

172 112

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL İLİ GAYRİMENKUL PORTFÖYLERİ
ÜZERİNDEN PORTFÖY YÖNETİM SİSTEMİ ÖNERİSİ VE
UYGULAMA ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ
İnş. Müh. Eda BAYRAM
(501031153)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 19 Aralık 2005
Tezin Savunulduğu Tarih : 2 Şubat 2006

Tez Danışmanı : Dr. Murat KURUOĞLU

Diğer Jüri Üyeleri Yrd.Doç.Dr. Uğur MÜNGEN (İ.T.Ü.)

Doç.Dr. Reha Metin ALKAN (İ.T.Ü.)

01.03.06

01.03.06

01.03.06

ŞUBAT 2006

ÖNSÖZ

Başta değerli hocam Dr. Murat KURUOĞLU olmak üzere, çalışmalarım esnasında günlerce yoğun iş temposuna rağmen vaktinin büyük bir kısmını tezimin daha mükemmel olması için bana ayıran, bunaldığım anlarda moral veren ve bütün bunlara ek olarak teori ile uygulama kısımlarındaki desteklerinden dolayı Eskidji Bölge Ortaklığı Müdürü Sn. Taylan ÇİĞVİTAŞLI'ya teşekkür ederim.

Bu çalışmayı, öğrenim hayatım boyunca desteklerini esirgemeyen aileme ithaf ediyorum.

Aralık, 2005

Eda BAYRAM

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
SEMBOL LİSTESİ	viii
ÖZET	ix
SUMMARY	x
1. GİRİŞ	1
2. DÜNYADAKİ KURUMSAL EMLAK DANIŞMANLIĞININ DURUMU	4
2.1. Jones Lang Lasalle	5
2.2. Dtz Sweden	8
2.3. Colliers International	11
2.4. Re/Max	14
2.5. Grubb&Ellis	15
2.6. King Sturge	16
2.7. Century 21	17
3. TÜRKİYE'DEKİ KURUMSAL EMLAK DANIŞMANLIĞININ DURUMU	19
3.1. Eskidji	21
3.2. Turyap	22
3.3. Re/max - Türkiye	26
3.4. Reha Medin Emlak Hizmetleri	27
3.5. Century 21 - Türkiye	28
4. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE'DEKİ MEVZUAT	31
4.1. Gayrimenkul Değerlemesi	31
4.1.1. Değer ve Değerlemenin Tanımı	31
4.1.2. Gayrimenkullerle İlgili Bazı Değer Kavramları	32
4.1.3. Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Temel İlkeler	33
4.1.4. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri	34
4.1.4.1. Karşılaştırma Yöntemi	34
4.1.4.2. Gelir Yöntemi	35
4.1.4.3. Maliyet Yöntemi	35
4.2. Türkiye'deki Emlak Mevzuatı	36
4.2.1. Ülkemizdeki Vergi ve Harç Uygulamalarının Tarihsel Süreci	36

4.2.1.1. Cumhuriyet'ten Önceki Uygulamalar	37
4.2.1.2. Cumhuriyet Dönemi Uygulamalar	37
4.3. Türkiye'deki Emlak İle İlgili Kurumlar	49
4.3.1. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	50
4.3.2. Tapu ve Kadastro Müdürlüğü	52
4.3.3. Milli Emlak Genel Müdürlüğü	53
4.3.4. Yapı İşleri Genel Müdürlüğü	55
5. PORTFÖY YÖNETİMİ	56
5.1. Yatırım Konsepti	56
5.1.1. Yatırımın Tanımı	56
5.1.2. Getirinin Tanımı	56
5.1.3. Riskin Tanımı	57
5.2. Portföy ve Portföy Yönetim Kavramları	57
5.2.1. Portföy Kavramı	57
5.2.2. Portföy Yönetimi Kavramı	58
5.3. Portföy Yönetiminin Tarihsel Gelişimi	58
5.4. Etkin Pazar Hipotezi	59
5.4.1. Tam Rekabetçi Sermaye Pazarları	59
5.4.2. Pazar Etkinliği Kavramı	59
5.5. Portföy Yönetim Yaklaşımları	61
5.5.1. Geleneksel Portföy Yönetim Yaklaşımı	61
5.5.2. Portföy Yönetiminde Servet Maksimizasyonu Modeli	62
5.5.3. Modern Portföy Yönetimi Yaklaşımı	62
5.6. Portföy Yönetim Süreci	64
a) Portföy Analizi	64
b) Portföy Revizyonu	65
c) Performans Değerlendirilmesi	65
5.7. Finansal Varlıklarda Risk Kavramı	67
5.7.1. Risk Kaynakları	68
5.7.1.1. Sistematik Risk Türleri	68
5.7.1.2. Sistematik Olmayan Risk Türleri	69
5.7.2. Finansal Varlık Riskinin Ölçülmesi	70
5.7.2.1. Riskin Ölçülmesinde Tek, Belirli Bir Pay Senedi Yaklaşımı	70
a) Finansal Varlıkların Beklenen Getirisi	70
b) Finansal Varlıklarda Risk	71
5.7.2.2. Riskin Ölçülmesinde Portföy Yaklaşımı	72
a) Portföyün Getirisi	72
b) Portföyün Varyansı	72

c) Portföyün Standart Sapması	72
d) Kovaryans	73
e) Korelasyon Katsayısı	73
6. GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ	74
6.1. Gayrimenkul Portföyü Oluşturma, İzleme ve Revizyon Süreci	74
6.2. Gayrimenkul Portföyü Oluşturma İle İlgili Uygulama Örneği - 1	79
6.3. Gayrimenkul Portföyü Oluşturma İle İlgili Uygulama Örneği - 2	84
6.4. Uygulama Örneklerinin Değerlendirilmesi	89
7. İSTANBUL'UN GAYRİMENKUL PORTFÖYÜNÜN İNCELENMESİ	92
7.1. İstanbul'un Deprem Riski	92
7.1.1. Sıvılaşma ve Heyelan Açısından Riskli Bölgeler	92
7.1.2. Yeni Binaların Eski Binalarla Kıyasla Avantajlı Olup Olmadığı	93
7.1.3. Eski Deprem Yönetmeliğine Göre Yapılmış Yapıların Deprem Riskleri	93
7.1.4. Hangi Binaların Çökme Olasılığı Fazla?	93
7.1.5. İstanbul'da Yapıların Durumu	94
7.1.6. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Araştırma Sonuçları	94
7.2. İstanbul'da Semt Semt Satılık Daire Fiyatları	98
7.3. İstanbul'da Son Dönemde Gelişmekte Olan Bölgeler	103
7.4. İstanbul İli Gayrimenkulleri Üzerinden Portföy Oluşturma İle İlgili Uygulama Örneği	105
8. SONUÇLAR VE TARTIŞMA	112
KAYNAKLAR	116
EK - A	119
ÖZGEÇMİŞ	148

KISALTMALAR

AOGM	: Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü
BGY	: Belediye Gelirleri Yasası
CICSE	: Colliers Uluslar arası Ortaklık Hizmetleri Avrupa
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirmesi
DASK	: Doğal Afet Sigortaları Kanunu
EMS	: Avrupa Makrosismik Şiddet Ölçeği
EVK	: Emlak Vergisi Kanunu
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
İETT	: İstanbul Elektrik Tramvay Tünel İşletmeleri
İMKB	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
MAKS	: Maksimum
MİA	: Merkezi İş Alanı
MİN	: Minimum
RE/MAX	: Real Estate Maximums
SMS	: Kısa Mesaj Servisi
TEM	: Türkiye Avrupa Otoyolu
TMMOB	: Türk Mimar Mühendisler Odalar Birliği
TMSF	: Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu
TOKİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 5.1 : Finansal varlık risk türleri tablosu	68
Tablo 7.1 : İstanbul’da Semt Semt Satılık Daire Fiyatları Tablosu	98



ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 2.1 : Dünya haritası	5
Şekil 3.1 : Türkiye haritası	19
Şekil 5.1 : Portföy analizi	64
Şekil 5.2 : Portföy revizyonu	65
Şekil 5.3 : Performans değerlendirilmesi	65
Şekil 5.4 : Portföy oluşturma, izleme ve revizyon süreci	73
Şekil 6.1 : Gayrimenkul portföyü oluşturma, izleme ve revizyon süreci...	78
Şekil 7.1 : İstanbul ilçeleri haritası	94
Şekil 7.2 : 2003 Yılı Semt Rayiçleri.....	100
Şekil 7.3 : 2004 Yılı Semt Rayiçleri.....	101
Şekil 7.4 : 2005 Yılı Semt Rayiçleri.....	102

SEMBOL LİSTESİ

E_P	: Portföyün beklenen getirisi
E_N	: N varlığının beklenen getirisi
X_N	: N varlığının portföy içindeki oranı
σ_i^2	: i. finansal varlığının toplam riski
β_i^2	: i. varlığının sistematik riske karşı duyarlılığı
σ_m^2	: Pazar riski
σ_e^2	: Sistematik olmayan risk
R_{ort}	: i. varlığının beklenen ortalama getirisi
R_{ij}	: i. varlığın j.dönemdeki getirileri toplamı
N	: Dönem sayısı
σ^2	: Standart sapma
W_i	: i. varlığının portföy içindeki ağırlığı
$Cov(i,j)$	: i. ve j. varlıklar arasındaki kovaryans
ρ_{ij}	: i. ve j. finansal varlıklar arasındaki korelasyon katsayısı

ÖZET

“Portföy”, bir yatırımcının elinde bulunan veya adına tutulan finansal varlıkların tümü anlamına gelmektedir. Fakat günümüz koşullarında her geçen gün yatırım enstrümanları da artarak çeşitlilik göstermektedir. Bu nedenle günümüzde artık menkul kıymetlerden başka varlıkların da portföyleri oluşturularak portföy yönetimleri gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Tüm dünya piyasalarındaki gelişmelere paralel olarak yatırımcılar artık yollarına gayrimenkul portföyleri oluşturarak devam etmeyi tercih etmektedir. Gayrimenkul sektörü, gayrimenkul alım-satımı, kiralaması, mülk yönetimi, vb. gayrimenkule dair diğer tüm işlemlerle büyük bir sektör oluşturarak hem yatırımcılara büyük kazançlar sağlamakta hem de çok sayıda insana istihdam olanağı vermektedir. Gayrimenkulün yatırımları hem çok avantajlıdır, hem de riski daha azdır. Günümüzün kaotik şartlarında gayrimenkul yatırımlarında belirlenemeyen, öngörülemeyen riskler, uzmanlar eşliğinde yatırımcının istekleri ve sınırlılıkları göz önüne alınarak oluşturulan gayrimenkul portföy paketleri sayesinde minimize edilerek yatırımların daha çok kazanç getirmesi sağlanmaktadır. Ayrıca piyasa koşullarından ve diğer dış etkenli spekülasyonlardan menkul kıymetlere nazaran hem daha zor hem de daha az ölçülerde etkilenmektedir.

Bu çalışma, menkul kıymetlerdeki portföy yönetim mantığından yola çıkılarak gayrimenkullerden bir portföy oluşturmayı ve bu portföyün yönetilmesine dair sistematik çözümler içeren örnek uygulama tekniklerini sunmayı amaçlamaktadır.

SUMMARY

“Portfolio”, expresses all of the financial assets that an investor acquires or has been administered on behalf of the investor. However in today's world's conditions the investment instruments are being increased day by day. Because of this reason, the portfolios are not only consisting of marketable securities but also other securities.

In parallel with the developments of the markets all over the world, the investors prefer to carry on their investments by forming portfolios consisting of real estate (real asset). The real estate sector has become one of the biggest sectors by means of the purchase and sale, renting, property management, etc., transactions and also gives good return to the investors and creates employment areas to many people. Investing on real estate is not only advantageous but also has minimum risk. The aim is to reduce the risks of the real estate portfolios by means of the investment authorities, which can not be estimated in today's world's chaos and increasing the amount of the return. Besides the sector is affected from the market conditions and the other market environment speculations less than the securities.

In this study, the object is to present practice techniques containing systematical solutions about forming and management of portfolio consisting of real estate which is setting out from the marketable securities.

1. GİRİŞ

İnsanlığın var oluşundan beri en önemli ihtiyaçlarından biri de barınmaktır. Önceleri sadece ilkel bir içgüdü olan ve tehlikelerden korunma amacını güden barınma arzusu, binlerce yıl sonra insanlığın da kaydetmiş olduğu ilerlemelerin ışığında, günümüzde hayatımızın büyük bir kısmının geçtiği önemli bir üs haline gelmiştir. İşte bu yüzden ki; yüzyıllardan beri gayrimenkul sahibi olmak insanların öncül amaçlarından biri olmuştur.

21. yüzyılda ise insanların amaçları artık sadece bir gayrimenkule sahip olmak değildir. İnsanlar kaliteli gayrimenkule yönelmişler, artık daha iyi yaşama, çalışma ve dinlenme ortamları talep eder hale gelmişlerdir. Bu yeni anlayışla birlikte gayrimenkul geliştirmenin başlamasından önce gerekli olan ön araştırma ve izinleri, projenin fizibilitesini gerekiyorsa en ideal kullanımının seçimi çalışmalarını yapmayı gereksinim duymaktadır. Hiç şüphesiz ki, tüm bu ön çalışmalar herhangi bir sektördeki bir üretim veya yatırım için gereklidir, fakat gayrimenkul sektörünün diğer sektörlerle oranla daha az esnekliğe sahip olmasından dolayı bu konuda yapılacak olan ön çalışmalar daha fazla önem kazanmaktadır.

İşte maliyetin çok yüksek olduğu gayrimenkul pazarında, kaçınılmaz hale gelen ön çalışmaların önemli bir kısmını gayrimenkul yatırım danışmanlık şirketleri üstlenmiş durumdadır. Bu şirketlerin hazırladığı ön çalışmalardan gayrimenkulün en ideal kullanımının tespiti, pazar değerinin belirlenmesi ve fizibilite çalışmaları başlıcalarıdır.

Genel olarak gayrimenkul fizibilite çalışmalarının sonucunda, yatırımın gelecek yıllardaki nakit girişleri, çıkışları, iskonto oranı, satış hızı/doluluk ve fiyat gibi duyarlılık parametreleri vb. sonuçlar değerlendirilir ki; bunlar da yatırımcı için önemli yatırım kararı verilerini oluşturmaktadır. [28]

Bu verilerin uzmanlık gerektiren bir yaklaşımla ele alınarak değerlendirilmeleri gerektiği konusunun önem kazandığı çok açıktır.

80'li yıllardan bu yana birbirinin sırtına yüklenen ulaşım-sanayi-konut üçgeni yüzünden hizmet sektörü öngörülmeven mekanlarda yoğunlaşmakta ve her geçen gün yeni prestij alanları oluşmaktadır. Bu da şehirlerin geleceğinin tahmininde güçlük yaratmaktadır.

İşte burada sistemdeki belirsizlikleri ve riskleri minimize etmek için tek bir gayrimenkul yerine tıpkı menkul kıymetlerdeki portföy paketlerinde olduğu gibi birden fazla ve farklı tipte gayrimenkule yatırım yapılmalıdır.

Bu çalışma, menkul kıymetlerdeki portföy yönetim mantığından yola çıkılarak gayrimenkullerden bir portföy oluşturmayı ve bu portföyün yönetilmesine dair sistematik çözümler içeren uygulama tekniklerini sunmayı amaçlamaktadır. Böylece günümüzün kaotik şartlarında gayrimenkul yatırımlarında belirlenemeyen, öngörüleemeyen riskler, uzmanlar eşliğinde yatırımcının istekleri ve sınırlılıkları göz önüne alınarak oluşturulan gayrimenkul portföy paketleri sayesinde minimize edilerek yatırımların daha çok kazanç getirmesi sağlanabilmektedir.

İkinci ve üçüncü bölümlerde, gayrimenkul yatırımları için ön çalışmaları gerçekleştirip veri toplayacak olan gayrimenkul geliştirme veya gayrimenkul yatırım danışmanlık şirketlerinin Dünya ve Türkiye'deki durumları, konumları ve sistemleri incelenmektedir.

Araştırmanın dördüncü bölümünde, Türkiye'deki emlak mevzuatına yer verilerek gayrimenkul sisteminin hukuki olarak hangi zemine oturduğu ve sınırlarının neler olduğu çizilmiştir.

Beşinci bölümde, menkul kıymetlerde portföy yönetiminin araştırılması ve sistem yaklaşımları anlatılmıştır.

Altıncı bölümde, menkul kıymetlerdeki portföy yönetiminin gayrimenkul portföyüne uyarlanması ve bu sisteme dair uygulama örneği ele alınmıştır.

Yedinci bölümde, İstanbul'un ilçelerinin gayrimenkul portföyleri depremsel risk, tarihsel ve stratejik konum ile son dönemlerde gelişmekte olan bölgeler ve semt rayiçlerine yer verilmek suretiyle mercek altına alınmıştır.

Sekizinci bölümde ise, genel değerlendirme ve sonuçlar açıklanarak ve mevcut sistemle ilgili olumsuzlukların gelecekteki çözümlerine dair öneriler bulunmaktadır.



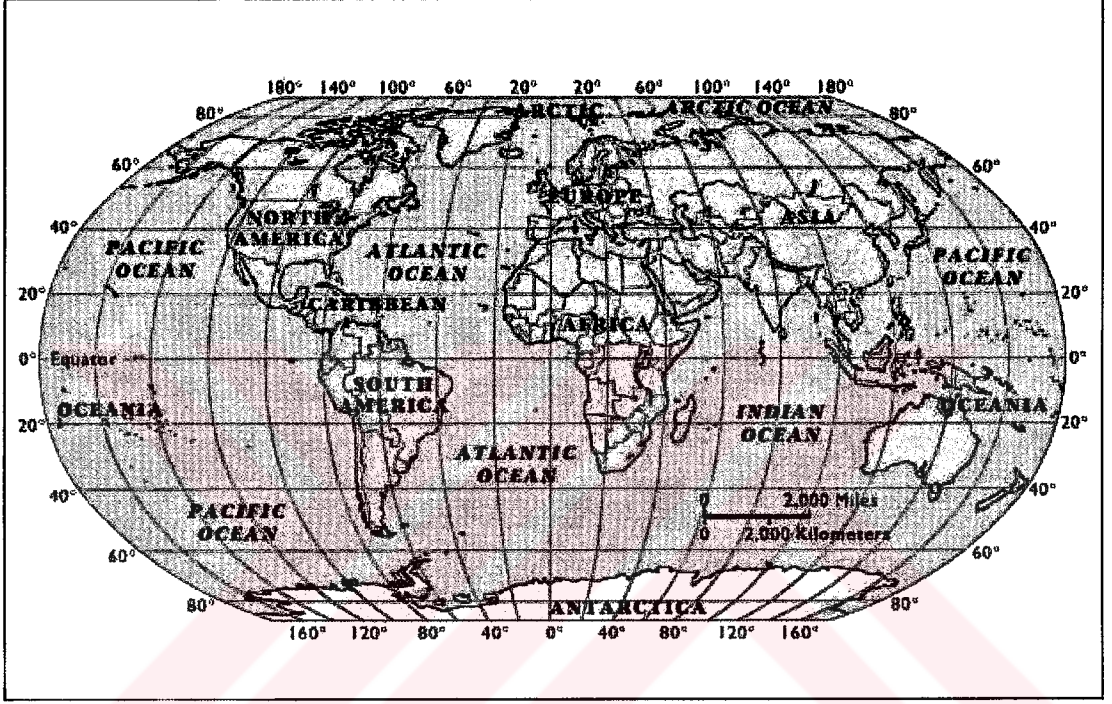
2. DÜNYADAKİ KURUMSAL EMLAK DANIŞMANLIĞININ DURUMU

Dünyada kurumsal emlak danışmanlığı yapan firmaların büyük çoğunluğu 70’li yılların başında Amerika’da kurulmuştur. Bu firmalar daha sonraları içinde bulundukları yerel gayrimenkul pazarlarında doygunluğa ulaşmış ve yeni arayışlar içine girmişlerdir.

Bunun sonucunda 90’lı yılların başlarında uluslar arası pazarlara doğru yönelmişler ve bu pazarlara girerken de genel olarak ilgilendikleri pazarların en başarılı yerel firmalarıyla ortaklık kurup bu pazarlardaki tüm hizmet taleplerine cevap verebilecek merkez noktalarını kurmuşlardır.

Dünya çapındaki kurumsal emlak danışmanlık firmalarının genel sistemlerini incelendiğinde ise teknolojiyi kullanarak dünya ofisleri arasında bilgi ve müşteri portföyü paylaşımını sağlayıp uluslar arası pazarlarda da rahatça hizmet verebildiklerini, gruplarındaki gazete, dergi, tv gibi araçları kullanarak reklam ve tanıtımlarını yaptıkları, genelde franchising ofis zincirlerinden müteşekkil oldukları, profesyonel ekip çalışanlarını tercih ettiklerini ve çalışanlarının sık periyotlarda eğitilmesine dikkat ettikleri görülmektedir. Ayrıca bu firmalar her ne kadar “emlak danışmanlık firmaları” olarak anılsalar da Türkiye’deki emsallerinden farklı olarak sadece gayrimenkul aracılık işleriyle ilgili hizmet vermemektedirler. Bu firmaların hizmet verdikleri ana iş kolları; gayrimenkul yatırım bankacılığı, yapı danışmanlığı, finansal yönetim hizmetleri, endüstriyel hizmetler, alım - satım kiralama ve muamele hizmetleri, değerlendirme (ekspertiz), mülk ortaklığı hizmetleri, global müşteri hizmetleri, proje geliştirme ve yönetim hizmetleri, mülk yönetimi, toplu gayrimenkul hizmetleri, ev sahipliği - kiracılık hizmetleri, makine – teçhizat değerlemedir.

Dünyadaki kurumsal emlak danışmanlığı firmalarından en önemlileri sektörün mevcut durumuna ışık tutması ve Türkiye'deki gayrimenkul sektörü arasındaki farkların görülmesi anlamında tarihçeleri, sistem bilgileri, hizmet verdikleri ana iş kolları ve hizmet verdikleri ülkeler bazında detaylı bir şekilde ele alınıp aşağıda sunulmaktadır. Danışmanlık firmalarının kuruldukları ve hizmet verdikleri ülkeler Şekil 2.1'de görülmektedir.



Şekil 2.1: Dünya haritası [31]

2.1. Jones Lang Lasalle

i. Tarihçe:

Jones Lang LaSalle, 1999 yılında LaSalle Partners Incorporated ve Jones Lang Wootton'ın birleşmesiyle kurulmuştur. Jones Lang Wootton'un Avrupa, Asya Pasifik'teki gücü ile LaSalle Partners Incorporated'in Kuzey Amerika'daki gayrimenkul yatırım hizmetlerindeki liderliğinin birleşmesiyle güçlü bir konuma gelmiştir.

Şirketin esas kurucusu Jones Lang Wootton (JLW) 1783 yılında, Richard Winstanley'in Paternoster Row'da müzayede evi kurduğu sıralarda ilk şirketi kurmuştur. 1806 yılında Winstanley'in oğlu James şirkete ortak olmuştur.

1840'da James Winstanley James Jones ile bir ortaklık kurup 1860'da şirketi King Sokağı'na taşımıştır. Jones Lang Wootton adını alan bu şirket bu sokakta 100 yılı aşkın bir süre faaliyetini sürdürmüştür. James Jones'un oğlu Frederick, babasının emekliliğinden sonra işi devralıp şirketin ismini "Frederick Jones and Co." olarak değiştirmiştir. Frederick Jones'un 1872 yılındaki emekliliğinden sonra firma "Jones Lang and Co with C.A." adını alarak tek ortaklı olarak iş hayatına devam etmiştir. Daha sonra 1939 yılında firma "Wootton and Son" (1892'de kurulmuş olan) ile birleşerek "Jones Lang Wootton and Sons" adını almıştır.

II. Dünya Savaşı'nda 1945 yılında Londra şehri bombalar ve yangınlar sonucu harap duruma düşmüştür. Bu sırada tüm kayıtlar hasar görmüş ve gayrimenkullerin sınırları ve iyeliği ile ilgili karışıklıklar baş göstermiştir. JLW küçük arazi sahiplerini yerleştirerek bu karışık görevi üstlenmiştir. Bu küçük arazi parsellerini birleştirerek ve bunların kiralanması ve/veya satılmasını kontratlarla garanti altına alarak JLW gelişme için ruhsat vermeyi sağlayabilmiştir. Aynı zamanda şehrin büyük bölgelerinde de aracılık işi yapabilmek için randevu alabilmeyi başarmışlardır.

Jones Lang Wootton anlaşmalar sayesinde bir sonraki gelişmelerin ve kiralamaların sorumluluğunu alacak duruma gelmiştir. Bu yüzden Londra 1954'te yeniden inşa edilmeye başlandığında Jones Lang Wootton kendini eşsiz bir pozisyonda bulmuştur.

Jones Lang Wootton, Avustralya'ya göç eden Ronald Collier'in Londra'ya gelerek kendisini ziyaret edip ortaklık teklif etmesiyle 1957 yılında dünya çapında genişlemeye başlamıştır. Jones Lang Wootton 1958'de Sidney ve Melbourne'de ofisler açmıştır. Avustralya'da 6 yıl sonra 22 ortağa ve 300 çalışana sahip olur. Bunu temel alan firma Yeni Zelanda, Singapur, Kuala Lumpur, Hong Kong ve Tokyo'da ofisler açmaya ve Güneydoğu Asya'da ve Pasifik bölgesinde yayılmaya devam etmiştir. Avrupa'da ilk ofisini 1965 yılında Brüksel'de açmıştır. Daha sonra bunu Hollanda, Fransa ve Almanya'daki merkezler izlemiştir.

Potansiyelin fırsatlarını erken fark eden firma Budapeşte, Prag ve Varşova'ya yönelerek tüm bölgede hizmet vermeye başlamıştır.

Jones Lang Wootton Avrupa'da büyümeye devam ederken LaSalle Partners 1968'de El Paso, Teksas'ta IDC Real Estate'i kurmuştur. IDC yöresel ve bölgesel

pazarlarda hızla büyümeye devam etmiştir. 1972’de genel merkezi Şikago’ya taşınıp 1977’de IDC ismi “LaSalle Partners” olmuştur. LaSalle 1970- 1980 arasında müşteri odaklı hizmet verdiği için hızla büyümesini sürdürmüştür. Bu sıralarda Jones Lang Wootton Kuzey Amerika’nın büyük potansiyeli sayesinde genişlemesine devam etmiştir. 1975’te New York’da ofis açmıştır. İngilizler, Orta Doğulular ve Asyalılar’ın Amerika’ya para akışlarını arttırmaları sayesinde JLW değişik pazarların metotlarını, değerlendirme tekniklerini, yönetim fonksiyonlarını ve profesyonellik standartlarını öğrenmesini sağlayacak olan yabancı yatırımcılarla tanışma ve iş yapabilme fırsatını yakalamıştır.

1990’lı yıllarda Jones Lang Wootton ve LaSalle Partners’ın birleşmesiyle iki güçlü şirket daha da güçlü hale gelmiştir. [44]

ii. Sistem Bilgisi:

Jones Lang LaSalle, global ölçekte para yönetimi ve emlak hizmetleri veren sektörün önde gelen firmalarındandır. 5 kıta üzerinde 100’ü aşkın pazarda yaklaşık 17.300 profesyonel çalışanıyla müşterilerine hizmet vermektedir.

LaSalle Grubu “LaSalle Investment Management” ile yaklaşık olarak 23 milyar dolarlık aktif yönetmektedir. Jones Lang LaSalle, otelleri ile turizm sektöründe de boy göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul yatırım bankacılığı, grup danışmanlığı, finansal ve yönetim hizmetleri de vermektedir.

Firmanın ana prensibi, profesyonel çalışanlarını pazardaki güç dengelerinin değişimlerini tahlil edip işleri etkileyecek ekonomik eğilimleri takip edip müşterilerinin gereksinimlerine en iyi cevabı vermelerini sağlayacak en detaylı ve doğru bilgiyi ulaşmaları için maksimum desteği vermektir. [44]

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

Kiralama Aracılığı, Sermaye Pazarları, Finans Ortaklığı, Mülk Ortaklığı Hizmetleri, Bina Yönetimi, Global Müşteri Hizmetleri, İdare, Sağlık Hizmetleri, Yüksek Eğitim, Oteller, Endüstriyel Hizmetler, Yatırım Yönetimi, Ofisler, Proje & Geliştirme Hizmetleri, Mülk Yönetimi, Perakende Satış, Alım ve Satım, Kiracılık Temsilciliği, Değerleme.

iv. Hizmet Verdiği Ülkeler:

Firma, Amerika, Asya Pasifik ve Avrupa olmak üzere üç ana coğrafi bölgede faaliyet göstermektedir. Bu bölgelerde faaliyet göstermesi uluslar arası müşterilerle muhatap olmasını gerektirir. Bunu “Global Müşteri Hizmetleri” ve “Stratejik Danışmanlık” adlı iki yönetim fonksiyonu ile yürütmektedir.

2.2. Dtz Sweden

i. Tarihçe:

DTZ Sweden, İsveç’in önde gelen gayrimenkul danışmanlık şirketlerindendir. DTZ, her ikisi de 1980’lerden beridir emlak piyasasında faaliyet göstermekte olan “DTZ Swede Property” ile “DTZ VärderingsHuset”’in birleşmesiyle 2004 yılının Nisan ayında kurulmuştur. 25 kişilik özel eğitim almış profesyonel yönetici ekibiyle; yatırım danışmanlığı, değerlendirme, piyasa araştırması, portföy analizi, perakende satış, endüstriyel binalar ve konutlarla ilgili ofis muameleleri, kullanıcı hizmetleri gibi geniş bir skalada müşterilerine hizmet vermektedir. [41]

ii. Sistem Bilgisi:

DTZ Holding’i oluşturan firma grupları;

- DTZ Debenham Tie Leung (İngiltere mülk danışmanlığı, önceki ismi DTZ Debenham Thorpe idi.)
- DTZ Pieda Consulting (Bağımsız mülk ve ekonomi danışmanlığı)
- DTZ International (Uluslar arası sermaye ortaklığı)
- DTZ, “The Staubach Company” adlı Amerikan firmasıyla ortak girişimde bulunarak “DTZ Staubach Tie Leung” firmasını kurmuştur. Bu sayede küresel kullanıcı hizmetleri ile çeşitli milletlerden oluşan müşterilerin isteklerine cevap verebilmektedir.

DTZ, ticari gayrimenkul piyasalarında yatırımcılardan, gayrimenkul geliştiricilerine, mülk sahiplerinden, kiracılara kadar sektörde her kesime mülk danışmanlığı hizmeti vermektedir.

DTZ Holding’in İngiltere haricinde 25 ülkede sermaye ortaklıkları vardır. [41]

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

DTZ'nin hizmet verdiği ana iş kolları; Yapı Danışmanlığı, Ticari Mülklerin Temsilciliği, Gayrimenkul Ortaklık Hizmetleri, Yatırım Danışmanlığı, Mülk Yönetimi, Perakende Gayrimenkul Pazarı, Değerleme (Ekspertiz)'dir. [41]

Yapı Danışmanlığı

DTZ'nin harita ve kadastro mühendisleri yönetim, onarım, bakım, tadilat, yapısal ölçümler, koruma planları ve yeni yapılan projelerin yürütülmesi gibi hizmetleri dünya çapında verebilmektedir.

DTZ Yapı Danışmanlığı takımı, müşterilerin portföy yönetimi ve mülk edinme gibi konulardaki gereksinimlerine daha iyi cevap verebilmek için Yönetim Temsilciliği, Değerleme ve Yatırım takımlarıyla koordineli olarak çalışmaktadır.

Yapı Danışmanlığı ekibi, müşterilerin gereksinimlerini ve işin amacını temel alan, ulusal ve uluslar arası, yüksek kalite standartlarında, her değerleme uzmanının kendi bölgesinde uzmanlaştığı sağlam bir altyapısı olan, kısa, öz ve tamamıyla doğruları yansıtan danışmanlık hizmetini vermeye çalışmaktadır.

Ticari Mülklerin Temsilciliği

DTZ'nin bu hizmet grubu; dünya çapında 30 ülkede müşterinin iş dünyasındaki (işyerindeki, iş parkındaki, dağıtımdaki ve endüstriyel pazarlardaki) tüm gereksinimlerini karşılamaya yönelik bir politika izlemektedir. DTZ gayrimenkul kullanıcılarının temsilciliğini yaparken yapıların kullanım maliyetleri, uygunluğu, elverişliliğini ve lokasyonlarını kendi yerel, ulusal ve uluslar arası çerçevede değerlendirme yapmakta ve bu mantıkta tavsiyelerde bulunmaktadır.

Gayrimenkul Ortaklık Hizmetleri

DTZ'nin gayrimenkul ortaklıklarındaki hizmet anlayışı; müşterilerin tek kişiyle muhatap olup tüm danışmanlık hizmetlerini de aynı kişiden alarak işlerini takip etme arzularını baz almaktadır. Firmanın web sitesinde de gayrimenkul kullanıcıları için gayrimenkule ait olanaklar, altyapı yönetimi, gayrimenkul finansmanı, emlak vergisi, muamele (alım-satım- kiralama sırasındaki işlemler)

yönetimi, değerlendirme, proje yönetimi ve diğer hizmetlerin tümüne ait detaylı bilgi verilmek suretiyle müşterilere daha iyi hizmet verme amaçlanmaktadır.

Yatırım

DTZ'nin yatırım danışmanlığı hizmeti veren ekibi, dünya çapında ticari, perakende satış ve konut pazarlarında yatırımı ve aktif varlıklarının yönetilmesini isteyen müşteriler için onların adına bu hizmetlerine vermektedir.

Müşterilere, global ölçekte tamamıyla doğru, tarafsız, ekonomik trendleri detaylı bir şekilde ve istatistiksel analizlere dayandıran pazardaki her bir gayrimenkul pazarı arasındaki nüansların farkında olan, dolayısıyla getiriye optimize edip riski minimize eden hizmeti vermeyi amaçlamaktadırlar.

Mülk Yönetimi

DTZ, mülk yönetimi yaparken ofislerindeki global networkü kullanarak gayrimenkullerin ekspertizlerini tüm kullanım olanaklarını müşterilere raporlamaktadır ve müşteriler tek kişiyle muhatap olmaktadır.

DTZ, konusunda uzmanlaşmış ekiplerinin mümkün olan en üst düzeydeki bilgi teknolojilerini zamanlı ve tamamıyla doğru olarak kullanması suretiyle vermekte olduğu etkili iç hizmetleri ile gerçek kişilere ait gayrimenkuller ya da gayrimenkul portföylerine değer katmaktadır. Anlık değişimleri yakından takip edebilmek, arşivlerdeki geri beslemelerden yararlanabilmek doğru stratejilerin belirlenmesinde ve getirileri arttırmada son derece etkili olmaktadır.

Perakende Gayrimenkul Pazarı

Son yıllarda gayrimenkul sektörü perakende anlamında e-ticaretin ortaya çıkması ve bilgi teknolojilerinin, ulaşımın, ekonominin ve global pazarlardaki kompleks altyapıya karşın tüketicinin gereksinim ve ilgisine yönelişin planlama ve doğru strateji belirleyebilme yeterliliğinin inanılmaz gelişmesi sayesinde göz ardı edilemeyecek bir ilerleme kaydetmiştir.

DTZ'nin perakende takımı, sektördeki fırsatları, risklerini göz önünde bulundurarak gayrimenkul sahipleri, kullanıcıları, yatırımcılarının isteklerini önceden tahmin edebilmesi nedeniyle perakende gayrimenkul pazarında liderler arasındadır.

Değerleme (Ekspertiz)

DTZ'de değerleme sadece sayısal bir işlem değildir. DTZ müşterileri için yaptığı ekspertizlerle gelecekteki koşulları da geri beslemelere dayandırarak tahmin etmek suretiyle profesyonel mukayese duygusunu da içeren ve tüm bunlara uygun olan iş planını baz alan bir çıkış stratejisi önermeye çalışmaktadır.

DTZ'nin değerleme uzmanları sadece değerleme yapmayıp, ellerindeki tüm detaylı verileri kullanarak gereksinimleri birbiriyle örtüşen alıcı veya satıcıları karşılaştırmak için de yardımcı olmaktadır.

iv. Hizmet Verdiği Ülkeler:

Gayrimenkul pazarının ve müşterilerin uluslar arası gayrimenkul taleplerinin artmasıyla DTZ de Avrupa'da, Amerika'da ve Asya Pasifik'te hizmet vermeye başlamıştır.

DTZ, San Francisco'dan Şanghay'a Stockholm'den Sydney'e dünya çapında 40 ülkede bulunan 192 ofisi ve 9,000 çalışanı ile hizmet vermektedir. Ayrıca Kuzey Amerika'ya da dünya çapındaki emlak danışmanlık firmalarından olan The Staubach Company ile yapmış olduğu ortaklık sayesinde hizmet götürebilmektedir.

2.3. Colliers International

i. Tarihçe:

Colliers International, dünya çapında 51 ülkede 248 ofisi ve 9000'in üzerinde çalışanıyla sektörün global emlak hizmetleri veren önde gelen firmalarındandır. Emlak sektöründe lokal bilgi birikiminin önemini ve anlamını fark edip gereklerini uygulamak üzere harekete geçmiş ve global ölçekte emlak sektörüne ticari hareketlenmeyi getirmiştir. 1986 yılında Asya, Kanada, A.B.D., Avrupa, Orta Doğu ve Afrika'daki ticari firmalarla birleşerek birbirini destekleyen ve çeşitli lokasyonda

daha üstün hizmet veren güçlü bir firma haline gelmiştir. Colliers'ın geçmişinden biraz bahsedersek;

Colliers, Ronald Collier tarafından 1976 yılında Avustralya'da kurulmuştur. Şirket birçok başarılı gayrimenkul şirketinin birleşmesiyle oluşmuştur ve kısa zamanda Asya Pasifik ve Kanada'nın her yerinde büyümüştür.

1985 yılında dünyanın dört bir yanındaki profesyoneller hissedar mantığından oluşan bir birlik kurmuşlardır. Amerika Taşınmaz Hizmetleri Grubu (American Realty Services Group) Colliers ismini alarak Boston'u merkez üssü yapmıştır.

Colliers, 1986 yılında Çin'in 1832'de kurulmuş olan köklü şirketlerinden Jardine Matheson Ltd. ile ortak olmuştur. Jardine bugün 20 ülkede 120.000 kişiyi istihdam eden büyük bir firmadır ve Colliers Jardine Asya Pasifik'in dört bir yanında bulunan 35 emlak ofisiyle hizmet vermektedir.

1989 yılında elektronik haberleşmenin ilerlemesiyle dünya çapındaki tüm ofisleriyle bağlantıya geçip hizmette yeni bir çığır açmıştır.

1990 yılında Avrupa ayağını yeniden gözden geçirerek, Avrupa'da arz eden yeni pazarlara ağırlık vermiştir.

1995 yılında Güney Amerika ve Güney Afrika'da yeni ofisler açarak buradaki pazar ihtiyacını karşılamak için bir adım atmıştır.

1997 yılında gayrimenkul sektöründeki perakende satışları koordine etmeye ve bu bazdaki ilişkileri geliştirmeye çalışmıştır.

1998 yılında Colliers firmaları birleşerek daha geniş bir servis ağıyla daha iyi hizmete vermeye başlamıştır. Colliers'ın geliri dünya çapında 760 milyon dolara ulaşmıştır. Salt Lake City, Las Vegas ve Honolulu'da yeni firmalar açılmıştır.

1999 yılında İsveç, Kolombiya, Sırbistan, Karadağ ve Hazar Denizi Bölgesi gibi çeşitli yerlerde yeni ofisler açılmıştır.

2002 yılının bitişine doğru, Colliers Güney Amerika'da 7 ülkede, Avrupa, Orta Doğu, Afrika'da bulunan 27 ülkede, ayrıca Birleşmiş Milletler ve Asya Pasifik'in dört bir yerinde hizmet verebilmektedir.

2003 yılında Colliers International Corporate Services Europe (CICSE)'in kurulmasıyla organizasyonun Avrupa, Orta Doğu ve Afrika'da bulunan 27 ülkenin her yerinde bütün hizmet isteklerine cevap verebilecek merkez noktaları bulunmaktadır. [40]

ii. Sistem Bilgisi:

Colliers'ın gayrimenkul ticareti işindeki ana yaklaşımı, gayrimenkul sektöründe dünya çapında mahallî olarak en başarılı, en iyi firmalarla ortaklık kurarak aynı çatı altında daha büyük bir gücün desteğiyle müşterilerine daha iyi hizmet verebilmektir.

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

Alım – Satım, Kiralama Temsilciliği, Yatırım Hizmetleri, Değerleme Hizmetleri, Proje Geliştirme ve Yönetim Danışmanlık Hizmetleri, Tüzel Hizmetler ve Perakende Satış Hizmetleri.

iv. Hizmet Verdiği Ülkeler:

Kuzey Amerika'da; Kanada, Meksika, A.B.D.

Pasifik'te; Avustralya, Çin, Hong Kong, Hindistan, Endonezya, Japonya, Kore, Macau, Yeni Zelanda, Filipinler, Singapur, Tayvan.

Avrupa'da; Avusturya, Baltık Devletleri, Belçika, Çek Cumhuriyeti, Danimarka, Fransa, Macaristan, Bulgaristan, Almanya, İtalya, İrlanda, Hollanda, Yunanistan, Norveç, Portekiz, Polonya, Romanya, Sırbistan ve Karadağ, Slovakya, İsveç, İsviçre, Türkiye, İngiltere, Ukrayna, Rusya ve Hazar Bölgesi.

Latin Amerika'da; Arjantin, Brezilya, Şili, Kolombiya, Peru, Venezuela.

Afrika ve Orta Doğu'da; Güney Afrika ve Birleşik Arap Emirlikleri.

2.4. Re/max

i. Tarihçesi:

Dünyada en çok gayrimenkul satışı gerçekleştiren kurumlardan biri olan RE/MAX (Real Estate Maximums), 1973 yılında kurulmuştur. Merkezi Denver – Colorado Amerika'dadır. Amerika – Kanada ortaklığı olan uluslararası bir şirkettir. 54 Ülkede, 5.479 Ofis ve 100.048 çalışanı ile yılda 2 milyon gayrimenkul satış işlemi gerçekleştirmektedir.

Kurucuları, Dave Liniger ve Gail Liniger'dır. 1994 senesinde Avrupa'ya girme kararı alarak Avusturya Viyana'da bütün Avrupa'ya destek veren büyük bir merkez kurmuşlardır. [47]

ii. Sistem Bilgisi:

Şu an en pratik, en hızlı yayılabilecek sistem olan franchising sistemini kullanmaktadırlar. Sektöre getirdikleri fark ise kuruldukları ilk günden beri insana yatırım yaparak, sistem içinde çalışan RE/MAX'lilerin her ay birçok farklı eğitim almalarının sağlanması ve teknolojiyi çok yakından kullanmalarındır.

Özel RE/MAX Hizmet Bedeli ile yüksek kazanç hedeflenmektedir. RE/MAX ofislerinin gerek kendi aralarında gerekse de merkezleriyle aralarında olan sıkı bağları sayesinde birbirlerine satış ve pazarlama desteğinde bulunabilmektedirler. Ayrıca RE/MAX'TA tüm dünyadaki ofisleri arasında bilgi ve müşteri portföyü paylaşımı mevcut olduğundan her ofis uluslar arası satışlar da gerçekleştirme imkanına sahiptir.

Toplu reklam desteği ve uluslar arası marka olma ayrıcalığıyla sektörde başarılı satışlar gerçekleştirmektedirler.

Özel RE/MAX bilgisayar programı, RE/MAX RSN uydu TV kanalı, REMAX Times Gazetesi (Türkçe dahil 13 dilde yayınlanmaktadır), toplu reklam desteği ve uluslar arası bilinen bir marka olma ayrıcalıklarını kullanan RE/MAX sektörde başarılı bir grafiğe sahip olan bir firmadır. [37, 47]

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

Gayrimenkul alım - satımı, kiralama ve taşınma işleri.

iv. Hizmet Verdiği Ülkeler:

Afrika'da; Botswana, Mauritius, Namibya, Güney Afrika ve Zambiya.

Amerika'da; Arjantin, Belize, Şili, Kosta Rika, Guatemala, Honduras, Meksika, Nikaragua, Venezuela, A.B.D., Kanada.

Karayipler'de; Barbuda, Aruba, Anguilla, Bahama, Bonaire, Dominik Cumhuriyeti, Grenada, Nevis, Panama, Porto Riko, St. Barth, St.Croix, St. John, St. Martin, St. Thomas, U.S. Virjin Adaları, Cayman Adaları, Turks & Caicos.

Avrupa'da; Avusturya, Belçika, Bulgaristan, Hırvatistan, Çek Cumhuriyeti, Danimarka, Fransa, Almanya, Yunanistan, İzlanda, İrlanda, İtalya, Lüksemburg, Malta, Hollanda, Norveç, Portekiz, İskoçya, İspanya, İsveç, İsviçre, İngiltere.

Orta Doğuda; Arap Yarımadası, Bahreyn, Kıbrıs, İsrail, Kuveyt, Lübnan, Umman, Katar, Suudi Arabistan, Türkiye, Birleşik Arap Emirlikleri.

Pasifik'te; Avustralya, Yeni Zelanda, Guama, Singapur. [47]

2.5. Grubb&Ellis

i. Tarihçe:

1958 yılında Kuzey Kaliforniya'da tek bir ofisle gayrimenkul sektörüne adım atan Grubb&Ellis şu anda A.B.D.'nin ticari gayrimenkul dalında hizmet veren öncü firmalarından biri haline gelmiştir. 1981 yılının başlarında Grubb&Ellis GMR Properties of Jacksonville ile birleşerek yeni Grubb&Ellis firmasını kurmuşlardır.

80'li yıllarda Kuzeybatı Pasifik, Kuzeydoğu, Güneydoğu, Teksas ve Kaliforniya'daki başarılı gayrimenkul ofisleri sayesinde hızlı bir büyüme kaydetmiştir.

90'lı yılların ortalarına doğru Grubb&Ellis, firmayı besleyen iki ana kol (Muamele Hizmetleri ve Yönetim Hizmetleri) ile ilgili köklü bir yapılanma üzerine odaklanmıştır.

ii. Sistem Bilgisi:

1997'nin başlarında, Grubb&Ellis önde gelen yerel emlak şirketleriyle resmi ilişkileri sıkılaştıracak uluslararası bir program oluşturmuştur. Ayrıca firma tek bir

kanaldan çeşitli pazarlardaki müşterilerinin isteklerine daha iyi cevap verebilmek için “Toplu Hizmetler Grubu” ve “Kurumsal Hizmetler Grubunu” kurmuştur. Bunların yanı sıra genel merkezini San Fransisco’ndan daha merkezi bir yer olan Northbrook, Illinois’e taşımıştır.

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

Şu anda Grubb&Ellis, Amerika’da halkın en çok tercih ettiği, başvurduğu ticari gayrimenkul hizmetlerini veren firmalarından biridir. Muamele hizmetleri, yönetim ve danışmanlık hizmetlerini de içeren geniş bir dizi emlak hizmetini hem kullanıcılara hem de yatırımcılara sağlamaktadır.

iv. Hizmet Verdiği Ülkeler:

Dünya çapında 30’u aşkın ülkede 200’den fazla ofisi ve 9.000 çalışanıyla iyi entegre olmuş bir firmadır. Ayrıca Avrupa, Afrika ve Asya Pasifik’in önde gelen danışmanlık firmalarından olan Knight Frank ile dünya çapında stratejik bir ortaklık içerisinde.

2.6. King Sturge

i. Tarihçe:

King Sturge, endüstriyel, ofis, perakende ve eğlence sektörlerini de kapsayan ticari pazarlardaki gayrimenkul ve ilgili hizmetleri veren önde gelen firmalardandır. [45]

ii. Sistem Bilgisi:

King Sturge, dünya çapında 2800’den fazla kişiyi istihdam etmektedir. Firma, en çok konut alanındaki aracılık ve danışmanlık hizmetlerinde iddialıdır. Avrupa’da en çok İngiltere’deki ticari merkezlerde ve bazı büyük Avrupa şehirlerinde hizmet vermektedir. [45]

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

Aracılık, mal varlığı yönetimi, yapı danışmanlığı, ticari iyileştirme, toplu gayrimenkul hizmetleri, yatırım, makine-teçhizat değerlemesi, ev sahipliği - kiracı hizmetleri ve değerlemeyi kapsamaktadır.

iv. Hizmet Verdiği Ülkeler:

Kuzey Amerika’da King Sturge Corfac International’ın bağlantısıyla A.B.D. ve Kanada’da ortakları bulunmaktadır. Asya Pasifik’te Avustralya, Çin, Endonezya, Malezya ve Singapur’da ortaklıkları vardır.

Kuzey Amerika’da; A.B.D., Kanada, Meksika.

Avrupa’da; Avusturya, Belçika, Hırvatistan, Çek Cumhuriyeti, Danimarka, Estonya, Finlandiya, Fransa, Almanya, Yunanistan, Macaristan, İtalya, Litvanya, Lüksemburg, Hollanda, Kuzey İrlanda, Norveç, Polonya, İrlanda Cumhuriyeti, Romanya, Sırbistan ve Karadağ, İspanya, İsveç, İsviçre, Türkiye, İngiltere.

Asya Pasifik’te; Avustralya, Hong Kong, Hindistan, Japonya, Malezya.

2.7. Century 21

i. Tarihçe:

Century 21, 1971 yılında New Jersey, Amerika’da faaliyetine başlamış bulunan kurumsal emlakçılığın öncü isimlerindendir.

96 ülkede, 7.200’den fazla ofisi ve 120.000’e ulaşan emlak danışmanları ile faaliyet gösteren dünyanın en yaygın ve tanınmış emlak franchising markalarından birisidir. [39]

ii. Sistem Bilgisi:

Century 21’de, ofis sahibi ve yöneticilerine bedelsiz olarak 2 hafta süre ile, emlak danışmanlarına ise 1 hafta süre ile “ofis işletim eğitimi” ve “emlak pazarlama eğitimi” gibi temel sistem eğitimleri sürekli olarak verilmektedir. Bunun yanı sıra “iletişim”, “insan kaynakları yönetimi”, zaman yönetimi” ve “toplantı yönetimi” gibi kişisel gelişim eğitimleri de verilmektedir.

Century 21 ofislerinde görev alacak emlak danışmanlarının seçiminde (emlak danışmanı adaylarına ulaşarak, ihtiyacı olan ofislere yönlendirilmek suretiyle) insan kaynakları desteği verilmektedir.

Century 21 Ofisleri kendilerinden alışveriş yapan müşterilerine (satış yapma ve kiralama işlemlerinde), kardeş kuruluş olan RCI Devre tatil Değişim Organizasyonu tarafından temin edilen, 1 hafta yurt içi ve yurt dışı 4 kişilik tatil olanağı sunmaktadır. Bu tatiller müşteri tarafından istediği tarihte ve yaklaşık 100 ülkedeki RCI üyesi olan 4.000'i aşkın tesiste 1 yıl içerisinde kullanılabilir.

Portföyler www.century21.com web sitesinde sunulmaktadır. Ayrıca intranet ortamında ofisler arası bilgi ve portföy paylaşımı gerçekleştirilmektedir.

Her Century 21 ofisi uluslararası satışlar yapabilmektedir. Yurtdışındaki ofislerle işbirliği yaparak, yurtdışındaki bir gayrimenkulü ya da yurtdışındaki bir müşteri için ülkemizdeki bir gayrimenkulü satmak ya da kiralamak ayrıcalığına sahiptir.

Century 21 ofislerinin Cendant Grubuna (www.cendant.com) dahil emlak markalarının oluşturduğu yaklaşık 13.000'den fazla emlak ofisinin (Century 21 – Coldwell Banker Commercial – Sotheby's International Realty – ERA Real Estate) bulunduğu network ortamında da bilgi ve portföy paylaşımına sahip olma gücü vardır. [33, 39]

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

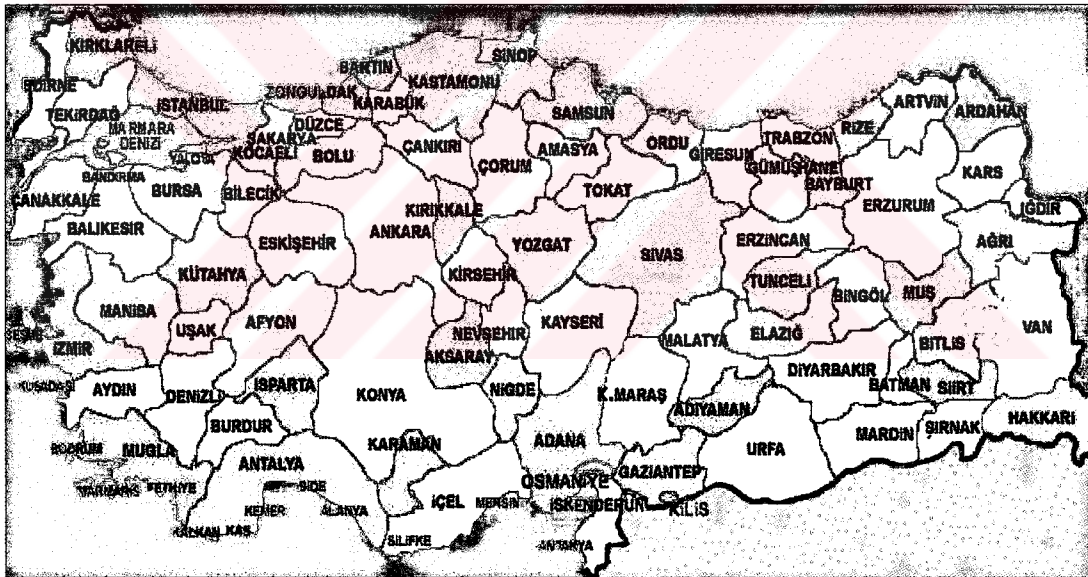
Century 21'in de içinde bulunduğu Cendant Grubu, yıllık iş hacmi 18,2 milyar USD olan dev bir şirketler grubudur. Cendant, dünyada otomobil kiralamadan devre tatil pazarlamaya, sigortacılıktan otel işletmeciliğine kadar pek çok alanda faaliyet gösteren şirketleri bünyesinde bulundurmaktadır. AVIS ve BUDGET Araç Kiralama Hizmetleri, RAMADA Otelleri, RCI Devre Tatil Değişim Organizasyonu bu isimlerden bazılarıdır. Ayrıca gayrimenkul alım – satım ve kiralama hizmeti vermektedir.

iv. Hizmet Verdiği Ülkeler:

Avrupa, Latin Amerika, Orta Doğu ve Asya'da birçok ülkede hizmet vermektedir.

3.TÜRKİYE'DEKİ KURUMSAL EMLAK DANIŞMANLIĞININ DURUMU

Türkiye’deki kurumsal emlak danışmanlığının durumunu inceleyebilmek için öncelikle sektörün önde gelen kurumsal firmaların hangileri olduğunu, ne zaman kurulduklarını, hangi kollarda hizmet verdiklerini dünya çapında kurumsal emlak danışmanlık hizmeti veren firmalarla mukayesesini, şu anda gelinen noktayı ve gelecekte nereye gelebileceğine dair bir tablo çizilmesi ve detaylı bir şekilde analiz edilmesi gerekir. Her ne kadar Türkiye’deki kurumsal emlak danışmanlık firmalarının hepsi İstanbul’da kurulmuş olmasına rağmen Şekil 3.1’de görülen illerin büyük çoğunluğuna hizmet verebilmektedir.



Şekil 3.1: Türkiye haritası [32]

Türkiye’de kurumsal emlak danışmanlığı yapan firmalar denince akla ilk gelen firmalar hiç şüphesiz ki; Turyap, Reha Medin ve Eskidji’dir. Fakat bu firmalar her ne kadar yaptıkları büyük atılımlarla Türkiye’de bu sektördeki ilklere imza atmış olsalar da dünya çapında bu işi yapan firmalara nazaran fazlasıyla geri kalmışlardır. Bunun nedeni şu anda dünya çapında kurumsal emlak danışmanlığı yapan firmaların büyük çoğunluğu 70’li yılların başında bu işe soyunmuş olup 90’lı yıllarda ise işlerini yıllar boyu edindikleri tecrübeyle ve gelişen teknolojiyle harmanlayıp iyice profesyonelleşmiş sistemleriyle dünyaya, yeni pazarlara açılmışlardır. Ancak

Ülkemizde en eskisi 1985 yılında kurulmuş olan basit emlakçı mantığıyla senelerdir işi götüren, ancak son yıllarda dünyadaki sektörel yenilikleri görerek rotasını değiştiren emlak firmalarımızın daha çok yol kat etmesi gerekmektedir. Oysaki Re/max ve Century 21 gibi dünya çapında kurumsal emlak firmalarından bazıları da 2000’li yılların başında Türk şirketleriyle ortaklık kurarak ülkemizdeki sektöre adım atmış ve yeni bakış açıları getirmişlerdir. Sahip oldukları markalı emlakçılığın ve dış kaynaklı merkez gücün desteğı ile de Türkiye’deki emlak sektöründe de iyi yerlere gelmişlerdir.

Kurumsallaşmanın, sektörde fark atmanın yolu doğru ve güçlü bir sistem kurup onu muhafaza edebilmekten geçmektedir. Bütün sektörlerde sistem kurmanın ana mantığı benzerdir. Sistemi oluşturan da geliştiren de başarısızlığa iten de yine insanlardır. Dolayısıyla nasıl müspet ilimlerde o ilimin eğitimi almadan başarılı olunamıyorsa- tıp eğitimi almadan doktor olunamayacağı gibi- gayrimenkul işinde de bu konuda eğitim almış kişiler tercih edilmelidir. Sadece firmalarda verilen kısa eğitimler başarılı bir sistem için yeterli değildir. Kaldı ki; Amerika’da gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkul portföy yönetimi vb. konular artık üniversitelerde 4 yıllık lisans eğitimi olarak verilmektedir. Bu da bu konunun ne denli önemli olduğuna işaret etmektedir. Eğitimli insanların kadrolaştırılmasından sonra ise sıra ana merkeze bağılı birbirinden kopuk olmayan, her anlamda iş birliğı içerisinde olan zincir ofisleri kurmaya gelir. Burada da dikkat edilecek en önemli husus bu ofislerin hangi illerde hangi ilçelerde, kasabalarda, semtlerde ve kaçar adet kurulacağına karar vermektir. Bunun için de tüm ülke bazında detaylı istatistiksel bilgileri içeren anket çalışmaları yapılmalıdır. Çünkü il bazındaki nüfus yoğunluğu, fiziksel özellikler, gayrimenkul yoğunluğu, turistik, tarihi, ticari, kırsal bölgeleri içerip içermemesi kuracağımız sistemi etkileyecek önemli parametrelerdir. İhtiyaç olan bölgelerde az sayıda ofis bulunması nasıl müşteri kaybına yol açarsa, ofis sayısı yeterli olan lokasyonlarda fazladan ofis açmak ofisler arasında kaosa sebebiyet verecektir.

Sonuç olarak; Türkiye’deki emlak sektörünün gelişmesinin olmazsa olmazı eğitimli kadro ve doğru lokasyonlarda ofisler zincirine sahip olmaktır. Akabinde başarılar markalaşmayı getirerek sektörde tıpkı dünya çapındaki diğer muadillerinininki gibi

sağlam bir yeri garantileyecektir. Zaten kendi ülkesinde başarıyı sağlamış bir firmanın ülke sınırları dışında da başarıyı yakalaması sürpriz olmayacaktır.

3.1. Eskiğji

i. Tarihçe:

Eskiğji, 1997 yılında Dolapdere Beyoğlu'ndaki 6.000 m² 'lık kendi binasında 12 kişilik küçük bir kadro ile Sanat Departmanı olarak Dikran MASİS tarafından kurulmuştur. Sanat Departmanı ile müzayedecilik yöntemini halka benimsetmiş ve herkes tarafından bilinen başarılı bir marka haline getirmiştir. 7 yılda Eskiğji Sanat'ta 25.889 muhtelif antika, obje, halı, resim ve eski eser el değiştirmiştir.

Eskiğji Gayrimenkul ise pazarlamaya 2001 yılında "Printemps" mağazaları ürünlerinin tasfiye müzayedesıyla başlamış ve başarıya ulaşmasından sonra o dönem ekonomik kriz yüzünden tasfiye edilen bankaların gayrimenkullerini müzayede yoluyla pazarlamıştır. Daha sonra gelen talepler üzerine halka dönük gayrimenkul satışlarına devam etmiştir. Türkiye'de müzayedecilikte güvenilir bir isim olmayı başardığından 6831 sayılı yasa kapsamında "Devlet" in yedd - i emini olmaya hak kazanmıştır.

Eskiğji Bölge Ortaklığı / Ofisleri 2003 yılında kurulmuş ve Ocak 2005 itibari ile yurt çapında sayıları 158'e ulaşmıştır. Eskiğji Gayrimenkul, Türkiye'nin en büyük gayrimenkul portföyüne sahip firmalarından biridir. Gayrimenkul Departmanı ve Bölge Ortaklığı ofislerinde sadece mimar, inşaat ve harita mühendisi istihdam edilmektedir.

Eskiğji Özel Projeler Departmanı ise "Müzayede" ve "Halktan Teklif" yöntemiyle gayrimenkul satışında ihtisaslaşmıştır. 35 mimar, inşaat mühendisi, harita mühendisi ve emekli tapu müdürlüğü çalışanı görev almaktadır. Çok sayıda banka ve kamu kuruluşunun taşınmazları bu kişilerce afişlenir, fotoğraflanır ve ekspertiz yapılır. Gayrimenkul bölge Ortakları'nın da yardımıyla tanıtılarak müzayedelere hazırlanır. Sadece bu departmanın sahip olduğu teknik alt yapıyla İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana'da ses ve görüntülü müzayedeler düzenlenmektedir. Altı kişilik uzman münadi kadrosu ile aynı anda 6 noktada kürsü yönetilebilir. Bu departman bugüne

kadar 150'ye yakın Müzayede – Halktan Teklif'te 4000'i aşkın gayrimenkulün satışına aracılık etmiştir. [10]

ii. Sistem Bilgisi:

Eskidji, yurt çapında 1018 personel, 475 mimar, inşaat mühendisi, harita mühendisi, 115 Genel Müdürlük personeli, toplam 43.000 m² kapalı saha (Yenibosna ve Dolapdere), yurt çapında 158 ofis sayısı, yurt çapında 437 acente sayısı, 712 bilgisayarlı network ağı, aynı anda 6 yerde müzayede yapmaya elverişli elektronik donanım, İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde aynı anda ses ve görüntülü müzayede yapabilme teknik altyapısına sahip tek müzayede evidir. [34]

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları

Eskidji'nin hizmet verdiği ana iş kolları; gayrimenkul, müzayedecilik, sanat, tasfiye, makine ve teçhizat, oto ve deniz araçları departmanları da mevcuttur. Eskidji müzayedecilik ve gayrimenkul pazarlama alanında ISO 9001 belgesine sahiptir. [34]

3.2. Turyap

i. Tarihçe:

1985 yılında kurulan Turyap, batıdaki örneklerine uygun çağdaş emlakçılık modelini ülkemizde hizmete sunmuştur. Bugün Türkiye'nin her yanında hizmet sunan yüzlerce Turyap Ofisi, merkezi konumu, modern görünümü, uzman personeli ve standart çalışma esaslarıyla yüz binlerce emlağın el değiştirmesine aracılık etmektedir.

ii. Sistem Bilgisi:

Turyap Temsilcileri insanların yaşamsal bir karar almalarına bilgi ve deneyimleriyle rehberlik eden, işinin gerektirdiği eğitime sahip, doğruluk ve dürüstlüğü ilke edinmiş, emlakçılık öncesi de bir uzmanlığı olan profesyonellerdir.

Yalnız ofisleriyle değil, binlerce satılık-kiralık portföyün bulunduğu web sitesiyle de müşterilerine ulaşarak, gayrimenkul sektöründe yeni bir çağ başlatmıştır.

Tüm ofislerin internet üzerinden gönderdikleri bilgilerin yanı sıra sektörle ilgili gelişmelerin de sıklıkla yer aldığı www.turyap.com.tr, üstlendiği misyonu başarıyla sürdürmektedir.

"Markalı emlakçılık"ın güven duygusunun öne çıktığı, emlakçının kişisel taahhütlerinin yerini kamuoyunda tanınan ve bilinen olma avantajının aldığı bir popüleriteye kavuşmasında Turyap 'ın payı büyüktür. Türkiye’de emlak sektörünün ilk franchise veren kuruluşu olan Turyap 'ta, girişimciye işin başlangıcında gerekli mesleki eğitim verilmektedir.

Türkiye'nin en köklü ve en yaygın emlak organizasyonu olan Turyap yalnız ülke içinde değil, yurtdışında da Türk vatandaşlarının emlak sorunlarıyla yakından ilgilenmektedir.

Avrupa ve Amerika'da açılan Turyap ofisleri, bir Türk markasının yurt dışında da tanınmasını sağlamaktadır.

Turyap Özel Projeler Ofisi, Turyap Genel Müdürlük bünyesinde, "özellikli" mülklerin ekstra satış ve pazarlama teknikleriyle desteklendiği birimdir. Alışveriş merkezi, plaza, otel, tatil köyü, tarihi eser, site gibi, satışı için yoğun tanıtım ve farklı uygulamalar gerektiren gayrimenkuller, Özel Projeler Ofisi'nde ele alınmaktadır.

Satışa yönelik katalog, broşür, poster hazırlanır, basın bültenleri oluşturulur, basın toplantıları, gezi ve piknik türü organizasyonlar düzenlenir, Turyap'ın adres bankasındaki potansiyel alıcılara çağrılar yapıp, çeşitli gazete ve dergilerde reklamlar yayınlatılmakta, kampanyalar halkla ilişkiler etkinlikleriyle kamuoyuna sunulmaktadır. [49]

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

Turyap firması, gayrimenkul değerlendirme, sigorta hizmetleri, mülk idaresi hizmetleri ve müzayede yöntemiyle gayrimenkul satışı gibi birçok iş kolunda hizmet vermektedir. Turyap'a ait bu iş kollarında hizmet veren şirketlere aşağıda detaylı bir şekilde yer verilmektedir.

Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 1992 yılından itibaren her türlü gayrimenkul (arsa-konut-fabrika-otel-sinema-plaza vb.) için değerleme çalışmalarını sürdürmektedir. Türkiye çapında, 70 adet mimar, mühendis, ekonomist ve işletmecilerden oluşan uzman teknik kadrosu ile her bölgede doğru, kaliteli ve güvenilir hizmet vermeye çalışmaktadır. Turyap Gayrimenkul Değerleme firması özel firmalar ile kamu kuruluşlarına Türkiye çapında hizmet vermektedir.

Turyap, Koç Allianz Sigorta A.Ş. ve Koç Allianz Hayat ve Emeklilik A.Ş. ile birlikte çalışma kararı alarak, sigorta acenteliği hizmeti de sunmaya başlamıştır.

Emlak sektöründe mecburi sigortaların gerekliliği üzerine ve satış öncesinde olduğu kadar, satış sonrasında da eksiksiz hizmet sunabilmek amacıyla kurulan Turyap Sigorta, kısa zamanda yüksek bir işlem hacmine ulaşmıştır.

Turyap'ın Sigorta Hizmetleri

Yangın, deprem ve DASK (Doğal Afet Sigortaları Kurumu) gibi gayrimenkul sektörüyle yakından ilişkisi olan konularda üretilen poliçelerin yanı sıra, kasko, trafik, nakliyat, sağlık, özel emeklilik poliçeleri de Turyap müşterilerine sunulmaktadır.

Mülk İdaresi Hizmetleri

Turyap'ta "**Kontrat**" adlı mülk sahibini temsilen kiracının muhatabı olmayı ve sonucunda ekonomik bir ilişki olmasını gereken kiralama olayını kurumsal kimlikle düzene sokmayı, olası düzensizliklere yasal yollardan profesyonelce ve ekonomik çözümler getirmeye talip oldukları bir hizmet anlayışı da mevcuttur.

Kontrathlı Olunca

- Kira her ay aksamadan, gününde; üstelik gerçek değeri üzerinden müşterinin eline geçer beyannameler müşteri için düzenlenmektedir.
- Müşteri için tüm hukuki ve mali işlemler hazırlanır, istenirse mali müşavirlik ve avukatlık hizmetleri takip edilmektedir.
- Kontrat hazırlanır ya da yenilenir.

■Mülkün sigortası yapılır.

■Mülkün ekspertizi yapılır.

Emlak Pazarı

Turyap sektördeki nitelikli emlak dergisi boşluğunu **“Emlak Pazarı”** adlı dergisiyle doldurmaya çalışmaktadır. Milliyet’le birlikte, 20 bin adet basılarak Türkiye’deki tüm satış noktalarına dağıtılan **“Emlak Pazarı”** dergisi ile, her bölgeden satılık-kiralık konut, arsa ve işyeri ilanlarının dışında, Emlak Vergileri, İmar Kanunu ve uygulamaları, hukuki mevzuat bilgileri, yıldızı parlayan bölgeler, rayiçler, yeni kurulan alışveriş merkezleri, plazalar, lüks konutlar, tarihi binalar gibi birçok önemli konuda kitlelere bilgi aktarımında bulunmaktadır.

Emlak Pazarı gayrimenkulü ilgilendiren yan sektörlerle (mobilya, beyaz eşya, halı , perde, fayans, boya, banyo, mutfak, aydınlatma, güvenlik sistemi, bahçe-peyzaj, dekorasyon, banka-konut kredisi, sigorta, telefon, televizyon, müzik seti, yüzme havuzu, tenis kortu vb...) de açıktır.

Turyap Müzayedeleri

Türkiye’de düzenlenen tüm gayrimenkul müzayedelerinin, katılım ve satış başarısı en yüksek olanlarını gerçekleştiren Turyap, bugüne dek 200 milyon YTL’nin üzerinde TMSF gayrimenkulünün el değiştirmesine aracılık etmiştir.

17 Aralık 2002, 22 Nisan 2003, 10 Haziran 2003, 27 Nisan 2004, 17 Haziran 2004 ve 12 Ekim 2004 tarihlerinde, TMSF’nin binlerce gayrimenkulünün satışa çıkarıldığı müzayedeler halkın büyük ilgisini görmüş ve salonda yaşanan izdiham yazılı ve görsel basına konu olmuştur. Gayrimenkullerin alım satım harcından ve KDV’den muaf oluşu da ayrı bir avantaj olarak değerlendirilmektedir.

Her defasında ünlü bir ismin konuk olduğu Turyap müzayedelerinde, renkli açılışlar, kahkaha, gerilim ve alkışların birbirine karıştığı heyecanlı çekişmeler yaşanmıştır.

TMSF müzayedelerinin her birinde, 300'er katılımcı bayrak alarak salona girmiş ve gayrimenkuller, muhammen bedellerinin % 10-30 üzerinde bir artışla el değiştirmiştir.

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na ait gayrimenkullerin, açık artırma yöntemiyle satışında rekor başarılar elde eden Turyap, Haziran 2004 tarihinden itibaren bir yıl süreyle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi TOKİ'nin uygun göreceği yerlerin satışını da üstlenmiş (29 Haziran, 13 Temmuz, 14 Eylül, 21 Eylül, 26 Ekim, 2 Kasım, 9 Kasım) 7 ayrı müzayede düzenleyerek 100 milyon YTL'ye yakın TOKİ gayrimenkulünü alıcıları ile buluşturmuştur. [49]

3.3. Re/max - Türkiye

i. Tarihçe:

Ülkemizde Tek Şirketler Grubu tarafından kurulan RE/MAX Türkiye Genel Müdürlük, Türkiye ve KKTC'yi kapsamaktadır. 1997 yılı sonunda ülkemizde faaliyete geçen RE/MAX bugün yurt çapında 100'ü aşkın ofisi ve 700'ü aşkın çalışanı ile profesyonel gayrimenkul pazarlama ve danışmanlık hizmeti vermektedir. [47]

ii. Sistem Bilgisi:

RE/MAX bünyesine katılmak isteyen yatırımcılar, öncelikle RE/MAX franchise anlaşmasına imza atarlar. Daha sonra RE/MAX Genel Müdürlük tarafından yürütülen Gayrimenkul Danışmanı ile birlikte bir ofis kurarlar.

RE/MAX çalışanları, tüm dünyada faaliyet gösteren RE/MAX ofislerindeki Gayrimenkul Danışmanları ile sürekli iletişim halinde bulunma imkanları olduğundan maksimum kazanç sağlayacakları ofislerini minimum riskle idare etmeye başlamaktadırlar.

RE/MAX farkını yaratan en önemli etken eğitimidir. Eğitimlerin kapsamında dünyada uygulanan pazarlama teknikleri ve trendleri, teknolojiye son yenilikler, sistemin işleyişi ve sektörde yaşanan gelişmeler bulunmaktadır. Yurtiçinden ve yurtdışından alanında uzman, deneyimli eğitmenler tarafından RE/MAX Türkiye Broker/Owner ve Müşteri Temsilcileri sürekli eğitimlere katılarak bilgilerini yenilemektedirler.

Broker/Ownerlar yani ofis sahipleri, Gayrimenkul Danışmanları'nın ihtiyacı olan her türlü desteği ofis ortamında sunmaktadırlar. Bir RE/MAX ofisi sadece kendi bölgesinde değil, tüm dünyada gayrimenkul pazarlama imkanına sahiptir.

RE/MAX'ta Hizmet Bedeli Sistemi ile çalışanlar yüksek kazanç elde edebilmektedir. Her zaman satış ve pazarlama desteği mevcuttur. Özel ödül sistemi ile Gayrimenkul Danışmanlarının daha verimli ve etkili çalışmaları sağlanmaktadır. RE/MAX'ta kredili satış imkanı bulunmaktadır. Ayrıca RE/MAX'ta toplu reklam desteği de mevcuttur. Bunların yanı sıra sistemde özel RE/MAX bilgisayar programı (Türkçe), RE/MAX RSN uydu TV kanalı, RE/MAX Times Gazetesi (Türkçe dahil 13 dilde yayınlanan), RE/MAX Türkiye Gayrimenkul Rehberi gibi hizmet verebilmenin kalitesini artıran ve kolaylaştıran birçok teknolojik destek de mevcuttur. [37]

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

Gayrimenkul alım - satımı ve kiralama işleri.

3.4. Reha Medin Emlak Hizmetleri

i. Tarihçe:

1985 yılında kurulmuş olan Reha Medin Emlak Hizmetleri, sektöre layık olduğu profesyonellik standardını ve kurumsal yapıyı kazandırmak amacıyla 1999 yılında franchising vermeye başlamıştır.

ii. Sistem Bilgisi:

Reha Medin Emlak Hizmetleri sistem olarak her temsilciliğinde gerek yurt içinde gerekse de yurt dışında aynı kalite ve aynı müşteri memnuniyetini beraberinde getiren eş format kullanımını benimsemiştir.

Temsilciliklerinin seçiminde profesyonellik, eğitim ve teknoloji, ana kriterler olarak benimsemektedirler. Temsilcilerinin hemen hemen hepsi yüksek okul mezunudur. Önemli sayıda temsilcileri; finans, bankacılık, inşaat, reklam, sigorta ve bilişim sektörlerinden emlak sektörüne geçmiştir.

Ayrıca emlak sektörüne yıllarını veren ve öne çıkan isimler de Reha Medin Hizmetleri çatısı altında yer almaktadır. Temsilciler ortak işlerinden doğan kazançları paylaşmaktadır.

Tüm temsilciler ve çalışanları, merkez tarafından ücretsiz verilen eğitim seminerlerine katıldıktan sonra çalışmalarına başlamaktadırlar. Eğitim sayesinde

ihtiyaç duyacakları her türlü bilgiyle donatılmakta, böylece daha profesyonelce hizmet sunabilmektedirler. Eğitim, toplam 38 saatten oluşmakta olup, pazarlama tekniklerinden hukuki mevzuata, vergi, imar ve harita bilgisinden seri ilan verme, gayrimenkul sektöründe tanıtım ve reklamın önemi, bilgisayar kullanma becerisine kadar geniş bir yelpazedeki konuları içermektedir.

Genel Müdürlük'teki Bilgi – İşlem, Pazarlama, Basın ve Halkla İlişkiler, Hukuk ve Eğitim Departmanları temsilcilere her türlü desteği sağlamaktadır. Genel Merkez hiçbir zaman aktif pazarlama yapmamakta, buna karşılık pazarlama konusunda yaptığı tüm anlaşmaları temsilcilerine transfer etmektedir. Her temsilcilikte bilgisayar ve internet erişimi bulunmaktadır. Reha Medin Emlak Hizmetleri'nin kendisine ait bir serverı vardır, bu sayede siteyi ziyaret edenlere ücretsiz e-mail verebilmektedir. Böylece hem müşterilerinin profilini yakından tanımış olurlar, hem de değişen talep ve beklentilerine hızla cevap verebilmektedirler.

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

Profesyonel anlamda; Emlak Pazarlama, Değerleme (Ekspertiz), Fizibilite, Pazar Araştırması, Emlak Yatırım Danışmanlığı, Emlak Finansmanı, Portföy Yönetimi, Emlak Geliştirme Danışmanlığı, Emlak Pazarlama Organizasyon hizmetlerini vermektedir.

3.5. Century 21 – Türkiye

i. Tarihçe:

Century 21, 2001 senesinde Türkiye'ye makine sanayinden turizme kadar geniş bir alanda faaliyet gösteren köklü bir yapı olan Uzel Grubu ile gelmiştir. Uzel Emlak Hizmetleri A.Ş. çatısı altında faaliyet göstermekte olan bu uluslararası marka ile Uzel Grubu, Türkiye'de kurumsal emlakçılığın öncülerinden birisi olmuştur. [39]

ii. Sistem Bilgisi:

Century 21- Türkiye'nin vizyonu, Türkiye'de kurumsal emlak danışmanlığı hizmetinde lider olmak, uluslararası standartlarda hizmet vererek kendi sektöründe güvenilir bir marka olmak, emlak fiyatlarında standart değerlendirme getirmek, mortgage (uzun vadeli emlak kredisi) sisteminin Türkiye'ye getirilmesinde öncülük etmek,

taşımacılık, dekorasyon, sigorta vb. hizmetleri de ağ sistemine katmaktır. Bu vizyona uygun olarak ofis işletim sistemi, kurumsal emlak danışmanlığı ve kişisel gelişimle ilgili eğitimler sürekli olarak düzenlenir.

Eğitim danışmanları merkez tarafından eğitilir ve ihtiyacı olan ofislere yönlendirilir. Ayrıca merkez emlak projeleri ile anlaşmalar yaparak Century 21 ofisleri için ortak portföy oluşturur.

Pazarlama alanında ise, RCI'dan devre tatil hediye etmek gibi, talep artırıcı kampanyalarla sürekli olarak ofislerine destek vermektedir.

Century 21 Türkiye, emlak danışmanlarının çalışma şekli ve kazanç paylaşımlarını içeren Optimum Komisyon Paylaşım Sistemi (ofis sahibi ve emlak danışmanına dayalı özel bir paylaşım sistemi) ile nitelikli emlak danışmanlarını elde tutabilmeyi amaçlamaktadır.

Century 21'de ofislerin tek yetki sözleşmeli müşterilerine, profesyonel emlak hizmeti sunmasını garanti altına alan ve sonuçları raporlayan bir çalışma sistemi vardır.

Century 21 ofisi, bir emlak ofisinin tek başına ulaşması zor olan reklam imkanına, aylık cirosunun %2'si gibi bir katılım payıyla ulusal çapta sahip olmaktadır. Ulusal reklam fonları ile özelliği olan emlak projelerine kitlenin ve medyanın ilgisini çekecek bilgilendirme turları düzenlemek, fuarlara katılmak gibi halkla ilişkiler çalışmalarının yanı sıra; reklam ve tanıtım ile ilgili aktiviteler de sürekli olarak düzenlenmektedir. Bu reklam aktivitelerinden bazıları; cumartesi günleri Milliyet Gazetesi'nin "Vitrin" ekinde 4 sayfa çerçeve ilan formatında Century 21 Ofislerinin satılık/kiralık ilan ve ofis tanıtımlarının bedelsiz olarak yayınlanması, Pazar günleri ise Hürriyet Gazetesi "İnsan Kaynakları" ekinde düzenlenmekte olan seminerlerle ilgili bilgilendirmeler yapılması, NTV, CNBC-e, CNN-Türk, Habertürk kanallarda "Century 21 Advertorial" bilgilendirici televizyon reklamlarının yapılması, hedef kitlenin tercih ettiği radyo kanallarında yer alan reklamlar, seçkin alışveriş merkezlerinde, ofislerin portföylerinin sergileme olanağının sağlandığı tanıtım stand aktiviteleri, içerisinde ofis ortamı bulunan gezici tanıtım araçlarının hedef kitlenin yoğun olduğu yerlerde dolaşarak marka ve ofis tanıtımları yapılmasıdır. [33, 39]

iii. Hizmet Verdiği Ana İş Kolları:

Century 21'in de içinde bulunduğu Cendant Grubu, yıllık iş hacmi 18,2 milyar USD olan dev bir şirketler grubudur. Cendant, dünyada otomobil kiralamadan devre tatil pazarlamaya, sigortacılıktan otel işletmeciliğine kadar pek çok alanda faaliyet gösteren şirketleri bünyesinde bulundurmaktadır.

AVIS ve BUDGET Araç Kiralama Hizmetleri, RAMADA Otelleri, RCI Devre Tatil Değişim Organizasyonu bu isimlerden bazılarıdır. Ayrıca gayrimenkul alım – satım ve kiralama hizmeti vermektedir.[39]



4. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE'DEKİ MEVZUAT

4.1. Gayrimenkul Değerlemesi

Gayrimenkul değerlemesinin yapılabilmesi için öncelikle değer kavramının içeriğinin belirlenmesi ve niteliğinin tam olarak tespit edilmesi gerekmektedir. Çünkü değer kavramı öznel, yani bakış açısına göre farklılık göstermektedir. Değer belirleme işlemini isteyen kişinin amacına göre, ulaşacağı sonuçlar da değişecektir. Örneğin bir gayrimenkulün “piyasa değeri”, “kredi değeri”, “nakit değeri”, “bildirge değeri”, “net aktif değeri” vs. birbirinden farklı olacaktır. Aşağıda hepsine kısaca değinilmeye çalışılacaktır.

4.1.1. Değer ve Değerlemenin Tanımı

“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, ihtiyaçları karşılamak için, belirli zamanda ve belirli bir durumdaki insanların mallara uygun gördükleri derecelendirme ilişkisi kavramıdır.”[24]

“Ekonomik yaşamda hiçbir zaman *değer* belirleyici değildir, aksine belirleyici olan fiyattır.”[1] Ekonomik anlayışların kökeninde nesnel gerçekler bulunmaktadır. Yani ekonomik yaşamda tek ölçüt fiyattır. Fiyat ise para ile mal arasındaki ilişkiden oluşmaktadır. Tabii ki, ekonomi dışı etmenlerin yer aldığı durumlarda değer bu ilişkiyi belirleyemez. Sonuç olarak; bu tezde üstünde durulan değer ifadesi ekonomik varlıkların güvenilir bir şekilde karşılaştırılmasını sağlayan “değer” ifadesidir. Buradaki “değer”, objektiftir ve genelin kararıdır, gayrimenkullerin rayiç bedelini tanımlamaya yardımcı olmaktadır.

Gayrimenkul değerlemesi net olarak ifade edilmek istenirse; bir gayrimenkulün değerlendirme günündeki olası değerinin, bağımsız, tarafsız ve objektif kriterler baz alınarak belirlenmeye çalışılmasıdır.

4.1.2. Gayrimenkullerle İlgili Bazı Değer Kavramları

Pazar ya da sürüm değeri, belirli bir zaman aralığında alıcı ve satıcı tarafların ödeme durumlarının, şartlarının ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para değeridir.

Bir gayrimenkulün **peşin değeri**, pazar değeri ve sürüm değeriyle aynı anlama gelmektedir. **Taksit değeri** ise paranın sürekli olarak değer kaybettiği ülkelerde peşin değerine en azından ödeme süresinden kaynaklanacak olası enflasyon ve faiz farkı katılarak elde edilen değerdir. Ama uygulamalarda bu farklar, satıcının inisiyatifine ve tahminine kaldığı için, genellikle kabaca yapılmış pek reel olmayan hesaplamalar yüzünden alıcı zararına çok yüksek tespit edilir. Oysaki taksit değeri matematiksel yöntemlerle de bulunabilir. Bu yöntemlerde faiz, enflasyon yüzdelerinin ara taksit ve pay sürelerine göre değer artırımları ayrı ayrı hesaplanarak toplamaları sürüm değerine eklenir ve taksitle satış değeri bulunmuş olur.

Kredi değeri; kredi anlaşmasının geçerli olacağı süre boyunca normal alım-satım bedelinin altında olmalıdır. Çünkü kredi kurumu sözleşme koşullarına uyulmadığında, gayrimenkulü satarak açtığı krediyi rahatça karşılamayı, karı ve doğacak bir riskten kaçınmayı amaçlamaktadır. Böylece kredi kurumu kendisini garanti altına almış olmaktadır.

Bildirge değeri; gayrimenkulün sürüm değerinden küçüktür ve 1319 sayılı Emlak Vergi Yasası'na göre, iyelerin ilgili yerel yönetimlere dört yılda bir verdikleri beyannamelerde belirttikleri değerlerdir.

Sigorta değeri; gayrimenkulün zarar görmesi ya da yok olması durumunda yerine koyulma maliyetidir.

Maliyet değeri; üzerinde yapı bulunan bir gayrimenkulün değerleme günündeki yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir.

Alacağa güvence sağlamak için bir gayrimenkulün ya da menkulün borçlu tarafından alacaklıya çeşitli şekillerde rehin verilmesi çok eskiden beri bilinen hukuki bir işlemdir. İpotek, gayrimenkul rehininin bir türü 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*". Yani gayrimenkullerin **ipotek değeri** borçlu ve alacaklı arasında belirlenen bir değerdir. Gayrimenkulün tamamının bir alacağa karşılık gösterilmesi durumunda, ipotek değerinin sürüm değerine yaklaşması mümkündür. Buna karşın gayrimenkulün belli bir kesiminin veya payının bir alacağa karşılık gösterilmesi, tümünün sürüm ya da diğer değerleri hakkında bir ölçüt olmaz.

Yatırım değeri; gayrimenkulün ileride getireceği gelirlerden elde edilecek karın bugüne dönüşümüdür. Bu değer; kişiden kişiye ve gayrimenkule yapılan yatırımın niteliklerine göre farklılık göstermekte olup çeşitli ekonomik değişkenler, pazardaki arz – talep durumu, yönetsel kararlar, gayrimenkulün gelecekteki getirisi, çevresel ve toplumsal etkiler gibi pek çok değişkenin etkisi altındadır.

"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 karlılıklarının ölçülmesinde sıkça kullanılır." [1]

4.1.3. Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Temel İlkeler

Bir gayrimenkulün değeri belirlenirken birçok ilke kullanılmaktadır. Bunlardan en temel olan üç tanesine değinilecektir.

İkame İlkesi: Bir şeyin değeri, onun yenileme maliyetinden fazla olamaz.

Uygunluk İlkesi: Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, değerlendirme yaparken gayrimenkulün bulunduğu çevrenin özellikleri ile uyumunu mutlaka gözetmelidir.

Beklenti İlkesi: Bir gayrimenkulün bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekteki beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayar. Bu açıdan gayrimenkulleri iki ana kategoriye ayırabiliriz:

- a) **Ticari (Gelir Getiren) Gayrimenkuller:** Burada değer, gelecekteki nakit akışlarının bugüne indirgenmiş değeri olarak ele alınır.
- b) **Konutlar:** Buradaki değer, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı faydaların bugünkü değerinin parasal ifadesidir.”[4]

4.1.4. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Günümüzde gayrimenkul değerlemesi yapılırken pek çok yöntem kullanılmaktadır. Ancak başlıca kullanılan üç yöntem vardır. Bunlar; karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir.

Değeri tespit edilecek olan gayrimenkulün konumuna ve piyasadaki durumuna göre bu üç yöntemden birisi seçilmektedir.

İş merkezleri, fabrikalar, plazalar, alışveriş merkezleri gibi üzerinde yapı bulunan kira gelirleri net olarak bilinmeyen gayrimenkuller için sürüm değeri, maliyet yöntemine göre bulunur.

Üzerinde yapı bulunan ya da bulunmayan imar parselleri için en uygun değerlendirme, sürüm değerleri ile olur. Elde yeterli sayıda emsal değer bulunduğunda karşılaştırma yöntemi kullanılır.

Eğer bir gayrimenkulün değeri ancak ileride getireceği gelirlere göre belirlenebiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir yöntemini seçmek en uygun olanıdır.

4.1.4.1. Karşılaştırma Yöntemi

Gayrimenkulleri karşılaştırabilmek için öncelikle elimizde yeterli sayıda güvenli sürüm değerleri olmalıdır. Bunun yanı sıra değerleri karşılaştırılacak olan gayrimenkullerin, nitelik ve özniteliklerinin değeri tespit edilecek olan gayrimenkulle aynı olmalıdır.

Şehre ait imar verileri ve diğer bölgesel veriler, gayrimenkul değerlemesini etkileyen ana faktörlerdir. Bu yüzden arsa değerini bulmak için karşılaştırma yöntemi seçilirse değeri belirlenecek arsaların ve emsallerinin aynı bölgede, nitelikte yer alması ve imar verilerinin benzer olması koşulları aranır.

“Arsa değerlerinin karşılaştırma yöntemiyle saptanmasında belli bölgeler için örnek (taban) m² fiyatları varsa, bu değerlerde karşılaştırma kümelerine alınır. rneğinlkemizde emlak vergisi uygulamasında vergi dairelerinin düzenleyecekleri “Normal Alım Satım Bedel Cetvelleri” ve “Vergi Haritaları” bu amaca hizmet edebilir. Ancak yapılmış olan soruşturmalara göre vergi daireleri vergi haritaları yapmaya henüz başlamamışlardır. Aslında rnek fiyatların değer takdir komisyonlarınca yapılan belli tarihlerdeki ve belli kesimlerindeki aynı nitelikli taşınmaz değerlerine ilişkin ortalama değerleri yansıtmaları arzulandır. Bu nedenle karşılaştırma yöntemiyle taşınmaz değerlerinin saptanması için örnek değerler, yerel koşullara özellikle de konum gelişme aşaması (arazinin tarımsal kullanımı, imar planının yapılması, toprak düzenlemesi, bağlantı tesislerinin – yol, su, kanalizasyon vb. – kurulması vb. – bakımından değeri saptanacak taşınmaza uyan taşınmaza ait olmalıdır.”[1]

4.1.4.2. Gelir Yöntemi

Eğer gayrimenkulün değeri ancak getireceği gelire göre belirlenebiliyorsa – mesela kiralık konut ya da işyerlerinde – sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması uygundur. Bu değerleme yönteminde en önemli kriter, elde edilmesi mümkün olan net gelirdir. Bir arsanın kullanma ömrü sonsuzken, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu yüzden net gelirin fiyatlandırılması sırasında arsa, yapı ve yapıya ait diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı ayrı hesaplanmalı ve bu farklar göz önünde bulundurulmalıdır..

4.1.4.3. Maliyet Yöntemi

İş merkezleri, fabrikalar, plazalar, alışveriş merkezleri, oteller gibizerinde yapı bulunan ve kira gelirleri net olarak bilinmeyen gayrimenkullerin değerlemede maliyet yöntemi kullanılır.

Bu yöntemde amaç gayrimenkulün değerleme yapıldığı tarihteki maliyet değerine yaklaşılmasıdır. Maliyet değeri oluşturulurken; yapının değeri, yapı haricindeki mevcut tesisler, özel işletme bölümleri ve arsa değerleri ayrı ayrı kendi niteliklerine göre hesaplanırlar. Yapının değeri ise; yapı, dış tesisler ve özel işletme donatılarının değerleme günündeki niteliklerine göre saptanan değerleri toplamıdır ve ömrü kısıtlı olduğundan ona göre bir değerleme yapılır. Bu değer, yeni maliyet değerinden

fiziksel, fonksiyonel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri yani yıpranmalar, amortismanlar çıkarılarak bulunur. Arsa değeri hesaplanırken ise gelir yönteminde olduğu gibi emsallerine göre fiyatların karşılaştırılması ile belirlenir.

4.2. Türkiye'deki Emlak Mevzuatı

4.2.1. Ülkemizde Vergi ve Harç Uygulamalarının Tarihsel Süreci

Ülkemizdeki vergi ve harç uygulamalarını, Cumhuriyetten önce ve sonra olmak üzere iki bölümde inceleyebiliriz. [29]

A. Cumhuriyet'ten Önceki Uygulamalar

1. Tanzimat Öncesi Uygulamalar
2. Tanzimat Dönemi Uygulamalar

B. Cumhuriyet Dönemi Uygulamalar

1. Kamulaştırma Kanunu
2. Emlak Vergisi Yasası
3. Gelir Vergisi Yasası
4. Vergi Usûl Yasası
5. Kurumlar Vergisi Yasası
6. Arsa Ofisi Yasası
7. Kamu İhale Kanunu
8. Belediye Gelirleri Yasası
9. Harçlar Yasası
10. Kadastro Yasası
11. Gecekondu Kanunu
12. Boğaziçi Kanunu
13. İmar Kanunu
14. Kira Yasası
15. Kat Mülkiyeti Yasası
16. Köy Yasası

4.2.1.1. Cumhuriyetten Önceki Uygulamalar

Cumhuriyetten önceki vergi ve harç uygulamalarını Tanzimat'tan önce, sonra ve Meşrutiyet dönemi olmak üzere üç bölümde inceleyebiliriz.

- **Tanzimat Öncesi Uygulamalar**

Bu dönemde Osmanlı İmparatorluğu'nun hayvan vergisi (ağnam) ve arazi vergisi (aşar) olmak üzere iki ana gelir kaynağı vardı. Osmanlı döneminde bütün ekilen arazinin mülkiyeti padişahın olduğundan, toprağı ekenlerin ürettiklerinin bir kısmını padişaha aşar vergisi olarak vermeleri zorunluydu. Günümüzde bu vergi kiraya karlılık gelmektedir.

- **Tanzimat Dönemi Uygulamalar**

Bu dönemde Maliye Bakanlığı (Nezaret) kurulmuş, fakat yerel örgütlenmeler oluşturulmadığından alınacak olan vergiler mahalin ihtiyar heyeti, muhtar ve imamın değer takdirine bırakılmış olup büyük haksızlıklar ortaya çıkmıştır. 1863 yılında yazım ilkesine dayanılarak çıkarılan vergilerde, gayrimenkullerin değerlerine göre vergi oranları belirleniyordu. İlk zamanlarda arazi ve binalarda vergi oranı, değerlerinin %4'ü, gelir getiren binalarda ise %8'idi.

4.2.1.2. Cumhuriyet Dönemi Uygulamalar

Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde devlet bütçesinin % 25'ini oluşturacak kadar ağırlaşan aşar vergisi, Cumhuriyet döneminde kaldırılmış olup yerine arazi kanunu ve bina vergisi kanunu çıkartılmıştır. Fakat savaştan yeni çıkmış olan devletin yeni kaynaklara ihtiyacı olduğundan arazi vergisi oranı yükseltilmiştir. 1931 yılında musakkafakat vergisi de kaldırılarak yerine 1833 sayılı arazi ve 1837 sayılı Bina Vergisi Yasası çıkarılmıştır. Ancak ülkede toplanan vergilerin yine de yetersiz kalmasıyla, İktisadi Buhran Vergisi ortaya çıkmıştır. Daha sonra II. Dünya Savaşı sırasında 1941 yılında Milli Müdafaa Vergisi ek bir vergi daha getirilmiştir. "Son olarak da 29.07.1970'te kabul edilen 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası (EVY) 01.03.1972'den itibaren kendinden önceki tüm bina, arazi ve arsa vergilerine ilişkin yasaları ve kendine uymayan tüm yasa hükümlerinin yürürlükten kaldırmıştır." [1]

a. Kamulaştırma Kanunu

04.11.1983 tarihinde kabul edilen ve 08.11.1983 tarihinde yayınlanan **2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu**, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.

Kamulaştırma Bedelinin Tespit Esasları:

11 ve 15 inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü,
- c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- d) Varsa vergi beyanını,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz.

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir.

b. Emlak Vergisi Kanunu

29.07.1970 tarihinde kabul edilen ve 11.08.1970 Resmi Gazete’de yayımlanan **1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu**, bina, arsa ve arazi gibi taşınmazlardan rayiç bedel matrahına göre vergi alınmasına ilişkindir.

• Türk Vergi Hukukunda Emlak Vergisi

Osmanlı İmparatorluğu döneminde farklı adlar altında uygulanan emlak vergisi, Cumhuriyet döneminde ilk olarak 1931 yılında çıkarılan Bina ve Arazi Kanununda düzenlenmiştir. Söz konusu kanun yürürlükte kaldığı 1970 yılına kadar birtakım değişikliklere uğramış ancak “matrahların aşınması, Türkiye’de kadastronun tamamlanmamış olması ve uygulamadaki bazı güçlükler nedeniyle”⁷ 1970 yılında Emlak Vergisi Kanunu çıkarılmıştır. “1971 ve 1972 yıllarında önemli değişiklikler geçiren ve ancak 1972 yılında uygulamaya konulabilen Emlak Vergisinin en önemli yönü; yönetimde yarattığı güçlükler ve ekonomik olmayışı nedeniyle çağdaş vergi sistemlerinde pek rastlanmayan, ‘mükellefçe vergi matrahının belirlenmesi (self-assesment) yönteminin benimsenmesi olmuştur”. [2] Yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar geline süreçte ortaya çıkan aksaklıkları gidermek amacıyla Emlak Vergisi Kanununda birtakım değişiklikler yapılmış, 1985 yılında çıkarılan 3239 sayılı Kanun ile emlak vergisi tarh ve tahsil yetkisi belediyelere devredilmiştir.

Emlak Vergisi Kanunu üç kısımdan oluşmakta, birinci kısımda bina vergisi, ikinci kısımda arazi vergisi, üçüncü kısımda da bina ve arazi vergisine ilişkin müşterek hükümler düzenlenmektedir. Kanunun sistematiginden de anlaşılacağı üzere Emlak Vergisi Kanununda bina vergisi ve arazi vergisi adları altında iki farklı vergiye yer verilmektedir. “Bir başka anlatımla emlak vergisi, konu unsurunu oluşturan gayrimenkulleri ikili bir ayırım çerçevesinde düşünmekte, binalar ile arazi ve arsaları ayırd etmektedir”. [21] Bu bağlamda emlak vergisinin konusunu bina ve arazi olmak

üzere gayrimenkuller oluşturmaktadır. Kanun koyucu gerçek ya da tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan veya üzerinde intifa hakkı tesis ettikleri veya verginin konusunu oluşturan gayrimenkuller üzerinden emlak vergisi alınmasını öngörmüştür (EVK m.3).

Servet üzerinden alınan vergiler, kişilerin sahip oldukları servet unsurlarını veya bu servet unsurlarında meydana gelen transferleri vergilendirmeyi amaçlamaktadır. Emlak Vergisi Kanunu bu açıdan incelendiğinde, kişilerin kural olarak kanun kapsamında yer alan bina ve arazilere malik olmaları dolayısıyla vergi ödemekle yükümlü kılındıkları görülmektedir. Bu anlamda emlak vergisi servet unsurlarından bazılarını kapsadığı için özel bir servet vergisidir.

Servet vergilerinin getiriliş amaçları konusunda farklı birtakım görüşler olmakla beraber genel olarak üzerinde uzlaşılan husus servet vergilerinin sosyal amaçlı vergiler olduğu yönündedir¹⁰. “Çünkü servet vergilerinin, adil olmadığı kabul edilen servet ve gelir dağılımının daha adil hale getirilmesine yardımcı olacağına inanılmaktadır”. [20]

Bu noktadan hareketle malvarlığı unsurları arasında yer alan bina ve arazi, hem vergi ödeme gücünün bir karinesi sayılmış, hem de bunlar nedeniyle kamusal hizmetlerden yararlanma, verginin varlığını haklı kılan bir temel olarak düşünülmüştür. [26]

Sonuç olarak gerek Emlak Vergisi Kanunu gerekse diğer servet vergilerini düzenleyen kanunların öngörülüş amaçlarının servet unsurlarına sahip olan kişilerin ödeme gücüne de sahip olduğu varsayımından hareketle, servet unsurlarına el atmadan, kamu hizmetlerinin finansmanı ve asıl olarak bir ölçüde toplumsal adaleti sağlamak amacıyla getirildikleri söylenebilir.

Emlak vergisi servet üzerinden alınan bir vergi olup bu verginin mükellefi tapuda üzerine bina, arazi veya arsa kayıtlı olan gerçek veya tüzel kişiler, varsa intifa hakkı sahipleri her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenlerdir. Kiracıların emlak vergisi ile ilgili sorumlulukları yoktur.

Emlak Vergisi Kanununa göre bazı taşınmazlar emlak vergisine tabi değildir. Kamu menfaatlerine yararlı derneklere ait binalar, köylere ve köy birliklerine ait soğuk hava depoları, içmeler ve kaplıcalar, kazanç amacıyla işletilmeyen hastane,

dispanser, sağlık, teşhis ve tedavi merkezleri, ğrenci yurtları, düşkünler evi, yetimhaneler, revirler ve kreşler bu kapsamda sayılabilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan ve ticari, sına ve turistik faaliyetlerde kullanılmayan arsa ve araziler ile basit usule göre vergilendirilen mükelleflerin işyeri olarak kullandıkları arsa ve araziler için de emlak vergisi ödenmez. Ayrıca, Tapu kütüğüne "korunması gerekli kültür varlığıdır" kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile SÜT alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerine kesin yapılanma yasağı getirilmiş taşınmazlar içinde emlak vergisi söz konusu değildir.

denecek emlak vergisi bina, arazi veya arsanın ilgili belediyelerce belirlenmiş olan vergi değerı esas alınarak belirlenmektedir. Belirlenmiş olan bu değere konut ve arazilerde binde 1, arsalarda ise binde 3 oranı uygulanmak suretiyle vergi hesaplanır. Bu oranlar büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan bina, arsa ve araziler için iki kat artırılmış olarak, konut ve arazilerde binde 2, arsalarda ise binde 6 şeklinde uygulanır. Ancak, Belediyelerce belirlenen emlak vergi değerı her yıl Maliye Bakanlığınca belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı kadar artırılmaktadır.

Emlak Vergisi Kanununa göre bina, arazi ve arsalara ilişkin olarak yıllık tahakkuk eden emlak vergisi birinci taksiti Mayıs ayı ikinci taksiti ise Kasım ayı sonuna kadar olmak üzere iki eşit taksitte ödenmektedir. Emlak Vergisi Kanununa göre verginin mükellefiyeti taşınmazın satın alındığı yılı izleyen yıldan itibaren başlar. [36]

c. Gelir Vergisi Yasası

193 sayılı Gelir Vergisi Yasası, 06.01.1961 tarihinde kabul edilmiş ve 10700 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Yasada gelir, “gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarı” şeklinde tanımlanmaktadır ve serbest meslek kazançları, menkul sermaye ve gayrimenkul sermaye iratları, ticari, zirai kazançlar, ücretler geliri oluşturan unsurlardır.

Gelir Vergisi Yasası’nın gayrimenkul değerlemeyle ilgili bölümlerinden birisi de “Gayrimenkul Sermaye İratları” bölümüdür. Gayrimenkul sermaye iratlarında brüt gelir, yasada belirtilen ayrıntılardaki gayrimenkul ve gayrimenkulle ilgili hakların kiraya verilmesi ile bir takvim yılı içinde o yıla ya da geçmiş yıllara ait olarak elde edilen toplam kira bedelleridir. Gelecek yıla ait olan peşin alınan kira bedelleri de ait

olduğu yılın geliri olarak kabul edilmektedir. Ayrıca bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılan gayrimenkullerin emsal kira bedeli, ilgili gayrimenkullerin ve hakların kira bedeli olarak değerlendirilecektir. Bütün bunların yanı sıra, gayrimenkullerini kiraya veren vergi yükümlülükleri, isterlerse gerçek giderlerin yerine brüt gelirin %25'inin "götürü gider" olarak gösterebilirler. Fakat vergi hesaplarında bu uygulamayı kullanmak isteyenler, en az iki yıl üst üste kullanmak zorundadırlar.

Yasada "Sair Kazanç ve İratlar" başlıklı bölüm de gayrimenkullerden elde edilen gelirlerin vergilendirilmesiyle ilgili hükümleri içermektedir. Bu hükümlerle gayrimenkul ve buna dayalı haklardaki değer artışlarının da vergilendirilmesi amaçlanmaktadır.

Yasanın "Ticari Kazançlar" başlıklı üçüncü bölümünde; gayrimenkul alım-satımı yapan emlakçılar ile inşaat müteahhitlerinin kazançları vergi kapsamında yer almaktadır. Eğer kazanç süreklilik arz etmiyorsa, edinilen kazanç sair kazanç ve irat kapsamında vergilendirilmeye maruz kalacaktır.

d. Vergi Usul Yasası

213 sayılı Vergi Usul Yasası, 10.01.1961 tarihinde kabul edilmiş ve 10703–10705 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Vergi Usul Yasası'nın "Zirai Kazanç Ölçüleri İle Emlak Vergisine Ait Bedel ve Değerlerin Tespiti" başlıklı beşinci bölümünde emlak bildirge değerlerinin temelini oluşturacak asgari m² inşaat maliyet bedelleri ile asgari m² arsa ve arazi değerlerinin belirlenme süreci anlatılmaktadır.

Yasanın dördüncü bölümünde; takdir, zirai kazançlar, tahrir ve tadilat komisyonlarına ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Arsalara ait asgari ölçüde birim değer belirlenmesinde görevli takdir komisyonları; belediye başkanı ya da atayacağı bir memurun başkanlığı altında, belediyenin yetkili bir memuru ile tapu sicil müdürü veya atayacağı bir memur ve ticaret odasınca seçilmiş bir üye ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulur.

Yasanın 52.maddesine göre; iki genel yazım dönemi arasında binaların brüt gelirlerinde ve arazilerin değerlerinde oluşan değer artışlarının belirlenerek düzeltilmesini öngörmektedir.

Yasanın “İktisadi Kıymetlerin Değerlemesi” başlıklı birinci kısmın 258. maddesi değerlendirme kavramını; “vergi matrahının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespiti biçiminde tanımlanmış, 261. madde ile değerlendirme ölçütlerini ortaya koymuştur. Ayrıca 269. maddeye göre; iktisadi işletmelere dahil tüm “gayrimenkuller” maliyet bedeliyle değerlendirilir. Ancak bir gayrimenkulün maliyet bedeliyle değerlemesinin yapılabilmesinin ön koşulu; gayrimenkulün işletmenin aktifinde yer almasıdır. Aksi takdirde gayrimenkul 268. maddede geçen vergi değeri ile değerlendirilecektir. Bu ise gayrimenkulün rayiç bedeli, yani değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir. [1]

e. Kurumlar Vergisi Yasası

10.06.1949 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan **5422 sayılı Kurumlar Vergisi Yasası**; atıl halde bulunan kaynakların yeniden kullanıma geçirilmesini desteklemek, işletmelerin finansman gereksinimlerini karşılamak ve öz sermayelerini güçlendirmelerini sağlayarak ekonomik verimliliklerini arttırmak amacıyla; işletmelerin aktifinde bulunan gayrimenkullerin satışından doğan kazançları sermayeye eklemeleri durumunda kurumlar vergisinden muaf tutulacağını öngörmektedir. [1]

f. Arsa Ofisi Yasası

Son yıllarda ülkemizdeki arsa fiyatları sanayileşme ve şehirleşmenin de etkisiyle aşırı derecede artmıştır. Bu yüzden arsa fiyatlarını denetim altında tutmak, düzenli şehirleşmeyi sağlamak, turizm, sanayi, toplu konut, kamu tesis ve donatıları gereksinimlerine devlet tarafından yardımcı olmak amacıyla 24.04.1969 gün ve **1164 sayılı Arsa Ofisi genel Müdürlüğü (AOGM)** kurulmuştur. 28.06.2001 tarihinde kabul edilen 4698 sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Yasa’nın beşinci maddesiyle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Konut Müsteşarlığına bağlanmıştır.

Arsa Ofisi Yasası'nın 16. maddesi hükmüne uyularak 08.08.1994 tarih ve 22015 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren **Arsa Ofisi Yasası Uygulama Yönetmeliği**'nin 36. maddesi arazi ve arsaların maliyet hesabını kapsamaktadır. Buna göre Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce anlaşma, satın alma, kamulaştırma ya da devir alma, irtifak hakkı tesisi ile edinilen ve kiralanan, yasa amaçlarına uygun olarak kullanılacak arazi ve arsaların satışına ve devrine, tanzim satışına, tahsisine kiralınmasına ve irtifak hakkı tesisine temel olacak maliyet bedelleri belirlenmektedir. [1]

Görüldüğü gibi Arsa Ofisi Yasa ve Yönetmelik hükümlerinin uygulanması gayrimenkul değerlerinin belirlenmesi ile yakından ilgilidir.

g. Kamu İhale Kanunu

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, 04.01.2002 tarihinde kabul edilmiştir. Bu yasanın 9. maddesi hükmüne göre; mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalesi yapılmadan önce ilgili idarece, her türlü fiyat araştırması yapılarak işin yaklaşık maliyet bedelinin belirlenmesi ve bu değer ihale sonuçlanıncaya kadar gizli kalmasını zorunlu tutmaktadır. Ayrıca idareler ihale konusu mal ya da hizmet alımları ile yapım işlerinin her türlü özelliğini belirten idari ve teknik şartnameleri hazırlamakla yükümlüdürler. Şartnamelerdeki teknik ölçütler; verimliği, işlevselliği ve tüm istekliler için fırsat eşitliği sağlayacak nitelikte olmalıdır.

Ayrıca bu yasa; ÇED raporu hazırlanması, etüt ve proje, harita ve kadastro, plan, imar uygulama, tasarım, teknik şartname hazırlanması, denetim gibi teknik, mali, yasal ya da benzeri alanlarda niteliğine göre kapsamlı ve karmaşık olan, özel uzmanlık ve deneyim gerektiren danışmanlık hizmetlerini de kapsamaktadır.

Kamu İhale Kanunu'nun 18. maddesi mal, hizmet ve yapım işlerinin; açık ihale, belli istekliler arasında ihale, pazarlık ve doğrudan temin yöntemlerine göre yapılacağını belirtmiş, 22. madde ile idarelerin gereksinimini karşılayacak gayrimenkul alımı veya kiralama işlerinin doğrudan temin yoluyla yapılacağını öngörmektedir.

h. Belediye Gelirleri Yasası

2464 sayılı Belediye Gelirleri Yasası (BGY), 26.05.1981 tarihinde kabul edilmiştir. Bu yasaya bağlı olarak çıkarılan Harcamalara Katılma Payları İle İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik, yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarının bu tesislerden yararlanan gayrimenkul sahipleri tarafından gayrimenkul değerlerine göre ödeneceğine ilişkindir. Görüldüğü gibi bu yasada da gayrimenkul değerlendirme önemlidir. Ancak, Türkiye’de gayrimenkul değerlemesi nesnel olmadığından ve değerlerinin izlenme sistemi kurulamadığından yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım paylarının açıklanan ilkelere göre belirlenmesi tam olarak gerçekleşmemektedir.

ı. Harçlar Yasası

492 sayılı Harçlar Yasası, devletin gerçekleştirdiği resmi işler karşılığında aldığı tapulama, kadastro, trafik vb. harçları içermektedir. Harçlar Yasası, 21.01.1982’de kabul edilen 2588 sayılı yasayla değiştirilmiştir. Yürürlüğe giren yeni yasayla birlikte gayrimenkul değerlendirme açısından önemli olan iki yasanın “198 sayılı Emlak Alım Vergisi ve 1318 sayılı Finansman Kanunu” gayrimenkul kıymet artışı vergisine ilişkin hükümleri tamamen kaldırılmıştır. Ancak tapu ve kadastro harçlarına ilişkin (4) sayılı tarifesine (20) numaralı fıkra eklenerek emlak alım vergisi harca dönüştürülmüştür. Bunun yanı sıra Harçlar Yasası’na 3239 sayılı yasayla eklenen mükerrer 138. maddeyle Bakanlar Kurulu’na, bu kanuna ekli tarifelerde yer alan maktu harçları, taban ve tavan sınır değerleri ile on katına kadar artırma yetkisi verilmiştir.

Harçlar Yasası’nın değişik 63. maddesine göre; tapu ve kadastro harçları, vergi değeri ile yükümlü tarafından beyan edilmiş olan değerlerden yüksek olanı üzerinden hesaplanmaktadır. Yükümlülerin vergi değerinden daha düşük beyanda bulunmaları durumunda, harcın hesaplanmasında vergi değeri temel alınmaktadır.

Başbakanlık Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 26.12.1985 gün ve 1479 sayılı genelgesine göre; 01.01.1986 tarihinden itibaren tapu ve kadastro işlemleri için gerçek ve tüzel kişilerden taşınmazların takdir olunan, takdir edilecek, kayıtlı, emlak vergisi değerleri, yıllık

kira tutarları ve devir bedelleri üzerinden % 1 – %6 ve %10, 15, 20, 30, 40, 60 ve % 700 oranlarından yaklaşık 30 türde harç alınmaktadır. [1]

i. Kadastro Yasası

3402 sayılı Kadastro Yasası, 21.06.1987 tarihinde kabul edilmiştir. Kadastro Yasası'nın 36. maddesine göre; yargı giderlerinin hesaplanması ve kadastro harçlarının Harçlar Yasası eki 4 sayılı tarifesindeki oranlara göre tahakkuk ettirilmesi; gayrimenkulün son beyan dönemi emlak vergisi değeri esas alınarak yapılacak, bu değeri belli olmayan gayrimenkullere komisyon tarafından değer biçilecektir.

Emlak vergisi değeri belli olmayan gayrimenkullerin değerini saptama usul ve esasları, yasanın 47. maddesine göre yönetmelikle belirlenecektir.

j. Gecekondu Kanunu

20.07.1966 tarihinde kabul edilen ve 30.07.1966 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan **775 sayılı Gecekondu Kanunu**, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler ile ilgilidir.

Bu kanunda sözü geçen (**Gecekondu**) deyiimi ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir. [18]

k. Boğaziçi Kanunu

18.11.1983 tarihinde kabul edilen ve 22.11.1983 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan **2960 sayılı Boğaziçi Kanunu**, İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak, geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek amacıyla yürürlüktedir. Bu Kanunda kullanılan bazı terimlerin tanımları aşağıda gösterilmiştir. [18]

a) Boğaziçi Alanı; Boğaziçi kıyı ve sahil şeridinden, öngörünüm bölgesinden, geri görünüm bölgesinden ve etkilenme bölgelerinden oluşan ve sınırları ve koordinatları bu Kanuna ekli krokide işaretli ve 22.7.1983 onay tarihli nazım planda gösterilen alandır.

b) Boğaziçi sahil şeridi; Boğaziçi kıyı kenar çizgisi ile 22.7.1983 tarihli 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen hat arasında kalan bölgedir.

c) Öngörünüm bölgesi; Boğaziçi sahil şeridine bitişik olan ve 22.7.1983 tarihli 1/1000 ölçekli imar uygulama planında gösterilen bölgedir.

d) Geri görünüm bölgesi; Öngörünüm bölgesine bitişik olan ve 22.7.1983 tarihli 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen coğrafi bölgedir.

e) Etkilenme bölgesi; Öngörünüm ve geri görünüm bölgeleri dışında 22.7.1983 tarihli ve 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen ve Boğaziçi sahil şeridi, öngörünüm ve geri görünüm bölgelerinden etkilenen bölgedir.

I. İmar Kanunu

03.05.1985 tarihinde kabul edilen ve 09.11.1985 tarihinden beri yürürlükte olan **3194 sayılı İmar Kanunu**, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.

Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.

a) Bölge planları; Sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

b) İmar planları; Nazım imar planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir.

Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları on beş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. [18]

m. Kira Yasası

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Yasa, 18.05.1955 tarihinde kabul edilmiş ve 27.05.1955 tarihli 9013 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yasanın ikinci maddesindeki kira bedelini, gayrimenkulün sürüm değeri, konumu ve yer aldığı bölgedeki emsal gayrimenkul kira bedellerine ve Bina Vergi Yasası’na göre gerçekleşen brüt gelirine bağlamış, üçüncü maddesinde de emsali olmayan gayrimenkul kiralarının gayrimenkulün mevcut durumu ve konumu dikkate alınarak belediye encümenince belirlenmesini öngörmüştür. Bu hükümler uyarınca kira bedellerinin belirlenmesi Anayasa Mahkemesinin 26.03.1963 gün ve E.1963/3, K.1963/67 sayılı kararıyla iki ve üçüncü maddelerinin iptal edilmesine kadar yaklaşık sekiz yıl sürmüştür. 6570 sayılı yasaya, 1983’te 2912 sayılı yasayla geçici bir madde eklenmiş ve bu maddenin üçüncü fıkrası, 30.05.1984 tarihinde 3012 sayılı yasayla değiştirilmiş ve son olarak 18.05.1985 tarihinde 3151 sayılı yasayla geçici bir madde daha eklenerek kiraların rayiç ve örneğe uygun olarak belirlenmesi ilkesi kabul edilmiştir.

n. Kat Mülkiyeti Yasası

634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası, 23.06.1965 tarihinde kabul edilmiş ve 02.07.1965 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yasanın 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı yasayla değişik ikinci maddesi; “*Kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan*

ana yapının bağımsız bölümlerinden her birine kat irtifakının kurulduğu tarihteki, doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilme halinde ise, bu tarihteki değeri ile oranlı olarak tahsil edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. **Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa payının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez.**” hükmünde belirtildiği gibi kat mülkiyeti kurulurken her bağımsız bölüm değerinin nesnel ve kesin olarak saptanması gerektiğini öngörmektedir.

o. Köy Yasası

18.03.1924 tarihinde kabul edilmiş ve 07.04.1924 tarih ve 68 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan **442 sayılı Köy Yasası’nın** 12.02.1954 tarih ve 6250 sayılı yasayla değişik ikinci maddesi; “İhtiyar Heyeti mecburi ve ihtiyari işleri yapmak için lüzumu halinde köy sınırı içindeki gayrimenkulleri değer pahasıyla satın alır...” ve 20.05.1987 tarih ve 3367 sayılı yasayla değişik birinci maddesi; “Köy tüzel kişiliği adına, köy yerleşme planına göre en çok 2000 m² olmak üzere tescil edilen parseller köyde ikamet eden ve köy nüfusuna kayıtlı olup evi bulunmayan ihtiyaç sahiplerine ihtiyar meclisi kararıyla **rayiç bedel** üzerinden satılır...” hükümlerinde de belirtildiği gibi gayrimenkul değerlemesinin önemini göstermektedir.

4.3. Türkiye’deki Emlak İle İlgili Kurumlar

Türkiye’de Emlak ile ilgili kurumlar dörde ayrılmaktadır.

1. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı
2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
3. Milli Emlak Genel Müdürlüğü
4. Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

4.3.1. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın amacı; her türlü plan, harita, etüt ve proje işleri ile yapı ve yapı malzemeleri üretimi ile ilgili konularda teknolojiyi kullanarak mimarlık, mühendislik ve müteahhitlik hizmetleri kapsamında, her türlü mevzuatı, teknik dokümanı ve standartları hazırlamak ve ülke çapında uygulamada birlikteliği sağlamak için, her türlü koordinasyon, eğitim ve denetim işlerini yapmak, yaptırmak, onaylamak ve uygulanmasını sağlamaktır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığının görevleri; Milli Savunma Bakanlığının inşaat, milli ve NATO altyapı hizmetleri ile Ulaştırma Bakanlığına bağlı genel müdürlüklere kanunlarla yapım yetkisi verilmiş olan özel ihtisas işleri hariç şunlardır;

- a. Kamu yapıları ve tesislerini inşaat ve esaslı onarım işlerini yapmak veya yaptırmak,
- b. Bağlı kuruluşlar ile müesseselerinin kendi kuruluş kanunlarında gösterilen inşaat, bakım, onarım ve hizmetlerin yapılması veya yaptırılmasını sağlamak üzere gerekli işleri yapmak,
- c. Çeşitli özellik ve ölçekteki imar planlarının, şehir altyapı tesislerinin ve sığınakların projeye esas standartlarını hazırlamak,
- d. Konut politikası ilkelerine göre konut yapmak, yaptırmak,
- e. Ülkenin şart ve imkanlarına göre, en gerekli ve faydalı yapı malzemesinin ekonomik ve standartlara uygun imalini ve kullanılmasını sağlayacak tedbirleri almak, aldirmek
- f. Deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlerden evvel ve sonra meskun alanlarda alınacak tedbirlerle yapılacak yardımları tespit etmek ve bunların uygulanmasını sağlamak, bu konularda ilgili bakanlıklar ve kamu kurum ve kuruluşlarıyla işbirliği yapmak,
- g. İl Özel İdarelerine ait yapı ve tesisleri yapmak veya yaptırmak,

h. Gerçek ve tüzel kişilere yapılan işler dışında yurtiçinde kamu kurum ve kuruluşlarına iş yapan ve belirlenecek gerekli nitelikleri taşıyan müteahhitlere belge vermek ve gizli sicillerini tutmak,

i. Yurtdışında iş yapmak isteyen müteahhitlerle ilgili olarak mevzuatın gerektirdiği işlemleri yapmak, sicillerini tutmak,

j. Bir kamu hizmetinin görülmesi amacı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde Valilik kanalı ile ilgili belediyeye talimat vermek ve gerçekleştirilmesini sağlamak,

k. Birden fazla belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları çözümlmek, gerektiğinde onaylamak,

l. Gerekli görülen hallerde, kamu yapıları ile ilgili imar planı ve değişikliklerinin; umumi hayata müessir afetler dolayısıyla veya toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanunun uygulanması amacıyla yapılması gereken planların ve plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının veya içerisinde veya civarından demiryolu veya karayolu geçen, hava meydanı bulunan veya havayolu veya denizyolu bağlantısı bulunan yerlerdeki imar ve yerleşme planlarının tamamını veya bir kısmını, ilgili belediyelere veya diğer idarelere bu yolda bilgi verilecek ve gerektiğinde işbirliği sağlanarak yapmak, yaptırmak, değiştirmek ve re'sen onaylamak,

m. Bu işlerle ilgili tüzük, yönetmelik, tip sözleşme, şartname, rayiç, fiyat analizleri ve birim fiyatları hazırlamak ve yayımlamak,

n. Belediyelere ve İl Özel İdarelerine genel bütçe vergi gelirlerinden pay verilmesi hakkındaki mevzuat uyarınca tesis edilen Belediyeler Ortak Fonundaki paylarının İller Bankasının yıllık programa giren yatırımları için dağıtımını onaylamak ve izlemek,

o. Bakanlık ilgili kuruluşlarına ait görevlerin yapılmasını sağlamak; bu kuruluşların kanunları ile diğer kanunların Bakanlığa verdiği görevleri yapmak. [38]

4.3.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

150 yıl önce, 21 Mayıs 1847 yılında Mahmut Esat Efendi tarafından "Defterhane-iş Amire Kalemi" adı altında ve taşınmaz mallara ait işlemlerin yapılması amacıyla kurulmuş olan Tapu Teşkilatı, Türkiye Cumhuriyeti Devleti kuruluncaya kadar "Defterhane-iş Hakani Emaneti" "Defter Eminliği" ve "Defterhane-i Hakani Nezareti" gibi muhtelif isimler altında varlığını sürdürmüştür. Cumhuriyet'in ilanından sonra, 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuştur. Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 sayılı Kanunla kadastro birimi ilave edilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bugünkü yapısı ve hedefleri 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenmiş olup Teşkilat, Maliye Bakanlığına bağlanmıştır. Daha sonra, 7 Temmuz 1939 tarihinde Adalet Bakanlığına bağlanmış ve nihayet taşıdığı önem ve bağımsızlığı göz önüne alınarak 10 ağustos 1951 tarihinde Başbakanlığa bağlanmıştır. Teşkilat, 26 Eylül 1984 yılında çıkarılan 3045 sayılı Kanunla, bugünkü statüsüne kavuşmuştur.

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nün ana görevleri, yasalarla belirlenmiş olan, taşınmaz mallarla ilgili akitler ve her türlü tescil işlemini yapmak, tapu sicillerinin düzenlenmesi için temel prensipleri tespit etmek, tesis kadastroyu yaparak, taşınmazların hukuki ve teknik durumlarını belirlemek ve bunları güncel tutmaktır.

Mülkiyete konu olan taşınmazlar, büyük ölçekli haritalar üzerinde tanımlayıcı işaretlerle sistematik bir biçimde gösterilir ve ilgili kayıtlarla beraber bir bütün oluştururlar.

Tapu sicili; her taşınmaz malın hukuki durumu, üzerindeki tüm haklar ve bunlara ilişkin belgelerle, yeryüzündeki konumunun belirlenmesi için gerekli ölçü ve bilgilerden oluşur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, taşınmaz mallara ilişkin; "*Kimin ve Nasıl?*" soruları ile belirlenen hukuki vb. durumlarını "*TAPU*", "*Nerede ve Ne Kadar?*" soruları ile belirlenen konumuna, teknik duruma ilişkin "*KADASTRO*", faaliyetlerinin bir çatı altında birleştirilmiş bir bütünü olarak, görevini sürdürmektedir. Temel olarak Orta Avrupa Sistemi benimsenmiştir. [48]

4.3.3. Milli Emlak Genel Müdürlüğü

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, özel kanunlarla verilen yetkiler dışında, Hazine malları konusunda genel yetkili kuruluştur. Yetki ve görevleri, 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 543 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 13. maddesinde belirtilmiştir. Bu görevler şunlardır: [46]

- a) Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların yönetimine ilişkin hizmetleri, gerektiğinde Diğer kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği yaparak yürütmek,
- b) Devletin özel mülkiyetindeki taşınmaz malların satışı, kiraya verilmesi, trampası ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin gerekli görülen hallerde kiraya verilmesi, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki diğer yerler ile Devletin özel mülkiyetindeki yerlerde bulunan su ürünleri üretim yerleri, kaynak suları, tas, kum, çakıl ve toprak ocaklarının kiraya verilmesi işlemlerini yapmak.
- c) Devlete intikali gereken taşınır ve taşınmaz mallarla hakların Hazineye mal edilmesi işlemlerini yürütmek, taşınmaz malların tescilini, taşınır malların tasfiyesini sağlamak,
- d) Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden, kamu hizmet için kullanılması gerekli olanları; genel, katma ve özel bütçeli idarelere tahsis etmek ve tahsis amacının ortadan kalkması veya amaç dışı kullanılması halinde tahsisi kaldırmak; tahsisi kaldırılan taşınmaz mallar üzerinde Hazine dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapı ve tesisleri tasfiye etmek, tasfiyeye ilişkin esas ve usulleri belirlemek,
- e) Devlete ait konutları yönetmek ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların yönetimi konusundaki politikaları belirlemek, her yıl yurt içi ve yut dışındaki kamu konutlarının kira ve yakıt bedelleri ile işletme, bakım ve onarım esaslarını tespit etmek,

- f) Hazineye ait taşınmaz malların envanter kayıtlarını tutmak ve Diğer kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz mallarının envanter kayıtlarının tutulmasına ilişkin esas ve usulleri belirlemek,
- g) Bakanlık adına yapılacak kamulaştırma işlemlerini yürütmek ve Diğer genel bütçeli kuruluşların kamulaştırdığı yerlerin hazine adına tescilini sağlamak,
- h) Kanunlar ve anlaşmalar gereğince muayyen zümrelere izafetle el konulması gereken para, mal ve hakların işlemlerini yapmak ve tasfiyelerini sonuçlandırmak,
- i) Genel Bütçeye dahil idarelerin hizmet dışı kalan taşınır mallarının satışını yapmak veya Tasfiye İşleri Döner Sermaye İşletmeleri Genel Müdürlüğü aracılığı ilse sattırmak,
- j) Bakanlık hizmet binaları ile İçişleri Bakanlığının görüşünü almak suretiyle Hükümet konaklarının yapımını programlamak, satın alma işlemlerini yürütmek ve bunların onarımlarını yapmak,
- k) Kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz mallar üzerindeki yönetim esaslarını tespit etmek,
- l) Kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz mal edinme ve yönetimine ilişkin olarak hazırlayacakları kanun, tüzük ve yönetmelik tasarıları hakkında görüş bildirmek,
- m) Kamu mallarına ilişkin politikaları tespit etmek,
- n) Hazine mallarıyla ilgili diğer mevzuatla Bakanlığa verilen görevleri yürütmek,
- o) Görev alanına giren konulardaki alacakların süresinde ve mevzuata uygun olarak takip edilerek tahsil aşamasına getirilmesi için gerekli tedbirleri almak,
- p) Teşkilat ve görev alanına giren işlemleri, kontrolörleri vasıtasıyla incelemek ve denetlemek.

4.3.4. Yapı İşleri Genel Müdürlüğü

Yapı İşleri Genel Müdürlüğü, devlete ait bina ve tesislerin ihtiyaç programlarının hazırlanması, proje ve keşiflerinin, bina inşaatlarının ve büyük onarımlarının yapılması veya yaptırılması ile görevlidir. Bunların yanı sıra İl Özel İdareleri, Katma Bütçeli İdareler veya Belediyeler tarafından yaptırılan bina ve tesisler de gerektiğinde Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Ayrıca, kamu konutları ve afetle ilgili daimi iskana ait her türlü yapı ve konutların da programlanması, yapılması veya yaptırılması Genel Müdürlüğün görevleri arasındadır. [50]



5. PORTFÖY YÖNETİMİ

5.1. Yatırım Konsepti

İnsanlar hayatları boyunca para kazanırlar ve harcarlar. Ancak nadiren mevcut paraları tüketim arzularını karşılıyor olacaktır. Bazen harcamak istediklerinden çok paraları olacaktır, bazen de paralarının karşılayamayacağı kadar çok tüketimde bulunmak isteyeceklerdir. Bu tür dalgalanmalar, gelirlerinin karını artırmak amacıyla onları bazen para biriktirmeye bazen de borç almaya sevk edecektir. [9]

İnsanların cari gelirleri, cari tüketim arzularını fazlasıyla karşılıyorsa, arta kalan paralarını biriktirmeye yönelirler ya da gelecekte daha büyük bir tüketimi gerçekleştirmek amacıyla bugünkü tüketimlerinden vazgeçerler. İşte gelecekteki daha büyük bir tüketim için bugünkü tüketimden vazgeçme, para biriktirmenin ve yatırım yapmanın amacını oluşturmaktadır.

Bunun zıttı olarak bazen de insanların cari gelirleri, cari tüketim isteklerinden daha azdır. Bu durumda ise bugün daha büyük bir tüketim gerçekleştirmek için gelecekteki gelirlerinin bir kısmını şimdiden kullanmaya teşebbüs edebilirler. Buna da **borçlanma** denir. Bununla birlikte bazen kapital tüketim için değil de, daha büyük bir geri dönüş elde etmek amacıyla yapılan yatırım için kullanılır.

5.1.1. Yatırımın Tanımı

Yatırım, bugünkü kapitalle gelecekte enflasyon veya tanımlanamayan başka risklere rağmen daha büyük kazanımlar elde etmeyi sağlayan para hareketleridir.

5.1.2. Getirinin Tanımı

Yatırım araçlarının sağladığı kazançlara **getiri** denir.

Yatırımın amacı, mevcut serveti arttırıp gelecekte daha büyük tüketimlerde bulunabilmek için, bugünkü tüketimi ertelemektir. Yani bir yatırımın getirisinden bahsedildiğinde, yatırımdan kaynaklanan servetteki artış anlatılmak istenmektedir.

5.1.3. Riskin Tanımı

Yatırım kazanç elde etmek için yapılır. Fakat yatırımların sonuçları gelecekte ortaya çıkacağından, beklenen oranda kazanç elde edilmeyebilir. Kazancın beklenen düzeyden farklı olmasına finans dalında **risk** denir. Gelecek hiçbir zaman kesin olmadığından bütün yatırımların riski vardır. Fakat risk türü yatırımdan yatırıma fark etmektedir.

5.2. Portföy Ve Portföy Yönetim Kavramları

5.2.1. Portföy Kavramı

“Portföy, kelime anlamı olarak “cüzdan demektir. Portföy, bir yatırımcının elinde bulunan veya adına tutulan finansal varlıkların tümüdür.” [14] Finansal varlıklar açısından portföy, riski azaltmak için farklı pay senetlerinin bir araya getirmektir.

“Portföy yaklaşımına göre; bir yatırımcı genellikle tek bir finansal varlığa yatırım yapmaz; birikimlerini çeşitli finansal varlıklar arasında dağıtır. Amacı, birikimlerini çeşitli finansal varlıklar arasında optimal bir şekilde bölüştürmek, diğer bir deyişle belirli bir getiri düzeyinde riski minimum kılacak veya belirli bir risk derecesinde getiriye en üst düzeye çıkaracak şekilde portföy oluşturmaktır.”[3]

Günlük yaşamda hemen hemen herkesin kendisine ait bir portföyü vardır. Bu portföyler reel ve finansal varlıklardan oluşurlar. Reel varlıklar ev, otomobil gibi doğrudan maddi olan değerleri, finansal varlıklar ise hisse senedi, tahvil gibi dolaylı olarak maddi değerlerle ilgili hakları ifade eder. İnsanlar portföy oluştururken bazen ihtiyaçları doğrultusunda bazen de rasgele hareket ederler. Portföy oluşturma ve yönetiminin de belli kuralları, yöntemleri vardır ve takip edilen yöntemlere göre portföyün getirisindeki başarı değişiklik göstermektedir.

“Tasarruf veya birikimlerin sermaye pazarlarında değerlendirilmeye başlanmasıyla birlikte, portföy ve portföy yönetimi konuları giderek daha fazla önem kazanmıştır. Portföy, yatırımcının sahip olduğu finansal varlıkların tümünü ifade ederken, portföy yönetimi, yatırımcının amacını gerçekleştirmek için, paranın nasıl yönetileceği ve hangi varlıklara yatırılacağına belirlendiği ve süreç içerisinde yatırımcının amacı doğrultusunda sürekli değerlendirme ve uyumlaştırma çalışmalarının yapıldığı dinamik bir süreçtir.” [26]

Bu çalışmada öncelikle finansal varlık portföyü ele alınacak ve bu portföyün oluşturulmasında dikkate alınan ilkeler ve modeller değerlendirilecek olup akabinde gayrimenkuller portföyü oluşturma üzerine bir modelleme anlatılacaktır.

5.2.2. Portföy Yönetimi Kavramı

Portföy yönetimi, portföy oluşturmak ve oluşturulan portföydeki değişikliklerin finansal pazarlardaki anlık değişikliklere uyum sağlayarak ve pazarların eğilimlerini anında değerlendirerek pozisyon alarak sürekli olarak agresif takip gerektiren aktif bir süreçtir.

5.3. Portföy Yönetiminin Tarihsel Gelişimi

Modern portföy teorisinin öncüsü Markowitz'dir. Modern portföy teorisi ilk kez, Markowitz'in bu konudaki orijinal kitap ve makalesinde açıkça belirtilmiş ve bu alanda sonraki birçok gelişmelerin önerileri ve bakış açılarına yer verilmiştir. [19] Markowitz, portföy sorununu bir portföyün varlıklarının getirilerinin ortalaması ve varyansının bir seçimi olarak ortaya koymuştur. Markowitz, varyansı sabit tutarak, beklenen getiriye maksimize etmek ve varyansı minimize ederek, beklenen getiriye sabit tutmak olarak adlandırılan, portföy teorisinin "Ortalama-Varyans" Arbitraj Fiyatlama temel varsayımını kanıtlamıştır. Teorinin işaret ettiği önemli nokta; varlıkların sadece finansal varlıklara özgü özelliklere göre seçilemeyeceğidir. İdeal olanı yatırımcının, kendi portföyündeki her bir finansal varlığın tüm diğer finansal varlıklarla birlikte nasıl hareket ettiğini de hesaba katmasıdır. Böylece oluşturulan portföy daha az riske ve aynı beklenen getiriye sahip olur. Eski bir çalışmada (Tobin:1958), optimal olan Ortalama-Varyans Teorisinde oluşan, varlıkların getiri dağılımı veya yatırımcının fayda fonksiyonunun zorunlu koşulları geliştirilmiştir. Ek olarak araştırmacılar (Lee:1977, Kraus ve Litzenberger:1976), çarpıklık (skewness) gibi veya getiri dağılımının çok daha gerçekçi tanımı için doğruları (Fama:1965, Elton ve Gruber:1974) kapsayan alternatif portföy teorilerini ortaya koymuşlardır. Ortalama-Varyans Teorisi, bu alternatiflere rağmen modern portföy teorisinin temelini oluşturmuştur. [27]

Ancak Ortalama-Varyans kriterinin, doğru olması için zorunlu olan getiri dağılımının normallliği veya fayda gerçekçiliği varsayımlarının geçerliliği üzerine de bir takım eleştiriler ortaya atılmıştır. Alternatif olarak, normal dağılım varsayımı yerine,

yatırımcının karesel veya kuadratik bir fayda fonksiyonuna sahip oldukları varsayılır. Bu durumda da Ortalama-Varyans kriteri geçerliliğini koruyacaktır. Bunun başlıca iki nedeni vardır; Birincisi, Ortalama-Varyans Teorisinde, yatırımcı ile ilgili geniş bilgi yer almasından dolayı portföy seçiminde ek zamana gerek yoktur. İkincisi, Ortalama-Varyans Teorisinin etkileri iyi gelişmiş, yaygın olarak bilinen ve sezgi ile anlaşılan bir çekiciliğe sahiptir. [27]

5.4. Etkin Pazar Hipotezi

Markowitz'in 1952'de yazmış olduğu "Portföy Seçimi" makalesiyle portföy teorisine modern bir yaklaşım kazandırdığı kabul edilmektedir. Markowitz'in teorisinin dayandığı temel varsayımlardan en önemlilerinden birisi de etkin pazar kavramıdır.

Etkin bir pazarda elindeki finansal varlıkları mümkün olan en uygun biçimde çeşitlendirerek riski en az düzeyde tutabilen bir portföy sahibi, beklenen getirisini en çoklayabilecektir. [19]

5.4.1. Tam Rekabetçi Sermaye Pazarları

"Bir pazarın etkin olması o pazarın tam rekabetçi sermaye pazarı olduğunu göstermez. Bir pazarın tam rekabetçi sermaye pazarı olması için gerekli olan bazı özellikler vardır." [23] Bunlar:

- Pazarda tüm yatırımcılar, elde edilebilir tüm bilgilere maliyetsiz olarak erişebilirler.
- Pazarda herhangi bir işlem maliyeti yoktur ve vergi sistemi herkese tarafsızdır, yansızdır.
- Pazarda çok sayıda alıcı ve satıcı vardır ve bunlardan hiçbiri pazarı etkileyecek bir paya sahip değildir.
- Yatırımcılar rasyonel kişilerdir ve seçimlerindeki temel güdü, yüksek getiri-düşük risktir.
- Tüm finansal varlıklar bölünebilir niteliktedir.

5.4.2. Pazar Etkinliği Kavramı

"Etkin Pazar kavramıyla anlatılmak istenen; finansal varlıkların fiyatlarının elde edilebilir bütün bilgileri yansıttığı varsayımdır. Diğer bütün şartlar değişmediğinde

bilginin tam yayılması ve herkes tarafından elde edilebilir olduğunun varsayılması, ilginin doğrudan risk ve getiri üzerinde yoğunlaşmasını kolaylaştırmaktadır.” [13]

“Etkin Pazar hipotezinin geçerli olabilmesi için beş temel varsayım vardır. Bunlar:

- Yatırımcının temel amacı, nihai zenginliğin faydasını maksimize etmektir.
- Yatırımcı, risk ve getiri temeline dayalı seçimler yapar.
- Yatırımcıların risk ve getiri beklentileri homojendir.
- Yatırımcılar, birbirinin aynı zaman ufkuна sahiptir.
- Bilgi serbestçe elde edilebilir.” [15]

“Finansal varlık fiyatları bütün bilgileri yansıtmamaktadır. Bu yüzden, finansal pazarların etkinliği konusunda genel olarak 3 ana kriter vardır. Bu kriterler;

- **Bilgisel Etkinlik:** Bir finansal varlığın herhangi bir andaki fiyatının o finansal varlık ile tüm bilgileri yansıtmaması ve bu bilgiler kullanılarak pazardan aşırı kazanç sağlanamamasıdır. Finans literatüründe etkinlikten bahsedildiğinde genellikle bilgisel etkinlik kastedilir.
- **Faaliyet Etkinliği:** Finansal varlık alım-satımlarının mümkün olduğu kadar düşük maliyetle gerçekleştirilmesidir.
- **Dağıtımsal Etkinlik:** Ülke kaynaklarının finansal varlıklar aracılığı ile yatırımcılar arasında optimal dağıtımının sağlanmasıdır. Bu etkinlik dağıtımın etkin olması amacına hizmet eden bilgisel ve işlevsel etkinliğin varlığına bağlıdır. Bunlardan herhangi birinin yokluğunda kaynakların optimal olmayan dağılımı söz konusudur.” [7]

“Bir pazar; bilgisel anlamda az etkin ise, fiyatlar kolaylıkla manipüle edilir, Pazar serbestlikten uzaklaşır ve kamu müdahalesine ihtiyaç duyar. Haksız kazançlara ortam hazırlanır ve en önemlisi de sermaye birikimine ve ekonomik büyümeye olumsuz etkide bulunur.” [22]

5.5. Portföy Yönetim Yaklaşımları

Portföy yönetiminde karşılaşılan en büyük sorunlardan biri de portföy oluşturulurken riski minimize etme amacıyla çeşitlendirilmesi gereken finansal varlıkların nasıl seçileceğidir. 1950’li yıllara kadar yatırımcılar, riski azaltmak için sadece finansal varlık sayısını artırma yoluna gitmişlerdir. Modern portföy teorisinde, finansal varlıklar arasındaki birlikte hareket etme eğiliminin de önemli olduğu, sadece portföy çeşitlendirmesi yöntemiyle riskin minimize edilemeyeceği ortaya konmuştur.

5.5.1. Geleneksel Portföy Yönetim Yaklaşımı

Geleneksel portföy yönetiminde amaç, yatırımcının sağlayacağı faydayı maksimize etmektir. Yani ortaya çıkan risk düzeyine göre yatırımcı belirlemiş olduğu faydayı en üst düzeye çıkarmaya çalışmaktadır.

Geleneksel portföy yaklaşımında, portföyün beklenen getirisi, portföyü oluşturan finansal varlıkların beklenen getirilerinin ağırlıklı ortalamasına eşittir.

$$E_P = X_A E_A + X_B E_B + \dots + X_N E_N \quad (5.1)$$

E_P = Portföyün beklenen getirisi,

E_N = N varlığının beklenen getirisi,

X_N = N varlığının portföy içindeki oranıdır.

“Geleneksel portföy yönetimi yaklaşımının portföy yönetim aşamaları aşağıdaki gibidir.

- Yatırımcıya ait bilgilerin toplanması.
- Portföy amacının saptanması.
- Yatırım politikalarının saptanması.
- Portföye dahil edilecek finansal varlıkların seçimi.” [17]

“Geleneksel portföy yönetim analizinde, finansal varlıkların seçim ilkeleri şunlardır:

- Pay senetlerine yatırım yapılırken çok sayıda ve farklı endüstrilere ait pay senetlerinin seçimi.
- Tahvil yatırımlarında ise, aynı vadeye sahip tahvillerin portföy içindeki ağırlığının azaltılması. Ayrıca, portföye alınan varlık sayısının artması ile portföy riskinin azalacağının varsayılması.” [12]

5.5.2. Portföy Yönetiminde Servet Maksimizasyonu Modeli

Bu modelde amaç, serveti maksimize etmeye çalışmaktır. Serveti maksimize etmek için aranan şart ise “geometrik ortalamanın” maksimum olmasıdır. Servet maksimizasyonu modeli, birbirine bağlı dokuz bölümden oluşmaktadır.

Bunlar kısaca;

- i. Riski minimize edecek pay senetlerinin saptanması. Riski dağıtıp minimum seviyede kalacak şekilde yatırım yapılacak sanayi, ticaret veya hizmet sahalarının ve bu sahalarda senedi satın alınacak işletmelerin saptanması.
- ii. Seçilen pay senetleri içinde kamu paylarının elimine edilmesi.
- iii. Pay senetlerini elde tutma veriminin geometrik ortalamasının bulunması.
- iv. Her pay senedinin risk priminin hesaplanması.
- v. Hesaplanan risk primlerine göre, pay senetlerinin sıralanması ve en yüksek primli olanların seçilmesi.
- vi. Oluşturulan portföy içindeki pay senetlerinin hangisinden ne kadar alınacağını karara bağlanması.
- vii. Portföyün toplam risk priminin hesaplanması.
- viii. Optimum yatırım miktarının hesaplanması.
- ix. Portföyün geometrik ortalamasını hesaplayarak karlılık oranının bulunması.

5.5.3. Modern Portföy Yönetimi Yaklaşımı

Modern portföy yaklaşımının kurucusu olarak kabul edilen Harry Markowitz, finansal varlık getirileri arasındaki ilişkilerin dikkate alınması gerektiğini ve tam pozitif ilişki içinde bulunmayan varlıkların aynı portföyde birleştirilmesiyle beklenen getiriden vazgeçmeden riskin azaltılabileceğini göstermiştir.

“Markowitz geleneksel portföy yönetimine üç noktada önemli katkıda bulunmuştur. Bunlardan birincisi ve en önemlisi, portföy yönetiminde kısımlar ve parçalar toplamının bütününe eşit olmadığını ispatlamasıdır. Markowitz, burada portföy riskinin portföyü oluşturan varlıkların riskinden daha az olabileceğini ve belirli koşullar altında portföy riskinin sıfır yapılabileceğini göstermiştir.

İkincisi, yatırımcıların bazı portföyler aynı getiriye sağlamakla birlikte, daha riskli oldukları için, bazı portföyleri de aynı risk düzeyinde olmakla birlikte daha az getiri sağladıkları için tercih etmeyeceklerini, dolayısıyla bazı portföylerin diğerlerine göre üstün olduklarını ve bu durumu da üstünlük ilkesi olarak ileri sürmüştür. Bu durum, bir etkin sınır bulunduğunu ortaya koymaktadır.

Üçüncü önemli katkısı ise, etkin sınırın “Kuatratik Programlama” yolu ile elde edilebileceği hususudur.” [8]

Markowitz’in geliştirdiği model tahvil, pay senedi, risk sermayesi, gayrimenkul ve menkullere yapılan yatırımların analizinde kullanılabilmektedir.

“Modern portföy teorisinde ortalama-varyans modeli, ilgili değişkenleri nicel hale getirmeye ve portföy bileşim sürecini standart bir optimizasyon çerçevesine koyamaya çaba gösterir.” [8]

Ortalama-varyans modelinin varsayımları şunlardır:

- Yatırımcılar riskten kaçınan bireylerdir.
- Yatırımların olasılık dağılımı yaklaşık olarak normaldir.

Bu yüzden, bir yatırımcı aynı düzeyde beklenen getiriye sahip iki yatırım alternatifinden; standart sapması, yani riski düşük olanı veya standart sapmaları eşit olan yatırımlardan beklenen getirisi fazla olanı seçmesidir.

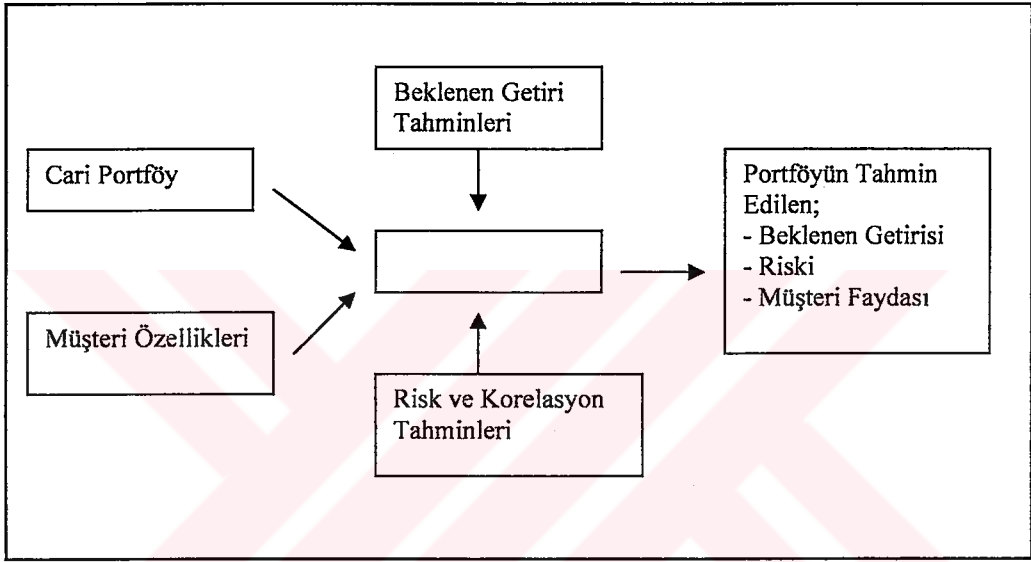
Ortalama-varyans modelinde portföyde çeşitliliği arttırmak, bir portföyün getirisinden fedakarlık etmeden, portföy riskini azaltmak için, aralarında negatif ilişki (korelasyon bulunan finansal varlıkların toplanarak bir portföy oluşturmasıdır.

5.6. Portföy Yönetim Süreci

Portföy yönetimi, yatırımcının veya onun adına hareket eden kişi veya kuruluşun oluşturmuş olduğu portföyü sürekli olarak tüm dış etkenleri ve pazardaki anlık değişimleri takip ederek ona uygun bir strateji belirleyerek portföy hakkında değerlendirme yaptığı aktif bir süreçtir.

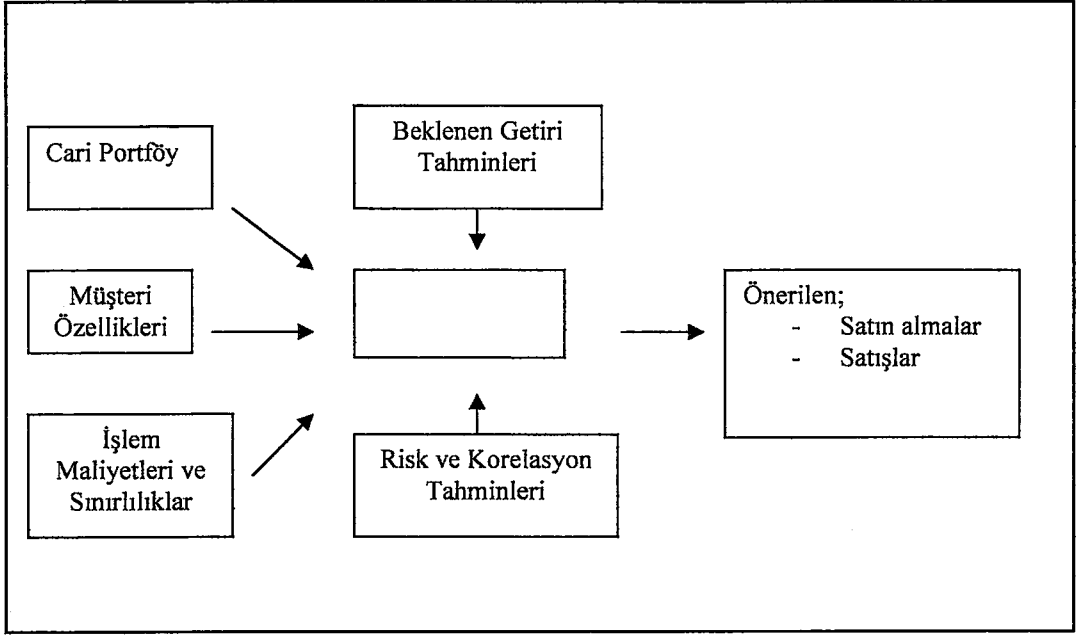
Portföy Yönetim Fonksiyonları

a) Portföy Analizi



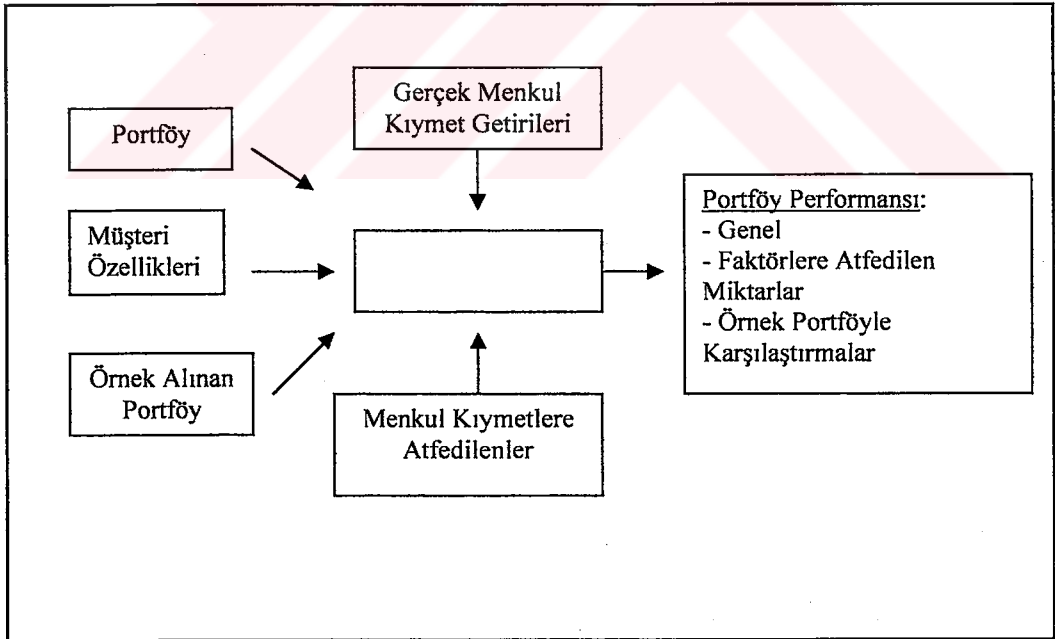
Şekil 5.1: Portföy Analizi

b) Portföy Revizyonu:



Şekil 5.2: Portföy Revizyonu

c) Performans Değerlendirilmesi:

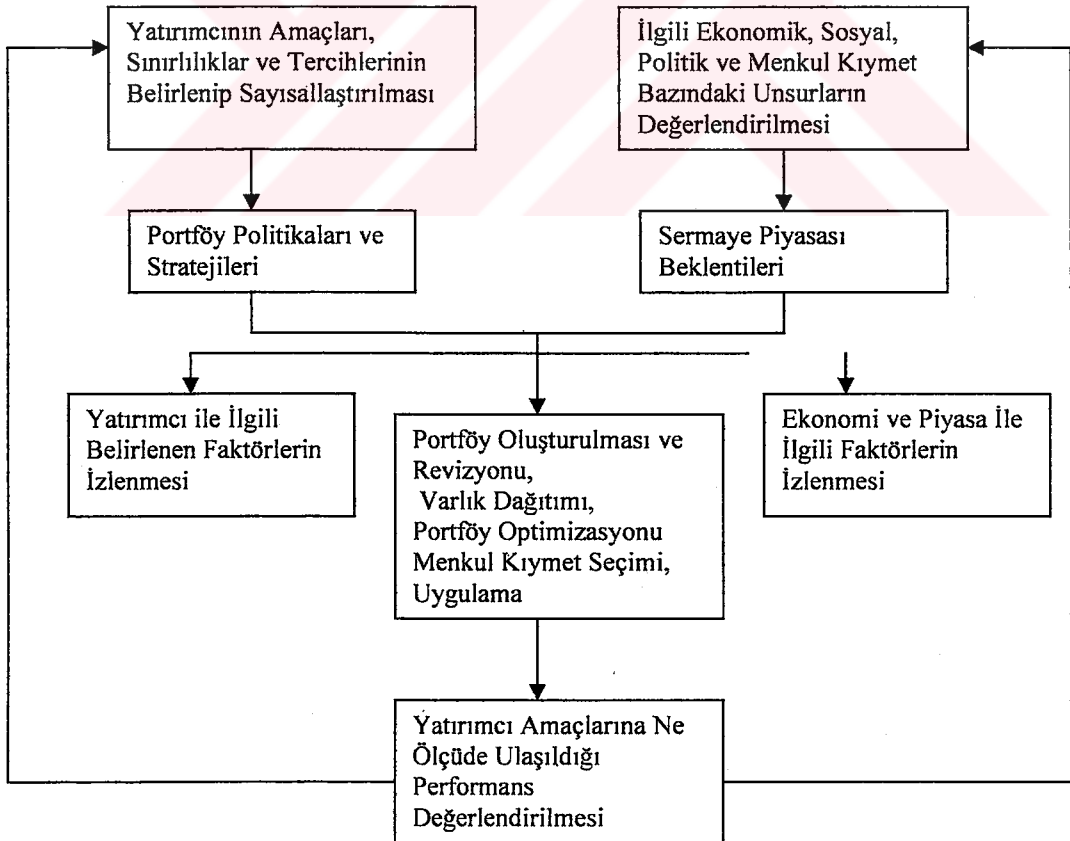


Şekil 5.3: Performans Değerlendirilmesi

Maginn ve Tuttle (1990:1.3-1-5) da portföy yönetim sürecinin subjektif olduğunu, kişilerin ve kurumların görüşlerine ve değer yargılarına göre farklı biçimlerde görülebileceğini belirttikten sonra portföy yönetimi ile aşağıdaki faaliyetlerin adım adım yerine getirildiğini varsayarak bir şema oluşturmuşlardır. [27]

1. Özel yatırım stratejileri geliştirebilmek için yatırımcının amaçları, tercihleri ve sınırlılıkları belirlenir.
2. Stratejiler piyasadaki finansal ve reel varlıkların optimal bileşimlerinin seçimi yoluyla geliştirilip uygulanır.
3. Piyasa şartları, göreceli varlık değerleri ve yatırımcının koşulları izlenir.
4. Herhangi bir unsurdaki önemli değişikliği yansıtabilmek için portföyde uygun düzenlemeler yapılır.

Portföy Oluşturma, İzleme ve Revizyon Süreci



Şekil 5.4: Portföy Oluşturma, İzleme ve Revizyon Süreci

Görüldüğü üzere portföy yönetimi verilerin sürekli olarak değerlendirildiği, bu verilerin adım adım kararlara dönüştürüldüğü, böylece yatırımcının karşı karşıya olduğu risklerin yakın takip sayesinde anlık müdahalelerle minimize edilip beklenen getirinin maksimize edilmeye çalışıldığı oldukça dinamik bir süreç olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca son aşama olan izleme aşamasında ilk aşama olan strateji belirlenmesi aşamasına dönüşü olması süreçteki sürekliliği göstermektedir.

5.7. Finansal Varlıklarda Risk Kavramı

“Risk”, kelimesi anlam olarak tercih edilmeyen, karşı karşıya olunması istenmeyen bazı olayların meydana gelme olasılığı anlamına gelmektedir.

“Gelecekteki sonuçların bilinemeyeceği durumları anlatan risk ve belirsizlik kavramları arasında önemli bir fark vardır. Risk kavramı ile nitelendirilebilecek durumlarda, gelecekteki olayların alternatif sonuçlarının ortaya çıkışına ilişkin, tarihsel verilerin bilimsel yöntemlerle analiz edilerek ulaşılan “objektif olasılık dağılımını” içerir. Belirsizlik durumunda ise gelecekteki bir olayın ortaya çıkma olasılığının hiçbir tarihsel veriye dayanmayan “subjektif olasılık dağılımını” içerir.” [25]

Yatırımcının riski kontrol altına alabilmesi veya sınırlayabilmesi olanağının olup olmamasına göre, bir finansal varlığın toplam riski “Sistemik ve Sistemik Olmayan Risk” olmak üzere iki gruba ayrılır.

Toplam Risk Formülü

$$\sigma_i^2 = \beta_i^2 \sigma_m^2 + \sigma_e^2 \quad (5.2)$$

σ_i^2 = i finansal varlığının toplam riski.

β_i^2 = i varlığının sistematik riske karşı duyarlılığı.

σ_m^2 = Pazar riski.

σ_e^2 = Sistemik olmayan risk.

$\beta_i^2 \sigma_m^2$ = Sistemik risk.

Tablo 5.1: Finansal Varlık Risk Türleri

FİNANSAL VARLIK TÜRLERİ	
SİSTEMATİK RİSK TÜRLERİ	SİSTEMATİK OLMAYAN RİSK TÜRLERİ
1. PAZAR RİSKİ 2.ENFLASYON RİSKİ 3.FAİZ ORANI RİSKİ	1.FİNANSAL RİSK 2.SEKTÖR RİSKİ 3.FAALİYET RİSKİ 4.YÖNETİM RİSKİ

5.7.1. Risk Kaynakları

5.7.1.1. Sistematik Risk Türleri

“Finansal varlık getirilerindeki dalgalanmaların, pazardaki tüm finansal varlıkların fiyatlarını aynı zamanda etkileyen faktörlerden kaynaklanan kısmıdır.” [11]

Sistematik risk, portföyün finansal varlık çeşitlendirilmesi ile giderilemeyecek olan kısmıdır.

a. Pazar Riski

“Geçerli bir ekonomik nedene dayanmayan, daha çok psikolojik etkiler sonucu, finansal varlık fiyatlarında görülen düşüşler, yatırımcılar açısından pazar riskini oluşturur.” [3]

b. Enflasyon Riski

Yatırım için ayrılmış paranın, enflasyonun etkisiyle satın alma gücünün azalması olarak kendini göstermesine **enflasyon riski** denir.

“Tüm finansal varlık fiyatları, satın alma gücü azalmasından farklı derecede etkilenmektedir. Yapılan araştırmalar, hızlı enflasyon dönemlerinde sabit gelir sağlayan finansal varlıklara yatırım yapan tasarruf sahibinin satın alma gücünün daha çok azaldığını, buna karşılık pay senedi alan yatırımcıların satın alma gücünün, enflasyonist dönemlerde sabit kalma eğiliminde olduğunu göstermektedir.” [6]

c. Faiz Oranı Riski

Bir finansal varlığın faiz fiyatındaki değişimler yüzünden getiri oranındaki değişiklikler faiz riskini oluşturmaktadır. Faiz oranındaki değişimler, tüm finansal varlıkları aynı yönde etkilemektedir. Fakat etkilenme dereceleri aynı değildir. Örneğin faiz oranı değişimleri, sabit getirili yatırım araçlarını ve bunların içinde vadesine kalan süresi fazla olanları daha çok etkilemektedir.

5.7.1.2. Sistematik Olmayan Risk Türleri

“Sistematik olmayan risk ise, toplam riskin firmaya ya da firmanın içinde bulunduğu sektöre özgü kısmıdır.” [11]

Sistematik olmayan riskin, her firma için ayrı ayrı tahmin edilmesi gerekir. Farklı sektörlerdeki firmaların riskleri değişkenlik göstereceğinden portföy oluşturulurken çeşitlendirme yoluyla bu tip risk azaltılabilir.

a. Finansal Risk

Finansal risk, işletmenin borç ödeme yeteneğinin azalmasıdır.

“Borçlanma sonucu firmanın likiditesini kaybetmesi ve başta ekonomik olmak üzere çevresel koşullarda özel ya da genel bir değişiklik nedeni ile firma gelirinin, faiz ve kar payı ödemelerini gerçekleştirecek gelir düzeyinin altına düşmesi tehlikesi olarak ortaya çıkar.” [25]

b. Sektör Riski

Sektör riski, tüketici zevklerindeki değişimler, şiddetlenen dış rekabet, iş kolunda yaygın grevler, hammadde teminindeki zorluklar, teknolojik gelişmeler gibi nedenler yüzünden bir sektörde faaliyet gösteren tüm firmaların olumsuz etkilendiği ekonomik, sosyal ve davranışsal değişimlerdir.

c. Faaliyet Riski

Faaliyet riski, firmanın aktiflerinin oluşumu ile ilgilidir. Eğer firmanın sahip olduğu tüm aktifler içinde sabit aktiflerinin payı büyükse sabit giderleri de yüksek olacağından faaliyet riski de yüksek olacaktır.

d. Yönetim Riski

Firmaların satışları, karını, riskini kısaca başarılarını etkileyen en büyük etken yöneticileridir. Zira tüm stratejileri, sistemi yöneticiler belirlemektedir. İşte yönetim sürecinde alınan kararların doğruluğuna ya da yanlışlığına göre firmanın karşı karşıya kaldığı riske yönetim riski denir.

5.7.2. Finansal Varlık Riskinin Ölçülmesi

5.7.2.1. Riskin Ölçülmesinde Tek, Belirli Bir Pay Senedi Yaklaşımı

- a) **Finansal Varlıkların Beklenen Getirisi:** Yatırımcı, finansal bir varlığa yatırım yaparken varlığın sağlayacağı getiri ve riski de düşünerek hareket etmelidir. İşte bu tahminleri yaparken;

- **Getirilerin gerçekleşme olasılıkları göz önünde bulundurulduğunda;**

Burada gelecekte olabilecek politik, sosyal, ekonomik olaylarla ilgili olasılık dağılımları oluşturularak, her bir pay senedinin sağlayacağı beklenen getiri ve riskin hesaplanmasıdır.

$$E(R_i) = \sum_{j=1}^N P_{ij} R_{ij} \quad (5.3)$$

$E(R_i)$ = i. varlığın beklenen getirisi.

P_{ij} = i. varlığın j. gerçekleşme olasılığı.

R_{ij} = i. varlığın j. olasılığa ait getirisi.

Beklenen Getiri: i.varlığının j. gerçekleşme olasılığı x i.varlığının j.olasılığa ait getirisi

- **Geçmiş dönem verileri göz önünde bulundurulduğunda;**

Burada ise geçmiş dönemdeki getirilerin aritmetik ortalamaları alınır.

$$R_{ort} = \sum_{j=1}^N R_{ij} / N \quad (5.4)$$

R_{ort} = i. varlığın beklenen ortalama getirisi.

R_{ij} = i.varlığın j. dönemdeki getirileri toplamı.

N = Dönem sayısı.

b) Finansal Varlıklarda Risk: “Varyans, bir yatırımdan beklenen getirilerin belirsizlik koşullarındaki dağılımının genişliği olarak ifade edilir. Çok önemli ve yaygın olarak kullanılabilecek belirsizlik ölçüsü standart sapma ise, varyansın kareköküdür. Modern portföy teorisinde varyans ve standart sapma yatırım riskinin ölçülmesinin temel ölçütleri olarak kabul edilmiştir. Böylelikle risk; tahmin belirsizliği veya olası tahmin yanılığı olarak tanımlanır. Bir yatırımcı için amaç minimum riskle maksimum verimi sağlamaktır.” [19]

- **Getirilerin gerçekleşme olasılıkları göz önünde bulundurulduğunda;**

$$\text{Varyans : } \sigma_i^2 = \sum_{j=1}^N P_{ij} [(R_{ij} - E(R_i))]^2 \quad (5.5)$$

$$\text{Standart Sapma : } \sigma = \sqrt{\sigma_i^2} \quad (5.6)$$

Standart sapmaları ve verimleri farklı olan iki yatırım alternatifi bulunduğu takdirde, değişkenlik katsayısının hesaplanması ile seçim yapılır.

$$DK = \sigma / E(R_i) \quad (5.7)$$

DK = Değişkenlik katsayısı.

- **Geçmiş dönem verileri göz önünde bulundurulduğunda;**

$$\text{Varyans : } \sigma_i^2 = \sum_{j=1}^N (R_{ij} - R_{ort})^2 / (N - 1) \quad (5.8)$$

$$\text{Standart Sapma : } \sigma = \sqrt{\sigma_i^2} \quad (5.9)$$

5.7.2.2. Riskin Ölçülmesinde Portföy Yaklaşımı

Amaç, belirli bir getiri düzeyinde riski minimum yapacak ya da belirli bir risk düzeyinde getiriyi maksimum yapacak şekilde portföy oluşturmaktır.

- a) **Portföyün Getirisi:** Portföyün getiri oranı, portföyü oluşturan finansal varlık getirilerinin ağırlıklı ortalamasına eşittir.

$$E(R_p) = \sum_{j=1}^N W_i R_{ij} \quad (5.10)$$

$W_i =$ i. varlığının portföy içindeki ağırlığı.

$R_{ij} =$ Tek bir finansal varlığın beklenen getirisi.

$E(R_p) =$ Portföyün beklenen getirisi.

- b) **Portföyün Varyansı:** “Portföy yaklaşımında, finansal varlığın riski, o finansal varlığın sağlayacağı getirinin varyansı ile değil, aynı zamanda söz konusu finansal varlığın getirisi ile portföydeki diğer finansal varlıkların getirileri arasındaki kovaryansla ölçülür.” [27]

- c) **Portföyün Standart Sapması:** “Portföyü oluşturan çeşitli finansal varlıkların beklenen getirileri arasındaki korelasyona, her bir finansal varlığın standart sapmasına, her bir finansal varlığa yatırılan fon oranına bağlıdır.” [16]

Markowitz, portföy riskini aşağıdaki gibi ifade etmiştir.

$$\text{Varyans : } \sigma_p^2 = \sum_{i=1}^N \sum_{j=1}^N W_i W_j \sigma_{ij} \quad (5.11)$$

$\sigma_p^2 =$ Portföyün varyansı.

$W_i =$ i. Varlığının portföy içindeki ağırlığı.

$\sigma_{ij} =$ i. ve j. finansal varlıklar arasındaki kovaryans.

$$\sigma_{ij} = \text{Cov}(i,j) = \rho_{ij} \cdot \sigma_i \cdot \sigma_j \quad (5.12)$$

ρ_{ij} = i. ve j. finansal varlıklar arasındaki korelasyon katsayısı.

d) Kovaryans: İki rastsal değişkenin birlikte değişme ölçüsü olup, portföye eklenen finansal varlık getirileri arasında pozitif veya negatif bir ilişki (korelasyon) olup olmadığını gösterir.

- **Getirilerin gerçekleşme olasılıkları göz önünde bulundurulduğunda;**

$$\text{Cov}_{(i,j)} = \sum_{j=1}^N P_{i,j} [(P_{ij} - E(R_i)) (R_j - E(R_j))] \quad (5.13)$$

- **Geçmiş dönem verileri göz önünde bulundurulduğunda;**

$$\text{Cov}_{(i,j)} = \sum_{j=1}^N (R_i - E(R_i)) (R_j - E(R_j)) / (N-1) \quad (5.14)$$

e) Korelasyon Katsayısı: Getiriler arasındaki ilişkiyi ölçer.

Finansal varlık getirileri arasındaki korelasyon katsayısı, varlık birleşiminin yapısına bağlı olarak +1, -1 veya 0 olabilir.

- **Korelasyon katsayısı +1** ise, değişkenler aynı yönde hareket ediyor ve aralarında tam bir korelasyon var demektir. Yani portföyün riski artarken getirisi de yükselir.
- **Korelasyon katsayısı -1** ise, değişkenler birbiriyle ters yönde hareket ediyor ve aralarında negatif bir korelasyon var demektir. Yani portföy riski 0'dır ve portföyün riski azalırken getirisi de yükselir.
- **Korelasyon katsayısı 0** ise, finansal varlık getirileri arasında herhangi bir ilişki mevcut değildir, getiriler birbirinden bağımsızdır.

$$\rho_{ij} = \text{Cov}_{(i,j)} / \sigma_i \cdot \sigma_j \quad (5.15)$$

6. GAYRİMENKUL PORTFÖY YÖNETİMİ

“Portföy”, bir yatırımcının elinde bulunan veya adına tutulan finansal varlıkların tümü demektir. Fakat günümüzde enstrümanlarının çeşitliliğiyle birlikte menkul kıymetlerden başka varlıkların da portföyleri oluşturularak portföy yönetimleri gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Her ne kadar zaman zaman cazibesini kaybetse de son zamanların en gözde yatırım araçlarından biri de gayrimenkuldür.

Türkler için gayrimenkul dünyadaki diğer toplumların vermiş olduğu değerden daha farklı bir anlam ifade etmektedir. Çünkü göçebe bir toplumdan geldikleri için yerleşik düzene olan özlemleri büyüktür. Yine yapılan araştırmaların sonuçları göstermektedir ki; Türk toplumunda büyük bir çoğunluğun birincil amacı bir ev ya da ev yapacak arsaya sahip olmaktır. Özellikle 1999’dan sonra görülen büyük depremler yüzünden zemini sağlam olan bölgelerdeki arsalar, kaliteli malzemelerle ve yönetmeliklere uygun olarak inşa edilmiş yapılar büyük değer kazanarak, diğer gayrimenkullerin arasından sıyrılmıştır.

Tüm dünyada piyasalardaki gelişmelere paralel olarak yatırımcılar artık yollarına gayrimenkul portföyleri oluşturarak devam etmeyi tercih etmektedirler. Gayrimenkul alım-satımı, kiralaması vb. gibi gayrimenkule dair diğer tüm işlemlerle büyük bir sektör oluşturarak hem yatırımcılara büyük kazançlar sağlamış hem de çok sayıda insana istihdam olanağı vermiştir. Gayrimenkulün yatırımları hem çok avantajlıdır, hem de yapılacak doğru yatırımlar ile riski çok daha azdır. Piyasa koşullarından ve diğer dış etkenli spekülasyonlardan menkul kıymetlere nazaran hem daha zor hem de daha az ölçülerde etkilenmektedir. [35]

6.1. Gayrimenkul Portföyü Oluşturma, İzleme Ve Revizyon Süreci

Portföy oluşturmanın ve yönetmenin de belli kuralları vardır ve buna bağlı olarak portföy getirisindeki başarı değişiklik göstermektedir.

Markowitz'in geliştirdiği "Modern Portföy Teorisi" modeli tahvil, pay senedi, risk sermayesi ve menkullere yapılan yatırımların analizinde kullanılabildiği gibi gayrimenkul yatırım analizinde de kullanılabilmektedir. Buna göre, bu modelin varsayımları gayrimenkul portföyünde de kullanılabılır.

Bu varsayımlar;

- Yatırımcılar riskten kaçınan bireylerdir.
- Yatırımcıların olasılık dağılımları yaklaşık olarak normaldir.

Yani, bir yatırımcı aynı düzeyde beklenen getiriye sahip olan iki yatırım arasından riski düşük olanı seçerken, riskleri eşit olan yatırımlar arasından ise beklenen getirisi fazla olanı seçecektir.

Yine gayrimenkul portföy yönetiminde de Maginn ve Tuttle(1990:1.3-1-5)'ın menkul kıymetlere ait portföy yönetimi için hazırladıkları şemayı oluşturan maddelerden yararlanılabilir. Bunlar;

- Özel yatırım stratejileri geliştirebilmek için yatırımcının amaçları, tercihleri ve sınırlılıkları belirlenir.
- Stratejiler piyasadaki finansal ve reel varlıkların optimal birleşimlerinin seçimi yoluyla geliştirilip uygulanır.
- Piyasa şartları, göreceli varlık değerleri ve yatırımcının koşulları izlenir.
- Herhangi bir unsurdaki önemli değişikliği yansıtabilmek için portföyde uygun düzenlemeler yapılır. [27]

Gayrimenkul Portföyü Oluşturulurken;

1. Portföy Planlaması

Portföy planlaması yapılırken ilk olarak yatırımcının amacı, sınırlılıkları ve tercihlerine gibi yatırımcıya ait bilgiler toplanır. Portföy yöneticisinin sorumluluk sınırları belirlenir. Yatırım kriterleri oluşturulmaya çalışılır.

2. Portföy Politikaları ve Stratejileri

Hangi vadede yatırım yapılacağından hangi bölgelere ya da hangi gayrimenkul türlerinin dikkate alınacağına kadar birçok parametre göz önünde bulundurularak portföyün stratejisi belirlenmeye çalışılır.

3. Karar Alma

Toplanan tüm bilgiler ışığında ekonomik ve sektörel analizlere dayanan bir strateji belirlenir ve portföye dahil edilecek gayrimenkul araştırılır ve karar almaya başlanılır.

4. Portföy Seçimi

Portföy yöneticisi, portföy paketini oluştururken riski minimize etmek ve beklenen getiriyi maksimize etmek amacıyla yatırımcının amaç ve tercihlerine göre belirledikleri stratejiye paralel olarak araştırıp uygun buldukları portföye dahil edilecek gayrimenkulleri nihayet seçerler.

5. Portföy Değerlendirmesi

Bu safhada yapılan yatırımın hangi risklere maruz kaldığı ve bunun sonucunda elde edilen performans ölçüleri ve karşılaştırmaları yapılır. Son olarak sapmalar belirlenir.

a. Sistematik Risk Türleri

- ii. **Pazar Riski:** Geçerli bir ekonomik nedene dayanmayan daha çok psikolojik etkiler sonucu fiyatlarda görülen düşüşlerdir.
- iii. **Enflasyon Riski:** Yatırım için ayrılmış paranın, enflasyonun etkisiyle satın alma gücünün azalmasıdır.
- ii. **Faiz Oranı Riski:** Varlığın faiz fiyatındaki değişimler yüzünden getiri oranındaki değişiklikler faiz oranı riskini oluşturmaktadır. Faiz oranı riski, sabit getirili yatırım araçlarını daha çok etkilemektedir.

b. Sistematik Olmayan Risk Türleri

Sistematik olmayan riskler portföy çeşitlendirilmesi yoluyla minimize edilebilmektedir.

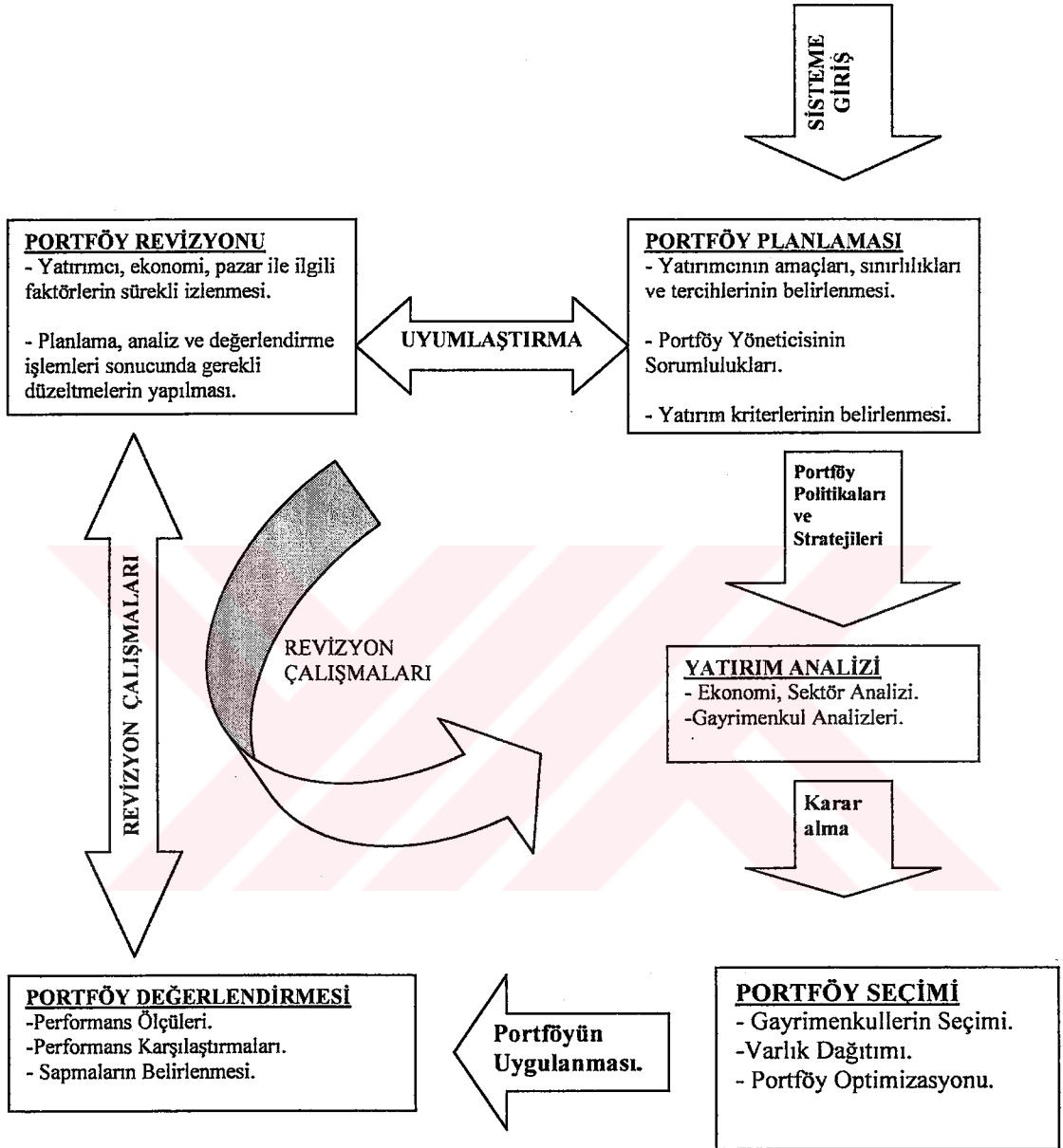
Gayrimenkul sektörü menkul kıymet sektöründen farklı olarak portföy içindeki enstrümanların birbiriyle etkileşimi aynı yönde olduğundan aralarında korelasyon bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı menkul kıymetlerdeki gibi risk tanımlaması yapılamamaktadır.

6. Portföy Revizyonu

Yatırımcı, ekonomi ve pazar ile ilgili faktörler sürekli izlenir. Analiz ve değerlendirme işlemleri sonucunda gerekli düzeltmeler yapılarak getiri maksimize edilmeye çalışılır.



Gayrimenkul Portföyü Oluşturma, İzleme ve Revizyon Algoritması



Şekil 6.1: Gayrimenkul Portföyü Oluşturma, İzleme ve Revizyon Algoritması

6.2. Gayrimenkul Portföyü Oluşturma İle İlgili Uygulama Örneği - 1

Özgür Bey, A Gayrimenkul Danışmanlık Şirketine başvurarak üst sınırı 3.000.000 USD olan 2 yıl vadeli bir yatırımı hedeflemektedir. Özgür Bey, karakter özellik ve beklentilerine göre kötümser bir tutuma sahip yatırımcıdır.

1. Portföy Planlaması:

Danışman, portföy planlamasını gerçekleştirebilmek için ilk olarak yatırımcının amacı, sınırlılıkları ve tercihlerine odaklanır. Yatırım kriterlerini belirlemeye çalışır.

a. Amaç:

Özgür Bey kısa vadede getiri sağlayacak, minimum risk içeren bir yatırım hedeflemektedir.

b. Sınırlılıkları ve Tercihleri:

Özgür Bey yatırımını gayrimenkul sektörüne yapmayı talep etmektedir.

c. Portföy Yöneticisinin Sorumlulukları:

Kısa vadede, en düşük risk unsurları ve maksimum karı sağlayacak yatırım seçeneklerini oluşturmaktır. Bu seçenekler oluşturulurken günün koşulları ve beklentileri dikkate alınarak yatırımcıyla paylaşılır, akabinde ortak bir yatırım kararı alınır.

d. Yatırım Kriterlerinin Belirlenmesi:

Kısa vadeli yatırım yapılacağından kriterler aşağıdaki gibi belirlenir.

a. Yatırım amacına uygun özelliklerde G.Y.O. hisse senetleri.

b. Konut

c. Ofis

2. Portföy Politikaları ve Stratejileri:

Riski minimize edebilmek amacıyla portföy çeşitliliğine önem verilmiştir. Kısa vadeli bir yatırım yapılacağından, portföy oluşturulurken bölge olarak kendini ispatlamış, rayiçleri oturmuş ve gözde olan yerlerden seçim yapılmasına dikkat edilecektir. Zira bölgenin gelişip de daha yüksek kazanç getirmesi için beklenecek zaman yoktur.

3. Karar Alma:

Bu bilgiler ışığında portföy stratejisi belirlemek üzere ekonomideki gelişmelere dayanan gayrimenkul sektörünün bölümleri arasında ne tür bir yatırımın Özgür Bey'e uygun olacağına dair analizler yapılır. Gayrimenkul Danışmanlık Şirketinin bilgi bankasındaki verilere göre;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ait hisse senetleri; Likidite sorunu olmadığından, İMKB'de günlük olarak işlem görmesi sebebiyle hisse senetleri seçiminin verimliliği hakkında daha kısa zamanda karar verebilmeye olanak vermesi, hisse senetlerinin hızlı sirkülasyonu nedeniyle portföy revizyonuna daha erken imkan vermesi ve zararın minimize edilmesini sağlaması açısından tercih edilen bir yatırım enstrümanıdır.
- Son dönemlerde en gözde hisse senetleri Akmerkez G.M.Y.O., Atakule G.M.Y.O. ve Alarko G.M.Y.O.'dur.
- Gayrimenkul sektörünün iç bünyesinin şu andaki durumu irdelenirse; sektörün ana segmentleri olan konut, ofis ve alışveriş piyasalarındaki gelişmelere bakıldığında en çok konut pazarında canlılık görülmektedir. Konut pazarında ise en revaçta olan bölgeler; nitelikli villa projeleri için seçilen, kent yoğunluğundan uzak fakat şehre ulaşımı kolay olan site projeleridir.
- Buradaki yatırım kısa vadeli olduğundan henüz gelişmekte olan bölgelerden seçim yapmak pek kazançlı olmayacaktır. Zira kısa zamanda getiri elde etmek için kendini ispatlamış, rayiçleri oturmuş ve gözde olan yerlerden ofis almak mantıklı olacaktır.

4. Portföy Seçimi:

Portföy yöneticisi, portföy paketini oluştururken riski minimize etmek ve beklenen getiriye maksimize etmek amacıyla gayrimenkulleri salt aynı segmentten ve bölgeden almayarak çeşitleme yoluna gider. (Danışman portföy oluşturulurken yaptığı tüm seçimlerinde, öngördüğü tüm değerlerde şirketin dataalarını baz almaktadır.) Bu kapsamda;

a. G.Y.O hisse senedi olarak; Akmerkez G.M.Y.O'dan 500.000 USD hisse senedi, Alarko G.M.Y.O.'dan 500.000 USD'lık hisse senedi satın alınmasına karar verilmiştir.

b. Konut olarak; Etiler'de bulunan değeri 300.000 USD olan A sitesindeki dairelerden 2 adet satın alınması uygun görülmektedir. Zira bu bölge gerek merkezi konumu, gerekse de semtte yaşayan elit kısım sebebiyle her zaman revaçtadır. Ayrıca semte çok talep olduğundan sürekli bir sirkülasyon vardır ve yatırım likide döndürmek istendiğinde bu çok kolay ve hızlı olacaktır. Buna ek olarak Ataköy Konakları projesinden 400.000 USD'lık 1 adet daire satın alınmasına karar verilmiştir. Böylece toplamda konuta 1.000.000 USD yatırım yapılmak istenmiştir.

c. Ofis olarak; her zaman ticari hareketliliğin yoğun olduğu, çok önemli bir merkez olan Taksim bölgesinde yer alan Harbiye'den bir ofis seçmek çok yerinde olacaktır. Bu bölgeye de talep çok yoğundur ve bölge kendini ispatlamıştır. Dolayısıyla istenilen anda yatırımı likide döndürmemiz çok kolay olacaktır. Buradaki ofis için 1.000.000 USD yatırım yapılmasına karar verilmiştir.

5. Portföy Değerlendirmesi:

a. Sistematik Risk Türleri:

- i. **Pazar Riski:** Geçerli bir ekonomik nedene dayanmayan daha çok psikolojik etkiler sonucu fiyatlarda görülen düşüşlerdir. Yapılan yatırım kısa vadeli ve gayrimenkul yatırımı olduğundan pazar riski düşüktür. Burada risk oranı şirket dataalarına göre %3 olarak alınmıştır.

- ii. **Enflasyon Riski:** Yatırım için ayrılmış paranın, enflasyonun etkisiyle satın alma gücünün azalmasıdır. Burada enflasyon riski keyfiyen %18 olarak alınmıştır.
- iii. **Faiz Oranı Riski:** Varlığın faiz fiyatındaki değişimler yüzünden getiri oranındaki değişiklikler faiz oranı riskini oluşturmaktadır. Faiz oranı riski, sabit getirili yatırım araçlarını daha çok etkilemektedir. Bu sebepten dolayı yatırımımız bu risk türünden çok az etkilenmektedir.

b. Sistematiik Olmayan Risk Türleri:

Sistematiik olmayan riskler portföy çeşitlendirilmesi yoluyla minimize edilebilmektedir. Dolayısıyla bu risk türü yatırımımızda çok düşük olduğundan dolayı göz ardı edilmiştir.

Gayrimenkul sektörü menkul kıymet sektöründen farklı olarak portföy içindeki enstrümanların birbiriyle etkileşimi aynı yönde olduğundan aralarında korelasyon bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı menkul kıymetlerdeki gibi risk tanımlaması yapılamamaktadır.

a.G.Y.O.Hisse Senetleri Yatırımı = 500.000USD + 500.000 USD= 1.000.000 USD

Yıllık Beklenen Getirinin **Akmerkez G.M.Y.O** için %25 - %30 aralığında olacağı öngörülmektedir.

Yıllık Beklenen Getirinin **Alarko G.M.Y.O** için %15 - %20 aralığında olacağı öngörülmektedir.

$$\begin{aligned}\text{Beklenen Minimum Getiri} &= (500.000 \text{ USD} \times 1,25) + (500.000 \times 1,15) \\ &= \mathbf{1.200.000 \text{ USD}}\end{aligned}$$

$$\text{Portföy İçerisindeki Ağırlığı} = (1.000.000 \text{ USD} / 3.000.000 \text{ USD}) = \% \mathbf{33,33}$$

$$\text{b. Konut Yatırımı} = (300.000 \text{ USD} \times 2) + (400.000 \text{ USD} \times 1) = 1.000.000 \text{ USD}$$

Yıllık Beklenen Getirinin %15 - %20 aralığında olacağı öngörülmektedir.

$$\text{Beklenen Minimum Getiri} = (1.000.000 \text{ USD} \times 1,15) = \mathbf{1.150.000 \text{ USD}}$$

$$\text{Portföy İçerisindeki Ağırlığı} = (1.000.000 \text{ USD} / 3.000.000 \text{ USD}) = \% \mathbf{33,33}$$

c.Ofis Yatırımı = 1.000.000 USD x 1 = 1.000.000 USD

Yıllık Beklenen Getirinin %10 - %15 aralığında olacağı öngörülmektedir.

Beklenen Minimum Getiri = (1.000.000 USD x 1,10) = **1.100.000 USD**

Portföy İçerisindeki Ağırlığı = (1.000.000 USD / 3.000.000 USD) = **% 33,33**

d.Portföyün Genel Değerlendirilmesi

Portföyün Getirisi: Portföyün getiri oranı, portföyü oluşturan finansal varlık getirilerinin ağırlıklı ortalamasına eşittir.

$$E(R_p) = \sum_{j=1}^N W_i R_{ij}$$

W_i = i. varlığının portföy içindeki ağırlığı.

R_{ij} = Tek bir finansal varlığın beklenen getirisi.

$E(R_p)$ = Portföyün beklenen getirisi.

i. Portföyün Yıllık Minimum Getirisi = G.Y.O. Hisse Senetleri Minimum Getirisi x G.Y.O. Hisse Senetleri Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı + Konut Minimum Getirisi x Konut Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı + Ofis Yatırımının Minimum Getirisi x Ofis Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı

Portföyün Yıllık Minimum Getirisi

$$(1.200.000\text{USD} \times \% 33,33) + (1.150.000\text{USD} \times \% 33,33) + (1.100.000\text{USD} \times \% 33,33) \\ \approx \mathbf{1.149.885 \text{ USD}}$$

Portföyün 1 yılın sonunda getireceği minimum kazanç hesaplanmıştır. 2 yıl sonundaki getirisinin bulunması için 2 ile çarpılır.

Portföyün 2 Yıllık Minimum Getirisi

$$(1.149.885 \text{ USD} \times 2) = \mathbf{2.299.770 \text{ USD}}$$

Buraya kadar yatırımın 2 yıllık minimum getirileri hesaplanmıştır. Fakat 2 yıl içinde değişiklik gösterecek olan enflasyon riski de göz önünde bulundurulmalıdır. Enflasyon oranının %8 - %18 aralığında olacağı öngörülmektedir.

Portföyün 2 Yıllık Minimum Getirisi (Enflasyon riski dikkate alındığında)

2.299.770 USD – (2.299.770 USD x 0.18) ≈ 1.885.811 USD

6.3. Gayrimenkul Portföyü Oluşturma İle İlgili Uygulama Örneği - 2

Can Bey, B Gayrimenkul Danışmanlık Şirketine başvurarak üst sınırı 5.000.000USD olan 5 yıl vadeli bir yatırımı hedeflemektedir. Can Bey, karakter özellik ve beklentilerine göre ne iyimser ne de kötümser bir tutuma sahip yatırımcıdır.

1. Portföy Planlaması:

a. Amaç:

Can Bey orta vadede getiri sağlayacak, optimum riskli bir yatırım hedeflemektedir.

b. Sınırlılıkları ve Tercihleri:

Can Bey yatırımını gayrimenkul sektörüne yapmayı talep etmektedir.

c. Portföy Yöneticisinin Sorumlulukları:

Orta vadede, optimum risk unsurları ve maksimum karı sağlayacak yatırım seçeneklerini oluşturmaktır. Bu seçenekler oluşturulurken günün koşulları ve beklentileri dikkate alınarak yatırımcıyla paylaşılır, akabinde ortak bir yatırım kararı alınır.

d. Yatırım Kriterlerinin Belirlenmesi:

Orta vadeli yatırım yapılacağından kriterler aşağıdaki gibi belirlenir.

a. Konut inşaatına uygun arsa.

b. Yatırım amacına uygun özelliklerde G.Y.O. hisse senetleri.

c. Konut.

2. Portföy Politikaları ve Stratejileri:

Orta vadede yatırım yapılacağından hızlı sirkülasyonu nedeniyle portföy revizyonuna daha erken imkan veren ve orta vadede kazandırması öngörülen, geri ödemesi uzun zaman almayan yatırım enstrümanları seçilmelidir.

3. Karar Alma:

Bu bilgiler ışığında portföy stratejisi belirlemek üzere ekonomideki gelişmelere dayanan gayrimenkul sektörünün bölümleri arasında ne tür bir yatırımın Can Bey'e uygun olacağına dair analizler yapılır. Gayrimenkul Danışmanlık Şirketinin bilgi bankasındaki verilere göre;

- Gayrimenkul sektörünün iç bünyesinin şu andaki durumu irdelenirse; sektörün ana segmentleri olan konut, ofis ve alışveriş piyasalarındaki gelişmelere bakıldığında en çok konut pazarında canlılık görülmektedir. Konut pazarında ise en revaçta olan bölgeler; nitelikli villa projeleri için seçilen, kent yoğunluğundan uzak fakat şehre ulaşımı kolay olan site projeleridir.
- Yatırım 5 yıl vadeli olduğundan, bu süre arsa satın alıp getirisini artırmak için beklenilmesine çok rahat imkan verecektir. Son dönemlerde sektörde en çok dikkat çeken pazarın konut olması da seçeceğimiz arsanın konut inşaatına uygun bir arsa olması site inşaatı yapılacak yerlerin çok talep görmesi sebebiyle çok yerinde bir tercih olacaktır. Lokasyon olarak da yeni gelişmekte olan Göktürk bölgesinde bir konut arsasını tercih etmek yerinde olacaktır.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ait hisse senetleri; Likidite sorunu olmadığından, İMKB'de günlük olarak işlem görmesi sebebiyle hisse senetleri seçiminin verimliliği hakkında daha kısa zamanda karar verebilmeye olanak vermesi, hisse senetlerinin hızlı sirkülasyonu nedeniyle portföy revizyonuna daha erken imkan vermesi ve zararın minimize edilmesini sağlaması açısından tercih edilen bir yatırım enstrümanıdır.

- Son dönemlerde en gözde hisse senetleri Akmerkez G.M.Y.O., Atakule G.M.Y.O. ve Alarko G.M.Y.O.'dur.

4. Portföy Seçimi:

Portföy yöneticisi, portföy paketini oluştururken riski minimize etmek ve beklenen getiriye maksimize etmek amacıyla gayrimenkulleri salt aynı segmentten ve bölgeden almayarak çeşitleme yoluna gider. (Danışman portföy oluşturulurken yaptığı tüm seçimleri şirketin datalarını baz almaktadır.) Bu kapsamda;

a. Konut olarak; Kemerburgaz bölgesinde yer alan değeri 400.000 USD olan A sitesindeki villardan 1 adet satın alınması uygun görülmektedir. Zira bölgede geçmiş seneye nazaran %25'lik bir değer artışı söz konusudur. Kaldı ki bölge daha doygunluğa ulaşmadığından hala yoğun talep vardır. Buna ek olarak Ataköy Konakları projesinden 200.000 USD'lık 3 adet daire satın alınmıştır. Böylece toplamda konuta 1.000.000 USD yatırım yapılmasına karar verilmiştir.

b. Konut inşaatına uygun arsa olarak; Göktürk bölgesinde m²'si 150 USD olan 20.000 m²'lik kelepir bir arsa uygun görülmüştür. Böylece konut arsası için 3.000.000 USD'lık bir yatırım yapılmasına karar verilmiştir.

Daha satın alma sürecinde kar edilen bir yatırımken, çok yakın gelecekte bölgedeki konut projelerinin de artmasıyla mutlak gelişmenin sağlanacağı öngörülen bölgede yatırım yapmak son derece mantıklı bir seçimdir.

c. G.Y.O hisse senedi olarak; Akmerkez G.M.Y.O'dan 700.000 USD hisse senedi, Alarko G.M.Y.O.'dan 300.000 USD'lık hisse senedi satın alınmıştır. Toplamda 1.000.000 USD'lık hisse senedi alınmasına karar verilmiştir.

5. Portföy Değerlendirmesi:

a. Sistemik Risk Türleri:

- Pazar Riski:** Geçerli bir ekonomik nedene dayanmayan daha çok psikolojik etkiler sonucu fiyatlarda görülen düşüşlerdir. Yapılan yatırım orta vadeli ve gayrimenkul yatırımı olduğundan pazar riski

çok düşüktür. Burada risk oranı şirket datalarına göre %2 olarak alınmıştır.

- iv. **Enflasyon Riski:** Yatırım için ayrılmış paranın, enflasyonun etkisiyle satın alma gücünün azalmasıdır. Burada enflasyon riski keyfiyen %18 olarak alınmıştır.
- v. **Faiz Oranı Riski:** Varlığın faiz fiyatındaki değişimler yüzünden getiri oranındaki değişiklikler faiz oranı riskini oluşturmaktadır. Faiz oranı riski, sabit getirili yatırım araçlarını daha çok etkilemektedir. Bu sebepten dolayı yatırımımız bu risk türünden çok az etkilenmektedir.

b. Sistematik Olmayan Risk Türleri:

Sistematik olmayan riskler portföy çeşitlendirilmesi yoluyla minimize edilebilmektedir. Dolayısıyla bu risk türü yatırımımızda çok düşük olduğundan dolayı göz ardı edilmiştir.

Gayrimenkul sektörü menkul kıymet sektöründen farklı olarak portföy içindeki enstrümanların birbiriyle etkileşimi aynı yönde olduğundan aralarında korelasyon bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı menkul kıymetlerdeki gibi risk tanımlaması yapılamamaktadır.

$$\mathbf{a. \text{ Konut Yatırımı} = (400.000 \text{ USD} \times 1) + (200.000 \text{ USD} \times 3) = 1.000.000 \text{ USD}}$$

Yıllık Beklenen Getirinin %15 - %20 aralığında olacağı öngörülmektedir.

$$\mathbf{\text{Beklenen Ortalama Getiri} = (1.000.000 \text{ USD} \times 1,175) = 1.175.000 \text{ USD}}$$

$$\mathbf{\text{Portföy İçerisindeki Ağırlığı} = (1.000.000 \text{ USD} / 5.000.000 \text{ USD}) = \% 20}$$

$$\mathbf{b. \text{Konut Arsası Yatırımı} = 150 \text{ USD} \times 20.000 \text{ m}^2 = 3.000.000 \text{ USD}}$$

Yıllık Beklenen Getirinin %35 - %45 aralığında olacağı öngörülmektedir.

$$\mathbf{\text{Beklenen Ortalama Getiri} = (3.000.000 \text{ USD} \times 1,40) = 4.200.000 \text{ USD}}$$

$$\mathbf{\text{Portföy İçerisindeki Ağırlığı} = (3.000.000 \text{ USD} / 5.000.000 \text{ USD}) = \% 60}$$

$$\text{c.G.Y.O.Hisse Senetleri Yatırımı} = 700.000\text{USD} + 300.000\text{ USD} = 1.000.000\text{ USD}$$

Yıllık Beklenen Getirinin **Akmerkez G.M.Y.O** için %25 - %30 aralığında olacağı öngörülmektedir.

Yıllık Beklenen Getirinin **Alarko G.M.Y.O** için %15 - %20 aralığında olacağı öngörülmektedir.

$$\begin{aligned}\text{Beklenen Ortalama Getiri} &= (700.000\text{ USD} \times 1,275) + (300.000 \times 1,175) \\ &= 1.245.000\text{ USD}\end{aligned}$$

$$\text{Portföy İçerisindeki Ağırlığı} = (1.000.000\text{ USD} / 5.000.000\text{ USD}) = \% 20$$

d.Portföyün Genel Değerlendirilmesi

Portföyün Getirisi: Portföyün getiri oranı, portföyü oluşturan finansal varlık getirilerinin ağırlıklı ortalamasına eşittir.

$$E(R_p) = \sum_{j=1}^N W_i R_{ij}$$

W_i = i. varlığının portföy içindeki ağırlığı.

R_{ij} = Tek bir finansal varlığın beklenen getirisi.

$E(R_p)$ = Portföyün beklenen getirisi.

i. Portföyün Yıllık Ortalama Getirisi = Konut Ortalama Getirisi x Konut Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı + Konut Arsası Ortalama Getirisi x Konut Arsası Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı + G.Y.O. Hisse Senetleri Ortalama Getirisi x G.Y.O. Hisse Senetleri Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı

Portföyün Yıllık Ortalama Getirisi

$$\begin{aligned}(1.175.000\text{ USD} \times \% 20) + (4.200.000\text{ USD} \times \% 60) + (1.245.000\text{ USD} \times \% 20) \\ \approx 3.004.000\text{ USD}\end{aligned}$$

Portföyün 1 yılın sonunda getireceği minimum kazanç hesaplanmıştır. 5 yıl sonundaki getirisinin bulunması için 5 ile çarpılır.

Portföyün 5 Yıllık Ortalama Getirisi

$$(3.004.000 \text{ USD} \times 5) = 15.020.000 \text{ USD}$$

Buraya kadar yatırımın 5 yıllık maksimum ve minimum getirileri hesaplanmış olmuştur. Fakat 5 yıl içinde değişiklik gösterecek olan enflasyon riskinin de göz önünde bulundurulmalıdır. Enflasyon oranının %8 - %18 aralığında olacağı öngörülmektedir.

Portföyün 5 Yıllık Ortalama Getirisi (Enflasyon riski dikkate alındığında)

$$15.020.000 \text{ USD} - (15.020.000 \text{ USD} \times 0.18) \approx 12.316.400 \text{ USD}$$

6.4.Uygulama Örneklerinin Değerlendirilmesi

Portföy oluşturma ve yönetimin belirli kuralları olduğu ve buna bağlı olarak portföy getirisindeki başarının değişiklik gösterdiğini bilinmektedir. Altıncı ve yedinci bölümlerde ele alınan uygulama örneklerinin değerlendirmesi yapılırsa oluşturulan portföylerin nerelerde farklılık gösterip birbirinden ayrıldığı, hangi açıdan benzerlikler içerdiğini, dikkat edilmesi gereken hususların neler olduğu daha net görülebilmektedir.

Öncelikle her yatırımcının karakteristik özellikleri ve beklentilerinin farklı olduğunu kendi amaç, sınırlılıkları ile tercihleri olduğunu bilinmektedir. Bu kapsamda portföy oluşturma algoritmasında farklı yatırım kriterlerinin neleri etkilediği aşağıda irdelenmektedir.

Yatırımcının amacı, sınırlılıkları ve tercihlerine göre portföy planlaması yapıldığından her yatırımcının planlaması birbirinden farklıdır.

Uygulama örneği 6.2'deki yatırımcı kısa vadeli bir yatırım yapmak istediğinden danışman kısa zamanda geri dönüşü olacak enstrümanların seçilmesini önermektedir. Bunlar; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ait hisse senetleridir. Likidite sorunu olmadığından, İMKB'de günlük olarak işlem görmesi sebebiyle hisse senetleri

seçiminin verimliliği hakkında daha kısa zamanda karar verebilmeye olanak vermesi, hisse senetlerinin hızlı sirkülasyonu nedeniyle portföy revizyonuna daha erken imkan vermesi ve zararın minimize edilmesini sağlaması açısından tercih edilen bir yatırım enstrümanıdır.

Ayrıca yatırımcı hem kötümser bir yaklaşım gösterdiğinden hem de kısa vadeli bir yatırım yapılacağından, portföy oluşturulurken bölge olarak kendini ispatlamış, rayiçleri oturmuş ve gözde olan yerlerden seçim yapılmasına dikkat edilmiştir. Zira bölgenin gelişip de daha yüksek kazanç getirmesi için beklenecek zaman yoktur.

Uygulama örneği 6.3'te ise orta vadede yatırım yapılacağından hızlı sirkülasyonu nedeniyle portföy revizyonuna daha erken imkan veren ve orta vadede kazandırması öngörülen, geri ödemesi uzun zaman almayan yatırım enstrümanları önerilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ait hisse senetleri; Likidite sorunu olmadığından, İMKB'de günlük olarak işlem görmesi sebebiyle hisse senetleri seçiminin verimliliği hakkında daha kısa zamanda karar verebilmeye olanak vermesi, hisse senetlerinin hızlı sirkülasyonu nedeniyle portföy revizyonuna daha erken imkan vermesi ve zararın minimize edilmesini sağlaması açısından önerilmiştir.

Yatırımı 5 yıl vadeli olduğundan, bu süre arsa satın alıp getirisini artırmak için beklenilmesine çok rahat imkan verecektir. Son dönemlerde sektörümüzde en çok dikkat çeken pazarın konut olması da seçilen arsanın konut inşaatına uygun bir arsa olması site inşaatı yapılacak yerlerin çok talep görmesi sebebiyle tavsiye edilmiştir.

Uygulama örneği 7.4'te ise uzun vadede yatırım yapılacağından riski minimize edebilmek amacıyla portföy çeşitliliğine önem verilmiştir. Portföy oluşturulurken bölge olarak gelişmekte olan bölgeler dikkate alınmıştır. Çünkü bu süre arsa satın alıp getirisini artırmak için bekleyebilmemize müsaade etmektedir.

Portföyün planlaması, yatırımcının amaç, sınırlılıkları, portföy yöneticisinin sorumlulukları, yatırım kriterleri ile portföy politikaları ve stratejileri birbirine bağlı değişkenlerdir. Yani sonuç olarak yatırımcıya göre portföyler büyük farklılıklar göstermektedir. Yatırımcı profiline göre bu kombinasyonlar arttırılabilir. Portföydeki risk türleri ele alındığında ise gayrimenkul sektörü menkul kıymet sektöründen farklı olarak portföy içindeki enstrümanların birbiriyle etkileşimi aynı yönde olduğundan

aralarında korelasyon bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı menkul kıymetlerdeki gibi risk tanımlaması yapılamamaktadır. Buradaki risk kriteri sadece yatırımın vadesi ve yatırımcının risk yaklaşımıdır.

Özet olarak; firmanın sistemi, olanakları, çalışanları ne kadar profesyonel olursa olsun, yatırımcının kişisel karakter özellik ve beklentileri tüm yatırımları şekillendirmektedir. Altıncı ve yedinci bölümde ele alınmış olan üç farklı uygulama örneğinde de görüleceği gibi mutlaka farklılıklar arz edecektir. Dolayısıyla profesyonellerin her bir yatırımcının beklentilerini karşılayacak en uygun metodu seçip önermeleri gereklidir.



7. İSTANBUL’UN GAYRİMENKUL PORTFÖYÜNÜN İNCELENMESİ

7.1. İstanbul’un Deprem Riski

Şimdiye kadar İstanbul’un deprem riski ile ilgili birçok tahminde bulunulmuş ve olası can kayıpları ve ekonomik kayıplarla ilgili farklı birçok senaryo ortaya konmuştur. Oysaki riski etkileyen başlıca faktörler, yapının kalitesi ve insanların düşünce yapısıdır. Aykut BARKA / Ali ER “Depremini Bekleyen Şehir İstanbul” adlı kitaplarında; yapılan tüm açıklamalar, haritalar ve tahminlerin var olan sınırlı bilgilere dayanmakta olduğunu ve herkesin kendi görüşü doğrultusunda yorumladığını anlatmaktadır. Buna göre İstanbul’un detay riski henüz belirlenememiştir.

Boğaziçi Üniversitesi, Deprem Mühendisliği Bölüm Başkanı Prof. Mustafa Erdik ve grubu tarafından yapılmış olan “İstanbul’da Binalar İçin Deprem Riski ve Risk Azaltımına Yönelik Somut Bir Öneri” adlı araştırmayla ilgili söyleşide ise sivilaşma ve heyelan açısından riskli bölgeler, yeni binaların eski binalara kıyasla avantajlı olup olmadığı, eski deprem yönetmeliklerine göre yapılmış yapıların deprem riskleri, hangi tip binaların çökme olasılığının fazla olduğu gibi can alıcı konulara yer verilmiştir. Yapılmış olan bu değerli araştırmalara kısaca değinilecektir.

7.1.1. Sivilaşma ve Heyelan Açısından Riskli Bölgeler

Ataköy ve Bakırköy’ün sahil kısmı ile Anadolu yakasında bulunan dere yataklarında ve Haliç boyunca sivilaşma olması mümkündür.

Depremde heyelanlar iki türlü olmaktadır. Birincisi son depremlerde görülen daha çok yol yapımı sırasında oluşturulan yapay eğimler (özellikle dolgular) göçebiliyor. Diğeri ise doğal heyelan sahalarıdır. İstanbul’da doğal eğimlerin, heyelanlı bölgelerin büyük bir kısmı Küçükçekmece civarında, bir kısmı da Şile civarında yer almaktadır. Depremlerde kimi zaman mevcut heyelanlarda bir şey gözükmezken, yeni heyelanlar ortaya çıkabilmektedir. Bunun nedeni ise mevcut heyelanların bir miktar oturmuş olmasından kaynaklanmaktadır. [5]

7.1.2. Yeni Binaların Eski Binalarla Kıyasla Avantajlı Olup Olmadığı

Yeni binanın yapımında şayet hazır beton kullanılmışsa ve aynı boyutlarda yapılmışsa yeni bina eskisine göre daha avantajlıdır. Ama Türkiye gibi şartnamelere uyulmayan bir yerde, yeni binalar eskilerine göre daha cesur yapılmış olmaktadır.

Bunun yanı sıra 1975 öncesinde yapılmış binalarda gerek eski şartnameler ve gerekse de korozyondan kaynaklanan yapısal problemlerin varlığı çok açıktır. Tabii ki bu konuda yine de bir genelleme yapmak çok zordur. Diğer ülkelerde, örneğin Japonya'da belirli bir yıldan sonra yapılmış olan yapıların nitelikleri için, son şartnamelere uyularak yapıldıkları kesin olduğu için daha iyi olduğu söylenebilmektedir.[5]

7.1.3. Eski Deprem Yönetmeliklerine Göre Yapılmış Yapıların Deprem Riskleri

İstanbul, 1975 Deprem Yönetmeliği'nde ikinci derece deprem bölgesi olarak gösterilmiştir. 1998 Deprem Yönetmeliği'nde ise İstanbul'un önemli bir kısmı birinci derece deprem bölgesine çıkarılmıştır. Bununla birlikte yapımla ilgili kriterler de ağırlaştırılmıştır. Yani eğer 1998 Deprem Yönetmeliği baz alınırsa teorik olarak İstanbul'da depreme dayanıklı yapı bulunmamaktadır. Ama 1975 Deprem Yönetmeliği'ne göre yapılmış, üzerine kat ilavesi yapılmamış, bakımlı binaların içinde de can kaybı olacağı düşünülmemektedir.

7.1.4. Hangi Binaların Çökme Olasılığı Fazla?

- Üzerine en az iki kat ilave edilmiş, 4 ve daha fazla katlı betonarme meskenler.
- 1999 Kocaeli depreminde yapısal hasar görmüş 4 ve daha fazla katlı betonarme meskenler.
- 1970 öncesi inşa edilmiş, 5 ve daha fazla katlı betonarme meskenler, (1963 şartnamesi, zayıf beton niteliği, donatıda paslanma olasılığı)
- Senaryo Depremi Tehlike Düzeyi: ($PGA \geq 00.25g$ veya $EMS^* \geq VIII$) [5]

[$^* = EMS$ (Avrupa Makrosismik Şiddet Ölçeği)]

7.1.5. İstanbul'da Yapıların Durumu

İstanbul'un olası bir deprem anındaki kaderini sahip olduğu yapı stokunun direnci belirleyecektir. Mevcut yapı stoku deprem dayanımının, her ne kadar bu konuda detaylı bir bilimsel araştırma yapılmamış olmasına rağmen, genelde zayıf olduğu ve deprem riskinin çok yüksek olduğu bilinmemektedir. Özellikle son 30 yılda gelişen çarpık kentleşme, İstanbul'un deprem riskini önemli ölçüde arttırmıştır. İstanbul'un yapı stokunun özellikleri hakkında genel bilgiler veren bazı çalışmaların özeti aşağıda verilmektedir. Şekil 7.1'de İstanbul'un ilçeleri görülmektedir. İlçelerin konumuna göre risk durumları farklılıklar arz etmektedir.



Şekil 7.1: İstanbul İlçeleri Haritası. [30]

7.1.6. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Araştırma Sonuçları

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem Kriz Merkezi Hasar Tespit Komisyonu, 17 Ağustos Depreminden 2001 bahar aylarına kadar toplam 124.853 konut ve işyerini zemin ve yapı kalitesi açısından incelemiştir. Bütün bu araştırmaların sonucunda, deprem riskini arttıran faktörün zemin değil, konstruktif sorunlar olduğu yönündeki görüşleri doğrulamaktadır.

Hasar Tespit Komisyonu'nca 124.853 konut ve işyerinde yapılan kontrollerde tespit edilen başlıca eksiklikler şunlardır:

- Her 100 binanın 90'ında kalitesiz beton kullanıldığı tespit edilmiştir.
- Her 100 binadan 64.20'sinde korozyon sorunu vardır.
- Her 100 binadan 61.23'ünde tuzdan arındırılmış deniz kumu kullanılmıştır.
- Her 100 binadan 16'sında yaşlanmaya bağlı yıpranma vardır.
- Her 100 binadan 11.27'sinde beton yeterince sulanmamıştır.
- Her 100 binadan 12'sinde çeşitli mimari hatalar mevcuttur.
- Her 100 binadan 23.40'ında zemine bağlı sorunlar vardır.
- İstanbulluların oturdukları binanın bodrumlarına çoğunlukla ilgisiz davrandıkları tespit edilmiştir. Bodrum katlarda bulunan kolonların, imalat sırasında sıvanmadan çıplak bırakılarak rutubete karşı korumasız kaldığından demirlerin belli bir süre sonra korozyona uğrayarak tüm yapıyı tehdit eder hale geldiği gözlemlenmiştir.
- Bina direncini ciddi biçimde zaafa uğratan, kolon kiriş bağlantısındaki hatalara sıkça rastlanmıştır.
- Birbirine bindirilmiş saplama kirişlere rastlanmıştır. Kolon desteği olmadan birbirine bağlanmış bu kirişler ciddi tehlike yaratmaktadır.
- İstanbul'da pek çok binanın oturum alanı ile kat yüksekliği arasında ciddi orantısızlıkların olduğu belirlenmiştir. 100 m² 'lik bir alana oturan 5 katlı bir bina ile, 400 m² 'lik bir alan oturan 5 katlı bina arasında ciddi direnç farkları vardır.
- İstanbul'daki pek çok binada gözlenen çıkmalar depremde ilk hasar görecektir bölümlerdir.
- Bitişik nizamda inşa edilmiş binaların kolon ve kiriş bağlantı yüksekliklerinin farklı olması (bir binanın kolon ve kiriş bağlantısının diğer binanın duvarına yaslanması) bir başka ciddi tehdit olduğu gözlenmiştir.

Hasar Tespit Komisyonu'nun inceleme sonuçlarına göre, deprem riskini arttıran yapısal sorunların ilçelere göre dağılımı da aşağıdaki gibidir.

Avcılar: Zemini sorunludur, binalarda kalitesiz ve bilinçsiz malzeme kullanılmıştır. (Tuzdan arındırılmış deniz kumu vs.)

Bağcılar: Kalitesiz malzeme, projesiz yapılaşma yaygındır.

Bahçelievler: Zemini sorunludur, kalitesiz malzeme, bilinçsiz davranışlarla yapı direnci azaltılmıştır.

Bakırköy: Zemini sorunludur, kalitesiz malzeme kullanılmış, korozyon gelişmiştir.

Bayrampaşa: Kalitesiz malzeme, projesiz yapılaşma yaygındır.

Beşiktaş: Ciddi bir sıkıntısı yoktur.

Beykoz: Ciddi bir sıkıntısı yoktur.

BeYOğlu: Korozyon, yıpranma, bilinçsiz davranış gözlemlenmiştir.

Büyükçekmece: Zemini sorunludur, kalitesi malzeme kullanılmıştır.

Eminönü: Korozyon ve yıpranma mevcuttur.

Esenler: Korozyon gelişmiştir ve kalitesiz malzeme kullanılmıştır.

Eyüp: Korozyon ve yıpranma mevcuttur.

Fatih: Korozyon, yıpranma, bilinçsiz davranış gözlemlenmiştir.

Gaziosmanpaşa: Kalitesiz malzeme kullanılmıştır.

Güngören: Zemini sorunludur, kalitesi malzeme kullanılmıştır.

Kadıköy: Az korozyon dışında ciddi bir sıkıntısı yoktur.

Kağıthane: Kalitesiz malzeme kullanılmıştır.

Kartal: Kalitesiz malzeme kullanılmıştır.

Küçükçekmece: Zemini sorunludur, binalarda kalitesiz malzeme kullanılmış, alan kazanmak için kolon kesme vb. bilinçsiz davranışlarla yapının direnci azaltılmıştır.

Maltepe: Zemini sorunludur, kalitesi malzeme kullanılmıştır.

Pendik: Kalitesiz malzeme kullanılmıştır.

Sarıyer: Ciddi bir sorunu yoktur.

Sultanbeyli: Kalitesiz malzeme kullanılmıştır.

Sişli: Az korozyon dışında ciddi bir sıkıntısı yoktur.

Tuzla: Zemini sorunludur, kalitesi malzeme kullanılmıştır.

Ümraniye: Kalitesiz malzeme kullanılmış ve bilinçsiz davranışlarla yapı direnci azaltılmıştır.

Üsküdar: Yıpranma ve korozyon mevcuttur.

Zeytinburnu: Korozyon ve yıpranma mevcuttur.

Binalardaki Deprem Riskinin Azaltılmasının Yönelik Bir Öneri

Şehirlerdeki deprem riskinin azaltılması için farklı seçenekler vardır.

- Yapısal hasar görülebilirliğin azaltılması.
- Arazi kullanımının değiştirilmesi.
- Tasarım ve inşaat yönetmelik ve düzenlemelerindeki değişiklikler.
- Tehlikeli yerleşim alanlarının yerlerinin değiştirilmesi.
- Eğitim programları. [5]

7.2. İstanbul'da Semt Semt Satılık Daire Fiyatları

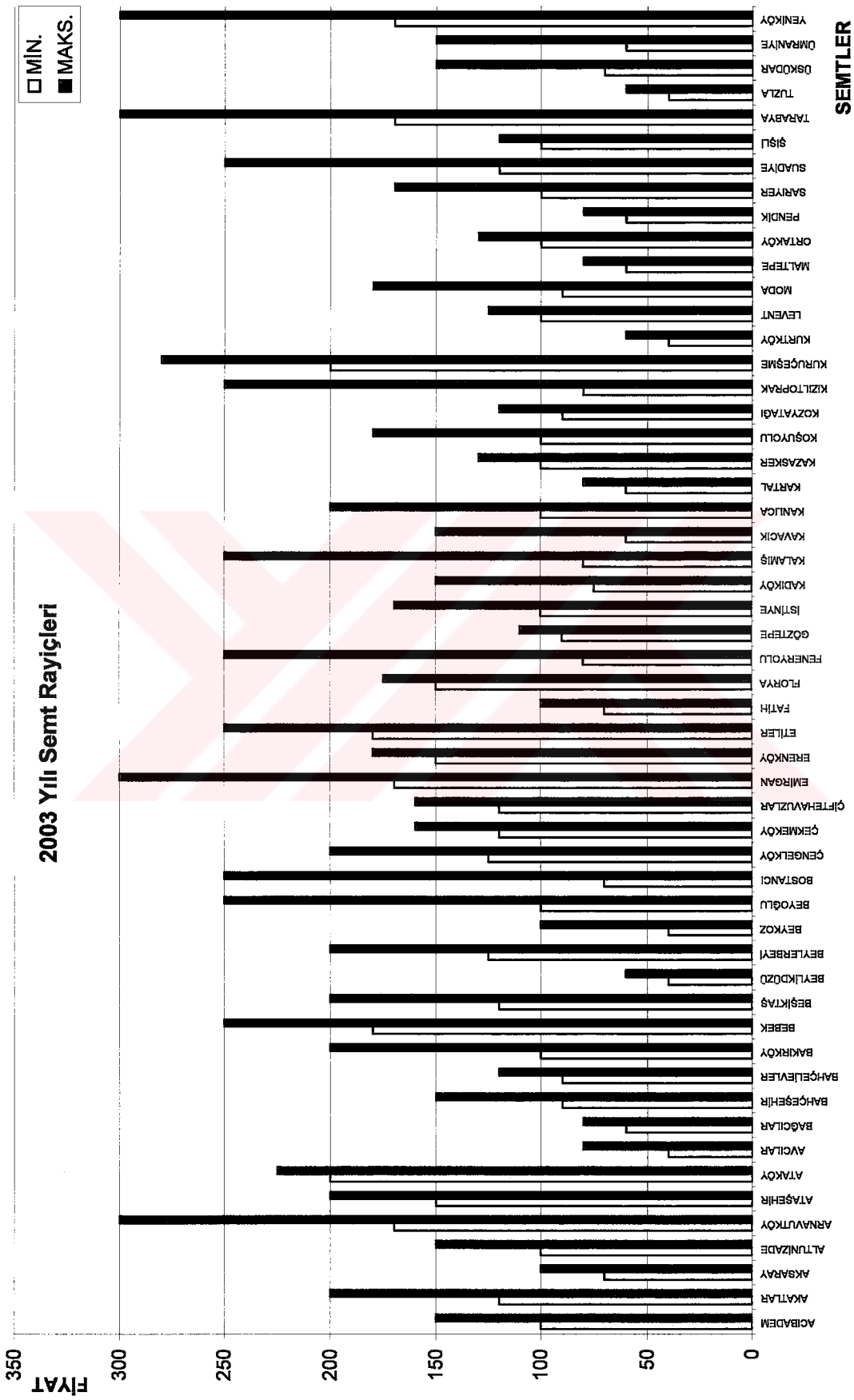
Tablo 7.1: İstanbul'da Semt Semt Satılık Daire Fiyatları

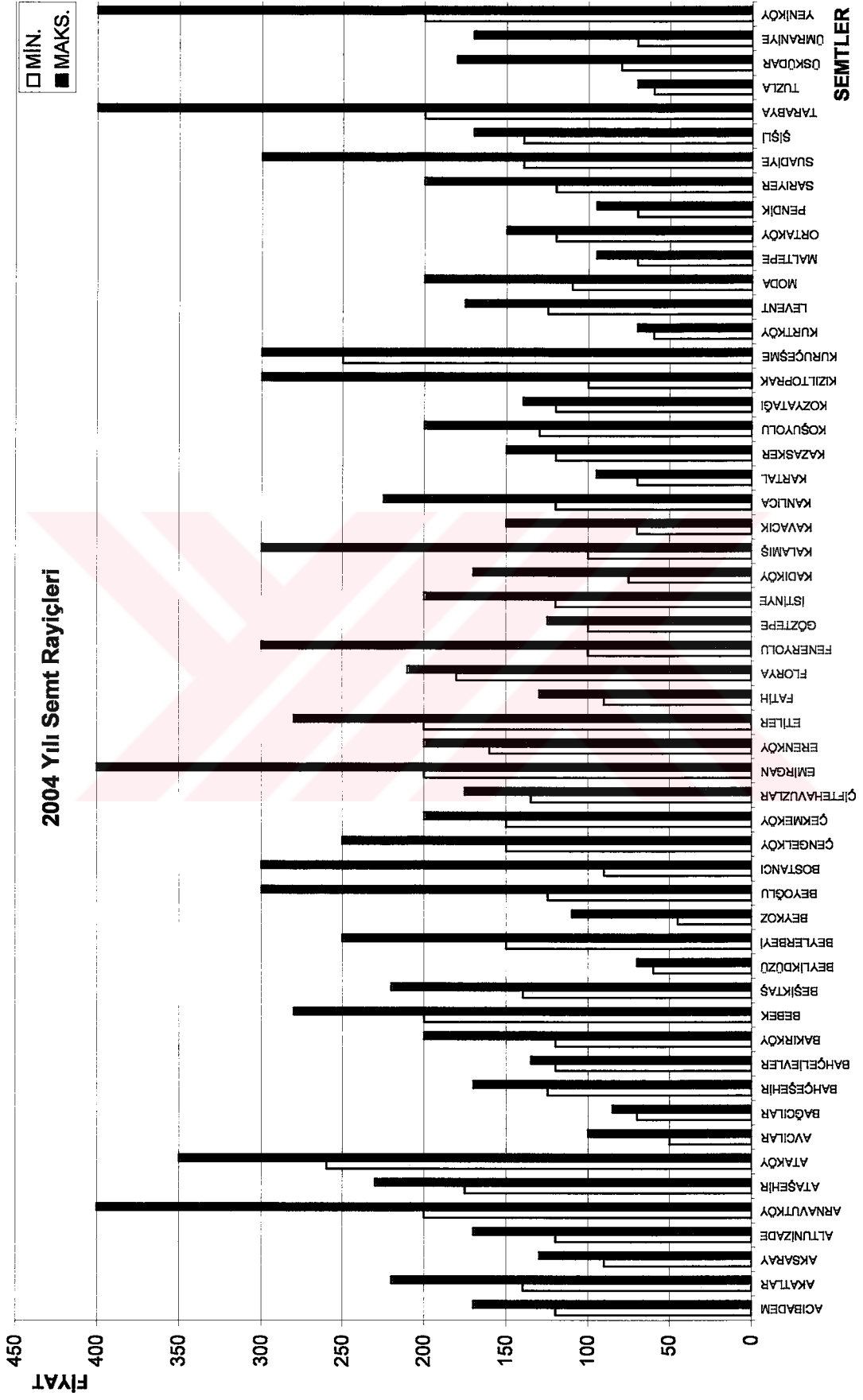
	SEMT	2003 (*1000 YTL)		2004 (*1000 YTL)		2005 (*1000 YTL)	
		MİN.	MAKS.	MİN.	MAKS.	MİN.	MAKS.
1	ACIBADEM	100	150	120	170	120	190
2	AKATLAR	120	200	140	220	150	400
3	AKSARAY	70	100	90	130	90	150
4	ALTUNİZADE	100	150	120	170	120	200
5	ARNAVUTKÖY	170	300	200	400	200	400
6	ATAŞEHİR	150	200	175	230	150	300
7	ATAKÖY	200	225	260	350	300	450
8	AVCILAR	40	80	50	100	60	125
9	BAĞCILAR	60	80	70	85	70	90
10	BAHÇEŞEHİR	90	150	125	170	140	350
11	BAHÇELİEVLER	90	120	120	135	100	150
12	BAKIRKÖY	100	200	120	200	120	200
13	BEBEK	180	250	200	280	200	350
14	BEŞİKTAŞ	120	200	140	220	150	400
15	BEYLİKDÜZÜ	40	60	60	70	60	90
16	BEYLERBEYİ	125	200	150	250	150	300
17	BEYKOZ	40	100	45	110	60	150
18	BEYOĞLU	100	250	125	300	150	400
19	BOSTANCI	70	250	90	300	100	300
20	ÇENGELKÖY	125	200	150	250	150	250
21	ÇEKMEKÖY	120	160	150	200	125	220
22	ÇİFTEHAVUZLAR	120	160	135	175	140	250
23	EMİRGAN	170	300	200	400	200	500
24	ERENKÖY	150	180	160	200	150	250
25	ETİLER	180	250	200	280	200	300
26	FATİH	70	100	90	130	90	150
27	FLORYA	150	175	180	210	180	260
28	FENERYOLU	80	250	100	300	100	400
29	GÖZTEPE	90	110	100	125	100	250
30	İSTİNYE	100	170	120	200	120	250
31	KADIKÖY	75	150	75	170	90	190
32	KALAMIŞ	80	250	100	300	100	300
33	KAVACIK	60	150	70	150	70	175
34	KANLICA	100	200	120	225	120	250
35	KARTAL	60	80	70	95	80	120
36	KAZASKER	100	130	120	150	120	200
37	KOŞUYOLU	100	180	130	200	130	250
38	KOZYATAĞI	90	120	120	140	120	200
39	KIZILTOPRAK	80	250	100	300	120	300
40	KURUÇEŞME	200	280	250	300	220	300
41	KURTKÖY	40	60	60	70	60	160
42	LEVENT	100	125	125	175	200	500
43	MODA	90	180	110	200	120	250
44	MALTEPE	60	80	70	95	80	120
45	ORTAKÖY	100	130	120	150	120	250
46	PENDİK	60	80	70	95	70	160

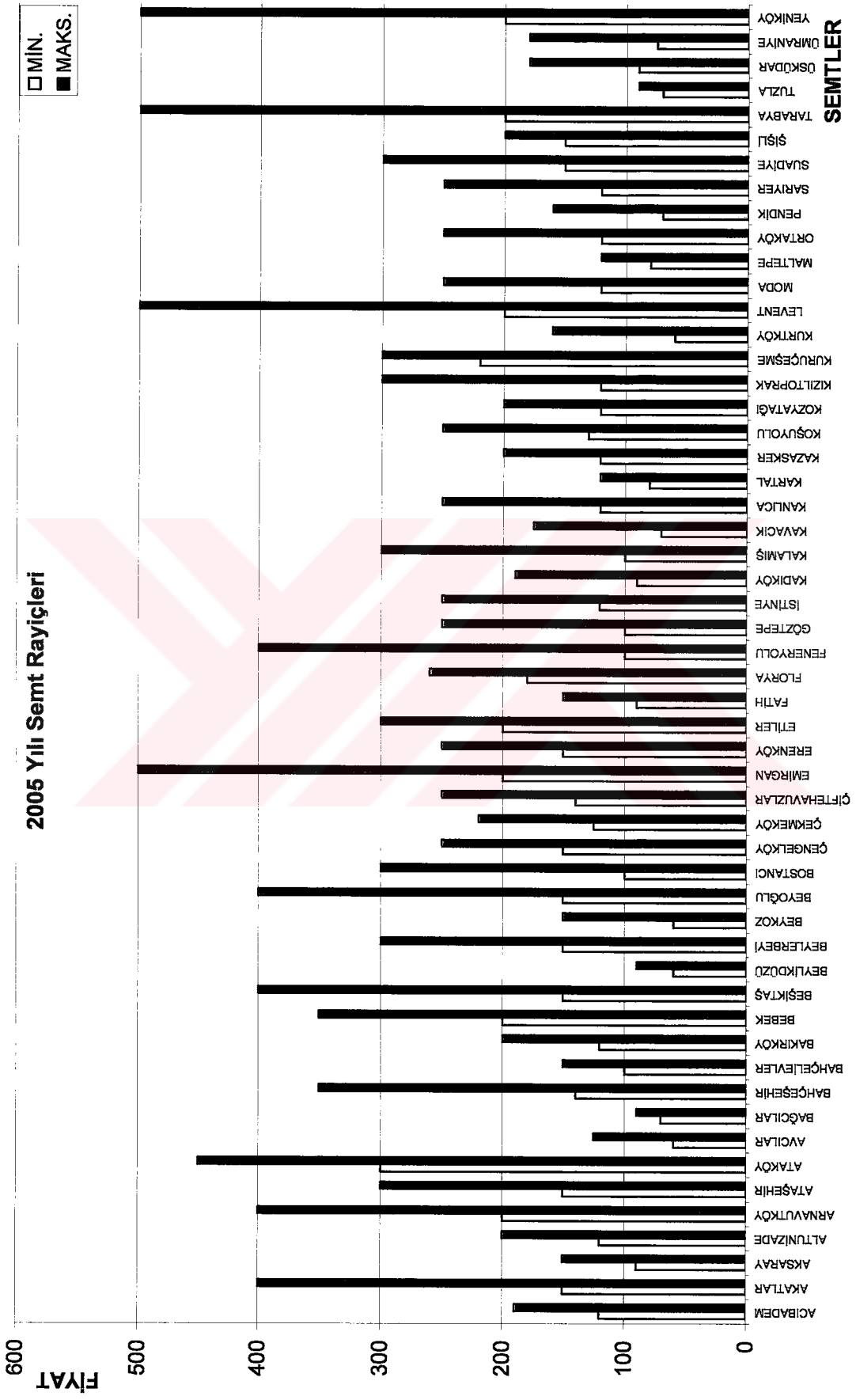
47	SARIYER	100	170	120	200	120	250
48	SUADIYE	120	250	140	300	150	300
49	ŞİŞLİ	100	120	140	170	150	200
50	TARABYA	170	300	200	400	200	500
51	TUZLA	40	60	60	70	70	90
52	ÜSKÜDAR	70	150	80	180	90	180
53	ÜMRANİYE	60	150	70	170	75	180
54	YENİKÖY	170	300	200	400	200	500
55	YEŞİLKÖY	150	175	180	210	180	250
56	ZEYTİNBURNU	60	90	70	100	80	120

Tablo 7.1'deki fiyatlar İstanbul'da 3+1 120 m²'lik standart bir dairenin ortalama fiyatlarıdır ve Hürriyet Gazetesi'nin 16 Haziran 2005 tarihli "Emlak" ekinde alınmıştır. Tablodaki değerler baz alınarak 2003, 2004 ve 2005 yılına ait semt rayiçleri grafikleri oluşturulmuştur.









7.3. İstanbul’da Son Dönemde Gelişmekte Olan Bölgeler

2003 yılı sonlarında başlayan gayrimenkul talebindeki artış 2004 yılında da devam etmiştir. Uzun bir dönem görülen durgunluk nedeniyle oluşan stokların tüketiminin ardından, yeni projelere başlanmaktadır. Özellikle talebin arttığı konut sektöründe 2005 yılının olumlu gelişmelere sahne olması ve yatırımların devam etmesi beklenmektedir.

2004 yılı, 2003’ün ikinci yarısından itibaren ekonomik hedeflerin tutturulması ve gözlenen olumlu gelişmelerin etkisiyle, özellikle gayrimenkul sektörünün canlandığı bir yıl olmuştur.

Avrupa Birliği üyeliği yolunda atılan adımlar ve Türkiye ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmeler gayrimenkul sektörünü doğrudan etkilemiştir. Düşüş trendine giren enflasyon, faiz oranlarına olumlu yansırken, fiyatlardaki istikrar ve düşüş yatırımcılar için dövizli bir tercih olmaktan çıkarmıştır. Bankalardaki mevduata garanti sınırlaması getirilmesi de gayrimenkule dönüşü hızlandıran diğer bir etkidir. Hükümetin 2004 yılı içerisinde yeniden düzenlediği ve yabancıların gayrimenkul sahibi olmasını kolaylaştıran “yabancı uyrukluların taşınmaz mal edinimi” yasasıyla birlikte başta İstanbul ve Antalya olmak üzere özellikle tatil bölgelerine yönelik yeni bir talep de ortaya çıkmıştır.

2004’le birlikte faizlerdeki düşüş ve vadelerin uzaması kredili konut alımlarında tetikleyici bir rol oynamıştır. İpotekli konut finansmanı sisteminin (mortgage) Türkiye’de uygulamaya alınması çalışılmış, özellikle Hükümet ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürütülen çalışmalar ile hız kazanmıştır. Uygulamada uzun dönemde kira öder gibi konut sahibi olma imkanını tanıyan bu sistem batıda yaygın olarak kullanılmakta ve Türkiye’de sistemin uygulanabilmesi için reel faizlerin enflasyonla uyumlu bir noktaya gelmesi öngörülmektedir. Bugün nüfusun %3’ü konut kredisi kullanmaktadır. Toplam kullanılan konut kredilerinin GSMH’ye oranı Türkiye’de %0,5 iken bu oran Avrupa Birliği ülkelerinde %40, A.B.D.’de %60 civarındadır. Bu oranlar konut kredisi kullanımında önümüzdeki dönemlere ait potansiyeli göstermektedir.

Gayrimenkul sektörünün ana segmentleri olan konut, ofis ve alışveriş piyasalarındaki gelişmelere bakıldığında en çok konut pazarında bir hareketlilik göze çarpmaktadır. Yaşam standardını arttırmaya yönelik, nitelikli villa projeleri için seçilen, kent yoğunluğundan uzak fakat şehre ulaşımı kolay olan Kemerburgaz, Göktürk, Ömerli ve Zekeriyaköy gibi bölgeler, gelişen altyapılarıyla da tercih sebebi olan projelerin yanı sıra, özellikle Çekmeköy, Ataşehir gibi bölgelerde gerçekleştirilen 8-10 katlı site projelerinin konutlara talebin arttığını göstermektedir. 2003 yılına oranla İstanbul genelinde konut satış fiyatlarında ortalama %30 oranında bir artış olmasına rağmen, uzun dönemli vadelerle orta ve üst gelirli ailelerin gelirlerine uygun olarak ödeme koşulları yaratılmaya çalışılmıştır. Bu ödeme koşullarında TL’de ve dövizde 120 aya kadar vade imkânı sağlanabilmektedir.

Bu projeler, sosyal tesis ve ulaşım imkânları, kaliteli ve fonksiyonel tasarımları, depreme dayanıklı inşa edilmeleri, alışveriş ve eğlence merkezlerine yakın olmaları, kapalı/açık otoparklara sahip olmaları ve güvenlik hizmetleri sayesinde tercih edilmektedir.

Konut pazarına yönelik olmak üzere arsa ve arazi yatırımlarında ise 2003 yılına oranla %50 artış gözlenirken, ulaşım olanaklarının gelişmesiyle öne çıkan Riva, toplu konut yatırımlarına yönelik olarak TOKİ tarafından ihale edilen arsaların bulunduğu Ataşehir ve Halkalı bölgesi, Formula yarışlarına ev sahipliği yapacak olan Kurtköy, Tepeören gibi bölgeler ön plana çıkmaktadır.

Alışveriş merkezi pazarında yaşanan durgun dönem atlatılmıştır. Bunun bir sonucu olarak alışveriş merkezleri caddelerdeki mağazaların boşluk oranlarını düşürmüştür. İstanbul’da faaliyet gösteren Akmerkez, Olivium ve Tepe Natilus gibi ana alışveriş merkezleri %100 doluluk oranlarına sahip olmalarına rağmen, potansiyel kiracılar sırada beklemektedir. Profilo, Carrefour ve Metrocity alışveriş merkezleri ise %90-100 doluluk oranlarıyla faaliyetlerini sürdürmektedir. Ikea, Carrefour ve Metro gibi perakende devlerinin yatırımları ile ivme kazanan alışveriş merkezi yatırımları, yabancı gayrimenkul fonlarının da ilgisini çekmeye başlayınca, arsa fiyatları yaklaşık iki kat artış göstermiştir. Özellikle son iki yıldır hareketlenen alışveriş merkezi sektöründe ciddi talep artışları yaşandığı, iki yıl önce alışveriş merkezlerine uygun arsaların m²’si ortalama 250 USD iken, yaşanan talep patlaması ile artık 400 USD’a bile arsa bulunamamaktadır. Özellikle Çekmeköy ve Ümraniye gibi bölgelerin

altyapılarının tamamlanmasıyla, merkeze yaklaşan bu bölgelerin alışveriş merkezleri için en revaçta olan bölgeler olduğu, İstanbul'da şehrin artık kuzeye doğru yöneldiği, şehrin Marmara Denizi'nden geçen fay hattından uzaklaşarak artık ulaşımın kolay olduğu kuzeye doğru ilerlemeye başlamıştır. Kozyatağı bölgesi, Kurtköy, Bayramoğlu ve Riva alışveriş merkezi yatırımları için uygun bölgelerdir. Avrupa yakasında ise Hadımköy, İkitelli ve Bahçeşehir gibi yeni yerleşim alanları, son yıllarda gündeme gelen 3.Boğaz Köprüsü ile de Ömerli ve Riva'yı geliştirmekte olan bölgeler arasında önemli bir konuma getirmiştir.

7.4. İstanbul İli Gayrimenkulleri Üzerinden Portföy Oluşturma İle İlgili Uygulama Örneği

Ali Bey, X Gayrimenkul Danışmanlık Şirketine başvurarak İstanbul ilindeki gayrimenkullerden oluşan, üst sınırı 7.000.000 USD olan 10 yıl vadeli bir yatırımı hedeflemektedir.

1. Portföy Planlaması:

Danışman, portföy planlamasını gerçekleştirebilmek için ilk olarak yatırımcının amacı, sınırlılıkları ve tercihlerine odaklanır. Yatırım kriterlerini belirlemeye çalışır.

a. Amaç:

Ali Bey uzun vadede getiri sağlayacak, minimum risk ve maksimum kar sağlayacak bir yatırım hedeflemektedir.

b. Sınırlılıkları ve Tercihleri:

Ali Bey yatırımını İstanbul ilindeki gayrimenkuller üzerine yapmayı talep etmektedir.

c. Portföy Yöneticisinin Sorumlulukları:

Uzun vadede, en düşük risk unsurları ve maksimum karı sağlayacak yatırım seçeneklerini oluşturmaktır. Bu seçenekler oluşturulurken günün koşulları ve beklentileri dikkate alınarak yatırımcıyla paylaşılır, akabinde ortak bir yatırım kararı alınır.

d. Yatırım Kriterlerinin Belirlenmesi:

Uzun vadeli yatırım yapılacağından kriterler aşağıdaki gibi belirlenir.

a. Alışveriş merkezi.

b. Alışveriş merkezi yapılabilecek ticari arsa.

c. Yatırım amacına uygun özelliklerde G.Y.O. hisse senetleri.

d. Konut.

2. Portföy Politikaları ve Stratejileri:

Uzun vadede yatırım yapılacağından riski minimize edebilmek amacıyla portföy çeşitliliğine önem verilmiştir. Portföy oluşturulurken bölge olarak gelişmekte olan bölgeler dikkate alınmıştır.

3. Karar Alma:

Bu bilgiler ışığında portföy stratejisi belirlemek üzere ekonomideki gelişmelere dayanan gayrimenkul sektörünün bölümleri arasında ne tür bir yatırımın Ali Bey'e uygun olacağına dair analizler yapılır. Gayrimenkul Danışmanlık Şirketinin bilgi bankasındaki verilere göre;

- Alışveriş merkezi pazarında son iki yıldır ciddi talep artışları gözlemlenmiştir. Bunun nedeni Ikea, Carrefour ve Metro gibi büyük grupların yatırımlarını artırmaları ile alışveriş merkezi yatırımlarına ivme kazandırarak diğer yatırımcıları da tetikleyici rol oynamalarıdır. İki yıl önce alışveriş merkezine uygun arsaların m²'si yaklaşık olarak 250 USD iken şu anda 400 USD civarındadır. Çekmeköy ve Ümraniye gibi bölgelerde altyapıların tamamlanmasıyla beraber birçok konut projesi gerçekleşmiştir. Dolayısıyla yeni yerleşim bölgesi olduğundan bu kadar çok projenin yer aldığı bölgenin en önemli gereksinimlerinden birisi de hiç şüphesiz ki alışveriş merkezleri olacaktır. Ayrıca Kozyatağı, Kurtköy, Bayramoğlu ve Riva da alışveriş merkezleri için uygun bölgelerdir. Avrupa yakasında ise Hadımköy, İkitelli ve Bahçeşehir gibi yeni yerleşim alanları alışveriş merkezi yatırımı açısından ideal bölgelerdir.

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ait hisse senetleri; Likidite sorunu olmadığından, İMKB’de günlük olarak işlem görmesi sebebiyle hisse senetleri seçiminin verimliliği hakkında daha kısa zamanda karar verebilmeye olanak vermesi, hisse senetlerinin hızlı sirkülasyonu nedeniyle portföy revizyonuna daha erken imkan vermesi ve zararın minimize edilmesini sağlaması açısından tercih edilen bir yatırım enstrümanıdır.
- Son dönemlerde en gözde hisse senetleri Akmerkez G.M.Y.O., Atakule G.M.Y.O. ve Alarko G.M.Y.O.’dur.
- Gayrimenkul sektörünün iç bünyesinin şu andaki durumunu irdelememiz gerekirse; sektörün ana segmentleri olan konut, ofis ve alışveriş piyasalarındaki gelişmelere bakıldığında en çok konut pazarında canlılık görülmektedir. Konut pazarında ise en revaçta olan bölgeler; nitelikli villa projeleri için seçilen, kent yoğunluğundan uzak fakat şehre ulaşımı kolay olan Kemerburgaz, Göktürk, Ömerli ve Zekeriyaköy gibi bölgeler ile Çekmeköy, Ataşehir gibi bölgelerde gerçekleştirilen 8-10 katlı site projeleridir.

4. Portföy Seçimi:

Portföy yöneticisi, portföy paketini oluştururken riski minimize etmek ve beklenen getiriye maksimize etmek amacıyla gayrimenkulleri salt aynı segmentten ve bölgeden almayarak çeşitleme yoluna gider. Bu kapsamda;

a. Konut olarak; Çekmeköy bölgesinde yer alan değeri 150.000 USD olan A sitesindeki dairelerden 4 adet satın alınması uygun görülmektedir. Zira bölgede geçmiş seneye nazaran %25’lik bir değer artışı söz konusudur. Kaldı ki bölge daha doygunluğa ulaşmadığından hala yoğun talep vardır. Ayrıca Ataköy Konakları projesinden 2 adet 450.000 USD’lık 2 adet daire satın alınmıştır. Böylece toplamda konuta 1.500.000 USD yatırım yapılmasına karar verilmiştir.

b. Alışveriş merkezine uygun arsa olarak; Riva bölgesinde m²’si 350 USD olan 10.000 m²’lik kelepir bir arsa uygun görülmüştür.

Daha satın alma sürecinde kar edilen bir yatırımken, çok yakın gelecekte bölgedeki konut projelerinin de artmasıyla mutlaka alışveriş merkezi ihtiyacı doğacağından son derece mantıklı bir seçimdir.

c. G.Y.O hisse senedi olarak; Akmerkez G.M.Y.O'dan 1.250.000 USD hisse senedi, Alarko G.M.Y.O.'dan 750.000 USD'lık hisse senedi satın alınmasına karar verilmiştir.

5. Portföy Değerlendirmesi:

a. Sistematik Risk Türleri:

- i. Pazar Riski:** Geçerli bir ekonomik nedene dayanmayan daha çok psikolojik etkiler sonucu fiyatlarda görülen düşüşlerdir. Yapılan yatırım uzun vadeli ve gayrimenkul yatırımı olduğundan pazar riski çok düşüktür. Burada risk oranı Burada risk oranı şirket datalarına göre %1 olarak alınmıştır.
- ii. Enflasyon Riski:** Yatırım için ayrılmış paranın, enflasyonun etkisiyle satın alma gücünün azalmasıdır. Burada enflasyon riski keyfiyen %18 olarak alınmıştır.
- iii. Faiz Oranı Riski:** Varlığın faiz fiyatındaki değişimler yüzünden getiri oranındaki değişiklikler faiz oranı riskini oluşturmaktadır. Faiz oranı riski, sabit getirili yatırım araçlarını daha çok etkilemektedir. Bu sebepten dolayı yatırımımız bu risk türünden çok az etkilenmektedir.

b. Sistematik Olmayan Risk Türleri:

Sistematik olmayan riskler portföy çeşitlendirilmesi yoluyla minimize edilebilmektedir. Dolayısıyla bu risk türü bu yatırımda çok düşük olduğundan dolayı göz ardı edilmiştir.

Gayrimenkul sektörü menkul kıymet sektöründen farklı olarak portföy içindeki enstrümanların birbiriyle etkileşimi aynı yönde olduğundan aralarında korelasyon bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı menkul kıymetlerdeki gibi risk tanımlaması yapılamamaktadır.

a. Konut Yatırımı = (150.000 USD x 4) + (450.000 USD x 2) = 1.500.000 USD

Yıllık Beklenen Getirinin %10 - %20 aralığında olacağı öngörülmektedir.

Beklenen Minimum Getiri = (1.500.000 USD x 1,10) = **1.650.000 USD**

Beklenen Maksimum Getiri = (1.500.000 USD x 1,20) = **1.800.000 USD**

Portföy İçerisindeki Ağırlığı = (1.500.000 USD / 7.000.000 USD) = **% 21,43**

b. Alışveriş Merkezi Arsası Yatırımı = 350 USD x 10.000 m² = 3.500.000 USD

Yıllık Beklenen Getirinin %35 - %45 aralığında olacağı öngörülmektedir.

Beklenen Minimum Getiri = (3.500.000 USD x 1,35) = **4.725.000 USD**

Beklenen Maksimum Getiri = (3.500.000 USD x 1,45) = **5.075.000 USD**

Portföy İçerisindeki Ağırlığı = (3.500.000 USD / 7.000.000 USD) = **% 50**

c. G.Y.O. Hisse Senetleri Yatırımı = 1.250.000 USD + 750.000 USD = 2.000.000 USD

Yıllık Beklenen Getirinin Akmerkez G.M.Y.O için %25 - %30 aralığında olacağı öngörülmektedir.

Yıllık Beklenen Getirinin Alarko G.M.Y.O için %15 - %20 aralığında olacağı öngörülmektedir.

Beklenen Minimum Getiri = (1.250.000 USD x 1,25) + (750.000 x 1,15)
= **2.425.000 USD**

Beklenen Maksimum Getiri = (1.250.000 USD x 1,30) + (750.000 x 1,20)
= **2.525.000 USD**

Portföy İçerisindeki Ağırlığı = (2.000.000 USD / 7.000.000 USD) = **% 28,57**

d.Portföyün Genel Değerlendirilmesi.

Portföyün Getirisi: Portföyün getiri oranı, portföyü oluşturan finansal varlık getirilerinin ağırlıklı ortalamasına eşittir.

$$E(R_p) = \sum_{j=1}^N W_i R_{ij}$$

W_i = i. varlığının portföy içindeki ağırlığı.

R_{ij} = Tek bir finansal varlığın beklenen getirisi.

$E(R_p)$ = Portföyün beklenen getirisi.

i. Portföyün Yıllık Minimum Getirisi = Konut Minimum Getirisi x Konut Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı + Alışveriş Merkezi Arsası Minimum Getirisi x Alışveriş Merkezi Arsası Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı + G.Y.O. Hisse Senetleri Minimum Getirisi x G.Y.O. Hisse Senetleri Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı

Portföyün Yıllık Minimum Getirisi

$$(1.650.000 \text{ USD} \times \% 21,43) + (4.725.000 \text{ USD} \times \% 50) + (2.425.000 \text{ USD} \times \% 28,57) \\ \approx 3.408.918 \text{ USD}$$

Portföyün 1 yılın sonunda getireceği minimum kazanç hesaplanmıştır. 10 yıl sonundaki getirisinin bulunması için 10 ile çarpılır.

Portföyün 10 Yıllık Minimum Getirisi

$$(3.408.918 \text{ USD} \times 10) = 34.089.180 \text{ USD}$$

ii. Portföyün Yıllık Maksimum Getirisi = Konut Maksimum Getirisi x Konut Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı + Alışveriş Merkezi Arsası Maksimum Getirisi x Alışveriş Merkezi Arsası Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı + G.Y.O. Hisse Senetleri Maksimum Getirisi x G.Y.O. Hisse Senetleri Yatırımının Portföy İçindeki Ağırlığı

Portföyün Yıllık Maksimum Getirisi

$$(1.800.000 \text{ USD} \times \% 21,43) + (5.075.000 \text{ USD} \times \% 50) + (2.525.000 \text{ USD} \times \% 28,57) \\ \approx 3.644.633 \text{ USD}$$

Portföyün 1 yılın sonunda getireceği maksimum kazanç hesaplanmıştır. 10 yıl sonundaki getirisinin bulunması için 10 ile çarpılır.

Portföyün 10 Yıllık Maksimum Getirisi

$$(3.644.633 \text{ USD} \times 10) = 36.446.330 \text{ USD}$$

Buraya kadar yatırımın 10 yıllık maksimum ve minimum getirilerini hesaplanmıştır. Fakat 10 yıl içinde değişiklik gösterecek olan enflasyon riski de göz önünde bulundurulmalıdır. Enflasyon oranının %8 - %18 aralığında olacağı öngörülmektedir.

Portföyün 10 Yıllık Minimum Getirisi (Enflasyon riski dikkate alındığında)

$$34.089.180 \text{ USD} - (34.089.180 \text{ USD} \times 0.18) \approx 27.953.128 \text{ USD}$$

Portföyün 10 Yıllık Maksimum Getirisi (Enflasyon riski dikkate alındığında)

$$36.446.330 \text{ USD} - (36.446.330 \text{ USD} \times 0.08) \approx 33.530.624 \text{ USD}$$

Portföyün 10 Yıllık Ortalama Getirisi (Enflasyon Riski Dikkate Alındığında)

$$\text{Portföyün 10 Yıllık Ortalama Getirisi : } \frac{\text{Min. Getiri} + \text{Maks. Getiri}}{2}$$

$$= \frac{27.953.128 \text{ USD} + 33.530.624 \text{ USD}}{2} = 30.741.876 \text{ USD}$$

8. SONUÇLAR VE TARTIŞMA

Günümüz koşullarında her geçen gün yatırım enstrümanları artarak çeşitlilik göstermektedir. Bu nedenle artık menkul kıymetlerden başka varlıkların da portföyleri oluşturularak portföy yönetimleri gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Tüm dünya piyasalarındaki gelişmelere paralel olarak yatırımcılar artık yollarına gayrimenkul portföyleri oluşturarak devam etmeyi tercih etmektedir. Gayrimenkul sektörü, gayrimenkul alım-satımı, kiralaması, mülk yönetimi, vb. gayrimenkule dair diğer tüm işlemlerle büyük bir sektör oluşturarak hem yatırımcılara büyük kazançlar sağlamış hem de çok sayıda insana istihdam olanağı vermiştir. Gayrimenkul yatırımları hem çok avantajlıdır, hem de riski daha azdır. Günümüzün kaotik şartlarında gayrimenkul yatırımlarında belirlenemeyen, öngörülemeyen riskler, uzmanlar eşliğinde yatırımcının istekleri ve sınırlılıkları göz önüne alınarak oluşturulan gayrimenkul portföy paketleri sayesinde minimize edilerek yatırımların daha çok kazanç getirmesi sağlanmaktadır. Ayrıca piyasa koşullarından ve diğer dış etkenli spekülasyonlardan menkul kıymetlere nazaran hem daha zor hem de daha az ölçülerde etkilenmektedir.

İkinci ve üçüncü bölümlerde, yapılmak istenen gayrimenkul yatırımları için ön çalışmalar yapıp veri toplayacak olan gayrimenkul geliştirme veya gayrimenkul yatırım danışmanlık şirketlerinin Dünya ve Türkiye'deki durumları, konumları ve sistemleri incelenmiştir. Buna göre dünyada kurumsal emlak danışmanlığı yapan firmaların büyük çoğunluğu 70'li yılların başında Amerika'da kurulmuştur. Bu firmalar daha sonraları içinde bulundukları yerel gayrimenkul pazarlarında doygunluğa ulaşmış ve yeni arayışlar içine girmişlerdir. Bunun sonucunda 90'lı yılların başlarında uluslar arası pazarlara doğru yönelmişler ve bu pazarlara girerken de genel olarak ilgilendikleri pazarların en başarılı yerel firmalarıyla ortaklık kurup bu pazarlardaki tüm hizmet taleplerine cevap verebilecek merkez noktalarını kurmuşlardır. Dünya çapındaki kurumsal emlak danışmanlık firmalarının genel sistemleri incelendiğinde ise teknolojiyi kullanarak dünya ofisleri arasında bilgi ve

müşteri portföyü paylaşımını sağlayıp uluslar arası pazarlarda da rahatça hizmet verebildikleri, gruplarındaki gazete, dergi, tv gibi araçları kullanarak reklam ve tanıtımlarını yaptıkları, genelde franchising ofis zincirlerinden müteşekkil oldukları, profesyonel ekip çalışanlarını tercih ettikleri ve çalışanlarının sık periyotlarda eğitilmesine dikkat ettikleri görülmektedir. Ayrıca bu firmalar her ne kadar “emlak danışmanlık firmaları” olarak anılsalar da Türkiye’deki emsallerinden farklı olarak sadece gayrimenkul aracılık işleriyle ilgili hizmet vermemektedirler. Bu firmaların hizmet verdikleri ana iş kolları; gayrimenkul yatırım bankacılığı, yapı danışmanlığı, finansal yönetim hizmetleri, endüstriyel hizmetler, alım - satım kiralama ve muamele hizmetleri, değerlendirme (ekspertiz), mülk ortaklığı hizmetleri, global müşteri hizmetleri, proje geliştirme ve yönetim hizmetleri, mülk yönetimi, toplu gayrimenkul hizmetleri, ev sahipliği - kiracılık hizmetleri, makine – teçhizat değerlemesidir.

Türkiye’deki kurumsal emlak danışmanlık şirketlerini ele aldığımızda; maalesef bu firmaların her ne kadar yaptıkları büyük atılımlarla Türkiye’de bu sektördeki ilklere imza atmış olsalar da dünya çapında bu işi yapan firmalara nazaran fazlasıyla geri kalmış oldukları görülmektedir. Nedeni ise şu anda dünya çapında kurumsal emlak danışmanlığı yapan firmaların büyük çoğunluğunun 70’li yılların başında çalışmalara başlamış olup 90’lı yıllarda ise işlerini yıllar boyu edindikleri tecrübeyle ve gelişen teknolojiyle harmanlayıp iyice profesyonelleşmiş sistemleriyle dünyaya, yeni pazarlara açılmış olmalarıdır. Ülkemizde en eskisi 1985 yılında kurulmuş olan senelerdir çalışmalarını basit emlakçı mantığıyla yürüten, ancak son yıllarda dünyadaki sektörel yenilikleri görerek rotasını değiştiren emlak firmalarımızın daha çok yol kat etmesi gerekmektedir. Diğer yandan Re/max ve Century 21 gibi dünya çapında kurumsal emlak danışmanlığı yapan firmalardan bazıları da 2000’li yılların başında Türk şirketleriyle ortaklık kurarak ülkemizdeki sektöre adım atmış ve yeni bakış açıları getirmişlerdir. Sahip oldukları markalı emlakçılığın ve dış kaynaklı merkez gücün desteği ile de Türkiye’deki emlak sektöründe de iyi yerlere gelmişlerdir.

Kurumsallaşmanın, sektörde fark atmanın yolu doğru ve güçlü bir sistem kurup onu muhafaza edebilmekten geçmektedir. Bütün sektörlerde sistem kurmanın ana mantığı aynıdır. Sistemi oluşturan ve geliştiren de başarısızlığa götüren de insan kaynağı, yani çalışanlardır. Dolayısıyla nasıl müspet ilimlerde o ilimin eğitimi alınmadan

başarılı olunamıyorsa- tıp eğitimi almadan doktor olunamayacağı gibi- gayrimenkul çalışmalarında da bu konuda eğitim almış kişiler tercih edilmelidir. Sadece firmalarda verilen kısa eğitimler başarılı bir sistem için yeterli olmayacaktır. Uluslar arası arenada da gayrimenkul finansmanı, gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkul portföy yönetimi vb. konular artık üniversitelerde dört yıllık lisans eğitimi olarak verilmekte olup bu konunun ne denli önemli olduğuna işaret edilmektedir. Eğitimli insanlar ile kadrolaşma yapıldıktan sonra ise sıra ana merkeze bağlı birbirinden kopuk olmayan, her anlamda iş birliği içerisinde olan zincir ofisleri oluşturmaya gelir. Burada da dikkat edilecek en önemli husus bu ofislerin hangi illerde hangi ilçelerde, kasabalarda, semtlerde ve kaçar adet kurulacağına karar vermektir. Bunun için de tüm ülke bazında detaylı istatistiksel bilgileri içeren anket çalışmaları yapılmalıdır. Çünkü il bazındaki nüfus yoğunluğu, fiziksel özellikler, gayrimenkul yoğunluğu, turistik, tarihi, ticari, kırsal bölgeleri içerip içermemesi kurulmak istenen sistemi etkileyecek önemli parametrelerdir. İhtiyaç olan bölgelerde az sayıda ofis bulunması nasıl müşteri kaybına yol açarsa, ofis sayısı yeterli olan bölgelerde fazladan ofis açmak ofisler arasında karışıklığa sebebiyet verecektir.

Özet olarak; Türkiye'deki emlak sektörünün gelişmesinin olmazsa olmazı eğitimli kadro ve doğru bölgelerde ofisler zincirine sahip olmaktır. Akabinde başarılar markalaşmayı getirerek sektörde tıpkı dünya çapındaki diğer denklere gibi sağlam bir yeri garantileyecektir. Zaten ulusal başarıyı sağlamış, sindirmiş bir firmanın ülke sınırlarında da başarıyı yakalaması sürpriz olmayacaktır. Diğer taraftan firmanın sistemi, olanakları, çalışanları ne kadar profesyonel olursa olsun, yatırımcının kişisel karakter özellik ve beklentileri tüm yatırımları şekillendirmektedir. Örneğin kısa vadede ve minimum riskli bir yatırım yapmak isteyen bir yatırımcı ile uzun vadede maksimum risk alabilen bir yatırımcının portföyleri- altıncı ve yedinci bölümde ele alınmış olan üç farklı uygulama örneğinde de görüleceği gibi- mutlaka farklılıklar arz edecektir. Dolayısıyla profesyonellerin her bir yatırımcının beklentilerini karşılayacak en uygun metodu seçip önermeleri gereklidir.

Bu çalışma, menkul kıymetlerdeki portföy yönetim mantığından yola çıkılarak İstanbul ili gayrimenkul portföyleri üzerinden portföy yönetim sistemi önerisi ve bu portföyün yönetilmesine dair sistematik çözümler içeren uygulama tekniklerini sunmayı amaçlamaktadır. Bu sistemin çalışabilmesi için kurumsallaşmış, içinde

profesyonel ekipleri barındıran emlak danışmanlık firmalarına ihtiyaç vardır. Ayrıca bu firmanın da çalışmalarını bir Bilgi Sistemi çerçevesinde ele almanın, örneğin bir Coğrafi Bilgi Sistemi oluşturmanın çok yararlı olacağını söylemek mümkündür.



KAYNAKLAR

A) Kitap ve Kitap Bölümleri için gösterim

- [1] **Açlar, A. ve Çağdaş V.**, 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- [2] **Akdoğan, A., Kızılot, Ş., ve Eyüpgiller, S.**, 1987. Türk Vergi Sistemi, Gazi Üniversitesi Yayın No: 104 , Ankara.
- [3] **Akgüç, Ö.**, 1994. Finansal Yönetim, İstanbul.
- [4] **Alp, A. ve Yılmaz M. U.**, 2000. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası.
- [5] **Barka, A. ve Er, A.**, 2002. Depremi Bekleyen Şehir, Om Yayınevi, İstanbul.
- [6] **Bozkurt, Ü.**,1988. Menkul Değer Yatırımlarının Yönetimi, İktisat Bankası Eğitim Yayınları, No:4 İstanbul.
- [7] **Cankurtaran, H.**,1989. Menkul Kıymetler Piyasalarında Etkinlik ve Risk Getiri Analizleri, SPK Kurulu Yeterlilik Etüdü, Ankara.
- [8] **Ceylan, A., ve Korkmaz, T.**, 1993. Portföy Yönetimi, Bursa.
- [9] **Elton, J.E., and Gruber M.J.**, 1997. Modern Portfolio Theory and Investment Analysis.
- [10] **Eskidji Gayrimenkul.**, 2004. Danışmanlık Eğitim Kılavuzu.
- [11] **Francis, J., C.**, 1976. Investment: Analysis and Management, Mc.Graw-Hill Book Company.
- [12] **Fisher, D., and Jordan, R.J.**, 1979. Security Analysis and Portfolio Management, Prentice Hall Inc., New Jersey.
- [13] **Gruber, M.J., and Elton, J.E.**, 1984. Modern Portfolio Theory and Investment Analysis, Second Edition, John Wiley&Sons Inc.
- [14] **Gürol, E., ve Kılıçoğlu, A.**, 1994. Business World Dictionary 2.Cilt, Cem Yayınevi, İstanbul.
- [15] **Harrington, R.D.**,1987. Modern Portfolio Theory and The Capital Asset Pricing Model; A User's Guide, Prentice Hall Inc., New Jersey.

- [16] **Horne, J.C.V.**, 1975. Financial Management and Policy, Prentice Hall Inc., New Jersey.
- [17] **Jones, P.C, Tuttle, L.D., ve Heaton P.C.**, 1997. Essential of Mosern Investments, The Ronald Press Company, New York.
- [18] **Kapan, G.**, 1998. İmar Mevzuatı, T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Ankara.
- [19] **Markowitz, H.M.**, 1952. Portfolio Selection, Efficient Diversification of Investment, New Heaven and London, Yale University Press.
- [20] **Nadaroğlu, H.**, 1978. Kamu Maliyesi Teorisi, Gözden Geçirilmiş, Düzeltilmiş ve Genişletilmiş 3. Baskı, Sermet Matbaası, İstanbul.
- [21] **Öncel, M., Kumrulu, A., ve Çağan, N.**, 2005. Vergi Hukuku, Gözden Geçirilmiş Ocak 2005 Değişiklikleri İşlenmiş 12. Basım, Turhan Kitabevi, Ankara.
- [22] **Özçam, M.**, 1997. Varlık Fiyatlama Modelleri Aracılığıyla Dinamik Portföy Yönetimi, Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara Yayın No:104, Ekim.
- [23] **Rees, B.**,1990. Financial Analysis, Prentice Hall Inc. Ltd.
- [24] **Rothkegel, K.**,1930. Mal Sahipleri İçin Değerleme, Konya Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi Yayını, Çeviren: Hüseyin Erkan, Konya.
- [25] **Sarıkamış, C.**,1998. Sermaye Pazarları, Alfa Yayınları, İstanbul.
- [26] **Turhan, S.**,1987. Vergi Teorisi ve Politikası, İstanbul.
- [27] **Yörük, N.**, 2000. Finansal Varlık Fiyatlama Modelleri ve Arbitraj Fiyatlama Modelinin İMKB’de Test Edilmesi, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul.

B) Tezler için gösterim

- [28] **Seçkin, N.**, 1998. Gayrimenkul Yatırım Kararlarında Fizibilite Analizi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- [29] **Cerek, F.N., Eligül Y., Uzel E., ve Kılıç A.B.**, 2002. Emlak Rayiçleri Belirlenmesi Üzerine Bir Yöntem ve Beşiktaş Uygulama Örneği, *Lisans Bitirme Tezi*, İ.T.Ü İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği, İstanbul.

C) Harita v.b.

- [30] **İstanbul Büyükşehir Belediyesi**, 2005. *İstanbul Kent Haritası*. İstanbul.
- [31] **www.mapquest.com**, 2005. *Dünya Haritası*.
- [32] **www.maxionline.net**, 2005. *Türkiye Haritası*. İstanbul.

D) Kişisel Görüşme

- [33] **Akyüz, A.**, 2005. Century 21 (Platin Emlak) – Emlak Yatırım Danışmanı, Kişisel görüşme.
- [34] **Çiğvitaş, T.**, 2005. Eskişehir Bölge Ortaklığı Müdürü, Kişisel görüşme.
- [35] **Kartal, F.**, 2005. Eskişehir Gayrimenkul - Krediler Bölüm Başkanı, Kişisel görüşme.
- [36] **Noyan, Ö.**, 2005. Avukat, Kişisel Görüşme.
- [37] **Yöney, M.**, 2005. RE/MAX Türkiye (Merkez Ofis), Kişisel görüşme.
- [38] **www.bayindirlik.gov.tr**, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na ait web sitesi.
- [39] **www.century21.com**, Century 21 Emlak Danışmanlık firmasına ait web sitesi.
- [40] **www.colliers.com**, Colliers Emlak Danışmanlık firmasına ait web sitesi.
- [41] **www.dtz.se**, DTZ Emlak Danışmanlık firmasına ait web sitesi.
- [42] **www.ibb.gov.tr**, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait web sitesi.
- [43] **www.istanbul.net.tr**, İstanbul'la ilgili web sitesi.
- [44] **www.joneslanglasalle.com**, Jones Lang Lasalle Emlak Danışmanlık firmasına ait web sitesi.
- [45] **www.kingsturge.com**, King Sturge Emlak Danışmanlık firmasına ait web sitesi.
- [46] **www.milliemlak.gov.tr**, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne ait web sitesi.
- [47] **www.remax.com**, Remax Emlak Danışmanlık firmasına ait web sitesi.
- [48] **www.tapu.gov.tr**, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne ait web sitesi.
- [49] **www.turyap.com.tr**, Turyap A.Ş.'ye ait web sitesi.
- [50] **www.yigm.gov.tr**, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'ne ait web sitesi.

EK:A

A.1. İSTANBUL'UN İLÇELERİ

1. Adalar

i. Nüfus: Toplam nüfusu 2000 senesi sayımlarına göre 17.760 kişidir ve bu nüfusun önemli bir kısmını halen azınlıklar oluşturmaktadır. Ancak, yaz mevsiminde yazlıkçıların gelmesiyle bu rakamın 150 bin civarına yükseldiği tahmin edilmektedir.

ii. Yüzölçümü: Adalar ilçesi Büyükada, Heybeliada, Burgazadası, Kınalıada, Sedefadası, Yassıada, Kaşıkadası, Sivriada ve Tavşanadası olmak üzere 9 ayrı adadan oluşmaktadır. Adalar ilçesi 5 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler; Büyükada'daki Maden ve Nizam Mahalleleri ile, Kınalıada, Burgazadası, Heybeliada mahalleleridir. Sedefadası, Büyükada'daki Maden Mahallesi Muhtarlığı'na bağlıdır. İlçenin merkezi Büyükada'dır.

iii. Tarihi Mekânlar:

Büyükada: Adanın en yüksek tepesinde Aya Yorgi kilise ve manastırı bulunmaktadır. Buradaki ilk yapı, 6. Yüzyılda inşa edilmiştir. Bu mevkide, birçok kilise ve manastırın kalıntıları da vardır. İsa Tepesi'nde ise Hristos Kilise ve manastırı bulunmaktadır. Kumsal semtindeki Ayios Dimitrios Kilisesi de Adanın önemli dini yapılarından. Adadaki Ortodoks cemaat, büyük ayinlerini burada yapmaktadır.

Heybeliada: Bahriye Okulu, Aye Ofemya Ayazması, Türkiye'nin ilk sanatoryumu olan Heybeliada Sanatoryumu ve Papaz Okulu.

Burgazada: Hristos ve Aya Yorgi Manastırları

2. Avcılar

i. Nüfus: İlçenin nüfusu 2000 sayımlarına göre 233.749 'dur.

ii. Yüzölçümü: İstanbul'un Batısında, Marmara Denizi sahilinde, İstanbul merkezine 27 kilometre uzaklıktadır. Doğusunda Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Yakuplu ve Esenyurt beldeleri, kuzeyinde Bahçeşehir belde ve yine Küçükçekmece İlçesi; güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.600 hektar yani 36 milyon m²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. TEM otoyolu ile E-5 (d-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.

iii. Bölgesel Özellikler: İlçede sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 350'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır. İlçenin çeşitli yerlerinde yaşayan insanların ihtiyaçlarını büyük ölçüde karşılayan Ana Sağlık Ocağı, Trafik Hastanesi, çok sayıda klinik ve büyük özel hastaneler açılmıştır. İlçede birçok Eğitim-Öğretim kurumları vardır. Bu kurumların içinde, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik, İşletme Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır.

3. Bağcılar

i. Nüfus: İstanbul' un en hızlı nüfus artışının görüldüğü Bağcılar ilçesi, son yıllardaki göç hareketleri ile resmi rakamlara göre 558,435 kişi olan nüfusun çok üzerinde kişi barındırmaktadır. Resmi makamının bu konudaki açıklamalarına göre günümüzde Bağcılar ilçesinde 600,000 kişi üzerinde insan yaşadığı sanılmaktadır. Ayrıca Mahmutbey MİA (Merkez iş alanı) Bölgesinin ticari yapılaşmasının tamamlanması halinde nüfus yoğunluğunun çok daha büyük boyuta ulaşacağı açıktır.

ii. Yüzölçümü: İstanbul ilinin Avrupa yakasında, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Bağcılar, Avrupa - Asya aksı üzerindedir. Edirne - Ankara arasında yapılmış, Türkiye' nin en önemli otobanı olan E - 80 (TEM) oto yolunun O-2 güzergahı ile bu güzergahın, D-100 (Eski E-5) oto yolunun, güney - batı ve kuzey - doğu ekspres bağlantıları arasındaki Bağcılar ilçesi bir geçit özelliği taşımaktadır.

Batıda Küçükçekmece, kuzeyde askeri arazi ve Esenler, doğuda Güngören, güneyde ise Bahçelievler ilçeleri ile çevrili Bağcılar ilçesi 22 km² alana kuruludur.

iii. Bölgesel Özellikler: Günümüzde 2554 cadde ve sokağın hemen hepsinde yaya kaldırımını mevcuttur, yollar asfalt ve kilit taşı kaplama olarak yapılmıştır. Yapılan kavşak ve yol genişletme ve iyileştirme çalışmaları ile kent içi ulaşımında olumsuzlukları ortadan kaldırılmıştır. İstanbul' un merkez ve diğer ilçeleriyle ulaşımında İETT ve Halk Otobüsleri yanında, minibüsler ile toplu taşıma hizmeti yürütülmektedir. İstanbul' un en önemli ticaret ve sanayi merkezlerinden biri olan Bağcılar İlçesi' nde günümüzde iplik dokuma, gıda, taş ve toprak, metal ve basın sanayi çeşitlenmesi, küçük - büyük atölyeler, ticarethaneler ile ticaret merkezleri bulunmaktadır. Bugün bu sektörlerde toplam 52,750 işletme faaliyet göstermektedir. Ülkenin büyük basın kuruluşlarından Hürriyet, Milliyet, Meydan, Dünya, Akit ve Yeni Asya gazeteleri matbaa ve yönetim merkezleri Bağcılar İlçesi' ndedir. Son yirmi yıla kadar % 72' si kültüre elverişli tarım alanı olan Bağcılar İlçesinde günümüzde tarım alanları, mera ve otlakların yapılaşmaya bağlı olarak yok olması nedeni ile hiç kalmamıştır.

4. Bahçelievler

i. Nüfus: 2000 sayımlarına göre 478.623' dir.

ii. Yüzölçümü: 16.7 km² dir.

iii. Tarihçe: Bahçelievler İlçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevziçakmak ve Hürriyet mahallelerinin Yenibosna bölgeleri, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. Bahçelievler'e bağlı bucak ve köy yoktur.

Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 karayolunun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur.

iv. Tarihi Mekanlar:

Havuzlu Köşk (Siyavuşpaşa Kasrı): Havuzlu Köşk (Çavuş Başı) Milli Egemenlik Parkının içinde bulunmaktadır. Yapılan ek ve değişikliklere karşın, köşkün genel görünüşü 16. Yüzyıl Osmanlı sivil mimarlığının tüm özelliklerini yansıtmaktadır.

Günümüzde çocuk kitaplığı olarak değerlendirilmektedir. Adını 16. Yüzyılda Sultan III. Mehmet zamanında iki defa sadrazamlık yapmış olan Siyavuşpaşa'dan almıştır.

Çobançeşme Köprüsü: Londra Asfaltı'nın Atatürk Hava Limanı Kavşağında yer alır Altı kemerli 38 metre uzunluğunda yontma taşlardan yapılmıştır. Doğu Roma İmparatorluğu dönemine ait bu köprü, suyu bol Ayamama Deresi üzerine kurulmuş iken şimdi suları çekilmiş kuru bir dere yatağı üzerinde durmaktadır.

Viran Saray (Viran Bosna): Yenibosna Merkez Mahallesinde Yenibosna İlköğretim Okulu'nun güneybatısında yer almaktadır. Şu anda tamamen viran olmuş, sarayın kalıntıları vardır. Yapılan incelemede Osmanlı Dönemine ait olan saray, bugünkü Yugoslavya'da bulunan Bosna kentinden ismini almıştır. Önceleri Saray Bosna iken saldırı sonucu yıkıldıktan sonra Viran Bosna adını almıştır.

5. Bakırköy

i. Nüfus: 2000 sayımına göre 208.398'dir.

ii. Yüzölçümü: İstanbul'un eski semtlerinden biri olan Bakırköy, Avrupa yakasında, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahilindedir. Kuzeyinde E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur. Bahçelievler, Güngören ve Bağcılar ilçeleri 1992 yılında Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuşlardır. 1957'ye kadar Zeytinburnu, 1989'a kadar Küçükçekmece ve Avcılar ilçeleri, Bakırköy'e bağlıydı.

iii. Tarihçe: Tarihi gelişmesi içinde, Antik Çağ' dan günümüze çeşitli tarihi eser bırakan Bakırköy"ün önemli tarihi eserleri olarak, Bizans döneminden kalma Fildamı (Fildamı Sarnıcı), 17. yüzyıl Osmanlı mimarisini yansıtan Baruthane, aynı dönemde yapılan, ancak 1875'de Sultan Abdülaziz tarafından yeniden inşa edilen Çarşı Camii ve Çeşmesi, aynı dönemde yaptırıldığı sanılan Şifa Hamamı, 19. yüzyılda yaptırılan Bez Fabrikası (Bakırköy Pamuklu Sanayi Müessesesi), Yeşilköy yalıları, Bakırköy evleri, kiliseler, köşkler, Florya Deniz Köşkü sayılabilir.

iv. Bölgesel Özellikler: İstanbul'un eski ilçelerinden olan Bakırköy, Osmaniye, Kartaltepe, Zuhuratbaba, Zeytinlik, Cevizlik, Sakızağacı ve Yenimahalle mahallelerinden oluşur. Florya, Yeşilköy, Yeşilyurt ve Ataköy Plajları, kıyı kahveleri gezinti yerleri ile yöre hakkında hizmet veren Florya'nın önemli bir yeri vardır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu büyük önder Atatürk'ün buyruğu ile kurulmuş Atatürk Ormanı doğal güzelliğinin yanında önemli oksijen kaynağıdır. Hava, Kara, Deniz ulaşımı açısından Türkiye'nin en zengin ulaşımına sahip Bakırköy, Uluslararası Havacılık alanında faaliyet gösteren Atatürk Havalimanı ile büyük bir turizm potansiyeline sahiptir.

6. Bayrampaşa

i. Nüfus: 2000 genel nüfus sayımına göre 246.646 civarındadır. Ancak ilçedeki nüfus, iş günlerinde 750.000'in üzerine çıkmaktadır.

ii. Yüzölçümü: 9 milyon 500 bin metrekaredir.

iii. Tarihçe: 1950 sonrasında İstanbul'da başlayan imar faaliyetleri, endüstrileşme, arsa fiyatlarının yükselmiş olması, gecekonduların yıkımı gibi nedenlerle çevrede (kırsal yerleşmede) konut arsası talebi başlamıştır. Bayrampaşa bu kırsal özelliğini, İstanbul'da Aksaray mevkiinde Vatan-Millet Caddeleri'nde 1955'ten sonra yapımına başlanan istimlakla ve İstanbul Belediyesi'nin beldeyi sanayi bölgesi olarak tespit etmesi ve düzlüğü sebebiyle küçük atölye sahiplerinin burayı tercih etmeleriyle kaybetmiş, bu tarihlerde büyük bir nüfus patlaması olmuştur. 1955'ten önce Maltepe civarında mevcut olan 3-4 adet fabrika, yeni açılanlarla birlikte, beldede bir işçi muhitinin oluşmasını sağlamıştır. İskan alanları merkezden Terazitepe, Altıntepesi ve İsmetpaşa Mahalleleri'ne kaymaya başlamıştır. Bayrampaşa halkının % 40'ını temsil eden göçmenler, genellikle Yıldırım, Vatan ve Terazidere Mahalleleri'nde ikamet etmektedir. 1960 yılında ikinci bir nüfus patlaması olmuştur. Beldenin %30-35'ini teşkil eden Trakya, Karadeniz, Anadolu ve Orta Anadolu halkının yanı sıra, Yugoslavya'dan gelen göçmenlerin yarattığı yeni konut gelişimi, mevcut dokunun dolması ve daha sonrada Murat-Kartaltepe-Yıldırım mahalleleri'nin oluşmasıyla kendilerini göstermiştir. 1963'te Belediye teşkilatı kurulan Sağmalcılar'ın adı 1978'de Bayrampaşa olarak değiştirilmiştir. İlçeye ulaşım belediye otobüsü, minibüs ve metro ile sağlanır. Otogar ve sebze hali ilçe sınırları içerisinde. Bayrampaşa Kapalı

Cezaevi ilçe sınırları içerisinde. Bu da ilçemiz için ayrıca bir sorun teşkil etmektedir ve rayiçleri düşürmektedir. İlçede 49 park bulunmaktadır. Kişi başına düşen yeşil alan miktarı ise 1.5 metre karedir. Yapılan yeni planlar Büyük Şehir Belediyesi tarafından kabul edilirse, yeşile açılan alanlarla, kişi başına düşecek yeşil alan miktarı 7 metre kare olacaktır.

iv. Tarihi Mekanlar:

Sadrazam Mustafa Paşa Meydan Çeşmesi: (1166/1752) Edirnekapı-Rami arası Topçular Camii ilerisindedir. Sadrazam Bahir Mustafa paşa yaptırmıştır.

Ferhatpaşa Çeşmesi: Mimari özelliklerine ve üslubuna bakıldığında takribi olarak; miladi 1850–1870 yılları arasında, Rodos taşından kesme taş işçiliğiyle Rokoko üslubunun güzel bir örneği olarak inşa edildiği anlaşılmaktadır.

7. Beşiktaş

i. Nüfus: 2000 sayımlarına göre nüfusu 190.081'dir.

ii. Yüzölçümü: 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 km² dir.

iii. Tarihçe: Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkeziydi.

Arnavutköy: Bebek'le Kuruçeşme arasında yer alır. Boğaziçi'ndeki önemli ibadet yerlerinden biri olan Ayios Mihael Kilisesi buradaydı. Konstantinos tarafından yaptırıldığı söylenen bu kilisede Başmelek Mihael'in mozaik bir ikonası saklanıyordu.

Aşiyan: Bebek ile Rumelihisarı arasında, bugün aynı isimle anılan mezarlık sırtlarında bulunan semt.

Balmumcu: Barbaros Bulvarı üzerinde Yıldız'la Zincirlikuyu kavşağı arasında kurulu mahalle. Bugünkü Balmumcu Mahallesi'nin bulunduğu yerde II. Mahmud döneminde (1808–1839) aynı adla anılan bir çiftlik bulunuyordu. Balmumcu Kasrı denilen köşk daha sonra Abdülaziz döneminde yapılmıştı.

Bebek: Osmanlı döneminde Bebek'e ve Bebek adının kökenine ait ilk bilgiler İstanbul'un fethinin hemen öncesine gider. II. Mehmed'in (Fatih) Rumeli Hisarı'nın yapımı ve kuşatma sırasında asayişin sağlamak üzere buraya Bebek Çelebi adlı veya lakaplı bir bölükbaşı tayin ettiğini; Bebek Çelebi'nin semtte bir köşk ve bir bahçe kurduğunu, ölümünden sonra semtin onun adıyla anıldığını yazmaktadır. 18. yy sonundan 19. yy ortalarına kadar olan dönemi kapsayan Bostancıbaşı Defterleri'nden,

Kuruçeşme: Ortaköy'den Defterdarburnu ile; Arnavutköy'den Sarrafburnu ve Çorlulu Ali Paşa Yalısı (bugünkü Robert Lisesi girişi) ile ayrılan sahil boyunca ve arkasındaki sarp kayalık tepelerde yer alır.

Ortaköy: Ortaköy'ün tarihinden gelen en önemli özelliği farklı kültürlerden Türk, Rum, Ermeni ve Yahudi topluluklarının ve farklı inançların bir arada dostluk içinde yaşamasıdır ve bu özellik günümüze kadar gelmiştir. Ortaköy'e bugünkü çehre ve özelliğini kazandıran, iskelenin arkasındaki Ortaköy Meydanı'nın en belirgin ve egemen mimari ögesi Ortaköy Camii'dir. Mehmed Ağa tarafından 18. yy'ın başlarında yaptırılan cami, Abdülmecid tarafından tamamen yıktırılarak denize uzanan rıhtım üzerine 1854–1856 yıllarında Mimar Nigoğos Balyan'a yeniden yaptırılmıştır. Ortaköy Meydan ve çevresi, sanat atölyeleri, kahveler, bar ve lokantalar, pazar günleri açılan elişi, antika ve sanat pazarıyla, gece gündüz canlı bir buluşma merkezidir.

Yıldız: Yıldız'ın sınırlarını kuzeyde Barbaros Bulvarı'ndan ayrılan Beşiktaş-Boğaziçi Köprüsü bağlantı yolu ve aynı noktadan ayrılarak güneydoğuya yönelen Palanga Caddesi, kuzeybatıda Emirhan Caddesi, batıda İhlamur ve Dikilitaş semtleri, doğuda Yıldız Parkı, güneybatıda Abbasağa Mahallesi, güneyde Serencebey Yokuşu ve güneydoğuda Çırağan semtleriyle çizmek olanaklıdır. Bu sınırlar içinde Yıldız Sarayı ve Yıldız Parkı en geniş yeri tutar. Yerleşme bölgesi Barbaros Bulvarı'nın batısında kalan İhlamur-Yıldız Caddesi ve Yıldız Posta Caddesi çevresidir. Güneyde, ayrı küçük bir semt olarak bilinen Serencebey Yokuşu çevresini de semtin geniş sınırları içinde saymak mümkündür. Saray ve semt bu bölgedeki tepelerden Beşiktaş ve Ortaköy'e doğru inen, tümüyle koruluk yamaçlar üzerinde kurulmuştur.

7.4.8. BEYKOZ

i. Nüfus: 2000 sayımlarına göre nüfusu 210.832'dur.

ii. Yüzölçümü: 313 km²'dir.

iii. Bölgesel Özellikleri: Beykoz Boğaziçi'nin kuzey kesiminde Anadolu yakasında Küçüksu deresi ile Anadolu Kavağı arasında yer alan; merkeziyle olduğu kadar çevre köyleri, ormanları ve korularıyla da ünlü bir yerleşim yeridir. Doğusunda Şile batısında İstanbul Boğazı Kuzeyinde Karadeniz, Güneyinde Üsküdar, Ümraniye, Kartal ve Sultanbeyli ilçeleri bulunur. İlçe 19 mahalle ve 19 köyden meydana gelmiştir. Biri merkez olmak üzere iki bucağı vardır. Beykoz İlçesi merkez bucağına 11 köy, Mahmutşevketpaşa Bucacağına da 8 köy bağlıdır. Beykoz ilçe merkezine bağlı mahalleler; Anadoluhisarı, Anadolukavağı, Beykoz (Merkez), Çamlıbahçe, Çiğdem, Çubuklu, Göksu, Göztepe, Gümüşsuyu, İncirköy, Kanlıca, Kavacık, Ortaçeşme, Paşabahçe, Rüzgarlıbahçe, Soğuksu, Tokatköy, Yalıköy, Yenimahalle'dir. Köyleri; merkez bucağına bağlı, Alibaba, Alibahadır, Anadolufeneri, Çavuşbaşı, Çayağzı, Dereseği, Elmalı, Kaynarca, Mahmutşevketpaşa, Polonez, Poyraz; Mahmutşevketpaşa Bucacağına bağlı Ömerli (bucak merkezi), Bozhane, Cumhuriyet, Göllü, İshaklı, Kılıçlı, Öğümce ve Paşamandıra'dır. Beykoz ilçesi eskiden Üsküdar'a bağlı bir yerleşim yeri idi. Cumhuriyet döneminde Üsküdar ilçesinden ayrılarak, ayrı bir ilçe olmuştur.

9. Beyoğlu

i. Nüfus: 2000 sayımlarına göre nüfusu 231.900'dur.

ii. Tarihçe: Beyoğlu, İstanbul'un ilk yerleşim yerlerinden biridir. Tarihte, "Karşı yaka" anlamına gelen "Pera" adıyla bilinmektedir. Beyoğlu, 1924 yılında idari yapı içinde İstanbul'un bir ilçesi olarak yer almıştır. Cumhuriyet'in ilk yıllarında Beşiktaş ve Şişli'yi de idari olarak içinde barındıran Beyoğlu 1930 yılında Beşiktaş ilçesinin kurulması, ardında da diğer idari tasarruflar sonunda bugünkü durumuna gelmiştir. İlçe, kuzeyde Eyüp, Kağıthane, Şişli ve Beşiktaş'a, güneyde ise Fatih ve Eminönü ilçelerine komşudur. Beyoğlu'nun Boğaz'ın Anadolu yakasındaki komşusu ise Üsküdar'dır. 1860–1864 arasında Aşıklar ve Ayazpaşa mezarlıkları kaldırılmış, Galata surları yıktırılmış, yeni caddeler ve sokaklar açtırılmış; yangınların önlenmesi için ahşap bina yapımı yasaklanmıştır. 1873'de Galatasaray'ı Beyoğlu'na bağlayan Tünel açılıp hizmete girmiştir. 1913'te ise Beyoğlu-Şişli arasında elektrikli tramvaylar hizmete girmiştir. Osmanlı'dan Cumhuriyet'e

geçildiğinde de Beyoğlu'nun yerleşme alanı Teşvikiye ve Maçka'dan Beşiktaş'a, Şişli ötelere, Haliç ve Boğaziçi yamaçlarına uzanmıştır. Bu gelişme sırasında konutlar yavaş yavaş iş yerlerine dönüşmüştür. Önceleri adı Cadde-i Kebir iken Cumhuriyetten sonra İstiklal Caddesi denilen ana yol boyunca mağazalar, bankalar, kahvehaneler, tiyatrolar, sinemalar, pastaneler ve eğlence yerleri açılmıştır. Bu gelişme Halaskargazi Caddesi boyunca Şişli'ye doğru sürmüştür. Dünyada yeraltında yapılan raylı ulaşım denemelerinin ilk örneklerinden olan Tünel de 19. yüzyılın ikinci yarısında Beyoğlu'nda tesis edilmiştir. Cumhuriyet'ten sonra, büyükelçiliklerin Ankara'ya nakledilmesi, varlık vergisi konulduktan sonra bir çok gayrimüslim vatandaşın Türkiye'yi terk etmesi, İsrail'in kurulması üzerine çok sayıda Yahudi'nin İsrail'e göç etmesi, bölgedeki gayrimüslim nüfusun azalmasına yol açmış, nüfus dengesi Müslümanlar lehine değişmiştir. Bugün Beyoğlu ilçesinin sınırları içerisinde çok sayıda önemli kurum ve mekan bulunmaktadır. Bunların arasında; Fındıklı'daki Mimar Sinan Üniversitesi, Taksim Meydanı'ndaki Atatürk Kültür Merkezi, Kasımpaşa'daki Kuzey Deniz Saha Komutanlığı, Söğütözü'deki Tophane-i Amire (Koç Sanayii Müzesi), Aynalıkavak Kasrı, İstiklal Caddesi'ndeki İstanbul Sanayi Odası, Yapı Kredi Kültür ve Yayıncılık, Çiçek Pasajı, Balık Pazarı, Aksanat, çok sayıda sinema, Muammer Karaca Tiyatrosu, Tünel ve Tramvay ulaşımı, Galata'daki Galata Kulesi de bulunmaktadır.

iv. Tarihi ve Turistik Mekanları: Piyale Paşa Cami, Arap Cami, Galata Köprüsü, Karaköy Palas, Osmanlı Bankası Müzesi, Kamondo Merdivenleri, terziler Sinagogu (Tofre Begadim), İngiliz Bahriye Hastanesi, Galata Kulesi, Tophane-i Amire, Galata Mevlevihanesi, Botter Apartmanı, Pera Palas, Saint Antoine Apartmanı, El-Hamra Hanı, Taksim Cumhuriyet Anıtı, Cihangir Cami, Alman Sarayı (Konsoloslugu), Markiz Pasajı.

v. Bölgesel Özellikler: Beyoğlu ilçesi günümüzde, 45 mahalleden ve yaklaşık 225 bin yerleşik nüfustan oluşan bir yerleşim yeridir. İş, eğlence ve kültür merkezi olması nedeniyle bu ilçe sınırları içerisindeki gündüz ve gece nüfusu birkaç milyonu bulmaktadır. Bazılarına göre Beyoğlu, Karaköy'den Taksim'e kadar uzanan bölgedir. Bazılarına göre de, Tünel Meydanı'ndan Taksim'e uzanan bölümden ibarettir. İlçedeki tiyatrolar, gazinolar, içkili eğlence yerleri, bugünkü durumu da hesaba katarsak sinema salonları ve kültür merkezleri İstanbul'un diğer ilçe ve semtlerinden

daha yoğundur. Aynı zamanda yabancı elçiliklerin de yoğunlaştığı bir semt olan Beyoğlu'nun esas ahalisi Avrupa kökenli Levantenler olmuştur. Beyoğlu'nun mimarisi de öteden beri batılı tarzda gelişmiştir. Beyoğlu ve çevresinde İstanbul'un diğer yerlerinden daha çok sayıda kilise ve sinagog da bulunmaktadır. Kılık, kıyafet ve yaşam tarzı ve binalar açısından bütün halinde Türkiye ölçeğinden farklı bir yaşam ve görüntünün asıl yoğunluk kazandığı yer, kuşkusuz, Beyoğlu olmuştur.

10. Büyükçekmece

i. Nüfus: 2000 sayımlarına göre nüfusu 384.089'dur.

ii. Yüzölçümü: 213 km²'dir.

iii. Tarihçe: İstanbul'dan Trakya istikametine giden E-5 karayolunun 35. Kilometresinde yer alan ilçe, adını, İstanbul'un denizden çok dar birer kara parçasıyla ayrılan iki gölünden biri olan Büyükçekmece gölünden almıştır. Büyükçekmece kendi adıyla anılan, Büyükçekmece gölünün doğusunda geçmişte gölün ince bir kanalla suyunu denize boşalttığı bölgeye kuruludur. Marmara denizine bakan Büyükçekmece, güneyde Marmara Denizi, doğuda Avcılar, kuzeyde Çatalca, batıda Silivri ilçesiyle çevreli olup arazinin büyük ve önemli bir kısmı ovadır. Ortalama yükseklik 75-80 metre dolayındadır. Merkeze bağlı 13 köyü vardır. Bu köyler, Ahmediye, Çakmaklı, Esenyurt, Gürpınar, Hoşdere, Karaağaç, Kavaklı, Kıraç, Kumburgaz, Mimarsinan, Tepecik, Türkoba ve Yakuplu'dur. Osmanlı ve Cumhuriyet döneminde Çatalca'ya bağlı bir belde olan Büyükçekmece 1987 yılında ilçe olmuştur. Burada, Mimar Sinan'ın inşa ettiği ünlü köprü ve bir kaç kervansaray kalıntısından başka önemli bir tarihi eser bulunmamaktadır. 1950'lere kadar tarımdan geçinen bir yerleşim merkezi olan Büyükçekmece, bu noktadan sonra sanayileşmeye başlamıştır. B.Çekmece 1980 yılından sonra Türkiye'de başlayan hızlı ve modern kentleşme sürecinde yapılaşmış, 20 yıl öncesinin küçük bir beldesi iken bugün Avrupa standartlarında altyapısı tamamlanmış, İstanbul'un gözde yerleşim birimlerinden birisidir.

iv. Bölgesel Özellikler: Şehircilik açısından baktığımızda B.Çekmece; yerleşim, imar, altyapı, çevre, şehircilik donanımı ile sorunlarını çözmüş, kendini 21. yy' a hazırlamış, çağdaşlaşmanın sınırsız olacağı düşüncesi ile de tüm yeniliklere ve gelişmeye açık bir kent haline gelmiştir. Özellikle 1994 yılından sonra altyapı

çalışmaları tamamlanarak, kanalizasyonu, sahil ve göl kollektörü, atık su arıtma tesisi, tertemiz geniş cadde ve yolları, ağaca kazanmış sokakları, modern yaya kaldırımları ile çağdaş şehirciliğin tüm gereklerini yerine getirmiştir. Dünün yazlık beldesi Büyükçekmece bugün rağbet edilen, ayrıcalıklı görülen, tatili, daimi ikametini, ticareti, endüstriyi, sanatsal ve kültürel olguları bünyesinde toparlayabilmiş, gecekondulu sorunu olmayan İstanbul'un birkaç ilçesinden biridir.

v. Tarihi Mekanlar:

Büyükçekmece Kervansarayı: 16. yy' da Osmanlı İmparatorluğu döneminde, Trakya'dan batıya uzanan yollar üzerinde Büyükçekmece ile büyük menzil(konak) yeri olmaktaydı. Bu yol üzerinde günümüze ulaşan bir menzil külliyesi içinde mescit, namazgâh, üç kemerli çeşme, dört bölüm halindeki köprü ile kervansaray yapısı yer almaktadır. Zaman zaman yapılan onarımlarla bu eserler günümüze ulaşabilmiştir.

Büyükçekmece Mimarsinan Köprüsü: 1.Süleyman(Kanuni) (hd 1520–1566) Zigetvar seferine çıkarken, bu köprünün yapımına başlatmış 2. Selim zamanında 1566–1567 bir yılda tamamlanmıştır. Büyükçekmece Köprüsü Mimarsinan eseri olup yapılarının listesini veren Tuhfetü'l-Mimarin'de Büyükçekmece Köprüsü'dür. Büyükçekmece ile Mimarsinan arasında ulaşımı sağlayan köprü,(Şimdi trafiğe kapalıdır) İstanbul'a 36km. uzaklıkta Büyükçekmece Gölü ile Marmara Denizi üzerindeki geçit üzerinde yapılmıştır.

11. Çatalca

i. Nüfus: 2000 sayımlarına göre nüfusu 81.589'dur.

ii. Yüzölçümü: 1.502 km² dir. Yüzölçümü itibarıyla İstanbul'un en büyük ilçesidir.

iii. Tarihçe: Önceleri sancak ve vilayet iken 1926 yılında Çatalca Vilayeti kaldırılmış ve ilçe olarak İstanbul'a bağlanmıştır.1924 yılında yapılan mübadeleye kadar nüfusunun çoğunluğu Rum olan Çatalca'ya, mübadeleden sonra Naseliç, Drama, Serez, Demirhisar ve Langaza'dan gelen Türkler yerleştirilmiştir.

iv. Bölgesel Özellikler: İlçenin Karadeniz kıyısında Kuzey kesiminde Istranca Dağları'nın devamı olan ormanlarla kaplı yükseltiler yer alır. Bunların Güneyinde verimli ovalar başlar. İstanbul'un içme suyu ilçe sınırları içindeki Terkoz gölü ve

Büyükçekmece baraj gölünden sağlanır. Istranca deresi başta olmak üzere Terkoz gölüne su taşıyan birçok irili ufaklı dere vardır. Kent Güney batısında 330 metreye kadar yükselen ve Istranca dağlarının devamı olan tepelerin ova ile birleştiği alanda kurulmuştur. Çatalca ve çevresi, eski dönemlerden beri bir tarım bölgesidir. Bu özelliği bugün de devam etmektedir.

12. Eminönü

i. Nüfus: 2000 sayımlarına göre nüfusu 55.635'tir.

ii. Yüzölçümü: 5 km²'dir.

iii. Tarihçe: İstanbul'un "Tarihi Yarımada" denilen bölümü olan sur içindeki iki ilçeden biridir. Esasen, Cumhuriyet dönemine kadar idari bölünmede "İstanbul" veya "Dersaadet" olarak adlandırılan yer de suriçindeki Fatih ile Eminönü'dür. Eminönü ilçesi kuzeyden Haliç, güneyden Marmara Denizi, doğudan İstanbul boğazı batıdan ise Fatih ilçesi ile çevrilidir. İlçe bütünüyle İstanbul kentinin tarihi çekirdeği olan sur içinde yer alır ve merkezi alanın en canlı bölgelerinden birini oluşturur. Eminönü ilçesinin bulunduğu mevki İstanbul'un ilk kurulduğu mevkidir. İlçe, adını İstanbul limanının bir bölümünü teşkil eden ve Osmanlı döneminde bu mevkide bulunan Gümrük Eminliği'nden alır.

iv. Bölgesel Özellikler: İstanbul'da iş hayatının en yoğun olduğu bölgelerden biri olan, gündüzleri 1 milyona yakın bir nüfusu üzerinde barındırmaktadır. Semt olarak Eminönü, Yeni Cami, Mısır Çarşısı ve çevresidir. Eminönü, 1928'de İstanbul Merkez ilçesinin ikiye ayrılmasıyla ilçe yapılmıştır. Tarihi İstanbul'un kuruluşu kadar eski olan Eminönü İstanbul'un ön önemli ve en bilinen tarihi eserlerini de içinde barındırır. Binlerce dükkanın sayısız merak ve ilgiye hizmet ettiği Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı -İstanbul'un iki büyük kapalı çarşısı- Eminönü ilçesindedir. Tarihi ve ticari özelliklerinin yanı sıra, İstanbul'un yönetim merkezi de Eminönü'ndedir. İstanbul Valiliği, Defterdarlık, vergi dairelerinin birçoğu bu ilçenin sınırları içinde bulunmaktadır. İstanbul Üniversitesi'nin birçok fakültesi, sadece İstanbul'da ya da Türkiye'de değil, dünyada da çok iyi tanınan Süleymaniye Kütüphanesi başta olmak üzere Bayazıt, Köprülü gibi kütüphaneler Eminönü'nü aynı zamanda bir eğitim ve kültür merkezi haline getirmektedir.

v. Tarihi Mekanları: Büyük Ayasofya, Küçük Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii, Burmalı ve Örmeli Sütun, Dikilitaş, Beyazıt Meydanı, Bizans döneminde Hipodrom, Osmanlı döneminde Atmeydanı olan bugünkü Sultanahmet Meydanı, Yeni Cami, Kapalıçarşı, Nuruosmaniye Camii, Çemberlitaş, Bayazıt Camii, İstanbul Üniversitesi Merkez binası, Çemberlitaş, Şehzade Camii, Laleli Camii, Mısır Çarşısı, Yerebatan ve Binbirdirek sarnıçları gibi önemli tarihi eserler Eminönü ilçesi sınırları içindedir.

13. Esenler

i. Nüfus: 2000 sayımlarına göre nüfusu 380.709'dur.

ii. Bölgesel Özellikler: Esenler, İstanbul'un Avrupa yakasındadır. Kuzeyde Gaziosmanpaşa, güneyde Bağcılar ve Güngören, batıda Küçükçekmece, doğuda Bayrampaşa ilçeleriyle komşudur. 1993 yılı sonunda ilçe olmuştur. Esenler'in bulunduğu bölge, baştan Bakırköy ilçesine dahil iken, bu ilçe bölününce önce Bayrampaşa'ya dahil edilmiştir. Daha sonra da müstakil bir ilçe olarak kurulmuştur. 16 mahalleden meydana gelen Esenler ilçesinin mahalleleri şunlardır: Birlik, Çiftelavuzlar, Davut Paşa, Fatih, Fevzi Çakmak, Habipler, Havaalanı, Karabayır, Kazım Karabekir, Kemer, Menderes, Mimar Sinan, Namık Kemal, Nene Hatun, Turgut Reis, Yavuz Selim. Esenler, çevresindeki Bağcılar, Küçükçekmece vd. ilçelerden farklı olarak, sanayi merkezi olmaktan çok bir yerleşim merkezi özelliğindedir. İstanbul Şehirlerarası Otobüs Terminali de Esenler'de bulunmaktadır.

14. Eyüp

i. Nüfus: 2000 sayımlarına göre nüfusu 255.912'dir.

ii. Yüzölçümü: 242 kilometrekare olan Eyüp, Kemerburgaz bucağını da içine almaktadır. Eyüp'ün, Haliç'e 2,6 kilometre kıyısı vardır. Daha önce Eyüp ilçesi sınırları içinde olan Bayrampaşa, 1990'da ilçe yapılarak Eyüp'ten ayrılmıştır.

iii. Tarihçe: Eyüp semti, Fetih'ten sonra Fatih Sultan Mehmet'in, Eyüp Sultan Türbesi'ni yaptırmasıyla gelişmeye başlamıştır. Aynı yıllarda bu yapılara eklenen medrese, aşhane, kütüphane, imaret, hamam ve diğer yapılar çevresinde, Eyüp'teki doku oluşmaya, ilçe şekillenmeye başlamıştır. Eyüp'te, Osmanlı'nın tipik karakterini

yansıtan tarihi yapılaşmanın içine 19. yüzyılda batı tarzı yapılar da katılmaya başlamıştır. 1930'lu yıllardan itibaren, Haliç çevresi fabrikalarla dolmaya başlamış, kıyıdaki tarihi yapılar, sahil saraylar yıkılarak yerlerine irili ufaklı fabrika ve imalathaneler inşa edilmiştir. Son dönemlerde Haliç'in etrafı temizlenmesine rağmen Eyüp, henüz eski güzelliğine ve canlılığına kavuşamamıştır. Eyüp merkez yerleşmesi sit alanı ve koruma alanı ile Haliç sahilinde ve koruma alanının batısında anıt eserleri ve sivil mimarlık ürünü tescilli yapıları içermektedir. Eyüp Tarihsel ve Kentsel Sit Alanı Eyüp Sultan Külliyesi ve yakın çevresini, Nişanca ve Defterdar mahalleleri ile Düğmeciler Mahallesi'nin bir kısmını içine alan 109 hektar büyüklüğünde bir alandır; koruma alanı ise Eyüp Merkez Mahallesi'ni, Düğmeciler ve İslambey mahallelerinin bir kısmını ve tarihi Eyüp Mezarlığı'nı kapsayan 168 hektar büyüklüğünde bir alandır.

iv. Tarihi Mekanlar:

Piyer Loti: Ünlü Fransız romancı Pierre Loti, 1850-1923 yılları arasında yaşadı. Gerçek adı Louis Marie Julien Viaud olan yazar aynı zamanda bir deniz subayıydı. 1867 yılındaki Okyanusya seferi sırasında, Büyük Okyanus'ta yetişen bir çiçeğin adı olan Loti takma adını aldı. Mesleği sayesinde Ortadoğu ve Uzakdoğu ülkelerini, kültürlerini görme fırsatı buldu ve yazdığı anı ve romanlarda bu seyahatlerinde edindiği bilgilerden çok faydalandı. İstanbul'u da ziyaret eden Loti, bu şehirden ve Osmanlı kültüründen çok etkilendi ve daha sonra defalarca buraya gelerek uzun süre burada yaşadı. İstanbul'a ikinci gelişinde (1879) o zamanın Osmanlı Dönemi Türkiye'si'ni anlattığı "Aziyadé" adlı romanına adını veren kadınla tanıştı. Loti, bu romanla birçok eleştirmenden olumlu not aldı ve geniş bir kitle tarafından tanınmış oldu. Daha sonra roman yazmaya devam etti ve birçok önemli yapıta imzasını attı. Eyüp sırtındaki Pierre Loti Kahvesi, bütün Haliç'in tepeden görülebildiği, doğal ve sakin bir mekan. Eyüp, dini mekanları, mezarlıkları, doğal güzellikleriyle önemli ve eski bir yerleşim bölgesi. Eyüp'ten Eminönü'ne kadar tüm Haliç'in tepeden görülebildiği Pierre Loti Kahvesi, yerli ve yabancı turistlerin oldukça ilgi gösterdiği bir yerdir.

15. Fatih

i. Nüfus: 2000 sayımlarına göre nüfusu 403.508'dir.

ii. Tarihi Mekanlar: Şehrin en eski yerleşim alanlarından bazılarının bulunduğu Fatih ilçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Bunlardan başlıcaları Bozdoğan Kemer, Yedikule Zindanı, Blahernai Sarayı, Fethiye Camii, Kariye Camii ve Fatih Külliyesi'dir.

iii. Bölgesel Özellikler: İstanbul şehir içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhane-başı'ndan Edirnekapi'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapi Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi (Adnan Menderes Bulvarı) ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet (Turgut Özal) Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Demirhisar, Balat Vapur iskelesi ve Abdüleziz Paşa caddeleri uzanır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan ve "sahil yolu" da denilen Kennedy Caddesi geçer. Fatih İlçesi'nin Marmara Denizi kıyısı yeşil alanlar halinde düzenlenmiştir, İstanbul'u Avrupa ülkelerine bağlayan ve şehrin batı yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. Fatih ilçesi "Çağdaş Tramvay ve Hızlı Tramvay" adıyla anılan raylı ulaşım sistemlerinden de yararlanır. Haliç kıyısında da su yolu ulaşımı yapılan bazı iskeleler vardır. İstanbul şehrindeki önemli eğitim ve sağlık kurumlarından bir bölümü Fatih İlçesi'nin sınırları içindedir. Bunlardan başlıca ortaöğretim kurumları Darüşşafaka Lisesi, Fatih Kız Lisesi, Pertevniyal Lisesi, Fatih Ticaret Lisesi, Sultanselim Kız Meslek Lisesi, Fatih İmam-Hatip Lisesi, Özel Eresin Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi, Sahakyan Nunyan Ermeni Lisesi, Özel Fener Rum Erkek Lisesi, Özel Yuvakimyon Rum Kız Lisesi'dir. İstanbul Üniversitesi'ne bağlı Cerrahpaşa ve İstanbul (Çapa) Tıp Fakülteleri de Fatih İlçesi'ndedir. Fatih'in önemli alışveriş merkezleri Aksaray, Fatih ve Fındıkzade semtlerinde, odaklanmış durumdadır. Bunlardan en düzenli olanı Aksaray'daki yeraltı çarşısıdır. Önemli konaklama tesisleri daha çok Millet Caddesi kenarında, başlıca eğlence yerleriyle lokantalar ise genellikle sahil yolu çevresindeki semtlerde yer alır.

16. Gaziosmanpaşa

i. Nüfus: 2000 yılı sayımlarına göre 752.389'dur.

ii. Yüzölçümü: 163 km² dir.

iii. Tarihçe: Gaziosmanpaşa ilçesi, 27 Ağustos 1963'te yürürlüğe giren 309 sayılı yasayla kurulmuştur. Böylece, Eyüp ve Çatalca ilçelerinin sınırları içinde kalan bölge, Gaziosmanpaşa ilçesi olarak idari yapılanmadaki yerini almıştır. 1950'lere kadar çoğu boş olan bu bölge, halk arasında uzun süre Taşlıtarla olarak anılmıştır. 1950-51 yıllarında buraya yerleştirilen Balkan göçmenleri ilçedeki yerleşimin çekirdeğini oluşturmuştur.

iv. Bölgesel Özellikler: İlçe, daha çok bir yerleşme merkezi hüviyetindedir. Küçük çaplı atölye ve işyerlerinin de bulunduğu ilçede, kırsal alanda tarım da yapılmaktadır.

17. Güngören

i. Nüfus: 2000 yılı sayımlarına göre 272.950'dir.

ii. Tarihçe: Güngören ilçesi, 3 Haziran 1992'de yürürlüğe giren 3806 sayılı yasayla kurulmuştur. 11 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abdurrahman Nafiz Gürman, Akıncılar, Gençosman, Güneştepe, Merkez, Güven, Haznedar, Mareşal Çakmak, Mehmet Nezihi Özmen, Sanayi ve Tozkoparan mahalleleridir. Güngören ilçesi, adını, Bakırköy'ün Mahmutbey bucağına bağlı bir köy olan Güngören'den almıştır. Güngören Köyü'nde belediye örgütü 1966 yılında kurulmuştur. Bu belediye önce İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne, sonra da Bakırköy Belediyesi'ne bağlanmış, 1992'de ilçe olduktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı müstakil bir belediye haline gelmiştir. 1993 yılına kadar Esenler'i de içine alan Güngören, Esenler'in ilçe olmasından sonra bugünkü sınırlarını elde etmiştir.

18. Kadıköy

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 663.299'dur.

ii. Yüzölçümü: 33 km² dir.

iii. Tarihçe: Fetih yıllarında küçük bir yerleşim birimi olan Kadıköy, fethi takip eden yıllarda da çok büyük bir gelişme göstermemiştir. Kadı Hızır Bey'in, bugünkü Osmanağa Camii'nin bulunduğu yere yaptırdığı cami, Osmanlı'nın buradaki ilk önemli yapısı olmuştur. Kadıköy'ün asıl gelişmesi, 19. yüzyılın 2. yarısında, Selimiye Kışlası, Haydarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasından sonra

başlamıştır. Özellikle 1857'de başlayan düzenli vapur seferleri Kadıköy'ü yerleşim için daha tercih edilir bir mevki haline getirmiştir. Kadıköy'ün bu özelliği günümüze kadar devam etmiştir. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı kalan Kadıköy, 1930'da ilçe yapılmıştır. Kadıköy, şehirleşmesini büyük ölçüde tamamlamış olmasına rağmen nüfusu artmakta olan bir ilçemizdir. 1940 yılında nüfusu 58 bin olan Kadıköy, 1970'te 241 bin, 1985'te de 648 bin nüfuslu büyük bir şehir haline gelmiştir. Kadıköy'ün 1997 yılındaki nüfusu 699.379'dur.

iv. Bölgesel Özellikler: Kadıköy'de yaygın olan ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy Çarşısı, Altıyol, Bahariye ve Bağdat caddeleri, ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerlerdir.

19. Kağıthane

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 345.239'dur.

ii. Tarihçe: Lale Devri'nde İstanbul'un en 'popüler' yeri haline gelmiştir. Sadabad Kasrı'nın yapılışı, çevrenin havuzlarla, bahçelerle süslenmesi bu devirde olmuştur. Bu dönemde Kağıthane'de 100 kadar irili ufaklı köşk inşa edildiği söylenir. Bunların birçoğu Lale Devri'nin 'noktalayan' Patrona Halil isyanı sırasında yakılıp yıkılmıştır. Lale Devri'nden sonra da mesire yeri olarak pek sevilen Kağıthane, özellikle 30'lu yıllarda Prost'un Haliç ve çevresini sanayi merkezi olarak gösteren şehir planının uygulanmaya başlanmasıyla doğal özelliklerini yitirmeye başlamıştır. Pırıl pırıl, tertemiz suyuyla çevreye hayat veren Kağıthane deresi, fabrika bacaları tütmeye başladıktan sonra çevreyi kirleten bir kaynak haline gelmiştir. Yoğun bir doğa kirlenmesiyle 1940'lı yıllarla birlikte yok olan eski Kağıthane mesiresinden günümüze ulaşan, yalnızca bazı yapıların temel kalıntılarıdır. Yöredeki yapıların çoğu II. Dünya savaşı sırasında çeşitli devlet kurumlarının tesislerinin inşası için yıkılmış, kalanı ise bakımsızlıktan çürümeye terkedilmiştir.

iii. Bölgesel Özellikler: 1987 yılına kadar Şişli'ye bağlı bir köy statüsünde olan Kağıthane, 1987'de ilçe yapılmıştır. İstanbul boğazını Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleriyle aşan oto yollardan ilki ilçenin güneyinden, ikincisi ise kuzeyinden geçer. Bunlardan 01 (E5) oto yolu güneyde Şişli ilçesiyle sınır oluşturur.

02 (TEM) oto yolu ise Kağıthane ilçesinin kuzey kesiminde doğu-batı doğrultusunu izler. Okmeydanı ve Hasdal kavşakları arasında uzanan bir başka oto yolda 01 ve 02 oto yollarını bir birine bağlar. Bugün halen yürütülen Sadabad projesi kapsamında Kağıthane mesiresi "Sadabad" 'ın eski ihtişamlı günlerine ve İstanbul'un yeniden cazibe merkezi haline dönüştürülmesine çalışılmaktadır.

20. Kartal

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 407.865'tir.

ii. Yüzölçümü: 80 km²'dir.

iii. Tarihçe: 1992 yılında, daha önce Kartal'a dahil olan Sultanbeyli ve Maltepe ilçe olmuş ve Kartal'dan ayrılmışlardır. Şehir merkezi, tarihin eski dönemlerinden beri küçük bir balıkçı köyüdür. Osmanlı döneminde de küçük bir yerleşim mahalli olarak kalan Kartal, 1873'te Haydarpaşa-Pendik banliyö hattının açılmasından sonra nispeten hareketlenmeye başlamıştır. Cumhuriyetle birlikte Kartal'ın gördüğü en büyük değişiklik 600 yıldır Osmanlı'nın hoş görü ve koruması altında Türklerle içice yaşayan Rumların, Lozan Anlaşması' nın ilgili hükmüne istinaden Yunanistan'a gönderilmesi ve oradan getirilen muhacir Türklerin de bir kısmının Kartal'a yerleştirilmesi olmuştur. Böylece Kartal tam bir Türk şehri hüviyetine kazanmıştır.

iv. Bölgesel Özellikler: 1947'de Kartal ve çevresinin sanayi bölgesi olarak belirlenmesiyle, ilçenin nüfusu ve üretimi artarken beraberinde ciddi oranda çevre kirlenmesi yaşanmıştır. Halen İstanbul içindeki en önemli sanayi bölgelerinden biri olan Kartal'da halkın büyük çoğunluğu da işçi olarak çalışmaktadır. İlçe merkezi ve Şamandıra beldesinde yaklaşık 400 büyük ve orta ölçekte fabrika, 1300 atölye, 1200 küçük esnaf ve işyeri bulunmaktadır. Bu fabrika ve atölyelerde yaklaşık 40 bin işçi çalışmaktadır. Kartal'da ulaşım deniz, kara ve demiryolu ile sağlanmaktadır. Pendik-Kurtköy'de hizmete giren Sabiha Gökçen Havaalanına 15 dakika uzaklıkta bulunan Kartal'dan, Yalova'ya Deniz Otobüsü ve Yolcu Vapuru ile ulaşım sağlandığı gibi, ilçeden geçen E-5 Karayolu ilçeyi Anadolu'ya bağlar. İstanbul Boğazı üzerindeki Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinden Avrupa yakasındaki il ve ilçelerle karayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Kadıköy'den Pendik'e kadar uzanan Bağdat Caddesi ilçede önemli bir yer tutmaktadır. Deniz kıyısındaki ulaşım Bostancı

sahilinden, Maltepe ilçesini geçerek Kartal'a, oradan da Pendik yoluyla Tuzla ilçesine kadar uzanmaktadır. Diğer bir ulaşım ise; Büyükbakkalköy, Şamandıra ve Sultanbeyli'den geçen Anadolu otoyoludur.

21. Küçükçekmece

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 594.524'tür.

ii. Tarihçe: İstanbul'un Avrupa yakasındadır. İstanbul'un Marmara'dan dar bir kara parçasıyla ayrılan bu nedenle de 'çekmece' ismiyle anılan iki gölden küçüğünün çevresinde yer alır. Türkiye'nin bilinen en eski yerleşim yerlerinden biri olan Yarımburgaz mağarası bu ilçenin sınırları içindedir. Mağara duvarlarında bulunan gemi resimleri, burada yaşayanların denizcilikle uğraştıkları düşüncesine yol açmaktadır. Küçükçekmece, 1908 yılına kadar Çatalca kazasına bağlıydı. 1908'de Makri Köy (Bakırköy) kazasına bağlandı. 1987 yılında ilçe oldu. 1992'de de Avcılar Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapıldı. İstanbul 'un 15 km batısında yer alan ve 14 km' lik bir alan kaplayan Küçükçekmece Gölü; son jeolojik dönemdeki buzullaşmanın erimesiyle, denizlerin seviyelerinin yükselmeleri sonucu, Çanakkale Boğazı'nın yarılarak Marmara Çukurunun dolması, bu deniz istilasıyla eski vadi ağzlarının boğularak "ria " ların ortaya çıkması sonucu önce koy, zamanla da kıyı kordonuyla kaplanarak lagün haline gelmesiyle oluşmuştur. Gölün halen Çekmece Nükleer Araştırma ve Eğitim Merkezi arazisi içinde kalan 3700 uzunluğundaki kıyı şeridi üzerinde gizli bir kuş cenneti bulunmaktadır. Karabatak, balıkçıl ve yaban ördekleri başta olmak üzere çeşitli kuş türlerinin barındığı bu koruluk alana zaman zaman göçler sırasında yabancı kuş türlerinin de geldiği gözlenmektedir.

iii. Tarihi Mekanlar: Küçükçekmece ilçesinde bulunan en eski ve değerli olan mağara Yarımburgaz Mağarası'dır. İstanbul'un 22 km. kuzeybatısında, Küçükçekmece gölünün 1,5 km kuzeyinde, Altınşehir mahallesi civarında ve Kayabaşı-Şamlar Köyü yolu üzerindedir. Denizden yüksekliği ortalama 15 m, kadardır. 1838'den günümüze dek birçok jeolog ve antropolog tarafından yapılan incelemeler sonucu, Küçükçekmece Belediye sınırları içerisinde yer alan Yarımburgaz Mağaraları'nda tarih öncesi insanların yaşadıkları ortaya çıkarılmıştır.

22. Maltepe

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 355.384'tür.

ii. Yüzölçümü: 52 km²'dir.

iii. Tarihçe: Eskiden Maltepe nüfusunun çoğunluğunu Rumlar oluşturuyormuş. Fakat Rumların büyük çoğunluğu cumhuriyet döneminde mübadele neticesinde burayı terk etmiştir. Maltepe'de belediye örgütlenmesi ilk olarak 1928 yılında gerçekleştirilmiştir. 1992 yılında Maltepe Kartal İlçesi'nden ayrılıp müstakil ilçe olmuş, aynı yıl 1 Kasım'da "Ara Yerel Seçimleri" neticesi Maltepe'de belediye kurulmuştur.

iv. Bölgesel Özellikler: Maltepe bölgesi'nde ulaşım demiryolu ve karayolu ile yapılmaktadır. Demiryolu Maltepe'nin E-5 Karayolu altına kalan Eski Maltepe'nin kurulmuş olduğu güzergahtır. Karayolu ise (Ankara Asfaltı) Maltepe'yi ikiye ayırmaktadır. Bu yol Maltepe'yi Anadolu'ya yan yollar ise komşu ilçelere bağlar. İkinci önemli karayolu ise Bağdat Caddesi olup Bostancı ile Pendik arasındaki güzergâhı oluşturmaktadır.

23. Pendik

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 389.65'dir.

ii. Tarihçe: Pendik çok eski bir yerleşim yeridir. Tarihi M. Ö. 5000 yılına kadar uzanır. Doğal liman özelliği gösteren bir koyun kıyısına yakın bir mesafede kurulmuştur. Marmara Denizi'ndeki düzey düşüklüğü ve aşırı tuzlanma nedeniyle bin yıl kadar önce terk edildiği ve Marmara'nın durumu normale dönünce, elverişli konumu nedeniyle yeniden iskana sahne olduğu sanılmaktadır. Tarih boyunca en önemli özelliği ise Avrupa'dan Asya'ya gidecek yolcuların ilk konaklama yeri olmasıdır. 1924 yılındaki mübadeleye kadar nüfusunun önemli bir kısmını Rumlar'ın oluşturduğu Pendik, 1960'larda başlayan sanayileşme sürecine kadar küçük bir balıkçı köyü görünümünde kalmıştır. Pendik'te Fransız Katolik Kilisesi, Kubbeli Sarnıç, Silindirik Sarnıç, Sultan Konağı, Rum Yetimhanesi ve Aydos Kalesi kulesi gibi önemli tarihi eserlerin yanı sıra bir de höyük bulunmaktadır.

iii. Tarihi Mekanlar:

Pendik Höyüğü: Pendik'in tarih öncesi döneme ait bir yerleşim yeri olduğunu gösteren kalıntılar Pendik Höyüğüne aittir. Temenye Burnu ve Temenye Koyu'nun güney ucunu oluşturan oval biçimli ve çok yayvan bir tümsek şeklindeki yerde yapılan kazılarda 1 ile 5 metre çapında taban düzlemleri olan, oval veya yuvarlak biçimli kulübeler olduğu ortaya çıkmıştır.

Temenye: Pendik'in bir kilometre doğusundaki yer tarih öncesi bir yerleşim yeri. Burada sütunları, haçlı taşlar ve kıymetli eşyaları ile varlığı 1010 yılına kadar süren Hazreti Yahya (Saint Jean Babtist) Kilisesi bulunmaktaydı.

Bizans Manastırı: 1974 yılında yapılan bir kazı sonucu Çınardere mahallesinde Bizans devrine ait bir manastırın kalıntıları bulundu. Kazı neticesinde Büyük kilise, opus sectile döşemeli şapel, mezar odası, iki oda ile atrium ve diğer kalıntılara rastlandı. Manastırın 1203 yılındaki Haçlı seferlerinde yıkıldığı tahmin ediliyor.

24. Sarıyer

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 242.543'tür.

ii. Yüzölçümü: Sarıyer ilçesi batıda Eyüp, güneyde Şişli ve Beşiktaş ilçeleri, doğuda İstanbul Boğazı ve kuzeyde Karadeniz ilçeleriyle çevrili, 151 km²'lik bir alan üzerinde yayılmıştır.

iii. Tarihi Mekanlar: Sarıyer, tarihi eser bakımından oldukça zengin bir bölgedir. Bizans'tan önceki döneme ait tarihi kalıntılardan Bizans'a, oradan da Osmanlı'ya ve bugüne kadar çok çeşitli bir tarihi mirasa sahiptir. Ali Kethüda Cami, Ali Paşa Cami, Cerrah Mahmut Efendi Cami, Emirgan Cami, Emirgan Çeşmesi, Hamam Cami, iskele Cami, Kethüda Cami, Baltalimanı Cami, Kireçburnu Cami, Osman Reis Cami, Reşit Paşa Cami, Rumelihisarı, Rumelikavağı Kalesi, Sait Halim Paşa Yalısı, şerifler Yalısı, Uskumruköy Cami, Valide Cami, Zekeriyaköy Cami, Telli Baba Türbesi. Doğal çevresi korunan Sarıyer'de pek çok koru bulunmaktadır. Bunlar arasında: Cumhurbaşkanlığı Korusu, Rus, İspanyol, İngiliz, Fransız, Alman ve Polonya Sefareti Korusu, Eski Avusturya Macaristan Korusu, Sait Halim Paşa Korusu, Misbah Korusu sayılabilir.

iv. Bölgesel Özellikler: Sarıyer ilçesinde iktisadi açıdan faal nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışındaki işyerlerinde çalışmaktadır. İlçede fazla sanayi tesisi yoktur. Başlıca sanayi tesisleri kibrit ve kablo fabrikalarıdır.

25. Silivri

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 108.155'tir.

ii. Yüzölçümü: 860 km² yüzölçümüne sahiptir.

iii. Tarihçe: Silivri şehri bugünkü kasabanın yanındaki koyun doğusunda, Marmara'ya hakim 56m yüksekliğindeki dik ve sarp bir tepenin üzerinde kurulmuştur. Zamanla bu tepenin etrafı surlarla çevrenmiştir. Şehir zamanla gelişerek surların dışına çıkmış ve yayılmıştır.

iv. Bölgesel Özellikler: İlçeye bağlı 8 belde ve 18 köy vardır. 45 km. uzunluğunda sahil şeridi bulunan ilçe aynı zamanda Türkiye'yi Avrupa'ya bağlayan E-5 ve TEM karayolları üzerinde bulunması ve Türkiye'nin en büyük ticaret merkezi olan İstanbul ve Kocaeli Yarımadası'nın giriş noktası olması nedeniyle önemli ve avantajlı bir konuma sahiptir. İlçenin az engebeli yapısı, Trakya ikliminin etkilerinin görülmesi ve verimli toprak yapısı nedeniyle büyük bir tarım potansiyeline sahiptir.

26. Sultanbeyli

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 175.700'dir.

ii. Tarihçe: Sultanbeyli'deki arazilerin asıl sahibi Osmanlı Devleti'nin ilk Denizcilik Bakanı Hasan Hüsnü Paşa'dır. II. Abdülhamit, kendisine yaptığı hizmetlere karşılık olarak Hasan Hüsnü Paşa'ya Sultan Beyliği çiftliğini ulufe olarak vermiştir. Bu tarihi gerçek Hasan Paşa'nın 1910 yılında yaptırmış olduğu Osmanlıca haritada ortaya çıkmaktadır. Hasan Hüsnü Paşa 1922 yılında ölünce oğlu tarafından maliki olduğu bu araziler varisler tarafından da bugünkü hissedarlara satılmıştır. 1945 yılında Bulgaristan'dan gelen göçmenler buraya yerleştirilmiştir. 1957 yılında Sultanbeyli'ye köy olma kararı çıkmış ve Sultanbeyli köyü kurulmuştur. TEM Otoyolu'nun köyün içinden geçmesi köyü cazip hale getirmektedir. 1985'ten beri süren hızlı yapılaşma sonucunda Sultanbeyli bugünkü haline ulaşmıştır. 31 Aralık 1987'de Sultanbeyli'nin

belediye olması kararı alınmıştır. Ancak seçimler 26 Aralık 1989 yılında yapılmıştır. 1992 yılında da ilçe olmuştur. Nüfusu resmi olarak 175.771'dir, yerleşik alanı 20.000 dönümdür.

iii. Bölgesel Özellikler: Genel yapı olarak bir mozaik gibi Anadolu'nun bağrından ve çeşitli köşelerinden İstanbul'a gelmiş olan insanların barındığı kozmopolit bir ilçedir. Üç tarafı ormanlarla çevrili olan ilçenin havası temizdir. Ömerli Barajı'nın bol oksijenli havası Sultanbeyli'nin ormanlarla kaplı doğasına ekstra oksijen sağlamaktadır. İlçe, Anadolu'dan gelenlerin İstanbul'a TEM'den ilk giriş kapısıdır.

27. Şile

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 32.447'dir.

ii. Yüzölçümü: 736 km²' dir.

iii. Tarihçe: Şile, tarihi M.Ö. 12.000 – 6.000'lere kadar inen bir yerleşim birimidir. Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğusunda, Çatalca – Kocaeli bölümünde, Kocaeli Yöresinde ve Kocaeli Yarımadasının Karadeniz kıyısında yer alır.

iv. Tarihi Mekanlar: Dünyanın 2. Büyük Feneri olan Şile Fenerinin tarihi değeri oldukça büyüktür. Kırım Harbinde, Karadeniz'den İstanbul Boğazına girecek gemilerin yollarını bulabilmeleri için yapılmış fenerlerden biridir. Bu amaçla Boğazlar civarında 1856 yapılan Anadolu Fenerinden sonra 1858 – 1859 yılları arasında inşa edilmiştir. Şile Kalesi tarihsel gelişim içinde önemli bir yer tutmuştur.

Bizanslıların inşa ettiği kale, daha sonraları Osmanlılar tarafından kullanılmıştır. Denizden gelebilecek saldırılara karşı koyabilmek amacıyla inşa edilmiştir. Ağlayan Kayalar, Şile Fenerinin 600 metre gerisinde taşlar arasından çıkan bir su kaynağıdır. Akış biçimi ağlayan bir insanın gözyaşlarına benzetildiği için bu adı almıştır. İlçenin en önemli turistik ve doğal fizik tedavi doktoru denen Kumbaba Tepesi, 60 rakımlı kırmızı – turuncu renkli, demir/bakır alaşımlı ve radyonktriteli kumları olan bir tepedir. Kumbaba Tepesi zirvesinde Kumbaba'nın mezarı vardır. (Kumbaba gerçek

ismi belli olmayan bu tepeyi keşfedip romatizmal hastalıkların tedavisinde kullanan kişidir.)

v. Bölgesel Özellikler: Batıda Kurnaköy, güneyde Değirmençayırı Köyü, doğuda ise Ağva beldesi arasında uzanan Şile ilçe arazisi, kabaca ters bir üçgen şeklindedir.

Şile merkezinin İstanbul'a (İstanbul'un merkez ilçelerinden Ümraniye'ye) uzaklığı 55 km'dir. Köylerine asfalt ve stabilize yollarla ulaşım mümkündür. Şile'yi dünyaya tanıtan en önemli kültür varlığı Şile Bezidir. Şile Bezinin tarihi Osmanlı Türklerinin Şile'ye yerleşmesinden sonra başlamaktadır. El tezgahlarında pamuk ipliğinden dokunan tamamen şileye ait otantik bir kültür mirasıdır. Şile Bezinden çeşitli giysiler üretilmektedir. Şile Bezi'nin en önemli özelliği teri emerek vücudu serin tutmasıdır. Şile İstanbul'a 70 km mesafededir. 2001 yılında hizmete giren otoyol Şile-Üsküdar arası ulaşımı 40 dakika'ya düşürmüştür.

28. Şişli

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 270.674'tür.

ii. Yüzölçümü: 25 km² lik bir alanda yer alır.

iii. Tarihçe: Şişli ilçesi, İstanbul gibi insanlık tarihinin en eski yerleşim yerlerinden birisinin ilçesi olarak nispeten yeni bir yerleşim yeri sayılabilir. Şişli İlçesi. Nüfus 273.000 olup bu nüfus gece nüfusedir gündüz bu nüfus 3 misline kadar çıkabilir. Şehrin bu bölgesi 19. Yüzyılın ortalarından sonra yerleşime açıldığı, Nişantaşı, Teşvikiye mahallelerinin iskanı Abdülmecit döneminde teşvik edildiği bilinmektedir. Şehrin bu bölümünün yapılanmasında 1870'te Beyoğlu'nda çıkan büyük yangınla, Tanzimat'la birlikte yabancıların mülk edinmeleridir. Yerleşiminin Şişli'ye doğru yayılması 1881'den itibaren özellikle atlı tramvayın Taksim'den, Pangaltı'ya hatta Şişli'ye kadar uzanmasıyla hızlanmıştır. 1913'te elektrikli tramvay işlemeye başlamış; Şişli, Beyoğlu'ndan sonra elektrik ve havagazı alabilen ikinci semt olmuştur. 19. yüzyılın son yıllarında ise Şişli artık hem etkili yabancıların, zengin azınlıkların ve Batıcı yaşam biçimini benimseyen ve özenen Osmanlı sakinlerinin, çağdaş yaşam olanaklarını kullanarak yaşam süren varlıklı insanların bölgesi olmuştur. Ayrıca ilçede 1895'te yaptırılmış olan Darülaceze, (1898'de geçirdiği hastalık nedeniyle ölen Abdülhamit'in kızı Hatice Sultan adına yaptırılan) Etfal

hastanesi gibi önemli yapılar da yer almaktadır. Tramvayla birlikte gelen ulaşım kolaylığı, Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması ilk apartmanların belirmesi 1910-1919 dönemidir. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gidene kadar (Aralık 1918'den Mayıs 1919) kaldığı ev döneminde yapıları hakkında bir fikir vermektedir. Cumhuriyet döneminde de Şişli şehrin en seçkin yerlerinden biri olma özelliğini korumuştur.

Özellikle Etfal hastanesi çevresinde yapılaşma giderek yoğunlaşmış 1920 sonrası Halaskargazi Caddesine paralel giden Abide-i Hürriyet caddesinin batısından yer alan Bomonti bira fabrikası bahçesinin bulunduğu sırtlara doğru hızlı bir yapılaşma oluşmuştur. 1930–1940 döneminde başta Halaskargazi ve Abide-i Hürriyet caddelerinin iki yanında ve çevresinde çoğu günümüze kadar gelen dönemin lüks apartmanlarının bitişik nizamda kurulduğu görülmektedir. 1950'den sonra İstanbul' a yönelen ve günümüze kadar süren göç dalgasından Şişli' de payını almış ve semtin kuzeyinde Çağlayan, Gültepe gibi gecekondu mahalleleri oluşmuştur.1960 ve sonrasında da Hürriyet, Örnektepe, Kuştepe, Çeliktepe adlarıyla yeni gecekondu bölgeleri hızla eklenmiştir. Bu süreç içinde Harbiye, Nişantaşı, Osmanbey ve Şişli semtlerinde canlı alışveriş merkezleri oluşmuştur. Daha önceleri sadece apartmanların alt katındaki dükkanlar, sonraları değişime uğrayarak binaları tamamında her katta değişik reyonların bulunduğu büyük mağazalara dönüşmüştür. Halaskargazi, Rumeli ve Vali Konağı caddeleri 1982' ler de İstanbul'un ve belki de ülkenin en gözde alışveriş merkeziydi.1982 sonrası yeni imar planları ile özellikle bu kuzey bölümü hızlı bir değişime uğramıştır. Maslak mahallesi son yıllarda bankalar ve büyük şirketlerin iş merkezi haline dönüşmüş, Büyükdere caddesi, İstinye kavşağı gökdelenlerin, beş yıldızlı otellerin yükseldiği bir bölge haline gelmiştir.

iv. Bölgesel Özellikler: Maçka silahhanesi, Mekteb-i Harbiye binası, Nişantaşı' ndaki Meşrutiyet camii, Teşvikiye camii Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarından. Abide-i Hürriyet anıtı, Atatürk'ün evi olarak anılan Atatürk müzesi ve Şişli Camii de bunlara eklenebilir. İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfi Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Harbiye Açık Hava Tiyatrosu, Şehir tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik üniversitelerinin bazı birimleri Şişli ilçesi içinde yer almaktadır. Şehrin üç büyük stadyumundan Ali Sami Yen Stadı da ilçe sınırları

içersindedir. Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma yolundadır.

29. Tuzla

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 123.225'tir.

ii. Yüzölçümü: 86 km²'dir.

iii. Tarihçe: Tuzla, 1992 yılında ilçe olmuştur. 10 mahalle ve 2 beldesi vardır. Adını Osmanlı Dönemi'nde İstanbul'un tuz ihtiyacını karşılayan, Tuz Gölü'nden almıştır. (Yetmiş yıl öncesine kadar bu gölden tuz çıkarılmaktaydı.) Tuzla'nın tarihi çok eski olmakla beraber, tarihi kaynaklardan edindiğimiz bilgilere göre, yerleşik hayat milattan öncesine dayanmaktadır. 1912 yılına kadar Balıkçı Köyü özelliğini koruyan Tuzla'ya 1924 yılında Lozan Antlaşması gereği Atatürk'ün emriyle gerçekleştirilen mübadelede Rumların yerine Selanik, Drama, Kavala, Kırkış'dan gelen Türkler yerleştirilmiştir. 1951 yılında Kartal'a 1989 yılında Pendik'e bağlanmıştır. 3 Haziran 1992 tarihli 21247 sayılı mükerrer Resmi Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulunun 27.05.1992 ve 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

iv. Bölgesel Özellikler: Marmara Denizi'nde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir. Aydıntepe kıyılarından merkeze kadar koylar ve burunlarla girintili ve çıkıntılıdır. Tuzla Körfezi'nden sonra Mezar Burnu, Mesari Burnu, Limon Burnu, Dalyan Burnu sıralanır. En ileri çıkıntı Tuzla Burnuyla, Sarp Burnudur. Tuzla Burnu güneyinde Şemsiye Adası, Korsan Adası ve İncir Adası yer alır. Kuzeye doğru Sakız Ada Burnu ile İçmeler Burnu belirgin bir çıkıntı gösterir. Sakız Burnu açıklarında Eşek Adası (Ekrem Bey Adası) vardır. Kıyılar, tepelerin denize yakın olduğu kesimlerde ve genellikle burunlarda yüksek kıyı, tepelerin iç kısımlarının bulunduğu kesimlerde alçak kıyı biçimindedir. Tuzla topraklarında dağlık kesim düzlüklerden daha fazladır. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır. İçerilere gidildikçe, yükseklik artar. Düzlükler, platolar halinde tepelerin arasında uzanır. En yüksek yerlerde denizden yükseklik 300 metreyi aşmaz. Aydınlı'daki Karatepe denizden 190 m. Kavastepe 109 m. yüksekliklerindedir.

30. Ümraniye

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 605.855'tir.

ii. Yüzölçümü: 22 bin hektardır.

iii. Tarihçe: 1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, organize sanayi bölgesi olarak ilan edilmesinden sonra yoğun göç almıştır. Belediye ilk defa 1963 yılında kurulmuş, 1980 yılında müdürlüğe dönüştürülmüş ve 1987 yılında tekrar kurulmuştur. İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde doğu yakasında bulunan Ümraniye 1970' li yıllarda sanayi faaliyetlerinin yoğunlaşmaya başlamasıyla hızlı bir gelişim göstermiştir. İlçe ve belediye statüsü kazanmadan önce Üsküdar İlçesi' ne bağımlı gelişen Ümraniye yerleşim süreci içinde; sanayi, hizmet ve ticaret sektörlerindeki gelişimi ile çevre yerleşmelere hizmet verir konumuna gelmiştir. 1940'ta Üsküdar' a bağlı bir konumunda olan Ümraniye nüfusunun 501 olduğu bilinmektedir. 1955 yılında da köy konumundadır ve nüfusu 1.781 dir. 1963 yılında Belde Belediyesi olan Ümraniye, 1980 yılında askeri yönetim tarafından "mülga" edilmiş ve Üsküdar Belediyesi' ne bağlanmıştır. 1989 yılında ise tekrar ilçe belediyesi statüsüne kavuştuğu gibi, kimlik değiştirerek, ilçe merkezi konumuna gelmiştir.

iv. Bölgesel Özellikler: Ümraniye; doğu yakasının %11.5' lik kısmını, İstanbul genelinin %3' ünü oluşturmaktadır. Ümraniye İlçesi' nde 1970 yılı itibariyle; tarımda çalışan 912 kişi, sanayide çalışan 33.017, hizmet sektöründe çalışan 38.793 kişidir. İlçede %53.4 ile hizmet sektörü birinci sırayı alırken %1.2 ile tarım sektörü en son sırada yer almaktadır.

31. Üsküdar

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 495.118'dir.

ii. Yüzölçümü: 35 km²'dir.

iii. Tarihçe: 1918 ve 1924'de ayrı vilayet yapılan Üsküdar, 1926'daki yönetsel düzenlemeler sırasında ilçe yapılarak İstanbul Vilayeti'ne bağlanmıştır. İstanbul'un fethinden sonra II.Mehmed (Fatih), Üsküdar'dan kaçan Rumların yerine Anadolu'dan gelen Türkleri yerleştirmiştir. Üsküdar'ın Osmanlı dönemindeki önemli bir özelliği

de, her yıl Mekke ve Medine'ye gidecek hacı adaylarının oluşturduğu Surre-i Hümayun'un törenlerle buradan uğurlanmasıdır.1471'de Vezir Rum Mehmed Paşa tarafından yaptırılan ve Paşa'nın adını taşıyan Tabhaneli Cami ve Türbe ile, günümüze ulaşamamış olan medrese ve hamamın yanı sıra başta Kızkulesi, olmak üzere Üsküdar'da birçok tarihi eser bulunmaktadır.

iv. Tarihi Mekanlar:

Kız Kulesi: Üsküdar'ın sembolü haline gelen kule, Üsküdar'da Bizans Devrinden kalan tek eserdir. M.Ö.2475 yıllarına kadar uzanan tarihi bir geçmişe sahip olan kule, Karadeniz'in Marmara ile kucaklaştığı yerde minicik bir ada üzerinde kurulmuştur.

32. Zeytinburnu

i. Nüfus: 2000 sayımına göre nüfusu 247.669'dur.

ii. Yüzölçümü: 12 km²'dir.

iii. Tarihçe: İstanbul'u Türklerin eline geçmesinden sonra başlayan ilk yerleşimler, Kazlıçeşme civarlarında Kudüslü Papazlar adı verilen topluluklar tarafından yapılmıştır. Kudüslü papazların yaşadıkları çağlarda bu yerler doğanın binbir rengiyle bezenmiş güzel bir yöre durumuna geldi. İklimin zeytin bile yetiştirilmesine elverişli olduğu bu çağlarda Zeytinburnu yöresi bir gezinti yeri idi. İstanbul kentinin kıyıcığında bir eğlenme, dinlenme, gezinme yeri olarak uzun yıllar İstanbul halkının yaşamını etkiledi. Son yıllarda yapılan araştırmalara göre, II. Beyazıt çağından önce bu toprakların Türkler'in tapulu yerleri olduğu ortaya çıkmıştır. Bu nedenle Zeytinburnu topraklarının tapu kayıtlarında Kudüslü Papazların yeri olarak gözüken bölümlerden birçoğu Vakıflar Yönetimine (idaresine) devredilmiştir. 1953 yılına kadar doğusunda bulunan Fatih ile batısında bulunan Bakırköy ilçeleri tarafından yönetilmiş, 1953 yılında belediye olmuş ve 1957 yılında da İstanbul'un 14. İlçesi olmuştur. Zeytinburnu İlçesi toprakları üzerinde yerleşmeyi etkileyici ikinci olay ; Kazlıçeşme'de dericilik sanayisinin kurulmasıdır. Türkiye'de dericilik sanayisinin 150 yılı aşkın tarihçesi Kazlıçeşme'de başlamıştır denebilir.

iv. Tarihi Mekanlar: Bizans Surları, Erikli Baba Türbesi, Yenikapı Mevlevihanesi, Kazlıçeşme, Merkezefendi Camii Türbesi Ve Çilehanesi, Dikilitaş, Derya-i Ali Baba Türbesi, Seyit Nizam Camii ve Türbesi, Belediye Hizmet Binası'dır.

v. Bölgesel Özellikler: Zeytinburnu, Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara denizine bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, güneyinde ise Marmara Deniziyle çevrilidir.



ÖZGEÇMİŞ

1980 yılında İstanbul'da doğdu. Ortaokul ve Lise öğrenimini Özel Uğur Koleji'nde tamamladı. İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden 2003 yılında mezun oldu. 2003 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Yapı İşletmesi (Construction Management) yüksek lisans programına başladı. Mayıs 2004'te yüksek lisans programına ait tüm dersleri bitirdikten sonra "ESKIDJI" Müzayedecilik ve İth. İhr. A.Ş. VIP Departmanı'nda VIP Projeler Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı görevine başladı. Burada yüksek montanlı gayrimenkullerin proje yatırım danışmanlığının yapılması ve ekspertiz çalışmaları görevlerini yürüttü. Ekim 2004'te Toprak Holding'e bağlı Toprak İnşaat San. ve Tic.A.Ş. Proje Yönetim Departmanı'nda Kesin Hesap ve Planlama Mühendisliği görevine başladı. Burada Sarıkamış Toprak Dağ Otelinin (5 Yıldızlı) İnşaatının planlaması, iş programının kontrolü, kesin hesaplarının yapılması, maliyet kontrolü, ihale çalışmaları, malzeme seçimleri, müteahhit ilişkilerinin yürütülmesi görevini halen sürdürmektedir. İleri seviyede İngilizce ve orta seviyede Almanca bilmektedir.