

**TOPLU KONUT PROJELERİNİN ÇEVRELERİNE OLAN
RANT ETKİSİ VE ATAŞEHİR ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Müh. Atilla KILIÇ
(516021121)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 8 Mayıs 2006
Tezin Savunulduğu Tarih : 12 Haziran 2006

Tez Danışmanı : Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ
Diğer Jüri Üyeleri Doç.Dr. Murat ÇIRACI
Prof.Dr. Zekai GÖRGÜLÜ (Y.T.Ü.)

MAYIS 2006

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	ii
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	ix
ÖZET	xi
SUMMARY	xii
1. GİRİŞ	1
1.1. Konunun Önemi	1
1.2. Problemin Tanımlanması	2
1.3. Tezin Amacı	2
1.4. Tezin Kapsamı ve İnceleme Yöntemi	2
1.5. Çalışmanın İçeriği	4
2. LİTERATÜR	6
3. GAYRİMENKUL PİYASASI İLE İLGİLİ EKONOMİK VE FİNANSAL KAVRAMLARIN İNCELENMESİ	11
3.1. Rant	11
3.1.1. Rantın Tanımı	11
3.1.2. Rant Kuramları	12
3.1.3. Rant ile İlgili Kavramlar ve Örnekler	14
3.2. Fiyat	16
3.2.1. Değer ve Fiyat Kuramları	17
3.2.2. Gayrimenkulle İlgili Bazı Değer Kavramları	18
3.2.3. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Unsurlar	21
3.3. Finansal Kavramlar	25
3.4 . Enflasyon ve Fiyat Endeksleri	28
3.4.1. Enflasyon	28
3.4.2. Fiyat Endeksleri	29
3.4.2.1. Tüketici Fiyat Endeksi	29
3.4.2.2. Tüketici Fiyat Endeksi Ana Grup Ağırlıkları	30

3.5. Emlak ve Rant Vergisi	30
3.5.1. Emlak Vergisi Yasası	31
3.5.1.1. Emlak Vergisi Yasasında Yapılan Son Değişiklikler	33
3.5.2. 2006 Yılı Emlak Vergisi Tespit Esasları	34
3.5.2.1. Komisyonların Oluşumu	35
3.5.2.2. Arsalara Ait Takdirlerde Uyulacak Esaslar	35
3.5.2.3. Takdir Komisyonlarınca Yapılacak İşler	38
4. TOPLU KONUT KAVRAMININ İRDELENMESİ	40
4.1. Toplu Konut Olgusunun Tanımı	40
4.2. Toplu Konutu Ortaya Çıkaran Nedenler	41
4.3. Dünyada ve Türkiyede Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi	43
4.3.1. Dünyada Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi	43
4.3.2. Türkiyede Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi	46
4.4. Yakın Geçmişte Türkiyede Uygulanan Toplu Konut Politikaları	50
5. ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI	55
5.1. Ataşehir	55
5.1.1. Genel Tanım ve Konum	55
5.1.2. Bölgenin ve Projenin Tarihçesi	56
5.1.3. Projenin Özellikleri	57
5.1.4. Emlak Piyasasının Durumu	58
5.1.5. Mevcut Yapılanma ve Gelecekteki Yapılanma Trendi	61
5.1.6. Bölgenin Jeolojik Yapısı	66
5.1.7. Ulaşım	67
5.1.8. Fiziki Çevre Etüdü	67
5.1.9. İmar Durumu	68
5.2. Ataşehir'in Çevresi	69
5.2.1. Genel Bir Bakış ve Tarihçe	69
5.2.2. Emlak Piyasasının Durumu	70
5.2.3. Mevcut Yapılanma ve Gelecekteki Yapılanma Trendi	71
5.2.4. İmar Durumu	74
5.3. Fiyat Analizleri	75
5.3.1. Mahallerin Tespiti ve Yıllara Göre Gayrimenkul Fiyatları	75
5.3.2. Mahalle Bazında Minimum - Maksimum Fiyatlar ve Büyüme Oranları	77

5.3.2.1. Büyüme Oranları	77
5.3.2.2. Mahalle Bazında Ortalama Büyüme Oranları	78
5.3.3. Enflasyondan Arındırılmış Net Büyüme Oranları	79
5.3.4. Ataşehir Çevresinde Dikkat Çeken Sokak ve Caddeler	81
5.3.5 Yorumlar	83
5.3.5.1. Mahalle Bazında M ² Fiyatlarının Yorumlanması	83
5.3.5.2. Minimum ve Maksimum Fiyatlar	86
5.3.5.3. Büyüme Oranları	87
5.3.5.4. Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları	90
5.3.5.5. Dikkat Çeken Sokaklar	93
5.4. Genel Yorumlar	94
6. SONUÇ VE YORUMLAR	96
KAYNAKLAR	100
EKLER	103
ÖZGEÇMİŞ	117

ÖNSÖZ

Tez çalışmamın başından sonuna kadar, sonsuz güven ve desteklerini her an yanımda hissettiğim eşsiz Aileme, çalışmamın şekillenmesini sağlayan, her aşamasında yönlendiren, engin sabrı ve derin tecrübesi ile yanımda olan değerli danışman hocam Sayın Prof.Dr.Vedia DÖKMECİ'ye, iş hayatında öğrettiği değerli bilgiler ve öğrencilik dönemimde esirgemediği desteğinden dolayı patronum ve abim Ömer AYDIN'a, en stresli ve yoğun zamanlarımda hep açıklarımı kapatıp bana destek olan tüm çalışma arkadaşlarıma, Ataşehir gayrimenkul piyasası ile ilgili veri bankalarını kullandığım HÜRYAP EMLAK LTD.ŞTİ'ne ve çalışmaya katkısı olan herkese teşekkür ederim.

Mayıs 2006

Atilla KILIÇ

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 3.1 Tüketici Fiyat Endeksi Ana Harcama Gruplarının 2003 Yılı ağırlık Oranları	30
Tablo 5.1 Ataşehir Batı Bölgesindeki Boş Arsalar	60
Tablo 5.2 Ataşehir İkinci El Piyasasındaki Minimum ve Maksimum Gayrimenkul M ² Fiyatları	61
Tablo 5.3 Ataşehirde Bulunan Daire Modelleri ve Net M ² Büyüklükleri	62
Tablo 5.4 Ataşehirdeki Ticari Ünitelerin Türlerine Göre Minimum ve Maksimum Büyüklükleri	62
Tablo 5.5 Ataşehirde Bulunan Boş Durumdaki Bir Arsanın İmar Durumu	68
Tablo 5.6 Ataşehirin Çevresindeki Gayrimenkullerin Kiralık ve Satılık M ² Fiyat Aralığı	71
Tablo 5.7 Ataşehir'in Çevresindeki Bazı Arsaların İmar Durumları	74
Tablo 5.8 Yıllara Göre Mahalle Bazında Gayrimenkul M ² Fiyatlarının Aritmetik Ortalaması(Ytl/M ²)	77
Tablo 5.9 Mahalle Bazında Yıllara Göre Minimum ve Maksimum Gayrimenkul M ² Fiyatları(Ytl/M ²)	77
Tablo 5.10 Mahalle Bazında Yıl İçindeki Minimum Ve Maksimum Gayrimenkul M ² Fiyatlarının Birbirine Oranı(Misli)	78
Tablo 5.11 Yıllar Arası Mahalle Bazında Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (Misli)	79
Tablo 5.12 Yıl Bazında Bir Önceki Yılın Aralık Ayına Göre Tüketici Fiyat Endeksindeki Değişim Oranları(%)	79
Tablo 5.13 Yıl Bazında Enflasyon Oranlarına Göre Arttırılmış Gayrimenkul M ² Fiyatları (Birim)	80
Tablo 5.14 Yıllara göre, Enflasyon Oranlarındaki Büyüme(Misli)	80
Tablo 5.15 Mahalle Bazında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (%)	81
Tablo 5.16 Ataşehir Çevresindeki Mahallere Bağlı Bazı Sokak ve Caddelerde, Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları(Misli)	81

Tablo 5.17	Ataşehir Çevresindeki Mahallere Bağlı Bazı Sokak ve Caddelerde, Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları(Misli)	82
Tablo A.1	Ataşehir İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M ² Rayiç Fiyatları (Ytl/M ²)	103
Tablo A.2	Atatürk Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M ² Rayiç Fiyatları (Ytl/M ²)	103
Tablo A.3	Küçükbakkalköy Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M ² Rayiç Fiyatları (Ytl/M ²)	104
Tablo A.4	Kayışdağı Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M ² Rayiç Fiyatları (Ytl/M ²)	104
Tablo A.5	Kozyatağı Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M ² Rayiç Fiyatları (Ytl/M ²)	105
Tablo A.6	Barbaros Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M ² Rayiç Fiyatları (Ytl/M ²)	105
Tablo A.7	Yenisahra Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M ² Rayiç Fiyatları (Ytl/M ²)	106
Tablo A.8	Suadiye Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M ² Rayiç Fiyatları (Ytl/M ²)	106
Tablo A.9	Cadde Bostan Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M ² Rayiç Fiyatları (Ytl/M ²)	107
Tablo A.10	Ataşehir İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)	107
Tablo A.11	Kayışdağı Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)	108
Tablo A.12	K.Bakkalköy Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)	108
Tablo A.13	Atatürk Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)	109
Tablo A.14	Kozyatağı Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)	109
Tablo A.15	Barbaros Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)	110
Tablo A.16	Suadiye Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)	110
Tablo A.17	Caddebostan Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)	111
Tablo A.18	Yenisahra Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)	111

Tablo A.19	Ataşehir İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)	112
Tablo A.20	Kayışdağı Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)	112
Tablo A.21	K.Bakkalköy Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)	113
Tablo A.22	Atatürk Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)	113
Tablo A.23	Kozyatağı Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)	114
Tablo A.24	Barbaros Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)	114
Tablo A.25	Suadiye Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)	115
Tablo A.26	Caddebostan Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)	115
Tablo A.27	Yenisahra Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)	116

ŞEKİL LİSTESİ

		<u>Sayfa No</u>
Şekil 3.1	Gayrimenkul Piyasasında Alan Pazarı Şeması	25
Şekil 3.2	Gayrimenkul Piyasasında Varlık Pazarı Şeması	26
Şekil 5.1	Ataşehir Doğu Bölgesi Yerleşim Planı	55
Şekil 5.2	Ataşehir Doğu bölgesindeki Boş Arsalar	59
Şekil 5.3	Ataşehir Kadastral Planı	60
Şekil 5.4	Ataşehirdeki Yapılardan Genel Görünümler	63
Şekil 5.5	Ataşehir Doğu Bölgesinden Genel Görünümler	64
Şekil 5.6	Ataşehirde Yeni İnşa Edilen Projelerden Genel Görünümler	65
Şekil 5.7	İstanbul Anadolu Yakası Jeoloji Haritası	66
Şekil 5.8	Ataşehirde İmar Durumu Belirtilen Arsaların Krokisi	68
Şekil 5.9	Ataşehirin Çevresindeki Lüks Yapılardan Görünümler	72
Şekil 5.10	Ataşehir'in Çevresindeki Konutlardan Genel Görünüm	73
Şekil 5.11	Kadıköy İlçesinin Mahalle Bazında Yerleşim Haritası	75
Şekil 5.12	Emel Sokak Uydu Fotoğrafı	82
Şekil 5.13	Atatürk Bulvarı Uydu Fotoğrafı	82
Şekil 5.14	Fatih Caddesi Uydu Fotoğrafı	82
Şekil 5.15	Ölmez Sokak Uydu Fotoğrafı	82
Şekil 5.16	Yakutlar Sokak Uydu Fotoğrafı	83
Şekil 5.17	Dilek Sabancı Caddesi Uydu Fotoğrafı	83
Şekil 5.18	1994 Yılı İçin Ataşehir ve Çevresindeki Gayrimenkul Fiyatlarının Analiz Grafiği	85
Şekil 5.19	2006 Yılı İçin Ataşehir ve Çevresindeki Gayrimenkul Fiyatlarının Analiz Grafiği	85
Şekil 5.20	2006 Yılında Mahalle Bazında Minimum ve Maksimum Gayrimenkul M ² Fiyatları Analiz Grafiği	86
Şekil 5.21	1994 Yılında Mahalle Bazında Minimum ve Maksimum Gayrimenkul M ² Fiyatları Analiz Grafiği	87
Şekil 5.22	1994-1998 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği	88

Şekil 5.23	1998-2002 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği	89
Şekil 5.24	2002-2006 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği	89
Şekil 5.25	1998-2006 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği	89
Şekil 5.26	1994-2006 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği	90
Şekil 5.27	1994-2002 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği	90
Şekil 5.28	1994-2006 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği	91
Şekil 5.29	1994-2002 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği	92
Şekil 5.30	1998-2006 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği	92
Şekil 5.31	2002-2006 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği	92
Şekil 5.32	1998-2002 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği	93
Şekil 5.33	1994-1998 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği	93
Şekil 5.34	Sokak veya Caddelerin Ait Oldukları Mahallelerle karşılaştırmalı 1994-2006 Yılları arasındaki Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M ² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği	94

TOPLU KONUT PROJELERİNİN ÇEVRELERİNE OLAN RANT ETKİSİ VE ATAŞEHİR ÖRNEĞİ

ÖZET

Çok sayıda konut ve ticari ünitenin bir araya geldiği toplu konut alanlarının, çevreleriyle entegre olmaları durumunda, yakın bölgede yaratabileceği sosyo ekonomik etkiler, incelenmesi gereken önemli bir konudur. Toplu konutların, ekonomik anlamda yakın çevrede yaratabileceği pozitif etkiler bölgenin kentsel anlamda gelişmesi açısından da önemlidir. Bu etkileşimler sonucunda, çevredeki gayrimenkul fiyatlarının yükselmesi normal bir sonuçtur. Bu çalışmasının konusu olarak toplu konutların yakın çevrelerindeki gayrimenkul fiyatları üzerinde yaratabileceği rant etkisi seçilmiştir. Rant etkisi, çevre gayrimenkul fiyat artışlarının, diğer bölgelerdeki artışlara göre sıradışı yüksek olabileceğini ifade etmektedir.

Bu çalışmada incelenen Ataşehir, İstanbul ili, Kadıköy İlçesinde yer alan, büyük ölçekli bir toplu konut projesi olarak seçilmiştir. Ataşehir'in çevresine olabilecek rant etkisini araştırmak amacıyla, bölgede oturma başlatıldığı 1994 yılından bugüne, gayrimenkul fiyatlarının değişimi takip edilmiştir. Bölge seçimi yaparken, toplu konut alanının çevresi olarak, Ataşehirden giderek uzaklaşan perspektifte, farklı fiziksel ve coğrafik özelliklere sahip, Ataşehir gibi Kadıköy İlçesinde yer alan, sekiz adet semt belirlenmiş ve bu semtlerdeki gayrimenkul fiyat değişimleri gözlemlenmiştir. Her semtteki fiyat değişimlerini ölçmek için yıllara göre fiyat artışlarındaki büyüme oranları ve enflasyondan arındırılmış net büyüme oranları hesaplanmıştır.

Çalışma sonucunda, toplu konutların çevrelerindeki gayrimenkul fiyatlarının değişimi üzerinde pozitif bir etki yarattığı, bu pozitif etkinin diğer bölgelerdeki fiyat değişimleri ile kıyaslandığında sıra dışı bir rant etkisi olduğu görülmüştür. Ayrıca toplu konutların, çevresindeki gayrimenkul fiyatları üzerindeki rant etkisinin, onlara olan yakınlıkla doğru orantılı olarak değiştiği tespit edilmiştir.

THE RENT EFFECT OF MASS HOUSING PROJECTS TO AROUNDS AND CASE OF ATAŞEHİR

SUMMARY

The important topic, in case of mass housing areas integrated nearby, where most of house and commercial units assemble on, may have some socio-economic effects, needed to be investigated. Positive effects that mass housings may produce on nearby, are important to region for urban development. As a result, raising of nearby property prices is very normal. As a topic of this study, the rent effect of mass housings may produce on nearby property prices, has been chosen. The rent effect means, nearby property prices' changing may be extraordinary, more high than other settlement areas.

Ataşehir has been chosen as a large scale mass housing project, settling in Kadıköy, in İstanbul. Changing of nearby property prices have been followed for the purpose of investigation that the likely rent effect of Ataşehir on nearby property prices from 1994, started to residing in Ataşehir, to now. When making region selection as nearby mass housing, eight neighbourhoods have been chosen having different physical and geographical features, settling in Kadıköy like Ataşehir and edging away from Ataşehir and also observed property prices changes. For measuring changes of property prices in every neighbourhoods, the property prices' growth rates and real growth rates, eliminated from enflation, have been calculated over years.

As a result, mass housings have positive effects on nearby property prices and if they are compared with other property prices' raising, in the same region, rent effect of mass housings can be seen, also changes as direct proportion with closeness to nearby.

1.GİRİŞ

1.1. Konunun Önemi

İnsanoğlunun ihtiyaçlarına ve tüketim hızına yetişebilmek için tüm üretim sektörlerinde olduğu gibi konut sektöründe de seri üretime geçilmesiyle birlikte toplu konut kavramı hayatımıza girmeye başlamıştır. Zaman içinde gelişen teknolojik koşullar, büyük kentlere göçlerin artması, şehir içindeki arsaların azalıp değerlenmesi, değişen yaşam biçimleri, statü ve sınıf ayrımları gibi etkenlerden dolayı insanların bir arada yaşayabileceği toplu konut alanları popüler hale gelmeye başlamıştır.

Toplu konutlara olan talebin artması arzı da tetikleyerek, genelde devletin geliştiricilik görevini üstlendiği bir durumdan yavaş yavaş özel sektörün de geliştirici konumuna gelmesini sağlamış ve üretimin ivme kazanmasına neden olmuştur. Özellikle son çeyrek yüzyılda, büyük kentlerin oluşması ve şehir içindeki arsaların aşırı değer kazanmasıyla birlikte toplu konut geliştiricileri, projeleri için yeterli büyüklükteki arsaları rahatlıkla bulamaz hale gelmeye başlamışlar, artan rekabet koşulları ve düşük arsa maliyetleri kaygısı onları şehir merkezlerinin dışında proje geliştirmeye yöneltmiştir.

Ülkemizde ve yurtdışında son zamanlarda inşa edilen toplu konut projeleri incelendiğinde hemen hemen hepsinin şehir merkezlerinin dışında, ulaşım olarak şehre yakın konumlarda yerleştiklerini görürüz. Her yeni projenin şehir dışındaki bu bölgelere ciddi bir hareketlilik getirmesiyle birlikte, kentsel büyüme ve gelişme yaşanmakta, bu yeni yerleşim alanları ve çevreleri kamu hizmetlerinin de etkisiyle ciddi bir kalkınma sürecine girmektedirler.

İşte bu noktadan itibaren, toplu konut projeleri yakın çevreleri için inşaat sektörü açısından adeta bir roketleme etkisi yaratmakta, bu etki de kısa sürede gayrimenkul fiyatlarına yansımaktadır. Böylece toplu konutlar çevrelerinde ekonomik yönden bir etki yaratmaktadırlar. Bu etkinin hangi koşullar altında oluştuğu, ne şekilde çevresine etki ettiği analiz edilmesi gereken önemli bir konu halini almaktadır.

1.2. Problemin Tanımlanması

Çalışmada incelenecek olan konu aslında şu soruya aranan cevaptan ibarettir. ‘Toplu konut projelerinin yakın çevrelerinde yer alan gayrimenkul fiyatlarının, zaman içindeki değişim oranları, şehrin diğer bölgelerindeki gayrimenkul fiyatlarının, zaman içindeki değişim oranlarından daha yüksek midir?’ ya da başka bir deyişle ‘toplu konutların çevresindeki gayrimenkuller üzerinde yarattığı bir rant etkisinden söz etmek mümkün müdür’. Problem tanımlandıktan sonra problemi çözmek için diğer adımlara geçilmiştir.

1.3. Tezin Amacı

Çalışmada, belirlenen probleme uygun olarak ulaşılması hedeflenen başlıca amaçları şu şekilde gruplandırabiliriz;

- Toplu konutların, çevrelerindeki gayrimenkullerin fiyatları üzerinde yarattığı etkilerin araştırılması.
- Bu etkilerin hangi şartlar için geçerli olduğunun tespiti.
- Aynı süreç içinde, şehir içinde diğer yerleşim bölgelerindeki gayrimenkul fiyatlarının takip edilmesi, toplu konut projeleri ve çevresindeki gayrimenkullerin fiyat değişimleri ile kıyaslama yapılabilmesi.
- Bu değişimler arasında farklılıklar olup olmadığının tespiti varsa nedenlerinin bulunması.
- Toplu konutların, varsa çevrelerine olan rant etkisinin tespiti.
- Örnek alan çalışması Ataşehir için analizler yapılması.

1.4. Tezin Kapsamı ve İnceleme Yöntemi

Bu tez çalışmasında, toplu konut projelerinin çevrelerine olan rant etkisini incelemek amacıyla, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Atatürk mahallesi sınırları içerisinde kalan, 12 yıllık geçmişe sahip, yaklaşık 10.000 ünitelik konut ve 750 ünitelik ticari ünitelerden oluşan, bir toplu projesi olan, Doğu Ataşehir incelenmiştir. Aslında Ataşehir planlanırken doğu ve batı bölgeleri olarak planlanmış, fakat günümüze kadar sadece doğu projesi hayata geçirilebilmiştir. Bu çalışmanın yapılış sürecinde, batı kısmında

yaklaşık 10.000 konut ve 250 ticari ünitenin inşasına başlanmasına rağmen çalışmada sadece Doğu Ataşehir ve çevresindeki bölge için incelemeler yapılmıştır. Batı Ataşehirdeki tüm projelerin 2010 yılına kadar tamamen bitirilmesi planlanmıştır.

Tez çalışmasına ilk olarak bölge analizi yapılarak başlanmıştır. Ataşehir toplu konut projesinin yer aldığı kısım ve çevresi, öncelikli inceleme alanları olarak tespit edilmiştir. Ataşehir'in çevresindeki bölgeler tespit edilirken, Ataşehir ile ulaşım ve etkileşim yönünden entegre durumdaki bölgeler seçilmiştir. Bölgeler sınıflandırılırken, Kadıköy belediyesinin coğrafi ve sistematik olarak yapmış olduğu mahalle bazındaki sınırlandırmalar tercih edilmiştir. Buna göre Ataşehir ile birlikte, Ataşehir'in çevresi olarak, bölgenin çok büyük bir kısmının içinde yer aldığı Atatürk mahallesi, güneyindeki K.Bakkalköy ve doğusunda bulunan Kayışdağı mahalleri çalışmada incelenmiştir. Ataşehir'in kuzeyinde kalan Ümraniye ilçesi ise aradan geçen TEM karayolunun arada kopukluk yaratması, entegrasyonu ve ulaşımı minimum hale getirmesi nedeniyle fiyat araştırması yönünden incelenmeye dahil edilmemiştir.

Ataşehir ve çevre mahallelerdeki fiyat değişimlerini, gayrimenkul tipleri ve yerleşim karakteristiği gibi özellikler yönünden, benzer durumda olan bölgelerdeki gayrimenkul fiyatlarının değişimleri ile karşılaştırıp yorumlarda bulunmak amacıyla, Ataşehirden giderek uzaklaşan bir perspektifte, değişik mahaller seçilerek incelemeye dahil edilmiştir. Bu amaçla Ataşehir ve çevresi gibi Kadıköy ilçesinin hızla büyüyen ve gelişmekte olan Barbaros, Yenisahra ve Kozyatağı mahalleleri ile daha eski ve büyümesini büyük ölçüde tamamlamış, yerleşim alanları olan Suadiye ile Caddebostan mahalleri de çalışmaya dahil edilmişlerdir.

Bu mahallerdeki gayrimenkullerin 1994 yılından günümüze, uzanan süreçte fiyatlarının değişimleri incelenmiştir. İncelemeye 1994 yılından başlanmasının nedeni, bu tarihte Ataşehirde ilk olarak ikamet edilmeye başlanmış olmasıdır. Çalışmada kullanılan fiyatlar, Kadıköy Belediyesi emlak vergisi tespit komisyonlarının her dört yılda bir değerlendirme yapmak suretiyle hesaplamış oldukları gayrimenkul m² rayiç fiyatlarıdır. Bu rayiçler her mahalle için sokak ve cadde bazında yapıldığından, ayrıntılı bir şekilde yıllara göre fiyat takibi yapmak mümkün olmaktadır. Değerleme yılları incelendiğinde 1994, 1998, 2002 ve 2006 yıllarında dörder yıllık periyotlarla bu değerlemelerin yapılmış olduğunu görürüz. Bu rayiç

değerler, güncel satış rakamları ile kıyaslandığında gerçek rakamları bire bir yansıtmamakla birlikte, belli oranlar dahilinde birbirleri ile örtüşüklerinden dolayı çalışmada kullanılmaları uygun görülmüştür. Böylece güncel değerlerin kullanılmasıyla oluşabilecek spekülative değerlerin, karışıklık yaratması ya da bazı sokak ve caddelerdeki geçmiş güncel fiyatlara ulaşamaması gibi olumsuz etkiler önlenmiştir.

Fiyatlardaki değişim oranları incelenirken, ülkedeki ekonomik gösterge ve veriler de çalışmaya dahil edilerek fiyatlardaki reel büyüme oranlarının hesaplanmasına çalışılmış, bu nedenle de 1994-2006 yılları arasındaki Tüketici Fiyat Endeksi oranları çalışmada analiz edilmiştir.

Tez çalışmasında, verilerin imkan tanıdığı ölçüde her mahalle içinden 20 adet sokak ya da cadde rastgele seçilerek, buralardaki gayrimenkullerin fiyatlarının değişimleri yıllara göre incelenmiş, fiyatlardaki büyüme oranları ayrı ayrı hesaplandıktan sonra ortalamaları alınarak, her mahalleyi temsil eden tek bir büyüme oranı hesaplanmıştır. Daha sonra enflasyon etkisinden arındırılarak reel büyüme oranları da benzer şekilde hesaplanmıştır. Son aşamada her mahalle için hesaplanmış reel büyüme oranları, sınıflandırılmış mahaller için karşılaştırmalı olarak analiz edilmiş ve toplu konut projelerinin çevresinde yer alan bölgelerdeki gayrimenkul fiyatlarındaki değişimlerin, diğer bölgelerdeki değişimlerden çok yada az olup olmadığı anlaşılmaya çalışılmıştır.

1.5. Çalışmanın İçeriği

Tez çalışmasında incelenen konuyla ilgili olarak toplanan veriler, yapılan çalışmalar ve analiz sonuçları belli başlıklar altında tasnif edilerek, sistematik olarak sıralanmıştır. Bu sıralamalara uygun olarak çalışma 6 ana bölüme ayrılarak, gerekli alt başlıklarla desteklenmiştir. Bu 6 bölümü özetlemek gerekirse;

1.Bölümde, konuyla ilgili giriş niteliği taşıyan, çalışmanın ön tanıtımı yapılmıştır. Bu bölümde çalışmanın amacı, çalışma konusu, çalışmanın kapsamı ve çalışmada uygulanan yöntemler açıklanmıştır.

2.Bölüm literatür kısmıdır. Bu bölümde, çalışma konusuyla ilgili olan yerli ve yabancı kaynaklar taranmıştır. Bu kaynaklar konularına göre sınıflandırılarak, çalışma konusuyla ilgili olan kısımları analiz edilmiştir. Daha önce yapılan bu

Çalışmaların amaçları ve ulaşılan sonuçlar da incelenmiştir. Bu alışmalar tez konusuyla ilişkilendirilerek, benzer ve farklı yönleri tespit edilmiştir.

3.Bölümde, çalışmanın daha iyi anlaşılması amacıyla, gayrimenkul ile ilgili ekonomik ve finansal kavramlar irdelenmiş konuyla olan ilişkisi üzerinde durulmuştur. Rant kavramı, fiyat ve değeri kavramları, enflasyon ve vergi kavramları gibi konular alt başlıklar altında verilen tanımlar ve örneklerle pekiştirilmiştir.

4.Bölümde, tez konusunun anahtar konularından olan toplu konut kavramı, detaylı olarak incelenmiştir. Bu bölümde toplu konutun genel tanımı, tarihçesi, kentsel gelişim açısından önemi, ülkemizde ve dünyadaki bazı uygulama örnekleri, çevrelerine olan sosyal ve ekonomik etkileri, uygulanan toplu konut politikaları gibi konular bu bölümde incelenen bazı konulardandır.

5.Bölümde, örnek çalışma alanı olan Ataşehir ve çevresi kapsamlı olarak analiz edilmiştir. Ataşehir ve çevresindeki gayrimenkul özellikleri, mimari özellikler, mevcut ve gelecekteki yapılanma trendleri, pazar analizleri, gayrimenkul fiyatları, fiziki evre etüdüleri, boş arsa kullanım analizleri, gayrimenkul fiyatlarının değışimlerinin takibi, fiyatlardaki büyüme oranlarının bulunması, enflasyondan arındırılmış büyüme oranlarının tespiti, bölgelere göre fiyat karşılaştırması gibi konular incelenmiştir.

6.Bölüm sonuç bölümüdür. Çalışmada ulaşılan sonuçlar ve yorumlar bu bölümde belirtilmiştir.

2. LİTERATÜR

Çalışma konusu ile ilgili yabancı ve Türkçe literatür araştırması yapıldığında, direkt olarak ‘toplu konut projelerinin çevrelerine olan rant etkisi’ ile ilgili bir çalışma olmamakla birlikte, ‘toplu konut projelerinin çevrelerine olan etkileri’ genel başlığı altında incelemeler yapıldığı görülmüş, bu genel başlıklar içinden ‘kentsel’ ve ‘ekonomik’ etkilerle ilgili olanları çalışma konusuyla ilgili olarak incelenmiştir. Ayrıca yine çalışma konusuyla ilgili olarak, gayrimenkul fiyatlarına etkisi açısından ‘yeni yapılan gayrimenkul projelerinin çevrelerine olan etkileri’ ve ‘mevcut gayrimenkul projelerinin yeniden yapılandırılması sonucu çevrelerine olan etkileri’ genel başlıkları altındaki çalışmalar da analiz edilmiştir. Fakat literatür çalışmasında hemen hemen hiçbir Türkçe kaynağa ulaşılamamıştır. Bu nedenle daha çok yabancı çalışmalar incelenmiştir.

Ding ve Knaap (2003), yaptıkları çalışmada, Cleveland bölgesinde dahili komşu yerleşimlerdeki gayrimenkul fiyatlarının birbirleri ile olan etkileşimlerini, ev sahipliği oranı, yeni inşaat yatırımları ve ekonomik gelişmelerin etkileri çerçevesinde incelemişler; komşu yerleşim kalitesinin geliştirilmesi ve devam etmesine yönelik olarak ta üç farklı yaklaşım önermişlerdir. Bu yaklaşımlara göre bölgedeki yeni inşaat yatırımlarının arttırılması, evsahipliği oranının arttırılması ve bölgedeki ekonomik gelişmenin sağlanması yoluyla gayrimenkul fiyatlarının arttırılabileceği öngörülmüştür. Çalışma sonuçları bölgedeki yeni inşaat yatırımlarının artmasının, çevredeki gayrimenkul fiyatlarına pozitif etkisi olduğunu, evsahipliği oranlarının azalmasının gayrimenkul fiyatlarına negatif etkisi olduğunu, sosyal hizmet sektörü dışındaki iş dallarının sayısının artmasının gayrimenkul fiyatlarına negatif etkisi olduğunu destekler niteliktedir.

Simons’a (1998) göre, bir bölgedeki yeni inşaatların yada çevredeki negatif yatırımların gayrimenkul değer ve fiyatlarına önemli derecede etkileri bulunmaktadır. Simons, Cleveland, Ohio bölgesinde, 1992-1994 yılları arasındaki 12,100 adetlik bireysel konut satışını baz alarak yaptığı çalışmada iki adımlı hedonik fiyat modeli yöntemini kullanmıştır. Çalışma sonucuna göre bölgeye çok yakın

konumda yapılan yeni inşaatların, mevcut gayrimenkullerin satış fiyatlarında ortalama 670 \$'lık pozitif bir etki yarattığı görülmüştür.

Ding ve diğerleri (1999), Cleveland ve yakın çevresindeki yeni konut yatırımlarının ve mevcut gayrimenkullerin iyileştirilmesinin, bölgedeki gayrimenkul fiyatlarına olan etkisinin incelendiği bu çalışmada, coğrafi bilgi sistemini kullanılarak, uzamsal gecikmeli değişkenlerin yer aldığı hedonik fiyat regresyon yönteminden faydalanılmıştır. Sonuçta dört temel bulguya ulaşılmıştır.

-Yeni konut yatırımlarının fiyatlara olan etkisi coğrafik olarak kısıtlıdır.

-Bölgeye yapılan yeni yatırımların fiyatlara olan etkisi, bölgede yapılan yenileme çalışmalarının etkisinden daha büyüktür.

-Yeni gayrimenkul yatırımları ve yenileme çalışmalarının çevredeki gayrimenkul fiyatları üzerinde pozitif etkileri vardır.

-Küçük ölçekli yatırımların çevredeki fiyatlar üzerinde kayda değer bir etkisi yoktur. (Ding ve diğerleri , 1999).

Tuna ve diğerleri (1996), yaptıkları çalışmada, toplu konut uygulamaları ile yeni kentleşme süreci arasındaki ilişkileri araştırmış, bu doğrultuda seçilen örnek kentlere(Balıkesir, Manisa, Kütahya, Aydın, Tekirdağ, Kırklareli) ilişkin olarak Toplu Konut İdaresi'nin üreteceği kararlara esas olacak veri tabanlarının depolama ve değerlendirme yöntemini geliştirmeyi amaçlamışlardır. Bu çalışmanın sonucunda toplu konut alanlarının kentsel gelişme eğilimlerine yön verecek nitelikte ve büyüklükte gelişmeler oldukları görülmüş fakat örnek kentlerin tümü için genelleme yapılamayacağı anlaşılmıştır. Çalışmada ele alınan örnek kentler arazi kullanışı, kent nüfusu, yıllık nüfus artış hızları ve kentsel yoğunluk dağılımları bakımından sınıflandırılmış, nüfus artış hızının göreceli olarak yüksek olduğu kentlerde bile toplu konut alanlarının kentsel makroforma olan etkisinin benzer olmadığı görülmüştür.

Manisa kenti bu grup içinde toplu konut alanlarının hem toplam konut stoku içindeki payı (%56,53), hem de kentin gelişiminde çok stratejik bir alanın araç olarak kullanılması ile kent makroformunun plan hedefleri doğrultusunda yapılanmasında olumlu etkisinin açıkça görüldüğü, bir uç örnek olduğu dikkat çekmiş ve nüfus artışının göreceli olarak daha alt düzeyde (yıllık %2-3 nüfus artış hızı) seyreden merkezlerde toplu konut alanlarının kent makroformunu belirleyici etkisinin sınırlı kaldığı görülmüştür (Tuna ve diğerleri, 1996).

Nourse (1963), yaptığı çalışmada St.Louis bölgesinde yapılan toplu konut projelerinin çevre gayrimenkullerinin fiyatları üzerindeki etkilerini araştırmış ve toplu konut projelerinin çevredeki fiyatlara pozitif etkilerinin olduğunu gözlemlemiştir.

Rabiega ve diğerleri (1984), yaptıkları çalışmada, Portland bölgesindeki evler için oluşturulmuş bilgi sisteminden faydalanarak, iki farklı tipteki toplu konut projesinin gayrimenkul fiyatlarına olan etkisini incelemişlerdir. 1.tip toplu konutlar; küçük ölçekli, az katlı, büyük aile evleri, 2.tip konutlar; daha yüksek katlı, orta ölçekli, tek aile evlerinden oluşmaktadır. Etkileri araştırmak için iki farklı yöntem kullanılmıştır. Birinci yöntemde toplu konutların fiyatları nasıl ve ne kadar etkilediğini anlamak için regresyon analizleri yapılmış, ikinci yöntemde yine toplu konutların oturma açılmasıyla birlikte fiyatlara etki edip etmediğini anlamak için ‘çift t’ testleri yapılmıştır. Çalışma sonuçlarına göre, Portland bölgesinde yapılan toplu konut projelerinin çevrelerindeki konutların değerlendirilmesine neden olduğu anlaşılmıştır.

Chandler ve diğerleri (1993), yaptıkları çalışmada; Cleveland, Ohio bölgesinde mevcut toplu konut projelerinin yapı ve yerleşim şekillerine göre çevrelerindeki konut fiyatlarını ne şekilde etkilediğini incelemişlerdir. Ağırlıklı olarak ta dağınık şekilde yerleşmiş toplu konut projeleri incelenmiştir. Çalışmada Cleveland bölgesinin gelişim süreci incelenerek, toplu konut projeleri için lokasyon seçim analizleri yapılmış ayrıca bölge ile ilgili pazar araştırmaları ve uygulanan toplu konut politikalarının artıları, eksileri incelenmiştir. Sonuç olarak, dağınık şekilde yapılan toplu konut projelerinin, çevrelerindeki gayrimenkullerinin fiyatları üzerinde negatif bir etki yaratmadığı, hatta yapılacak yenileme ve geliştirme çalışmalarıyla bu etkinin pozitif yönde olabileceği tespit edilmiştir.

Gayrimenkul değerinin önemli bir kısmını, gayrimenkulun bulunduğu lokasyon , lokasyonu da çevrenin kalitesi belirlemektedir. Yerleşim bölgelerinin kalitesi o bölgedeki estetik binaların çok olmasıyla artacaktır. Kötü görünen, görsel kirlilik yaratan yapıları elden geçirmek, çevrenin kalitesini arttıracaktır (Yau ve diğ. , 2006).

Yau ve diğerleri (2006) yaptıkları çalışmada Hong Kong kentindeki, gayrimenkullerde yapılacak yenileme çalışmalarının, çevre bölgedeki gayrimenkul fiyatlarına olacak etkilerini ampirik olarak analiz etmeyi amaçlamışlardır. Çalışmada Pokfulam bölgesindeki bir gayrimenkul ve çevresindeki gayrimenkuller incelenmiştir. Bu gayrimenkulun incelenmesinin nedeni 1998 yılında bir yenilemeden geçmiş olmasıdır. Çalışma sonuçlarına göre, yenilenmiş ve elden

geçmiş gayrimenkullere hemen komşu durumdaki gayrimenkullerin fiyatlarının, belirgin şekilde pozitif yönde etkilendikleri görülmüştür.

Lee (1999), yaptığı çalışmada, Philadelphia bölgesindeki devlet tarafından yaptırılmış toplu konutları, proje yapım ve satışlarında uygulanan program çeşitlerine göre ayırarak, bu toplu konutların 1/4 ve 1/8 mil yarıçaplı çevresinde yer alan gayrimenkullerin, 1989-1991 yılları arasındaki bireysel satış rakamlarını takip etmiştir. Amaç bu fiyatların nasıl değiştiğini belirlemek ve eğer varsa toplu konutların bu fiyatlara olan etkilerini araştırmaktır. Çalışma sonuçlarına göre uygulanan toplu konut projelerinin çeşitlerine göre yakın çevrelerindeki gayrimenkullerin fiyatları üzerinde pozitif ve negatif etkileri olduğu görülmüştür. Ayrıca evsahipliği edindirme ve yeni inşaat ya da yenileme programlarının diğer programlara göre fiyatlar üzerinde daha pozitif etkiler yarattığı görülmüştür.

Literatür çalışmaları içerik açısından genel olarak incelendiğinde ve yapılan çalışmayla karşılaştırıldığında şu sonuçlar elde edilmiştir;

1-Literatür çalışmalarının kapsamı incelendiğinde ;

- Yeni yerleşim alanlarındaki verilerin
- Çevre yerleşim alanlarındaki verilerin
- Demografik ve ekonomik verilerin
- Bölgesel gayrimenkul fiyatları ve projelerin satış rakamlarının
- Bölgedeki yeni inşaat yatırımlarının
- Pazar araştırmalarının
- Mevcut ve yeni kurulan iş sektörü ve iş gücü araştırmalarının
- Coğrafik verilerin
- İstatistik verilerin kullanıldığı görülmüştür.

2-Bu verileri analiz etmek için;

- Regresyon analizleri (bağımlı ve bağımsız değişkenler)
- Sayısal analizler (integrasyon, türev v.s.)
- Ölçüm analizleri (cebirsal işlemler, ortalama ve oran hesapları)'nin kullanıldığı görülmüştür.

3-Literatür ve çalışma arasındaki benzerliklere bakıldığında;

-Fiyat değişimlerinin, sadece toplu konutların etkisi bazında incelenmesi

-Çalışma bölgesi tespiti

-Pazar analizi

-Fiyatlardaki büyüme oranları

-Kullanılan verilerin birbirine benzer nitelikte oldukları görülmüştür.

4-Literatür ve çalışma arasındaki farklılıklara bakıldığında;

-Rant etkisi araştırması

-Diğer değişkenlerin göz ardı edilmesi

-Enflasyondan arındırılmış büyüme oranlarının kullanılması

-Bölgesel karşılaştırmaların kullanılması gibi farklılıkların olduğu görülmüştür.

3. GAYRİMENKUL PİYASASI İLE İLGİLİ EKONOMİK VE FİNANSAL KAVRAMLARIN İNCELENMESİ

3.1. Rant

3.1.1. Rantın Tanımı

Rant kavramının farklı alanlarda bir çok tanımı olmakla birlikte ekonomi ve iktisat bilimiyle uğraşan bilim adamları tarafından geliştirilen, çalışma konusuyla ilgili bazı tanımlar şu şekilde sıralanabilir.

Fransızca (rente) sözcüğünden dilimize giren rant sözcüğü; genelde tarla, arazi vb. gibi taşınmaz iyesinin toprağı işleme, kullanma hakkı karşılığında belli zaman dilimleri sonunda elde ettiği emeğe dayanmayan gelir olarak toprak rantı ya da sosyal, ekonomik koşullar nedeniyle ortaya çıkan ekonomik yapı sonucu bir ya da birkaç üretim etmenin olağan getirisine eklenen fazladan kazanç anlamına gelir (Büyük Larousse,1995).

Rant, toprağın kullanım fiyatıdır. Daha geniş bir tanımla rant, üretim faktörlerinden toprağın ve diğer kaynakların(madenler, petrol yatakları, ormanlar vb.) üretimden aldığı paraya verilen isimdir. Üretim sürecine katılan emek faktörünün gelirine ‘faiz’, teşebbüs faktörünün gelirine ‘kar’, toprak faktörünün gelirine ‘rant’ adı verilir. Diğer üretim faktörleri gibi ‘rant’ın ortaya çıkmasının nedeni, toprağın sınırlı ve kıt bir kaynak olmasıdır (Aktan,1993).

İktisat biliminde rant deyince akla ilk ‘toprak rantı’ gelir. Toprağın kıt olması dolayısıyla toprak sahibinin kısa dönemde veya uzun dönemde sağlayacağı bir rant olacaktır. Kıtlıktan doğan bu ranta ‘kıtlık rantı’ veya ‘mutlak rant’ adı verilir. Bu anlamda bir ülkedeki en verimsiz topraklar dahi uzun dönemde sahibine bir gelir yani rant sağlayacaktır. Kaliteli ve verimli toprakların geliri doğal olarak daha fazla olacaktır. Toprakların farklı özelliklere sahip olmasından (Örneğin verimlilik farkı, kente ve pazar yerine uzaklık farkı gibi) doğan ranta ise ‘diferansiyel rant’ adı verilir (Aktan,1993).

Bu tanımlardan yola çıkarak toprak rantı kavramı, imara açılmış veya imara açılmayı bekleyen arsa ve arazilere uygulandığında, şehir merkezine ve sosyal imkanlara yakın konumda olan, üzerinde yada çevresinde kaliteli ve düzenli yapılaşmaların olduğu, talebin yüksek olduğu ve bazı durumlarda önceden kestirilemeyen fakat çevreye değer katan unsurların var olduğu bölgelerin diğerlerine göre çok daha fazla rant sağlayacağını düşünmek kuvvetli bir ihtimal gibi gözükmektedir.

Bu çalışmaya konu olan rant kaynağı ise toplu konut projelerinin çevrelerine katacağı artı değerlerden dolayı, bu bölgelerde yaşanacak ani fiyat artışları sonucu oluşabilecek muhtemel rant etkisidir.

3.1.2. Rant Kuramları

Ekonomi ve iktisat bilimiyle uğraşan A.Marshall, Ricardo, Henry George, K.Marx rant anlamını, rant benzeri deyiimiyle diğer kazanımlar için genişletmişlerdir. Rant, toprak rantı dışında bir üretim aracının sağladığı net gelirdir. Gerçekte bir ekonomik işletmenin olağan dışı, geçici koşullar nedeniyle bu ek gelir elde etmesi, rant benzerinin oluşması için yeterlidir. Buna somut bir örnek, herhangi bir malın piyasada geçici bir süre için kısıtlanması, üreticisinin sebepsiz olarak fiyat arttırması sonucu sağladığı fazla kazancı gösterebiliriz (Açlar ve Çağdaş,2002).

İktisat biliminde rant kavramını ilk kez bugün dahi geçerliliğini koruyacak şekilde açıklayan klasik iktisatçılardan David Ricardo'dur. Ona göre rant, doğanın cömertliğinden değil, aksine cimriliğinden doğmaktadır. Ricardo, rantın, toprağın kıt olması ve bunun sonucunda fiyatların artması ile elde edilen bir değer olduğunu ifade etmektedir.

Rant esasen 'kazanılmamış gelir' dir. Zira toprağı ve doğayı insanoğlu değil tanrı yaratmıştır. İnsanoğlu mülkiyet hakkına dayalı olarak, özünde bir gayret göstermeden ve bir maliyet yüklenmeden rant elde edebilmektedir. Bu anlamda rant kazanılmış bir gelir olarak adlandırılır. Oysa, kar ve ücret, ranttan farklı olarak 'kazanılmış gelir'dir. Teşebbüs sahibi kar elde edebilmek için, sermaye, emek ve toprağı belirli bir miktarda kullanmak durumundadır (Aktan,1993).

Ricardo, toprağın sağladığı geliri ayrı türlere ayırarak açıklamıştır. Bunlardan bir tanesi toprak iyeliğinin sağladığı gelirdir. Toprak sahibi toprağını kiraya verir, hiçbir emek harcamadan belli süreler için kira parası alır, yani toprak

rantı elde eder. Ricardo'ya göre toprak rantının üç kaynağı vardır. Bunlar; toprakların verimlilik farkı, pazara eşit uzaklıkta olmamaları, aynı türdeki topraklarda kullanılan tarım teknikleri, sermaye ya da emeğin farklı verim sağlamalarıdır. Ürün maliyetleri farklılıklarından ortaya çıkan bu tür ranta diferansiyel rant adı verildi. Üretim yerleri konumlarının pazara uzak, yakın olmaları nedeniyle ortaya çıkan fiyat farkları da diferansiyel ranttır. Hiçbir değer, emek harcanmadan oluşturulamayacağına göre arazinin değeri, üstünde üretilen malların değeri ile belirlenir. Ama ürünlerin pazar değeri, o pazar ile ilişkili olan düşük verimli toprağın ürünlerinin fiyatına eşittir. Yani ürünün pazar fiyatı, pazardaki en pahalıya üretilmiş olan ürünün fiyatına eşittir. Bu durumda, düşük verimli topraktan daha verimli topraklarda üretilen mallar piyasada artı bir değer sağlamaktadır. İşte rantın kaynağı da bu artı değerdir (Ricardo, 1817).

Ekonomik gelişmeler ve ekonomik anlayışlarda ortaya çıkan değişiklikler toprakta ortaya çıkan rant kavramının genişletilmesini gerektirdi. Sanayileşen toplumlarda hızla artan şehir ve kasaba nüfusu; bu tür yerleşim alanlarındaki arsa ve arazi fiyatlarının hızla yükselmesine neden oldu. Henry George kent topraklarında ortaya çıkan bu emeksiz gelire kentsel rant adını verdi. Bir çok ekonomist(Stuart Mili, Leon Walras) bunu eleştirdi. Hatta Henry George (Progress and Poverty) ‘İlerleme ve Yoksulluk, 1879’ isimli eserinde bu rantın, vergi yoluyla kamuya döndürülmesini, geri alınmasını istedi. Bu görüşe yakın bir düzenlemeyi ülkemizde 1948 yılında çıkarılan 5237 sayılı Belediye Gelirleri Yasası’ndaki diğer hükümler yanında, kentsel düzenlemeler sonucu değeri artan taşınmazların düzenlemeden sonraki ve önceki değerleri arasındaki farkın yarısının değerlendirme resmi olarak alınması şeklinde görüyoruz (Açlar ve Çağdaş, 2002).

19’uncu yüzyılın ikinci yarısında üretici emeğine dayanmayan rant benzeri kavramı, coğrafi konum(büyük ve zengin tüketim merkezlerine yakınlık, ucuz maliyet), fiyatta rakipsiz olma (tekel rantı) gibi temel etkenlere dayandırılarak da genişletildi. Ama rant benzerleri toprak rantına göre kısa ömürlü gelip geçici rantlardır. Böylece rantlar; üretici rantı, tüketici rantı, kıtlık rantı olarak tanımlandılar (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Karl Marx'a göre; toprak rantı kapitalist üretim biçiminin gelişmesinde bir aşama ve bu üretim biçiminin kırsal bölgelerin yapısal değişimini hızlandıran bir sonucu olarak ortaya çıkar. Burjuva toplumunda tarım zamanla sanayinin basit bir kolu durumuna gelir ve tamamıyla sermayenin egemenliği altına girer. Toprak rantı içinde aynı görüş geçerlidir. Toprak rantını tam kavramak için sermaye ile beraber düşünmek gerekir. Ama sermaye, toprak rantı kavramını bilmeden de açıklanabilir. Marx'a göre toprak rantı kavramı şöyle doğmuştu; Büyük Britanya'da çiftçi önce kiracı olarak ortaya çıkmış 16'ıncı yüzyılın ikinci yansında, onun yerini toprak sahibi tarafından sermaye, hayvan, tohumluk, tarım araçlarıyla donatılan özgür çiftçi almıştır. Bunun köylüden farkı daha fazla gündelik çalışan işçi kullanılmasıydı. Çiftçi, çok geçmeden yarıcı ya da ortakçı oldu. Bu durumda tarım sermayesinin bir bölümünü toprak sahibi, öteki bölümünü ise çiftçi karşılıyor ve elde edilen ürün sözleşmeyle belirlenen bir orana göre aralarında paylaşılıyordu. Daha sonra Fransa, İtalya ve diğer devletlerde de kullanılan bu kiracılık şekli, Büyük Britanya'da hızla ortadan kalktı ve yerini kiracılığa bıraktı. Bu tür kiracılıkta toprak iyesi kiracı ile bir sözleşme yapar, hiçbir şeye karışmaz, ama sözleşme hükümlerine göre toprak rantı adıyla yıllık net kârın bir bölümünü para ya da ürün olarak kiracısı çiftçiden alır (Marx, 1844).

Bu kuramlardan hareketle, çalışma alanımız olan Ataşehir ve çevresindeki duruma bakıldığında ve rant kavramı, imarlı boş arsalar için analiz edildiğinde arsa miktarının kısıtlı olması, arsalar üzerinde üretilebilecek projelerin normal piyasa koşullarına kıyasla çok yüksek rakamlara alıcı bulabilecek olması, pazar diye tabir edebileceğimiz şehre yakın oluşu, bu bölgede yaşanabilecek fiyat artışlarına ve kentsel bir ranta işaret eden unsurlar gibi gözükmektedir. Fakat bu rantın oluşabilmesinde bölgede düzenli gelişimi başlatacak bir toplu konut projesinin varlığı öngörülmektedir.

3.1.3. Rant ile İlgili Kavramlar ve Örnekler

Günlük hayatımızda rant kelimesi bir çok farklı alanda kullanıldığı gibi bu kelime ile eşdeğer anlamda kullanılan, anlam olarak iç içe geçmiş başka kavramlarında olması konunun anlaşılmasını zorlaştırıp bir anlam kargaşası yaratmaktadır. Bu amaçla rant kelimesiyle ilişkili bazı kavramlar

açıklanmalıdır. Bu kavramlara örnek olarak ‘rant sağlama’ , ‘rant kollama’ ya da konumuzla ilgili olarak ‘arsa spekülasyonu’ gösterilebilir.

‘Rant sağlama’ ile ‘rant kollama’ arasında belirgin ve önemli bir farklılık söz konusudur. Rant sağlama ya da elde etme en azından mülkiyet hakkının mevcut olduğu bir toplum düzeninde meşrudur. Rant kollama ise ‘rant sağlama’ ve ‘kar sağlama’ dan tamamen farklı, gayri meşru bir eyleme verilen isimdir (Aktan, 1993).

Çıkar ve baskı gruplarının devlet tarafından suni olarak yaratılmış bir ekonomik transferi elde etmek için giriştikleri faaliyetleri ve bu amaçla yapmış oldukları harcamalara Rant Kollama adı verilmektedir (Aktan, 1993).

Bu noktada konunun daha iyi anlaşılması için ‘gerçek rant’ ile ‘suni rant’ kavramları arasındaki farklılığı ayırt etmek gereklidir. Gerçek rant, arzı sabit olan (kıt olan) toprağın ve diğer doğal kaynakların gelirine verilen isimdir. Suni rant ise genelde devlet tarafından yaratılan, bazı ekonomik faaliyetler üzerine sınırlamalar konulması ya da ekonomik faaliyetlerin bizzat devlet tarafından düzenlenmesi suretiyle ortaya çıkmaktadır. İşte rant kollama, çıkar ve baskı gruplarının devlet tarafından yaratılan bir ‘suni rant’ı elde etmek için girişmiş oldukları faaliyetlere verilen isimdir.

Rantın bir fonksiyonu da, sermayenin arazi kullanımı yoluyla uygun bir şekilde dolaşımını ve dolayısıyla ekonomik aktivitelerinin uzamsal örgütlenmesini sağlamaktır. Bu fonksiyonun aksamadan gerçekleşebilmesi için, uygun arsa piyasalarının varlığı gereklidir. Spekülasyonun temelini oluşturan değişim değeri, arz ve talepçe belirlenen gerçek bir fiyat değil de beklentilerin meydana getirdiği bir değer olduğundan, kentin uzamsal gelişimini tarih boyunca etkileyebilmiştir (Altıntaş, 2004).

Spekülasyon, kentlerin gelişme yönünü spekülâtörlerin istekleri doğrultusunda yönlendirdiği için, düzenli kent gelişmesine engeldir. Kentsel arazi spekülasyonu ile kentin düzensiz uzamsal dağılımı arasındaki ilişkide hangisinin neden hangisinin sonuç olduğunu ayırmak oldukça güç olmaktadır. Örneğin, kentin mekansal gelişimi kurbağa atlayışına (leapfrog development) benzer bir desene sahipse ve bunda herhangi bir uzamsal sınırlandırma yoksa, bir sonraki potansiyel gelişme alanları ile ilgili beklentiler bireylerin rant kopartmak için buralarda arsa satın almasını teşvik eder. Gelişme ile ilgili beklentiler, sonuçta spekülâtif fiyatların oluşumuna ve bu beklentilerin informel kanallar yoluyla toplumda yayılması da, spekülâtif arsa

fiyatlarının, gelişme alanın çok daha dışındaki yerlerde bile etkili olmasını sağlayabilir. Teknolojinin de verdiği imkanlar, kurbağa atlayışı şeklindeki kentsel gelişmeyi ve dolayısıyla spekülasyonu besler. Aynı süreçte, spekülasyonun kendisi bu tür bir kentsel gelişmeyi peşinden sürükler (Altıntaş, 2004).

Türkiyede birçok kentteki arazi spekülasyonu, kentsel gelişmeyi ipotek altına almaktadır. Alınan yeni imar haklarına karşın, rant beklentileri ile elde ettiği araziye gelişime açmayan mülkiyet sahibi, yerel politika arenasında da güçlü birer iktidar odağı haline gelebilmektedir. Spekülatörün amacı ortamın yaşanabilir olmasından ziyade hızlıca satabileceği arsalar oluşturmak olduğundan, bu arsalar üzerine kurulan konutlar hem konfor hem de estetikten yoksun olmaktadır. Ayrıca bu arsalarda inşa edilen konutlar, genellikle alış verişi yapılabilecek, işyerlerinin kurulu olduğu, çocukların okula gönderilebileceği ve oyun oynayabileceği oyun alanlarından uzakta olmalarının bir sonucu olarak sosyo ekonomik ve kültürel aktivitelerin sekteye uğratılmasına neden olabilmektedirler (Altıntaş, 2004).

MESA İnşaat Yönetim Kurulu Üyesi Erhan Boysanoğlu'nun rantta bakış açısı ise şöyledir;

“Dünyanın hiçbir ülkesinde arsanın bedeli yüzde 50 değil. Türkiye’de ‘Benim arsam yüzde 50’ derler hemen. Ya ne demek bu? Peki neden bu kadar pahalı? Çünkü imarlı arsa üretilmiyor. O yüzden de imarlı arsa çok değerli. Bütün rant burada. Bugün Polonya’da yaptığımız konutlarda arsa değeri yüzde 10’u geçmez. Bugün Letonya’da sattığımız rakamlar metrekareye 2 bin euro civarı. Oradaki arsa değeri yüzde 5’i geçmez. Öyle olunca, siz de konutu inanılmaz güzel yapmaya çalışıyoruz. Düşünün İstanbul’da 200 bin dolara ev alırken, 100 bin doları arsaya veriyorsunuz. Böyle bir şey olmaz. Türkiye’de rantiyenin ucu arsaya dayanıyor” (Boysanoğlu,2005).

Bu örnekler ve açıklamalar çerçevesinde çalışma alanımız olan bölgede, eğer bir rant etkisinden bahsedilecekse bu etkinin tamamen kendiliğinden oluşmuş, ‘gerçek rant’ kavramına uygun olacağı görülür. Ataşehir’in bugünkü mevcut durumu nedeniyle bu bölge ve çevresinde bir ‘arsa spekülasyonu’ndan bahsetmek pek olası değildir. Çünkü bölge spekülasyon koşullarını çoktan geçmiş, kentsel gelişme ve büyüme alanında kendini kanıtlamış bir bölgedir.

3.2. Fiyat

Tüm piyasalarda olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da arz talep ilişkisinin sonucu olarak değer ve fiyat unsurları önem kazanmaktadır. Rant etkisinin de ölçülmesi fiyat

analizleri ile mümkün olmaktadır. Her gayrimenkul piyasasının kendine özgü fiyat değerleri vardır ve bu değerler piyasanın karakteristik özelliğini yansıtmaktadır. Piyasaların doğru analiz edilebilmesi için fiyat çeşitlerinin bilinmesi ve doğru anlaşılması çok önemlidir. Herhangi bir anlam karmaşası yaşanmaması için piyasada karşılaşılabilecek değer ve fiyat çeşitleri incelenmelidir.

3.2.1. Değer ve Fiyat Kuramları

Ekonomik birey, edinmek istediği malın maliyeti ile maldan sağlayacağı yararı karşılaştırır. Değer bu bağlamda, giderle sübjektif malı değerlendirme noktasına ve içinde bulunduğu konuma göre çeşitlilik gösterir. Bundan dolayı pek çok değer türü ile karşılaşılır. Çünkü değer, insanın özelliğine, malın biçimine, her gereksinimin o andaki istem derecesine ve konumuna göre ölçütür ve kişiden kişiye farklılaşır. Değer, yöresel özellikler içerdiği ve herkes için aynı anlamı taşımadığından objektif olarak belirlenemez. Bu niteliğinden dolayı değer, sürekli sübjektif olmak zorundadır. Ancak herkes için gerekli anlamı olan ve fiyat değişimi ile örtüşecek objektif değişim değerinin ekonomik olarak bulunması da gerekir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Tüketim ekonomisinde değer, sadece psikolojik bir kavramdır. Onun büyüklüğü değişik tüketiciler için bir malın sahip olduğu anlama göre derecelenir. O halde tek tek insanlar tarafından her durumda gereksinimlerin büyüklüğüne ve yararlanmanın hissedilebilen derecesine göre değişir (Erkan, 1991).

Yararlılık ve önemlilik ölçülebilir bir büyüklük değildir. İnsan bilincinde yararlılık ve önemliliğin derecesi net bir biçimde hissedilse de bunların dereceleri bir ölçeğin kullanılmasıyla sayısal biçimde belirlenemez. Tüketim ekonomisinde bir malın hangi değerde olduğu kesinlikle ifade edilemez. Bir malı, bir kişinin diğerine göre daha yüksek değerlediği çok kimse tarafından söylenebilir. Bu anlamda değer için, ihtiyaçları karşılamak için, belirli bir zamanda ve belirli bir durumdaki insanların mallara uygun gördükleri derecelendirme ilişkisidir tanımı yapılabilir (Rothkegel, 1930).

Değer kavramı, sübjektif unsurlardan dolayı ekonomik yaşamda belirleyici değildir. Bir malın değeri kişiden kişiye değişiklik gösterebileceği için belirleyici unsur fiyattır. Fiyat ise değerın parasal olarak ifadesidir. Bu yönüyle fiyatlar çeşitli mallara olan istemin tüketiciler ve üreticiler tarafından karşılaştırılmasına ve

değerlendirilmesine olanak tanıyan bir ölçü sistemini oluşturur. Yani, fiyat bir miktar malla bir miktar para arasında kurulan bir ilişkiden oluşur. Bu ilişki, insanlar arasındaki kesin değeri belirtmeye eğilimli koşullarda kurulabileceği gibi psikolojik faktörlerin etkisiyle de kurulabilir. Buna karşılık ekonomik hayatta gereksinim duyulan, değişik ekonomik bireyler için geçerli olan değil, kişiye özgü olmayan, yani belirli ölçüde genel için geçerli olan karakterde, ekonomik varlıkların güvenilir biçimde karşılaştırılmasına olanak tanıyan bir değer ifadesini bulmaktır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Bu objektif değerdir ve çoğunluğun kararı olup, taşınmazlara yüklenen rayiç (sürüm değeri) bedeldir. Çoğunluğun bir taşınmazın değerine karar vermesi, aynı pazar koşullarında benzer taşınmazlar için ödenen para yani alış fiyatı ile belirlenmektedir. Böylesine bir değer örneğin sigorta, kredi, vergilendirme gibi amaçlar için önemlidir. Ayrıca icra işlemlerinde en yüksek değer belirlenmesinde, kamulaştırma ödentilerin saptanması ve özel kazanç ve gider kestirimlerinde, karşılaşılan güçlükler ya da diğer nedenlerden dolayı haklıyı bulmada uzman bilgilerinde yetersizlikler olduğu durumlarda, fiyat ve sunu koşullarının belirlenmesinde de pratik önemi vardır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

3.2.2. Gayrimenkulle İlgili Bazı Değer Kavramları

Değer kelimesi pek çok anlamda kullanılmaktadır. Gayrimenkulle ilgili olarak incelendiğinde kıymet, paha, bedel anlamları ön plana çıkar. Fakat değer kelimesinin gayrimenkul piyasasında da çok farklı kullanım çeşitleri mevcuttur. Örnek olarak bir taşınmazın kredi, sigorta, yatırım, vergi, bildirge, kamulaştırma, piyasa, sürüm, satış, peşin, taksit, ipotek, gerçek, maliyet, tavan vb. değeri deyişleri sık sık duyulur ya da kullanılır. Bu kavramları incelemek konunun anlaşılması bakımından önemlidir.

Bir taşınmazın kredi değeri, kredi anlaşmasının geçerli olacağı sürece normal alım satım bedelinin altında olmalıdır. Bunun nedeni, kredi kurumunun sözleşme koşullarına uyulmadığında, taşınmazı satarak açtığı krediyi kolaylıkla karşılamayı, kârı ve doğacak bir riskten kaçınmayı istemesidir. Bu, kredi kurumunun doğuş ve yaşamını sürdürmesinin ilk kuralıdır (Miles, Berens, Weiss, 2000).

Taşınmaz sigorta değeri, taşınmazın hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine koyulma maliyetidir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Yatırım değeri, taşınmazın ileride getireceği gelirlerden sağlanacak kârın bugüne dönüşümüdür. Başka bir deyişle, yatırımcıların varsayımları ile söz konusu taşınmaza sahip olunduğunda gelecekteki faydaların tümünü bugüne dönüştüren bir değer ifadesidir. Kişiden kişiye ve taşınmaza yapılan yatırımın niteliklerine göre farklılaşan yatırım değeri; çeşitli ekonomik değişkenler, taşınmazın gelecekteki getirisi, pazardaki sunu istem durumu, yönetsel kararlar, çevresel ve sosyo kültürel etkiler gibi pek çok değişkeninin etkisine bağlıdır (Lusht, 1997).

Tavan değeri; bir taşınmazın normal ekonomik durumlardaki akçesel karşılığını yansıtan en yüksek değerdir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Kayıtlı değer; bir taşınmazın ya da iktisadi varlığın muhasebe kayıtlarında, bilançosunda gösterilen ya da vergi yönetimlerinde kayıtlı bulunan hesap değeridir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Bir iktisadi kurumun net aktif değeri; varlıklarının rayiçleri ile alacakları toplamından, borçlarının düşülmesiyle ulaşılan değerdir. Bir kurumun net aktif değerinden hisse senetlerine düşen payın, hisse senedi sayısına bölünmesiyle, hisse senetlerinin o günkü nominal değerine ulaşılır. Borsa değeri ise; borsada işlem gören kurumlara ait hisse senetlerinin değerlemeden önceki son işlem gününde, borsadaki işlemlerinin ortalama değerlerini ifade eder. Bu kavramlar gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkul sertifikaları gibi taşınmaza dayalı yatırım araçlarının izlenmesinde ve kârlılıklarının ölçülmesinde sıkça kullanılır (Lusht, 1997).

Maliyet değeri; yapılı bir taşınmazın değerleme günündeki yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir. Bu ifade yeniden yapım değeri ve yerine koyma değeri olmak üzere kavramsal açıdan iki farklı şekilde düşünülebilir. Yeniden yapım değeri; yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesi ile orijinal biçimiyle üretilmesinde ulaşılabilecek değerdir. Yerine koyma değeri ise yapının; modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesinde görülür (Lusht, 1997).

Pazar ya da sürüm değeri, belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para değeridir. Bu değer, ekonominin sunu istem yasasına göre ve altyapısal etmenlere, alıcı ve satıcıların pazara ilişkin bilgi derecelerine bağlı olarak ortaya çıkar. Kavramın tanımlanmasından da anlaşılacağı üzere taşınmazların sürüm değerlerinin saptanması pek çok güçlükleri kapsar. Normal alım satım değeri olarak da tanımlanan bu değer her alım satımda oluşması da beklenemez. Oluşması için tarafların istekli, bağımsız ve taşınmazın değerine ait yeterli derecede bilgi sahibi olmaları gerekir. Bir taşınmazın değerine emsal piyasadan değerlerle yaklaşmak ise iyelerin en çok başvurduğu pratik bir yoldur. Çünkü, bazı taşınmaz cinsleri için çok az alım satım, devir vb. işlemler örnek olsa da bir çok taşınmaz için bir piyasa oluşur. Ülkemizde de idari sınırlar içinde ve dışında belli piyasalar oluşmuştur. Kuşkusuz pek çok durumlarda taşınmaz sahibinin değerlemesi, piyasada oluşan değer düzeyine göre değerlemeden yüksektir. Buna rağmen aradaki fark makul ölçüler içinde kalır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Sürüm değeri, istatistiksel bir büyüklüktür. Sınırlı sayıdaki sürüm değerlerinden oluşan bir kümeden saptanacak ortalama değerse; kesin değerdir. Maliyet, gelir ve karşılaştırma yöntemleriyle saptanacak değerler istatistiksel bir büyüklük olan sürüm değerini yetersiz ölçüde belirlerler. Güvenli bir belirleme için istatistiksel araştırmalarla oluşturulacak veri tabanına göre değerlemeler gerekir (Clapp, 1987).

Taşınmazların bildirge değerleri, 1319 sayılı Emlâk Vergisi Yasası'na göre, iyelerin ilgili yerel yönetimlere dört yılda bir verdikleri beyannamelerde belirttikleri değerlerdir. Ama bunlar sürüm değerinden çok küçüktürler.

Bir taşınmazın peşin değeri, sürüm, pazar değeri ile eş anlamlı sayılmalıdır. Taksit değeri ise paranın, başka türlü örneğin yatırımlarda değerlendirilmesinin olanaksız olduğu ve para değerinin sürekli olarak düştüğü ülkelerde peşin değerine en azından ödeme süresinde doğma olasılığı olan enflasyon ve faiz farkı katılarak elde edilen değerdir. Fakat uygulamalarda bu fark, satıcının enflasyon ve faiz yüzdelelerini kestirme yeteneğine bağlı olarak değişir ve genellikle kaba yaklaşımlarla alıcı zararına çok yüksek saptanır. Oysa ki taşınmazların taksit değerleri matematiksel

yöntemlerle de belirlenebilir. Bu yöntemlerde faiz, enflasyon yüzdelerinin ara taksit ve pay sürelerine göre değer artırımları ayrı ayrı hesaplanır ve toplamaları sürüm değerine katılarak taksitle satış değerleri bulunur (Miles, Berens, Weiss, 2000).

Güncel değer kavramı ise taşınmazın belli bir gündeki değerini ifade eder. Rayiç ya da istenen bir tarihe indirgenen diğer değerler de bu anlamda düşünülebilir (Miles, Berens, Weiss, 2000).

Alacağa güvence sağlamak için bir taşınmazın ya da taşınırın borçlu tarafından alacaklıya çeşitli şekillerde rehin verilmesi çok eskiden beri bilinen hukuki bir bağıntı ve işlemdir. İpotek, taşınmaz rehninin bir çeşidi olup, Türk Medeni Yasası madde 881'e göre: "Halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir".

Kavramdan anlaşılacağı gibi taşınmazların İpotek değeri borçlu ve alacaklı arasında belirlenen bir değerdir. Taşınmazın tümünün bir alacağa karşılık gösterilmesi durumunda, ipotek değerinin sürüm değerine yaklaşması beklenebilir. Ancak sürüm değerinden büyük olması hiç şüphesi beklenemez. Buna karşın taşınmazın belli bir kesiminin veya payının bir alacağa karşılık gösterilmesi, tümünün sürüm ya da diğer değerleri hakkında bir ölçüt olamaz. (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Açlara göre, anayasa mahkemesi, taşınmaz malın gerçek değeri ifadesini bina ya da arazinin rayiç bedeli, normal alım ve satım değeri olarak kullanmaktadır. Yukarıda değinilen bazı değer tanımlarından da anlaşılacağı gibi taşınmaz değerleri, zamanın, doğal, yapay ve ekonomik koşulların bir işlevidir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

3.2.3. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Unsurlar

Bir gayrimenkulün tam değerini belirlemek oldukça zor bir iştir. Çünkü gayrimenkulün değeri bir çok farklı kritere bağlıdır. Gayrimenkul değerlemesi; bir taşınmazın değerlendirme günündeki olası değerinin bağımsız, tarafsız ve objektif kriterlere dayanarak tahminidir. Bu tahminler kuramsal bir incelemenin sayısal sonucu olup bulunan değerın parasal karşılığı olan fiyat ise bizim için önemlidir.

Gayrimenkul değerlerinin belirlenmesinde uzmanlar temel olarak üç farklı yöntem kullanırlar. Bunlar karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir. Bir gayrimenkulün değerlemesi yapılırken hangi yöntemin kullanılacağına, değeri saptanacak taşınmazın konumuna ve emlak piyasasının alışkanlıklarına göre karar verilir. Örnek vermek gerekirse, üzerinde yapı bulunan veya bulunmayan imar parselleri için karşılaştırma yöntemi, kiralık konut yada işyerlerinde gelir yöntemi, iş hanı gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen taşınmazlar için maliyet yönteminin kullanılması uygundur. Doğru yöntemi seçmek ve doğru fiyatı tespit etmek için, fiyatları etkileyen kriterlerin belirlenmesi önemlidir.

Emlak uzmanları, konut fiyatı ile ilgili değerlendirme yaparken, 35 ayrı kriteri birleştiriyorlar. Böylece daha gerçekçi fiyatlar bulunuyor. Büyük yatırım ifade eden alımlarda değerlemeyi uzmanlara yaptırmak en doğrusu. Ancak bunun için parası olmayan daha küçük ölçekli alımlarda, alıcı, aşağıda listesini verilen kriterlere göre kendisi de bir araştırma yaparak yaklaşık sonuçlar bulabilir. Bu 35 kriter şöyledir: (Kireççi, 2005).

1-İnşaat kalitesi: Demirden çimentoya, sıvadan işçiliğe kadar bütün unsurlar inşaatın kalitesini oluşturur. Bunlar fiyata etki eder.

2-Arsa alanı: Konuta düşen arsa payı önemli. Bu pay arttıkça fiyat da artar.

3-İnşaat alanı: Binanın oturum alanının arsaya oranı küçüldükçe konut değerlendirilir.

4-Toplam kullanım alanı: Konutun kullanım alanı arttıkça fiyat artar.

5-Net alan: Oda, salon, koridor ve balkonun toplam alanı. Net alanın fazla değeri artırır.

6-Sosyal tesisler: Spor alanları ve toplantı salonları. Sosyal tesisler konuta değer katar.

7-Yeşil alan: Konutun değerini yükseltir. Çevre düzenlemesi her zaman fiyatı artırıyor.

8-Mevkii: Binanın bulunduğu semt ve ilçe.

9-Deniz manzarası: Deniz gören konutlar her zaman daha pahalıdır.

10-Doğa manzarası: Doğa manzarası konutların fiyatını yükseltir.

11-Güvenlik sistemi: Binada güvenlik sistemi varsa, bu fiyatı olumlu yönde etkiler.

12-Spor kompleksi: Spor yapılabilecek kapalı salon ve sağlık merkezinin bulunması konutun fiyatını yükseltir.

13-Kapıcı dairesi: Binada kapıcı dairesi, villada müstemilat bölümü değerini artırır.

14-Asansör: Asansörlü binalardaki konutlar, her zaman için daha kıymetlidir.

15-Hidrofor ve su deposu: Konutta su deposunun ve hidrofor sisteminin bulunması konutun değerini artırır.

16-Açık otopark: Binadaki açık otopark alanı konuta değer katar.

17-Kapalı otopark: Konutun kapalı otoparka sahip olması fiyatı açısından olumlu avantajdır.

18-Havuz: Binanın yüzme havuzunun olup olmaması fiyat üzerindeki etkilidir. Yüzme havuzlu site ve apartmanlarda konutlar daha pahalıdır.

19-Özel dekorasyon: Konutta dekorasyon ve dekorasyonun kalitesi fiyatı yükselten etkenler arasındadır.

20-Şömine ve barbekü: Konutta şömine ve barbekü bulunması, konutun fiyatını yükseltir. Şömine ve barbekülü villa ve daireler, bu özelliğe sahip olmayan konutlara göre her zaman daha kıymetli olur.

21-Balkon: Konutlarda aranan özelliklerdendir. Genişliği ve birden fazla olması fiyatını etkiler.

22-Oda sayısı: Konutun fiyatını etkileyen bir diğler önemli faktör de oda sayısı. Oda sayısı ve odaların kullanılışlı olması fiyatı artırır.

23-Ulaşım: Konuta ulaşımın kolay ya da zor olması fiyata etki eder.

24-Prim getiri potansiyeli: Konutun orta ve uzun vadede prim yapabilecek noktalarda olması fiyatına olumlu yönde etki yapar.

25-Semt özelliğı: Konutun bulunduğu semt fiyatlandırma açısından çok önemlidir. İyi ve seçkin muhitlerde, konutların fiyatı her zaman için daha yüksek olur.

26-Zemin durumu: Konutun yapıldığı alanın zeminin sağlamlığı fiyatı etkiler. Zemini sağlam konutlar daha pahalı olur.

27-Alışveriş merkezlerine yakınlığı: Konutun alışveriş merkezlerine ve çarşıya yakınlığı önemlidir. Fiyatını yükseltir.

28-Isınma ve güneş alma durumu: Binanın ısıtılmasında kullanılan yöntem fiyata etki eder. En pahalısı A tipi binalarda kullanılan fankoil sistemi. Bundan sonra sırasıyla kat kaloriferi, merkezi kalorifer , doğalgaz soba ve normal sobayla ısıtılan konutlar geliyor. Konutun güneş alıp almaması, alıyorsa günde kaç saat aldığı önemlidir. Ayrıca konutta güneş almayan odaların bulunması konutun fiyatını düşürür.

29-Katı: Konutun bulunduğu kat fiyat açısından önemlidir. Bodrum, giriş ve en üst katlardaki konutların değeri her zaman düşük olur.

30-Tapu durumu: Konutun tapusunun ortak veya müstakil olması fiyat üzerinde etkilidir. Müstakil tapulu evler her zaman için ortak tapulu evlere göre avantajlıdır.

31-Aidat: Merkezi ısıtma ve güvenlik gibi etkenler aidatları yükseltir. Alınan hizmetlere göre aidatların düşük olması konutun bulunduğu apartmanın ve sitenin değerini artırır. Alınan hizmete göre aidatın yüksek olması konut açısından dezavantajdır.

32-Malzeme kalitesi: Kapı, pencerede, elektrik ve su tesisatında kullanılan malzemenin belli markaların ürünleri olması konutun fiyatını artırır. İthal markalar (Çin hariç) yerli markalara oranla daha değerlidir.

33-Yapım yılı: Binanın yapıldığı yıl. Binanın kullanıldığı süre uzadıkça konut fiyatları düşer. (Türkiye'de 1999'dan sonra yapılan binalar, deprem yönetmeliğine göre yapıldığı için, fiyatı çok yüksek olur).

34-Bina özelliği: Binanın apartman veya bağımsız ev olması fiyat üzerinde etkilidir. Apartmanlarda arsa payı az olduğu için fiyat düşük olur. Villa da ise arsa alanına göre inşaat alanının yoğun olması fiyatı yükseltir.

35-Kira geliri ve satış kabiliyeti etkileri: Konutun kiraya verildiğindeki getirisinin yüksek olması fiyatını artırır. Ayrıca satılmak istendiğinde hemen satılabilmesi de konutun fiyatı üzerinde olumlu etkiye sahiptir (Kireççi, 2005).

Yukarıdaki etmenlere ek olarak çalışmamızın sonucuna göre, seçkin toplu konut projelerinin çevresindeki gayrimenkullerin de fiyatları eşdeğerlerine göre yüksek olma ihtimalinden bahsedilebilir.

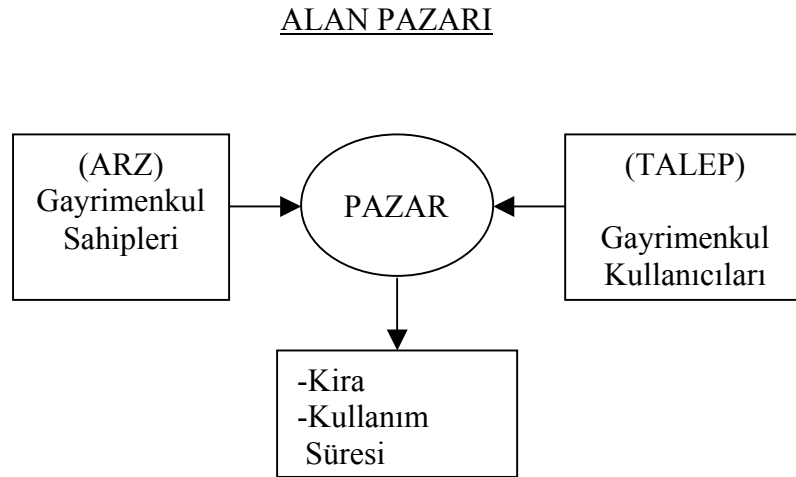
3.3. Finansal Kavramlar

Gayrimenkul piyasasını değerlendirirken, eş zamanlı olarak para piyasalarını da çok yakından takip etmek gerekmektedir. Çünkü para piyasasındaki veriler direkt olarak gayrimenkul piyasasına yansımaktadır. Para piyasalarındaki durumu iyi analiz edebilmek, gayrimenkul piyasasında yatırım kararı alınmasında kolaylık sağlayacağı gibi doğru kararlar verilmesinde de çok etkilidir. Bu piyasalar arasında doğrusal bir orantı söz konusudur. Para piyasalarında yaşanabilecek olumsuz şartlarda, kriz durumları gibi, gayrimenkul piyasasındaki yatırımlar hemen düşüşe geçmektedir. Bugüne kadar bu durumu destekleyen örnekler mevcuttur ve bundan sonrası içinde böyle olması beklenmelidir. Dolayısıyla gayrimenkul piyasasındaki bazı finansal kavramlar çok iyi bilinmelidir.

Gayrimenkul pazarı ikiye ayrılır. Bunlar;

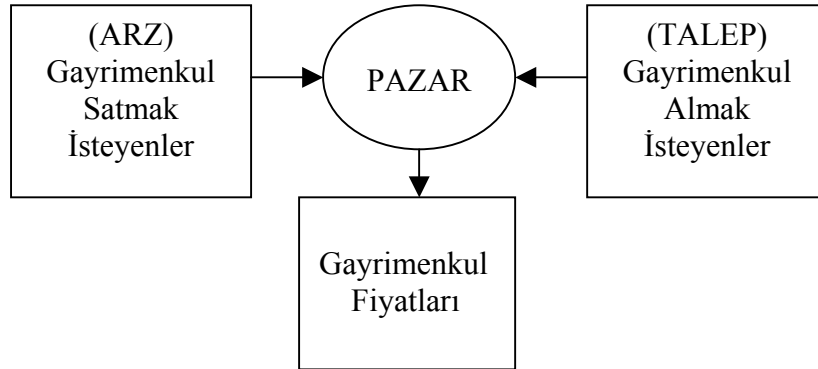
-Alan pazarı(kullanım amaçlı haklar, kiralama işlemleri)

-Varlık pazarı(sahip olma amaçlı haklar, alımsatım işlemleri) (Soyuer, 2003)



Şekil 3.1 Gayrimenkul Piyasasında Alan Pazarı Şeması

VARLIK PAZARI



Şekil 3.2 Gayrimenkul Piyasasında Varlık Pazarı Şeması

Alan pazarı çeşitli alt segmentlere bölünmüştür. Her alt segmentte farklı piyasa fiyatları ile karşılaşmak mümkündür. Alan piyasasının bu kadar çok çeşitlilik göstermesinin nedenlerini anlamak için bu piyasadaki arz ve talep durumu incelendiğinde, farklı tip ve büyüklükte yer talebinin olduğu, arz kısmında ise gayrimenkullerin farklı fiziksel yapıda bulunmaları ve lokasyon farklılıklarının etkisinin olduğu görülür.

Lokasyon farklılığı şehir içi ve şehir dışı yerler olarak iki farklı başlık altında değerlendirilir. Doğal olarak şehir içleri yoğun nüfusun yaşadığı yerler olup bu bölgelerdeki gayrimenkul fiyatları, şehir dışı bölgelere kıyasla daha yüksek seviyelerde yer almaktadır. Gayrimenkul türleri incelendiğinde ise kullanım amaçlarına göre çeşitlenmiş olduğu anlaşılır. Bunlara örnek olarak oturma amaçlı (ev,apartman v.s) , çalışma amaçlı(ofisler) , endüstriyel amaçlı(fabrikalar, depolar v.s) , perakende satış amaçlı(dükkanlar v.s) ve karışık kullanımlar(hastane, okul v.s) verilebilir.

Gayrimenkul piyasası, para piyasalarındaki bono, tahvil gibi yatırım araçlarının getirileri ile yakından ilgilidir. Çünkü yatırımcılar gayrimenkul kazançlarını bu yatırım araçları ile kıyaslarlar. Bu kıyaslamaların yapılmasında kullanılan en önemli veri ise Kapitalizasyon Oranı (Cap Rate)'dır. Bu oran şu şekilde formülize edilebilir; (Soyuer, 2003).

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Seneliknetgelir}}{\text{GayrimenkulFiyatı}} \quad (3.1.)$$

Anlaşılaçağı üzere ‘Kapitalizasyon Oranı’ bir karlılık ya da kazanç oranını göstermektedir ve para piyasası verileri ile karşılaştırması yapılabilmektedir. Kapitalizasyon Oranı’nı etkileyen bazı faktörler ise ;

-Fırsat maliyeti (Piyasadaki diğer getiriler faiz gibi)’nin yüksek olması, yüksek Kapitalizasyon Oranı beklentisi doğurur.

-Gayrimenkul getirilerindeki büyüme oranlarının gerçekçi tahminlerinin yapılabilmesi, düşük Kapitalizasyon Oranı beklentisi yaratır.

-Yüksek risk, yüksek Kapitalizasyon Oranı demektir. Örnek: Sahibi olunan bina eski ise risk yüksektir. Kapitalizasyon Oranı’nın yüksek olması beklenir (Soyuer, 2003).

Gayrimenkul piyasasını iyi analiz etmenin en önemli unsuru şehircilik anlayışı ve şehir yapılarının iyi analiz etmektir. Yani her şehir ve yerleşim bölgesinin mimari yapısı ve kendi içindeki yerleşimi, kendine özgü fiyatların oluşmasına neden olmaktadır.

Bir gayrimenkulün değeri o bölgedeki arz talep ilişkisinin sonucunda belirlenir. Dolayısıyla bir piyasada arz ve talebin iyi analiz edilmesi gerekmektedir. Bu aşamada Highest & Best Use (en iyi, en verimli kullanım) kavramı önem kazanır, yani bir parselin o bölgedeki arz ve talep durumuna uygun olarak en optimum kazançla kullanılmasına olanak veren analiz yöntemi. Tabi tüm bunları etkileyen en önemli faktör de parselin ulaşım kolaylığı veya zorluğudur. Ulaşımı kolay olan arsa her zaman diğerlerinden daha değerli ve yüksek talep görür konumdadır.

Bir gayrimenkul pazarını analiz etmekte bize yardımcı olacak en önemli beş unsur şu şekilde sıralanabilir.

-Boşluk oranı

-Kira değerleri

-Devam etmekte olan inşaat miktarı

-Mevcut inşaat miktarı

-Emilim Oranı

(Soyuer, 2003)

Boşluk oranı pazardaki kullanım dışı olan gayrimenkul sayısının, piyasadaki tüm gayrimenkul sayısına oranıdır ve yatırımcılar için önemli bir göstergedir. Bir pazardaki boşluk oranı ve kira değeri, o pazardaki arz ve talep dengesinin durumunu yansıtan öğelerdir. Emilim oranı ise piyasaya sunulan yeni arzın ne kadar süre içerisinde tüketildiğini göstermektedir (Soyuer, 2003).

Gayrimenkul yatırımı yapanlar için en önemli göstergelerden birisi de, gayrimenkul fiyatlarının ve getirilerinin zaman içinde ki artışları yani büyüme oranlarıdır. Yatırımcılar bu oranının yüksek olmasını umarlar. Tabi ki zaman içinde oluşacak enflasyon değerleri bu büyüme değerlerinin analizini etkiler. Dolayısıyla yatırımcılar için asıl önemli olan oran, net büyüme oranlarıdır ve şu şekilde formülize edilebilir; (Soyuer, 2003)

$$\text{Enflasyondan Arındırılmış Net Büyüme Oranı: } \frac{1+g}{1+e} - 1 \quad (3.2.)$$

g: Gayrimenkul Fiyatlarındaki Büyüme Oranı(Misli)

e: Enflasyondaki Büyüme Oranı(Misli)

Eğer rant etkisinin olup olmadığı araştırılacaksa, bölgenin pazar analizi yapıldıktan sonra incelenmesi gereken ilk veri, gayrimenkul fiyatlarındaki enflasyondan arındırılmış olan net büyüme oranlarıdır.

3.4. Enflasyon ve Fiyat Endeksleri

Rant etkisinin analiz edilmesi için gayrimenkul fiyatlarındaki net büyüme oranlarının bilinmesi gerekliliğinden dolayı, zaman içinde ki enflasyon oranının incelenmesi gerekmektedir. Ülkemizde enflasyon oranları hesaplanırken farklı fiyat endekslerinin değişimleri incelenmektedir. Bu fiyat endekslerinin neler olduğu, nasıl oluşturulduğu, nerelerde kullanıldığı gibi bilgilerin bilinmesi doğru analiz yapılmasında çok önemlidir.

3.4.1. Enflasyon

Enflasyon deyince akla ilk gelen günlük hayatta çokça kullandığımız mal ve hizmetlerin fiyatlarının artmasıdır. Ancak mal ve hizmetlerin fiyatları zaman içinde artabilir veya azalabilir. Enflasyon sadece belli bir malın veya hizmetin fiyatının tek başına artması değil, fiyatların genel düzeyinin sürekli bir artış göstermesidir. Diğer

bir deyişle, sadece bazı malların fiyatlarının sürekli artması ya da tüm malların fiyatlarının bir sefer artması enflasyon değildir (Merkez Bankası, 2004).

Enflasyonun düşmesi; fiyatların düşmesi, insanların alım gücünün artması, gelirlerinin yükselmesi demek değildir. Enflasyonun düşmesi, fiyatların daha az artması, insanların alım güçlerinin daha az azalması ve neticesinde istikrar ve refah demektir. Yüksek enflasyon paranın alım gücünü azaltır ve aynı zamanda fiyat değişimlerini anlamayı zorlaştırır. Örneğin, Türkiye’de 1960’lı yıllarda 50-100 bin TL ile ortalama bir ev alınabilirken bugün bu para ile bir ekmek dahi alınamaması, enflasyonun alım gücünü zaman içinde ne denli azalttığının net bir göstergesidir (Merkez Bankası, 2004).

3.4.2. Fiyat Endeksleri

Fiyat endeksi, seçilmiş mal ve hizmetlerin ortalama fiyatlarının belirli bir döneme göre değişimini ölçer. Endeks oluşturmak için ilgilenilen piyasaya göre (tüketici, üretici, ihracat, ithalat vb.) , söz konusu piyasayı temsil edecek bir mal ve hizmet sepeti oluşturulmakta ve seçilmiş maddelerin fiyatları dönemsel olarak izlenmektedir. Fiyat endeksleri, fiyatlarının izlendiği mal ve hizmet piyasasına göre isimlendirilmektedir. Bunlara tüketici fiyatları endeksi, üretici fiyatları endeksi, ihracat fiyatları endeksi, ithalat fiyatları endeksi örnek olarak gösterilebilir (Devlet İstatistik Enstitüsü, 2005).

3.4.2.1. Tüketici Fiyat Endeksi

Tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bireylerin ortalama tüketim kalıplarını yansıtan bir mal ve hizmet sepetinin aylık dönemler itibariyle fiyat değişimini ölçen endekstir. Endeks sepetinde yer alan mal ve hizmetlerin miktar ve kalite değişimleri göz önüne alınarak endeksin sadece fiyat hareketlerini yansıtması sağlanmaktadır. Perakende fiyat değişimleri ve bu fiyat değişimlerinden bireylerin nasıl etkilendikleri ile ilgili enflasyon oranı, Tüketici Fiyat Endeksi değişim oranıdır. (Devlet İstatistik Enstitüsü, 2005).

3.4.2.2. Tüketici Fiyat Endeksi Ana Grup Ağırlıkları

Tablo 3.1 Tüketici Fiyat Endeksi Ana Harcama Gruplarının 2003 Yılı Ağırlık Oranları

Ana harcama grupları	Ana grup ağırlıkları
1- Gıda ve alkolsüz içecekler	29,42
2- Alkollü içecekler ve tütün	4,67
3- Giyim ve ayakkabı	8,09
4- Konut ve kira	16,91
5- Ev eşyası	6,47
6- Sağlık	2,71
7- Ulaştırma	10,42
8- Haberleşme	4,82
9- Eğlence ve kültür	3,60
10- Eğitim	2,15
11- Lokanta ve oteller	5,87
12- Çeşitli mal ve hizmetler	4,87
Toplam	100,00

Tabloda görüldüğü gibi enflasyon oranlarının belirlenmesinde en çok kullanılan fiyat endeksi olan Tüketici Fiyat Endeksi hesaplanırken , konut ve kira fiyatlarındaki değişimin endekse olan yüzdesel etkisinin büyük olduğu göze çarpmaktadır. Dolayısıyla hesaplamalarda enflasyon değerinin hesaplanmasında Tüketici Fiyat Endeksi değerinin kullanılması mantıklı bir işlem olarak gözükmektedir.

3.5. Emlak ve Rant Vergisi

Ülkemizin vergi gelirleri içinde önemli bir paya sahip olan emlak vergileri gayrimenkul sahipleri için gelir gider tablosunda eksi olarak yazılması gereken değerlerdendir. Her yıl iki ayrı dönem için ödenen emlak vergileri son zamanlarda ülkemizde ciddi olarak ele alınan bir konu halini almıştır. Bugüne kadar pek de adil olarak toplanamayan emlak vergilerinde yeni yapılan reformlar sonucunda değerlendirme piyasasında da ciddi bir hareketlilik yaratılmıştır. Büyük şehirlerde artık her belediye kendi bünyesinde oluşturduğu komisyonlarca sokak sokak değerlendirme yaparak rayiç bedelleri tespit etmektedir. Böylece ülkede baz alınabilecek, yıllara göre takip edilebilecek, sokak bazında bir fiyat rehberi oluşturulmaktadır. Bu rakamlar güncel piyasa fiyatlarını pek yansıtmasa da belli bir oran dahilinde güncel rakamlarla eşleşme sağlanmaktadır. Bu yüzden konuyla ilgili olarak emlak vergisinin ne olduğu, nasıl tespit edildiği, neden ihtiyaç duyulduğu, kim tarafından tespit

edildiği, hangi durumlarda kullanıldığı gibi farklı sorulara cevap bulunması gerekmektedir.

Emlak vergisinin dışında çalışmamızın konusu olan gayrimenkullerin rant kazanması konusuyla ilgili olarak ta devlet şu anda vergi almak için çalışmalar yapmaktadır. 27/02/2006 tarihli Hürriyet gazetesinin ‘ Kıymetlenen Eve Rant Vergisi’ başlıklı haberine göre; Kentlerde imar planı ve altyapı yatırımları v.s. ile kıymetlenen yerlere yönelik ‘değer artış kazancı vergilendirmesi’ konusu Gelir Vergisi Kanunu’nun değiştirilmesi kapsamında ele alınacak konulardan birisidir.

3.5.1. Emlak Vergisi Yasası

Servet gelirleri arasında bulunan emlak vergileri, taşınmazlardan elde edilen gelirin bir kısmını kamuya kazandırmayı amaçlar. Merkezi ve yerel yönetimler taşınmazları önemli bir gelir kaynağı olarak kullanırlar. Örneğin, İngiliz vergi sisteminde; taşınmaz gelirleri gibi çalışma ürünü olmayan gelirlerden % 40'a varan oranlarda vergi alınmaktadır. Nepal’de taşınmazlardan alınan vergi oranı %50, Irak ve Ürdün gibi ülkelerde ise %16-17 dolaylarındadır. Ülkemiz yerel yönetimlerinin de en önemli gelir kaynaklarından biri olan emlak vergileri; 11.08.1970 tarih ve 13576 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası (EVY) ile düzenlenmiştir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

1319 sayılı bu yasa, bina, arsa ve arazi gibi taşınmazlardan rayiç bedel matrahına göre vergi alınmasına ilişkindir. Yasanın amacı; taşınmaz vergilerinden daha yüksek gelir sağlamak, eski ve yeni değerler arasındaki eşitsizliğe son vermek, taşınmazların zamanla artan değerleri üzerinden de vergilendirilmelerini olanaklı kılmaktır. Bu nedenle bina ve arazi vergisi yasaları kaldırılmış, yerine bu yasa çıkarılmıştır.

Emlak Vergisi Yasası; taşınmazları tespit etme, değerlendirmenin güç, zaman alıcı ve masraflı oluşu, değerlendirme ölçütlerinin uygulanmasında ülke düzeyinde bütüncülük sağlanamaması, sürtüşmelerin çoğalması, bunun ise eşitlik adalet ilkesiyle bağdaşmaması nedenleriyle genel yazım yöntemini terk etmiş; yerine yükümlülerce beyan sistemini getirmiştir. Sistemi benimsemenin diğer bir nedeni de vergi verimini arttırmaktır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

29.07.1998 tarih ve 23417 mükerrer sayılı Resmi Gazete'nin 24 ve 25'inci sayfalarında yayınlanan 4369 sayılı yasanın yedinci bölümünde; 1319 Sayılı Emlâk Vergisi Kanunu ile ilgili son değişiklikler yer almaktadır. Kısaca 'Vergi Reformu Yasası' da denilen söz konusu 4369 sayılı yasa ile yapılan bazı değişiklikler şöyledir:

Madde 8: Bina vergisinin oranı binde ikidir. Meskenlerde bu oran binde bir olarak uygulanır. Bakanlar Kurulu bu oranları, yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar arttırmaya yetkilidir.

Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının veya arsa payının vergisinden az olamaz.

11'inci maddenin ikinci fıkrası: "Genel beyan dönemi veya vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıllarda, bu Kanunun 29'uncu maddesinin üçüncü fıkrasına göre tespit edilen matrah üzerinden hesaplanan bina vergisi, her takvim yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır".

Madde 18: Arazi vergisinin oranı binde birdir. Arsalarda bu oran binde üç olarak uygulanır. Bakanlar Kurulu bu oranları, yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar arttırmaya yetkilidir.

32'inci madde de başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

Beyanname verilmemesi veya düşük beyanda bulunulması halinde yapılacak işlem

Madde 32: Ek süreye rağmen beyanname verilmemesi halinde, vergi bu kanun hükümlerine göre idarece tarh edilir. Şu kadar ki, gayrimenkulun maddi delillere göre tespit edilen değerinin beyan edilmesi gereken asgari değerden fazla olması halinde, bu değer üzerinden ikmalen vergi tarh olunur. Beyannamesini ek süreye rağmen vermeyen mükellefler adına vergi ziyai cezası kesilir.

Mükellefin beyanının maddi delillere göre tespit edilen rayiç bedelden düşük olması halinde, rayiç bedelle tarhiyata esas değer arasındaki fark üzerinden ceza uygulanmaksızın ikmalen vergi tarh olunur.

Enflasyon etkisinde devletin vergi kayıplarını da önlemek amacı ile taşınmazların objektif etkenler gözetilerek saptanan değerlerinin beyan

edilmesi, genel beyan dönemi ya da vergi değerini değiştiren etkenlerin oluşması durumunda; yükümlülüğün başlangıç yılını izleyen yıllarda emlak vergisi matrahının bir önceki yıl matrahının yeniden değerlendirme oranında arttırılmasıyla bulunacağı hususunu hükme bağlamıştır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

3.5.1.1. Emlak Vergisi Yasasında Yapılan Son Değişiklikler

Aksaklıkların giderilmesi ve adil bir vergilendirmenin sağlanması amacıyla 09.04.2002 tarih ve 24721 sayılı Resmi Gazetede 4751 sayılı Vergi Usul Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu ve Harçlar Kanunu'nda değişiklik yapılmasına ilişkin kanun yayımlanmıştır. Bu yasa; büyük şehirlerde takdir komisyonlarının belirlediği değerleri denetleyip, inceleyen ve gerektiğinde değişiklik yapacak merkez komisyonlarının kurulması, verginin rayiç yerine vergi değeri üzerinden alınması, beyan sisteminin kaldırılarak vergi değerinin kıymet takdir komisyonları tarafından belirlenen baz değerler esas alınarak ilgili belediye tarafından saptanması ve tapu kadastro harçlarının vergi değeri ile yükümlü tarafından beyan edilmiş değerden yüksek olanı üzerinden hesaplanması gibi önemli yenilikler içermekte, 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nın temel ilkelerini değiştirmekte ve 10, 20, 24, 25, 26, 27, 28 ve 36'ncı maddelerini yürürlükten kaldırmaktadır. Ayrıca 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nın sekiz ve 18'inci maddelerinde 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının ürettikleri mal ve hizmet tarifeleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunla yapılan değişiklik sonucunda bina, arazi ve arsalarla ilişkin vergi oranları, 01.01.2002 tarihinden geçerli olmak üzere, Büyükşehir Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı olarak; konutlarda %0,2, diğer binalarda %0,4, arazilerde %0,2, arsalarla ise %0,6 olarak belirlenmiştir. Büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar dışında bulunan taşınmazlardan muafiyet kapsamına girmeyen ve Büyükşehir Belediye sınırları ve mücavir alanlar içindeki ilçe ve alt kademe belediyelerine beyan edilmiş olan taşınmazlar ile Büyükşehir Belediyesi bulunmayan il ve ilçelerde bulunan bina, arsa ve arazilere ait emlak vergileri; halen uygulanmakta olduğu gibi konutlarda %0,1, diğer binalarda %0,2, arazilerde %0,1, arsalarla ise %0,3 oranı uygulanarak saptanacaktır.

3.5.2. 2006 Yılı Emlak Vergisi Tespit Esasları

2005 yılı bina, arsa ve araziler için 2006 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespiti ile ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirlerinin yapılacağı yıldır. Söz konusu takdir işlemlerinin aşağıdaki esaslara göre yapılması uygun görülmüştür.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

Bu hüküm uyarınca 2005 yılında takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin karara bağlanarak, en geç Haziran ayı sonuna kadar ilgili yerlere imza karşılığında verilmesi gerekmektedir (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

Arsalar ve arsa sayılan parsellenmemiş araziler için 2006 yılına ait emlak vergi değeri ilgili belediyelerce, takdir komisyonları tarafından her mahalle ve arsa sayılan parsellenmemiş araziye sınırları içerisinde bulunduran her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibariyle takdir olunan birim değerlere göre hesaplanacaktır (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

Araziler için 2006 yılına ait emlak vergi değeri ilgili belediyelerce, takdir komisyonları tarafından her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban ve sulak) itibariyle takdir olunan metrekare birim değerlerine göre hesaplanacaktır (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi , 2005).

3.5.2.1. Komisyonların Oluşumu

Arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti Vergi Usul Kanunu gereğince kurulan takdir komisyonlarınca yapılacaktır. Arsalara ait takdir komisyonu, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun 72'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca;

- a)Belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (Başkan),
- b)İlgili belediyeden yetkili bir memur,
- c)Tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur,
- d)Ticaret odasınca seçilmiş bir üye,
- e)İlgili mahalle veya köy muhtarından kurulur
(Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

Arazilere ait Takdir Komisyonu, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun 72'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca;

- a)Vali (Başkan),
- b)Defterdar,
- c)Tarım ve Köyişleri Bakanlığı il müdürü,
- d) İl merkezlerindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye,
- e)İl merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden kurulur
(Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

3.5.2.2. Arsalara Ait Takdirlerde Uyulacak Esaslar

-Arsa takdirleri, arsalara ait takdir komisyonu tarafından yapılacaktır.

-Asgari ölçüde birim değer tespiti, arsalara ile arsa sayılan parsellenmemiş araziler için yapılacaktır.

-Arsalara ait asgari ölçüde birim değer takdirleri cadde ve sokaklar itibariyle yapılacaktır. Arsa sayılacak parsellenmemiş araziye ait asgari ölçüde birim değer takdirleri ise, değer bakımından farklı bölgeler itibariyle gerçekleştirilecektir (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

Değer bakımından farklı bölge deyiimi, her mahalle veya her köy sınırları içinde bulunan arsa sayılacak parsellenmemiş arazilerin değerlerindeki farklılıklara göre gruplara ayrılmasını ifade etmektedir (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.

a)Değeri birbirine eşit veya çok yakın olan (aynı veya benzer vasıfta bulunan) yerler bir bölge olarak belirlenecektir. Bu bölgelerin geniş veya dar olmasını, değerleri arasındaki farklılıklar tayin edecektir.

b)Kesin zorunluluk bulunmadıkça bu bölgelerin çok dar veya çok geniş olarak belirlenmesinden kaçınılacaktır.

c)Değerler arasındaki farklılıkların tespitinde; bu yerlerin genel kullanım biçimleri, başlıca bölge tipleri, bölgelerin nüfus ve yapı yoğunlukları, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri, iş yeri merkezlerine ve meskun yerlere uzaklık ve yakınlıkları, ulaşım durumu, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerinin gelmiş olup olmadığı, imar planlarındaki durumu ile topografik durumu dikkate alınacaktır.

d)Cadde veya sokak teşekkül etmiş bulunan yerlerde, bu cadde ve sokaklar farklı bölge olarak kabul edilecektir. Cadde veya sokakların dışında kalan yerler ise ayrıca farklı bölgelere ayrılacaktır.

e)Cadde veya sokak teşekkül etmemiş olan yerler farklı bölgelere ayrılırken, mükellefler tarafından kolayca bilinip öğrenilebilmesi bakımından bu bölgelerin tapu kayıtlarında belirlenen mevkiler veya halk arasında maruf ve meşhur olan mevkiler itibariyle tespit edilmesine özen gösterilecektir.

f)Bu bölgeler birbirine bitişik olan arazi parçaları itibariyle tespit edilecek, ayrı ayrı yerlerde bulunan arazi parçalarının bir bölge olarak tespiti yoluna gidilmeyecektir.

g)Tapuda kayıtlı olan ve kadastro yapılmış bulunan yerlerde, bu bölgelerin sınırları içinde bulunan pafta ve ada numaraları takdir komisyonu kararlarında mutlaka gösterilecek, aynı ada birden fazla farklı bölge içinde yer almayacaktır. Ancak, bir paftada bulunan arazi parçalarının (adaların) iki veya daha ziyade farklı bölgede yer alması mümkündür.

h)Kadastrosu yapılmamış olan yerlerde yapılacak değer bakımından farklı bölge tespitlerinde, bu bölgelerin mevki isimlerinin belirtilmesi yanında, varsa tabii sınırları da takdir komisyonu kararlarında gösterilecektir.

i)Bataklık veya kayalık gibi özellik arz eden arazilerin bulunduğu yerlerin ayrı bir farklı bölge olarak tespiti de mümkün olabilecektir.

j)Değer bakımından farklı bölgelerin tespitinde, imar planlarından, halihazır haritalardan, kadastral haritalardan, çevre düzeni plan ve haritalarından, ilgili kuruluşlardaki diğer bilgi ve belgelerden faydalanılacaktır (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

-Hangi arazilerin arsa sayılacağı 1.1.1983 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki 'Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar' da belirtilmiştir. Bu hususta ayrıca, 16 Seri Numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde yer alan açıklamaların da dikkate alınacağı tabiidir.

-Bir cadde veya sokağın, birden fazla mahalle veya köy sınırları içinde yer alması halinde, söz konusu cadde veya sokakların her mahalle yahut köy sınırları içinde bulunan bölümleri için ayrı ayrı asgari ölçüde birim değer tespiti yapılacağı tabiidir.

-Bir cadde veya sokağın birden çok mahallenin sınırını teşkil etmesi halinde, bu cadde veya sokak her mahalle bakımından takdire konu edilecektir.

-Bir cadde veya sokağın bir tarafının bir belediyeye, diğer tarafının ise başka belediyeye ait olması halinde, farklı takdir komisyonlarınca yapılacak takdirlerde ortaya çıkabilecek değer farklılıklarını en aza indirmek ve vatandaşların mağduriyetini önlemek bakımından, takdir komisyonları arasında gerekli eşgüdümün sağlanarak olabildiğince uyumsuzlukların giderilmesine çalışılacaktır.

-Takdir komisyonlarınca tespit edilecek asgari ölçüdeki arsa metrekaresi birim değerleri dört yıl süreyle (Bakanlar Kurulu'nca dört yıllık takdir süresi uzatılmadığı veya kısaltılmadığı takdirde) geçerli olacaktır. Ancak, vergi değerini tadil eden sebeplerin bulunması nedeniyle mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesabında, söz konusu değerler gelecek yıllarda emlak vergisindeki yıllık artış oranı olan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak dikkate alınacağından, değer tespiti yapılırken ileriye yönelik muhtemel değer artış ve azalışı gibi faktörler üzerinde durulmayacaktır. Buna göre, takdirler, takdir işlemlerinin yapıldığı tarihteki

(2005 yılındaki) cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgedeki en düşük değerli arsanın asgari ölçüdeki birim değerine göre gerçekleştirilecektir.

-Tespitler mutlaka metrekare esasına göre yapılacak, dönüm veya hektar gibi ölçü birimleri kullanılmayacaktır.

-Mahalle ve köylerin sınırları, her muhtarlığın mülki idare açısından yetki ve sorumluluğunda bulunan bölge esas alınarak belirlendiğinden, bu hususa açıklık getirilmesi ve herhangi bir karışıklığa meydan verilmemesi için öncelikle bunların haritaları temin edilecek, bu sınırlar esas alınarak tespitler gerçekleştirilecektir (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

3.5.2.3. Takdir Komisyonlarınca Yapılacak İşler

-Oluşturulacak arsalara ait takdir komisyonları asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerlerini en kısa zamanda tespit edeceklerdir. Arsalara ilişkin takdir komisyonu kararları mutlaka gerekçeli olacak ve 7 örnek halinde yazılacaktır. Ticaret ve ziraat odası bulunmayan yerlerde karar sayısı 5, bunlardan sadece biri bulunan yerlerde karar sayısı 6 örnek olacaktır.

-Oluşturulacak arazilere ait takdir komisyonları asgari ölçüdeki arazi metrekare birim değerlerini en kısa zamanda tespit edeceklerdir. Arazilere ilişkin takdir komisyonu kararları da gerekçeli olacak aslı, kararı veren komisyonda dosyalanacak ve kararın birer örneği il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odaları ile ilde mevcut (ilçeler ve beldeler dahil) belediyelere en geç 30 Haziran 2005 tarihine kadar verilecektir.

-Kadastro görmemiş veya imar planı yapılmamış yerler için yetkili teknik elemanlara çizdirilecek krokilerden de yararlanılacaktır.

-Cadde ve sokakların tespitinde belediyelerden ve gerekli görülen hallerde ilçe seçim kurullarından da bilgi alınması yoluna gidilecektir.

-Takdirin yapılmasında faydalanılacak olan kadastral haritalar, hali hazır haritalar, çevre düzeni haritaları ve imar planları; belediyeler veya belediyeler vasıtasıyla İller Bankası bölge müdürlükleri, tapu sicil müdürlükleri, valilikler ve diğer ilgili kuruluşlardan süratle temin edilecektir. Takdir işlemleri yapılırken gerekli olan hallerde teknik elemanlardan da faydalanılacaktır.

-Bir mahallenin veya köyün birden fazla belediyenin yetki alanına girmesi halinde, bu mahalle veya köye ait takdir işlemi, mahalle veya köyün alan itibarıyla büyük

bölümünü yetki alanı içerisinde bulunduran belediyenin takdir işlerine bakan komisyonca yapılacaktır. Ayrıca bu tür kararlar başka belediyeleri de ilgilendirdiğinden, kararın tasdikli birer örneği ilgili belediyelere gönderilecektir.

-Takdir komisyonu kararlarında ismi değişen mahalle, cadde ve sokakların yeni isimlerinin karşısına, eski isimleri de yazılacaktır (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

4. TOPLU KONUT KAVRAMININ İRDELENMESİ

Bu bölümde, çalışma konusunun ana unsurlarından olan toplu konut kavramı detaylarıyla incelenmeye çalışılmıştır. Toplu konutun ne olduğu, toplumlar için arz ettiği önem, toplu konutların tarihsel geçmişi, toplu konutların çevrelerine olan sosyal ve ekonomik etkileri, ülkemizde uygulanan toplu konut politikaları gibi konular irdelenmiştir.

4.1. Toplu Konut Olgusunun Tanımı

Toplu konut kavramı dilimizde, İngiliz ve Amerikan literatüründe yer alan ‘mass housing’ yada ‘public housing’ kavramlarına karşılık gelse de, bazı yönleriyle içerik ve anlam olarak birebir uyuşmamaktadır. Dolayısıyla toplu konut kavramı, nicelik yönünün dışında, farklı kültürler için değişik sosyal anlamlar ifade edebilmektedirler. Bununla birlikte toplu konut kelimesinin sözlük anlamlarına birkaç örnek şu şekilde verilebilir;

Toplu konut, belli bir arazi parçası üstünde, çevresiyle, fiziksel ve toplumsal altyapısıyla birlikte planlanarak üretilen konutlardan oluşan yerleşim bütünüdür (AnaBritannica , 1992).

Toplu konut, belli ölçülere göre bir komşuluk birimi yada böyle bir birimin her kesimini meydana getirebilecek büyüklükte bir alan üzerinde yerleşen insanların, barınma ihtiyaçlarını karşılayan binaların tümü ve bunlarla ilgili sosyal tesislerdir(Anonim, 1993).

Toplu konut, değişen toplumsal, teknolojik ve ekonomik koşulların gerekli kıldığı bugünün konutlarının gruplar halinde ve çok sayıda üretilmesidir (Anonim, 1975).

Sosyal ve fiziksel altyapısıyla birlikte gerçekleştirilen, çok sayıda konut birimi (<http://www.emlakmerkezi.net>, 2006)

Toplu konut, konut yapım ortaklığı, konut kooperatifleri ya da konut bankaları gibi kamusal ya da özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma

gereksinimini karşılayan, büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirme girişimi olarak özetlenebilir (Unutmaz, 1989).

Toplu konut, çok sayıda ailenin barınma gereksinimini birlikte karşılaması için yapılan büyük çaptaki girişimdir(Paralı, 1993).

Toplu konut konusunda deneyimleri olan mühendis, işadamı Garih(1991)'e göre toplu konutun tanımı şöyledir;

“Bence toplu konutun başlıca özelliği, belirli bir yaşamı, modern ve gelişmiş bir yaşamı sunan binalar ve konutlar manzumesi olmasıdır. Binaların topluca ve yan yana yapılmasından ibaret değildir. Toplu konut herşeyden önce modern ve gelişen bir yaşamın gerektirdiği fonksiyonları karşılayabilmelidir. Otomobili, yolu, otoparkı, gelişen mutfak eşyalarını, alışverişi sağlamalı, spor ve dinlenme olanaklarına karşılık verebilmesi lazımdır. Bence ancak o zaman gerçek bir toplu konut manzumesi ortaya çıkar. Mimari de bu fonksiyonları estetikle bağdaştıran bir ilim ve sanattır. Bu görev mimarlara ve şehircilere düşüyor”

4.2. Toplu Konutu Ortaya Çıkaran Nedenler

Toplu konut, ülke mekanının uyumlu organizasyonunda büyük kentlerin yığılma haline geçişini önlemek, sanayi ve sanayi nüfusunun dengeli dağılımını sağlamak, bölgeler arası farklılığı arttırmamak, kentsel büyüme sürecinde kent içi ve çevresindeki tarihsel ve doğal değerleri korumak, açık alanların kaybolmasını önlemek amacıyla yeni kent politikasının uygun ve verimli bir mekansal uygulama aracı olarak değerlendirilmelidir(Suher, 1989).

Ekonomik büyüme ve gelişmenin hızlanması ile kentleşmenin gündeme gelmesi yani kırdan kente göç olgusunun giderek büyümesi, hızlı nüfus artışı, çekirdek aile tipine doğru evrimleşme, Türkiye'yi birçok sorunla ve bu arada konut bunalımı ile karşı karşıya bırakmıştır (Anonim, 1965).

Kentleşmenin hız kazanması ile topraklar da hızla değer kazanmaya başlamış, kent toprakları spekülasyon kaynağı oluşturma yoluna girmiştir. Bu durum inşaat maliyetlerini yükseltmeye başlayınca, kiralar hızla artmış, böylece konut, özellikle orta sınıflar için servet tutma ve servetini güvenceye almanın en önde gelen yollarından biri haline almıştır (Anonim, 1965).

Bu oluşum ve kentleşme konut talebinin yukselmesine yol aınca konut inşası genişleyen bir kesim olma yoluna girmiştir (Anonim, 1965).

Kendini gosteren konut bunalımına karşı ilk çözüm, tek parselde tek konut inşa etmek olmuştur. Bu özüm çerçevesinde efektif konut talebi gerçek konut gereksinmesinin çok altında kalınca, boşluk ‘gecekondı’ olgusu ile doldurulmaya başlanmıştır. Ortaya çıkan olgu neticesinde arsa spekulasyonunun büyük boyutlara varması üzerine tek arsada tek konut yerine çok konut inşa etme yoluna gidilmiştir (Anonim, 1975).

Toplu konutu ortaya çıkaran nedenler, 3 bölümde açıklanmaktadır.

-Sosyal nedenler: Toplumsal dayanışma duygularını güçlendirme, bireyleri ve aileleri, komşuluk birimleri ve küçük topluluklar içinde kaynaştırıp bütünleşme, toplu konut yaşamı ile sağlanabilmektedir.

-Ekonomik nedenler: Bireyler çok katlı binalarda yaşayarak arsa maliyetinden tasarruf sağlayabilme, ödeme koşullarındaki kolaylıklardan ve toplu konut kredilerinden yararlanabilme durumları, toplu konutu ekonomik bakımdan tercih sebebi yapmaktadır.

-Planlama nedenleri: Yapılan toplu konut alanlarının yeterli miktarda donatım fonksiyonlarını içermesi, ticaret, sosyal, kültürel, idari, sağlık, eğitim ve rekreasyonel gibi donatılardan bir arada yararlanabilmeleri toplu konutu tercih sebebi yapmaktadır (Altıntaş, 1989).

Toplu konutların üretilme amaçları aşağıda belirtilmiştir.

1. Planlı kentsel gelişmeyi,
2. Düşük gelirli gruplar için konut üretimi ve
3. Kentsel çevrenin şekillendirilmesinde halk katılımını sağlamak
4. Fiyatları azaltmak için ekonomik kullanımları meydana getirmek

Kısıtlı kentsel fonun kooperatifleşmeyi özmesinden dolayı çözülmemiş problemlerde kentsel yaşamın bir yolunu yaratmak, şeklinde açıklanmaktadır (Koşaner, 1989).

Toplu konut yapımı, çok sayıda ailenin barınma ihtiyaının karşılanması yanında üretim zamanından, üretim malzemelerinden, arsadan, mali kaynaklardan tasarruf

sağlamaktadır. Ayrıca toplu konutun en önemli bir diğer özelliği, ortak açık alan ve olanakları paylaşmasıdır.

4.3. Dünyada ve Türkiyede Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi

4.3.1. Dünyada Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi

Bilinen tarihe göre ilk toplu konut uygulaması M.Ö. 2500 yılında Mısır'da Kahun yerleşmesinde karşımıza çıkmaktadır. Piramid'lerin inşaatında çalışan İşçiler için planlandığı tahmin edilen yerleşme birbirinin tıpatıp aynı olan konutlardan oluşmaktaydı. Benzer bir şemanın beş yüzyıl sonra yine Mısırdaki Teli el Amarna yerleşmesinin işçi aileleri için planlanmış olan bölümünde de tekrarlandığı görülmektedir (Bölen, 1997).

Endüstri devrimi ile beraber sadece üretim teknolojileri ve örgütlenmesi değil, aynı zamanda toplumsal yapının tümü köklü bir biçimde değişmiştir. Bu dönüşüm sürecinin konut üzerindeki en büyük etkisi demografik yoğunlaşmayla olmuştur. Tarım üretkenliğinin artması nüfusun hızla artmasına yol açmış ve endüstriyel üretkenlik yoğunlaştırılmıştır. Bu durumun nüfusun hareketini ve yoğunluğunu arttırmaya yönelik farklı etkileri olmuştur (<http://abone.turk.net>, 2006).

Modern endüstri daha çok sayıda insanı doğrudan üretim sürecinin içine çekerek, sürekli genişleme ve yoğunlaşma potansiyeli taşıyan endüstri merkezleri yaratmıştır. Bu merkezlerin değişik tipte sektörleri barındırması, farklı yerleşmelere ve genişlemelere yol açmıştır (<http://abone.turk.net>, 2006).

Bu dönemde hızlanan demir yolu yatırımları, uzak mesafe taşımacılığını da kolaylaştırmış, yoğunlaşmaya elverişli merkezlerin oluşmasını hızlandırmış ayrıca şehir içi taşımacılığı ile yerleşmenin strüktürü etkilenmiş ve genişlemeler kolaylaşmıştır (<http://abone.turk.net>, 2006).

Gelişen, genişleyen ve yeni oluşan bu merkezlerde ticaretin yoğunlaşması ve modern toplumun gereksinimlerini karşılayacak hizmet sektörlerinin de devreye girmesi, nüfusu arttıran, toplumsal işlevleri çoğaltan, yeni mekanizmalar üreten bir işlev görüyordu (<http://abone.turk.net>, 2006).

Bütün bu dönüşümler her şeyden önce olağandışı bir konut gereksinimini beraberinde getiriyordu. Sözü edilen nüfus artışının ve yoğunlaşmasının odaları olan

kentlerin ne mevcut konut stokları, ne de yönetim kurumları bu ölçekteki bir gereksinime yanıt verebilecek durumdaydı. Bunun tarihsel anlamı da sanayileşme sürecine öncülük eden ülkelerde kentsel konut; ekonomik, politik ve kültürel alt sistemlerin köklü bir biçimde dönüşmesi, toplumsal olarak yeniden inşa edilmesi demektir (<http://abone.turk.net>, 2006).

Toplu konut 19. yy. Avrupa'sının ve Amerika'sının sanayileşen bölgelerindeki düzenli nüfus artışının ve yoğunlaşmasının sonucunda ortaya çıkmıştır. Düzenli nüfus artışı ve yoğunlaşması, aynı zamanda da düzenli bir kitlesel konut talebi anlamına gelmekteydi. Toplu konut da bu kitlesel talebi karşılayan bir konut arzı biçimi olmuştur. Bütün kitlesel metalar gibi anonim bir kullanıcı için üretildiğinden belirli bir kullanıcı profili ortalamasına göre standardize ediliyordu (Bilgin, 1997).

Toplu olarak üretilen işçi konutları 19.yüzyılda sanayi üretiminin gelişimi ile birlikte yaygınlaşır. Yeni dünya düzenine makineleşme sürecinin egemen olması, Glasgow, Edinborough, Londra, Paris, Berlin, Hamburg, Brooklyn, Philadelphia, Chicago gibi sanayi şehirlerinde fabrikaların çevresine yığılan işçi ailelerinin yaşadığı konutların sağlıklı koşulları ve ortaya çıkan salgın hastalıklar sağlıklı konut üretimi girişimlerini zorunlu kılar. Bir yandan dönemin ütöistlerinin geliştirdiğı (Owen, St.Simon, Fourier, Cabet, Godin) ideal şehir formları, diğör yandan, teknik görevlilerin sağlıklı konut alanları için oluşturdıkları yönetmelikler sanayi toplumunun yeni yaşam çevrelerinin biçimlenmesinde önemli rol oynar (Bölen, 1997).

19. y.y. toplu konut standartlarının oluşturulmasında, yerleşme düzeninden (ada, parsel, yol, açık alan, bina yüksekliğı v.b.) birim konut ve birim mekan (oda, merdiven sahanlığı v.b.) kurgusuna kadar belirleyici olan arazinin ölçüde azami değerlendirilmesiydi. 19. yy.'ın imar planları ve yasaları, şehrin genel sirkülasyon akışını ve görsel bütünlüğünü sağlamakla, yapı adalarını standartlaştırmakla ve kitlesel bir felaketi (yangın, salgın hastalık v.b.) kontrol altında tutabilmekle sınırlıydı. Binaların iç düzenine, donatısına, servis hacimlerine, oda büyüklüklerine, merdivenlerine ilişkin sınırlamalara, istisnalar dışında rastlanmıyordu. Bu durumda da 19. yy. toplu konutları, bugün alıştığımız standartlara sahip olmayan ve bir kapı, bir pencere ve dört duvardan ibaret olan asgari ölçülerdeki standart odaların, bir koridorun veya merdiven sahanlığının etrafına dizilmesiyle kuruluyordu. Tuvalet, mutfak gibi servis hacimleri genellikle ortak kullanıma açıktı. Odaların yan yana ve üst üste dizilmesiyle oluşan bina kütleleri de,

aralarında çıkmaz sokaklar, aydınlıklar, birbirine açılan avlular bırakarak, dört kenarı caddeyle sınırlanmış yapı adalarının içini dolduruyorlardı (Bilgin, 1997).

1.1850-1920 serbest piyasa dönemi

Endüstrileşme sürecini yaşayan ülkelerde konutun ekonomik alanda geçirdiği en temelli dönüşüm konutun mallar arası dolaşıma girmesiydi. Konut tüketimin temel güdülerinden biri haline gelince hem sayı bakımından, hem çeşit bakımından arttı, konut üretimindeki mekanizmalar çoğalma eğilimi gösterdi ve ilişkiler karmaşıklaştı. Bu dönemde arsa üretiminden dolayısı ile toprak mülkiyetinden kaynaklanan çeşitli konut tipleri meydana çıkmıştır.

-Sıra ev Tipi

-Blok Tipi

-Piyasa Dışı Konutlar (http://abone.turk.net, 2006).

2.1920-1980 kamusal müdahale dönemi

I.Dünya Savaşı sonrası devletler konut piyasası içinde düzenleyici rol üstlenebilecek konuma geldiler. Kurumsal yapılar, alternatif iktisadi politikalara göre davranabilecek esnek ve kalıcı araçlara dönüştüler (http://abone.turk.net, 2006).

1920'lerde ölçeği büyümeye başlayan şantiye örgütlenmesinin idealize ettiği ve kendisine model aldığı sektör otomotiv sektörü idi. Özellikle Amerikalı sanayici Henry Ford'un öğretisi, üretim süreci içerisinde rastlantılara ve kişisel inisiyatife yer bırakmayan, hem ürünün hem de üretim sürecinin ayrıntısına kadar tasarlandığı makro bir mekanizma idi. Seri üretimde potansiyel olarak bir çok çeşit işi yapabilme kapasitesine sahip olan insan ve makine gücü, mümkün olduğunca ayrıntılandırılmış tek tek işleri yapmaya indirgenmiştir. Bu esnek olmayan üretim örgütlenmesi ve yatırım planlaması anlayışının rasyonel ve karlı olabilmesinin tek koşulu, tüketim garantisi olan bir piyasa ortamının bulunmasıdır. Çünkü birim ürünün fiyatı üretim arttıkça düşmektedir. Dolayısıyla bu sistem krizlere girmeyen ekonomiye gereksinim duyar. İşte burada devlet regülatör görevi görmüş, 1970'lerin ortalarına kadar krize girmeyen bir ekonomik ortam yaratılmıştır (http://abone.turk.net, 2006).

Konut üretimini seri üretimin ilk uygulandığı otomotiv sektöründen ayıran önemli bir fark, kayar bantların uygulanamamasıdır. Bu durumda taşınmaz olan bina hareket edemediği için işçilerin ve makinelerin hareket etmesi gerekiyordu. 1920'lerin

modernist mimarları bu farkı telafi etmek için konut bloklarını kayar banda benzeterek kurmuşlardır (<http://abone.turk.net>, 2006).

Şantiye örgütlenmesinin modernleşmesi iki savaş arası dönemin en aktüel temalarından biri olmasına rağmen, uygulamalar öncü deneyler olmanın ötesine geçememişlerdir. Bunda 1929 ekonomik krizi, ve daha sonra 2.Dünya Savaşı'nın başlamasının etkisi büyüktür. Şantiye organizasyonu modellerinin yaygınlaşması, özel 1950 ve 1960'ların uzun vadeli ekonomik istikrar koşullarında gerçekleşmiştir ([http:// abone.turk.net](http://abone.turk.net), 2006).

II.Dünya Savaşı ile 1970'li yıllar arasında sanayileşmiş ülkelerde izlenen bu toplu konut uygulamaları genellikle kamu girişimi ile kısa zamanda çok sayıda ve düşük maliyetli konut üretme politikalarının çerçevesinde gelişmiştir. Özellikle satelit şehirlerin çok katlı, anonim konut bloklarında ruh sağlığı problemlerinin ve intihar olaylarının oranlarının yüksekliği, binalarda gözlenen kötü kullanım izleri, bu politikaların yeniden gözden geçirilmesine neden olmuştur. Amerika Birleşik Devletlerinde Pruitt Igoe toplu konutlarında ve daha yakın zamanlarda Fransada Lyonn kentinde olduğu gibi içinde ve çevrede yaşayanların da baskısı ile bu tür toplu konut alanlarının dinamitlenerek yok edilme girişimleri farklı ülkelerde de olsa, çok katlı, anonim, kimliksiz toplu konut alanlarının gelecekleri ile ilgili somut göstergelerdir (Bölen, 1997).

4.3.2. Türkiyede Toplu Konutun Tarihsel Gelişimi

Osmanlı İmparatorluğunda çeşitli kurumlar ve iç göçler toplu yerleştirme ve iskan politikasının uygulama aracı olarak değerlendirilmiş, nüfusun kitlesel iskanı için arazi tahsis edilmiş, konut verilmiş veya kredi desteği sağlanmıştır. 19.y.y. da hızlanan göçmen akımı ile 1870-1900 yılları arasında en az bir milyon, 1912-1913 yıllarında yaklaşık 250.000 ve 1920 yılında 400.000 den fazla kişinin Anadolu'ya yerleştirildiği bilinmektedir. Bu büyük sayıda göç nüfusunun iskanı için böylece arazi veya arsa tahsisinin yanısıra gereğine göre doğrudan doğruya konut yapımı için gerekli kredi desteği sağlanmış, konutlar da genelde bireysel girişim sonucu elde edilmiştir. 19.y.y. ikinci yarısında, batılılaşma anlayışı içinde, batılı örneklerden esinlenerek, İstanbul konutlarının yerleşme ve biçimlenme düzeninden farklı konut grupları olarak 1870 yılında Sultan Abdülaziz tarafından saray mensupları için Beşiktaş Akaretler sıra konutları, 1890 yılında Taksim Surp Agop Vakfıyesesi olan sıra konutlar ve 1918 yılında Aksaray büyük yangınında konutlarını yitirenler için

bağışlardan yararlanarak Lalelide bir vakıf arsası üzerine İlarikzedegân konutları olarak tanımlanan 124 konut ve 25 adet dükkân içeren 4 adet konut bloğu inşa edilmiştir (Suher, 1989).

Türkiye'de Cumhuriyet döneminde toplu konut uygulamaları o dönemde sanayileşmiş ülkeleri örnek alan bir kooperatif uygulaması ile başlar. Ankara'da 1934 yılında Prof. Jansen tarafından memur aileleri için planlanan Bahçelievler Yapı Kooperatifi tek ve ikiz konutlardan oluşturulmuş ve Batıdaki örneklerle benzer biçimde tasarlanmıştır (Bölen, 1997).

1950'li yıllardan itibaren büyük kent merkezlerinin konut ihtiyacı II..Dünya Savaşı sonrasıındaki Kıta Avrupası'nda gözlenenden daha az olmamasına rağmen toplu konut üretimi Sosyal Sigortalardan kredi alan kooperatiflerin kapasitesi ile sınırlı kalmıştır. 1963-1984 yılları arasında bu yolla toplam olarak sadece 233 bin konutun üretilmiş olması, İngiltere'de sadece bir yılda bu sayının çok üstünde konut üretildiği göz önüne alındığında toplu olarak, planlı bir biçimde üretilen konutların ne oranda düşük olduğu açıkça görülür (Bölen, 1997).

1950'lerden sonra, kırsal alanlarda tarımın makineleşmesi ve kentlerde sanayileşmeyle birlikte, çekim merkezi konumundaki şehirlerin nüfusunu 19.yy. Avrupa'sındakine benzer şekilde arttıran göçler gerçekleşti. Ortaya çıkan konut gereksinimini 1980'lere kadar ağırlıkla iki sunum biçimi tarafından karşılandı; Şehirlerin imarlı alanlarını yoğunlaştıran yap-sat sunum tarzı ve şehirlerin çevresindeki kamu arazilerinde gerçekleşen gecekondü üretimi. Gecekondü bölgeleri de yasallaştıktan ve imar haklarını elde ettikten sonra, çevre kalitesi daha düşük olan yap-sat bölgelerine dönüşüyordu. 1950-80 arası toplam konut sunumunun yaklaşık %90'ını oluşturan bu iki sunum biçiminin başlıca ortak özellikleri küçük ölçekli girişimlerle gerçekleştirmeleri ve mülk konut olmalarıydı. Yap-sat süreci orta ve üst-orta tabakalara, gecekondü süreci ise kırdan gelen düşük gelir gruplarına mülk konut sunan sunum biçimleri oldular. Toplam konut stoku içinde %10'luk bir paya sahip olan kooperatif konutları da, düzenli gelir garantisi olan alt-orta tabakalara mülk konut üreten sunum tarzı oldu. Bu sunum biçimleri mimarların, plancıların estetik ve teknik formasyonlarına gereksinim duymayan bir işleyişe sahipti. Dolayısıyla da sanayileşmiş ülkelerdeki gelişmeleri yakından izleyen ve kendi formasyonlarını bunlara göre oluşturan mimarlar ve plancılar, bunları ifade edebilecekleri uygulama alanlarının dışında kaldılar. Ankaradaki Bahçelievler ve

Saraçoğlu Mahallesi, orta Anadolu'daki kamu fabrikalarının lojman konutları, İstanbul'da 1.Levent Mahallesi bahçe-şehir konseptinin çeşitli nüansları ile oluşmuşlardı. İstanbuldaki Ataköy Mahallesi ise dizi ve nokta bloğu yan yana getiren tipik II.Dünya Savaşı sonrası anlayışını yansıtıyordu. Ancak bütün bunların ve benzerlerinin toplam konut stoku içindeki yeri ihmal edilebilecek derecede düşüktü, daha da önemlisi konut piyasası üzerinde herhangi bir etki yaratmıyorlardı.1980'lere gelindiğinde, gerek kent içindeki yoğunlaşma imkanları, gerekse de kent çevresinde gecekondular yerleşmelerini çeken kamu arazileri sınırlarına dayandı. Devletin yeni toplu konut yasaları, Toplu Konut İdaresi gibi yeni kurumlar ve Konut Fonu gibi yeni kaynaklar aracılığıyla 1980'lerin ortasından itibaren uyguladığı yeni politikalar, konut piyasasının önünü açmanın ve genişletmenin ifadesi olmuştur. Bütün bu merkezi kurumlar ve fonlar, tıkanan küçük ölçekli üretim yerine büyük ölçekli girişimlerin örgütlenmesine aracılık etmek için kullanılmaktadırlar. Ancak bu kurumsal sübvansiyonlar 1920'ler Avrupa'sında olduğu gibi kamu mülkiyetindeki bir kiralık sosyal konut stoku oluşturmak üzere kullanılmak yerine, 1980'lerin uluslararası yeniden yapılanma biçimine de uygun olarak, mülk konutların yaygınlaşması üzerine kurulu bir piyasayı desteklemektedirler. Bu ölçeği büyümüş toplu konut üretimi de bir yandan kooperatif birlikleri, diğer yandan da toplu konut sektörünü de bir yatırım alanı olarak görmeye başlayan büyük ölçekli özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir (Bilgin, 1997).

Emlak ve Kredi Bankasının ilk kuruluşundan 1983 yılına kadar ürettiği toplam 22308 konutlar Levent, Ataköy ve Deniz Bostanlı yerleşmelerinde yer almışlar ve orta ve ortanın üstü gelir dilimindeki aileler için Batı ülkelerindeki örneklerle benzer bir tutumla planlanmışlardır. Emlak ve Kredi Bankası, tarafından üretilen konutlar sayıca az olmaları nedeniyle Türkiye'de konut açığının giderilmesine sayısal olarak bir katkı sağlamamakla birlikte bu yolla planlanan konut çevrelerinin kalitelerinin yarattığı değer artışları daha sonraki toplu konut uygulamaları için somut örnekler oluşturmaları nedeniyle olumlu deneyimler olarak değerlendirilmelidir(Bölen, 1997).

Emlak Bank, Toplu Konut İdaresi ve özel inşaat firmaları arasındaki ortaklıklar ile gerçekleştirilen daha büyük ölçekli (60000- 100000 nüfuslu) ve teknik ve sosyal altyapısı ile birlikte planlanan yerleşmelerde (Ataköy, Halkalı, Bahçeşehir, Ataşehir, Mimaroba, Sinanoba, Bilkent, Elvankent, Gaziemir, Mutlukent, vb.) peyzaj

düzenlemelerine verilen önem nedeniyle mevcut eski konut alanlarına kıyasla daha çekici konut alanları oluşturulmakla birlikte kullanılan konut tiplerinin renk farklılıkları dışında çok katlı benzer bloklardan oluşması yakın gelecekte bu alanların da Batı örneklerinde olduğu gibi gelecek kuşaklar için çekiciliğini kaybedeceğini göstermektedir. Toplu konut üreticilerinin en yüksek karın en yüksek yapı yoğunluğu ile elde edilebileceği görüşünün her zaman geçerli olmadığını görmeleri için yine Batıda geliştirilen, fakat, eski değil yeni uygulamaları örnek almaları yeterlidir (Bölen, 1997).

Genellikle orta gelir dilimi üst gelir diliminin uygulamalarını geriden izler. Daha önce 4-5 katlı lüks apartmanlardan oluşan lüks toplu konutlarını (Alkent, Maya Sitesi, Avrupa Konakları) gibi tercih etmiş olan üst gelir diliminin yeni tercihlerini villa tipi konutlara yönlendirmiş olmasının sonuçları Ataköy 7-8, Bahçeşehir, Mimaroba, Sinanoba gibi toplu konut projelerine yansımış ve bu alanlarda çok katlı konut bloklarının yanı sıra villaların da yer almasına neden olmuştur. Bu gelişmelerin, yakın gelecekte villa tipi konut üretiminde önemli oranda bir artışa yol açması doğaldır. Ancak, bu konuda deneyim sahibi olan ülkelerin bugün vazgeçmeye çalıştıkları yerleşme düzenlerini tekrarlamak yerine, o ülkelerde yaşanan sorunları dikkate alarak toplu kentsel yaşamı destekleyen, kentsel dokuları ve hizmet alanlarını geliştiren düzenlemelere yönelmek, gelecekte düzeltilmesi güç hataları bugünden önleyebilir (Bölen, 1997).

Tarihsel ve toplumsal gelişim süreçlerinin farklılığına rağmen, Türkiyede toplu konut uygulamaları Batı ülkelerinin hatalarını tekrarlamaktadır. 1980'li yıllarda uygulanmaya başlanan makineleşmiş toplu üretim sonucu ortaya çıkan toplu konut alanları II.Dünya savaşı sonrasında üretilen çok katlı, kimliksiz, monoton konut düzenlerinden farklı değildir. Diğer taraftan, yakın zamanlarda yaygınlaşmaya başlayan villa tipi toplu konut uygulamaları da çevrelerindeki duvarları ve kentsel yaşamdan kopuk kalmaları sonucu toplumsal ve mekansal sorun alanları olmaya aday alanlardır. Bugün geline nokta toplu konutların konut sorununu sayısal düzeyde çözme çabalarının artık geçerli olmadığı ve konut sorununun toplumsal yaşamı destekleyen, yaşam kalitesini yükselten bir kentsel gelişme düzeni ve kentsel yaşam ortamı çerçevesinde ele alınması gerektiği açıkça görülmelidir (Bölen, 1997).

4.4. Yakın Geçmişte Türkiyede Uygulanan Toplu Konut Politikaları

1960 yılından itibaren ülkemizde sosyo ekonomik sorunlar bir plan program anlayışı içinde çözüme gtrlmeğe başlanmış 1961 Anayasa'sının ngrdğ Devlet Planlama Teşkilatı kurulu 1963-1968 dönemi için 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı ile kentleşme ve konut konuları için ilke, tedbir, politika ve hedefler belirlemiştir.

1.Beş Yıllık Kalkınma Planında, (1963-1967) kalkınmanın bölgelerarası dengesizlikleri önleyici yönde olmasına bağlı olarak konut sorununa genel ekonomik ve sosyal kalkınma açısından yanaşılmış, konut gereksinimi ve varolan olanaklar arasında bir denge kurulmağa çalışılarak, konut yatırımlarının toplam yatırımlar içinde belirli bir payı (%20) aşmaması ngrlmştir. Böyle bir yatırımla mümkün olduğu kadar geniş bir nüfus kesiminin konut gereksinimini karşılamak amacıyla konut standartları geliştirilmiş ve 1964 yılında Halk Konutları Standartları bu konunun gelişimine yardımcı olmak üzere kabul edilmiştir. Bu dönemde olmak üzere 1966 yılında 775 sayılı Gecekond Kanunu çıkartılmış, kendilerine yeni konut yaptırılmayan ailelerin gecekondularının yıkılmaması kabul edilmiştir. Gecekond Kanunu ile varolan gecekonduların durumu düzeltilebilecek olanlarının korunması ve İşlahı, düzeltilemeyecek olanların ortadan kaldırılması ngrlmştir.

2.Beş Yıllık Kalkınma Planında(1968-1972) Sanayileşme, tarımda modernleşme ve kentleşmenin kalkınma ve gelişme olayını birbirinden ayrı düşünülemez  unsuru olduğu esasına bağlı olarak, konut sorununun genel yerleşme politikasına uygun olarak evre ve kent düzeni içinde ele alınması gerekliliği uygulama tedbiri olarak getirilmiş, konut yatırımlarının genel yatırım hacmi içinde payı %17 olarak kabul edilmiş ve devletin bu sektördeki rolünün yatırımcı değil, düzenleyici olacağı belirtilmiştir. Bu dönemde 1969 yılında yürürlüğe giren 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacı ile tanzim alış ve satışlarını yapmak üzere kamu tüzel kişiliğini haiz ve döner sermayeli Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Ancak Arsa Ofisi zaman içinde hazineden ve diğer kaynaklardan aldığı toprakları çoğunlukla özel girişime sattığından ötürü bu arsa edinimi yeterince etkili bir zme gtrememiştir.

1969 Yılında 1163 Sayı ile çıkartılan Kooperatifler Kanunu ile kooperatif ve yerel yönetimler arasındaki ilişki ve işbirliği kurulmuş ve böylece Ankara, İzmir, Bursa gibi kentlerdeki toplu konut girişimleri gerçekleşmiştir.

3.Beş Yıllık Kalkınma Planında(1973-1979) kentleşmenin gerçek kent fonksiyonlarına ve sanayileşmeye dayalı olmaksızın daha çok nüfus yığılmaları biçiminde gerçekleşmiş olduğu, dar gelirliler toplu konutu, sosyal konutu destekleyecek bir sistem kurulamamış olduğu, konut sorununda kredi sisteminin yetersiz kaldığı bu mekanizmanın etkili bir şekilde işlemediği belirtilmiştir. Konut için yatırımların toplam yatırım hacmi içindeki payı olarak %16.7 öngörülmüştür.

4.Beş Yıllık Kalkınma Planında(1979-1983) düzensiz kentleşmeyi ve arazi kullanımını disiplin altına almak gerekliliği belirtilmekte ve çok sayıda konut üretimine olanak verecek teknoloji ve örgütlenmelere gerek olduğu vurgulanmaktadır. Bu dönemde 1978 yılında yaratılan ‘Yeni Yerleşmeler Fonu’, 1981 yılında çıkartılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenen Toplu Konut Fonu gerek toplu konut yapımcıları, gerek yerel yönetim ve gerekse yapı kooperatiflerinin toplu konut yapımını özendirmiştir. Yerel yönetimlerin Ankara, İzmitte 1974 te öncülük ederek başlattıkları toplu konut ve yeni yerleşme alanları girişimi Antalya, Edirne, Çorumda da yürütülmüştür. Kooperatifler Birliği Kent Koop’un Ankara Batıkent uygulaması 60000 konutluk bir yeni yerleşme olarak büyük bir uygulama örneği yaratmakta ve konut edinmede bireysel ölçekten toplu konuta geçişi sergilemektedir. Bu dönemde İmar ve İskan Bakanlığınca açılan Toplu Konut Proje Yarışması konunun gelişimine yardımcı olacak özendirici bir yanaşımı ifade etmektedir. Emlak Kredi Bankası’nın Ataköy 5-10. Bölge yerleşmeleri, Ankara Sincan’da Eryaman ve Elvan yerleşme alanları toplu iskan için iyi yeni yerleşme örnekleridir.

5.Beş Yıllık Kalkınma Planı(1985-1989) yerleşme ve kentleşme konularında ilke ve politikalar olarak, 1989 yılında nüfusun 54 milyon ve kentli nüfusun 28 milyon olarak tahmin edildiğini, bu bakımdan orta büyüklükteki kentlere ekonomik faaliyetlerin yöneltilmesinin destekleneceği, büyük kentlerde ise caydırıcı tedbirler yoluyla ekonomik faaliyetlerin mümkün olduğu kadar küçük illere yayılmalarının sağlanacağı belirtilerek, konut konusunda son yıllarda düşük seviyelerde kalan yeni konut yapımının plan döneminde yıllık ortalama %12.0 oranında bir büyüme olabileceği, konut ortalama alanlarının küçültülmesinin gerekli olduğu, kredilendirmede kooperatif, toplu konut, girişimci ve bireysel konut yapım sistemlerine göre farklı koşullar getirileceği vurgulanmaktadır. Bu dönemde, 1984 yılında 2985 sayılı iki Toplu Konut Kanunu çıkartılmıştır. Halen yürürlükte olan bu Toplu Konut Kanunu ile 1981 yılında çıkartılmış olan 2487 sayılı Toplu Konut

Kanunu yürürlükten kalkmış bulunmaktadır. Her iki kanun kapsamı incelendiğinde 2985 sayılı yürürlükteki Toplu Konut Kanunu'nun dar ve sınırlı gelirli kesim için sosyal konut sağlamadan uzaklaştığı görülmektedir. Birkaç madde ile çerçeve yasa niteliğinde olan Toplu Konut Kanununun amaç ve kapsamı belirten birinci maddesinde konut ihtiyacının karşılanmasına yer verilmekteyse de bu kesimin konut gereksiniminin nasıl karşılanacağı konusuna değinilmemiştir. Yasa, toplu konut yapımının Devletçe desteklenebilmesi için oluşturulan Toplu Konut Fonu'nun kaynaklarını belirlemektedir. 1985 yılında 3189 sayılı ve 1986 yılında 3291 sayılı yasalarla yapılan değişiklikler ve getirilen yeni hükümler de sadece bu Fonla ilgili kalmıştır. Toplu Konut Fonu'nun, toplu konut kredisi yanısıra, bireysel konut kredisi için de kullanılabileceği, konut kredisi, faiz, sübvansiyon, arsa temini ve alt yapı hizmetlerinin de bu fondan karşılanabileceği belirtilmektedir. Fonun kullanım alanı turizm alt yapılan, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parklarını da içerecek şekilde genişletilmiştir. Bu duruma ek olarak 1987 yılında 3397 sayılı yasa ile, iş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin de kredi yoluyla desteklenmesi ve afet hizmetlerinin karşılanması da fonun kullanım alanına dahil edilmiştir.

6.Beş Yıllık Kalkınma Planı(1990-1994) şehirlerde yaşayan nüfusun şehir hayatına uygun bir yapıya kavuşturulması, orta büyüklükteki(50000-500000 nüfuslu) şehirlerin gelişmesi, öncelikle geliştirilmesi gereken kent merkezlerinin acilen tespit edilmesi gerekliliğine değinilen planda, kentsel hane halkı büyüklüğündeki küçülme eğiliminin devam ederek 4,75'den 4,67 kişiye düşeceği, nüfusu 20000'i aşan yerleşme merkezlerinde demografik gelişmelerden doğan yeni konut ihtiyacının yılda ortalama yüzde 4,7 oranında artarak 1994 yılında 320000 konuta ulaşacağı tahmin edilmiş, kamu sübvansiyonları, altyapısı hazır arsa üretimi ile ait gelir gruplarına öncelik tanımak kaydıyla, konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutlara ağırlık verileceği ve konut büyüklüklerini düşürecek şekilde düzenleneceği, Toplu Konut Fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılması sağlanarak, Fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi yönünde çalışmaların yapılacağı , belediyelerin öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimi sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapmaları hedeflenmiştir.

7.Beş Yıllık Kalkınma Planında(1996-2000) ülkedeki dengesiz yerleşme düzeninin ve kentlerin aşırı fiziki büyümesi ve yoğunlaşmasının önlenmesi için alternatif

kentsel yerleşmelerin desteklenmesi ihtiyacının artarak devam ettiği, büyük kentlere verilen sanayi teşviklerinin sınırlandırılması gerekliliği, fiziki ve mali teşviklerin diğer yörelere ve orta büyüklükteki kentlere yönlendirilmesi gerekliliği, bu kentlerin konut ve altyapı projeleriyle desteklenmesi politikalarının uygulama alanlarının sınırlı kalmaması gerekliliği, kent rantlarının yüksekliği ve götürülen altyapı hizmetleriyle artan rantlardan kamuya dönüş olmadığı, yasal olmayan bir gayrimenkul piyasasının oluşmasına neden olduğu tespit edilerek, 1995-2000 yılları arasında 5000'den az nüfuslu kırsal yerleşmeler nüfusunun yılda ortalama yüzde 8,7 azalarak 13,7 milyona düşeceği, 5000-20000 nüfuslu yarı kırsal yerleşmeler nüfusunun yılda ortalama yüzde 2,7 artarak 9500000'a, 20000'den fazla nüfuslu kentsel yerleşmeler nüfusunun ise yılda ortalama 4,7 oranında artarak 47600000'a yükseleceği, aynı dönemde, nüfusu 1000000 ile 5000000 arasında bulunan büyük kentlerin toplam nüfusunun yılda ortalama yüzde 10,2 artarak 7700000'dan 12500000'a yükseleceği Türkiye'nin en büyük kenti olan İstanbul'un nüfusunun 2000 yılına kadar 11500000'a yükseleceği, toplam kent nüfusu içindeki payının yüzde 24 civarında kalacağı, nüfus artış hızının yıllık ortalama yüzde 4,5 civarında olacağı tahmin edilmiş, kentlerdeki yaşam çevresi ve yaşam kalitesinin geliştirilmesi ve iyileştirilmesi, plan döneminin sonunda en az bir kentin yüksek katma değerli faaliyetlerin yoğunlaştığı uluslararası bir merkez haline getirilmesinin sağlanması, kentlerde arsa temini, altyapının geliştirilmesi, konut ve altyapı konuları bir bütün olarak ele alınması, yeni gecekondulaşmalara imkan vermemek için yaratılan rantların kamuya aktarılması hedeflenmiştir.

8.Beş Yıllık Kalkınma Planı(2001-2005) şehirleşme hızının, yıllık ortalama olarak yüzde 4,7 seviyesinde gerçekleşeceği ,1995 yılında 34400000 olduğu tahmin edilen kentsel nüfusun, 2000 yılı sonunda 43300000'a ulaşarak toplam nüfusun yüzde 66,4'ünü oluşturacağı, 1995 yılında 254 olan kentsel yerleşme birimlerinin 2000 yılında 309'a ulaşacağı, bu yerleşme birimlerindeki nüfus artışının yaklaşık 8900000 olacağı, 2000 yılı itibarıyla Türkiye'de toplam 14800000 civarında konutun mevcut olduğu, bunun 10200000'nin 20000 ve daha fazla nüfuslu yerleşim yerlerinde yer aldığı 1990'lı yılların başından itibaren TOKİ tarafından başlatılan 43131 adet konutun 2000 yılında tamamlanacağı tahmin edilmiş, konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modelleri geliştirilmesi, kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara

göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim ve yönetim biçim ve araçları geliştirilmesi, konut ve kentleşmeye ilişkin, coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bir veri tabanı oluşturulması hedeflenmiştir.

5. ÖRNEK ALAN ÇALIŞMASI

5.1. Ataşehir

5.1.1. Genel Tanım ve Konum

Ataşehir, şehir yoğunluğu ve gürültüsünden uzak ama şehirle iç içe yaşamak isteyenler için tüm proje kapsamında, yaklaşık 20.000 adet konut ve 1000 adet işyerinden (ofis, dükkan, alışveriş merkezi) oluşan, TEM karayolu ile doğu ve batı olmak üzere iki bölgeye ayrılmış, İstanbul ili, Kadıköy ilçesinde, Karaman Çiftliği mevkiinde Küçükbakkalköy, Atatürk ve Barbaros mahalleleri sınırları dahilinde kalan 4.300.000 m² alan üzerine planlanmış ve kurulmuş, bir kısmının inşası halen devam etmekte olan büyük ölçekli bir toplu konut projesidir.

Bu çalışmada, Ataşehir'in 12 yıldır yerleşime açık olan doğu kısmı ağırlıklı olarak incelenmiştir. Ataşehir'in batı kısmı ise bugüne kadar hep proje üzerinde kalmış fakat son dönemde projesi tamamlanmış ve inşaat aşamasına geçilen yapılar bulunmaktadır. Bu açıdan bakıldığında Ataşehir, Atatürk mahallesinin sınırları içinde kalmakta, güneyde Küçükbakkalköy mahallesi, kuzeyde Ümraniye ilçesi, doğuda Kayışdağı mahallesi, batıda Barbaros mahallesi ile çevrili alan içinde yer almaktadır.



Şekil 5.1 Ataşehir Doğu Bölgesi Yerleşim Planı

5.1.2. Bölgenin ve Projenin Tarihçesi

1950 yıllarında göçmenlere tahsis edilen arazinin ilk sahiplerinden olan özel bir şahıs, kullanıcılarla işbirliği yaparak ve bu araziye göstererek toplu konut yapılmasını önermiştir. Daha sonra yapı kredi bu alanı ipotek etmiştir. Bu arazinin sahibi olan özel şahısla arazide payı olan diğer bir özel şahıs beraber kooperatif kurmuşlardır. Bununla beraber yan şirketler de kurulmaya başlamıştır. 1977’de bu arazide ilk defa toplu konut işine girilmiştir. Ama bu işe girilirken bu özel şahıslar, mülkiyetin kendilerine ait olduğunu ispatlayamamışlardır. Kooperatifinde iyi gitmemesi üzerine arazi, hazineye devredilmiştir. 1980 yılında da bu arazinin, Toplu Konut yapılması koşulu ile Anadolu bankasına devredilmesine karar verilmiştir. % 6,4 hissesi bulunan Yapı Kredi ve diğer birkaç şirketinde mülkiyete katılmasıyla, bu arazi hisseli mülkiyet haline gelmiştir (Yalçın, 1995).

1985’te toplu konut projesine başlayan, devlet bankası Anadolu Bankası ile birleşip, Emlak Kredi Bankası adını alan Emlak Bankası, uluslar arası bir banka olduğu için bir inşaat şirketi olan ESKİ ile anlaşip 1989 yılında o zaman adı Anatepe olan bu arazide 850 konutla toplu konut uygulamalarına geçilmiştir. Yapılan konutların yarısı satılması için Emlak Bankası’na, 15 konut da emlakçılara verilmiştir (Yalçın, 1995).

Emlak Bankası’nın 1988 sonrası dönemde yürüttüğü projelerin en büyüklerinden olan ve önceleri ‘Anatepe Uydukent Projesi’ olarak bilinirken daha sonra ‘Ataşehir’ adıyla anılan proje, Bakanlar Kurulu’nun 9.10.1987 gün ve 87/12215 sayılı kararı ile ödenmemiş sermaye borcuna mahsuben 23.913.685.750 TL bedelle Anadolu Bankası’na devredilmiş; daha sonra da projeyi imzalanmış yapım sözleşmeleri kapsamındaki tüm hak ve sorumlulukları ile Emlak Bankası devralmıştır (Güvenç ve Işık, 1999)

1989 başlarından 1992 yılı ortalarına dek geçen dönemde, projede çeşitli sorunlarla karşılaşmış ve büyük çaplı kaynaklar aktarılmasına rağmen belirgin bir ilerleme kaydedilmemiştir. Banka kaynakları üzerinde önemli baskılar yaratan proje, daha sonra 1992 yılı ortalarından itibaren Yönetim Kurulu’nun kararlı tutumu sayesinde düzelme yoluna girmiştir. Ataşehir projesi açısından dönem noktası sayılabilecek 7.2.1992 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında projenin bankaya ‘olağanın ötesinde iş yükü getirdiği’ vurgulanarak, proje kapsamındaki sözleşmelerin yenilenebilmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesiyle birlikte projedeki sorunlar çözülmüş ve sonuçta

‘Anadolu yakasının Ataköy’ü ’ olarak anılan bir konut çevresi yaratılmıştır. 11. 12. 1992 tarihinde banka üst düzey yöneticileri ile İstanbul Valisi, Emniyet Müdürü ve çok sayıda davetlinin katıldığı bir törenle müteahhit firmalar işbaşı yapmış ve banka Yönetim Kurulu, ‘Ataköy ve Bahçeşehir projelerinden esinlenerek projeye Ataşehir’ adını vermiştir (Güvenç ve Işık, 1999)

Etap etap inşaatına devam edilen Ataşehir projesinde, oturma ve yaşam ilk olarak 1993 yılı içerisinde başlamıştır. Diğer etap inşaatlarının ve alt yapı çalışmalarının hızla yapımını takiben 1998 yılı sonlarına gelindiğinde, Ataşehir doğu bölgesindeki inşaat çalışmalarının büyük bir bölümü tamamlanmış, bu arada nüfusta hızla artarak her geçen gün popülerliği artan bir yerleşim bölgesi haline gelmiştir. 2001 yılında Emlak Bankasının tasviye edilmesiyle birlikte proje üzerindeki haklar ve yetkiler Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye devir olmuştur.

Günümüze kadar artarak devam eden yoğun talep karşısında, Ataşehir toplu konut projesi ve çevresi, İstanbul’un en gözde yerleşim alanlarından biri olmakla birlikte Doğu bölgesi projesinde bulunan boş arsalar ve komple boş olan Batı bölgesi proje arazisinin değerlendirilmesi gündeme gelmiş, sonuçta Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 2004 ve 2005 yılı içerisinde yapılan ihalelerle birlikte projede daha önceden öngörülen ölçeklere uygun olarak Toplu Konut İdaresi’nin güvencesinde imara açılmıştır. Bu çalışmanın yapıldığı süreçte, ihalesi yeni yapılan ve yapılacak olan araziler mevcut olup, birkaç yıl içerisinde bu alanlarda da projenin devamı niteliğinde yeni konutlar ve işyerleri yapılması planlanmaktadır. Günümüze kadar projenin % 50 sinden fazlası hayata geçirilmiştir. 2010 yılına kadar da projenin tamamının bitirilmesi planlanmıştır.

5.1.3. Projenin Özellikleri

Ataşehirde yapılan konut ve işyerleri, belli bir kalite standartına uygun olarak inşa edilmiş ve edilmektedir. Projeyi bu kadar cazip kılan bazı özellikler şu şekilde sıralanabilir;

- Kadıköy’ün 3. iş merkezi olması,
- Kent merkezlerine yakın, ulaşımın rahat olması,
- Planlanmış sosyal, kültürel tesisler ve eğitim tesislerinin olması,

- Sağlam zemin ve toprak formasyonunun olması,
- Bireysel ve toplu taşıma kolaylığı olması,
- Kent içi yaya ve bisiklet akslarının olması,
- Spor alanlarının olması,
- Ağaçlandırılmış rekreasyon alanlarının olması,
- Bütünüyle tamamlanmış alt yapı(haberleşme,su temini,kanalizasyon yağmur suyu) olanaklarının olması,
- Parke taş trafik yollarının olması,
- Üstün kalitede peyzaj ve sert yapı düzenlemelerinin olması,
- Güvenli,paylaşımlı yollarının olması,
- Ana ve tali arterlerde kademeli yol şebekesinin olması,
- Yeterli sayıda açık ve kapalı araç otoparkının olması,
- Dış duvarlarda ısı izolasyonu olması,
- Tünel kalıp ve radye temel inşaat sisteminin olması.

Ayrıca Ataşehir Doğu bölgesi projesi aşağıda belirtilen sertifika ve ödüle sahip bir projedir.

- 1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı Habitat II. Kent Zirvesi çerçevesinde düzenlenen ‘En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri’ yarışmasında ‘Kent İçinde Kent’ dalında ‘Büyük Ödül’ kazanmıştır.
- Ataşehir UydKent Projesi III. Etap 36-38 yapı adaları inşaatlarına, Türkiye Deprem Vakfı tarafından 1998 yönetmeliğindeki esaslara göre projelendirilip yapıldığına dair sertifika verilmiştir.

5.1.4. Emlak Piyasasının Durumu

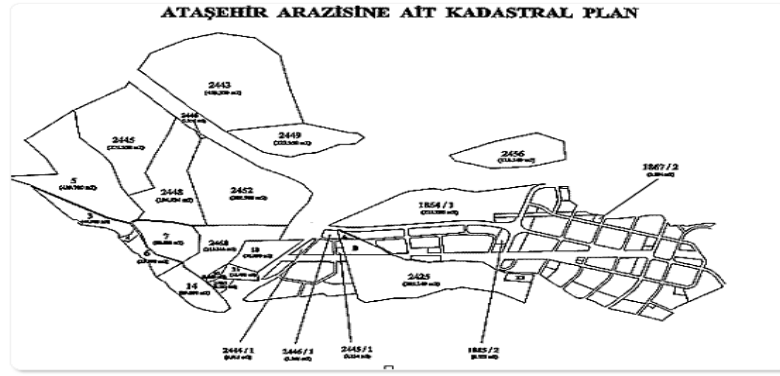
İstanbul emlak piyasasının en gözde semtlerinden biri olan Ataşehir, 2005 yılında emlak piyasasına yönelen yoğun ilgiden payını fazlasıyla almış ve yeni yılda da almaya devam edecek gibi gözükmektedir. Bölge olarak şehrin çok stratejik bir noktasında konumlandırılmış olmasının da etkisiyle, yapıldığı günden günümüze kadar gayrimenkule yatırım yapmak isteyen kişilerin öncelikli tercihlerinden

olmuştur. Doğal olarak, yoğun ilginin olması Ataşehir emlak piyasasının çok hareketli ve sıcak olmasına neden olmaktadır.

Piyanın bu kadar hareketli olmasında, Ataşehir projesinin devlet garantisinde geliştirilmiş ve geliştiriliyor olması, yapıların belli bir kalite standartında olması ve ikinci el piyasasının da çok istikrarlı bir seyir izlemesi önemli derecede etkin olmaktadır. Böyle olunca da son dönemde piyasadaki arz, aşırı talebi karşılayamaz olmuş ve projedeki çok değerli olan boş arsaların değerlendirilmesi gündeme gelmiştir. Dolayısıyla Türkiye ve Dünya çapında tanınmış büyük inşaat şirketlerinin talip olduğu boş arsaların büyük bir kısmı, çok ciddi rakamlar karşılığında ihale edilerek, devlete de büyük getiriler sağlayacak şekilde imara açılmaya başlamıştır.



Şekil 5.2 Ataşehir Doğu Bölgesindeki Boş Arsalar



Şekil 5.3 Ataşehir Kadastral Planı

Tablo 5.1 Ataşehir Batı Bölgesindeki Boş Arsalar

Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Niteliği	M ²
1	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	F22D23D4D	3317	1	Arsa	12.105,13
2	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	F22D23D4C	3317	2	Arsa	24.342,14
3	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	F22D23D4C	3318	1	Arsa	40.503,00
4	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	F22D23D4C	3319	1	Arsa	43.429,52
5	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	F22D23D4C	3320	3	Arsa	54.384,47
6	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	F22D23D4C	3321	1	Arsa	25.059,91
7	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	F22D23D4C	3322	1	Arsa	9.590,36
8	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A2A	3323	3	Arsa	57.461,73
9	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A2A	3323	4	Arsa	18.457,12
10	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1A	3328	3	Arsa	17.498,52
11	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1A	3329	3	Arsa	2.002,87
12	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1A	3329	4	Arsa	5.905,94
13	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1A	3330	1	Arsa	17.193,84
14	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A02B2B	3331	1	Arsa	21.284,14
15	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1A	3332	13	Arsa	46.311,59
16	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1C	3333	3	Arsa	21.767,98
17	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	F22D23D4D	3334	4	Arsa	17.724,62
18	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1C	3334	5	Arsa	13.020,03
19	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1D	3340	3	Arsa	11.937,73
20	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1D	3343	2	Arsa	13.985,94
21	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	F22D23D4D	3346	1	Arsa	23.589,72
22	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	F22D23D4D	3347	1	Arsa	22.574,76
23	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1A	3348	1	Arsa	9.198,46
24	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1A	3349	1	Arsa	4.216,65
25	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1D	3337	3	Arsa	32.498,04
26	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1D	3338	4	Arsa	8.254,67
27	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1C	3339	4	Arsa	27.927,05
28	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1B	3342	5	Arsa	27.764,59
29	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1C	3344	5	Arsa	19.108,87
30	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1C	3345	4	Arsa	20.653,52
31	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1A	3353	1	Arsa	9.882,78
32	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1C	3357	3	Arsa	19.001,50
33	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1C	3361	1	Arsa	29.231,61
34	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1A	3350	3	Arsa	28.896,15
35	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1A	3351	4	Arsa	46.660,60
36	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1B	3352	4	Arsa	45.676,09
37	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1B	3358	1	Arsa	15.716,67
38	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1B	3354	3	Arsa	36.217,44
39	İstanbul	Kadıköy	K.Bakkalköy	G22A03A1B	3362	1	Arsa	45.061,31

Arsa maliyetlerinin bu kadar yüksek olması, yapıların da ileri teknoloji ve deprem güvenli yapıyor olmasının da etkisiyle, emlak fiyatları projenin geçmişinden günümüze kadar artarak devam etmiş, önceleri ağırlıklı olarak orta gelir grubuna hitap eden emlak fiyatları giderek üst orta ve üst gelir grubuna hitap eder hale gelmiştir. Özellikle ülkemizde yaşanan 1999 yılındaki büyük depremden sonra deprem güvenli yapılara artan yoğun talep te Ataşehir emlak piyasasının ivme kazanmasında etken olmuştur.

Ataşehir konsept olarak içinde bulunan ticari ünitelerden dolayı, insanlar için ayrı bir çekim merkezi etkisi yaratmıştır. Yatırımcıların projede bulunan dükkan, ofis ve alışveriş merkezlerine olan yoğun ilgisi de bu durumu doğrular niteliktedir. Hatta bu yoğun ilgi projede yeni ünite satışında tekel durumunda olan TOKİ ve EGYO' nın da dikkatini çekmiş ve son dönem satışlarında yeni ünitelerin alıcılara satışı açık arttırma usulüyle gerçekleştirilmiştir. Böylelikle ilk dönemlerde devletin sırtına yük gibi gözüken proje son dönemde çok önemli bir gelir kaynağı olmuştur. Arsa üretiminin kısıtlı olmasının da etkisiyle, toplumun bir kısmının tepkisini çekse bile, son dönemde mevcut arsaların imar planlarının değiştirilip inşaat kapasitesinin arttırılması yoluna kadar başvurulmaya başlanmıştır.

Son yıllarda giderek düşen faiz ve döviz gelirinden mahrum kalan insanlar, cazip kira getirilerinin ve gayrimenkul fiyatlarındaki büyüme oranlarının etkisiyle, Ataşehir ve çevresine olan yatırımlarını arttırmışlardır. Ayrıca Ataşehir, ikamet için de tercih edilen seçkin bir bölge durumundadır ve şuanda bölgedeki doluluk oranları %100 dür. İşyerlerinde ise bu oran %90 civarındadır. İkinci el Emlak piyasasındaki güncel bazı satış ve kira m2 fiyatları tabloda belirtilmiştir.

Tablo 5.2 Ataşehir İkinci El Piyasasındaki Minimum ve Maksimum Gayrimenkul M² Fiyatları

Konut		İşyeri	
Satılık (Ytl/m ²)	Kiralık (Ytl/m ²)	Satılık (Ytl/m ²)	Kiralık(Ytl/m ²)
1700-3500 YTL	12-18 YTL	2000-25000 YTL	9-75 YTL

5.1.5. Mevcut Yapılanma ve Gelecekteki Yapılanma Trendi

Ataşehir projesindeki şu anki yapılanma tarzı, az, orta ve çok katlı apartman daireleri ve ofis, dükkan gibi işyeri ünitelerinden oluşmaktadır. Bloklar tünel kalıp ve radye temel inşaat sistemiyle yapıldıkları için depreme karşı son derece dayanıklı olmakla

birlikte, yapılarda kayıp alan olarak tabir edilen kullanışsız alanların çok az olması yapıları cazip kılan diğer bir unsurdur. Projede küçük m²'li ve tek odalı evlere yer verilmesi ülkemizdeki konut alanındaki ilklerden olup nüfusun değişen yaşam tarzı ve kullanım alışkanlıklarına farklı bir yaklaşım imkanı sağlamıştır. Bazı yapılarda da giderek azalan komşuluk ilişkilerini sıcak tutmak adına az katlı, daha çok müstakil ev havası verilmeye çalışılmıştır. Mevcut projede bulunan konutların bazı model ve m² bilgileri tabloda gösterilmiştir.

Tablo 5.3 Ataşehirde Bulunan Daire Modelleri ve Net M² Büyüklükleri

Tip	M ² Aralığı(net)
1+1	44-72
2+1	67-115
3+1	96-135
4+1	140-170

Projede konut ve işyerlerinin iç içe olması, bazı sorunları beraberinde getirirse de ekonomik ve sosyal alanlarda sağladığı katkılardan dolayı projenin beğenilen olumlu taraflarındandır. Projede bulunan çeşitli büyüklükteki ofisler, bir çok şirketin merkezini Ataşehirde kurmasında etkili olurken, dükkanlar da perakende ticaretin bölgedeki gelişiminde büyük pay sahibidir. Yine büyük alışveriş merkezlerinin varlığı da, marka olmuş büyük şirketleri Ataşehirde çekmektedir. Mevcut projede bulunan bazı ofis ve dükkan modelleri ile m² bilgileri tabloda gösterilmiştir.

Tablo 5.4 Ataşehirdeki Ticari Ünitelerin Türlerine Göre Minimum ve Maksimum Büyüklükleri

Gayrimenkul Türü	Min. ve Maks. M ² 'ler(Net)
Dükkan	8-1000
Ofis	35-400

Ataşehir'in en çok ilgi gören yapısal özelliklerinden biri de, çok geniş sosyal alan ve donatılara sahip olmasıdır. Bünyesindeki spor sahaları, çocuk parkları, bisiklet yolları, yüzme havuzları, yürüyüş ve koşu alanları, açık ve kapalı otoparklar bunların en önemlilerindendir.



Şekil 5.4 Ataşehirdeki Yapılardan Genel Görünümler



Şekil 5.5 Ataşehir Doğu Bölgesinden Genel Görünümler

Yeni yapılmakta olan projelerde ise şu anki yapılardan farklı olarak uygulanan bir mimari tarz söz konusudur. Arsa büyüklüklerinin kısıtlı olması ve birim m² maliyetlerinin optimum düzeyde tutulmak istenmesi, inşaat şirketlerini çok daha yüksek katlı, balkonsuz, rezidans tarzında binalar yapmaya yöneltmektedir. Gelişen teknolojinin de etkisiyle, artık daha güvenli ve çok daha iyi alt yapısı olan üniteler inşa edilmektedir. Sosyal donatılarda ise artık yüzme havuzları her blok için bir standart haline gelmekte ve spor sahalarının sayısı arttırılmaya çalışılmaktadır fakat her şeye rağmen yeni trendin sosyal yönü, şu anki projedekine göre daha düşük olacağı kanısına varılabilir.



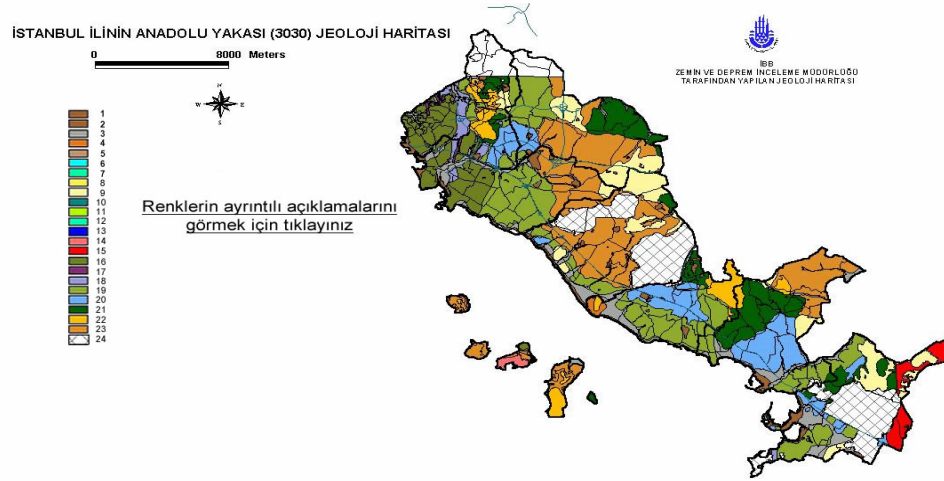
Şekil 5.6 Ataşehirde Yeni İnşa Edilen Projelerden Genel Görünümler

Yeni yapılan projelerde, Ataşehirdeki mevcut projeye ek olarak sayılabilecek yeniliklerin bazıları şu şekilde sayılabilir;

- Her blok için özel, açık ve kapalı yüzme havuzu,
- Squash, fitnes, güzellik merkezi, solaryum, sauna, buhar odası ve Türk hamamı,
- Çocuklar için, kapalı oyun alanları,
- Görüntülü bina sistemleri, site içi özel kartlı ve genel kamera kontrollü güvenlik sistemi,
- 24 saat hizmette olacak oda servisi, teknik servis, acil sağlık ve güvenlik hizmetleri,
- Golf vuruş alanları,
- Botanik bahçeleri,

Yeni projedeki en önemli farklılıklardan birisi de ofis ve dükkanların yok denecek kadar az sayıda olacak olması, bunun yerine daha büyük ve kapsamlı alışveriş merkezlerine yer verilecek olmasıdır. Bu yönden bakıldığında yeni projede şehir karmaşasından biraz daha sıyrılmaya çalışıldığı fikri akla gelmektedir.

5.1.6. Bölgenin Jeolojik Yapısı



Şekil 5.7 İstanbul Anadolu Yakası Jeoloji Haritası

Ataşehir'in içinde bulunduğu zemin Kurtköy Formasyonudur. Bu formasyonun jeolojik özelliği ve yapısı şu şekildedir;

Paleozoyik yaşlı olan bu birim akarsu fasiyesinde meydana gelmiştir. Çakıltaşı, kumtaşı ve kilitaşı seviyelerinden oluşur. Oluşumundan sonra birçok tektonik evre sonucu diyajenez uğramıştır. Çakıltaşı ve kumtaşları büyük ölçekli çapraz tabakalıdır. Tabakalanmalar çoğu zaman diğer süreksizliklerden ayırt edilemeyecek kadar karışık veya belirsizdir. Kilitaşlarındaki tabakalanmalar orta-ince kalınlıktadır. Muntazam ve düzlemseldir. Mor renkli olan bu birim genel olarak çok sert özelliktedir. Yerel olarak yüzeysel ve fay-ezik zonları boyunca da derinlemesine ayrışmalar görülür. Ayrışma sonucu bazen beyaz boyanmalar görülmekle beraber, asıl ayrışma rengi daha koyu mordur. Ayrışma ürünü mor renkli sert kil şeklindedir. Bu ayrışmalar yerleşim esnasında kaldırılmalıdır. Ayrışma ile ayrışmamış kesim arasındaki geçiş çok azdır. Kurtköy formasyonunun ayrışma ürünü alkali olduğundan yüzey ve yer altı sularına karşı hassastır. Genellikle ayrışma şeyli kesimlerde görülür ([http :// www. ibb. gov. tr](http://www.ibb.gov.tr), 2006)

Kurtköy formasyonu yerleşim bakımından çok uygun bir formasyondur. Bölgenin temel kayasıdır. Çok geniş yüzeylenme gösterir. Ayırışmamış kısımlarında çok sert kaya özelliğindedir. Özellikle kuvars çakıllı kesimleri çok sağlamdır. Sondaj verilerinde ayırışmamış sağlam kısımlarda Kaya Kalite Değeri %50-100 arasındadır. Tek eksenli basınç dirençleri 200-2000 kg/cm² arasındadır ([http :// www. ibb. gov. tr](http://www.ibb.gov.tr), 2006)

5.1.7. Ulaşım

Ataşehir yerleşimi şehir merkezinden yaklaşık 12 km. yarıçaplı uzaklıkta; güneyinde bulunan Ankara asfaltına ise 800 m. uzaklıkta yer almaktadır. Şehrin önemli merkezlerine (Taksim , Beşiktaş ,Levent, Göztepe,vb.) 10 ile 20 dakika arasında mesafededir.

1. ve 2. Boğaz köprülerinin çevre yolları Ataşehir alanı içerisinde bir kavşakta birleşmekte ve Anadolu Otoyolu olarak devam etmektedir.

Ayrıca deniz trafiğinin merkezlerinden olan Bostancı, Kadıköy gibi merkezlere uzaklığı 10 dakika civarındadır.

Ataşehir ulaşım karayolu taşımacılığı ile sağlanmaktadır. Toplu taşıma otobüs ve minibüs ile sağlanırken seferler Kadıköy, Bostancı, Üsküdar gibi merkez noktalara yapılmaktadır.

Yerleşim bölgesi E-5 Karayolu ve Fatih Sultan Mehmet Köprülerine çok yakın olduğu için aktarmalı olarak da şehrin birçok merkezi noktasına rahatlıkla ulaşılabilir.Hatta yaya ulaşımı olarak E-5 Karayoluna çok fazla uzak olmaması da bir avantaj olarak sayılabilir.

5.1.8. Fiziki Çevre Etüdü

Bölge özellikle Ataşehir'in başını çektiği, bir çok konut projesinin birleşme noktası özelliğindedir. Konut projelerinin dışında önemli miktarda ticari ünite de mevcuttur. Diğer kurum ve kuruluşlar ise şu şekilde sıralanabilir;

-Ataşehir'in hemen girişinde otobüs terminalleri mevcuttur.

-Ataşehir'in hemen girişinde beş yıldızlı otel inşaatı devam etmektedir.

-Ataşehir'in hemen yanında Anadolu yakasının en büyük spor komplekslerinden biri olan Taç Spor'un tesisleri bulunmaktadır.

-Ataşehirde yarı olimpik yüzme havuzu, sinema salonları, açık ve kapalı otoparklar mevcuttur.

-AKUT(Arama Kurtarma Derneği)'un merkezi Ataşehirde dir.

-Kadıköy Belediyesi, Tapu ve Kadastro Dairesi Ataşehirde dir.

-Eyüboğlu ve Bilfen eğitim kurumlarının okulları mevcuttur.

-Ataşehirde çok yakın bir konumda bulunan Yeditepe Üniversitesi de bölgeye ayrı bir hareket getirmiş ve önemli bir talep yaratmıştır. Özel üniversite olması nedeniyle yüksek gelir grubuna sahip öğrenci potansiyeli bölgeyi tercih etmektedir.

-Ataşehir'in hemen yanında Carrefour SA. alışveriş merkezi bulunurken, Migros İstanbuldaki genel müdürlük binasını Ataşehirde taşımış ve yine bir alışveriş merkezi açmıştır. Bunun yanında Tansaş, Gima, Dia, Bim v.b. gibi marketlerin de şubeleri mevcuttur.

5.1.9. İmar Durumu

Ataşehir'in içinde boş olan bazı arsaların imar durumları ile ilgili bilgiler Tablo 5.5'te verilmiştir.

Tablo 5.5 Ataşehirde Bulunan Boş Durumdaki Bir Arsanın İmar durumu

İli	İlçesi	Mahallesi	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı
İstanbul	Kadıköy	Küçükbakkalköy	244	1867 (T12)	2	2.924	K: 1.50, T: 0.60 Hmax:Ser.



Şekil 5.8 Ataşehirde İmar Durumu Belirtilen Arsaların Krokisi

Bölgeye ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, 18.01.2001 tarihinde Kadıköy Belediyesi'nce onaylanmış olup, İmar Uygulaması çalışmaları başlamıştır. Onaylı İmar Planı'na göre yapı adaları; A ile gösterilen ticaret adası, B ve K1 ile gösterilen konut adalarıdır.; A ticaret adasında E:1,80, B konut adasında E:2,77 ve K1 konut adasında E:2,24'dür.

5.2. Ataşehir'in Çevresi

5.2.1. Genel Bir Bakış ve Tarihçe

Ataşehir projesi başlamadan önceleri, çevrenin durumu, yapılaşma kalitesi anlamında pek iç açıcı durumda değildi. Kadıköy İlçesinin güneyinde kalan bu bölge, genelde şehrin varoş kısımları olarak anılan, daha çok seyrek şekilde çevreye dağılmış, gecekondular ve müstakil tarzda yapılaşmanın olduğu bir bölgeydi. Alt yapı anlamında da çok büyük eksikleri ve sorunları olan bir bölge olmakla birlikte, Kadıköy ilçesinin gelecekte yapılaşmaya aday ender bölgelerinden biriydi.

Ataşehir toplu konut projesinin start alması ve yoğun ilgi görmesi çevre bölgenin gelişiminde adeta roketleme etkisi yaratmıştır. Ataşehir projesi bilindiği gibi önceleri uydukent ismi ile anılan bir projeydi. Yani giriş ve çıkışın belli noktalardan olacağı, çevresinden izole, etrafı çevrili bir toplu konut projesi şeklindeydi. Proje bu şekilde lanse edilip satışlarda bu şekilde yapıldı fakat bu fikir ortaya atılırken göz ardı edilen bazı gerçekler vardı.

Ataşehir'in inşasının başlaması ile birlikte, önceleri şehrin yapılaşmış alanının dışında kalan, insanların ilgisini pek çekmeyen bu bölge ve çevresinde, inanılmaz bir hareketlilik başladı. Zaman geçtikçe de Ataşehirde olduğu kadar çevresinde de çok ciddi bir yapılaşma sürecinin çoktan başlamış olduğu ortaya çıktı. Dolayısıyla Ataşehir de bu bölgenin tam ortasında yer aldığı için, çevresinden izole bir şekilde yapılanmasının hem kendisi hem de çevresi için yaratacağı zorlukların anlaşılması ile birlikte, zaman içinde Ataşehir uydukent yapısını ve kimliğini yavaş yavaş kaybederek çevresiyle entegre olmaya başladı. İşte Ataşehir'in çevresinin gelişimini daha da hızlandıran bu entegrasyon olayı ile birlikte çevresinin yapılaşması çok daha hızlı ve istikrarlı bir hal aldı. Tabi Ataşehirde oturanlar bu entegrasyonun daha çok sıkıntıları yaşarken, çevre mahalleleri ise avantajlarını yaşamaya başladılar.

Günümüzde Ataşehir'in çevresi, nüfusun çok yoğun olduğu bir bölge haline gelmiştir. Özellikle Küçükbakkalköy mahallesi başta olmak üzere, hemen hemen Ataşehir komşu tüm mahallelerde irili ufaklı bir çok yeni inşaat projesi yapılmış ve yapılmaya devam etmektedir. Bölgenin mülkiyet durumunun çeşitliliği nedeniyle müteahhitler büyük arsa üretiminde sıkıntı yaşamalarına rağmen yinede toplu yapılaşma anlamında kaliteli örneklerde mevcuttur.

Bu kadar yoğun yapılaşmanın olduğu bölgede, yinede imara hazır irili ufaklı bir çok arsa mevcuttur. Dolayısıyla ileriki yıllarda bölgeye olan yoğun talebin artarak devam etmesiyle birlikte, inşaat çalışmalarının hız kesmeden devam edeceği ve bölgenin popülerliğini uzunca yıllar devam ettireceği aşıkardır. Özellikle Kadıköy ilçesinin şu anda en hızlı ve en düzenli yapılaşan bölgesi olarak ta dikkat çekmektedir.

5.2.2. Emlak Piyasasının Durumu

Ataşehir'in emlak piyasası ile hemen hemen paralel bir şekilde hareket söz konusudur. Bu bölge de, Ataşehir isminin markalaşmasıyla birlikte her geçen daha fazla rağbet gören bir yer haline almıştır. Durum böyle olunca da Ataşehir'in çevresinde müteahhit firmalar birbirleriyle adeta arsa bulma ve kapma yarışına girmişlerdir. Tabi ki bu durumda, arsa fiyatları çok hızlı bir artış göstermiş ve bu fiyatlarda direkt olarak gayrimenkul fiyatlarına yansımıştır.

Ataşehir'in çevresinde yapılan yapılar önceleri, Ataşehir bölgesine gayrimenkul almak için gelip te fiyatların yüksek olması nedeniyle açıkta kalan insanlara alternatif olurken, sonraları giderek artan rekabetten dolayı, Ataşehir standartlarında hatta daha da lüks konutların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Durum böyle olunca da hem oturmak amaçlı, hem de yatırım amaçlı gayrimenkul edinmek isteyen kişilerin gözde yerlerinden biri olmaya başlamıştır.

Bölgedeki yapıların çeşitliliği gerçekte her kesimden insana cazip gelmektedir. Orta gelir ve üst gelir grubunun zevklerine hitap eden bir çok proje, bu bölgede mevcuttur. Bu bölgeyi insanların tercih etmesindeki en önemli nedenlerden biri de Ataşehirde olduğu gibi sağlam zemine sahip olması ve projelerin hepsinin deprem güvenli yapılmıştır. Sadece bu özellikten dolayı son birkaç yılda, Kadıköy bölgesinin seçkin semtlerinden olan Caddebostan, Suadiye, Kozyatağı gibi semtlerden önemli derecede göç almıştır ve almaya devam etmektedir.

Bu bölgede, Ataşehirde olduğu gibi proje geliştirici tek bir mekanizma olmadığı için Ataşehirde göre emlak piyasasında bazı dezavantajlarda yaşanmaktadır. Özellikle bu bölgede arsa spekülasyonculuğu ciddi biçimde yaşanmakta, bu da büyük inşaat şirketlerinin daha büyük çaplı projeler geliştirmesine engel olmaktadır. Ayrıca emlak fiyatları da Ataşehirde olduğu gibi homojen bir yapıda olmayıp esnek ve değişken bir yapı arz etmektedir. Fakat herşeye rağmen bölgedeki fiyat değişimleri hep artış trendinde olduğundan, bölge her zaman cazibesini korumaktadır.

Ataşehir'in çevresinin ilginç bir özelliği de, Ataşehir içindeki aşırı yoğunluk ve arsa kıtlığından dolayı kendilerine yer bulamayan bazı kamu ve özel sektör kuruluşları tarafından, Ataşehir ve çevre bölgelerine hizmet verebilmek için tercih edilmesidir. Bu kuruluşlara örnek olarak oteller, eğitim kurumları, hastaneler ve poliklinikler, otobüs terminalleri, üniversite kampüsleri verilebilir. Bu kuruluşlar arsa bulabilmek ve merkezlerini bu bölgeye taşıyabilmek için ciddi yatırımlar yapmakta, bu da Ataşehir'in çevresinin emlak piyasasının hareketlenmesinde çok büyük etkiler yaratmaktadır.

Ataşehir'in çevresinde de doluluk oranları Ataşehirde olduğu gibi %100 oranına çok yakındır. Yine kira getirilerinin satış fiyatlarına oranlaması yapıldığında, gayet cazip oranların mevcut olduğu görülür. 2005 yılında yaşanan gayrimenkule olan aşırı talebin etkileri, bu bölgede de fazlasıyla görülmüş, düşen kredi faiz oranları ve enflasyon değerleri konut edinme talebini maksimuma çıkarmıştır fakat kira değerleri de bu gelişmeye rağmen hızlı bir artış göstermiştir.

Tablo 5.6 Ataşehir'in Çevresindeki Gayrimenkullerin Kiralık ve Satılık M² Fiyat Aralığı

Konut	
Satılık (Ytl/m ²)	Kiralık (Ytl/m ²)
900-3500 YTL	4-18 YTL

5.2.3. Mevcut Yapılanma ve Gelecekteki Yapılanma Trendi

Ataşehir çevresinin yapılaşmasında göze çarpan en büyük engel, Ataşehir gibi sıfırdan kurulan bir yerleşim bölgesi olmamasıdır. Durum böyle olunca da Ataşehir'in çevresinde göze batan ilk durum, yeni ve eski yapıların birbirine tezat oluşturacak şekilde iç içe olmasıdır. Tabi ki bu durum gün geçtikçe değişmektedir.

Arsalar değer kazandıkça, eski yapılar her geçen gün yerlerini yeni yapılacak olan inşaat şantiyelerine terk etmektedir.

Bölgenin şu anki yapılaşması incelendiğinde, tarz olarak Ataşehirde yakın bir durumda olsa bile, çeşitlilik olarak çok daha fazla sayıda gayrimenkul tipine rastlanabilmektedir. Arsaların çok değerli olması nedeniyle Ataşehirde olduğu gibi genelde yüksek katlı, betonarme yapılar çoğunlukta olmakla birlikte, bu yapılar daha çok site tarzında, yan yana komşu bloklardan oluşmaktadır. Bu kadar yoğun yapılaşmaya rağmen, bazı mahallelerde gecekondulu tipi yapılardan oluşan çarpık yapılaşma örnekleri de mevcuttur.

Ataşehir'in çevresinde özellikle tamamen yüksek gelir grubuna hitap eden yapılara da sıkça rastlanmaktadır. Tünel kalıp, radye temel, güvenlik duvarları ile çevreden izole edilmiş, yüzme havuzlu, özel güvenlikli, ultra lüks siteler astronomik rakamlara alıcı bulmaktadır. Bu siteler çok katlı betonarme binalardan oluşabildiği gibi özel yapılmış müstakil tripleks villalardan da ibaret olabilmektedir. Residence tarzı, içinde kendine özel hillside'ı olan yapılardan, normal apartman dairelerine kadar birçok tarzda yapı yine hep i içe yapılanmış durumdadır. Bu kadar çok çeşitliliğe rağmen bir çoğu son deprem yönetmeliğine göre yapılmış, deprem güvenlikli yapılardır.



şekil 5.9 Ataşehir'in çevresindeki Lüks Yapılardan Görünümler



Şekil 5.10 Ataşehir'in Çevresindeki Konutlardan Genel Görünüm

Bölgede farklı geliştiriciler çok farklı proje konseptleri geliştirdikleri için, Ataşehirde olduğu gibi ortak bir mimari stilinden bahsetmek zordur. Ama bölgedeki yapılar konut ağırlıklı ve genelde ailelere hitap eden büyük m²'li evlerden oluşmaktadır. Yani yapılarda görülen çeşitlilik, daire modellerinde pek görülmemektedir. Ataşehirde olduğunun aksine, ticari ünitelere yönelik herhangi bir yapılanma yoktur. Böyle olunca da bu bölgedeki yapılar ne kadar kaliteli olursa olsun, günlük yaşamda Ataşehir'e olan bağımlılık artmaktadır. Bu da Ataşehir'in çevresi için önemli bir dezavantajdır. Ayrıca sosyal alanlar ve donatılar anlamında da bazı siteler haricinde, Ataşehir'e oranla eksiklikler göze çarpmaktadır.

Her şeye rağmen bölgedeki yapılaşma her geçen gün artarak sürmektedir. Pahalı projelerin yapılması çevredeki yapı karakteristiğini de olumlu etkilemektedir. Az sayıdaki gecekondular, hızla azalmaktadır. Bölgenin mimarisinde gelecekte, şimdikinden çok farklı tarzda bir yapılaşma beklenmemekle beraber, tünel kalıp

sistemin standart olduğu, daha yüksek katlı, geniş sosyal alanlara sahip, genç ve çalışan kesime hitap edecek küçük m²' li, genelde bir ve iki odalı dairelerin yapılması ve ticari ünitelere biraz daha ağırlık verilip çevre yapıların günlük ihtiyaçlarının karşılanacağı, alışveriş merkezleri gibi alanların sayısının artmasını beklemek pek te yanlış olmayacaktır.

5.2.4. İmar Durumu

Ataşehir'in çevresinde yer alan bazı boş durumdaki arsaların imar durumları ile ilgili bilgiler aşağıda verilmiştir.

Tablo 5.7 Ataşehir'in Çevresindeki Bazı Arsaların İmar Durumları

Parsel Bilgileri	
Ada :	1946
Parsel :	1
Eski Ada :	-
Mahallesi :	KÜCÜKBAKKALKÖY
Pafta :	P.232
Alan :	2549,87m ²
Çevre :	209,55m
KULLANIM :	KONUT ALANI
Nizam :	AYRIK
Kat:	-
TAKS:	0.25
KAKS	1.8
ÖN BAHÇE	Min.5m
ARKA BAHÇE	Min.4m
YAN BAHÇE	Min.4m
İMAR YÜK.	H:serbest
Parsel Bilgileri	
Ada :	1945
Parsel :	2
Eski Ada :	-
Mahallesi :	KÜCÜKBAKKALKÖY
Pafta :	P.232
Alan :	2932,18m ²
Çevre :	226,23m
KULLANIM :	KONUT ALANI
Nizam :	AYRIK
Kat:	-
TAKS:	0.25
KAKS	1.8
ÖN BAHÇE	Min.5m
ARKA BAHÇE	Min.4m
YAN BAHÇE	Min.4m
İMAR YÜK.	H:serbest

5.3. Fiyat Analizleri

5.3.1. Mahallerin Tespiti ve Yıllara Göre Gayrimenkul Fiyatları

Çalışmanın amacına uygun olarak, örnek çalışma alanı olan Ataşehir'in eğer varsa çevresine olan rant etkisini belirlemek amacıyla, Ataşehir ve bağlı olduğu mahalle ile çevresindeki komşu mahalleler öncelikli olmak üzere, Kadıköy Belediyesi'nin sınırları içinde yer alan, diğer yeni gelişmekte olan ya da gelişimlerini büyük ölçüde tamamlamış, daha eski yerleşim bölgelerinin bulunduğu mahalleler, fikir edinmek ve yorumlarda bulunmak amacıyla seçilerek, buralardaki gayrimenkul fiyatlarının değişimi zaman içinde incelenmiştir.



Şekil 5.11 Kadıköy İlçesinin Mahalle Bazında Yerleşim Haritası

Şekilden de anlaşılacağı gibi Ataşehir, Atatürk mahallesinin tam içinde yer almakta, Küçükbakkalköy ve Kayışdağı mahalleleri ile de komşu bir pozisyonda bulunmaktadır. Yerleşiminden dolayı komşu mahallerin ulaşımı Ataşehir'e entegre bir durumdadır. Dolayısıyla Ataşehir projesinin çevresindeki gayrimenkul fiyatlarında rant yaratması beklenecek yerler de, öncelikli olarak bu mahalleler olmalıdır. Bu mahalleler ve çevresindeki birkaç mahalle, Kadıköy belediyesinin özellikle son 10 yılda en çok gelişen ve büyüyen kısmıdır. Güney ve batı kesimlere gelindikçe daha eski yerleşim bölgeleri yer almaktadır. Kadıköy bölgesi çok eski bir yerleşim alanı olduğundan gayrimenkul türleri, özellikleri ve fiyatları açısından geniş bir çeşitlilik

mevcuttur. Bu durumun daha iyi analiz edilebilmesi açısından, Ataşehirden uzaklaşan bir perspektifte, farklı özellikleri bulunan yerleşim alanları seçilmiştir.

Ataşehir, Ataşehir'in bağlı olduğu Atatürk mahallesi, komşuları olan Küçükbakkalköy, Kayışdağı mahalleri, bu mahalleler gibi gelişmekte olan Barbaros, Kozyatağı ve Yenisahra mahalleleri, daha eski yerleşime açılmış, gelişmiş ve seçkin yerleşim merkezlerinden olan Suadiye ve Caddebostan mahallelerindeki gayrimenkullerin m² fiyatları, 1994 yılından başlayarak dörder yıllık periyotlarla 2006 yılına kadar, Kadıköy Belediyesinin oluşturduğu emlak fiyat tespit komisyonlarının belirlediği fiyatlar baz alınarak, sokak ve cadde bazında listelenmiştir. Bu işlem yapılırken her mahalleden rastgele seçilen 20 adet sokağın fiyatları gösterilmiştir. Ataşehir için belediye tarafından belirlenmiş farklı iki fiyat olduğundan sadece bu fiyatlar baz alınmıştır.

Bu çalışma yapılırken, Ataşehir güney yönünden komşu olan ve Ümraniye Belediyesi'nin sınırları içinde kalan kısım dahil edilmemiştir. Çünkü bu bölgenin Ataşehirle olan entegrasyonu, çevresindeki diğer mahallelerle olduğu gibi değildir. Aradan geçen TEM karayolu buna engel olmaktadır. Dolayısıyla Ataşehir'in, güneyindeki bu bölgeye olabilecek rant etkisinden bahsetmenin pek sağlıklı olamayacağı düşünülmüştür.

Ataşehirde tam olarak oturma 1993 yılı sonlarına doğru başlamıştır. Dolayısıyla 1994 yılı fiyat tespiti için özellikle seçilmiş bir tarihtir. 1994 yılından başlayarak Ataşehir'in popülerliği giderek artmıştır. Ayrıca belediyeler kurdukları komisyonlar vasıtasıyla her dört yılda bir sokak ve cadde bazında değerlemeler yapmaktadırlar. 1994 yılı da bu yıllardan biridir. 2006 yılı fiyatları da yılbaşı itibarı ile açıklanmış olduğundan, çalışma kapsamında 12 yıllık periyotta fiyat takibi yapılmıştır.

Her mahallenin, sokak ve cadde bazında, yıllara göre m² fiyatları Tablo A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8 ve A.9'da detaylı olarak belirtilmiştir.

Her mahalle için farklı fiyatların olması fiyat analizinde bir kargaşa yaratabileceğinden, farklı fiyatların aritmetik ortalaması alınarak her mahalle için tek bir fiyat bulunmuş, böylece mahaller hakkında yorum yapmak kolaylaştırılmıştır.

Tablo 5.8 Yıllara Göre Mahalle Bazında Gayrimenkul M² Fiyatlarının Aritmetik Ortalaması(Ytl/M²)

MAHALLE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI ORTALAMASI(Ytl/M ²)			
	1994	1998	2002	2006
ATAŞEHİR	1,5	25	270	800
KAYIŞDAĞI	0,3	3,31	57,82	168
ATATÜRK	0,26	2,58	55,62	194,5
K.BAKKALKÖY	0,22	2,3	50,69	247
KOZYATAĞI	1,9	12,6	223,2	438,5
YENİSAHRA	0,41	3,1	70,2	190,75
BARBAROS	0,39	3,1	45,18	140,5
SUADİYE	4,54	48,1	378	748,3
CADDEBOSTAN	4,77	48,55	464,4	893,2

5.3.2. Mahalle Bazında Minimum - Maksimum Fiyatlar ve Büyüme Oranları

5.3.2.1. Büyüme Oranları

Mahaller içindeki farklı sokak ve caddelerdeki fiyatların minimum ve maksimumlarının bilinmesi, o mahallenin yapısı, yerleşimi, büyüme hızı, büyüme yönü v.s gibi konularda bize bilgi verecektir. Ayrıca bu minimum ve maksimum fiyatların zaman içinde değişimleri ve birbirlerine olan oranları da bu değişimlerin zamana göre nasıl bir seyir izlediği hakkında bilgi verecektir. Dolayısıyla bu fiyatları daha iyi analiz edebilmek için Tablo 5.9 ve 5.10 oluşturulmuştur.

Tablo 5.9 Mahalle Bazında Yıllara Göre Minimum ve Maksimum Gayrimenkul M² Fiyatları(Ytl/M²)

MAHALLE İSMİ	MİN. VE MAX.GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(Ytl/M ²)							
	1994		1998		2002		2006	
	Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.
ATAŞEHİR	1,5	1,5	25	25	270	270	600	1000
KAYIŞDAĞI	0,25	0,6	2,5	6	54	117	140	350
ATATÜRK	0,15	0,3	1,5	3	32,4	64,8	100	600
K.BAKKALKÖY	0,05	0,3	1,5	5	32,4	108	135	550
KOZYATAĞI	1,6	2,5	10	20	144	360	400	900
BARBAROS	0,3	0,6	2,4	4,8	36	72	90	200
C.BOSTAN	3,6	10	35	100	432	1080	730	2194
SUADİYE	2	10	30	100	180	1080	360	2194
YENİSAHRA	0,3	0,6	1,5	4,8	36	108	135	300

Tablo 5.10 Mahalle Bazında Yıl İçindeki Minimum Ve Maksimum Gayrimenkul M² Fiyatlarının Birbirine Oranı(Misli)

MAHALLE İSMİ	YIL İÇİNDEKİ MİN. VE MAKS. FİYAT ORANLARI(MİSLİ)			
	1994	1998	2002	2006
ATAŞEHİR	1	1	1	1, 7
KAYIŞDAĞI	2,4	2,4	2,2	2,5
ATATÜRK	2	2	2	6
K.BAKKALKÖY	6	3,3	3,3	4,1
KOZYATAĞI	1,6	2	2,5	2,2
BARBAROS	2	2	2	2,2
C.BOSTAN	2,8	2,9	2,5	3
SUADIYE	5	3,3	6	6,1
YENİSAHRA	2	3,2	3	2,2

5.3.2.2. Mahalle Bazında Ortalama Büyüme Oranları

Yıllara göre mahalle bazında fiyat tespitleri yapıldıktan sonra, fiyattaki değişimleri analiz edebilmek için sokak ve cadde bazında fiyatlardaki büyüme oranları bulunmuştur. Bu işlem yapılırken gayrimenkulün ilk fiyatı için f_1 ; sonraki fiyatı için f_2 , denilerek fiyattaki büyüme oranı g , şu şekilde hesaplanmıştır.

$$g = \frac{(f_2 - f_1)}{f_1} \quad (5.1)$$

Her mahalle için,sokak ve cadde bazında yıllara göre hesaplanan gayrimenkul m² fiyatlarındaki büyüme oranları, Tablo A.10, A.11, A.12, A.13, A.14, A.15, A.16, A.17, A.18’de detaylı olarak belirtilmiştir.

Cadde ve sokaklardaki gayrimenkul m² fiyatlarındaki büyüme oranlarının, mahalle bazında bize fikir verebilmesi için hepsi ayrı ayrı hesaplanarak aritmetik ortalamaları alınmış ve Tablo 5.11 elde edilmiştir.

Tablo 5.11 Yıllar Arası Mahalle Bazında Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (Misli)

MAHALLE İSMİ	M ² FİYATLARINDAKİ ORTALAMA BÜYÜME ORANI (MİSLİ)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ATAŞEHİR	15,67	9,80	1,96	31,00	532,33	179,00
KAYIŞDAĞI	9,16	18,19	1,89	54,31	560,42	193,59
ATATÜRK	8,90	20,60	2,55	75,70	757,00	212,84
K.BAKKALKÖY	12,41	21,18	4,53	124,11	1415,53	294,49
KOZYATAĞI	5,64	16,69	0,96	33,49	228,61	116,80
YENİSAHRA	6,50	21,98	1,81	64,25	458,38	168,50
BARBAROS	7,03	13,76	2,10	44,41	363,35	117,41
SUADİYE	10,11	6,95	0,98	14,59	172,01	87,54
CADDEBOSTAN	9,20	8,68	0,92	17,55	187,21	97,19

5.3.3. Enflasyondan Arındırılmış Net Büyüme Oranları

Bütün sokak ve caddelerdeki fiyatlar yıllara göre analiz edildiğinde, hepsinde bir büyümenin olduğu, hiçbir hesaba gerek kalmadan çıplak gözle bile görülebilmektedir ancak bu büyüme oranlarının doğru şekilde yorumlanabilmesi için zaman içindeki enflasyon oranlarının değişimi de yakından takip edilmelidir. Özellikle ülkemiz gibi enflasyon oranlarının yüksek olduğu yerlerde, bazı büyüme oranları aslında enflasyondan arındırıldığında, küçülmeye bile işaret edebilmektedir.

Çalışma sırasında, ülkemizdeki enflasyon oranlarının takibi için Tüketici Fiyat Endeksi kullanılmıştır. Bunun nedeni, Tüketici Fiyat Endeksi oranları hesaplanırken ağırlıklı bir kısmının konut fiyatlarının satış ve kira fiyatlarındaki değişimlere göre belirlenmiş olmasıdır. Ayrıca Tüketici Fiyat Endeksleri oranları yıl içinde Aralık ayı baz alınarak hesaplanmıştır. Bunun nedeni de Aralık ayının, yılın son ayı olması ve bu ay içinde konut fiyatlarındaki değişimlerin diğer aylara göre daha dalgasız bir seyir izlemesidir.

1994-2006 yılları arasında Tüketici Fiyat Endeksine göre yıllık enflasyon oranları incelendiğinde, Tablo 5.12 elde edilmiştir.

Tablo 5.12 Yıl Bazında Bir Önceki Yılın Aralık Ayına Göre Tüketici Fiyat Endeksindeki Değişim Oranları(%)

ARALIK AYINA GÖRE YILLIK TÜFE ORANLARI (%)											
1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
125,5	78,9	79,8	99,1	69,7	68,8	39	68,5	29,7	18,4	9,3	7,72

Bu tablo incelendiğinde, her yıl bir öncekine göre belli oranlarda tüketim mallarının fiyatlarının arttığı gözükmemektedir. Bu artışın oranlarını daha iyi tespit edebilmek için

bir ikinci tablo oluşturulmalıdır. Bu tablo oluşturulurken, 1993 yılı Aralık ayı sonundaki bir gayrimenkulün m² fiyatı 100 birim kabul edilmiş ve bu fiyat 1994 yılı fiyatı olarak ele alınarak, her yıl için enflasyon oranına göre bu gayrimenkulün m² fiyatı arttırılmış ve yıllara göre Tablo 5.13'te gösterilen şu fiyatlar bulunmuştur.

Tablo 5.13 Yıl Bazında Enflasyon Oranlarına Göre Arttırılmış Gayrimenkul M² Fiyatları (Birim)

ENFLASYON ORANLARINA GÖRE ARTTIRILMIŞ GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(BİRİM)											
1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
100	225,5	403,4	725,3	1444,1	2450,75	4136,8	5750,2	9689,1	12566,8	16262,9	17518,4

Bu tablo da oluşturulduktan sonra enflasyon miktarındaki büyüme oranı e; hesaplanarak Tablo 5.14 oluşturulmuştur.

Tablo 5.14 Yıllara göre, Enflasyon Oranlarındaki Büyüme(Misli)

ENFLASYON ORANLARIDAKİ BÜYÜME(MİSLİ)					
98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
13,44	5,7	0,8	11,13	174,18	95,89

Bu tablo da oluşturulduktan sonra, artık elimizde iki tane büyüme oranı bulunmaktadır. Bir tanesi gayrimenkul m² fiyatlarındaki büyüme oranı g; diğeri ise enflasyon miktarlarındaki büyüme oranı e, dir. Gayrimenkul fiyatlarını yorumlayabilmek için ihtiyacımız olan net büyüme oranını ise şu formülü kullanarak elde edebiliriz.

$$\text{Enflasyondan Arındırılmış Net Büyüme Oranı: } \frac{1+g}{1+e} -1 \quad (5.2)$$

g:Gayrimenkul Fiyatlarındaki Büyüme Oranı(Misli)

e:Enflasyondaki Büyüme Oranı(Misli)

(5.2) denklemini kullanarak,her mahalle için,sokak ve cadde bazında gayrimenkul m² fiyat değişimlerindeki,enflasyondan arındırılmış net büyüme oranları hesaplanırsa

Tablo A.19, A.20, A.21, A.22, A.23, A.24, A.25, A.26, A.27 elde edilir.

Bu durumda her sokak ve cadde için net büyüme oranlarını ayrı ayrı bulup, mahalle bazında yorum yapabilmek içinde hepsinin aritmetik ortalamalarını alırsak ta Tablo 5.15'i elde etmiş oluruz.

Tablo 5.15 Mahalle Bazında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (%)

MAHALLE İSMİ	M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ ORTALAMA BÜYÜME ORANI (%)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ATAŞEHİR	15,42	61,19	64,61	163,81	204,45	85,78
KAYIŞDAĞI	-29,62	186,34	60,78	355,94	220,48	100,83
ATATÜRK	-31,44	222,39	97,27	532,32	332,7	120,7
K.BAKKALKÖY	-7,11	230,99	207,04	931,43	708,62	204,97
KOZYATAĞI	-54,01	164,05	8,92	184,31	31,07	21,58
YENİSAHRA	-48,09	242,99	56,33	437,92	162,23	74,94
BARBAROS	-44,43	120,3	72,2	274,4	107,98	22,22
SUADIYE	-23,04	18,62	9,84	28,55	-1,24	-8,62
CADDEBOSTAN	-29,35	44,42	6,4	52,93	7,44	1,35

5.3.4. Ataşehir Çevresinde Dikkat Çeken Sokak ve Caddeler

Ataşehir'in çevresine olan rant etkisi incelenirken, daha önceki bölümde mahalleler bazında ortalama büyüme oranlarına bakılmıştı, fakat sokak ve cadde bazındaki fiyatlardaki büyüme oranları dikkatli incelendiğinde bazı yerlerdeki büyüme oranlarının, mahalle bazındaki ortalamalardan çok daha yüksek olduğu göze çarpmaktadır. Ataşehir'in çevresindeki komşu mahaller içinden seçilmiş, sıradışı bazı sokak ve caddelerdeki gayrimenkul m² fiyatlarındaki büyüme oranları Tablo 5.16 ve 5.17'de gösterilmiştir.

Tablo 5.16 Ataşehir Çevresindeki Mahallere Bağlı Bazı Sokak ve Caddelerde, Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları(Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ BÜYÜME ORANLARI (MİSLİ)					
	1998/1994	2002/1998	2006/2002	2006/1998	2006/1994	2002/1994
FATİH	99	20,6	1,5	53	5399	2159
YAKUTLAR	9	23	14,28	365,67	3665,67	239
ATATÜRKBULVARI	9	20,6	10,11	239	2399	215
GUL	9	23	7,33	199	1999	239
EMEL	9	20,6	8,26	199	1999	215
UFUK	9	23	7,33	199	1999	239
DİLEKSABANCI	9	20,6	5,94	149	1499	215
ÖLMEZ	9	20,6	2,86	82,33	832,33	215
VATAN	9	20,6	3,17	89	899	215
EKİNCİOĞLU	9	20,6	3,17	89	899	215

Tablo 5.17 Ataşehir Çevresindeki Mahallere Bağlı Bazı Sokak ve Caddelerde, Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları(Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ BÜYÜME ORANLARI (%)					
	1998/1994	2002/1998	2006/2002	2006/1998	2006/1994	2002/1994
FATİH	592,52	222,39	38,89	345,18	2982,54	2129,33
YAKUTLAR	-30,75	258,21	748,77	2922,81	1993,09	147,7
ATATÜRKBULVARI	-30,75	222,39	517,28	1878,57	1270,02	122,93
GUL	-30,75	258,21	362,96	1548,8	1041,68	147,7
EMEL	-30,75	222,39	414,4	1548,8	1041,68	122,93
UFUK	-30,75	258,21	362,96	1548,8	1041,68	147,7
DİLEKSABANCI	-30,75	222,39	285,8	1136,6	756,26	122,93
ÖLMEZ	-30,75	222,39	114,33	587	375,7	122,93
VATAN	-30,75	222,39	131,48	641,96	413,76	122,93
EKİNCIOĞLU	-30,75	222,39	131,48	641,96	413,76	122,93

Tabloda belirtilen sokak ve caddelerden bazılarının konumları incelendiğinde, bu büyüme oranlarının tesadüfi olmadığı, aksine hepsinin de Ataşehirle iç içe olan sokak ve mahaller olduğu uydu fotoğraflarından da rahatlıkla anlaşılmaktadır.



Şekil 5.12 Emel Sokak Uydu Fot.



Şekil 5.13 Atatürk Bulvarı Uydu Fot.



Şekil 5.14 Fatih caddesi Uydu Fot.



Şekil 5.15 Ölmez Sokak Uydu Fot.



Şekil 5.16 Yakutlar Sokak Uydu Fot. Şekil 5.17 D. Sabancı Caddesi Uydu Fot.

Uydu fotoğraflarında kırmızı çizgiyle sınırları çizilmiş bölgenin güneyinde kalan kısımlar Ataşehir Bölgesidir. Tabloda belirtilen mahaller ise mavi renkli daireler ve oklar ile gösterilmiştir. Bu mahallerin hemen hemen hepsi Ataşehirle iç içe geçmiş, ulaşım ve günlük yaşam alanı olarak birbirlerine entegre olmuş bir konumda bulunmaktadır.

5.3.5. Yorumlar

5.3.5.1. Mahalle Bazında M^2 Fiyatlarının Yorumlanması

Ataşehir ile birlikte çevresindeki ve daha uzaktaki toplam 9 adet mahallede, 1994-2006 yılları arasındaki, gayrimenkul m^2 fiyatlarının değişimi incelenmiştir. Mahaller de kendi içlerinde alt sokak ve caddelere ayrıldığından fiyat analizleri sokak ve cadde bazında derinleştirilmiştir. Çalışmada kullanılan fiyatlar Kadıköy belediyesinin emlak fiyat tespit komisyonları tarafından her dört yılda bir yapmış olduğu değerlendirme işlemleri sonucunda belirlenen fiyatlardır. Bu fiyatlar gerçek değerleri bire bir yansıtmamakla beraber, gerçek değerlerle belli oranlar dahilinde örtüşmektedir. Dolayısıyla bu çalışmada istenilen sonuçların bulunmasında faydalı olmuştur.

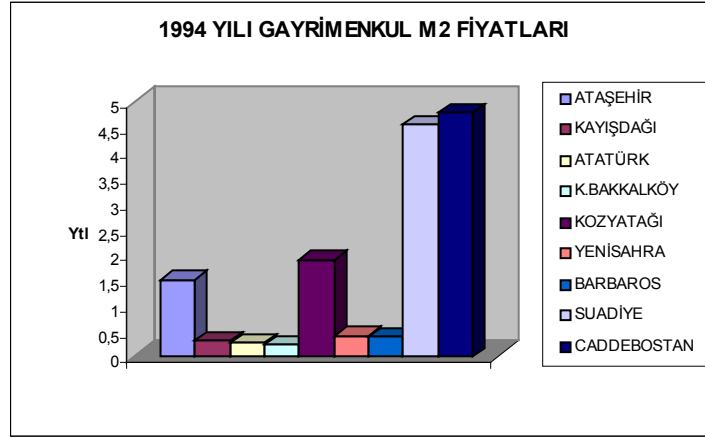
Çalışmada fiyat takipleri 1994 yılından başlayarak günümüze kadar uzanan bir süreç için incelenmiştir. 1993-1994 yılı, Ataşehir için önemli bir yıldır. Bu tarih, Ataşehirde yerleşik düzenin ve oturma başlatıldığı tarih olarak kabul edilebilir. Dolayısıyla bu tarihten itibaren Ataşehire olan talep giderek artmış, bölge daha fazla tanınmaya ve göç almaya başlamıştır. 2006 yılına kadar 1998 ve 2002 yıllarında da

dahil olmak üzere, belediye tarafından dört kere daha değerleme işlemi yapılmıştır. 2005 yılı sonunda, 2006 yılı rayiç değerleri açıklanmış ve çalışmaya dahil edilmiştir.

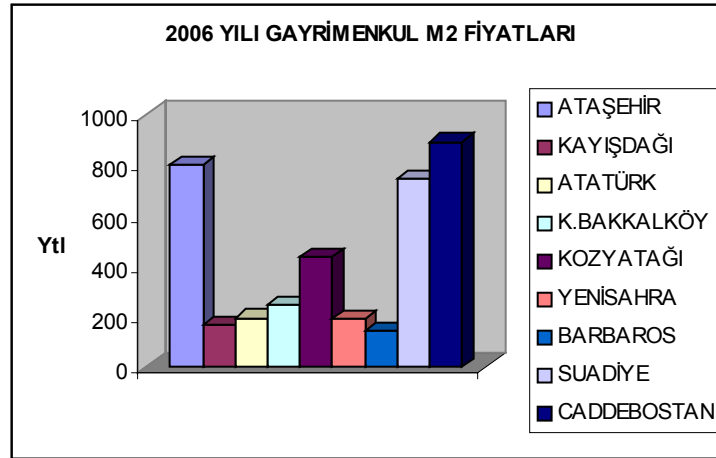
1994 yılında mahallelere göre, gayrimenkullerin ortalama m² fiyatları incelendiğinde en düşük rakamların 0,22 Ytl ve 0,26 Ytl ile Ataşehir'in komşusu olan, K.Bakkalköy ve Atatürk mahallelerinde olduğu görülür. En yüksek rakamların ise 4,54 Ytl ve 4,77 Ytl ile Suadiye ve Caddebostan mahallelerinde olduğu görülür. Ataşehirde ise bu rakam 1,5 Ytl dir. Ataşehir 1994 yılında, henüz çok yeni bir yerleşim alanı olmasına rağmen çevresindeki mahallelere göre fiyatların yüksek olması, buranın prestijli bir yerleşim yeri olduğu ve bölgeye belli bir katma değer etkisi katacağı düşüncesini kuvvetlendirmektedir.

1998 ve 2002 yıllarındaki m² fiyatlarının sıralamasında çok önemli değişiklikler görülmemekle birlikte, 2002 yılından sonra mahalleler arasındaki fiyat farkları kapanmaya başlayarak, 2006 yılındaki sıralamada bazı önemli değişiklikler olmuştur. 2006 yılındaki mahallelere göre gayrimenkullerin ortalama m² fiyatları incelendiğinde, en düşük rakamların 140,5 Ytl ve 168 Ytl ile Barbaros ve Kayışdağı mahallelerinde olduğu görülür.

Fiyatların yıllar içindeki değişimleri takip edilerek, mahallelerin kendi içlerinde gruplandırılması, analizlerin yorumlanması yönünden uygun görülmüştür. Bu işlem yapıldığında, Ataşehir'in toplu konut projesi alanı, K.Bakkalköy, Atatürk, Kayışdağı mahallelerinin, Ataşehir toplu konut projesinin komşuları ve aynı zamanda Kadıköy'ün büyümekte ve gelişmekte olan mahalleleri, Barbaros ve Yenisahra mahallelerinin, yine Kadıköy'ün büyümekte ve gelişmekte olan mahalleleri, Kozyatağı, Suadiye ve Caddebostan mahallelerinin de Kadıköy'ün daha eski ve gelişmiş yerleşim alanları olduğu görülür. Zaten şekiller incelendiğinde, mahallere göre fiyatlar arasındaki farkların 2006 yılında daha aza inmiş olması, gelişmekte olan ve gelişimini tamamlamış mahalleri belli etmektedir.



Şekil 5.18 1994 Yılı İçin Ataşehir ve Çevresindeki Gayrimenkul Fiyatlarının Analiz Grafiği



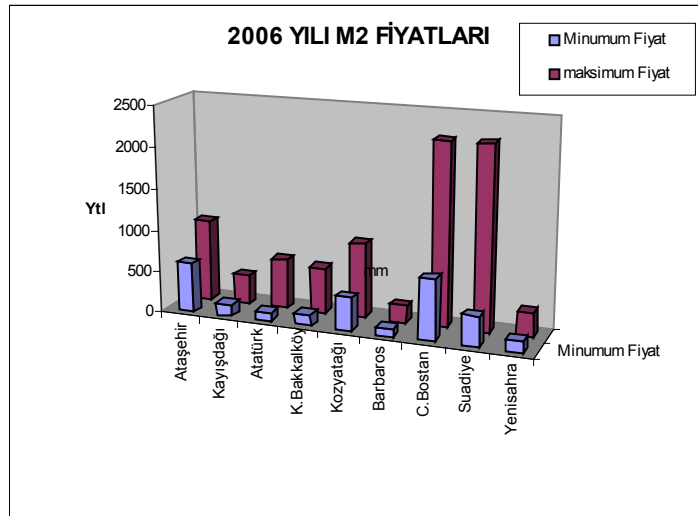
Şekil 5.19 2006 Yılı İçin Ataşehir ve Çevresindeki Gayrimenkul Fiyatlarının Analiz Grafiği

Gelişmekte olan mahallelerde fiyatların artması, beklenen bir sonuçtur. Bu çalışma toplu konut projelerinin çevresindeki mahallelerde, fiyatların arttığı ve bu artışların büyümekte olan başka yerlerin fiyat artışlarına göre, daha fazla olduğu veya olmadığı sorusuna cevap aramaktadır. Dolayısıyla Ataşehir komşu olan K.Bakkalköy, Atatürk ve Kayışdağı mahallelerindeki gayrimenkul fiyatlarında büyüme olup olmadığı, bu büyüme oranlarının ne kadar olduğu, bu büyüme oranlarının toplu konut projesi olan Ataşehir, gelişmekte olan Barbaros, Yenisahra, gelişimini tamamlamış, Kozyatağı, Suadiye ve Caddebostan mahallerindeki büyüme oranlarından fazla olup olmadığı, analiz edilmesi gereken başlıca konulardır.

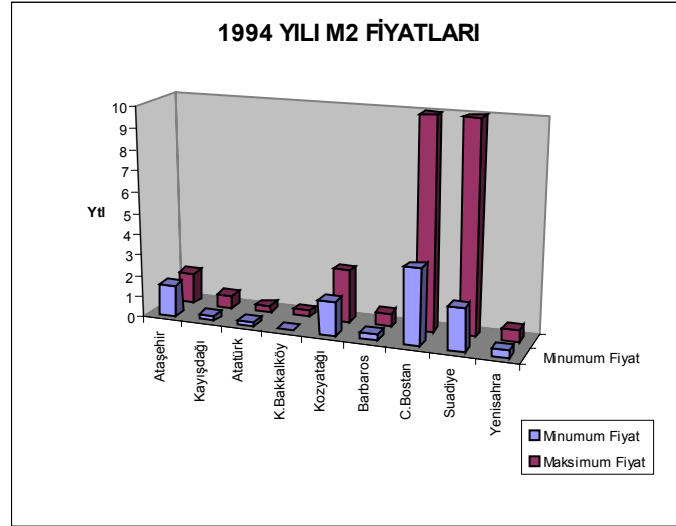
5.3.5.2. Minimum ve Maksimum Fiyatlar

1994 yılında mahaller için minimum ve maksimum m² fiyatları incelendiğinde, K.Bakkalköy ve Atatürk mahalleleri, minimum fiyatlarda 0,05 Ytl ve 0,15 Ytl, maksimum fiyatlarda 0,3 Ytl ile her iki kategoride de en düşük fiyatlara sahip mahalleler olarak göze çarpmaktadır. 2006 yılına gelindiğinde ise minimum m² fiyatlarında Barbaros ve Atatürk mahalleri 90 Ytl ve 100 Ytl, maksimum fiyatlarda ise Barbaros ve Yenisahra mahalleleri, 200 Ytl ve 300 Ytl ile en düşük fiyatlara sahip mahalleler oldukları görülmektedir.

Yıllar içinde minimum ve maksimum fiyatların değişimine bakıldığında, Ataşehir ve Atatürk mahallesinde, minimum ve maksimum fiyatlar arasındaki farkın açıldığı, K.Bakkalköy, Kayışdağı, Kozyatağı, Suadiye, Caddebostan ve Barbaros mahallerinde ise aradaki oranların çok fazla değişmediği görülür. Bu durum da bize mahalleler içinde bulunan bazı sokak ve caddelerdeki fiyat değişimlerinin, aynı mahallelerin diğer sokak ve caddelerine göre daha fazla olabileceğine dair ipucu vermektedir.



Şekil 5.20 2006 Yılında Mahalle Bazında Minimum ve Maksimum Gayrimenkul M² Fiyatları Analiz Grafiği



Şekil 5.21 1994 Yılında Mahalle Bazında Minimum ve Maksimum Gayrimenkul M² Fiyatları Analiz Grafiği

5.3.5.3. Büyüme Oranları

Yıllara göre gayrimenkul fiyatlarının değişimine bakıldığında, çalışmada incelenen bütün mahallelerde belirgin bir fiyat artışı gözlenmektedir. Bu fiyat artışlarının yorumlanması için yıllara göre, birbirlerine olan oranlarını incelemek gerekmektedir. Bu oranlara fiyatlardaki büyüme oranı denilmektedir. Çalışmada 1994-2006 yılları arasındaki fiyat değişimleri, dörder yıllık periyotlarla incelendiğinden dolayı büyüme oranları için olası tüm alternatifler incelenmiştir. Bu durumda 98/94, 02/98, 06/02 yılları için dört yıllık büyüme oranları, 02/94, 06/98 yılları için sekiz yıllık büyüme oranları, 06/94 yılları için onaltı yıllık büyüme oranı bulunmuştur.

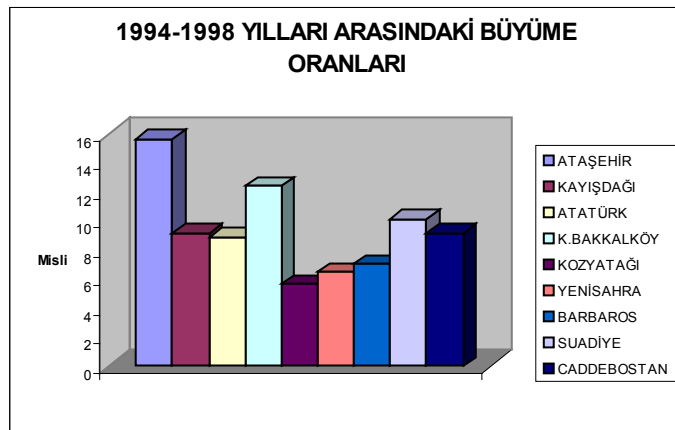
Fiyatlardaki değişimler incelenirken, ülkemizde yaşanan 1994 ve 2001 yıllarındaki ekonomik krizlerin etkileri de göz önüne alınmalıdır. Çünkü bu krizler sonrası enflasyon oranları olağan dışı artışlar göstermiş, bu fiyat artışları da doğal olarak gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemiştir.

Mahalleler için büyüme oranları incelenirken, öncelikle her mahallenin içinde yer alan cadde ve sokakların büyüme oranları ayrı ayrı hesaplanmış, daha sonra bunların yıllara göre aritmetik ortalamaları alınarak her mahalle için baz alınabilecek tek bir oran bulunmuştur.

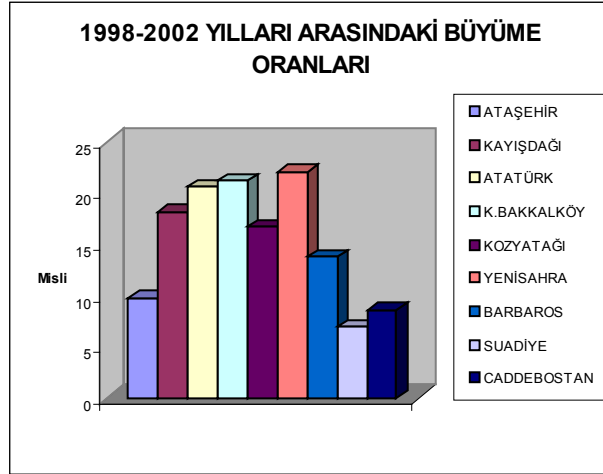
98/94 yılları arasında, her mahalle için fiyatlardaki büyüme oranları incelendiğinde, en yüksek oranın 15,67 ile Ataşehirde olduğunu, 02/98 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki büyüme oranları incelendiğinde, en yüksek oranın 21,98 ile Yenisahra'da olduğunu, 06/02 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki büyüme oranları incelendiğinde, en yüksek oranın 4,53 ile K.Bakkalköyde olduğunu, 06/98 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki büyüme oranları incelendiğinde, en yüksek oranın 124,11 K.Bakkalköyde olduğunu, 06/94 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki büyüme oranları incelendiğinde en yüksek oranın 1415,53 ile K.Bakkalköyde olduğunu, 02/94 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki büyüme oranları incelendiğinde en yüksek oranın 294,49 K.Bakkalköyde olduğunu görürüz.

Bu çalışmada, yıllara göre altı adet değişik büyüme oranı bulunmuştur. Bunlardan herhangi biri, yorum yapmak için rahatlıkla kullanılabilir. Ancak 06/94 oranı Ataşehir'in ilk kuruluşundan günümüze kadar olan geçmişi bir bütün olarak yansıttığından, 06/02 oranı da son yıllarda gayrimenkul sektöründe yaşanan önemli büyüme etkisini direkt olarak yansıttığından diğer oranlara göre daha öncelikli tercih edilmelidir.

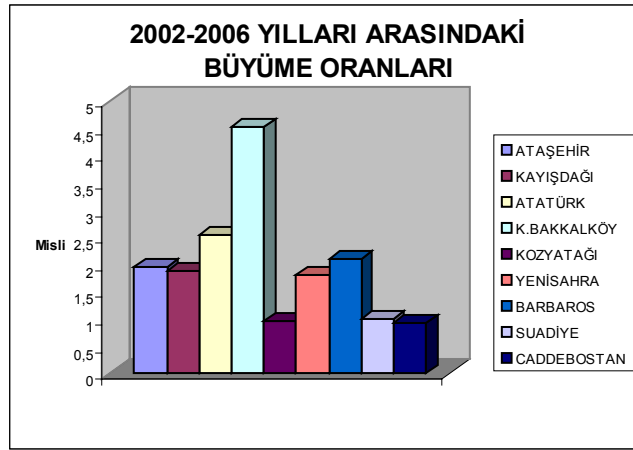
Fakat dikkat edilirse tüm mahallelerde fiyatlarda bir büyümenin olduğu gözükmemektedir. Enflasyon problemi olan bir ülkede, bu şekilde bir durumun olması gayet doğal karşılanmalıdır. Reel bir yorum yapılabilmesi için büyüme oranlarının enflasyondan arındırılması gerekmektedir.



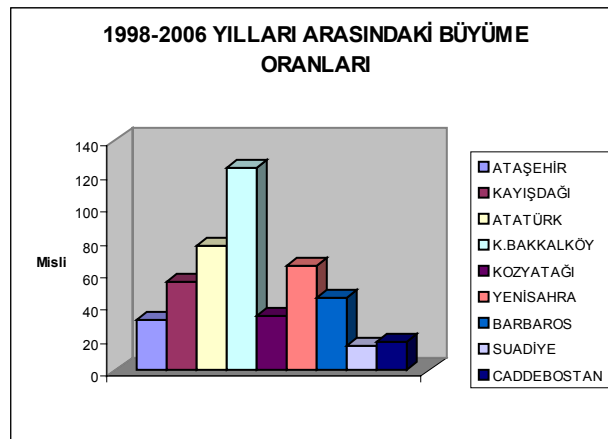
Şekil 5.22 1994-1998 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği



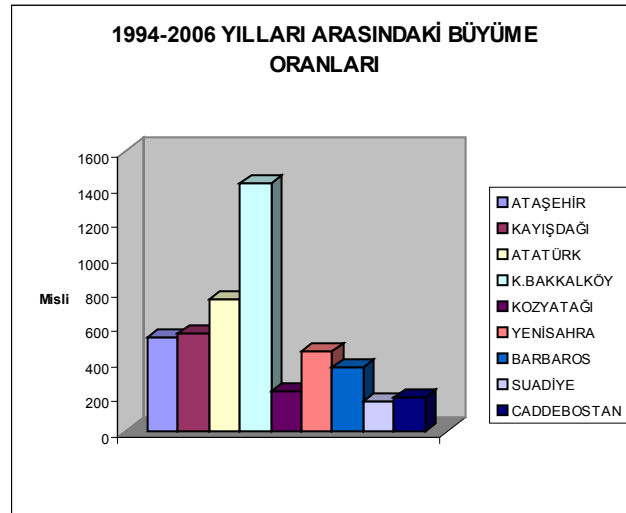
Şekil 5.23 1998-2002 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği



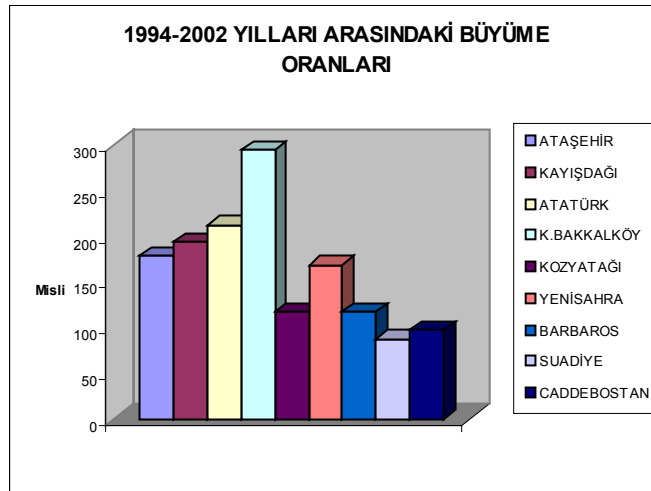
Şekil 5.24 2002-2006 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği



Şekil 5.25 1998-2006 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği



Şekil 5.26 1994-2006 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği



Şekil 5.27 1994-2002 Yılları Arasında Mahalle Bazında Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları Analiz Grafiği

5.3.5.4. Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları

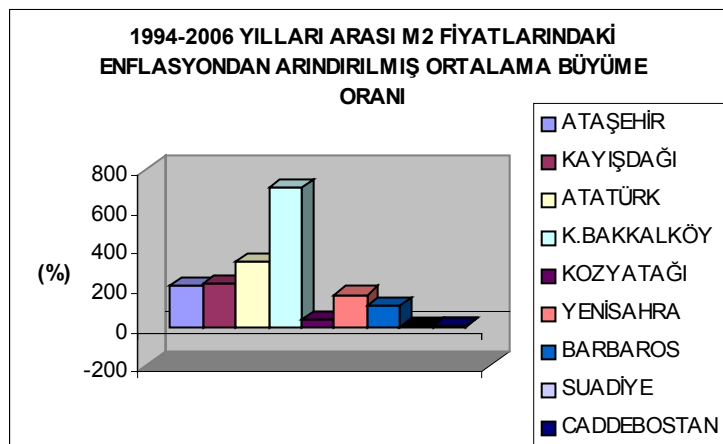
Büyüme oranları ile ilgili yorum yapabilmemiz için, enflasyon oranlarından arındırmamız zorunludur. Enflasyondan arındırdıktan sonra bulunacak değerler net büyüme değerleridir ve eğer geçek bir büyüme söz konusu ise enflasyon miktarı düşüldüğünde, kalan değer pozitif bir değer olması gerekmektedir. Aksi takdirde fiyatlarda büyüme değil küçülme olmuş demektir.

Bir adım önce hesapladığımız büyüme oranlarından (5.2) no'lu denklem ile enflasyon oranlarını çıkartarak, her mahallenin altında yer alan sokak ve caddelerin

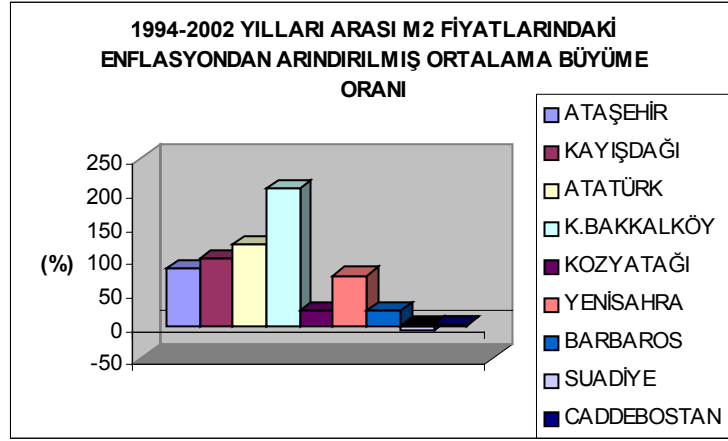
ayrı ayrı net büyüme oranları hesaplanmış, daha sonra bu oranların aritmetik ortalamaları alınarak mahalle bazında enflasyondan arındırılmış tek bir büyüme oranı bulunmuştur.

98/94 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki enflasyondan arındırılmış net büyüme oranları incelendiğinde, en yüksek oranın %15,67 ile Ataşehirde olduğunu, 02/98 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki enflasyondan arındırılmış net büyüme oranları incelendiğinde en yüksek oranın %242,99 ile Yenisahra olduğunu, 06/02 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki enflasyondan arındırılmış net büyüme oranları incelendiğinde, en yüksek oranın %207,04 ile K.Bakkalköyde olduğunu, 06/98 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki enflasyondan arındırılmış net büyüme oranları incelendiğinde, en yüksek oranın %931,43 K.Bakkalköyde olduğunu, 06/94 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki enflasyondan arındırılmış net büyüme oranları incelendiğinde, en yüksek oranın %708,68 ile K.Bakkalköyde olduğunu, 02/94 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki enflasyondan arındırılmış net büyüme oranları incelendiğinde en yüksek oranın %204,97 ile K.Bakkalköyde olduğunu görürüz.

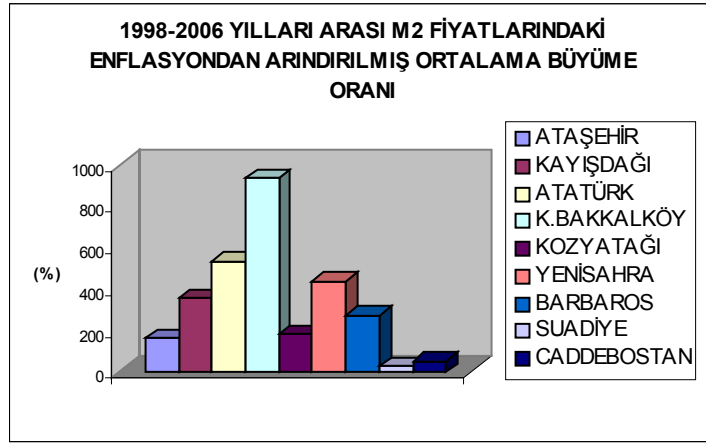
Özellikle 1994 yılında yaşanan ekonomik krizin etkileri bu yılı kapsayan büyüme oranında oldukça açık şekilde gözükmektedir. Mesela 98/94 yılları arasındaki büyüme oranlarının neredeyse hepsi negatif çıkmış, yani gayrimenkul fiyatlarındaki artış, enflasyon değerinin altında kaldığından büyüme yerine küçülmenin olduğu anlaşılmaktadır.



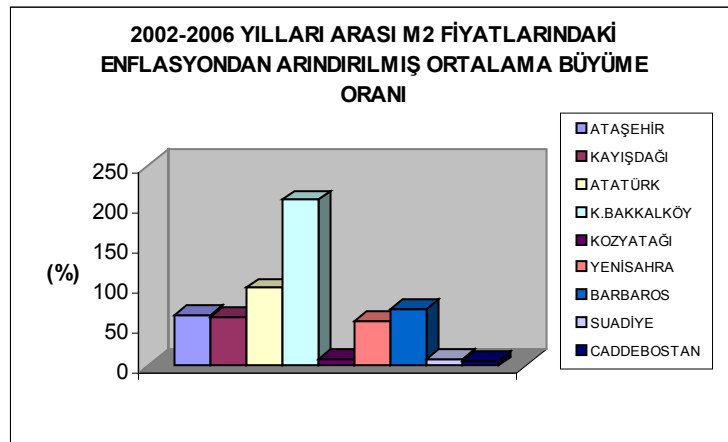
Şekil 5.28 1994-2006 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği



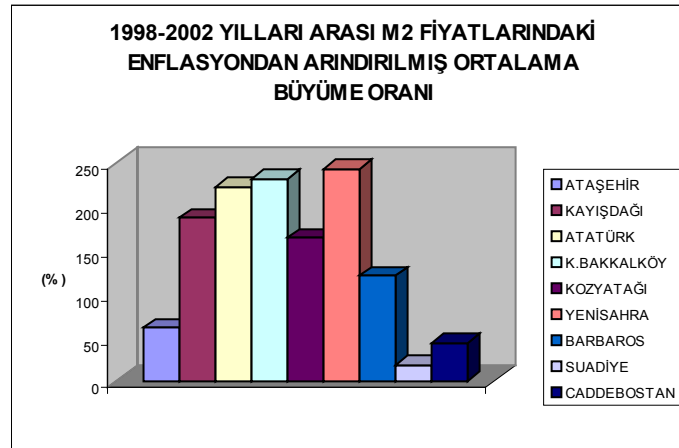
Şekil 5.29 1994-2002 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği



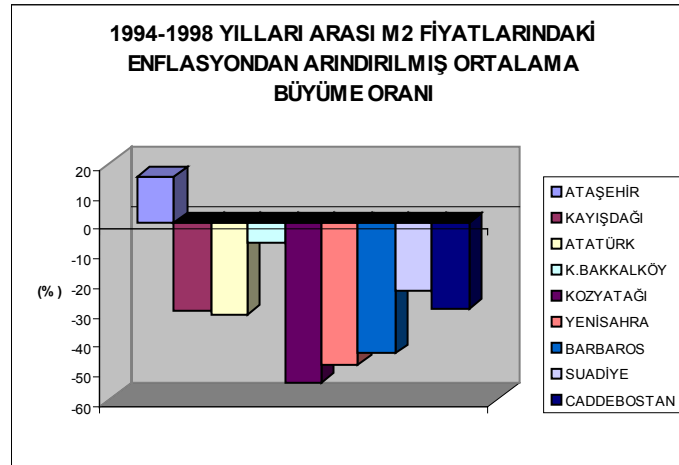
Şekil 5.30 1998-2006 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği



Şekil 5.31 2002-2006 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği



Şekil 5.32 1998-2002 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği

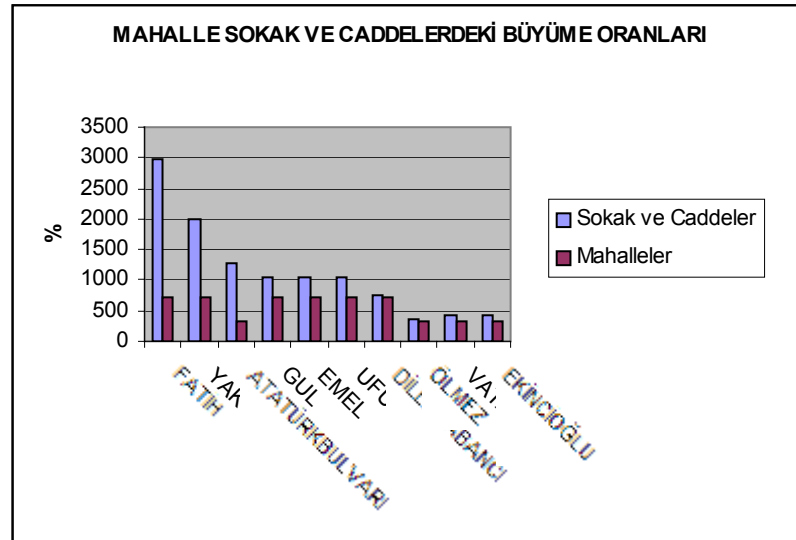


Şekil 5.33 1994-1998 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği

5.3.5.5. Dikkat Çeken Sokaklar

Mahallerin büyüme oranları kendi içlerindeki sokak ve caddelerin büyüme oranlarının ortalaması alınarak bulunmuştu, fakat dikkatle incelendiğinde bazı sokak ve caddelerdeki büyüme oranlarının, ortalamaların çok üstünde olduğu görülmüştür.

K.Bakkalköy mahallesinde yer alan Fatih, Yakutlar, Gül, Emel, Ufuk, Dilek Sabancı, Atatürk mahallesinde yer alan Ölmez, Atatürk Bulvarı, Ekincioğlu, Vatan sokak ve caddelerinin hem ait oldukları mahalle ortalamalarına göre, hem de çalışma da incelenen tüm sokak ve caddelere göre daha yüksek ve sıra dışı büyüme oranlarına sahip oldukları gözükmemektedir.



Şekil 5.34 Sokak veya Caddelerin Ait Oldukları Mahallelerle Karşılaştırmalı Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları Analiz Grafiği

5.4. Genel Yorumlar

Tez çalışmasına uygun olarak, Ataşehir toplu konut projesinin, kendisi de dahil olmak üzere çevresine, gayrimenkul fiyatlarıyla ilgili nasıl bir etki yarattığının incelemesi yapılmıştır. Bu çalışmada Ataşehir'in kuruluş yılı çalışmamızın genel başlangıç tarihi olarak kabul edilmiştir.

Tez çalışmasının sonuçları, toplu konut projelerinin çevresindeki bölgelerde bulunan gayrimenkullerin fiyat artışlarının, diğer bölgelerdeki gayrimenkullerin fiyat artışlarına göre daha yüksek seviyede olduğunu destekler niteliktedir.

2006/1994 yılları arasında fiyat artışları incelenen mahallelerde, net büyüme oranları incelendiğinde çoktan aza doğru sıralama şu şekilde olmuştur.

1-K.Bakkalköy, 2-Atatürk, 3-Kayışdağı, 4-Ataşehir, 5-Yenisahra, 6-Barbaros,

7-Kozyatağı, 8-Caddebostan, 9-Suadiye

Görüldüğü gibi fiyatlarda en çok büyümenin yaşandığı üç mahalle de, Ataşehir'in komşuları olan mahallelerdir. Ataşehir'in kendisi de büyüme oranları sıralamasında üst sıralarda yer almaktadır. Bunun en önemli nedenlerinden birisi, Ataşehir projesinin inşaatının etap etap yapılmış olmasıdır. Bu durumdan dolayı Ataşehir, çevresine olduğu kadar olmasa bile, kendi içinde dahi bir sonraki inşa edilen etaba bile fiyat artışı yönünde önemli katkısı olmuştur.

Daha önceki başlıklar altında, Ataşehir'in komşusu olan üç mahallenin de Kadıköy belediyesinin büyümekte ve gelişmekte olan mahallelerinden olduğu belirtilmişti. Durum böyle olunca, büyüyen ve gelişen mahallelerdeki fiyatlardaki büyümenin normal, beklenen bir etki olduğu düşünülebilir fakat çalışmada incelenen, Ataşehir komşu olan üç mahalle ile aynı özelliklere sahip ve Kadıköy belediyesinin yine büyümekte ve gelişmekte olan mahallerinden olan Yenisahra ve Barbaros mahallerindeki fiyatlardaki büyüme oranlarının, diğer üç mahalleden çok daha düşük seviyede olması, bu üç mahalledeki fiyatlara etki eden başka bir etken olduğunu kanıtlar niteliktedir.

Suadiye ve Caddebostan mahallerindeki büyüme oranları incelendiğinde ise, en yüksek m² fiyatlarının bu bölgelerde olması ve en gözde yerleşim bölgelerinden olmalarına rağmen, fiyatlardaki değişimin çok düşük olduğu hatta fiyatlarda küçülmenin bile olduğundan bahsetmek mümkündür.

Çalışmada elde edilen sonuçlar doğrultusunda toplu konut projelerinin çevresindeki bölgelerdeki gayrimenkul fiyatlarının daha hızlı ve istikrarlı bir şekilde arttığından ve bu bölgelerin çok hızlı şekilde geliştiğinden bahsetmek mümkündür.

6. SONUÇ VE YORUMLAR

Son zamanlarda konut sektöründe giderek artan talebe yönelik arz eksikliğini gidermek için geliştiricilerin toplu konut projelerine ağırlık verdiğini görmekteyiz. Projeler için seçilen arsaların giderek şehir dışındaki alanlara kayması, bu bölgeler açısından yadsınamaz ekonomik ve sosyal sonuçlar doğurmaktadır. Toplu konutların çevreleriyle ayrılmaz bir bütün oluşturmalarından hareketle, çevredeki gayrimenkuller ile bir etkileşim içinde olmaları, fiyatlar açısından değerlendirildiğinde, hareket halinde olan dinamik bir piyasa koşulu beklenmelidir.

Bu çalışmada, toplu konutların çevrelerindeki gayrimenkullerin fiyatları üzerine olumlu etkilerinin olduğu, hatta bu pozitif etkinin normal değerlerin dışında bir ‘rant’ etkisi olduğu tezine cevap aranmaya çalışılmış, bu amaçla da hala inşaat çalışmalarının devam ettiği Türkiye’nin ve İstanbul’un en büyük toplu konut projelerinden olan Ataşehir ve çevre bölgesi incelenerek, toplu konut projeleri hakkında genel bir kaniya ulaşılmaya çalışılmıştır.

Çalışma bölgesinde yapılan gözlemler, araştırmalar, fiyat analizleri ve istatistik çalışmalar sonucunda, Ataşehir toplu konut alanının ve ona entegre durumdaki çevre bölgesinin birbirleri ile etkileşim halinde oldukları görülmüştür. Bu etkileşimler ekonomik boyutlarda incelenmiş ve bölgedeki tüm gayrimenkul piyasası ile ilgili genel sonuçlar elde edilmiştir.

Bu sonuçlardan ilk bahsedilmesi gerekeni, Ataşehir toplu konut projesinin, çevresindeki gayrimenkuller üzerinde yaratmış olduğu pozitif etkidir. Ataşehirde oturma başladı 1993 yılı sonundan günümüze gelinceye kadar geçen süreçte çevresindeki Atatürk, K.Bakkalköy ve Kayışdağı mahallerinde, gayrimenkul fiyatlarındaki enflasyondan arındırılmış büyüme oranları hep pozitif yönde olmuştur. Fakat Ataşehirden uzaklaştıkça bazı mahallelerde reel büyüme oranlarında küçülmelerin olduğu bile gözükmemektedir. Buradan elde edilen sonuç genelleştirilse, toplu konut projeleri, çevrelerindeki gayrimenkul fiyatlarını pozitif yönde etkilemektedir kanısına ulaşılabilir.

Bu sonuca ulaştıktan sonra, bu pozitif etkinin bir rant etkisi olup olmadığı araştırılmıştır. Ataşehir ve çevresi gelişen ve büyüyen bir bölge olduğu için fiyat artışlarının pozitif yönde olması zaten beklenen bir sonuçtu. Bu pozitif etkiyi kıyaslama yapabileceğimiz, aynı bölgesel özelliklere sahip yakın çevredeki mahallerdeki değişimler de bu yüzden çalışmaya dahil edilmiştir. Büyüyen ve gelişen bölge özelliği taşıyan Kozyatağı, Yenisahra, Barbaros mahallelerindeki fiyat değişimleri hatta Kadıköy'ün daha gelişmiş ve eski semtlerinden Caddebostan ve Suadiye mahallelerindeki değişimler de incelenmiştir. Ataşehir'in çevresi için bir rant etkisi yarattığı açıkça görülmüştür.

Çalışma sonuçlarına göre 1994-2006 yılları arasında, eski yerleşim alanları olan Suadiye ve Caddebostan semtlerinde yaklaşık büyüme oranları %0-7 arasında, büyümekte olan fakat Ataşehir ile kuvvetli komşuluk ilişkisine sahip olmayan Barbaros, Yenisahra ve Kozyatağı mahallelerinde %30-160 arasında, Ataşehir'in komşusu olan Atatürk, K.Bakkalköy, Kayışdağı mahallelerinde ise %200-700 arasında oldukları görülmüş ve kıyaslama yapıldığında Ataşehir'in çevresindeki bölgelerde, fiyat artışlarının sıra dışı olduğu fikrine ulaşılmıştır. Bu noktadan hareketle toplu konut projelerinin çevrelerine rant etkisi olduğu sonucuna rahatlıkla ulaşılmaktadır.

Bu çalışmanın en önemli hareket noktası, Ataşehir'in çevresi ile entegre olmuş ; ulaşım, sosyal ve ekonomik yaşam anlamında çevresi ile bir bütün oluşturmuş bir toplu konut projesi olmasıdır. Projenin inşası ile zamanla sınırlar ortadan kalkmış, komşu olan gayrimenkuller Ataşehir ile bütünleşmeye başlamıştır. Durum böyle olunca da Ataşehir projesine yakın olma durumu önem kazanmış ve fiyat değişimleri yakınlıkla doğru orantılı bir hal almıştır. Ataşehir'in çevresindeki bölgeler hem cadde ve sokak bazında hem de mahalle bazında incelenmiş, yorumlarda kolaylık sağlaması açısından da mahalle bazında rakamsal veriler ele alınmıştır. Bu yüzden detaylara inildiğinde bazı sokak ve caddelerdeki fiyatlardaki değişimlerin, ait oldukları mahalle ortalamalarından çok daha yüksek oldukları, yani genel duruma göre çok daha sıra dışı oldukları görülmüştür. Bu sıradışı rakamlara örnek vermek gerekirse 1994-2006 yılları arasında komşu sokak ve caddelerden, Fatih caddesinde enflasyondan arındırılmış fiyatlardaki büyüme oranının yaklaşık %3000, Yakutlar caddesinde %2000, Atatürk Bulvarında %1250, Gül, Emek ve Ufuk caddelerinde %1000 gibi olduğu sayılabilir. Bu mahallelerin konumu incelendiğinde hepsinin

Ataşehir'in tam sınır noktalarında yer alan sokak ve caddeler olduklarını görürüz. Buralardan uzaklaştıkça fiyatlardaki büyüme oranlarının ortalama rakamlara yaklaştığı görülmektedir. O zaman diyebiliriz ki toplu konut projelerinin çevrelerindeki gayrimenkullerin fiyatlarını etkileme gücü, çevresindeki bölgeye olan yakınlıkla doğru orantılıdır.

Çalışmanın asıl amacına uygun olan sonuçların bulunmasının yanında, bölgede yapılan araştırma ve gözlemlere dayanarak tez konusuyla ilişkili bazı ek sonuçlara da ulaşılmıştır. Bunları da şu şekilde gruplandırmak mümkündür;

-Çevresiyle entegre olmayan toplu konut projeleri, etrafındaki gayrimenkullerin üzerinde pozitif bir etki yaratsa bile, bu etki rant etkisi değildir.

Bu sonuca ulaşılırken Ataşehir'in güneyinde yer alan Ümraniye bölgesindeki yapılaşma kalitesi ve gayrimenkul fiyatları gözlemlenmiştir. Bu bölge Ataşehir'e çok yakın olmasına rağmen aradan geçen TEM karayolu kopukluk yaratmış, Ataşehir'le entegre olamayınca da komşu diğer bölgelerdeki gibi bölgesel bir gelişim yaşanmamıştır. Bu etki aynı şekilde fiyatlar incelendiğinde de açıkça görülmektedir. Bu bölgedeki gayrimenkul fiyatları, Ataşehir'e aynı uzaklıkta yer alan K.Bakkalköy mahallesindeki gayrimenkul fiyatlarına göre daha düşük kalmaktadır.

-Toplu konut projeleri, yakın çevrelerindeki yeni inşaat yatırımlarını pozitif yönde etkilemektedir.

Ataşehirin kurulması ile birlikte, çevresi yeni ve hummalı bir yapılanma sürecine girmiş, bölgedeki inşaat faaliyetleri artarak günümüze kadar gelmiştir. Bu duruma, bölgeye olan aşırı talebin de etkileri olmuştur. Bölgeye olan bu aşırı talebi Ataşehir toplu konut projesinin tetiklediğini düşündüğümüzde bu yargıya ulaşmak kolay bir hal almaktadır.

-Toplu konut projeleri çevre bölgelerdeki yapılaşma kalitesini arttırmakta, kötü yapılaşma ve gecekonduculuğu azaltmaktadır.

Ataşehir projesi çevresi için örnek alınan bir prototip olmuş, çevre bölgede yeni bir mimari tarz yaratarak, yeni yapılan yapıların şekline yön vermeye başlamıştır. Böyle olunca da çevre bölgede kötü ve düzensiz yapılaşma azalmaya başlamıştır. Bu durum kentsel gelişme açısından, toplu konutların çevrelerinde yarattığı önemli etkilerdendir.

-Ekonomik krizlerin yaşandığı, para piyasalarında olumsuz durumların hakim olduğu koşullarda bile, toplu konut projelerinin çevrelerinde yer alan bazı yerlerde fiyatlardaki reel büyüme oranları pozitif olabilmektedir.

Bu çalışmada 1994-2006 yılları arasındaki fiyat değişimleri incelendiğinden 1994 ve 2001 yıllarında ülkemizde yaşanan ekonomik krizlerin de fiyatlara yansımaları analiz edilmiştir. Sonuçlara göre görülmüştür ki bu yılların içinde yer aldığı dörder yıllık periyotlarda hemen hemen bir çok bölgedeki gayrimenkul fiyatlarında reel büyüme oranları yönünden küçülmeler yaşanırken, Ataşehir'in etrafındaki bazı cadde ve sokaklarda büyümeler görülmekte ya da küçülme yaşansa bile bu rakamlar çok sınırlı miktarlarda kalmaktadır.

Çalışma sonuçları göstermiştir ki, imara açılan toplu konut alanlarının etrafında yer alan arsaların imar planları ve gelişim süreçleri önceden planlanmalı, bölgede yaşanacak spekülatif fiyat artışları önlenmeli, çevre bölgelerin toplu konutlarla entegrasyonu sağlanmalıdır. Böylece daha hızlı ve düzenli gelişen, şehrin yapılaşmasına zarar vermeyen, çevresi ile bütün oluşturup, etrafına değer katan ve değer kazanan toplu konut yerleşim alanlarına sahip olabiliriz.

KAYNAKLAR

- Açlar, A. ve Çağdaş, V.**, 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara.
- Aktan, C.C.**, 1993. Politikada Rant Kollama, *Amme İdaresi Dergisi*, 4, 119-136
- Altıntaş, H. ve Marin, M.C.**, 2004. Dışsallıkların ve Teknolojik Gelişmelerin Dağınık Uzamsal Kent Gelişimindeki Roller ve Çevresel Bozulma, *Gazi Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 73-88
- Altıntaş, M.**, 1990. Toplu Konut Yerleşimlerinde Bir Tasarım Rehberi Denemesi, *Yüksek Lisans Tezi*, MSÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul
- Ana Britannica**, 1992. Toplu Konut, 21, 94
- Anonim**, 1975. Konut Kurultayı, TMMOB Yayınları, İstanbul
- Anonim**, 1993. Kooperatifler ve Toplu Konut Mevzuatı, Lebib-Yalkın Yayınları, İstanbul
- Anonim**, 1994. Konut Anket Sonuçları, Emlak Bankası Yayınları, İstanbul
- Anonim**, 2004. Enflasyon, T. C. Merkez Bankası Yayını, Ankara.
- Anonim**, 2005. Fiyat Endeksleri ve Enflasyon, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü, Ankara
- Anonim**, 2005. Kıymetlenen Eve Rant Vergisi, Hürriyet Gazetesi
- Bilgin, İ.**, 1997. Toplu Konutların Dünü ve Yarını, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi, 2, 23-30
- Boysanoğlu, E.**, 2005. Arsa Bedeli Niye Bu Kadar Yüksek, Sabah Gazetesi.
- Bölen, F.**, 1997. Toplu Konutların Dünü ve Yarını, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kent Gündemi Dergisi*, 2, 31-36
- Büyük Larousse**, 1995. Rant Tanımı
- Chandler, M.O., Benson, V.O and Klein, R.**, 1993. The Impact of Public Housing, *Real Estate Issues*, 18, 1, 25-32
- Clapp, J.M.**, 1987. Handbook for Real Estate Market Analysis, Prentice Hall, Englewood Cliffs
- Dinç, E.**, 2006. Kişisel Görüşme
- Ding, C., Knaap, G.J.**, 2003. Property Values in Inner-City neighborhoods, *Housing Policy Debate*, 13, 4, 701-727
- Ding, C., Simons, R., Baku, E.**, 2000. The Effect of Residential Investment on Nearby Property Values, *Journal of Real Estate Research*, 19, 1/2:24-48

- Erkan, H.**, 1991.Taşınmaz Mal Değerlemesi Ders Notları, Selçuk Üniversitesi,Konya
- Garihi, Ü.**, 1991.Toplu Konut Uygulamaları ve Sorunları, *Türkiyede Son On Yılda Toplu Konut Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul, 13-15 Kasım
- Güvenç, M. ve Işık, O.**, 1999.Emlak Bankası 1926-1998, Emlak Bankası Yayınları, İstanbul
- Kireççi, T.**, 2005. Alınacak Konutun Fiyatını Belirlemenin 35 Kriteri Var, Milliyet Gazetesi.
- Koşaner, Y.**, 1989. A Critical Review of Batıkent , Anadolu Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Yayınları, Eskişehir
- Lee, C.M., Dennis , P.C. and Susan M.W.**, 1999. The differential Impacts of Federally Assisted Housing Programs on Nearby Property Values, *Housing Policy Debate*, 10, 1, 75-93
- Lusht, K.**, 1997. Real Estate Valuation Principles and Applications, Home Wood, Irwin
- Marx, K.**, 1844. Economie Politique et Philosophie, Paris
- Miles, M.E., Berens, G. and Weiss, M.A.**, 2000.Real Estate Development, Urban Land Institute, Washington
- Nourse, H.**, 1963. The Effect of Public Housing on Property Values in St.Louis, *Land Economics*, 433-441
- Paralı,D.**, 1993. Toplu Konut Uygulamalarının İmar Planlarına Etkisi, Yüksek Lisans Tezi, MSÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul
- Rabiega, W.A., Lin,T.W. and Robinson, L.M.**, 1984. The Property Value Impacts of Public Housing Projects in Low and Moderate Density Residential Neighbourhoods, *Land Economics*, 60, 2, 174-179
- Ricardo, D.**, 1817. Principles of Political Economy and Taxation,London
- Rothkegel, K.**, 1930. Malsahipleri İçin Değerleme, Konya Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi Yayını, Çeviren:Hüseyin Erkan, Konya
- Simons, R.A., Quercia, R.G. and Maric, I.**, 1998. The Value Impact of Newresidential Construction and neighborhood Disinvestment on Residential Sales Price, *Journal of Real Estate Research*, 15, 1/2:147-162
- Soyuer, F.**, 2003.Real Estate Finance Ders Notları, Dtz Pamir&Soyuer, İstanbul
- Suher, H.**, 1989. Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut, Toplu Konut Yapımcıları Derneği, İstanbul
- T.C.Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü**, 2005. Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, Ankara
- Unutmaz, H.**, 1989. 1980 Sonrası İstanbul'un Anadolu Yakasındaki Toplu Konut Uygulamaları ve Sorunları, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Yalçın, E.**, 1995. Ataşehir Uydu Kent Yerleşmesinin Çevre Düzenlemesinin İrdelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü,İstanbul

Yau, Y., Wong, S.K., Gheung, A.K.C., Chau, K.W. and Ho, D.C.W., 2006. An Empirical Study on The Neighbourhood Effect of Refurbishment, *The 12th Annual Conference of The Pacific Rim Real Estate Society*, Auckland, New Zealand, January 22-26

<http://www.toki.gov.tr>, 2006

<http://www.emlakgyo.com.tr>, 2006

<http://www.kadikoy-bld.gov.tr>, 2006

<http://www.ibb.gov.tr/IBB/DocLib/pdf/birimler/zemin-deprem-inc-müd/anadolu.doc>, 2006

<http://abone.turk.net/maclin211/mit/seminerler/onur/toplukonut.htm>, 2006

<http://www.emlakmerkezi.net/emlak/yardim/emlaksozluk.htm>, 2006

<http://earth.google.com>, 2006

EKLER

Tablo A.1 Ataşehir İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M² Rayiç Fiyatları (Ytl/M²)

CADDE VEYA SOKAK İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(Ytl/M ²)			
	1994	1998	2002	2006
ATAŞEHİR 1	1,5	25	270	600
ATAŞEHİR 2	1,5	25	270	1000

Tablo A.2 Atatürk Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M² Rayiç Fiyatları (Ytl/M²)

CADDE VEYA SOKAK İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(Ytl/M ²)			
	1994	1998	2002	2006
ALEMDAROĞLU SOK.	0,3	3	64,8	180
AYANOĞLU	0,3	3	64,8	180
ATATÜRKBULVARI	0,25	2,5	54	600
ÇİFTLİK	0,3	3	64,8	180
ÇIKMAZ	0,25	2	43,2	180
DERE	0,15	1,5	32,4	100
EKİNCİOĞLU	0,2	2	43,2	180
ERZİNCAN	0,2	2	43,2	100
GİRNE	0,25	2,5	54	170
GÜLAY	0,25	2,5	54	170
İLBEY	0,3	3	64,8	180
KAMİLBEY	0,25	2,5	54	170
KAZIMKARABEKİR	0,25	2,5	54	170
MİLLET	0,3	3	64,8	180
NAMİKKEMAL	0,25	2,5	54	180
ÖLMEZ	0,3	3	64,8	250
SENGÜN	0,3	3	64,8	180
ŞEREF	0,3	3	64,8	180
SÜLÜN	0,3	3	64,8	180
VATAN	0,2	2	43,2	180

Tablo A.3 Küçükbakkalköy Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M² Rayiç Fiyatları (Ytl/M²)

CADDE VEYA SOKAK İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(Ytl/M ²)			
	1994	1998	2002	2006
ADALI	0,25	2	43,2	135
AKASYA	0,25	2	43,2	135
CAMİ	0,25	2,5	54	200
DEREBOYU	0,15	2	43,2	150
DİLEKSABANCI	0,2	2	43,2	300
DOĞAN	0,15	1,5	32,4	135
DUDULLU YOLU CAD.	0,3	2,5	54	300
EMEL	0,15	1,5	32,4	300
FATİH	0,05	5	108	270
FEVZİPAŞA	0,3	3,5	75,6	200
GUL	0,15	1,5	36	300
GULAĞACI	0,25	2	43,2	300
GÜLBAHAR	0,25	2	43,2	300
İŞIKLAR	0,25	2,5	54	150
KARAMAN ÇİFTLİĞİ YOLU	0,3	3	72	300
ŞERİFALİ	0,25	2,5	54	150
TAHIRBAKKAL	0,25	2,5	54	150
TEVFİK FİKRET	0,3	3	64,8	200
UFUK	0,15	1,5	36	300
YAKUTLAR	0,15	1,5	36	550

Tablo A.4 Kayışdağı Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M² Rayiç Fiyatları (Ytl/M²)

CADDE VEYA SOKAK İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(Ytl/M ²)			
	1994	1998	2002	2006
AKIN	0,25	2,5	54	150
AŞIKVEYSEL	0,25	2,5	54	140
BAYKAL	0,25	2,5	54	140
GÜLÇİN	0,3	3	54	155
GÜLER	0,3	3	54	155
GÜLTEKİN	0,3	3	54	155
HAKAN	0,3	3	54	155
HİLAL	0,3	3	54	155
HÜLYA	0,3	3	54	155
İSTANBUL	0,3	3	54	180
KAYIŞDAĞI	0,6	6	117	350
LALE	0,25	3	54	155
LEYLAK	0,25	2,5	54	155
NASIR	0,4	4,5	67,5	230
NERİMAN	0,3	3	54	155
NİHAT	0,3	3	54	155
RECAİ	0,3	3	54	155
SERHAT	0,25	2,5	54	155
TÜRKOĞLU	0,25	2,5	54	155
ZAMBAK	0,25	2,5	54	155

Tablo A.5 Kozyatağı Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M² Rayiç Fiyatları (Ytl/M²)

CADDE VEYA SOKAK İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(Ytl/M ²)			
	1994	1998	2002	2006
ABDULEZELPAŞA	2,1	12	216	400
ARNAVUTOSMAN	2,1	10	144	360
AVŞAR	1,75	12	216	400
BAYAR	2,5	20	360	900
BEYAZKANARYA	1,6	12	216	400
BUKET	2,1	12	216	400
DEĞİRMEN	1,75	12	216	400
FORSA	2,1	12	216	400
GAZİ ETHEMPAŞA	2,1	12	216	400
GUVEN	1,75	12	216	400
HACIMUHTAR	1,6	12	216	400
KAYASULTAN	2,3	14	216	400
MARMARA	2,5	20	360	750
MEDRESE	1,75	10	216	400
ORAL	1,75	12	216	400
PINAR	1,75	12	216	400
RESSAM SEVKİ PAŞA SOK.	1,75	12	216	400
SARIKANARYA	1,6	12	216	400
TAC	1,6	10	144	360
TOKTAŞ	1,6	12	216	400

Tablo A.6 Barbaros Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M² Rayiç Fiyatları (Ytl/M²)

CADDE VEYA SOKAK İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(Ytl/M ²)			
	1994	1998	2002	2006
AKAY	0,4	3,2	45	140
ATATÜRK	0,35	2,8	54	150
AYKUT	0,4	3,2	45	140
BARBAROS	0,4	3,2	45	200
BÜLENT	0,4	3,2	45	140
ÇANKAYA	0,4	3,2	45	140
ÇELEBİ	0,3	2,4	36	90
ÇEŞME	0,3	2,4	36	90
DİLEK	0,3	2,4	36	90
GEMİCİLER	0,4	3,2	45	140
GÜVEN	0,4	3,2	57,6	150
HARMAN	0,4	3,2	45	140
HASGÜL	0,4	3,2	45	140
İSTANBUL	0,4	3,2	45	200
KAYACAN	0,4	3,4	45	140
KAZIM KARABEKİR CADDESİ	0,6	4,8	72	200
MERDANE	0,4	3,2	45	140
MİMARŞİNAN	0,4	3,2	45	200
MURAT	0,3	2,4	36	90
SEDA	0,3	2,4	36	90

Tablo A.7 Yenisahra Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M² Rayiç Fiyatları (Ytl/M²)

CADDE VEYA SOKAK İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(Ytl/M ²)			
	1994	1998	2002	2006
ABANT	0,4	3,2	72	180
AKINCILAR	0,4	3,2	72	180
ARTVİN	0,3	3,2	72	180
ATALAY	0,4	3,2	72	200
BEYHAN	0,4	3,2	72	180
BOSTAN	0,4	1,5	50,4	180
BOZTEPE	0,4	3,2	72	180
DERE	0,4	3,2	72	180
ERCAN	0,4	1,5	36	180
GAMLI	0,4	3,2	72	180
GÖRELE	0,4	3,2	72	180
HUZUR	0,4	3,2	72	180
KARABAĞ	0,4	1,5	36	135
ÖĞÜTVEREN	0,4	3,2	72	180
SOYLU	0,4	3,2	57,6	180
SÜMBÜL	0,4	3,2	72	180
SÜTÇÜYOLU	0,6	4,8	108	300
TÜRKASLAN	0,4	3,2	72	180
UZANLAR	0,4	3,2	72	180
YAVUZSELİM	0,6	4,8	108	300

Tablo A.8 Suadiye Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M² Rayiç Fiyatları (Ytl/M²)

CADDE VEYA SOKAK İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(Ytl/M ²)			
	1994	1998	2002	2006
ACUN	3,2	40	360	730
AKIN	5,6	50	360	730
AYDIN	4	40	360	730
AYSECAVUS	4	40	360	730
BAGDAT	10	100	1080	2194
BAGDATHATBOYU	3,2	40	360	730
BEDRIGUVEN	6	60	360	730
BEYAZGUL	2	30	180	366
G-1	6,4	60	360	730
G-1CIKMAZI	4	40	360	730
HAMİYET YUCESES	3,2	40	360	730
HASANBEDRETTİN	6	60	360	730
HAZAN	2	30	180	366
ISKELEYOLU	6,4	64	360	730
KAZIMOZALP	6	60	360	730
MINE	4,8	55	360	730
MUCAHİT	4,8	48	360	730
NURETTİNALİBERKOL	4	40	360	730
OGRETMENHAYRULLAH	2,8	35	360	360
TARLACIK	2,4	30	360	730

Tablo A.9 Cadde Bostan Mahallesi İçin 1994-2006 Yılları Arasında Belediyenin Belirlediği Gayrimenkul M² Rayiç Fiyatları (Ytl/M²)

CADDE VEYA SOKAK İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARI(Ytl/M ²)			
	1994	1998	2002	2006
ABDULKADİR NOYAN SOKAK	4,8	50	432	830
AGAHEFENDİ	4,8	50	432	830
BAĞDAT	10	100	1080	2194
BEYAZAKASYA	4	40	432	830
C. BOSTAN PLAJYOLU SOKAK	5,6	50	432	830
DR. VASİF SOKAK	5,2	60	432	830
ETHEMEFENDİ	5	50	432	830
GELENGÜL	4	35	432	830
HALDUNTANER	4	40	432	830
KÖŞK	4,8	50	432	830
MEHTAP	4	45	432	830
NOTER	4,8	50	432	730
OMERPAŞA	4	40	432	830
PAPATYALI	4,8	45	432	830
SARIGÜL	4,4	44	432	830
SELİN	3,6	36	432	830
TANZİMAT	3,6	36	432	830
YENER	4	50	432	830
YEŞİLLİK	4,8	50	432	830
ZİNCİRLİKÖŞK	5,2	50	432	830

Tablo A.10 Ataşehir İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ BÜYÜME ORANLARI (MİSLİ)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ATAŞEHİR 1	15,67	9,8	1,22	23	399	179
ATAŞEHİR 2	15,67	9,8	2,7	39	665,67	179

Tablo A.11 Kayışdağı Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ BÜYÜME ORANLARI (MİSLİ)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
AKIN	9	20,6	1,78	59	599	215
AŞIKVEYSEL	9	20,6	1,59	55	559	215
BAYKAL	9	20,6	1,59	55	559	215
GÜLÇİN	9	17	1,87	50,67	515,67	179
GÜLER	9	17	1,87	50,67	515,67	179
GÜLTEKİN	9	17	1,87	50,67	515,67	179
HAKAN	9	17	1,87	50,67	515,67	179
HİLAL	9	17	1,87	50,67	515,67	179
HÜLYA	9	17	1,87	50,67	515,67	179
İSTANBUL	9	17	2,33	59	599	179
KAYIŞDAĞI	9	18,5	1,99	57,33	582,33	194
LALE	11	17	1,87	50,67	619	215
LEYLAK	9	20,6	1,87	61	619	215
NASIR	10,25	14	2,41	50,11	574	167,75
NERİMAN	9	17	1,87	50,67	515,67	179
NİHAT	9	17	1,87	50,67	515,67	179
RECAİ	9	17	1,87	50,67	515,67	179
SERHAT	9	20,6	1,87	61	619	215
TÜRKOĞLU	9	20,6	1,87	61	619	215
ZAMBAK	9	20,6	1,87	61	619	215

Tablo A.12 K.Bakkalköy Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ BÜYÜME ORANLARI (MİSLİ)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ADALI	7	20,6	2,13	66,5	539	171,8
AKASYA	7	20,6	2,13	66,5	539	171,8
CAMİ	9	20,6	2,70	79	799	215
DEREBOYU	12,33	20,6	2,47	74	999	287
DİLEKSABANCI	9	20,6	5,94	149	1499	215
DOĞAN	9	20,6	3,17	89	899	215
DUDULLU YOLU CAD.	7,33	20,6	4,56	119	999	179
EMEL	9	20,6	8,26	199	1999	215
FATİH	99	20,6	1,5	53	5399	2159
FEVZİPAŞA	10,67	20,6	1,65	56,14	665,67	251
GUL	9	23	7,33	199	1999	239
GULAĞACI	7	20,6	5,94	149	1199	171,8
GÜLBAHAR	7	20,6	5,94	149	1199	171,8
İŞIKLAR	9	20,6	1,78	59	599	215
KARAMAN ÇİFTLİĞİ YOLU	9	23	3,17	99	999	239
ŞERİFALİ	9	20,6	1,78	59	599	215
TAHIRBAKKAL	9	20,6	1,78	59	599	215
TEVFİKİKRET	9	20,6	2,09	65,67	665,67	215
UFUK	9	23	7,33	199	1999	239
YAKUTLAR	9	23	14,28	365,67	3665,67	239

Tablo A.13 Atatürk Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ BÜYÜME ORANLARI (MİSLİ)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ALEMDAROĞLU SOK.	9	20,6	1,78	59	599	215
AYANOĞLU	9	20,6	1,78	59	599	215
ATATÜRK BULVARI	9	20,6	10,11	239	2399	215
ÇİFTLİK	9	20,6	1,78	59	599	215
ÇIKMAZ	7	20,6	3,17	89	719	171,8
DERE	9	20,6	2,09	65,67	665,67	215
EKİNCİOĞLU	9	20,6	3,17	89	899	215
ERZİNCAN	9	20,6	1,31	49	499	215
GİRNE	9	20,6	2,15	67	679	215
GÜLAY	9	20,6	2,15	67	679	215
İLBEY	9	20,6	1,78	59	599	215
KAMİLBEY	9	20,6	2,15	67	679	215
KAZIMKARABEKİR	9	20,6	2,15	67	679	215
MİLLET	9	20,6	1,78	59	599	215
NAMİKKEMAL	9	20,6	2,33	71	719	215
ÖLMEZ	9	20,6	2,86	82,33	832,33	215
SENGÜN	9	20,6	1,78	59	599	215
ŞEREF	9	20,6	1,78	59	599	215
SÜLÜN	9	20,6	1,78	59	599	215
VATAN	9	20,6	3,17	89	899	215

Tablo A.14 Kozyatağı Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ BÜYÜME ORANLARI (MİSLİ)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ABDULEZELPAŞA	4,71	17	0,85	32,33	189,48	101,86
ARNAVUTOSMAN	3,76	13,4	1,5	35	170,43	67,57
AVŞAR	5,86	17	0,85	32,33	227,57	122,43
BAYAR	7	17	1,5	44	359	143
BEYAZKANARYA	6,5	17	0,85	32,33	249	134
BUKET	4,71	17	0,85	32,33	189,48	101,86
DEĞİRMEN	5,86	17	0,85	32,33	227,57	122,43
FORSA	4,71	17	0,85	32,33	189,48	101,86
GAZİ ETHEMPAŞA	4,71	17	0,85	32,33	189,48	101,86
GUVEN	5,86	17	0,85	32,33	227,57	122,43
HACIMUHTAR	6,5	17	0,85	32,33	249	134
KAYASULTAN	5,09	14,43	0,85	27,57	172,91	92,91
MARMARA	7	17	1,08	36,5	299	143
MEDRESE	4,71	20,6	0,85	39	227,57	122,43
ORAL	5,86	17	0,85	32,33	227,57	122,43
PINAR	5,86	17	0,85	32,33	227,57	122,43
RESSAM SEVKİ PAŞA SOK.	5,86	17	0,85	32,33	227,57	122,43
SARIKANARYA	6,5	17	0,85	32,33	249	134
TAC	5,25	13,4	1,5	35	224	89
TOKTAŞ	6,5	17	0,85	32,33	249	134

Tablo A.15 Barbaros Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ BÜYÜME ORANLARI (MİSLİ)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
AKAY	7	13,06	2,11	42,75	349	111,5
ATATÜRK	7	18,29	1,78	52,57	427,57	153,29
AYKUT	7	13,06	2,11	42,75	349	111,5
BARBAROS	7	13,06	3,44	61,5	499	111,5
BÜLENT	7	13,06	2,11	42,75	349	111,5
ÇANKAYA	7	13,06	2,11	42,75	349	111,5
ÇELEBİ	7	14	1,5	36,5	299	119
ÇEŞME	7	14	1,5	36,5	299	119
DİLEK	7	14	1,5	36,5	299	119
GEMİCİLER	7	13,06	2,11	42,75	349	111,5
GÜVEN	7	17	1,6	45,88	374	143
HARMAN	7	13,06	2,11	42,75	349	111,5
HASGÜL	7	13,06	2,11	42,75	349	111,5
İSTANBUL	7	13,06	3,44	61,5	499	111,5
KAYACAN	7,5	12,24	2,11	40,18	349	111,5
K.KARABEKİR	7	14	1,78	40,67	332,33	119
MERDANE	7	13,06	2,11	42,75	349	111,5
MİMARŞİNAN	7	13,06	3,44	61,5	499	111,5
MURAT	7	14	1,5	36,5	299	119
SEDA	7	14	1,5	36,5	299	119

Tablo A.16 Suadiye Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ BÜYÜME ORANLARI (MİSLİ)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ACUN	11,5	8	1,03	17,25	227,13	111,5
AKIN	7,93	6,2	1,03	13,6	129,36	63,29
AYDIN	9	8	1,03	17,25	181,5	89
AYSECAVUS	9	8	1,03	17,25	181,5	89
BAGDAT	9	9,8	1,03	20,94	218,4	107
BAGDATHATBOYU	11,5	8	1,03	17,25	227,13	111,5
BEDRIGUVEN	9	5	1,03	11,17	120,67	59
BEYAZGUL	14	5	1,03	11,2	182	89
G-1	8,38	5	1,03	11,17	113,06	55,25
G-1CIKMAZI	9	8	1,03	17,25	181,5	89
HAMİYET YUCESES	11,5	8	1,03	17,25	227,13	111,5
HASANBEDRETTİN	9	5	1,03	11,17	120,67	59
HAZAN	14	5	1,03	11,2	182	89
ISKELEYOLU	9	4,63	1,03	10,41	113,06	55,25
KAZIMOZALP	9	5	1,03	11,17	120,67	59
MINE	10,46	5,55	1,03	12,27	151,08	74
MUCAHİT	9	6,5	1,03	14,21	151,08	74
NURETTİNALİBERKOL	9	8	1,03	17,25	181,5	89
OGRETMENHAYRULLAH	11,5	9,29	0	9,29	127,57	127,57
TARLACIK	11,5	11	1,03	23,33	303,17	149

Tablo A.17 Caddebostan Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ BÜYÜME ORANLARI (MİSLİ)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
A.NOYAN SOKAK	9,42	7,64	0,92	15,6	171,92	89
AGAHEFENDİ	9,42	7,64	0,92	15,6	171,92	89
BAĞDAT	9	9,8	1,03	20,94	218,4	107
BEYAZAKASYA	9	9,8	0,92	19,75	206,5	107
C.BOSTAN PLAJ YOLU	7,93	7,64	0,92	15,6	147,21	76,14
DR.VASİF SOKAK	10,54	6,2	0,92	12,83	158,62	82,08
ETHEMEFENDİ	9	7,64	0,92	15,6	165	85,4
GELENGÜL	7,75	11,34	0,92	22,71	206,5	107
HALDUNTANER	9	9,8	0,92	19,75	206,5	107
KÖŞK	9,42	7,64	0,92	15,6	171,92	89
MEHTAP	10,25	8,6	0,92	17,44	206,5	107
NOTER	9,42	7,64	0,69	13,6	151,08	89
OMERPAŞA	9	9,8	0,92	19,75	206,5	107
PAPATYALI	8,38	8,6	0,92	17,44	171,92	89
SARIGÜL	9	8,82	0,92	17,86	187,64	97,18
SELİN	9	11	0,92	22,06	229,56	119
TANZİMAT	9	11	0,92	22,06	229,56	119
YENER	11,5	7,64	0,92	15,6	206,5	107
YEŞİLLİK	9,42	7,64	0,92	15,6	171,92	89
ZİNCİRLİKÖŞK	8,62	7,64	0,92	15,6	158,62	82,08

Tablo A.18 Yenisahra Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları (Misli)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ BÜYÜME ORANLARI (MİSLİ)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ABANT	7	21,5	1,5	55,25	449	179
AKINCILAR	7	21,5	1,5	55,25	449	179
ARTVİN	9,67	21,5	1,5	55,25	599	239
ATALAY	7	21,5	1,78	61,5	499	179
BEYHAN	7	21,5	1,5	55,25	449	179
BOSTAN	2,75	32,6	2,57	119	449	125
BOZTEPE	7	21,5	1,5	55,25	449	179
DERE	7	21,5	1,5	55,25	449	179
ERCAN	2,75	23	4	119	449	89
GAMLI	7	21,5	1,5	55,25	449	179
GÖRELE	7	21,5	1,5	55,25	449	179
HUZUR	7	21,5	1,5	55,25	449	179
KARABAĞ	2,75	23	2,75	89	336,5	89
ÖĞÜTVEREN	7	21,5	1,5	55,25	449	179
SOYLU	7	17	2,13	55,25	449	143
SÜMBÜL	7	21,5	1,5	55,25	449	179
SÜTÇÜYOLU	7	21,5	1,78	61,5	499	179
TÜRKASLAN	7	21,5	1,5	55,25	449	179
UZANLAR	7	21,5	1,5	55,25	449	179
YAVUZSELİM	7	21,5	1,78	61,5	49	179

Tablo A.19 Ataşehir İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ BÜYÜME ORANLARI (%)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ATAŞEHİR 1	15,42	61,19	23,46	97,86	128,34	85,78
ATAŞEHİR 2	15,42	61,19	105,76	229,76	280,56	85,78

Tablo A.20 Kayışdağı Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ BÜYÜME ORANLARI (%)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
AKIN	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
AŞIKVEYSEL	-30,75	222,39	44,03	361,67	219,67	122,93
BAYKAL	-30,75	222,39	44,03	361,67	219,67	122,93
GÜLÇİN	-30,75	168,66	59,47	325,94	194,93	85,78
GÜLER	-30,75	168,66	59,47	325,94	194,93	85,78
GÜLTEKİN	-30,75	168,66	59,47	325,94	194,93	85,78
HAKAN	-30,75	168,66	59,47	325,94	194,93	85,78
HİLAL	-30,75	168,66	59,47	325,94	194,93	85,78
HÜLYA	-30,75	168,66	59,47	325,94	194,93	85,78
İSTANBUL	-30,75	168,66	85,19	394,64	242,5	85,78
KAYIŞDAĞI	-30,75	191,04	66,19	380,9	232,99	101,26
LALE	-16,9	168,66	59,47	325,94	253,92	122,93
LEYLAK	-30,75	222,39	59,47	411,13	253,92	122,93
NASIR	-22,09	123,88	89,3	321,36	228,23	74,17
NERİMAN	-30,75	168,66	59,47	325,94	194,93	85,78
NİHAT	-30,75	168,66	59,47	325,94	194,93	85,78
RECAİ	-30,75	168,66	59,47	325,94	194,93	85,78
SERHAT	-30,75	222,39	59,47	411,13	253,92	122,93
TÜRKÖĞLU	-30,75	222,39	59,47	411,13	253,92	122,93
ZAMBAK	-30,75	222,39	59,47	411,13	253,92	122,93

Tablo A.21 K.Bakkalköy Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ BÜYÜME ORANLARI (%)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ADALI	-44,6	222,39	73,61	456,47	208,25	78,35
AKASYA	-44,6	222,39	73,61	456,47	208,25	78,35
CAMI	-30,75	222,39	105,76	559,52	356,67	122,93
DEREBOYU	-7,66	222,39	92,9	518,3	470,84	197,24
DİLEKSABANCI	-30,75	222,39	285,8	1136,6	756,26	122,93
DOĞAN	-30,75	222,39	131,48	641,96	413,76	122,93
DUDULLU YOLU CAD.	-42,29	222,39	208,64	889,28	470,84	85,78
EMEL	-30,75	222,39	414,4	1548,8	1041,68	122,93
FATİH	592,52	222,39	38,89	345,18	2982,54	2129,33
FEVZİPAŞA	-19,21	222,39	46,97	371,09	280,56	160,09
GUL	-30,75	258,21	362,96	1548,8	1041,68	147,7
GULAĞACI	-44,6	222,39	285,8	1136,6	585,01	78,35
GÜLBAHAR	-44,6	222,39	285,8	1136,6	585,01	78,35
IŞIKLAR	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
KARAMAN ÇİFTLİĞİ YOLU	-30,75	258,21	131,48	724,4	470,84	147,7
ŞERİFALİ	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
TAHIRBAKKAL	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
TEVFİKİKRET	-30,75	222,39	71,47	449,6	280,56	122,93
UFUK	-30,75	258,21	362,96	1548,8	1041,68	147,7
YAKUTLAR	-30,75	258,21	748,77	2922,81	1993,09	147,7

Tablo A.22 Atatürk Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ BÜYÜME ORANLARI (%)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ALEMDAROĞLU SOK.	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
AYANOĞLU	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
ATATÜRKBULVARI	-30,75	222,39	517,28	1878,57	1270,02	122,93
ÇİFTLİK	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
ÇIKMAZ	-44,6	222,39	131,48	641,96	311,01	78,35
DERE	-30,75	222,39	71,47	449,6	280,56	122,93
EKİNCİOĞLU	-30,75	222,39	131,48	641,96	413,76	122,93
ERZİNCAN	-30,75	222,39	28,6	312,2	185,42	122,93
GİRNE	-30,75	222,39	74,9	460,59	288,17	122,93
GÜLAY	-30,75	222,39	74,9	460,59	288,17	122,93
İLBEY	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
KAMİLBEY	-30,75	222,39	74,9	460,59	288,17	122,93
KAZIMKARABEKİR	-30,75	222,39	74,9	460,59	288,17	122,93
MİLLET	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
NAMİKKEMAL	-30,75	222,39	85,19	493,57	311,01	122,93
ÖLMEZ	-30,75	222,39	114,33	587	375,7	122,93
SENGÜN	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
ŞEREF	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
SÜLÜN	-30,75	222,39	54,32	394,64	242,5	122,93
VATAN	-30,75	222,39	131,48	641,96	413,76	122,93

Tablo A.23 Kozyatağı Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ BÜYÜME ORANLARI (%)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ABDULEZELPAŞA	-60,43	168,66	2,88	174,8	8,73	6,16
ARNAVUTOSMAN	-67,02	114,93	38,89	196,78	-2,14	-29,23
AVŞAR	-52,51	168,66	2,88	174,8	30,48	27,39
BAYAR	-44,6	168,66	38,89	270,98	105,5	48,62
BEYAZKANARYA	-48,06	168,66	2,88	174,8	42,71	39,33
BUKET	-60,43	168,66	2,88	174,8	8,73	6,16
DEĞİRMEN	-52,51	168,66	2,88	174,8	30,48	27,39
FORSA	-60,43	168,66	2,88	174,8	8,73	6,16
GAZİ ETHEMPAŞA	-60,43	168,66	2,88	174,8	8,73	6,16
GUVEN	-52,51	168,66	2,88	174,8	30,48	27,39
HACIMUHTAR	-48,06	168,66	2,88	174,8	42,71	39,33
KAYASULTAN	-57,85	130,28	2,88	135,54	-0,72	-3,07
MARMARA	-44,6	168,66	15,74	209,15	71,25	48,62
MEDRESE	-60,43	222,39	2,88	229,76	30,48	27,39
ORAL	-52,51	168,66	2,88	174,8	30,48	27,39
PINAR	-52,51	168,66	2,88	174,8	30,48	27,39
RESSAM SEVKİ PAŞA SOK.	-52,51	168,66	2,88	174,8	30,48	27,39
SARIKANARYA	-48,06	168,66	2,88	174,8	42,71	39,33
TAC	-56,72	114,93	38,89	196,78	28,44	-7,11
TOKTAŞ	-48,06	168,66	2,88	174,8	42,71	39,33

Tablo A.24 Barbaros Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ BÜYÜME ORANLARI (%)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
AKAY	-44,6	109,89	72,84	260,68	99,79	16,11
ATATÜRK	-44,6	187,85	54,32	341,64	144,65	59,24
AYKUT	-44,6	109,89	72,84	260,68	99,79	16,11
BARBAROS	-44,6	109,89	146,91	415,25	185,42	16,11
BÜLENT	-44,6	109,89	72,84	260,68	99,79	16,11
ÇANKAYA	-44,6	109,89	72,84	260,68	99,79	16,11
ÇELEBİ	-44,6	123,88	38,89	209,15	71,25	23,85
ÇEŞME	-44,6	123,88	38,89	209,15	71,25	23,85
DİLEK	-44,6	123,88	38,89	209,15	71,25	23,85
GEMİCİLER	-44,6	109,89	72,84	260,68	99,79	16,11
GÜVEN	-44,6	168,66	44,68	286,44	114,07	48,62
HARMAN	-44,6	109,89	72,84	260,68	99,79	16,11
HASGÜL	-44,6	109,89	72,84	260,68	99,79	16,11
İSTANBUL	-44,6	109,89	146,91	415,25	185,42	16,11
KAYACAN	-41,14	97,54	72,84	239,46	99,79	16,11
K.KARABEKİR CADDESİ	-44,6	123,88	54,32	243,5	90,28	23,85
MERDANE	-44,6	109,89	72,84	260,68	99,79	16,11
MİMARŞİNAN	-44,6	109,89	146,91	415,25	185,42	16,11
MURAT	-44,6	123,88	38,89	209,15	71,25	23,85
SEDA	-44,6	123,88	38,89	209,15	71,25	23,85

Tablo A.25 Suadiye Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ BÜYÜME ORANLARI (%)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ACUN	-13,43	34,33	12,65	50,45	30,22	16,11
AKIN	-38,17	7,46	12,65	20,36	-25,59	-33,65
AYDIN	-30,75	34,33	12,65	50,45	4,18	-7,11
AYSECAVUS	-30,75	34,33	12,65	50,45	4,18	-7,11
BAGDAT	-30,75	61,19	12,86	80,87	25,24	11,47
BAGDATHATBOYU	-13,43	34,33	12,65	50,45	30,22	16,11
BEDRIGUVEN	-30,75	-10,45	12,65	0,3	-30,55	-38,07
BEYAZGUL	3,88	-10,45	12,96	0,58	4,46	-7,11
G-1	-35,08	-10,45	12,65	0,3	-34,89	-41,94
G-1CIKMAZI	-30,75	34,33	12,65	50,45	4,18	-7,11
HAMİYET YUCESES	-13,43	34,33	12,65	50,45	30,22	16,11
HASANBEDRETTİN	-30,75	-10,45	12,65	0,3	-30,55	-38,07
HAZAN	3,88	-10,45	12,96	0,58	4,46	-7,11
ISKELEYOLU	-30,75	-16,04	12,65	-5,97	-34,89	-41,94
KAZIMOZALP	-30,75	-10,45	12,65	0,3	-30,55	-38,07
MINE	-20,65	-2,31	12,65	9,42	-13,18	-22,59
MUCAHİT	-30,75	11,94	12,65	25,38	-13,18	-22,59
NURETTİNALİBERKOL	-30,75	34,33	12,65	50,45	4,18	-7,11
OGRETMENHAYRULAH	-13,43	53,52	-44,44	-15,2	-26,61	32,7
TARLACIK	-13,43	79,1	12,65	100,6	73,63	54,81

Tablo A.26 Caddebostan Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ BÜYÜME ORANLARI (%)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
A.NOYAN SOKAK	-27,86	28,96	6,74	36,85	-1,29	-7,11
AGAHEFENDİ	-27,86	28,96	6,74	36,85	-1,29	-7,11
BAĞDAT	-30,75	61,19	12,86	80,87	25,24	11,47
BEYAZAKASYA	-30,75	61,19	6,74	71,06	18,45	11,47
C.BOSTAN PLAJ YOLU	-38,17	28,96	6,74	36,85	-15,39	-20,38
DR.VASİF SOKAK	-20,09	7,46	6,74	14,04	-8,88	-14,26
ETHEMEFENDİ	-30,75	28,96	6,74	36,85	-5,24	-10,83
GELENGÜL	-39,4	84,22	6,74	95,5	18,45	11,47
HALDUNTANER	-30,75	61,19	6,74	71,06	18,45	11,47
KÖŞK	-27,86	28,96	6,74	36,85	-1,29	-7,11
MEHTAP	-22,09	43,28	6,74	52,06	18,45	11,47
NOTER	-27,86	28,96	-6,12	20,36	-13,18	-7,11
OMERPAŞA	-30,75	61,19	6,74	71,06	18,45	11,47
PAPATYALI	-35,08	43,28	6,74	52,06	-1,29	-7,11
SARIGÜL	-30,75	46,54	6,74	55,51	7,68	1,33
SELİN	-30,75	79,1	6,74	90,07	31,61	23,85
TANZİMAT	-30,75	79,1	6,74	90,07	31,61	23,85
YENER	-13,43	28,96	6,74	36,85	18,45	11,47
YEŞİLLİK	-27,86	28,96	6,74	36,85	-1,29	-7,11
ZİNCİRLİKÖŞK	-33,41	28,96	6,74	36,85	-8,88	-14,26

Tablo A.27 Yenisahra Mahallesi İçin Yıllara Göre Gayrimenkul M² Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)

SOKAK VEYA CADDE İSMİ	GAYRİMENKUL M ² FİYATLARINDAKİ ENFLASYONDAN ARINDIRILMIŞ BÜYÜME ORANLARI (%)					
	98/94	02/98	06/02	06/98	06/94	02/94
ABANT	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
AKINCILAR	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
ARTVİN	-26,13	235,82	38,89	363,73	242,5	147,7
ATALAY	-44,6	235,82	54,32	415,25	185,42	85,78
BEYHAN	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
BOSTAN	-74,03	401,49	98,41	889,28	156,88	30,04
BOZTEPE	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
DERE	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
ERCAN	-74,03	258,21	177,78	889,28	156,88	-7,11
GAMLI	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
GÖRELE	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
HUZUR	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
KARABAĞ	-74,03	258,21	108,33	641,96	92,66	-7,11
ÖĞÜTVEREN	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
SOYLU	-44,6	168,66	73,61	363,73	156,88	48,62
SÜMBÜL	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
SÜTÇÜYOLU	-44,6	235,82	54,32	415,25	185,42	85,78
TÜRKASLAN	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
UZANLAR	-44,6	235,82	38,89	363,73	156,88	85,78
YAVUZSELİM	-44,6	235,82	54,32	415,25	185,42	85,78

ÖZGEÇMİŞ

1980 yılında İstanbulda doğan Atilla KILIÇ, ortaokul ve lise eğitimini İstanbulda, Küçükyalı Kadir Has Süper Lisesinde tamamladıktan sonra, 1998 yılında İstanbul Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümüne girmeye hak kazanmıştır. 2002 yılında mezun olduğu Mühendislik Fakültesinden sonra, 2003 yılında halen devam etmekte olan İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans eğitimine başlamıştır. 2000 yılından beri de Ataşehir Hüryap Emlak Gayrimenkul Danışmanlık Ltd. Şti.'de, satış ve pazarlama sorumlusu olarak görevini sürdürmektedir.