bulunabilirliği
- İnşaat şartnameleri, imar yönetmelikleri ile değer yönetmeliklerinin inşaat hacmi ve maliyet üzerine etkileri [7].

4.4.5 Artık Talep Analizi (Arz & Talep Etüdü) – V. Adım

Marjinal talep analizi olarak da bilinen artık talep analizi; geçmiş ve gelecekteki pazar arzı ile pazar talebinin karşılaştırarak talep ya da arz fazlasına karar veren bir analitik teknik olarak tanımlanır.

Mevcut durumda;

- Talep ve arz durumu belirtilerek talep ve arz karşılaştırılır ve artık talep ya da arz fazlası tanımlanır.
- Pazar çıkarımları analiz edilir.

Gelecekteki durum için ise;

- Arz ve talep değişimleri tahmin edilir.
- Talep ve arz tahminleri karşılaştırılarak gelecekteki artık talep ya da arz fazlası tanımlanır.
- Gelecekteki pazar çıkarımları analiz edilir.

4.4.6 Pazar Payı Tahmini – VI. Adım

Gayrimenkulün pazar payının analizinin amacı;

- Şimdi ve gelecekteki rekabetin karşılaştırılması
- Geçmişteki ve gelecekteki Pazar payının karşılaştırılmasıdır [18]

Pazar analizi;

- Kiralama, doluluk oranı, emilim oranı gibi verilere ulaşılarak bir gayrimenkulün pazardaki etkisini tespit etmek,
- Mevcut ve tahmin edilen pazar koşulları altında gayrimenkulün kiralama, satış ve emilim kabiliyeti tahmin etmek için kullanılmaktadır [11].

4.5 En Etkin ve Verimli Kullanım Tespiti

4.5.1 En Etkin ve Verimli Kullanımın Tanımı

Arsa boşmuş gibi ve üzerindeki yapılandırmalar ile birlikte en etkin ve verimli kullanım analizi değerlendirme işlemleri için elzemdir. En etkin ve verimli kullanım analizi ile değerlendirme uzmanı söz konusu gayrimenkulü etkileyen piyasa güçlerini analiz eder ve nihai değer dayanaacağı kullanım ya da kullanımları tanımlar [4].

En etkin ve verimli kullanım analizi, pazar değerini destekleyen özel kullanımı onaylar. Gayrimenkullerin çoğu mevcut kullanımının devam edeceği niyeti ile satın alınır. Ancak bazı mülkler kullanımın değiştiği ya da farklı bir kullanım geliştirildiği varsayımı ile değerlendirilir. Bu durumda pazar değeri gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımını esas alır [12].

Çoğu durumda bu analiz, mevcut kullanımın en uygun kullanım olduğunu belirtir. Ancak bazı durumlarda mevcut kullanım çok uygun olmadığı için değiştirilebilir. Bu durumda, en etkin ve verimli kullanım analizi, konu gayrimenkul için hangi kullanımın daha uygun olduğunu ortaya koyar [12].

En etkin ve verimli kullanım, boş bir arsanın veya yapılandırılmış bir gayrimenkulün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır.

Arsa boşmuş gibi en etkin ve verimli kullanım analizini yapmak değerlendirme uzmanının karşılaştırılabilir mülkleri belirlemesine yardım eder. Olabildiği yerlerde aynı pazarda son zamanlarda satılan karşılaştırılabilir gayrimenkullerin karşılaştırması

yapılmalıdır. Aynı etkin ve verimli kullanıma sahip olmayan karşılaştırabilir gayrimenkuller genellikle daha ileri bir analize gerek kalmadan elenir.

Arsa boşmuş gibi en etkin ve verimli kullanımını tahmin etmek arsa değeri seçeneğini elde etmek için gereklidir.

En etkin ve verimli kullanım analizi ile değerlendirme uzmanı söz konusu gayrimenkulü etkileyen pazar güçlerini analiz eder ve nihai değerin dayanacağı kullanım ya da kullanımları tanımlar. Arazinin boşmuş gibi ve üzerindeki yapılandırmalar ile birlikte en etkin ve verimli kullanım analizi değerlendirme işlemleri için elzemdir. Pazar güçleri pazar değerini yaratır, dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanımın saptanmasıyla ilişkili pazar güçleri, değerlendirme süreci için çok büyük önem taşır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok gayrimenkulün konumlandığı pazar içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu gayrimenkule odaklanmış bir finansal analizdir [4-24].

4.5.2 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Uygulama Kriterleri

En etkin ve verimli kullanım analizi, arsanın hem boşmuş gibi kabul edildiği durumda, hem de yapılandırılmış gayrimenkul için uygulanabilir. Her iki durumda da en etkin ve verimli kullanımları dört dolaylı kriteri yerine getirmesi gerekir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir:

1. Fiziksel olarak mümkün olmalıdır
2. Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır
3. Finansal olarak yapılabilir olmalıdır
4. Azami düzeyde verimli olmalıdır [11].

Bu kriterlerden fiziksel olarak mümkün olması ve yasal olarak izin verilebilir olması öncelikle ele alınmalıdır. Bu iki kriteri karşılayan kullanım alternatifleri, daha sonra finansal olarak yapılabilir olmak ve azami düzeyde verimli olabilmek kriterleri açısından değerlendirilir [4-13-17].

Aşağıdaki bölümde bu kriterlerin hangi konuları kapsadığı, arsanın boşmuş gibi kabul edildiği durum çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Yapılandırılmış gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış gayrimenkulün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, gayrimenkulün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Eğer yapılandırılmış gayrimenkulün mevcut durumunda değişiklikler yapmak gerekiyorsa, en etkin ve verimli kullanım analizi yaparken, her bir kullanım için getiri oranları, yatırım ve sermaye harcamaları dikkate alınarak finansal olabilirlik testi uygulanmalıdır. Burada kullanılacak olan verilerin gayrimenkul pazar araştırması sonuçlarına dayanması esastır.

Fiziksel olarak mümkün olmak

Arsa boşmuş gibi değerlendirildiği durumda, fiziksel olarak mümkün olma kriteri; arsanın eğimi, zemin yapısı, deprem riski, sel riski, arsanın büyüklüğü, arsanın şekli, parsel derinliği ve altyapısı gibi, arsanın fiziksel yapısından kaynaklanan durumları içermektedir. Arsanın fiziksel yapısının elverdiği kullanımlar öncelikle, değerlendirmeye alınır. Eğer bir kullanım arsanın fiziksel yapısından ötürü gerçekleşemeyecek durumdaysa bu kullanım değerlendirme dışı bırakılır.

Yapılandırılmış gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımın fiziksel olabilirlik testinde, yapının büyüklük, konum ve tasarımsal özelliklerinin, fiziksel ve işlevsel olarak çeşitli kullanımlara olan uygunluğu araştırılır.

Yasal olarak izin verilebilir olmak

Arsanın boşmuş gibi değerlendirildiği durumda, yasal olarak izin verilebilir olma kriteri için öncelikle arsanın imar planlarındaki durumuna bakılır. İmar planı kararları, özel kısıtlamalar, yapı yönetmelikleri, tarihi bölge kontrolleri ve çevre yönetmelikleri gibi yapılaşma türü ve yoğunluğunu belirleyen kuralların tamamı incelenmelidir. İmar planlarında yer alan terk miktarı, yapı çekme mesafeleri ve diğer kısıtlayıcı elementler hem gayrimenkul üzerindeki yasal kısıtlamaları belirlemekte, hem de finansal hesaplamaları etkilemektedir. Bunların yansıması,

gayrimenkulün tapu kayıtları mutlaka araştırılmalıdır. Tapu kayıtlarında yer alabilecek bir kısıtlama, tapu kayıtlarına işlenmiş herhangi bir sözleşme, gayrimenkul üzerinde tesis edilmiş bir ipotek ya da haciz, gayrimenkulün yasal olarak izin verilebilir olma durumuna kısıtlama getirebilmektedir.

Yapılandırılmış gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının analizinde, yasal izin verilebilirlik testi yapılırken, aynı arsanın boşmuş gibi değerlendirildiği durumda olduğu gibi, yapının yasal durumu çeşitli kamu kurumlarında incelenir. Mevcut kullanımın yasal olarak uygun olduğu, diğer kullanımların ise yasal olarak uygun olmadığı durumda; değerlendirme uzmanının diğer kullanımlar için çeşitli yasal değişiklik ve düzenlemeler ile bu kullanımların yasal hale gelip gelmeyeceğini araştırması uygun olacaktır [4].

Finansal Olarak Yapılabilir Olmak

Arsanın boşmuş gibi değerlendirildiği durumda, finansal olarak yapılabilir olmak değerlendirmesi yapabilmek için, ilgili arsanın fiziksel olabilirlik ve yasal izin verilebilirlik testlerinden geçmiş olması gerekmektedir. Bu testlerden geçen kullanımların finansal sonuçları değerlendirilir. Bu noktada gelirler ve maliyetler tahmin edilerek, fizibilite çalışmaları yapılır. Fizibilite çalışmalarında, Bölüm 3’de bahsedilen değerlendirme yöntemlerinden faydalanılır.

Gayrimenkul yatırımlarının performansını sınamak için kullanılan ölçütler aşağıda verilmiştir:

- Net bugünkü değer
- İç verimlilik oranı
- Geri ödeme süresi
- Karlılık endeksi (veya maliyet/yarar oranı)
- Zaman-ağırlıklı oran

Bu ölçütler arasında en yaygın olarak kullanılanlar net bugünkü değer ile iç verimlilik oranı hesaplamalarıdır. Diğer ölçüler performans ve karlılığı ölçmede alternatif olarak kullanılmaktadır.

Finansal yapılabilirliği belirlemek için, ilk adım her kullanımdan beklenen gelirlerin tahmin edilmesidir. Bu gelirler satış geliri olabileceği gibi, kira geliri de

olabilirler ve gayrimenkul pazarında gerçekleşen satış ve kiralamarlar temel alınır. Buradan net işletme gelirini elde etmek için boşluk oranları tahmin edilerek, işletme giderleri hesaplanır ve net işletme gelirine ulaşılır.

Net işletme geliri, beklenen getiri oranına göre iskonto edilerek projenin NBD-Net Bugünkü Değeri (NPV-Net Present Value) hesaplanır. Pazar koşullarında uygun bulunan getiri oranına göre pozitif çıkan NBD projenin yapılabilir olduğunu gösterir. Finansal olarak yapılabilirlik testinde dikkate alınan bir diğer gösterge de iç verimlilik oranıdır (IRR). İç verimlilik oranı, mülkiyet dönemi içinde verilen bir sermaye yatırımı için, kazanılan getiri oranıdır. Bir yatırımın iç verimlilik oranı yatırımın gelecekteki yararlarının güncel değerini yatırılan sermayeye eşitleyen getiri oranıdır [4-25].

Yapılandırılmış gayrimenkulün, finansal yapılabilirlik testinde, arsanın boşmuş gibi değerlendirildiği durumda olduğu gibi, pazar arz ve talebine bağlı olarak Pazar getirilerine dayalı finansal hesaplamalar yapılır. Eğer yapılandırılmış gayrimenkulün mevcut kullanımının değeri, arazinin boşmuş gibi değerini geçiyorsa, mevcut kullanımın devamlılığının korunması uygun olur. Ancak yapı üzerindeki geliştirme, yenileme ve değiştirme faaliyetlerinin gayrimenkulün değerini artırıcı rol oynayabilmesi söz konusudur.

Gayrimenkul yatırımcıları, yatırım sonundaki kazanç beklentileri oranında riske girerler. Projenin yatırım maliyeti ve proje sonunda ortaya çıkacak gelirlerin kestirilmesi, yatırımı gerçekleştirip gerçekleştirilmeme konusunda en önemli rolü teşkil eder. Bu kestirimin yapılabilmesi, fizibilite çalışması ile mümkün olabilmektedir. Ancak,

- Yapılan fizibilite çalışmaları kesinlik göstermez, projedeki başarı ve başarısızlıkları teminat altına almaz.
- Fizibilite çalışmasının daha güvenilir olması için hedeflerin kesin olarak belirlenmesi gerekmektedir.

Fizibilite analizi; Pazar analizi (gayrimenkul ve yakın çevre analizi, arz analizi, talep analizi), satılacak/kiralanacak alanların belirlenmesi, maliyet analizi, finansman maliyeti, finansal fizibilite ve değerlendirme aşamalarında oluşur.

Azami Düzeyde Verimli Olmak

Azami verimlilik testi, yukarıda belirtilen ilk üç testten geçen kullanımlar arasından en etkin ve verimli olanının seçilmesi için uygulanır. Burada yalnızca finansal yapılabirlik analizi sonucunda en yüksek değeri sağlayan kullanım değil, bu kullanımın gerçekleşmesi sonucunda oluşacak diğer durumlar da dikkate alınır.

Bu durumlar:

- ,Arsa üzerindeki yapıların yıkılması ve ortadan kaldırılması durumunda ortaya çıkan maliyetler,
- Çevresel iyileştirme maliyetleri ve
- İmar değişikliği maliyetleridir.

Yukarıda belirtilen maliyetler, çoğunlukla finansal yapılabirlik testinde dikkate alınmakla birlikte, azami verimlilik testinde de değerlendirilebilmektedir. Yapılandırılmış gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım analizi, azami verimlilik testinde gayrimenkul üzerinde yapılacak işlevsel değiştirme ve iyileştirme çalışmalarında ortaya çıkacak maliyetler ile sonuçta bulunan değerler karşılaştırılır. Eğer gayrimenkulde yapılacak değişiklikler, sonuçta daha büyük bir değere yol açıyorsa, en etkin ve verimli olan kullanım olarak değerlendirilir [4].

4.6 Değerlemede Kullanılan Üç Yaklaşımda Pazar Analizinin Kullanımı ve Önemi

Maliyet Yaklaşımında; Pazar analizi değerlendirme uzmanına, güncel inşaat maliyetleri ve pazar şartları hakkında bilgi sağlar. Bu bilgi değerlendirme uzmanının bir girişimcinin beklediği kan (veya sahibi tarafından İnşa edilen bir mülk için, mal sahibinin kullanmasıyla ilişkili gayri maddi değerleri) ve herhangi bir ekonomik avantajı veya inşa edildiğinden beri mülkün eskimeden dolayı karşılaştığı zararı tahmin etmesine yardımcı olur.

Emsal Karşılaştırılma Yaklaşımında; Pazar analizi değerlendirme uzmanına, rakip mülkleri tanımlamasına ve bunların konu gayrimenkul ile karşılaştırılabilirlik derecelerini tam olarak saptamasına yardımcı olur. Pazar analiziyle kazanılan güncel pazar şartlarının tam olarak anlaşılmasıyla, değerlendirme uzmanı emsal

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen en önemli faktör, pazar dinamikleridir. Mülkün en etkin ve verimli kullanımı arsa sahibi ya da geliştirici tarafından belirlenmez, pazar dinamikleri tarafından belirlenir. Bundan ötürü bu analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklı bir fizibilite çalışmasıdır [14].

4.8 Bölüm Sonu

Bu bölümde tezin ana kapsamını oluşturan pazar analizi ve pazar analizi sonucu en etkin ve verimli kullanım tespiti incelenmiştir. Pazar analizinin değerlendirme sürecindeki önemi vurgulanmış, pazar analizi türleri açıklanmıştır. Pazar analizi süreci ayrıntılı olarak anlatılarak en etkin ve verimli kullanım amacı tespitine ulaşılmaya çalışılmıştır. Pazar analizi sonucu ulaşılabilecek olan en etkin ve verimli kullanım tespiti incelenerek bir değer fikrinin oluşma süreci vurgulanmıştır. Pazar analizi bulgularının en etkin ve verimli kullanımda ve değerlendirme yaklaşımlarında kullanımı tekrar vurgulanmıştır. Bu bölümde anlatılan süreç beşinci bölümde Ispartakule konut alanı içerisinde yer alan ticari arsa örneği üzerinde uygulanmıştır.

5. ISPARTAKULE ÖRNEĞİNDE EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM AMAÇLI PAZAR ANALİZİ

Bu çalışmada, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Ispartakule Toplu Konut Alanı içerisinde yer alan ticari kullanımlı arsanın, gayrimenkul değerlendirme sistematığı içerisinde en rasyonel yatırım kararının alınması amacıyla kullanılan en etkin ve verimli kullanım tespitinin elde edilmesinde pazar analizi süreci sistematik bir şekilde ele alınmıştır. Arz ve talep analizleri doğrultusunda, en etkin ve verimli kullanım tespitleri içerisinde kritik olan pazar destek seviyesi belirlenmeye çalışılmıştır.

5.1 Verimlilik Analizi

5.1.1 Gayrimenkulün Tanımı

Hukuki Tanım

Konu gayrimenkule 544 ada 1 parsel numarasına sahiptir. Arsa alanı net 22,538.35 m²'dir.

Fiziki Tanımı

Geliştirilmemiş boş arsa olan konu gayrimenkulün fiziksel özellikleri aşağıda açıklanmaktadır.

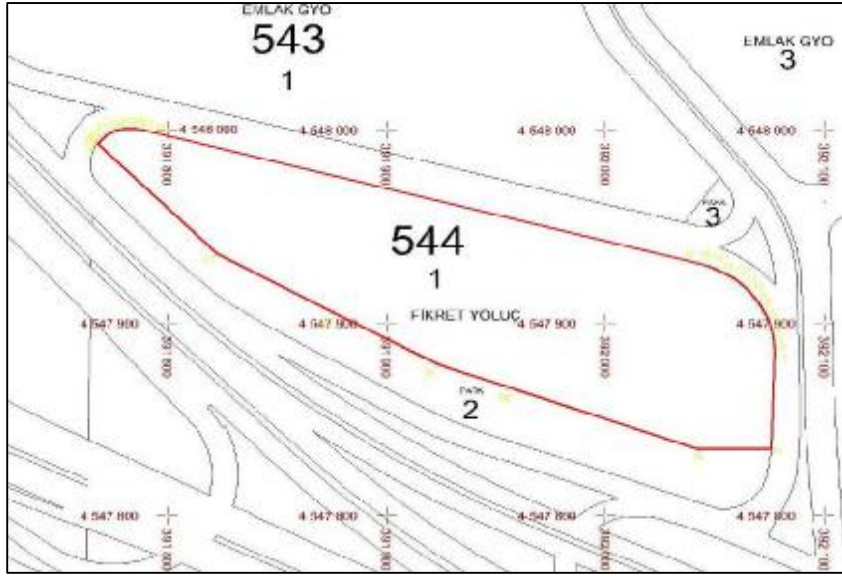
Konumu: Avcılar Belediyesi, Ispartakule Mevkii'nde yer almaktadır. TEM otoyolu üzerinde, inşa halinde olan Ispartakule KöprülÜ Kavşakğı'na paralel konumdadır.

Büyükliğı: Net 22,538.35 m²'dir.

Sekli: Düzgün olmayan geometriksel bir yapıdadır.

Çevre Uzunluğı: Kuzey yönünde 287 metre, güney yönünde 356 metre, doğu yönünde 90 metre ve batı yönünde 23 metre olmak üzere toplam çevre uzunluğı 756 m'dir¹.

¹ Aplikasyon Krokisi üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.



Şekil 5.1 : Konu Gayrimenkule ait Aplikasyon Krokisi Örneği (ölçeksizdir).

Arsa Üzerindeki Geliştirmeler: Yerinde yapılan incelemelere göre parselin üzerinde mevcut durumda herhangi bir geliştirme söz konusu değildir.

Topografik Yapı: Genel olarak arsa üzerinde eğim çok düşük olup, kuzeyden güneye doğru azalan bir eğim söz konusudur.

Komsular: Kuzey cephesinde 18 m. genişliğinde imar yolu, güney cephesinde 25 m. genişliğinde park alanı, doğu cephesinde 10 m. genişliğinde imar yolu ile çevrilidir. Konu gayrimenkulün kuzey ve güneyinde ticaret lejanı ile fonksiyonlandırılmış imar adaları yer almaktadır. TEM otoyolu konu gayrimenkulün güneyinden geçmektedir.

Yakın Çevresindeki Geliştirmeler: Yüksek yoğunluklu konut alanı olarak planlanan Ispartakule Toplu Konut Alanı içerisinde yer almaktadır. Gelişiminin ilk aşamalarında olan Ispartakule’de inşa edilmekte olan ilk konut projeleri olan İhlas Bizim Evler, Garanti GYO Koza Evleri, Garanti Koza Ispartakule Evleri, Tulip Turkuaz konu gayrimenkulün kuzeyinde yer almaktadır.

İstanbul’un uydu şehirlerinden biri olan Bahçeşehir yerleşmesi konu gayrimenkulün yer aldığı Ispartakule Mevkii’nin batısında yer almaktadır. Bahçeşehir yoğunluğunu orta gelir grubunun oluşturduğu 25,000 kişinin yaşadığı bir organize konut alanıdır. Niteliksiz yapılaşmaya sahip bir konut yerleşkesi olan Tahtakale Mahallesi Ispartakule’nin doğusunda yer almaktadır.

Gayrimenkulün güneyinde, TEM otoyolunun alt bölümünde ise niteliksiz yapılara sahip konu yerleşmelerinin yanı sıra organize gelişmiş konut projeleri (ör. Eston Göl Evleri) bulunmaktadır. Küçükçekmece gölünün batısında yer alan bu bölgede halen geliştirilebilir arsa stoku bulunmaktadır. Bu arsaların bir kısmının üst ölçekli imar planlarında fuar alanı olarak planlandığı bilinmektedir.

Manzara, Görülebilirlik: TEM Otoyolu konu gayrimenkulün hemen güneyinde doğu-batı istikameti boyunca devam etmektedir. Konu gayrimenkulün, TEM Otoyolundan görülebilirliği oldukça yüksektir. Konu gayrimenkul ile TEM Otoyolu arasında park alanı dışında herhangi bir imar parselinin yer almaması da görünebilirliğinin sürekliliği adına önemlidir.

Arsanın otoyol ve çevredeki yerleşme alanları görülmektedir. Üzerinde yüksek katlı bir yapı geliştirilmesi halinde, yapının üst katlarından Küçükçekmece Gölü'nü de içine alan daha geniş ufuklu bir manzara mümkün olabilecektir.

Konum & Ulaşım

Konu gayrimenkul; Ispartakule Toplu Konut Alanı içerisinde yer almaktadır. Ispartakule Toplu Konut Alanı; İstanbul İli, Avcılar İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık 700 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. Alanın güneyinde TEM Otoyolu ve Esenyurt, Küçükçekmece Gölü, batısında Bahçeşehir Yerleşmesi, doğusunda Tahtakale Mahallesi, kuzeyinde Sazlıdere Baraj Gölü yer almaktadır.

Planlama alanının batısında yer alan Bahçeşehir Yerleşmesi'nde planlı konut alanları, güneydoğusunda yer alan Tahtakale Mahallesi ve devamında Küçükçekmece İlçesi'nin Altınşehir ve Şahintepe olarak adlandırılan bölgeleri ise yoğun bir biçimde kaçak yapılaşmanın gözlemlendiği yerleşim alanlarıdır.



Ispartakule'nin ulaşımı için inşa edilen ve 8 köprü, 9 kavşak ve 3 şeritten oluşan Ispartakule Köprülü Kavşağı üzerine, ödeme karşılığı geçiş imkanı veren gişeler yerleştirilmiştir. İnşaata tamamlanmak üzere olan kavşağın 2009 yılı çerisinde hizmete girmesi beklenmektedir.

Bir kısmı mevcut, bir kısmı inşaat aşamasında bir kısmı ise halen planlama aşamasında olan İstanbul'un raylı ulaşım sistemi içinde, konu gayrimenkulün yer aldığı bölgeye bağlanan hatlar da bulunmaktadır. Güzergahları aşağıda yer alan şematik haritada da belirtilen ve planlama aşamasında olan bu hatlar Tekstilkent-İstoç-Olimpiyaköy-Bahçeşehir Hattı ve Ispartakule-Ambarlı-Yakuplu Banliyö hattıdır. Aşağıdaki harita konu gayrimenkule raylı ulaşım güzergahlarını göstermektedir.



61

Konu gayrimenkul Kent merkezine 30 km., TEM - E-5 Karayolu Bağlantı Yolu olan Basın Ekspres Yolu'na 9 km., TEM-E-5 Avcılar- Haramidere Bağlantısı'na 3 km., E-5 üzerinden Baylıkdüzü'ne 8.5 km., Atatürk Havalimanına 17 km ve Bahçeşehir Konut Bölgesi'ne 1.5 km. Mesafede yer almaktadır. Konu gayrimenkulün konumunu ve ulaşılabilirliğinin bir göstergesi olarak aşağıdaki tabloda çeşitli röper noktalarına olan mesafesine yer verilmiştir.

Çizelge 5.1 : Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Merkez	Uzaklık (km)
Kent Merkezi – Eminönü	30
Basın Ekspres Yolu-TEM-E-5 Bağlantı Yolu	9
TEM-E-5 Avcılar - Haramidere Bağlantısı	3
Beylikdüzü-E-5	8.5
Atatürk Havalimanı	17
Bahçeşehir Konut Bölgesi	1.5

Parsel Üzerindeki Mevcut İmar Durumu

Konu gayrimenkul imar uygulamaları açısından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ve Avcılar Belediyesi bağlı bulunmaktadır.

Avcılar Belediyesi, Planlama Müdürlüğü ile yapmış olduğumuz görüşmede konu gayrimenkulün, 07.12.2007 Tasdik Tarihli, 1/5000 Ölçekli İspartakule Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İspartakule Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı ve bu planlar ile “**Ticaret Alanı**” olarak fonksiyonlandırılmış olduğu öğrenilmiştir. 1/1000 ölçekli plana göre konu gayrimenkul üzerindeki yapılaşma hakkı “**Emsal=2**” ve “**Hmax=serbest**” olarak belirlenmiştir. Buna göre net parsel alanı 22,538.35 m² olan parsel üzerinde 45,077 m² zemin üstü inşaat alanı izni bulunmaktadır.

Planda ticaret alanları aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

Planda kentsel ve bölgesel iş merkezi ve ticaret olarak gösterilen alanlarda, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi gibi kullanımlar yer alabilir.

Söz konusu plana ilişkin plan notlarının uygulamaya yönelik önemli görülen hükümlerine aşağıda yer verilmektedir.

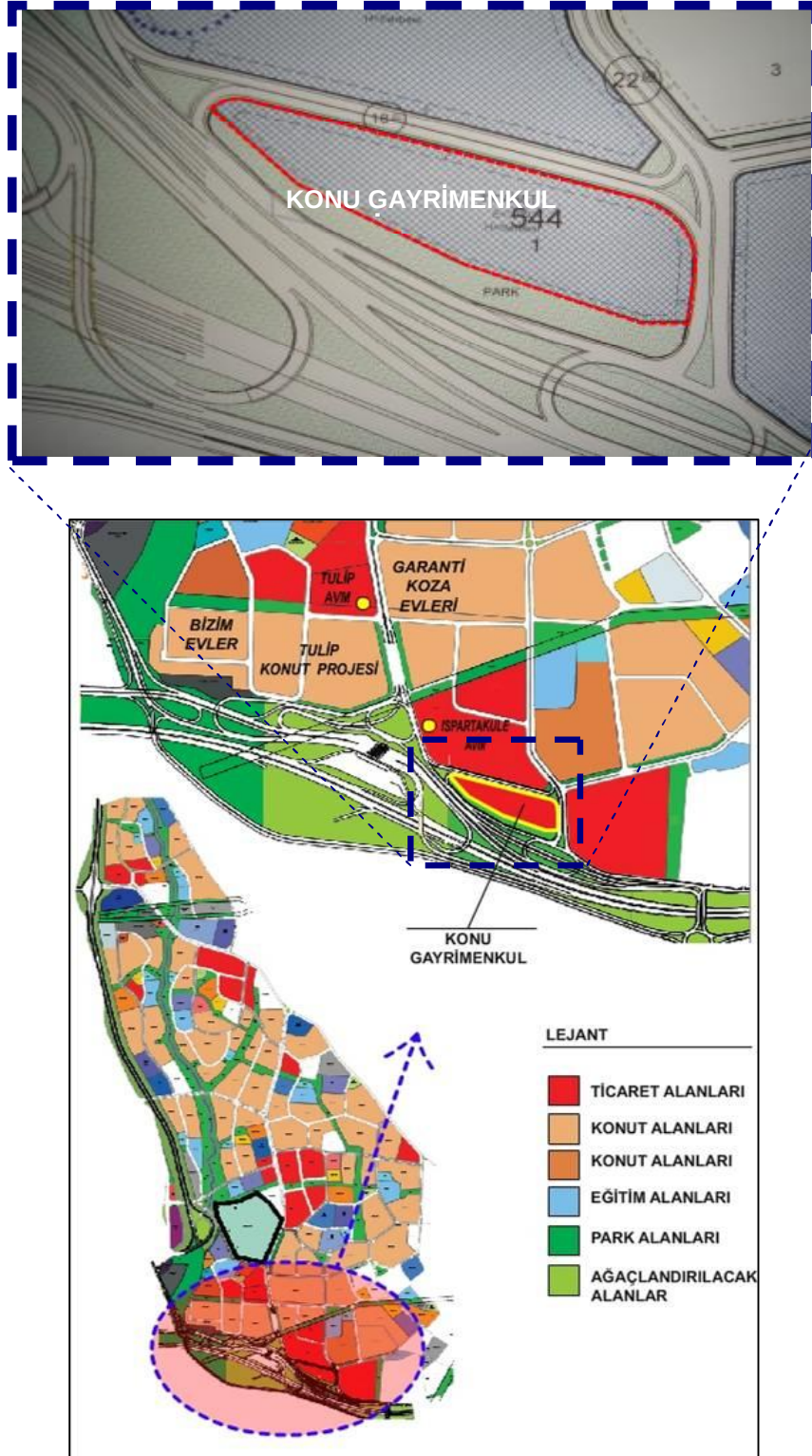
Planda yer alan Genel Hükümler

- İmar uygulama sınırı mülkiyet sınırı olup, uygulama tek etap halinde yapılacaktır. Minimum ifraz şartı 3,000 m²'dir.
- Yapı emsali (maksimum inşaat alanı) net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.

Planda Yer Alan Özel Hükümler

- Yapılar ayrık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilceği gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir.
- İkiden fazla bodrum kat iskan edilemez. İskan edilen 1. bodrum kat emsale dahildir. Bodrumlar siteye ve binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.
- Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
- Bağımsız çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Maksimum %40 çatı meyili içinde alt kat ile bağlantılı ve alt katın alanının %30'unu geçmemek kaydıyla çatı arası mekân oluşumuna gidilebilir. % 40 çatı eğimi içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.
- Planlama alanı içerisinde, bu plan onama tarihinden önce ruhsat alanlar dışında kalan, konut, ticaret ve donatı alanlarının otopark ihtiyacı birim başına en az 1 kapalı otopark olarak hesaplanmak şartıyla İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde, parsel/ada bünyesinde çözülecektir. Yapı adalarının bodrum katlarında, yol tarafındaki

çekme mesafelerini korumak koşulu ile kapalı otopark yapılabilir. Bodrum katlardaki otoparklar emsale dahil değildir.



Şekil 5.5 : 07.12.2007 Tarih Onanlı 1/1000 Ölçekli Ispartakule Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı – Konu Gayrimenkul (şematik gösterim) (ölçeksizdir).

5.1.2 Verimlilik Analizinde Puanlama Yöntemi Kullanımı

Verimlilik analizinin temel bileşenleri gayrimenkulün sahip olduğu

- Fiziksel
- Yasal
- Konumsal özellikleridir.

Gayrimenkulün pazardaki konumlanmasını ve rekabet gücünü bu üç bileşeni ile sahip olduğu nitelikleri belirlemektedir.

Raporun üst bölümlerinde detayları ile ele alınan bu özellikler Verimlilik analizinde puanlama yöntemi ile değerlendirilmektedir. Bu çalışmada, belirli bir kullanım amacı çerçevesinde imar plan kararları ile belirlenen ve yasal olarak izin verilen kullanımlar dikkate alınmaktadır.

Analizde konu gayrimenkulün özellikleri ve bu özelliklerin potansiyel kullanım açısından etkisi dikkate alınmaktadır. Etki, gayrimenkulün sahip olduğu özellikleri nedeni ile potansiyel kullanımın arsa üzerindeki geliştirilme kolaylığı, mevcut pazar koşulları çerçevesinde talebinin ne kadar artacağı, satış ve pazarlanabilirlik kolaylığının ne ölçüde etkileneceği vb. dikkate alınarak belirlenmektedir. Bu değerlendirmede hiç bir finansal geri dönüş dikkate alınmamaktadır.

Çizelge 5.2 : Konu Gayrimenkulün Verimlilik Analizinde Puanlama Yöntemi Kullanımı

	Konu Gayrimenkul	Bölgesel Ölçekli AVM	Büyük Mağaza	Bölgesel Sokak Çarşısı
Fiziksel Özellikler & İmar				
Alan, m ²	22,538.35 m ²	Pozitif	Pozitif	Pozitif
Puan		3	3	3
Eğim	~ %2	Pozitif	Pozitif	Pozitif
Puan		3	3	3
Manzara	Yüksek katlı bir yapı geliştirilmesi halinde Küçükçekmece Gölü Manzarası	Pozitif	Nötr	Nötr
Puan		3	0	0
Görülebilirlik	TEM Otoyolundan görülebilirlik	Pozitif	Pozitif	Pozitif
Puan		3	3	3
İmar Durumu	Ticaret, Emsal: 2-Hmax: serbest	Pozitif	Pozitif	Pozitif
Puan		3	3	3
Konum				
Adres		Pozitif	Pozitif	Pozitif
Puan		3	3	3
Ulaşılabilirlik	TEM ve E-5	Pozitif	Pozitif	Pozitif
Puan		3	3	3
Toplu Taşıma Olanakları		Negatif	Negatif	Negatif
Puan		-1	-1	-1
Yakın Çevre Nüfus Desteği	~2.0 milyon	Pozitif	Pozitif	Pozitif
Puan		3	3	3
Merkezi İş Alanlarına Yakınlık		Pozitif	Pozitif	Pozitif
Puan		2	2	2
Yakın Çevre Sanayi Alanları	Bahçeşehir, Büyükçekmece, Küçükçekmece	Pozitif	Pozitif	Pozitif
Puan		2	2	2
TOPLAM		27	24	24

Verimlilik analizi puanlama yönteminde ortaya çıkan sonuçlara göre, arsa üzerinde geliştirilmesi öngörülen kullanımların birbirine yakın puanlar aldığı görülmektedir. Bu durum konu gayrimenkulün sahip olduğu fiziksel ve konum özellikleri ile birçok ticari gayrimenkul yatırımlarının verimliliğini artıracak niteliklere sahip olduğunu göstermektedir.

Yapılan analizi sonuçlarına göre en iyi sonucu 27 puan ile “Büyük Ölçekli AVM” kullanımları vermektedir, ikinci sırada ise 24 puan ile “Büyük Mağaza” ve “Sokak Çarşısı” kullanımları yer almaktadır.

Bu çalışmanın amacı konu gayrimenkulün fiziksel, yasal ve konumsal özelliklerinden yola çıkarak verimliliğini izin verilen kullanımlar üzerinde karşılaştırmaktır. Böylelikle gayrimenkulün özelliklerinin bir sentezi yapılarak ön bir analiz süreci oluşturulmuştur.

5.2 Pazar Alanının Tanımı ve Analizi

Konu gayrimenkulün pazar alanı, ulaşılabilirlik, alanın fiziksel sınırları, diğer rakip projelerin konumu, muhtemel kullanıcı ve müşteriler dikkate alınarak tespit edilmiştir. Pazar alanlarının belirlenmesinde en önemli etki konu gayrimenkulün lokasyonu olmuştur. Konu gayrimenkul TEM Otoyolu üzerinde konumlanmıştır. Ulaşılabilirlik açısından önemli bir avantaja sahip olan arsanın bu özelliği nedeni ile etki alanı yakın çevresinde yer alan Bahçeşehir ve Ispartakule Bölgeleri ile sınırlı kalmamaktadır.

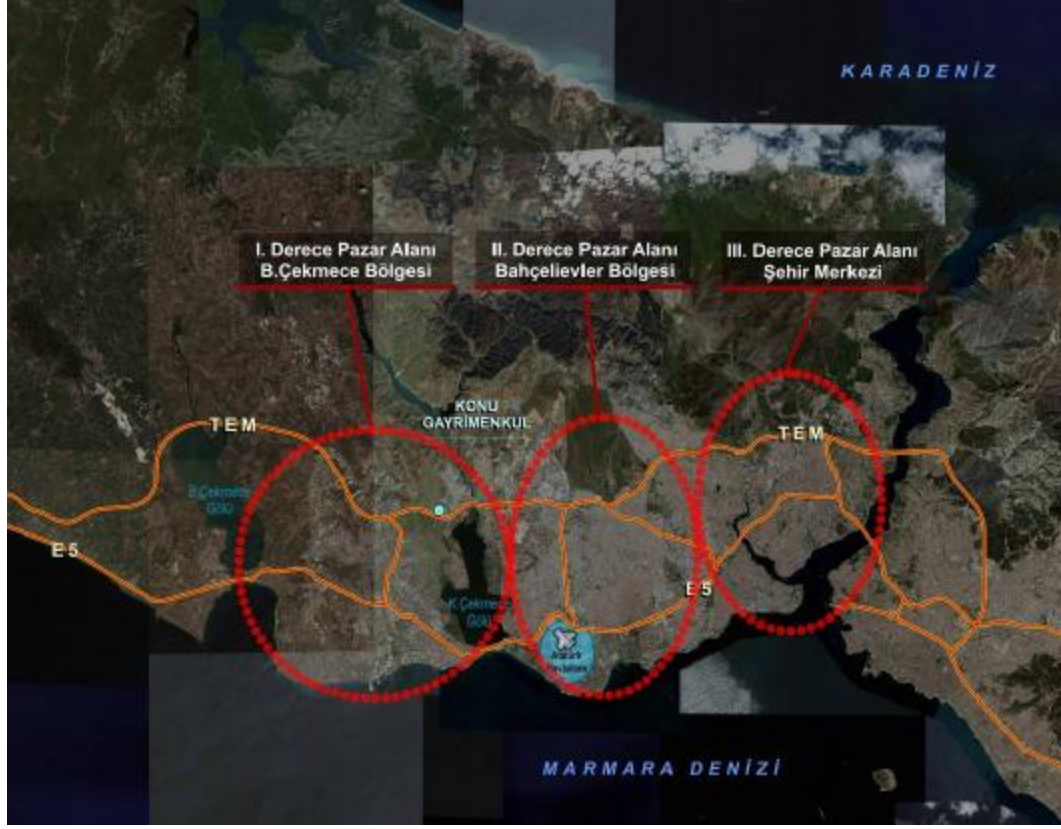
Bu bilgiler ışığında konu gayrimenkulün;

- Birinci Dereceden Pazar alanı; Büyükçekmece Bölgesi (Avcılar, Büyükçekmece ve Küçükçekmece İlçelerini kapsayan bölge),
- İkinci Dereceden Pazar Alanı; Bahçelievler Bölgesi (Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Zeytinburnu)
- Üçüncü Dereceden Pazar Alanı; Avrupa Yakası Şehir Merkezi olarak tanımlanmıştır.

Bölgeler belirlenirken İstanbul Metropolitan Planlama tarafından hazırlanan 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı bölgeleme kriterlerinden yararlanılmıştır.

Bu bölümde, konu gayrimenkulün pazar alanının daha iyi anlaşılabilmesi için makro ölçekten mikro ölçeğe doğru bir anlatım yöntemi benimsenmiştir. İstanbul ili genelinden başlayarak konu gayrimenkulün birinci, ikinci ve üçüncü derece pazar alanları hakkında bilgi verilmiştir.

İstanbul başlığı altında İstanbul, İstanbul Avrupa Yakası ve konu gayrimenkulün pazar alanları hakkında genel bilgiler verilmiştir. Son olarak ise konu gayrimenkulün yakın çevresi incelenmiştir.



Şekil 5.6 : Konu Gayrimenkulün Pazar Alanlarının Şematik Gösterimi

5.2.1 İstanbul

Nüfus & Demografi

Türkiye'nin nüfus ve ekonomi hacmi açısından en büyük kenti olan İstanbul, 2007 yılında yapılan nüfus sayımına göre toplam 12,573,836 kişidir. Bir önceki sayım olan 2000 yılına göre nüfus artışı %26 olarak gerçekleşmiştir.

Çizelge 5.3 : İstanbul Yıllara Göre Nüfusu [26]

Yıllar	İstanbul Nüfusu	Yıllık Büyüme Oranı	İstanbul/Türkiye Oranı
1985	5,842,985	%4.17	%11.53
1990	7,309,190	%4.47	%12.94
1997	9,198,229	%3.45	%14.69
2000	10,018,735	%3.16	%14.78
2007	12,573,836	%3.64	%17.81

Kentin ülke içindeki demografik payına göre, İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir.

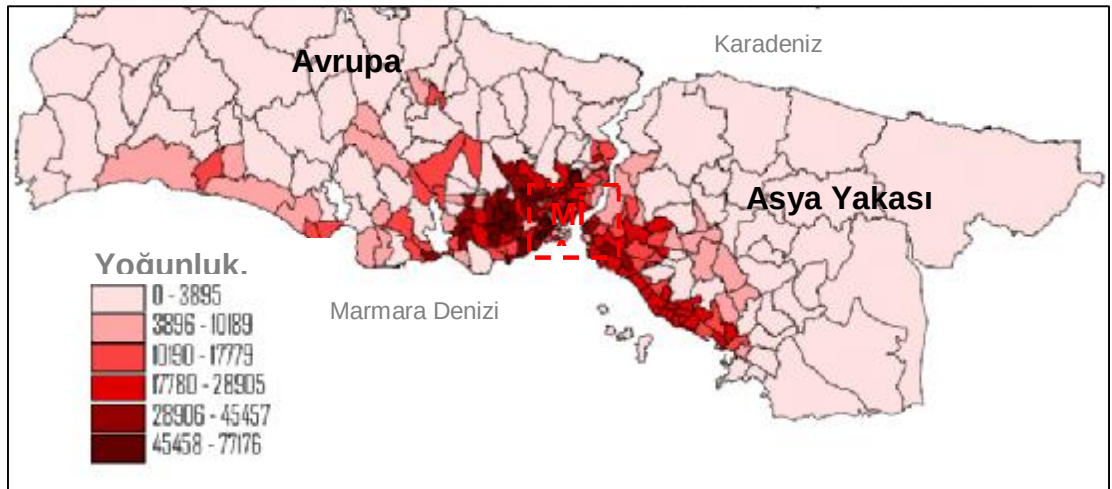
Milli Güvenlik Kurulu'na sunulmuş olan son göç raporunda, göç hareketinin temel sebebinin de iş bulmak olduğu ifade edilmiştir.

Çizelge 5.4 : İstanbul Asya ve Avrupa Yakası Nüfus Dağılımı [26]

İstanbul	Alan	Nüfus (2000)	Nüfus (2007)	Toplam Nüfus İçindeki Oranı (2000 nüfusuna göre)	Toplam Nüfus İçindeki Oranı (2007 nüfusuna göre)
Asya Yakası	39,728.0	3,477,142	4,416,867	%34.5	%35.0
Avrupa Yakası	51,924.0	6,541,593	8,156,969	%65.5	%65.0
Toplam	91,652.0	10,018,735	12,573,836	%100.0	

Her iki yaka içinde dağılıma bakıldığında ise İstanbul nüfusunun %65'inin Avrupa, %35'inin ise Asya Yakası'nda yaşadığı görülmektedir. Asya Yakası'nın nüfus artış hızı Avrupa Yakası'na göre daha düşük olmakla birlikte, son 30 yılda nüfus dağılım oranının birbirine yaklaşma eğiliminde olduğu görülmektedir.

Ancak 2009 yılında onanan, 1/100000 ölçekli İstanbul Metropolitan Nazım İmar Planı'na göre Avrupa Yakası nüfus payının önemini koruyacağı ve %60'lar seviyesinde kalacağı öngörülmektedir.



Şekil 5.7 : Nüfus Yoğunluğu Dağılımı, 2005

İstanbul nüfusunun kentsel alandaki dağılımına bakıldığında ise heterojen bir yapı görülmektedir.

Çizelge 5.5 : İstanbul Avrupa Yakası İlçelere Göre Nüfus Dağılımı [26]

No	İlçe	Nüfus-2000	Nüfus-2007	Toplam Artış Oranı
1	Avcılar	233,749	323,596	%38
2	Bağcılar	556,519	719,267	%29
3	Bahçelievler	478,623	571,711	%19
4	Bakırköy	208,398	214,821	%3
5	Bayrampaşa	246,006	272,196	%11
6	Beşiktaş	190,813	191,513	%0
7	Beyoğlu	231,900	247,256	%7
8	Eminönü	55,635	32,557	-%41
9	Esenler	380,709	517,235	%36
10	Eyüp	255,912	325,532	%27
11	Fatih	403,508	422,941	%5
12	Gaziosmanpaşa	752,389	1,013,048	%35
13	Güngören	272,950	318,545	%17
14	Kağıthane	345,239	418,229	%21
15	Küçükçekmece	594,524	785,392	%32
16	Sarıyer	242,543	276,407	%14
17	Şişli	270,674	314,684	%16
18	Zeytinburnu	247,669	288,743	%17
19	Büyükçekmece	384,089	688,774	%79
20	Çatalca	81,589	89,158	%9
21	Silivri	108,155	125,364	%16
Toplam		6,541,593	8,156,969	%25

İstanbul Avrupa Yakası'nda nüfusu en fazla olan ilçe Gaziosmanpaşa, nüfusu en fazla artan ilçe ise Büyükçekmece İlçesidir. Büyükçekmece'nin yanı sıra, Küçükçekmece, Bağcılar, Gaziosmanpaşa, Esenler, Avcılar nüfus artış hızı en yüksek ilçelerdendir. Genel olarak bakıldığında, 2000–2007 döneminde nüfusun Avrupa Yakası'nda yoğunlaştığı, yeni konut gelişme alanı olan Büyükçekmece ve Küçükçekmece İlçelerinin kapsadığı bölgenin ise yüksek oranda nüfus çektiği görülmektedir.

Çizelge 5.6 : Nüfus Yaş Gruplarına Göre Dağılımı, 2007 [26]

Yaş Aralığı	İstanbul		Asya Yakası		Avrupa Yakası	
	Nüfus	Pay	Nüfus	Pay	Nüfus	Pay
0 -14	3,045,333	%24	1,028,472	%23	2,016,861	%25
15-19	1,016,765	%8	344,211	%8	672,554	%8
20-29	2,441,162	%19	837,164	%19	1,603,998	%20
30-44	3,131,816	%25	1,104,020	%25	2,027,796	%25
45-59	1,870,413	%15	679,260	%15	1,191,153	%15
60-74	762,650	%6	291,558	%7	471,092	%6
75+	305,697	%2	121,722	%3	183,975	%2
Toplam	12,573,836	%100	4,416,867	%100	8,156,969	%100

Yaş dağılımı incelendiğinde ise, İstanbul nüfusunun %76'sının 44 yaş altında olduğu görülmektedir. Genç bir nüfus yapısına sahip olan il bu özelliği ile üretim ve tüketim hacmi yüksek bir kenttir.

2000 nüfus sayımına göre 2,550,607 hanenin bulunduğu İstanbul'da, ortalama hane halkı büyüklüğü Türkiye ortalamasından oldukça düşüktür. Türkiye genelinde 4.5 olan hane büyüklüğü İstanbul geneli için 3.9 dur [26].

Ekonomi

Demografik veriler İstanbul'un bir metropoliten kent karakterini destekleyen en önemli unsurlardandır. Diğer konular ise kentin ekonomik gücüyle bağlantılıdır. Küresel ölçekte metropoliten kentler hizmet sektörünün en ağırlıklı faaliyet alanı olması ile sınıflandırılmaktadır.

Çizelge 5.7 : Türkiye, Marmara Bölgesi ve İstanbul Nüfus ve Ekonomik Yapı Karşılaştırılması 2000 [26]

	İstanbul	Marmara	Türkiye
Nüfus, kişi, 2007	12,573,836	20,724,950	70,586,256
Kent Nüfusu, 2007	11,174,257	16,773,220	49,747,859
Çalışan Nüfus, 2000	3,471,400	6,806,927	25,997,141
Hizmet Çalışanı, 2000	1,851,030	2,904,289	8,719,693
Sanayi Çalışanı, 2000	1,116,126	1,726,492	3,374,325
İşgücü, 2000	3,977,241	7,560,458	28,544,359
İşsiz Nüfus	505,841	753,531	2,547,218
GSYİH (YTL)	26,278,326	45,426,348	118,789,113

Türkiye kent nüfusunun içinde %21'lik bir paya sahip olan İstanbul'da toplam Gayrisafi yurtiçi hasılanın (GSYİH) %22'si üretilmektedir. Özet olarak İstanbul,

GSYİH'nın % 22'sine,

Gelir vergilerinin %40'ına

Üretim faaliyetlerinin %30'una,

Ticari aktivitelerin %25'ine sahiptir.

Satın alma gücü paritesine göre ise kişi başına milli gelir yaklaşık 10,000 ABD\$'ına ulaşmaktadır.

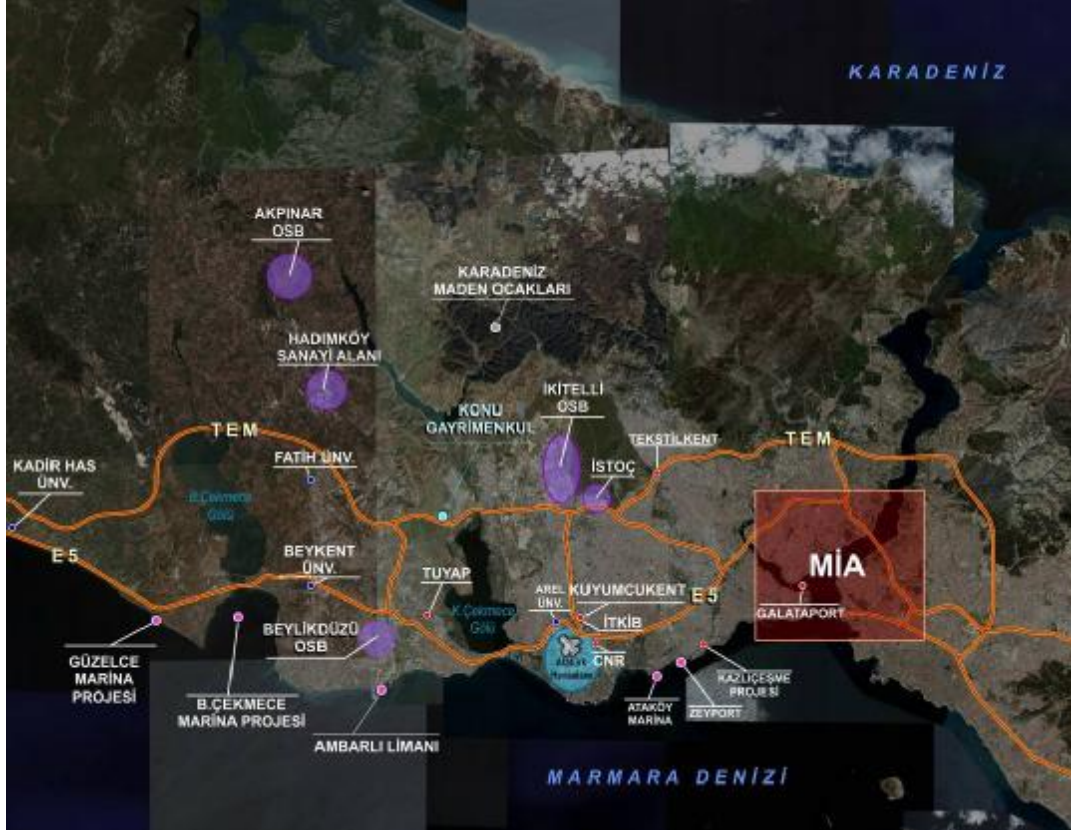
Ekonomik yapısı ile de metropoliten kent olma özelliğini gösteren İstanbul'da dünya metropollerinde olduğu gibi hizmet sektörü kentin ekonomisinde en yüksek paya sahiptir.

Kentte sanayi günümüzde de önemini korumaktadır. Türkiye'deki tüm çalışanlar içinde İstanbul İli'nde çalışanların payı %13 iken; sadece sanayi sektörü dikkate alındığında, bu pay %33'e çıkmaktadır. Türkiye genelinde %51'lik bir payla sanayi

istihdamı gerçekleştiren Marmara Bölgesi içinde İstanbul'un payı ise %65 olmaktadır.

Kentsel Alan Kullanımı

Aşağıda, mevcut durum itibari ile başlıca kentsel alan kullanımlarının İstanbul genelindeki yerleşimlerine ve gelişim trendlerine yer verilmiştir.



Şekil 5.8 : İstanbul İli Avrupa Yakası Kentsel Ölçekli Önemli Geliştirmeler
Sanayi Alanları ve Destek Kullanımları: İstanbul metropoliten alanında sanayi alanlarının mekansal dağılımına bakıldığında, sanayi alanlarının Avrupa Yakası'nda yoğunlaştığı görülmektedir.

Çizelge 5.8 : İstanbul İmalat Sanayi Alan Büyüklüklerinin Yakalara göre Dağılımı² [27]

	Toplam Sanayi Alanı, m ²	Sanayi Alanlarının Yakalara Göre Dağılımı	Toplam İlçe Alanı, m ²	Sanayi Alanlarının İlçe Alanına Oranı
Avrupa Yakası	63,060,593	%60	3,495,866,203	%1.8
Asya Yakası	41,706,482	%40	1,893,943,885	%2.2
Toplam	104,767,075	%100	5,389,810,088	%1.9

Toplam 104,767,075 m² olan imalat sanayi alanlarının %60'ı Avrupa Yakası'nda, %40'ı ise Asya Yakası'nda yer almaktadır.

Çizelge 5.9 : İmalat Sanayi Alan Büyüklüklerinin Yakalara ve İlçelere göre Dağılımı [27]

İlçe	%
Tuzla	15.74
Büyükçekmece	13.98
Küçükçekmece	11.86
Kartal	7.48
Ümraniye	7.35
Çatalca	4.86
Pendik	4.14
Bağcılar	3.82

İmalat sanayi alan büyüklüklerinin ilçelere göre dağılımına bakıldığında Tuzla (%15.7), Büyükçekmece (%14.0) ve Küçükçekmece (%11.9) sırayla en büyük sanayi alan büyüklüğünü taşıyan ilçeler olduğu görülmektedir. Adalar, Şile, Beşiktaş, Sarıyer ve Eminönü ise imalat sanayi alan büyüklüğünün en düşük olduğu ilçeler arasında yer almaktadır.

Organize Sanayi bölgeleri Avrupa Yakası'nda Büyükçekmece ve Küçükçekmece Bölgesi'nde, Asya Yakası'nda ise Tuzla'da konumlanmıştır. İstanbul'daki en büyük organize sanayi bölgesi Avrupa Yakası'nda, İkitelli'de yer almaktadır. Toplam 7,000,000 m²'lik alanda yer alan İkitelli OSB'de 130,000 kişinin istihdam edildiği belirtilmektedir.

² İstanbul Büyükşehir Belediyesi arazi kullanım çalışmaları (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü ve İBB Avrupa Yakası Planlama Grubu) ve 2004 IKONOS uydu görüntülerinden elde edilen veriler kullanılarak yapılan analiz, İstanbul Metropoliten Alanı'nda ilçeler düzeyinde toplam sanayi alan büyüklüğünün dağılımını yansıtmaktadır.

Ticaret ve Hizmet Alanları

1/100,000 ölçekli Metropoliten Nazım İmar Planı'na göre ticaret ve hizmet alanları aşağıda belirtilmektedir:

- Maslak-Zincirlikuyu-Levent Büyükdere Caddesi, E-5 Zincirlikuyu Kavşağı ve Okmeydanı Kavşağı arasında kalan E-5 karayolu boyunca yer alan bölge, Eminönü-Tarihi Yarımada ve Beşiktaş, Şişli Beyoğlu ilçeleri, Merkezi İş Alanı (MİA),
- Avrupa Yakası'nda, Yenibosna Basın Ekspres Yolu Aksı ve Zeytinburnu, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy, Kozyatağı ve Kartal, 1. derece merkezler,
- Avrupa Yakası'nda Silivri, Anadolu Yakası'nda ise Kurtköy, çekim merkezleri
- Topkapı-Maltepe, Bayrampaşa TEM-E-5 bağlantı yolundan (Vatan Caddesi KöprülÜ Kavşağı) başlayarak, kuzeye, Bayrampaşa doğru yönelen bir bölge ve Gaziosmanpaşa Cebeci Caddesi ve Hekim Suyu Caddesi boyunca kalan bölgeler, çalışma alanı,
- Kağıthane Cendere Yolu ve Yenibosna Basın Ekspres Yolu boyunca yer alan bölgeler, Bayrampaşa'da Otogarın yer aldığı bölge, Tem Otoyolu Metris Kavşağı civarında kalan bölge, Güngören'de yer alan Yıldız Teknik Üniversitesi'nin bulunduğu alan, ticaret hizmet alanı, alt merkezler,
- Kağıthane'de Cendere Caddesi ile Büyükdere Caddesi arasında yer alan cadde ve Bayrampaşa Tem-E-5 bağlantı yolundan (Vatan Caddesi KöprülÜ Kavşağı) başlayarak, kuzeye, Bayrampaşa doğru yönelen bir bölge, MİA ile bütünleşmesi öngörülen alanlardır.

Konut Alanları

Toplam 5,512 km² alana sahip olan İstanbul'da geliştirilmiş alanların yaklaşık %21'i konut alanlarıdır. Söz konusu konut alanlarının coğrafi mekan üzerinde dağılımına bakıldığında konsept ve yapı niteliği açısından farklı bölgeler ortaya çıkmaktadır.

Şehir merkezinde, yapılaşma yoğunluğunun yüksek olduğu, konut ve ticaret kullanımlarının iç içe olduğu bir gelişim görülmektedir. İstanbul'un tarihi çekirdeğini oluşturan bu bölgede çoğunluğu 1950 yılı öncesinde ve 1950 yılından 1980 yılına kadar olan dönemde yapılmış olan yapılar yer almaktadır. Bunun dışında 1950 ile

1980 yılları arasında yapılmış olan yapıların yoğun olduğu yedi ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler Avrupa Yakası'nda Bakırköy, Beşiktaş, Eyüp, Fatih, Kağıthane, Şişli, Asya Yakası'nda ise Kadıköy'dür.

1980 yılı ile 2000 yılı arasında yapılmış olan yapılar daha çok Bağcılar, Bahçelievler, Esenler, Güngören, Maltepe, Pendik, Zeytinburnu ve Büyükçekmece ilçeleri olmak üzere merkezi çevreleyen bölgede yoğunluk göstermektedir. 1990–2000 yılları arasında yapılmış olan yapılar ise Avcılar, Gaziosmanpaşa, Küçükçekmece, Tuzla, Ümraniye, Silivri, Şile ve Sultanbeyli ilçelerinde, çoğunlukla havza, orman ve tarım alanları üzerinde bulunmaktadır. Kent eteklerine doğru ikinci bölgeyi kapsayan bu ilçeler şehir merkezine göre daha az yoğun ancak günümüzde doygunluğa ulaşma aşamasına gelmiş yerlerdir.

Günümüzde konut alanlarının ve nüfusun kent eteklerine kaydığı görülmektedir. Avrupa Yakası'nda Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri arasında kalan bölge, Asya Yakası'nda ise Pendik bölgesi son dönemde nüfus atış hızının en yüksek olduğu alanlardır. Geliştirilebilir arsa arzının yüksek olduğu bu ilçeler birçok konut projesine mekan oluşturmaktadır.

Konut alanlarının büyük çoğunluğu, Marmara Denizi kıyısı boyunca, E-5 karayolunun güneyinde kalan bölümde yer almaktadır. Doğu-batı doğrultusunda yaygınlaşan söz konusu konut alanları yanı sıra kuzey güney doğrultusunda yaygınlaşan konut alanları da görülmektedir.

Toplam konut stoğunun yaklaşık %60'ının kapsayan düzensiz/gecekondu yapılaşmaları dışında kalan planlı/düzenli konut alanlarının kentsel alanda dağılımına bakıldığında mekana göre farklılaşan konseptler görülmektedir. Son 20 yıllık dönemde şehir merkezinde artan yapılaşma yoğunluğu ile birlikte geliştirilebilir arsa stokunun azalması, artan arazi değerleri, MİA alanının yaygınlaşması vb etkenler ile kent eteklerine kayan konut alanları yeni yaşam merkezleri oluşmuştur. Sosyal ve kültürel faktörler ile de şekillenen kent dışı konut alanları zaman içinde gelişip kendi kendine yeterli yerleşim alanları olmuşlardır. Noktasal gelişimler ve kentle bütünleşen alanlar olarak 2 şekilde gelişen kent eteklerindeki konut alanları konut stokunun önemli bir bölümünü içermektedir. Noktasal gelişme alanlarına örnek olarak Avrupa Yakası'nda, Kemerburgaz, Zekeriyaköy bölgeleri, Asya Yakası'nda, Akfırat, Ömerli bölgeleri örnek olarak verilebilirken, kentle bütünleşen alan örnekleri

ise Avrupa Yakası'nda Büyükçekmece Küçükçekmece Gölleri arasında kalan bölge Asya Yakası'nda ise Çekmeköy, Beykoz ve Kurtköy bölgeleridir.

Şekil 5.9 : İstanbul İli Avrupa Yakası Ses Grupları ve Kentsel Ölçekli Geliştirmelerin Dağılım Haritası



Yeni Metropolitan Planlama

İstanbul Metropolitan Planlama Merkezi tarafından hazırlanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nde 14.02.2009 tarihinde oybirliği ile kabul edilmiştir.

Söz konusu planda; İstanbul'un mekânsal gelişiminde belirleyiciliği olan arazi kullanım kararlarının stratejik değerlendirmeleri ile birlikte ele alınmıştır. Bu plana göre; nazım imar planı sürecinde detaylandırılacak planlama alt-bölgeleri şöyle sıralanmıştır;

1. Göller Arası: Büyükçekmece Gölü ile Küçükçekmece Gölü Arası,
2. Küçükçekmece Gölü-Tarihi Yarımada Arası,
3. Tarihi Yarımada ve Merkezi İş Alanı,

4. Batı Koridoru ve

5. Anadolu Yakası

Konu gayrimenkul 1. bölgenin etki alanı içerisinde yer almaktadır. Ancak 1. Bölgenin doğusunda yer alan Küçükçekmece Gölü – Tarihi Yarımada Bölgesi (2. Dereceden Pazar Alanı) planlama kararları konu gayrimenkulün çevre gelişimi için büyük önem taşımaktadır. Söz konusu planın bölgeler bazındaki genel analiz ve kararlarına aşağıdaki bölümde yer verilmiştir.

Göller Arası: Büyükçekmece Gölü ile Küçükçekmece Gölü Arası (Konu Gayrimenkulün 1. Dereceden Pazar Alanı) :Batı Yakası'nda Küçükçekmece ve Büyükçekmece Gölleri arasında kalan bölge, eğitim, sağlık, vb. toplumsal hizmetlerin yanı sıra iş hizmetleri yönünden de İstanbul'un en yetersiz bölgesidir. Yaklaşık 1,800,000 nüfusun bulunduğu bu bölgede 150,000–200,000 nüfuslu alt bölgelerin belirlenerek ticaret, kültür ve toplumsal hizmet faaliyetlerini içeren alt bölge merkezlerinin planlanması ve Kentsel Dönüşüm Yasası'na temellendirilen eylem planlarının hazırlanması ve bölge rehabilitasyonunun yapılması bölge hayat standardını yükseltecektir. Bu bölge, iş hizmetleri yönünden de İstanbul'un desteklenmesi gereken bir bölgesidir. Bugün Merkezi İş Alanı'nın artan yükünü hafifletmek üzere İstanbul'da gelişme potansiyeli yüksek mevcut bazı merkezlerin yeni yatırımlarla desteklenmesinin yanı sıra yeni merkezlerin geliştirilmesi zorunlu görünmektedir. Bu bölge, havaalanına yakınlık, üst orta ve üst gelir grubu konutlarına yakınlık, coğrafi olarak prestijli bir bölge olması, TEM Otoyolu'na kolay erişim elde edilebilirlik gibi faaliyetler nedeniyle yeni merkez gelişimi için de uygun bir bölgedir.

Büyük ve Küçükçekmece Gölleri arasında yer alan ve Sazlıdere Havzasını da içeren bu coğrafya, İstanbul'un büyük ölçekli sanayi yatırım taleplerinin ve yerleşme baskısının oldukça yoğun olduğu bir bölgedir. Diğer taraftan, TEM'in kuzeyinin sanayi alanlarından arındırılması ve kentin doğal kaynaklarının yoğunlaştığı kuzey bölgesine kentsel gelişme baskısının önlenmesi, İstanbul'un kentsel sürdürülebilirliğinin bir gereğidir. Bu nedenle, bu alt-bölgenin güneyinde yer alan Kıraç yöresindeki sanayi alanları, Hadımköy'e odaklanan yatırım eğiliminin yönlendirildiği bölge olarak Planda ele alınmaktadır.

Kıraç sanayi alanlarındaki mevcut üretim altyapısının niteliğinin arttırılması; Hadımköy'ün ise lojistik sektörlerde uzmanlaşması ve metropoliten ölçekte üretim sonrası yük hareketlerinin yönlendirilmesine imkân verecek altyapı tesisleri ile işlevlendirilmesi hedeflenmektedir. Marmaray Projesi ile hat iyileştirilmesi ve kapasite arttırımına konu olan demiryolu ulaşımında Ispartakule'nin yük ve yolcu aktarma merkezi olarak bir ana istasyon özelliği kazanması ve Hadımköy'de öngörülen lojistik faaliyetlerinin Metropoliten Alandaki karayolu ulaşım şebekesinden ayrıştırılarak; demiryolu ve raylı sisteme yönlendirilmesi amaçlanmaktadır.

İstanbul Metropolü'nün batıda Silivri'ye doğru uzantısı üzerinde bulunan Yakuplu, Büyükçekmece, Gürpınar, Mimarşinan, Kumburgaz, Celaliye, Selimpaşa, Kavaklı, Silivri ve Gümüşyaka yerleşmelerinin oluşturduğu Batı Koridoru'nun gelişimi, İstanbul'un Büyükçekmece ve Küçükçekmece Havzaları ile kuzeydeki orman alanlarına olan kentsel gelişme baskısının bertaraf edilmesine hizmet etmek üzere planlanmaktadır. Diğer taraftan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırlarına 5216 sayılı Yasa uyarınca yeni dahil olan ilk kademe belediyelerinin imar planlarının Metropole getirmiş olduğu yeni yerleşim alanları baskısının önüne geçilmesi gerekmektedir.

1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda çoğunluğunun lojistik ve konut geliştirmeleri için ayrılmış Göller Arası Bölgesi'ne ait ana planlama stratejileri özetle aşağıdaki gibi sıralayabiliriz:

- Hadımköy'de kirlетici sanayinin yer alamayacağı ve yeni gelişmelerin teşvik edilmeyeceği alan olarak belirlenmiştir. Buradaki gelişmenin sınırlandırılması ve ayrıntılı çalışmalarla yeniden organizasyonu önerilmektedir. Bu nedenle Kıraç Bölgesi, Hadımköy'e odaklanan yatırım eğilimlerinin yönlendirildiği bölge belirlenmiştir.
- Hadımköy'ün ise lojistik sektörlerde uzmanlaşması ve metropoliten ölçekte üretim sonrası yük hareketlerinin yönlendirilmesine imkân verecek altyapı tesisleri ile işlevlendirilmesi hedeflenmektedir
- Hadımköy'e öngörülen lojistik faaliyetlerinin Metropoliten Alan'daki karayolu ulaşım şebekesinden ayrıştırılarak; demiryolu ve raylı sisteme yönlendirilmesi amaçlanmaktadır.

- Ispartakule'nin yük ve yolcu aktarma merkezi olarak bir ana istasyon özelliği kazanması sağlanacaktır.
- Genel Plan Kararlarında; Batı çekim merkezinde yer alacak kentsel hizmet fonksiyonlarının, finans ağırlıklı olmadan bölge ekonomisine ve sanayisine hizmet edebilecek nitelik taşıması hedeflenmektedir.
- Beylikdüzü, İspartakule, İkitelli ofis faaliyetleri dışında yerel merkezler olarak mevcut ve gelişecek konut alanlarına hizmet verecek ticaret ve hizmet alanları olarak belirlenmiştir.
- Kırac, Bahçeşehir, Gürpınar, Büyükçekmece bölgeleri içinde yer alan sanayi tesisleri mevcut sınırlar içinde sağlıklılaştırılacak alanlar olarak belirlenmiştir.
- Hadımköy'de talep edilen sanayi tesislerinin Çorlu ve Çerkezköy'e gidemeyecek olanlarının Kırac'a yönlendirilmesi, mevcut sanayi alanı içindeki boş parseller ve bitişik parseller kullanılarak Hadımköy'deki taleplerin Kırac'ta karşılanması planlanmaktadır.
- Küçükçekmece çevresinde Kayabaşı, Ispartakule, Altınşehir, Yarımburgaz, Ayazma, Güvercintepe, Şahintepe bölgelerinde gelişme konut alanları önerilmektedir.
- Beylikdüzü'nde (Yeşil Vadi Projesi) ve tüm planlama alanında özellikle vadiler ve dere yatakları boyunca uzanan öneri yeşil koridorlar tasarlanmıştır.

a. Raylı Sistemler

Beylikdüzü – Ispartakule- İkitelli

Marmara Ereğlisi'nde öngörülen limanı Ispartakule ve Marmaray'a demiryolu ile ilişkilendirmek üzere, Beylikdüzü – Ispartakule arasında, Kırac sanayi alanının da içerisinden geçen yeni bir bölgesel demiryolu hattı öngörülmüştür. Bu hattın İkitelli'ye raylı sistem hattı olarak uzatılması durumunda, önemli bir sanayi alanı olan İkitelli, bir yandan Marmaray'a diğer yandan da Marmara Ereğlisi'nde önerilen limana demiryolu ile bağlanmış olacaktır. Böylelikle, Ispartakule, yük trafiği için önemli bir transfer merkezi olarak ortaya çıkmaktadır.

Ambarlı-Ispartakule

Stratejik Plan’da Ambarlı Limanı’nın bütün olumsuzluk ve kısıtlarına karşın, belirli bir süre hizmet vermeye devam etmesi ve mümkün olabildiğince de geliştirilmesi önerilmektedir. Bu limanı da demiryolu sistemine bağlayabilmek amacıyla Ambarlı – Ispartakule arasında, Esenyurt güzergâhında yer alan yeni bir bölgesel demiryolu hattı da önerilmektedir. Böylece hem Batı Yakası’nda önerilen iki liman birbiri ile demiryolu bağlantısına sahip olacak hem de önemli sanayi alanları ve limanlar Ispartakule yük transfer merkezinde birbiri ile ilişkilendirilmiş olacaktır.

b. Karayolu

- TEM Otoyolu’nun Gaziosmanpaşa – Avcılar arasındaki kesiminin kuzeyinde öngörülen yeni bir bağlantı,
- Halkalı ve Bağcılar bölgelerinde, D-100 Karayolu ile TEM Otoyolu arasında kalan bölgede, söz konusu arterlere paralel olarak oluşturulması öngörülen 3 yeni arter öngörülmüştür.

c. Lojistik

- İstanbul’un her iki yakasında (Avrupa’da Hadımköy, Anadolu’da Tuzla) tüm lojistik faaliyetlerin toplandığı bir “Lojistik İhtisas Bölgeleri” oluşturulması önerilmiştir.
- Ambarlı Limanı’nı doğu ve batı bölgesinde genişleterek arkasındaki liman fonksiyonlarının tümünü liman sınırlarının içine dahil edilmesi önerilmiştir.
- Atatürk Havaalanı’nın Batı Yakası’nı genişletmeye dönük rezerv alanı olarak tahsis etmek ve doğu yakasındaki Dünya Ticaret Merkezi’nin bulunduğu alanı havaalanı sınırlarına dahil etmek ve yerinde Lojistik Bölge oluşturulması önerilmiştir.
- Haramidere ve Ambarlı’daki tehlikeli madde depolama tesislerini tehlike yaratması nedeniyle şehir dışına taşınması önerilmiştir.

Küçükçekmece Gölü-Tarihi Yarımada Arası (İkinci Dereceden Pazar Alanı):

Küçükçekmece Gölü ile Tarihi Yarımada arasında Atatürk Havalimanı, İkitelli Sanayi Bölgesi ve Yenibosna Yolu’nun oluşturduğu ekseninde yer almakta olup, bu eksen ile Bayrampaşa Sanayi Alanı arasında yüksek yoğunluklu yapı stoku bulunmaktadır.

Bu bölge ile ilgili plan kararları aşağıda özetlenmiştir:

- İkitelli Sanayi Bölgesi'nin kademeli olarak hizmet sektörüne yönlendirilmesi ve Metropol'ün çok merkezliliğe kavuşmasına hizmet etmek üzere burada da bir alt-merkezin gelişmesine imkan verecek raylı sistem önerileri bu planda yer almaktadır.
- Esenler, Bağcılar, Bahçelievler, Gaziosmanpaşa, Güngören ve Bayrampaşa İlçeleri'nin oluşturduğu yerleşme sisteminin hem mekansal, hem sosyal, hem de ekonomik rehabilitasyon sürecine girmesi gereği vurgulanmaktadır.
- Önerilen ulaşım şeması söz konusu alt-bölgenin, mevcut MİA ile ilişkisini kurmakta, havaalanı ve sahil üzerinden Metropol'ün tümüyle işlevsel entegrasyonu sağlanmakta, doğu-batı yönündeki demiryolu hattına Halkalı, Küçükçekmece, Bakırköy ve Kazlıçeşme olmak üzere 4 farklı noktada bağlantı yaparak, tüm Metropol'e hitap eden alt-merkezlerin gelişmesine hizmet etmesi öngörülmektedir.
- Merkezi işlevlerin Haliç'in kuzeyinden, Kağıthane üzerinden önerilen raylı sistemler yardımıyla batıya kaydırılması ve ardından; güneye Bayrampaşa Sanayi Alanı'nın dönüşümüne de katkı verecek şekilde yönlendirilerek, ana demiryolu ve denizyolu sistemine bağlanması hedeflenmektedir.

5.2.2 Konu Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Konu gayrimenkul Ispartakule Toplu Konut Alanında yer almaktadır. Ispartakule'nin batısında yer alan Bahçeşehir yerleşmesi ise mevcut planlar ile orta yoğunluklu konut yerleşim alanı olarak planlanan Ispartakule'nin gelecekte sahip olacağı kentsel kimliğine emsal teşkil edeceği düşünülen bir yerleşmedir. Bahçeşehir, mevcut durumda gelişim sürecinin ilk aşamalarında olan Ispartakule bölgesi gibi toplu konut alanı olarak planlanan ve geliştirilen bir yerleşmedir.

5.2.2.1 Bahçeşehir

İstanbul'un ilk kademe belediyeleri içerisinde en düzenli ve kontrollü yapılaşmaya sahip olan Bahçeşehir Belediyesi Küçükçekmece'ye bağlı iken yakın zamanda bağımsız bir belediye olmuştur. Toplam 930 hektara sahip alan içerisinde Emlak Konut'un başlattığı Bahçeşehir Konutları, Eston Ardıçlı Evleri, Banu Evleri, Boğazköy Kooperatifi ve birkaç sanayi tesisi yer almaktadır.

Çizelge 5.10 : Bahçeşehir’de Planlanan Kentsel Alan Kullanım Dağılımı

Kullanım	Toplam Geliştirme Alanı, ha
Konut Alanları	507.75
Ticari Alanlar	30.00
Sanayi Alanları	173.00
Aktif Ve Pasif Yeşil Alan	220.00
Toplam	930.75

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

Mevcut durumda Bahçeşehir büyük oranda geliştirilmiş olmakla birlikte halen geliştirilmemiş arsa stoku barındırmaktadır. Yerleşmede hemen hemen hiç nitelsiz yerleşme bulunmamaktadır. Mevcut konut arzının %99’unu Bahçeşehir Emlak Konutları, Ardıçlı Evler ve Boğazköy oluşturmaktadır. Bahçeşehir’deki tek nitelsiz yerleşme Hoşdere olarak anılan mevkiide eski köy yerleşimidir.

Mevcut nüfusu 25,000 kişi olan Bahçeşehir’de planlanmamış alan yok denecek kadar azdır. Son düzenlemelere göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetki alanına dahil edilen Bahçeşehir’de konut alanları dışındaki diğer kullanımlar ise kuzeyde yer alan askeri alan, sanayi alanı ve dere koruma havzası boyunca planlanmış olan fuar alanıdır.

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

- Bahçeşehir Bölgesinin öncü yatırımı 1990 yılında yapımına başlanı Bahçeşehir projesi olmuştur.
- Bahçeşehir’in nazım plana göre öngörülen projeksiyon nüfusu 80,000 kişidir.
- Bahçeşehir projesinin başarısının ardından, Boğazköy ve Esenkent gibi büyük çaplı kooperatif projeleri gerçekleştirilmiştir.
- TOKİ ve kooperatiflerden sonra Eston Yapı bölgedeki en önemli kurumsal yatırımcı olmuştur.

- Bahçeşehir bölgesinin en önemli avantajı Tem Otoyolu ile doğrudan beslenmesidir.
- Deprem bölgesine, sahil bandına, uzak olması bölgenin diğer önemli avantajıdır.
- Bahçeşehir’de ikamet edenlerin yıllık gelir miktarları homojen olarak yüksektir. Bölgede belli bir ekonomik grubu temsil eden aileler ikamet etmektedir. Demografik ve sosyal yapı ise çok çeşitlidir.
- Bahçeşehir Bölgesi’nde TOKİ öncülüğünde ve müstakil yapılan konut projeleri büyük ilgi ile karşılanmıştır. Bu ilginin iki temel nedeni; ikinci nesil için konut alma ihtiyacı yani yatırım amaçlı, diğer nedeni ise daha yeni ve daha konforlu evlerde yaşama ihtiyacıdır.
- Çevreden Bahçeşehir bölgesine de kaymalar mevcuttur. Fakat bu kaymalar henüz ciddi bir orana ulaşmamıştır. Kısa bir zaman içinde, bölgenin etki alanının daha geniş kitlelere yayılacağı kaçınılmaz görünmektedir. (Eston Şehir, Mesa Nurol’un diğer etapları, hinterlandı büyüten en önemli projeler arasındadır).

5.2.2.2 Ispartakule

Yaklaşık 730 hektar alanı kapsayan Ispartakule Bölgesi mevcut durumda gelişiminin ilk aşamalarında. Mevcut durumda geçerli olan imar plan kararlarına göre orta yoğunluklu konut alanı olarak planlanan bölgede öngörülen nüfus büyüklüğü 69,000 kişi, toplam konut arzı ise 23,000 adettir.

Mevcut durumda bölgede 8,400 konutluk 5 adet projenin inşaatı başlamış durumdadır. Aşağıda inşaat aşamasında olan bu projeler ile ilgili bilgilere yer verilmektedir.

Çizelge 5.11 : Ispartakule Bölgesinde İnşaat Aşamasında Olan Konut Projeleri

Proje Adı	Geliştirici Firma	Toplam Konut Sayısı	Satılan Konut Sayısı	Satışta Olan Konut Sayısı	Birim Konut Fiyatları (YTL/m ²)	Mevcut Durum	Teslim Tarihi
Tulip Turkuaz	Tulip	1,188	59	1,129	1,600-1,800	Satışta	2010
Bizim Evler	İhlas Holding	720	570	150	1,600-1,900	Satışta	Nisan 2009
Koza Evleri	Garanti Koza	262	250	12	2,150-2,450	Satışta	Nisan 2009
Koza Ispartakule Evleri	Garanti Koza	226	216	10	~1,800\$	Satışta değil	Ağustos 2008
Ispartakule	Fideltus,Emlak GYO, Öztaş	6,000	1,800	120	1,500-1,600	3 etap satışta	3 etabın teslimatı başlamış, tamamı 2010'da tamamlanacak
TOPLAM		8,396	2,895	1,421			

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere, Ispartakule bölgesinde yer alan Tulip Turkuaz Projesi'nin yaklaşık 1 haftalık satış oranı %5 iken, Bizim Evler Projesi'nin satış oranı yaklaşık %80 oranında gerçekleşmiştir. Koza Ispartakule Evleri satışında ise; yaklaşık 6 ay önce, satışların %96'sı tamamlandığında satışların durdurulduğu ve kalan 10 dairenin II. Etap satışları ile eşzamanlı yapılacağı öğrenilmiştir. Fideltus, Emlak GYO ve Öztaş tarafından geliştirilen Ispartakule konutlarının III. etap satışlarının ise %30 mertebesinde gerçekleştiği bilgisi verilmiştir.

İlgili imar planında (07.12.2007 Onay Tarihli, 1/5000 ölçekli Ispartakule Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı) bölgeyi ve çevre yerleşmeleri desteklemesi düşünülen yerel ölçekli ticaret alanlarını yanı sıra, TEM Otoyoluna yakın bölgelerde, kent bütününe hizmet vermesi planlanan bölgesel ölçekli ticaret alanları da planlanmaktadır. Ticaret alanı lejantlı alanların yanı sıra, konut dışı kentsel çalışma alanları (KDKÇA) ve konut lejantlı alanlar içinde de ticari gelişimler planlanmaktadır. Konut alanları dikkate alınmadığı takdirde, yerleşmede, ticaret ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında planlanan ticari alan büyüklüğü, zemin üstü iskan edilebilir inşaat alanı bazında yaklaşık 1,350,000 m²'dir. İlgili uygulama imar planında ticaret alanlarındaki yapılaşma emsali 2.00, konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki yapılaşma emsali ise 1.50 olarak belirlenmiştir.

Aşağıda Ispartakule Bölgesi için mevcut durumda geçerli olan imar ve uygulama planları ile ilgili bilgilere yer verilmektedir.

Bölgeye Ait Yürürlükte Olan Üst Ölçekli Planlar

a. 2006 Onay Tarihli 1/ 100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı

- 2009 yılında onanan 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'nda Ispartakule'nin bir kısmı da alana ilişkin belirlenen "konut gelişme alanı" ve "ticaret-hizmet ve alt merkezler" olarak planlanmıştır.

b. 07.12.2007 onay tarihli, 1/5000 ölçekli Ispartakule Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı

Söz konusu planda benimsenen ana karalar aşağıda yer almaktadır:

- Kendi altyapı ve sosyal donatılarıyla bütünleşen, çevresiyle ve ağırlıklı kendi içinde fonksiyonel dengesi kurulmuş orta üst gelir grubunun oturacağı konut alanları ve metropoliten hizmetlerinde yer seçeceği ticaret alanlarıyla çağdaş yeni yerleşme alanı oluşturulması amaçlanmıştır.
- Yürürlükteki üst ölçekli plan kararı olan "konut gelişme alanı" kararına uyulacaktır. Planlama alanındaki net yoğunluk 280 ki/ha olup orta yoğunluklu konut alanı olarak tasarlanacaktır. Yapılaşma katsayısı E:1.50'dir.
- Yeşil alan aktivitelerin sürekliliğini sağlamak üzere konut içinde park, spor ve kültür alanları ile desteklenecektir.
- Planlama çalışmalarının önemli bir boyutunu oluşturan hane halkı ve konut büyüklükleri genel gelişmeler ve yerel gerçekleştirmeler dikkate alınarak anlamlı değerler olarak yeniden belirlenecektir. Hane halkı büyüklüğü 3.00 olarak, konut büyüklüğü de 160 m² olarak öngörülenecektir.
- Planlama alanında düzenlenecek ticaret alanları konut alanının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterli olacaktır. Ayrıca kent bütününe yönelik alışveriş merkezi vb. ticari kullanımlara imkan verilecek bir ticaret yoğunluğu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın güneyinde TEM Otoyolu Bağlantı Kavşağı çevresinde olacaktır.

Aşağıda söz konu plan ile belirlenen arazi kullanımlarının fiziki büyüklükleri verilmektedir:

Çizelge 5.12 : 07.12.2007 Onay Tarihli, 1/5000 Ölçekli Ispartakule Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı ile Belirlenen Arazi Kullanımlarının Fiziki Büyüklükleri.

FONKSİYON	PLANLANAN ALAN DAĞILIMI	
	Alan (%)	Alan (m ²)
DONATI ALANLARI	56.54	4,102,808
<i>İlköğretim</i>	4.29	311,068
<i>Lise+Meslek Lisesi</i>	2.86	207,450
<i>Resmi Kurum</i>	3.81	276,237
<i>Kreş</i>	0.96	69,742
<i>Sağlık Tesisi</i>	2.86	207,400
<i>Sosyal Tesis</i>	0.96	69,435
<i>Teknik Altyapı</i>	2.86	207,514
<i>Kültürel Tesis</i>	1.9	138,175
<i>Park+Spor</i>	11.32	821,275
<i>İbadethane</i>	0.48	34,551
<i>Halk Eğitim</i>	0.38	27,896
<i>Ağaçlandırılacak Alan</i>	4.6	333,686
<i>Kanal</i>	0.66	47,922
<i>Yol</i>	18.61	1,350,457
KONUT	33.83	2,455,000
TİCARET	8.98	651,952
KDKÇA	0.49	35,316
AKARYAKIT	0.16	11,437
TOPLAM	100.00	7,256,513

Planda belirtilen Hane halkı büyüklüğü ortalama 3 kişi ve ortalama konut büyüklüğü 160 m² olacağı kabulüyle;

- Planla öngörülen toplam konut inşaat alanı: 3,682,500 m²,
- Planla öngörülen toplam konut sayısı: 23,016 adet,
- Planla öngörülen nüfus: 69,047 kişi olarak hesaplanmaktadır.

5.2.3 Lokasyon Analizi

Fiziksel ve yasal özelliklerinin yanı sıra gayrimenkulün pazardaki konumlanmasını ve rekabet gücünü ortaya koyan diğer ve en önemli faktör gayrimenkulün konum özellikleridir. Verimlilik analizinin bir bölümü olan lokasyon analizinde değerlendirilen konum özellikleri; mevcut kentsel alan kullanımları ve yoğunlukları, ulaşım bağlantıları, kentsel büyüme yönleri, büyüme hızı, imar ve planlama kararları,

komşuluk çevresindeki potansiyel kentsel alan kullanım kararları çevreğinde irdelenmektedir. Bu nedenle çalışma kapsamında gayrimenkul tanımı ve pazar alanının belirlenmesi süreçleri sonrasında ele alınmıştır.

Pazar dinamiklerinin kullanım amacına göre değişmesi nedeni ile lokasyon analizi belirli bir kullanım amacı çerçevesinde ele alınmaktadır. Buna göre öncelikle geliştirmeye konu olan arsa üzerindeki potansiyel kullanım alternatifleri belirlenmekte, her bir kullanım alternatifi için ayrı lokasyon analizi gerçekleştirilmektedir. Kullanım alternatifleri ise imar plan kararları ile belirlenen ve yasal olarak izin verilen kullanımlar olmaktadır. Bu çerçevede konu arsa için gerçekleştirilen lokasyon analizi, imar durumu ile izin verilen perakende alternatifleri ışığında incelenmiştir.

Olumlu Yönler

§ Konu gayrimenkul kentin batı yönündeki gelişme yönünde yer almaktadır.

İstanbul Metropoliten Kenti TEM ve E-5 Karayolu boyunca, doğu batı yönünde lineer olarak gelişmektedir. Avrupa Yakası'nda Küçükçekmece-Büyükçekmece-Avcılar, Anadolu Yakası'nda ise Kartal-Pendik-Gebze nüfusun ve kentsel gelişimin kaydığı bölgelerdir.

§ İstanbul Avrupa Yakası nüfusunun %22'si bu bölgede yaşamaktadır.

2000 nüfus sayımına göre İstanbul Avrupa Yakası nüfusunun %19'u bu bölgede yaşamaktadır. Bu oran 2007 nüfus sayımında %22'ye yükselmiştir.

§ Konu gayrimenkulün birincil pazar alanındaki ilçelerin nüfus artış hızı İstanbul ortalamasının üzerindedir.

2000–2007 döneminde İstanbul'un nüfus artış oranı %25 iken Büyükçekmece'nin %79, Küçükçekmece'nin %32, Avcılar'ın ise %38 olarak gerçekleşmiştir.

§ TEM Otoyolu üzerinde, Ispartakule Köprülü Kavşağı üzerinde yer almasından dolayı ulaşılabilirliği çok yüksektir.

TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu İstanbul ulaşım sistemini belkemiğini oluşturan iki ana ulaşım arteridir. TEM Otoyolu üzerinde yer alan gayrimenkule Ispartakule Köprülü Kavşağı ile TEM'den direkt erişim sağlanmaktadır. E-5 Karayolu'na ulaşım gayrimenkule 3 km mesafede yer

alan Bahçeşehir Kavşağı üzerinden bağlanılmaktadır. Gayrimenkulün E-5'e olan mesafesi yaklaşık 8.5 km'dir.

Konu gayrimenkulün komşuluk çevresini oluşturan Ispartakule Bölgesi'ne ulaşımı sağlayan tek kavşak olan Ispartakule Köprülü Kavşak Projesi 8 köprü, 9 kavşak ve 3 şeritten oluşmaktadır. İnşaatı tamamlanmış olan kavşağın 2009 yılı içinde hizmete girmesi beklenmektedir.

- § Gayrimenkul konum olarak 69,000 kişilik nüfus potansiyeline sahip Ispartakule bölgesinin giriş kapısı niteliğindedir. Ispartakule'nin TEM ile bağlantısının sağlandığı tek nokta olan Ispartakule Köprülü Kavşağı üzerinde yer almaktadır.

Kavşak konu gayrimenkulün kuzeyinde yer alan ve 69,000 bir nüfus potansiyeli olan Ispartakule bölgesinin TEM ile bağlantısını sağlayan tek kavşaktır. Kavşak üzerinden ayrıca 80,000 kişilik nüfus potansiyeline sahip Bahçeşehir Bölgesi'ne de ulaşılmaktadır. Mevcut Bahçeşehir kavşağına göre TEM üzerinden daha konforlu bir ulaşım imkanı veren Ispartakule köprülü kavşağının Bahçeşehir Bölgesi'ne ulaşımında da öncelikle tercih edileceği düşünülmektedir.

- § Ispartakule'nin yakın çevresinden geçmesi planlanan raylı sistem projeleri bulunmaktadır. Bu hatlarla bölgenin gayrimenkulün hinterlandı çok geniş alanlara yayılacaktır.
- § Çevre Düzeni Planın da yer alan kararlar Avrupa Yakası'nda kentsel gelişimin bu yöne kaymasını desteklemektedir.
- § Kentsel gelişimi destekleyen ve nüfusu bu bölgeye çeken kentsel ölçekli birçok mevcut ve potansiyel yatırım bulunmaktadır.
- § Mevcut durumda bölge nüfusunun büyük çoğunluğu C ve D gelir grubundan olmakla birlikte organize konut projeleri ile profil değişmekte, bölgeye B gelir grubu da gelmektedir.

Olumsuz Yönler

- § Büyükçekmece bölgesi önemli bir gelişme alanı olmasına rağmen, metropolitan ölçekte merkezilikten uzaktır. Bu durum bölgenin ticari yatırımlar açısından potansiyeli kısıtlamakla birlikte engel olacak düzeyde değildir.
- § Bölgede mevcut durumda C gelir grubu çoğunluktadır. Bu durum daha az tüketim ve daha az desteklenebilir ticaret alanını ifade etmektedir.
- § Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse mevcut ve potansiyel yatırımlar bölgenin gelişimini desteklemekle birlikte bu gelişimin süreç gerektireceği unutulmamalıdır. Kentsel gelişim süreçleri istisnai koşullar dışında ağır gelişen süreçlerdir. Bu çerçevede bölgenin İstanbul'un ikinci bir merkezi olması uzun vadede mümkün görülmektedir.
- § Bölge mevcut durumda konut yerleşimi anlamında İstanbul kent merkezinin alternatifidir. Buna karşılık alternatif MİA alanı olma noktasında henüz çok zayıf kalmaktadır. Bölgede güçlü bir MİA oluşması uzun vadede mümkün görülmektedir.
- § Konu gayrimenkulün komşuluk çevresini oluşturan Ispartakule gelişiminin ilk aşamalarında. Bölgenin 69,000 olarak öngörülen nüfus büyüklüğüne ulaşması minimum 10-15 yıllık bir zaman diliminde mümkün görülmektedir. Mevcut durumda Ispartakule bölgesinde nüfus desteği çok düşüktür.
- § Orta yoğunluklu bir konu yerleşim alanı olarak planlanan Ispartakule'de, yaklaşık 687 hektarlık ticaret alanı planlanmıştır (ticaret+konut dışı kentsel çalışma alanı lejantlı arsa alanı). Ticaret alanlarında yapılaşma yoğunluğunun KAKS: 2.00 olarak öngörüldüğü dikkate alınır ise 69,000 kişilik nüfusa sahip olacak bir bölgede 1,350,000 m²'lik ticaret alanının planlandığı anlaşılmaktadır. Bu durum ticari kullanımlara rekabetin çok yüksek olacağını işaret etmektedir.
- § Bölgedeki ticari merkezler parçalanmış, alt merkezler şeklinde gelişmektedir. Ticari yatırımların hinterlandı büyük ölçüde kesişmekte 3-4 bin kişilik komşuluk birimlerinin her birinde ayrı bir merkez oluşturulmaktadır. 25,000 kişilik Bahçeşehir bölgesinde 6 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır.
- § Gelişiminin ilk aşamalarında olan Ispartakule bölgesinde gerçekleştirilmeye başlanan projeler çoğunlukla alt ve orta gelir grubunu hedeflemektedir. 2006

yılında inşasına başlanan 6,000 konutluk Ispartakule projesi 1,000 ABD\$/m² satış fiyatları ile pazara çıkmış, böylelikle orta gelir grubunu bölgeye çekmiştir. Yeni projelerin de aynı stratejide hayata geçirilmesi halinde bölge alt gelir grubunun yerleşim alanı olacaktır.

Toplu taşımının kısıtlı olması ulaşılabilirliği zayıflatmaktadır.

5.3 Talep Analizi ve İleriye Dönük Tahmin

Bu süreç içerisinde talebi etkileyen faktörler üzerinde durulmuştur. Makro ekonomik koşullardan yerel ekonomik göstergelere inilmeye çalışılmış ve demografik verilere yer verilmiştir. İleriye dönük talep tahmininde bulunabilmek için ekonomik ve demografik göstergeler için ileriye dönük tahminler yapılmıştır. İleriye dönük tahminlerde mevcut veriler ve geçmişe yönelik veriler baz alınmıştır.

Talep analizi bölümünde tespit ettiğimiz veriler bu çalışma kapsamında ele alınacak artık talep analizi bölümünde kullanılarak arz ve talep etüdü yapılacak, pazarda yeni bir perakende geliştirmesi için yeterli talebin mevcudiyeti hakkında bilgi verilerek pazarın yeni bir geliştirme için destek seviyesi araştırılacaktır.

Talep analizinde nüfus, harcanabilir gelir, tüketim harcamaları gibi talep faktörlerine yer verilmiş ve ileriye dönük artık talep analizinde kullanmak için 2015 yılı için tahminlerde bulunulmuştur:

Pazar Alanı Nüfusu

Çizelge 5.13 : İstanbul Asya ve Avrupa Yakası Nüfus Dağılımı [26]

İstanbul	Nüfus (2007)	Toplam Nüfus İçindeki Oranı (2007 nüfusuna göre)
Asya Yakası	4,406,407	%35.04
Avrupa Yakası	8,167,429	%64.96

İstanbul İli'nin nüfus dağılımına bakıldığında konu gayrimenkulün yer aldığı Avrupa Yakası nüfusunun toplam nüfusun %64.96 gibi büyük çoğunluğunu oluşturduğu görülmektedir.

Nüfusların Avrupa Yakası içerisinde dağılımı ise aşağıdaki çizelgede verilmektedir:

Çizelge 5.14 : İstanbul Avrupa Yakası İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (Konu Gayrimenkulün Pazar Alanı Derecelendirmesine göre)

İlçe	Nüfus-2000	Nüfus-2007	Toplam Artış Oranı
III. Dereceden Pazar Alanı			
Beşiktaş	190,813	191,513	%0
Beyoğlu	231,900	247,256	%7
Eminönü	55,635	32,557	-%41
Fatih	403,508	422,941	%5
Sarıyer	242,543	276,407	%14
Şişli	270,674	314,684	%16
Eyüp	255,912	325,532	%27
Kağıthane	345,239	418,229	%21
III. Dereceden Pazar Alanı-Toplam Nüfus(%27)		2,229,119	
II. Dereceden Pazar Alanı			
Bağcılar	556,519	719,267	%29
Bahçelievler	478,623	571,711	%19
Bakırköy	208,398	214,821	%3
Bayrampaşa	246,006	272,196	%11
Esenler	380,709	517,235	%36
Gaziosmanpaşa	752,389	1,013,048	%35
Güngören	272,950	318,545	%17
Zeytinburnu	247,669	288,743	%17
II. Dereceden Pazar Alanı-Toplam Nüfus(%48)		3,915,566	
I. Dereceden Pazar Alanı			
Avcılar	233,749	323,596	%38
Küçükçekmece	594,524	785,392	%32
Büyükçekmece	384,089	688,774	%79
I. Dereceden Pazar Alanı-Toplam Nüfus(%22)		1,797,762	
Çatalca	81,589	89,158	%9
Silivri	108,155	125,364	%16
GENEL TOPLAM		6,541,593	8,156,969

Yukarıdaki tabloda da görüldüğü üzere toplam İstanbul İli Avrupa Yakası nüfusunun %22'si konu gayrimenkulün I. Dereceden Pazar Alanı içerisinde yaşamaktadır.

Tüketim Harcaması

Çizelge 5.15 : Yıllara göre Türkiye Hane Halkı Toplam Tüketim Harcaması³
[28]

Yıllar	Yıllara Göre Değişim Oranı	Yıllık Toplam Tüketim Harcaması, TL
2003		345,722,738,520
2004	%23	423,619,915,825
2005	%16	490,692,217,281
2006	%15	564,897,493,294
2007	%12	632,176,449,351
2008	%10	695,394,094,286
2009	%5	730,163,799,000

Türkiye yıllara göre tüketim harcaması grafiği incelendiğinde yıllar itibari ile tüketim harcamasında sürekli bir artış ivmesi olduğu görülmektedir. 2008 ve 2009 yılları için bu artışın devam edeceği ancak mevcut ekonomik koşullar göz önüne alınarak 2004–2007 yılları arasındaki yüksek artış ivmesini koruyamayacağı varsayılmıştır.

Çalışma kapsamında bütün hesaplamalar ABD Doları bazında yapılmıştır. Bu nedenle TL cinsinden verilen tüketim harcaması 2009 yılı için Devlet Planlama teşkilatı tarafından tahmin edilen ortalama kuru olan 1.44 çarpanı ile bölünerek dolar olarak hesaplanmıştır. Böylelikle 2009 yılı Türkiye tüketim harcaması 508,576,860,765 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

³ 2008 ve 2009 yılları tüketim harcaması verileri tahmin edilen tüketim harcamalarıdır.

Tüketim harcamaların Tüketim kalemlerine göre dağılımı ise aşağıdaki çizelge de verilmiştir.

Çizelge 5.16 : Türkiye Toplam Tüketim Harcamasının Tüketim Kalemlerine Göre Dağılımı, 2007 [28].

Tüketim Kalemleri	Toplam Tüketim Harcaması İçindeki Payı
Perakende Tüketim Kalemleri	
Gıda, İçki ve Tütün	%26
Giyim ve Ayakkabı	%6
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	%8
Lokanta ve Oteller	%6
Ara Toplam	%46
Diğer Tüketim Kalemleri	
Sağlık	%4
Ulaştırma ve Haberleşme	%18
Eğlence ve Kültür	%4
Eğitim	%1
Çeşitli Mal ve Hizmetler	%7
Konut, Su, Elektrik, Gaz ve Diğer Yakıtlar	%19
Ara Toplam	%54
Genel Toplam	%100

Türkiye Toplam Tüketim Harcaması'nın %46'lık bölümü gıda, içki, tütün, giyim, ayakkabı, mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri, lokanta ve oteller gibi perakende tüketim kalemleri için harcandığı görülmektedir.

Türkiye Tüketim Harcamasının %23.2'si İstanbul İl sınırları içerisinde tüketilmektedir [28].

5.4 Arz Analizi

Arz analizi kapsamında İstanbul İli ve konu gayrimenkulün pazar alanı içerisinde yer alan alışveriş merkezi arzı araştırılmıştır. Alışveriş merkezi arzını daha iyi anlayabilmek adına İstanbul İli alışveriş merkezi arzı; alışveriş merkezleri gelişim süreci, kira ve doluluk oranları, yabancı yatırımcı arzı, yatırımların mekansal dağılımı gibi konular ele alınarak kapsamlı bir şekilde incelenmiştir.

Son olarak, pazar alanı içindeki rakip projelerin özellikleri detaylı olarak ele alınmıştır. Rekabet edilen projeler, mevcut, inşaat halinde ve planlama aşamasındaki projeleri içermektedir.

Böylelikle konu gayrimenkul için alışveriş merkezi geliştirmesi halinde rekabetçi arzı tanımlamayı mümkün kılmaktadır. Bu bölümde elde edeceğimiz veriler ışığında talep ve arzı tespit edebileceğimiz gibi pazar destek seviyesi ve en etkin ve verimli kullanım için gerekli olan pazar verilerine de ulaşılabacaktır.

5.4.1 İstanbul Alışveriş Merkezi Pazarı

Genel Tanımlar

Geleneksel Alışveriş Merkezlerinin Tanımı ve Yapısı

Mahalli Alışveriş Merkezleri; sürümü çok olan (gıda, ecza ve çeşitli dayanıksız tüketim malı) malların satışını ve yakın çevredeki günlük ihtiyaç ve benzeri hizmetlerin (çamaşır ve kuru temizleme, kuaför, ayakkabı onarımı, vs.) teminini üstlenir. Süpermarket, bu alışveriş merkezinin tipik ana kiracısıdır. Mahalli alışveriş merkezleri, ana kiracının büyüklüğüne göre değişen ve tipik brüt kiralanabilir alanı 300 ila 1,000 m² arasında olan merkezlerdir. Mahalli alışveriş merkezleri, en küçük alışveriş merkezi türüne girmektedir.

Semt Merkezleri; hem dayanıklı hem de dayanıksız tüketim mallarının satışı için daha geniş bir yelpaze sunmaktadır.

Bölgesel Merkezler; genel tüketim malları, giyim eşyaları, mobilya ve ev eşyalarının çok çeşitli olmasının yanı sıra, geniş çapta hizmetleri ve boş zamanları değerlendirme gibi aktiviteleri de sunmaktadır.

Süper-Bölgesel Merkezler; genel tüketim malları, giyim eşyaları, mobilya ve ev eşyalarını, aynı zamanda hizmetleri ve boş zamanları değerlendirme gibi aktiviteleri de sunmaktadır. Her biri 10,000 m²'den az olmamak kaydıyla en az 3 büyük katlı mağazanın etrafında kurulur. Süper bölgesel alışveriş merkezinin tipik büyüklüğü, brüt kiralanabilir alanı 80,000 m² veya daha büyük olanlardır.

Güç Merkezleri (Power Center); terimi alışveriş merkezlerinin sınıflandırılmasında; rakiplerini mağaza alanlarının büyüklüğü ve birçok markadan mal çeşitliliği avantajları ile öldüren (category killers) büyük mağazaların yer aldığı alışveriş merkezlerini tanımlamak için kullanılmaktadır. Özellikle Amerika Birleşik Devletleri'nde oldukça yaygın olan bu merkezler müşterilere geniş alanlarda rahat alışveriş yapabilme, bir üründe her markadan çeşit bulabilme ve uygun fiyat avantajları sunarlar. Ulaşım ve otopark imkanları da son derece yeterli olan bu

merkezler bazen yalnızca büyük mağazalara yer vermekte; bazen de küçük mağazalarla, eğlence ve yiyecek üniteleri ile büyük mağazaları desteklemektedirler.

İndirim Merkezleri (Outlet Centers): Direkt olarak üretici gruplar tarafından işletilen “outlet centers” Üretim fazlası veya sezon dışı ürünlerin satıldığı indirim merkezlerinin bir çoğu geniş alanlara sahip tek ünitelerden (mağazadan) oluşmaktadır. İndirim mağazalarında geleneksel bir uygulama olan ana kiracı (anchor tenant) bulunmamaktadır. Kapalı alanları 37,000 m²’den daha küçüktür.

Department Store (Çok Katlı Mağaza): Department Store’lar sofistikasyonu yüksek perakendecilerdir. Bunlar modayı en iyi takip eden, pek çok seçenek sunan büyük markaları bünyelerinde bulundurlar. Department Store’lar en az spekülasyona uğrayan gayrimenkul yatırım tipidir.

Hipermarketler: sundukları mal ve hizmetler açısından sosyal merkezleri andırırlar. Hipermarketler genelde; bakkaliye, ecza, giyim eşyaları, genel tüketim malları gibi tipik malların bulunduğu, tek bir sahibi olan, her tür malların çıkışının merkezi bir yerden yapıldığı, yatay olarak tek bir çatı altında entegre olmuş bir sosyal merkezi andırır.

Aşağıdaki çizelgede alışveriş merkezlerinin özellikleri verilmiştir:

Çizelge 5.17 : Alışveriş Merkezlerinin Özellikleri [29]

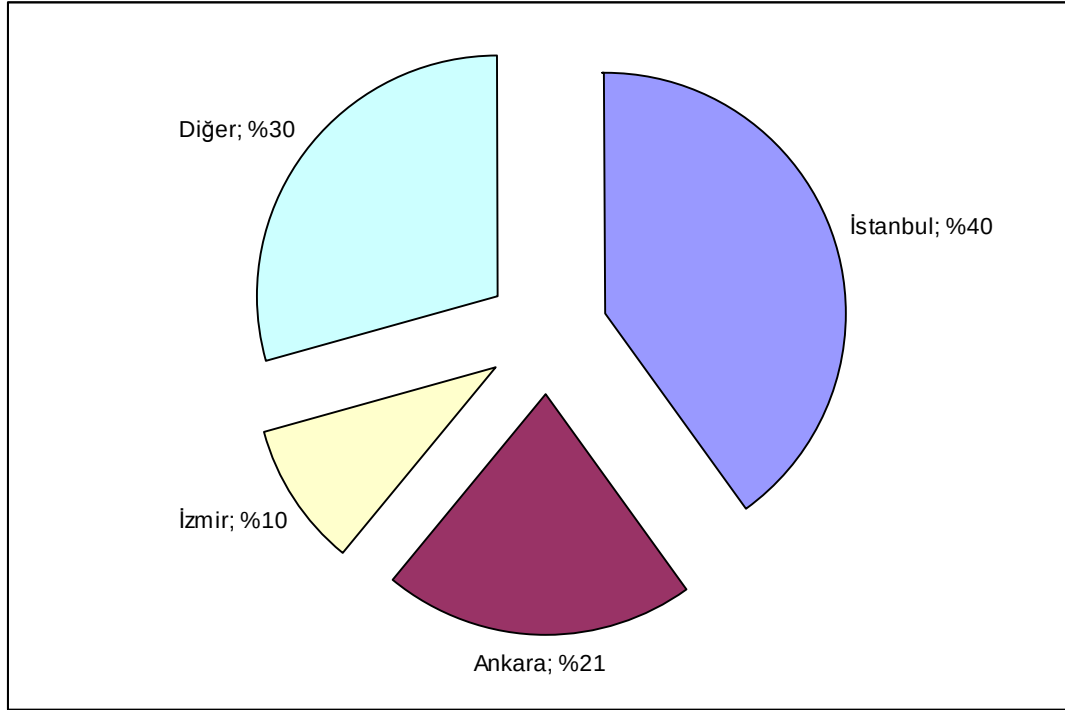
Merkez Türü	Gerekli olan Destek Nüfus	Ana Kiracı (Sınıflandırma için temel)	Tipik Brüt Kiralanabilir Alan (m ²)	Asgari Arsa Alanı (1,000 m ²)
Mahalle Merkezi	3,000–40,000	Süpermarket	5,000	12–40
Semt Merkezi	40,000–150,000	Orta büyüklükte dept. mağaza, indirim mağazası veya çok katlı mağaza	15,000	40–121
Bölgesel Merkez	150,000	Bir veya iki, çok katlı mağaza	40,000	40–242
Süper Bölgesel Merkez	300,000	Üç veya daha fazla çok katlı mağaza	80,000	60–404

Alışveriş pazarı gelişimi ve pazar alanı tanımı, erişim süresi ile direk ile ilişkilidir. Genel olarak bölgesel çarşılarında, araçla 30 dakikalık bir süre içinde erişilebilen alan, birinci dereceden etki alanı olarak kabul edilmektedir [29].

İstanbul Alışveriş Merkezi Pazarı Genel Bilgiler

İstanbul perakende pazarı 1980’li yıllara kadar Beyoğlu, Kadıköy, Nişantaşı, Osmanbey bölgelerinde, sokak çarşısı niteliğindeki, ticari akslarda yoğunlaşmıştır. İlk alışveriş merkezi olan Galleria’nın 1988 yılında Bakırköy’de hizmete girmesi ile birlikte yeni bir alışveriş eğilimi yaratılmış, Galleria’nın ardından toplamda 150,000 m² kiralanabilir alana sahip 4 yeni alışveriş merkezi açılmıştır. Sonraki yıllarda artarak devam eden alışveriş merkezi yatırımları ile İstanbul’daki alışveriş merkezi arzı bugün 1,700,000 m²’ye ulaşmıştır.

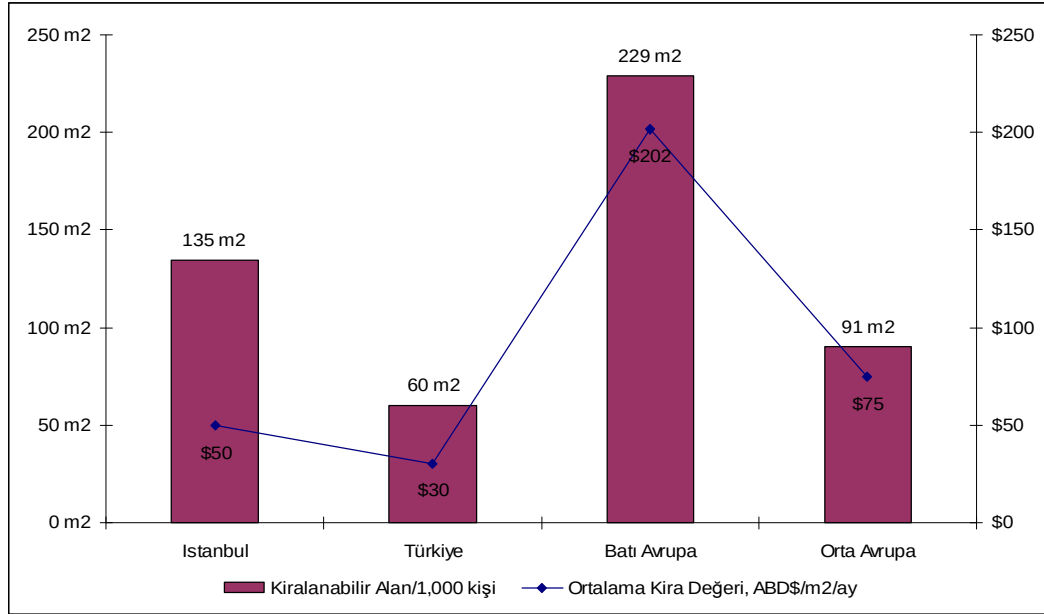
Son 5 yıllık dönemde Türkiye ve özellikle de İstanbul perakende pazarına yönelik yatırımcı ilgisi büyük oranda artmıştır. Artan ekonomik istikrar, tüketim harcamalarındaki artış, 70 milyonluk nüfus büyüklüğü, nüfusun %75’inin 45 yaş altında olması vb. nedenler ile perakende yatırımcıları için çekici bir pazar olan Türkiye’de, 1996 yılında 325,000 m² olan toplam kiralanabilir alan arzı bugün yaklaşık 4,200,000 m²’ye yükselmiştir.



Şekil 5.10 : Türkiye’deki Alışveriş Merkezi Yatırımlarının Dağılımı-
Kiralanabilir Alan Dağılımı

Türkiye’deki, toplam tüketim harcamasının %23.2’sinin gerçekleştirildiği il olan İstanbul yatırımlardan en büyük payı almaktadır. Kiralanabilir alan bazında,

Türkiye’deki alışveriş merkezlerinin %40’ına sahip olan ilde gündemde olan birçok yatırım ile bu oranın yükselmesi beklenmektedir.



Şekil 5.11 : İstanbul, Türkiye ve Avrupa Kentlerinde Her Bin Kişiye Düşen Alışveriş Merkezi Alanı

Mevcut durumda her bin kişiye düşen alışveriş merkezi alanı 135 m² olan İstanbul’da 2015 yılına kadar pazara girmesi beklenen 2,300,000 m²’lik yatırımla bu rakamın 323 m²’ye ulaşması beklenmektedir. Büyük çoğunluğu proje aşamasında olan yeni yatırımlar İstanbul’u alışveriş merkezi ve nüfus ilişkisinde, bugün batı ve orta Avrupa kentlerinin sahip olduğu oranın üzerine taşıyacaktır. İstanbul’da mevcut durumda yaklaşık 1,700,000 m² olan alışveriş merkezi alanın 2015 yılı itibarıyla 4,000,000 m²’ye ulaşması beklenmektedir.

Kira Ve Doluluk Oranları

- Mevcut pazar koşulları altında İstanbul’daki bölgesel ölçekli alışveriş merkezlerinde 20–200 ABD\$/m²/ay aralığında değişen kira bedelleri söz konusudur.
- Kira süresi, küçük mağazalar için 5 yıl, ana kiracılar için 10 yıldır. Tüm alışveriş merkezi çeşitlerinde, sabit kira artışı yaygındır ve yıllık %3 oranında artış söz konusudur. Bunun yanı sıra KDV ve faaliyet masrafları kiralarda hariç tutulmaktadır. Mevcut alışveriş merkezlerinde doluluk oranları %90’nın üzerindedir.

Aşağıda alışveriş merkezlerinin kiralari ile ilgili örneklere yer verilmiştir:

Çizelge 5.18 : İstanbul'daki Bazı Alışveriş Merkezlerinin Kira Bilgileri

Alışveriş Merkezi Adı	Konum	Mağaza Kira Değerleri Hakkında Bilgiler	Aidatlar Hakkında Bilgi
AVRUPA YAKASI			
Carousel	Bakırköy	Ortalama birim kira bedeli 135 ABD\$'dır. 2008 yılına kadar yıllık kira artış oranı % 7.4 olarak gerçekleşmiştir.	Yönetim aidatı, kira bedeline dahildir.
Galleria	Ataköy	Eski kiracılar için aylık birim kira bedeli, metrekare başına 66 ile 83 \$ arasında iken; yeni kiracılar da bu bedel metrekare başına 96 ile 108 \$ arasına kadar artmıştır. 2008 senesi için yıllık artış %6 oranında gerçekleşmiştir.	Yönetim aidatı, kira bedeline dâhildir.
Kanyon	Levent	Ortalama birim kira bedeli 120 – 140 \$ aralığındadır. 2008 senesi için bir artış gerçekleşmemiştir.	Birim yönetim aidatı metrekare başına 15 \$ olarak belirlenmiştir.
Address Istanbul	Şişli	Ortalama birim kira bedeli 38 – 40 \$ aralığındadır. 2008 senesi için bir artış gerçekleşmemiştir.	Yönetim aidatı, kira bedeline dâhildir.
Capacity	Bakırköy	Ortalama birim kira bedeli 68 \$ olduğu görülmüştür. 2008 senesi için bir artış gerçekleşmemiştir.	Yönetim aidatı, kira bedeline dâhil değildir.
Cevahir	Şişli	Ortalama birim kira bedeli 60 – 120 \$ aralığındadır. 2008 senesi için bir artış gerçekleşmemiştir. Kira yenileme kontratları 2010 senesinde gerçekleşecektir.	Yönetim aidatı, kira bedeline dâhil değildir.
Mayadrom	Etiler	Ortalama birim kira bedeli 50 – 80 \$ aralığındadır. 2008 senesi için yıllık artış % 3 oranında gerçekleşmiştir.	Yönetim aidatları geçen seneye göre % 3 eskalasyona uğramıştır.
Beylicium	Beylikdüzü	Ortalama aylık birim kira bedeli 30 \$ olduğu görülmektedir. 2008 senesi için yıllık artış %10 oranında gerçekleşmiştir.	Yönetim aidatı, kira bedeline dâhil değildir.
Astoria	Esenetepe	Ortalama birim kira bedeli 75–100 € aralığındadır. “Food court” da yer alan bölümler için aylık birim kira bedeli 150 € olduğu öğrenilmiştir.	
Profilo	Mecidiyeköy	Ortalama birim kira bedeli 48 \$ olduğu görülmüştür. “Food court” da yer alan bölümler için aylık birim kira bedeli 60 \$ olduğu öğrenilmiştir.	
Akmerkez	Etiler	Ortalama birim kira bedeli 92 – 137 \$ aralığındadır	
İstinye Park	İstinye	Ortalama birim kira bedeli 70 -120 \$ aralığındadır	
Olivium Outlet Center	Zeytinburnu	Ortalama birim kira bedeli 35 – 40 \$ aralığındadır.	
Kale Center	Güngören	Ortalama birim kira bedeli 15 – 50 \$ aralığındadır.	
Nişantaşı City's	Nişantaşı	Ortalama birim kira bedeli 116 € olduğu öğrenilmiştir.	
ANADOLU YAKASI			
Capitol	Altunizade	Ortalama birim kira bedeli 75–100 € aralığındadır. 2008 yılına kadar bir artış beklenmemektedir. Kira yenileme kontratları 5 senelik zaman dilimleri içerisinde düzenlenir.	Yönetim aidatı, kira bedeline dâhildir.
Optimum Outlet	Merdivenköy	Ortalama birim kira bedeli 25 € seviyesindedir.	
Palladium AVM	K.bakkalköy	Ortalama birim kira bedeli 32–115 € aralığındadır.	
Tepe Nautilus	Acıbadem	Kiralar % 100 oranında artmıştır.	
Viaport Outlet	Kurtköy	Ortalama birim kira bedeli 20 € seviyesindedir.	

Alışveriş merkezlerindeki kira değerleri dünyada yaşanan global ekonomik kriz sonrası değişime uğramıştır. Birçok alışveriş merkezi yönetiminin kiralarda %10–50 indirim uyguladığı bilinmektedir. Ayrıca kur sabitlemesi ve ortak alan giderlerinde indirim yapıldığı da gözlenmiştir. Özellikle kriz sonrası perakendeciler arasında genel eğilim sabit kira ödemesinden ciro paylaşımına doğru kaymaktadır. Birleşik Markalar Birliği aldığı kararlarla alışveriş merkezlerinden kira indirim talep etmekte ve bazı markalar istedikleri kira indirimini alamadıkları durumda bazı alışveriş merkezlerinden çıkacaklarını ifade etmektedirler. Bu sebeple önümüzdeki günlerde mevcut alışveriş merkezlerinde doluluk oranlarının düşmesi beklenmektedir. Bazı bölgesel ve süper-bölgesel alışveriş merkezlerinde yapılan kira indirimi ya da kur sabitleme uygulamaları şu şekilde olmuştur:

- Profilo Alışveriş Merkezi ve Nautilus Alışveriş Merkezi yönetimleri döviz kurunu 1.40 TL/ABD\$ olarak sabitlediğini açıklamıştır.
- İstanbul'da Carousel Alışveriş Merkezi ile Kale Outlet Center kira kontratlarına baz oluşturan ABD\$ kurunu 1.25 YTL'ye sabitlemişlerdir. Bununla birlikte Carousel Alışveriş Merkezi belli bir dönem için kiracılardan yönetim giderlerini (ısınma, güvenlik ve temizlik) almayacağını ilan etmiştir.
- Akmerkez Alışveriş Merkezi kiralarda %25'lik bir indirim yanı sıra kuru da 1.30 TL/ABD\$ olarak sabitlemiştir. Ancak Birleşik Markalar Birliği'ne kayıtlı Tommy Hilfiger, Accesorize, Lacoste gibi mağazalar %50 indirim yapılmazsa alışveriş merkezinden çıkacaklarını dile getirmişlerdir.
- Son olarak Birleşik Markalar Birliği'ne bağlı firmalar Kanyon Alışveriş Merkezi için indirim talebinde bulunarak istenilen indirim yapılmadığı takdirde mağazalarını boşaltılacaklarını vurgulamışlardır. Ancak konuya ilişkin henüz bir gelişme yaşanmamıştır.
- İstanbul'daki İstinye Park ve Cevahir gibi bazı alışveriş merkezi yönetimleri ise kira indirimine ya da kur sabitleme uygulamasına yanaşmasa da, satışları arttırmak ve perakendecilere destek vermek amacıyla bazı kampanyalar düzenlemektedir.

Yabancı Yatırımcılar

Pazardaki yükselişe yabancı yatırımcıların da büyük katkısı olmuştur. Son 5 yıllık dönemde birçok çok uluslararası fon ve yatırımcı Türkiye perakende pazarına yatırım yapmış veya yatırım ilgisini göstermiştir. Aşağıda bu yatırımcılar ile ilgili bilgilere yer verilmektedir.

- Corio, Hollanda perakende yatırımcı şirketi, İstanbul'daki en başarılı ve başlıca alışveriş merkezi projesi olan Akmerkez'in %46.9 hissesinin satın alarak pazara giriş yapmıştır. Corio'nun Türkiye'de 7 alışveriş merkezi yatırımı bulunmakta olup, bunlar, Ekim ayında satın aldığı Tekira ile Akmerkez, Acıbadem, Teraspark, Bahçeşehir, Ada Center ve 365 Alışveriş Merkezi'dir. Bu yatırımların toplam kapalı inşaat alanı 303,553 m²'ye, toplam yatırım bedeli ise 494 milyon ABD\$'a ulaşmıştır. Bu yatırımlarına ek olarak, Türkiye perakende pazarına 500,000,000 €'luk yatırım daha yapacağı belirtilmektedir. Corio Türkiye, İskenderun'la başladığı Akdeniz'deki AVM yatırımlarına Tarsus ile devam etmekte olup, daha sonra ise Antalya'da da yatırım yapmayı planlamaktadır. İstanbul ve diğer illerde yer alan alışveriş merkezi geliştirici firmaları ile görüşmeler halen devam etmektedir.
- AM-Amstell and MDC, Hollanda kökenli geliştirme şirketi 2004'te kurulmuş ve Multi Turkmall'u kurmuştur. İzmir'de yer alan ilk alışveriş merkezine ek olarak Mersin, Çamlık-Denizli, Trabzon, Ankara, Aydın projelerini hizmete açmıştır ve İstanbul, Kapadokya, Gaziantep, Diyarbakır, Kayseri, Çanakkale, Çorum, Antalya, Erciyes ve Elazığ'da yer alacak alışveriş merkezi projelerinin bir kısmının inşaatına, bir kısmının da planlama aşamasına başlanmıştır. Grubun İstanbul'da, Bayrampaşa, Merter ve Gaziosmanpaşa yer alan 3 projesi bulunmaktadır. Son olarak Merter'de inşaat aşamasındaki CarrefourSA Alışveriş Merkezi projesini satın alan grup bu projeyi Forum Merter olarak tamamlayacağını duyurmuştur. Ağustos 2007'de gerçekleşen satışta Multi Turkmall ve Apollo Real Estate ortak girişimi 268 Milyon Euro bedel ödemiştir. Projede Apollo Real Estate ve Multi Turkmall %50-50 ortaklık ile yer alacaklardır.

- Firmanın planlanan, inşaatı süren ve tamamlanmış projelerinin toplam değeri 4.3 milyar Euro'yu bulan projelerine finansman sağlayan diğer yabancı kuruluşlar Morgan Stanley, Commerzbank, Mainl Bank ve DİFA'dır.
- Alman şirketi olan ECE, mevcutta Ege Bölgesi'nde 5 hipermarket ve İstanbul'da 6 alışveriş merkezinden oluşan portföyü yönetmektedir. Ankara'da ANKA mall, İstanbul'da CarrefourSA Maltepe Park, Metro City, Migros Center Beylikdüzü, Town Center, Eskişehir'de kendi geliştirdiği Espark alışveriş merkezini yönetmektedir. 2010 yılında bitirilmesi hedeflenen Büyükçekmece'deki Marmara Park projesi bulunmaktadır.
- Carrefour, Metro AG, Practiker, Bauhaus ve Real Türkiye'de aktif olarak faaliyet göstermektedir.
- Merrill Lynch ve Krea (Bosphorous Real Estate Fund) ortaklığı Eskişehir'de yer alan Neo Park alışveriş merkezi projesini satın almıştır. Grup Neo markasıyla Bahçeşehir-Esenyurt'ta Neo Bahçeşehir, Adapazarı'nda Neocity Adapazarı ve Pendik'te NeoMarin alışveriş merkezi inşa etmektedir. Eskişehir Neo ve yeni alışveriş merkezlerinin bitmesiyle birlikte Merrill Lynch ve Krea grubunun yatırımlarının 200,000 m²'lik kiralanabilir alana sahip olacağı belirtilmektedir.
- Dubai merkezli bir gayrimenkul şirketi olan Emaar 2006 yılından beri Türkiye'de faaliyet göstermektedir. İstanbul Büyükçekmece'deki Toskana Vadisi konut projesinin ardından, Emaar Türkiye, İstanbul Libadiye'de öncesinde Toprak Grubu'na ait 73,500 m²'lik arsayı, 402,700,000 ABD\$ karşılığı satın alarak karışık kullanımlı kapsamında 100,000 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi, otel, restoran ve müzesi olan bir proje geliştireceğini duyurmuştur. Toplam 1.3 milyar ABD\$'lık olan yatırımın 2012 yılına kadar bitirilmesi hedeflenmektedir.
- Ikea, ilk mağazasını 2005 yılında İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Ümraniye'de, ikinci mağazasını 2007 yılında Bornova Forum projesi içerisinde, üçüncü mağazasını ise 2007 yılında İstanbul Bayrampaşa Forum projesinde, 4. mağazasını ise 2008 sonbaharında Bursa'da açmıştır.
- İngiltere kökenli bir şirket olan Aerium Finance, Carrefour'a ait olan 6 alışveriş merkezini 330 milyon YTL'ye (156 milyon €'ya) satın almıştır.

- Acteeum Group, Meinel Bank ile bir ortaklık geliştirmiş ve 1 milyar €'luk fonu etkin hale getirmiştir. Meinel Bank İstanbul, Göztepe'de yer alan ve öncesinde Emlak GYO'ya ait olan bir arsa satın alarak 2012 yılının ilk yarısında bitirilmesi planlanan karışık kullanım projesi geliştireceğini duyurmuştur. Bu satın alma için Meinel Bank 219,000,000 € ödemiştir. 2009 yılında Ancora adı ile İstanbul, Samsun, Kahramanmaraş, Adana, Urfa ve Tokat'ta yatırımlar yapacaktır. Grup, Corio grubu ile Tarsus ve Malatya'da da proje geliştirmeyi planlamaktadır. Türkiye için öngörülen yatırım miktarı 905 milyon € olması beklenmektedir.
- St Martins, 2006 yılında, Şişli'deki Cevahir Alışveriş Merkezi'ni 750,000,000 ABD\$'a satın almıştır.
- Landmarkk Şişli Büyükdere Caddesi üzerindeki eski Renault arsasını 56,200,000 ABD\$'a satın alarak karışık kullanım projesi geliştireceğini duyurmuştur. Ancak grubun Türkiye'deki yatırımlarından çekileceği yönünde söylemler bulunmaktadır.
- Dünya çapında 7 milyar € değerinde emlak portföyüne sahip olan Hollanda merkezli gayrimenkul şirketi Redevco, Türkiye'yi de yatırım ağına dahil etmiştir. Türkiye'de ilk aşamada 1 milyar Avro'yu aşan yatırım planlayan şirket; 2009'un 3. çeyreğinde bitirmeyi planladığı Ankara ve Erzurum projeleri yanında, Manisa, Edirne, İstanbul olmak üzere 6 alışveriş merkezine yatırım yapmıştır.
- Alışveriş merkezleri için varlık yönetimi, proje geliştirme ve yönetim işleri yapan Fransız Cenor grup Türkiye'de daha çok Carrefour alışveriş merkezlerinin yatırımını yapmaktadır. Türkiye'de şimdiye kadar 500 milyon Euro'luk yatırım yapan grup önümüzdeki iki yıl içinde de 500 milyon Euro'luk yatırım yapmayı hedeflemektedir. Grup İstanbul, İzmit, Bursa, Ankara, Mersin ve Balıkesir'de 7 alışveriş merkezi daha planlamaktadır.
- Taurus, Türkiye'deki alışveriş merkezi yatırımına 2009 yılında Ankara-Balgat'taki proje ile başlayacaktır. Bunun yanı sıra Mersin'de Retail Park konseptinde, içerisinde 20–30 mağazanın bulunduğu bir başka proje de 2009'da başlayacağını öngörmektedir. Her ikisi de projelendirme aşamasında olan yatırımların finansmanında farklı bir iş modeli izlenmektedir. Yatırımlar

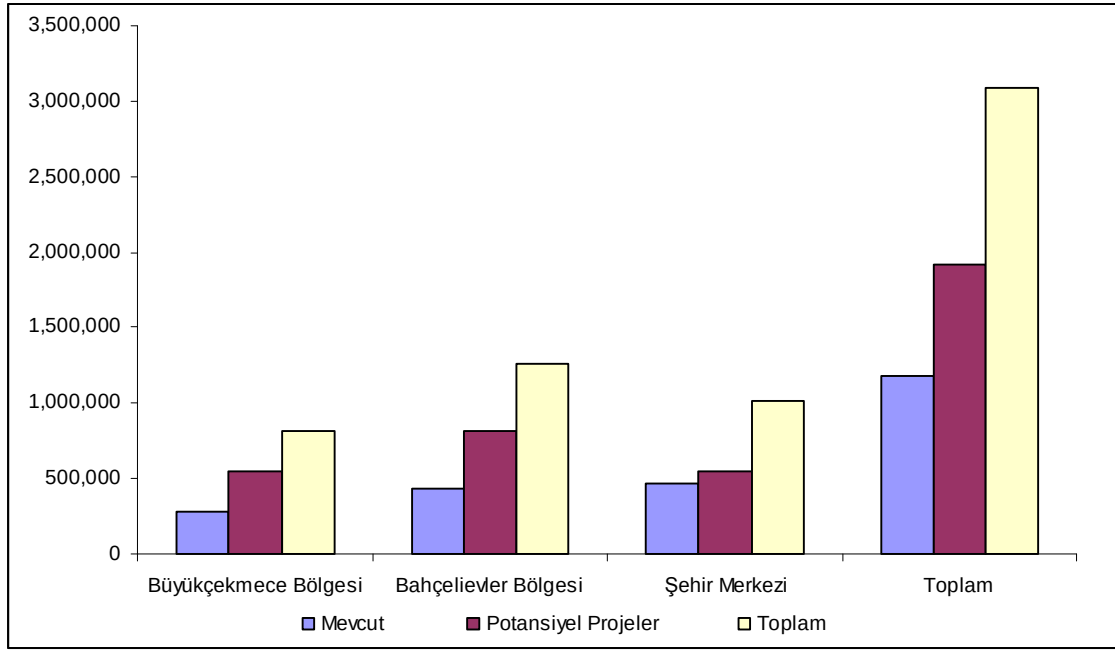
yatırımcı havuzu içerisinde proje bazında fonlanıp, grup dünyada daha çok kişisel yatırımcılarla çalışmaktadır.

- DİFA VE CGI Citigroup Multi Tükemall'un Türkiye yatırımlarına finansman sağlamaktadır.
- Doğan Grubu ile Deutsche Bank, ipoteğe dayalı konut finansmanı (mortgage) alanında hizmet vermek üzere ortaklık kurmuşlardır. Ortaklık Gayrimenkul Geliştirme ve Pazarlama Hizmetleri A.Ş. bünyesinde gerçekleşmiştir. Almanya'nın en büyük bankası Deutsche Bank'ın gayrimenkul yatırım fonları için Türkiye'nin önde gelen inşaat şirketlerinden Maya ile 1 milyar Euro'luk fon kurarak başta İstanbul olmak üzere Yatırımlarda alışveriş merkezleri ve büyük marketler ön planda olacak şekilde, Türkiye genelinde gayrimenkul geliştirme işleri yapmak için görüşmektedir.
- East Capital, Morgan Stanley, Rodamco, Forum Invest, Pradera, Ciriüs, Deutsche Bank Türkiye perakende pazarına ilgili olduklarını göstermiştir.

Yatırımların Mekânsal Dağılımı

Kentte yatırımların mekansal dağılımına bakıldığında alışveriş merkezlerinin büyük çoğunlukla yerleşme ve nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu kent merkezlerinde veya ulaşılabilirliğin yüksek olduğu noktalarda yer aldıkları görülmektedir. İstanbul'u iki ana ulaşım arteri olan E-5 ve TEM'in kesişim noktaları bu anlamda ön plana çıkan alanlardır.

Lineer bir şekilde gelişen İstanbul kentsel alanında merkezden doğu-batı yönünde yayılma eğilimi bulunmaktadır. Bu paralelde kent merkezlerinde başlayan alışveriş merkezi yatırımları, kent eteklerine doğru kaymaya başlamıştır. Merkezi alanlardaki geliştirilebilir arsa arzının kıt olması ve bunun yanı sıra artan ulaşım imkanları ile kent eteklerinin daha geniş bir hinterlanda sahip olabilmesi bu kaymanın diğer etkenlerindendir. Konu gayrimenkulün yer aldığı Büyükçekmece Bölgesi ve Avrupa Yakasındaki diğer bölgelerden mevcut ve potansiyel alışveriş merkezlerinin dağılımı verilmiştir.



Şekil 5.12 : Avrupa Yakası'ndaki Mevcut ve Potansiyel Alışveriş Merkezlerinin Bölgelere Göre Dağılımı

Mevcut durumda yaklaşık 1,700,000 m² kiralanabilir alana İstanbul'daki sahip alışveriş merkezi arzının %70'i Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. Bu yatırımlar Beşiktaş, Beyoğlu, Eminönü, Fatih, Sarıyer, Şişli, Eyüp ve Kağıthane ilçelerini kapsayan “Şehir Merkezi”, Şehir Merkezi ile kentin yeni gelişme alanı olan “Büyükçekmece Bölgesi” arasında konumlanan “Bahçelievler Bölgesi” olmak üzere üç ana zonda toplanmaktadır. Yapılaşma yoğunlukları, kentsel alan kullanımları ve kimlikleri birbirinden farklı olan bu bölgeler Avrupa Yakası'ndaki farklı alt merkezleri oluşturmaktadır.

Çizelge 5.19 : Avrupa Yakası'nda Alışveriş Merkezlerinin Bölgelere Göre Dağılımı [26].

	Nüfus	Nüfus Payı	Avrupa Yakası'ndaki AVM Arzı İçindeki Payı		Her 1,000 Kişiye Düşen AVM Alanı	
	2008	2008	2008	2015	2008	2015
Büyükçekmece Bölgesi (I. Pazar Alanı)	2,012,284	%25	%23	%26	136	406
Bahçelievler Bölgesi (II. Pazar Alanı)	3,915,566	%48	%37	%41	112	321
Şehir Merkezi (III. Pazar Alanı)	2,229,119	%27	%39	%33	209	457
Toplam	8,156,969	%100	%100	%100	145	379

Yerleşik nüfus dağılımı dikkate alındığında, her bin kişiye düşen kiralanabilir alanı 209 m² olan şehir merkezinin alışveriş merkezi yatırımlarında en yoğun bölge olduğu görülmektedir. Ancak kentin merkezi iş alanı niteliğinde olan bu bölgedeki gündüz nüfusunun gece nüfusunun 3 katına ulaşabildiği dikkate alınır ise alışveriş merkezlerinin yerleşik nüfusun çok üzerinde bir kitleye hizmet verdiği bir gerçektir.

Ağırlıklı olarak konut yerleşim alanı kimliğinde olan Bahçelievler ve Büyükçekmece bölgelerinde ise gece ve gündüz nüfusu farkı daha düşüktür. Alışveriş merkezi yatırımları büyük oranda yerleşik nüfustan beslenmekte, sirkülasyon çoğunlukla bölge içindeki yerleşik nüfusun hareketlerinden kaynaklanmaktadır.

Bahçelievler Bölgesi yerleşik nüfus oranının yüksek olması (Avrupa Yakası nüfusunun %48'i) Büyükçekmece Bölgesi ise yeni konut gelişme alanı olması nedeni ile alışveriş merkezi yatırımları için cazip hale gelmektedir. Avrupa Yakası'nda 2015 yılına kadar pazara girmesi beklenen potansiyel yatırımların % 43'ü Bahçelievler Bölgesi'nde, %22'si ise Büyükçekmece Bölgesi'nde yer almaktadır.

Şehir merkezinden sonra ikinci gelişme zonu olan Bahçelievler bölgesinde çoğunluğu sanayiden dönüşüm alanı olan yüksek miktarda ticari arsa stoku bulunmaktadır. Bölgedeki bu cazibenin yanı sıra şehir merkezinde arsa değerlerinin yükselmesi ve alışveriş merkezi olarak geliştirilebilir arsa arzının son derece kısıtlı olması yatırımları Bahçelievler bölgesine kaydırmıştır. Kasım 2007'de hizmete giren İKEA'nın yanı sıra, inşaatları devam eden Forum Merter ve Forum İstanbul bu bölgedeki en önemli yatırımlardır. Avrupa Yakası'ndaki ilk süper bölgesel ölçekli yatırımlar olan Forum İstanbul ve Forum Merter sırasıyla 150,000 m² ve 110,000 m² kiralanabilir alana sahiptirler.

2015 yılına kadar pazara girmesi beklenen yeni yatırımlar ile Bahçelievler ve Büyükçekmece bölgelerindeki her bin kişi başına düşen arzın 3 katına çıkması beklenmektedir.

Pazar Alanı içerisinde Yer Alan Alışveriş Merkezi Arzı

Aşağıdaki çizelgede konu Gayrimenkulün Pazar Alanı içerisinde yer alan Bölgelerde yer alan mevcut ve potansiyel Alışveriş Merkezlerinin Kiralanabilir Alanları verilmiştir.

Çizelge 5.20 : Konu gayrimenkulün Pazar Alanları (Mevcut ve Potansiyel Alışveriş Merkezi Arzı).

	Mevcut Alışveriş Merkezi Kiralanabilir Alan, (m²)	Potansiyel Projeler Kiralanabilir Alan, (m²)
Büyükçekmece Bölgesi (III. Dereceden Pazar Alanı)	274,306	542,600
Bahçelievler Bölgesi (II. Dereceden Pazar Alanı)	440,260	817,599
Şehir Merkezi (III. Dereceden Pazar Alanı)	466,325	551,500
Toplam	1,180,891	1,911,699



Şekil 5.13 : Avrupa Yakası'ndaki Mevcut ve Potansiyel Alışveriş Merkezlerinin Konu Gayrimenekulün Pazar Alanları İçerisindeki Dağılımı

Konu gayrimenkulün birinci derecede pazar alanını oluşturan ve bu rapor kapsamında Büyükçekmece Bölgesi olarak anılan alandaki mevcut ve potansiyel alışveriş merkezi projeleri ile ilgili daha kapsamlı bilgiler aşağıda yer verilmektedir.

Çizelge 5.21 : Konu Gayrimenkulün Birinci Derecede Pazar Alanına Giren AVM Projeleri⁴

Proje Adı	Konumu	Kiralanabilir Alan, net m²
<u>Mevcut Projeler</u>		
Prestige Mall	Bahçeşehir	12,000
Şehr-i Bazaar	Bahçeşehir	12,639
Verde Molino	Bahçeşehir	9,000
Sunflower Life Center	Esenyurt	6,000
Outland (Eski Mumflower)	Esenyurt	4,500
Parkway	Esenyurt	4,500
Migros Shopping Center	Beylikdüzü	33,000
Carrefoursa	Beylikdüzü	17,831
Bauhaus	Beylikdüzü	8,000
Beylicium	Beylikdüzü	20,000
Metro Cash and Carry	Beylikdüzü	6,000
Real Hypermarket	Beylikdüzü	25,000
İstanbul Taksit Center	Beylikdüzü	53,000
Aymerkez	Büyüçekmece	12,000
Atirus	Büyüçekmece	11,000
Paradise	Büyüçekmece	9,836
Fox City Premium Outlet (<i>Eski D'Silva AVM</i>)	Büyüçekmece	20,000
Colony	Sefaköy	10,000
Ara Toplam		274,306
<u>Potansiyel Projeler</u>		
Pelican Mall	Büyüçekmece	45,000
Westa	Hadımköy	30,000
Akkoza	Bahçeşehir	70,000
Avalon	Beylikdüzü	30,000
Ekinoks AVM	Beylikdüzü	15,000
Olivium Beylikdüzü	Beylikdüzü	40,000
Ispartakule 3 –Tulip	Bahçeşehir	30,600
Fideltus	Bahçeşehir	70,000
Ginza AVM	Beylikdüzü	60,000
Şahinler Holding AVM	Beylikdüzü	100,000
Oraistanbul - 2010 - Outlet Center kısmı	Bayrampaşa	52,000
Loca İstanbul	Bahçeşehir	
Ara Toplam		542,600
TOPLAM		816,906

⁴ Bu araştırma kapsamında sadece bölgesel ölçekli alışveriş merkezleri yer almaktadır. Perakende sektörünü oluşturan küçük ölçekli komşuluk ilişkileri içerisinde yer alan perakende kullanımlarına yer verilmemiştir.

Kira ve Doluluk Oranları

Pazar alanı içerisinde yer alan alışveriş merkezleri ile ilgili saha çalışması yapılmış, her bir rakip projenin kira ve doluluk oranlarına ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda temin edilebilen kira değerleri aşağıda çizelge olarak verilmiştir:

Çizelge 5.22 : Konu Gayrimenkulün Birinci Derecede Pazar Alanında Yer Alan AVM Projelerinin Kira Değerleri

Proje Adı	Lokasyon	Birim Kira Değerleri
Şehr-i Bazaar	Bahçeşehir	50-120 ABD\$/ay/m ²
Verde Molino	Bahçeşehir	20-50 ABD\$/ay/m ²
Sunflower	Esenyurt	20-35 ABD\$/ay/m ²
Parkway	Esenyurt	25-35 ABD\$/ay/m ²
İstanbul Taxit Center	Beylikdüzü	25-35 ABD\$/ay/m ²
Akvaryum	Bayrampaşa	35-50 ABD\$/ay/m ²

Kira değerleri aylık 20–120 ABD\$/m²/ay, aidat tutarları 6–13 ABD\$/m²/ay, doluluk oranları %80-90 arasında değişiklik göstermektedir.

Mevcut Alışveriş Merkezleri

Prestige Mall, Bahçeşehir

Prestige Mall Alışveriş Merkezi, 5,600 m² arsa üzerinde, ‘big box’ tipinde inşa edilmiş olup, Bahçeşehir merkezinde yer almaktadır. Toplam 25,000 m² kapalı alana sahip merkezin, kiralanabilir alanı 12,000 m²’dir. Alışveriş merkezinde 7 salonlu sinema, bowling salonu, süpermarket, 45 mağazası, 6 yeme-içme alanı, fitness merkezi, çocuk eğlence alanları ve açık buz pisti yer almaktadır. Açık otopark dahil olmak üzere yaklaşık 450 araç kapasiteli otopark alanı mevcuttur. Proje 2007 yılı, Mart ayında açılmıştır.

Şehr-i Bazaar, Bahçeşehir

KC Group tarafından geliştirilen Şehr-i Bazaar alışveriş merkezi projesi, Bahçeşehir merkezinde konumlanmıştır. Beş ana binadan oluşan projede, toplam 12,639 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2007 yılı sonunda tamamlanan projede toplam 179 ünite bulunmakta olup, halen 62 tanesi satılık olarak pazarda yer almaktadır.

Çizelge 5.23 : Bloklara Göre Ünite ve Alan Dağılımları.

Ana Binalar	Zemin Kat		1.Kat		2.Kat		Toplam	
	Ünite Sayısı	Alan (m ²)	Ünite Sayısı	Alan (m ²)	Ünite Sayısı	Alan (m ²)	Ünite Sayısı	Alan (m ²)
Şehr-İ Sadabad (Doğu)	21	2,098	21	2,098	-	-	42	4,196
Şehr-İ Sadabad (Bati)	20	1,984	30	983	-	-	50	2,967
Şehr-İ Bedesten (Doğu)	10	896	1	116	-	-	11	1,012
Şehr-İ Bedesten (Bati)	9	965	5	360	-	-	9	965
Şehr-i Bazaar	27	1,636	27	1,319	13	544	67	3,499
TOPLAM	87	7,579	79	4,876	13	544	179	12,999

Pazarlama stratejisi olarak hem kiralama hem de satış tercih edilmiştir. Satılık olarak pazara çıkarılan üniteler için kiracılar yönetim tarafından bulunmaktadır. Birim kira fiyatları 50 ABD\$/m²/ay ile 120 ABD\$/m²/ay arasında değiştiği öğrenilmiştir. En yüksek kira getirisi olan girişte yer alan ünitelerin aylık birim kiralarnın 100-120 ABD\$/m²/ay arasında değiştiği, daha düşük kira getirisi olan orta kısımdaki ünitelerin aylık birim kiralarnın ise ortalama 80 ABD\$/m²/ay mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. En düşük kiralarnın arka kısımdaki ünitelerde 50-55 ABD\$/m²/ay mertebesindeki birim kira değerleri üzerinden gerçekleştiği belirtilmiştir. Mevcut durumda daha eski kiracılı mağazalarda ise gerçekleşen minimum kira tutarları yaklaşık 40 ABD\$/ay/m² mertebesinde. Bununla beraber bazı mağazalar için ciro üzerinden kiralarnın gerçekleştiği bilgisi verilmiştir. Ciro üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde ciro tutarının belli bir miktarın altında kalması durumunda ödenecek minimum kira bedeli tespiti yapılmaktadır. Belirlenen bu bedeller normal sabit kira değerlerinin daha altında gerçekleşmektedir.

Satılık olarak pazara çıkarılan üniteler için ise istenen birim satış fiyatları için KDV hariç, yaklaşık olarak minimum 13,500 ABD\$/m² ve maksimum 26,750 ABD\$/m² arasında değişmektedir.

Çizelge 5.24 : Şehr-i Bazaar’da Satılık ve Kiralık Mağazalar (KDV Hariç).

Net Alan, m ²	Satış Fiyatı, ABD\$	Birim Satış Değeri, ABD\$/m ²	Kullanıcı	Kira Değeri, ABD\$/ay/m ²
18	243,750	13,542	E Blok- No:39	55
22	315,000	14,318	Twigy	43 (Eski kira)
21	562,500	26,786	Naz Çiçekçilik	111
57	1,385,000	24,332	Fahri Kuz Optik	100
244	5,375,000	22,029	Kahve Dünyası	%10 Ciro veya min. 38 ABD\$/m ²
439	6,250,000	14,237	KFC	55

Alışveriş merkezinde aylık aidat gideri ise yaklaşık 13 ABD\$/m² mertebesinde. Kira sözleşmeleri 5’er yıllık yapıp kira artışları yıllık yaklaşık %5 oranında yapılmaktadır.

Verde Molino, Bahçeşehir

14,000m² arsa üzerinde geliştirilen Verde Molino Alışveriş, toplam 35,000m² kapalı alana sahiptir. Toplam kiralanabilir alan 125 bağımsız ticari ünitesi ile 10,000 m²’dir. Yaklaşık 600 araç kapasiteli 8,000m²’lik kapalı otopark yer almaktadır. Geliştirmenin hedef kitlesi yaklaşık 40,000 – 50,000 bulması beklenen bölge sakinleridir. Alışveriş merkezinin inşası tamamlanmış olup, 2008 Aralık ayının II. yarısında açılacağı öğrenilmiştir.

En küçük mağaza alanı 5m², en büyük mağaza alanı ise, bir tam kat büyüklüğünde olup, 1,895m²’dir. Geliştirme altı ayrı alışveriş bölümünden oluşmakta olup, her bölümünde kendi içinde atrium alanı yer almaktadır. Bunlara ek olarak alışveriş merkezinde 10m yükseliğinde yapay tırmanış duvarı yer almaktadır.

Alışveriş merkezi, satış ofisi ile yapılan görüşmeler sonucunda, mağazaların konumlarına ve büyüklüklerine göre aylık birim kira fiyatlarının 20-50 ABD\$/ay/m²+KDV arasında değiştiği öğrenilmiştir. Ortalama büyüklüğü 60-66m² olan mağazalar için istenen aylık birim kiranın 30ABD\$/ay/m² olduğu belirtilmiştir. Kira sözleşmeleri 2+3 olmak üzere 5 yıllık yapılmakta ve ilk 2 yıl için dolar kurunu sabit tutarak YTL üzerinden yapılmaktadır. Yıllık kira artış oranı %10 olarak öngörülmüştür.

Sunflower Alışveriş Merkezi, Esenyurt

Sunflower Esenkent ve Bahçeşehir bölgelerindeki ilk alışveriş merkezidir. Toplam kiralanabilir alanı 6,000m²’dir. Alışveriş merkezi toplam 70 mağaza, 4 salonlu sinema ve 500 araç kapasiteli otopark alanından oluşmaktadır. Doluluk oranının

yaklaşık %90 olduğu alışveriş merkezinde mağazalar için istenen aylık birim kiralara fiyatları 20-35 ABD\$/ay/m² arasında değişmektedir.

Parkway, Esenyurt

Parkway, Bahçeşehir bölgesinde yer alan ilk projelerden biri olmasına karşın bazı hukuksal problemler nedeniyle alışveriş merkezinin açılışı uzunca bir süre ertelenmiştir. Parkway AVM, toplam 14,000m² arsa üzerinde geliştirilmiş olup, toplam kiralanabilir alanı 4,500m²'dir. Yaklaşık 400 araç kapasiteli otopark alanına sahiptir. Proje Bahçeşehir – Boğazköy – Esenkent - Ardıçlı Evler yerleşkelerinin etki alanı içerisinde yer almaktadır. Projede toplam 80 mağazanın Carrefour Hipermarket yer almaktadır. Mevcut durumda faal olan hipermarket ile cadde üzerindeki 1-2 mağaza dışında alışveriş merkezi hizmet vermemektedir.

Proje bünyesindeki mağazaların kiralık olarak pazara çıkarıldığı ve 2009 senesi içerisinde hizmete gireceği öğrenilmiştir. Mağazalar için istenen kira tutarlarının konum ve büyüklüğe göre değişiklik gösterdiği, istenen en düşük aylık birim kiralara 25 ABD\$/ay/m² ve en yüksek aylık birim kiralara 35 ABD\$/ay/m² mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. Kiralanmış mağaza oranı bilgisine ulaşamamıştır.

Migros Alışveriş Merkezi, Beylikdüzü

Migros Alışveriş Merkezi 1997 yılında açılmış olup, 62,000m² toplam kapalı alan ve 33,000m² kiralanabilir alana sahiptir. 3 Katlı ve 100 üniteli alışveriş merkezinde giyim mağazaları, günlük üniteler, ev tekstil ürünleri ve yeme-içme bölümü yer almaktadır. Diğer bölümü Migros tarafından hipermarket olarak kullanılmaktadır. İki ana kullanıcı olan Boyner ve Toys's, toplam 1,800m² alanı kullanmaktadırlar. 4 Salonlu AFM sinemaları, bowling salonu ve 482 araçlık kapalı ve 1,000 araçlık açık olmak üzere 1,482 araçlık ücretsiz otopark hizmeti mevcuttur.

Carrefoursa, Beylikdüzü

CarrefourSa – Beylikdüzü E-5 otoyolu üzerinde, Hamidiye kavşağında yer almaktadır. Proje 92,117m² arsa üzerinde geliştirilmiştir. Toplam inşaat alanı 25,949m² olup, toplam 45 mağazanın kiralanabilir alan ise 14 17,831m²'dir. Bunlara ek olarak 700 araçlık açık otopark, 985 araçlık kapalı otopark mevcuttur. 10,625m² alanı CarrefourSa tarafından kullanılmaktadır. Orta ölçekli kullanıcılar ise Teknosa

(1086 m²), Yataş (651 m²) ve Kiddyland (1,050 m²) mağazalarıdır. Diğer kullanıcılar ise Polo Garage, Mado, Praktiker, Park Bravo, Mc Donald's, Zara ve Vakko'dur.

Beylicium, Beylikdüzü

Beylicium Alışveriş Merkezi Öztaş İnşaat A.Ş. tarafından 40,000m² arsa alanı ile E-5 otoyolu üzerinde inşa edilmiştir. Toplam kiralanabilir alanı 20,000m²'dir. Altı katlı merkez Ocak 2006 tarihi ile hizmete açılmıştır. Merkez de 128 mağaza ve 500 araç kapasiteli otopark alanı mevcuttur. Ayrıca 7 salonlu sinema mevcuttur. Diğer önemli kullanıcılar Roman, Mango, Stefanel, Mado, Atasay, Özdilek, Efor ve Tergan mağazalarıdır.

Metro Cash & Carry, Beylikdüzü

27,000m² arsa üzerinde geliştirilen Metro Cash&Carry alışveriş merkezinde 6,000m² kiralanabilir alan yer almaktadır. 2002 yılının Ağustos ayında Beylikdüzü'nde açılan Metro Cash & Carry, İstanbul'un üçüncü, Türkiye'de sekizinci Metro mağazasıdır.

Real Hipermarket, Beylikdüzü

Proje 2006 yılında İş GYO tarafından ilan edilmiş olup, Avrupa yakasındaki ilk İş GYO projesidir. İş GYO mülkiyetindeki arsa yine İş GYO firması tarafından geliştirilmiştir. Alışveriş merkezi Real Hipermarket zinciri tarafından 20 yıl süre ile işletilecektir. Projenin toplam inşaat alanı 53,500 m² olup, kiralanabilir alan 25,000m²'dir. Real Hipermarket olarak ayrılan alan 8,520 m² büyüklüğündedir.

İstanbul Taxit Center, Beylikdüzü

Proje Beylikdüzü Carrefour arkasında konumlanmış olduğundan, ulaşım kolay değildir. İki bodrum, zemin ve dört normal kattan oluşan projede toplam inşaat alanı 128,000m²'dir. Proje, 372 Mağaza, 100 ofis, eğlence merkezi ve yeme-içme bölümünden oluşmaktadır. Toplam kiralanabilir alan tek bir katta 13,000m² olmak üzere toplamda 53,000m²'dir. 1.bodrumda 6 salonlu sinema, 2.normal katta yeme-içme bölümü, 3 ve 4.katlarda ofis bölümleri yer almaktadır. Yeme içme bölümünde 105-202m² aralığında toplam 22 kiralanabilir alan bulunmaktadır. Toplam olarak 205 adet farklı büyüklükte mağazası yer almaktadır. Açık ve kapalı otopark kapasitesi toplamı 1,000 araçtır.

Mağaza kiralari için istenen aylık birim kira fiyatları 25-35 ABD\$/ay/m² arasında değişmektedir.

İstanbul Outlet Park, Büyükçekmece

25 Kasım 2006'da hizmete giren İstanbul Outlet Park, E5 (D100) Karayolu üzerinde Tem otoban, Avcılar, Büyükçekmece, Beylikdüzü yerleşim merkezlerinin kesişme noktasında yer almaktadır. Toplam 56,000 m² kapalı alana sahip olan İstanbul Outlet Park; 2 zemin altı kat, zemin kat ve 4 Normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır.

Aymerkez, Büyükçekmece

E-5 Otoyolu üzerinde yer alan Aymerkez Alışveriş Merkezi, 2002 yılının Ağustos ayında açılmıştır. Türkiye'deki ilk outlet mağazası olup Aydınli Grup tarafından geliştirilmiştir. Toplam inşaat alanı 24,000 m² olup, kiralanabilir alanı 12,000 m²'dir. Ana kiracı Kiler Hipermarket 7,000 m² kullanım alanına sahiptir. Toplam açık otopark alanı 950 araçtır.

Atirus, Büyükçekmece

E-5 Otoyolu üzerinde, 56,000 m² arsa alanı proje, Kapıcıoğlu Madencilik Ltd. Şti. Tarafından geliştirmiştir. 17 Aralık 2005 tarihinde açılan alışveriş merkezinde toplam 11,000 m² kiralanabilir alan mevcuttur. Projede 80 mağaza, 63 ofis ve 600 koltuk kapasiteli 7 salon yer almaktadır. 700 Araçlık kapalı otopark ve 300 araçlık açık otopark alanı mevcuttur. Ana kiracılar (1,890 m²), Seven Hill, Koton ve Playland'dır. Diğer önemli kiracılar Addidas, Sevenhill, Fabrika Altınyıldız, Desa, Koton ve Teknosa'dır. D-100 otobanı ile ayrılan Büyükçekmece İlçesi, yer altı pasajı yardımı ile birbirine bağlanmaktadır.

Paradise, Büyükçekmece

Paradise Alışveriş Merkezi Yeşilkent İnşaat Turizm Dış Tic. Ltd. Şti. tarafından, 3,992 m² arsa üzerinde geliştirilmiştir. Aralık 2005 de açılan alışveriş merkezinde, toplam inşaat alanı 28,400m² olup, kiralanabilir alan 9,836 m²'dir. 91 Mağaza, 14 yeme-içme (2,255m²) ünitesi yer almaktadır. Ana kiracı 2,946 m² alan kullanımı ile Onur Hipermarkettir. Kapalı otopark hacmi 275 araçlık, açık otopark kapasiteli 30 araçlıktır.

Fox City Premium Outlet, Büyükçekmece

D'Silva adı ile 2006 senesinde hizmete giren alışveriş merkezi, 2008'de alışveriş merkezi konseptinden outlet konseptine geçiş yaparak adını da Fox City Premium Outlet olarak değiştirmiştir. Toplam inşaat alanı 39,800 m², kiralanabilir alan

20,000m²'dir. Toplam mağaza sayısı 107 olup, ana kiracı konumundaki Kiler süpermarketi 3,550 m² alana sahiptir. Outlet alışveriş merkezinde bowling salonu ve 2,500 koltuk kapasiteli, sekiz salonlu sinema yer almaktadır. 700 araçlık kapalı otoparkı, 150 araçlık açık otopark olmak üzere toplam 850 araç kapasiteli otoparkı bulunmaktadır.

Akvaryum, Bayrampaşa

Bayrampaşa Merkez'de yer alan Akvaryum Alışveriş Merkezi, Dalkıran Grup tarafından inşa edilmiş ve Eylül 2005'te hizmete açılmıştır. Toplam 18,000 m² kapalı alana sahip olan alışveriş merkezinde 67 mağaza, 4 sinema salonu ve fast-food restoranlar yer almaktadır. Alışveriş merkezinin bodrum katında toplam 500 araçlık kapalı otoparkı bulunmaktadır.

Ortalama 400 m² büyüklüğündeki bir mağaza için kira bedeli yaklaşık 35 ABD\$/m² mertebesinde iken 70–100 m² büyüklüğündeki daha küçük mağazalarda 45-50 ABD\$/m²'ye kadar çıkmaktadır. Alışveriş merkezindeki kiracılardan genel giderler için 6 ABD\$/ay ve reklam katkı payı olarak da 1.5 ABD\$/ay olmak üzere aylık toplam 7.5 ABD\$ aidat alınmaktadır.

Airport Alışveriş Merkezi

Airport alışveriş merkezi; toplam 6 kattan ve 2 kontrol kulesinden oluşuyor. Hava alanı ve kontrol kulelerini çağrıştıran mimari tasarımıyla dikkat çeken alışveriş merkezi; 81,000 m² kapalı alana ve 32,000 m² kiralanabilir alana sahiptir. Alışveriş merkezinde 3500 m²'lik alanda süper marketi, 800m² alana sahip elektronik marketi ile 120 mağaza yer almaktadır. Bunun yanı sıra; 6 sinema salonu, 12 hatlı bowling salonu, 2,500m²'lik çocuk eğlence merkezi, 600 m²'lik buz pisti, 2,000 kişilik oturma kapasiteli fast food alanı ve 1,600 araçlık otopark alanı bulunmaktadır.

Potansiyel Alışveriş Merkezleri

Tulip, Bahçeşehir

Toplu Konut İdaresi'nden (TOKİ) ihale alan ilk yabancı ortaklı şirket Tulip, Bahçeşehir'de yapımına başlayacağı Ispartakule 3 projesini, 117,000 m² toplam arsa alanı üzerinde geliştirecektir. Proje de toplam 1,100 konut planlanmakta olup, projenin %40'ı net 70-80 m², % 40'ı net 150 m² ve %20'si de 200-250 m² alanlı konutlar şeklinde planlanmıştır. Toplam brüt konut alanı 138,000 m² olacak olup,

proje beyaz yakalıları, orta-üst sınıfı hedeflemektedir. Proje kapsamında yer alan Alışveriş Merkezi ise brüt 51,000 m² olacaktır.

Fideltus, Bahçeşehir

Bahçeşehir'de inşa edilecek 7 bin konutluk projeyi Öztaş İnşaat ile Alman ortaklı şirket Fideltus gerçekleştirecek. 550,000 m² arsa üzerinde geliştirilecek projede, toplam 7,000 konut planlanmaktadır. Konut büyüklükleri 66 m² (1+1) ile 191 m² (4+1) arasında değişmekte olup, 30 farklı alternatif konut tipi planlanmıştır. Konutların ön satışları Akbank A.Ş. ortaklığı ile başlamış olup, 66-191 m² aralığında yer alan konutlar için 111,600 ile 319,000 YTL aralığında satış fiyatı istenmektedir. Toplam 9 konut bloğundan oluşan projede, brüt konut alanı 722,000 m² olacaktır. Projede yer alan Alışveriş Merkezi brüt alanı ise 188,000 m² olarak duyurulmuştur.

Akkoza, Bahçeşehir - Esenyurt

Akkoza Projesi 400,000 m² alan üzerine inşa edilecek olup projenin geliştiricileri Akiş, Corio ve Garanti Koza'dır. Bahçeşehir - Esenyurt sınırında, TEM otoyolunun kuzeyinde yer alan Akkoza Projesi'ne TEM otoyolundan direkt çıkış sağlanmaktadır. 2010 yılında Akkoza AVM ve ilk 2 etap konut projesinin bitirilmesi planlanan projenin tamamı için yatırım tutarının 900 milyon dolar civarında olması beklenmektedir.

Mimarisi Design Group tarafından yapılan 5 ayrı etapta toplam 5,500 daireden oluşan Akkoza Evleri, Akkoza Evleri 450,000 m²'lik alan üzerinde, 60-560 m² aralığında değişen büyüklükleri, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve penthouse seçenekleri ile sunulmaktadır. Birinci etabı oluşturan 421 konutun Mayıs 2010'da, ikinci etabı oluşturan 1,196 konutu ise Temmuz 2010'da tamamlanması planlanmaktadır. Tüm konut projeleri içinde bulunan Club İstanbul bünyesinde tenis, basketbol, voleybol, fitness, açık ve kapalı havuzun yanı sıra SPA Sağlık Merkezi bulunmaktadır.

Akkoza Alışveriş Merkezi'nin 50,838 m² arsa üzerinde, 226,950 m² toplam inşaat alanı ve 70,000 m² kiralanabilir alanı ile 2010 yılının sonunda açılması planlanmaktadır. Kapalı 3 kat garajın üzerinde (3 katta toplam 3,500 araçlık kapalı otopark) Akkoza AVM'de, hipermarket katı, 2 alışveriş katı ve bir eğlence katı olmak üzere toplam 4 katlı olarak inşa edilecektir. Corio Group, satış&kiralama departmanı müdürü ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, kiralama işlemlerinin

henüz başlamadığı, kesin tarih olmamakla beraber Şubat 2009'da başlanacağı öğrenilmiştir.

Proje kapsamında Akkoza Evleri, Akkoza Alışveriş Merkezi dışında yürüyüş ve oturma alanları, restoran ve kafelerden oluşan Akkoza Park, konserlerin, her türlü spor etkinliklerinin ve gösterilerin yapılabileceği 5,000 kişilik festival alanı olan Festival Park, Fevziye Mektepleri ve Akkoza Hastanesi bulunmaktadır.

Loca İstanbul, Bahçeşehir

Gül İnşaat tarafından gerçekleştirilecek olan Loca İstanbul projesi, 3 ayrı konsepti bir arada buluşturacaktır. Loca İstanbul projesi 235 konut, 41 home ofis ve 79 mağaza olmak üzere toplam 355 üniteden oluşmaktadır. Bahçeşehir Gölü'nün kenarında, 14,000 m²'lik arazi üzerinde yükselecek olan proje 59,000 m²'lik kullanım alanına sahip olacaktır. Mağazalar Ekim 2009'da, daireler ve home ofisler de Ekim 2010'da sahiplerine teslim edilmesi planlandığı öğrenilmiştir. Büyüklüklerinin 351 m²'ye kadar çıkacağı belirtilen mağazaların tamamı dışa dönük, sıralı mağazalar ve teraslı mağazalar şeklinde olacaktır. Projede ayrıca, açık sosyal tesislerde, tenis kortu, voleybol, basketbol sahaları ile vitamin bar yer alırken, kapalı sosyal tesislerde ise Türk hamamı, sauna, masaj odası, yüzme havuzu ve SPA bulunacaktır.

Ginza Lavinya, Beylikdüzü

Keleşoğlu Group'un Kullar İnşaat ile birlikte gerçekleştirdiği projesi Ginza Lavinya Park, Beylikdüzü, E-5 kenarında yer almaktadır. Toplam 240 daire ve 158 ofisten oluşmakta olan proje kapsamında ayrıca alışveriş merkezleri, eğitim kurumları, hastaneler, eğlence merkezleri ve restoranlar da bulunuyor.

Toplam 94,107 m² inşaat alanına sahip projenin Ağustos 2010'da teslim edilmesi planlanmaktadır. Proje kapsamındaki alışveriş merkezi ile ilgili olarak detaylı bilgi temin edilememiştir.

Şahinler Holding Yaşam ve Alışveriş Merkezi Projesi, Beylikdüzü

İstanbul'un Beylikdüzü bölgesinde 74,000 m²'lik bir arazi üzerinde gerçekleştirilecek olan çok kullanımlı yatırım projesidir.

Projede; 100,000 m² kiralanabilir alanlı alışveriş merkezi, 70,000 m² konut ve Ofis katları bulunmaktadır.

Alışveriş merkezinde bir hipermarket, tanınmış marka mağazaları, food-court, lokantalar, sinemalar, eğlence ve spor bölümleri bulunacaktır.

Ana fikir, İstanbul'un bu kalabalık ve hızla gelişen bölgesinde yokluğu hissedilen, yaratmaktır.

Proje; yaya hareketliliği de içeren bir kent merkezi (downtown) yaratabilmek amacıyla klasik kapalı AVM mekanları yanı sıra, bulvar kafeleri ve restoranlarla desteklenen alışveriş caddeleri hedef alınarak tasarlanmıştır.

Büyükçekmece Alışveriş ve Yaşam Merkezi

Yatırımcılığı Eroğlu ve Keleşoğlu İnşaat tarafından yapılan, Büyükçekmece Bölgesinde Kaya Ramada Oteli ve Tuyap Sergi ve Fuar Alanının karşında yer alan 30,625 m²'lik arazi üzerinde tasarlanmıştır. Toplam inşaat alanı 150,000 m² ve kiralanabilir alanı 60,000 m² olacak proje kapsamında ayrıca sosyal alanlar ile 26,000 m² kapalı alana sahip rezidans kulesi de yer alacak. 2 katta toplam 1,600 araçlık kapalı otopark yer alacaktır. Projenin 2009'un III. Çeyreğinde tamamlanması planlandığı öğrenilmiştir.

Pelican Mall, Büyükçekmece

Pelican Alışveriş Merkezi, Keleşoğlu tarafından Avcılar E-5 otoyolu üzerinde geliştirilmektedir. Dışarıdan içerisi görünebilecek bir mimari tasarımla inşa edileceği belirtilen Pelican Mall alışveriş merkezi projesi, tamamlandığında 80,000 m² toplam inşaat alanına ve 45,000 m² kiralanabilir alanda 160 mağazadan oluşacaktır.

Altınyıldız Alışveriş Merkezi, Yenibosna

Boyner Grubu'na bağlı Altınyıldız Mensucat ve Konf. Fab. A.Ş. tarafından, İnanlar İnşaat Ülker ortaklığıyla "kat karşılığı" sistemi ile bir alışveriş merkezinin inşa edilmesi ve müştereken yönetilmesi konusunda anlaşma imzalanmıştır.

Yenibosna'da yer alan 48,712 m²'lik arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan alışveriş merkezinin, ön fizibilite ve avan projelere göre yaklaşık 45,000 m² kiralanabilir alana sahip olacağı ve 2009 yılında hayata geçirilmesinin planlandığı öğrenilmiştir.

Oraistanbul, Bayrampaşa

Bayrampaşa'da, Carrefour ve Bauhaus' un yanında, E-5 ve TEM bağlantı yollarının hafif tramvay hattı ile kesiştiği noktada yer almaktadır. Yatırımcısı Ora İstanbul

Gayrimenkul Yatırım Geliştirme A.Ş. olan projenin Mayıs 2010 tarihinde hizmete girmesi planlandığı öğrenilmiştir.

70,000 m² arazi üzerinde geliştirilecek olan proje tamamlandığında, 360,000 m² inşaat alanına ve 3,500 araçlık otopark alanına sahip olacaktır. Bünyesinde 52,000 m² kiralanabilir alana sahip Outlet Center, 6,500 m² alanda department store, 7,500 m² alanda elektronik eşya mağazası ve perakende satış alanları yer alacaktır. Bunların yanı sıra 2,100 kişi kapasiteli 10 adet sinema salonu, 13,000 m² açık, 5,000 m² kapalı olmak üzere toplam 18,000 m² alanda çocuk eğlence parkı, 500 kişi kapasiteli açık hava tiyatrosu, 4,000 m²'lik tam donanımlı spor ve sağlık merkezi ve 15,000 m² alanda fuaye alanı bulunacaktır.

Projede ayrıca; outlet center ile eğlence merkezleri üniteleri haricinde 3 yıldızlı ve 146 oda kapasiteli Holiday Inn Express ile 4 yıldızlı ve 281 oda kapasiteli Crown Plaza otelleri yer alacaktır.

212 İstanbul, Bağcılar

Bağcılar, Basın Ekspres yolu üzerindeki Edip İplik fabrikasının taşınmasını takiben, Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. tarafından 55,560 m² arsa üzerinde gerçekleştirilecek “212 İstanbul” ismindeki modern alışveriş merkezinin inşaatı Yapı Merkezi tarafından yapılacaktır.

Alışveriş merkezi ve rezidans olarak iki aşamalı olarak düşünülen projenin ilk aşaması olan alışveriş merkezi 233,000 m² kapalı alana ve 69,000 m² kiralanabilir sahip olup içinde mağazaların yanı sıra, hipermarket, yapı ve elektronik marketler, sinema, restoran ve eğlence alanları gibi çok çeşitli üniteleri barındırmaktadır. Proje kapsamında; 180 adet mağazanın yanı sıra, 4,600 m²'lik alan üzerinde Media-Markt, 9,300 m² alan üzerinde Praktiker ve 11,600 m² alanı üzerinde Carrefour marketleri yer almaktadır.

Bir market katı üzerinde dört kat olarak inşa edilecek 212 İstanbul'un altında 3,300 araç kapasiteli dört katlı 105,000 m² büyüklüğünde otopark yer almaktadır.

Deepo Outlet Center

Torunlar Şirketler Grubu tarafından, Avcılar Haramidere E5 üzerinde 40,000 m² arsa alanı üzerinde geliştirilecek Deepo Outlet Center alışveriş merkezinin toplam inşaat alanı 138,000 m² olacaktır. Toplam 167 mağazanın yer alacağı projede 10,800 m²

Home Center, 6,500 m² hipermarket, 3,000 m² foodcourt alanı, 3,950 m² sinema ve eğlence merkezi ile 1,723 araç kapasiteli 47,260 m² otopark alanı yer alacaktır.

5.5 Artık Talep Analizi

Artık talep analizinde geçmiş ve gelecekteki pazar arzı ve talebini karşılaştırılarak artık talep ya da arz fazlası tanımlanmaya çalışılmıştır.

Alışveriş merkezi pazarındaki arz-talep durumunu ortaya koymak adına gerçekleştirilen analizde, toplam tüketim talebinden hareketle desteklenebilir ticari alan miktarı belirlenmeye çalışılmıştır.

Artık talep analizi mevcut durum (2009 yılı) ve gelecekteki durum (2015 yılı) için yapılmıştır.

Aşağıda artık arz analizi çizelge olarak verilmiştir:

Çizelge 5.25 : İstanbul - Avrupa Yakası ve Birinci Pazar Alanı için Gerçekleştirilen Artık Talep Analizi, 2009-2015

		2009 Yılı	2015 Yılı
Türkiye	Türkiye - Toplam Tüketim Harcaması, ABD\$-tahmini	508,576,860,765	607,267,368,558
	Türkiye - Toplam Tüketim Harcamasında İstanbul'un Payı	%23.2	%23.2
İstanbul	İstanbul - Toplam Tüketim Harcaması, ABD\$-tahmini	117,989,831,697	140,886,029,505
	Perakende Tüketim Harcama Oranı	%45.9	%50.0
	İstanbul - Toplam Perakende Tüketim Harcaması, ABD\$-tahmini	54,194,549,170	70,443,014,753
	Organize Perakendenin Toplam Perakende Harcaması İçindeki Payı	%38.0	%43.0
	İstanbul - Toplam Organize Perakende Tüketim Harcaması, ABD\$-tahmini	20,593,928,684	30,290,496,344
	Alışveriş Merkezlerinin Toplam Organize Perakende Harcaması İçindeki Payı	%60.0	%65.0
	İstanbul - Alışveriş Merkezlerinde Gerçekleştirilebilir Toplam Organize Perakende Tüketim Harcaması, ABD\$-tahmini	12,356,357,211	19,688,822,623
	Avrupa Yakası'nın Toplam İstanbul Nüfusu İçindeki Payı	%65.0	%60.0
Avrupa Yakası	İstanbul Avrupa Yakası - Alışveriş Merkezlerinde Gerçekleştirilebilir Toplam Organize Perakende Tüketim Harcaması, ABD\$-tahmini	8,026,164,030	11,813,293,574
	Birim Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alan Başına Yapılan Perakende Tüketim Harcaması, Ortalama, ABD\$/net m ²	2,700	3,000
	İstanbul Avrupa Yakası - Toplam Desteklenebilir Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı, net m²	2,972,653	3,937,765
	İstanbul Avrupa Yakası'ndaki Mevcut Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı, net m ²	1,180,891	3,092,590
	İstanbul Avrupa Yakası - Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı Eksiği/Fazlası, net m²	1,791,762	845,175
Birinci Derecede Pazar Alan	I. Derece Pazar Alanının Toplam Avrupa Yakası Nüfusu İçindeki Payı	%22.0	%23.1
	I. Derece Pazar Alanı - Alışveriş Merkezlerinde Gerçekleştirilebilir Toplam Organize Perakende Tüketim Harcaması, ABD\$-tahmini	1,768,933,129	2,733,780,746
	Kayıp (Leakage)	%15	%15
	Kayıp Sonrası I. Derece Pazar Alanı - Alışveriş Merkezlerinde Gerçekleştirilebilir Toplam Organize Perakende Tüketim Harcaması, ABD\$-tahmini	1,503,593,160	2,323,713,634
	Birim Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alan Başına Yapılan Perakende Tüketim Harcaması, Ortalama, ABD\$/net m ²	2,700	3,000
	Birinci Derece Pazar Alanı - Toplam Desteklenebilir Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı, net m²	556,886	774,571
	Birinci Derece Pazar Alanındaki Mevcut Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı, net m ²	274,306	816,906
	I. Derece Pazar Alanı - Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı Eksiği/Fazlası, net m²	282,580	-42,335

2009 yılı için yapılan analiz süreci ve kabuller ise aşağıda açıklanmaktadır:

Bu çalışma kapsamında talep analizi bölümünde verilen ve Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan 2007 yılı tüketim harcaması verisinden yararlanılarak 2009 yılı ülke geneli tüketim harcaması tahmin edilmiştir. Bu değer 508,576,860,765 ABD\$ olarak bulunmuştur.

Yine TÜİK tarafından yayınlanan İstanbul'un toplam tüketim harcaması içindeki payı (%23.2) dikkate alınmış, Ülke geneli tüketim harcamasından İstanbul'un toplam tüketim harcaması 117,989,831,697 ABD\$ hesap edilmiştir.

Bu çalışma kapsamında talep analizi bölümünde, kentteki toplam perakende tüketim harcamalarının, toplam tüketim harcamaları içinde %45.9'luk bir paya sahip olduğu belirtilmiştir. Bu orandan yola çıkarak İstanbul Toplam tüketim harcamasının %45.9'luk payı hesaplanmış ve İstanbul toplam perakende tüketim harcaması 54,194,549,170 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

Bir sonraki aşamada, alışveriş merkezleri, sokak çarşıları, bakkallar, süpermarketler, hipermarketler vb. tüm perakende tüketim mekanlarında gerçekleştirilen tüketim miktarı içinde, alışveriş merkezlerinin payını hesaplama yoluna gidilmiş, bunun için ise iki oran uygulanmıştır.

Bilindiği üzere perakende sektörü geleneksel ve organize perakendeciler olarak 2 ana gruba ayrılmaktadır. Organize kısmı alışveriş merkezlerinin yanı sıra, uluslararası zincir marketler (Carrefour, Tesco gibi), ulusal zincir marketler (Migros, Tansaş, Gima gibi) ve bölgesel zincir marketlerden (Canerler, İsmar, Pehlivanoğlu, Makro gibi kuruluşlardan) oluşmaktadır. Geleneksel kesimde ise yerel marketler, bakkallar, manavlar, sabit pazarlar, seyyar pazarlar, seyyar tezgahlar ve arabadan satış gibi perakendeciler yer almaktadır.

Son otuz yıldır Türk perakende sektöründe, toplumun ekonomik ve sosyal yapısındaki çarpıcı değişiklikler sonucu büyük bir değişim yaşanmaktadır. Türk ekonomisinin liberalleşmesi, yaşanan hızlı kentleşme, yükselen gelir düzeyi ve batı tarzı yaşamın etkileri tüketim modellerinde radikal değişikliklere uğratmış ve perakende sektöründeki gelişimi desteklemiştir. Perakende sektöründe organize perakendecilerin pazar payının artması ve büyük şehirlerde daha etkin bir rol almaya başlamaları ile birlikte, bakkal ve marketler kırsal alanlara doğru yönelmişlerdir. Bu

doğrultuda geleneksel perakendecilerin sektördeki payları azalırken organize perakendecilerin payı artmaya başlamıştır.

Organize perakendecilerin toplam perakende pazarındaki payı 1999 senesinde %16.5 iken, 2003 senesinde %33.9'a ulaşmıştır. Organize perakendeciler 2007 yılında toplam perakende tüketiminden %38 pay almıştır. Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) tarafından açıklanan bu orana göre tüketim talebinin bir kısmı alışveriş merkezleri gibi organize perakende noktalarında karşılanmakla beraber, geleneksel perakendeciler olarak tanımlanan yerel marketler, bakkallar, manavlar, sabit pazarlar vb.leri perakende sektöründeki varlıklarını güçlü bir şekilde sürdürmeye devam ettirmekte ve sektörden %62'lik pay almaktadırlar.

Bu oranlar dikkate alındığında İstanbul'daki toplam organize perakende tüketim miktarı İstanbul Toplam Perakende Tüketim harcamasının %38'i olarak hesaplanmış ve 20,593,928,684 ABD\$ bulunmuştur

Alışveriş merkezlerinin toplam organize perakende tüketimi içinde %60'lık bir paya sahip olduğu kabul edildiği takdirde de, İstanbul'da, alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam 12,356,357,211 ABD\$'lık bir tüketim hacminin söz konusu olduğu hesaplanmaktadır.

Avrupa Yakası Analiz Süreci: Avrupa Yakası için yapılan analizde; Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan nüfus hesaplarından yola çıkılarak İstanbul nüfusunun %65'nin Avrupa Yakasında oturduğu anlaşılmaktadır.

Avrupa Yakasının bu tüketimden İstanbul içindeki nüfusu oranında bir pay alacağı kabul edilmiş ve İstanbul Avrupa Yakasında, alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam 8,026,164,030 ABD\$'lık bir tüketim hacminin söz konusu olduğu hesaplanmıştır.

Birim kiralanabilir alışveriş merkezi alan başına yapılan perakende tüketim harcaması, ortalama, 2,700 ABD\$/net m² olarak kabul edilmiştir. Bu oran İstanbul Alışveriş Merkezleri işletmecileri ile yapılan görüşmeler sonucu elde edilen değeri yansıtmaktadır. İstanbul Avrupa Yakası'nda toplam desteklenebilir kiralanabilir alışveriş merkezi alanı, İstanbul Avrupa Yakası alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam organize perakende tüketim harcamasının, birim kiralanabilir alışveriş merkezi alan başına yapılan perakende tüketim harcamasına bölünmesi ile 2,972,653 m² olarak hesaplanmaktadır.

Arz analizi sonucu İstanbul Avrupa Yakası'ndaki Mevcut Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı 1,180,891 m² olarak bulunmuştur.

İstanbul Avrupa Yakası'nda toplam desteklenebilir kiralanabilir alışveriş merkezi alanının, İstanbul Avrupa Yakası'ndaki mevcut kiralanabilir alışveriş merkezi alanından çıkarılması ile İstanbul Avrupa Yakası kiralanabilir alışveriş merkezi alanı eksiği (artık talep) tespit edilmiştir.

Buna göre, Avrupa Yakası'nda, mevcut alışveriş merkezlerinin yanı sıra ilave 1,791,762 m²'lik alışveriş merkezinin daha pazar tarafından desteklenebileceği anlaşılmaktadır.

1. Derece Pazar Alanı Analiz Süreci: Konu gayrimenkulün birinci derece pazar alanı hesaplamalarında bölgenin nüfusundan yararlanılmıştır. Bölgenin nüfusunun Avrupa Yakası nüfusu içindeki payı %22'dir.

Birinci derece pazar alanı alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam organize perakende tüketim harcaması miktarı hesaplanırken İstanbul Avrupa Yakası alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam organize perakende tüketim harcamasından nüfusu kadar pay alacağı varsayılmıştır. Böylelikle birinci derece pazar alanı alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam organize perakende tüketim harcaması 1,768,933,129 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

Bölgenin sosyo-ekonomik düzeyinin heterojen yapısı, tüketici eğilimindeki değişimler ve bölgede olumsuz faktörler de göz önüne alınarak %15 kayıp oran hesaplanmış ve kayıp sonrası alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam organize perakende tüketim harcaması 1,503,593,160 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

İstanbul geneli için pazardan elde edinilen birim kiralanabilir alışveriş merkezi alan başına yapılan perakende tüketim harcaması olan 2,700 ABD\$ bölge için de aynı kabul edilmiştir. Bunun nedeni birinci derece pazar alanının kozmopolit bir yapıya sahip olan ve farklı gelir gruplarını barındıran bir kent olan İstanbul gibi heterojen yapıya sahip olmasıdır.

Kayıp sonrası birinci derece pazar alanında alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam organize perakende tüketim harcaması, birim kiralanabilir alışveriş merkezi alan başına yapılan perakende tüketim harcamasına bölünerek toplam desteklenebilir kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 556,886 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam desteklenebilir kiralanabilir alışveriş merkezi alanından

mevcut kiralanabilir alışveriş merkezi alanı çıkarılarak 282,580 m² kiralanabilir alışveriş merkezi alanı ekşiği bulunmuştur.

Buna göre, birinci derece pazar alanında, mevcut alışveriş merkezlerinin yanı sıra ilave 282,580 m²'lik alışveriş merkezinin daha pazar tarafından desteklenebileceği anlaşılmaktadır.

2015 yılı için yapılan analiz süreci ve kabullerimiz ise aşağıda açıklanmaktadır:

2015 yılı için yapılan Pazar analizi sürecinde 2009 yılı için kullanılan artık talep analizi süreci kullanılmıştır. Bu nedenle süreç tekrar anlatılmamaktadır. Ancak 2015 yılı için kabullerimiz aşağıda verilmiştir:

Mevcuttaki projeler ile birlikte potansiyel projelerin kiralanabilir alanları hesaba katılmıştır. Arz analizi kapsamında verilen potansiyel projeler dışında 2015 yılına kadar yeni bir projenin pazara girmeyeceği kabulü yapılmıştır.

2015 yılı toplam tüketim harcaması hesabında 2009 yılı sonrasında istikrarlı bir ekonomik büyümenin gerçekleşeceği öngörölmüş 2009 yılı tüketim harcaması yıllık %3 artış oranı ile eskale edilmiştir. Sonuç olarak, 2015 yılı Türkiye toplam tüketim harcaması 607,267,368,558 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

Türkiye toplam tüketim harcamasında İstanbul'un payının aynı kalacağı varsayılmış, İstanbul toplam tüketim harcaması 140,886,029,505 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

İstanbul perakende tüketim harcama oranının %45.9'dan %50'ye çıkacağı tahmin edilmiştir. Bu tahmin yapılırken Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) tarafından hazırlatılan 2008 yılı basım tarihli "Türkiye'de Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri için Öngörüler 2015" raporu verilerden yararlanılmıştır. Bu kabul ile İstanbul toplam perakende tüketim harcaması 70,443,014,753 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

Organize perakendenin toplam perakende harcaması içindeki payının organize perakende sektöründeki gelişmelere paralel olarak %5 oranında artış ile %43 paya sahip olacağı tahmin edilmiştir. İstanbul toplam organize perakende tüketim harcaması 30,290,496,344 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

Alışveriş merkezlerinin toplam organize perakende harcaması içindeki payı organize perakendenin gelişimine paralel olarak %5 artış ile %65 pay alacağı varsayılmıştır ve İstanbul alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam organize perakende tüketim harcaması 19,688,822,623 ABD\$ olarak bulunmuştur.

Avrupa Yakası'nın toplam İstanbul nüfusu içindeki payının %65'den %60'a gerileyeceği tahmini yapılmıştır. Bu tahminde İstanbul Metropolitan Planlama tarafından yapılan nüfus tahminleri göz önüne alınmıştır.

İstanbul Avrupa Yakası alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam organize perakende tüketim harcaması 11,813,293,574 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

Birim kiralanabilir alışveriş merkezi alan başına yapılan perakende tüketim harcamasının 3,000 ABD\$ olacağı kabulü ile İstanbul Avrupa Yakası toplam desteklenebilir kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 3,937,765 m² olarak bulunmuştur.

Mevcut ve potansiyel projelerin kiralanabilir alanları toplamı hesaba katılmış, İstanbul Avrupa Yakası için 845,175 m² desteklenebilir kiralanabilir alışveriş merkezi alanı bulunmuştur.

Birinci derece pazar alanının toplam Avrupa Yakası nüfusu içindeki payının %23.1'e çıkacağı kabulü yapılarak pazar alanında alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam organize perakende tüketim harcaması 2,733,780,746 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

Kayıp oranının değişmediği kabulü yapılmıştır. Kayıp sonrası alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilebilir toplam organize perakende tüketim harcaması 2,323,713,634 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

Birim kiralanabilir alışveriş merkezi alan başına yapılan perakende tüketim harcaması İstanbul ile aynı kabul edilmiştir.

Birinci derece pazar alanı toplam desteklenebilir kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 774,571 m² olarak hesaplanmış, arz analizi sonucu potansiyel projeler dahilinde birinci derece pazar alanındaki mevcut kiralanabilir alışveriş merkezi alanı 816,906 m² olarak tespit edilmiştir.

Sonuç olarak 2015 yılı için yapılan artık talep analizinde 42,335 m² arz fazlası ortaya çıkmıştır. Bu sonuç pazarın yeni projeleri desteklemeyeceğidir.

5.6 Pazar Payı Tahmini

İstanbul’da alışveriş merkezi proje sayısının hızla artmasının temel nedenleri alışveriş alışkanlıklarının değişmesi, nüfus artışı ve yıllar içerisinde gelir seviyesinin artış göstermesidir. Ancak yatırım sayısının artması rekabeti de beraberinde getirmiştir. Özellikle aynı konseptlerde geliştirilen alışveriş merkezleri benzer kitleleri hedef almış bu nedenle yatırımların rekabet gücü önemli ölçüde düşmüştür.

Perakende pazarının genelinde görülen yüksek rekabet ortamı nedeni ile yatırımların pazar payı küçülmektedir. Pazarın gelişimi ve pazar alanı tanımı, erişim süresi ile direk ilişkili olan alışveriş merkezilerinde genel olarak bölgesel çarşılar, araçla 30 dakikalık bir süre içinde erişilebilen alan, birinci dereceden etki alanı olarak kabul edilmektedir. Ancak artan rekabet ortamında yakın mesafelerde yer alan birçok alışveriş merkezi projesi geliştirilmiş, alışveriş merkezine erişim süresi kısalmıştır.

Yakın mesafelerde geliştirilen projelerin pazar alanları çakışmaktadır. Her ne kadar bu geliştirilen projelerinin değişen alışveriş alışkanlıklarına cevap olacağı düşünülse de, alışveriş merkezinin cinsine göre (mahalle, semt, bölge veya süper bölgesel olması) hinterlandının nüfusu ve gelir grubu göz önüne alındığında, yapılan alışveriş merkezlerinin bir kısmının hayatiyet kazanmasında güçlükler gözükmemektedir. Birincil pazar alanı çakışan benzer kimlikteki alışveriş merkezlerinin kendi aralarında sıkıntılı bir rekabet yaşayacağı kuşkusuzdur. Çok merkezli kent yapısına sahip olan İstanbul’da alışveriş merkezi yatırımlarının kendi pazar alanları dışında ikincil pazar alanından talep çekmesi güçleşecektir.

Alışveriş merkezlerinin konseptine de yansıyan bu rekabet ortamı sonucu mahalle ölçeğine yönelen alışveriş merkezi yatırımlarında mevcut durumda 25,000 m² olan ortalama alışveriş merkezi büyüklüğünün küçülmesi beklenmektedir.

Diğer bir beklenti ise alışveriş merkezlerindeki kira değerlerinin düşmesidir. Mevcut durumda 50 ABD\$ düzeyinde olan aylık ortalama birim kira değerinin 20–25 ABD\$’a düşmesi olası görülmektedir. Belirli bölgelerde de bu düşüş görülmeye başlanmıştır. Pazardaki arzın talebin önünde büyüyeceği öngörüsüne bağlı olarak gerçekleşmesi beklenen bu durum harcama miktarının desteklediği mekan büyüklüğü ilişkisi çerçevesinde açıklanabilmektedir.

Harcamalar “talebi”, mekan büyüklüğü ise “arzu” temsil etmektedir. Pazar koşullarını belirleyen bu iki temel unsurdan biri olan tüketim harcamalarının (talebin) artması

daha fazla ticari mekanı desteklemekte buna karşılık yeni yatırımlar gerçekleştirilmektedir. Yatırımların artması ise talebin paylaşılması anlamına gelmektedir. Yeni yatırımlar ile tüketici harcamasını gerçekleştireceği daha fazla mekan bulmakta, mekanların bu harcamadan alacağı pay ise küçülmektedir.

Bu çerçevede artan rekabete rağmen alışveriş merkezi yatırımlarının ekonomik verimliliğin yüksek olabilmesi arzın üzerinde bir artış gösteren tüketim talebine bağlı olmaktadır. Aksi takdirde yatırımların verimliliği düşmektedir.

Artık talep analizindeki kabullerimiz doğrultusunda, Avrupa Yakası'nda 2015 yılına kadar pazara girmesi beklenen yaklaşık 2 milyon m²'lik yeni alışveriş merkezleri ile yatırımların verimliliğinin düşmesi beklenmektedir. Bu düşüş daha düşük kira geliri anlamına gelmektedir.

Bölgesel ölçekte farklı dinamikler içermekle birlikte konu gayrimenkulün yer aldığı Büyükçekmece Bölgesi içinde benzer bir durum ortaya çıkmaktadır. Bu bölgede mevcut durumda İstanbul ortalamasının altı olan kira değerlerinin daha da düşmesi beklenmektedir.

Şehir merkezi ve Bahçelievler bölgesine göre daha alt gelir grubunun toplam nüfus içindeki payı daha yüksek olan Büyükçekmece Bölgesi'ndeki tüketim talebi de daha düşüktür. Her ne kadar gerçekleştirilen organize konut projeleri ile B gelir grubunu da çekmekle birlikte, bölgenin nüfus profilinde C ve D ekonomik grubu hakimdir. Kısa ve orta vadede değişmeyeceği öngörülen bu durum nedeni ile ticari yatırımların bölge nüfusu tarafından yeterince desteklenemeyeceği düşünülmektedir. Mevcut durumda 275,000 m² olan alışveriş merkezi arzına 543,000 m²'lik yeni arzın eklenmesi beklenmektedir. Her bin kişiye düşen kiralanabilir alan büyüklüğünü 3 katına çıkaracak olan bu arz mevcut ekonomik fayda daha küçük parçalara bölünecektir. Böylelikle artık talep analizinde de belirtildiği gibi arz fazlası ortaya çıkacaktır.

5.7 En Etkin ve Verimli Kullanım Amacı Tespiti

En etkin ve verimli kullanım, pazar talepleri ve finansal fizibiliteyle; gayrimenkulün fiziksel, yasal, mimari ve lokasyon özellikleri ile bağlantılıdır.

Bir gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı sorusu, pazar analizi ile cevap bulur. Pazar analizi, geliştirilmiş gayrimenkul ve boş arsanın en etkin ve verimli

kullanımı hakkında karar vermek için kullanılır. Güvenilir pazar dataları, doğru değer fikri oluşturmak için oldukça önemlidir. Çünkü pazar analizi en etkin ve verimli kullanım için bir aşama olarak kullanılır ve en etkin ve verimli kullanım için bir temel oluşturmak ve anlaşılmasını sağlamak için gereklidir.

Bu bölümde pazar analizi bulgularından yararlanılarak konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının tespit edilmesi amaçlanarak bir değer fikrine ulaşılmaktadır. Konu gayrimenkul için, içerisinde yer aldığı pazar koşullarına uyumlu, sektörel ihtiyaçları cevaplayabilecek ve kentsel dokunun güçlü bir parçası olabilecek kullanımları taşıması hedeflenmektedir.

Bu çerçevede en etkin ve verimli kullanım amacının belirlenmesinde esas olan ve aşağıda belirtilen kriterler doğrultusunda ele alınmıştır:

- § yasallık
- § fiziksel olabilirlik
- § fizibilite
- § maksimum karlılıktır.

Gayrimenkulün yasal, fiziksel özellikleri pazar analizi süreci içerisinde “gayrimenkulün tanımı” bölümünde verilmiş olup bu kriterlerin analizi aşağıda özetlenmiştir.

Yasal Olarak Yapılabilirlik Kriteri

Konu gayrimenkul, ilgili planlarda “Ticaret Alanı” olarak fonksiyonlandırılmıştır. Konu gayrimenkul üzerindeki yapılaşma hakkı “Emsal=2” ve “Hmax=serbest” olarak belirlenmiştir. Buna göre net parsel alanı 22,538.35 m² olan parsel üzerinde 45,077 m² zemin üstü ve inşaat alanı izni bulunmaktadır.

Tarihi çevre ve özel koruma bölgesi gibi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir inceleme yapılmamıştır. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı durum olmadığı varsayımı yapılmıştır.

Fiziksel Olarak Yapılabilirlik Kriteri

Konu gayrimenkul şekli ve büyüklüğü itibari ile ticari kullanım için uygundur. Net 22,538.35 m² büyüklüğe sahip olan arsa üzerinde 45,077 m² zemin üstü ve yaklaşık

20,285 m² zemin altı olmak üzere toplamda 65,361 m² inşaat alanı yapılabilmektedir. Bu da bölgesel ölçekli bir alışveriş merkezi projesi için yeterli bir alandır. TEM Otoyolu'na cephesi bulunan parsel güçlü ulaşım bağlantıları nedeni ile de bölgesel ölçekli bir alışveriş merkezi projesi için uygun koşulları taşımaktadır.

Arsanın şekli ve eğimi üzerinde yapılabilecek geliştirmeler için uygundur.

En etkin ve verimli kullanım tespiti kapsamında olabilirliğini denediğimiz diğer kullanımlar olan sokak çarşısı ve büyük mağaza içinde fiziksel ve yasal olarak bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

Finansal Olarak Yapılabilir Olma Kriteri

Aşağıdaki finansal analiz bölümünde kullanımların finansal olarak yapılabilir olma ve maksimum karlılık kriterleri açısından analizleri gerçekleştirilecektir:

Çalışma kapsamında, söz konusu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım amacının tespiti için, öngörülen kullanım alternatiflerinin pazar analizi bulguları ve kabul edilen yapılanma koşulları çerçevesinde finansal analizini gerçekleştirmiştir. Analiz sonuçları ile belirlenecek ekonomik verimliliklerine göre karşılaştırılacak olan kullanım alternatiflerinden maksimum verimlilik sağlayanlar konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımları olacaktır.

Hipotetik alan kullanım programının belirlenmesi, geliştirme maliyetlerinin hesabı ve nakit akış analizi olmak üzere üç aşamadan oluşan finansal analizin detayları aşağıda açıklanmaktadır.

Hipotetik Alan Kullanım Programı

Bu bölümde en etkin ve verimli kullanım amacının tespitine yönelik hipotetik alan kullanım programı geliştirilmiştir. Konsept niteliğinde olan ve mimari proje geliştirme amacı taşımayan hipotetik alan kullanım programı, mevcut imar durumunda belirtilen yapılaşma izinleri çerçevesinde belirlenmiştir. Konu arsa üzerinde geliştirilebilecek alternatif yapılanmaların belirlenirken de, konu arsanın fiziksel özelliklerini yanı sıra, bölgenin İstanbul içerisindeki konumu ve pazar analizi bulguları dikkate alınmıştır. Alternatif kullanımlar için kabul edilen toplam inşaat alanının pazar koşullarının desteklediği optimal büyüklükler olduğu öngörülmüştür.

En verimli kullanım amacını tespit edebilmek amacıyla, Pazar Analizi gerçekleştirilmiş ve pazarda elde edilen bulgular doğrultusunda, konu gayrimenkul

üzerinde; bölgesel ölçekli alışveriş merkezi, sokak çarşısı ve tek kullanıcılı büyük mağaza kullanımları öngörülmüştür.

Konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım amacını tespit edebilmek için, hazırlanan senaryolara ait alan kullanım programları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Çizelge 5.26 : Analize Konu Olan Kullanım Alternatifleri Bazında Hipotetik Kullanım Programı

Alternatif Kullanımlar	İskan Edilebilir İnşaat Alanı, brüt m ²	Kapalı Otopark Adedi	Kapalı Otopark İnşaat Alanı, brüt m ²	Toplam İnşaat Alanı, brüt m ²	Kiralanabilir İnşaat Alanı / Toplam İnşaat Alanı	Kiralanabilir İnşaat Alanı, brüt m ²	Açık Otopark Adedi	Açık Otopark Alanı, m ²
Bölgesel Ölçekli Alışveriş Merkezi	78,433	902	22,538	100,972	%65	50,982	0	0
Büyük Mağaza	12,000	0	0	12,000	%90	10,800	300	9,000
Sokak Çarşısı	10,000	0	0	10,000	%98	9,800	300	9,000

Otopark kullanımı öngörülen alternatiflerde otopark gereksinimleri, ilgili otopark yönetmeliğindeki esaslar dikkate alınarak hesaplanmıştır. 30/12/1993 tarih ve 21804 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği hakkında Bayındırlık Bakanlığı genel bir tebliğ yayınlayarak değişiklik yapmıştır. Bu tebliğdeki öngörüler doğrultusunda ele alınan otopark hesabına esas olan kabuller aşağıda belirtilmektedir:

- Otoparklar zemin altında yer alacaktır.
- Buna göre her 50 m² iskan edilebilir inşaat alanına karşılık 1 araçlık otopark yeri ayrılmıştır.
- Her 1 araçlık otopark yeri için 25 m²’lik inşaat alanı öngörülmüştür.
- Kapalı otopark alanları iskan edilebilir inşaat alanına dahil değildir.

Alternatif kullanımlar bazındaki kabuller aşağıda belirtilmektedir:

Çizelge 5.27 : Analize Konu Olan Kullanım Alternatifleri Bazında Hipotetik Kullanım Programı

Kullanım	Bölgesel Ölçekli Alışveriş Merkezi	Büyük Mağaza	Sokak Çarşısı
Arsa Alanı	22,538	22,538	22,538
İskân Edilebilir Zemin Üstü İnşaat Alanı, brüt m ²	54,092	12,000	10,000
İskân Edilebilir Zemin Altı İnşaat Alanı, brüt m ²	20,285	0	0
Toplam İskan Edilebilir İnşaat Alanı, zemin altı ve üstü, m ²	74,377	12,000	10,000
Kiralanabilir Alan (%)	%65	%90	%98
Kiralanabilir Alan, m ²	48,345	10,800	9,800
Kapalı Otopark Adedi	902	0	0
Kapalı Otopark İnşaat Alanı, brüt m ² (her 1 araç için 25 m ²)	22,538	0	0
Açık Otopark Adedi	0	240	200
Açık Otopark Alanı (her 1 araç için 30 m ²)	0	7,200	6,000
Toplam İnşaat Alanı, brüt m ²	96,915	12,000	10,000
Bina Taban Oturumu, brüt m ²	18,594	8,000	10,000
Bina Kat Sayısı	4	1.5	1
Peyzaj Alanı, m ²	3,944	7,338	6,538

Ele alınan alternatiflerin alan kullanım programı ile ilgili detaylar ve kabuller aşağıda belirtilmektedir.

Alternatif 1: Bölgesel Ölçekli Alışveriş Merkezi

Tanım: Genel tüketim malları, giyim eşyaları, mobilya ve ev eşyalarının çok çeşitli olmasının yanı sıra, geniş çapta hizmetleri ve boş zamanları değerlendirme gibi aktiviteleri de sunan ticari geliştirmeler olarak tanımlanmaktadır. Alışveriş merkezinin 4 katlı olacağı kabul edilmiştir.

Bölgesel Ölçekli Alışveriş Merkezi alan hesaplamaları, Avcılar Belediyesi'nden alınan imar bilgilerine dayanarak net arsa alanı üzerinden hesaplanmıştır.

Konu gayrimenkulün toplam arsa alanı net 22,538.35 m² dir. 1/1000 Uygulama İmar Planı çerçevesinde KAKS: 2.00 olarak tanımlanmış ve imar izni çerçevesinde zemin üstü iskan edilebilir net inşaat alanı 45,077 m² olarak hesaplanmıştır. Çalışma kapsamında, ortak alanları da içeren zemin üstü iskan edilebilir (emsal harici) brüt inşaat alanını hesaplamak amacıyla 1.2 katsayısı ile çarpılmış, toplam zemin üstü inşaat alanı 54,092 m² olarak kabul edilmiştir.

Bodrum katın, çekme mesafeleri çerçevesinde net arsa alanının % 90'nına oturacağı kabul edilmiştir. Toplam iskan edilebilir zemin altı inşaat alanı 20,285 m², toplam iskan edilebilir zemin altı ve zemin üstü inşaat alanı 74,377 m² dir.

Kiralanabilir toplam alan iskan edilebilir toplam alanın %65 olarak hesaplanmış ve 48,345 m² bulunmuştur.

Geliştirmede 902 araç kapasiteli 22,538 m² otopark ihtiyacı belirlenmiş ve bu ihtiyacın tamamı zemin altı kapalı otopark olarak çözümlenmiştir. Açık peyzaj alanı olarak 3,944 m² alan hesaplanmıştır. Bu alan içerisinde yollar da dahil edilmiştir.

“Kiraya verilecek alanlar dışındaki, ortak alanların anahtar teslim” olarak pazara sunulacağı, kiralanılan alanların inşaatının ise kullanıcı tarafından kendi ihtiyaçları doğrultusunda tamamlanacağı kabulü yapılmıştır. Öngörülen yapının geliştirme maliyetleri bu kapsamda hesaplanacak olup nakit akış tahminlerindeki kira değerleri de bu çerçevede belirlenecektir.

Alternatif 2: Büyük Mağaza

Pazar analizinde uyguladığımız arz-talep etüdü (artık talep analizi) sonucu bölgede büyük ölçekli bir perakende kullanımına talep olmadığı sonucuna varılmıştır. Pazar analizi bulgularından yola çıkarak konu gayrimenkulün büyük mağaza kullanım alternatifinde toplam inşaat alanı yasal ve fiziksel olarak yapılabilirliğine rağmen mevcut KAKS değerinin altında hesaplanmıştır.

Buna göre toplam zemin üstü iskan edilebilir alanı brüt 12,000 m² olarak hesaplanmış bu tür bir kullanım için zemin altı kullanım önerilmemiştir.

Kiralanabilir toplam alan, toplam iskan edilebilir alanın %90 olarak hesaplanmış ve 10,806 m² olarak bulunmuştur.

Geliştirmede 240 araç kapasiteli 7,200 m² otopark ihtiyacı belirlenmiş ve bu ihtiyacın tamamı zemin üstü otopark olarak çözümlenmiştir. Böylelikle hem yüksek inşaat maliyetinden kaçınılmak istenmiş hem de müşteriler için daha hızlı ve rahat park etme kolaylığı sağlanarak kullanım cazip hale getirilmeye çalışılmıştır. Açık alanların otopark alanı dışında kalan 7,338 m²'si peyzaj alanı olarak ayrılmıştır.

Mağazanın zemin giriqli, tek kullanıcıli bir ticari ünite olacağı kabul edilmiştir.

“Şap sıva” olarak pazara sunulacağı, ince inşaatının ise kullanıcı tarafından kendi ihtiyaçları doğrultusunda tamamlanacağı kabulü yapılmıştır. Öngörülen ünitenin geliştirme maliyetleri bu kapsamda hesaplanacak olup nakit akış tahminlerindeki kira değeri de bu çerçevede belirlenecektir.

Alternatif 3: Sokak Çarşısı

Tanım: Genel tüketim malları, giyim eşyaları, mobilya ve ev eşyalarının çok çeşitli olmasının yanı sıra, geniş çapta hizmetleri ve boş zamanları değerlendirme gibi aktiviteleri de sunan ticari geliştirmelerdir.

Pazar analizinde uyguladığımız arz-talep etüdü (artık talep analizi) sonucu bölgede büyük ölçekli bir perakende kullanımına talep olmadığı sonucuna varılmıştır. Pazar analizi bulgularından yola çıkarak konu gayrimenkulün sokak çarşısı kullanım alternatifinde de toplam inşaat alanı yasal ve fiziksel olarak yapılabilişine rağmen mevcut KAKS değerinin altında hesaplanmıştır.

Buna göre toplam zemin üstü iskan edilebilir alanı brüt 10,000 m² olarak hesaplanmış bu tür bir kullanım için zemin altı kullanım önerilmemiştir.

Kiralanabilir toplam alan, toplam iskan edilebilir alanın %98 olarak hesaplanmış ve 9,800 m² olarak bulunmuştur.

Geliştirmede 200 araç kapasiteli 6,000 m² otopark ihtiyacı belirlenmiş ve bu ihtiyacın tamamı zemin üstü otopark olarak çözümlenmiştir. Böylelikle büyük mağaza alternatifinde olduğu gibi hem yüksek inşaat maliyetinden kaçınılmak istenmiş hem de müşteriler için daha hızlı ve rahat park etme kolaylığı sağlanarak kullanım cazip hale getirilmeye çalışılmıştır. Açık alanların otopark alanı dışında kalan 6,538 m²'si peyzaj alanı olarak ayrılmıştır.

Sokak çarşısı konseptindeki merkezin 1 katlı ve yaratılacak ara sokaklara cephe alan dükkanlar şeklinde olacağı kabul edilmiştir.

“Kiraya verilecek alanlar dışındaki, ortak alanların anahtar teslim” olarak pazara sunulacağı, kiralanılan alanların inşaatının ise kullanıcı tarafından kendi ihtiyaçları doğrultusunda tamamlanacağı kabulü yapılmıştır. Öngörülen yapının geliştirme maliyetleri bu kapsamda hesaplanacak olup nakit akış tahminlerindeki kira değerleri de bu çerçevede belirlenecektir.

Geliştirme Maliyetleri

Çalışmada ele alınan alternatif kullanımların geliştirme maliyetleri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı inşaat sınıflarına göre pazar şartları ile güncelleştirilmiş inşaat m² birim maliyetleri kullanılmıştır. Güncelleştirmeler yapılırken pazarda yer alan inşaat firmaları ve müteahhitlerle yapılan görüşmeler sonucu elde edilmiş global birim

maliyetler de dikkate alınmıştır. Birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet tahminleri olarak KDV dahil sözleşme fiyatları beklenmeyen giderler dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat tahminlerinde pazar koşulları göz önünde bulundurulmuştur.

Geliştirme maliyeti; bina maliyetini (kaba-ince yapı, elektro-mekanik) bina dışı maliyetleri (altyapı, açık alanlar, peyzaj düzenlemesi, açık otopark, dış cephe aydınlatma, ortak alanlar, vs.) ve diğer maliyetleri (mühendislik ve mimarlık ücretleri, yasal izinler, vs.) içermektedir.

Farklı kullanımları belirlenen inşaat m² birim maliyetleri, geliştirilen farklı fonksiyonlardaki inşaat alanları ile çarpılarak her bir kullanımın toplam inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Üstte belirtilen kabuller çerçevesinde her bir alternatif için hazırlanan geliştirme maliyeti değerleri aşağıda özetlenmiştir.

Çizelge 5.28 : Kullanım Alternatifleri Bazında Geliştirme Maliyetleri

	Bölgesel Ölçekli Alışveriş Merkezi		Büyük Mağaza		Sokak Çarşısı	
İskân Edilebilir İnşaat Alanı, brüt m ²	74,377		12,000		10,000	
Kapalı Otopark İnşaat Alanı, brüt m ²	22,538		0		0	
Toplam İnşaat Alanı, brüt m²	96,915		12,000		10,000	
Açık Otopark Alanı, m ²	0		6,000		5,000	
Peyzaj Alanı, m ²	3,944		8,538		7,538	
Arsa Alanı, net m ²	22,538		5,000		5,000	
	Birim Maliyet ABD\$/m ²	Toplam Maliyet ABD\$	Birim Maliyet ABD\$/m ²	Toplam Maliyet ABD\$	Birim Maliyet ABD\$/m ²	Toplam Maliyet ABD\$
BİNA MALİYETİ						
Kaba İnşaat	185	13,759,663	180	2,160,000	180	1,800,000
İnce İnşaat	180	13,387,780	150	1,800,000	150	1,500,000
Mekanik & Elektrik						
Mekanik Tesisatı	110	8,181,421	100	1,200,000	100	1,000,000
Elektrik Tesisatı	115	8,553,304	110	1,320,000	110	1,100,000
Kapalı Otopark	360	8,113,806	360	0	360	0
Toplam Bina Maliyeti		51,995,973		6,480,000		5,400,000
BİNA DIŞI MALİYETLER		696,681		756,534		671,534
Altyapı	15	338,075	18	90,000	18	90,000
Açık Otopark	0	0	50	300,000	50	250,000
Peyzaj Düzenlemesi	25	98,605	40	341,534	40	301,534
Ortak Alanlar için FF&E	toplam	200,000	toplam	20,000	toplam	25,000
Dış Cephe Aydınlatma	toplam	60,000	toplam	5,000	toplam	5,000
Toplam Bina Dışı Maliyetler		696,681		756,534		671,534
Toplam Bina & Bina Dışı Maliyetler		52,692,654		7,236,534		6,071,534
DİĞER MALİYETLER						
Müh. & Mim. Ücretleri	%3.0	1,559,879	%3.0	194,400	%3.0	162,000
Yatırımcı Sabit Giderleri	%1.0	519,960	%1.0	64,800	%1.0	54,000
Proje Yönetim Giderleri	%2.0	1,039,919	%2.0	129,600	%2.0	108,000
Yasal İzinler & Danışmanlık	%1.5	779,940	%1.5	97,200	%1.5	81,000
Paz. & Açılış Harcamaları	%3.5	1,819,859	%1.5	97,200	%1.5	81,000
Müteahhit Karı	%10.0	5,199,597	%12.0	777,600	%12.0	648,000
Girişimci Karı	%10.0	5,199,597	%10.0	648,000	%10.0	540,000
Toplam Diğer Maliyetler		10,919,154		1,360,800		1,134,000
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (sabit)		68,811,406		9,245,334		7,745,534
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ(enflasyonlu)		77,761,065		10,609,233		8,888,178
	Tamamlanma oranı		Tamamlanma oranı		Tamamlanma oranı	
1. Yıl	%45.0	34,331,596	%100.0	10,609,233	%100.0	8,888,178
2. Yıl	%55.0	43,429,469	%0.0	0	%0.0	0
Birim Geliştirme Maliyeti, ABD\$/m²		802		884		889

Alışveriş merkezi inşaatı için 2 yıllık inşaat dönemi, diğer kullanımlar için 1 yıllık inşaat dönemi dikkate alınmış, yıllık %3.5 enflasyona göre enflasyonlu geliştirme maliyeti hesaplanmıştır.

Diğer maliyet kalemleri hesaplanırken toplam bina maliyetinin belirli yüzdeleri alınarak hesaba katılmıştır.

Sonuç olarak;

- Bölgesel Ölçekli Alışveriş merkezi kullanımı için bina, bina dışı maliyetler ve diğer maliyetlerle birlikte toplam birim geliştirme maliyeti 802 ABD\$/m² olarak hesaplanmıştır. Toplam geliştirme maliyeti (sabit) 68,811,406 ABD\$ ve toplam geliştirme maliyeti (enflasyonlu) 77,761,065 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.
- Büyük mağaza kullanımı için bina, bina dışı maliyetler ve diğer maliyetlerle birlikte toplam birim geliştirme maliyeti 884 ABD\$/m² olarak hesaplanmıştır. Toplam geliştirme maliyeti (sabit) 9,245,334 ABD\$ ve toplam geliştirme maliyeti (enflasyonlu) 10,609,233 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.
- Sokak Çarşısı kullanımı için, bina dışı maliyetler ve diğer maliyetlerle birlikte toplam birim geliştirme maliyeti 889 ABD\$/m² olarak hesaplanmıştır. Toplam geliştirme maliyeti (sabit) 7,745,534 ABD\$ ve toplam geliştirme maliyeti (enflasyonlu) 8,888,178 ABD\$ olarak hesaplanmıştır.

Nakit Akış Analizi

Net bugünkü değer hesaplamalarında iskonto edilmiş nakit akışı metodu kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır.

Nakit akış analizinin ana prensibi, değer in konu arsa üzerinde geliştirilmesi öngörülen alternatiflere ilişkin faaliyetlerin net geri dönüşü ile ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki bu kazançlar iskonto edilerek pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gerçekleştirilen nakit akış analizlerinde, çalışma kapsamında yaptığımız pazar analizinde arz ve talep etüdü çalışmasında da anlatıldığı gibi tüm alternatiflerin bugünkü koşullarda pazar tarafından desteklenmediği ve önümüzdeki 4-5 yıllık

dönem öncesinde konu arsanın geliştirilmeden boş arsa olarak tutulması gerektiği kabulü yapılmıştır.

Konu gayrimenkulün yasal durumunun desteklediği ticari kullanımların hayata geçirilmesi için en uygun dönem pazarın da ticari kullanımı desteklediği dönem olarak görülmektedir.

Artık talep analizi sonucunda görüldüğü üzere bölgede perakende kullanımı için gerekli gözle görülür bir talep fazlası olmadığı görülmektedir. Mevcut durumda bölgesel ölçekli bir alışveriş merkezi geliştirmesini pazar koşulları desteklememektedir.

Diğer alternatif kullanımlar için de aynı durum söz konusu olmakla birlikte, yakın çevre Bahçeşehir ve Ispartakule) nüfus desteği bulunmamaktadır. Mevcut durumda gelişiminin ilk aşamalarında olan Ispartakule bölgesinin gayrimenkule sağlayacağı nüfus desteği bu anlamda önemli görülmektedir. Bu durum gerçekleşmeden gayrimenkulün herhangi bir geliştirme faaliyetine gitmeden ara kullanımlar için ayrılması uygun olacaktır. Bu çerçevede kullanımların 6 yıl sonra pazara gireceği kabulü yapılmıştır. Net bugünkü değer hesaplamaları da bu yönde gerçekleştirilmiştir.

Arz - Talep analizi tahminlerimiz pazarın mevcut koşulları ve geçmiş veriler ışığında yapılmış olup ileriye dönük çok büyük bir talep olmayacağı varsayımı ile yola çıkılmıştır.

Ancak, bu durum tam olarak tahmin edilemeyeceği gibi ekonomik durumun değişimi ile bölgede büyük bir talep fazlası da ortaya çıkabilecektir.

Bu nedenle bu 6 yıllık süreç sonrasında arsanın en etkin ve verimli kullanım analizi mevcut pazar koşulları içerisinde tekrar ele alınmalıdır.

Hesaplanan geliştirme maliyetlerine potansiyel gelirler de eklenerek net nakit akışı tablolarına ulaşılmıştır. Bu tabloların, net bugünkü değerlerinin gayrimenkulün (arsa) değerine eşit olduğu varsayılarak, hesaplanan gayrimenkul (arsa) değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akış tablolarında genel olarak gelirler hesaplanarak, gelirlerden işletme giderleri düşülerek net işletme gelirleri hesaplanmaktadır. Gelirleri; kira ve bina yönetim hizmetleri oluşturmaktadır. Bulunan birim kira gelirlerinin, kiralanabilir

alan ve yıllık doluluk oranı ile çarpılması ile yıllık toplam kira gelirleri hesaplanmıştır. İşletme giderleri; sabit ve değişken giderler olarak iki kalemden hesaplanmıştır. Sabit giderler; bina sigortası ve emlak vergisi ve yenileme giderlerinden oluşmaktadır. Her işletme yılı için toplam gelirlerden toplam işletme giderleri çıkartılarak net işletme gelirine ulaşılmıştır. Net gelir hesaplamasında konu arsa üzerinde öngörülen yapılanmaların geliştirme maliyetleri de düşülmektedir.

Bulunan net nakit akışları belirli bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek net bugünkü değer hesaplanmıştır. Bulunan iskonto oranı pazar verileri sonucu pazardaki riskler ve enflasyon oranını yansıtmaktadır.

İncelenen alternatiflerin nakit akış analizindeki temel kabuller aşağıda belirtilmektedir:

- Her bir kullanım için kullanılan birim kira değerleri, doluluk oranları ve bina yönetim ücretleri ve iskonto oranları pazar analizi sonucu elde edilen değerlerdir.
- Nakit akış tahminlerinde; tüm modüllerde 10 yıllık kira projeksiyonu şeklinde ele alınmıştır.
- Sabit giderler olarak, yenileme fonu, emlak vergisi ve bina sigortası gibi kalemler dikkate alınmıştır. Yenileme fonu olarak, toplam gelirlerin %2.0'si ayrılmıştır.
- Projeksiyonun sonuncu yılı net nakit akışına “dönem sonu değeri” hesaplanarak eklenmiştir.
- Bütün kullanımların dönem sonu değerleri hesaplanırken net gelirlerinin söz konusu kullanım şekline uygun aktifleştirme oranları kullanılmıştır.
- İnşaatin birinci yılından itibaren, yıllık %3.5 oranında gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır. İşletme gelirleri için tüm ödemelerin peşin yapılacağı kabul edilmiştir.

Büyük Ölçekli Alışveriş Merkezi İçin Pazar Kabulleri

- Alışveriş merkezi alternatifinin nakit akış tahminlerinde; geliştirmenin işletmeci firmaya komple kiraya verileceği kabulünden yola çıkarak, toplam kiralanabilir alan üzerinden yıllık kira geliri hesaplanmıştır.

- Kiralanabilir brüt alan üzerinden inşaat dönemi dahil toplam 10 yıllık projeksiyon dönemindeki nakit akış tahmini hazırlanmıştır
- Pazar analizinde konu gayrimenkulün yakın çevresinde bulunan perakende gelişimlerinin kira değerleri araştırılmıştır. Yaptığımız çalışma kapsamında konu geliştirmenin birim kira değerinin, pazarda bulunan birim kira değerleri göz önüne alınarak 20 ABD\$/m² olacağı varsayılmıştır.
- Kiralamanın başlayacağı 2015 yılı kira değerini bulmak için, pazarda bulunan birim kira değeri, yıllık %3.5 gerçekleşmesi öngörülen enflasyon ile eskalasyon yapılmıştır.
- Kiralar da 2015 yılı itibari ile daha sonraki yıllarda %3.5 gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.

Kira, doluluk oranı ve bina yönetim ücreti kabulleri aşağıda yer almaktadır.

Çizelge 5.29 : Bölgesel Ölçekli Alışveriş Merkezi Kullanımı İçin Pazar Analizi Sonucu Belirlenen Doluluk Oranları Ve Kira Geliri Kabulleri

İşletme Yılı	2015	2016	2017	2018	2019
GELİRLER					
Kira Geliri					
Birim Kira Geliri ABD\$/m ² /ay	25	25	26	27	28
Yıllık Doluluk Oranı	%80	%88	%92	%92	%92
Bina Yönetim Ücreti					
Birim Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/m ² /ay	7.0	7.2	7.5	7.8	8.0

- 2013-2014 yılları inşaat dönemi olup, 2015 yılından itibaren kira getirisi sağlanacağı kabul edilmiştir.
- Giderler; yenileme fonu ve bina sigortası olmak üzere toplam gelirden düşülmüştür. Yenileme fonu %2 oranında kabul edilmiş, toplam gelir üzerinden hesaplanmıştır. Bina sigortasına esas olan değer toplam bina geliştirme maliyetinden hesaplanmış ve her yıl için bu tutarın %0.2'si bina sigortası olarak hesaplanmıştır. Emlak vergisine esas olan değer toplam bina geliştirme maliyetinin %0.7'si üzerinden hesaplanmış, bu tutarın %0.5'i emlak vergisi olarak hesaplanmıştır.
- Dönem sonu aktifleştirme oranı %10.5 olarak kabul edilmiştir. Net Şimdiki Değeri bulmak için iskonto oranı %18.5 olarak hesaplanmıştır.

Bölgesel ölçekli alışveriş merkezi kullanım alternatifleri bazında gerçekleştirilen nakit akış analizleri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Çizelge 5.30 : “Bölgesel Ölçekli Alışveriş Merkezi” için Nakit Akışı Tablosu

Kiralanabilir Alanlar (net m ²)	48,345							
İŞLETME YILLARI		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
GELİRLER								
Kira Geliri								
Birim Kira Geliri ABD\$/m ² /ay				25	25	26	27	28
Yıllık Doluluk Oranı				%80	%88	%92	%92	%92
Toplam Kira Geliri, ABD\$/yıl				11,410,186	12,990,497	14,056,309	14,548,279	15,057,469
Bina Yönetim Ücreti								
Birim Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/m ² /ay				7.0	7.2	7.5	7.8	8.0
Toplam Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/yıl				3,248,768	3,698,722	4,002,186	4,142,262	4,287,241
Efektif Brüt Gelir				14,658,954	16,689,220	18,058,494	18,690,542	19,344,710
İŞLETME GİDERLERİ								
Sabit Giderler								
Bina Sigortası	%0.2			58,235	60,274	62,383	64,567	66,827
Emlak Vergisi	%0.5			181,986	188,355	194,948	201,771	208,833
Yenileme Fonu	%2.0			293,179	333,784	361,170	373,811	386,894
Değişken Giderler				3,573,645	3,883,658	4,002,186	3,935,149	4,072,879
Toplam İşletme Giderleri				4,107,045	4,466,072	4,620,687	4,575,298	4,735,433
NET İŞLETME GELİRİ				10,551,909	12,223,148	13,437,808	14,115,244	14,609,277
Dönem Sonu Değeri	%10.5							121,523,827
Geliştirme Maliyeti		34,331,596	43,429,469					
NET NAKİT AKIŞI		-34,331,596	-43,429,469	10,551,909	12,223,148	13,437,808	14,115,244	136,133,104
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-34,331,596	-77,761,065	-67,209,156	-54,986,008	-41,548,201	-27,432,957	108,700,148
Net Bugünkü Değer (ABD\$)	%18.5	4,338,433						
Arsaya Kalan Birim Artık Değer (ABD\$/brüt m²)		192						

Büyük Mağaza için Pazar Kabulleri

- Büyük mağaza alternatifi nakit akış tahminlerinde; geliştirmenin işletmeci firmaya komple kiraya verileceği kabulünden yola çıkarak, toplam kiralanabilir alan üzerinden yıllık kira geliri hesaplanmıştır.
- Kiralanabilir brüt alan üzerinden inşaat dönemi dahil toplam 10 yıllık projeksiyon dönemindeki nakit akış tahmini hazırlanmıştır
- Pazar analizinde konu gayrimenkulün yakın çevresinde bulunan perakende gelişimlerinin kira değerleri araştırılmıştır. Yaptığımız çalışma kapsamında konu geliştirmenin birim kira değerinin, pazarda bulunan birim kira değerleri göz önüne alınarak 18 ABD\$/m² olacağı varsayılmıştır.
- Kiralamanın başlayacağı 2015 yılı kira değerini bulmak için, pazarda bulunan birim kira değeri, yıllık %3.5 gerçekleşmesi öngörülen enflasyon ile eskalasyon yapılmıştır.
- Kiralar da 2015 yılı itibari ile daha sonraki yıllarda %3.5 gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.

Kira, doluluk oranı ve bina yönetim ücreti kabulleri aşağıda yer almaktadır.

Çizelge 5.31 : Büyük Mağaza Kullanımı İçin Pazar Analizi Sonucu Belirlenen Doluluk Oranları ve Kira Geliri Kabulleri

İşletme Yılı	2015	2016	2017	2018	2019
GELİRLER					
Kira Geliri					
Birim Kira Geliri ABD\$/m ² /ay	22.13	22.90	23.70	24.53	25.39
Yıllık Doluluk Oranı	%65	%77	%86	%91	%91
Bina Yönetim Ücreti					
Birim Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/m ² /ay	4.0	4.1	4.3	4.4	4.6

- 2014 yılı inşaat dönemi olup, 2015 yılından itibaren kira getirisi sağlanacağı kabul edilmiştir.
- Giderler; yenileme fonu ve bina sigortası olmak üzere toplam gelirden düşülmüştür. Yenileme fonu %2 oranında kabul edilmiş, toplam gelir üzerinden hesaplanmıştır. Bina sigortasına esas olan değer toplam bina geliştirme maliyetinden hesaplanmış ve her yıl için bu tutarın %0.2'si bina sigortası olarak hesaplanmıştır. Emlak vergisine esas olan değer toplam bina

geliştirme maliyetinin %0.7'si üzerinden hesaplanmış, bu tutarın %0.5'i emlak vergisi olarak hesaplanmıştır.

- Dönem sonu aktifleştirme oranı %10 olarak kabul edilmiştir. Net Şimdiki Değeri bulmak için iskonto oranı %17.5 olarak hesaplanmıştır.

Büyük Mağaza kullanım alternatifleri bazında gerçekleştirilen nakit akış analizleri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir:

Çizelge 5.32 : Büyük Mağaza Alternatifi için Nakit Akışı Tablosu

Kiralanabilir Alanlar (net m ²)	10,800					
İŞLETME YILLARI	2013	2014	2015	2016	2017	2018
GELİRLER						
Kira Geliri						
Birim Kira Geliri ABD\$/m ² /ay		22.13	22.90	23.70	24.53	25.39
Yıllık Doluluk Oranı		%65	%77	%86	%91	%91
Toplam Kira Geliri, ABD\$/yıl		1,863,944	2,285,339	2,641,793	2,893,224	2,994,487
Bina Yönetim Ücreti						
Birim Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/m ² /ay		4.0	4.1	4.3	4.4	4.6
Toplam Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/yıl		336,960	413,139	477,578	523,031	541,337
Efektif Brüt Gelir		2,200,904	2,698,478	3,119,371	3,416,255	3,535,824
İŞLETME GİDERLERİ						
Sabit Giderler						
Bina Sigortası	%0.2	7,258	7,512	7,775	8,047	8,328
Emlak Vergisi	%0.5	22,680	23,474	24,295	25,146	26,026
Yenileme Fonu	%2.0	44,018	53,970	62,387	68,325	70,716
Değişken Giderler		370,656	433,796	477,578	496,879	514,270
Toplam İşletme Giderleri		444,612	518,751	572,035	598,397	619,341
NET İŞLETME GELİRİ		1,756,293	2,179,727	2,547,336	2,817,858	2,916,483
Dönem Sonu Değeri	%10.0					25,689,872
Geliştirme Maliyeti		10,609,233				
NET NAKİT AKIŞI		-10,609,233	1,756,293	2,179,727	2,547,336	28,606,355
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-10,609,233	-8,852,941	-6,673,213	-4,125,878	27,298,335
Net Bugünkü Değer (ABD\$)	%17.5	5,937,009				
Net Bugünkü Değer / Arsa Payı (ABD\$/brüt m²)		263				

Büyük Mağaza için Pazar Kabulleri

- Sokak Çarşısı alternatifi nakit akış tahminlerinde; geliştirmenin işletmeci firmaya komple kiraya verileceği kabulünden yola çıkarak, toplam kiralanabilir alan üzerinden yıllık kira geliri hesaplanmıştır.
- Kiralanabilir brüt alan üzerinden inşaat dönemi dahil toplam 10 yıllık projeksiyon dönemindeki nakit akış tahmini hazırlanmıştır
- Pazar analizinde konu gayrimenkulün yakın çevresinde bulunan perakende gelişimlerinin kira değerleri araştırılmıştır. Yaptığımız çalışma kapsamında konu geliştirmenin birim kira değerinin, pazarda bulunan birim kira değerleri göz önüne alınarak 30 ABD\$/m² olacağı varsayılmıştır.
- Kiralamanın başlayacağı 2015 yılı kira değerini bulmak için, pazarda bulunan birim kira değeri, yıllık %3.5 gerçekleşmesi öngörülen enflasyon ile eskalasyon yapılmıştır.
- Kiralar da 2015 yılı itibari ile daha sonraki yıllarda %3.5 gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.

Kira, doluluk oranı ve bina yönetim ücreti kabulleri aşağıda yer almaktadır.

Çizelge 5.33 : Sokak Çarşısı İçin Pazar Analizi Sonucu Belirlenen Doluluk Oranları ve Kira Geliri Kabulleri

İşletme Yılı	2015	2016	2017	2018	2019
GELİRLER					
Kira Geliri					
Birim Kira Geliri ABD\$/m ² /ay	37	38	40	41	42
Yıllık Doluluk Oranı	%85	%88	%92	%92	%92
Bina Yönetim Ücreti					
Birim Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/m ² /ay	6.0	6.2	6.4	6.7	6.9

- 2014 yılı inşaat dönemi olup, 2015 yılından itibaren kira getirisi sağlanacağı kabul edilmiştir.
- Giderler; yenileme fonu ve bina sigortası olmak üzere toplam gelirden düşülmüştür. Yenileme fonu %2 oranında kabul edilmiş, toplam gelir üzerinden hesaplanmıştır. Bina sigortasına esas olan değer toplam bina geliştirme maliyetinden hesaplanmış ve her yıl için bu tutarın %0.2'si bina sigortası olarak hesaplanmıştır. Emlak vergisine esas olan değer toplam bina

geliştirme maliyetinin %0.7'si üzerinden hesaplanmış, bu tutarın %0.5'i emlak vergisi olarak hesaplanmıştır.

- Dönem sonu aktifleştirme oranı %10.5 olarak kabul edilmiştir. Net Şimdiki Değeri bulmak için iskonto oranı %17.5 olarak hesaplanmıştır.

Sokak Çarşısı kullanım alternatifleri bazında gerçekleştirilen nakit akış analizleri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir:

Çizelge 5.34 : Sokak Çarşısı Alternatifi için Nakit Akışı Tablosu

Kiralanabilir Alanlar (net m ²)	9,800					
İŞLETME YILLARI	2013	2014	2015	2016	2017	2018
GELİRLER						
Kira Geliri						
Birim Kira Geliri ABD\$/m ² /ay		37	38	40	41	42
Yıllık Doluluk Oranı		%85	%88	%92	%92	%92
Toplam Kira Geliri, ABD\$/yıl		3,686,291	3,949,969	4,274,046	4,423,638	4,578,465
Bina Yönetim Ücreti						
Birim Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/m ² /ay		6.0	6.2	6.4	6.7	6.9
Toplam Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/yıl		599,760	642,660	695,388	719,726	744,917
Efektif Brüt Gelir		4,286,051	4,592,630	4,969,434	5,143,364	5,323,382
İŞLETME GİDERLERİ						
Sabit Giderler						
Bina Sigortası	%0.2	6,048	6,260	6,479	6,706	6,940
Emlak Vergisi	%0.5	18,900	19,562	20,246	20,955	21,688
Yenileme Fonu	%2.0	85,721	91,853	99,389	102,867	106,468
Değişken Giderler		659,736	674,794	695,388	683,740	707,671
Toplam İşletme Giderleri		770,405	792,467	821,501	814,268	842,767
NET İŞLETME GELİRİ		3,515,646	3,800,162	4,147,932	4,329,096	4,480,615
Dönem Sonu Değeri	%10.5					37,588,137
Geliştirme Maliyeti		8,888,178				
NET NAKİT AKIŞI		-8,888,178	3,515,646	3,800,162	4,147,932	42,068,751
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-8,888,178	-5,372,533	-1,572,370	2,575,562	48,973,410
Net Bugünkü Değer (ABD\$)	%17.5	14,666,571				
Net Bugünkü Değer / Arsa Payı (ABD\$/brüt m²)		651				

Finansal Analiz Sonuçları

Kullanım alternatifleri bazında gerçekleştirilen nakit akış analizi sonuçları aşağıdaki çizelgede belirtilmektedir.

Çizelge 5.35 : Kullanım Alternatifleri Bazında Finansal Analiz Sonuçları

No	Alternatif Kullanımlar	Net Bugünkü Değer, ABD\$	Net Bugünkü Değer / Kullanımın Payına Düşen Arsa Alanı, ABD\$/net m ²
1	Büyük Ölçekli Alışveriş Merkezi	4,338,433	192
2	Büyük Mağaza	5,937,009	263
3	Sokak Çarşısı	14,666,571	651

Finansal analiz sonuçlarını birim arsaya yüklenen toplam değer açısından karşılaştırdığımızda, tüm alternatiflerin sonuçları verimli olmakla birlikte, en yüksek değeri veren alternatiflerin sokak çarşısı olduğu görülmektedir.

Azami düzeyde verimli olma kriteri

Geliştirilen modeller arasında, konu arsa üzerinde en yüksek arsa değerini sağlayan kullanım 14,666,571 ABD\$ ile Sokak Çarşısı kullanımıdır. Bu kullanımın NBD'in toplam arsa alanı olan 22,538 m²'ye bölünmesi sonucunda arsaya bıraktığı arsa artık değeri 651 ABD\$/m² olarak hesaplanmıştır.

5.8 Bölüm Sonu

En etkin ve verimli kullanım analizi, bir arsa için en yüksek getirili ve en faydalı kullanımın tespiti için kullanılan bir yöntemdir. Yöntem pazar analizine dayanmaktadır.

Bu bölümde en etkin ve verimli kullanım amaçlı pazar analizi Ispartakule konut alanı içerisinde yer alan ticari kullanımlı bir arsa örneği üzerinde incelenmiştir. Pazar analizi sürecinin adımları çalışma alanı içerisinde uygulanmıştır. Gayrimenkulün verimlilik analizi, bölgenin ekonomik ve demografik yapısından yola çıkılarak talep analizi, gayrimenkulün yasal kullanımı göz önüne alınarak alışveriş merkezi pazarının incelendiği arz analizi yapılmış son olarak talep ve arz analizi sonucu artık talep analizi yapılarak konu gayrimenkulün pazar payı tahmin edilmeye çalışılmıştır.

Sonuç olarak 2015 yılı için yapılan artık talep analizinde arz fazlası ortaya çıkmıştır. Bölgenin uzun vadede yeni bir alışveriş merkezi geliştirmesi için pazar tarafından desteklenmediği yargısına ulaşılmıştır.

Pazar analizi doğrultusunda en etkin ve verimli kullanım tespiti yapılmıştır. Pazarda elde edilen bulgular doğrultusunda, konu gayrimenkul üzerinde; bölgesel ölçekli alışveriş merkezi, sokak çarşısı ve tek kullanıcı büyük mağaza kullanım alternatifleri öngörölmüş ve finansal analize tabi tutulmuştur. Finansal analiz sonuçlarını birim arsaya yüklenen toplam değeri açısından karşılaştırıldığında, en yüksek değeri veren alternatifin sokak çarşısı olduğu belirlenmiştir.

6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Değerleme sürecinin en önemli iki bileşeni, pazar analizi ile en etkin ve verimli kullanım analizidir. Değerleme görevleri, yaygın pazar koşulları ile gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı amacına dayanmalıdır. Bu iki analiz formu bağlantılıdır. Değerleme uzmanının pazar alanının ekonomik tabanını etkileyen eğilimleri araştırması doğrudan o gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımına gider.

Bu çalışma kapsamında öncelikli olarak gayrimenkul ve gayrimenkul değerlendirme ile ilgili temel kavramlar üzerinde durulmuştur. Gayrimenkul, değerlendirme işinin ana konusudur. Bu nedenle gayrimenkul ile ilgili kavramlar çalışma içinde büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkul değerine etki eden faktörler pazar analizinin de önemli bir bölümünü teşkil etmektedir. Çalışmanın bu bölümünde açıklanan kavramlar değerlendirme sürecinin anlaşılması için önemlidir.

Bir sonraki bölümde gayrimenkul değerlendirme yaklaşımları ve süreci incelenmiştir. Çalışmanın konusunu oluşturan en etkin ve verimli kullanım tespiti amaçlı pazar analizi, gayrimenkul süreci içerisinde ele alınmakta olup süreç içerisinde bir aşama olarak tanımlanabilmektedir. Bu nedenle sürecin tanımlanması önem taşımaktadır. Böylelikle; her gayrimenkul değerlendirme çalışmasında olduğu gibi bu çalışma kapsamında da ulaşılmak istenen değer tahmininde kullanılan yaklaşımlar incelenmiştir.

Dördüncü bölümde tezin ana kapsamını oluşturan değerlendirme süreci içerisinde pazar analizi ve pazar analizi sonucu en etkin ve verimli kullanım tespiti ele alınmıştır. Pazar analizinin değerlendirme sürecindeki önemi vurgulanmış, pazar analizi türleri açıklanmıştır. Pazar analizi sonucu ulaşılabilecek olan en etkin ve verimli kullanım tespiti incelenerek bir değer fikrinin oluşma süreci vurgulanmıştır.

En etkin ve en verimli kullanım tespiti, pazar talepleri ve finansal fizibiliteyle; gayrimenkulün fiziksel, yasal, mimari ve lokasyon özellikleri ile bağlantılıdır. Diğer ticari mallar ve üretimlerden farklı olarak gayrimenkuller farklı kullanım alternatiflerine sahiptirler.

Bir gayrimenkulün en etkin ve en verimli kullanımı sorusu, pazar analizi ile cevap bulur. Pazar analizi, geliştirilmiş gayrimenkul ve boş arsanın en etkin ve en verimli

kullanımı hakkında karar vermek için kullanılır. Güvenilir pazar dataları, doğru değer fikri oluşturmak için oldukça önemlidir. Çünkü pazar analizi en etkin ve verimli kullanım için bir aşama olarak kullanılır. En etkin ve en verimli kullanım tespitine bir temel oluşturmak ve anlaşılmasını sağlamak için pazar analizi gereklidir.

En etkin ve verimli kullanım analizi, bir gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tanımlamaktadır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen en önemli faktör, pazar dinamikleridir. Gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı arsa sahibi ya da geliştirici tarafından belirlenmez, pazar dinamikleri tarafından belirlenir. Bundan ötürü bu analiz ve yorum; ekonomik bir inceleme ve konu gayrimenkule odaklı fizibilite çalışmasıdır.

Beşinci bölümde; en etkin ve verimli kullanım tespiti amaçlı pazar analizi Ispartakule konut alanı içerisinde yer alan ticari kullanımlı arsa örneği ile incelenmiştir. Pazar analizi sürecinin adımları çalışma alanı için uygulanmıştır. Analitik sürece, gayrimenkulün fiziksel, hukuki ve lokasyon özelliklerinin incelendiği verimlilik analizi ile başlanmıştır. Arzı sağlayan gayrimenkul yatırımcıları ve potansiyel kullanıcı pazarı belirlenmiştir.

Verimlilik analizi ve pazar alanının belirlemesinden sonra, konu gayrimenkul için rekabetçi arzın ve efektif talebin belirlendiği süreç uygulanmıştır. Arz ve talep analizi, pazar araştırmasının esas niteliğini teşkil etmektedir.

Konu gayrimenkulün pazar alanı belirlenmiş ve bu alan içerisinde alışveriş merkezi pazarı incelenmiştir. Elde edilen pazar verilerinden yola çıkılarak arz, talep analizi ile artık talep analizi yapılmıştır. Analiz sonuçları dikkate alınarak, konu gayrimenkulün mevcut ve gelecekteki pazar payı tahmin edilmeye çalışılmıştır.

Artık talep analizinde; geçmiş ve gelecekteki pazar arzı ile talebi karşılaştırılarak artık talep ya da arz fazlası tanımlanmaya çalışılmıştır. Alışveriş merkezi pazarındaki arz-talep durumunu ortaya koymak adına gerçekleştirilen analizde, toplam tüketim talebi, mevcut ve potansiyel alışveriş merkezi arzından hareketle desteklenebilir ticari alan miktarı belirlenmeye çalışılmıştır.

İstanbul Avrupa Yakası ve konu gayrimenkulün I. dereceden pazar alanı dikkate alınarak; artık talep analizi, mevcut durum (2009 yılı) ve gelecekteki durum (2015 yılı) için yapılmıştır.

Sonuç olarak; artık talep analizindeki kabullerimiz doğrultusunda, İstanbul'da ve Avrupa Yakası'nda 2015 yılına kadar pazara girmesi beklenen yeni alışveriş merkezleri ile yatırımların verimliliğinin düşmesi beklenmektedir. Bölgesel ölçekte farklı dinamikler içermekle birlikte konu gayrimenkulün yer aldığı Büyükçekmece Bölgesi içinde benzer bir durum ortaya çıkmaktadır.

2015 yılı için yapılan artık talep analizinde arz fazlası ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda bölgenin uzun vadede yeni bir alışveriş merkezi geliştirmesi için pazar tarafından desteklenmediği yargısına ulaşılmıştır.

En etkin ve verimli kullanım amacı tespiti bu bulgular ışığında yapılmıştır. Bu bölümde, pazar analizi bulgularından yararlanılarak konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının tespit edilmesi amaçlanmıştır. Konu gayrimenkul için, içerisinde yer aldığı pazar koşullarına uyumlu, sektörel ihtiyaçları cevaplayabilecek ve kentsel dokunun güçlü bir parçası olabilecek kullanımları taşınması hedeflenmiştir. En etkin ve verimli kullanım amacını tespit edebilmek amacıyla, pazarda elde edilen bulgular doğrultusunda, bölgesel ölçekli alışveriş merkezi, sokak çarşısı ve tek kullanıcıli büyük mağaza kullanım alternatifleri öngörülmüştür.

En etkin ve verimli kullanım tespiti kapsamında ele alınan kullanım alternatifleri finansal analize tabi tutulmuştur. Finansal analizde; hesaplanan geliştirme maliyetlerine potansiyel gelirler de eklenerek net nakit akışı tablolarına ulaşılmıştır. Bu tabloların, net bugünkü değerlerinin gayrimenkulün (arsa) değerine eşit olduğu varsayılarak, hesaplanan gayrimenkul (arsa) değerlerine ulaşılmıştır.

Finansal analizde; artık talep analizi sonuçları göz önüne alınarak konu gayrimenkul için tüm alternatiflerin bugünkü koşullarda pazar tarafından desteklenmediği anlaşılmıştır. Önümüzdeki 5-6 yıllık dönem öncesinde konu arsanın geliştirilmeden boş arsa olarak tutulması gerektiği öngörülmüştür.

Konu gayrimenkulün yasal durumunun desteklediği ticari kullanımların hayata geçirilmesi için en uygun dönem, pazarın da ticari kullanımları desteklediği dönem olarak görülmektedir. Gayrimenkul üzerinde ticari bir geliştirme yapabilmek için pazarın, demografik ve ekonomik açıdan desteklenmesi gerekmektedir. Bu durum gerçekleşmeden gayrimenkulün herhangi bir geliştirme faaliyetine gitmeden ara kullanımlar için ayrılması uygun bulunmuştur. Bu çerçevede kullanımların 2015 yılında pazara gireceği kabulü yapılmıştır.

Mevcut pazar dinamikleri dikkate alınarak yapılan bu kabuller ile konu gayrimenkul için en etkin ve verimli kullanımı sokak çarşısı olarak belirlenmiştir.

Konu gayrimenkul için öngörülen en etkin ve verimli kullanım biçimi pazar analizi sonuçlarımızı desteklemektedir. Konu gayrimenkul için öngörülen en etkin ve verimli kullanım, bölgesel ölçekli bir alışveriş merkezi olmamıştır. Bunun nedeni artık talep analizinde de tespit edildiği gibi pazar alanında ortaya çıkacak arz fazlasıdır. Bölgede alışveriş merkezi pazarlarında artan arz sonucu kira ve dolulukların düşüşü de bu sonucu ortaya çıkartmıştır. Pazar daha yerel ölçekte oluşturulacak sokak çarşısı kullanımını desteklemektedir.

Ispartakule konut alanı içerisinde yer alan konu gayrimenkul ile ilgili en etkin ve verimli kullanım analizi mevcut pazar koşullarına dayalı olarak ortaya konmuştur. Arz - talep analizi tahminlerimiz pazarın mevcut koşulları ve geçmiş veriler ışığında yapılmış olup ileriye dönük çok büyük bir talep olmayacağı varsayımı ile yola çıkılmıştır. Ancak, bu durum tam olarak tahmin edilemeyeceği gibi ekonomik koşulların değişimi ile bölgede büyük bir talep fazlası da ortaya çıkabilecektir. Gelecekte pazar dinamiklerinin arz ve talep analizi sürecindeki kabullerinden farklı olarak değişmesiyle gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı farklılık gösterebilir. Bölgedeki arz ve talep dengelerinin değişmesi durumunda pazar analizi ve buna bağlı olarak en etkin ve verimli kullanım tespiti tekrar edilmelidir.

Mevcut ve geçmiş veriler ışığında gerçekleştirilen pazar analizi süreci en etkin ve verimli kullanım tespitine ışık tutmuştur. Konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı tespit edilmiş ve bir değer fikrine ulaşılabilmektedir.

KAYNAKLAR

- [1] **Uluslararası Değerleme Standartları**, 2005. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, Londra.
- [2] **Seçkin N.**, 1998. Gayrimenkul Yatırım Kararlarında Fizibilite Analizi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [3] **Appraisal Institute**, 1996. *The Appraisal of Real Estate*, Appraisal Institute, ABD
- [4] **Appraisal Institute**, 2004. *Gayrimenkul Değerlemesi*, Çeviren: Erbil Töre, İstanbul Üniversitesi.
- [5] **Tulp, A ve Yılmaz U.**, 2000. *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul
- [6] **Açlar, A. ve Çağdaş, V.**, 2002. *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara
- [7] **Yılmaz, D.**, 2006. Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Fizibilite Analizi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- [8] **Url-1 Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** <www.celen.com.tr>, alınma tarihi: 11.03.2009
- [9] **Ertaş M.**, 1992. “Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlemesi ve Karatay İlçe Belediyesi İçin Bir Uygulama”, *Yüksek Lisans Tezi*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- [10] **Sermaye Pazarında Değerleme Faaliyetlerine İlişkin Tebliğler**, 2001. Sermaye Pazarı Mevzuatı, Sermaye Pazarı Kurulu, Ankara
- [11] **Appraisal Institute**, 2002. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, Chicago.
- [12] **Haris, J. C. ve Friedman J.P.**, 2001. *Real Estate Handbook*, Barons Estate Guide, ABD.
- [13] **Appraisal Institute**, 1994. *Market Analysis For Valuation Appraisals*, Appraisal Institute, ABD
- [14] **Akman N.**, 2007. “Planlamanın Gayrimenkul Yatırımlarına Etkisinin, En Etkin Ve Verimli Kullanım Analiziyle Değerlendirilmesi”, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- [15] **Miles, M. E., Berens, G., and Weiss, M. A.,** 2000. *Real Estate Development Principles and Process*, Urban Land Institute, Washington, USA
- [16] **Onurlu Ö.,** 2006. Uluslararası Değerleme Standartlarının Türkiye’de Uygulanması Sürecinde Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımının İrdelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [17] **Fanning F.D.,** 2005. *Market Analysis For Real Estate*, Appraisal Institute, Chicago
- [18] **Appraisal Institute,** 2008. *General Market Analysis & Highest & Best Use*, ABD
- [19] **Greer E. G. and Farrell D. M.,** 1988. *Investment Analysis for Real Estate Decisions*, 2nd ed. ,New York.
- [20] **Lancaster, C. J.,** 1996. *New Consumer Teory, Journal of Political Ekonomy*, USA
- [21] **Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,** 2008. Pazar Analizi Raporu, İstanbul
- [22] **Büker, S. Ve Aşıkoğlu., R,** 1995. *Yatırım ve Proje Değerlemesi*, Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi, Eskişehir
- [23] **Schmitz, A., and Brett, D.L. ,** 2001. *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*, Urban Land Institute, Washington, D.C.
- [24] **Schmitz A. ve Brett D. L.,** 2001. *Real Estate Market Analysis*, ULI, ABD.
- [25] **Babcock, H.A.,** 1994, *Appraisal Priciples and Procedures*, ASA.
- [26] **Url-2** <http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=39&ust_id=11>, alınma tarihi 22.12.2008
- [27] **İBB Şehir Planlama Müdürlüğü ve İBB Avrupa Yakası Planlama Grubu.,** 2004. IKONOS uydu görüntüleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Arazi Kullanım Çalışmaları, İstanbul
- [28] **Url-3** < http://www.tuik.gov.tr/VeriBilgi.do?tb_id=22&ust_id=7>, alınma tarihi 24.12.2008
- [29] **Url-4 International Council of Shopping Centers (ICSC),** <www.icsc.org/srch/rsrch/wp/USSC_Class_091305.pdf>, alınma tarihi 01.03.2009

ÖZGEÇMİŞ



Ad Soyad: Funda GÖNÜLAL

Doğum Yeri ve Tarihi: Yozgat, 05.01.1982

Adres: Emirhan Caddesi, Saraka Sokak, No:5/12, Dikilitaş
Beşiktaş/İstanbul

Lisans Üniversitesi: İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,
Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü