

**T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**GAYRİMENKUL PİYASASINA ELEŞTİREL BAKIŞ:
İSTANBUL KENT ÖRNEĞİ (1980-2010 DÖNEMİ)**

NAZLI HAN

**DOKTORA TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
ŞEHİR PLANLAMA PROGRAMI**

**DANIŞMAN
PROF. DR. ZEYNEP ENLİL**

İSTANBUL, 2011

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL PİYASASINA ELEŞTİREL BAKIŞ:
İSTANBUL KENT ÖRNEĞİ (1980-2010)

Nazlı HAN tarafından hazırlanan tez çalışması 28.03.2011 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Zeynep ENLİL
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Zeynep ENLİL
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Ayşenur ÖKTEN
İstanbul Üniversitesi

Prof. Dr. Gülden ERKUT
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ
İstanbul Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. İclal DİNÇER
Yıldız Teknik Üniversitesi

ÖNSÖZ

Araştırma yaklaşık 6 yıllık bir çalışmanın sonucudur. Sürekli krizler eşliğinde devam eden bu süreçte destek ve teşviklerini benden hiçbir zaman esirgemeyen tez danışmanın Prof. Dr. Zeynep ENLİL'e özellikle ve öncelikli olarak teşekkür etmek istiyorum. Yorulduğum zamanlarda teze dair duyduğu heyecanını paylaşması beni her seferinde yazmaya devam konusunda motive etti.

Bu süreci birlikte geçirdiğim, bilgilerini, deneyimlerini ve zamanlarını paylaşan izleme jürisi üyeleri Prof. Dr. Ayşenur ÖKTEN ve Prof. Dr. Gülden ERKUT'a da teşekkürlerimi sunarım. Çalışmanın bir fikirden yola çıkarak bütün bir çalışma olmasında katkıları çok önemliydi.

Yolculuğun diğer tarafında ise bana destek olan ailem, dostlarım ve iş arkadaşlarım Emre ÜLGER ve Anıl BAŞTAŞ ile tezin her aşamasında değerli fikirleri ve yorumları ile meslektaşım Özdemir GÜNDOĞAN yer alıyor. Yanımda oldukları ve beni destekledikleri için teşekkürler.

Umuyorum bu çalışmayla konu üzerine bir söz ekleyebilmeyi başarabilmişimdir.

Mart, 2011

Nazlı HAN

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ.....	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
ÇİZELGE LİSTESİ	x
ÖZET	xii
ABSTRACT.....	xiv
BÖLÜM 1	
GİRİŞ	1
1.1 Literatür Özeti	4
1.2 Tezin Amacı	6
1.3 Hipotez	7
BÖLÜM 2	
ARAŞTIRMANIN KURAMSAL ÇERÇEVESİ: GAYRİMENKUL PİYASASINA TEORİK BAKIŞ....	12
2.1 Gayrimenkul Piyasasının Analizinde Teorik Yaklaşımlar	13
2.1.1 Neo-Klasik Yaklaşım	14
2.1.2 Politik-Ekonomik Yaklaşım (Marksist Yaklaşım)	19
2.1.3 Kurumsalcı Yaklaşım	24
2.1.4 Teorik Yaklaşımların Değerlendirilmesi	28
2.2 Gayrimenkul Piyasasına Dair Kavramlar ve Olgular.....	29
2.2.1 Gayrimenkulün Spekülatif Doğası	29
2.2.2 Gayrimenkul Piyasasında Sermaye Birikim Süreci.....	31
2.2.3 Gayrimenkul ve Finans Sermayesinin Artan Entegrasyonu.....	35
2.2.4 Gayrimenkul Piyasasında Döngüler	37
2.2.5 Gayrimenkul Piyasasında Aktörler.....	40
2.2.6 Geliştirme Karı	45

BÖLÜM 3

TÜRKİYE EKONOMİSİNİN YENİDEN DÜZENLENMESİ SÜRECİNDE GAYRİMENKUL PİYASASINA BAKIŞ (1980-2010)	48
3.1 1980 Sonrası Türkiye Ekonomisinin Yeniden Düzenlenmesi ve Sürecin Dönüm Noktaları.....	48
3.1.1 Kriz Sonrası Uyum (1980–1983)	50
3.1.2 İhracata Yönelik Büyüme ve Reform Sürecinin Tıkanışı (1984–1988).....	51
3.1.3 Denetimsiz Finansal Serbestleştirme (1989–1993).....	53
3.1.4 Finansal Kriz ve Kısa Vadeli Sermaye Kaynaklı Büyüme (1994–1998).....	53
3.1.5 Dünya Finansal Krizi ve Devletin Mali Krizi (1999–2001)	54
3.1.6 Serbestleşme Sürecinde Son Açılımlar ve AKP İktidarı (2002-2006).....	55
3.1.7 Dünya Finansal Krizi ve Türkiye (2007-2010)	56
3.2 1980 Sonrasında Gayrimenkul Piyasasında Sermaye Birikim Sürecinin Yapılandırılması.....	58
3.2.1 Doğrudan Yabancı Sermaye Girişi Düzenlemeleri.....	60
3.2.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Kurulması.....	65
3.2.3 İpotekli Konut Finansmanı Düzenlemeleri	68
3.3 Değerlendirme	71

BÖLÜM 4

İSTANBUL GAYRİMENKUL PİYASASINDA SERMAYE BİRİKİM SÜRECİ VE YAPILI ÇEVRE ..	72
4.1 1980 Öncesinde Yapılı Çevre	72
4.2 1980 Öncesinde Gayrimenkul Piyasasında Sermaye Birikim Süreci	74
4.3 1980 Sonrasında Yapılı Çevre.....	76
4.4 1980 Sonrasında Gayrimenkul Piyasasında Sermaye Birikim Süreci	78

BÖLÜM 5

YAKLAŞIM VE METODOLOJİ	82
5.1 Teorik Yaklaşım	82
5.2 Metodoloji	87
5.3 Araştırma Verileri.....	92

BÖLÜM 6.....

6.1 Gayrimenkul Projelerinin Dönemsel Dağılımı.....	97
6.1.1 Kamu Müdahaleleri ile Gayrimenkul Piyasasının Oluşturulması (1980-1990).....	100
6.1.2 Gayrimenkul Piyasasında Sermayenin Artan Yoğunluğu (1991-2000).....	105

6.1.3	Gayrimenkul Piyasasında Genişleme ve Derinleşme Süreci (2001-2010).....	109
6.2	Gayrimenkul Projelerinin Sektörel Dağılımı.....	116
6.2.1	Konut Üretiminin Değişimi	121
6.2.2	Ticari Gayrimenkul Piyasasında Büyüme.....	127
6.2.2.1	A Sınıfı Ofis Piyasasının Oluşması.....	128
6.2.2.2	Alışveriş Merkezleri Piyasasında Dramatik Büyüme	132
6.2.2.3	Karma Kullanımlı Projelerin Ortaya Çıkışı	134
6.3	Gayrimenkul Projelerinin Mekânsal Dağılımı	135
6.3.1	Avrupa Yakası'nın Bölgelere ve İlçelere Göre Analizi	141
6.3.2	Anadolu Yakası'nın Bölgelere ve İlçelere Göre Analizi	151
6.3.3	Mekânsal Düzlemde Gelişen Eğilimler	155
6.3.3.1	Kent Merkezinde Yoğunlaşma	155
6.3.3.2	Sıçrama ve Kümeleşme	156
6.4	Değerlendirme	157
BÖLÜM 7		
GELİŞTİRİCİLER ÜZERİNDEN KENTSEL DOKUYU OKUMA GİRİŞİMİ		159
7.1	Neden Gayrimenkul Yatırımı?.....	159
7.2	İstanbul Gayrimenkul Piyasasında Aktif Geliştiricilerin Sınıflandırılması.....	164
7.2.1	Sektörel Değerlendirme	169
7.2.2	Sermaye Büyüklüğüne Göre Değerlendirme.....	182
7.2.3	Sermaye Yapısına Göre Değerlendirme.....	185
7.3	Gayrimenkul Piyasasında Geliştiricilerin Eğilimleri.....	189
7.3.1	Sermayenin Merkezileşmesi.....	191
7.3.2	Sermayenin Saçılması	195
7.3.3	Sermayenin Küresel Sermaye İle Eklemlenme Becerisinin Artması	195
7.4	Devlet.....	198
7.5	Yatırımcılar	201
7.6	Değerlendirme	203
BÖLÜM 8		
SONUÇ VE ÖNERİLER		205
KAYNAKLAR.....		210
EK-A		
GÖRÜŞME SORULARI		216
A-1	Araştırma Kapsamında Görüşme Yapılan Kişi ve Kurumlar.....	216
A-2	Görüşme Soruları.....	217

EK-B

PROJELER İLE İLGİLİ VERİLER	220
B-1 Dönemlere Göre Karma Projeler	220
B-2 Dönemlere Göre Ofis Projeleri	221
B-3 Dönemlere Göre AVM Projeleri	222
B-4 Kuruluş Dönemlerine Göre İnşaat Şirketleri.....	223
B-5 Kuruluş Dönemlerine Göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları.....	223
B-5 2001 Sonrasında Gayrimenkule Yatırım Yapan Şirketler.....	224
ÖZGEÇMİŞ	225

KISALTMA LİSTESİ

AVM	Alışveriş Merkezi
ARES	The American Real Estate Society
AsRES	The Asian Real Estate Society
ERES	European Real Estate Society
DYY	Doğrudan Yabancı Yatırım
FED	Board of Governors of the Federal Reserve System
GRI	Global Real Estate Institute
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
GYODER	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği
PRRES	Pacific Rim Real Estate Society
ULI	Urban Land Institute

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 6.1	Projelerin dönemlere göre dağılımı (bin m2 ve adet)..... 99
Şekil 6.3	Proje inşaat büyüklüklerinin dönemlere göre dağılımı (%)..... 100
Şekil 6.2	Projelerin inşaat alanı büyüklüğüne göre mekansal dağılımı (1980-1990)..... 103
Şekil 6.4	Projelerin inşaat alanı büyüklüğüne göre mekansal dağılımı (1991-2000)..... 107
Şekil 6.5	Projelerin başlama yıllarına göre dağılımı (bin m2)..... 113
Şekil 6.6	Projelerin inşaat alanı büyüklüğüne göre mekansal dağılımı (2001-2010)..... 114
Şekil 6.7	Projelerin fonksiyonlarına göre dağılımı (bin m2 ve adet)..... 118
Şekil 6.8	Projelerin fonksiyonuna göre mekansal dağılımı (1980-2010)..... 120
Şekil 6.9	Konut projelerinin yıllara göre dağılımı (bin m2)..... 122
Şekil 6.10	Ofis projelerinin yıllara göre dağılımı (bin m2)..... 129
Şekil 6.11	AVM projelerinin yıllara göre dağılımı (bin m2)..... 133
Şekil 6.12	Karma projelerin yıllara göre dağılımı (bin m2)..... 135
Şekil 6.13	Projelerin inşaat alanı büyüklüğüne göre mekansal dağılımı (1980-2010)..... 139
Şekil 6.14	Avrupa Yakasında yer alan projelerin dönemsel dağılımı..... 143
Şekil 6.15	Avrupa Yakasında yer alan projelerin fonksiyonel dağılımı..... 143
Şekil 6.16	Anadolu Yakasında yer alan projelerin dönemsel dağılımı..... 152
Şekil 6.17	Anadolu Yakasında yer alan projelerin fonksiyonel dağılımı 152
Şekil 7.1	Projelerin geliştiricilerine göre dağılımı (bin m2 ve adet)173
Şekil 7.2	Projelerin sermaye tipine göre mekansal dağılımı (1980-2010).....174
Şekil 7.3	Firmaların sektörel yapısına göre dönemsel faaliyetleri.....176
Şekil 7.4	Projelerin sermaye tipine göre mekansal dağılımı (1980-1990).....178
Şekil 7.5	Projelerin sermaye tipine göre mekansal dağılımı (1991-2000) 179
Şekil 7.6	Projelerin sermaye tipine göre mekansal dağılımı (2001-2010).....180
Şekil 7.7	Projelerin sermaye büyüklüğüne göre mekansal dağılımı (1980-2010)..... 184
Şekil 7.8	Projelerin sermaye yapısına göre mekansal dağılımı (1980-2010) 189

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 2.1	Literatürde gayrimenkul disiplini.....29
Çizelge 2.2	Gayrimenkul piyasasında yer alan aktörler ve davranış biçimleri..... 41
Çizelge 3.1	DYY girişleri (milyon \$).....62
Çizelge 3.2	DYY girişlerinin sektörlere göre dağılımı (milyon \$)..... 64
Çizelge 3.3	Halka açık GYO'ların listesi..... 65
Çizelge 3.4	GYO'ların tarihsel konsolide portföy bilgileri.....67
Çizelge 3.5	GYO'ların tarihsel portföy büyüklükleri.....68
Çizelge 5.1	Görüşmelerin sınıflandırılması..... 89
Çizelge 5.2	Gayrimenkul geliştiricilerinin sınıflandırılması..... 94
Çizelge 5.3	Proje büyüklüklerinin sınıflandırılması..... 95
Çizelge 5.4	Görüşmelerin sınıflandırılması.....96
Çizelge 6.1	Projelerin dönemlere göre dağılımı (bin m2 ve adet)..... 99
Çizelge 6.2	1980-1990 yılları arasında gerçekleşen gayrimenkul projeleri..... 103
Çizelge 6.3	1991-2000 yılları arasında gerçekleşen gayrimenkul projeleri..... 107
Çizelge 6.4	Sabit yatırımların bileşimi, 1977-2007 (%).....116
Çizelge 6.5	Projelerin fonksiyonlarına göre dağılımı.....118
Çizelge 6.6	Projelerin dönemlere ve fonksiyonlarına göre dağılımı..... 119
Çizelge 6.7	Bölgelere göre A sınıfı konutların ortalama birim satış fiyatları..... 125
Çizelge 6.8	Yıllara göre A sınıfı ofis stoku ve ortalama kira fiyatları..... 129
Çizelge 6.9	Bölgelere göre A sınıfı ofis stoku, kiralara ve boşluklar.....131
Çizelge 6.10	Projelerin yakalara göre dağılımı (bin m2, adet)..... 139
Çizelge 6.11	Projelerin dönemlere göre yakalar arasında dağılımı.....140
Çizelge 6.12	Projelerin fonksiyonlarına göre yakalar arasında dağılımı.....142
Çizelge 6.13	Avrupa Yakasında yer alan projelerin mekânsal dağılımı..... 141
Çizelge 6.14	Anadolu Yakasında yer alan projelerin mekânsal dağılımı..... 151
Çizelge 7.1	Gayrimenkul piyasasının yapısı.....162
Çizelge 7.2	Geliştiricilerin Sınıflandırılması..... 164
Çizelge 7.3	Firmaların yapısal özellikleri..... 166
Çizelge 7.4	Firmaların sektörel yapılanması..... 168
Çizelge 7.5	Firmaların sektörel yapılarına göre projelerin dağılımı..... 172
Çizelge 7.6	Firmaların sektörel yapısına göre dönemsel faaliyetleri..... 176
Çizelge 7.7	Firmaların sektörel yapısına göre fonksiyonların dağılımı..... 181
Çizelge 7.8	Firmaların sermaye yapısına göre fonksiyonların dağılımı..... 183
Çizelge 7.9	Firmaların sermaye büyüklüğüne göre fonksiyonların dağılımı..... 185

Çizelge 7. 10 Firmaların sermaye yapısına göre fonksiyonların dağılımı.....	186
Çizelge 7. 11 Firmaların sermaye yapısına göre fonksiyonların dağılımı.....	188
Çizelge 7. 12 Yabancı ve yabancı ortaklı geliştirme firmaları.....	197
Çizelge 7. 13 Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeliyle Tamamlanan Projeler.....	200
Çizelge 7. 14 Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeliyle İnşa Edilmekte Olan Projeler.....	200

**GAYRİMENKUL PİYASASINA ELEŞTİREL BAKIŞ: İSTANBUL KENT ÖRNEĞİ
(1980-2010)**

Nazlı HAN

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Zeynep ENLİL

1980'lerin ortalarında dünya ölçeğinde merkez ülkelerin gayrimenkul piyasalarında daha önceki dönemlerden niceliksel ve niteliksel olarak farklılaşan bir büyüme ve sonrasında çöküş yaşanmış ve yarattığı dramatik etki akademik yazında konuya olan ilginin canlanmasına neden olmuştur. Yaşanan sürecin kökeninde sosyal ve ekonomik alanda yaşanan iki ana dönüşüm etkili olmuştur. İlki bu ülkelerde hizmet sektöründeki hızlı büyümenin yarattığı yeni sosyo-ekonomik ortam; diğeryse finans piyasalarının liberalizasyonu ve yeni finansman modellerinin ortaya çıkışıdır.

Sosyal ve ekonomik alandan yaşanan bu dönüşümler dünya kapitalizminin 1970'lerden itibaren içinde bulunduğu krizi aşma çabalarının belirlediği yeni bir sermaye birikim sürecinin sonuçlarıdır. Üretim alanında sermayenin aşırı birikim ve değersizleşme tehdidine karşı farklı alanlarda yatırıma yönelme eğilimidir. Bu yeni sermaye birikim süreci içinde gayrimenkul piyasası ve kentsel mekan sermayenin değersizleşme tehdidini aşabileceği alanlardan biri olmuştur. Kentler hızla sanayisizleşirken mekanın üretimi ön plana çıkmıştır. Kentler tüketimin örgütlendiği mekanlara dönüşürken, bu mekanlar yeni sermaye birikim mantığına göre yeniden üretilir olmuştur. Gayrimenkulün yerel ve durağan özelliği aşılıarak küresel ve likit hale gelmiştir. Hem birincil (arsa, yapı piyasası) hem de ikincil piyasaları (kentsel mekanın

menkulleştirilmesi, İpotekli konut kredilerinin oluşturduğu menkul kıymetler, GYO'lar, gayrimenkul kredileri) kapsayacak şekilde dünya ölçeğinde genişlemiştir.

Tarihsel olarak kapitalizmle daha geç ve daha eşitsiz şartlarda tanışan Türkiye, 1980'li yıllarda başlayan ve 2000'li yıllarda yoğunlaşan küresel ekonomiye eklemleme politikaları kapsamında benzer bir gelişme göstermektedir. Hizmet sektöründeki hızla büyüme ve finansal serbestleşme sürecinin en kolay izlenebildiği kent İstanbul'da, kentsel gelişme stratejilerinden en önemlisi gayrimenkul piyasasının yeniden düzenlenmesi ve geliştirilmesi olmuştur. Türkiye gibi gelişmiş kapitalist ülkelerin çeperlerinde yer alan ülkelerin henüz keşfedilmemiş gayrimenkul piyasaları uluslararası yatırım ağının bir parçası haline gelmeye başlarken, yapıli çevre merkezi ve yerel yönetimler aracılığı ile bu dönüşüme daha esnek ve daha çabuk cevap verecek şekilde yeniden inşa edilmektedir. Bu süreç, geleneksel gayrimenkul yatırım ve geliştirme işinin organizasyonu, oyuncuları ve ilişki modelleri ile birlikte dönüşmesi ve yapıli çevreyi bu kapsamda şekillendirmesi anlamına gelmektedir.

Tez bu kapsamda, İstanbul gayrimenkul piyasasında özellikle 2003-2008 yılları arasında gerçekleşen hızlı büyümeyi incelemektedir. İstanbul'da gayrimenkul piyasasının yeniden yapılanma sürecinde oluşan yeni güçler koalisyonunda, geliştirme ve yatırım sürecinde yoğunlaşan sermayenin analiz edilerek kentsel mekânının yapılanmasını anlaşılır kılmayı amaçlamaktadır. Tez bu kapsamda ilk olarak gayrimenkul piyasasında yoğunlaşan sermayeyi gayrimenkul projeleri üzerinden haritalandırmaya çalışmıştır. Bu girişim sermayenin somuta çekilmesine olanak sağlamış ve geliştiricilerin mekana geliştirme yolu ile müdahale biçimleri açıklanmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, gayrimenkul geliştirme süreci, geliştirici, finansal serbestleşme

**A CRITICAL REVIEW of REAL ESTATE MARKET: CITY of ISTANBUL
(1980-2010)**

Nazlı HAN

Department of City and Regional Planning

PhD. Thesis

Advisor: Prof. Dr. Zeynep ENLİL

In mid-1980s central countries' real estate markets faced a worldwide change in growth that is followed by a collapse far more drastic in comparison to previous eras in terms of quality and quantity as well, and this situation's dramatic effects resulted in the increase of attention to the topic within the academic discourse. In the roots of this process, social and economic transformations can be found. The first condition is the rapid growth of service sector in these countries; and the other is the liberalization of finance markets and occurrence of new financial models.

The thesis analyses the "power coalition" that is behind the growth in Istanbul real estate sector since mid 2000s. Historically speaking, Turkey's process of capitalism has been relatively delayed and unbalanced circumstances. Therefore, Turkey starting with 80s and intensifying with 2000s has been parallel to Istanbul, in the context of articulation policies to global economy. In Istanbul, where the financial liberalization process can be observed most clearly, the most important urban development strategy has been the re-organization and improvement of the real estate sector. While the undiscovered real estate markets of the peripheral countries of developed capitalist countries like "Turkey", becomes a part of international investment network, the construction environment is being reshaped by central and local governments in order to convert it to a more flexible and appropriate for changing conditions. This process means the transformation of all the organization of real estate investment and

development work, its actors and relationship models, which also shape the built environments in this sense.

The thesis, in this context, aims to clarify the underlying conditions of the existing urban structure by analyzing the capital accumulated during development and investment process, in the hands of new "power coalition" that occurred in accordance with the reconstruction process of Istanbul real estate market.

Keywords: Real estate, real estate development, developers, financial liberalization

BÖLÜM 1

GİRİŞ

1980'lerin ortalarında dünya ölçeğinde merkez ülkelerinin gayrimenkul piyasalarında daha önceki dönemlerden niceliksel ve niteliksel olarak farklılaşan büyüme ve sonrasında çöküş yaşanmış, yarattığı dramatik etki akademik yazında konuya olan ilginin canlanmasına neden olmuştur. Bu ilgi çoğunlukla New York, Londra ve Tokyo gibi metropollerin gayrimenkul ve finans piyasalarının işleyişine yönlendirilmekle birlikte, daha sonra aynı süreci yaşayan diğer küçük ölçekli kentler ile çevre ülkenin metropollerini de ele alan çalışmalar yapılmıştır.

Bu çalışmalar farklı kuramsal yaklaşımlarla ele alınmasına karşın, gerçekleşen sürecin kökeninde sosyal ve ekonomik alanda yaşanan iki ana dönüşümün etkili olduğu konusunda ortaklaşmaktadır. Bu dönüşümlerden ilki merkez ülkelerde hizmet sektöründe hızlı büyümenin ve yeni bilgi teknolojilerindeki gelişmenin yarattığı yeni kullanıcı talebindeki canlanma, diğeri ise finans piyasalarının liberalizasyonu ve yeni finansman modellerinin ortaya çıkışıdır.

Sürecin kökeninde 1970'lerden itibaren kendini hissettiren kriz ve krizden çıkabilmek için gerçekleştirilen yeniden yapılanma gayretleri yer almaktadır. Yaşanan üretim süreçlerinin desantralize olması, buna karşılık finans ve yönetim fonksiyonlarının merkezileşmesidir. Elektronik ve bilgi-işlem teknolojilerindeki gelişmelerle tüm dünya tek bir pazara dönüşürken, metaların, paraların ve imajların hareketliliği artmıştır (Ercan [1], Yeldan [2]). Bu yapısal dönüşümün arkasında sermayenin üretim alanında aşırı birikim ve değersizleşme tehdidine karşı farklı alanlarda yatırıma yönelme eğilimi yer almaktadır. Kentler yeni sermaye birikimi mantığı içinde sanayisizleşirken, kentsel mekanın üretimi ön plana çıkmıştır. Yapılı çevre bir yandan sermayeyi çekecek biçimde

yeniden üretilirken, diğer yandan yerel ve küresel gayrimenkul piyasasına sunulan yeni mekanlar üretilmeye başlanmıştır. 1980 sonrasında özellikle de 2000'li yılların ortalarından itibaren Türkiye ve İstanbul diğer ülke/kent deneyimleri ile benzer bir dönüşüm göstermiştir. Tarihsel olarak kapitalizmle daha geç ve daha eşitsiz şartlarda tanışan Türkiye, 1980'li yıllarda başlayan ve 2000'li yıllarda yoğunlaşan küresel ekonomiye eklemlenme politikaları kapsamında benzer bir gelişme göstermektedir. Gayrimenkul piyasasında önceki dönemlere oranla gerçekleşen büyüme ve genişleme ile kentsel mekan yeniden üretilmektedir.

Hizmetler sektöründe büyüme ve finansal serbestleşme sürecinin en kolay izlenebildiği kent İstanbul'da, 1980 sonrasında kentsel gelişme stratejilerinden en önemlisi gayrimenkul piyasasının düzenlenmesi ve geliştirilmesi olmuştur. Geleneksel gayrimenkul yatırım ve geliştirme işi, organizasyonu, oyuncuları ve ilişki ağları ile birlikte dönüşmektedir. 2005-2007 yılları arasında yabancı sermaye piyasada etkin bir aktör haline gelirken, yerel oyuncular da artmakta ve finansal açıdan daha büyük ölçekli projeler gerçekleştirmektedir. Büyük ölçekli yerel ve uluslararası sermaye için kentsel rantlar önemli bir birikim kaynağı olmaya başlamış, küçük ölçekli şirketler ise siyasal iktidar ile bağlantılarının da yardımıyla büyüyerek etkilerini arttırmıştır.

Türkiye'de dahil olmak üzere gelişmiş kapitalist ülkelerin çeperlerinde yer alan ülkelerin henüz keşfedilmemiş gayrimenkul piyasaları uluslararası yatırım ağının bir parçası haline gelmeye başlarken, yapılı çevre merkezi ve yerel yönetimler aracılığı ile bu dönüşüme daha esnek ve daha çabuk cevap verecek şekilde yeniden inşa edilmektedir. Kentsel alanların kullanımı ve düzenlenmesi diğer dönemlerden farklılaşırken, diğer yandan spekülasyon bir süreç olarak kentsel alanlar aşırı değerlendirilmiştir.

Bir meta olarak kentsel mekânın ve yapılı çevrenin sermayenin birikim kaynağı olarak yatırım alanına girmesi ile karşılaşılan olgular aşağıda yer almaktadır;¹

¹ Sermayenin ulaştığı aşamayı tanımlamak için kullanılan 'Merkezileşme' ve 'Saçılma' kavramsallaştırması Fuat Ercan'ın [3] 'Sermayeyi Haritalandırmaya Yönelik Kavramsal Düzenlemeler' başlıklı makalesinden alınmıştır. Makale Türkiye'de sermaye birikiminin ulaştığı aşamayı sermayedarlar yani şirketler üzerinden analiz etmektedir.

i. Gayrimenkul piyasanın genişlemesi

Daha önce küçük ölçekli konut üretiminin belirlediği piyasa genişleyerek çeşitlenmiştir. Konut üretiminin ölçeği, üretim ve tüketim biçimleri değişirken, ofis, alışveriş merkezi, otel ve lojistik sektörlerini kapsayan ticari gayrimenkul piyasası hızlı bir büyüme eğilimi içine girmiştir.

Mekansal ölçekte de hızlı bir yayılma eğilimi görülmektedir. Bu yayılma kent merkezinde yoğunlaşma ve kentin doğal eşiklerinin yer aldığı bölgelere ise sıçramalar şeklinde gerçekleşirken, kentin tüm doğal sınırları zorlanmaktadır.

ii. Gayrimenkul piyasanın derinleşmesi

Daha önceki dönemde üretici ve kullanıcı arasında gerçekleşen daha basit ilişkiler, yatırımcı, geliştirici, kredi kurumları, danışmanlar gibi farklı oyuncuların piyasada etkin hale gelmesiyle karmaşık bir yapı kazanmıştır. Gayrimenkulün finansal piyasalar ile entegrasyonu onu finansal bir araç olarak yatırım stratejilerinde merkezi bir konuma getirmiştir. İpotekli konut kredisi piyasasının kurulması, kredi piyasasının genişletilmesi ve menkulleştirmeye olanak sağlayan (gayrimenkul yatırım ortaklıkları, ipotekli konut kredileri vb.) düzenlemeler gayrimenkul ile finans piyasaları arasındaki entegrasyonu arttırmıştır. Bu süreç gayrimenkulün yerel ve sabit yapısını küresel ve esnek hale getirmiştir. Projelerin yatırım büyüklüklerinin hem finansal hem de fiziki olarak büyümesi, proje geliştirme modellerini ve projelerin finansman sistemlerini önceki dönemle karşılaştırıldığında oldukça karmaşık hale getirmiştir.

iii. Sermayenin yoğunlaşması ve merkezileşmesi

Kentsel toprağa yatırım büyük ölçekli sermaye için cazip bir yatırım alanı olmuştur. Daha önce farklı sektörlerde yatırım yapan şirketler (Zorlu, Torunlar, Eroğlu vd.) ve altyapı/yol, sanayi yapıları gibi büyük ölçekli inşaat işlerinde faaliyet gösteren müteahhitlik şirketleri (Tekfen, Nurol, Alarko vd.) konut ve ticari gayrimenkul piyasasında geliştirme ve yatırım sürecinde etkin hale gelmişlerdir.

iv. Sermayenin saçılması

Piyasanın genişlemesi ile birlikte sermayenin daha küçük aktörleri gelişen pazarda var olmuş ve çeşitli ilişkileri kullanarak büyüme becerileri göstermişlerdir. Özellikle küçük

ölçekli inşaat şirketleri (Ağaoğlu, Dumankaya, Kuzu vd.) bulundukları yerelliklerin dinamikleri kullanma becerileri ve kamu ile kurdukları ilişkiler üzerinden güçlenebilmişlerdir.

v. Sermayenin küresel sermaye ile eklemlenme becerisinin artması

Yerel sermayenin küresel sermaye ile kurduğu ilişkinin düzeyi ve yoğunluğu özellikle 2005 sonrasında artmıştır. Henüz büyüklük olarak beklenen düzeyde gerçekleşme de yabancı sermaye piyasanın en önemli aktörlerindendir. 2005-2007 yılları arasında dünya ölçeğinde büyüyen para sermayenin kendine yeni pazarlar ve yatırım alanları arayışında İstanbul ve Türkiye gayrimenkul piyasası cazip bir yatırım alanı olarak ön plana çıkmaktadır. Urban Land Institute (ULI) ve PriceWaterHouseCoopers (PWC) tarafından her yıl hazırlanan 'Emerging Trends in Real Estate, Europe' (Avrupa Gayrimenkul Trendleri) raporlarında¹ 2005-2009 yılları arasında 27 Avrupa kenti arasında sermaye artışı, gelişme ve getiri bakımından ilk sıralara yerleşmiştir. İstanbul'un uluslararası sermaye için karlı bir alan olarak belirlenmesi, onun gayrimenkul piyasasının bütün alt sektörleri ile birlikte büyümesi beklentisinden kaynaklanmaktadır.

1.1 Literatür Özeti

Kentsel ekonomi teorilerinde gayrimenkul piyasası ve gayrimenkul geliştirme süreci uzun bir dönem boyunca ihmal edilmiştir. Kentlerin ekonomik ve mekânsal gelişmesinden sorumlu olan sürecin dinamiklerini anlamaya çalışan kentsel ekonomi teorilerinde, yapı çevre ve gayrimenkul piyasası edilgen bir olgu olarak ele alınmıştır. Oysa gayrimenkul piyasası ve geliştirme sürecinin kendisi teorik bir problem alanıdır. Kentsel süreçlerin gerçekleştiği bir arkan plan değil, aksine kentsel süreçleri etkileyen ve kendi içsel dinamiklerine sahip bir olgudur.

¹ Emerging Trends in Real Estate Europe raporları sektörde yer alan uzmanlar ve firma yöneticileri ile yapılan anket ve görüşmelere göre hazırlanmaktadır. Rapor kapsamında, araştırmaya katılanlar mevcut durumu ve geleceği değerlendirerek, yatırım beklentileri ve planlarını paylaşmaktadırlar. Araştırma geniş uzman katılımı ile gerçekleştirilmektedir. Katılımcılar arasında aracı ve danışman şirketler, geliştirici ve yatırımcı firmalar ve bankalar yer almaktadır [4], [5], [6], [7], [8].

Tezin amacı ilk olarak gayrimenkul geliştirme sürecinin ve piyasasının teorik bir problem alanı olduğundan yola çıkarak bu alanı tanımlamaya çalışmak ve kentsel ekonomik ve mekânsal süreçlerde gayrimenkul geliştirme olgusunun rolünü anlamaya çalışmaktır. Toplumsal ilişkiler bütünü bir ürünü olan gayrimenkul piyasası sermaye birikim biçimi ve süreci bağlamında ele alınmaktadır.

Gayrimenkul piyasasını ele alan araştırmalarda daha çok ekonomik paradigma içinde kar maksimizasyonu amaçlayan rasyonel karar alma tekniklerinin uygulanmasını vurgulayan pozitivist yöntemler kullanılmaktadır. Piyasanın etkinliği, yer seçim kararları, arz-talep arasındaki denge başlıca araştırma konularıdır. Bu araştırmalar geliştirme sürecini ve piyasanın dinamikleri anlamak için sınırlı bir bakış sağlamaktadır.

Politik ekonomik literatür bu sınırlı yaklaşımı eleştirmekte ve kentin sermaye birikim süreçleri çerçevesinde kavramsallaştırmaktadır. Kapitalizmin bugün ulaştığı aşamada kentsel mekânın sadece üretim, dolaşım ve tüketim ilişkilerinin örgütlendiği bir yer olmaktan öte kendisinin bizzat metalaşmış ve sermaye birikim sürecinde önemli bir konuma gelmiştir. Gayrimenkul piyasasının inşaat sektöründen ayrışmasının en önemli nedenlerinden biri bu değişim sürecidir.

Son dönemlerde alternatif yöntem ve teorik yaklaşımlar da gelişmekte olup, gayrimenkul geliştirme süreci kuramsal bağlamda da ele alınmaktadır. Bu analizlerde, somut kurumsal yapıların yaşam ortamı ve bu yaşam ortamını tanımlayan ilişkiler bütününe ilişkin ampirik veriler belirleyici olmaktadır. Sermaye yerine daha somut olan kurumlar üzerine yoğunlaşmaktadır. Neo-klasik iktisadın içine girdiği krize karşı önemli bir konum kazanmasına ve bütüncül bir bakış sağlamasına karşın, daha öze ilişkin mekanizmalar hakkında bilgi edinmeyi olumsuz yönde etkilemektedir (Ercan [9]).

Araştırmanın teorik çerçevesini öze ve yapıya içkin açıklamaları dolayısıyla politik-ekonomik yaklaşım üzerine kurulmuştur. Sürecin dinamikleri tarihsel ve eleştirel bakış açısıyla değerlendirmeye çalışılmıştır. Ampirik çalışma için ise metodolojik bir yaklaşım sunan kurumsalcı yaklaşımdan faydalanılmıştır. Böylece gayrimenkul piyasasına dair kurumsalcı yaklaşım ile yapılacak gözlem ve araştırma sonuçları politik ekonomik teorik yaklaşım içinde değerlendirilmiştir.

Gayrimenkul piyasası ve geliştirme süreci çok aktörlü dinamik bir yapıya sahiptir. Bu yapısı onun birçok alt piyasadan oluşmasından kaynaklanmaktadır. Bu piyasalar ürüne göre ayrıldığı gibi (konut ve ticari gayrimenkuller piyasası) aktörlerine (kullanıcı, geliştirici, yatırımcı piyasası) göre de ayrılmaktadır. Araştırma gayrimenkul geliştirme firmalarının karar ve aktivitelerinin şekillendirdiği kentsel makroformu okumayı amaçlandığından gayrimenkul geliştirme piyasası incelemektedir.

1.2 Tezin Amacı

Kentsel mekan özellikle 1980 sonrasında büyük ölçekli ticari gayrimenkul projeleri (Oteller, ofis kuleleri, alışveriş merkezleri ve karma fonksiyonlu projeler) ve özelleştirilen konut alanları ile değişime uğramaktadır. İstanbul kentsel mekânına geliştirme ve yatırım faaliyetleri aracılığı ile yönelen gayrimenkul sermayesi 2001 krizi sonrasında küresel ve yerel dinamiklerin de etkisiyle artmıştır. Gayrimenkul piyasası özellikle 2000’li yılların ortalarından itibaren hızlı bir yeniden yapılanma süreci içine girmiştir. Bu süreç içinde yeni aktörler ve güçler koalisyonları oluşmuş, kentsel mekana müdahale biçimleri önceki dönemle kıyaslandığında çeşitlenerek daha etkin hale gelmiştir. Kentsel mekânın bu dönüşümü, makro ölçekte ekonomik ve politik yeniden yapılanmaya, finans sermayesinin değişen yapısına, kamu müdahalelerine, gayrimenkul sektörünün gelişmişlik düzeyine bağlı olarak gerçekleşmektedir.

Tez, İstanbul kentsel mekânın dönüşümü ile gayrimenkul piyasası arasındaki ilişkiyi açıklamayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda İstanbul’da gayrimenkul piyasasının yeniden yapılanma sürecinde geliştirme ve yatırım sürecinde yoğunlaşan sermayenin analizi yoluyla kentsel mekânının dönüşümünü açıklamaya çalışmaktadır.

Araştırma, birçok farklı dinamiğin etkisi ile şekillenen kentsel mekânın analizi için gayrimenkul piyasası ve piyasayı belirleyici en önemli aktörlerden biri olan ‘geliştiriciler’ (developer) üzerine yoğunlaşmaktadır. Geliştiriciler, piyasanın üretim alanının organizasyonunda etkin bir role sahiptir ve ilişkiler ağının merkezinde yer almaktadır. Bu nedenle süreci anlamak açısından önemli veriler sunmaktadır. Tez kapsamında geliştiricilerin güçleri, kararları, eylemleri, kaynakları ve fırsatları değerlendirme biçimleri ile kurdukları ilişki ağlarının kentsel gelişmeyi ve mekansal yapıyı nasıl ve ne koşullarda yeniden ürettikleri analiz edilmektedir.

Araştırma, ilk olarak gayrimenkul piyasasında yoğunlaşan sermaye gayrimenkul projeleri üzerinden haritalandırmaya çalışmıştır. Bu girişim sermayenin somuta çekilmesine olanak sağlamış ve geliştiricilerin mekana geliştirme yolu ile müdahale biçimleri açıklanmaya çalışılmıştır. İstanbul'da gayrimenkul piyasasında proje geliştirme faaliyeti yapan firmalar incelenmiş ve sınıflandırılmaya çalışılmıştır. Bu sınıflandırma firmaların farklı biçimlerini ortaya koymakla birlikte, gayrimenkulde yoğunlaşmış sermayenin analizi için önemli ipuçları sunmaktadır. Mevcut koşullarda güç/iktidar ilişkilerini nasıl kurulduğu ve mekanı bu bağlamda nasıl yapılandırıldığı anlaşılmaya çalışılmıştır.

Türkiye'de akademik yazınında, İstanbul'da 1980'lerden sonra küreselleşme sürecine ve neo-liberal politikalara bağlı olarak yaşanan mekânsal dönüşümü inceleyen birçok araştırma olmasına karşın (olumlayan ve eleştiren), dönüşümün arkasındaki dinamikleri gayrimenkul piyasasında sermaye birikim süreçleri bağlamında ele alan çalışmalar henüz bulunmamaktadır. Yine Türkiye'de akademik literatürde eleştirel yöntemle yazılmış kuramsal çalışmaların sayıca fazla olmasına karşın, alan araştırması ile teorinin sınındığı çalışmalar yetersiz kalmaktadır. Araştırma bu bağlamda eleştirel yazına bir katkı koymayı da amaçlamaktadır.

1.3 Hipotez

1980 sonrasında yeniden yapılanma sürecinde gayrimenkul geliştirme sürecinin organizasyonu önceki döneme kıyasla önemli bir dönüşüm geçirmiştir. Gayrimenkul geliştirme işi, doğası gereği spekülatif olup kentlerin makroformunda belirleyicidir. 1980 sonrasında kentsel mekanın yapılanmasında geliştirme işinin spekülatif yapısı etkin hale gelmiştir.

1980 öncesinde kentsel mekan apartman ve gecekondu yerleşmeleri ve kamu binaları şekillenirken, üretimi küçük ölçekli inşaat şirketleri bireysel üretim yolu ile dir. 1980 sonrasında bu yerleşim biçimleri devam etmekle birlikte, ağırlıklı olarak özelleşmiş konut siteleri, yüksek katlı ofisler, alışveriş merkezleri ve bunları birlikte kapsayan karma projeler kentsel mekanda yoğunlaşmaya başlamıştır. Üst gelir grupları için üretilen yaşam alanlarında, daha önceki dönemin küçük ölçekli geliştirici firmaları lehine olan denge, büyük sermayenin ve yatırım büyüklüğünü arttıran daha küçük-orta

ölçekli sermayenin lehine gelişmiştir. Geliştirme faaliyetlerinin hem finansal hem de fiziksel olarak büyümesi, konutun yanı sıra ticari gayrimenkul piyasasının büyümesi, geliştirme işinin aktörlerinin, organizasyonunun ve eylemlerin değişimi ile birlikte gerçekleşebilmiştir. Bu gelişmeler ile yeniden kurgulanan kent makro formu, tezin araştırma sorusunun tanımlanmasında belirleyici olmuştur. Kentsel mekan, gayrimenkul yatırımlarının yayılma, sıçrama ve yoğunlaşmalar biçiminde gelişmesi ve arsa ve mülk fiyatlarının aşırı değerlendirilmesi veya değersizleşmesi yolu ile biçimlenmektedir. Bu yeni makro formun oluşumunda etkin ve etkili olan sermayenin diğer bir deyişle geliştirici firmaların spekülâtif olarak da tanımlanabilecek hareketleri uluslararası, ulusal ve yerel olmak üzere tüm ölçeklerde açığa çıkmaktadır.

Tezin bu kapsamda ana araştırma sorusu;

Gayrimenkul geliştirme şirketlerinin geliştirme ve yatırım organizasyonları İstanbul'un yeni kentsel makroformunu nasıl ve hangi yollarla etkilemektedir?

Bu soru ile bağlantılı ikinci düzeyde araştırma soruları ise;

- Sermayeyi (gayrimenkul yatırım ve geliştirmeye şirketlerini) gayrimenkul piyasasına yatırım yapmaya çeken dinamikler nelerdir?
- Sermaye birikim sürecinde yaşanan kriz ile yapıları çevreye yoğunlaşan sermaye arasında bir bağlantı var mıdır? Birincil üretimden değersizleşme nedeni ile kaçan sermaye yapıları çevreye mi yönelmektedir?
- Gayrimenkul piyasası ile finans piyasası ilişkisi 1980 sonrasında nasıl bir değişim göstermiştir? İki piyasanın artan entegrasyonu kentsel mekanı nasıl etkilemektedir?
- 1980 sonrasında gayrimenkul geliştirme işi nasıl bir dönüşüm yaşadı? Bu dönüşüm geliştiricileri nasıl yapılandırmıştır?
- 2005-2008 arasında gayrimenkul piyasasında gerçekleşen niceliksel ve niteliksel büyümenin arkasındaki nedenleri nelerdir?
- Gayrimenkul projeleri İstanbul kentsel mekanında nasıl bir form oluşturmuştur?

Tanımlanmış olan araştırma soruları kapsamında araştırmada öne sürülen hipotezler:

- Türkiye’de sanayi yatırımlarında gerçekleşen değersizleşmeye karşı büyük ölçekli sermaye için kentsel rantlar önemli bir birikim kaynağı haline gelmiş ve İstanbul bu yatırımların odağı olmuştur. Piyasada sermaye birikim sürecinin değişen yapısı (holdingleşme süreci) büyük ölçekli sermayenin yoğunlaşmasına, merkezileşmesine ve kontrolü ele almasına olanak sağlamıştır. Daha önce farklı sektörlerde faaliyet gösteren holdingler yeniden yapılanma kapsamında piyasaya geliştirici ve/veya yatırımcı olarak girmiş, uluslararası geliştirici ve yatırımcı firmaların ilgisi ve ülkeye girişi ile piyasa genişlemiştir.
- Sektörde yaşanan büyümenin itici güçlerinden birisini, uluslararası sermaye yatırımları ve/veya yatırım beklentisi oluşturmaktadır. İstanbul’da uluslararası yatırımların çekilebilmesi için, yüksek standartlı ve büyük ölçekli gayrimenkullerin geliştirilmesi ve kentsel mekânın ve yasal ortamın yatırıma uygun duruma getirilmesi süreci yaşanmaktadır.
- Gayrimenkul piyasası artan biçimde finans sermayesi ile entegre olmaya başlamıştır. Gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi yeni piyasa dinamiklerine uygun gayrimenkul geliştirme türleri ortaya çıkmış ve uluslararası sermayenin girişini kolaylaştıracak yeni finanssal araçlar geliştirilmiştir.
- Piyasada gayrimenkul üretimi son kullanıcıdan daha çok geliştirici ve yatırımcı tarafından belirlenen bir yapıya dönüşmektedir. Kullanıcıların yer seçim taleplerinden daha çok, yatırımcının ve geliştiricilerin finansal talepleri ve kararları yapıyı çevreyi biçimlendirmektedir.
- Yerel ve merkezi yönetimin kentsel stratejilerinde önemli bir dönüşüm yaşanmış, planlama sisteminin bütüncül olması iddiası terk edilerek parçacıl, bölgesel ve esnek bir yapıya sahip planlama sistemi oluşturulmaya başlanmıştır. Yerel yönetim, kamu arazilerinin değerlendirmesinde gayrimenkul bazlı projeleri (Property-Led) tercih etmekte ve sermayeye arsa tahsisi ile kaynak aktarmaktadır. (Kentsel dönüşüm projeleri, satışa çıkarılan kamu arsaları, hasılat paylaşımı esasına dayanan gayrimenkul projeleri)

- Kentsel mekanda rant homojen bir biçimde dağılmamaktadır. Kentin belirli bölgeleri daha değerli iken, bazı bölgeleri aynı derecede değerli değildir. Sermaye belirli bölgelere yığılmakta ve mekan eşitsiz gelişim süreci altında şekillenmektedir. Kamu spekülatif yöntemlerle belirli bölgelerin rantını arttırmaya çalışmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin lokasyonları, yeni ulaşım bağlantılarının hayata geçirilmesi vb yöntemlerle. Böylece kentin her alanının gayrimenkul yatırımları için cazip hale getirilmesinin olanaklarını sürekli sağlamaktadır. Bu da kentlilerin ihtiyaçları tarafından belirlenen bir kentsel gelişme yerine gayrimenkul yatırımlarının karlılığının belirlediği bir kentsel gelişme modeli oluşturmaktadır.

Araştırmanın Organizasyonu;

Araştırma Giriş bölümü ile birlikte sekiz bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde tezin amacı, araştırma problemleri, teorik yaklaşımı kısaca özetlenmiştir.

İkinci Bölüm kuramsal nitelikte olup, gayrimenkul geliştirme süreci ve piyasasına ilişkin teorik yaklaşımlar incelenmiştir. Neo-klasik, kurumsalcı ve politik ekonomi başlığı altında incelenen teorik yaklaşımların gayrimenkul piyasası ve geliştirme sürecini kentsel gelişme bağlamında nasıl ele aldıkları, açıklamaları ve açıklamaların zayıf ve güçlü yanları açıklanmaya çalışılmıştır. Birinci bölümde ayrıca gayrimenkulün kentsel gelişmeyi etkileyen içsel özellikleri tanımlanmaya çalışılmıştır. Gayrimenkulün spekülatif yapısı, gayrimenkul piyasasında sermaye birikim süreci, piyasanın salınımları ile piyasadaki aktif olan aktörler incelenmiştir. Bu bölümün, tezin kuramsal çerçevesinin oluşturulmasına dönük olarak bütünlüklü kuramsal bir değerlendirme bölümü olması amaçlanmıştır.

Üçüncü Bölümde, ülke ekonomisinin 1980 sonrasında neo-liberal politikalar ve uygulamalar ile yeniden düzenlenmesi dönemler halinde incelemekte ve ülke ekonomisinin genel bir çerçevesi çizilmektedir. Türkiye ekonomik yapılanmasının büyüme, sermayenin konumu, birikim süreçleri açısından çeşitli kırılma noktalarını da tanımlayarak açıklamaya çalışmaktadır. Bu açıklamalar gayrimenkul piyasasının ve kentsel süreçlerin gelişme dinamiklerinin zeminini göstermesi açısından oldukça önemlidir. Bu çerçeve içinde gayrimenkul piyasasının nasıl büyüdüğünün ve

dönüştüğünün izleri aranmıştır. Çeşitli yasal ve yönetsel düzenlemeler ile gayrimenkul piyasasında sermaye birikim sürecinin nasıl hızlandırıldığı açıklanmaktadır. Bu süreç mekana sermayenin daha rahat ve kolay nüfuz edebilmesine olanak sağlaması açısından önemlidir.

Dördüncü bölümde ise bu gelişmelerin odağında yer alan İstanbul'un 1980 öncesi ve 1980 sonrasında sermaye birikim modelinin belirlediği yapıli çevre ana hatları ile açıklanmaya çalışılmıştır.

Beşinci Bölüm'de araştırmanın kuramsal çerçevesi belirlenmiş ve kullanılan metodoloji açıklanmıştır.

Altıncı bölümde araştırma kapsamında incelenen firmaların gerçekleştirdiği gayrimenkul projeleri dönemsel, sektörel ve mekansal olarak ele incelenmiştir. Dönemler halinde gayrimenkul yatırımlarının mekansal görünümünün bir fotoğrafı sunulmuştur. Özellikle AKP iktidarı dönemi ile çıkan gayrimenkul sektöründeki hızlı büyümenin nedenleri ve sonuçlarına yoğunlaşmıştır.

Yedinci bölümde ise kentsel dokunun gayrimenkul piyasası aracılığı ile dönüşümün ana aktörlerinden geliştirici firmalar ele alınmıştır. Firmalar sermaye yapısına ve büyüklüğüne göre değerlendirilmiş ve genel davranış eğilimleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Gayrimenkul piyasasında yoğunlaşan sermayenin çeşitli görünüşleri, geliştirici firmalar yapılan derinlemesine görüşmelerin de kullanılması yolu ile ele edilen bulgular değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 2

ARAŞTIRMANIN KURAMSAL ÇERÇEVESİ: GAYRİMENKUL PİYASASINA TEORİK BAKIŞ

Gayrimenkul piyasası ve geliştirme süreci hem akademik hem de profesyonel alanda sınırları henüz belirlenememiş bir disiplindir. Gayrimenkul ile ilgili başlıca araştırma konularına bakıldığında oldukça geniş bir literatürü kapsadığı ve farklı disiplinlerle bağlantılı olduğu görülmektedir.

Akademik çalışmaların büyük bir bölümü Amerika Birleşik Devletleri (ABD), İngiltere ve Avustralya kaynaklı olup, her ülkede farklı disiplinler altında yer almaktadır. ABD’de işletme bölümü içinde özellikle finans ve yatırım disiplinleri ile birlikte ele alınırken, İngiltere ve Avustralya’da yapıli çevreye odaklanarak, finansal özelliğı ile birlikte fiziksel yapısını da ele alacak biçimde daha geniş bir biçimde konumlandırılmıştır (Black ve Rabianski [10]).

Gayrimenkule olan ilgi uluslararası düzlemde artan biçimde önem kazanmaktadır. Bu önemin oluşmasında merkez ülkelerin kentlerinde gayrimenkul piyasalarını hızla bir büyüme ve çöküş süreci yaşaması ile gayrimenkulün uluslararası bir yatırım aracı haline gelmesi önemli yer tutmaktadır.

Ayrıca bölgesel ölçekte gayrimenkul topluluklarının kurulması ve her yıl düzenledikleri konferanslar yolu ile piyasayı ve sektörü yönlendirmesi de katalizör görevi görmektedir (Newell vd. [11]).

Gayrimenkul piyasası bir disiplin olarak sınırlarının belirlenmesinde yaşanan bu zorlukların yanı sıra, olgu genellemelere de çok fazla imkân vermemektedir. Küresel

ilişkiler gayrimenkul piyasası üzerinde belirleyici olmakla birlikte kent, bölge ve ülke ölçeğinde küresel olanla eklemlenme biçimine bağlı olarak farklılaşabilmektedir. Piyasa tek, saf bir piyasa olmayıp kullanıcı piyasası, yatırımcı piyasası, inşaat piyasası gibi birçok farklı dinamiklerin etkili olduğu alt piyasalardan oluşmaktadır. Ayrıca gayrimenkul piyasası konut ve ticari gayrimenkuller olmak üzere de sınıflandırılmaktadır. Ticari gayrimenkuller kendi içinde ofis, otel, alışveriş merkezi, lojistik alt piyasalara sahiptir. Bu alt piyasalar birçok noktada birbirleri ile kesişmelerine rağmen her birinin kendi yapıları, aktörleri ve ilişki ağları bulunmaktadır.

Bu bölümde yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı bu bölümde; gayrimenkul piyasası ve geliştirme sürecini konu alan kentsel ekonomiyle bağlantılı akademik literatür incelenmiş, tezin kuramsal çerçevesinin oluşturulması için ana teorik yaklaşımların başlıca argümanları belirlenmeye çalışılmıştır.

İlk olarak gayrimenkul geliştirme sürecine farklı yaklaşan teorik yaklaşımların (Neo-klasik, Politik Ekonomi ve Kurumsalcı yaklaşımlar) tartışma konuları ve tezleri ile bu tezlerin güçlü ve zayıf yönleri değerlendirilmiştir. Değerlendirme sonrasında tezin kuramsal kurgusu için bir çerçeve tanımlanmıştır. İkinci olarak, gayrimenkul geliştirme sürecinin bileşenleri tanımlanarak bu bileşenlerin sürecin yapılmasında rolleri ve etkileri tartışılmıştır.

2.1 Gayrimenkul Piyasasının Analizinde Teorik Yaklaşımlar

1980'lerin sonlarında dünya metropollerinin büyük bir bölümünün gayrimenkul piyasasında genişleme ve çöküş (boom-bust cycle) süreci yaşanmış, kentlerinin ekonomik, mekânsal ve sosyal yapısında önemli değişimler meydana gelmiştir. Bu süreci en şiddetli yaşayan ülkeler ABD, İngiltere ve Japonya olmuştur. Merkez ülkelerde bütün türdeki gayrimenkullerin fiyatları hızla düşerken, gayrimenkul piyasasıyla bağlantılı birçok sektörde hane halkları ve şirketler finansal zorluklarla karşılaşmış ve iflas etmiştir. Yaşanan sürecin kentlerde yarattığı şiddetli etki akademik literatürde konuya olan ilginin artmasına neden olmuştur (Beauregard [12], Ball [13], Coakley [14]). Aynı zamanda gayrimenkulün bir yatırım aracı olarak küresel ölçekte finansal piyasalarda varlığının arttığı bir dönem olması nedeniyle gayrimenkulün finansal bir araç olarak incelendiği araştırmalar yapılmaya başlanmıştır.

Literatürdeki canlanma ile birlikte, çalışmaların bir bölümü gayrimenkul piyasasına sermayenin akışı, yapı çevrenin inşası ve geç 20. yüzyıl kapitalizminin dinamikleri ile arasındaki ilişkiye, bir bölümü gayrimenkulün yatırım varlığı olarak ekonomiye etkisine, piyasadaki arz-talep bileşenlerine, bir bölümü ise gayrimenkul piyasasında spesifik bir mekan ve zamanda gerçekleşen projelerde yer alan aktörler, ilişki ağları ve kurumlar üzerine yoğunlaşmıştır.

Akademik literatürde gayrimenkul konusunu ele alan yaklaşımları Neo-klasik, Politik Ekonomi (Marksist) ve Kurumsalcı olmak üzere üç ana grupta toplamak mümkündür (Healey [15], Krabben and Lambooy [16], Arvanitidis [17], Charney [18]). 1970'lere kadar belirleyici olan Neo-klasik yaklaşım gayrimenkul geliştirme sürecinde arz-talep dengesine yoğunlaşmıştır. 1970'lerden itibaren diğer bir yaklaşım olan Politik ekonomi yaklaşımı gayrimenkul araştırmalarında belirlemiştir. Marksist yazıma dayanan bu çalışmalarda gayrimenkul piyasasında asıl belirleyici faktörün sermaye birikimi süreçleri olduğu iddia edilmiştir. Kurumsalcı yaklaşım ise 1980'lerle birlikte bu yaklaşımlara eleştirel bir bakış getirerek gayrimenkul geliştirme sürecinin ekonomik süreçlerle bağlantısı ile birlikte sosyal süreçlerle de ilişkisine vurgu yaparak kurumsal yapı bağlamında ele almıştır.

Daha erken dönemlerde tüm yaklaşımlarda çalışmaların önemli bir bölümü konut ve arsa ile üzerine yoğunlaşırken, 1980'lerden itibaren ticari gayrimenkuller (ofis, alışveriş merkezleri, lojistik vs) üzerine yoğunlaşan çalışmalar yapılmaya başlanmıştır.

2.1.1 Neo-Klasik Yaklaşım

Neo-klasik yaklaşımda kentsel ekonomi çalışmaları arz-talep arasındaki ilişkiye vurgu yapmakta ve belirli bir bağlamda üretici ve tüketicilerin kararları üzerine yoğunlaşmaktadır. Her birey belirli bir bütçeyle, ihtiyaçlarını karşılamak için kentsel alanda optimum durumu aramakta ve rakipleri ile yarışmaktadır. Bu yarışma kentsel mekândaki arz-talep ilişkisini dengeye getirirken, bireylerin kararları da mekânsal yapıyı şekillendirmektedir. Kentsel ekonomik gelişmenin itici gücünü talep oluşturmaktadır ve talebi yaratan firmaların ve hane halklarının yerleşim kararları mekânın örgütlenmesini etkilemektedir. Mikro ölçekte; firmaların ve tüketicilerin karar alma davranışlarını merkeze koyan yaklaşım, kentsel gelişme sürecini göreceli olarak problemsiz bir alan

olarak görmekte ve talep tarafına vurgu yapmaktadır (Healey [15], Krabben and Lambooy [16], Arvanitidis [17], Charney [18]).

Neo-klasik yaklaşımla ele alınan araştırmaların bir kısmı kentsel gayrimenkul piyasasının işleyişini kiralar, fiyatlar, içsel ve dışsal dinamikler yolu ile incelerken, bir bölümü gayrimenkulün kentsel ekonomiye katkısı, diğer bir bölümüyse finansal piyasalarda gayrimenkulün işlevini araştırmaktadır. Bu araştırmalar oldukça geniş bir literatürü kapsadığından belirli makaleler incelenmiş ve değerlendirilmiştir.

Harvey J. [19], Neo-klasik yaklaşımda belirleyici kaynaklardan biri olan Land Economics kitabında gayrimenkul piyasasını incelemiş ve piyasanın işleyişini arz ve talepteki değişiklikler yolu ile açıklamaya çalışmıştır. Harvey'e [19] göre piyasa bir göstergedir ve fiyat değişiklikleri yolu ile alıcı ve satıcılara işaretler göndermektedir. Piyasadaki talep ve arz ancak dengeli fiyat seviyesinde birbirine eşit olmaktadır. Bununla birlikte piyasa sürekli değiştiğinden arz ve talep arasındaki denge de kaybolmaktadır. Örneğin; gayrimenkul fiyatlarındaki artış talebin yükselmesine neden olmakta, bu da piyasanın denge noktasından sapmasına yol açmaktadır. Artan talebe yanıt inşaat aktiviteleri yoluyla gerçekleşecek ve oluşan arz fazlası fiyatları aşağıya çekerek piyasayı yeniden dengeye getirmektedir. Bununla birlikte inşaat süreci önemli bir zaman dilimini kapsadığından piyasa talebe hemen yanıt verememekte ve arzda gecikme yaşanmaktadır. Piyasa bundan dolayı denge noktası için sürekli hareket eden bir süreç içinde şekillenmektedir.

Gayrimenkul piyasasında arz ve talepte yaşanan bu değişimler hem dışsal hem de içsel faktörler yoluyla oluşmaktadır. İçsel faktörler gayrimenkul piyasasının kendi doğasında yer alan, mülk fiyatları, kiralar, boşluk oranları gibi değişkenler iken, dışsal faktörler gayrimenkul piyasasının dışındaki faiz oranları, ekonomik büyüme, istihdam yapısı gibi makroekonomik değişkenlerdir. Neo-klasik yaklaşımın merkezinde arz-talep ilişkisi ve dengesi yer aldığından arz ve talebi etkileyen içsel ve dışsal değişkenlerin etkilerini anlamaya yönelik birçok çalışma yapılmıştır (Dipasquale ve Wheaton [20]).

Bu ampirik araştırmalarda, piyasanın gerçekte nasıl çalıştığını açıklamak için matematiksel modeller kullanılmaktadır. Piyasanın nasıl çalıştığı üzerine bir varsayım yapıldıktan sonra değişkenler belirlenmekte ve gerçek veriler modelin içine

yerleştirilerek piyasanın işleyişi anlaşılmaya çalışılmaktadır. Modeller çoğunlukla arz-talep dengesi, fiyat uyumu veya içsel ve dışsal faktörlerin piyasayı nasıl etkilediğini açıklamak için oluşturulmaktadır. Oluşturulan bu modellerden bazıları şunlardır;

Keogh [21], ofis piyasanın dinamiklerini tanımlamak için bir model kurmuş, kullanım ve yatırım piyasalarında kullanıcı ve yatırımcıların davranış biçimlerini açıklamaya çalışmıştır.

Key vd. [22], gayrimenkulde döngüleri açıklamak amacıyla geliştirme, yatırım ve kullanım aktiviteleri ile bağlantılı bir model oluşturmuştur. Modelde yatırımcı piyasası; ekonomik büyüme, banka kredileri, arsa değerleri, finansman maliyeti, nakit akışı, enflasyon, borsa ve portfolyo yönetimi gibi değişkenlerle ilişkilendirilerek incelenmiştir. Kullanıcı piyasasında; yapının geliştirilmesinde yaşanan gecikme ve yapı stokunun esnek olmaması nedenlerinden kaynaklanan kira bedellerinin, talebe cevaptaki hareketleri gösterilmeye çalışılmıştır. Geliştirme piyasasında ise; geliştirilen gayrimenkulün hacmi üzerinde sermaye değerleri, inşaat ve finansman maliyetlerinin etkisi araştırılmıştır.

Dipasquale ve Wheaton [20], kurdukları modelde; kira değerleri, satış fiyatları, üretim ve yıpranma süreçlerinin gayrimenkulün arz ve talebindeki değişimleri nasıl etkilediği tanımlanmaya çalışmışlardır. Gayrimenkul piyasası birbirinden etkilenen, aynı zamanda farklı dinamiklerle şekillenen iki piyasadan oluşmaktadır. Bu piyasalar gayrimenkulün kullanım gereksinimi olarak işlem gördüğü mekân piyasası (space market) ile yatırım aracı olarak işlem gördüğü varlık piyasasıdır (asset market). Gayrimenkule olan talep ve kira değerleri mekânın kullanıcıları (kiracı, sahip, firma ve hane halkları) tarafından kullanıcı piyasasında belirlenirken, mekânın arzı varlık piyasasında belirlenmektedir. Bu iki piyasa arasındaki ilişki iki yolla gerçekleşmektedir. İlki, kira seviyelerinin gayrimenkul talebini belirlemesiyle gerçekleşmektedir. Çünkü bir gayrimenkul satın alınarak, onun hem bugünkü ve gelecekteki gelir akışı satın alınmaktadır. Bu nedenle kiralardaki bu değişimler, varlık piyasasındaki gayrimenkul sahiplerinin talebini etkilemektedir. İkinci bağlantı ise; inşaat ve geliştirme aktiviteleri yoluyla. İnşaat sektöründe yükseliş varlık arzının artmasına ve varlık piyasasında değerlerin düşmesine ve dolayısıyla mekan piyasasında kiraların düşmesine neden olmaktadır.

Finans sermayesinin serbestleşmesi ve başat hale gelmesiyle birlikte son dönemlerde; araştırmaların önemli bir bölümünde yatırım fonlarının farklı gayrimenkullere ve mekânlara yatırım yaparak portföylerini çeşitlendirme stratejilerinin faydaları araştırılmaktadır. 1980'li yıllardan itibaren özelleştirmeler, ekonomiyi düzenleyici sınırların kaldırılması veya gevşetilmesi, özel mülkiyetin güçlendirilmesi, kur düzenlemeleri ve yabancı yatırım sınırlandırılması düzenlemeleriyle serbest piyasa ekonomisine dayalı sistem teşvik edilmiş, sermayenin özellikle finans sermayenin ülkeler arasında daha rahat hareket etmesine ve büyümesine olanak sağlanmıştır. Finans sermayenin hareketliliği yabancı yatırım teorisine olan ilgiyi arttırarak, bu yatırımlarda gayrimenkulün yatırım aracı olarak getiri risk analizleri yapılmaya başlanmıştır (Adair vd. [23], Holsapple vd. [24]). Bu araştırmalarda gayrimenkulün mekân olarak varlığından çok yatırım varlığı olarak getirisi, riski ve lokasyonu (yer aldığı ülkedeki faiz oranları, getiri beklentileri gibi) ilgilenilmekte ve yabancı gayrimenkul yatırımların değerlendirilmesi ve yapılandırılması için modeller oluşturulmaktadır. Uluslararası portföy yöneticileri için kullanışlı olacak bu modellerde, yarışma avantajları, portföy geliştirme ve çeşitlendirme faydaları ve kur değişim riskleri belirlenmeye çalışılmaktadır (Newell vd.[11]). Yada uluslar arası yatırımcılar için diğer ülkelerin getiri ve risk parametrelerini ölçen indeksler hazırlanarak, yeni yatırımlar için ülkelerin gayrimenkul piyasasının potansiyeli ölçülmeye çalışılmaktadır (Lee [25]).

Gayrimenkul araştırmalarının bir bölümü ise gayrimenkul yatırımlarının kent ekonomisinde yarattığı etkileri incelemektedir. Adair vd. [23], küreselleşme sürecinin kentler arasında yatırımı çekmek için yarışmanın artması ile birlikte kentsel ekonomiye gayrimenkul piyasası yolu ile nüfuz eden uluslararası yatırımların etkilerini incelemiştir. D'arcy ve Keogh [26], [27], Avrupa'da kentler arasında yarışmada ticari gayrimenkul piyasasının etkisini araştırmışlardır.

Neo-klasik yaklaşımının güçlü yönleri;

Teori gayrimenkul araştırmalarında yaygın olarak kullanılan belirleyici bir yaklaşımdır. Akademik literatürün yanı sıra, gayrimenkul sektöründe bazı bölgesel organizasyonların (ARES, ERES, PRRES, AsRES) yıllık konferansları ile gayrimenkul piyasasına dair araştırma gündemi genişletilmektedir. Bu organizasyonlar büyük bir oranda ABD ve

İngiltere’de üniversitelerde yer alan gayrimenkul bölümleri tarafından oluşturulmaktadır. Üniversitelerin gayrimenkul bölümleri finans odaklı olduğundan araştırmaların kapsamını da etkilemektedir (Newell vd. [11]).

Neo-klasik yaklaşım, belirli kurallar seti altında gayrimenkul piyasasının işleyişine yönelik nedensel açıklamalar sunabilmektedir. Varsayım, tam bilgiyle çalışan piyasa aktörlerinin rasyonel davranışları üzerine kuruludur. Modeller çoğunlukla çeşitli değişkenlerin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkisini açıklamak için kullanılır. Gelecekteki piyasa beklentilerine dair tahminlerde yol gösterici olabilmektedir.

Neo-klasik yaklaşımının zayıf yönleri;

Neo-klasik teorinin zayıflığı ana varsayımlarından kaynaklanmaktadır. Teori ‘saf bir piyasa’ olduğunu varsaymaktadır (Krabben ve Lambooy [16]). Bütün karar vericiler tam bilgi, tam hareketlilik ve doğru fiyat bilgilerine sahiptir. Oysa gayrimenkul piyasasının etkili bir şekilde çalışmıyor olmasının temelinde bilgi problemi ve mükemmel olmayan piyasa yer almaktadır (Keogh [21]). Piyasanın problemlerini aktörlerin irrasyonel davranışlarına bağlayan tartışmalar da mevcuttur. Aktörlerin rasyonel olmayan davranışları, açık ve net piyasa işaretlerine yanıt üretmedeki yavaşlıktan ve deneyimlerden öğrenme başarısızlığından kaynaklanmaktadır (Ball [28]). Ayrıca aktörlerin ve ajansların davranışları birçok içsel ve dışsal faktörlerden etkilenmektedir.

Teorinin ikinci önemli varsayımı aktörlerin kazançlarını maksimize etme girişimleridir. Oysa aktörlerin kararları kurumsal faktörler tarafından sınırlandırılmaktadır. Bu sınırlar arzın talebi takip etmesini engellemektedir (Healey [29]).

Varsayımda, piyasanın denge noktasına doğru hareket edeceği öngörüsü de gerçekçi bulunmamaktadır. Denge noktasını belirlemenin çeşitli zorlukları olup, gayrimenkul piyasası dinamik bir yapıya sahiptir. Piyasa dinamik yapısı içinde yeni denge noktaları yaratmaktadır. Ayrıca gayrimenkul geliştirme sürecinde kamunun etkinliği göz ardı edilmiştir. Gayrimenkul piyasasının sadece piyasa güçleri tarafından biçimlendiği varsayılmıştır.

Denge modeli göreceli olarak oldukça durağan koşullarda standart projelerin geliştirme sürecini anlamakta yeterli olabilirken hareketli piyasalarda yeterli açıklama sunamamaktadır (Healey [29]).

Portfolyo çeşitlendirmesine dair çalışmalar ise gayrimenkulü tamamen finanssal bir araç olarak ele aldığından sınırlı bir açıklama sunmakla eleştirilmektedir..

2.1.2 Politik-Ekonomik Yaklaşım (Marksist Yaklaşım)

Erken dönem Marksist kentsel ekonomi çalışmalarında geleneksel kentsel rant teorisi analiz edilmiştir. Arsa sahipleri ile diğer kapitalistler arasında üretim sürecinde yaratılan artı değerden kaynaklanan mücadele ele alınmıştır. Gayrimenkulün üretim sürecinde arsa sahipleri, rantiyeci yatırımcılar ve geliştiriciler arasındaki çatışmaya dikkat çekmiştir.

Arsa sahipleri ve diğer kapitalistlerin stratejileri gayrimenkul geliştirmeden elde edilecek kazançlara dayanmaktadır. Tarafların göreceli güçleri mekansal yapı ile kentsel ekonomik gelişme arasındaki ilişkiyi belirlemektedir. Arsa sahipliği ve rant, yapıları çevrenin üretiminin açıklamasında merkezi bir konuma sahiptir. Neo-klasik arazi kullanım modeli yerine sınırlı bir grup olan arsa sahiplerinin elinde bulunan tekelleri güç değerlendirilmiştir. Arsa yapısal olarak tekelleri bir karaktere sahiptir ve bu arsa sahiplerine piyasayı kontrol ve manipüle etme olanağı sağlamaktadır (Healey [15], Krabben and Lambooy [16], Arvanitidis [17], Charney [18]).

İlerleyen dönemlerde politik ekonomik literatürde sermayenin yapıları çevreye akması üzerine oluşan teorik yaklaşım etkili olmuştur. Harvey'in [30], [31], sermayenin dolaşımı ve yapıları çevrenin üretiminde sermayenin rolü üzerine olan çalışmaları birçok çalışmayı etkilemiştir. Harvey, kapitalistler arasındaki kaçınılmaz rekabetin aşırı birikim bunalımına neden olduğunu, birincil çevrimde biriken sermayenin talep doygunluğu nedeniyle yatırıma dönüştürülemediğini ve krize yol açtığını ileri sürmüştür. Kapitalizm aşırı birikim krizini, yatırımlarını birincil çevrimden (üretim alanı) ikincil çevrime (yapıları çevre) kaydırarak geçici olarak aşabilmektedir. Bu durum sermayenin dikkate değer bir bölümünün yapıları çevreye yönlendirilmesi anlamına gelmektedir. Böylece sermaye birikim süreci gayrimenkul geliştirme sürecinin itici gücünü oluşturmaktadır. Harvey [31], uzun bir dönemi içerecek biçimde, inşaat yatırımlarının tarihsel olarak dağılımını kullanarak ikincil çevrimdeki yatırımın döngüsel doğasını ve kapitalizmin bütün krizleri ile ilişkisinin izlerini aramıştır. Bütün küresel krizlerin, gerçekte hızla biriken aşırı

sermayenin daha üretken alanlar bulmak amacıyla, son gayretle yapıları çevredeki uzun dönemli yatırımlara kitlesel olarak hareketi sonrasında gerçekleştirdiğini ileri sürmüştür.

Sermayenin üretim alanından yapıları çevreye kayabilmesi sermaye piyasasının (yani para sermayenin) varlığı ile mümkündür ve devlet bu süreçte uzun dönemli ve büyük ölçekli projeleri destekleme ve finanse etme konusunda istekli davranmaktadır (Harvey [31]).

Beauregard [12], Harvey'in sermaye birikim sürecinde finans sermayesinin önemi üzerine olan bu yorumunu yapıları çevredeki yatırım için yeni bir mekanizmanın belirtisi olarak yorumlamıştır. Sermayenin üretim alanı dışındaki karlı yatırım fırsatları arayışı aşırı birikime geçici bir cevap olmayıp, düşen kar oranlarına karşı mücadele etme eğilimi biçiminde gerçekleşen yeni bir stratejidir. Finans piyasası artan şekilde üretim alanından bağımsızlaşmaktadır ve bu süreç ikincil çevrimin otonomluğunun artışı ile birlikte gerçekleşmektedir (Beauregard [12], Moricz ve Murphy [32]).

Harvey'in [31], diğer önemli bir katkısı ise; devletin gayrimenkul geliştirme sürecini kolaylaştıran bir rol oynadığına dair argümanı olmuştur. Değişik kademelerdeki yönetim erkleri (merkezi, federal, yerel) gayrimenkul üretim sürecinin sürekliliğinin koşullarını sağlamaktadır.

Harvey'in kavramsallaştırmalarını izleyen politik-ekonomik araştırmalarda, gayrimenkul piyasasının itici gücünü dışsal olarak sermayenin farklı çevrimlerdeki hareketlerinin oluşturmasından çok, esasında gayrimenkulün içsel dinamiklerinden (intrinsic dynamic) kaynaklandığı görüşü yaygınlık kazanmıştır. Gayrimenkul yatırımları sermayenin aşırı birikim sorununu aşmak için son umut olmadığı, bununla birlikte sermayeyi çeken başlıca bir yatırım kanalı olduğu üzerinde ortak bir görüş oluşmuştur (Beauregard [12], Moricz ve Murphy [32], Feagin [33], Fainstein [34], Haila [35]).

Esas olarak Harvey sermaye birikim sürecini uzun dönemli bir tarihsel zaman kesitinde ele alırken, diğerleri daha kısa bir dönem içinde teorinin izlerini aramaya çalışmışlardır. Tekil sermayelerin hareketleri ile değil tarihsel bütünsel olarak sermayenin birikim sürecini açıklamaktadır. Harvey'in tezinin izlerini aramak için yapılan çalışmaların bazıları şunlardır;

Feagin [33], [36], 1980'lerde ABD'nin Houston kentindeki ofis piyasasına yoğunlaşarak, birincil çevrimdeki sermaye fazlasının ikincil çevrime akıp akmadığını araştırmıştır.

Araştırmasını motive eden olgu, 1979-1985 arasında ham petrol fiyatlarının artması ile birlikte kentte ofis arzının kitlesel artışının birlikte yaşanmasıdır.

Houston 1982'ye kadar ABD'de hem nüfus hem de inşaat sektöründe büyümenin kesintisiz en hızlı büyüdüğü kent olmuştur. Hızla büyüyen petrol ekonomisi sadece petrol şirketlerinin değil aynı zamanda banka, sigorta şirketlerinin büyük ölçekli geliştirme projelerine (ofis kuleleri, endüstri parkları, alışveriş merkezleri ve konut yerleşimleri) yatırım yapmalarını motive etmiştir. En dramatik büyüme ofis piyasasında yaşanmıştır. Toplam ofis inşaat alanı 1949'da 6.9 milyon m², 1969'da 28.6 milyon m² iken 1986'da ise 163.5 milyon m²'ye ulaşmıştır. Kent desantralize olmuştur. 1970 ve 1980'lerde gayrimenkul yatırımlarındaki büyük hacmin oluşması, imar kurallarının eksikliği, ucuz arsanın çokluğu ve elde edilebilirliği ve ulaşım sisteminin erken hayata geçmesi ile olmuştur (Feagin [36]).

Bankacılar ve finansçılarla görüşmeler yapan Feagin, araştırmanın sonucunda ofis piyasasındaki geliştirme sermayesinin kaynağını asıl olarak petrol endüstrisinin değil, finans sermayesinin oluşturduğunu belirtmiştir. Ofis piyasasına yatırım yapan finans sermayesinin bileşenleri; bankalar (kent içinden ve dışından), gayrimenkul ortaklıkları ve yabancı yatırımcılardır (Avrupa ve Ortadoğu firmaları ile yabancı bireysel sermaye). Kent New York'tan sonra yabancı yatırımcıların en yüksek oranda yoğunlaştığı ikinci kent olmuştur. Kentin bu süreçteki hızlı büyümesinin sorumlusu finans sermayesidir ve yatırımcıları kente gayrimenkul piyasasındaki yüksek kar oranları çekmiştir. Katı finansal kriterler gevşetilmiş ve spekülasyon için finansın elde edilmesi göreceli olarak kolaylaşmıştır. Kentin ofis piyasasında gerçekleşen spekülasyon büyüme yüksek boşluk oranları, kiralarda düşüş ve iflaslarla sonuçlanmıştır.

Houston bölgesinde petrol sanayisinde oluşan sermaye fazlası ofis inşaatına direkt olarak akmamaktadır. Bununla birlikte gayrimenkul sektörü bütün türlerdeki sermaye fazlası (surplus capital) için cazip bir yatırım alanıdır. Metaların aşırı üretimi ve para sermayesinin aşırı birikimi kapitalist sisteminin kronik bir sorunu olup, para sermayesinin çeşitli finansal kuruluşlar yolu ile yeniden dolaşıma geçmesi bir zorunluluktur. Gayrimenkul yatırımları oluşan artık sermaye için en yüksek geri dönüşü

sağlayacak bir mecra sunmaktadır. Bu Harvey'in tezini de doğrular niteliktedir. (Feagin [33]).

Daha sonraki çalışmalarında, bazı petrol şirketlerinin nasıl gayrimenkul geliştirme işine girdiklerini araştırmıştır. Bu durumun sermayenin çevrimler arasındaki hareketini gösterse de, sadece aşırı birikim zamanlarında gerçekleşmek zorunda olmadığını öne sürmüştür (Beauregard [12]).

Harvey'in tezini referans alan ikinci önemli ampirik çalışma King tarafından yapılmıştır. Birbirini tamamlayan üç makale yazan King, makalelerin ilkinde [37] yapıli çevreye yapılan sermaye yatırımda toprak rantının rolünü keşfetmeye çalışmıştır. Bu makalede; sınıfsal yapının önemini ve farklılaşmış konut alt piyasalarını yaratan kültürel değişimi ve yapı döngüsünde (building cycle) eşitsiz gelişimin etkisini incelemiştir. Harvey'in aşırı birikim krizini genişleterek, ekonomik krizin politik sisteme sığradığını rasyonalite ve meşruluk krizine yol açtığı söylemiştir. King'in ikinci çalışması [38], 1920'nin sonlarından 1980'lerin ortasına kadar olan sürede Avustralya ekonomisinde birincil ve ikincil çevrimdeki yatırımlar arasındaki döngüsel ilişkinin değerlendirilmesi üzerine olmuştur. GSMH ile GSYİH'daki sabit sermaye yatırımlarının oranı ile ilgili verileri kullanarak, sermayenin sekiz akış (switching) krizini tanımlamıştır. Krizlerin bazıları ekonomiden, bazıları politik sistemden kaynaklanırken biri ise savaştan kaynaklanmaktadır. Bu krizlerden yola çıkarak bazı dönemlerde farklı sektörlerdeki yatırımların daha az veya daha çok olarak sıralı hareket ettiği, bazı dönemlerde ise oldukça farklı bir dinamik gösterdiğini söylemiştir. Üçüncü makalesinde ise [39], krizlerin izini Melbourne konut piyasasında aramaya çalışmıştır. Krizlerin hane halkı gelirlerine ve sınıf temelli davranışlara duyarlılığını ortaya koymaya çalışmıştır. King sonuç olarak, ekonomik krizlerin politik alanlara göç etme eğiliminde olduğunu ve bunun sonucunda kültürel sisteme sızdığını vurgulayarak, Harvey'in argümanını derinleştirmiş ve geliştirmiştir (Beauregard [12]).

King'in perspektifi, Knox ve Haila tarafından geliştirilmiştir. Haila [35],[40], sadece gayrimenkuldeki spekülative amaçlarla yatırım yapan ajansların ortaya çıkışını değil, birincil çevrimden farklı olarak yapıli çevredeki yatırım fırsatlarında rantın fonksiyonuna işaret etmiştir. Rant böylece iki çevrim arasında görece otonomluk yaratmaktadır. Yine

de tamamen otonom olduğunu söylemek mümkün değildir. Çünkü her biri kapitalist yapı içinde var olmaktadır. Yapılı çevredeki yatırım hem üretim alanından kaynaklanan talepten, hem de yüksek derecede farklılaşan gayrimenkul sektöründeki talepten kaynaklanmaktadır. Beauregard [12] ve Haila [35] gayrimenkul sektörünün içsel bir dinamiğe sahip olduğunu da belirtmiştir. Gayrimenkule yatırımın dışsal olarak sermayenin farklı çevrimlerde dolaşımından çok, kendi içsel dinamikleri tarafından belirlendiğini ve bu dinamiklerin yatırım türlerini biçimlendirdiğini ileri sürmüştür.

Beauregard [12]'de; Harvey'in sermayenin dolaşımı tezini test etmeye çalışmıştır. Araştırmanın teorik ve ampirik merkezini kentleşme ve sermayenin yeniden yapılanması oluşturmuştur. Sermayenin birincil çevrimden, ikinci çevrime doğru olan hareketini, ABD'deki inşaat yatırım aktivitelerini çeşitli alternatif yatırımlarla karşılaştırarak analiz etmiş, sanayiye ve gayrimenkule yapılan yatırım arasındaki zamansal ilişkiyi keşfetmeye çalışmıştır. Araştırma 1980'lerdeki inşaat patlaması üzerine yoğunlaşmıştır. Son olarak, finansal çevriminin özellikle inşaat sürecindeki ipotekli konut kredisi ve gayrimenkul kredileri ile ilişkisini incelemiştir. Araştırmada sermayenin çevrimler arası dolaşımına dair çok önemli verileri bulunmamakla birlikte, gayrimenkulün giderek kullanım değerinden koparak spekülatif bir yatırım aracına dönüştüğünü ileri sürmüştür.

Son dönemlerde literatürde; sermayenin çevrimler oranındaki hareketinden çok fırsatları arasındaki hareketlerini inceleyen ampirik çalışmalarda yapılmıştır. Sermaye var olan koşullarda meydana gelen değişimlerin yarattığı fırsatları yakalamaya çalışarak, farklı getiri oranlarına sahip farklı yatırım araçları, farklı gayrimenkul tipleri ve farklı lokasyonlardaki fırsatlara göre hareket etmektedir. Gayrimenkul piyasasındaki fırsatlar farklı yatırım biçimleri, farklı ürünler ve lokasyonlar itibarıyla değişmektedir (Charney [18], [41]).

Politik ekonomik yaklaşımının güçlü yönleri;

Marksist yaklaşım, gayrimenkul üzerine olan araştırmalar için teorik bir çerçeve sunmaktadır. Sermayenin gayrimenkul piyasasına akışı ve finansın gayrimenkul geliştirmeyle bağlantısı üzerine önemli bir birikim sağlamıştır.

Geliştirme sürecine sermayenin nereden geldiğini ve sermayenin miktarındaki hareketliliğin arkasında yer alan dinamikleri anlamaya çalıştığı için bütüncül bir çerçeve sunabilmektedir.

Politik ekonomik yaklaşımının zayıf yönleri;

Politik-ekonomik yaklaşım yüksek derecede genelleme ve soyutlama içerdiğinden ampirik çalışmalar için yeterli veri sunmamakla eleştirilmektedir. Piyasa davranışlarını değerlendirmek için yapılan ampirik çalışmalarda teorinin uygulanmasının zorluğu ve ampirik olarak kanıtlanması mümkün olmayan tezleri olduğu ileri sürülmektedir. Örneğin sermayenin çevrimler arasındaki döngüsünün ampirik olarak incelemenin zor olduğu başlıca eleştirilerdendir.

Ayrıca geliştirme sürecindeki yapısal faktörler ile aktörler arasındaki ilişkiye önem vermesine karşın, aktörler arasında ilişkilerin nasıl gerçekleştiğini yeterince ele almamıştır.

2.1.3 Kurumsal Yaklaşım

İkinci dünya savaşı sonrasında Avrupa'da kentler geniş ölçekli hükümet programlarıyla yeniden inşa edilirken, kentsel geliştirme olgusu akademik çevre ve toplum aktivistlerinin gündemine yerleşmiştir. Hükümetin karar alma süreci, devletin rolü ve toplumsal çatışma gündemin ana konuları iken, geliştiricilerin eylemleri ve onları belirleyen dinamikleri (birçok çalışmada iş liderlerinin karar alma ve sonuçlara etkisi tanımlansa da) üzerinde yoğunlaşma sınırlı olmuştur. 1980'lerdeki gayrimenkul piyasasındaki büyüme ile 1990'ların başında ekonomik daralma döneminde geliştiricilerin rolü birçok kurumsal çalışmanın itici gücünü oluşturmuştur (Fainstein [34]).

Kurumsal yaklaşım gayrimenkul geliştirme sürecini sadece ekonomik bir olgu olarak görmez ve gayrimenkul piyasası içinde yer alan kurumsal yapıları, ilişkileri ve eylemleri anlamak ve onun mekansal ve sektörel görünümüleri üzerinde yoğunlaşır. Süreç içinde yer alan aktörlerin ve ajansların karşılıklı ilişkilerinin yapısı, sürece etkileri ve yerel ekonomideki diğer sektörlerle, bölgesel, ulusal ve küresel finans çevreleri ile bağlantıları araştırılması gerektiğini ileri sürmektedir. Çünkü yapı çevre bir yandan

yerel ekonomi içinde yer alan kurum ve aktörler arasındaki ilişkinin bir sonucu iken, diğer taraftan yapısal faktörlerden etkilenen bölgesel, ulusal ve küresel finans ve çıkar gruplarının arasındaki ilişkilerin sonucudur (Krabben ve Lambooy [16], Arvanitidis [17], Guy ve Henneberry [42]).

Gayrimenkul geliştirme sürecinde yer alan aktörler ve ilişkileri; üretim veya tüketim yoluyla oluşan talebi finansa, arsa sahiplerine, sektörün kapasitesine, gayrimenkul geliştirme ve yatırım şirketlerine bağlayan en önemli unsur olarak görülmüştür (Healey [15])

Neo-klasik yerleşim teorisi ve Marksist yaklaşım, kurumsalcılar tarafından gayrimenkul geliştirme sürecini anlamak için bir doğrultu sunmuş olsalar da süreci anlamak için başlıca dinamikleri ihmal ettikleri için eleştirmişlerdir. Neo-klasik yaklaşımda geliştirme göreceli olarak problemsiz bir alan olarak görülmüş ve piyasada işlemlerin işaretler ile (arsa ve mülk fiyatları, kiralar market sinyalleri) hareket ettiği kabul edilmiştir. Marksistler ise tam tersine her şeyi kapsayan bir yaklaşım sunarken ve spesifik ampirik uygulamalar geliştiremediklerini ileri sürmüşlerdir.

Arsa sahibin rolü, inşaat sektörünün organizasyonu, kentsel gelişmeye yatırılan finansın yapısı ve süreçteki geliştiriciden gayrimenkul danışmanlarına kadar aktörlerin önemi konularına yeterince ilgi gösterilmemiştir. Bu nedenle bu yaklaşımlar gayrimenkul piyasasının sosyo-mekânsal biçimlerini açıklamakta yetersizdirler. Hangi yaklaşım kullanılırsa kullanılsın, herhangi bir ekonomik model geliştirme sürecinde geliştirme aktörleri ve onlar arasındaki ilişkilerle ilgilenilmesi gerektiği iddia edilmiştir (Healey ve Barret [43]).

Kurumsalcılara göre, geleneksel kentsel ekonomi teorilerinde gayrimenkul piyasasının işleyişi üzerine olan ampirik çalışmalar yeterince kapsayıcı değildir. Yapılı çevrenin yeniden üretim ve onun kentsel ekonomi üzerindeki etkisinin karmaşık yapısını açıklamaya dönük çalışmalarda ekonomik süreçlere odaklanılarak, sürecin sosyal organizasyonu ihmal edilmiştir. Kurumsalcı çalışmalarda; Healey ve Barrett [43] Geliştirme süreci (Development process) modeliyle kentsel literatürde boşluğu kısmen doldurmuştur. Modelle amaçlanan geliştirme sürecindeki çeşitli aktörlerin (arsa sahibi, geliştirici, yatırımcı, danışmanlar, kamu planlama uzmanları, politikacılar ve topluluklar)

çıkarları, eylemleri ve stratejileri ile onların karar vermelerini yapılandıran ekonomik, politik değerlerin ve eylemlerin (arsa ve gayrimenkul ile ilgili değerler) organizasyonu arasındaki ilişkiyi tanımlamak önemlidir. Ayrıca zamansal ve mekânsal değişkenleri hesaba katabilmeli, özel itici dinamiklerin (driving dynamics) farklı aktör ilişki biçimleri yaratıp yaratmadığını değerlendirebilmelidir.

Yani geliştirme süreci üzerine olan herhangi bir analitik çalışma, yapı ve ajans arasındaki ilişkiyi net bir şekilde ortaya koymalıdır. Bu amaçla Giddens'in yapılaşma teorisine dayanan yapı-ajans kavramsallaştırması kullanılmıştır. Aktörlerin strateji ve çıkarlarını anlamak için, maddi kaynaklar (arsa hakları, emek gücü, finans, bilgi, uzmanlık gibi geliştirme sürecinin bileşenleri), kurumsal kurallar (bu bileşenlerin nasıl yönetildiğini tanımlamak için kullanılır) ve organize olmuş fikirler (aktörlerin çıkar ve stratejilerini oluşturan fikirlerdir, bu fikirler projeleri belirler, ilişkileri değerlendirir, geliştirir ve kuralları yorumlar) arasındaki ilişki kurulmalıdır (Krabben ve Lambooy [16], Healey ve Barrett [43]).

Kurumsalcı yaklaşımda, piyasanın heterojenliği en önemli başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Göreli güç ilişkisi sadece emek ve sermaye arasında değildir. Kültürel ve kurumsal farklılıkların önemi ve organizasyonların pozisyonu tanımlanır. Kurumsalcı yaklaşım Neo-klasik ve Marksist yaklaşımdan ayrı olarak geliştirme sürecinin detayları üzerine yoğunlaşmakta genelleme ve soyutlamalardan kaçınmaktadır. Buna karşın; spesifik bir mekan ve zamanda belirli bir projede yer alan aktörler ve kurumlar üzerine yoğunlaşmaktadır. Aktörlerin birbirleri olan ilişkilerine ve devletin rolüne ağırlık veren çalışmalar ağırlıktadır.

Kurumsalcı yaklaşımının güçlü yönleri;

Kurumsalcı yaklaşımın güçlü yanları, Neo-klasik ekonominin varsayımlarının zayıflığından kaynaklanmaktadır. Güç ilişkilerinin (kaynakların dağılımında) piyasanın işleyişini nasıl etkilediği argümanı, Neo-klasik ekonomi teorisinin zayıflığını ve piyasanın kusursuz olmadığı varsayımını göstermesi açısından önemlidir. Neo-klasik ekonomide sıfır işlem maliyeti ile piyasanın işlerken, kurumsalcı yaklaşım bilginin maliyetli olduğunu ve piyasanın bir işlem maliyeti ile çalıştığını iddia etmektedir. Piyasa sisteminde işlemleri gerçekleştirmek için gereken bilgilerin sağlanması belirli bir

maliyet doğurmaktadır. Piyasadan bilgi edinme sürecinde yapılan harcamaların yüksek olması işlem maliyetlerini de artırmaktadır.

Kurumsalcı yaklaşım, Neo-klasik yaklaşımın gayrimenkul piyasasının sorunsuz ve koordineli çalıştığını varsayımını da reddeder. Gayrimenkul piyasasını organize eden kurumlar mekan ve zaman karşısında değişir. Bazıları daha etkili çalışırken, bazıları daha az etkili çalışır. Problem alanı, piyasayı biçimlendiren kurumlardır ve piyasayı anlamak için kurumların incelenmesi gereklidir. Neo-klasik ekonominin diğer bir varsayımı olan piyasanın denge noktasına doğru hareket ettiği varsayımı da eleştirilmektedir. Gayrimenkul piyasasının dinamikleri kurumsal değişimler tarafından belirlenir. Statik bir nokta değil, dinamik bir noktadır.

Diğer güçlü yanıysa; yaklaşımın çok disiplinli bir bakış açısına sahip olmasıdır. Gayrimenkul araştırmalarında; ekonomi, hukuk ve planlama gibi çeşitli disiplinler piyasanın davranışını anlamak için dikkate alınmalıdır.

Kurumsalcı yaklaşımının zayıf yönleri;

Vurgu çok fazla aktörlere ve aktörler arasındaki ilişkilere yapıldığından, aktörlerin davranışlarını biçimlendiren yapısal faktörler üzerine yeterince durulmamaktadır. Analizler bu nedenlerle daha çok betimleyici kalmaktadır. Betimleyici yapısı ve ekonomik politik koşullara yeterince dikkat etmediği için çalışmaların analitik yapısını sınırlandırmaktadır.

Kurumsalcı yaklaşım deneysel ve gözlemsel bilgileri teorik tartışmalara ve mantıksal çıkarımlar üstün tuttukları gerekçesi ile eleştirilmektedir.

Kurum kavramı çok geniş bir alanı kapsamaktadır ve belirli bir tanımı bulunmamaktadır. Bazı çalışmalarda organizasyonları ve aktörleri (agency), bazı çalışmalarda finansal kurumları ve diğer kurumsal yatırımcıları kapsamaktadır. Healey ve Barrett [43] ve Krabben ve Lambboy [16] kurumları; aktörlerin kararları ve stratejileri için çerçeve yapı olarak tanımlanmıştır. Ball [28] ise; piyasada gayrimenkulün üretiminden kullanıma kadar olan tüm süreç (provision) için ilişkiler ağı olarak tanımlar. Ve bu ilişkiler gayrimenkulün geliştirilme ve alınıp satılma sürecini belirler.

Kurumsalcı yaklaşımı teorik bir yol gösterici değildir. Kurumsalcı yaklaşım değer yargısız (value free) olduğunu ve herhangi bir ideolojik düşünce üzerine kurulmadığını iddia eder. Bu nedenle gözlem ve araştırma sonuçlarını herhangi bir teorik bakışa bağlamak mümkün değildir. Kurumsalcı bakışın herhangi bir teorik çerçeve sunmamasına karşın, yararlı bir metodolojik yaklaşım sunmaktadır. Bu nedenle araştırmalarda diğer ana teoriler ile birlikte kullanılabilir (Ball [28]).

2.1.4 Teorik Yaklaşımların Değerlendirilmesi

Neo-klasik yaklaşım verili kapitalist ilişkiler sistemine içkin olan güç ilişkileri tarafından belirlenen piyasa yönelimli analizlerdir. Piyasa sistemi veri olarak ele alınmakta ve analiz edilmektedir. Piyasada açığa çıkan olumsuzlukların nasıl aşılabacağına dair analizler yoğunluktadır. Bu açıklamalarda birey vurgusu önemlidir. Çünkü piyasada hareket eden aktörleri tanımlayan bireysel tercih ve kararlarıdır. Aktörleri fiyatlar harekete geçirir. Gayrimenkulün fiyatı (kira ve/veya satış fiyatı) gayrimenkul piyasasını tanımlayan temel değişkendir.

Neo-klasik yaklaşımda, sisteme içkin olan mekanizmayı anlamaktan çok bu mekanizmaların açığa çıkış biçimi ile ilgilenilmektedir. Ekonomik ilişkiler dolaşım ve bölüşüm ilişkisine indirgenerek, üretim sürecinin dinamikleri ihmal edilmektedir. Bu ilişkiler kendi haline bırakıldığında piyasanın fiyat mekanizması yolu ile denge halini koruyacağı varsayılmıştır (Ercan [9]).

Kurumsalcı okul 1990'lı yıllarda belirleyici olmaya başlamıştır. Ekonomik ilişkilerin toplumsal süreç ve mekanizmalara içkin olduğu savunulmaktadır. Neo-klasik yaklaşımın yetersiz kaldığı alanlarda teorik bir açılım sunmayı başarabilmiş ve Healey'in önerdiği geliştirme süreci modeli akademik alanda oldukça ilgi görmüştür.

Kurumsalcı yaklaşımda belirli düzeylerde ampirik olarak açığa çıkan olgusal gerçeklik temelli açıklamalar belirleyici olmuştur. Bu açıklamalar doğruları işaret etmesine karşın, gerçekliği tanımlayan bütünlüklü yaklaşım göz ardı edilmiştir (Ercan [9]).

Marksist ya da politik-ekonomik yaklaşımda ise kapitalizm toplumsal ilişkiler toplamı olarak analiz edilmektedir. Toplumsal ilişkilerin kapitalizmin yapısal özellikleri

tarafından belirlenmesi, politik ekonomik yaklaşımda analizin temel referans noktasıdır. Sermaye birikim süreci ise bu ilişkilerin açığa çıktığı mekanizmadır.

Bu anlamda olgular politikacıların kararları, kurumların hataları, sahip olunan kültürel dinamikler, belirli bir kesimin kötü niyetleri ya da ülkeye dışarıdan müdahale eden dışsal faktörlere bağlanarak açıklanmaz. Tüm bu olumsuzluklar, aslında toplumsal ilişkiler sistemi olarak kapitalizme içkin olan genel eğilimlerin belirli bir tarihsel ve mekânsal bağlamda açığa çıkışı olarak analiz edilir (Ercan [9]). Marksist analizi güçlü kılan özelliği kapitalizmi bir sistem olarak ele almasıdır. Bütünlüklü, tarihsel ve eleştirel bir teorik çerçevede analiz edebilmektedir. (Çizelge 2.1)

Çizelge 2. 1 Literatürde gayrimenkul disiplini

Neo-Klasik Yaklaşım	Kurumsalcı Yaklaşım	Politik Ekonomik Yaklaşım
Yer seçim teorileri	Gayrimenkul piyasasındaki aktörler, yapılar	Sermaye birikim süreci
Piyasa modellemesi, arz-talep analizi	Hükümet politikaları ve yerel politikalar	Sermayenin hareketleri (capital switching)
Portföy analizi, çeşitlendirme ve yönetimi	Gayrimenkul bazlı kentsel gelişme politikaları	Rant politikaları
Finansal piyasanın döngüleri ve tahminler	Kurumsal yapılar	Sermayenin çevrimler arası hareketleri
Menkulleştirme (securitization)		Toprak rantı

2.2 Gayrimenkul Piyasasına Dair Kavramlar ve Olgular

Bu bölümde politik ekonomik yaklaşım çerçevesinde gayrimenkul piyasası ile ilgili kavramlar ve olgular teorik bağlamda ele alınmaktadır.

2.2.1 Gayrimenkulün Spekülatif Doğası

Kapitalist ekonomide ‘gayrimenkul’ kullanım ve değişim değeri olan bir metadır (Coakley [14], Harvey [30], Haila [40], Harvey [44]).

Harvey [44], Marx’ın kullanım değeri ve değişim değerini birbiriyle ilişkiye sokan kavramsallaştırmasını toprak kullanımının coğrafi ve sosyolojik açıdan araştırılmasına yeni bir bakış ve kentsel toprak kullanımı sorunlarıyla mekânsal ve iktisadi yaklaşımlar

arasında bir köprü olarak görmüştür. Bu kavramsallaştırmadan yola çıkarak, sermaye birikim sürecinde gayrimenkulün (kentsel toprağın ve yapıların) kullanım ve değişim değerinden oluşan ikili yapısını ele almıştır. Arsa ve üzerindeki yapılar kapitalist ekonomide metadır ve sıradan bir meta olmadığı için kullanım değeri ve değişim değeri özgül bir anlam kazanmaktadır.

Gayrimenkul sıradan bir meta olmadığı için kullanım ve değişim değeri ikiliği diğer metarlardan daha karmaşıktır. Gayrimenkulün bu ikili yapısı kullanıcı ve yatırımcı piyasaları arasında önemli farklılıklara yol açmaktadır. Bununla birlikte iki piyasa arasındaki sınırlar ne kesin ne de statiktir. Gayrimenkul piyasasının yükseliş dönemlerinde, gayrimenkulün değişim değeri kendini yükselen bir eğilim olarak sunarak, konut kullanıcılarını yeni konutlar almaya, finansal yatırımcıları ise gayrimenkul ticareti yapmaya teşvik eder. Bu kısmen onun içsel doğasından kısmen de gayrimenkul ve finans piyasasının artan şekilde bütünleşmesinden kaynaklanmaktadır (Coakley [14]).

Harvey [44], gayrimenkulü diğer metarlardan ayırt eden özellikleri şu şekilde tanımlamaktadır;

- Gayrimenkul sabit bir metadır. Onun bu mutlak konumu sahibine tekeldi ayrıcalıklar verir. Bu özelliği özel mülkiyet olarak kurumsallaştığında kentsel toprak kullanımı üzerinde önemli sonuçlar yaratır.
- Gayrimenkul herkesin zorunlu olarak ihtiyaç duyduğu metarlardandır. Bu nedenle tüketici seçeneklerine de güçlü kısıtlamalar getirir.
- Gayrimenkul diğer metarlara oranla daha seyrek el değiştirirler. Kamu hizmeti ile ilgili gayrimenkuller (okullar, hastaneler vb) ile ağır sabit sermaye yatırımları içeren girişimlerde ve konutların sahiplerince kullanıldığı durumlarda sürekli kullanımda olmalarına karşın daha seyrek olarak meta biçimini alırlar. Ticari gayrimenkuller ile kira sektöründe yer alan konutların ise meta biçimini almaları daha sık gerçekleşir.
- Arsa kalıcıdır, yapıların ise yaşam süreci oldukça uzundur. Arsa, yapılar ve bunlara bağlı kullanım hakkı servet biriktirme fırsatı yaratır. Birçok meta bu niteliğe sahip

olsa bile tarihsel olarak gayrimenkul en önemli değer biriktirme depolarından biri olmuştur.

- Arsa (toprak) yapıdan ayrı olarak kullanım imkânını sürdürebilmek için bakım gerektirmediği için de özeldir. Mülk sahibi birey, arsanın hem bugünkü hem de gelecekteki kullanım değerine, hem de bugünkü ve gelecekteki mevcut ya a potansiyel değişim değerine sahiptir.
- Gayrimenkulün piyasada değişimi zaman içinde bir noktada oluşurken, kullanımı bir zaman dilimine yayılmıştır. Diğer metalarda da bu şekilde gerçekleşse de, gayrimenkulün değişim değerinin sıklığı kullanım sürecine oranla düşüktür. Göreli olarak gayrimenkulün uzun bir süre için tüketim hakları, belirli bir noktada yüksek bir harcama ile elde edilebilir. Bu nedenle kapitalist ekonomide gayrimenkul piyasasının işlevsel olabilmesi için mali kurumlar önemli bir rol oynamaktadır. (Mortgage, ticari krediler, gayrimenkullerin menkulleştirilmesi)
- Gayrimenkulün kullanıcısı açısından birbirini dışlamayan çok sayıda kullanımı vardır. (Barınak, statü, servet biriktirme aracı gibi)

Gayrimenkul bir meta olarak yukarıdaki özelliklerinden kaynaklı bir yatırım varlığıdır. Coakley [14] gayrimenkulü finansal gibi davranan bir varlık (quasi-financial) olarak tanımlamakta ve gayrimenkulün arsa ile birlikte değerlendirildiğinde sıradan bir meta değil, aksine aşırı derecede kompleks bir yapıya sahip olduğunu öne sürmektedir. Gayrimenkulü diğer finansal yatırım varlıklarından ayıran başlıca özellikleri, daha sorunlu biçimde el değiştirmesi ve likiditesinin daha düşük olmasıdır. Gayrimenkulün bu zayıf el değiştirilebilirliği, konumu ve onu durağan kılan diğer kullanım detaylarıyla ilişkili iken, likiditesinin düşüklüğü kriz koşullarına aşırı duyarlı yapısı onu diğer finansal yatırım varlıklarından ayırmaktadır.

2.2.2 Gayrimenkul Piyasasında Sermaye Birikim Süreci

Harvey sermayenin kentleşmesi kavramsallaştırmasını ile kapitalizmin bütün dinamikleri içinde yapılı çevre ve kentin inşasını merkezi konuma yerleştirmiştir. Harvey'in yapılı çevresi; insan beğenisini ve kullanımı için kentte yaratılmış bütün binaları, yapıları (altyapı, otoyollar, köprüler), arazi formlarını kapsamaktadır.

Kapitalizmde kentleşme sürecini anlamaya çalışan Harvey [31], bunu Marksist bir çerçevede açıklamaya çalışmış ve sermaye birikim sürecini ele almıştır. Toplumun artık değerinin bir bölümünün yapıli çevreyi üretmek için nasıl toplandığına dikkat çekmektedir.

Sermaye birikimi neo-klasik iktisatta belli bir dönemde mal ve hizmet üretme yeteneğinin/kapasitesinin en temel göstergelerinden biri olarak ele alınmakta ve sermaye birikimi istihdam ve verimlilik artışı sağlamanın, dolayısıyla da ülkelerin ekonomik refahlarını artırmanın başlıca unsuru olarak görölmektedir (Saygılı vd. [45]).

Marksist iktisattaysa sermaye birikim süreci, kapitalizmi tanımlayan en temel ekonomik ve sosyal ilişki biçimidir (Ercan [46]). Kapitalizmin en temel özelliğı sermaye birikiminin devamlılığına ihtiyaç duymasıdır. Sermaye birikiminin devamlılığı için ise belli bir yapısal uyumluluk içinde olunması; yani belli bir zaman ve mekân düzenlenmesi gerektirmektedir. Sermaye birikimi süreci, krizli bir süreçtir; sık sık krizlerle karşı karşıya kalır ve kesilir. Krizlerin niye ortaya çıktığı çok karmaşık ve çok tartışmalı bir alan olsa da, aşırı birikim (overaccumulation) olarak kendini göstermektedir. Kullanılmayan kapasite yani yatırılmayan bir nakit sermaye satılmayan büyük bir meta yığınıyla karşı karşıya kalınır.

Sermaye bu krize üç şekilde yanıt üretmektedir. İlki; emek sürecine müdahale edip, sömürüyü yoğunlaştırmayı ve makine-işçi arasındaki ilişkiyi, emek sürecini yeniden düzenlemeye çalışır. İkinci olarak; elinde bulunan fazlalığı eritmek için bölge dışına sıçramaya başlar, yeni coğrafyalara ulaşmaya çalışır, yeni talebe, yeni yatırım alanlarına, yeni hammadde kaynaklarına ulaşmaya, borç verebilecek müşterilere ulaşmaya çalışır. (yükselen piyasalar, yeni gayrimenkul geliştirme alanları gibi) Üçüncüsü ise; sermaye, üretken alandan, dolaşım alanına doğru, spekülasyona doğru kaçmaya; yani artı değer üretiminden, var olan birikmişleri bölüşmeye ve el koymaya doğru kaçmaya başlar (Yıldızoğlu [47]).

Sermaye birikimini ve sınıf çatışmalarını (emek ve sermaye arasındaki) kapitalizmin ve de kentsel sürecin iki önemli olgusudur. Sermaye birikimi, üretim sürecinde sermayenin emeğın ürettiğı artı değere el koyması ile gerçekleşmektedir. Ortaya çıkan artı değer kapitalist sınıfın kendini (karını genişletmek ve sınıf içi yarışmadan dolayı

ayakta kalabilmek için) ve emek üzerindeki belirleyiciliğini yeniden üretir. Sistem bu yapısıyla birçok çelişkiyi de barındırmaktadır. Bunlardan ilki kapitalistler arasında yaşanan rekabetten kaynaklan aşırı birikim iken, diğeri de artı değerin paylaşımında emek-sermaye arasında yaşanan çatışmadır. Bu iki çelişki birbiri ile bağlantılıdır.

Harvey birikim sürecine yoğunlaşarak üretim süreci ve değerin realizasyonu sürecinde sermaye akışının yapısını değerlendirmiştir. Marx'ın argümanını kullanarak kapitalizmin bir eskiz modelini oluşturur. Model sermayenin üç çevrim boyunca dolaşımı üzerine yoğunlaşır. Birinci çevrim üretim ve tüketim araçlarının üretimine yoğunlaşan sermaye, ikinci çevrim sabit varlıklar (fixed-asset) ve tüketim fonu biçiminde (consumption-fund formation) gerçekleşen sermaye (sermaye özellikle yapıli çevrede yoğunlaşır) ve üçüncü çevrim ise bilim ve teknolojinin yanı sıra sosyal yatırımlarda (eğitim, sağlık gibi) yoğunlaşan sermayedir. Sermayenin üç çevrim boyunca dolaşımını şu şekilde olmaktadır;

Birinci çevrim; meta üretiminin gerçekleştiğı üretim sürecindeki yatırımlardır. Sınıf içi rekabet aşırı birikime neden olur ve kendini aşırı üretim, üretim kapasitesinin kullanılmaması, işsizlik ve büyük oranda kar oranlarının düşüşü ile gösterir. Sermaye yaşadığı bu krizi geçici olarak ikinci çevrime akarak çözmeye çalışır.

İkinci çevrimde; sermayenin akabileceğı kanallar sabit sermaye ve tüketim fonudur. Sabit sermaye fabrikalar, ağır makineler ve üretim için gerekli yapıli çevredir (altyapı, yollar). Tüketim fonu ise tüketim metaları ve tüketim için gerekli yapıli çevredir (konut). Sabit sermaye ve yapıli çevre durağandır ve değeri yok olmadan taşınamaz. İkinci çevredeki sermaye yatırımları bu nedenle daha çok fiziksel çevre ile bağlantılıdır.

Üçüncü çevrim ise; sanayi ve teknoloji ile sosyal harcamalara (eğitim, sağlık) yapılan yatırımlardır.

Bu çevrimlerde yaşanan aşırı birikim ve çelişkiler krizi tetikler. Bu krizleri Harvey [31], üçe ayırır;

- Kısmi Krizler; Belirli bir sektörde, coğrafyada veya aracı kuruluşlar setinde gerçekleşir ve gerçekleştiğı alan içinde çözülebilde potansiyeline sahiptir.

- Akış Krizleri; sermaye akışının veya aracı kuruluşların (devlet ve finans kurumları) yeniden yapılanmasını ve organizasyonunu içerir. Üretici yatırımlar için yeni kanalların açılması gereklidir. Sektörel ve coğrafi olmak üzere iki şekilde gerçekleşir. Coğrafi kriz yapılı çevre ile ilişkisi bağlamında önemlidir. Yapılı çevrenin üretimini kolaylaştırmak için para sermayenin bölgeler ve ülkeler arası hareketini gerektirir.
- Küresel Krizler; Buradaki kriz kapitalist üretim sistemi içinde bütün sektörleri, bölgeleri ve çevrimleri kapsamaktadır. 1930 ve 1973 krizleri sistemin iki önemli krizidir.

Harvey sadece ikinci çevrime yoğunlaşarak, sermayenin ister üretim alanındaki krizlerden kaynaklı olsun ister aracı finans kuruluşlarının etkili yönetimi sonucunda olsun ikinci çevrime hareket ettiğini ileri sürer. İkinci çevrim sermaye için özel mülkiyet, birçok alt piyasanın varlığı ve spekülasyon karları için fırsatlarla doludur ve bu nedenle oldukça çekicidir. Bununla birlikte yapılı çevreye yatırımlar, uzun dönemli ve mekânsal olarak durağan olduğundan sermayenin hareket etmesi ve yer değiştirmesi oldukça zordur. Aşırı birikim krizi sakinleştiğinde birinci çevrime dönüşü garanti edecek birçok finansal mekanizma gerekmektedir (Beauregard [12], Harvey [31]).

Bireysel kapitalistler için sermayenin ikinci çevrime akışı projelerin büyüklüğü ve uzun dönemli oluşu, bazı durumlarda bütün kapitalistlerin kullanımına açık olması nedenlerinden dolayı problemlidir. Bireysel kapitalistler için birinci ve ikinci çevrimler arasında dengeli bir sermaye akışını organize etmek önemli zorluklar içermektedir. Bu zorluk; sermaye piyasaları ve devletin yapılı çevrenin yaratılması ile bağlantılı olarak uzun dönemli ve maliyetli projeleri finanse etme ve garanti isteğiyle aşılabilmektedir. Yani birinci çevrimden ikinci çevrime sermaye, para sermaye biçimine dönüşerek akabilmektedir. Bu akış para arzı ve kredi sistemi olmaksızın gerçekleşemez. Harvey kredi sisteminin hayali sermayeyi (fictitious capital) yarattığını söyler. Bu gerçek üretim ve tüketiminin peşin alınmasıdır. Hayali sermaye, sabit sermayedeki kredi kanalları olduğu kadar, tüketim fonunda da ipotekli konut kredisi, tüketici kredileri ve belediye borçlarıdır. Harvey para ve kredinin göreceli olarak otonom bir süreç olduğunu, finansal kuruluşların ve devletin bu sürece aracılık eden ve onu yöneten bir merkez olarak

anlaşılması gerektiğini ifade eder. Bu nedenle bu kurumların yapısındaki değişme sermayenin yönünü ve hacmini önemli ölçüde etkilemektedir.

Özetle, Harvey'in sermayenin hareketi (capital switching) argümanının teorik bileşenlerini, yapılı çevre ile üretim alanının ilişkisi, bu alandaki sermaye birikimi, finansal kurumların ve devletin aracı rolü, kentleşme sürecinin göreceli otonomluğu, sermaye yatırımlarının göreceli döngüsel yapısı ve krize doğru eğilimi oluşturmaktadır.

2.2.3 Gayrimenkul ve Finans Sermayesinin Artan Entegrasyonu

Sürdürülebilir olmayan gayrimenkul piyasasına ülke ekonomilerinin bağımlılığı finans piyasaları ve gayrimenkul geliştirme artan entegrasyonu birçok araştırmacının ilgisini uyandırmış ve çeşitli perspektiflerden açıklamalar yapılmıştır (Beauregard [12], Ball [13], Coakley [14], Pryke [48]).

Beauregard [12], Harvey'in yapılı çevreye sermayenin akışında finans sermayesinin önemi üzerine olan bu yorumunu yapılı çevredeki yatırım için yeni bir mekanizmanın belirtisi olarak yorumlamıştır. Gayrimenkule yatırım, üretim alanı dışındaki karlı yatırım fırsatları için arayış aşırı birikime geçici bir cevap olmayıp, sermayenin düşen kar oranları ile mücadele etme eğilimi olarak gerçekleşmektedir. Finans çevrimi artan şekilde üretim alanından bağımsızlaşmakta ve ikinci çevrimin otonomluğunu giderek arttırmaktadır.

Yapılı çevreye yatırım, gayrimenkulün kullanım ve değişim değeri ikiliğinden kaynaklanmaktadır. Yatırımcı ve kullanıcı piyasa arasındaki fark büyük bir oranda bu ikiliğe dayanmaktadır. Bu ilişki statik olmayıp, gayrimenkul piyasasında genişleme dönemlerinde bütün türdeki gayrimenkullerin değişim değerleri kendilerini ihtiyaç yani kullanım değeri olarak sunmaktadır (Coakley [14]). Gayrimenkulün bu ikili yapısı, 1980'lerde yaşanan iki gelişmeden etkilenmiştir. İlki hizmetler sektöründe özellikle finans sektöründe yaşanan yenilikler, ikincisi ise yeniden düzenleme ile finans sermayesini sınırlayıcı düzenlemelerin kaldırılma dalgasıdır. 1980'lerde gayrimenkule olan talepteki büyüme hem yatırımcılar hem de kullanıcılardan kaynaklanmıştır. Gayrimenkul piyasalarıyla finans piyasaları artan biçimde birbirine geçerken, piyasa bu piyasalardaki değişimlere daha hassas hale gelmiştir. Gayrimenkulün değişim değeri ile

kullanım değeri arasındaki ilişki koparken, gayrimenkul finansal bir varlık gibi davranmaya başlamıştır.

Harvey'in hayali sermaye (fictitious capital) üzerine olan düşüncesi de sermayenin kentleşmesi ile ilgili tartışmalara katkı sağlamıştır. Harvey hayali sermayeyi herhangi bir meta işlemi ile ciro edilmemiş para sermayesinin akışı olarak tanımlamıştır (Harvey [30]). Sermaye krediler vasıtasıyla gelecekteki getirilere önceden ulaşabilmektedir. Harvey'in bu çalışması finans kuruluşlarının neden gayrimenkule yatırım yaptığının anlaşılması açısından önemli bir bakış sağlamaktadır. Çünkü arsaya ilerideki bir değer için yatırım yapılmaktadır.

Gayrimenkulün bu finansal yapısı onun emeklilik fonlarının ve diğer kuruluşların yatırım portfolyolarında yer almasını sağlamaktadır. 1970'lerde İngiltere gibi gelişmiş piyasalarda, gayrimenkul uzun dönemli getiri sağlamak için en uygun araç ve yine enflasyona karşı bir önlem olarak görülmüştür (Fainstein [34], Pryke [48]). Hatta 1980'lerden itibaren finans piyasalarının dünya ölçeğinde serbestleştirilmesi yeni finansman biçimlerini ve finans ürünlerinin ortaya çıkmasına uygun koşullar yaratmıştır. Gayrimenkul menkulleştirme yoluyla (GYO'lar, İpotekli Konut Kredileri, Gayrimenkule Dayalı Menkul Kıymetler vd) Yine bu süreç gayrimenkul piyasası ile finans piyasası arasında finansal bağlantıların derinleşmesine olanak sağlayan bir zemin sağlamıştır.

Dipasquale ve Wheaton [20], gayrimenkul ve finans piyasaları arasındaki ilişkiye Neo-klasik yaklaşımla bir açıklama getirmiştir. Gayrimenkul piyasası birbiri ile ilişkili iki piyasadandır, mekân (space) ve varlık-değer (asset) piyasalarından oluşmaktadır. Mekân ve yatırım varlığı olarak gayrimenkulün bu ikili yapısı en net biçimde gayrimenkul sahipleri tarafından kullanılmadığı zamanlarda görülebilir. Gayrimenkul mekan olarak, kullanıcılarından başka yatırımcılar arasında da alınıp, satılıp ve değiştirilebilir bir üründür. Bu işlemler ise varlık (asset market) veya sermaye piyasasında (capital market) gerçekleşir ve mekânın varlık fiyatını (asset price) belirler. Bu iki piyasa arasında birçok önemli bağlantı bulunmaktadır.

Mekân kullanıcısına ait olduğunda iki farklı piyasa oluşmaz. Sanayi ve konut yapılarında görülen tipik bir durumdur. Varlığı satın alma ve mekânın kullanımı satın alma birleşik

tek bir karardır. Bu koşullarda katılımcıların niyetlerini ve piyasa davranışını yöneten güçler aynıdır. Konut alımlarında, hane halkının ödeyebileceği yıllık ödeme, onun aylık gelir düzeyi tarafından belirlenir. Bununla birlikte sermaye piyasasındaki koşullar hane halklarının bu yıllık ödemelerini satın alma fiyatına nasıl dönüştürdüğünü belirler. Eğer faiz oranları düşük ve enflasyon yüksek ise, aileler yıllık ödeme güçleri değişmemesine rağmen daha yüksek fiyatları ödemeye istekli olacaktır. Bu yatırım niyeti yatırımcı içinde aynı olacaktır.

Gayrimenkul sabit sermaye metası olduğundan, üretimi ve fiyatları varlık veya sermaye piyasasında belirlenir. ABD’de konut fiyatları büyük oranda, kendi konutuna sahip olmak isteyen hane halkı büyüklüğüne ve bu sahiplilik için ne kadar konutun uygun olduğuna bağlıdır. Aynı şekilde alışveriş merkezlerinin değeri kaç adet yatırımcı kendi mekânına sahip olmak istiyor ve yatırım yapılabilecek ne kadar alışveriş merkezi var olduğuna bağlıdır. İki durumda da, kendi varlıklarına sahip olmak isteyenlerle birlikte talep artışı fiyatları yükseltirken, artan mekan arzı fiyatları düşürecektir (Dipasquale and Wheaton [20]).

Varlık ve mekân piyasaları arasındaki ilişki iki noktada kesişir. İlki, gayrimenkul piyasasında belirlenen kira değerleri gerçek değer için talebin oluşmasında esastır. Çünkü yatırımcılar varlığı satın alırken esasında son değeri (terminal value) ve gelecek gelir akımını satın alırlar. (Capitalizasyon oranı ve Yield Beklentisi) Piyasada kiralarda gerçekleşen değişimler, sermaye piyasasında varlık için olan talebi hemen etkiler. İkinci bağlantı; iki piyasasında inşaat sektörü kanalıyla oluşmasıdır. İnşaat artar ve arz büyürse varlık piyasasında sadece fiyatlar düşmez, gayrimenkul piyasasında kiralarda aynı zamanda düşer. Bu süreç yatırımcı piyasasına yansır ve kar ve getiri beklentilerini yeniden tanımlanır.

2.2.4 Gayrimenkul Piyasasında Döngüler

Gayrimenkul piyasasındaki döngüler, büyüklüğü, uzunluğu ve coğrafik ölçeği itibariyle çeşitlilik göstermektedir. Döngülerin neden ve nasıl gerçekleştiğini anlamak, sürelerini tahmin edebilmek için birçok çalışma yapılmıştır. Genel, standart açıklama tüketici talebi ve gayrimenkul geliştirme sürecinin uzunluğuna dair olmakla birlikte politik

ekonomi perspektifi, bunu eleştirerek yatırımcı talebinin önemine ve sermayenin ekonominin farklı sektörlerindeki döngüsüne işaret etmiştir (Moricz and Murphy [32]).

Neo-klasik ekonomistler tarafından yapılan çalışmaların önemli bir bölümü kısa dönemli döngüler üzerine yoğunlaşmış ve özellikle ofis piyasasını incelemiştir. Bu çalışmalarda döngüler gayrimenkule olan talepteki dalgalanmalar ile piyasanın içsel işleyiş biçimine örneğin inşaatın başlangıç ve bitişi arasındaki süreye bağlanmıştır (Leitner [49]).

Yapının üretim ve tamamlanma süresi arasındaki uzun dönem arz-talep dengesini bozmaktadır. Mevcut kullanıcı talebi piyasadaki gecikme nedeni ile yeni yapı stoku ile hemen buluşmamaktadır. Bu gecikme nedeniyle mekan arzının sınırlı olduğundan kiralar ve fiyatlar yükselmektedir. Artan kiralar ve fiyatlar geliştiricileri yeni gayrimenkul geliştirmeleri için teşvik ederken, bütün yeni projeler tamamlandığında piyasada arzda aşırı bir büyüme gerçekleşir. Aşırı büyüme ve artan arz nedeniyle kiralar sabit kalmaya veya düşmeye başlar ve geliştirme aktivitesi yanıt olarak azalır. Bu süreç fazla yapı stoku tüketilene kadar devam eder. Geliştirme sürecindeki döngüsel dalgalanmalar asıl olarak kullanıcı piyasasının değişen arza yanıtıdır. Bu döngüler ayrıca yatırımcı finansmanının maliyetine, arz büyüklüğüne, uzun dönemli alternatif yatırım türlerinin getirisine ve kamu politikalarına da bağlıdır. Ama bu faktörler ikincil olup, piyasanın içsel döngüsünü çeşitli düzeylerde etkilemektedir (Barras ve Ferguson [50]).

Wheaton'un [51], ofis piyasasında döngüleri ele alan çalışmasında makroekonomik koşulların inşaat aktiviteleri üzerindeki etkilerini modellemiştir. Makro ekonomik daralmalar ile inşaat aktivitelerindeki düşüş ve büyüme zamanları ile inşaat aktivitelerindeki artış arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. Ekonomi resesyona girdiği zaman azalan talep ofis alanının piyasa tarafından emilme oranını düşürmekte ve boşluk oranları artmaktadır. Azalan talebe cevap olarak kiralar yavaşça düşmekle birlikte gayrimenkulün iç verim oranı talep koşullarından daha yüksekse artan boşluk oranlarına karşın inşaat devam etmektedir. Aynı ifadeyle, ekonomi canlandığında inşaat aktivitesi cevap vermekte yavaş kalacaktır çünkü kiralar yavaşça artacaktır.

Tüketici talebinin değişkenliği ve üretimin uzun dönemli yapısına dayanan açıklamalara, politik ekonomi perspektifinden karşı çıkılmış ve yatırımcının talebinin önemine ve

sermayenin ekonominin farklı sektörlerindeki döngüsüne işaret edilmiştir. Harvey'in sermayenin dolaşımı ve yatırımın yapıları çevredeki rolü üzerine olan ufuk açıcı çalışmaları birçok bağlamda sermayenin hareketi (capital switching) araştırmalarını teşvik etmiştir (Leitner [49]).

Harvey çalışmalarında piyasanın uzun dönemli döngüleri ile ilgilenerek, süreci kapitalist ekonomilerdeki sermaye birikim süreci ile açıklamıştır. Ekonomik ve demografik değişimlerin talepte yarattığı değişimler yerine yapısal nedenlerle ilgilenmiştir. Yapı döngüsü sermaye birikim süreçleri tarafından biçimlenmekte ve yapının ekonomik ve fiziksel ömrü ile sınırlanmaktadır. Kapitalist ekonomilerdeki aşırı birikim; yatırım sermayesinin endüstriyel üretim ile yapıları çevrenin (ofisler, konutlar) üretimi ve bilim, teknoloji, toplu tüketim (üçüncü çevrim) alanlarının üretimi arasında hareketine neden olmaktadır. Aşırı üretim ve düşen kar oranları sermayenin yapıları çevreye akışı ile sonuçlanır. Ama yapıları çevrenin kendisi de aşırı birikimle büyüme ve çöküş süreci karşı karşıya kalır. Harvey'e göre sermayenin bu hareketliliği kriz dönemlerinde ya da sermayenin akışını kontrol eden finans veya devlet aracı kurumların etkinliğine bağlı olarak gerçekleşebilir. Bu akış sadece sermaye çevrimleri arasında değil, aynı zamanda farklı mekânsal piyasalar arasında da gerçekleşir.

19. ve erken 20. yüzyıl İngiltere ve ABD'sinde yapıları çevreye yapılan yatırımların analizi yapan Harvey [31], yatırım sermayesinin yapıları çevrede 15-25 yıllık sürelerle yoğunlaştığını ileri sürmektedir. 1930 ve 1970'lerdeki iki ekonomik krizin sonrasında, ABD ve İngiltere'de büyük oranda sermaye yapıları çevreye akmıştır.

Gayrimenkul piyasasındaki bu dalgalanmaların zamanları ve büyüklüğü gayrimenkulün yatırımcı için karlılığının zamansal ve mekânsal değişkenleriyle yakından ilişkilidir. Arz yönlü etkenler karlılığı önemli ölçüde etkilemektedir. Süreci yatırım sermayesi bağlamında değerlendirmek, hem kısa dönemli dalgalanmalar hem de uzun dönemli makroekonomik dalgalanmaları anlamak için anlamlı sonuçlar üretmektedir. Yatırım sermayesi arzı Neo-klasik yaklaşımda ihmal edilmiştir.

Ticari gayrimenkul piyasasındaki yaşanan patlamalar artan biçimde finansal kuruluşların sermaye arzını yükseltmesi ile bağlantılıdır. Ticari gayrimenkulün üretimi için dış sermayenin elde edilebilirliği üretim için ön koşuldur. Ticari gayrimenkul

piyasası artan biçimde kaldıraçlı (yani kredi ile yapılan) bir yapıya dönüşmektedir. Bu süreç iki nedenden dolayı bu şekilde gelişmiştir. İlki, ticari gayrimenkulün ölçeğinin büyük olması nedeniyle ön sermaye gerektirmesi, ikincisi ise gayrimenkul geliştirme şirketlerinin varlık yapısıdır. Şirket yeterli öz kaynağa sahip olmayabilir veya kullanmamayı tercih edebilmektedir. Bu yapı gayrimenkul piyasasını finansal ve ekonomik dalgalanmalara kırılgan hale getirmektedir (Leitner [49]).

2.2.5 Gayrimenkul Piyasasında Aktörler

Gayrimenkul piyasası ve geliştirme süreci sermaye birikim süreçleri bağlamında ele alınacaktır. Fakat bu mekanizmayı somuta çekebilmek için piyasada genel sermaye hareketleri ve bu hareketlerin yaratan aktörler incelenmeye çalışılmıştır. Gayrimenkul araştırmalarında; yapısal faktörler olarak soyut güçleri analiz edilmesinin yanı sıra, yapının yeniden üretilmesinde aracı olan aktörlerin tanımlanması ve analiz edilmesi çok önemlidir.

Makro ekonomik ve politik olaylar koşulları yaratırken, aktörler sürecin katalizörleri görevini görmektedir. Bu nedenle ekonomik koşullar ile aktörlerin stratejileri ve eylemleri arasındaki ilişkilerin mekânın üretimini açıkladığı yapı-aktör bazlı yaklaşımlar bütünlüyci bir açıklama sunabilmektedir (Pryke [52]).

Gayrimenkul piyasasında birçok farklı aktör (oyuncu) yer bulunmaktadır. (Çizelge 2.2) Aktörlerin hepsi geliştirme sürecinde oluşan değer üzerine yoğunlaşmaktadır. Her aktör grubu piyasada gayrimenkulün kullanım ve değişim değerini belirlemenin farklı bir yoluna sahiptir. Geliştirme sürecinden kendileri için özel bir değer çıkarmak için bir strateji izlemektedirler. Mimar dizayn işinin sürekliliğini, geliştirici ise yeni arsa, proje finansmanı ve kullanıcıların bütünü ile ilgilenir. Yatırımcılar risk ve getiri üzerine sürekli daha doğru okumalar yapmak isterken, ajanslar piyasa dinamiklerini yönlendirmek isterler. Böylece ilişkiler ve değerler geliştirme aktörleri arasındaki bir çok kompleks pazarlıklar yolu ile şekillenir.

Çizelge 2. 2 Gayrimenkul piyasasında yer alan aktörler ve davranış biçimleri (Guy ve Henneberry [53])

Aktör	Bilgi Kaynağı	Değerlendirmeye Biçimi	Geliştirme Amacı	Değer Kazanımı	Algılama Biçimi
Mimar	Deneyimler	Tasarım çözümleri	Şehir bina şekillendirmek	Ücret+ Ün	İmaj/Makine
Geliştirici	Yerel bilgi + İçgüdü	Yaratılan artı değer	Kentsel alan yenileme	Arsa değerini arttırmak	Birçok varlık
Kullanıcı	İşletme	Alan kullanım oranı	Uygun alan	Min. Gider Max. Etkinlik	Çalışma alanı/Sembol
Yatırımcı	Yatırım performansı	Karşılaştırılabilir getiri oranı	Sermaye büyütmek / Riski dengelemek	Gelir yaratmak/ Sermaye Kazancı	Varlıkların sayısallaşması
Aracılar, danışmanlar	En son işlemler	Borçlanma oranı/ Piyasa talebi	Piyasa oluşturmak	Ücret+ Piyasa Kontrolü	Piyasa karşılaştırması

Healey [29], gayrimenkul piyasasında bireysel aktörlerin davranışları etkileyen beş farklı itici güç tanımlamıştır:

- Tüketici Talebi: Hem üretim hem de tüketim sektöründe yer alan arsa ve araziler için olan kullanıcı talebidir.
- Geliştirme kazançları için mücadele; arsa sahiplerinin, geliştiricilerin ve finansal kurumların stratejilerinde belirleyicidir.
- Finansal kurumların yatırım kararları etkileyen dinamikler; bu dinamikler finansın farklı yatırım formlarına, farklı gayrimenkul segmentlerine ve farklı alanlara akışını belirlemektedir.
- Kentsel bölgelerin ekonomik yeniden yapılanma dinamikleri; kentin mekânsal yapısını belirlemektedir.

- Rekabet; yerel, ulusal ve uluslararası finansal ve gayrimenkul çıkarları için yarışmadan kaynaklanmaktadır.

Bu itici güçler aktörlerinin eylemlerinin itici gücü olup, piyasanın işleyişinde önemli bir etkiye sahiptir.

Piyasada yer alan ana aktör grupları şunlardır (Harvey [44]),

i. Kullanıcılar

Gayrimenkulün kullanıcıları istek ve ihtiyaçlarına göre gayrimenkulün farklı yönlerini tüketirler. Temel kaygı kullanım değeridir. Kullanıcı ile sahipliliğin aynı olduğu gayrimenkullerde değişim değeri çoğunlukla satın alma anında önemli hale gelir. Kiracılar içinse; değişim değeri kullanım değeri elde etmek için harcanan bir değerdir.

ii. Gayrimenkul Sahipleri

Yatırım amacı ile satın alınan gayrimenkuller gayrimenkulün değişim değerini hedef almaktadır. Gayrimenkul sahiplerinin iki stratejisi vardır; birincisi bir mülkü doğrudan satın alarak ona yatırılan sermayeden bir gelir etmek amacıyla kiraya vermek; ikincisi mülkü ipotek kullanarak satın almaktır. İpoteğin kira gelirleriyle amortisman indirimleri ve vergi kolaylıklarından da yararlanarak ödenmesi ev sahibinin net varlıklarının artmasını sağlamaktadır. Birinci strateji o andaki gelirin (genellikle kısa vadede) azami düzeye çıkmasına yarar; ikincisi varlığın artışını azami düzeye çıkarmaktadır. Seçimi koşullar belirlemektedir. Bu koşullar, gayrimenkule yatırılan sermayenin elverişlilik maliyetinin bütün diğer yatırım biçimlerine oranına ipotek finansmanının elde edilebilirliğine bağlıdır.

Yatırımcıların ofisleri ve alışveriş merkezlerini satın almaları gayrimenkulün değişim değerinden ve değişim değerinin finansal özelliğinden kaynaklanmaktadır. Sigorta, emeklilik ve gayrimenkul şirketleri gayrimenkulleri finansal yatırım aracı olarak talep ederler. Gayrimenkul satın almanın başlıca nedeni gayrimenkulün kira geliri ve sermaye kazanımı biçiminde gerçekleşen yatırım gelirini elde etmektir. Böylece gayrimenkul yatırımında cisimleşmiş değere sahip oldukları gibi, enflasyona karşı sermayelerini korumuş olurlar. Finansal yatırımlar yeni artık değer yaratılmasını değil, mevcut artık değerın yeniden dağılımı içerirler.

iii. Aracı Kurumlar

Değişim değeri elde etmek için piyasada hareket ederler. Alım satım ya da aracılık işlerinden komisyon alarak kar sağlarlar. Gayrimenkul piyasasında el değiştirme miktarını yükseltme güdüsü taşırlar. Piyasadaki girişimciler için eşgüdüm işlevi görürler. Böylece edilgen bir eşgüdümcülüğten başlayıp, piyasa faaliyetini teşvik etmeye hatta zorlamaya kadar varan bir süreklilik içinde hareket ederler.

iv. Geliştiriciler

Geliştiriciler, inşaat sanayi ve geliştiriciler kendileri için değişim değeri elde etmek amacıyla başkaları için yeni kullanım değeri yaratma sürecine katılırlar. Toprağın satın alınması, hazırlanması ve inşaat sürecine hazırlanması ve gayrimenkulün inşası değişim öncesinde yüklü sermaye harcamaları gerektirir. Bu sürece katılan şirketler rekabetçi baskı altındadır ve kar sağlamak zorundadırlar. Bu nedenle değişim değeri yararı sağlamak için gerekli kullanım değerlerini ortaya çıkarmak isterler. Örneğin banliyöleşme süreci bunun önemli bir göstergesidir. Emlakçıların iş hacmiyle ilgilendikleri gibi, geliştiriciler de genişleme, yeniden yapılanma ve iyileştirmeye ilgilenerler. Bu grupların ikisi de kendilerine değişim değeri yarattığı sürece, başkalarının kullanım değeri ile ilgilenerler.

Gayrimenkul piyasasında geliştirme sürecini yöneten ve ilk itkisini veren aktör geliştiricilerdir. Bu nedenle yapılı çevrenin şekillenmesinde önemli bir role sahiptirler. Gayrimenkul piyasasında, geliştiriciler geliştirme sürecine liderlik eden, koordine eden ve inisiyatif alan en önemli aktörlerdir (Beauregard [54]). Geliştirme sürecinde yer alan yerel yönetimler, finansal kurumlar, gayrimenkul aracıları da mekanizmanın işleyişinde önemli bir role sahip olsa da, geliştiriciler geliştirme eylemini gerçekleştirmekte ve piyasa koşulları ve diğer aktörler arasındaki ilişkiler ağını düzenleyicilik işlevini yürütmektedir.

Literatürde gayrimenkul geliştiricileri iki sınıfa ayrılmaktadır. İlki yapsatçı geliştiriciler (trading developers), diğeryse gayrimenkul yatırım şirketleridir (Property investment companies). Yapsatçı geliştiricilerin esas amacı projeden geliştirme kazancı elde etmektir. Bu amaçla geliştirme sürecinin organizasyonunu üstlenir, projeyi inşa eder ve satarlar. Gayrimenkul yatırım şirketleri ise ürettikleri gayrimenkulü ellerinde tutarak

sermaye artışı sağlar ve kira geliri yolu ile kar elde ederler. Ticari geliştiriciler kısa, yatırım şirketleri ise uzun dönemli geliştiricilerdir (Charney [18]).

v. Finansal Kurumlar

Gayrimenkul yatırımlarının belirli ölçeklerde finansman olmadan gerçekleşmesi mümkün değildir. Büyük ölçekli gayrimenkul projeleri, önemli ölçüde ilk yatırım finansmanına ihtiyaç duyar.

Gayrimenkulün inşası için bankaların, sigorta ve emeklilik şirketlerinin, inşaat şirketlerinin ve diğer mali kurumların kaynakları kapsamlı bir biçimde kullanılmaktadır. Bu kurumların bazıları gayrimenkul piyasasına doğrudan bağlı iken, (örneğin ABD'deki tasarruf ve Kredi Birlikleri) çoğunluğu her sektöre hizmet verir ve kaynaklarını ancak diğer yatırım olanaklarına oranla daha karlı ve güvenli olduğu sürece gayrimenkul piyasasına tahsis ederler. Temelde mali kurumların yapmaya çalıştığı kullanım değeri yaratılması ya da sağlanmasının finansmanı yoluyla değişim değeri elde edebilmektir.

vi. Yatırımcılar

Gayrimenkule yatırım, yatırımcılar için birçok koşulda karlı bir araçtır. Gayrimenkulün değişim değerinin süreç içinde değişiminin yarattığı değeri elde edebilmektir. Portföylerindeki yatırım araçlarını çeşitlendirme yoluyla risklerini azaltabilmektedirler. Yatırımcıların gayrimenkulü çeşitlendirme stratejileri de çeşitli yollarla gerçekleşebilir. İlki; doğrudan gayrimenkule yatırımdır. Gayrimenkul projesinin başlangıcında projeyi tamamen veya kısmen satın almayı ya da tamamlanmış bir gayrimenkulü satın almayı tercih edebilmektedir. Dolaylı olarak ise, halka arz olmuş gayrimenkul şirketlerinin hisseleri satın alınmaktadır.

Yatırım aracı olarak gayrimenkulü alternatif yatırım araçlarından (döviz, bono, tahvil ve hisse senedi gibi) ayıran bazı özellikleri vardır. Gayrimenkul yerelleşmiş bir piyasada işlem görmekte ve diğer yatırım araçları ile karşılaştırıldığında likiditesi düşük bir yatırım aracıdır. Arzı sınırlı ve heterojen bir yapıya sahiptir. Çoğu koşulda da enflasyon ve vergi açısından koruyucu bir role sahiptir (Akkaya vd.[55]).

vii. Devlet Kurumları

Gayrimenkul geliştirme sürecinin gerçekleşmesinde devletin çeşitli kademelerdeki organlarının stratejileri ve kararları önemlidir. Çünkü süreç, mevcut koşullarda verili bir sistemde hayata geçmektedir.

Çoğunlukla gayrimenkul piyasasına müdahale eden devlet kurumlarının, bu müdahaleleri çeşitli yollarla gerçekleştirilebilir. Kamu eylemi aracılığı ile kullanım değeri üretimi (örneğin kamu konutları yoluyla) bir doğrudan müdahale biçimidir. Ama müdahale çoğunlukla dolaylı yollardan gerçekleştirilmektedir. Vergi kolaylıkları yoluyla değişim değeri etmelerini sağlayarak, karı güvence alarak ya da riski yok ederek mali kurumların, müteahhitlerin ve inşaat sanayinin desteklenmesi biçiminde gerçekleştirilebilir. Devlet bunu piyasayı destekleyerek kullanım değeri yaratılmasına olanak sağladığını savunur. Fakat bu her zaman bu biçimde gerçekleşmemektedir.

Diğer bir müdahale biçimi ise bölgelendirme ve arazi kullanım planlaması ile arazi kullanımına sınırlandırmalar getirmesi ve uygulamasıdır. Yine hizmet, tesis ve ulaşım yollarının önemli bir bölümünü tahsis ederek ve çevreyi düzenleyerek gayrimenkulün kullanım ve değişim değerine dolaylı yoldan katkıda bulunur.

2.2.6 Geliştirme Karı

Gayrimenkul geliştirme şirketlerini gayrimenkul yatırımı yapmaya iten başlıca dinamikler, geliştirme kazancı (development gain) ve sermaye birikimidir.(capital growth) Geliştirme kazancı daha kısa dönemli ve yap-sat işlemini, sermaye birikimi ise uzun dönemli ve kira yoluyla birikim sürecini kapsamaktadır (Moricz ve Murphy [32]).

Geliştiriciler yeni projelerini inşa etmek veya projelerin alım satımını yapmak için sermayeye ihtiyaç duyarlar. Sermaye borç olarak dışsal kaynaklardan veya öz kaynak olarak daha önce geliştirmiş oldukları projelerden elde edilen artık sermayeden sağlanır. Gayrimenkul geliştirme şirketinin asıl amacı yeni yapılar inşa etmek suretiyle, elindeki sermayeyi yeni alanlarda risk alarak kullanarak geliştirme kazancı elde etmektir. Geliştiricilerin bu davranışı sermaye birikimine olanak sağlar ve gayrimenkul varlıklarının üretiminin temelini oluşturur. Her başarılı proje geliştiricinin farklı lokasyonlardaki daha büyük ölçekli projelerle ilgilenmesine olanak sağlar.

Tipik olarak yapsatçı geliştiriciler gayrimenkullerini elinde uzun dönemli tutmak için yeterli sermayeye sahip değillerdir. Projeler tamamlandıktan sonra gayrimenkul kullanıcılarına veya diğer yatırımcılara satılır. Diğer yandan bir holding bünyesinde yer alan gayrimenkul şirketleri daha büyük ölçekli gayrimenkul işlerine girişebilmekte ve geliştirdikleri gayrimenkulün sahipliği kendinde tutabilmektedir.

Bir gayrimenkulün üretiminde elde edilen getiriler üç ana bileşenden oluşmaktadır. Bu bileşenler gayrimenkulün değerini arttırır veya azaltır.

Geleneksel artı değer; yapının içinde hapsolmuş emek gücüdür. Bu inşaat faaliyetlerindeki işçiden, mimara, plancı, mühendis, danışma kadar olan diğer profesyonelleri de kapsamaktadır.

Pazarlık kazancı (Negotiation Gain); imar değişikliği, yoğunluk artırımı yoluyla kamudan pazarlık yolu ile elde edilen kazançlardır.

Piyasa kazançları; yapının, gayrimenkulün zamanla piyasa değerinin artması veya azalması ile gerçekleşmektedir.

Geliştiricinin her bir geliştirmeden elde ettiği kar yani artık sermaye onun geliştirme ve mevcut gayrimenkulü alıp-satma işlemlerine devam etmesini mümkün kılar. Ayrıca gayrimenkul eğer gelir üreten özelliğini koruyorsa, geliştirici düzenli bir zeminde kira geliri de sağlar. Yeni bir üründe artık değer ve pazarlık kazancı önemli iken, alım satım ve kiralama ile gelir elde edilmesinde piyasa kazançları önemli bir rol oynamaktadır.

Diğer yandan alım-satımın (acquisition) farklı bir değer yaratması yani değişim değeri yaratması da mümkündür. Harvey [30], sermayenin bitmiş bir üründe donduğunu zaman meta olarak var olduğu söyler. Fakat sermaye değer yüklü olduğundan, sürekli olarak para sermayeye dönüşmek zorundadır. Farklı noktalardaki ve farklı zamanlardaki piyasa fiyatları arasındaki farklılık değişim değerini yaratır. Bu enflasyon, artan kira gelirleri ve değerleri yolu ile gerçekleşir.

Geliştirme ve alım-satım/biriktirme aslında bir paranın iki yüzüdür. Gayrimenkul şirketleri ikisini de stratejileri bağlamında kullanabilirler. Genel olarak yapı döngüsünde yukarı yönlü harekette geliştiriciler geliştirmeyi, alım-satım-kiralama işlerine tercih ederler. Örneğin ofis piyasasında, ofis mekânı için talep yükseldiğinde boşluk oranları

azalmakta ve kira değerleri artmaktadır. Mevcut ofis piyasasında alım-satım oranı daha az gerçekleşir. Esas olarak geliştirme işi yapılır. Piyasa durgunluğa girdiğinde ise geliştirme faaliyetleri azalır ve daha ciddi daralma zamanlarında geliştirme işi tamamen durur. Birçok gayrimenkul geliştirme şirketi ve gayrimenkul sahipleri boşluk oranlarının artması ve kira oranlarının düşmesi nedeniyle finansal sıkıntılarla karşı karşıya gelir.

TÜRKİYE EKONOMİSİNİN YENİDEN DÜZENLENMESİ SÜRECİNDE GAYRİMENKUL PİYASASINA BAKIŞ (1980-2010)

1980 sonrasında İstanbul metropoliten alanında yeni bir birikim modeli ve gelişme çizgisini yansıtan yapılaşma süreci, Türkiye'nin ekonomi ve sosyal politikalarında radikal dönüşümler ve uygulamalarla birlikte gerçekleşebilmiştir.

Bu bölümde ilk olarak bu karşılıklı ilişkiyi anlayabilmek için 1970'li yıllardan başlayarak dışa açılma ve finansal serbestleşme uygulamaları altında Türkiye ekonomisinin geçirdiği evreler anlatılmaktadır. Bu evreler büyüme, kriz ve istikrar salınımlarına göre ayrıştırılmıştır.

İkinci kısımda ise bu süreçte gayrimenkul piyasasında sermaye birikim sürecini kolaylaştıran yasal düzenlemeler ve sonuçları değerlendirilmektedir.

3.1 1980 Sonrası Türkiye Ekonomisinin Yeniden Düzenlenmesi ve Sürecin Dönüm Noktaları

Dünya kapitalizmi 1970'li yıllarla birlikte içine girdiği aşırı birikim krizini neo-liberal politikalarla aşmaya çalışırken, yeniden yapılanma sürecinin yarattığı yeni birikim modeli ve gelişme çizgisi Türkiye'nin de ekonomi politikalarında radikal dönüşümler ve uygulamalarla birlikte gerçekleşmiştir. Bu dönemde toplumsal üretim ve tüketimin tüm alanlarında serbestleşme politika ve uygulamalarıyla değişimler yaşanmıştır. Daha önce içe dönük ithal ikameci birikim modeli yerini dışa açık ihracata yönelik birikim modeline bırakmıştır.

Bu sürecin en önemli sonucu, dünya kapitalizmi ile daha hızlı bütünleşme gayretindeki Türkiye ekonomisinin 1990'lardan itibaren şiddeti gittikçe artan istikrarsızlık-yapay büyüme-kriz-istikrarsızlık döngüsü içine girmiş olmasıdır (Yeldan [2], Altıok [56]).

Türkiye'de 1960'lara kadar liberal iktisat politikaları uygulanarak kamu yatırımları altyapıya yöneltilmiş ve özel sektörün gelişmesi için uygun bir ortam yaratılmaya çalışılmıştır. Ekonomik hedeflerin temelinde sanayileşme yer almasına karşın, 1955'lere kadar tarım ekonomide belirleyici olmuştur. Yabancı sermaye teşvik edilmiş özel kesimin dış kaynak ve kredilerden yararlanması sağlanmış ve kurulan sanayi tesislerine özel yatırımın katılımı teşvik edilmiştir. Tarımda Marshall uygulamaları ile makineleşme süreci hızlanmıştır. 1958 yılında uygulamaya konulan istikrar programı ile devalüasyon yapılmış kamunun ürettiği mal ve hizmetlerin fiyatları arttırılmış ve ihracat teşvik edilmiştir (Saygılı vd. [45]).

1960-1980 arası dönemde ithal ikamesine dayalı sanayileşme stratejisine yönelme ile birlikte yoğun biçimde üretim malları üreten ara malı ve tüketim sanayi sektörlerinin ülke içinde ikamesi gündeme gelmiştir. Bu süreçte kamu müdahaleleri önemli rol oynamıştır. Kamu sektörü öncülüğünde hızlı bir yatırım programı devreye sokulmuştur. Ulusal sanayi ithal mallardan kota ve yüksek tarife oranları ile korunarak, ulusal sanayi burjuvazisine bu koruma rantları aktarılmıştır (Yeldan [2]). Tüketim ve ara malların ithalatına getirilen kısıtlarla özel sektör için karlı bir iç pazar oluşturulmaya çalışılmıştır.

Bu dönemde Türk Lirasının değeri ve reel ücretler yüksek, reel faizler ise düşük, hatta negatif tutularak sermaye yoğun yatırımlar özendirilmiştir. Uygulanan maliye, gelirler ve para politikalarıyla bir yandan iç pazar ölçeğini büyötmek için iç talebin arttırılması yoluna gidilmiş, diğer yandan tarım sektöründen sanayi sektörüne kaynak aktarılmaya çalışılmıştır. Özel sektör yatırımlarının sübvansiyonu yanında, gerek altyapı gerekse de imalat sanayi yatırımları ile kamu kesimi sermaye birikimi sürecinde önemli rol oynamıştır (Saygılı vd. [45]).

Devletin mal ve işgücü piyasalarına kamu işletmeleri ve yatırım tercihleri yoluyla yoğun müdahalesine dayalı bu birikim modeli, 1977 yılından itibaren ciddi düzeyde döviz finansman krizine sürüklenmiştir.

Ekonominin lokomotifi olan sanayide düşen kar oranları kredi genişlemesi, dış borçlanma ve özellikle işçi dövizleriyle sağlanan dış kaynak girişleriyle ithalatın sürdürülmesi sağlanarak önlenmeye çalışılmıştır. Fakat parasal genişleme enflasyonu hızlandırmış, dış kaynak girişlerinin durma noktasına gelmesi ile de döviz darboğazı yaşanmıştır (Altıok [56]).

Kriz 1980 yılında gerçekleştirilen dışa açılma ile sona erdirilmiş ve büyüme stratejisi önemli bir dönüşüm geçirmiştir. İthal ikameci büyüme stratejisi terk edilerek dışa açık büyüme stratejisi uygulamaya konulmuştur. 12 Eylül 1980 askeri darbesi öncesinde açıklanan 24 Ocak Kararları sonrasında Türkiye dışa açık, ihracata dayalı büyüme stratejisini benimsemiştir.

Dönüşümün temelinde üretim sürecindeki çelişkilerin artması sonucu sermayenin yoğunlaşması ve değersizleşmesi; sermaye birikim sürecinin tıkanması yatmaktadır. Bu çerçevede piyasa ekonomisinin kurumsallaşması yönünde adımlar atılmıştır.

1980 sonrası dönemin gelişimini belirleyen üç süreç vardır; ilki finansal serbestleşme çerçevesinde geliştirilen araçların çoğunluğunu kamu kesimi açığının finanse edilmesi için yaratılan menkul değerlerin oluşturmaktadır. İkincisi Türk Lirasının yabancı para birimleri ile ikamesinin doğurduğu tehdit; üçüncüsü ise spekülasyon kısa vadeli sermaye hareketlerinin ulusal finans piyasalarında ve giderek reel ekonomide neden olduğu istikrarsızlıktır (Yeldan [2]).

Ekonomistler, 1980 sonrasını ortak özelliklere sahip olsa da politikalar ve uygulanan ekonomik programlar nedeniyle alt bölümlere ayırmaktadır (Altıok [56], Boratav [57]).

3.1.1 Kriz Sonrası Uyum (1980–1983)

1980-1983 yılları askeri rejim altında liberal ekonominin hakim olduğu görece istikrar dönemidir.

1960'lı yıllarda başlayan, içe dönük dışa bağımlı olarak nitelendirilen ekonomik yapılanmanın 1970'lerin sonunda tıkanması sonucunda 24 Ocak 1980 kararları ve 12 Eylül askeri darbesi ile yeni bir düzenleme modeline geçişin ilk dönemleridir. İşgücü piyasasının askeri ve yasal yöntemlerle disiplin altına alınması ve finansal sisteme yönelik düzenlemeler dönemin en önemli yansımalarıdır (Boratav [57], Yeldan [2]).

Ekonominin dış rekabete açılması, kamunun doğrudan üretim faaliyetlerinden çekilerek altyapı yatırımlarına yönelmesi ve mali piyasaların serbestleştirilmesi, piyasa ekonomisinin kurumsallaşması yönünde atılan başlıca adımlar olmuştur. Piyasa ekonomisinin güçlendirilmesi ve ekonominin dış rekabete açılması ekonomide sermaye birikiminin ve verimlilik artışının başlıca kaynakları olarak ele alınmıştır.

Finansal sisteme dönük ilk faaliyetler; vadeli mevduat ve kredi faizlerinin serbest bırakılmasıdır. Serbest bırakılan faiz yarışı 1982 yılında büyük bir finansal kargaşa ile sonuçlanmış ve mevduat faiz oranlarını belirleme yetkisi yeniden Merkez Bankasına devredilmiştir. Kur politikasında ise 1980'deki devalüasyonla birlikte günlük kur ayarlamaları politikasıyla döviz kuru sistemli olarak enflasyonun üstünde seyretmiş ve bu dönemin sonunda Türk parası önemli boyutlarda değer yitirmiştir (Altıok [56], Boratav [57]).

3.1.2 İhracata Yönelik Büyüme ve Reform Sürecinin Tıkanışı (1984–1988)

Üretimin ve dış ticaretin serbestleştirilmesi sürecinde ANAP'ın altın yıllarını yaşadığı dönemdir. Dış ekonomik ilişkiler, ithalatta serbestleşme, ihracatta önemli teşvikler ve esnek kur sistemi bu dönemin politikalarıdır.

Bu dönemde ANAP iktidarı bölüşüme dönük politikalarda (ücretler ve tarımsal destek) askeri rejimin politikalarını izlemiştir. İşgücü piyasasının emek aleyhine dönüştüren birçok politikayı uygularken, öte yandan popülist bir politika da uygulanmıştır. Özellikle kentli yoksulların imar afları ile kentsel rantlardan pay almaları sağlanmış ve bu katmanın sorunları işgücü piyasasının dışına çıkarılmıştır. Belediye yatırımları önemli ölçüde arttırılmış ve kamu yatırımlarının genişlemesinin yarattığı istihdam, süreci desteklemiştir. İç talepte genişleme ve ithalatta serbestleşme tüketim mallarında bolluk duygusu popülizmin etkilerini arttırarak yeni bir kitle yaratmıştır. 'Kentli, gecekondu, yoksul ve tüketici' özelliklerine sahip bir kitleye hızlanan göç ile birlikte kırsal kesim de katılmıştır (Boratav [57]).

Finansal serbestleşme açısından bu dönemde de faiz oranları serbest bırakılmış ve faiz oranları yeniden enflasyonun üstünde belirlenmiştir. Bankalar arası faiz yarışı Merkez Bankasının yeniden müdahale etmesine neden olmuştur. Bu dönem aynı

zamanda finansal araçların da çeşitlenmeye başladığı bir dönem olmuştur. Hazine bonoları en önemli finansman aracı haline gelmiştir. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası 1986'da yeniden işler hale gelmiştir. Kredi kartı kullanımı ve tüketici kredileri de yaygınlaşmaya başlamıştır (Altıok [56], Boratav [57]).

İç borçlanma bu dönemde kamu finansmanında giderek önem kazanmış ve hazinenin bankalara belirli aralıklarla tahvil ve bono satması 1985 yılında başlamıştır. Devlet tahvil ve hazine bonosu yardımıyla iç borçlanmayı kolaylaştırmıştır. Böylece hazine ve bankalar arasında oldukça hassas dengeler oluşmuştur (Altıok [56], Boratav [57]).

Sermaye hareketlerini serbestleştirme kapsamında döviz kontrolleri hafifletilmiştir. Bankaların ve firmaların yurt dışında, bireylerin de yurt içinde döviz tutmaları bu yıllar içinde gerçekleşmiştir. Ayrıca doğrudan yatırımlar üzerindeki denetim gevşetilmiş, serbest bölgelerin kurulması yasalaşmıştır (Altıok [56], Boratav [57]).

Vergi sisteminde önemli değişiklikler yapılmıştır. Kurumlar vergisinde şirketler lehine bir dizi muafiyet ve istisna getirilmiş, gelir vergisi üniter ve artan oranlı bir özellik taşıırken parçalı ve adaletsiz bir yapı kazanmıştır. Katma Değer vergisinin kabulü ile de vergi sistemi, gelir vergisine bordro kesintisi ile katılan ücretlilerin ve tüketicilerin katkılarına dayanır olmuştur. Böylece vergi yükü dolaylı vergiler yoluyla üretimden tüketime doğru kaydırılmıştır. Yüksek gelir gruplarının ve özellikle sermaye kesiminin vergi yükü önemli ölçüde azaltılmıştır. Vergi devlet gelirlerini arttırmak yerine sermaye kesiminin karlılığı arttırıcı olanakları yaratmak için kullanılmış ve sermaye lehine verilen vergi ödünleri vergi hâsılatının milli gelir içindeki payını düşürerek sonraki yıllarda mali krizin oluşumunda rol oynamıştır (Altıok [56], Boratav [57]).

ANAP iktidarı özelleştirmeyi bir program olarak benimsemiş ve uygulamaya geçirmiştir. Toplu Konut ve Kamu Ortaklı idaresi bu dönemde kurulmuş ve özelleştirme ile görevlendirilmiştir. Bu idare, özelleştirme programının yanı sıra, toplu konut uygulamalarının yürütülmesi, Kamu Ortaklığı Fonu'nun yönetimi ve Çalışanların Tasarruflarını Teşvik Hesabı'nda biriken paraların nemalandırılması gibi görevler de üstlenmiştir.

3.1.3 Denetimsiz Finansal Serbestleştirme (1989–1993)

Bölüşüm politikalarında popülizme zorunlu dönüş ve dışa dönük liberalleşmede konvertibilite ve mali sermayenin tam serbestleşmesi dönemin belirleyici özellikleridir.

1980 sonrası reform süreci 1988'e gelindiğinde ivmesini kaybetmiş ve ekonomi tıkanma içine girmiştir. İhracata yönelik büyüme politikalarının iktisadi ve sosyal sınırlarına ulaşılmıştır. Bölüşüm politikalarında popülizme zorunlu dönüş ve dışa dönük serbestleşmede ciddi adımların atıldığı bir dönem olmuştur. ANAP'ın 1989'da yerel seçimlerde yenilgiye uğraması ve emek kesimindeki hareketlenmeler dönemin bölüşüm politikalarını da etkilemiştir.

Bu dönemde dışa açılım önceliği, reel üretim sektörlerinin yanı sıra finans ve kambiyo hizmetlerini de kapsayacak politika değişimi ile biçimlenmiştir. Finansal sistemde Türkiye ile dış dünya arasında sermaye hareketleri serbest bırakılarak, sermaye kaçışlarını engellemeye dönük kambiyo kontrolleri kaldırılmıştır (Yeldan [2], Boratav [57]).

Bu yapılanma ile ulusal finans piyasaları uluslararası kısa vadeli sıcak paranın spekülasyonuna açılmıştır. Faiz ile uyarılan kısa vadeli spekülatif yabancı sermaye akımları bir yandan ekonominin dış açıklarını finanse ederken, diğer yandan da ulusal tasarruf eğilimini düşürerek tüketim ve ithalat hacmini genişletmiştir. Bununla birlikte dış ticaret ve cari işlem açıkları gerçekleşmiştir (Yeldan [2], Altıok [56]).

1991'de iktidar olan DYP-SHP iktidarı yapısal uyum olarak adlandırılan serbestleşme hareketinin sürekliliğini sağlamıştır. Artan sayıda KİT ve bağlı kuruluş özelleştirilecek konuma getirilerek Kamu Ortaklığı İdaresine devredilmiştir.

3.1.4 Finansal Kriz ve Kısa Vadeli Sermaye Kaynaklı Büyüme (1994–1998)

1994 öncesinde döviz kuru ve faiz arasında hassas dengelere dayalı büyüme süreci, ulusal ekonomideki yatırım ve birikim önceliklerinin üretim dışı rantıye tipi sermaye birikimine yönelmesi, mali piyasalarda kredibilite sorunu ve gelir dağılımının bozulması ile birlikte yeni bir kriz ortamının doğmasına neden olmuştur (Yeldan [2]).

5 Nisan kararları ile alınan ekonomik istikrar önlemleri devletin ekonomik rolünün daraltılması, tarıma desteğin azaltıldığı tarımsal reform ve sosyal güvenlik sisteminin yeniden düzenlenmesidir. IMF gözetiminde özelleştirme uygulamalarına hız verilmiştir (Altıok [56]).

IMF programı hayata geçirilmiş, ücretler baskı altına alınarak yurtiçi talep daraltılmış ve devalüasyon yapılmıştır. Faiz ödemeleri ve askeri harcamalar dışındaki tüm kamusal alanlarda kısıntıya gidilirken, devletin ekonomideki rolünün daraltılması hedefiyle kamu bankalarının özelleştirilmesi, KİT'lerin satılması veya kapatılması amaçlanmıştır. Söz konusu dönemde büyümenin kaynakları yeniden önceki döneme kıyasla daha yüksek oranda faiz getirisi ile cezp edilen kısa vadeli yabancı sermaye girişlerine bağlanmıştır. 1997 Asya ve 1998 Rusya krizleri ulusal ekonomiyi bu şartlar altında derinden etkilemiştir. Artan uluslar arası güvensizlik ortamında kısa vadeli sıcak para girişleri yüksek faize duyarlılığını yitirmiş ve siyasi alanda yaşanan belirsizliklerin artmasıyla ekonomi yeni bir finansal-reel krize sürüklenmiştir (Yeldan [2]).

3.1.5 Dünya Finansal Krizi ve Devletin Mali Krizi (1999–2001)

1999 yılına gelindiğinde ekonomide durgunluk, yüksek enflasyon, artan eşitsizlik ve gelir dağılımının yarattığı bozukluk yeni politikalara gereksinimi arttırmıştır. Artan faiz yükünden kaynaklanan kamu açıkları giderek genişlemiştir. IMF ile stand-by anlaşması yapılmış ve sermaye kaçışını önlenerek ekonominin canlandırılması amaçlanmıştır (Altıok [56]). IMF programlarının bütçede faiz dışı fazla yaratma hedefleri esas olarak kamu hizmeti yaratıcı harcamaların baskı altında tutulması sonucunu vermiştir (Boratav [58]).

2001'e gelindiğinde devlet yüksek faizli borçlanma mekanizmasıyla gelir aktarımının sınırına gelmiştir. Ekonominin reel kesimini ihmal eden ve baskılayan buna karşın mali faktörleri gevşek yutan ekonomik modeli spekülasyon ataklara açık hale getirmiş ve bu süreç bankacılık sektöründe çok hızlı ve sağlıklı bir şişkinlik yaratmıştır (Altıok [56]).

2001'de bu gelişmelerin ışığında yaşanan finansal krizi, Türkiye'de neo-liberal politikaların ve finansal serbestleşme sürecinin eleştirilerek gözden geçirildiği değil, kurumsallaştırıldığı bir dönemin önünü açmıştır. Kriz sonrasında uygulamaya konulan

Güçlü Ekonomiye Geçiş Programı (GEGP) ile neo-liberal kurumsallaştırma süreci içinde bankacılık ve sağlık sektörleri olmak üzere birçok sektörün yeniden yapılandırılmış, merkezden yerel yönetimlere yetki devredilmesi ve kamu harcamalarının yapılması ve denetlenmesinde değişiklikler öngören yasal düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

3.1.6 Serbestleşme Sürecinde Son Açılımlar ve AKP İktidarı (2002-2006)

2001 krizi sonrasında, 2001-2003 arasında uygulanan Stabilizasyon Programı sonucunda Bankacılık Sektör Reformu ve Vergi Reformu gerçekleştirilmiş ve dalgalı kur sistemine geçilmiştir. Kriz sonrasında AKP ile tek parti hükümeti, Türkiye'nin AB üyeliği konusunda hızlanan çalışmalar, ülke ekonomisinde büyüme ve küresel ölçekte para piyasalarında genişleme, 2004-2007 yılları arası Türkiye için ekonomik açıdan hareketli bir dönem olmuştur.

2003-2006 arasında Türkiye'ye yabancı kökenli sermaye girişi her yıl artış göstermiş ve 2006 ve 2007'de 55-57 milyar dolar düzeylerine ulaşmıştır. Türkiye ekonomisi, böylelikle, "yükselen piyasa ekonomileri" diye adlandırılan ülke gruplarına dönük sermaye akımlarından önemli pay alan bir konuma yükselmiştir. Uluslararası kapitalizm son beş yıl içinde Türkiye ekonomisine 186 milyar dolara ulaşan sermaye aktarmış; böylelikle nesnel olarak AKP iktidarına çok stratejik bir destek sağlamıştır (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]).

İç ve dış dengeyi sürdürebilmek için ekonominin giderek artan ölçüde, kriz öncesi durumdan daha yoğun bir şekilde, sermaye girişlerine bağımlı hale gelmiştir. Bu süreç iki önemli problemi daha hassas hale getirmiştir: Bir yandan kısmen sıcak para girişlerine bağlı olarak artan dış borçlar ciddi bir tehdit haline dönüşürken, öte yandan "doğrudan yabancı sermaye girişleri" olarak sınıflandırılan birleşmeler ve edinimler (B&E) ile mülklerin ve ekonomik varlıkların el değiştirme süreci hızlanmıştır. Dolayısıyla serbestleştirme uygulamaları sonrasında ilk olarak Latin Amerika deneyiminde vurgulanan "sanayisizleşme" olgusuna bir de "mülksüzleşme"nin eklendiği gözlenmektedir (Erdem [60]).

KİT sistemi adım adım tasfiye edilmeye devam etmiştir. 1994 sonrasında etkinlik amacıyla özelleştirme söylemi yerini kamu açıklarını kapatma amacı ile özelleştirme

söylemine bırakmıştır (Boratav [58]). Özelleştirme uygulamalarının siyasi iktidara yakın iş çevrelerine avanta ve kaynak aktarımı sağlaması bu dönemde de devam etmiştir.

AKP hükümeti merkezi olarak inşaat ve gayrimenkul sektörünü destekleyen düzenlemeleri başlatmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'na ipotekli konut finansman sisteminin uygulanması konusunda tam yetki verilmiş, bu konudaki çalışmalar hızlandırılmıştır. 'Ekonomik istikrar' dönemi olarak algılanan bu dönemde reel faizlerde düşüş beklentisi gayrimenkul sektörüne ivme kazandırmıştır. 2001 yılındaki ekonomik kriz sonrası gayrimenkul bir yatırım aracı olarak önemini yitirmiş ve kullanım amaçlı olarak gayrimenkul alımları yapılırken, 2004'ten itibaren gayrimenkul yeniden önemli bir yatırım aracı haline gelmiştir.

3.1.7 Dünya Finansal Krizi ve Türkiye (2007-2010)

1970'ler sermayenin merkezden çevre ülkelere doğru kaçmaya başladığı bir dönemdir. Aşırı biriken para ile birlikte üretken ve ticari sermayenin belirli mekânlarda özellikle erken kapitalist ülkelerde değer kaybetmesini önlemek için dünya ölçeğinde bu sermayelerin değerlenme koşulları hazırlanmıştır (Akın [61]). Bu dönemde bir önceki dönemde geçerli olan para sisteminin kırılması ve petrol krizlerinin getirdiği birikimle sermaye, üretimden dolaşıma, spekülasyona doğru kaçmaya başlamıştır. Bu ticari sermaye dışında mali ve üretken sermayenin de uluslararasılaşmasının artmasıdır.

Bu süreç sermayenin uluslararasılaşması eğilimlerine karşı duran engellerin, özellikle de ulusal devlet sınırlarının uluslararası serbestleşme ile azaltılması ile mümkün olmuştur. 1980'lerin başında bu dışarı kaçma mekanizması borç kriziyle kilitlenmiştir. 1980 sonrasında sermaye çevre ülkelere ve mali alana yönelirken, mali sermaye ve banka sermayesi güçlenerek mekân ve zaman düzenleme kararlarında başat hale gelmiştir. 1980'den itibaren sermayenin ama özelde mali sermayenin dolaşımını hızlandıracak yönetme politikaları gündeme girmeye başlamıştır. 1990'larda "yükselen piyasalar" (emerging markets) kavramı ortaya çıkmıştır. Mali sermayenin önü açılarak, dünya üzerindeki dolaşımını serbestleştirilerek daha önce ulaşamadığı tüm mekânlara daha hızlı ulaşmasının yolları açılmıştır. Bütün bu yeniden düzenleme ya da mekân düzenlenmesi süreci 1990'ların sonunda çözülmeye başlamıştır. Mali küreselleşmenin çevre ülkelerde oluşturduğu ilk mali köpük Asya kriziyle patlamıştır. Kriz sonrasında FED

daha korunaklı pazarlara dönmeye başlayan mali sermayeyi teknoloji sektörüne, borsaya, giderek de konut piyasasına ve çeşitli özendirici tedbirlerle tüketime yönlendirmeye başlamıştır. Bu süreç teknoloji sektöründe bir köpük oluşmasına yol açmıştır. Bu köpük 1999-2001 yılında, borsalarda yüzde 40'a ulaşan gerilemelere yol açarak patlamıştır. 2001'in başına gelindiğinde bütün büyük ülkelerde ve sektörlerde kapasite fazlasıyla karşı karşıya kalınmış ve bu fazlalığın, nasıl ve nerede emileceği önemli hale gelmiştir. FED, patlayan borsa köpüğünden açığa çıkan enerjiyi bu kez inşaat ve kredi sektörüne yönlendirmiştir. FED'i buna zorlayan etkenin kapasite fazlası sorunu (aşırı üretim/arz fazlası, vb.) bağlamında gündeme gelen depresyon tehlikesi olmuştur (Yıldızoğlu [47], Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]).

2007'ye gelindiğinde, ABD'de yıllar itibariyle artan gayrimenkul fiyatlarındaki aşırı fiyat artışlarının düşüşü ile başlayan ve 2006 yılından itibaren ipotekli konut kredilerinin geri ödemelerinde yaşanan sorunlarla devam eden süreçte, kredi veren kuruluşlardan menkul kıymet ihraç edenlere kadar ve aslında bir bütün olarak finansal sistem çözülmüştür. Kriz konut piyasasında oluşan kredi köpüğünün patlaması ile birlikte ortaya çıkmıştır. 2007'de ABD'de düşük kaliteli konut kredileri piyasasında başlayan kriz hızla, önce ABD mali sistemi, sonra da dünya ekonomisi içinde yaygınlaşmaya ve giderek derinleşmeye başlamıştır. ABD gayrimenkul piyasaları kaynaklı kriz küresel krize dönüşmüştür.

Krizin kökeninde "Menkulleştirme" (securitization) süreci yer almaktadır. Teoride riski olduğunca dağıtarak azaltmayı amaçlayan sistem gerçekte, dünyanın geri kalanını dolandırma mekanizmasına dönüşen bir buluş olmuştur (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]).

Menkulleştirme gayrimenkul gibi likit olmayan, sabit metaların likit ve hareketli hale getirilmesine dayanmaktadır. Yerel bir meta iken ulusal ve uluslararası finansal bir araca dönüşmüştür (Gotham [62]).

Konut kredi sisteminde iki tip piyasa söz konusudur. Birincil piyasa finans kuruluşlarının kişilere verdiği kredilerden oluşmaktadır. Bu piyasada çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınmaktadır. Birincil piyasada yer alan konut finansman kuruluşlarının işlevi, alıcılara konut kredisi sağlamak ve konut kredilerinin

teminatını teşkil etmek üzere aldığı ipotekleri menkul kıymetleştirerek İpotek Finansman Kuruluşu'na satmaktır. İkincil piyasada kredi veren kurum, alacağını nakde dönüştürmek için ipotek senetleri karşılığında menkul kıymet ihraç ederek ikincil piyasalarda fon fazlası olan yatırımcılara satmakta, bu şekilde yeni kredilerin finansmanında kullanacağı fonlar yaratmaktadır. Böylelikle kredi veren kuruluş 20-30 yıl beklemeden verdiği krediyi nakde çevirebilecek ve sistem kendi kendisini finanse ederek daha uzun vadeli ve ucuz finansman kaynağına ulaşabilecektir. Bu kredileri satın alan ipotek finansmanı kuruluşu ise bu menkul kıymetleri yurtiçi veya yurtdışındaki yatırımcılara satmaktadır.

Bu sistem 2007 yılına gelindiğinde çökmüştür. Konut kredileri piyasasında riski göz önüne almadan her isteyene verilmeye başlayan NINJA (no income, no job, no asset) kredilerine yol açmıştır. Konut finansman şirketleri verdikleri kredileri ipotek temelli bonolara çevirerek menkulleştirerek bankalara satmışlar, bankalar da bunları paketleyerek yeniden satılmışlardır. Sigorta şirketleri bu paketleri sigorta ederek AAA reytingine ulaşmalarına olanak sağlamış ve dünyanın öbür tarafındaki bir banka, belediye, emeklilik fonu, hatta okul fonu gibi yatırımcı kurumlar da bu AAA kâğıtları almıştır. İlk mali zorlukta temerrüde düşecek NINJA olarak adlandırılan kredilerin ödenmemesi ile birlikte kriz patlak vermiş ve hızla dünya ölçeğinde mali piyasalara daha sonra da reel ekonomiye sirayet etmiştir (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]).

Dünya ölçeğinde küçülme ülke ekonomisini de kapsamıştır. Ülke ekonomisi hızla küçülmüş ve yabancı sermaye girişleri önemli oranda daralmıştır. Türkiye'de finans piyasalarının henüz çok gelişmiş olmaması, ipotekli konut kredi sistemi kapsamında ikincil piyasaların gelişmemiş olması dolayısıyla kredilerden kaynaklı bir kriz yaşanmamakla birlikte, kriz dünya ekonominin küçülmesi ile birlikte Türkiye'de derinleşmiştir.

3.2 1980 Sonrasında Gayrimenkul Piyasasında Sermaye Birikim Sürecinin Yapılandırılması

1980 öncesinde finans piyasaları henüz gelişmemiş ve finansal araçlar bu kadar çeşitli değildir. Rantiyenin gayrimenkul dışında yöneleceği alanlar oldukça sınırlıdır. 1980 sonrasında ise finans kapital ve rantıye yatırımcı sermaye için önemli rol oynamaya

başlamıştır. Sermaye sanayiden, turizme, konuta ve finansmana; iç pazardan ihracata yatırımdan ticarete yönelmişlerdir.

1980 öncesinde gayrimenkul, tüccar-sanayici için kurulacak fabrikalar için gerekli alan ihtiyacı açısından ve yine gelecek dönemde genişleme yatırımları için stoku gerekli bir girdidir. Ayrıca sektörde girdi sağlama konusundaki belirsizlikler ve üretilen malın tüketiminde yaşanan dalgalanmalar nedeni ile sanayiciler depolar kuracağı arsalar da edinmek durumundadır. Gayrimenkulün önemli olmasının diğer bir nedeni ise; şirketin bilançosunda aktifler bölümünde gayrimenkullerin yer alması taşınmaz malların değerine göre kredi veren bankalardan kredi alabilmek açısından önemli olmuştur (Sönmez [63]).

1980 sonrasında ise ülke ekonomisinin yeniden yapılanması sürecinde sermaye için cazip bir yatırım alanı haline gelmesine olanak sağlamıştır. Daha önceki dönem işlevsel ve biriktirilen bir şey iken, bu sefer üretimi ve dolaşımı yolu ile değer kazanılan bir araca dönüşmüştür.

Bununla birlikte gelişmekte olan ülkelerde sabit sermaye yatırımlarının büyük oranda imar işlerine ayrılmak durumunda olması inşaat sektörünü başı başına karlı bir alan haline getirmektedir. İnşaat sektöründe ve bununla bağlantılı olarak gayrimenkul sektöründe temel altyapı yatırımlarının finansman yöntemlerini geliştirmek ve özel inşaatlar için teşvik edici mekanizmalar oluşturulmuştur (Emiroğlu, Ünsal [64]). 1980 öncesinde daha altyapı ve sanayi yapılarına yönelen müteahhitlik işleri, 1980 sonrasında gayrimenkul geliştirme işlerini de kapsayacak biçimde genişlemiştir.

Gayrimenkulün uluslararasılaşması süreci yani gayrimenkule yönelen sermayenin para biçiminde hareketliliği piyasanın büyümesini ve derinleşmesini hızlandırmıştır. GYO'lar, ipotekli konut kredileri, gayrimenkule dayalı finansman araçları, ticari gayrimenkullere verilen banka kredileri gayrimenkul piyasasına yeni bir boyut kazandırmıştır.

Türkiye'de gayrimenkul piyasasının uluslararası piyasalarla ilişkisinin artması 2000'li yıllardan sonra gerçekleşmeye başlamıştır. Finansal sistemin derinleşmesi etkilerinin yanı sıra bu dönemde para sermayenin büyümesinin de önemli etkileri olmuştur. Hızlı bir şekilde sürece adapte olmaya başlayan sektörde çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Bunların en önemlileri doğrudan yabancı sermaye girişi düzenlemeleri, gayrimenkul

yatırım ortaklıklarının kurulması ve konut finansman sisteminin kurulmasıdır. Gayrimenkul piyasası, geleneksel yapısından uzaklaşmaya ve finans piyasası ile bağlantıları artmaya başlamıştır. Konut dışında ticari gayrimenkullerin piyasası da büyümeye başlamıştır.

3.2.1 Doğrudan Yabancı Sermaye Girişi Düzenlemeleri

Türkiye’de gayrimenkul piyasasına yabancı sermayenin girişi iki şekilde gerçekleşmektedir. İlki yabancı gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul alımları, ikincisi ise yabancı ya da çokuluslu şirketler tarafından yapılan doğrudan yabancı yatırımlardır (TC. Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı [65]). Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimlerini Tapu Kanunu ve Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nda düzenlenmektedir.

AKP iktidarı ile birlikte yabancı yatırımcılar tarafından yapılacak gayrimenkul yatırımları ile ilgili yasal ve vergisel çerçeve yeniden düzenlenmiştir. İlk olarak yabancılar tarafından Türkiye’de edinilen gayrimenkullerle ilgili olarak, Tapu Kanunu’nda bazı değişiklikler yapılmıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul edinmesi Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde düzenlenmiştir. 35. madde 3 Temmuz 2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun ile değiştirilmiş ve yabancıların gayrimenkul edinimlerine dair olan birçok sınırlama kaldırılmıştır. Örneğin yasa yabancı gerçek kişilerin yanı sıra yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de taşınmaz edinimi hakkı vermiş, miras yoluyla taşınmaz ediniminde karşılıklılık koşulunu kaldırmış ve köy sınırları içinde taşınmaz edinimi mümkün hale getirilmiştir.

Anayasa Mahkemesi Tapu Kanunu’nun 35. maddesini değiştiren 4916 sayılı Kanunu, Mart 2005’te iptal etmiş olup, daha sonra 35. madde, 5444 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenmiştir. 4916 sayılı Kanun yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul edinmesine ilişkin birçok sınırlamayı ortadan kaldırırken, 5444 sayılı Kanun imar planı, taşınmaz büyüklüğü ile sınırlandırmaların yanı sıra yabancı şirketlerin taşınmaz edinimi çeşitli yasalara bağlamıştır. Tapu kanununun 2 fıkrası Anayasa Mahkemesi tarafından yeniden

iptal edilmiş, yeniden düzenleme ile birlikte 5782 sayılı Tapu Kanunu'nda değişiklik yapılmasına ilişkin kanun 15 Temmuz 2008 tarihinde yürürlüğe girmiştir.¹

Bu kanunun değiştirilmiş hali aşağıdaki konuları düzenlemektedir:

- Yabancı gerçek kişiler ya da yurt dışında kurulan yabancı şirketler tarafından yapılan gayrimenkul alımları
- Türkiye'de yabancı yatırımcılar tarafından kurulan ya da yabancı yatırımcıların kısmen sahibi olduğu şirketler tarafından yapılan gayrimenkul alımları (Bu hususu 4875 sayılı kanun düzenlemektedir.)

Yabancı Gerçek Kişiler; Türk vatandaşlarının ilgili yatırımcının ülkesinde gayrimenkul sahibi olabilme hakkının bulunması ve yasal sınırlamalara uyulması koşuluyla, yabancı gerçek kişiler Türkiye sınırları dâhilinde gayrimenkul satın alabilirler. Bu kanun yabancı gerçek kişilerin merkez ilçe ya da yakındaki ilçelerdeki imar planı sınırları dâhilindeki toplam alanın % 10'una kadar sahip olabileceğini de belirtir.

Yabancı Tüzel Kişiler; Yurt dışında kurulan yabancı tüzel kişilikler sadece Petrol Kanunu, Turizm Kanunu ve Sanayi Bölgeleri Kanunu'na uygun olarak gayrimenkul edinebilir.

Türkiye'de Kurulmuş Kısmen veya Tamamen Yabancı Şirketler; 5 Haziran 2003 tarihli, 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'na göre Türkiye'de kurulmuş doğrudan yabancı yatırım şirketleri Türk şirketi olarak kabul edildiklerinden yabancı yatırımcılar ile Türk yatırımcılar farklı muameleyle tâbi tutulmamaktadır. 4875 sayılı Kanun doğrudan yabancı yatırımları teşvik etmek, artırmak, yabancı yatırımcıların haklarını korumak, onay ve izin sistemini bilgilendirme sistemine dönüştürmek amacıyla kabul edilmiştir. Kanun ile Türkiye'de yabancı yatırımcıların ortak olduğu ya da kurduğu, tüzel kişiliği haiz olan şirketlerin, Türk vatandaşlarının gayrimenkul mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmelerine izin verilen yerlerde aynı haklara sahip olmasına izin verilmiştir.

Yabancı yatırımcılar Türkiye'de kurdukları ya da kısmen sahibi oldukları şirketler vasıtasıyla şirket ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyetleriyle ilgili gayrimenkul satın

¹ Türk Hukuku'nda Yabancı uyruklu kişiler ile Türk vatandaşlarının gayrimenkul edinme koşulları farklı olarak düzenlenmiştir. Türk vatandaşlarının gayrimenkul edinebilme koşulları daha çok Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenmiş iken, yabancı uyruklu kişilere ilişkin koşullar Tapu Kanunu'nda düzenlenmiştir.

alma hakkına sahiptir. Aynı hüküm yabancı yatırımcılar ile yerli şirketler arasındaki mal ya da hisse satışları için de geçerli olacaktır. Askeri bölgeler, güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgelerde gayrimenkul alımları Genel Kurmay Başkanlığı'nın onayına tabidir.

Gayrimenkul sektöründe yoğunlaşan yabancı sermayenin AKP iktidarı tarafından gerçekleştirilen düzenlemeler yolu ile diğer dönemlere kıyasla oldukça arttığı görülmektedir. (Çizelge 3.1) 2003'te gerçekleşen yasal düzenleme sonrasında yabancıların gayrimenkul edinimleri artmış ve 2008'te yaklaşık 2.9 milyara ulaşmıştır. 2008'de iyice ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisine alan krizin de etkisiyle 2009'da düşüş gerçekleşmiş ve yeni girişlerin bir süre daha böyle devam etmesi beklenmektedir.

Gayrimenkul sektöründe en yüksek girişin gerçekleştiği 2007 yılına bakıldığında, yoğunlaşmanın AVM'lerin satın alınması yoluyla gerçekleştiği görülmektedir. Hollanda kökenli Multi Turkmall firması, Türkiye'de sahip olduğu pek çok alışveriş merkezinin yanı sıra son yıllarda "Forum Alışveriş ve Yaşam Merkezi" zincirini kurmuş olup, 2007 yılında 294 milyon dolar tutarında transfer gerçekleştirmiştir. Dünya çapında 7 milyar Euro değerinde emlak portföyüne sahip olan, Hollanda menşeli Redevco firması, Ankara Gordion Alışveriş Merkezini satın almış ve yanı sıra, çeşitli illerde gerçekleştirdiği alışveriş merkezleri yatırımlarına yönelik olarak transferler yapmıştır. İrlanda menşeli Quinn firmasının Bahçeşehir Prestige Mall'u, Hollanda menşeli Corio firması Adapazarı'ndaki Adacenter'ı ve Denizli'deki Teraspark'ın %40'lık hissesini satın almıştır (T.C.Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı [66]).

Çizelge 3. 1 DYY girişleri (milyon \$) (TC. Merkez Bankası)

	1995-2001 (Birikimli)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Uluslararası Doğrudan Yatırımlar Toplam (Net)	8,469	1,133	1,752	2,785	10,031	20,185	22,047	18,269	7,886
Uluslararası Doğrudan Sermaye	8,469	1,133	754	1,442	8,190	17,263	19,121	15,332	6,066
Gayrimenkul (Net)	0	0	998	1,343	1,841	2,922	2,926	2,937	1,820

Hükümetin doğduran yabancı sermaye yatırımları ve gayrimenkul edinimleri konusunda gösterdiği hassasiyet, giderek artan geçmişte görülmemiş cari işlemler

açığının finansmanından kaynaklanmaktadır. Gelen yabancı sermaye yatırımlarının çoğu sıfırdan yatırımlar değil, kurulu şirketlerin yabancı yatırımcılar tarafından alınmasıyla gerçekleşmiştir. Yabancı sermaye açısından iki önemli çekim noktalarından biri özelleştirme, diğeri de finans sektörü olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerin, ekonomik kalkınmalarının finansmanında var olan yapısal darboğazlar ve bunun hem nedeni hem de sonucu olarak ortaya çıkan sermaye birikimi yetersizliği karşısında tek alternatifi dış finansman olarak gösterilmekte ve dış finansmanın önemli bileşenlerinden birini doğrudan yabancı sermaye yatırımları oluşturmaktadır. Kısa dönemli spekülative uluslar arası sermaye hareketleri ile karşılaştırıldığında, DDY girişleri 1990'lı ve 2000'li yıllarda finansal krizlere sürüklenmiş gelişmekte olan ülke hükümetleri kısa vadede çözüm yolu olarak görülmüştür. DYY'lerin sıcak para gibi spekülative ve uçucu olmadığı, buna karşın teknoloji getirdiği, istihdam yarattığı, sermaye birikimini ve büyümeyi yukarı çektiği iddia edilmektedir.

Doğrudan yabancı yatırım (DYY), bir ülke borsasında işlem gören şirketlerin hisselerinin bir diğeri ülke veya ülkelerin kuruluşları tarafından satın alınmasını ifade eden portföy yatırımları dışında kalan ve bir veya birden fazla uluslararası yatırımcının tamamına sahip olarak veya yerli bir veya bir kaç firma ile ortaklık halinde gerçekleştirdiği yatırımlar olarak tanımlanmaktadır¹ (DPT [67]).

DYY girişlerinin önemli bir bölümünün el değıştirme şeklinde gerçekleşmiştir. Bankalar, alışveriş merkezleri, arsalar ve KİT'ler el değıştirirken, Türkiye'nin üretken sermaye, sermaye birikimini, istihdamı, büyümeyi yukarı çekerek, teknoloji getirecek etkilerinin ise söylemde kalmıştır.

Gayrimenkul (bina, arsa, arazi) satışları 2009'da 2.9 milyar dolara ulaşmıştır. Doğrudan yabancı yatırımların sektörlere göre dağılımı, Türkiye'nin özelleştirmeler ve banka/şirket satışları, giderek artan boyutlarda ticarete konu olmayan (dolayısıyla döviz kazancı sağlamayacak) sektörlerde yoğunlaştığını göstermektedir. (Çizelge 3.2)

¹ Uluslararası doğrudan yatırım girişı, 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'na göre Türkiye'de faaliyette bulunan şirketlerin yurt dışından yaptıkları, TCMB ödemeler dengesi istatistiklerinde sermaye ve diğeri sermaye olarak sınıflandırılan kalemlere ilişkin transferlerin net tutarı ile yabancıların gayrimenkul edinimlerine istinaden transfer edilen tutarı içermektedir (T.C.Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı [68]).

Çizelge 3. 2 DYY girişlerinin sektörlere göre dağılımı (milyon \$) (TC Merkez Bankası)

Sektörler	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Tarım, Avcılık ve Ormancılık	4	5	5	6	23	42
Balıkçılık	2	2	1	3	18	1
Madencilik ve Taşocakçılığı	73	40	122	337	152	213
İmalat Sanayii	190	785	1.866	4.211	3.931	1.713
Elektrik, Gaz ve Su	66	4	112	568	1.068	1.648
İnşaat	3	80	222	285	331	343
Toptan ve Perakende Ticaret,	72	68	1.166	165	2.084	403
Oteller ve Lokantalar	1	42	23	33	24	48
Ulaştırma, Haberleşme ve						
Depolama Hizmetleri	639	3.285	6.696	1.117	170	382
Mali Aracı Kuruluşların						
Faaliyetleri	69	4.018	6.957	11.662	6.069	497
Gayrimenkul Kiralama ve İş						
Faaliyetleri	3	29	99	560	656	561
Sağlık İşleri ve Sosyal						
Hizmetler	35	74	265	177	149	101
Diğer Toplumsal, Sosyal ve						
Kişisel Hizmet Faaliyetleri	33	103	105	13	58	49
Toplam	1.190	8.535	17.639	19.137	14.733	6.001

Türkiye’de gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörü, son üç yılı kapsayan dönemde yabancı yatırımcıların ilgi alanına girmiştir. 2004’te yılında 3 milyon dolar olan uluslararası doğrudan yatırım miktarı 2006 yılında 99 milyon dolara, 2008 yılında 656 milyon dolara ulaşmıştır. 2009 yılında sektörün toplam uluslararası yatırımlar içindeki payı % 9 olup, en fazla uluslararası doğrudan yatırım çeken üçüncü sektör konumundadır.

ABD’de yaşanan ipotekli konut kredilerinde yaşanan krizi zincirleme olarak diğer ülke piyasalarını da etkilemiş, gayrimenkul alanındaki getiriler gerilemiştir. Bu sebeple yatırımcılar yüksek karlar elde edebilecekleri, gelecek vaat eden pazar arayışına girmişlerdir. BRIC ülkeleri olarak adlandırılan Brezilya, Rusya, Hindistan ve Çin dünyadaki gayrimenkul yatırımlarının büyük çoğunluğunu kendilerine çekmekte, bu ülkelerde gayrimenkul sektörü hızlı bir şekilde gelişmektedir (T.C.Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı [68]).

3.2.2 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Kurulması

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)’na dair ilk düzenleme 1992 yılında Sermaye Piyasası Kanunu ve Vergi Kanunları’nda yapılmıştır. Yatırım ortaklıklarının faaliyetlerinin kapsamını belirleyen 35’inci maddede, "Yatırım Ortaklıkları sermaye piyasası araçları, gayrimenkul, altın ve diğer kıymetli madenler portföylerini işletmek amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır." ibaresiyle GYO’ların kurulmasına olanak sağlanmıştır. Daha sonra 22.7.1995 tarih ve 22351 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ile çerçevesinde kuruluş, faaliyet ilke ve kurallar, hisse senetlerinin halka arzına ilişkin esaslar düzenlemiştir. Tebliğ ile GYO’ların binalara, arazilere, imar projelerine, gayrimenkule dayalı menkul değerlere ve sınırlı bir kapsamda da olsa, devlet tahvili ya da hazine bonusu gibi diğer sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmalarına izin verilmiştir (SPK [69]).

GYO’lar, dünyada ilk olarak ABD’de 1960’larda ortaya çıkmış ve 1990’larda hızlı bir büyüme yaşamıştır. Türkiye’de yeni bir finansman aracı olarak ortaya çıkışı 1990’ların ortalarında gerçekleşmiştir. Sektörde faaliyet gösteren ilk şirketler Alarko GYO ile Vakıf GYO olurken, 2010 yılı içinde GYO sayısı 17’ye yükselmiştir. (Çizelge 3.3)

Çizelge 3. 3 Halka açık GYO’ların listesi (Sermaye Piyasası Kurulu ve GYODER, 2010)

	Halka Açık GYO'lar	Halka Arz Tarihi	Kuruluş Tarihi
1	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1996	1996
2	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1997	1996
3	Doğuş-GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1997	1995
4	EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1998	N/A
5	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1998	1996
6	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1999	1999
7	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1999	1997
8	Y & Y Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1999	1997
9	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2002	2000
10	Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2005	1989
11	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2006	1992
12	Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2007	2005
13	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2007	2006
14	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2008	1994
15	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2010	2008
16	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2010	2006
17	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	2010	2007

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla kurulmuşlardır. Prensip olarak menkul kıymet yatırım ortaklıkları ile aynı olan GYO'nun ayırıcı özelliği, portföyünde menkul kıymet yerine gayrimenkullerin ve bunlara dayalı menkul kıymetlerin olmasıdır. İşletmelerin bilançolarında ölü yatırım olarak duran gayrimenkullere hareket yeteneği kazandırılması biçiminde kullanılmaktadır (Çolak ve Alıcı [70]).

GYO şirketleri, halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla gerçekleştirmeleri mümkün olmayan büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma olanağı sağlamaktadır. Aynı zamanda farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likidasyon imkânını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

GYO şirketleri farklı yönetim stratejilerine uygun olarak bitmiş ve kiralık gayrimenkullere veya geliştirme projelerine veya bunların bir kombinasyonuna yatırım yapabilirler. Esas olarak portföyde bulunan yatırım araçları, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, bina, arsa, arazi, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkuller üzerinde kurulan intifa hakları ve kira gelirleri elde etmek amacı ile yapılan gayrimenkul yatırımları şeklinde sıralanabilir. Hisse senetlerinin halka arzı yoluyla yatırımcılardan toplanan paralar bir havuzda toplanarak, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yatırım yapılmakta ve GYO, portföylerinden elde ettikleri gelirleri ortaklarına aktarmaktadır. (Çizelge 3.4)

Çizelge 3. 4 GYO'ların tarihsel konsolide portföy bilgileri (Sermaye Piyasası Kurulu)

Yıl	GYO Sayısı	Kamu			
		Gayrimenkul	Gayrimenkul Projesi	Borçlanma Araçları	Diğer
1997	2	45.00%	0.00%	0.00%	55.00%
1998	5	84.71%	10.67%	2.72%	1.90%
1999	8	17.62%	65.17%	4.39%	12.82%
2000	8	47.16%	43.87%	3.62%	5.35%
2001	8	72.97%	25.36%	1.12%	0.55%
2002	9	72.80%	23.08%	2.37%	1.75%
2003	9	72.16%	20.09%	5.35%	2.40%
2004	9	90.63%	0.00%	0.00%	9.37%
2005	10	84.86%	0.00%	0.00%	15.14%
2006	11	93.79%	21.00%	6.00%	0.00%
2007	13	82.18%	14.00%	17.54%	14.00%
2008	14	86.75%	3.43%	4.30%	5.52%
2009	14	69.54%	17.44%	4.39%	8.63%

Başlangıç yıllarında daha çok kiralık gayrimenkul portföylerine yatırım yaparak büyüyen GYO şirketleri zaman içinde daha çok gayrimenkul geliştiriciliği fonksiyonuna kaymışlar; bunun sonucunda da portföy yapılarında geliştirme projelerinin oranı yükselmiştir. Ağırlıklı olarak ticari gayrimenkullerden oluşan portföylere sahip GYO'lar giderek artan bir şekilde konut ve alışveriş merkezi yatırımlarına yönelmeye başlamışlardır

GYO'ların sayıları ve portföy büyüklükleri zaman içinde artmıştır. 1999 depremi ve 2001 finansal krizinin de etkisi ile 2003'e kadar daha durağan bir büyüme göstermiştir. Gayrimenkul piyasasında 2004 sonrasında gerçekleşen büyüme GYO piyasasında etkili olmuştur. 2009 yılında GYO sayısı 14'e çıkmış ve toplam portföy büyüklüğü 3.2 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. 2008'de başlayan küresel durgunluk ve finans piyasalarında yaşanan daralma İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nı da etkilemiş olmasına karşın, GYO'ların piyasa değerlerinde büyüme gerçekleşmiştir. (Çizelge 3.5)

GYO'lar; şeffaflık, denetim, kentsel gelişmeye katkı kapsamında sürekli olarak ön plana çıkarılan kurumlar olmuştur. Bağımsız ekspertizden başlanarak, fizibilite, proje geliştirme, uygulama ve portföy yönetimi aşamalarında SPK ve İMKB tarafından denetlenen GYO'lar ile piyasada şeffaflığın sağlandığı ileri sürülmektedir. Ayrıca GYO'ların kentsel gelişme alanlarında stratejik öneme sahip toplu konut, ticaret ve iş merkezleri gibi büyük ve önemli ticari gayrimenkul projelerinin gerçekleştirilmesinde,

sahip olduğu sermaye avantajları ile gayrimenkullerin verimli kullanımına aracı oldukları iddia edilmektedir.

Çizelge 3. 5 GYO'ların tarihsel portföy büyüklükleri (Sermaye Piyasası Kurulu)

Yıl	Sayısı	Portföy Değerleri	
		Bin TL	Milyon \$
1997	2	8,800	43
1998	5	135,799	434
1999	8	418,513	796
2000	8	531,873	792
2001	8	890,575	621
2002	9	1,081,125	661
2003	9	1,179,000	845
2004	9	1,383,000	1,030
2005	10	2,209,000	1,645
2006	11	2,480,857	1,756
2007	13	4,117,754	2,471
2008	14	4,269,388	2,652
2009	14	4,739,856	3,172

GYO'lara bu kapsamda önemli teşvikler sağlanmıştır. Kurumlar Vergisi Kanunu çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna olup, kâr dağıtma zorunlulukları da yoktur. ABD'de ise % 90 kâr dağıtma zorunluluğu vardır. 2004 yılında Sermaye Piyasası Mevzuatında GYO şirketlerine ilişkin hükümlerde ciddi değişikliklere gidilmiş ve yatırım alanları genişletilerek yatırımcıların korunması ve kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasına dair hükümler mevzuata ilave edilmiştir.

3.2.3 İpotekli Konut Finansmanı Düzenlemeleri

Türkiye'de konut finansmanı kurumsal ve kurumsal olmayan çeşitli kaynaklara dayanmaktadır. Proje finansmanı, konut kredileri ve ipotekli konut kredileri kurumsal finansman kaynaklarıyken, kooperatifler ve hisse paylaşımı anlaşmaları kurumsal olmayan alternatiflerdir (TC. Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı [65]).

Türkiye'de konut kredileri 1990 yılına kadar kamu mülkiyetindeki kuruluşlar tarafından sağlanmıştır. SSK, OYAK ve BAĞ-KUR sigortalıları yüksek faiz sübvansiyonlarıyla verilen kredilerden kooperatifler aracılığı ile yararlanmışlardır (Teker, [71]).

1980 sonrasında Toplu Konut İdaresinin kurulması Toplu Konut Fonunun bütçeden bağımsız gelir kaynaklarına kavuşması ile kullanılan kredilerin konut finansmanına katkısı hızla yükselmiştir. Ayrıca bankalar 1990 yılından itibaren konut kredisi vermeye başlamıştır (Tekeli [72]).

Kooperatifler kişilerin konut ediniminde uzun süre yaygın bir model olmuştur. Türkiye’de hisse paylaşımı anlaşmaları da yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu tür anlaşmalarda arazi sahibi sermaye payının bir bölümü (örneğin inşa edilecek dairelerin yarısı) karşılığında müteahhide arazisini vermektedir. Proje finansmanında, projeyi geliştiren taraf uygun vadeli ve teminatlı kredi vermeyi kabul eden bir finans kuruluşuna başvurmaktadır. Çok düşük bir seviyeden başlamış olmakla birlikte, son yıllarda en hızlı büyüyen konut finansmanı kaynağı konut kredileridir. Enflasyon ve faiz oranlarının düşüşüne paralel olarak, 2005 yılından sonra konut kredileri önemli ölçüde artmıştır.

2004 yılından önce konut kredilerinin GSYİH’ye oranı % 1’den daha düşüktür. Ancak bu oran 2008 yılında % 4’e yükselmiştir. Türkiye’de konut kredisi kullanımı Orta ve Doğu Avrupa’daki AB üyesi ülkelere ve Avro Bölgesi’ndeki ortalamaya kıyasla çok düşük seviyededir. Türkiye’deki konut kredilerinin düşük seviyede olması 2008 ile 2009 yıllarında bazı Orta Avrupa ülkelerinin aksine sermaye yeterliliği oldukça iyi bir düzeyde olan bankacılık sistemi açısından herhangi bir istikrarsızlığa ya da riske sebep olmamıştır. Konut kredileri tutarının düşük olmasının temel nedenleri faizlerin yüksek ve vadelerin kısa olmasıdır. Bunlara ek olarak, Türkiye’deki evlerin önemli bir bölümü inşaat ruhsatı alınmadan yapılmıştır. İnşaat ruhsatı olmayan evleri satın alan düşük gelirli gruplar yasal olarak izin verilmediği için konut kredisi kullanamamaktadır (TC. Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı [65]).

Dünyada uygulanan konut finansmanı sistemleri iki modele dayanmaktadır. Bunlardan birincisi; konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli, diğeri ise AB’de özellikle Almanya ve Danimarka’da uygulanan ipotek bankacılığı modelidir (Berberoğlu ve Teker [73]).

ABD ve Avrupa’da klasik konut kredilerinden ayıran temel özellik, birincil piyasalarda yer alan konut finansmanı kuruluşlarınca (bankalar, finansman şirketleri, finansal

kiralama şirketleri) ihtiyaç sahiplerine verilen konut kredilerinin, ikincil piyasalarda alınıp satılabilen finansal araçlar haline dönüşmesine imkân sağlamış olmasıdır. Bu sistem sayesinde, konut finansmanı kuruluşlarının ellerinde biriken kredi alacakları satılabilir menkul kıymete çevrilebilmekte ve böylelikle sermaye piyasalarının derinleşmesine ve kredi hacminin artmasına katkı sağlanmaktadır.

İpotekli konut finansmanı sisteminde iki tip piyasa söz konusudur. Birincil piyasa finans kuruluşlarının kişilere verdiği kredilerden oluşmaktadır. Bu piyasada çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınmaktadır. Birincil piyasada yer alan konut finansman kuruluşlarının işlevi, alıcılara konut kredisi sağlamak ve konut kredilerinin teminatını teşkil etmek üzere aldığı ipotekleri menkul kıymetleştirerek İpotek Finansman Kuruluşu'na satmaktır.

İkincil piyasada kredi veren kurum, alacağını nakde dönüştürmek için ipotek senetleri karşılığında hemen menkul kıymet ihraç ederek ikincil piyasalarda fon fazlası olan yatırımcılara satmakta, bu şekilde yeni kredilerin finansmanında kullanacağı fonlar yaratmaktadır. Böylelikle kredi veren kuruluş 20-30 yıl beklemeden verdiği krediyi nakde çevirebilecek ve sistem kendi kendisini finanse ederek daha uzun vadeli ve ucuz finansman kaynağına ulaşabilmektedir. Bu kredileri satın alan ipotek finansmanı kuruluşu ise bu menkul kıymetleri yurtiçi veya yurtdışındaki yatırımcılara satmaktadır.

Türkiye'de ikincil piyasaların fiilen uygulanmasına imkân sağlayacak hukuki düzenlemeler henüz tamamlanmamış olup hazırlık aşamasındadır. İpotekli konut finansmanı uygulaması 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 6 Mart 2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

İpotekli konut finansmanı uygulamasının finansal piyasalar üzerindeki etkisi ağırlıklı olarak ikincil piyasalar aracılığıyla gerçekleşmektedir. Bu sistemde, birincil piyasalarda dağıtılan kredilerin ikincil piyasalara aktarılmasıyla piyasada yeni finansman olanakları sağlanmakta ve bu yolla yeni kaynak girişleri yaşanmaktadır. Dolayısıyla, ikincil piyasaların işlerlik kazanması, sistemin finans piyasalarının derinleşmesine ilişkin ekonomik etkileri açısından büyük önem taşımaktadır.

Kısaca “borç-konut sistemi” olarak adlandırılabilen bir model 2007’de düşük gelir gruplarının konut sahibi olma özelemlerini canlı tutmaktır. Ancak getirisi yüksek ve riski düşük yatırım alanları peşindeki yabancı emeklilik fonlarını çekmeye ve mali sistemde yer alan yerli-yabancı kuruluşların çıkarlarını güvence altına almaya verilen önem, kanun tasarısının genel gerekçesinde açıkça ortaya konulmuştur. Dönüşüm Alanları Kanun Tasarısı ile birlikte ele alındığında bu kanun AKP’nin kentsel rantları yönlendirme ve üleştirme çabalarının tamamlayıcı bir ögesidir (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]).

3.3 Değerlendirme

1980-2010 yılları ülke ekonomisinin birikim ve dönüşüm ilişkilerinin neo-liberal politikalar çerçevesinde belirlendiği ve uygulandığı bir dönem olmuştur. 1980 öncesinde artığın yeniden paylaşımında faizin bir gelir türü olmadığı, iç borçlanmanın önemli düzeylerde olmaması, menkul kıymetler borsasının faal olmadığı, finansla araçlarda çeşitliliğin olmadığı ve döviz tutmanın yasadışı olduğu dönemlerde rantiyenin gayrimenkul dışında yöneleceği alanlar oldukça sınırlıdır. 1980 sonrasında ise finans kapital ve rantiyeye yatırımcı sermaye için önemli rol oynamaya başlamıştır. Faiz gelirleri önemli bir gelir kaynağı olmuştur. Kaynaklarını farklı alanlara dağıtmış olan holdingler sanayiden, turizme, konuta ve finansmana; iç pazardan ihracata yatırımdan ticarete yönelerek yeni koşulları lehlerine dönüştürebilmişlerdir.

Kentsel toprağın, üzerindeki yapıların ve hizmetlerin birer meta olarak sahip oldukları değişim değerinin sermaye birikim sürecinde oynadığı rol keşfedilmiştir.

BÖLÜM 4

İSTANBUL GAYRİMENKUL PİYASASINDA SERMAYE BİRİKİM SÜRECİ VE YAPILI ÇEVRE

Bu bölümde İstanbul’da 1980 öncesi ve sonrasında kentsel mekanın kullanımı ve yapıli çevrenin genel özellikleri aktarılmaktadır. Belirli dönemlerde mekanda başat olan yerleşim biçimleri, gayrimenkul piyasasındaki sermaye birikim süreçleri ile ilişkilendirilmiştir.

4.1 1980 Öncesinde Yapılı Çevre

1930’lardan başlayarak yapıli çevrenin inşası önemli ölçüde konutlara ve ülkenin yeniden yapılanma koşullarında kamu yapılarına dayanmaktadır. 1950 öncesinde kentlerin imarı kamu girişimleri ve inisiyatifleri ile gerçekleşirken, 1950-1980 arası dönemde küçük ve orta ölçekli sermaye (müteahhit) yoluyla gerçekleşmiştir.

Kamu iktisadi teşebbüsleri dışında konut yapımında öncelik özel sektöre bırakılmıştır. Çoğunlukla tek ve küçük ölçekli parsel içinde geleneksel teknoloji ile yapı üretimi yaygındır. Toplumsal koşulların yanı sıra ekonomik ve teknolojik düzeyin belirleyiciliği ile konut üretiminde küçük üretimcilik egemenliğini sürdürmüştür.

1950 öncesinde İstanbul’da konut arzı bireyseldir bununla birlikte büyük ölçüde toplumun konut gereksinmesini karşılamak için yeterli olmuştur. Bireysel konut sunum biçiminde konut yaptıran merkezi konumdadır. Konutun finansmanını sağlamaktan, arsayı satın almaya, yapıyı gerçekleştirecek kişileri tutmaya, gerekli izinleri almaya,

biten konutun bakımını ve işletilmesini sağlamaya kadar hemen hemen tüm işlerin yapımını ya da örgütlenmesini yüklenmektedir (Tekeli [72]).

1950 sonrasında hızlı kentleşme ile birlikte yerel yönetimler gerektirdiği ölçüde imarlı arsa üretememiş ve planlama süreçleri yetersiz kalmıştır. Bu ortamda arsanın maliyeti yükselmiş ve tek parsel üzerinde tek mal sahibinin konut yapabilmesi orta sınıfların konut sahibi olmasını olanaksız hale getirmiştir. Bu kriz apartmanlaşma ve kat mülkiyetinin olanaklı kılınmasıyla aşılmaya çalışılmıştır.

Böylece nüfusun artması ve kentleşme ile birlikte İstanbul'da daha önce sayfiye yerleşmeleri yerleri olarak gelişen ve kentin üst sınıflarının yaşadığı ve çoğunlukla denize kıyısı olan köyler banliyöleşmeye başlamıştır. İthal ikameci sanayileşmeye dayalı ulusal kalkınma süreci orta sınıfın gelirinin artmasına ve tüketim kalıplarının değişmesine olanak sağlamıştır. Kent toplumsal bakımdan daha heterojen mahallelerden yeni kurulmuş daha homojen semtlere kaymıştır. Yine bu dönemde banliyö treninin her iki yakada devreye girmesinin de önemli etkisi olmuştur. Kentin orta sınıfları özellikle düzenli çalışma saatleri olan orta sınıfı oluşturan memurların yerleştiği mekânlara dönüşmüştür (Keyder [74], Kurtuluş [75]).

Apartmanlar bu dönemde orta sınıfın tipik konutlarını oluşturmuştur. Bu İstanbul gibi büyük kentlerde yeni bir yapılaşma modelidir. Betonarme uygulamasının ilk hayata geçtiği kent İstanbul'da tek bir üretimde daha fazla konut ve dükkân gibi fonksiyonları kapsayan apartman üretimi gerçekleşmeye başlamıştır. Orta sınıfın konut talebi özel mülkiyete konu arsalar üzerinde apartman biçiminde inşa edilen yapılarla karşılanmıştır. Anadolu Yakasında ve daha az sayıda Avrupa Yakasında banliyö hattı boyunca apartmanlar inşa edilmeye başlanmıştır. Eski çiftlik arazilerine ait tarla bostan ve bahçelerin veya köşk bahçelerinin bölünmesi yolu ile arsalar elde edilmiştir

Bu dönemde kredi ve kooperatifleşme uygulamaları başlamış ve konut maliyetleri nedeniyle bu uygulamalar orta ve orta üst sınıfları kapsamıştır. Devlet konut üretiminin kooperatifler eliyle yürütülmesini desteklemiştir (Emiroğlu ve Ünsal [64]). Bu kooperatifler genellikle meslek sahibi, resmi makamlarla ayrıcalıklı ilişki kurabilen kişilerce kurulmuştur. Subaylar, hakimler, doktorlar, gazeteciler dikkati çeken gruplardır. Kooperatif üyeleri başlangıçta devlete ait arazinin satın alınması için belli bir

miktar ödeme yapmakta, daha sonra inşaat devam ettiği sürece aylık aidat ödemektedir (Keyder [74]).

Özel mülkün, köşk bahçelerinin parsellenmesi Marmara sahili boyunca ve daha çok Anadolu yakasında gerçekleşirken, kamu arazileri üzerinde yapılaşan kooperatifler esas olarak Avrupa Yakasında Boğaz'ın tepelerinde (Levent, Etiler) gerçekleşmiştir.

Kentsel makro formda belirleyici diğer yerleşim biçimi ise gecekondu yerleşmeleridir. Kentin yasal alanlarını da çevreleyecek şekilde hazine ve vakıf arazileri üzerinde hızla büyümüştür.

Bu süreç 1. Boğaz Köprüsü ve çevre yollarının hayata geçmesiyle birlikte hızlanmış ve kent merkezi ile periferi arasındaki boşluk hızla dolmuştur. 1980'li yıllara gelindiğinde kentin doğu-batı aksında sahil şeridi ile 1. Boğaz köprüsü otoyolu arasında kalan araziler kentsel yerleşim haline dönüşmüştür (Kurtuluş [75]).

4.2 1980 Öncesinde Gayrimenkul Piyasasında Sermaye Birikim Süreci

Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren müteahhitlik hizmetleri sermaye birikiminin en önemli araçlarından biri olmuştur. İlk yıllarda bununla birlikte devletin altyapı ve kamusal binalar talebinin yanında önemli bir konut talebi ortaya çıkmamıştır. 1923-1950 arasında Ankara dışında kentleşme ve konut üretimi bağlamında bir sermaye birikimi yaratılamamıştır.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında; mevcut sermaye sanayiye yönlendirilmiştir. Hızlı kentleşme ve sanayileşmeyi gerçekleştirme sürecinde gerekli sermaye birikimi sanayiye yönelmesi teşvik edilerek sermaye birikimi hızlandırılmıştır. Büyük sermaye sanayiye çekilirken, kentin yapılanması küçük ölçekli sermayeye ve ucuz emeği üreten gecekondu'lara bırakılmıştır.

Bu süreçte konut sahibi olmak isteyenleri bir araya getirerek, yüksek arsa fiyatlarının ödenmesine olanak sağlayan iki mekanizma ortaya çıkmıştır. Bunlardan biri yapsatçı olarak adlandırılan bir küçük girişimcilik formu, diğeri konut kooperatifleridir. Her iki sunum biçiminin de işleyebilmesi için gerekli olan kat mülkiyetine izin veren düzenlemeler 1948'de Türkiye'nin gündemine girmiş, önce dolaylı yollarla çözülmeye

alışılmış, 1965 yılında da çıkartılan kat yasasıyla nihai çözüme kavuşturulmuştur (Tekeli [72]).

Kentsel alana yatırım küçük birikim sahipleri, küçük ölçekli müteahhitler ve arsa sahiplerinin birlikte oluşturdukları yap-sat modeliyle gerçekleşmiştir. Küçük lekli yatırımlar olmasına karşın kent ölçeğindeki yaygınlığı ile etkin bir üretim biçimine dönüşmüştür.

Konut inşaat eden bu küçük ölçekli müteahhitler konut piyasasına girişte en bk engellerden biri olan kentsel arsa sorununu kat karşılığı inşaat modeli ile çözmüştür. Arsanın bklğ, çok mülkiyetli yapısı ve talebin özellikleri bk ölçekli inşaat şirketlerinin faaliyetleri için henüz uygun bir ortam sunmamaktadır. Yapsatçı olarak tanımlanan küçük ölçekli müteahhit arsa sahibi ile üretim öncesinde anlaşarak, karşılığını nakit değil henüz üretilmemiş konuttan pay olarak ödemektedir. Böylece kentsel arsa, müteahhit arsa bedelini ödemeden üretime girebilmektedir. Müteahhit işletme sermayesi elde etmek amacıyla daireleri inşaatın tamamlanmasından önce hatta tercihen temel atma anından satmaya çalışmaktadır. Konut alımı alanında örgütlü bir kredi piyasasının bulunmadığı koşullarda, daha uygun fiyata inşaat süresince taksitli satış tek yöntemdir. Çok az sermaye ile bir ya da birkaç apartmanın yapımını gerçekleştirmektedir. Bu da imar haklarının artırılması konusunda sürekli bir baskının yaratılmasına neden olmuştur (Tekeli [72]), Keyder [74], Işık ve Pınarcioğlu [76]).

Bu dönemde inşaat faaliyetleri emek yoğun bir nitelik taşımaktadır. Inşaat malzemesinin ülke içinde üretilmesi ve korumacı dış ticaret rejimi ithal malı inşaat malzemesi olanaksız kıldığından ‘lüks konut’ tanımlamasının bugünden çok farklı algılandığının altının çizilmesi gereklidir. Bu süreçte konut piyasası çok hızlı büyüdüğü için kalitenin de göz ardı edildiği grlmektedir¹ (Keyder [74]).

zet olarak Türkiye’nin II. Dünya Savaşı sonrasındaki sanayileşme deneyi içinde inşaat sektörü tamamıyla i piyasasının konut yapımı ve alt yapı talebini karşılamaya dönük

¹ 20.08.2009 tarihli Referans Gazetesi haberine göre; Ağaoğlu Inşaat’ın Yönetim Kurulu Başkanı Ali Ağaoğlu İstanbul’daki mevcut yapı stokunun yüzde yetmişinin deprem açısından güvenli olmadığını belirtmiştir. 1970’li yıllarda İstanbul’un Anadolu yakasında yapılan yapıların bk bir kısmında inşaat malzemesinin kumlarının Marmara Denizi’nden, demirlerin ise hurdadan çekildiğini ve bu sürecin bizzat içinde olduğunu ifade etmiştir.

faaliyet göstermiştir. Yoğun bir apartmanlaşma süreci içinde küçük ölçekli sermaye apartmana ve dükkana, kamu ise asgari standarttaki yol ve altyapıya, özellikle şehirlerarası yollara ve tarımsal sulama tesislerine yatırım yapmıştır. Dönemin bir diğer yaygın kamu alanı olan ve metropol çeperlerinde yer alan fabrika kompleksleri ve sanayi siteleri, otogar ve benzin istasyonları vb ise orta ve büyük ölçekli sermaye tarafından gerçekleştirilmiştir. Sektör de orta ve büyük girişimciler, 1974 yılında yaşanan birinci petrol şokundan sonra, iç pazarın daralması sonucu önce petrol zengini ülkelere açılarak teknolojilerini geliştirmişler, faaliyet alanlarını çeşitlendirmişler, uluslararası piyasalarda yarışabilirlik sağlamışlardır. Ama küçük girişimciler etkinliklerini konut alanında sürdürmüşlerdir (Tekeli [72], Bilgin [77]).

4.3 1980 Sonrasında Yapılı Çevre

1980 sonrasında İstanbul'un sanayi kenti kimliğini çevre kentlere aktarılırken, kent küresel sermayeyi çeken bir finans merkezi yaratılması kapsamında hizmetler sektörü eksenli büyüme dönemi başlamıştır. Bu yönde gerçekleşen büyüme kentsel mekanı önemli ölçüde dönüştürmüştür (Enlil [78]).

Küreselleşme sürecinin en önemli boyutlarından biri hizmet sektörünün büyümesidir. Uluslararası trafiğin taşıdığı yeni meta ve imajların pazarlanması ve kontrol edilmesi hizmetler sektöründe genişleme yaratmıştır. Özellikle iletişim-komünikasyon, bilgisayar, reklam, muhasebe, pazarlama, hukuk danışmanlığı, araştırma şirketleri, tasarlama ve dizayn gibi trafiğin akışı ve hızını kolaylaştıran hizmet sektöründeki gelişmeler zamanla imalat sektörünü geçmiştir. Hizmet sektöründeki gelişmede dikkat edilmesi gereken nokta sektörün daha çok akan trafiğin İstanbul ve Türkiye'ye uyumunun sağlamak amacına yönelik olmasıdır. Kentte bu ilişkilerin yükünü çekecek bir dizi uluslar arası zincir oteller açılmıştır. (Swiss, Conrad International, Movenpick, Palace Kempinski, Ramada vs.). Kentin uluslararasılaşma sürecinin bir diğer önemli boyutu ise ülkeye para sermayenin akmasıdır. Özellikle finansal liberizasyon ve finansal derinleşme adına ülke ekonomisinin uluslararası finansal sermaye döngüsü içine çekilmesi, beraberinde büyük ölçekli para-sermaye akımının kısa sürelerde kentin içinden geçmesine yol açmıştır. Bu entegre olma süreci İstanbul'da finansal kurum ve

ilişkilerin gelişmesine yol açmıştır. Bu bir dizi uluslararası banka İstanbul'da şubeler açmıştır (Ercan [1]).

Bu süreç ilk olarak 'dünya kenti' kavramsallaştırması ve politikaları kapsamında yabancı otel ve hipermarket tüketim zincirlerinin yerleşmesi ile gerçekleşmiştir. Küresel kent tartışmaları ve İstanbul'un küresel kent adayı olarak betimleme çabaları bu sürecin retoriklerini oluşturmaktadır. İstanbul'u küresel kent haline getirecek yatırımlarının önünün açılması söylemi ile yeni kentsel politikaları uygulamaya koyan yerel yönetimler bu retorik içinde hareket etmiştir. Küresel ölçekte dolaşan ilişkiler ağının yerleşmesini ve geçişini kolaylaştıran mekanlar yaratılmıştır (Ercan [1], Kurtuluş [79]).

Yapılaşmaya açılan yeni kentsel toprakların bir bölümü ofis blokları, alışveriş merkezleri, beş yıldızlı oteller ve sergi alanları türünden iş mekânlarına yönelmiştir. İlk örneklerini Bahçeşehir, Ataşehir gibi toplu konut projelerinin oluşturduğu yerleşimler daha önce olmayan bir biçimde yoğunlaşmaya başlamıştır. İstanbul kent mekanı stratejik bir meta olarak spekülasyon karlar için daha merkezi bir hale gelmiştir. Süreç kentteki toplumsal grupların kente yönelik stratejilerini ve konumlarını da değiştirmiştir. Büyük kentlerde orta sınıfların tanımladığı apartmanlaşmış konut doku varlığını korusa da, ekonomik yapıdaki değişimin önemli hale getirdiği hizmet ve finans sektörüne bağlı olarak ortaya çıkan yeni orta sınıflar daha farklı konut alanlarını doğmasına neden olmuştur.

1980'lerin sonu ve 1990'ların başı Türkiye'de hem yaşam hem de tüketim alışkanlıklarını değiştirdiği bir dönemdir. İnşaat şirketleri yükselen orta sınıfın küreselleşmeci özelemlerine yanıt vererek büyük konut projelerine de girmiştir. Bu projelerin yüzme havuzları, oyun alanları, hemen yakınında golf sahaları ve peyzajlı doğal yeşil alanları ile yeni bir yerleşim biçimi ortaya çıkmıştır. İthal malı malzemeye uluslararası standartta üretilmiş villalar ve lüks apartman yerleşmeleri kentten yalıtılmış mekânlar sunmaktadır (Keyder [74], Kurtuluş [79]).

Ayrıca ekonomideki serbestleşme ile birlikte birçok malın ülkeye girişinin kolaylaşması ve 1988 yılında önceki anlaşmalar çerçevesinde gümrük vergisi indirimlerinin uygulanması ile birlikte yabancı tüketim mallarına karşı yönelim başlatmıştır. Markalı lüks tüketim malı sunumundaki artış ve yabancı zincir mağazaların Türkiye'ye girmeye

başlaması ülkede bu zamana kadar uygulanmayan alışveriş merkezi olgusunu da gündeme getirmiştir (Altun [80]). 1987’de Ataköy’de açılan Galleria, 1993’te Altunizade’de açılan Capitol ve Etiler’de Akmerkez, 1995’te Bakırköy’de açılan Carousel ilk örnekleri olmuştur. Migros, Carrefour, Metro gibi uluslararası hipermarket zincirleri ile Bauhous, Praktiker, İkea gibi yapı marketleri ve diğer perakende gruplarının ülke pazarına giriş yapması yeni bir tüketim biçimi ve mekân örüntüsünü zorunlu kılmıştır. Kiralanabilir alan büyüklüğü ve içinde yer alacak perakende gruplarının çeşitliliği ve aktivitelerine göre sınıflandırılan alışveriş merkezleri ulaşım, trafik ve yaratacağı çevresel etki etütlerinden muaf bir biçimde yer seçmiştir.

1980’li yıllarından başından itibaren özellikle büyük kentler merkezi yönetimin aktardığı kaynakların belediyeler aracılığı ile yatırıma dönüştüğü odaklar haline gelmiş ve kentsel altyapı yatırımları büyük önem kazanmıştır (Şengül [81]).

4.4 1980 Sonrasında Gayrimenkul Piyasasında Sermaye Birikim Süreci

1980’li yıllarla birlikte İstanbul metropoliten alanında yeni birikim modeline dayanan bir yapılaşma süreci başlamıştır. 1980 öncesinde birinci çevrim lehine olan denge, 1980 sonrasında ikinci çevrim lehine değişmeye başlamış, hem devlet hem de özel sektörde yapıli çevreye yönelik ilgi ve yatırım eğilimi devletin teşvikiyle ve finans piyasalarının gelişimi artmıştır (Şengül [81]).

Türkiye’nin en geniş metropoliten alanına sahip İstanbul, küreselleşme süreçleriyle önceki dönemin birçok kısıtlamalarından kurtulan aşırı birikmiş sermayenin kademe kademe ilgi alanlarına giren kentlerden biri olmuştur. Bu dönemde sürecin aktörleri de değişmeye başlamıştır. Ülke içinde ve dışında büyük müteahhitlik işleri ile önemli bir sermaye birikimi sağlayan büyük ölçekli müteahhitlik şirketleri kentsel gayrimenkul piyasasına giriş yapmıştır.

1980 sonrası dönemin gayrimenkul piyasasında yer alan müteahhitleri daha önceki dönemden oldukça farklıdır. Daha önce gerçekleştirdikleri endüstriyel yapılar ve devlet yatırımlarının yanı sıra, ayrıca Ortadoğu ülkelerinde müteahhitlik işleri yapan bu gruplar önemli bir sermaye birikimi ile birlikte teknoloji ve gerekli teknik donanımına sahiptirler. Tekfen, STFA, Enka, Yüksel gibi müteahhitlik kökenli bu şirketler ithal

ikameci dönemin ürünü dev holdingler ile iş hacmi açısından rekabet edebilir duruma gelmişlerdir.

1980'lerin ortalarında İran-İrak savaşı nedeniyle uluslararası petro-kimya sanayisinde önemli bir durgunluk yaşanması o güne kadar çalışma alanı olan sanayi yapıları ve boru hatları etrafında gelişmiş olan inşaat şirketlerinin raylı ulaşım sistemleri, altyapı, kamusal yapı ve toplu konut (uydu kent) inşaatlarına ağırlık vermesine olanak sağlamıştır (Altun [80]).

1990'ların başlarında Körfez Savaşı'nın patlak vermesi ve petrol fiyatlarının radikal bir biçimde yükselmesi ile Ortadoğu ülkelerinde büyük bir iş hacmine sahip müteahhitlik işleri önemli ölçüde kesilmiş ve Sovyetler Birliği'nin dağılması ile burada devam eden işler kesintiye uğramıştır. Buna karşın İstanbul gayrimenkul piyasasında doğan fırsatlar karşısında bu müteahhitlik şirketleri ve bunun yanı sıra holdingler harekete geçerek yüksek karlar vaat eden müteahhitlik işlerine yönelmiştir.

Kentsel toprağın yasal yapılaşmaya açılması ve devlet destekli toplu konut projeleri, gayrimenkul piyasasında ve ilk olarak konut alt piyasasında sermayenin etkisinin artmasını ve büyük ölçekli inşaat şirketlerinin yükselmesini olanaklı kılmıştır. Kentsel toprakların yapılaşmaya açılmasında devletin rolü önemli olmuştur. Emlak Bankasının finanse ettiği 1988 yılında Sinanoba ve Mimaroba Uydukent Konutları, 1989 yılında Bahçeşehir Projesi, 1991 yılında Ataşehir ve Halkalı Toplu Konut çalışmaları ilk örneklerini oluşturmuştur. Bu süreç inşaat şirketlerinin gayrimenkul ve konut sektörü ile olan ilişkisini geliştirmiştir ve kentsel rantların sermaye birikimi için sunduğu kaynakların keşfedildiği bir dönem olmuştur.

Ülke ekonomisinin dışa açılması, tüketim bazlı büyüme ve küreselleşme dinamiklerinin etkilerinin giderek arttığı bu süreçte İstanbul kent mekanı sermaye yatırımlarının çarpıcı biçimde artması ile şekillenmiştir. Ulusal ölçekli sermaye dışında, uluslararası sermaye de İstanbul'a yatırım yapmaya başlamıştır.

1980 sonrası özellikle 1990 sonrasında İstanbul'un küresel kent olma söylemi, kentin belirli bölgeleri önemli hale getirmiş (özellikle kent merkezi) ve arsa rantını diğer dönemlerle kıyaslandığında önemli ölçüde arttıran bir süreç yaşanmıştır.

Bu dönemde gayrimenkul piyasasında sermaye birikimi çeşitli yollarla gerçekleşmiştir. İlk olarak devlet eli ile orta sınıfların konut sorununu çözmek amacıyla kooperatiflere arsa ve kredi yoluyla kaynak sağlanmasıdır. 1984 yılında kurulan Başbakanlık Toplu Konut İdaresi veya Emlak Bankası aracılığı ile daha önceki dönemin küçük müteahhitlerinin yap-sat dönemi ile karşılaştırıldığında daha büyük bir sermaye birikimi gerektiren kooperatif projelerinin ve toplu konut projelerinin hayata geçirildiği görülmektedir.

Kentin çevresinde yer alan mülkiyet açısından parçalı olmayan büyük arazi parçalarını içeren çeperlerde de arazi piyasasında hareketlilik görülmektedir. Kente olan uzaklığı ve yapılaşmaya açık olmayan kısmen boş ve küçük ölçekli tarımsal nitelik taşıyan bu arazilerde (mülkiyetleri parçalı değil ve ucuzdur) el değiştirmeye başladığı görülmektedir. Bu arazilerin yapılaşma izni alarak imara açılması, ve toplu konut projeleri için kamu idareleri ile ilişkileri ile sürecin sağlanması ile birlikte oluşan geliştirme karı mülkiyetin son sahibi ve geliştiricileri tarafından alıkonulmaktadır. Kentin çeperlerinde yer alan imarsız geniş araziler yatırımcı-spekülatör ve arazi mafyası tarafından imarsız arsa fiyatından satın alınarak toplanmakta, yerel ve/veya merkezi siyasi otorite ile girilen kayırma-patronaj ilişkileri yolu ile villa /lüks konuta uygun imarlı arsa statüsü kazandırılmaktadır (Kurtuluş [79]).

1980'lere ulaşıldığında inşaat sektörü hem teknoloji, hem girişim kapasitesi, hem de yapı malzemesi bakımından çok gelişmiştir konut sorununun çözümünde bu kapasiteyle rol alabilecek bir aşamaya ulaşmıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında, konut sorununa çözüm olarak gelişen, ister gecekondular, ister yapsatçı, isterse de konut kooperatifleriyle sunum biçimi olsun, hiçbirisi yaşam kalitesini geliştiren, nitelikli çevreler oluşturan, sunum biçimleri olamamıştır. Bunun ötesinde, özellikle yapsatçı üretimin pahalı konut arzı, yeni konut sunum biçimleri arayışını gündeme getirmiştir. Bu da toplu konut sunum biçiminin kurumsallaşması ve yaygınlaşması halinde ortaya çıkmıştır. Toplu konut sunum biçimi bir çözüm olarak ilk kez 1967 yılında İkinci Beş Yıllık Planda önerilmiştir. Bu süreç büyük bir sermayenin harekete geçirilmesini, talebin örgütlenmesini, büyük bir arsanın sağlanmasını, burasının planlamasının yapılmasını ve alt yapısının harekete geçirilmesini gerektirmektedir. Bu ölçekte bir girişimi gerçekleştirebileceklerin başında devlet gelmesine karşın, toplu konut girişimlerini

başlatanlar özel kesim ve yerel yönetimler olmuştur. Bu ilk girişimciler toplu konut yapım sürecinin yasallaştırılması konusunda önemli engellerle karşılaşmışlardır. Toplu konut yasaları çıkarılarak, bu sürecin yasallaştırılması ancak 1980'li yılların başında olabilmektedir. Yerel yönetimlerin öncülüğünde gelişen ilk toplu konut modellerinde kooperatifler ve özellikle kooperatif üst birlikleri önemli roller oynamışlardır. Bu dönemin kooperatifçiliği kendisinin 1960'lı yılların daha çok küçük ölçekli kooperatifçiliğinden kendisini ayırmak, salt konut yapımıyla ilgilenmek dışında konut çevresine ilişkin hizmet sunumunu da kapsamak ve bu yolla gerçekleştirilen bir nitel sıçramayı göstermek için "kent kooperatifçiliği" kavramını kullanmaya başlamışlardır (Tekeli [72]).

1980'li yılların enflasyonist ortamında konut piyasası, siyasi yozlaşma, kapitalist gelişme ve uluslararası finansın kesişme noktasında yer alan İstanbul'un en karlı sektörü haline gelmeye başlamıştır. Kamu görevlilerinin artan ölçüde nüfuz ticaretine başvurusu ve arazi kullanımına ilişkin yasal düzenlemeler yapması veya mevcut planlama ve düzenleme sistemini yumuşatması ile birlikte İstanbul'un çeperlerinde yer alan geniş alanlara imar verilerek, büyük müteahhitlere ya da bankalara satılmış veya aktarılmıştır (Keyder [74]).

BÖLÜM 5

YAKLAŞIM VE METODOLOJİ

Bu bölümde araştırmanın çerçevesini oluşturan kuramsal yapı ve kullanılan metodoloji açıklanmaya çalışılmaktadır.

5.1 Teorik Yaklaşım

Araştırma, İstanbul 1980-2010 arası dönemde gayrimenkul piyasasını ve piyasanın biçimlendirdiği kentsel mekanı piyasadaki geliştiricilerin eylemleri ve kararları üzerinden incelemeyi amaçlayan ampirik bir çalışmadır. Araştırma, kentsel mekanın kentteki sosyal ve ekonomik ilişkilerin biçimlenmesine gayrimenkul piyasasının işleyiş koşullarının ve etkinliğinin rolünü araştırmaktadır.

Gayrimenkul piyasası karmaşık ve çok aktörlü bir yapıya sahiptir. Bu yapı onun kapitalist sistem içinde yapılı çevre ile birlikte değerlendirildiğinde sermaye için cazip bir sermaye birikimi alanı olmasından kaynaklanmaktadır. Gayrimenkul sadece kullanıcı talebine yönelik olarak gerçekleştirilen bir maldan çok, değişim değerinin bölüşümün belirlediği karmaşık bir organizasyon içindeki metadır.

Piyananın genişliği nedeni ile piyananın üretim süreci kısmına yoğunlaşmaktadır. Gayrimenkul üretim sürecinde yer alan aktörler izlenerek onun sermaye birikimi süreçlerindeki rolü ve spekülative karakterinin mekansal etkileri anlaşılmaaya çalışılmaktadır. Kapitalist sistemin gelişim sürecinde sermayenin dünya ölçeğinde artan hareketliliği ve finansal olarak kendini serbestleştirme becerisi gayrimenkul piyasasını da etkilemiş ve onun yerel, sabit doğasını küresel ve likit hale getirmiştir.

Araştırma, gayrimenkul piyasasının geniş ve çok aktörlü yapısı nedeniyle gayrimenkulün üretim sürecine yoğunlaşmaktadır. Gayrimenkulün üretim sürecinde yer alan aktörlerin sermaye birikimi sürecindeki rolü ve mekansal sonuçları değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda İstanbul gayrimenkul piyasasında aktif olarak geliştirme faaliyetinde bulunan firmalar incelenmiştir. Geliştiriciler, gayrimenkul geliştirme işinin organizasyonun üstlenen, ilişkileri düzenleyen ve sürekliliği sağlayan kilit aktördürler.

Dünya kapitalizmi 1970’li yıllarla birlikte içine girdiği aşırı birikim krizini neo-liberal politikalarla aşmaya çalışırken, yeniden yapılanma sürecinin yarattığı yeni birikim modeli ve gelişme çizgisi Türkiye’nin de ekonomi politikalarında radikal dönüşümler ve uygulamalar ile birlikte gerçekleşmiştir. Bu dönemde İstanbul metropoliten alanında yeni bir birikim modeli ve gelişme çizgisi yansıtan yeni yapılaşma süreci başlamıştır. Küçük ölçekli üreticilerin yaygın biçimde ürettiği iş ve yaşam alanları yerini daha büyük ölçekli ve organize yaşam ve çalışma alanlarına bırakmaktadır. Üretimin ölçeğinin yanı sıra yapılış tekniği, biçimi ve organizasyonu da dönüşmüştür. Kentte 1980’lerden itibaren başlayan 2001 sonrasında yoğunlaşan süreçte gayrimenkul piyasasının nitel ve nicel olarak büyümüş, üretim ve tüketim biçimleri farklılaşmıştır.

Kentin gayrimenkul piyasasında yaşanan bu büyümenin ve dönüşümün kökeninde eşzamanlı olarak gerçekleşen iki olgu yer almaktadır; ilki 1980’lerden itibaren hizmetler sektörünün (bankacılık, sigorta, iletişim, finans ve üretici hizmetler) büyümesi; ikincisi ise Türkiye ekonomisinde finans piyasalarının gelişmesi ve derinleşmesi sürecidir. Bu dönemde; bilinçli tüketim alanının ortaya çıkışı (genç profesyoneller) ve sanayiden finans ve hizmet alanına olan eğilimde hızlanma ve ofis yapıları, lüks konut ve alışveriş merkezleri için oluşan taleple birlikte gayrimenkul yatırımlarında patlama gerçekleşmiştir.

Bu gelişim süreci gayrimenkul geliştirme sürecinin ve piyasasının organizasyonun değişim süreci ile birlikte gerçekleşmiştir. Türkiye’nin en geniş metropoliten alanına sahip İstanbul, küreselleşme süreçleriyle önceki dönemin birçok kısıtlamalarından kurtulan aşırı birikmiş sermayenin kademe kademe ilgi alanlarına giren kentlerden biri olmuştur.

Bu değişim sürecini ve yapısını anlayabilmek öze ve yapıya içkin açıklamaları dolayısıyla politik ekonomik yaklaşım kullanılacaktır. Sürecin dinamikleri tarihsel ve eleştirel bakış açısıyla değerlendirmeye çalışılmıştır.

Kenti gayrimenkul piyasası bağlamında ele almanın ve onu değerlendirebilmenin temel koşulu, içinde yer aldığı sisteme ilişkin temel karakteristikleri tanımlamak olacaktır. Piyasayı biçimlendiren güç kapitalist ekonomik ilişkiler olduğunu olup, bu ilişkileri belirleyen en temel dinamik ise sermaye birikim sürecidir (Harvey [31], Ercan [46]).

Kentsel gelişimin temel dinamosu sermaye birikim sürecidir. Gayrimenkul piyasasının ve kentin sermaye birikim süreçlerinden bağımsız olarak anlaşılması mümkün değildir. Harvey'in sermayenin kentleşmesi olarak tanımladığı bu olgu, kentsel sistemlerin büyük ölçüde sermayenin dolaşım yasaları doğrultusunda kurulup gelişmesi ve dönüşmesiyle ilişkilidir. Kapitalizmin bugün ulaştığı aşamada kentsel mekân sadece üretim, dolaşım ve tüketim ilişkilerinin örgütlendiği bir yer olmanın ötesinde, kendisi metalaşmış ve sermaye birikim süreci için önemli bir araç haline gelmiştir.

Kapitalist toplumda sermaye kavramı sosyal ilişkilerin tümünü içeren, zengin ve dinamik bir kavramdır. Kavram iktisat disiplininin tanımladığı ilişkilerin ötesinde, üretim, dolaşım, bölüşüm, tüketim gibi kapitalist ilişkilerin toplamı içinde anlam kazanmaktadır. Bu ilişkiler sadece ekonomik olmanın ötesinde politik ve kültürel dinamikleri de içermektedir. Sermaye kavramını analizinin anlamlı sonuçlar vermesi için kavramın daha operasyonel boyuta taşınması gerekmektedir. Yani sermayenin öncelikli olarak bir sınıf olarak tanımlanması gerekmektedir. Bu da bizi sermaye içi bileşenler kavramına yönlendirmektedir. Sermaye birikim sürecinde üstlenilen farklı işlevlere bağlı olarak tanımlanan sermaye içi bileşenler, diğer yandan sermaye birikim sürecinde sermayenin ulaştığı aşamaya bağlı olarak değişen konumlara göre analizi için tarihsel bir çerçevenin geliştirilmesi gerekmektedir. Sermaye birikim sürecini bir kesit olarak ele alındığında, sermayenin toplam sosyal döngüsünde, üretken sermaye, para sermaye ve ticari sermaye olarak farklı sermaye biçimleri ile karşılaşmaktadır. Diğer yandan sermaye birikimini bir süreç olarak ele alındığındaysa, sermaye birikimin ulaştığı aşamaya bağlı olarak sermayenin toplam döngüsünde egemen konumda olan sermaye biçimleri ortaya çıkmaktadır (Ercan [46]).

Gayrimenkul sektöründe sermayenin hareketini izlemek oldukça zordur. Kapsamlı bir çalışma, geliştirme projelerinin finansal paketlerini, yapıları çevredeki gayrimenkul yapılarına yatırımı (örneğin küçük ölçekli konut renovasyonları), merkezi ve yerel hükümetlerin inşaat aktivitelerini ve finansal kuruluşların portföylerini de içermelidir.

Sonuçta gayrimenkul piyasasının toplumsal ilişkilerin bütünsel bir analizinin yapılabilmesi için;

- İstanbul kenti düzeyinde gerçekleşen gayrimenkul sermayesinin toplam döngüsü,
- Bu döngünün tarihsel gelişim dinamikleri,
- Bu dinamiklerin uluslararası sermaye döngüsü ile bağlantıları,
- Devletin bu değişkenler karşısındaki stratejik konumunu içeren dinamik bir çerçeve geliştirilmeye çalışılmıştır.

Gayrimenkul geliştirme sürecini anlayabilmek için onu sermaye birikim süreçleri bağlamında ele alınması gerekmektedir. Fakat bu mekanizmayı somuta çekebilmek için piyasada genel sermaye hareketleri ve bu hareketlerin yaratan aktörler incelenmektedir. Gayrimenkul araştırmalarında; yapısal faktörler olarak soyut güçleri analiz edilmesinin yanı sıra, yapının yeniden üretilmesinde aracı olan aktörlerin tanımlanması ve analiz edilmesi çok önemlidir. Makro ekonomik ve politik olaylar koşulları yaratırken, aktörler sürecin katalizörleri görevini görmektedir. Bu nedenle ekonomik koşullar ile aktörlerin stratejileri ve eylemleri arasındaki ilişkilerin mekânın üretimini açıkladığı yapı-aktör bazlı yaklaşımlar bütünlükçi bir açıklama sunabilmektedir (Pryke [52]).

Gayrimenkul geliştirme işi ekonomik olduğu kadar sosyal bir süreçtir. Yapılı çevre bir anlamda profesyonel aktörlerin kentleri, mekânı tanımlama ve algılama biçimlerine göre şekillenmektedir. Aktörlerin eylemleri, onların sosyo-kültürel, psikolojik ve diğer maddi faktörlerin kısıtlayıcı ve geliştirici koşulları altında değerlendirmelidir. Yani aktörlerin görme biçimleri analiz edilmelidir. Bu görme ve değiştirme biçimini kurgulanmış ve idealize edilmiş bir yapı ile açıklamak mümkün değil. Realist bir açıklamayı gerektirmektedir, realist açıklama ise yapı ve aktör arasındaki ilişkileri kapsamalıdır (Guy and Henneberry [53]).

Tezde İstanbul'da ortaya çıkan mekânsal biçimlenmeyi yönlendiren sermaye birikim süreci, bu birikime olanak sağlayan politikalar ve araçları, sürece liderlik eden gayrimenkul geliştirme firmaları bağlamında değerlendirmeyi ve sorgulamayı amaçlamaktadır. Gerçekliğin ortaya çıkmış olan olguların ve ampirik olarak gözlenebilen olayların genellenmesi ile değil, ampirik olarak gözlenen olayların arkasındaki yapılar ve bu yapılara içkin güçlerin açığa çıkarılmasına çalışılmıştır.

Gayrimenkul piyasasına ilişkin literatür incelendiğinde; analizlerde son dönemlerde belirleyici olan yaklaşımın kurumsalcı okul olduğu görülmektedir. Gayrimenkul piyasası evrensel ve bağlamsız (contextless) kar maksimizasyonu rasyonalitesinin manifestosundan çok, coğrafyanın ve tarihin göz ardı edilmediği ekonomik, sosyal ve kültürel süreçlerin kompleks bir sonucudur. Gayrimenkul sektörü ve geliştirme süreci ile ilgili kurumsalcı yaklaşımına dayalı zengin ampirik çalışmalar mevcuttur. Bu çalışmalar kurumların bu piyasaları nasıl şekillendirdikleri ve kurduğu ve yapılı çevrenin nasıl üretildiğini ve kullanıldığını anlamak için ne kadar önemli olduklarını göstermesi açısından anlamlıdır.

Kurumsalcı yaklaşım sermayeyi, kapitalizmin en soyut dile gelişi olarak ele almak yerine, finans kurumları, yatırımcılar, geliştiriciler gibi farklı bileşenlerini somut kurumsal yapılar olarak ele almaktadır. Bu analizlerde, somut kurumsal yapıların yaşam ortamı ve bu yaşam ortamını tanımlayan ilişkiler bütününe ilişkin ampirik veriler belirleyici olmaktadır. Sermaye yerine daha somut olan kurumlar üzerine yoğunlaşma okulun metodolojisine içkin olan eksikliği içinde barındırmaktadır. Neo-klasik iktisadın içine girdiği krize karşı önemli bir konum kazanmasına ve holistik bir bakış sağlamasına karşın, daha öze ilişkin mekanizmalar hakkında bilgi edinmeyi olumsuz yönde etkilemektedir (Ercan [46]).

Gayrimenkul geliştirme sürecinin inişli çıkışlı süreci bilinen bir süreçtir. Klasik açıklamalar bu döngüleri makro ekonomik değişkenlerle birlikte kullanıcı talebi ve üretim sürecindeki gecikmelere bağlamakla birlikte, politik ekonomist perspektif süreçte yatırımcı talebini ve sermayenin farklı sektörlerde hareketleri üzerinden açıklamaktadır. Araştırmanın teorik çerçevesini öze ve yapıya içkin açıklamaları dolayısıyla politik ekonomik yaklaşım kullanılacaktır. Sürecin dinamikleri tarihsel ve

eleştirel bakış açısıyla değerlendirmeye çalışacaktır. Ampirik çalışma için ise metodolojik bir yaklaşım sunan kurumsalcı yaklaşımdan faydalanılacaktır. Böylece gayrimenkul piyasasına dair kurumsalcı yaklaşım ile yapılacak gözlem ve araştırma sonuçları politik ekonomik teorik yaklaşım içinde değerlendirilmektedir.

5.2 Metodoloji

İstanbul’da 1980 ile 2010 yılları arasında gayrimenkul piyasasını ve gayrimenkul geliştirme sürecinin mekânsal ve zamansal gelişimini, üretim sürecinde rol alan aktörler yoluyla ortaya koymaya çalışmaktadır. Bu kapsamda İstanbul gayrimenkul piyasasında aktif olarak yatırım yapan gayrimenkul geliştirme şirketlerini inceleyen ve niteliksel ve niceliksel yöntemi birlikte kullanan bir araştırmaya dayanmaktadır.

Araştırma kapsamında; literatür taraması yapılmış ve akademik yazında gerçekleşen tartışmalara, hipotezlere dair veriler toplanmıştır. Araştırmanın kuramsal çerçevesi için Neo-klasik, kurumsalcı ve politik ekonomik yaklaşım çalışmaları incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Gayrimenkul piyasasını ve geliştirme sürecini anlamaya yönelik olarak onun içsel dinamikleri incelenmiştir. Literatür çalışması kapsamında ayrıca, Türkiye’de Neo-liberal politikalar kapsamında değişen ekonomik, sosyal süreçler, kentsel politikalar ve kentsel mekan incelenmiştir. Bu politikalar altında gayrimenkul piyasasında sermaye birikim sürecinin en önemli aktörü geliştiriciler ve yatırımcılar üzerinden süreç tanımlanmaya çalışılmıştır.

Kantitatif ve kalitatif yöntem birlikte kullanılmıştır. Piyasada aktif olan geliştiricilerin 1980-2010 yılları arasında geliştirdikleri ve planladıkları projeleri kapsayan veri havuzu oluşturulmuş ve geliştirici şirketlerin karar alma yetkisine sahip yöneticileri ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır.

Alan araştırmasının ilk aşamasında, piyasada aktif olan 100 geliştirici firmanın 1980-2010 yılları arasında geliştirdiği 404 adet gayrimenkul projesi incelenerek, İstanbul’un yapıli çevresinde küresel ve yerel kurumsal sermayenin mekânsal görünümü sınıflandırılmıştır.

Konut üretimi 1980’lerden itibaren kapalı yerleşmeler biçiminde gelişmiş ve bu yerleşmeler büyüklüğü ve barındırdığı nüfus ile kentsel formu etkileyen yeni bir

yerleşme modeli olarak ortaya çıkmıştır. Bu tarz yerleşimler yapılan araştırma kapsamında ele alınan projeleri kapsamaktadır. Gayrimenkul piyasası oldukça geniş ve çok aktörlü bir yapıya sahiptir. Yeni inşa edilen yapılardan, renovasyonlara, yeni mülklerden ikinci el satışına kadar oldukça geniş bir alanı kapsamaktadır. Araştırmada piyasada aktif olan ve onu yönlendiren geliştirici firmaların projeleri üzerinden anlama girişimi söz konusudur. Bu projeler gayrimenkul piyasası içinde gerçekleşen tüm işlemlerinin belirli bir bölümünü kapsamakla birlikte, özellikle 1980 sonrasındaki yeni gelişmenin temsili açısından önemli olup temsil yeteneği bulunmaktadır.

2000 sonrasında İstanbul’da aktif olarak gayrimenkul geliştirme faaliyetinde bulunan firmalar tespit edilmiştir. Bu firmalara gazete, dergi haberleri, ilanlar, sektör raporlarının gözden geçirilmesi yolu ile ulaşılmıştır. Belirlenen firmaların 1980-2010 dönemi içinde metropoliten alan sınırları içinde ürettikleri veya planladıkları projeleri kapsayan veritabanı oluşturulmuştur. Veri tabanı, firmalar, firma tipolojileri, ürettikleri gayrimenkul projeleri, projelerin lokasyon, inşaat alanı büyüklüğü, inşaatın başlangıç ve tamamlanma tarihlerini büyüklerini kapsamaktadır. Piyasanın gelişme dinamiklerini ve değişen yapısını anlayabilmek için kırılma noktalarını tarif eden tarihsel bir dönemleme yapılmıştır. Değişkenler birbiri ile ilişkilendirilecek biçimde tablolaştırılmış ve yorumlanmıştır.

Alan araştırmasının ikinci aşamasını, niteliksel sorgulama yöntemi oluşturmaktadır. Kentsel mekânda aktif olan geliştiricilerden, bu yeni gelişmeye ayna tutacak olanları seçilmiş, bu geliştiricilerin organizasyonel ve operasyonel yapıları, karar alma ve planlama süreçleri incelenmiştir. Küresel yatırımcılar ve geliştiriciler için gayrimenkul piyasasındaki fırsatların ve kısıtların, karar alma-proje geliştirme süreçlerini etkileyen faktörlerin neler olduğu, yerel yönetimin süreçte nasıl bir rol oynadığı bu geliştiriciler bağlamında tanımlanmaya çalışılmıştır.

Piyasayı yönlendiren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin eylemlerinin arkasındaki yapısal kurguyu anlamak ve mekânsal sonuçlarını sorgulamak amacıyla derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. İncelenen firmaların tipolojisi oluşturulmuş ve her bir tipolojiden birer firma seçilmiş ve bu firmaların karar alma süreçlerinde aktif rol alan iş geliştirme departmanları ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. (Çizelge 5.1)

Görüşmeler şirketin kurumsal yapısı, yatırım stratejisi, ve piyasa değerlendirmelerini beklenti ve projeksiyonlarını içerecek şekilde yönlendirilmiştir.

Çizelge 5. 1 Görüşmelerin sınıflandırılması

Firma Türü	Firmalar	Sayı
Yabancı Ortaklı	Tekfen-OZ	2
Yabancı	Multi Development , Metro Assesment	2
Yerli	Rönesans AVM, Eczacıbaşı Gayrimenkul, Soyak Yapı, Tekfen Emlak Geliştirme, Sinpaş, Mesa	6
GYO	Emlak GYO, Albayrak GYO	1
Banka	Aereal Bank	1
Aracı/Danışman	Colliers Turkey, Jones Lang Lasalle	2
Diğer	Hüseyin Kaptan	1
Toplam		15

Tezde ekonomik analizlerde sıkça karşılaşılan metodolojik hatalardan uzak durulmaya çalışılmıştır. Bunlardan ilki, piyasanın makro değişkenler doğrultusunda aşırı genelleştirmeler yolu ile analiz edilmesidir. Piyasayı etkileyen dışsal veriler, genel olarak yatırım, tüketim, büyüme, GSMH gibi makro değişkenler yolu ile analiz edilmektedir. Bu yaklaşım gayrimenkul piyasasına içkin farklılıklarını analiz etmeyi engellemektedir. Bu sektöre yönelik olarak hazırlanan raporlarda sıkça karşılaşılan bir açıklama biçimidir. Piyasanın alt segmentlerinde arz ve talep koşullarını açıklamak için, çeşitli büyüme göstergeleri kullanılmaktadır. (Makro ölçekte nüfus artışı, GSMH ve büyüme oranları, faizler, enflasyon gibi, mikro ölçekte ise ticari gayrimenkullerde toplam kiralanabilir alanlar, boşluk oranları ve diğer ülke standartları ile karşılaştırılması, yıllık konut ihtiyacı gibi)

Diğer metodolojik hata ise, piyasada toplumsal ve ekonomik yaşamı oluşturan tekil olguların, bütünsel dinamiklerle olan ilişkilerinin kurulmasında görülmektedir.. Tekil olguların bütünsel olanla bağlantısı doğru kurulmadığında gözlemlenen olguların tarihsel sürecin bir ürünü olduğu gerçeği genellikle göz ardı edilmektedir. Tez bu metodolojik hatalardan kaçınmaya çalışarak, sürecin dinamiklerini tarihsel ve eleştirel bakış açısıyla değerlendirmeye çalışacaktır.

Tez bu bağlamda aşağıdaki araştırmalara dayanmaktadır;

- Gayrimenkul geliştirme sürecini konu alan literatürün gözden geçirilmesi: Bu kapsamda farklı kuramsal yaklaşımlara sahip literatür taranmıştır.
- Gayrimenkul piyasasının gelişimi gösteren ampirik verilerin değerlendirilmesi ve sorgulanması: Geliştiriciler ve yatırımcılar için hazırlanan sektör raporları incelenmiştir. Colliers, DTZ, JonesLang Lasalle, GYODER'in sektöre piyasa ile ilgili düzenli bilgi sağladığı raporlar incelenmiştir. Raporlarda piyasadaki zamansal ve mekânsal olarak değişkenlerin performansları ve yatırımların karlılığını hakkında bilgiler verilmektedir.
- Sektör bazlı konferansların değerlendirilmesi: Ulusal ve uluslar arası gayrimenkul örgütlerinin (GYODER, GRI, ULI) periyodik olarak düzenlediği konferans ve toplantılarının gündemleri ele aldıkları konular incelenmiştir. Toplantılar geliştirici ve yatırımcılar için önemli bir network sağlamaktadır. Yerel ve merkezi hükümet üzerinde baskın olduğu görülmektedir.
- Tezde ekonomik ve politik yeniden yapılanmanın finans sermayesi ve gayrimenkul sektörünü nasıl etkilediği yatırımların ölçeği ve zamanlamasında gözlenen biçimler ile açıklanmaya çalışılacaktır. Sektöre ait veriler, sektörün alt bileşenlerinin hacimleri, büyüklükleri, dönemleri genel ekonomik trendlerle bağlantısı, gelişme trendi ile ilgili veriler gayrimenkul araştırma şirketlerinin, ticari yayınların (Referans, GMTR), sektördeki danışman şirketlerin (Colliers, DTZ, Jones Lang Lasalle) raporlarından elde edilecektir. Sektörde yer alan geliştiriciler ve yatırımcılar için bu raporlar gerekli bilgileri sağlamaktadırlar. Bu bilgiler zamansal ve mekânsal olarak değişkenlerin performanslarını ve yatırımların karlılığını hakkındadır. Analizde kullanılan bilgiler, gayrimenkul araştırma şirketlerinin raporlarından ve/veya sektör içi toplantı notlarından veya raporlarından, sektörde geliştiriciler ve gayrimenkul sektöründeki profesyonellerden derlenmiştir.
- İstanbul'da 1980-2010 gerçekleşen gayrimenkul projelerinin veri tabanının oluşturulması: Piyasada aktif 100 firmanın bu dönem içinde gerçekleştirdiği veya planladığı 404 gayrimenkul yatırımını kapsayan bir veri tabanı oluşturulmuştur. Firmaların ve projelerin seçimi Tez sürecinde 2004-2008 yılları arasında

gayrimenkul piyasasında bir sıçrama yaşanmıştır. Tezin konusunu da oluşturan bu büyüme izlenmiş ve piyasaya sunulan projeler, projelerin gerçekleşme süreçleri ve geliştiren firmalar tespit edilmiş ve izlenmiştir. Daha sonra bu süreç içinde yer alan firmaların daha önce geliştirdikleri projeler tespit edilerek 1980-2010 yıllarını kapsayan veritabanı oluşturulmuştur. Firmalar piyasada etkin ve faal olanlar arasından seçilmiştir. Gayrimenkul piyasasında geliştirici/müteahhit/yatırımcı çeşitliliği, farklı büyüklük ve etki alanları nedeni ile piyasaya da yön veren aktif bilinirlikleri yüksek firmalar seçilmiştir.

Bu kapsamda 1980-2010 yılları arasında piyasada aktif olan gayrimenkul yatırımı ve geliştirme işi yapan firmalar ve firmaların gerçekleştirdiği projeler incelenmiştir. Araştırmaya konu firmalar ve projeler, 2000 sonrasında proje üreten firmaların tespiti ve kuruldukları yıldan itibaren İstanbul'da gerçekleştirdikleri projelerin belirlenmesi ve listelenmesi yolu ile oluşturulmuştur. Bilgiler bağımsız gayrimenkul danışmanlarının hazırladıkları sektör raporları ve pazar araştırma raporlarının yanı sıra firmaların web siteleri ile varsa faaliyet raporlarından elde edilmiştir.

- Süreci yapılanmasında belirleyici olan aktörlerle derinlemesine görüşmeler: Görüşmeler piyasada aktif geliştiricilerin iş geliştirme ve yatırım kararlarını alan kişilerle gerçekleştirilmiştir. Ayrıca sektörde aktif gayrimenkul danışmanlık ve aracılık kurumları ile gayrimenkul projelerine finansman sağlayan bankalar ile görüşülmüştür.

Tezde bu kavramsal çerçeve içinde; Türkiye'de, özelinde İstanbul'da kentsel gayrimenkul piyasası değerlendirilmeye çalışılacaktır. Piyasayı analiz edebilmek için, gayrimenkul geliştirme süreci tanımlanmaya çalışılacaktır. Dört bileşenden oluşan bir model kullanılacaktır.

- Devlet ve/veya yerel yönetimlerin gayrimenkul geliştirme sürecine etkisi
- Finansal kuruluşların yatırım stratejileri
- Gayrimenkul geliştiricilerinin geliştirme stratejileri
- Yapılı çevreye yatırımlar, mekansal kurgu

Ama asıl olarak geliştiriciler ve yatırımcılar üzerine yoğunlaşılacaktır.

5.3 Araştırma Verileri

a. Geliştirici Firmaların ve Projelerinin Belirlenmesi

Piyasada aktif 100 firmanın bu dönem içinde gerçekleştirdiği veya planladığı 404 gayrimenkul yatırımını kapsayan bir veri tabanı oluşturulmuştur. Tez surecinde 2004-2008 yılları arasında gayrimenkul piyasasında bir sıçrama yaşanmıştır. Tezin konusunu da oluşturan bu buyme izlenmiş ve piyasaya sunulan projeler, projelerin gerçekleşme sureleri ve geliştiren firmalar tespit edilmiş ve izlenmiştir. Daha sonra bu sure içinde yer alan firmaların daha önce geliştirdikleri projeler tespit edilerek 1980-2010 yıllarını kapsayan veritabanı oluşturulmuştur. Firmalar piyasada etkin ve faal olanlar arasından seçilmiştir. Araştırmaya konu firmalar ve projeler, 2000 sonrasında proje üreten firmaların tespiti ve kuruldukları yıldan itibaren İstanbul’da gerçekleştirdikleri projelerin belirlenmesi ve listelenmesi yolu ile oluşturulmuştur.

b. Konum

Gayrimenkul projeleri izleme kolaylığı nedeniyle içinde yer aldıkları ilçelere gore sınıflandırılmıştır. 2009 yılı içinde ‘Buykşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun’ çerçevesinde belirlenen ilçelere gore projeler sınıflandırılmıştır. Kanun ile İstanbul’da 32 olan ilçe sayısını 39’a çıkarılmıştır. Yeni kurulan ilçeler Anadolu Yakasında; Ataşehir, Sancaktepe, ekmeky ve Sultangazi, Avrupa Yakasında ise Beylikdüzü, Başakşehir, Arnavutköy ve Esenyurt’dur. Eminönü ilçesi ise kaldırılarak Fatih ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir.

Yeni oluşturulan bu ilçeler 2000-2010 döneminde gayrimenkul projelerinin yoğunlaştığı bölgeler olduğundan yeni ilçe sınırlarının kullanılması tercih edilmiştir. Ayrıca kentin her iyi yakası için kentin iki ana ulaşım arteri ikinci bir sınıflamayı olanaklı kılmıştır. İlçeler her iki yakada da konumlarına gore Merkez, E5 altı, E5-TEM arası ve TEM st olmak üzere sınıflandırılmıştır.

c. Gayrimenkul Geliştiricilerinin Sınıflandırılması

Gayrimenkul piyasasında yer alan firmalar sermaye büyüklüğüne, sermaye yapısına ve sektörel yapılanmasına gore sınıflandırılmıştır. (izelge 5.2)

Sınıflandırma gayrimenkul piyasasındaki firmaların değişen organizasyonlarını göstermesi açısından da anlamlı sonuçlar elde edilmesine olanak sağlamaktadır. 1990'lara kadar piyasada faaliyet gösteren şirketler büyük çoğunlukla inşaat şirketi iken, sonrasında piyasanın gelişmesine paralel olarak çeşitlendiği görülmektedir. Gayrimenkul geliştirme şirketleri piyasada etkin hale gelmiştir. Bu kısmen yeni kurulan şirketler, kısmen de inşaat şirketi olarak faaliyet gösteren firmaların gayrimenkul geliştirme gruplarını kurmasını ile mümkün olmuştur. GYO'lar ise 1990'ların sonunda yasal düzenlemelerin gerçekleştirmesi ile birlikte piyasaya giriş yapmıştır. Çoğunlukla gayrimenkul portföyüne sahip olan firmalar ile gayrimenkul geliştirme işi yapan firmalar GYO'larını kurmuşlardır.

Bu sınıflandırma firmalar bünyesinde birbirinden kesin çizgilerle ayrılmamaktadır. Bir firma bünyesinde inşaat şirketi, geliştirme şirketi ve GYO yer alabilmekte ve süreç içinde organizasyonel olarak yeniden yapılanma ile dönüştükleri görülmektedir. Araştırmada diğer olarak tanımlanan firmalar ise bu sınıflandırmaya dahil olmayan projelerin geliştiricileridir. Çoğunlukla kendi arsaları üzerinde faaliyette bulunmayı planlayan firmaları kapsamaktadır.

Piyasada faaliyet gösteren firmaların sermaye büyüklüğü firmaların Şirketler Topluluğu (Holding) içinde faaliyet göstermesine veya bireysel sermaye grubu olmasına bağlı olarak sınıflandırılmıştır.

Ayrıca uluslararası sermayenin gayrimenkul yatırım projelerinde varlığını anlamak amacıyla firmaların sermaye yapısı yerli, yabancı sermaye ortaklığı ve yabancı sermaye olarak sınıflandırılmıştır.

Çizelge 5. 2 Gayrimenkul geliştiricilerinin sınıflandırılması

Firmaların Sınıflandırılması	Sayı
I Sermaye Büyüklüğüne Göre	
A Büyük Sermaye (Şirketler Topluluğu)	65 ad.
B Küçük ve Orta Sermaye (Bireysel Sermaye)	35 ad.
<i>Toplam</i>	<i>100 ad.</i>
II Sermaye Yapısına göre	
A Ulusal/Yerel Sermaye	87 ad.
B Yabancı Sermaye	7 ad.
C Yabancı Ortaklı Sermaye	6 ad.
<i>Toplam</i>	<i>100 ad.</i>
III Sektörel Yapılanmasına Göre	
A İnşaat Şirketi	41 ad.
B Gayrimenkul Geliştirme Şirketi	37 ad.
C Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	15 ad.
D Diğer	7 ad.
<i>Toplam</i>	<i>100 ad.</i>

d. Proje Fonksiyonu

Gayrimenkul piyasasında, gayrimenkuller konut ve ticari olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Projeler kullanımına göre ‘konut’, ‘ofis’, ‘alışveriş merkezi’ (AVM), ‘karma kullanım’ ve bu sınıflamalar içinde olmayan gayrimenkul projelerini kapsayacak biçimde ‘diğer’ kategorilerine ayrılmıştır.

Karma Kullanım, konut, ofis, alışveriş merkezi fonksiyonlarından en az ikisini içeriyor ve bağımsız olarak hizmet veriyorsa karma kullanım altında değerlendirilmiştir. Diğer kategorisinde ise lojistik, otel ve yat limanları gibi yatırım projeleri yer almaktadır.

e. Projelerin İnşaat Alanı

Tanımlanan dönemlerde ve/veya bölgelerde gayrimenkul yatırımlarının büyüklüğünü ve yoğunlaşmasını anlamak için proje adetleri ile birlikte projelerin m2 inşaat büyüklükleri değerlendirilmiştir. (Çizelge 5.3) Yatırım maliyeti, beklenen gelir, gerçekleşen ciro, satılabilir/kiralanabilir alan değerlerinin bütün projelerde elde edilmesinin mümkün olmaması nedeni ile nicel yoğunlaşmayı göstermesi açısından

inşaat alanı değişkeni kullanılmıştır. Veri ulaşılabilir ve objektif bir değerlendirmeye daha uygundur.

Çizelge 5. 3 Proje büyüklüklerinin sınıflandırılması

Proje Büyüklüklerine Göre Sınıflandırma	Sayı
I 50.000 m2 ve altı	182 ad
II 50.001-250.000 m2	178 ad.
III 250.000-750.000 m2	39 ad.
IV 750.001 ve üstü	5 ad.

f. Projelerin İnşaat Başlangıç ve Tamamlanma Yılları

Bir gayrimenkul projesi firmanın yatırım kararı alması ile birlikte başlamaktadır. Yatırım kararından inşaatın başlamasına kadar geçen süre içinde konsept, tasarım, gerekli izinler ve finansman işleri gibi bir dizi tasarım ve geliştirme işlerinin yapılması gereklidir. Tezde firmaların ilk yatırım kararlarına ulaşmanın mümkün olmaması nedeni ile inşaat başlama tarihi firmaların yatırım yapma kararının gerçekleşmesi olarak değerlendirilmiştir. Firmaların yatırım kararı alması ve inşaat öncesi gerekli hazırlıkları (izinler, tasarım ve uygulama projelerinin hazırlanması vs) tamamlayarak projenin inşaatına başlaması dönemlere ayrılarak anlaşılmaya çalışılan periyotları daha anlamlı hale getirmektedir. Belirlenen dönemlerde firmaların içinde bulundukları dönemleri nasıl algıladıklarını göstermesi açısından anlamlı sonuçlar vermektedir. Projenin büyüklüğüne göre, inşaatın tamamlanarak hayata geçmesi için gereken ortalama süre bir ila beş yıl arasında değişmektedir. Sektörün yapısından kaynaklı bu gecikmeyi daha anlaşılır kılmak ve yapıyı çevrenin dokusunu anlamak için bazı değerlendirmelerde projelerin başlangıç ve bitiş tarihleri birlikte değerlendirilmiştir.

g. Dönemler

Gayrimenkul piyasasının gelişme sürecini daha anlaşılabilir kılmak, piyasanın büyüme ve gelişme dinamiklerini anlamak amacıyla 1980-2010 arasındaki uzun dönem alt dönemlere bölünmüştür. 10 yıllık dönemleri kapsayan bu alt dönemlerde ülkenin sosyo ekonomik yapılanmasında önemli kırılmalar yaşanmıştır. Bu kırılmalar İstanbul

gayrimenkul piyasasının gelişim ve dönüşüm sürecinde belirleyici olmuştur. (Çizelge 5.4)

Çizelge 5. 4 Görüşmelerin sınıflandırılması

Dönemler	Kırılmalar	Merkezi Hükümet	İstanbul Yerel Yönetim	Ülkenin Ekonomik Durumu	Gayrimenkul Piyasasının Durumu
1980-1990	1980-1983	1980-1983 Askeri Rejim		Kriz Sonrası Uyum	Kamu müdahaleleri yoluyla gayrimenkul piyasasının oluşturulması
	1983-1988	1983-1991 ANAP Dönemi	1984 ANAP-Bedrettin Dalan	İhracata yönelik büyüme ve reform sürecinin tıkanması	
	1989-1993	1991-1995 DYP-SHP Koalisyonu	1989 SHP - Nurettin Sözen	Denetimsiz finansal serbestleştirme	
1991-2000	1994-1998	1996-1997 RP-DY Koalisyonu	1994 FP - R. Tayyip Erdoğan	Finansal kriz ve kısa vadeli sermaye kaynaklı büyüme	Gayrimenkul piyasasında sermayenin artan yoğunluğu
	1999-2001	1999-2001 DSP-ANAP-MHP Koalisyonu	1999 FP-A. Müfit Görtuna	Devletin mali krizi ve dünya finansal krizi	
2001-2010	2002-2007	AKP Dönemi	2004 AKP-Kadir Topbaş	Serbestleşme sürecinden son açılımlar	Gayrimenkul piyasasında derinleşme ve genişleme
	2008-2010	AKP Dönemi	2009 AKP-Kadir Topbaş	Dünya finansal krizi	

İSTANBUL GAYRİMENKUL PİYASASINDA GELİŞME SÜRECİNİN MEKANSAL GÖRÜNTÜSÜ (1980-2010)

Bu bölümde 1980-2010 sürecinde kentte hızla yayılan gayrimenkul yatırımlarının belirlediği yapıli çevre dönemler halinde incelenmiştir. Gayrimenkul piyasası yoluyla kentte sermaye birikim sürecinin nasıl ve hangi yollarla oluştuğu, değişimi ve değişimin aktörleri örnekler üzerinden değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda projeler dönemseli sektörel ve mekansal dağılımına göre sınıflandırılmış ve dağılımda önce çıkan eğilimler irdelenmiştir.

6.1 Gayrimenkul Projelerinin Dönemsel Dağılımı

1980'lerden itibaren ülkenin yeni sermaye birikim sürecinin yarattığı koşullarda İstanbul'a uygun görülen kentsel gelişme stratejisi; sanayi kimliğinin çevre kentlere aktarılması, hizmet sektörünün büyümesi ve küresel sermayeyi çekerek bir finans merkezi olması üzerine kurgulanmıştır. Bu kurgunun yönlendirdiği gelişmeyle, İstanbul her türden gayrimenkul yatırımlarının odağı haline gelmiştir.

1980'lerin sonlarına doğru ivme kazanan gelişme 2004-2007 yılları arasında en büyük sıçramasını yaşamıştır. İlk olarak toplu konut projeleri ve özelleşmiş konut projeleri ile başlayan büyüme, daha sonra ticari gayrimenkul projelerini kapsayarak büyümüştür.

2000 sonrasındaki büyümenin en önemli dinamiklerinden birini AKP hükümetinin işsizlik ve ekonomik büyüme programında gayrimenkul ve inşaat sektörünü büyütülmesine yönelik politikalar oluşturmuştur. Bu süreç sermayenin yeni fırsatlar arayışı içinde önemli bir sermaye birikim alanı olarak öne çıkmış ve dünya ölçeğinde para sermayesinin bolluğu ile desteklenmiştir. Büyüme ABD'de konut kredileri

piyasasındaki balonun patlaması ve dünya finansal krizine dönüşmesine kadar önemli bir büyüme ve genişleme yaşamıştır. Kriz ile birlikte küçülen ve yeniden yerelleşme eğilimi gösteren piyasa, 2010'dan itibaren yeniden canlanma dönemi içine girmeye başlamıştır.

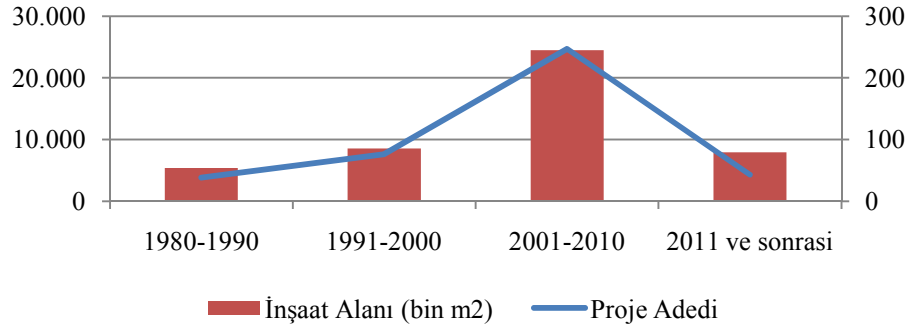
Araştırma kapsamında incelenen projelerin sayısal olarak %61'i, toplam inşaat alanının ise %53'ü 2001-2010 arası dönemde inşa edilmeye başlanmıştır. Gayrimenkul geliştirme işi yapan firma sayısı da sürekli artmış ve piyasadaki oyuncular çeşitlenmeye başlamıştır. (Çizelge 6.1, Şekil 6.1)

Türkiye'de gayrimenkul geliştirme işi 2000'li yıllara kadar yatırım, proje geliştirme, inşaat ve proje finansmanı işlerinin aynı firma tarafından organize edildiği bir yapıya sahiptir. Gayrimenkul yatırımları inşaat şirketlerinin kendi sermaye birikimi ile gerçekleştirdiği veya yatırımcı firmaların geliştirme ve inşaat işlerini üstlendiği bir organizasyon içinde gerçekleşmiştir. 2000 sonrasında dünya ölçeğinde finansal büyümenin etkisiyle kredi ve yatırımcı piyasasının genişlemesi, ticari gayrimenkul piyasasının büyümesi (özellikle AVM piyasasında yaşanan hızlı büyüme) geleneksel yapının dönüşümüne yol açmıştır. Ofis kuleleri, AVM, otel ve lojistik merkezi gibi finansal açıdan büyük ölçekli projelerde kurumsal yatırımcılar, kurumsal geliştirici firmalar ve işletmeci firmalar yer almaya başlamıştır. Daha geleneksel bir organizasyona sahip olan ve konut ağırlıklı gelişen gayrimenkul piyasası ve geliştirme süreci yabancı geliştirme şirketlerinin ve yatırımcıların girişi ile birlikte dönüşmeye başlamıştır. Bununla birlikte araştırma kapsamında görüşülen profesyoneller gayrimenkul piyasasının geleneksel yapısının hala devam ettiğini dönüşümün henüz yeterli olmadığını ileri sürmektedirler.

Araştırma, 1980-2010 arası dönemde İstanbul gayrimenkul piyasasını ve piyasanın biçimlendirdiği kentsel mekanı piyasada aktif olan geliştiricilerin eylemleri ve kararları üzerinden incelemeyi amaçlayan ampirik bir çalışmadır. Kentsel mekanın, kentteki sosyal ve ekonomik ilişkilerin biçimlenmesinde gayrimenkul piyasasının etkinliğini araştırmaktadır.

Çizelge 6. 1 Projelerin dönemlere göre dağılımı (bin m2 ve adet)

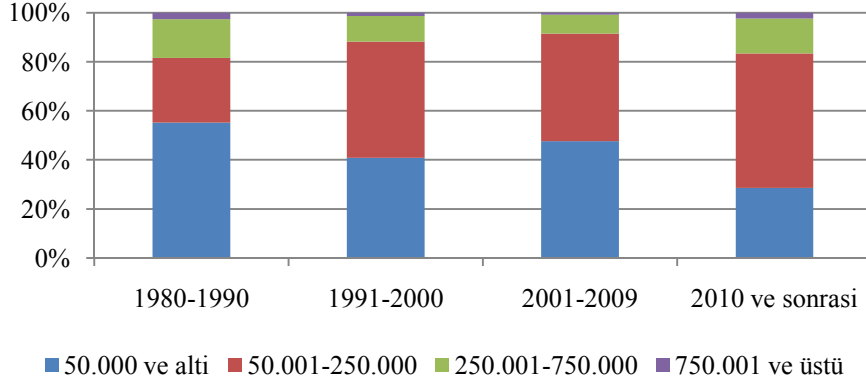
Projelerin İnşaat Dönemi	Proje Adedi	Yüzde (%)	İnşaat Alanı (bin m2)	Yüzde (%)	Aktif Olan Firma Adedi
1980-1990	38	9.4%	5,375	11.6%	14
1991-2000	76	18.8%	8,552	18.5%	31
2001-2010	247	61.1%	24,497	52.9%	91
2011 ve sonrası	43	10.6%	7,910	17.1%	29
Toplam	404	100.0%	46,334	100.0%	100



Şekil 6. 1 Projelerin dönemlere göre dağılımı (bin m2 ve adet)

Piyasa sürekli büyüme eğilimi gösterirken, projelerin inşaat büyüklüğü ile proje adedi oransal olarak dönemler boyunca dengeli bir dağılım göstermektedir. (Şekil 6.1) Her dönem kendi içinde değerlendirildiğinde oransal olarak proje büyüklükleri dağılımının benzer olduğu ve ağırlığın orta ölçekli projelerde yoğunlaştığı görülmektedir. Dağılımı etkileyebilecek 750.000 m2 üstü projeler her dönemde sınırlı da olsa yer almış ve dağılımı bozmamıştır.

Gayrimenkul projelerinin büyüklükleri 50 bin m2 ve altı inşaat alanı olan daha küçük ölçekli yatırımlardan, 50-250 bin m2 aralığında yer alan projelere kaymıştır. Proje büyüklükleri süreç içinde büyümüştür. Konut kredi sisteminin kurulması ve proje finansman modellerinin genişlemesi ve firmaların sermaye birikimlerini arttırmaları daha büyük ölçekli projeleri gerçekleştirmelerine olanak sağlamıştır. Ayrıca karma kullanımlı projeler ve AVM projelerinin artan sayısı da dağılımda etkili olmuştur. Bu projelerin yüksek arsa ve yatırım maliyetleri ve diğer projelerle yarışabilir olması için belirli bir büyüklüğe sahip olması gerekmektedir (Şekil 6.2)



Şekil 6. 2 Proje inşaat büyüklüklerinin dönemlere göre dağılımı (%)

İstanbul'un mekansal gelişimi ile gayrimenkul piyasası arasındaki ilişkiyi daha anlaşılır kılmak için süreç onar yıllık dönemler içinde incelenmiştir. Her dönemin ekonomik, sosyal ve siyasal koşulları içinde İstanbul'da gayrimenkul geliştirme sürecinin dönüşümü, büyümesi ve derinleşmesinin dinamikleri anlaşılmaya çalışılmıştır.

6.1.1 Kamu Müdahaleleri ile Gayrimenkul Piyasasının Oluşturulması (1980-1990)

1983'te askeri rejim sonrasında iktidara gelen ANAP, 1984'de gerçekleşen yerel seçimlerde de desteklenmiş ve dönemin serbestleşmeci dışa dönük ekonomi politikaların uygulayıcısı olmuştur. Gayrimenkul piyasasında yaşanan dönüşümün yasal ve yönetsel düzeyde temellerinin atıldığı, sermaye birikim sürecinin gayrimenkule yönlendirildiği dönemin başlangıç evresidir.

Bu dönemde sermaye sanayiden kaçınırken ve devlet kaynaklı yeni rant alanları finans, müteahhitlik, turizm ve arsa spekülasyonu gibi alanlara yönelmiştir. İmar planları ile ilgili normlar gevşetilmiş, imar izinleri ve aflarla yaratılan kentsel rantlar büyümüştür. Özellikle inşaat sektöründe uygulanan ihale sistemi idareye daha çok hareket serbestliği verecek biçimde genişletilmiş ve denetim mekanizması zayıflatılmıştır. Vergi teşvikleri özellikle turizm sektöründe yoğunlaşmıştır (Boratav [57]).

Bu dönemde ANAP yönetimindeki yerel yönetimlere büyük kaynaklar aktarılmasına olanak sağlayan yasal düzenlemeler gerçekleşmiştir. Belediye yatırımları genişlemiş ve altyapıya dönük (haberleşme ve enerji) dönük kamu yatırımları öncülük yapmıştır. Serbest ticaret bölgeleri kurulurken, uluslararası ticarete avantajlar sağlanmış ve yabancı sermayeyi çekmek için çok sayıda mevzuat değişikliği ve teşvikler getirilmiştir.

Bu süreç devletin kendi eliyle rant yaratıcı rolünün nicelik ve tür olarak artmasının sonucudur ve ANAP dönemi bu sürecin taşıyıcısı olmuştur (Boratav [57]).

Sermayenin gayrimenkul piyasasındaki etkinliğinin artması, yerel ve merkezi devlet otoritesinin bir dizi yasal düzenlemesi ile gerçekleşmiştir.

- Toplu Konut ve Kamu Ortaklı idaresi kurularak özelleştirme ile görevlendirilmiştir. Bu idare, özelleştirme programının yanı sıra toplu konut uygulamalarının yürütülmesi, Kamu Ortaklığı Fonu'nun yönetimi ve Çalışanların Tasarruflarını Teşvik Hesabı'nda biriken paraların nemalandırılması gibi görevler de üstlenmiştir
- 1984 yılında çıkartılan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkânı sağlamıştır. 2985 Sayılı Toplu Konut Yasasının konut üretiminde büyük inşaat firmalarını teşvik edici maddeleri ile 1985 yılından itibaren toplu konut üretimi, hem konut kooperatifleri aracılığı ile hem de büyük konut inşaat şirketleri tarafından gerçekleştirilmiştir (Akın [61]). İkinci konut piyasası hızla büyümüş ve Marmara ile Kuzey Ege kıyıları ikinci konutlarla yoğun bir yapılaşma süreci yaşamıştır.
- 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Yasası imar planlarının onanmasını mücavir alanlar içinde belediyelerin, dışında ise valiliklerin yetki ve sorumluluğuna bırakmıştır. Bu yasa, mevzi imar planlarıyla özel sektör aracılığı ile imara açılan arsalar üzerinde toplu konut üretiminin yaygınlaşmasına olanak sağlamıştır.
- 1987'de 3302 sayılı yasa ile 6831 sayılı Orman Yasası'nın 52 maddesine "Özel ormanlarda yatay alanın yüzde 6'sını geçmeyecek oranda yapılaşma yapılabilir" hükmü eklenerek, özel ormanlar imara açılmıştır. Yasada belirtilen yüzde altı yapılaşma izninin muğlak ifadesi ile orman alanları villa siteleri ile yoğun bir yapılaşma süreci geçirmiştir.
- 1982'de yürürlüğe giren Turizm Teşvik Yasası ile yabancı sermaye teşvik edilmiş, çeşitli fonlardan düşük faizli ve uzun vadeli finansman kaynakları sağlanmış ve devletin kamu arazilerinin 40 yıllığına özel sektöre kiralanmıştır. Yasayla kültür, turizm koruma ve geliştirme alanları ile turizm merkezleri Bakanlığın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmiş ve bu bölgelerde Bakanlık her

ölçekteki planı değiştirme veya onaylama yetkisine sahip olmuştur. Turizm Bakanlığı bu kanunla belli alan ve parseller için öneriler geliştirmek ve bunları uygulamak konusunda büyük bir merkezi otorite kazanmıştır. “Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri” veya “turizm merkezleri” olarak ilan edilen alanlarda pek çok şehirde birçok proje kabul edilmiştir. Yasa spekülatif plan kararları ile özel yatırımcıya önemli inisiyatifler sağlamıştır (Ekinci [82], Kılınç vd. [83]).

- 3194 sayılı İmar Yasası'na eklenen 47'nci madde ile Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi kısmi yapılaşmaya açılmıştır. Madde yola cephesi olan 5 bin metrekarenin üzerindeki parsellere birden fazla bina yapabilme izni vermiştir. İnşaat izni yüzde 6'ya oturan bir binada yüzde 12 olarak belirlenmiştir.

1980 sonrasının yeni sosyo-ekonomik koşulları içinde devletin de yasal düzenlemeler ve yönlendirmeleri ile birlikte İstanbul'da ilk gayrimenkul projeleri inşa edilmiştir. (Çizelge 6.2, şekil 6.3)

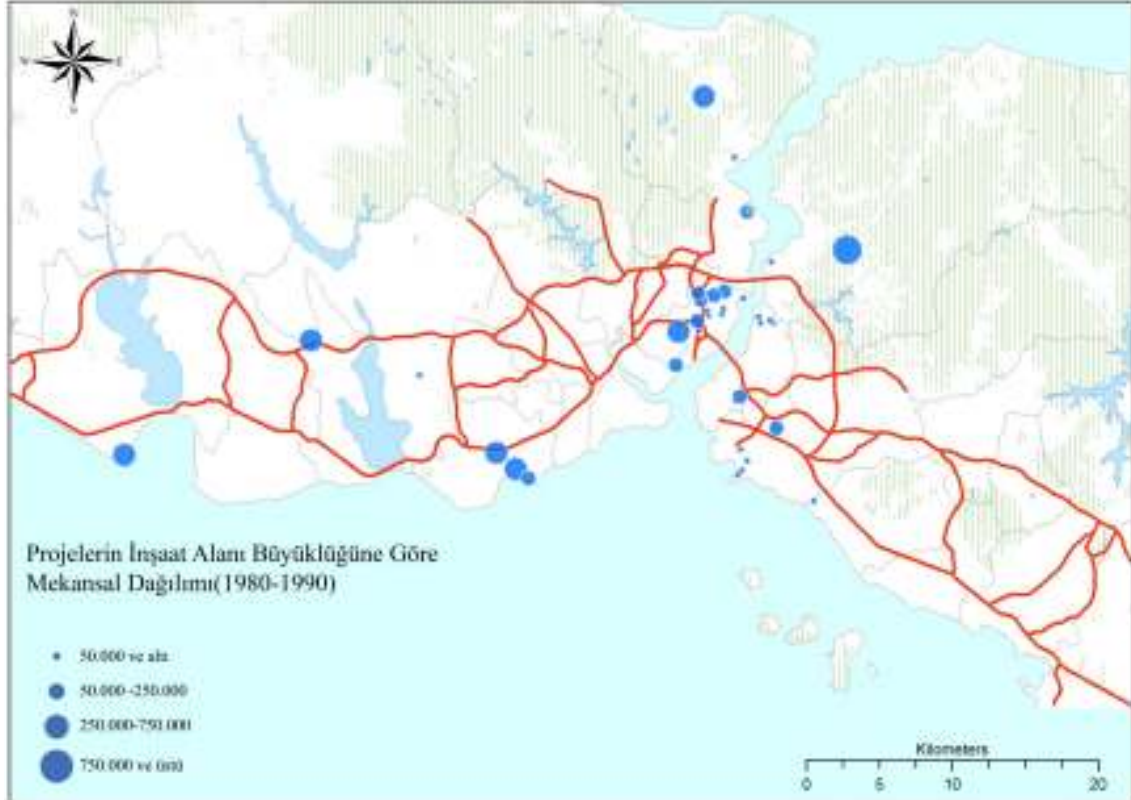
29 Temmuz 1980'de yürürlüğe giren İstanbul Nazım Planı'nda öngörülen gelişme İstanbul'un Marmara denizi boyunca doğu-batı ekseninde çizgisel olarak büyümesidir. Pendik-Küçükçekmece arazında uzanan yaklaşık 100 kilometrelik metropoliten bölgenin ana toplu ulaşım aksı ise Haydarpaşa ve Yenikapı istasyonlarından denizyolu bağlantısı bütünleştirilecek demiryolu hattıdır. Kentin kuzey kesimleri yerleşim dışı bölgeleridir. Yine Boğaziçi, hem nazım plan hem de özel yasa ve nazım plana bağlı alt plan kararıyla SİT alanı olarak ayrıca koruma altına alınmıştır (Sönmez [63], Ekinci [92]). 12 Eylül'den sonra İstanbul Nazım Plan Bürosu lağvedilmiştir ve yasal olarak onaylı durumda olan 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı da uygulamadan fiilen kaldırılmıştır. 1984'te ANAP'ın yerel yönetimleri kazanması, süreci hızlandırmış 1986'dan sonra 'bölgesel imar planları' ve 'ışlah imar planları' uygulamalarıyla kent parça parça yapılaşmaya açılmıştır.

Büyük sermayenin İstanbul'da gayrimenkul projelerine girişini sağlayan diğer önemli düzenleme ise 12 Mart 1982'de yürürlüğe giren Turizmi Teşvik Yasasıdır. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası ile İstanbul kent içinde yer alan doğal ve kültürel alanlar yatırım alanına dönüştürölmüştür. Bu yasa aslında ayrıcalıklı imar haklarının hükümet kararı ile güvenceye bağlandığı bir süreci başlatmıştır. 'Turizm ve iş merkezleri' yapılaşma lejantı

ile yüksek yapılaşma haklarına sahip olunmuştur. 1984-1991 arasında İstanbul'da yaklaşık kırka yakın alan arsa, imar adası ve bölge ölçeğinde Bakanlar Kurulu Kararıyla turizm merkezi ilan edilmiştir (Sönmez [63], Ekinci [82]).

Çizelge 6. 2 1980-1990 yılları arasında gerçekleşen gayrimenkul projeleri

Projenin Türü	Projenin Adı
Devlet destekli toplu konut projeleri	Ataköy, Bahçeşehir ve Sinanoba Uydu Kentleri, Halkalı Toplu Konutları
Özel konut siteleri	Alkent Etiler, Akatlar Maya Sitesi, Soyak Göztepe, Tarabya Çamlık Sitesi
Özel villa siteleri	Beykoz Acarkent, Zekeriyaköy Evleri, Tarabya Çamlık Sitesi, Büyükdere Alsit Villaları
Alışveriş merkezleri	Galeria, Capitol ve Cevahir AVM
Çok katlı ofis yapıları	Yapı Kredi Plaza, Sabancı Center, Maya Center
Karma kullanımlı yapılar	Süzer Plaza (Ritz Carlton)



Şekil 6. 3 Projelerin inşaat alanı büyüklüğüne göre mekansal dağılımı (1980-1990)

İstanbul'un ilk toplu konut projelerinin inşaatına başlanmış Bahçeşehir ve Sinanoba Uydu Kentleri, Halkalı Toplu Konutları ile Ataköy Projesinin 7, 8, 9 ve 10 etapları gerçekleştirilmiştir. Projeler, kamu arsaları üzerinde maliyet+kar modeli ile dönemin büyük ölçekli müteahhitlik şirketlerine (Mesa, Nurol, Tekfen, Soyak, Baytur) yaptırılmıştır

Sarıyer ve Beykoz'da imara açılan tarım ve orman alanlarında Garanti Koza Zekeriyaköy Evlerini, Acarlar Beykoz'da Acarkent'i ve Alarko boğaz sırtlarında Alsit Villalarını inşa etmeye başlamıştır. Bu projeler imar ıslah planları ile imar yasağı olan bölgelerin imara açılmasıyla gerçekleştirilmiştir.

Acarkent, Saip Molla özel ormanı üzerine kurulmuştur. Dönemin Uyum Kooperatifine¹ ait işlerin de müteahhidi olan Acarlar, imar sürecine yaptıkları müdahaleler ile Acarkent'i inşa etmiştir. Devlet ile 'iş adamları' arasındaki kayırmacı ilişkiler yolu ile yaygınlık kazanan örneklerden birini teşkil etmektedir.

Boğaziçi yasasının gevşetilmesi ile birlikte Üsküdar'ın Çengelköy, Kandilli, Vaniköy semtleri ve Sarıyer'in Tarabya, Büyükdere bölgelerinde villa projelerine başlanmıştır. Beşiktaş'ta geri görünüm ve etkilenme bölgesinde yer alan Ulus, Akatlar ve Etiler semtlerinde kentin 'prestijli' ve 'pahalı' şehir içi özel konut siteleri (Alarko Alkent Etileri, Akatlar Maya) inşa edilmiştir.

1980'lerin sonlarına doğru İstanbul'un ilk ofis projelerinin inşaatı başlamıştır. Esentepe'de Maya Center, Büyükdere 4. Levent aksında ise Yapı Kredi Plaza ve Sabancı Center kentin yüksek katlı ilk ofis binalarıdır. Ofisler ilk olarak Yapı Kredi, Sabancı, İş Bankası gibi ülkenin büyük ölçekli sermayenin yönetim merkezleri olarak inşa edilmiştir. Yapılaşma hakkı ile oluşan büyük ofis alanlarının boş kalan bölümleri ise diğer şirketlere kiralanmıştır. Ofis piyasası henüz yatırım ve geliştirme açısından cazip bir alanı olarak görülmemektedir. Büyük ölçekli sermayenin holdingleşme süreçlerinde prestij ve yerleşim alanlarıdır.

¹ Uyum Sitesi, 1980 sonrasında Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi'nin kısmi yapılaşmaya açılmasıyla birlikte ortaya çıkmıştır. Anayasa Mahkemesi'nin Boğaz'ın ön görünümünde yapılaşma izni veren yasayı iptal etmesiyle birlikte yasadışı konuma düşen villaların yıkım süreci 2000'li yıllara kadar devam etmiştir. Uyum Kooperatifi'nin üyeleri dönemin bürokratları, siyasi kadroları ve onlarla iş ilişkileri olan kişilerden oluşmuştur. (Radikal, 28 Mart 2007)

Ekonomideki serbestleşme birçok malın ülkeye girişini kolaylaştırmış, 1988 yılında önceki anlaşmalar çerçevesinde gümrük vergisi indirimlerinin uygulanması ile birlikte yabancı tüketim mallarına karşı yönelim başlatmıştır. Markalı lüks tüketim malı sunumundaki artış ve yabancı zincir mağazaların Türkiye'ye girmeye başlaması ülkede bu zamana kadar uygulanmayan alışveriş merkezi olgusunu da gündeme getirmiştir. Capitol ve Galeria ilk alışveriş merkezlerinin inşaatına başlanmıştır.

Bu dönemde ayrıca 2000 sonrasında tamamlanan Cevahir AVM ile Süzer'in Gökkafe projelerinin inşaatları da bu dönemde başlamıştır.

6.1.2 Gayrimenkul Piyasasında Sermayenin Artan Yoğunluğu (1991-2000)

1991-2000 arası dönemde merkezi hükümet koalisyonlarla yönetilmiştir. Bu hükümetler yeniden yapılanma sürecinin taşıyıcısı olmaya devam etmiştir. Ülkenin finans piyasaları uluslararası kısa vadeli sıcak paranın spekülasyonuna açılmıştır. Büyümenin kaynakları önceki döneme kıyasla daha yüksek oranda faiz getirisi ile cezbedilen kısa vadeli yabancı sermaye girişlerine bağlanmıştır. Bankacılık sektörü çok hızlı ve sağlıklı bir biçimde büyümüş, ulusal tasarruf eğilimi düşerek tüketim ve ithalat hacmi genişlemiştir.

Türkiye en önemli krizlerinden 1994 mali krizini yaşamıştır. Enflasyon, döviz ve faizdeki artışlar sonrasında Türk Lirası en büyük değer kayıplarından birini yaşamıştır. Ülke sermayesi TÜSİAD çevresi de dahil olmak üzere esas faaliyet karından çok faiz ve repo gelirleri ile büyümüştür. Kaynaklarını farklı alanlara dağıtmış olan holdingler sanayiden, turizme, konuta ve finansmana; iç pazardan ihracata yatırımdan ticarete yönelmişlerdir.

1990-2000 arası dönem, 1980'lerde temeli atılan sermaye birikim sürecinin toplumsal yaşamda ve mekanda belirginleştiği bir dönem olmuştur. İstanbul tüm bu gelişmelerin merkezinde yer alan kent olarak bir dizi yeni düzenlemeye maruz kalmıştır.

Gayrimenkul sektöründe yoğunlaşan sermaye büyümeye ve örgütlenmeye başlamıştır. 1990'lı yılların sonunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) kuruluşlarının hukuki altyapısı oluşturulmuş ve GYO'lar borsada işlem görmeye başlamıştır. Böylece sektöre önemli bir finansman kaynağı yaratılmıştır. Yatırımcılara büyük gayrimenkul projelerine

katılabilme olanağı sağladığı, sektörün kurumsallaşması ve şeffaflaşması açısından önemi vurguları ile sürekli desteklenmiştir. Bununla birlikte şirketlerin ve bankaların mevcut mülklerini vergi avantajı ve diğer istisnalar ile değerlendirdikleri zayıf hacimli halka açık şirketler olmuştur. GYO şirketleri zaman içinde daha çok gayrimenkul geliştiriciliğine yönelmiş, giderek artan bir şekilde konut ve alışveriş merkezi yatırımlarına da yönelmeye başlamışlardır.

1980-1990 döneminde kamu desteğiyle oluşmaya başlayan piyasa, 1990-2000 döneminde özel sektörün etkinleşmesiyle gelişmeye başlamıştır. 1980’lerde gayrimenkul sektöründe kurumsallaşmış bir yapıdan söz etmek mümkün değilken, 1990’ların ikinci yarısından itibaren GYO’ların kurulması ile birlikte kurumsallaşma yönünde ilk adımlar atılmıştır.

Kentte bu dönemde hızlı bir şekilde yeni kapalı yerleşim alanları, ofis blokları, alışveriş merkezleri, beş yıldızlı oteller inşa edilmiştir. Bu dönemde müteahhitlik şirketleri gayrimenkul geliştirme şirketlerini kurarak gayrimenkul piyasasında aktif hale gelmiştir. Bir önceki dönemde müteahhit olan ve toplu konut siteleri inşa eden firmalar konseptte sahip ‘gayrimenkul projeleri’ üretmeye başlamıştır. Bu süreçte müteahhitlik şirketlerinin oluşturduğu geliştirici grubun kentsel mekanın üretimi yoluyla oluşan artı değeri keşfetmesi etkili olmuştur. Toplu konut projeleri ile deneyim kazanan firmalar, orta üst ve üst gelir gruplarının yaşam ve eğlence mekanlarını belirleme yeteneği göstermişlerdir. (Çizelge 6.3, Şekil 6.4)

Çizelge 6. 3 1991-2000 yılları arasında gerçekleşen gayrimenkul projeleri

Projenin Türü	Projenin Adı
Devlet destekli toplu konut projeleri	Ataşehir, Soyak Yenişehir, Bahçeşehir
Özel konut siteleri	Marmara Evleri, Güzel Şehir, Aqua City, Park Maya, My City, Bağlarbaşı Evleri
Özel villa siteleri	Kemer Country, Alkent 2000, Kasaba, Atlantis Konutları, Beykoz Konakları, Marmara Villaları, Optimum Evleri, Ardıçlı Evleri, Demirciköy Dört Mevsim Evleri
Residence	Polat Tower
Alışveriş merkezleri	Tepe Naitulus, Kartal M1 Real AVM
Çok katlı ofis yapıları	İş Kuleleri, Tekfen Tower, Tatlıcı Kuleleri, İhlas Plaza, Koza İş Kuleleri, Nida Kule, Acarlar Kavacık İş Merkezi, Nuro Maslak Plaza, Maya Meridien, Park Towers, Giz 2000, Spring Giz, Beybi Giz
Karma kullanımlı yapılar	Akmerkez, Metrocity, Mayadrom, Akaret Sıraevler



Şekil 6. 4 Projelerin inşaat alanı büyüklüğüne göre mekansal dağılımı (1991-2000)

Projeler kent merkezi ile yakın çevresinde yığılmış ya da aradaki gecekondular, sanayi ve kentsel kullanım alanlarını atlayarak orman ve tarım alanlarına doğru yayılmıştır.

Kentin ilk ve yüksek katlı ofis binaları inşa edilmeye başlanmıştır. Büyükdere aksında yer alan boş alanlar ve sanayi alanlarından boşalan alanlar üzerinde geliştirme faaliyetleri yoğunlaşmıştır. Taksim-levent metro hattının devreye girmesi gelişmenin yönlendirilmesinde etkili olmuştur. Büyükdere aksı Maslak'a uzanacak şekilde ofis ve karma projeler ile birlikte dolmaya başlamıştır.

Ulaşım altyapısının köprüler ve bağlantı yolları ile geliştirilmesi gayrimenkul projelerinin yayılmasına olanak sağlamıştır. 1980 öncesinde kentsel nüfus Avrupa Yakası'nda yoğunlaşırken, köprülerin kullanıma girmesiyle birlikte nüfus yoğunluğu kıtalar arasında Anadolu lehine değişmeye başlamıştır. Avrupa ve Anadolu Yakası'nın kıyı şeridinde yoğunlaşan orta ve orta-üst gelir grupları yeni projelerle kuzeye doğru sıçramaya ve yayılmaya başlamıştır.

Bu bölgelerde projelerin gelişimi kolaylaştıran diğer dinamik ise planlama sürecidir. Mücavir alan sınırları içinde nüfusu 2000 kişiyi aşan köy yerleşmelerinde Belediye Kanunu çerçevesinde belde belediyelerinin kurulması ve İmar Kanunu kapsamında plan onama mercisinin de belde belediyesi olması kapalı siteler olarak gelişen adalar yaratmıştır. Metropoliten analizlere ve büyüme stratejilerine dayanmayan aksine çelişen "plan" kararlarıyla hızlı bir dönüşüm-yapılaşma başlamıştır. Büyükşehir Belediyesi Kanunu 2004 yılında yeniden ele alınarak yeniden düzenlenmiştir. Düzenleme il sınırının Büyükşehir Belediye sınırı olarak belirlenmesi ve belde belediyesi statüsünün kaldırılarak tüm ilin Büyükşehir çatısı altında toplanmasını sağlamıştır.

1999 depremi kent dışında gerçekleştirilen projelerin en önemli pazarlama satış argümanını oluşturmuştur. Avrupa Yakası'nın kuzey ormanlarına komşu Göktürk Köyü'nde Kemer Country projesi başlamıştır. Alarko Büyükçekmece Gölü'nün çevresinde tarım alanı içinde Alkent projesini, Tepe İnşaat Özel Orman Alanı içinde Beykoz Konaklarını, İş Bankası ve Koray İnşaat Ömerli Barajı çevresinde Kasaba ve Optimum projelerine başlamıştır.

Kent içinde Büyükdere Aksı, Ulus, Akatlar ve Etiler semtleri prestijli konut alanları olarak yapılaşmaya devam etmiştir. Büyükdere aksında karma kullanımlı yüksek katlı

projeler yer alırken, Ulus ve Etiler semtleri boğaz manzarası, köprü bağlantıları ile prestijli şehir içi konut alanlarına dönüşmüştür. Kentin ilk karma kullanımlı projesi Akmerkez uzun bir dönem boyunca orta ve üst gelir grupları için kentin en önemli yaşam mekanını oluşturmuştur. Maya ve Büyükhanlı firmaları projeleri ile öne çıkan firmalar olmuştur.

Kamu desteği ile toplu konut uygulamaları bu dönemde de devam etmiştir. Emlak Bankası A.Ş. Ataşehir projesinin doğu ve batı bölgelerini kapsayan plan uyarınca 1990'lı yıllarda Doğu bölgesindeki konut alanlarının tamamını kar+maliyet modeli ile Tekfen, Tepe ve Baytur'un da yer aldığı müteahhitlik şirketlerine yaptırmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasasında Genişleme ve Derinleşme Süreci (2001-2010)

Türkiye, 2001 yılında bankacılık sektöründe başlayan ve tüm ekonomiyi etkileyen büyük bir ekonomik kriz yaşanmıştır. Kriz sonrası Türkiye'de neo-liberal politikaların ve finansal serbestleşme sürecinin eleştirilerek gözden geçirildiği değil, kurumsallaştırıldığı bir dönemin önünü açmıştır. 2002 tarihinde gerçekleşen erken seçim sonrasında Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) iktidara gelmiş ve bu sürecin taşıyıcılığı üstlenmiştir.

AKP iktidarı 1983 sonrası ANAP ve 1950 sonrası Menderes iktidarlarına benzer şekilde, İslami düşünceye dayalı siyaset geleneğini Neo-liberal ortodokslik ile birleştirme çabası içerisinde olmuşlardır. Bir yandan kendi sınıfsal tabanına rant aktarma kaygısı, bir yandan da uluslararası sermaye ile yeni işbirliği içine girme arzusu ancak yurt dışından sağlanan yüksek oranlı kaynak girişleri sayesinde karşılanabilmiştir. Özal döneminin otoyol müteahhitlerine aktardığı kaynaklar Dünya Bankası yapısal uyum kredileri ve borç ertelemeleri sayesinde; Menderes döneminin kırsal destek programları ise Marshall yardımları ile finanse edilebilmiştir (Bağımsız Sosyal Bilimciler [84]). AKP iktidarının kaynakları ise, dünya genelinde para sermayesinin bolluğu ve yayılma iştahı, özelleştirme uygulamaları, arsa satışları, iktidara yakın sermaye grubunun oluşturulması, sermayenin gayrimenkul ve inşaat sektörüne yönlendirilmesi oluşmuştur. Neo-liberal politikaların uygulanması konusunda istek, kararlılığı ve uygulamaları AKP iktidarının hareket alanını genişletmiştir.

AKP iktidarı Türkiye'nin yıllardır sağlayamadığı ekonomik ve siyasal istikrarı sağlamanın yanı sıra, piyasa yönelimli reformlar ve çok kültürlülük temelinde tanımlanmış bir demokratikleşme projesinin taşıyıcısı olarak siyaset sahnesine çıkarılmıştır. Avrupa Birliği'ne adaylık sürecinin siyasi kriterlerinin büyük ölçüde belirleyici olduğu ilk beş yıllık iktidarı döneminde, AKP bu rolü benimser görünen siyasi strateji izlemiştir (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]). Ekonomik büyüme, faiz ve enflasyonun düşmesi gibi makro ekonomik göstergeler olumlu bir sinyal olarak değerlendirilmiş ve bu süreç içinde gayrimenkul sektörü de büyümeye başlamıştır.

Bu süreçte gayrimenkul piyasasında büyümesinin temelinde yer alan yasal ve yönetsel düzenlemeler şunlardır;

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yetki ve sorumluluk alanı süreç içinde sürekli arttırılmış ve genişletilmiştir. TOKİ 2004 yılında yürürlüğe giren "Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun" ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılarak yetkileri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Söz konusu yasa 1969 yılında çıkartılan "Arsa Ofisi Kanunu"nun ismini "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirmiş ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasasının bazı maddelerinde değişikliğe gitmiştir. Bu değişikliğe göre TOKİ, gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda, mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerin konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlarda ve valiliklerce toplu konut alanı ilan edilen alanlarda her ölçekteki imar planını yapmaya, yaptırmaya ve tadil ettirmeye yetkili kılınmaktadır (Akın [61]). 2008'de yeni düzenleme yapılmış ve yetkileri genişletilmiştir.
- 2005'te "Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" çıkartılarak kent merkezinde yer alan tarihi alanlar yapılaşmaya açılmıştır. Belirli bir büyüklükte gayrimenkul geliştirmeye uygun arsa arzının kent merkezinde sınırlılığı sorununu kısmen çözmüştür. Kentsel Yenilenme Alanları için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince yetkilendirilen Koruma Bölge Kurullarına ek olarak "Bölgeye Özel Koruma Kurulları"nın oluşturulması ve koruma alanlarında önerilen uygulamalar, daha önce yapılmış

koruma planlarını hükümsüz kılan ve bu alanların parçacı planlarla özel kuruluşlara devredilmesini öngörmektedir. Yasa ile birlikte Tarlabası ve Balat bölgelerinde pilot alanlar belirlenmiş ve ihaleleri gerçekleştirilmiştir. Çalık grubu her iki bölgedeki ihaleleri almış ve geliştirme faaliyetlerine başlamıştır.

- AKP iktidarı süresince kentsel dönüşümü düzenleyen bir yasanın çıkartılmasına yönelik çalışmalar başlamıştır. TBMM alt komisyonunda bulunan “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı” imar planı içinde kalsın kalmasın, belediye meclislerine ve il özel idarelerine, askeri alanlar hariç, 5 hektardan küçük olmamak şartıyla istedikleri alanları “dönüşüm alanı” ilan edip, istedikleri şekilde kullanması konusunda geniş yetkiler tanımaktadır. Tasarı, dönüşüm alanları ilan edilen yerlerdeki yapıların sahipleri ile anlaşma sağlanamaması durumunda belediyelere kamulaştırma yetkisi vermektedir. Dönüşüm amaçlı imar planı kararlarının uygulanması konusunda belediye meclislerine önemli boyutlarda yetki verilmektedir. Bunun yanı sıra, yasa taslağı dönüşüm alanlarında yapılacak işlemlerin İhale Yasası’ndan ve her türlü vergi, resim, harç ve bedellerden de muaf tutulmasını öngörmektedir (Akin [61]).

Tasarı 1987-1997 dönemi konut yapımı canlılığının ardındaki temel güdüyü (yani kentsel rantlar üzerinde spekülasyonu) harekete geçirmeyi, potansiyel kent gelişme alanlarını yapılaşmaya açmayı öngörmektedir (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]).

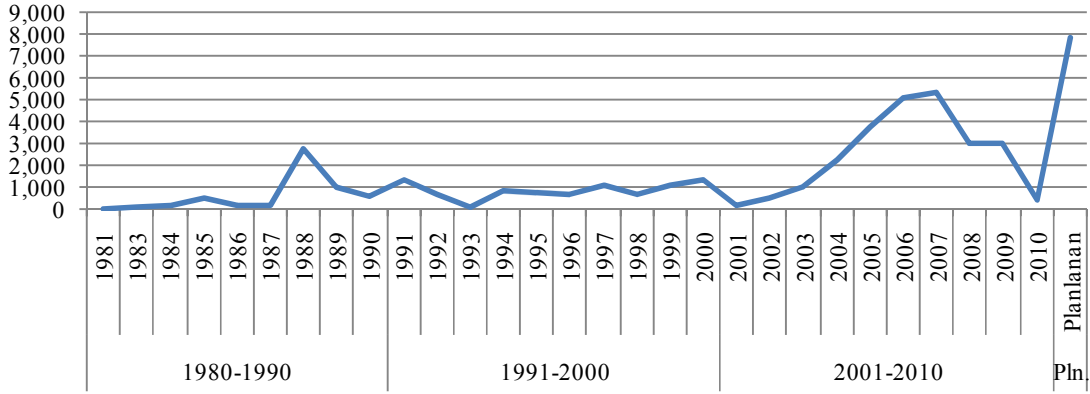
- İpotekli konut finansmanına olanak sağlayan (“Mortgage”) yasa 6 Mart 2007 tarih ve 5582 sayılı Kanunla kabul edilmiştir. Düşük gelirli konut sahibi yapmayı amaçlayan bir proje olarak sunulan düzenleme, gayrimenkul piyasasında akışkanlığı artırmayı ve bu alanı uluslararası yatırım fonlarına açmayı öngören bir düzenleme olarak dikkat çekmektedir.
- Galataport Projesi'nin önünü açmak için yap-işlet-devret (YİD) yasasında değişikliğe gidilmiş. 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin YİD Modeliyle Yapılmasını Öngören Yasa'ya "kruvazier liman ve entegre tesis" yatırımlarını dahil eden bir tasarı yasalaştırılmaya çalışılmaktadır. YİD Yasası kapsamında köprü, tünel, baraj, santral gibi yatırımların yanı sıra haberleşme, demiryolu ve havalimanları, otoyollar, içme

suyu gibi yatırımlar yer almaktadır. Hazırlanan yeni tasarı ile kapsama; otoyol dışında trafiği yoğun karayolu yani devlet ve il yolları, gar kompleksi, lojistik merkezi, kurvazier liman ve entegre tesisleri ile sınır kapıları da eklenmiştir. Tasarıda ayrıca kamunun YİD modeliyle yaptırdığı ancak kullanımının az olduğu işler için özel sektöre zarar etmemesi için "katkı payı" adı altında bütçeden para ödenmesi ve idarelere bu nedenle ödenek ayrılması da planlanmaktadır.

İstanbul'da 2001-2010 dönemi gayrimenkul piyasasındaki büyüme yeni bir gelişme dönemine işaret etmektedir. Uluslararası düzlemde 'gelişmekte olan piyasalar' statüsü ile tanımlanan sektörde, konutun yanı sıra ticari gayrimenkul piyasası da çeşitlenmeye ve büyümeye başlamıştır. Gayrimenkul piyasasında finansman sisteminin ekonomik uzun bir dönem boyunca kurulamaması sektörün daha sınırlı bir alana nüfuz etmesine neden olmuştur. Gayrimenkulün tüketim kısmında konut finansman sisteminin hukuki ve kurumsal yapısının kurulması ve üretim kısmında yeni proje finansman modellerinin oluşması ile birlikte piyasanın genişleme potansiyeli artmış ve gayrimenkul piyasası ile finans piyasaları arasındaki entegrasyon da giderek güçlenmiştir. Piyasaya yabancı sermaye yatırımları ve uluslararası fonların ilgisi ve katılımı da artmaya başlamamıştır. Gayrimenkul yatırımları genişlemiş ve ölçekleri büyümeye başlamıştır.

Sektördeki gelişme İstanbul odaklı başlayıp diğer şehirlere de yayılmıştır. Bununla birlikte gayrimenkul piyasasında yaşanan gelişmenin merkezinde İstanbul bulunmaktadır. Türkiye'de gayrimenkul piyasası finans, yatırım ve geliştirme faaliyetleri açısından İstanbul merkezlidir. Göreli olarak oldukça sınırlı bir karar alıcı grup (bankalar, yatırım kuruluşları, geliştirme şirketleri ve piyasanın diğer aktörleri) piyasa üzerinde oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Bu aktörler, geliştirmekte, kurumsal kuralları ve geleneksel üretim biçimlerini yeniden üretmektedirler.

1980'lerin sonlarından itibaren büyümeye başlayan gayrimenkul piyasası, 1994, 2001 krizleri, 1999 depremi dolayısıyla daha stabil bir gelişim grafiği göstermiştir. 2002 yılı seçimlerinde AKP'li tek parti iktidarının çıkması ve partinin inşaat ve gayrimenkul sektörüne teşvik ve destekleri sektörde daha önce gerçekleşmemiş biçimde bir büyüme yaratmıştır. Büyüme 2008'de ABD'de ipotekli konut kredi piyasasında başlayan ve tüm dünyaya yayılan küresel ekonomik krize kadar devam etmiştir. (Şekil 6.5, Şekil 6.6)

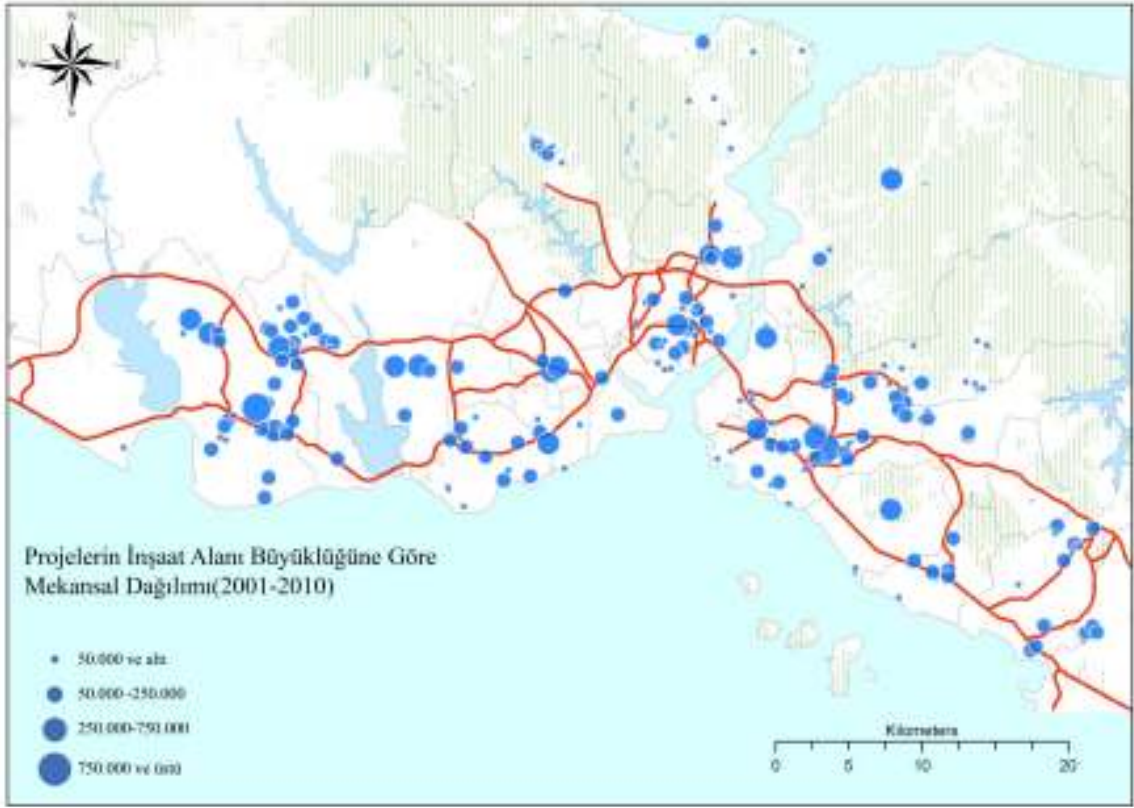


Şekil 6. 5 Projelerin başlama yıllarına göre dağılımı (bin m2)

2003-2007 yılları arasında yaşanan patlamanın önemli aktörlerinden biri yabancı sermaye olmuştur. Yabancı sermayenin Türkiye ekonomisine girişi teşvik edilmiş ve gayrimenkul sektörü bu teşvikten önemli bir pay almıştır. Türkiye'nin genç bir nüfusa sahip olması, gecikmiş ya da potansiyel bir tüketim kapasitesi özellikle AVM piyasasının büyümesinde etkili olmuştur. Piyasa hem mali sermaye hem de üretken sermaye için önemli bir değerlendirme alanı olarak belirmiştir.

2008'de ABD'de ipotekli konut finansmanına bağlı olarak çıkan kriz bütün dünyayı etkilemiştir. İstanbul gayrimenkul piyasası da bu süreçten payını piyasada durgunluk ve fiyatlarda düşme eğilimi biçiminde almıştır. Dünya ekonomisinin küçülmesi uluslar arası sermayenin risk ve getiri beklentilerinin değişmesi ve Türkiye ekonomisinin dış kaynağa olan bağımlılığı sektörde ciddi bir daralmaya neden olmuştur. (Şekil 6.5)

Küresel finans sermayesinde yaşanan daralma ile birlikte piyasaya girecek yeni sermayenin miktarında önemli bir düşüş yaşanmıştır. Finansal kuruluşlar, gelecekle ilgili belirsizlikler nedeniyle, uzun vadeli kredi vermeye konusunda isteksiz davranırken, kredi oranı (loan to value oranı) ticari kredilerde %50'lere kadar düşmüştür. Konut kredilerinde ise %60-65 seviyelerinde gerçekleşmiştir. Kriz öncesi dönemde bu oranlar %90'lara kadar yükselmiştir.



Şekil 6. 6 Projelerin inşaat alanı büyüklüğüne göre mekansal dağılımı (2001-2010)

İncelenen projelerin yaklaşık %62'si (248 gayrimenkul projesi) toplam inşaat alanının ise %53'ü 2001-2010 döneminde hayata geçmiştir. Gelişme sürekli kesintilere uğramıştır. 1999 Körfez depremini ve 2001 mali krizini takip eden yıllarda piyasada durgunluk yaşanmış 2004 yılından itibaren hükümetin de desteğiyle canlanma yaşanmış ve 2007 krizine kadar devam etmiştir.

Bu dönemde yaşanan büyümede, devlet en etkin aktörlerden biri olmuştur. Devletin piyasaya müdahalesi yetkileri ve kaynakları geliştirilen TOKİ Racılığı olmuştur. TOKİ geliştirici firmalara hasılat gelirinin paylaşımı karşılığında kamu arsalarını devretmiştir. Ataşehir, Bahçeşehir, İspartakule ve Halkalı bölgelerinde yer alan kamu arazileri 'Arsa Payı Karşılığı Hasılat ' modeli ile sermayeye tahsis edilmiş ve bu bölgelerde yoğun yapılaşma süreci başlamıştır. Gayrimenkul piyasasındaki hareketlilik yakın çevreyi de etkileyerek yayılmıştır.

Daha önce toplu konut ve üst gelir gruplarının ayrıcalıklı yerleşim alanlarının üretilmesine yoğunlaşan sermaye, faaliyet alanlarını geniş bir kesimi kapsayan orta

sınıfların daha az maliyetli konut yapımına yönlendirmiştir. Esenyurt, Kartal, Pendik bölgelerinde konut siteleri yoğunlaşmaya başlamıştır.

Kriz sonrasında zayıf hacimli gayrimenkul yatırımı yapılmıştır. Talep gören tek alan sınırlı olmakla birlikte konut satışı olmuştur. Talepteki azalmayla beraber konut fiyatları ve ev kredilerinin faizlerinin düşürülerek konut satışları teşvik edilmiştir. Bunu yanı sıra, geliştiriciler konut satışlarında kampanya ve ödeme kolaylıkları uygulamaya başlamışlar ve bazı geliştiriciler uygun ödeme koşulları yaratmak ticari bankalarla ortaklığa gitmişlerdir.

AVM piyasası 2004-2007 yılları arasında en hızlı büyüyen alt segment olmuştur. Aşırı büyüme en fazla AVM piyasasını etkilemiş, alışveriş merkezi geliştiricileri ve işletmecileri kiralari %30-%50 arasında düşürmüştür. Bazı AVM’lerde kira anlaşmaları sabit miktarlardan ciroya bağlı kira sözleşmesine dönüştürülmüştür.

Türkiye’deki tek A sınıfı ofis piyasasına sahip olan İstanbul’da A sınıfı ofis piyasası en zayıf gelişme gösteren segment olmuştur. Ofis yatırımları Büyükdere aksında karma projeler içinde veya Maslak’ta yoğunlaşmıştır. Merkezi iş alanı içinde arsa arzının sınırlı olması ve yüksek arsa fiyatları geliştiricileri alternatif lokasyonları aramaya teşvik etmiştir. Yatırımlar Kağıthane, Ümraniye gibi ana ulaşım bağlantılarının kesişme noktasında yer alan bölgelere sığramıştır.

Ofis piyasası kriz sonrasında toplam emilim açısından zayıf bir performans göstermiştir. Bununla birlikte yarım kalan ya da ertelenen özellikle perakende sektörü yatırımları, yön değiştirerek ofis sektörüne yönelmeye başlamıştır. Tüm İstanbul’da farklı bölgelerde yeni projeler planlanma ya da uygulama aşamasına geçmiştir.

Kriz sonrasında yatırımcı piyasasında kriz öncesi hareketlilik (ofis, perakende ve endüstriyel/lojistik alanlarında) görülmemiştir. Avrupa ve ABD’de kriz dönemi yatırımcılar için uygun dönemler olarak ortaya çıkmaktadır. Çeşitli mali güçlüklerle sahip sorunlu (distressed) gayrimenkullerin düşük satış fiyatları ile elde edilmesi mümkündür. İstanbul’da ise kriz döneminde önemli bir alım/kiralama işlemi gerçekleşmemiştir. Yerel geliştiricilerin ve mal sahiplerinin çoğunlukla banka kredisi kullanmaması ve satış fiyatlarının düşmemesi etkili olmuştur.

20004 yılından itibaren Avrupa piyasaları içinde yatırımcılar için en iyi getirileri sağlayabilecek kent statüsünde olan İstanbul'a yeni yabancı yatırımcıların girişinde kriz öncesi hareketlilik kesintiye uğramıştır.

Bu koşullarda daha önceki büyüme döneminin koşulları ve modelleri değişmekte ve piyasa yeniden yapılanmaktadır. Ölçüsüz ve ölçeysiz biçimde gelişen piyasada aşırı sermaye birikiminin yarattığı değersizleşme, yeni mekân ve yeni üretim biçimleri ile aşılmaaya çalışılmaktadır. Daha karlı alanlara ve ürünlere doğru yönelim görülmektedir.

6.2 Gayrimenkul Projelerinin Sektörel Dağılımı

İstanbul'da gayrimenkul piyasası uzun bir dönem boyunca konut ağırlıklı gelişmiştir. Türkiye'de sabit sermaye yatırımlarının sektörel profili konjoktürel olarak incelendiğinde, ithal ikameci dönemde dahil olmak üzere konut yatırımlarına önemli kaynak tahsisleri yapılmıştır. 1980 sonrasında sabit sermaye yatırımlarının maddi üretim alanlarından çok imar işlerine ayrılması inşaat sektörünü ve gayrimenkul sektörünü karlı bir alan haline getirmiştir.

Çizelge 6.4'de görüleceği üzere, özellikle 1987-1997 çevrimi boyunca maddi üretim sektörlerine dönük yatırımların göreceli payları önemli boyutlarda daralırken, alt yapı yatırımlarının payı yükselmiş ve özellikle spekülasyon güdülerle yönlendirilen ve ikinci konutlar/ tatil evleri talepleriyle de canlanan konut sektörü bu çevrimde yatırımların itici gücü olmuştur. 1998-2007 çevriminin durgunluk evresinde konut yatırımları ciddi boyutlarda düşmüş ve canlanma evresinde bu durgunluk henüz tamamiyle aşılamamıştır (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]).

Çizelge 6. 4 Sabit yatırımların bileşimi, 1977-2007 (%), (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59])

<i>Maddi Üretim</i>			<i>Hizmetler</i>			
<i>Dönemler</i>	<i>İmalat</i>	<i>Tarım ve</i>	<i>Ulaştırma ve</i>		<i>Turizm</i>	<i>Diğer</i>
		<i>Madencilik</i>				
			<i>Haberleşme</i>	<i>Konut</i>		<i>Hizmetler</i>
1977-80 (D)	29.8	11.3	15.4	26.2	0.6	16.8
1981-87 (C)	24.2	13.0	19.9	19.8	1.3	21.8
1988-94 (D)	17.9	7.0	18.9	34.8	3.1	18.2
1995-97 (C)	20.8	6.9	21.4	31.0	2.2	17.7
1998-01 (D)	18.2	6.4	26.0	20.5	3.7	25.3
2002-07 (C)	30.2	6.3	20.9	11.6	5.7	25.3

AKP hükümetinin durgunluğu aşmak amacıyla, inşaat ve gayrimenkul piyasasını teşvik etmekte ve TOKİ aracılığı ile konut yatırımlarını canlandırmaya çalışmaktadır. Bir yandan alt gelir grubuna konut üreten TOKİ, diğer yandan kamu arsalarını hasılat paylaşımı yoluyla sermayeye tahsis ederek orta ve orta-üst sınıflar için konut üretimine olanak sağlamaktadır. Bu model geliştiricilerin proje geliştirmeye uygun imarlı arsa arzı talebini karşılaması açısından önemlidir. Ayrıca AKP ile yakın bağlantıları olan sermaye kesimine kaynak aktarma işlevini de sağlamaktadır.

Sektörel değerlendirmelerde konut ihtiyacını etkileyen en önemli unsurların hane halkı sayısındaki artış, göç, yenilenme ihtiyacı ve kentsel dönüşüm kaynaklı ihtiyaçlar olduğu vurgulanmaktadır (Gürlesel [85]). İstanbul'da 2015 yılına kadar yaklaşık 2 milyon konut ihtiyacının olacağı ve 1.6 milyon gelirindeki artışa bağlı olarak konut talebi yaratacak hane halkının olacağı öngörülmektedir (Gürlesel [86]). Konut açığının özellikle orta-üst ve üst gelir grupları için olup olmadığı da tartışmalı bir konudur. Yatırım amaçlı konut satın alınması büyüyen piyasada en sık rastlanılan tüketici davranışı olmaktadır.

Bu dönemde kentsel rantlar üzerinde spekülasyonu harekete geçirecek çeşitli yasal düzenlemeler de yapılmaktadır. AKP iktidarı boyunca çeşitli şekillerde gündeme gelen 'Kentsel Dönüşüm' ve 'Dönüşüm Alanları' kanun tasarıları veya tarihi semtlerin yenilenmesini içiren yasa ile konut yapımı canlılığının ardındaki temel güdüyü (yani kentsel rantlar üzerinde spekülasyonu) harekete geçirmeyi, potansiyel kent gelişme alanlarını sermayenin alanına açmayı amaçlamaktadırlar.

Bu dönemde konut üretimini ve tüketimi destekleyen önemli bir yasal gerçekleşmiştir. İpotekli Konut Finansmanını mümkün kılan yasayla düşük gelirli konut sahibi yapmayı amaçlayan bir projeden çok gayrimenkul piyasasında akışkanlığı artırmayı ve bu alanı uluslararası yatırım fonlarına açmayı öngören bir düzenleme yapılmıştır. Bu girişimler konut piyasasını özellikle de orta-üst ve üst sınıf projelerinin artışını teşvik etmektedir.

2000 öncesinde sınırlı bir büyüme gösteren ticari gayrimenkul piyasası, Türkiye'nin uluslararası gayrimenkul sermaye çevrelerince yükselen piyasalar statüsünde değerlendirilmesinin de etkisiyle hızla büyümeye başlamıştır. "Yükselen piyasalar" (emerging markets) kavramı ilk olarak 1990'larda ortaya çıkmıştır. Mali sermayenin

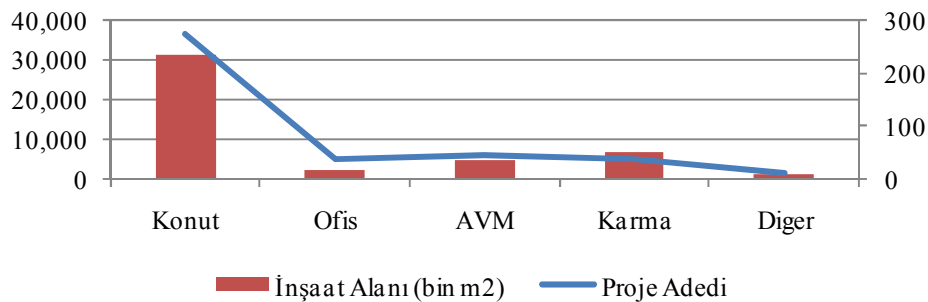
önünün açılmış ve dünya üzerindeki dolaşımı serbestleştirilmiş ve böylece dünya genelinde tüm mekânlara daha hızlı ulaşmasının olanakları sağlanmıştır. Bu süreçte gayrimenkul piyasaları, sermayenin yeni yatırım alanlarından biri olmuştur.

2000'lerden itibaren ABD ve Avrupa piyasaları bir doygunluk yaşarken, Asya piyasaları en çok gelişen ve gelişme potansiyeli olan piyasalar olarak değerlendirilmektedir. Türkiye'de gelişmekte olan piyasalar içinde cazip bir yatırım alanı olarak ön planda yer almaktadır (Gürlesel [86]). Türkiye gayrimenkul piyasası küresel gayrimenkul sektöründeki gelişmelere giderek daha açık bir hale gelmektedir. Piyasaya yabancı sermayenin ilgisi, yatırım, geliştirme veya ortaklıklar yolu ile girişi ticari gayrimenkul piyasasının genişlemesinin yolunu açmıştır.

1980-2010 yılları arasında araştırma kapsamında incelenen gayrimenkul projelerinin toplam büyüklüğü 46,3 milyon m²'dir. Bu projelerin %68'ni konut projeleri, %32'sini ise ticari gayrimenkuller oluşturmaktadır. Ticari gayrimenkul piyasası 2000 sonrasında önemli bir büyüme yaşamıştır. (Çizelge 6.5; Şekil 6.7)

Çizelge 6. 5 Projelerin fonksiyonlarına göre dağılımı (bin m2 ve adet)

Proje Fonksiyonu	Proje Adedi	Proje Adedi (%)	İnşaat Alanı (bin m2)	İnşaat Alanı (%)
Konut	273	67.6%	31,525	68.0%
Ofis	38	9.4%	2,224	4.8%
AVM	45	11.1%	4,720	10.2%
Karma	37	9.2%	6,849	14.8%
Diğer	11	2.7%	1,016	2.2%
Toplam	404	100.0%	46,334	100.0%



Şekil 6. 7 Projelerin fonksiyonlarına göre dağılımı (bin m2 ve adet)

Çizelge 6.5 dönemler itibariyle gayrimenkul projelerinin alt segmentlere göre dağılımı göstermektedir. 2001 sonrası dönemde ofis piyasası dışında tüm gayrimenkul

türlerinde önemli artışlar yaşanmıştır. En dramatik büyüme AVM ve Karma projeler segmentinde gerçekleşmiştir. 2000 öncesinde toplam m2 büyüklüğü sırasıyla 760 bin ve 590 bin m2 olan segmentlerin payı toplam 7 milyon m2'ye yükselmiştir.

AVM piyasasındaki büyümenin en önemli dinamiğini, 2000 sonrasında yabancı kökenli AVM konusunda uzmanlaşmış geliştirici ve yatırımcı firmaların piyasaya girmesi oluşturmuştur. Bu süreç Türkiye'nin diğer kentlerine de yayılacak şekilde hızla büyümüştür. Ayrıca birçok yabancı perakende grubu sektöre giriş yapmış, genişleyen uluslararası bir perakendeci kiracılar grubu oluşmuştur. 2007 krizi sonrasında gayrimenkul piyasasında en çok düzeltme beklenen segmenti AVM piyasası oluşturmuştur. AVM'lerin plansız ve dengesiz bir biçimde spekülasyon büyümesi sermaye tarafından da kabul edilmektedir. Bu süreçte birçok proje durmuş veya planlama aşamasında olan projeler yeniden değerlendirilmeye alınmıştır.

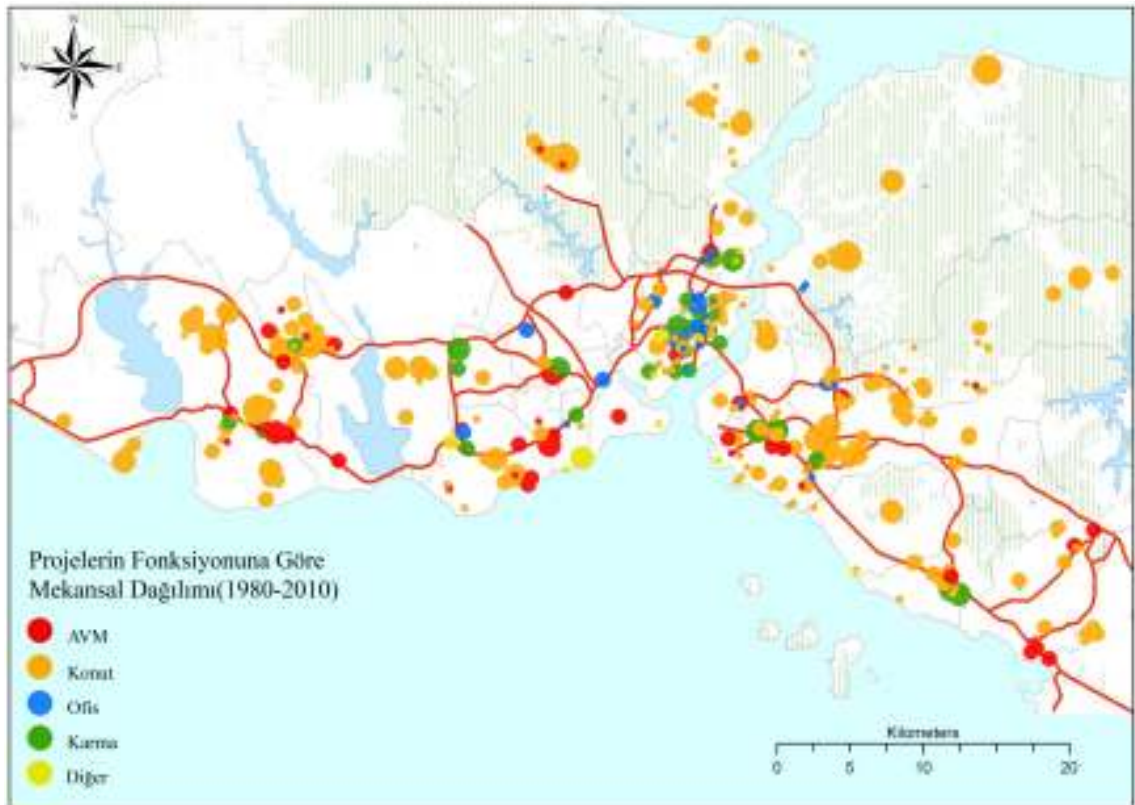
Konuttan sonra inşaat büyüklüğü açısından ikinci büyük segmenti karma kullanımlı projeler oluşturmaktadır. İmar durumları yüksek yapılaşmaya olanak sağlayan karma kullanımlı projeler özellikle 2000 sonrasında artmaya başlamıştır. İmar planlarında ilk olarak kent merkezinde yer alan arsalar için verilen yapılaşma hakkı, piyasanın da yönlendirmeleri doğrultusunda kentin diğer bölgelerine yayılmıştır. Projenin riskini azaltan ve finansmanını kolaylaştıran yatırım modeli olması nedeni ile geliştiriciler tarafından tercih edilmektedir.

Çizelge 6. 6 Projelerin dönemlere ve fonksiyonlarına göre dağılımı (bin m2)

Dönemler	Konut	Ofis	AVM	Karma	Diğer	Toplam
1980-1990	4,475	273	492	110	26	5,375
1991-2000	6,602	1,094	269	478	109	8,552
2001-2010	16,843	517	3,523	3,503	143	24,529
Planlanan	3,605	340	437	2,758	738	7,878
Toplam	31,525	2,224	4,721	6,849	1,016	46,335

Ofis yatırımları 1991-2000 döneminde konuttan sonra en fazla yatırım yapılan gayrimenkul türü iken, 2001-2010 arası dönemde en az yatırım yapılan segment olmuştur. İstanbul'da ilk olarak büyük sermayenin yönetim merkezi olarak inşa edilmiştir. İlerleyen dönemlerde ise kira getirisi ve yatırım amaçlı üretilmeye başlamıştır. Büyük ölçekli sermaye grubunun yönetim merkezi olarak inşa edilmesine

karşın, imar koşulları sonucu elde edilen yüksek yapılaşma hakları bu kulelerin bir bölümünün kiralama ve satış yoluyla yatırıma dönüştürülmüştür. (İş Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Tekfen Tower vd.) Ofis segmentinde kurumsal yatırımcıların oldukça sınırlı olması piyasanın büyümesi önündeki en önemli engellerden biridir. Gayrimenkul yatırım yapan fonların portföyünde ofis mülkleri önemli bir paya sahiptir. İstanbul'da ofis üretim standartları, gayrimenkulün çok mülkiyetli yapısı ve risk-getiri düzeyleri yabancı yatırımcılar için yeterince cazip görülmemektedir.



Şekil 6. 8 Projelerin fonksiyonuna göre mekansal dağılımı (1980-2010)

Gayrimenkul projelerin fonksiyonlarına göre kentsel mekanda dağılımı incelendiğinde, konutların kentsel mekanda en yaygın şekilde yerleşen fonksiyon olduğu bununla birlikte kentin belirli bölgelerinde yoğunlaşma eğilimi gösterdiği görülmektedir. AVM'ler konut yoğunlaşmalarını takip etmekte ve konutun yoğunlaştığı bölgelerde yer seçmiştir. Ofisler merkezi iş alanı olarak tanımlanmış Zincirlikuyu-Levent-Maslak aksı boyunca yer seçerken, kısmen yeni alt merkezleri oluşturacak biçimde Ümraniye ve Kağıthane bölgelerine sıçramıştır. AVM, ofis ve konut fonksiyonlarını içeren karma projeler ise kent merkezinde yer alan eskimiş fonksiyonların yer değiştirmesi ile açığa

ıkan büyük ölçekli arsalar üzerinde veya ana ulaşım bağlantılarının keşiştiği büyük arsalarda konumlandığı görülmektedir.

6.2.1 Konut  retiminin Değişimi

Ekonomideki küresel ve ulusal liberizasyon Türkiye'nin politik, ekonomik ve sosyal yapısında da önemli değişimlere yol açmıştır. Bu dönüşümün mekansal etkileri başta metropoliten alanlar olmak üzere hızla ortaya çıkmıştır. Konut  retilimi 1980'lerden itibaren kapalı yerleşmeler biçiminde gelişmiş ve bu yerleşmeler büyüklüğü ve barındırdığı nüfus ile kentsel formu etkileyen yeni bir yerleşme modeli olmuştur. Bu yerleşimler yapılan araştırma kapsamında ele alınan projeleri kapsamaktadır. Bu projeler konut üretiminin (kooperatif, bireysel üretim, küçük ölçekli lokal inşaat şirketleri vd.) bir bölümünü kapsamakla birlikte, 1990 sonrasında konut üretimindeki değişimin temsili açısından önemlidir.

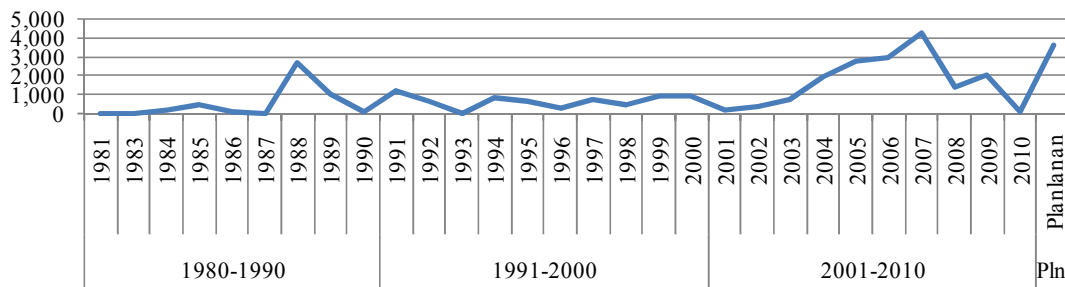
1980 sonrasında neo-liberal politikaların dönüştürdüğü ekonomik ve toplumsal yapı içinde, gelirleri hızla büyüyen yeni bir orta sınıf oluşmaya başlamıştır. Yeni tüketim kalıplarının belirlediği konut ve yaşam tarzının mekanda oluşturduğ  doku önceki dönemden hızlı bir şekilde farklılaşmıştır. Kentin yükselen üst ve üst orta sınıfları küresel tüketim kültürü ile bütünleşerek yaşam tarzlarını bu değişimle birlikte kurgulamıştır. Serbestleşme ile artan inşaat malzemesi ithalatı da bu değişimi desteklemiştir. Bu süreç kentin seçkinleri için kurgulanmış olmasına karşın, etkisi genişleyerek orta sınıfları da kapsamıştır. Üst sınıf için üretilen konut alanları, orta sınıflar için daha düşük maliyetlerle üretilmeye başlamıştır (Kurtuluş [87]).

İlk örneklerini, orta ve orta-üst sınıflara yönelik olarak üretilen ve kamu kaynakları ile desteklenen toplu konut projeleri ile üst ve üst-orta gelir gruplarına yönelik olarak kentin çoğunlukla doğal eşikleri içinde ve kentten yalıtılmış alanlarında gerçekleştirilen yerleşme alanları oluşturmuştur. Özellikle  st-orta ve üst gelir grubunu hedef alan bu konut  retilimi, kent merkezinde yer alan sınırlı arsalar üzerinde veya kentin doğal eşiklerini aşarak kıyı, orman ve havza alanları içinde yer almaya başlamıştır. Böylece kentte yeni alanlar yapılaşmaya açılmış ve yeni bir yerleşme dokusu oluşmaya başlamıştır.

Bu tarz konut üretiminin temelinde değişen tüketim alışkanlıkları önemli bir role sahiptir. Geliştirici firmalar projelerinin satış-pazarlama faaliyetlerinde bu tarz tüketim alışkanlıklarını ihtiyaç olarak pazarlamaktadır. 1999 depremi, eskiyen konut stoku ve inşaat malzemeleri sektöründeki gelişme süreci desteklemiştir.

Ayrıca bu sınıfsal katmanın konut kullanım ihtiyacı dışında, yatırım talebi de üretim sürecinde etkili olmuştur. Türkiye’de finansal yatırım araçlarının çok geniş ve yaygın olmamasına ve özellikle ekonominin yükselişte olduğu dönemlerde gayrimenkul yatırımlarındaki getirinin nispeten daha yüksek olmasına bağlı olarak gayrimenkul Türkiye’de geleneksel bir yatırım aracı getirmiştir. Özellikle son dönemlerde gerçekleştirilen projelerde güçlü bireysel yatırımcı talebi projelerin satış performansı etkilemiştir.

1980-2010 sürecinde ‘gayrimenkul projesi’ olarak üretilen konutlar ekonomik krizlerin etkisi ile kesintiye uğramış olmakla birlikte sürekli yükselen bir gelişme grafiği göstermiştir. (Şekil 6.9)



Şekil 6. 9 Konut projelerinin yıllara göre dağılımı (bin m2)

Merkezi alanlarda yer alan konut üretimi özellikle üst gelir grubu için geliştirilen 'rezidans' projelerinde yoğunlaşmaktadır. İstanbul'da merkezi alanlarda mevzi imar planları ile geliştirilen noktasal konut alanlarıdır. Şehir içindeki bu yerleşmeler deprem, beş yıldızlı otel hizmetlerini sunan işletme biçimi ve kent merkezinde her yere yakınlık argümanı ile pazarlanmaktadır. (Astoria, Bellevu Residences, Polat Residences, Ritz Carlton, Kanyon, Anthill, Rixos Bomonti, Trump Towers vd.) Kentin merkezinde proje geliştirmeye uygun büyüklükte arsanın bulunmayışı ve mevcut arsa fiyatlarının yüksekliği nedeniyle konut projeleri çoğunlukla karma bir proje içinde ve yükselme yolu ile çözülmektedir. 'Rezidans' kavramı sadece konutun üretim ve tüketim alanına giren

bir kavram olmasının yanı sıra imar planlarında fonksiyon olarak ta yer almaktadır. "Rezidans" fonksiyonu Merkezi İş Alanı (MIA) lejantı içinde diğer ofis, büro vd. fonksiyonlar ile birlikte yer almakta ve konut üretimine olanak sağlamaktadır. Konut fonksiyonundan farkı konutların satış bedellerine eklenen Katma Değer Vergisinin (KDV) %1 değil ticari gayrimenkullere uygulanan %18 oranıdır.

Kent merkezinde yoğunlukla kamu ve özele ait eski fonksiyonların eskimesi ve spekülatif rant baskısı ile yer değiştirmesi sonucunda boşanan arsalar üzerinde geliştirilen bu tür projelerin en yoğun olduğu alanlardan biri Büyükdere Aksıdır.

Ayrıca son dönemlerde 1980 öncesinde planlı olarak yapılaşmış birçok site (Uçaksavar Sitesi, Gazeteciler Sitesi gibi) deprem, eskime ve değer kazanımı amacıyla projelerinin yenilenmesi karşılığında gayrimenkul geliştirme firmaları ile kar karşılığı modelinde anlaşmalar yapmaktadır. Bu modelin yürütülebilmesi, yapılaşma yoğunluğunun arttırılması ile mümkün olmaktadır. Etiler semtinde 96 bin metrekare üzerinde 424 konuttan Uçaksavar Sitesi kat malikleri sitenin yeniden yapılandırılması kapsamında firmalarla görüşmeler yapmış ve Ağaoğlu, Teknik Yapı, Teklen ve Varyap firmalarından teklif almıştır. (Radikal, 10 Ocak 2011) Firmaların kat karşılığı esasına göre verdikleri tekliflerde, mülk sahiplerine bir daireye karşılık 3 daire pay vermeyi taahhüt eden firmalar olmuştur. Ayrıca mevcut emsali 0.75 olan site için öngörülen emsal tekliflerde en az 1.75 en çok 2.20 olmuştur.¹

Kentin merkezi alanları dışında yer alan yeni konut alanları ise orman, kıyı, havza alanları gibi kentin doğal eşiklerini sürekli zorlayan alanlarda oluşmuştur. Orman, deniz manzarası gibi özel koşullara sahip villalardan oluşan özel lüks donatılara sahip, dışa kapalı sitelerdir. 1990'lılardan itibaren müstakil konutlara ve bahçeli sıra evlere olan talep etkin hale gelmiştir. Konut piyasasına pek çok konut projesi alternatifi katılmıştır. İstanbul çapında, en büyük ölçekli ve üst gelir grubu tarafından tercih edilen projeler Avrupa Yakası'nda Kemer Country ve Alkent 2000, Anadolu Yakası'nda ise Kasaba, Beykoz Konakları olmuştur. Yüksek gelir gruplarını hedefleyen bu projelerde konuttan ziyade bir yaşam biçimi de sunulmaktadır. Bu projelerin çevresinde hızla yeni siteler

¹ Uçaksavar Sitesinin yeniden yapılandırması sürecinde verilen tekliflerin içeriğine dair bilgiler Tekfen Emlak Geliştirme İş Geliştirme Müdürü Emre Ülger'den edinilmiştir.

gelişmiştir. Bu yapılaşma biçimi, güvenlik, komşuluk ilişkileri ve bahçe kullanımı, şehir içindeki gürültü ve görüntü kirliliğinden kaçış gibi bir dizi argüman ile birlikte pazarlanmıştır.

Şehir dışında yer alan alanlarda ise projelerin önemli bir bölümünü villalar veya bahçeli sıra evler oluşturmaktadır. Kent içindeki evlere oranla daha büyük m2'lere sahip bu evlerde satış fiyatları bölgeler bazında çeşitlilik göstermektedir. Beykoz ve Kemerburgaz/Göktürk Bölgesi üst sınıf yerleşim alanları olarak daha yüksek satış fiyatlarına sahipken, Çekmeköy, Kartal, Maltepe Bölgeleri daha düşüktür. Bu bölgeler çoğunlukla orta, orta-üst gelir grubu yerleşim alanlarıdır. Kullanıcıların değişen profili, gayrimenkulün güvenli bir yatırım alanı olması ve bunun spekülasyon biçiminde pazarlama aracı olarak kullanması yüksek maliyetli ve yüksek satış fiyatları olan bu konutların üretimini hızlandırmıştır. İlk örneklerinde kentin üst gelir gruplarına uygun olarak üretilirken, hızla kentin orta sınıfları için de üretilmeye başlanmıştır.

2000 sonrasında Avrupa yakasında şehir dışı konut gelişiminin yavaşladığı, buna karşın Anadolu Yakası'nda ise yeni yerleşimlerin ve özellikle şehir dışı konut sitelerinin arttığı görülmektedir.

Çizelge 6. 7 Bölgelere göre A sınıfı konutların ortalama birim satış fiyatları (Colliers 2010)

Bölgeler	Fiyat Aralığı (USD/m2)
Merkezi Yerleşim Alanları	
Beşiktaş - Şişli - Taksim	4.500 - 7.250
Levent - Maslak	5.000 - 8.000
Etiler	6.500 - 8.000
Ataköy	3.000 - 5.000
Ataşehir – Şerifali	1.700 - 3.000
Acıbadem	2.500 - 5.000
Bostancı / Erenköy / Kozyatağı	2.500 - 4.250
Şehir Merkezinden Uzak Yerleşim Alanları	
Beylikdüzü	1.200 - 1.700
Halkalı	1.500 - 2.000
Beykoz	2.750 - 5.000
Bahçeşehir/ Esenyurt	1.500 - 2.000
Büyükçekmece / Silivri	1.500 - 1.900
Göktürk / Kemerburgaz	1.800 - 3.400
Kilyos / Rumelifeneri	1.300 - 2.200
Çekmeköy/ Ümraniye	1.600 - 2.500
Maltepe / Kartal	1.500 - 2.400
Pendik / Tuzla	1.300 - 2.000
Gelişmekte Olan Merkezi Alanlar	
Kağıthane / Bomonti / Haliç	3.000 - 5.500

2000 sonrasında konut üretiminin yaygınlaşmasına olanak sağlayan en önemli yasal düzenleme ipotekli konut kredilendirme sisteminin kurulmuş olmasıdır. Türkiye’de özellikle konut üretiminin finansmanı küçük ölçekli müteahhitler de dahil olmak üzere inşaatın tamamlanması öncesinde konutların bir kısmının veya tamamının satılmasına dayanmaktadır. Geliştiricinin firma kat karşılığı veya hasılat paylaşımı modeli ile arsanın maliyetini başlangıç ödememekte ve bu maliyeti sürece yaymaktadır. İnşaat süresince gerçekleştirdiği satışlar ile inşaat finansmanını karşılamaktadır.

Türkiye’de bankalar proje finansmanı konusunda düşük bir portföye sahiptir. Yüksek maliyetli kredileri nedeniyle firmalar tarafından tercih edilen bir finansman aracı olmamıştır. Konut alıcıları açısından da benzer bir durum söz konusudur. Kısa vadeli ve yüksek faizli konut kredileri enflasyon ve yüksek faiz ortamında çok işlevsel olamamıştır. AKP iktidarı döneminde gerçekleştirilen ipotekli konut sistemi ile bu süreç aşılmaya çalışılmıştır. Henüz tamamlanmamış konutlar için bankaların kredi kullandırması Türkiye’ye özgü bir uygulamadır. İpotekli kredi sistemi tamamlanmış

evler üzerinden yürütölmektedir. Bankalar evlerin değörlerini belirlemekte ve bu evler üzerine ipotek koymaktadır. Türkiye'de ise geliştirici firma ile bankalar arasında gerçekleştirilen anlaşma neticesinde henüz inşaat aşamasında olan konutlar için kredi verilebilmektedir. TOKİ'ye ait arsalar üzerinde hasılat paylaşımı modeline göre geliştirilen bu projelerde uygulanmaktadır. Kamu kurumları bankalar açısından bir teminat olarak görölmektedir. Ayrıca diğör geliştirici projelerinde konut kredisi kullandırtmak amacıyla bankalara kredi borçlarının kişiler tarafından ödenmemesi durumunda geri alma (buy back) garantisi vermektedir.

Sermaye sürekli olarak devlet eliyle de inşaat alanına, konut üretimine ve arsa spekülasyonuna yönlendirilmektedir. Türkiye'de sürecin ikinci aşamasını mali piyasalar ile gayrimenkul piyasaları arasında ilişkinin yani ikincil piyasaların kurulması oluşturmaktadır.

Konut piyasasında yaşanan bu büyümenin arkasında ayrıca İstanbul'da sürekli bir konut açığı olduğı argümanıdır. Gayrimenkul sektöründe yapılan toplantılarda ve hazırlanan raporlarda konut açığının sürekli olarak vurgulanması proje geliştiricileri açısından önemli bir veri olarak yorumlanmaktadır. İstanbul'da 2015 yılına kadar yaklaşık 2 milyon konut ihtiyacı olması ve 1.6 milyonun ise gelirindeki artışa bağılı olarak konut talebi yaratacak hane halklarının olacağı öngörülmektedir. Konut ihtiyacının kullanım, yatırım ve yenilemeden kaynaklı oluşması ve talebin hane halklarının değışen konut eğilimleri ve alışkanlıkları, hane hakları gelirleri ve tasarrufları ile konut finansman sisteminin sağladığı kredi olanakları tarafından belirlenmesi beklenmektedir (Gürlesel [85]). Bu argüman Harvey [44]'inde ifade ettiğı gibi geliştirici firmaların konutun kullanım değörünü ön plana çıkararak kendileri için değışim değeri yaratmayı istemeleri ile bağılantılıdır.

İstanbul'da konut açığının özellikle üst ve üst orta gelir grubu için olduğunu söylemek mümkün değildir. Özellikle yatırım amaçlı birçok konut yatırımı gerçekleşmiştir. İstanbul'da bugün kullanılmayan önemli bir lüks konut stoku oluşmuştur. Özellikle kent dışına yapılan bu konutların büyük bir bölümü satılamamıştır. Satılamayan konutların fiyatları yarı yarıya kadar gerilemiş durumdadır. İstanbul'da özellikle Ataşehir, Maslak.

Bahçeşehir, Esenkent, Çekmeköy ve Acıbadem bölgelerinde yoğunlaşmaktadır. (Referans Gazetesi, 26 Ağustos 2009)

Zayıflamaya başlayan talebinin kapasite fazlası, talep yetersizliği gayrimenkul piyasası köpüklerinde başlayan delinme sürecini hızlandırmaktadır. Böylece gencide bir tüketim daralmasına karşılık, konut piyasasından başlayan kapasite fazlası sorunu ağırlaşmaktadır. Konut piyasası son derecede kritik bir piyasa olup, metallerden, keresteye, plastikten demire, çimentoya kadar girdi kullanımını içermektedir. Yapımı tamamlanmış konutlar ise elektrik, su, vb. sistemlerinin gereçlerine, konutlara taşınanların beyaz eşya, iç dekorasyon harcamalarına kadar çok fazla sayıda sektörün talebinin çok önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Konut sektöründe yeni yapılan konutların satışlarında gerileme yaşanması muazzam bir konut stoku artışı, buna bağlı olarak bir seri sektörde kapasite fazlası, talep yetersizliği, ödeme güçlüğü sorunu oluşturma olasılığı yüksektir (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]).

6.2.2 Ticari Gayrimenkul Piyasasında Büyüme

1990'lı yıllara kadar konut ağırlıklı gelişen gayrimenkul piyasası, 1990'lardan itibaren ticari gayrimenkulleri de kapsamaya başlamıştır. Ticari gayrimenkul piyasası içinde perakende organize pazarını oluşturan AVM'ler, ofisler, sanayi ve lojistik alanları ile turizm konaklama tesisleri ve oteller yer almaktadır.

Küreselleşme süreçleri ile birlikte hizmetler sektöründe büyüme ve finansal serbestleştirme ticari gayrimenkullerin dünya ölçeğinde büyümesine olanak sağlamıştır. Ticari gayrimenkullerin kurumsal fonlar için yatırım aracı olarak değerlendirilmesi piyasadaki genişlemenin itici gücünü oluşturmuştur. Artan oranda sermaye gayrimenkul piyasasına yatırımcı, geliştirici ve kredi sağlayıcı olarak yönelmiştir.

İstanbul'da ticari gayrimenkul piyasası ilk olarak otel ve ofis ağırlıklı gelişmiş, daha sonra AVM ve lojistik piyasalarını kapsamaya başlamıştır. AKP iktidarı süresince ekonomide büyüme ve istikrar. AB üyeliği süreci sermaye tarafından olumlu olarak değerlendirilmesi ticari gayrimenkul yatırımlarının büyümesine olanak sağlamıştır.

Esasında bu eğilim sadece gayrimenkul sermayesinin değil, tüm sermaye çevrelerince öne çıkartılmış ve desteklenmiştir. AKP iktidarında ülke siyasetinde yaşanan çeşitli gerilimlere karşın Türkiye'nin yıllardır sağlayamadığı ekonomik ve siyasal istikrarı sağlamasının yanı sıra piyasa yönelimli reformlar ve bir demokratikleşme projesinin taşıyıcısı olarak öne çıkarılmaktadır (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]).

Ticari gayrimenkul piyasasının gelişiminin diğer önemli dinamiğini, dünya ölçeğinde Avrupa ve ABD gayrimenkul piyasalarında yaşanan doygunluğun sermayeyi yeni alanlar aramaya teşvik etmesi oluşturmaktadır. Asya piyasaları en çok gelişen ve gelişme potansiyeli taşıyan piyasalar içinde sermaye açısından cazip hale gelmektedir. Türkiye'nin henüz doyamamış gayrimenkul piyasaları ile bu kapsamda öne çıkan piyasalar arasındadır.

6.2.2.1 A Sınıfı Ofis Piyasasının Oluşması

İstanbul yaklaşık 1,7 milyon m²'lik A sınıfı ofis binaları ile Türkiye'nin en büyük ofis piyasasına sahiptir. Ülke genelinde toplam ofis stokunun %80'i İstanbul'da yer almaktadır.

Hizmetler sektöründe özellikle finans, bankacılık, bilişim de büyüme ve üretici firmaların yönetim merkezlerini üretimden ayırması ofis ihtiyacının oluşmasına neden olmuştur. Ayrıca finansal liberalleşmeye entegrasyon sürecinde büyük ölçekli para-sermaye akımının kentin içinden geçmesi İstanbul'da finansal kurum ve ilişkilerin gelişmesine yol açmıştır. Bu ilişkiler bir dizi mekânsal düzenlemeyi beraberinde getirmiş, modern altyapılı ofis binaların gelişimi hızlanmıştır (Ercan [1]).

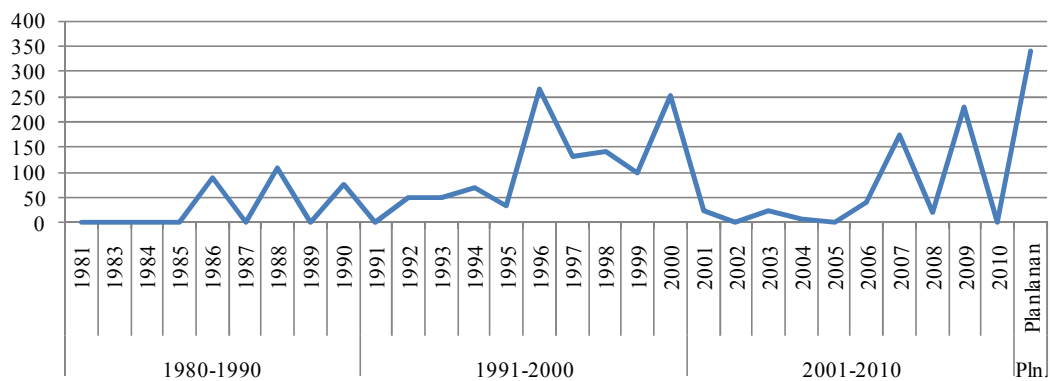
Çokuluslu şirketlerin ve büyük sermayeli ulusal şirketlerin sayısındaki artış ofis piyasanın büyümesini desteklemiştir. Telekomünikasyon ve bilişim teknolojisinin gelişmesi şirketlerin üretim alanlarını kent dışına çıkarmasına ve şirketlerinin genel merkezlerini kentin merkezi iş alanı içinde tutmasına olanak sağlamıştır. Ayrıca finans sisteminin serbestleşmesinin de etkisi ile yeni, teknik donanımı yeni koşullara uygun ofisin talebindeki artış İstanbul kent merkezinin geleneksel konumunun değişmesine ve yeniden yapılanmasına neden olmuştur.

İstanbul'da ofis projeleri 1990'ların ortalarından itibaren artmaya başlamıştır. 1999 yılında 743.000 m2 olan A sınıfı ofis stoku 2010 yılında 1.7 milyon m2'ye ulaşmıştır. (Çizelge 6.8)

A sınıfı ofislerin yoğunlaştığı Büyükdere aksı kentin en prestijli merkezi iş alanı olmuştur. Gelişme Büyükdere Aksı boyunca Esentepe, Zincirlikuyu, Levent ve Maslak bölgelerini kapsayacak biçimde yönlendirilmiştir. MİA (Merkezi İş Alanı) dışında Avrupa Yakasında Havalimanı bölgesi, Anadolu Yakası'nda ise Kozyatağı, Altunizade, Kavacık ve Ümraniye bölgeleri alt merkezler olarak belirlemeye başlamıştır. Alt merkezler çoğunlukla ana ulaşım arterlerinin kesişme noktalarında yer almıştır. (Çizelge 6.9)

Çizelge 6. 8 Yıllara göre A sınıfı ofis stoku ve ortalama kira fiyatları (Colliers, 2010)

Yıllar	Toplam (m ²)	Ortalama Kira (\$/m ²)
1999	743.100	N/A
2000	901.188	16
2001	1.087.052	14
2002	1.143.678	12
2003	1.159.960	10
2004	1.266.318	10
2005	1.314.039	11
2006	1.646.893	13
2007	1.883.680	20
2008	2.000.000	22
2009 ¹	1.677.171	22



Şekil 6. 10 Ofis projelerinin yıllara göre dağılımı (bin m2)

¹ Colliers Türkiye 2009'da ofis stokunu A sınıfı ofis kriterlerine göre yeniden değerlendirmiş ve daha önce A sınıfı olarak tanımlanan bazı projelerin kategorisini değiştirmiştir. 2009 yılında gerçekleşen düşüş sınıflandırmanın revize edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Araştırma kapsamında ele alınan projeler değerlendirildiğinde, ofis geliştirme faaliyetlerinin dalgalı bir seyir izlediği görülmektedir. Piyasa ekonomik ve sektörel gelişmelere oldukça duyarlı bir yapıya sahip olduğundan kriz dönemlerinde fiyatlar ve yeni projeler açısından küçülmüştür. (Şekil 6.10)

Ofis yatırımlarının önemli bir bölümü 1990-2000 yılları arasında gerçekleşmiştir. Yüksek katlı ofis kulelerinden oluşan A sınıfı ofis projelerinde 2001 krizine kadar artış meydana gelmiş ve Büyükdere Aksı kentin yeni merkezi iş alanı olarak gelişmiştir. Ofis piyasasında kira ortalamaları ise 16 \$/m² mertebelerindedir. 2001 krizinin şiddetli olarak etkilediği ofis piyasasında ofis talebi, kira fiyatları ve önemli ölçüde gerilemiştir. İstanbul'da ofis piyasasında A sınıfı ofis kullanıcısı firmalarda küçülmeler ya da tasfiyeler nedeniyle boşluk oranında ciddi artışlar yaşanmıştır. Boşluk oranlarındaki artış kira ve satış fiyatlarında düşüşü beraberinde getirmiştir. Kriz öncesinde 16 \$/m² olan kiralama değeri, 2007'ye kadar bu rakamı yakalayamamıştır. 2000-2010 döneminde piyasa genel olarak yükselmesine karşın ofis piyasası aynı performansı göstermemiştir. Kent genelinde ortalama kiralama fiyatları 20-22 \$/m² arasında gerçekleşmiştir.(Çizelge 6.8)

Gayrette, Zincirlikuyu, Levent ve Maslak bölgeleri Büyükdere aksı boyunca İstanbul'un en prestijli ofis binalarının bulunduğu bölge olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde ortalama kira değerleri 30 \$/m² mertebelerinde iken boşluk oranı %1'ler civarında olmuştur. Bu bölgede arsa fiyatları 2000 sonrasında hızla artmış ve spekülasyon alımları gerçekleşmiştir. (Zorlu Grubu Deva İlaç Fabrikası, Landmark Kazak kökenli Renault Arsası, Zorlu Grubu Karayolları arsası vd.)

Ofis piyasası 2001 krizi ile karşılaştırıldığında 2008 krizinden daha az etkilenmiştir. Bu dönemin en belirgin özelliklerinden biri firmaların Avrupa Yakası'ndaki kaliteli ofis stoku yetersizliği ve artan kiralar nedeniyle Asya Yakası'nda bulunan yeni iş alanlarına yönelmeye başlamasıdır. 2000 sonrasında Ümraniye, Anadolu Yakası'ndaki diğer bölgelere göre daha çok tercih edilen bir bölge olarak öne çıkmıştır. Ümraniye'de ofis talebinin artmasında düşük kira rakamları, ulaşım avantajları ve "kullanıcıya özgü ofis binası" geliştirilebilecek uygun arsa bulma kolaylığı etkili olmuştur.

MİA'da Levent dışında diğer alt bölgelerde (Havalimanı, Kavacık alt iş merkezleri) boşluk oranlarının yüksekliği ve kira gelirlerinin düşüklüğü geliştirici firmaların yeni yatırımlar konusunda isteksiz davranmasına neden olmuştur. (Çizelge 6.9)

Çizelge 6. 9 Bölgelere göre A sınıfı ofis stoku, kiralara ve boşluklar (Colliers 2010, JLL 2010)

Bölgeler	Stok (m ²)	Ortalama Kira (\$/m ²)	Prime Rent (\$/m ²)	Boşluk Oranı
Avrupa Yakası	1.367.768			
Levent	307.318	35	55	1,0%
Etiler	65.060	30	35	3,2%
Maslak	342.102	24	27	3,5%
Gayrettepe- Şişli Zircirlikuyu	254.200	22,5	40	9,5%
Taksim-Beşiktaş	81.297	23,5	25	1,9%
Havalimanı	317.791	15	17	12,2%
Anadolu Yakası	515.192			
Kozyatağı	206.120	19,5	21	3,1%
Altunizade	108.179	20,2	22	8,1%
Kavacık	105.825	18,1	20	12,0%
Ümraniye	95.068	18	22	18,2%

Konut piyasasında geniş bir geliştirici grubu yer alırken, ofis piyasasında kurumsal geliştirici ve yatırımcının sınırlı olduğu görülmüştür. İncelenen firmalar içinde Giz Yapı ve Tekfen Emlak Geliştirme firmaları ofis ağırlıklı portföye sahip olarak öne çıkan iki firma olmuştur.

Avrupa ve ABD'de gayrimenkul piyasası ile ilgili çalışmaların önemli bir bölümü ofis piyasası ile bağlantılıdır. Gelişmiş ülke ekonomilerinde sermayenin mekan ihtiyacının görece olarak daha yoğun olması ve ofis piyasasına talebin hem kullanıcı hem de yatırımcı piyasasından olması piyasanın büyümesine olanak sağlamıştır. Ofis piyasasında kurumsal yatırımcıların (emeklilik fonları, sigorta şirketleri vd.) yatırım talebinin yarattığı devinim piyasanın büyümesinde etkili olmuştur.

İstanbul'da A sınıfı ofise hem kullanıcı hem de yatırımcı talebinin artacağı, kullanıcı talebinin yabancı şirketlerden ve hizmet sektörü ağırlıklı olarak büyüyen şirketlerden geleceği öngörülmektedir (Gürlesel [86]). Bununla birlikte sektörde diğer büyük metropollerle karşılaştırıldığında kiraların düşüklüğü, talebin azlığı vb. nedenler dolayısı

ile ofis piyasası kurumsal yatırımcılar açısından cazip bir yatırım alanı olarak görülmemektedir.

6.2.2.2 Alışveriş Merkezleri Piyasasında Dramatik Büyüme

Alışveriş merkezleri organize perakende grubu içinde yer almaktadır. Türkiye'de ve İstanbul'da son dönemlerde artan AVM sayısı ile organize perakendenin sektördeki payı artmıştır. Başbakanlık Yatırım Destek Ve Tanıtım Ajansı'nın Gayrimenkul Piyasası Raporuna (2010) göre gelirlerine göre organize perakendecilerin toplam perakendecilik piyasası içindeki payı 2002 ile 2008 yılları arasında % 28'den % 38'e yükselmiştir. 2008' yılı sonunda, perakende piyasasının toplam gelirleri 241 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

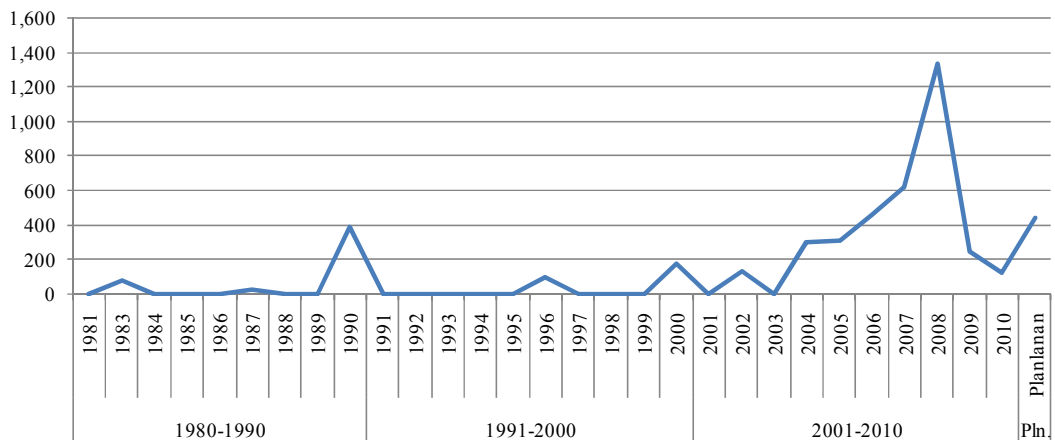
Ofis piyasasının aksine, perakende gayrimenkul piyasası sadece büyük şehirlerle sınırlı kalmamış ve tüm ülkeye yayılmıştır. Türkiye'de 2010 yılı sonu itibarıyla toplam 283 alışveriş merkezi inşa edilmiş, kiralanabilir toplam alan 6.9 milyon m²'ye ulaşmıştır. İstanbul'da ise perakende piyasası mevcut 103 alışveriş merkeziyle, toplam 2,8 milyon m²'lik GLA ve bin kişi başına düşen 183 m²'lik kiralanabilir alana ulaşmıştır. Ülke genelinde toplam kiralanabilir alanın (GLA) üçte biri İstanbul'da yer almaktadır. Bununla birlikte 2008 krizi sonrasında AVM piyasasındaki büyüme kesintiye uğramış, iptal edilen veya askıya alınan birçok proje olmuştur.

1980'lerin sonu ve 1990'ların başı Türkiye'de hem tüketim alışkanlıklarının değiştiği hem de alışveriş merkezlerinin açılmaya başladığı bir dönemdir. Nüfusun değişen alışveriş alışkanlıkları, sokak alışverişinden AVM'lere kayan alışveriş tercihleri, AVM'lerin hafta sonu için eğlence ve yaşam merkezi haline gelmeye başlaması ve artan büyük şehir nüfusu yabancı yatırımcıların sektöre olan ilgisini artırmıştır. Ekonomide serbestleşme ile birlikte birçok malın ülkeye girişinin kolaylaşması ve 1988 yılında önceki anlaşmalar çerçevesinde gümrük vergisi indirimlerinin uygulanması ile birlikte yabancı tüketim mallarına karşı yönelim başlatmıştır. Markalı lüks tüketim malı sunumundaki artış ve yabancı zincir mağazaların Türkiye'ye girmeye başlaması ülkede bu zamana kadar uygulanmayan alışveriş merkezi olgusunu da gündeme getirmiştir. 1987'de Ataköy'de açılan Galleria, 1993'te Altunizade'de açılan Capitol ve Etiler'de Akmerkez. 1995'te Bakırköy'de açılan Carousel ilk örnekleri olmuştur.

Migros, Carrefour. Metro gibi uluslararası hipermarket zincirleri ile Bauhous. Praktiker gibi yapı marketleri ve diğer perakende gruplarının ülke pazarına giriş yapması yeni bir tüketim biçimi ve mekân örüntüsünü zorunlu kılmıştır. Uluslararası markalar Türkiye'de genişleme konusunda bu dönemde oldukça istekli davranmışlar ve yeni açılan AVM'ler ile geniş bir düzlemde yer alma şansı bulmuşlardır. (Yapı Market; İkea. Tckzen, Baumax, Elektronik; Darty, Elektro World, Medya Markt, Saturn, Best Buy, Tekstil; Harvey Nichols, II&M, vd.)

Alışveriş merkezlerinin sayısı arttıkça, farklılık çok önemli bir rol kazanmaktadır. Alışveriş merkezleri sadece alışveriş yapılan bir yer olmaktan çıkıp aynı zamanda bir eğlence ve yaşam mekânına dönüşmüştür. Eğlence tesisleri, alışveriş merkezinde toplamda harcanan saatlerin artmasını sağlamak ve bu sebeple yeni projelerin çoğu aileye yönelik eğlence merkezleri, sinema salonları ve diğer alternatif aktivite alanları oluşturmaktadırlar.

Kiralanabilir alan büyüklüğü ve içinde yer alan perakende gruplarının çeşitliliği ve aktivitelerine göre sınıflandırılan alışveriş merkezleri kentte ulaşım, trafik ve yaratacağı çevresel etki etütlerinden muaf bir biçimde yer seçmiştir. Planlama politikaları ile desteklenen bu süreçte altı yıl gibi kısa bir sürede (2004-2010 yılları arasında) İstanbul'da kiralanabilir AVM büyüklüğü 2.8 milyon m²'ye ulaşmıştır. (Şekil 6.11)



Şekil 6. 11 AVM projelerinin yıllara göre dağılımı (bin m²)

2001 krizi sonrasında en hızlı büyüyen sektörlerden biri olmasının en önemli nedeni yabancı kurumsal AVM yatırımcı ve işletmecilerinin ülke pazarına girişi olmuştur. (Corio, MultiMall, Redevco, Krea vd.) Türkiye piyasasına 2005 yılında Akmerkez

GYO'nun %47 hissesini satın alarak giriş yapan ilk kurumsal yatırımcı Corio olmuştur. 2005-2008 döneminde hareketli bir işlem süreci için giren Corio İstanbul ve Anadolu kentlerinde birçok alım yapmıştır. 2008 krizi sonrasında ise ortak olduğu birçok projeden çıkmıştır.

2008 krizinin en olumsuz etkilediği piyasa AVM piyasası olmuştur. Birçok yatırım durdurulmuş, ertelenmiş veya iptal edilmiştir. Perakendeciler ile AVM sahipleri arasında gerilimler olmuş ve kiralar indirilmiştir. Finansal kriz ve İstanbul'da alışveriş merkezleri arzının fazla olması nedeniyle, kiralarda 2008'in sonunda başlayan ve 2009'da da süren bir düşüş meydana gelmiştir.

Yatırımcı piyasası ve perakendeci piyasası AVM'lerin büyümesinde etkili olmuştur. Finansal fizibiliteler kiralar ve satış üzerine kurulmaktadır. Yatırımcı piyasasında kriz öncesinde AVM açısından oldukça hareketli bir işlem süreci yaşanmıştır. Kriz sonrası dönemde işlemler açısından hareketsiz bir dönem olmuştur. Yatırımcıların getiri beklentileri yükselirken, gayrimenkul sahiplerinin fiyatları yukarıya çekecek getiriler talep etmeleri piyasada işlemlerin olmasını engellemiştir.

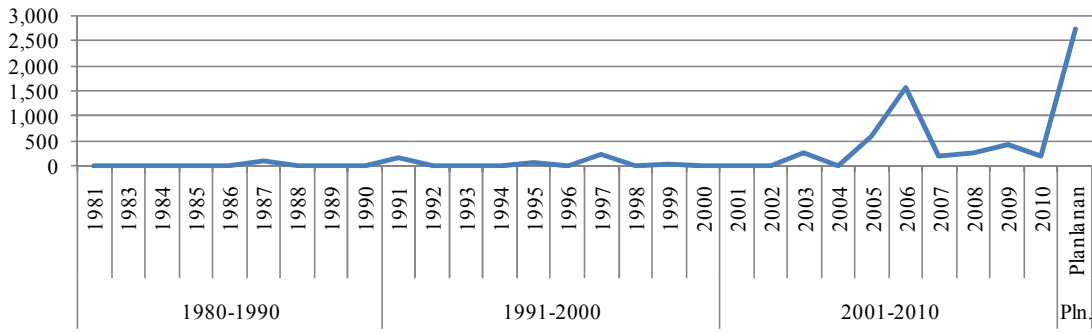
6.2.2.3 Karma Kullanımlı Projelerin Ortaya Çıkışı

1990'lardan itibaren yeni bir gayrimenkul yatırım biçimi oluşmaya başlamıştır. İlk örneğini Akmerkez'in oluşturduğu bu yeni kullanım modelinde konut, ofis ve alışveriş merkezi tek bir proje içinde yer almaktadır.

Çoğunlukla kent merkezlerinde gerçekleştirilen bu projeler, 2000 sonrasında kent merkezinin dışında da gerçekleştirilmeye başlamıştır. Kent merkezinde arsa arzının sınırlılığı ve elde edilen yüksek emsaller sürecin gelişmesinde etkili olmuştur. Büyükdere Aksında Metrocitiy, Kanyon. Sapphire, Astoria, Zorlu Center, Trump Tower, Kempinski Residence, Anadolu Yakasında Akasya Acıbadem, Emaar Projesi, Palladium Projeleri örneklerini oluşturmaktadır.

Karma projeler çoğunlukla büyük ölçekli sermaye veya proje ortaklığı ile geliştirilmektedir. Karma projelerin inşaat ve yatırım maliyetlerinin büyüklüğü, önemli bir öz sermaye veya sermayeyi finansman olanakları elde edebilme kapasitesini gerektirmektedir.

Firmaların yatırım portföyünde karma kullanımlı projelerin yer almasının nedenlerinden biri yatırım riskinin fonksiyonun çeşitlendirme yolu ile azaltılmasını amaçlamaktadır. Karma kullanım içinde yer alan konut fonksiyonu önceden satışa yolu ile proje finansmanına katkıda bulunmaktadır.



Şekil 6. 12 Karma projelerin yıllara göre dağılımı (bin m2)

Bu projeler aynı zamanda yükselen yeni üst gelir grubu için de bir yaşam kurgusu yaratmıştır. Kent merkezinden uzaklaşmadan, alışveriş, iş ve yaşam aktivitelerinin tek bir mekan içinde sağlayabilme olanağı sunma iddiasındaki bu projeler 2004 sonrasında hayata geçmeye başlamıştır. (Şekil 6.12)

6.3 Gayrimenkul Projelerinin Mekânsal Dağılımı

Bu bölümde gayrimenkul projelerinin büyüklüklerine ve fonksiyonlarına mekanda dönemsel olarak dağılımının fotoğrafı sunulmaktadır. (Şekil 6.13)

Kentsel yapı 1980 öncesinde küçük ölçekli sermaye yatırımlarının şekillendirdiği bir dokuya sahiptir. Gayrimenkul piyasası konut ağırlıklı olup geleneksel modellerle çalışmaktadır. Kent daha kompakt bir yapıya sahiptir ve Marmara sahili boyunca banliyö hattı çevresinde büyümüştür.

1980 sonrasında ise gayrimenkul piyasası büyümüş ve kent yeni bağlantı yolları ile birlikte kuzeye doğru yayılmıştır. Büyük ölçekli sermayenin daha büyük arsalar üzerinde yeni yaşam ve tüketim biçimlerine göre düzenlendiği mekanlar oluşmuştur.

1980 sonrasında kentsel mekânın gelişim süreci geliştirici, yatırımcı, kamu ve kullanıcı ilişkileri üzerinden birkaç model üzerinden gerçekleşmiştir;

Konut Alanları:

- TOKİ, Emlak GYO aracılığı ile kamu arazileri üzerinde gerçekleştirilen yerleşim alanları ve bu yerleşim alanlarının çevresine yayılan yerleşim alanları (Alaşehir, Bahçeşehir, Ispartakule, Halkalı, Ataköy)
- Kooperatiflere tahsis edilen kamu arazileri üzerinde orta sınıf için üretilen toplu konutlar (Beylikdüzü, Yakacık)
- Büyük ölçekli özel mülkiyetler (Özel orman alanları, çiftlik arsaları) üzerinde gelişen kapalı villa siteler (Kemerburgaz, Göktürk, Ömerli, Riva, Biiyükçekmece) ve çevresinde gelişen projeler
- Özel mülkiyet üzerinde gerçekleştiren orta sınıflar için üretilen kapalı siteler (Çekmeköy, Bahçeşehir, Kartal)
- Kent merkezinde yer alan kamu arsalarının tahsisi ve üzerinde gerçekleştirilen karma projeler (Büyükdere aksı, Mecidiyeköy)
- Kent merkezinde fonksiyon değiştiren alanlar üzerinde gerçekleştirilen projeler (sanayi alanları, kentsel hizmet alanları)

Ofis Projeleri:

- Büyükdere aksı boyunca sanayiden boşalan alanlar üzerinde yoğunlaşma (Esentepe'den Maslak'a uzanan hat boyunca)
- Ulaşım bağlantıları üzerinde yer alan boş arsalar üzerinde yeni alt merkezler (Kavacık, Ümraniye, Havalimanı)

AVM Projeleri:

- Karma projeler içinde kent merkezinde yoğunlaşma (Kadıköy, Beşiktaş, Şişli)
- Ulaşım bağlantıları üzerinde outlet konseptli yayılma (Bayrampaşa, Pendik, Ataköy)

Gayrimenkul projelerinin büyüklüğünü, fonksiyonunu ve mekânsal dağılımını etkileyen başlıca dinamikler şunlardır;

- Arsa stoku (Özel mülkiyet ve kamu arsaları)

- Arsaların mülkiyet yapısı
- Arsa fiyatları
- Kamusal politikalar (İmar planları, kentsel planlama ve gelişime dair kararlar ve projeksiyonlar)
- Ulaşım bağlantıları ve ulaşım alternatifleri
- Yatırımcı piyasasının yapısı ve bileşenleri
- Geliştirici firmanın organizasyonel ve finansal yapısı
- Geliştirici firmanın etkinliği ve ilişki ağları
- Geliştirici firmanın merkezi ve yerel yönetim ile ilişkileri

Gayrimenkul projelerinde en önemli girdiyi arsa oluşturmaktadır. Üretilir bir meta olmaması ve kıt kaynak olması gayrimenkul geliştirme sürecinde arsanın edinimi önemli bir rol oynamaktadır. İstanbul'da gayrimenkul piyasasını kentin mevcut arsa/arazi stoku yönlendirmektedir. Kamu arazileri, büyük ölçekli çiftlik arazileri, çok hisseli arsalar gibi her bir mülkiyet biçiminin yarattığı dinamikler piyasanın büyümesini şekillendirmektedir.

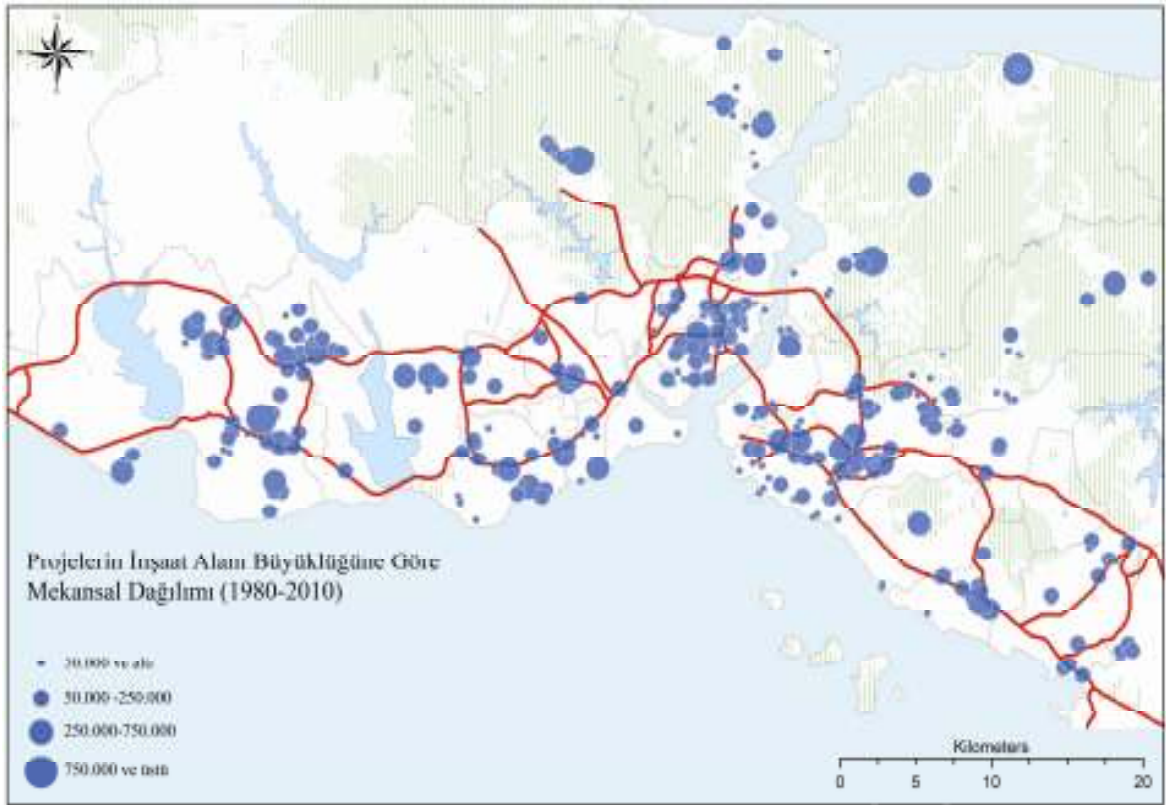
Özellikle kamunun sahip olduğu arazi stoku İstanbul'un gelişimini anlamak açısından çok önemlidir. Kentte 1980 sonrasında oluşan yeni yerleşim alanlarının önemli bir bölümü kamu arsaları üzerinde kurulmuştur. Sektörde konut arzı önündeki en önemli engellerden biri uygun arsa arzı olarak görülmektedir. Bu engelin aşılmasının kamuya ait arazilerin piyasaya sunulması ile mümkün olabileceği ifade edilmektedir (Gürlesel [85]).

1980 sonrasında İstanbul'da kentin çeperlerinde yer alan arsa ve araziler TEM otoyolu ve bağlantı yollarıyla bir yandan gecekondü yerleşimlerine diğer yandan ise sermayenin yatırım alanlarına dönüşmüştür. Bu sürecin oluşumunu kamu politikalarının yanı sıra mekânın mülkiyet biçimi de süreci olanaklı kılmıştır. 19. yüzyıl ekonomik ve sosyal yapısının ve mülkiyet biçiminin bir örüntüsü olan büyük özel mülk çiftlikleri yeni sermaye birikim modelinde etkin rol oynamıştır (Büyükçekmece Alkent 2000, Bahçeşehir Projesi vd.) (Kurtuluş [88]).

Ulaşım bağlantıları kentsel gelişmeyi etkilediği gibi gayrimenkul piyasasının gelişme yönlerini de belirlemektedir. Bazı durumlarda gelişmeyi ulaşım altyapısının sonradan izlediği de olabilmektedir. (Beykoz'u Riva'ya bağlayan tünel, Kemerburgaz ve Göktürk bağlantı yolları vd.) 1950'lere kadar deniz ve demiryolunun belirlediği ve Marmara Denizi'ne paralel olarak şekillenen kentsel gelişim, ulaşım da karayolunun ağırlık kazanmasıyla birlikte daha yayılmacı bir süreç izlemiştir. 1988'da transit trafiğin kentin daha kuzeyine taşınması amacıyla yapılan 2. boğaz köprüsü (Fatih Sultan Mehmet) ve TEM (Trans-European Motorway) bağlantı yollarıysa öncelikle kentin kuzeyindeki içme suyu kaynakları, orman alanları, su havzaları, kırsal yerleşimler ve tarım alanları üzerindeki yapılaşma baskılarının artmasına neden olmuştur. Yapılaşmalar 2. köprü ve TEM bağlantılı yollarının faaliyete geçişini takip eden 10 yılın sonunda, TEM boyunca uzanan ve köprü bağlantılarıyla beslenen bölgelere doğru sıçramıştır.

Süreci destekleyen olgulardan biri büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kamu ve özel finans kurumları tarafından desteklenmesi ve bunun için gerekli ekonomik ve yasal düzenlemelerin hayata geçmesidir. Diğer ise sermaye ile iktidar arasında her zaman gizil olarak var olan kayırmacılık ilişkilerinin değişen politik ahlak ile birlikte meşruiyet kazanmasıdır (Boratav [57]).

Gayrimenkul projelerinin kentte dağılımına bakıldığında hem büyüklük hem de frekans olarak Avrupa Yakasında yoğunlaştığı görülmektedir. (Çizelge 6.10) Kent nüfusunun %60'ının (8.5 milyon) Avrupa Yakasında yer alması ve yine kentin merkezi iş alanının bu yakada olması, bölgenin ulaşım olanakları ve yapılaşma koşulları projelerin Avrupa'da Yakasında yoğunlaşmasına neden olmuştur.



Şekil 6. 13 Projelerin inşaat alanı büyüklüğüne göre mekânsal dağılımı (1980-2010)

Çizelge 6.10 Projelerin yakalara göre dağılımı (bin m2, adet)

	Proje Adedi	Yüzde (%)	İnşaat Alanı (bin m2)	Yüzde (%)
Avrupa Yakası	248	61.4%	28,833	62.2%
Anadolu Yakası	156	38.6%	17,501	37.8%
Toplam	404	100.0%	46,334	100.0%

Araştırma kapsamında ele alınan gayrimenkul projeleri Avrupa Yakası'nda yoğunlaşmakla birlikte, Anadolu Yakası'nın yatırımlardan aldığı payın süreç içinde sürekli arttığı görülmektedir. 1980-1990 arasında yatırımların %30'u Anadolu Yakasında gerçekleşirken, 2001-2010 yılları arasında bu oran %37'ye çıkmıştır. 1999 yılında yaşanan deprem, ulaşım bağlantılarının arttırılmasına bağlı olarak yeni gelişme alanlarının ortaya çıkması ve kamusal politikalarla da yönlendirilen arsa arzı (Ataşehir TOKİ projeleri ve Finans Merkezi Projesi, Kartal Kentsel dönüşüm projesi vd.) projelerin Anadolu Yakasına yayılma eğilimini güçlendirmiştir. Anadolu Yakasında alt iş merkezleri, yeni konut alanları ortaya çıkmış ve AVM sayısında artış meydana gelmiştir. (Çizelge 6.11)

Çizelge 6.11 Projelerin dönemlere göre yakalar arasında dağılımı (bin m2, %)

	1980-1990	1991-2000	2001-2010	Planlanan	Toplam
Avrupa Yakası	3,742	5,704	15,555	3,833	28,833
Avrupa Yakası (%)	70%	67%	63%	48%	62%
Anadolu Yakası	1,633	2,848	8,942	4,077	17,500
Anadolu Yakası (%)	30%	33%	37%	52%	38%
Toplam (Adet)	5,375	8,552	24,497	7,910	46,334

Araştırma kapsamında ele alınan firmaların yatırımları planları içinde Anadolu Yakasının Avrupa Yakası'na oranla ağırlıklı olarak yer alması bu eğilimin süreceğini göstermektedir. Bu eğilim oluşmasında Avrupa Yakası'ndaki arsa fiyatlarının yüksekliği ile arsa arzındaki sınırlılık yer almaktadır. Ayrıca kentsel politikalar kapsamında Anadolu Yakası'nın çeşitli bölgelerinde (Ümraniye, Kozyatağı, Ataşehir, Kartal) yeni alt merkezler oluşturulması kamu politikaları ve düzenlemeleri ile teşvik edilmektedir.

Gayrimenkul projelerinin özellikle büyük ölçekli projelerin yer seçim kararlarında bu eğilimlerin yanı sıra spekülasyon gayrimenkul geliştirme kararları ve uygulamaları da önemli bir yere sahiptir. Arsa fiyatlarının ucuz olduğu kent merkezi çevresinde veya çeperlerinde yer alan bölgeler de yapılaşmaya açılmıştır. Bu bölgeler talepten çok arzin kararları doğrultusunda oluşmuştur. Tüm altyapı bağlantıları ulaşım da dahil olmak üzere sonradan gelişmiştir. Eyüp Göktürk köyünde Kemer Country projesinin oluşum süreci önemli bir örnektir. Kuzey ormanlarına komşu olan yerleşme alanı etaplar halinde büyümüştür. Bölge daha önce çöplük olarak kullanılmakta ve ulaşım orman içinden geçen yolla sağlanmaktadır. Pazarlama ve satış stratejisini 'country yaşamı' üzerine kuran firma ilk olarak sosyal kulüp kurmuştur. Bu kulüp kentin burjuvazisinin bir anlamda sosyalleşme noktasıdır. Kulübün yarattığı bilinirlik ve oluşan müşteri toplamı ile konutlar inşa edilmeye başlamıştır.

Avrupa Yakası, gayrimenkul projelerinin sektörel dağılımı açısından Anadolu Yakasına göre daha heterojen bir yapı göstermektedir. Ticari gayrimenkullerin yaklaşık %70M Avrupa Yakasında yer almaktadır. Konulun dağılımında ise ticari gayrimenkullerden farklı bir yoğunlaşma görülmektedir. Konut projelerinin %44'ü Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Anadolu Yakasında yer alan projelerin %84'ü konut projeleri oluşturmaktadır.

Araştırma kapsamında incelenen firmaların 2010 sonrasında yatırım yapmayı planladığı projelerin ağırlıklı olarak Anadolu Yakasında yoğunlaştığı. Avrupa Yakasındaki heterojen dağılımın Anadolu Yakası'nda ise konut ağırlığının devam ettiği görülmektedir. İki yaka arasındaki arsa fiyatlarındaki farklılık ve henüz yerleşime açılmamış kırsal alanları önemli bir dinamik yaratmaktadır. (Çizelge 6.12)

Çizelge 6. 12 Projelerin fonksiyonlarına göre yakalar arasında dağılımı (bin m2)

	Konut	Ofis	AVM	Karma	Diğer	Toplam
Avrupa Yakası (1980-2010)	16,605	1,560	3,200	3,419	216	25,001
Avrupa Yakası (Planlanan)	926	340	343	1,486	738	3,833
<i>Toplam (%)</i>	<i>55.6%</i>	<i>85.4%</i>	<i>75.1%</i>	<i>71.6%</i>	<i>93.9%</i>	<i>%62.2</i>
Anadolu Yakası (1980-2010)	11,282	324	1,083	672	62	13,424
Anadolu Yakası (Planlanan)	2,711	0	94	1,272	0	4,077
<i>Toplam (%)</i>	<i>44.4%</i>	<i>14.6%</i>	<i>24.9%</i>	<i>28.4%</i>	<i>6.1%</i>	<i>37.8%</i>
Toplam	31,525	2,224	4,721	6,849	1,016	46,335

Ticari gayrimenkullerin Avrupa Yakası'nda yoğunlaşması, kentin merkezi iş alanının ve üst, orta üst sınıf konut alanlarının yoğunluklu olarak bu yakada olması ile yakından bağlantılıdır. Ofis ve karma kullanım fonksiyonlu projelerde yatırımcıların tercihi talebe bağlı olarak merkezi iş alanı ve çevresinde gerçekleşmektedir.

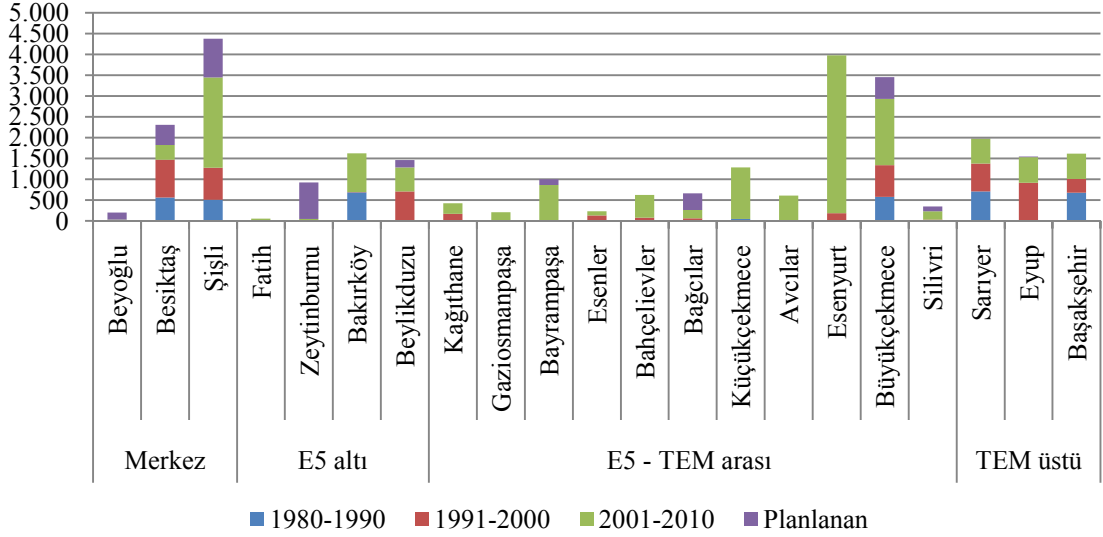
Firmaların portföyünde yer alan ve yatırım yapmayı planladıkları projeler incelendiğinde her iki yakada da karma projelerin ağırlığının arttığı açık bir biçimde okunmaktadır.

6.3.1 Avrupa Yakası'nın Bölgelere ve İlçelere Göre Analizi

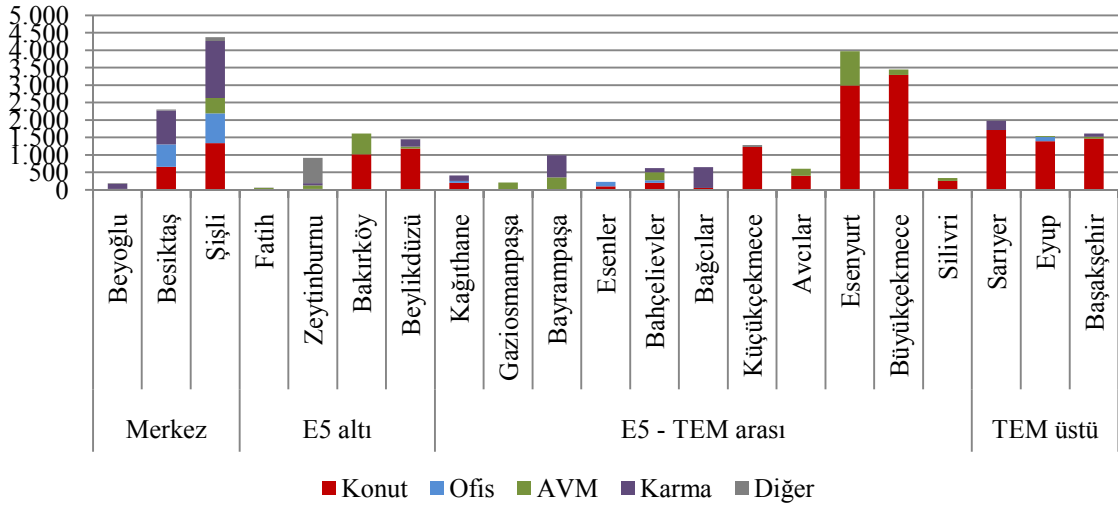
Bu bölümde incelenen gayrimenkul projeleri, ilçeler ve bölgeler bazında gruplandırılmıştır. Gruplama projelerin büyüklüklerini, fonksiyonlarını ve inşaat başlama dönemlerini kapsamaktadır. Projelerin yer seçim kararlarının nedenleri üzerine değerlendirmeler yapılacaktır. (Çizelge 6.13, Şekil 6.14, Şekil 6.15)

Çizelge 6. 13 Avrupa Yakasında yer alan projelerin mekânsal dağılımı (m2 ve adet)

Avrupa Yakası		Proje Adedi	Yüzde (%)	İnşaat Alanı (bin m2)	Yüzde (%)
Merkez	Beyoğlu	3	1.2%	194	0.7%
	Beşiktaş	32	12.9%	2,302	8.0%
	Sisli	52	21.0%	4,373	15.2%
MERKEZ		87	35.1%	6,868	23.8%
E5 altı	Fatih	2	0.8%	54	0.2%
	Zeytinburnu	6	2.4%	920	3.2%
	Bakırköy	14	5.6%	1,617	5.6%
	Beylikdüzü	11	4.4%	1,462	5.1%
E5 ALTI		33	13.3%	4,053	14.1%
E5 - TEM arası	Kağıthane	7	2.8%	417	1.4%
	Gaziosmanpaşa	1	0.4%	206	0.7%
	Bayrampaşa	3	1.2%	994	3.4%
	Esenler	2	0.8%	230	0.8%
	Bahçelievler	7	2.8%	623	2.2%
	Bağcılar	3	1.2%	655	2.3%
	Küçükçekmece	6	2.4%	1,281	4.4%
	Avcılar	6	2.4%	602	2.1%
	Esenyurt	17	6.9%	3,974	13.8%
	Büyükçekmece	19	7.7%	3,448	12.0%
	Silivri	6	2.4%	342	1.2%
E5-TEM ARASI		77	31.0%	12,772	44.3%
TEM üstü	Sarıyer	21	8.5%	1,982	6.9%
	Eyüp	20	8.1%	1,542	5.3%
	Başakşehir	10	4.0%	1,616	5.6%
TEM ÜSTÜ		51	20.6%	5,140	17.8%
Toplam		248	100%	28,833	100.0%



Şekil 6. 14 Avrupa Yakasında yer alan projelerin dönemsel dağılımı (bin m2)



Şekil 6. 15 Avrupa Yakasında yer alan projelerin fonksiyonel dağılımı (bin m2)

Merkez Bölge (Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli):

Gayrimenkul projeleri sayısal olarak Şişli, Beşiktaş ve Beyoğlu ilçelerini kapsayan Merkez Bölgesinde yoğunlaşmaktadır. Beyoğlu yatırım açısından en zayıf bölge iken. Şişli özellikle de 2000 sonrasında projelerden çok pay alan ilçe olmuştur.

Şişli İstanbul genelinde hem sayısal hem de inşaat alanı büyüklüğü açısından en yoğun yatırımın yapıldığı bölge olmuştur. Merkezde projelerin fonksiyonel dağılımı açısından heterojen bir yapı göstermektedir. Karma projeler en çok tercih edilen yatırım türü olmuştur.

Beşiktaş'ta konut projeleri boğaz sırtlarında yer alan Ulus, Akatlar. Etiler semtlerinde, ofis ve karma kullanımlı projeler ise Zincirlikuyu'dan başlayarak Büyükdere Aksı boyunca yerleşmiştir. Şişli'de ise ofis ve karma projeler Mecidiyeköy'den başlayarak Büyükdere Aksı boyunca ve Maslak'ta. konut projeleri Fulya, Bomonti ve Zekeriyaköy'de yoğunlaşmıştır. 11er iki ilçede de sanayiden boşalan yerler proje alanlarına dönüşmüştür.

Ofis projeleri Levent ve Maslak'ta farklı dinamiklerle gelişmiştir. Maslak kat karşılığı modelle. Levent ise çoğunlukla holdinglerin kendilerine ait arsalar üzerinde yatırımcı olarak inşa ettiği modelle gerçekleşmiştir. Maslak'ta ofis projelerinde mülk sahipliği yüksek iken, Levent'te mülk sahipliği sınırlıdır. İki bölge kira, boşluk oranları ile birbirinden farklılaşmaktadır. Maslak projelerin yetersizliği ve altyapı sorunları nedeni ile daha az tercih edilen bir bölge olmuştur.

Beyoğlu Avrupa Yakası içinde projelerden en az pay alan ilçe olmuştur. Bölgenin yoğun yapılaşmış dokusu nedeniyle proje geliştirmeye uygun arsa bulunmamaktadır. Bununla birlikte merkezde yer alması ve merkezin gayrimenkul piyasasında her türden yatırımlar için en çok tercih edilen bölge olması semt üzerinde baskı yaratmaktadır. Arsa sorunu Haliç Kıyıları boyunca sanayiden boşan alanlar ile yıpranan tarihi dokularda yenileme projeleri ile aşılmaya çalışılmaktadır.

2005 tarihli "Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ile kent merkezinde piyasaya yeni arsa sunmanın yasal altyapısı oluşturulmuştur. Bakanlık tarafından belirlenen yerleşik alanlarda, yenileme ihtiyacı argümanı ile gayrimenkul projesi üretilebilmektedir. Yasa kamulaştırma ile küçük mülkiyetleri birleştirerek büyük arsalar oluşturulmasını mümkün kılmaktadır. Kamulaştırma işlemi, gayrimenkul piyasasına özellikle yapılaşmış merkezi alanlarda uygun (imarı ve büyüklüğü ile) arsa sağlanması esasına göre yapılmaktadır. Yasa kapsamında Sulukule, Tarlabası ve Balat bölgeleri belirlenmiş ve yenileme işleri için

ihale yapılmıştır. Çalık Grubuna¹ bağlı Gap İnşaat şirketi Beyoğlu Belediyesi tarafından düzenlenen ihaleyi 2007 yılında alarak bölgede çalışmalara başlamıştır.

Beyoğlu'nun Haliç kıyılarında dönüşüm süreci yaşanmaktadır. Haliç kıyı şeridinden Kağıthane uzanan aks boyunca eski sanayi alanları yer almaktadır. Sanayiden boşalan alanlar gayrimenkul geliştirmeye uygun arsa arzı ve geliştirme kolaylığı sağlamaktadır. Tünel bağlantıları ile bölgede 2010 sonrasında hızlı bir büyüme beklenmektedir.

Merkez bölgesi spekülative gelişmelerin en yoğun yaşandığı alanlardan biri olmuştur. Bölgede yer alan birçok fabrika yıkılarak yeni fonksiyonlar oluşmuştur. Philips TV fabrikası arsasına Metrocity, Tekfen ampul fabrikası arsasına Tekfen Tower, Eczacıbaşı ilaç fabrikasının arsasına Kanyon inşa edilmiştir. 2000 sonrasında geliştiricilerin ve yatırımcıların en çok faaliyette bulunmayı istedikleri bölge olarak gayrimenkul fiyatlarında önemli artışlar gerçekleşmiştir. Bu dönemde gerçekleşen bazı işlemler şunlardır;

- 2005 yılında 4. Levent'te yer alan İETT garajına komşu Novartis ilaç fabrikasının arsası satışa çıkarılmış Soyak Grubu 17 milyon USD'ye arsayı satın almıştır. 1 Aradan henüz üç yıl geçmiş olmasına karşın Soyak arsayı 150 milyon USD muhammen bedelle ile satışa çıkarmıştır. Satın alma işlemi gerçekleşmemiş olmasına karşın üç yıl gibi kısa bir sürede gerçekleşen fiyat artışı gelişmenin spekülative boyutunu göstermesi açısından oldukça anlamlıdır.
- Zorlu Grubu. 13.500 m2 büyüklüğünde Deva Holding Binası arsasını 2006 yılında 81,5 milyon USD'ye, 2007 yılında Karayolları 17. Bölge Müdürlüğüne ait 96.500 m2 büyüklüğündeki arsayı ise 800 milyon USD'ye satın almıştır. OİB'nın ihalesine Emaar. Sama Dubai, Morgan Stanley ve Fiba gibi uluslararası ve ulusal finans kuruluşları katılmış ve oluşan fiyat herkesi şaşırtmıştır.

¹ İlk olarak Özal Döneminde büyümeye başlayan Çalık Grubu 1997'de holding olmuş ve enerji, inşaat, telekomünikasyon, finans alanlarında faaliyetlerde bulunmuştur. Tarlabası ve Balat'taki kentsel dönüşüm projelerinin ihalelerini alan firmanın yeniden yükselişi AKP iktidarının yükselişi ile eş zamanlı olarak gerçekleşmiştir. (Referans 22.07.2007)

- Roche ilaç fabrikası arsasını¹ (36 bin m2) 2004 yılında Bursalı Özdilek grubu 27.5 milyon USD'ye, Novartis ilaç Fabrikası arsasını (11.650 m2) 2005 yılında Soyak 17 milyon USD'ye satın almıştır.
- 2006 yılında Zorlu grubu Deva ilaç fabrikası arsasını² (13.500 m2) 80.5 milyon dolara, Renault'nun 10.630 m2 arsasını Kazak grubu 56.2 milyon dolara satın almıştır.

E5 altında kalan bölge (Fatih, Zeytinburnu, Bakırköy, Beylikdüzü)

E5 karayolunun altında kalan ve Marmara Sahili boyunca uzanan ilçeleri kapsamaktadır.

Fatih ilçesi yapılaşma oranı yüksek ve tarihi bir bölgedir. Gayrimenkul yatırımına uygun arsa stoku olmaması nedeniyle tercih edilen bir bölge olmamıştır. İlçede Beyoğlu ile benzer bir değişim süreci yaşanmaktadır. Haliç Kıyıları ile yenileme alanı olarak belirlenen Fener-Balat Bölgesi gayrimenkul yatırımlarına uygun bir hale getirilmektedir. Yenileme alanı Fener ile Ayvansaray arasını ve sahil şeridini kapsamaktadır. 5622 nolu yenileme yasası kapsamında, 2007 yılında Tarlabası'ndan bir ay sonra ihaleye çıkarılan projeyi de Çalık Grubu kazanmıştır.

Zeytinburnu ilçesi İstanbul'un ilk sanayi yerleşmelerinin ve ilk gecekondu yerleşmelerinin imar afları ile birlikte apartmanlaştığı, yoğun yapılaşmaya sahip bölgelerindendir. Sanayi alanları ve yoğun konut dokusu ile tercih edilen bir bölge olmamıştır. Bununla birlikte E-5 yolunun her iki tarafında yer alan sanayi ve depolama alanları ile Bakırköy'e uzanan sahil şeridi boyunca yer alan arsalar gayrimenkul geliştirmeye uygun alanlar sunmaktadır. Sahil şeridinde Sinpaş ve Sağlam GYO'ların ortak olduğu Ottoman Holding ile TOBB Emlak GYO'daı 2007 yılında iki ayrı arsa satın almıştır. Ayrıca Zeytinburnu Kazlıçeşme sahiline yapılacak olan yat limanı ve marina projesi gayrimenkul piyasasında hareketlenme yaratmıştır. 2006 yılında düzenlenen ön izin ihalesini Rönesans Alışveriş Merkezleri Yatırım İnşaat ve Ticaret AŞ-Koçhan

¹ Arsa 11.650 m2 büyüklüğünde olup, yapılaşma koşulları; ticaret ve 2.5 emsaldır. Arsanın birim m2 satış fiyatı 1.500 USD/m2 olarak gerçekleşmiştir.

² Deva arsanın birim m2 satış fiyatı 5.960 \$/m2 iken. Karayolları arsasının birim m2 satış fiyatı 8.290\$/m2 olarak gerçekleşmiştir. Karayolları arsasında yapılaşma hakkı 2.8 emsaldır.

Danışmanlık İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi Ortak Girişimi kazanmıştır. Projede yat limanları, alışveriş merkezleri, kongre ve fuar alanları, ofis binaları, eğlence, spor ve sağlık alanları ve otellerin olması planlanmaktadır. Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan imar planına açılan davalar sonrasında yürütmeyi durdurma kararı çıkmıştır.

Bakırköy'de 1960'larda Emlak Kredi Bankası aracılığı ile Türkiye'nin ilk toplu konut yerleşmelerinden biri olan 60-70 bin kişilik Ataköy kurulmuştur. Ataköy yerleşmesinin, Yedikule'den Florya'ya kadar uzanan küçük sahil yerleşmelerinin en büyüğü olması planlanmıştır. Ataköy yerleşmesi kıyıdaki plaj ve turistik tesislerle tamamlanmış, Atatürk Havalimanı genişletilmiştir. Havaalanına yakınlığı ve sahilde yaklaşık 50 hektarlık bir turizm alanının yer alması da yerleşmenin değerini artırmaktadır. Sahildeki Marina İstanbul'un en önemli turizm komplekslerinden biri durumundadır.

1980-1990 yılları arasında toplu konut uygulamaları ve Galleia ile hareketlenen bölgede 1990-2000 dönemi geliştirme faaliyetleri açısından durgun geçerken, 2001-2010 yılları arasında yeniden hareketlenmiştir. Bu dönemde Ataköy sahil şeridinde yer alan kamuya ait arsalar satış ve kat karşılığı modeliyle satışa sunulmuştur. Kamuoyu tepkisi nedeni ile imar planı yeniden değiştirmiş ve yeniden satışa sunulmuştur.¹

Bakırköy'de daha önce Carrefour-SA ait olan arsa Multi Turkmall tarafından satın alınarak Marmara Forum Alışveriş ve Yaşam Merkezi inşa edilmiştir. Proje Multi Turkmall ve Area Property ortaklığı geliştirilmiştir.

Beylikdüzü 2000 öncesinde orta sınıf için üretilen yüksek katlı toplu konut projelerinin yoğunlaştığı bir ilçedir. Arsa piyasası üzerinde sıkı denetimin gevşetilmesiyle paralel biçimde toplu konut konusunda gelişen talep hükümet üzerinde kamuya ait toprakların bir bölümünün büyük apartman bloklarının inşa edilmesi amacıyla özel ya da yarı kamusal inşaat gruplarına tahsis etme konusunda baskı yaratmıştır. Beylikdüzü'nün ilk toplu konut projeleri olan Büyükşehir Konutları ve Emlak Bankası Bizimkent Evleri'dir.

¹ Ataköy sahil şeridinde yer alana arsaların satışı bölge halkının yoğun itirazlarına neden olmuş ve imar planı revize edilmiştir. TOKİ Başkanı itiraz eden bölge halkının itirazlarını kamuoyuna şikayet etmiştir. *"İhaleyi kazanan firma proje için ruhsal alamazsa arsayı geri alacağız. Halka rağmen bir şey yapmak doğru olmadığı gibi devlete rağmen de bir şey yapmak doğru değil. Ama halkın da maksatlı davranışlara rağbet göstermemesi lazım. Bu arsayı devlet para verip aldı. Devletin orada 400-500 milyon parası var. Bu arazinin imarını biz yaptırmadık, devletin hakkını korumak zorundayız. Bu arazide sadece Ataköylülerin değil 72 milyonun hakkı var."* Radikal Gazetesi, 07.10.2010

Kooperatiflerin bir araya gelerek oluşturdıkları üst kooperatif birlikleri ile konut sayısı hızlı bir artış göstermiş, altyapı ve ulaşım olanakları ve görece düzenli kentsel doku yatırımcıları orta sınıf konut proje yatırımları için teşvik etmiştir.

E5-TEM arasında kalan bölge (Kağıthane, Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa, Esenler, Bahçelievler, Bağcılar, Küçükçekmece, Avcılar, Esenyurt, Büyükçekmece, Silivri)

E-5 ve TEM arasında kalan ve gecekondulu ve kaçak yapılaşma ile büyüyen bölgeler gayrimenkul projeleri açısından en az yatırım çeken alanlar olmuştur. Esenyurt, Büyükçekmece ve Küçükçekmece ilçeleri dışında bölge yatırımlar için tercih edilen bir bölge olmamıştır. Bu ilçelerde 2000 öncesinde yatırım olmadığı, tüm yatırımların 2000 sonrasında gerçekleştiği görülmektedir. (Büyükçekmece ilçesi hariç)

Bununla birlikte Multi Turkmall gibi büyük ölçekli gayrimenkul geliştirme faaliyetinden bulunan firmaların bölgeye yatırım yaptıkları görülmektedir. (Forum TEM ve Forum Bayrampaşa projeleri). 2005 yılında inşaatına başlanan Forum Bayrampaşa İstanbul'daki en büyük GLA'a sahip AVM'lerden biri olmuştur. Yine Milli Emlak'ın 2006 yılında 24 milyon 800 bin TL'ye satışa çıkardığı TEM Otoyolu Gazi Mahallesi sapağındaki arsaya (yaklaşık 82.000 m²) 55 milyon TL teklif eden Multi Turkmall satın almıştır. Multi araziyi satın alıp geliştirdikten sonra bir fona devretmiştir.

Avrupa yakasında merkez ilçelerden sonra dikkat çeken diğer yatırım alanı Büyükçekmece'dir. Konut projelerinin ağırlıkta olduğu ilçede geniş arazilerin sağladığı olanaklarla büyük ölçekli villa projeleri geliştirilmektedir. Ayrıca Emlak Bank'ın Sinanoba ve Mimaroba projeleri bu bölgede inşa edilmiştir. Bölgede itici gücü Alarko Holding oluşturmuştur. Üç fazdan oluşan Alkent projesine 1994 yılında başlamıştır. Büyükçekmece'nin önemli bir bölümü göl havzası içinde yer almaktadır. Yapılaşma izni göl havzasında mutlak koruma dışında arka ve uzak korumalı alanlarda mümkün olduğundan bu bölgelerde villa projeleri yer almaktadır.

Küçükçekmece ilçesinde yer alan Halkalı Bölgesi 1990'lı yıllara kadar İstanbul'un çöplüğü olarak bilinen bir semttir. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında TOKİ/Emlak GYO Arsa Payı Karşılı model ile kamu arsalarının özel sektöre aktarılarak toplu konut projelerinin inşa edilmiştir. Bu süreç diğer gayrimenkul firmalarını da bu bölgeye yönlendirmiştir. (Soyak, Mesa, Sinpaş, Kuzu vd.)

Esenyurt bölgesinde gelişim E5 karayolu ile TEM üzerinde Bahçeşehir'e komşu olan bölgede gerçekleşmiştir. Beylikdüzü gibi kooperatif yolu ile orta sınıf konut alanlarının olduğu bir yerdir. Sanayinin boşalttığı alanlarda yeni konut projeleri başlamıştır.

Avcılar ilçesi içinde yer alan İspartakule Bahçeşehir'in doğusunda ona komşu, TEM'in üzerinde yer almaktadır. 2005'li yıllardan itibaren yapılaşmaya başlayan bölgede projeler TOKİ ve Emlak GYO'nun eski toplu konut alanındaki boş arsalar kaynak geliştirme projeleri kapsamında gelir paylaşımı yöntemiyle özel şirketlere ihale edilmiş ve yoğun bir yüksek katlı konut yoğunluğu oluşmuştur. (İhlas, Fiba, Ağaoğlu vd.)

TEM otoyolu üstünde kalan bölge (Sarıyer, Eyüp, Başakşehir)

Sarıyer ilçesi, MİA'nın boğaz sırtlarında Tarabya. İstinye semtleri ile kuzeyde orman alanları içinde yer alan Demirciköy, Zekeriyaköy, Uskumruköy köylerini kapsamaktadır. 1980'lerden itibaren. ANAP yönetimindeki yerel yönetimlerle başlayan süreçte, kentin metropoliten nazım imar planının fiilen ortadan kaldırılmış ve nazım planda kentin kuzeyinden yer alan tarım ve orman arazileri 'mevzi imar planları' ve 'ıslah imar planları' ile yapılaşmaya açılmıştır. Özellikle Sarıyer-Kilyos bölgesinde Zekeriyaköy, Demirciköy ve Uskumruköy gibi kırsal yerleşme bölgelerinde hızla yaygınlaştırılan bu uygulamayla arsa fiyatı düşük olan araziler yapılaşmaya açılmıştır. 2000'li yılların sonrasında yeni yatırımlar gerçekleşmemiştir. Kente olan uzaklığı nedeniyle projelerin beklenen satış ve ilgiyi görmemesi, buna karşılık artmış olan arsa fiyatları geliştiricileri yeni yatırımlar konusunda engellemiştir. 2000 öncesinde bu bölgede Alaiko, Acarlar ve Garanti Koza (Daha önce Koç Grubuna aittir) şirketlerinin villa projeleri yer almaktadır.

Zekeriyaköy'de ilk olarak Garanti Koza faaliyetlere başlamış ve büyük ölçekli villa sitesi gerçekleştirmiştir. İstanbul'un kuzeyinde orman alanı içinde yer alan köyler villa konutların yerleştiği bir alan olmuştur. Bölgede 2000 sonrasında gerçekleşen ilk büyük ölçekli proje Eczacıbaşı Grubuna aittir. Bölge Ulus-Maslak-Levent aksının arka bahçesi olarak tanımlanmaktadır. Bölge için öngörülen düşük yapılaşma oranı (%15 imarı) pazarlama ve satış faaliyetlerinde pazarlama stratejisi olarak kullanılmaktadır.

Eyüp ilçesinde yer alan Göktürk Kemerburgaz bölgesi projelerin yoğunlaştığı diğer bir bölgedir. Kemer Country İstanbul gayrimenkul piyasasında yüksek fiyatlı konutların yer

aldığı, tasarım ve konsepti ile birçok projeyi etkilemiş projelerden biri konumundadır. İstanbul'un kuzey ormanları içinde yer alan proje etaplar halinde yayılarak gelişmiştir.

İlk olarak Kemer Golf hayata geçmiştir. Geliştirici firma Kemer Yapı ve Turizm A.Ş. Şirketin en büyük ortağı olan Edin Ailesi 1980'li yıllarla birlikte burada arazilerini köylüden satın alarak başlamıştır. 1980'lerin sonunda köy tapulu arazilerin toplamı 1200 ha ulaşmış ve arazi 1990'ların başında imara açılmıştır. Projenin hedef kitlesi İstanbul'un hakiki burjuvazi sidir. Üretim, finans, hizmetler ve medya sermayesini, yüksek gelir düzeyine sahip doktor, avukat gibi meslek sahipleri ile şirketlerin üst düzey yöneticilerini kapsamaktadır (Kurtuluş [79]).

Eyüp Kemberburgaz ve Göktürk'te 2000'li yıllarla birlikte kapalı yerleşimler (gated-communities) olarak adlandırılan projelerin yoğunlaştığı bir bölgedir. Bölge son yıllarda orta-üstü ve yüksek gelir gruplarına hitap eden projelerle ön plana çıkmış ve hızla bu türeden siteler yapılaşmıştır.

Başakşehir sınırları içinde yer alan Bahçeşehir ve çevresinde yer alan projelerin yoğunlaştığı bir bölgedir. Avrupa Yakası'nda Bahçeşehir ve Esenyurt bölgesinde 90'lı yılların başından itibaren konut stokunda olağanüstü artış görülmüştür. Bu gelişme büyük bir arz fazlalığına neden olmuştur. Yine bu dönemde Tulip ve Fideltus yabancı ortaklı şirketler TOKİ ile anlaşarak konut projelerini hayata geçirmiştir.

Bölgede hayata geçen ilk proje Bahçeşehir Projesidir. Proje aynı zamanda İstanbul'da büyük ölçekli ve yeni orta sınıfın yerleşim talebine yönelik olarak hayata geçirilen ilk projelerdendir. İlk etabı 1994 yılında hayata geçen projede yaklaşık 5000 konuttan oluşmaktadır. Projenin gerçekleştiği ve 5000 dönümden büyük olan arsa eski bir özel mülk çiftliğidir. Projenin geliştiricileri ve yatırımcıları Süzer Grubu, Emlak Bankası, Mesa ve Nuro'l'dur. Emlak Bankasından sonra en büyük paya sahip olan Süzer Grubunun dönemin iktidarı ile olan yakın ilişkileri hiçbir zaman gizlenmemiştir. Bir dizi olumsuz bilimsel rapora rağmen proje hayata geçmiştir. Arazi Süzer'in mülkiyetinde bulunmaktadır. Süzer hem arsa sahibi olarak hem de geliştirici olarak projeden kaynaklı gelişme rantının sahibi olmuştur (Kurtuluş [79]).

Emlak Bankasının Bahçeşehir projesindeki sözleşme şartları ve uygulamaları oldukça tartışmalıdır. Bahçeşehir'de Mustafa Süzerin Başkanı okluğu Süzer Grubu aldığı arsanın

yarısını Emlakbank'a satmıştır. Emlakbank bu arsa üzerinde Süzer Grubu ile kat karşılığı, Mesa ve Nurettin Nurol ile de maliyet+kâr esasına dayalı konut yapımı sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeden doğan zararlar nedeniyle dava açılmayan ve tazminat verilmesi gereken sözleşme 2004 yılında uzlaşma ile sonlandırılmıştır. Mesa ve Nurol ise maliyet+kar sistemi ile proje riski almayarak proje müteahhiti olarak sermaye birikimi sağlamıştır. Bahçeşehir projesi ile ilgili olarak daha sonra TBMM Yolsuzlukları araştırma Komisyonunca ele alınmış ve sorumlular hakkında soruşturma açılmıştır.

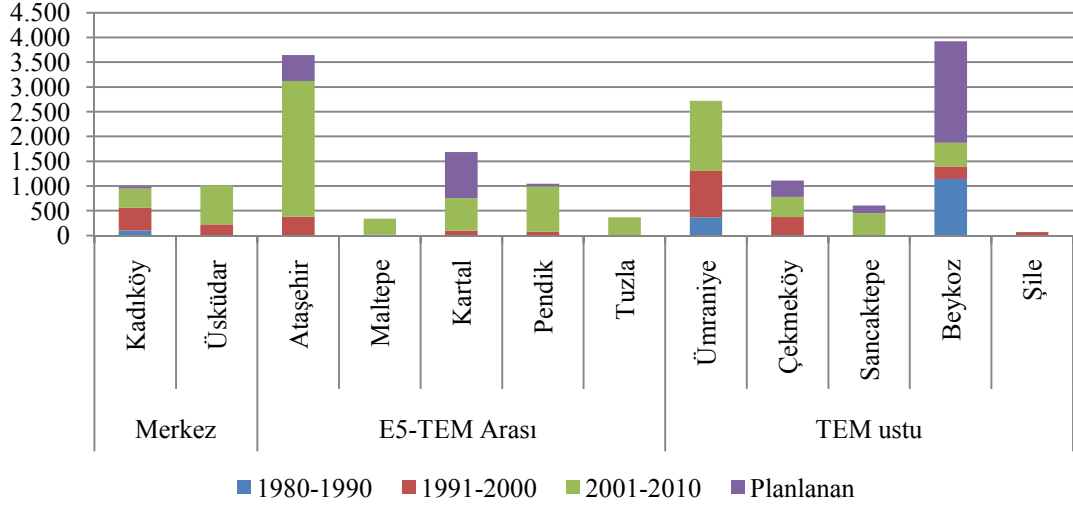
6.3.2 Anadolu Yakası'nın Bölgelere ve İlçelere Göre Analizi

Bu bölümde incelenen gayrimenkul projeler ilçeler ve bölgeler bazında gruplandırılmıştır. Gruplama projelerin büyüklüklerini, fonksiyonlarını ve inşaat başlama dönemlerini kapsamaktadır. Projelerin yer seçim kararlarının nedenleri üzerine değerlendirmeler yapılmaktadır. (Çizelge 6.14, Şekil 6.16, Şekil 6.17)

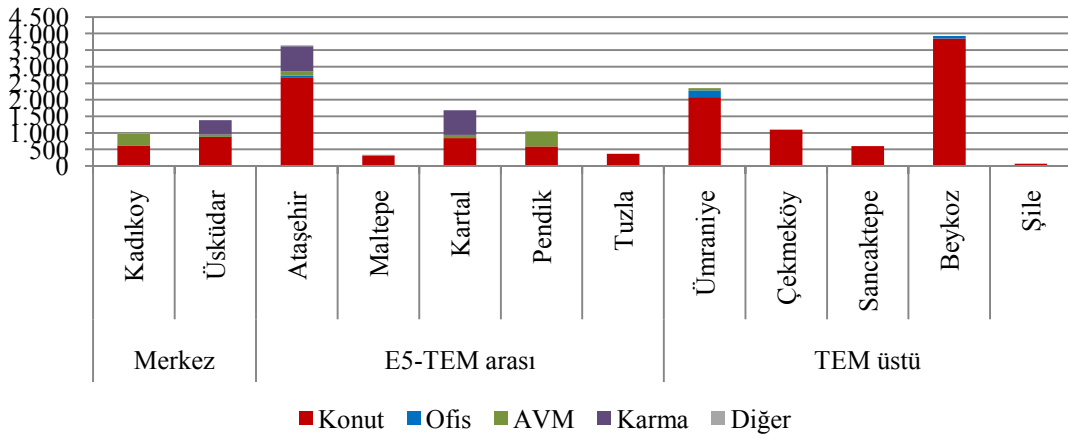
Anadolu yakasında projeler ağırlıklı olarak konut projelerinden oluşmaktadır. Bölgede gayrimenkul yatırımlarının en yoğun olduğu ilçeler Ataşehir, Beykoz ve Ümraniye'dir.

Çizelge 6. 14 Anadolu Yakasında yer alan projelerin konumlarına göre dağılımı

	Anadolu Yakası	İnşaat Alanı			
		Proje Adedi	Yüzde (%)	(bin m2)	Yüzde (%)
Merk ez	Kadıköy	17	10.9%	986	5.6%
		23	14.7%	1,381	7.9%
	MERKEZ	40	25.6%	2,368	13.5%
E5-TEM arası	Ataşehir	20	12.8%	3,642	20.8%
	Maltepe	4	2.6%	339	1.9%
	Kartal	14	9.0%	1,686	9.6%
	Pendik	15	9.6%	1,046	6.0%
	Tuzla	6	3.8%	368	2.1%
	E5-TEM ARASI	59	37.8%	7,081	40.5%
TEM üstü	Ümraniye	19	12.2%	2,349	13.4%
	Çekmeköy	18	11.5%	1,108	6.3%
	Sancaktepe	9	5.8%	603	3.4%
	Beykoz	10	6.4%	3,922	22.4%
	Şile	1	0.6%	70	0.4%
	TEM ÜSTÜ	57	36.5%	8,052	46.0%
	Toplam	156	100.0%	17,501	100.0%



Şekil 6. 16 Anadolu Yakasında yer alan projelerin dönemsel dağılımı (bin m2)



Şekil 6. 17 Anadolu Yakasında yer alan projelerin fonksiyonel dağılımı (bin m2)

Merkez (Kadıköy, Üsküdar)

Merkez içinde yer alan Kadıköy ve Üsküdar ilçelerinde projelerin konut ve AVM ağırlıklı olduğu görülmektedir. Bölgede gelişme Boğaz Kıyısı ve sahil boyunca ve ana arterlerin kesiştiği Kozyatağı ve Altunizade semtlerinde yoğunlaşmaktadır.

Kadıköy'de, 1980 öncesinde orta sınıfın apartmanlaşmış konut alanı olarak gelişen sahilde (Erenköy, Suadiye) küçük ölçekli konut siteleri hayata geçmiştir.

Üsküdar ilçesinde ise Çengelköy, Kandilli ve Vaniköy semtlerinde çeşitli büyüklüklerde üst gelir gruplarının villa siteleri yer almaktadır. Boğaziçi yasasında yapılan tahrifat ile birlikte öngörümde yer alan ayrıcalıklı konumu ile tekel rantı olan tarihi korular ve

bahçeler de yapılaşma süreci içine girmiştir. Mevcut Boğaziçi Yasası'na göre ancak Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgelerinde yapılaşma yapılabilmektedir, bu bölgelerde arsa arzı sınırlılığı yeni yatırımlarda sınırlı düzeyde olmuştur.

E5-TEM arasında kalan bölge (Ataşehir, Maltepe, Kartal, Pendik, Tuzla)

Ataşehir bölgesi ilk olarak 1991) "I yıllarda Emlak Bankası'nın finanse ettiği toplu konut alanı olarak gelişmiştir. Ataköy'ün doğu bölgesindeki konut alanlarının tamamı kar+maliyet modeli ile Teklen. Tepe ve Baytur'un da yer aldığı müteahhitlik şirketleri tarafından inşa edilmiştir. Bölge daha sonra TÜKİ ve Emlak GYO'nun hasılat paylaşımı modeli ile geliştiricilere sunduğu projeler alanına dönüşmüştür. Ataşehir Projesi olarak bilinen alanın tamamı Emlak Bankası mülkiyetinden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetine geçmiş; Bir TOKİ iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ise, 2004 yılında. Ataşehir alanının henüz yapılaşmamış kısımlarında yeni bir plan hazırlamış ve bu plan Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 29.04.2004 tarihinde resen onaylanmıştır. Ardından, planın birkaç noktasında, gene Emlak Konut G.Y.O. tarafından, parsel bazında bazı tadilatlar yapılmış ve bu tadilatlar plan üzerine işlenerek, planın bütünü, 5.11.2004 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından, yeni bir planmış gibi. tekrar onaylanmıştır. Böylece hasılat paylaşımı modeli ile kamu geliştiricilere imarlı ve proje geliştirmeye uygun ölçülerde arsa arzı sağlamıştır.

Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprüleri ile çevre yollarının birleştiği noktada yer alması nedeniyle ulaşım açısından avantajlı bir konumda yer alan Ataşehir daha önce Kadıköy ilçe sınırları içinde yer alırken, ilçeye dönüşmüştür. İlk olarak Emlak Bankası tarafından uygulamaya konulan uydu kent projesinin ardından, 2005 sonrasında yılında Ağaoğlu, Teknik Yapı, Varyap, Soyak firmaları TOKİ'yle işbirliği yaparak gerçekleştirdiği konut projeleri yoğun bir yapılaşma süreci yaşamaktadır.

Maltepe, Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinin gelişiminde iki nokta ön plana çıkmaktadır. İlki merkezi konumda yer alan sanayi alanlarının boşalttığı alanlar, ikincisi ise henüz yapılaşmamış kırsal alanların sunduğu uygun fiyatlı arsa arzının mümkün olmasıdır. Sabiha Gökçen Havalimanının faaliyete geçmesi, Formula Pistinin inşa edilmesi ve 2012'de tamamlanması planlanan Marmaray Projesi ve devamında Sabiha Gökçen Havalimanı'na kadar ulaşımı sağlayacak metro hattıyla birlikte bu bölgelerde

geliştiricilerin yatırım isteğini artmaya başlamış ve çoğunlukla konut projeleri hayata geçmiştir.

TEM üstünde kalan bölge (Ümraniye, Çekmeköy, Sancaktepe, Beykoz, Şile)

Ümraniye ve Çekmeköy 1999 depremi sonrasında ikinci köprü bağlantısı nedeni konut projelerinin yoğunlaştığı bölgelerden biri olmuştur. Çekmeköy çok yüksek katlı olmayan, orta-üst gelir gruplarının çoğunlukla yoğunlaştığı Avrupa Yakası'na göre daha uygun fiyatlı kapalı konut siteleri ile şekillenmiştir. Gelişim parsel bazında gerçekleştiğinden parçalı bir yerleşim modeli oluşmuştur.

12 Eylül döneminde başlayan ANAP, DYP-SHP iktidarları döneminde sürdürülen uygulama ile birlikte İstanbul Nazım Plan disiplinin çıkarılması ile kentte yapılaşmamış ve kentin eşikleri olan orman ve havza alanları arsa spekülasyonunun yayıldığı alanlardan biri Ömerli bölgesi olmuştur. Ömerli havza alanı çevresinde yer alan daha önce küçük köy ve köy çevresinde yer alan alanlar olarak yer alan araziler ulaşım vs nedeni ile ucuz bir fiyattan satın alınarak imara açılmıştır.

Beykoz sırtlarında Saip Molla Paşa Korusu (özel orman alanı) hala davalık alanda, arsanın nasıl elde edildiği ve proje geliştirildiği ile ilgili bilgiler muğlaktır. Orman yasasında 1986 ve 1987 yılında yapılan değişiklikler birlikte özel orman arazisindeki yapılaşma Orman Bakanlığı ve ilgili belediyenin iznine bağlı olarak gerçekleştirilebilmektedir. Beykoz Konaklarının içinde yer aldığı Saip Molla Paşa Korusu 1988 yılında izinleri alabilmek için başvurmuş. Orman Bakanlığı, Beykoz Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi arazideki yapılaşma için hazırlanan imar planını onaylamış ve proje başlama aşamasına gelmiştir (Kurtuluş [87]).

Riva bölgesinde de büyük grupların yatırımları bulunmakta olup Kavacık-Riva bağlantı yolunun tamamlanması ve imar izinleri ile bu bölgenin hızlı bir yapılaşma sürecine girmesi beklenmektedir. Riva'da Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Alarko, Doğuş Holding ve Galatasaray projeleri ile birlikte orta ve orta-üstü gelir gruplarına yönelik yaklaşık 10.000 villa ve sıra ev geliştirilmesi planlanmaktadır. 2006 yılı içinde İngiliz kökenli Ottoman Fon bölgede 1.275.000 m2 büyüklüğündeki arsayı satın almıştır. IMP planlarında Riva'nın rekreasyon alanı olarak tanımlanmış olması bölgenin gelişme potansiyelini engellemektedir.

6.3.3 Mekânsal Düzlemde Gelişen Eğilimler

1950'lere kadar kentin sayfiye yerleri olarak gelişen Marmara kıyılarında yer alan köyler (Bakırköy, Yeşilköy Kadıköy, Erenköy gibi) nüfusun artması ve kentleşme ile birlikte banliyöleşmeye başlamıştır. Banliyö treninin her iki yakada devreye girmesiyle Marmara Kıyıları boyunca kentin orta sınıflarının konut alanları oluşmuştur. Bu dönemde ayrıca sayfiyeleri de çevreleyecek şekilde hazine ve vakıf arazileri üzerinde hızla büyüyen gecekondu yerleşmeleri oluşmuştur. Gecekondular çoğunlukla 19. Yüzyılda önemli bir bölümü sultan ya da vakıf çiftliklerinin arazileri üzerine yerleşmiştir. (Zeytinburnu, Ümraniye, Karanfilköy ve Sultanbeyli) Avrupa Yakasında Rami, Maltepe, Davutpaşa, Kazlıçeşme, Zeytinburnu. Yeşilköy ve Bakırköy'ün mücavir alanları ile Anadolu Yakasında Maltepe, Kartal ve Kadıköy Mücavir alanlarında yer alan çiftlikler gecekondu ve parselasyon yolu ile yerleşime açılmıştır. Ayrıca yine eski çiftlik arazileri parsellenecek imara açılmıştır Bu dönemde kentin periferisi bir yandan hazine arazileri üzerinde hızla büyüyen gecekondu mahalleleri, diğer yandan da özel ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki kırsal arazilerin (tarlaların) parselasyonu ile gerçekleşen imarlı yeni mahalleler ile kentleşmiştir (Kurtuluş [75]).

1980'lerden itibaren gayrimenkul projeleri bu kentsel düzlem üzerinde yer seçmeye başlamıştır. Yer seçiminde iki eğilimden söz etmek mümkündür; ilki kent merkezinde yoğunlaşma biçiminde gelişirken diğeri kentin kuzey, doğu ve batı çeperlerinde yapılaşmış alanları atlayarak doğal eşikleri zorlayacak biçimde adacıklar oluşturma formunda gelişmiştir.

6.3.3.1 Kent Merkezinde Yoğunlaşma

Merkezi yerleşim alanları üzerindeki yapılaşma baskıları mevcut dokuların çok katlı yapılara dönüşmesine neden olmaktadır.

Daha önce yapılaşmaya uygun olmadığı için açık alan olarak bırakılmış olan alanlar, merkez alanlara olan talebin baskısıyla ve yapı teknolojisindeki gelişmelerin de katkısıyla yapılaşmaya açılmakta ve tüm açık alanlar ortadan kalkmaktadır. Sanayiden boşalan alanları kamuya kurumlarına ait arsalar, kamu kurumlarının hizmet alanları parsel bazında gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin konusu olmaktadır. Kent içinde

kalan sanayi, küçük sanayi ve hizmet alanları (fabrikalar. İEET'nin hizmet alanları, sebze halleri, mezbahalar, taşımacılık alanları vd.) kentin çeperlerine doğru itilmekte ve boşalan alanlarda gayrimenkul projeleri geliştirilmektedir. (Bomonti Bira Fabrikası. SSK Arsaları, Mecidiyeköy Trump Tower, 4. Levent İETT arsası, Zorlu Karayollarına ait arsa vb.)

Kent merkezinde 1980 öncesinde yapılaşmış orta sınıf konut alanlarının oluşturduğu arsalar üzerinde gayrimenkul projeleri geliştirilmektedir. Kentin orta sınıflarının yaşadığı yasal konut alanları olup deprem, eskime vb nedenleri ile bölgeler üzerinde sürekli yenilenme baskısı kurulmaktadır.

Tarihi kent merkezinde eskimiş konut alanlarının oluşturduğu arsalar üzerinde de projeler gerçekleştirilmektedir. Çoğunlukla düşük gelirli nüfusun yaşadığı bu bölgelerde "yenilenerek koruma" politikası kapsamında yasal düzenlemelerle baskı oluşturulmakta ve yenileme gayrimenkul piyasası dinamikleri içinde çözülmeye çalışılmaktadır.

6.3.3.2 Sıçrama ve Kümeleşme

Kent merkezini çevreleyen gecekondu ile parçalanmış mülkiyet yapısı, geliştiriciler tarafından kentin havza alanları, 2-B alanları, orman ve kıyı alanları, değerli tarım alanları gibi ekolojik açıdan sakıncalı olan alanlarında proje geliştirme yoluyla aşmaya çalışılmıştır.

Ayrıca metropoliten çeperde yer alan tarihi çiftliklerin sağladığı uygun arsaların varlığı, büyük ölçekli konut projelerinin geliştirilmesinin önünü açmıştır. Gecekondu ve kamu tahsisleri ile mülkiyeti parçalanmış araziler dışında 19. Yüzyılda kenti çevreleyen, ulaşım ve imarsız olmaları nedeni ile parçalanmamış özel mülk çiftlikleri büyük ölçekli projelerin geliştirilmesi için uygun bir durum yaratmıştır (Kurtuluş [87]).

Bu araziler üzerindeki sermaye baskısı, yeşilin daha fazla olduğu alanlardaki konutlara talebin atması jeolojik ve ekolojik açıdan hassas bölgelerin plansız olarak yapılaşmaya açılmasına neden olmuştur. Üst ve üst-orta gelir dilimine ait dışa kapalı konut alanları, daha alt gelir grupları için de özendirici olmuştur.

6.4 Değerlendirme

Avrupa Yakasında Beşiktaş ve Şişli ilçelerini kapsayan merkezi alanlarda yoğunlaşmış, E5-TEM arasında kalan Güngören, Bağcılar, Gaziosmanpaşa gibi apartmanlaşmış gecekondulu bölgeleri ile kentsel hizmet alanlarının (hal, otogar vs) yer aldığı ilçeleri atlamıştır. TEM'in üstünde yer alan orman ve tarım alanlarına sahip boş mülkiyetler üzerinde yeni yerleşim adalarının olduğu görülmektedir.

Anadolu Yakasında ise; Avrupa Yakasında merkezdeki yoğunlaşmaya karşın aynı eğilim gerçekleşmediği, Üsküdar ve Kadıköy ilçelerinin yatırımlar için çok tercih edilen bölgeler olmadığı; ulaşım bağlantılarının ve havza orman gibi doğal ayrıcalık alanların belirlediği Ataşehir, Beykoz, Çekmeköy'de projelerin yoğunlaştığı görülmektedir.

1980-2010 yılları arasında gayrimenkul projelerinin kentsel mekanda dağılımının dinamiklerini geliştirici firmalar, yatırımcılar, arsa sahipleri, kamu ve bu bunlar arasındaki ilişkiler oluşturmuştur.

İşin yönetsel kısmında ise yeni yasal düzenlemelerle metropoliten kentlerin yönetimlerinin iki başlı hale getirilmesi ve ilçe belediyelere devredilen imar yetkilerinin mevzi imar planları imarı olmayan arazilerin imara açılması ve orman ve havza arazileri ile kıyı alanlarında aynı şekilde müdahale etmesiyle sonuçlanmaktadır. Aynı zamanda TOKİ, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Turizm bakanlığın imar planı yapma ve onama yetkisi de kent planının bütüncül yapısında bozarak paçacıl proje ölçeğinde planlar yapılmasına olanak vermekte ve devlet eli ile spekülasyon bir hareket yaratılmaktadır.

Kentsel mekanda projelerin dağılımında iki eğilim ön plana çıkmaktadır;

- Kent merkezinde yığılma
- Sıçrama ve çeperlerde adalar oluşturma

Kentin mevcut sınırları ve arsa arzı sınırlılığı nedeni ile henüz yeni gelişmeye başlayan başka bir eğilim ise, kentin çeperlerinde yer alan sanayi bölgesi veya kentsel hizmet alanı olarak gelişmiş kısmen kentin gecekondulu ve apartmanlaşmış dokusu ile çevrilmiş alanlarda büyük ölçekli projeleri oluşturduğu adalar yaratılmasıdır. (Kartal. Bayrampaşa, Kağıthane vb.)

Gayrimenkul piyasasındaki cazip getiri oranları, rant kazanımlarının yapısal olarak mümkün olduğu bir alan olması ve kayırmacılık işinin geleneksel bir davranış haline gelmesi nedeniyle piyasa ihtiyaçtan bağımsız bir şekilde büyümeye ve yayılmaya devam etmektedir. Piyasa finansmandan sektörel teşvik ve desteklere, planlama süreç ve kararlarından piyasaya arsa sunumuna kadar geniş bir çerçeve içinde gelişmektedir.

Kent merkezindeki yoğunlaşma yaşam maliyetlerini ve arsa fiyatlarını sürekli arttırmaktadır. Merkezde yer alan tarihi dokular ile daha önce oluşmuş yasal konut dokuları üzerinde baskı yaratmaktadır.

Kentin çeperleri ve ayrıcalıklı alanları (Boğaz sırtları, kuzey ormanları, havza kıyıları gibi) yapılaşmaya açılmış ve çevrelerinde önemli değişimleri yaratmıştır. Arsa fiyatlarını artması ve arsaların hızlı bir biçimde el değiştirmesi bunlardan biridir. Spekülatif bir etki yaratılarak yeni çeşitli ölçekte projelerin yapımını da teşvik ederek pazardan pay kapma yarışmasına dönüşmektedir.

Aşırı üretim ve değersizleşme sürecinin yanı sıra piyasadaki şişme kentsel alanda yeni çöküntü bölgelerinin olması demektir. Bugün belirli bölgelerde hayalet bölgeler oluşmuştur

GELİŞTİRİCİLER ÜZERİNDEN KENTSEL DOKUYU OKUMA GİRİŞİMİ

Bu bölümde İstanbul’da aktif olarak faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketleri incelenmektedir. Önceki bölümlerde gayrimenkul projeleri yoluyla biçimlenen İstanbul kentsel mekanı incelenmişti. Bu bölümde ise oluşan mekansal yapı ile geliştirici firmaların organizasyonel yapısı, finansman yapısı ve büyüklüğü, kamu ile ilişkileri, yatırım stratejileri, kararları ve eylemleri arasındaki bağlantılar incelenmektedir.

Kentsel mekanı, gayrimenkul piyasası ve geliştiriciler üzerinden okuma girişimi, firmalar üzerinden ama onu içinde yer aldığı ilişkiler sisteminden hareketle sağlanmaya çalışılmıştır. Böylece firmaların bireysel davranışlarını anlamaktan çok, onlar üzerinden bütünsel bir işleyiş analiz edilmeye çalışılmıştır.

7.1 Neden Gayrimenkul Yatırımı?

Sermayenin aşırı birikim krizi onu yeni yatırım alanları aramaya teşvik etmektedir. Bu arayışın en önemli alanlarından birini dünya genelinde kentsel gayrimenkul piyasası olmuştur. Bununla birlikte sermayenin kentsel mekana ve gayrimenkul piyasasına yönelmesi sadece aşırı birikim krizinden kaynaklanmayıp, sermayenin sürekli yeni pazarlar ve alanlar arayışından kaynaklanmaktadır. Harvey’in teorisini takip eden çalışmalarda gayrimenkulün kendisinin karlı bir yatırım alanı olduğu ve sermayenin gayrimenkule yönelmesinin onun içsel dinamiklerinden kaynaklandığı ileri sürülmüştür.

Gayrimenkule yatırımı cazip kılan en önemli faktörlerden biri beklenen geliştirme kazancı veya sermaye birikimi yoluyla gayrimenkulden elde edilen getiri oranıdır. Sermaye sürekli daha düşük getiri ürünlerinden veya alanlarından, daha yüksek getiri

ürünlerine ve alanlarına hareket etmektedir. Sermaye sadece çevrimler arasında değil, fırsatlar arasında da hareket etmektedir. Bu fırsatlar finans veya gayrimenkul piyasaları içinde oluşabilir. Bu yüzden gayrimenkul şirketleri genel olarak finans piyasalarını özel olarak ise gayrimenkul piyasalarını sürekli izlerler. Farklı yatırım araçları, farklı gayrimenkul tipleri ve farklı lokasyonlar farklı getiri oranlarına sahiptir. Beklenen getiri şirketin gayrimenkul geliştirme süreci ile ilgili stratejik durumu tarafından belirlenir. Bu gayrimenkule uzun veya kısa dönemli mi yatırım yapıldığı, kiraya mı yoksa satışa mı dönük olduğuna göre çeşitli finansal göstergelerle değerlendirilir. Gayrimenkul piyasası içinde, fırsatlar farklı yatırım biçimleri (satın alma, geliştirme, kiralama vd), ürünler (konut, ticari mülkler), ve lokasyonlar (üretken, verimli alanlardan daha az verimli alanlara) itibarıyla değişir.

Bununla birlikte gayrimenkul piyasası esnek bir yatırım alan değildir. Sermaye maksimum getiri kazanmak için belirli bir süre için belirli bir mekânda yuvalanmak durumundadır. Böylece bölünemez, yeri değiştirilemez katı durağan bir varlıkta cisimleşir. Sermaye daha esnek hareket etmek ve bu yuvalanmayı aşmak için gayrimenkulü menkulleştirir. Onu bölünebilir, değiştirilebilir ve daha kolay ticaretini yapabilir hale getirir. GYO'lar, gayrimenkule dayalı finansal diğer araçlar gayrimenkulün likit hale getirilmesini sağlar.

Gayrimenkul yatırım ve geliştirme analizinde birçok faktör birlikte değerlendirilmektedir. Karlılık ve kazanç açısından geliştiriciler, yatırımcılar ve kullanıcılar sürekli karşılaştırma yaparlar. Yatırımcı ilk olarak diğer yatırım fırsatlarındaki karlılık ile gayrimenkulü karşılaştırır. Diğer fırsatlar sadece üretime bağlı olmayıp sermaye piyasalarındaki koşullara da bağlıdır. Gayrimenkul, sermaye piyasası içinde tahvil, bono, hisse senedi döviz gibi diğer sermaye yatırım alanları finansman için yarışır. Diğer fırsatlarla karşılaştırılır, yani finansal araçların getirileri projedeki getiri beklentisine baz oluşturur. Vergilendirme politikaları da yatırım fırsatı olarak gayrimenkulü etkiler.

Gayrimenkul piyasasında geliştirici ve yatırımcıların kullandıkları temel finansal göstergeler şunlardır (EVA [89]):

- İndirgeme Oranı (İskonto Oranı): Getiri oranı olarak da adlandırılır. Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı bugünkü değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtır. Değerleme ve fizibilite çalışmalarında gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılır ve çoğunlukla risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşur.
- Risk Primi: Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşullarına göre belirlenir. Gayrimenkulün konumu, niteliği, sektör dinamikleri değerlendirilerek risk primi hesaplanır.
- Net Bugünkü Değer: İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir.
- İç Verim Oranı (IRR): Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranıdır. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğindedir. Hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.
- Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield): Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır. Gayrimenkulün değeri, satış fiyatları ve kiraların hesaplanması piyasadaki talep koşulları, ekonomiden beklentiler ve gelecekteki karlılık ile ilgili spekülasyonlara bağlı olarak yapılır. Projenin maliyetini, proje dizaynı, piyasa araştırmaları, arsa satın alımı, inşaat maliyeti, finansman maliyeti, bakım maliyetleri vd oluşturur. Bu maliyetler

ve gelirler kamunun çeşitli kademedeki kurumlarının eylem ve kararlarından etkilenebilir.

Sözü edilen finansal göstergeler kullanıcılar, geliştiriciler ve yatırımcılar tarafından farklı değerlendirilirler. Geliştiricinin kararlarını geliştirme değeri, maliyet ve karlılık üzerine olan beklentileri belirler.

Tüm bu özellikleri ile birlikte gayrimenkul projeleri sosyal/ekonomik/kültürel ilişkiler bütünü bir üründür. Ajansların gayrimenkul piyasasında oluşan fırsatlara ve tehditlere cevap olarak ürettiği strateji ve eylemlerdir. Yapı döngüsü gayrimenkulü üreten sayısız eylemin kümülatif bir yansımasıdır. (Çizelge 7.1)

Çizelge 7. 1 Gayrimenkul piyasasının yapısı (D’arcy and Keogh [27])

Kurumsal çevre	Kurumsal organizasyonlar	Ajanslar
Politik kurumlar	Piyasa	Kullanıcılar
Sosyal kurumlar	Desantralize ve enformal	Yatırımcılar
Ekonomik kurumlar	Yasal ve geleneksel haklar	Geliştiriciler
Yasal kurumlar	Arazi kullanımı ve geliştirmenin yasal ve geleneksel boyutları	Müteahhitler
		Gayrimenkul hizmet sağlayıcıları
		Finansal hizmet sağlayıcılar
		Devlet veya sivil ajanslar
		Arsa sahipleri

Kurumsal çevre ve organizasyonlar; piyasanın ve firmaların organizasyonunu etkileyen değerler ve normlar setidir. Bu değerler ve normlar seti süreç içinde sürekli değişir. Bu değişim anlamak için hem daha üst ölçekte bir bakış hem de piyasada aktif olan aktör gruplarını incelemek gerekir. Aktörlerin kompozisyonu, arasındaki güç ilişkileri, yenilikler aktörlerin kurumların norm ve değerlerini sürekli olarak yeniden tanımlamaya çalışır. Bu aktör ve yapı arasındaki karşılıklı ilişkinin doğasından kaynaklanır.

Gayrimenkul piyasasında sermaye birikim sürecinin dinamiklerini özetleyecek olursak;

- **Tüketici talebi;** Tüketici talebi potansiyel talebi değerlendirir. Ekonomik büyüme, demografik yapı, teknolojik değişimler, kültürel değişimler talebin oluşmasını etkiler.
- **Geliştirme kazancı;** Geliştirme kazancı piyasadaki tüm aktörlerin (geliştiriciler, arsa sahipleri ve finansal kuruluşlar) stratejilerini belirleyen dinamiktir. Geliştirme kazancının yüksek olması piyasada riskin yüksek olduğunu gösterir.
- **Finansal kuruluşların yatırım tercihleri ve kararları;** Finansal kuruluşların yatırım beklentileri piyasanın en önemli dinamiklerinden biridir. Finansal kuruluşların getiri beklentileri, yatırım süreçlerinin uzunluğu, risk politikaları ve yatırım çeşitlilikleri gayrimenkule olan yatırımcı talebini belirler.
- **Kentsel gelişme stratejileri;** Kentsel politikalar ve kentsel gelişme stratejileri gayrimenkul piyasasına kamunun yaklaşımını gösterir. Kamu destekleyici ve düzenleyici olarak davranabilir.

Geliştiriciler tüm bu dinamiklerin merkezinde gayrimenkulden ele ettikleri karı sürekli hale getirmek amacıyla geliştirme işini organize eder ve yönetirler.

Geliştirici kar beklentisini üç strateji üzerine kurmaktadır. İlki geliştirme kararı aldığı dönemde oluşmuş fiyatlardır. Proje geliştirmeye konu maliyetler ve gelirler finansal değerlemede kullanır. İkincisini geleceğe dair tahminler oluşturur. Geliştirme süreci boyunca geliştirme maliyetlerinde ve değerlerde oluşabilecek değişiklikler tahmin edilir. Üçüncü olarak ise geliştiricinin alışkanlıkları ve deneyimleri yoluyla oluşturduğu birikimlidir. Geliştirici gelecek beklentilerini geçmiş deneyimleri üzerinden şekillendirir. Bu nedenle geliştiricinin davranışı geliştirme sürecinin karakteri üzerinde önemli bir etkiye sahiptir (Antwi ve Henneberry [90]).

2000'lerden itibaren Türkiye'de özellikle de İstanbul'da gerçekleşen değişimin nedenlerinden biri, ülke sermayesinin üretim alanında oluşan aşırı birikim ve değersizleşme tehdidine karşı farklı alanlara yönelmesidir. 1980 sonrasında ise finans kapital ve rantıye yatırımcı sermaye için önemli rol oynamaya başlamıştır. Sermaye sanayiden, turizme, konuta ve finansmana; iç pazardan ihracata yatırımdan ticarete

yönelmiştir. 2000 sonrasında enerji piyasası ile birlikte gayrimenkul piyasası önemli bir rol oynamaya başlamıştır. Ayrıca su, sağlık, barınma gibi gündelik yaşamın zorunlu alanları ile kentsel ve doğal çevre ticarileşerek sermaye birikimi mantığı etkisinde yeniden şekillenmektedir. Ulusal ve yerel sermayenin yanı sıra uluslar arası sermayenin de ilgi alanına girmiştir. Avrupa, ABD ve Körfez ülkeleri kökenli yatırımcılar başta İstanbul olmak üzere, Ege ve Akdeniz kıyıları ile Anadolu kentlerinde yeni proje ve arsalarla yatırmakta ve yerel şirketlerle ortaklıklar kurmaktadır.

7.2 İstanbul Gayrimenkul Piyasasında Aktif Geliştiricilerin Sınıflandırılması

İstanbul’da gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren firmalar üzerinden belirli tipolojiler oluşturulmuştur. Firmaların süreç içinde güç/iktidar ilişkilerini nasıl kurduğu, beklentileri, eylemleri ve mekanı bu bağlamda nasıl değiştirdiğinin izleri aranmıştır. Bu tipolojiler sadece firmaların farklı biçimlerini ortaya koymakla kalmayıp, aynı zamanda gayrimenkulde yoğunlaşmış sermayenin yapılanmasına dair önemli ipuçları sunmuştur.

Piyasa çeşitli büyüklükteki ve türde geliştiricilerden oluşmaktadır. Literatürde gayrimenkul geliştirme firmaları piyasadaki aktivitelerine göre iki ana gruba ayrılmaktadır. İlki bağımsız geliştiriciler diğeri ise kurumsal geliştiricilerdir. (Çizelge 7.2)

Çizelge 7. 2 Geliştiricilerin sınıflandırılması

Geliştiricinin Türü	Süre	Aktivite	Motivasyon
Bağımsız Geliştiriciler (Trading Developer)	Kısa Dönemli	İnşa eder ve satar	Geliştirme Kazancı
Kurumsal Geliştiriciler (Property investment company)	Uzun Dönemli	İnşa eder, elinde tutar ve kiralar	Sermaye artırımı ve kira gelirleri

Gayrimenkul geliştirme şirketlerini gayrimenkul yatırımı yapmaya iten başlıca dinamikler, geliştirme kazancı (development gain) ve sermaye artırımındır (capital growth). Geliştirme kazancı daha kısa dönemli ve yapsat işlemini, sermaye birikimi ise uzun dönemli ve kira yoluyla birikim sürecini kapsamaktadır.

Kurumsal geliştiriciler büyük ölçekli şirketlerdir ve çoğunlukla şirketler topluluğu biçimde örgütlenmiştir. Profesyonellerden oluşan bir yönetim kuruluna sahiptir ve kararlar bu yönetim kurulu tarafından alınır. Gayrimenkul geliştirme şirketi holdingin ana uzmanlık alanı veya iştiraklerinden biri olabilir. şirketler topluluğu içinde ayrıca gayrimenkul yönetimi, gayrimenkul değerlendirme veya tesis işletmeciliği gibi gayrimenkulün diğer alanlarını kapsayan uzmanlaşmış şirketler yer alabilir. Ana şirket çoğunlukla halka açıktır ve yine çoğunlukla GYO'ları bulunur. Halka açık olduklarından ortaklarına karşı sorumludurlar. Sürekli denetim altında olup bilgilerini düzenli olarak kamuoyuyla paylaşırlar. Karlar temettü olarak dağıtılır ve projelerinde çoğunlukla kurumsal finansman kullanılır.

Bağımsız geliştiriciler ise daha küçük ölçekli şirketlerdir. Halka açık değildir. Yönetim kurumu ve kurumsal borçlanma kurumlarından bağımsız hareket etme esnekliğine sahiptirler. Daha geleneksel bir yapıya sahip olup patron veya aile şirketleridir. Kendi fonlama yöntemleri ve kaynakları vardır. Daha yerel ve spesifik alanlarda yoğunlaşırlar. Karlar çoğunlukla şirket içinde kalır ve ortaklara dağıtılır veya yeni projelerin finansmanı için kullanılır.

Kurumsal geliştiriciler daha oturmuş bir piyasada hareket ederken, bağımsız geliştiriciler riskin yüksek olduğu yükselen piyasalarda hareket ederler. Kurumsal şirketler lokasyon olarak merkezi ve merkezi gelişme alanlarını, bağımsız geliştiriciler çevre (fringe) lokasyonları tercih ederler. Finansal kurumlar (yatırımcılar veya kredi kuruluşları) kurumsal geliştiricilerin projelerini fonlarken, bağımsız geliştiriciler fonlama konusunda aynı işteği göstermezler. Bununla birlikte bağımsız geliştiriciler yerel yönetim ile pazarlığını daha kolay yürütür. Kurumsal geliştiriciler ise esnekliği daha az olduğu için planlama kurallarına daha çok uyduğu varsayılır.

Lokasyon seçimi

Kurumsal yatırımcılar ulusal ve küresel düzeyde hareket ederler. Projeleri en yüksek geliştirme kazancı elde edebildikleri bölgelerde yer alır. Kent merkezinde ve merkezi alanlarda yer almayı tercih ederler. Birim metrekare de kazanabilecekleri en yüksek değer ile ilgilenirler ve bu nedenle daha oturmuş piyasalarla aktiftirler. Bildikleri veya deneyimledikleri yerleri tercih ederler.

Buna karşın bağımsız geliştiriciler merkezi alanların çevresinde yer alan çeperlerde yatırım yapmayı tercih ederler. Riski daha yüksek olmasına karşın, gelişmekte olan alanlarda yerel yönetim ve yerel ilişkileri daha kolay organize etme kabiliyetine sahiptirler.

Kamu otoriteleri ile ilişkiler

Gayrimenkul geliştirme sürecinde kamu kurumları oldukça önemli bir konuma sahiptir. Proje ile ilgili yasal izinleri ve değer artırımını gibi çeşitli pazarlıkları içerir. Geliştiriciler planlama otoriteleri ile mümkün olduğu kadar yakın ilişkiler kurma konusunda isteklidirler.

Kurumsal geliştiricilerin bağımsız geliştiricilere göre kamu ile ilişkiler konusunda daha başarılı olduğu varsayılmaktadır. Kamuoyu tarafından bilinen, tanınan şirketlerdir. Kurumsal geliştiricilerin güçlü mali yapısı, kadroları ve danışmanları ile daha iyi proje ürettikleri ve planlama otoriteleri karşısında daha güçlü oldukları varsayılmaktadır.

Küçük girişimcilerin daha riskli olarak kabul edilir. Projenin onaylanma süreçlerinde kurumsal geliştiricilerine göre daha çok problem yaşayabilmektedirler.

Finansman sağlama

Geliştirici, proje geliştirme sürecinin finansmanı öz kaynak, kısa dönemli kredi (bankalar) ve uzun dönemli finansman ile sağlayabilmektedir. Kısa dönemli finansman çoğunlukla projenin inşaat aşamasında kullanılmaktadır. Yüksek risk içerdiği için çoğunlukla pahalı bir finansmandır. Uzun dönemli finansman ise kiralama ve satın alma amaçlı olarak bitmiş projelerde kullanılmaktadır. Proje tamamlanmış olduğu için proje tamamlanma riskini içermez. Bu nedenle düşük riskli ve daha az pahalı bir borçlanma modelidir. Finansal kurumlar (sigorta şirketleri ve emeklilik fonları) tarafından sağlanır. Diğer proje finansman yöntemi ise kurumsal geliştiricilerin kendi finansal kurumları ve öz kaynaklarıdır.

Kurumsal geliştiriciler proje finansmanı konusunda bağımsız geliştiricilere göre daha avantajlıdır. Küçük bağımsız geliştiriciler zayıf bilinirliğe (track record) sahiptir. Kredi kuruluşları ve yatırımcılar tarafından projenin zamanında tamamlanması, kiralınması ve işletilmesi konularında riskli bir yatırım olarak görülür. Bu yüzden bu şirketler

alternatif yöntemler kullanırlar. Arsa sahibi, yerel yönetim ile geliştirilen ilişkiler veya proje ortaklığı yolu ile finansman alternatifleri ve risk paylaşımı yaparlar.

Bağımsız hareket edebilme

Kurumsal geliştiriciler küçük ölçekli geliştiricilere göre daha sınırlı hareket kabiliyetine sahiptir. Teknik ve yasal standartlar, deneyimler ve proje portföyleri onları sınırlandırır. Kar ve gelir üzerine yoğunlaşırlar hissedarlarının kentin beklentilerini karşılamak durumundadırlar. Proje geliştirme ve yönetim süreci bölünmüş ve uzmanlaşmıştır. Karar süreci daha uzun olabilir.

Küçük ve bağımsız geliştiriciler kurumsal geliştiricilerden daha az bağımlı hareket edebilirler. Hissedarlarına, yönetim kuruluna veya finansal kurumlara kurumsal yatırımcılar kadar bağlı değildir. Daha küçük ölçekli projeler geliştirdiklerinden piyasadaki değişimlere daha kolay adapte olabilir.

İstanbul Gayrimenkul Piyasasındaki Geliştiricilere Dair Sınıflandırma:

İstanbul gayrimenkul piyasasında öznel koşulları yeni organizasyonel yapıları ve farklı davranış biçimlerini belirlemektedir. Bu nedenle sınıflandırma sadece bağımsız ve kurumsal geliştiriciler üzerinden yapılmamış, geliştiricilerin karakteristik özelliklerini kapsayacak ve İstanbul gayrimenkul piyasasının öznelliğini yansıtacak biçimde organize edilmiştir.

Araştırma kapsamında incelenen geliştirici firmalar sermaye büyüklüğüne, sermaye yapısına ve sektörel yapılanmasına göre sınıflandırılmıştır Sermaye büyüklüğü firmaların etki alanlarını, sektörel yapı piyasadaki dönüşüm sürecini, sermaye yapısı ise piyasanın lokal veya küresel olma özelliğini yansıtmaktadır. (Çizelge 7.3)

Çizelge 7. 3 Firmaların yapısal özellikleri

Firmaların Sınıflandırılması
I Sermaye Büyüklüğüne Göre
a Büyük Sermaye (Şirketler Topluluğu)
Küçük ve Orta Sermaye (Bireysel)
b Sermaye)
II Sermaye Yapısına göre
a Ulusal/Yerel Sermaye
b Yabancı Sermaye
c Yabancı Ortaklı Sermaye
III Sektörel Yapılanmasına Göre
a İnşaat Şirketi
b Gayrimenkul Geliştirme Şirketi
c Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
d Diğer

Araştırma kapsamında incelenen 100 firma 1980-2010 arası dönemde (planlanan dahil) 404 gayrimenkul projesi geliştirmiş ve yaklaşık 46,3 milyon m2 büyüklüğünde gayrimenkul stoku üretmiştir. Firmaların önemli bir bölümü inşaat şirketi olup ve şirketler topluluğu içinde yer almaktadır. Bireysel sermayenin ‘markalı gayrimenkul projesi’ üretiminde daha az aktif olduğu görülmektedir. Piyasada diğer gayrimenkul türlerinin üretiminin geç dönem başlaması ve ülke ekonomisinin sürekli dalgalanması ve gayrimenkul piyasasının geç dönem yatırımcılarla buluşması nedenlerinden dolayı, gayrimenkul geliştirme işi uzun bir dönem boyunca ve baskın bir biçimde inşaat şirketlerinin konut yapıp satarak geliştirme kazancı elde ettiği bir düzlemde gerçekleşmiştir. 1990’lı yıllara kadar piyasada faaliyet gösteren şirketler büyük çoğunlukla inşaat şirketi iken, 2000’li yıllar ile birlikte firmalar gayrimenkul geliştirme şirketlerine dönüşmüştür veya yeni gayrimenkul geliştirme şirketleri kurulmuştur. GYO’lar ise 1990’ların sonunda yasal düzenlemelerin gerçekleştirmesi ile birlikte oluşmaya başlamıştır.

Sektörel sınıflandırma firmalar bünyesinde birbirinden kesin çizgilerle ayrılmamaktadır. Bir firma bünyesinde inşaat şirketi, geliştirme şirketi ve GYO yer alabilmektedir. Araştırmada diğer olarak tanımlanan firmalar ise bu sınıflandırmaya dahil olmayan

projelerin geliştiricilerdir. Çoğunlukla mevcut mülkleri üzerinde proje geliştiren firmaları kapsamaktadır.

Piyasada yerel sermaye yaygın ve etkin olmakla birlikte yabancı firmaların 2000 sonrasında piyasada yer aldıkları ve etkinliklerinin hızla arttığı izlenmektedir.

7.2.1 Sektörel Değerlendirme

Türkiye'de inşaat sektörü ve gayrimenkul sektörü arasında belirgin bir ayırım söz konusu değildir. İnşaat sektörü ve gayrimenkul sektörü iç içe bir yapı sergilese de müteahhitlik ve geliştirme faaliyetleri daha gelişkin piyasalarda birbirinden ayrılmış ve geliştirme işi üretimden çok finansal piyasalarla güçlü bağlantılar kurmuştur.

İnşaat sektörünün itkisini müteahhitlik karı oluşturmaktadır. İnşaat işinin organizasyonunu ve üretimini üstlenen firma verdiği hizmetin bedelini müteahhitlik karı olarak elde etmektedir. Türkiye'de gayrimenkul piyasasında ilk aktif şirketler küçük ve büyük ölçekli müteahhitlik şirketleri olmuştur. Kamu yapıları, altyapı ve sanayi tesisleri ile deneyim kazanan ve sermaye birikimi sağlayan şirketler gayrimenkul geliştirme işine de yönelmişlerdir.

Gayrimenkul sektörünün itkisini ise geliştirme karı oluşturmaktadır. Gayrimenkul geliştirme şirketi projenin oluşturulma sürecinden yatırım kararına, inşaatın tesisin işletilmesine kadar olan süreci organize ederek, süreci yönetmektedir. (Çizelge 7.4)

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde sabit sermaye yatırımları büyük oranda imar işlerine ayrılmış ve bu da inşaat sektörünü en karlı alanlardan biri yapmıştır. 1970'lerin sonunda özellikle inşaat sektörünün yurtdışında faaliyet göstermesi ile oluşan deneyim ve bilgi (Know-how), para ve mal ticaretinde serbestleşme, inşaat teknolojisindeki inşaat sektörünün kabuk değiştirmesine ve gayrimenkul sektörünün oluşmasına olanak sağlamıştır. 1980 öncesinde daha altyapı ve sanayi yapılarına yönelen müteahhitlik işleri, 1980 sonrasında gayrimenkul geliştirme işlerini de kapsayacak biçimde genişlemiştir.

Çizelge 7. 4 Firmaların sektörel yapılanması

Tür	Motivasyon
İnşaat Şirketi	Müteahhitlik karı
Gayrimenkul Geliştirme Şirketi	Geliştirme Kazancı
GYO	Halka arz ve fon toplama

1980'lerde Türkiye'de gayrimenkul sektöründe henüz kurumsallaşmış bir yapı söz konusu değilken, 1990'ların ikinci yarısında GYO'ların ortaya çıkışı ile kurumsallaşma sürecinde ilk adımlar atılmıştır. Ayrıca yabancı sermayenin ve finansman kuruluşlarının (banka vb) piyasada etkinliğinin proje finansmanı veya tüketicinin finansmanı ile birlikte artması da kurumsallaşmayı zorunlu kılmıştır. Uzmanlaşma ve uluslararası raporlama, şeffaflık konusunda adımlar atılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte piyasa geleneksel yapısı hala baskındır. Çoğunlukla bireysel inşaat firmalarının faaliyetlerinin yoğunluğu piyasayı biçimlendirmektedir.

İnşaat şirketlerinin gayrimenkul şirketlerine dönüşmesini 2000'li yıllarda başka alanlarda faaliyet gösteren girişimcilerin geliştirme işinde yer alması takip etmiştir. Çoğunlukla proje ortaklıklarında girişimci kimlikleri ile aktif hale gelmeye başlamışlardır.

2000 sonrasında yabancı geliştirme firmalarının piyasaya girmesi geliştirme faaliyetlerine yeni bir yön kazandırmıştır. Proje finansmanının oluşturulması, tasarım, hukuk, mali işlerin koordinasyonu, inşaat ve satış sürecinin organizasyonu ve koordinasyonu işlerinin taşere (outsourcing) edildiği iş geliştirme modeli sınırlı da olsa yerleşmeye başlamıştır.

Ticari gayrimenkul piyasasında büyüme, projeler için finansman ihtiyacı ve rekabet firmaların organizasyonlarını ve iş modellerini yeniden yapılandırmasına yol açmıştır.

İstanbul'da 1980 sonrasında inşaat şirketleri gayrimenkul geliştirme işini faaliyet alanına eklemelerine karşın, gelişmiş piyasalardaki geliştiriciler ile aynı davranış biçimini göstermemektedir. Türkiye'de finansmandan inşaat işine kadar tüm süreç aynı firma tarafından yürütülmektedir. Bu süreç piyasada aktif yatırımcıların oluşması ile birlikte 1990'lardan itibaren değişmeye başlamıştır. Gayrimenkul sektöründe faaliyet

gösteren firmalar inşaat şirketi olarak değil, gayrimenkul geliştirme olarak kurulmaya başlamıştır. Yine de henüz gelişmiş piyasa örnekleri ile karşılaştırıldığında gelişmiş bir geliştirici piyasası oluşmamıştır. Firmalar çoğunlukla projelerin finansmanını ve inşaat faaliyetlerini kendileri üstlenmektedir.

GYO'ların ise genellikle banka veya inşaat şirketi güdümlü oldukları ve portföy dağılımlarının genelde ticari gayrimenkul ve arsa/arazi ağırlıklı olduğu görülmektedir. Proje geliştirmeden daha çok mevcut mülklerin değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul sektöründe en aktif firmalar inşaat şirketleri olduğu görülmektedir. İncelenen projelerin %55'i inşaat şirketleri tarafından gerçekleştirilmiştir. İnşaat şirketlerinin etkin ve aktif olması İstanbul'da gayrimenkul piyasasının gelişim süreci ile bağlantılıdır. 1980 öncesinde yap-satçı olarak tanımlanan küçük ölçekli müteahhitlik şirketleri ile büyük müteahhitlik şirketleri gayrimenkul piyasasında aktif bir role sahip olmuştur. Piyasadaki büyüme ve derinleşme ile birlikte gayrimenkul geliştirme modelleri de değişmeye başlamıştır. Gayrimenkul piyasası ile inşaat piyasası ayrılmaya başlamıştır. Organizasyon yönü daha güçlü gayrimenkul geliştirme firmaları kurulmaya başlamıştır. Tamamen geleneksel yapıdan kopma olmamakla birlikte yabancı sermayenin piyasaya girişi ile ve projelerin nitelik ve niceliklerinin büyümesi sonrasında geliştirme faaliyeti ön plana çıkmıştır. (Çizelge 7.5, Şekil 7.1)

Gayrimenkul geliştirme şirketleri 1990 sonrasında piyasaya girmeye başlamıştır. İlk gayrimenkul şirketleri daha önce sektörde yer alan şirketlerin gayrimenkul şirketlerini kurması yoluyla gerçekleşmiştir. 2000 öncesinde kurulmuş ve bu dönemde aktif olarak geliştirme işi yapan firmalar Alarko, Teklen. Mesa, Maya. Sinpaş, İhlas, Eston, Soyak ve Kemer Yapı olmuştur. 2000 sonrasında ise inşaat sektörü ile bağlantısı olmayan gayrimenkul şirketleri kurulmaya başlamıştır. Bu şirketlerin bazıları ile şirketlerini yeniden yapılandırma kapsamında faaliyet alanlarına gayrimenkul geliştirme şirketleri ile genişletmiştir. Zorlu, Edip İplik, Eczacıbaşı. Astaş, Eroğlu, Regnum gibi şirketler tamamen yeni bir yatırım için veya kendi arsaları üzerinde proje geliştirmek amacıyla geliştirme firmalarını oluşturmuşlardır. Ayrıca yabancı sermaye ortaklık yolu veya bağımsız olarak piyasaya giriş yapmıştır. Multi Turkmall, Redevco, Corio, Tulip, Tekfen-OZ, Krea geliştirme şirketlerinin bazılarıdır.

GYO'lar yapılan yasal düzenlemeler ile birlikte 1996 yılından itibaren kurulmaya başlamıştır. Gayrimenkul piyasasında şeffaflık, kurumsallık ve yeni yatırımlar için finansman oluşturması amacı ile oluşturulmasına karşın, ilk GYO'ların proje geliştirme faaliyetlerinden daha çok firmaların ellerindeki ticari gayrimenkuller ile arsaların oluşturduğu portföyün değerlendirilmiştir. 2000 öncesinde Nurol, Alarko, İş Bankası ve Yapı-Kredi Koray GYO kurulan GYO'lar olmuştur.

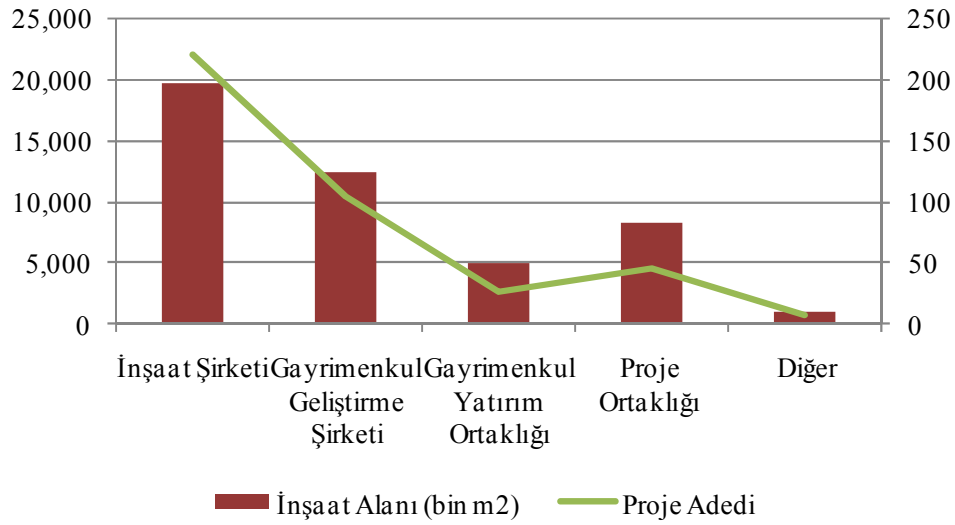
Çizelge 7. 5 Firmaların sektörel yapılarına göre projelerin dağılımı (adet ve bin m2)

Geliştirici	Firma Adedi	Proje Adedi	Proje (%)	İnşaat Alanı (bin m2)	Yüzde (%)
İnşaat Şirketi	41	221	54.7%	19,655	42.4%
<i>Şirketler Topluluğu</i>	15	83	20.5%	12,222	26.4%
<i>Bireysel Sermaye</i>	26	138	34.2%	7,433	16.0%
Gayrimenkul Geliştirme Şirketi	37	104	25.7%	12,467	26.9%
<i>Şirketler Topluluğu</i>	29	75	18.6%	9,212	19.9%
<i>Bireysel Sermaye</i>	8	29	7.2%	3,255	7.0%
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	15	27	6.7%	4,943	10.7%
<i>Şirketler Topluluğu</i>	14	26	6.4%	4,873	10.5%
<i>Bireysel Sermaye</i>	1	1	0.2%	70	0.2%
Proje Ortaklığı	-	45	11.1%	8,295	17.9%
Diğer	7	7	1.7%	974	2.1%
Total	100	404	100%	46,334	100%

Araştırma kapsamında ele alınan 41 inşaat şirketinden 26'sı bağımsız inşaat şirketi olup, herhangi bir holding yapılanması içinde yer almamaktadır. Holding içinde yer alan inşaat şirketlerinin önemli bir bölümü ise müteahhitlik alanında uzmanlaşmış firmalardır. Taahhüt sektöründe oluşturdukları sermaye birikimi ile geliştirme faaliyetlerine de yönelmişlerdir. (Acarlar, Ağaoğlu. Nurol, Soyak, Taşyapı, Tekfen, Tepe, Soyak, Varyap vd.)

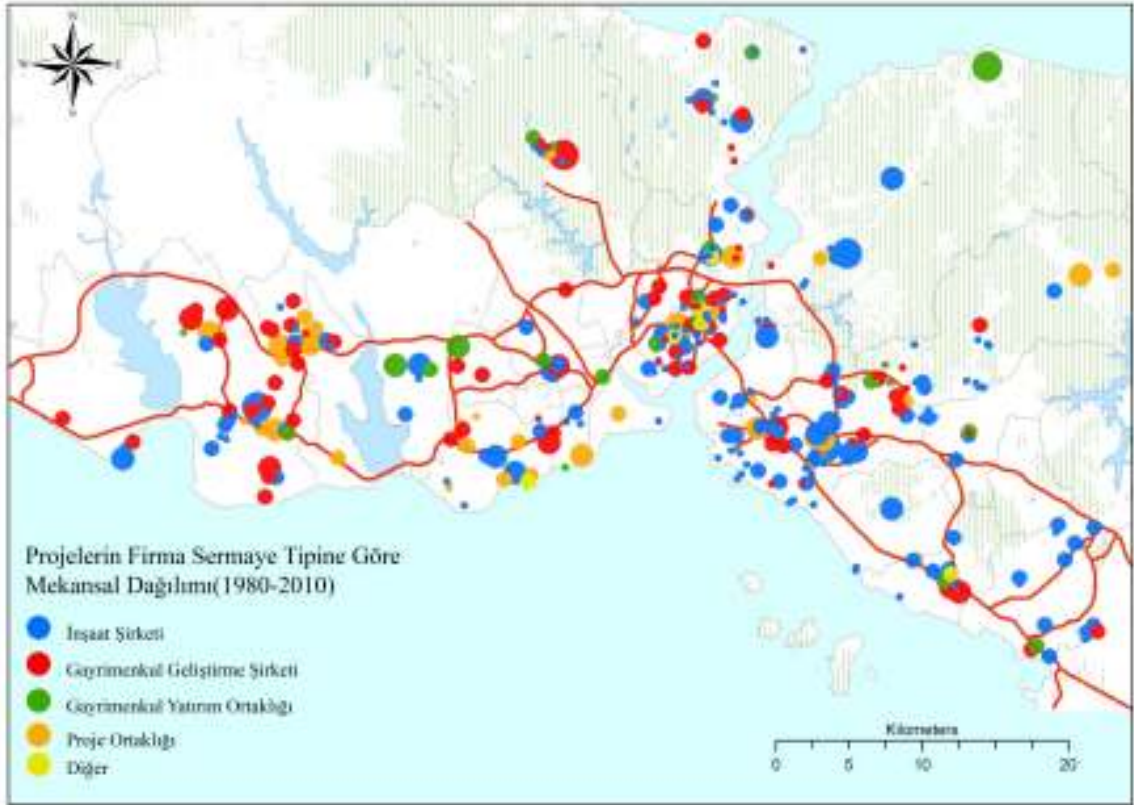
İnşaat şirketleri içinde bireysel sermaye olarak tanımlanmış şirketler ağırlıklı yer alırken, gayrimenkul geliştirme şirketlerinin şirketler topluluğu içinde yer aldığı görülmektedir. Holdinglerin inşaat faaliyetleri ile gayrimenkul faaliyetlerini ayırtmış ve gayrimenkul geliştirme gruplarını kurmuşlardır. (Alarko, Teklen Emlak, Doğuş gayrimenkul vd.) Ayrıca gayrimenkul piyasasındaki büyüme sürecinde daha önce

benzer bir faaliyette bulunmamış olan bazı holdingler de gayrimenkul geliştirme işini faaliyet alanlarına eklemişlerdir. (Bilgili, Kiler, Astaş, Eroğlu vd.)



Şekil 7. 1 Projelerin geliştiricilerine göre dağılımı (bin m2 ve adet)

Gayrimenkul geliştirme şirketleri inşaat şirketlerine göre daha geç faaliyette bulunmalarına karşın etkinlikleri hızla artmıştır. (Şekil 7.2) Şişli ve Beşiktaş ilçelerini kapsayan kent merkezinde, Büyükçekmece, Ömerli ve Kemer-Göktürk Bölgesinde büyük ölçekli villa projelerinde ve AVM projelerinde geliştirme şirketleri aktif iken, inşaat şirketleri çoğunlukla Anadolu Yakasında yoğunlaşmaktadır. Anadolu yakasında faaliyette olan gayrimenkul geliştirme şirketleri, Kartal'da kentsel dönüşüm bölgesinde (Doğuş ve Eczacıbaşı), Çekmeköy bölgesinde (Fiba ve Sinpaş) veya Kadıköy Bölgesinde (Rönesans AVM) proje geliştirmiştir.



Şekil 7. 2 Projelerin sermaye tipine göre mekansal dağılımı (1980-2010)

Proje ortaklıkları büyük ölçekli gayrimenkullerin geliştirilmesinde sıkça kullanılan bir iş modelidir. Şirketlerin finansman ve maliyet açısından daha büyük ölçekli projeleri geliştirmek için tercih ettikleri bir ortaklıktır. Arsa sahibinin veya İstanbul'da ilk olarak Mesa-Nurol-Süzer ortaklığı ile Bahçeşehir bölgesinde uygulanmıştır.

Proje ortaklıkları çeşitli biçimlerde oluşmuştur;

- Büyük ölçekli projelerde maliyet ve finansman risklerini dağıtmak için kurulan ortaklıklar (Varyap-Teknik Yapı Uphill Court Projesi; Mesa-Nurol, Süzer Bahçeşehir Projesi vb.)
- AVM gibi uzmanlık gerektiren projelerde uzmanlaşmış geliştiriciler ile ortaklıklar (Corio- Garanti Koza- Akış Akkoza Projesi vb.)
- Arsa sahibinin geliştirici olarak uzmanlaşmış geliştirme şirketleri kurduğu proje ortaklığı (İş GYO-Eczacıbaşı Kanyon Projesi; İş Bankası-Koray İnşaat Kasaba projesi vb.)

- Yabancı gayrimenkul şirketleri ile proje özelinde kurulan ortaklıklar (Doğan, YY GYO, Trump. Trump Tower projesi; Sinpas, Akis, Corio Akasya Projesi vb.)

GYO'ların proje geliştirme konusunda aktif olmadıkları görülmektedir. Yasal teşvikler ve boşluklar nedeni ile GYO'lar vergi avantajı için tercih edilen şirketlere dönüşmüştür. Bununla birlikte gayrimenkul piyasasındaki büyüme ile birlikte şirketlerin önemli bir bölümü GYO kurmuştur. GYO'lar Avrupa Yakası'nda kent merkezinde ve çeperlerde büyük ölçekli projelerde yer aldıkları görülmektedir.

Dönemsel olarak firmaların etkinliğine bakıldığında, 1980-1990 yılları arasında projelerin %78'nin inşaat şirketleri tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir. 1991-2000 döneminde gayrimenkul geliştirme şirketlerinin etkisi artarken, 2010-2010 yılları arasında inşaat şirketlerinin payı yeniden yükselmektedir. 2001-2000 arasında gayrimenkul geliştirme işi yapan inşaat firmalarının en etkin olanları Ağaoğlu, Dumankaya. Ant Yapı, Oton, Dap Yapı, Aşçıoğlu, Taşyapı, Teknik Yapı, Atlantis, İnancılar, Keleşoğlu, Gül, Sur Yapı şirketleridir. Küçük ölçekli müteahhitlik firmaları olup, bir bölümün 2000 öncesinde projesi bulunmamaktadır, bir bölümünün ise yerel ölçekte küçük ölçekli konut projeleri bulunmaktadır. Bununla birlikte firma profilleri incelendiğinde uzun bir iş geçmişine sahip olduklarını ve kamu binaları, fabrikalar, depolar, altyapı tesisleri ve konut inşaatında faaliyet gösterdiklerini belirten ifadeler yer almaktadır. (Çizelge 7.6, Şekil 7.3)

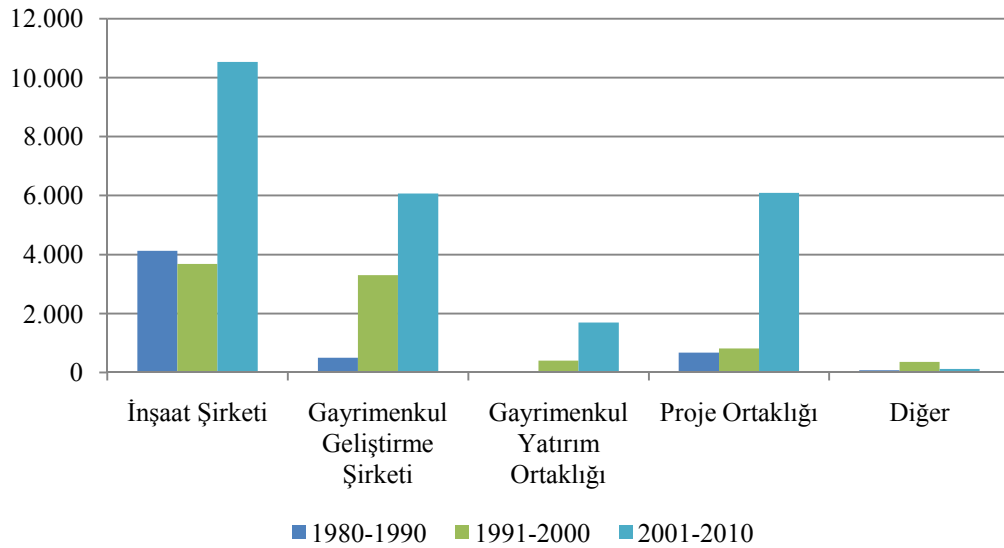
2000 sonrasında AKP'nin kentsel rantları yönlendirme ve üleştirme gayretlerinin bir sonucu olarak sermayenin farklı kesimlerinin ön plana çıktığı görülmektedir. Özelleştirme uygulamaları, arsa satışları, iktidara yakın sermaye grubunun oluşturulması, sermayenin gayrimenkul ve inşaat sektörüne yönlendirilmesi AKP'nin kaynaklarının önemli bir bölümünü oluşturmuştur. KC Grup, Ağaoğlu, Varyap ve Teknik Yapı gibi müteahhitlik şirketlerinin büyümesi TOKİ'nin hâsılat paylaşımı modeli ile piyasaya sunduğu arsalar üzerinde gerçekleştirilen projeler ile gerçekleşmiştir. Ayrıca Çalık ve Albayrak gibi iktidar ile yakınlığı olan firmalar gayrimenkul piyasasında faaliyetlerinin yanı sıra diğer alanlarda da hızlı bir büyüme göstermiştir.

İnşaat şirketlerinin önemli bir bölümü, kentsel alanda sadece belirli mekanlarda yoğunlaşmıştır. Örneğin Dumankaya Pendik ve Tuzla civarında. Dap Yapı Çekmeköy,

Teknik Yapı Kartal, Sur Yapı Ümraniye, Aşçıoğlu Beşiktaş, Ant Yapı Ataşehir, Keleşoğlu ve Gül Bakırköy bölgesi gibi. Bu yoğunlaşma belirli bir sermaye kazanımının oluşması ile birlikte yayılmaya ve proje ölçekleri de büyümeye başlamıştır.

Çizelge 7. 6 Firmaların sektörel yapısına göre dönemsel faaliyetleri (%)

Sektörel	1980-1990		1991-2000		2001-2010		Planlanan		Toplam	
	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet
İnşaat Şirketi	77%	76%	43%	59%	43%	53%	17%	40%	42%	55%
Gayrimenkul Geliştirme Şirketi	9%	18%	39%	28%	25%	25%	33%	35%	27%	26%
Yatırım Ortaklığı	0%	0%	5%	4%	7%	7%	36%	16%	11%	7%
Proje Ortaklığı	13%	3%	10%	5%	25%	15%	9%	5%	18%	11%
Diğer	1%	3%	4%	4%	1%	0%	5%	5%	2%	2%
Toplam	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



Şekil 7. 3 Firmaların sektörel yapısına göre dönemsel faaliyetleri (bin m2)

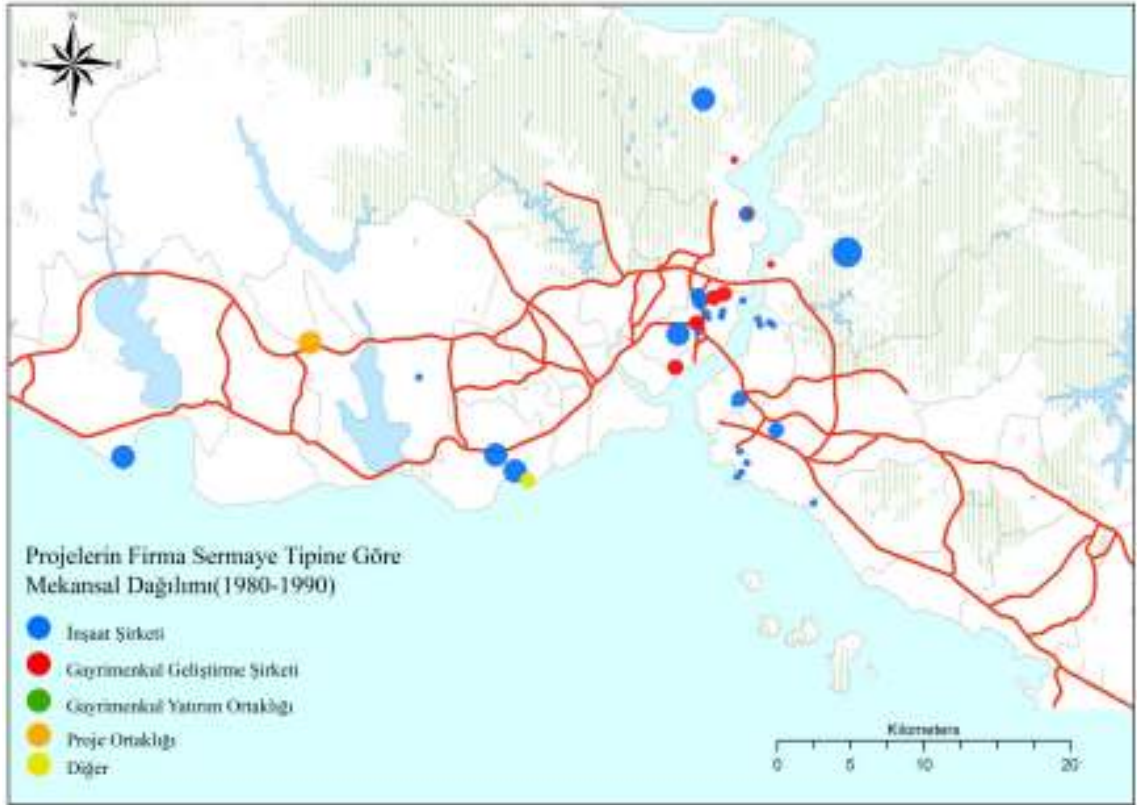
1980-1990 Dönemi

1980-1990 arası dönemde inşaat şirketleri oldukça aktiftir. Mesa, Soyak, Tekfen ve Koray İnşaat gibi yurtdışında ve yurtiçinde büyük ölçekli müteahhitlik deneyimleri olan şirketler yer almaktadır. Ataköy ve Halkalı'da Mesa, Bahçeşehir'de Mesa-Nurol ortaklığı. Sinanoba'da ise Tekfen inşaat İstanbul'un Emlak Bankası aracılığı ilk uydu konut projelerini gerçekleştirmişlerdir. Koray inşaat dönemin ilk yüksek katlı ofis binalarının müteahhitliğini üstlenmiş, ayrıca Kadıköy kıyılarında ve Üsküdar'ın Boğaz sırtlarında konut projeleri gerçekleştirmiştir. Acarlar Beykoz'da. Garanti Koza

Zekeriyaköy'de kentin kuzey orman alanlarında ilk villa projeleri başlatan firmalar olmuştur. Cevahir Holding 2000 sonrasında tamamlanacak olan Mecidiyeköy'de belediye arsası üzerinde Cevahir AVM projesine başlamıştır. Dönemin belediye başkanı Bedreddin Dalan, ihale yolu İETT arazisini üzerinde otel ve AVM geliştirilmesi için piyasaya sunulmuştur. 1987'de yapılan ihale sonucu İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Cevahir Holding arasında yüzde 59'u belediye, yüzde 41'i de Cevahir Holding'e ait olmak üzere sözleşme imzalanmıştır. Çevredeki arsaların bir bölümünün kamulaştırarak projeye dahil edilmesi planlanmış olmakla birlikte belediye kamulaştırmayı yapamadığı ve arsayı geç teslimi nedeni ile firma dava açmış ve dava sonucunda firına payını %50'ye yükseltmiştir. Uzun bir dönem boyunca inşa edilemeyen proje AKP iktidarı döneminde gerçekleştirilmiştir. (Gazete Vatan, 17.09.2006)

Bu dönemde aktif gayrimenkul geliştirme şirketi olarak faaliyette bulunan Maya ve Alarko şirketleri göze çarpmaktadır. Kentin lüks konut alanı olarak gelişen Etiler ve Akatlar bölgesinde villa ve konut siteleri geliştirmişlerdir. (Şekil 7.4)

Süzer Holding Dalan döneminde davalara ve itirazlara konu olmuş yapı yapılamaz şerhi olan arsa için imar izni almış ve Ritz Carlton projesine başlamıştır. Söz konusu yerin bir bölümü yeşil alan, bir bölümü İTÜ alanı iken; Süzer tarafından 1983 yılında satın alınmıştır. Turizm alanı ilan edilen alanın, imar planı değiştirilmiş 28 Ekim 1983 tarihinde Bakanlık 11:24,50 m yükseklikte otel yapma izni veren imar planını onaylamıştır. 1987 yılında plana uygun proje onaylanmış ve inşaat ruhsatı verilmiştir. 1987 yılında ANAP'lı Belediye Başkanı Bedreddin Dalan döneminde; imar planı tekrar değiştirilmek için işleme başlanmıştır. Plan değişikliği yasal olarak sonuçlanıp yeni plan yürürlüğe girmeden; Bedreddin Dalan imzası ile bugün yapılmış binanın avan projesi onaylanmıştır. İmar Planı onaylanmadan yapılan bu işlemle Beyoğlu Belediyesi bu avan projeye göre tatbikat projelerini onaylamış ve inşaat ruhsatı vermiştir. 26.05.1989 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı imar planını onaylayarak yürürlüğe sokmuştur. SHP'li belediye başkanı Prof. Dr. Nurettin Sözen imar yasa ve yönetmeliklerine aykırı olarak yapılan bu uygulamalara karşı durmuş ve mahkeme kararlarına dayanarak inşaat ruhsatını iptal etmiştir. FP'li Beyoğlu Belediyesi'nin de projeye olan itirazları neticesinde Süzer inşaatının bulunduğu alanı Beyoğlu Belediyesi sınırlarından çıkartarak ANAP'lı Sisli Belediyesi sınırlarına aldırılmış ve binayı tamamlamıştır.



Şekil 7.4 Projelerin sermaye tipine göre mekansal dağılımı (1980-1990)

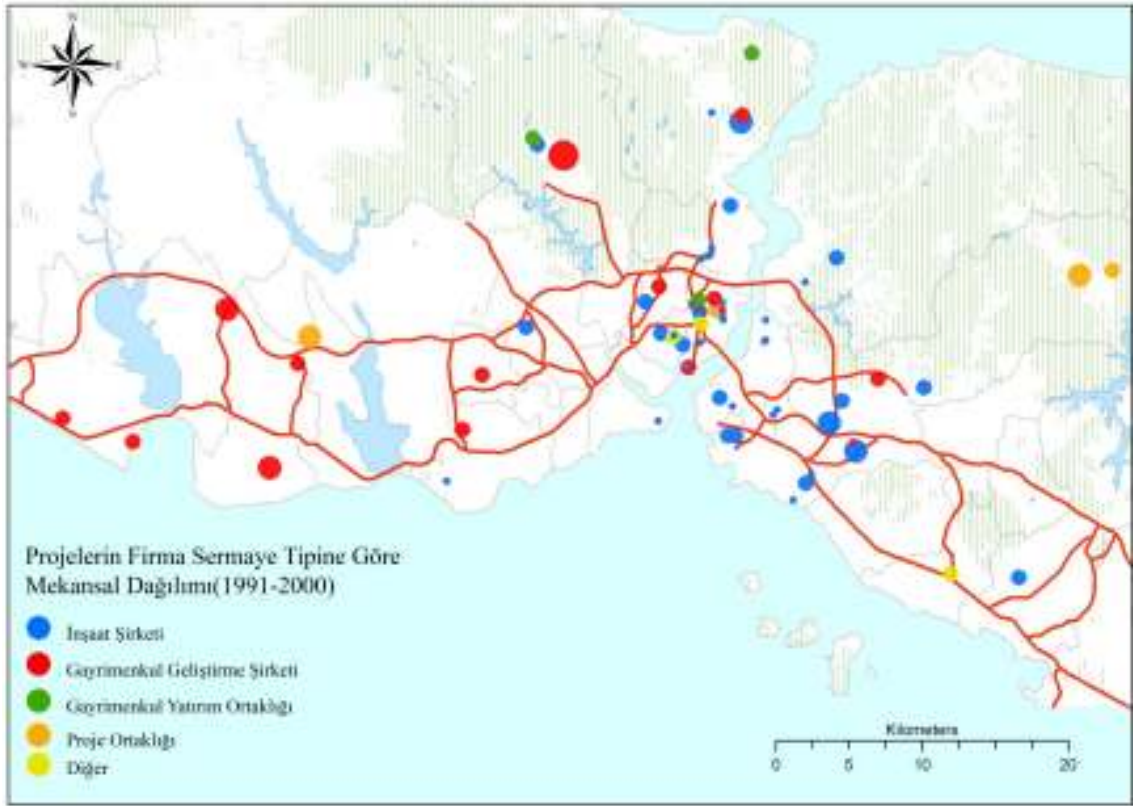
1991-2000 Dönemi

1991-2000 arasındaki döneme bakıldığında inşaat şirketlerinin payı yükselmesine karşın gayrimenkul geliştirme şirketlerinin faaliyetlerinin ve sayılarının arttığı bir dönem olmuştur. Gayrimenkul piyasasının yapısal ve organizasyonel değişimi mekânsal olarak izlenebilmektedir. (Şekil 7.5)

Maya, Tekfen, İhlas, Sinpaş, Alarko ve Kemer Yapı gayrimenkul şirketi yapılanması ile proje geliştirmişlerdir. Maya Akatlar bölgesinde lüks konut siteleri, İhlas Büyükçekmece ve Beylikdüzü bölgelerinde orta sınıfı hedefleyen villa ve konut siteleri. Alarko Büyükçekmece Gölü'nün çevresinde Alkeit 2000 villa projesini, Kemer Yapı Göktürk-Kemberburgaz Bölgesinde Kemer Country projesini, Tekfen Tekfen Tovver ofis projesini hayata geçirmiştir. Tekfen ve Alarko inşaat şirketlerinden ayrı olarak gayrimenkul şirketlerini kurmuştur.

Acarlar, Tepe, Mesa, Soyak, Nurol bu dönemde de aktif olarak gayrimenkul projeleri inşaat şirketleridir. Gayrimenkul geliştirme şirketi yapılanması içinde değil inşaat şirketleri ile piyasada aktif geliştirme faaliyetinde bulunmuşlardır. Ayrıca Büyükhanlı,

Giz İnşaat, Ağaoğlu gibi küçük ölçekli inşaat şirketleri özellikle belirli bölgelerde yoğunlaşarak sermaye birikimlerini arttırmıştır.

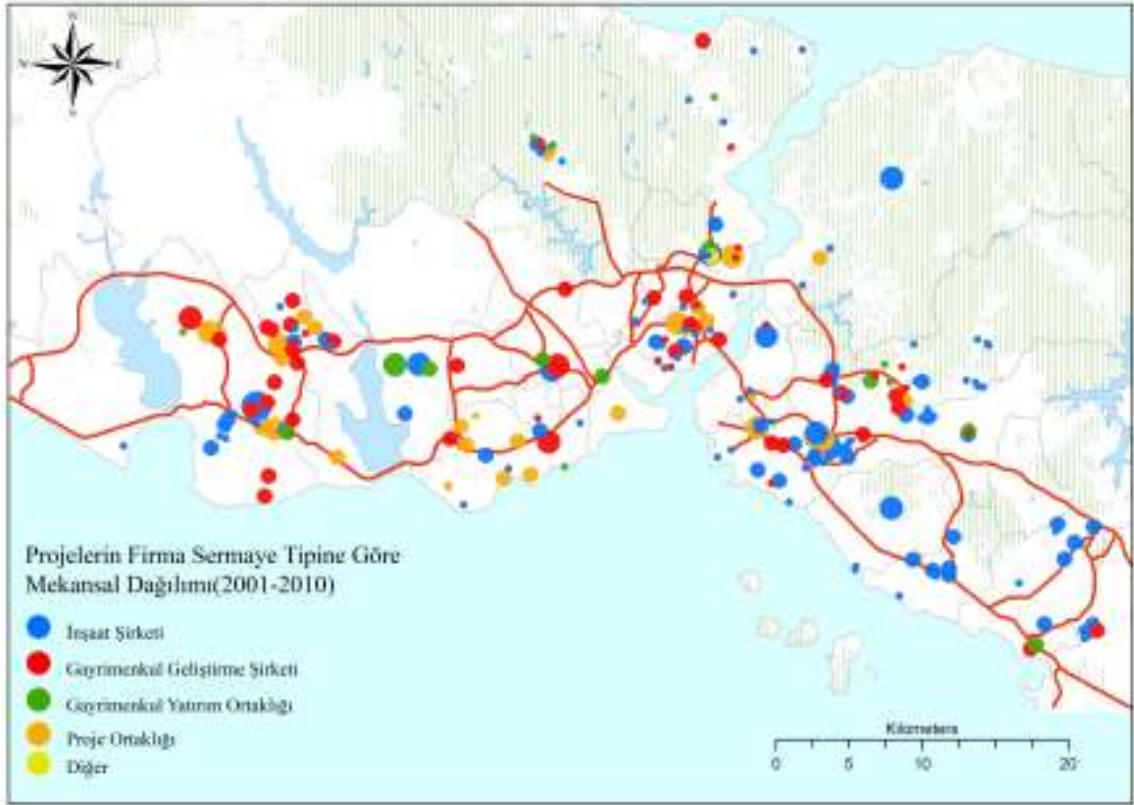


Şekil 7. 5 Projelerin sermaye tipine göre mekansal dağılımı (1991-2000)

2001-2010 Dönemi

2001-2010 döneminde ise mekânsal ölçekte yoğunlaşma net olarak izlenir hale gelmiştir. Projeler ana bağlantı yolları boyunca yayılmış ve belirli bölgelerde yoğunlaşmıştır. (Şekil 7.6)

Anadolu Yakasında Ataşehir ve çevresi, Çekmeköy, Kartal. Tuzla ve Pendik bölgelerinde; Avrupa Yakasında Şişli ve Beşiktaş ilçelerini kapsayan merkezde. Avcılar Ispartakule ve Bahçeşehir çevresinde, Esenyurt ve Beylikdüzü bölgelerinde yoğunlaşma görülmektedir. Ataşehir, Bahçeşehir ve Ispartakule bölgesi kamu arsaları üzerinde hasılat paylaşımı yolu ile projelerin yoğunlaştığı alanlar olmuştur. Ataşehir bölgesinde inşaat şirketlerinin, Bahçeşehir çevresinde ise proje ortaklıklarının aktif olduğu görülmektedir. Bu dönemde birçok inşaat şirketi ile yeni gayrimenkul şirketleri proje geliştirme faaliyetlerine başlamıştır.



Şekil 7. 6 Projelerin sermaye tipine göre mekansal dağılımı (2001-2010)

Sektörel uzmanlaşmaya göre yatırım türleri incelendiğinde uzmanlaşmadan söz etmek mümkün olmadığı görülmektedir. Konut geliştirme tüm firmaların asıl ve ağırlıklı faaliyet alanını oluşturmaktadır (Çizelge 7.7). Bununla birlikte ticari gayrimenkul projelerinde gayrimenkul şirketlerinin daha etkin olduğu söylenebilir. İstanbul gayrimenkul piyasasında konut sektörü ağırlıklı önemli bir hacme sahiptir. Piyasada ticari gayrimenkullerin üretiminin daha geç dönemde başlaması, ülke ekonomisinin istikrarsız yapısı ve gayrimenkul piyasasının geç dönem yatırımcılarla buluşması gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin konut sektöründe yoğunlaşmasına neden olmuştur. Uzun bir dönem boyunca inşaat şirketlerinin konut yapıp satarak geliştirme kazancı elde ettiği bir düzlemde gerçekleşmiştir. Konut piyasasında proje finansmanının ön satışlarla sağlanabilmesi, firmaların çok fazla öz sermaye kullanması gerektirmemekte bu da yatırımı cazip kılmaktadır. Ayrıca konut sahiplilik isteğinin ve yatırım olarak arsa ve konutun bireysel sermaye için her dönem cazip oluşu konut piyasasını sürekli canlı tutmuştur.

İnşaat şirketleri, ticari gayrimenkul projelerine diğer türler ile karşılaştırıldığında daha az yatırım yapmıştır. Projelerin fiziksel büyüklüğü ve finansmana olan ihtiyacı bunun en önemli nedenlerinden biridir. Konut projelerinde finansman maketten satış veya inşaat süresince satış finansman ihtiyacının bir bölümünü karşılarken (ipotekli konut kredisi henüz tamamlanmamış projelerdeki konut alımı ayrıca teşvik etmektedir) ticari gayrimenkullerde bu finansman modeli mümkün değildir. Türkiye gibi az gelişmiş gayrimenkul piyasalarında özellikle proje inşaat halinde iken kiralama konusunda kullanıcı ve yatırımcıların isteksizliği (inşaatı zamanında tamamlanması vb), geliştiriciyi öz kaynak veya borç kullanımı ile projenin finansmanına zorlamaktadır.

İlk ofis projeleri bu kapsamda çoğunlukla şirketlerin yönetimlerini merkezileştirmek için yaptıkları projeler olmuştur. Çoğunlukla öz kaynağa dayalı olarak inşa edilen ofis projeleri şirketlerin yönetim merkezlerinin de yer aldığı prestij alanlarıdır. (Teklen, İŞ GYO, Nurol gibi) Bu süreçte farklı olarak Giz İnşaat Levent ve Maslak'ta ofis yatırımları yaparak satmış veya kiralamıştır.

Çizelge 7. 7 Firmaların sektörel yapısına göre fonksiyonların dağılımı (adet ve bin m2)

Sektörel	Konut		Ofis		AVM		Karma		Diğer	
	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet
İnşaat Şirketi	15,931	165	892	23	1,507	16	1,107	10	217	7
Gayrimenkul										
Geliştirme Şirketi	7,357	65	660	10	1,693	15	2,703	13	54	1
Gayrimenkul Yatırım										
Ortaklığı	3,698	18	409	3	276	3	534	2	27	1
Proje Ortaklığı	4,539	25	0	0	1,076	9	1,962	9	718	2
Diğer	0	0	262	2	169	2	543	3	0	0
Toplam	31,525	273	2,224	38	4,720	45	6,849	37	1,016	11

Bu hareketlilik ve büyüme küçük ölçekli konut üreten şirketlerin büyümesine (Taşyapı, Dumankaya, Ağaoğlu vd.) ve farklı sektörlerde hizmet veren holdinglerin (Eroğlu, Astaş, Zorlu vd.) yeniden yapılanma kapsamında gayrimenkul sektörüne girişine olanak sağlamıştır. Ayrıca küresel ölçekte genişleyen finans sermayesinin de dikkati çeken İstanbul'da proje finansmanı, yatırımcı ve geliştirici pozisyonunda sermaye akışı olmuştur. (Emaar. Och Ziff, General Electric, Trump, Aareal Bani, EuroHypo vd.)

7.2.2 Sermaye Büyüklüğüne Göre Değerlendirme

Sermaye yapısı sınıflandırması firmaların büyüklüğünü ve organizasyonel yapısını belirlemek için kullanılmıştır. Gayrimenkul geliştirme işi yapan firmanın bağımsız bir şirket ise bireysel sermaye, bir holding yapılanması içinde yer alıyorsa şirketler topluluğu üyesi olarak tanımlanmıştır.

Şirketler Topluluğu, hukuksal yönden birbirlerinden bağımsız olmakla beraber, sermaye, yönetim ve denetim açısından birbirleriyle ilişkili planlama, organizasyon, yönetim, finansman konularının ana ortaklık çatısı altında tek merkezden koordine edildiği şirketler bütünüdür. Bireysel sermaye olarak tanımlanan firmalar ise herhangi bir holdinge bağlı olmayan bağımsız firmalardır. Çoğunlukla aile ve patron şirketleridir.

Şirketler topluluğu üyesi olan geliştirme şirketlerinin kurumsal şirketler olduğu belirli kurumsal normlar içinde hareket ettiği varsayılmıştır. Buna karşın bireysel sermayenin aile ve patron şirketleri olarak daha hızlı ve esnek hareket edebildiği projelerinin kurumsal şirketler ile karşılaştırıldığında daha küçük olduğu öngörülmektedir.

İstanbul'da 1980-2000 yılları arasında gayrimenkul piyasasında büyük sermayenin etkin olduğu görülmektedir. (Çizelge 7.8) Projelerin yaklaşık %65'i büyük sermayenin tarafından gerçekleştirilmiştir. 1980-1990 yılları arasında Mesa, Acarlar, Alarko, Tekfen, Maya, Cevahir ve Soyak şirketleri uydu kent projeleri ile Sarıyer ve Üsküdar ve Beşiktaş'ın boğaz sırtlarında villa ve özel konut siteleri inşa etmişlerdir. Müteahhitlik şirketi olarak belirli bir sermaye birikimi yaratan bu şirketler holdingleşerek faaliyet alanlarını genişletmişlerdir. Türkiye'de büyük sermayenin önemli bir kısmını müteahhitlik şirketi olarak büyüyen şirketler oluşturmaktadır. 1991-2000 yılları arasında bu firmaların etkinlikleri devam etmiş, bu firmalara Sinpaş, İhlas, Nurol, Polat ve Ağaoğlu firmaları eklenmiştir.

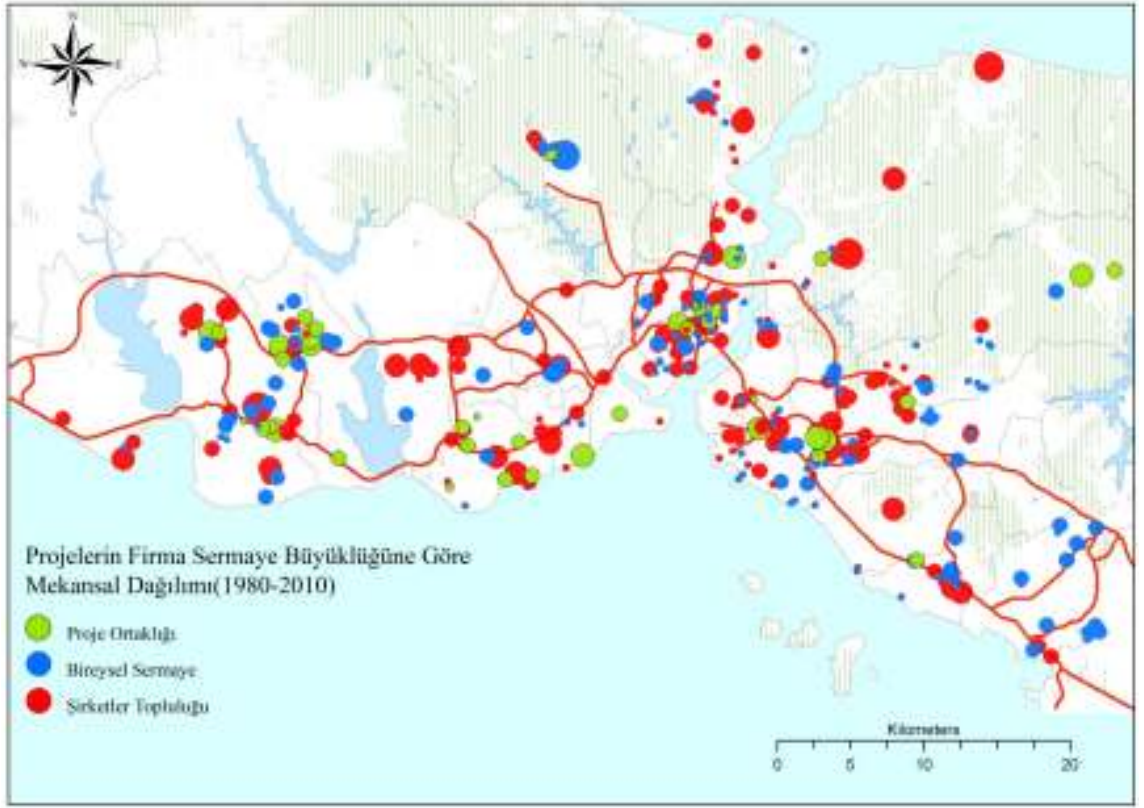
Çizelge 7. 8 Firmaların sermaye yapısına göre fonksiyonların dağılımı
(adet ve bin m2)

Sermaye Büyüklüğü	1980-1990		1991-2000		2001-2010		Planlanan	
	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet
Bireysel Sermaye	950	15	1,915	21	6,925	119	969	13
Şirketler Topluluğu Üyesi	3,751	22	5,820	51	11,487	90	6,223	28
Proje Ortaklığı	675	1	817	4	6,085	38	718	2
Toplam	5,375	38	8,552	76	24,497	247	7,910	43

2001-2010 yılına gelindiğinde proje ortaklıklarının ve bireysel sermayenin payı artmış ve toplam inşaatın yaklaşık %50'sini gerçekleştirmişlerdir. Bu dönemde daha önce küçük ölçekli müteahhitlik işleri yapan birçok inşaat şirketi gayrimenkul projesi geliştirmeye başlamıştır. (Dumankaya, Aşçıoğlu, Gül. Keleşoğlu, Teknik Yapı. Antyapı, Sur Yapı, Dünder İnşaat. Atlantis İnşaat vd.) Kısa süre içinde gayrimenkul piyasasında sermaye birikim sürecinde hızlı yol almışlardır. Bu dönemde bağımsız gayrimenkul şirketleri de oluşmaya başlamıştır. Doğa, Han Yapı, Krea, Fiyapı, Eston Yapı, Tulip gibi firmalar gayrimenkul piyasasında faaliyet göstermek üzere kurularak proje geliştirmeye başlamışlardır.

Mekânsal düzlemde yapıda bireysel sermaye ile kurumsal sermaye arasında çok net bir okuma yapmak mümkün değildir. (Şekil 7.7) Kurumsal sermayeyi temsil eden firmalar kentin merkezinde ve çeperlerde de (orman, göl, havza, tarım alanı gibi doğal eşiklerde) etkin görünmektedir. Çeperlerde geniş arsalar üzerinde veya kent merkezinde yüksek maliyetli arsalar üzerinde proje geliştirme kabiliyeti gösterebilmektedir.

Bireysel sermayenin proje ölçekleri küçük ölçekli olup, kurumsal sermayeye göre daha dağınık bir gelişme göstermektedir. Anadolu Yakasında Pendik, Tuzla ilçelerinde Dumankaya ve Atlantis, Kartal'da ise Teknik Yapı'nın yoğunlaştığı görülmektedir. Bu bağımsız firmalar aynı bölge içinde birçok projeyi ardışık olarak gerçekleştirmişlerdir. Yerel ilişkileri kullanma becerileri, bölgede arsa sahipleri ve kullanıcılar tarafından bilinir olmaları ayrıca bölgenin arsa piyasasına hakimiyetleri etkili olmuştur.



Şekil 7. 7 Projelerin sermaye büyüklüğüne göre mekansal dağılımı (1980-2010)

İş çevreleri ile siyasi iktidar arasındaki ilişkiler gayrimenkul piyasasını biçimlendirmektedir. İktidar ile ilişkiler kayırma ve cezalandırma biçimlerinde gerçekleşebilmektedir.

Firmaların sermaye büyüklüğüne göre geliştirme tercihlerine bakıldığında konutun en çok yatırım yapılan segment olduğu görülmektedir. Firmaların büyük bir bölümü sermaye büyüklüğünden, yapısından ve türünden bağımsız olarak konut projesi geliştirmektedirler. Sınırlı bir grup özellikle yabancı sermaye veya yabancı ortaklı firmalar dışında (Multi Turkmall, Krea, Giz İnşaat, Tekfen-OZ vd.) firmaların portföylerinin tamamında konut projeleri yer almaktadır. (Çizelge 7.9)

Kat karşılığı modeli ile arsa maliyetinin proje sürecine yayılması ve inşaat henüz tamamlanmadan satışla proje finansmanının bir bölümü önden karşılanması, ticari gayrimenkullerle karşılaştırıldığında ürün çeşitliliği ve büyüklüğü seçenekleri sunması, kullanıcı ve yatırımcı piyasasının çeşitliliği konut projelerini cazip hale getirmektedir. Ayrıca sürekli konut açığı argümanı (yenileme, yasal ve demografik büyümeden

kaynaklı ihtiyaç) ve küçük bireysel yatırımcılar için sermayelerini değerlendirme imkanı sunması da piyasayı canlı tutmaktadır.

İlk olarak üst gelir grubu için üretilen konut projeleri, daha sonra üst orta ve orta gelir grubu için de üretmeye başlamıştır. Projeler arasında fiyat, kalite, marka açısından farklılıklar bulunmakla birlikte aynı tür yaşam tarzını sunan projeler olarak gelişmişlerdir. Ayrıca finansman sistemi de özellikle orta-orta üst sınıfların konut alım isteklerini destekleyici uygulamalar sunmaktadır. İpotekli konut finansmanı yurtdışı örneklerinde bitmiş konutlar için uygulanmaktayken, Türkiye'de henüz proje safhasında olan konutlar için kullanılabilir hale getirilmiştir. Bankalar ile geliştirici firmaların özel bir protokol ile anlaştıkları bu model Türkiye'deki konut finansman sistemine özgüdür.

Çizelge 7. 9 Firmaların sermaye büyüklüğüne göre fonksiyonların dağılımı
(adet ve bin m2)

Sermaye Büyüklüğü	Konut		Ofis		AVM		Karma		Diğer	
	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet
Bireysel Sermaye Şirketler Topluluğu	7,875	126	652	18	1,292	14	899	8	40	2
Üyesi	19,111	122	1,572	20	2,352	22	3,988	20	258	7
Proje Ortaklığı	4,539	25	0	0	1,076	9	1,962	9	718	2
Toplam	31,525	273	2,224	38	4,720	45	6,849	37	1,016	11

Ticari gayrimenkullerde finansman ihtiyacının ön satışlar ile karşılanabilir olmasının zorluğu, projelerin geliştirilmesi ve inşaatı için firmaların öz kaynak veya kurumsal borçlanma ile sermaye kullanmasını zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle daha büyük ölçekli ve kurumsal şirketlerin yatırım yapmayı tercih ettiği gayrimenkul türü olmuştur.

Türkiye'de ticari gayrimenkul projelerinin önemli bir bölümü de kat karşılığı modeli ile yapılmaktadır. Ayrıca bağımsız bölümlerin satışı yolu ile finansman ve sermaye kazanımı elde edilmektedir. Çok mülkiyetli projeler kurumsal yatırımcıların tercih etmediği yapılanma biçimidir.

7.2.3 Sermaye Yapısına Göre Değerlendirme

Piyasada aktif firmaların sermaye yapıları incelendiğinde; gayrimenkul piyasasında yerli sermayenin etkin olduğu görülmektedir. Yabancı sermayenin piyasaya girişi 2001 -

2010 döneminde gerçekleşmiştir. Yabancı sermaye ortaklı ve tamamen yabancı sermayenin proje portföyü henüz sınırlı olmasına karşın, piyasanın büyümesinde ve iş yapma modellerinin dönüşümün de etkili olmuştur. (Çizelge 7.10)

Çizelge 7. 10 Firmaların sermaye yapısına göre fonksiyonların dağılımı
(adet ve bin m2)

Sermaye Yapısı	1980-1990		1991-2000		2001-2010		Planlanan	
	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet
Yerli Sermaye	5,375	38	8,460	75	20,540	224	7,315	40
Yabancı Ortaklı Sermaye	0	0	0	0	2,086	16	73	2
Yabancı Sermaye	0	0	92	1	1,871	7	522	1
Toplam	5,375	38	8,552	76	24,497	247	7,910	43

Gayrimenkul sektöründe dünya genelinde son on yılda hızlı bir büyüme gerçekleşmiş ve uluslararası gayrimenkul yatırımları artmıştır. Sınır ötesi yatırımların başlıca Avrupa ve ABD'nin kentlerine yoğunlaşmasına karşın, gelişmekte olan ülkelerin piyasalarına ilgi gelişmiş piyasalardaki doygunluk nedeni ile artmıştır. Kapasite fazlası, yatırım getirilerinin düşmesi, spekülasyon alanların azalması sermayeyi yeni pazarlar arayışına sokmuştur. İstanbul böyle bir dönemde yabancı sermayenin yatırım için en karlı gördüğü kentlerden (pazardan) biri olmuştur.

2003-2006 arasında Türkiye'ye yabancı kökenli sermaye girişi her yıl artış göstermiş ve 2006 ve 2007'de 55-57 milyar dolar düzeyine ulaşmıştır. Türkiye ekonomisi, böylelikle, "yükselen piyasa ekonomileri" diye adlandırılan ülke gruplarına dönük sermaye akımlarından önemli pay alan bir konuma yükselmiştir. Uluslararası kapitalizm son beş yıl içinde Türkiye ekonomisine 186 milyar dolara ulaşan sermaye aktarmış; böylelikle nesnel olarak AKP iktidarına stratejik bir destek sağlamıştır. Bankalar, alışveriş merkezleri, arsalar ve KİT'ler el değiştirirken, Türkiye'nin üretken sermaye, sermaye birikimini, istihdamı, büyümeyi yukarı çekerek, teknoloji getireceği iddiaları söylemde kalmıştır.

İstanbul gayrimenkul piyasasında yabancı sermayenin 2001-2010 yılları arasında henüz sınırlı bir faaliyet alanına sahiptir. Bu dönemde piyasaya giriş yapan yabancı sermayenin önemli bir bölümü AVM piyasasında yoğunlaşmıştır. (Multi Turkmall, Metro Assesment, Acteum, Corio, Krca vd.) Sermayenin önemli bir bölümünün Avrupa ve Körfez sermayesi olduğu görülmektedir.

İstanbul'a yabancı sermayenin gayrimenkul piyasasına girişı birkaç yolla gerçekleşmiştir.

- Tamamlanmış bir gayrimenkul projesinin kira gelirleri nedeni ile yatırım amacıyla satın alınması; İlk olarak Corio İstanbul piyasasına girmiştir. Avrupa'nın en büyük gayrimenkul yatırım şirketlerinden biri olan ve perakendeye odaklanan Corio'nun portföyünde Hollanda, Fransa, İtalya ve İspanya'daki alışveriş merkezleri yer almaktadır. 2005'te halka arz edilmiş olan Akmerkez GYO'nun %46.9'nu satın almıştır. Akmerkez ile piyasaya giren şirket daha sonra İstanbul ve Anadolu kentlerinde hızla yayılmıştır. 2008 krizi sonrasında projelerin bir bölümünden çekilerek portföyünü küçülmüştür.

İstanbul Belediyesi ile Cevahir İnşaatın %50'şer hissesine sahip olduğu Cevahir AVM'nin 2006'da belediyeye ait hissesi, 2007'de ise Cevahir Holding'e ait hissesi 2007 yılı içinde Kuwait Investment Authority'nin (Kuveyt Yatırım Fonu) sahip olduğu İngiliz şirketi St. Martins Property tarafından satın alınmıştır. Satış işleminde Dönemin Başbakanının telkinlerinin etkili olduğu kamuoyuna yansımıştır. (Hürriyet, 11.10.2006) Kuveyt devletine ait olan Kuwait Investment Authority Halkbank özelleştirmesi sırasında aktif bir alım gerçekleştirmiştir. Türkiye'de gerçekleştirdikleri görüşmelerde Türkiye'de bankacılık ve müteahhitlik alanında yatırım yapma niyetlerini belirterek. Halkbank ve İstanbul'daki Cevahir alışveriş merkezini satın almak, İstanbul'da doğalgaz dağıtımını yapmak, İstanbul'da dar gelirli için yapılması planlanan toplu konut projesini üstlenme alanlarında yatırım isteklerini paylaşmışlardır. (Hürriyet, 26.05.2006)

- Yerel firma ile ortaklık ve geliştirme şirketinin kurulması; Yatırımcı olarak veya hem yatırımcı hem de geliştirici olarak yerel ortaklarla geliştirme şirketleri kurulmuştur. (Krea, Multi Mail, Tekfen-Oz) Türkiye'de geleneksel olarak proje geliştirme, yatırım, inşaat ve genellikle aynı firma tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu süreç yabancı yatırımcıların ve geliştirme firmalarının yerel bir şirket ya da proje bazında kurduğu ortaklıklar ile değişmeye başlamıştır. Yatırım fonları ile anlaşmalar yapılarak projelere veya Türkiye operasyonları için

fon ayırmaya başlamışlardır. MultiTurkmall, Krea gibi şirketler her proje için farklı yatırımcı fonları bulmaktadır.

- **Yabancısermayenin bağımsız proje geliştirmesi;** Tamamen yabancı bir şirketin arsa alımı da dahil proje geliştirme ve yatırım işlevlerini üstlenmesi yoluyla gerçekleşmiştir. (Emaar, Toskana Vadisi, Libadiye Arsası)
- **Yerel firma ile proje ortaklığı;** Bu ortaklıklar proje bazlı olabildiği gibi (Trump Towers), uzun dönemli ortaklık stratejisine bağlı olarak ta yürütülebilmektedir.

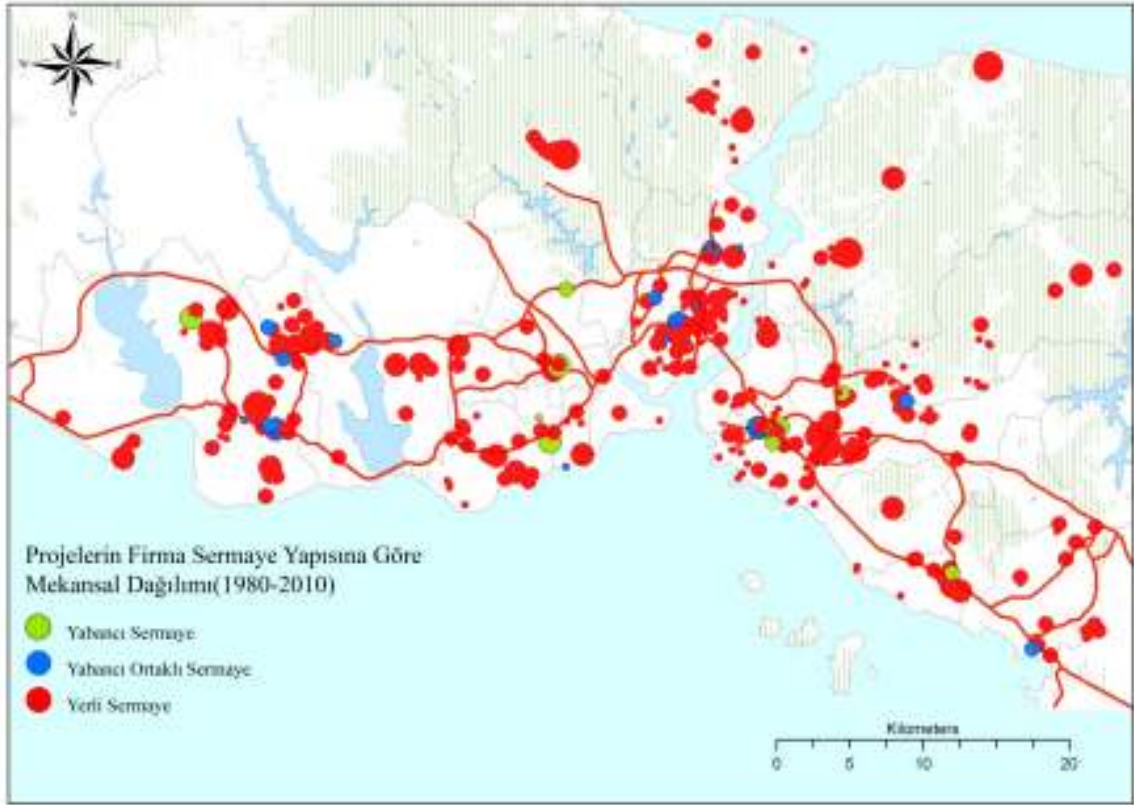
Yabancı sermayeli gayrimenkul geliştirme faaliyetleri ülke genelinde hızlı bir biçimde AVM piyasasında yoğunlaşmış, İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere birçok Anadolu kentinde 2004-2008 yılları arasında AVM projeleri geliştirilmiştir. Bununla birlikte İstanbul kenti özelinde yabancı sermayenin sadece AVM piyasasında değil, diğer segmentlerde de faal olduğu görülmektedir. Multi Turkmall, Metro Assessment ve Corio perakende piyasasında uzmanlaşmış şirketler olduğu için AVM piyasasında yer almıştır. Buna karşın diğer yabancı ve yabancı ortaklı firmalar (Tulip, Krea, Tekfen- OZ, Emaar, Trump vd.) her türden gayrimenkul projeleri geliştirmişlerdir.

Çizelge 7. 11 Firmaların sermaye yapısına göre fonksiyonların dağılımı
(adet ve bin m2)

Sermaye Yapısı	Konut		Ofis		AVM		Karma		Diğer	
	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet	m2	Adet
Yerli Sermaye	30,575	268	2,092	35	2,880	32	5,167	33	976	9
Yabancı Ortaklı										
Sermaye	350	4	131	3	978	7	660	2	40	2
Yabancı Sermaye	600	1	0	0	863	6	1,022	2	0	0
Toplam	31,525	273	2,224	38	4,720	45	6,849	37	1,016	11

Yabancı sermayenin projelerinin mekânsal dağılımına bakıldığında belirgin bir yoğunlaşma gözlenmemektedir. (Şekil 7.8)

Şişli bölgesinde Tekfen-OZ, Trump, Doğuş GE ve Krea; Bayrampaşa ve Bahçelievler'de E5 ve TEM üzerinde MultiTurkmall; Bahçeşehir ve Ipartakule bölgesinde Tulip ve Corio; Büyükçemece'de Emaar'ın projeleri yer almaktadır. Pendik'te Krea; Ataşehir bölgesinde Emaar ve Acteeum; Çekmeköy'de Doğuş GE yer almaktadır. Projelerin yer seçiminde yerel geliştiricilerin etkili olduğu söylenebilir.



Şekil 7. 8 Projelerin sermaye yapısına göre mekânsal dağılımı (1980-2010)

2008 krizi sonrasında gayrimenkul piyasasında yabancı sermaye girişinin daha az olması beklenmektedir. Yabancı sermaye kriz ile birlikte yeni fırsat mekanları arayışı içinde gelişmiş piyasalara yönelmiştir.

7.3 Gayrimenkul Piyasasında Geliştiricilerin Eğilimleri

Bu bölümde gayrimenkul piyasasında yoğunlaşan sermaye geliştiriciler üzerinden tanımlanmaya çalışılacaktır. Gayrimenkul piyasasında aktif firmaların bir bölümü büyük sermayeyi, bir bölümü ise küçük ve orta ölçekli sermayeyi temsil etmektedir. Piyasada daha öncesinde yaygın bir geliştirme modeli olan küçük parseller üzerinde apartman veya kooperatifler yolu ile apartman siteleri inşa edilmesi 2000 sonrasında da devam etmiştir. Bununla birlikte piyasada giderek artan ve genişleyen başka bir eğilim ortaya çıkmıştır. Konut siteleri markalaşmış, evler kapalı siteler haline gelmiş, eğlence yaşam ve çalışma alanları özelleşerek AVM'lere ve yüksek katlı profesyonel yönetimlere sahip çalışma alanlarına dönüşmüştür. Bu dönüşüm üretici, yatırımcı ve kullanıcı ilişkilerinin yeniden tanımlanması ile mümkün olmuştur. Gayrimenkul sadece kullanıcı piyasasına

sunulan ve kullanım değeri üzerinden tarif edilen bir üretim alanı olmaktan uzaklaşırken, yatırımcı piyasaının ihtiyaç ve getiri beklentilerine göre üretilen bir alan dönüşmüştür. Bu süreç gayrimenkul piyasaının üretimi ve ticareti aşamalarında sermayenin yoğunlaşması anlamına gelmektedir. Kapitalist sistem içinde insan ihtiyaçlarının önemli bir bölümü ticarileşerek piyasa koşullarında elde edilebilir hale gelmiştir.

Gayrimenkul geliştirme şirketinin amacı yapılar inşa etmek ve yeni alanlarda kullanmak için geliştirme kazancı elde etmektir. Bu davranış sermaye birikimi yaratır ve yeni gayrimenkul varlıklarının üretimine olanak sağlar. Başarı ile tanımlanan her proje geliştiricinin farklı lokasyonlardaki daha büyük ölçekli projelerle ilgilenmesine olanak sağlar. Bu tür geliştiriciler gayrimenkullerini elinde uzun dönemli tutmak için yeterli sermayeye sahip değildirler. Projeler tamamlandıktan sonra kullanıcılarına veya yatırımcılara satılırlar. Diğer yandan kurumsal şirketler topluluğu içinde yer alan gayrimenkul şirketleri daha büyük ölçekli gayrimenkul işlerine girişebilmekte ve geliştirdikleri gayrimenkulün sahipliği kendinde tutabilmektedir. Girişimci (entrepreneurial) davranan geliştiriciler yeni projelerini inşa etmek veya alıp satmak için (acquisition) sermayeye (öz sermaye veya borç) ya da daha önceki projelerden kazanmış oldukları sermayeye ihtiyaç duyarlar.

İstanbul'da küçük ölçekli ve konut yatırımları yapan inşaat şirketleri gayrimenkullerini elinde uzun dönemli tutmak için yeterli sermayeye sahip değildirler. Projeler tamamlanmadan önce satarak projeden tamamen çıkarlar. Diğer yandan holding yapılanması içinde yer alan gayrimenkul şirketleri daha büyük ölçekli gayrimenkul işlerine girişebilmekte ve geliştirdikleri gayrimenkulün sahipliği elinde tutabilmektedir.

Görüşme sorularından birini gayrimenkul sektörünün ne kadar gelişkin olduğu sorusu oluşturmaktadır. Görüşmelerde ortaklaşılan konulardan birinin sektörün henüz gelişme aşamasında olduğu ve bu nedenle geliştirici (developer) kavramının henüz yeni yeni geliştiği üzerinedir.

7.3.1 Sermayenin Merkezileşmesi

Türkiye'de az sayıda holding biçiminde örgütlenen ve sermayenin farklı işlevleri üzerinde uzmanlaşarak bunları kendi bünyesinde toplayan gruplar (Çukurova, Koç, Sabancı, Doğan) 1980 sonrası gerçekleşen değişim sürecinden büyüyüp güçlenerek çıkmışlardır. Ülke içi sermayenin toplam döngüsünde belirli bir donanımına sahip az sayıdaki sermaye grubu bu döngü üzerindeki kontrol yeteneklerini yoğunlaştırarak çıkmışlardır. Sermayenin kontrol yeteneğini arttırması kapitalizme içkin üç temel dinamikle bağlantılıdır. Sermayenin nicelik olarak birikimini ifade eden sermayenin yoğunlaşması, birikim nitelik olarak diğer sermayeleri içermesi anlamında merkezileşmesi ve son olarak ulusal düzeyde gerçekleşen sermayenin uluslar arası haline gelmesi anlamında mekânsal bir geçeklik olarak sermayenin genişlemesi eğilimidir (Ercan [9]).

Türkiye kapitalizmini en iyi tanımlayan önemli özelliklerden biri de az sayıda sermaye grubunun muazzam boyutlara varan sermaye birikimine sahip olmasıdır. Erken bir dönemde sermaye birikim sürecine giren az sayıda sermaye grubu birçok sektörde etkinlik göstermektedirler.

1980 öncesi ve sonrasında sermayenin gayrimenkule yaklaşımı önemli değişim göstermiştir. 1980 öncesinde gayrimenkul, tüccar-sanayici için kurulacak fabrikalar için gerekli alan ve yine gelecek dönemde genişleme yatırımları için gerekli bir girdidir. Ayrıca sektörde girdi sağlama konusundaki belirsizlikler ve üretilen malın tüketiminde yaşanan dalgalanmalar nedeni ile sanayiciler depolar kuracağı arsalar da edinmek durumundadır. Gayrimenkulün önemli olmasının diğer bir nedeni ise; şirketin bilançosunda aktifler bölümünde gayrimenkullerin yer alması taşınmaz malların değerine göre kredi veren bankalardan kredi alabilmek açısından önemli olmuştur (Sönmez [63]).

Sanayi sektöründe yoğunlaşan sermaye için gayrimenkul henüz spekülâtif karların elde edildiği, üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projeleri ile kira ve/veya satıştan elden edilen gelirin belirleyici olmadığı bir dönemdir. Gayrimenkule yatırımda esas olarak büyük sermayenin maliyetlerini aza indirme kaygısı geçerli olmuştur. Bu dönemde büyük sermaye için en karlı yatırım alanı korunan iç pazara yönelik üretimdir.

Türkiye'deki ortam ve piyasadaki hareketlilik 1980'lere kadar büyük şirketlerin kar beklentilerine cevap verecek, onların kentin üretimine katılmalarını cazip hale getirebilecek bir ölçekte değildir. 1980 sonrası dönemde büyük ölçekli sermaye gayrimenkule yatırım yapmaya başlamıştır. Arsa ve bina yatırımları büyük ölçekli sermaye birikim kanallarından biri olmaya başlamıştır. 1980'lerden sonra devlete ait yapılar dışında, özel sektöre ait ihtisaslaşmış ofis yapılarına dönüşmüş, arsa, konut ve ofisin piyasası oluşmuştur.

Holdingleşen Büyük Ölçekli Müteahhitlik Şirketleri

1923-1950 döneminde ülkenin ekonomik, ideolojik ve siyasal yapılanmasına uygun olarak hükümet konakları, hastaneler, okullar, adliye sarayları gibi kamu kurumu binalarıyla, sanayileşmeyi Anadolu'ya yayma girişimi kapsamında fabrika binaları yapımı dönemin inşaat faaliyetleri içinde önemli bir tutmuştur (Emiroğlu ve Ünsal [64]). 1950 yılında iktidara gelen DP hükümeti ile birlikte bayındırlık faaliyetleri hızlandırılmış, aynı dönemdeki NATO yatırımlarıyla birlikte inşaat sektörü hızla gelişmeye başlamıştır. II. Dünya Savaşı sonrasında dünya siyasetinde değişen dengeler Türkiye'nin siyasal ve ekonomik yapısını da etkilemiştir. Savaş sonrasında Sovyetler Birliği'nin Orta, Doğu ve Güneydoğu Avrupa'da etki alanını genişletmesi ve ABD'nin Ortadoğu'ya ulaşma olanağını kaybetme riski 1947'de Truman Doktrini ile hayata geçen Yunanistan ve Türkiye'ye 400 milyon dolarlık yardım planı kapsamında Marshall Planını devreye sokmuştur. Türkiye ve Amerika arasında 1947 yılında askeri ve ekonomik yardımı öngören anlaşma imzalanmış ve ABD'den alınan 354 milyon dolarlık yatırım önemli bir bölümü yeni yatırımların finansmanına ayrılmıştır. Yatırımlar özellikle hava meydanları ve hava üslerine yönlendirilmiştir. Askeri üslerin yanı sıra sivil kullanıma yönelik Esenboğa ve Yeşilyurt Havalimanlarının inşaatına bu dönemde başlanmıştır. 1952 yılında NATO üyeliği ile birlikte altyapı yatırımları için önemli bir finansman kaynağı elde etmiştir. Ortak savunma sistemi kapsamında Türkiye'de inşa edilmesi gerekli görülen tesis ve haberleşme sistemleri hayata geçmeye başlamıştır. Projelerin finansmanı NATO üyesi ülkelerin oluşturduğu ortak bir bütçeden karşılanmıştır (Altun [80])

Bu süreç Türkiye'de büyük müteahhitliğin gelişmesinde son derece kritik bir öneme sahip olmuştur. Bu dönemde devlet bütçesinden altyapı yatırımlarına ayrılan payları oldukça büyüktür. Bu tesisler yabancı müteahhit şirketleri ile birlikte hayata geçirilmiş, yerli inşaat şirketlerinin çoğunlukla taşeron olarak yer almışlardır. 1950'li yılların sonlarına doğru ortaya çıkan ekonomik ve siyasal sorunlar sektörde yavaşlamaya neden olmuş olsa da, inşaat sektörü için yeni bir iş alanı da ortaya çıkmıştır. 1954 yılında petrol işletmeciliğini yabancı sermayeye açan Petrol Kanunun kabul edilmesi ile birlikte rafineri, depolama tesisi, boru hattı ve terminal yatırımları artmış ve inşaat sektörü için yeni bir yatırım alanı oluşturmuştur. Menderes Hükümetinin 1950'lerin ilk yarısında uluslararası ortamın da uygun koşullar ortaya koyması ise sağladığı büyüme, iktidarın sonlarına doğru tümüyle tersine dönmüş ve ülke büyük bir borç krizine yakalanmıştır. Dış kredilerin de azalması ile döviz krizi yaşanan ülkede büyük bir devaülasyon yapılmıştır. 1960'larla birlikte planlı ekonomiye geçiş süreci başlatılarak, sanayileşme süreci hızlandırılmıştır. Serbest piyasa modeli yerine eldeki kaynakların sanayinin gelişmesi ve dış dünya ile rekabet etmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur. 1960'lı yıllar sanayi yatırımlarına olanak sağlarken, inşaat şirketleri içinde endüstriyel yapılar ve devlet yatırımları yeni yatırım alanını oluşturmuştur. Ayrıca Ortadoğu ülkelerinde müteahhitlik işlerinin yoğunlaşması inşaat şirketlerinin sermaye birikim sürecini önemli ölçüde etkilemiştir.

İnşaat şirketleri sanayi yapıları, petrokimya tesisleri dışında otoyollar, altyapı ve kamusal yapı inşaatlarının yanı sıra özellikle 1980'lerin ortasından itibaren toplu konut inşaatları, uydu kentler, metro hatları ve stadyumlar ile proje portföylerini genişletmişlerdir. Turgut Özal'ın başkanlığı döneminde konut sorununu çözmeye yönelik olarak başlatılan projeler olmuştur. 1981 yılında ilk toplu konut yasası çıkartılmış, yasa işletilemeyince ANAP döneminde yeni bir Toplu Konut yasası çıkartılmıştır. Bu yasayla konut yapımını yönlendirecek merkezi bir kamu kuruluşu olarak Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı idaresi kurulmuş ve bu kuruluşa mali kaynak sağlamak üzere Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Yeni yasanın sağladığı geniş olanaklar 1980'li yılların ortalarından itibaren toplu konut projelerinde patlamaya yol açmıştır. Toplu konut idaresi ve özel inşaat şirketleri ortaklığı ile İstanbul'da geliştirilen bu projeler. Mimaroba, Sinanoba. Ataşehir, ve Halkalı konut projeleridir.

1980 sonrası ayrıca inşaat şirketleri için proje finansmanı sağlamak amacıyla banka kurdukları bir dönem olmuştur. Bu dönemde proje sahipleri işi yapacak müteahhidin proje finansmanını sağlamasını talep etmeleri, buna karşın Türkiye'de henüz uygun faizlerle uzun vadeli kredi temin edeceği proje finansmanı yapacak ve bu finansmanı sigorta edecek kuruluşların bulunmayışı nedenleri ile inşaat şirketlerinin bazılarının proje finansmanını sağlayacak bir oluşum yaratmasını neden olmuştur.

1990'ların başlarında Körfez Savaşı'nın patlak vermesi ve petrol fiyatlarının radikal bir biçimde düşmesi ile Ortadoğu işleri önemli ölçüde kesilmiş ve Sovyetler Birliği'nin dağılması ile burada devam eden işler kesintiye uğramıştır. 2000'li yıllara kadar Türkiye'de inşaat sektörü otoyol, köprü, baraj gibi altyapı projelerine yoğunlaşmıştır. Bugün sektörde önemli şirketlerin inşaat firması olarak kurulduğu ve alt yapı projeleri ile sermaye birikimi sağlayarak holding haline geldiği ve sektörün değişim sürecine kolaylıkla adapte olarak gayrimenkul geliştirme şirketleri kurdukları görülmektedir. Bu süreçte projelerin türlerinin çeşitlenerek büyüklüklerinin arttığı görülmektedir.

Faaliyet Alanlarına Gayrimenkulü Ekleyen Holdingler

Üretken sermayenin içine girdiği kriz ve sermayenin yeniden değerlendirme koşullarında karşılaştığı güçlükler sermayenin İstanbul'da kentsel arazi-arsaya yatırım yapmasını gündeme getirmiştir. Üretim alanında yaratılan sermayenin aşırı birikim ve değersizleşme tehdidine karşı farklı alanlarda yatırıma yönelmeleri eğiliminin gerçekleştiği en önemli alanlardan biri kentsel mekan ve gayrimenkul piyasası olmuştur. İstanbul'da ortaya çıkan yüksek maliyetli konut arzını sağlanması ilk olarak büyük sermayeli inşaat şirketlerinin ilk olarak tekelinde olmuştur.

Bu firmalardan bir bölümü ilk olarak kendi mülkiyetinde yer alan arsalar üzerinde proje geliştirme yoluyla piyasaya giriş yapmıştır. Kentsel toprağın aşırı ticarileşmesi beraberinde kentin merkezi iş alanında üretim yapan kesimlerin artan ölçüde maliyet yüklenmelerine neden olmuştur. Özellikle kiracı olarak kentsel toprağı kullanan kesimler için bu daha önemli iken, kendilerine ait mekanları olan kesimler için ise bunun anlamı kentsel araziye daha karlı değerlendirme yönünde olmuştur.

7.3.2 Sermayenin Saçılması

İnşaat sektöründe en önemli talebi kamu talebi oluşturmuştur. Karayolları, baraj, kamu binaları ve toplu konut gibi kamu ihalelerini alan şirketlerin sektörde söz sahibi olduğu ve hızlı bir sermaye birikimi sağladığı görülmektedir. Bu ihaleleri kazanabilmek için özellikle Özal döneminde bu yana siyasi otoriteyle yakın ilişkilere sahip olmak bir ön koşul haline gelmiştir. Ayrıca imar planlarında değer artışları sağlamak için yerel ve merkezi yönetim genelinde siyasi bir ağa sahip olmak gerekiyor. Büyük inşaat şirketlerinin sahipleri ile siyasetçiler arasındaki kayırmacı ilişkiler çoğu zaman kamuoyunda deşifre olmuştur.

AKP iktidarı ile birlikte hareket kapasitesi artan bir sermaye grubu oluşmuştur. Kent içinde daha küçük alanlarda yap-sat yöntemi ile inşaat yapan firmalar büyüyerek daha büyük ölçekli ve İstanbul genelinde projeler üretmeye başlamıştır. Bu şirketlerden öne çıkanların TOKİ ile hasılat ve/veya kat karşılı modeline birlikte proje üretmeleri sonrasında büyüdüğü izlenmektedir.

Türkiye'de neo-liberal dönüşümün önceki dönemlerinde genel nitelik taşıyan rant paylaşımı, vurgun ya da avanta yoluyla sermayeye kaynak aktarımı mekanizmaları da. AKP iktidarı altında yaşanan kurumsallaşma süreci içinde yeni biçim ve içerikler kazanmaktadır. Kamu hizmetlerinin piyasalaştırılması süreçleri, AKP açısından, doğrudan seçilmiş sermaye gruplarını ve tarikat bağlantılı şirket ve kuruluşları kayıran uygulamalar yoluyla partinin sermaye tabanının güçlendirilmesi anlamına gelmektedir (Bağımsız Sosyal Bilimciler [59]).

7.3.3 Sermayenin Küresel Sermaye İle Eklemlenme Becerisinin Artması

Küreselleşme ve finansal serbestleştirme süreciyle birlikte sermayenin yoğunlaştığı alanlardan birini gayrimenkul piyasası oluşturmuştur. Bu süreç içinde gayrimenkul yerel özelliğini aşarak küresel ölçekte işlem gören bir meta haline gelmiştir.¹

¹ Özellikle Avrupa ve ABD'de gayrimenkul yatırımcıları veya küresel yatırım fonları yeni yatırım alternatiflerine gereksinim duymaktadır. Başta emeklilik fonları olmak üzere kurumsal gayrimenkul yatırımcıları AB'de her yıl ortalama 60 milyar Euro gayrimenkul yatırımı yapmaktadır. Kurumsal yatırımcıların portföylerindeki gayrimenkul yatırımlarının payları artarken risklerini dağıtmak ve daha çok

Gayrimenkulde sermayenin artan yoğunluğu gayrimenkulün yeni bir yatırım aracı olarak biçimlenmesine olanak sağlamıştır. İpotekli konut kredilerinin oluşturduğu menkul kıymetler, GYO'lar (REIT's), CMBS (commercial mortgage backed securities), özel fonlar (private funds) gayrimenkule dayalı yatırım araçları olup gayrimenkulun menkulleştirilerek likiditesinin ve hareketliliğin önünü açmıştır.

Gayrimenkul sektöründe dünya genelinde son on yılda hızlı bir büyüme gerçekleşmiş ve gayrimenkul yatırımlarında artış gerçekleşmiştir. Kapasite fazlası, yatırım getirilerinin düşmesi, spekülasyon gelişim alanların azalması sermayeyi yeni pazarlar arayışına sokmuştur. Avrupa başta olmak üzere kısmen Amerika gayrimenkul piyasalarında yaşanan doygunlukla yatırımcıların ilgisi Asya piyasasına yönelmiştir. Türkiye'de başta Avrupalı yatırımcılar olmak üzere uluslararası yatırımcıların dikkatini çekmektedir (Çizelge 7.12). İstanbul böyle bir dönemde yabancı sermayenin yatırım için en karlı gördüğü kentlerden (pazardan) biri olmuştur. 2005 yılından itibaren, ekonomik ve siyasi istikrar. AB sürecine geçiş, dünya çapında faizlerdeki düşüş, Doğu Avrupa'daki gelişmekte olan ülkelerdeki gayrimenkul piyasasındaki rekabet ve doygunluk gibi nedenlerle de Türkiye yabancı yatırımcıların en gözde gayrimenkul yatırımı hedefi haline gelmiştir

İstanbul 2000 sonrasında riski yüksek olmasına karşın, en karlı ve getiri oranı en yüksek kentlerden biri olmuştur. Başta Avrupalı yatırımcılar olmak üzere yine başta İstanbul ve AVM piyasası giderek önem kazanmaktadır. Bu dönemde Türkiye'nin ve İstanbul'un yatırım potansiyeli vurgulayan birçok araştırma ve değerlendirme çalışmaları gündeme gelmiştir. Jones Lang Lasalle, King Sturge gibi yabancı gayrimenkul aracı kurumları İstanbul'da yer almıştır. Urban Land Institute (ULI) ile Price Waterhouse Coopers kurumlarının birlikte hazırladığı Gelişmekte Olan Gayrimenkul Piyasaları (Emerging Market In Europe) raporlarında Avrupa kapsamında İstanbul 2005-2010 yılları arasında getiri beklentisinin en yüksek olduğu kentler sıralamasında ilk iki sırada yer almıştır.

Uluslararası sermayenin ülke piyasasına olan ilgisini belirleyen, risk ve getiri faktörlerine göre belirlenen kriterler var. Bunlar; (Lee [25])

getiri elde etmek için sınır ötesi yatırımlara yönelmektedir. Daha yüksek getiriye sahip gayrimenkul pazarları daha cazip hale gelmektedir (Gürlelel [86]).

- Ülkenin beklenen büyümesi; Gayri Safı Yurt İçi Hasıla (GDP) büyüme beklentileri için önemli bir göstergedir.
- Ülke Riski; Hükümet politikalarına ve piyasaya müdahale biçimlerine dayanan bir risk primidir.
- Şeffaflık; Etkin bir piyasa için bilginin nasıl aktığını tanımlayan bir göstergedir.
- Gayrimenkul Piyasası Riski; O ülkenin gayrimenkul piyasasının risk primidir. Gayrimenkulün taşınabilir bir yatırım aracı olmaması ve alım satım işlemlerinin kompleks yapısı nedeniyle yatırımcıların daha fazla yasal koruma ve daha güçlü gayrimenkul haklarına ihtiyaç duyduğu varsayılır.

Türkiye'nin neo-liberal ekonomi politikaları ve değişen kalkınma stratejisi, ihracata yönelik sanayi üretimini ve yabancı sermaye yatırımlarını teşvik etmektedir. Bu çerçevede yabancı sermayeyi ülkeye çekmek söylemiyle meşrulaşan radikal imar uygulamalarının önü yine radikal yasal reformlarla açılmaktadır. Kentsel alan büyük ölçekli kentsel yatırım projeleri ile hızla yapılaşmaya açılmaktadır. Ancak süreç yabancı sermayeden çok yerli sermayenin bu alana girmesi ile sonuçlanmıştır. Bunun nedeni arazilerin imara açılma süreçlerini kolaylaştıran tüm yasal düzenlemelere rağmen yerli sermayenin politik-kayırmacılık ilişkileri ve arazi mafyası aracılığı ile süreci daha kolay yönlendirme becerisidir. Yabancı sermaye topraktaki karmaşık mülkiyet ilişkileri ve imar planlama uygulamaları nedeni ile tek başına girmekten çok, yerel bir ortak ile girmeyi tercih etmektedir (Kurtuluş [87]).

Çizelge 7. 12 Yabancı ve yabancı ortaklı geliştirme firmaları

Yabancı Ortaklı Sermaye	Yabancı Sermaye
Akfen GYO	Acteeum Gayrimenkul
Doğuş-GE GYO	Corio Türkiye
Krea	Ece Türkiye
Tekfen-OZ	Emaar Türkiye
Tulip Gayrimenkul	Metro Asset Management
Y&Y GYO	Metro Türkiye
	Multi Turkmall

7.4 Devlet

Kentsel rantlar kuramsal açıdan birçok tartışmanın da odağında yer almaktadır. Türkiye'de kentsel rantların çoğunlukla kaynağı, devletin mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında olan topraklardır. Bu topraklar çeşitli biçimlerde satılarak ya da uzun süreli kullanımlara tahsis edilerek kentsel ranta konu olmaktadır. Ayrıca planlama yetkisine sahip olan kamu kurum ve kuruluşları ayrıcalıklı imar hakları yaratarak ister devlet mülkiyetinde isterse özel mülkiyette bulunsun bütün kentsel topraklar kentsel rant havuzuna aktarmaktadırlar. Kentsel topraklar imar planları aracılığıyla işlev ve kullanım biçimi değiştirilerek spekülatif yatırım aracı haline dönüştürülmektedir. Bu yönleriyle ele alındığında hem merkezi yönetimin hem de yerel yönetimlerin kentsel rant oluşumu ve bölüşümü sürecini yönetmektedir (Turan [92]).

Türkiye'de siyasi iktidar özellikle belirli dönemlerde çeşitli uygulamalarla bireysel veya sektörel olarak belirli sermaye ve çıkar grupları lehine avantajlar yaratmıştır. Kentsel rantlar bu avantajın yaratılıp bölüşürüldüğü önemli alanlardan birini oluşturmuştur. Devletin gayrimenkul piyasasına katılımı süreç içinde önemli değişimler geçirmiştir. Bu özellikle arsa arazi düzenlemesi, kamuya ait arsa stoku, planlama politikası ve uygulamaları, yönetime (yerel ve merkezi arasındaki ilişkiler) bağlı olarak farklılaşmıştır.

1980 öncesinde gayrimenkul piyasasında denetleyici ve izleyici rolünü 1980 sonrasında terk etmiş piyasanın etkinliğini arttıracak davranış ve eylemler üretmeye başlamıştır. Sermaye kamu desteği ile kentsel alana yönlendirilmiştir. İmar planı ile ilgili normlar gevşetilmiş, imar izinleri ve allarla yaratılan kentsel rantlar önemli boyutlara ulaşmış, bunların yerel siyasetçilerle hükümet katındaki siyasal kadrolar arasındaki paylaşımı önemli bir çekişme konusu olmuştur.

AKP iktidarı döneminde kamunun etkinliği piyasayı destekleyecek biçimde genişletilmiştir. Gayrimenkul piyasasının kentsel alanlarda yarattığı spekülatif hareketleri denetlemek yerine arsa stokunu ve yönetme gücünü kullanarak spekülatif hareketler yaratmıştır. Yeni alanların gelişme alanları olarak piyasa sunulması, kamu alanlarının 'arsa'ya dönüştürülmesi, kentsel dönüşüm projeleri, kamulaştırma yetkisinin kullanılarak piyasaya arsa sunumu, parsel bazlı yüksek yapılaşmaya izin veren imar hakları gibi.

AKP iktidarı döneminde TOKİ'ye önemli bir misyon ve hareket alanı sunulmuştur. TOKİ-özel sektör birlikteliği ile devlet kâr amaçlı konut üretiminde yoğun bir faaliyete girmiştir. Yerelleşmeye yönelik yasaların çıkartıldığı ve belediyelerin güçlendirildiği bir dönemde, merkezi bir kurumun (TOKİ'nin) bu denli yetkili kılınması, ilk bakışta bir çelişki gibi göründe de TOKİ'nin kâr amaçlı devlet-özel sektör işbirliğini sağlayan ve belediyelerin özelleştirme sürecine destek veren yeni yapılanması, dönemin sermaye akısını hızlandırma amaçlı politikasının sonucudur. TOKİ 2000'li yıllardan sonra büyük kentler basta olmak üzere, ülke genelinde pek çok kentte yoğun toplu konut üretimi faaliyetine girişmiştir (Akın [61]).

TOKİ belirlediği konut üretimi için iki finansman modelini kullanmaktadır. İlki ucuz konut üretimin arsa payının düşürülmesi yoluyla. Bunu ise projelerin bütçeden kullanılmadan bedelsiz olarak temin edilen hazine arazileri kullanılmaktadır. TOKİ'nin yetkileri ve etki alanı sürekli genişletilmiştir. Konut piyasasını düzenlemekle yetkilendirilen kurum, arsa piyasasını ve ticari gayrimenkul piyasasını da yönetmeye başlamıştır. Arsa stoku ve arsaların imar durumunu belirleyebilme yetkisi piyasayı etkili bir şekilde yönlendirmesine olanak sağlamaktadır. TOKİ'nin arsa stoku kaynaklarından birini kamu kurumları oluşturmaktadır. Bu kurumlardan hizmet karşılığı arsa ve arazi de alabilmektedir. En son Milli İstihbarat Teşkilatı'na (MİT) ait gayrimenkulleri arsa portföyüne eklemiştir. Kuruma konut üretmekte ve karşılığında kuruma ait arazileri alabilmektedir.¹ Diğer bir finansman modeli ise arsa karşılığı gelir paylaşımı modelidir (Çizelge 7.13, Çizelge 7.14). Böylece sosyal konutlar için gelir kaynağı sağlanırken diğer yandan inşaat sektörünün de en büyük ihtiyacı olan altyapılı arazi üretilmektedir.

¹ En son uygulamalardan biri; TOKİ'nin MİT müsteşarların kullanımına sunulacak konutları yapımı karşılığında, Rumeli Feneri'nde MİT'e ait toplam 18 dönüm büyüklüğündeki arazilerin tapusunu almasıdır. TOKİ Başkanı Bayraktar, Boğazda yer alan arsaları satışı yolu ile gelir kazanmayı amaçladıklarını açıklamıştır. (7.11.2010. Milliyet)

Çizelge 7. 13 Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeliyle Tamamlanan Projeler (Emlak Konut [93])

Proje Adı	Geliştirici Firma	Konum	Fonksiyon	Adet
My World Ataşehir	Ağaoğlu	Ataşehir	Konut	3.636
Novus Residence	Taşıyapı	Ataköy/Bakırköy	Konut	285
Uphill Court	Teknik Yapı/Varyap Ort.	Ataşehir	Konut	1.742
Kentplus	Ema ve İpek İnşaat Ort.	Ataşehir	Konut	2.044
Kentplus	Ema İnşaat	Mimarsinan	Konut	660
Missistanbul Evleri	Tek Çelik A.Ş.	Başakşehir	Konut	936
Avrupa Konutları	Artaş/Öztaş/Doğu İnşaat Ort.	Gaziosmanpaşa	Konut	3.000
Bizim Evler 1	İhlas	Ispartakule/Avcılar	Konut	720
İdeal-ist Kent Ataşehir	Hektaş İnşaat	Alemdağ/Ümraniye	Konut	883
Residence	-	Ataşehir	Konut	187
Toplam				14.093

Çizelge 7. 14 Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeliyle İnşa Edilmekte Olan Projeler (Emlak Konut [93])

Proje Adı	Geliştirici Firma	Konum	Fonksiyon	Adet
Varyap Meridian	Varyap	Ataşehir	Karma	1.500
Tulip Turkuaz	Tulip	Ispartakule/Avcılar	Konut	1.188
My Towerland	Ağaoğlu	Ataşehir	Konut	420
Selimpaşa Konutları	-	Selimpaşa /Silivri	Konut	820
Bizim Evler 2	İhlas	Ispartakule/Avcılar	Konut	520
Spradon Quartz	Kuzu İnşaat	Başakşehir	Konut	1.045
My Town Ispartakule	Ağaoğlu	Ispartakule/Avcılar	Konut	583
Toplam				6.076

Oluşan bu stoka karşın, konut arzı önündeki en önemli engellerden biri olarak yeni konut alanlarının gelişimine olanak sağlayacak uygun arsa arzı görülmekte ve kamuya ait arazilerin bu sorunu çözebileceği ifade edilmektedir. 2004 yılı sonu itibariye İstanbul'da yapılaşmaya elverişli 2.025 km kamu arazisinin bulunduğu vurgulanmaktadır. GYODER, GRİ toplantılarında sıklıkla karşılaşılan sermayenin nesnel çıkarlarına yönelik uygulamaların genel çerçevesinin oluşturulup siyasal iktidara

bildirilmesi biçiminde gerçekleşmektedir. Mevcut yapının ve organizasyonun devlet eli ile hazır hale getirilmesi talepleri ortaya konmaktadır, (yasalar, vergiler, teşvikler vd).

7.5 Yatırımcılar

İstanbul'da gayrimenkul piyasasında uzun bir dönem boyunca bireysel yatırımcılar etkin oluşturmuştur. Gayrimenkul yüksek enflasyon koşullarında bireysel yatırımcılar açısından iyi bir yatırım aracı olduğu gibi, iyi bir riskten korunma aracı olarak da işlev görmüştür.

2000 sonrasında İstanbul'da uluslararası bir gayrimenkul piyasası gelişmeye başlamıştır. Buna bağlı olarak yerli ve yabancı kurumsal yatırımcıların ilgisi artmıştır. İstanbul'daki gayrimenkul yatırımlarının getirişi 2003 ile 2004 yılları arasında en yüksek noktaya ulaşmış ve ofis yatırımları % 12,5, alışveriş merkezi yatırımları % 10 ve lojistik emlak yatırımları % 11,5 yıllık ortalama reel geliri sağlamıştır (TC. Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı [65]).

Uluslararası düzlemde gayrimenkul piyasasında kurumsal yatırımcılar özel emeklilik fonları ve sigorta şirketleridir. Yatırım sermayeleri çok yüksek bu fonlar birçok ülkede en önemli gayrimenkul yatırımcılarıdır. Bu şirketler yatırım stratejileri uzun vadede yüksek kazanç elde etme üzerine kurulu olup, sürekli pozisyonlarını genişletmektedirler. Pozisyon genişletme doğrudan gayrimenkul şirketi satın alma veya ortak olma, borsada halka arz olan gayrimenkul şirketlerinin hisselerini satın alma veya doğrudan gayrimenkul satın alma biçimlerinde gerçekleşebilmektedir. Avrupa ve ABD'de kurumsal yatırımcılar gayrimenkul piyasasında uzun dönemli finansman sağladıkları için devlet tarafından yatırım konusunda sürekli teşvik edilmektedir. Çok riskli yatırımlar yapmayı tercih etmeyen bu kurumlar, uzun dönemli ve riski düşük yatırımlara yoğunlaşmaktadır. Getiri beklentileri uzun dönemli ve risk algıları düşüktür. Gayrimenkul piyasasındaki yatırımlarında geniş bir to-do list'leri bulunmaktadır. Proje belirli teknik ve mimari spesifikasyonlara sahip olmalı ve tüm yasal izinleri tamamlanmış olmalıdır. Bu nedenle kurumsal firmaların ürettikleri projeleri tercih etmektedirler.

Türkiye'de finans piyasalarının daha az sofistike olduğu dönemlerde, Emekli Sandığı ve SSK mevcut sermayeleri ile birçok gayrimenkul alımı yapmıştır. Hilton, Pera Palas gibi otel arsaları bu kurumlara aittir. 2000 sonrasında ise emeklilik sisteminin yeniden yapılandırılması sürecinde kurumlar ellerinde bulunan gayrimenkulleri satışa çıkarmışlardır.

Türkiye'de 1981 yılında yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kanunu ile yurt dışında örnekleri olan kurumsal yatırımcılar hukuk ve mali sisteme giriş yapmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılan alt düzenlemelerle birlikte yatırım fonları, yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve risk sermayesi yatırım ortaklıkları sigorta şirketlerinin yanında yeni kurumsal yatırımcılar olmuştur. Gelişmiş ülkelerde en önemli kurumsal yatırımcılar olarak dikkat çeken özel emeklilik fonlarına ilişkin düzenlemeler dc sürdürülmektedir.

Bununla birlikte İstanbul gayrimenkul piyasası henüz bu tür yatırımcılar için tercih edilen alanlardan biri değildir. Gayrimenkul piyasasında risk koşulları, şeffaflık ve yatırıma uygun spesifikasyonlarda proje yetersizliği yatırımlar sorun olarak görülmektedir. Bu sorunların giderilmesini ve uygun yatırım ortamının tesisini takiben, kurumsal yatırımcıların ülkemiz sermaye piyasalarındaki payının önemli oranda artacağı düşünülmektedir.

Gayrimenkul piyasasında yatırımcı talebi kullanıcı talebinden giderek daha etkili olmaktadır. Gayrimenkul piyasasında özellikle yatırım ve kira geliri için inşa edilen gayrimenkuller arzın doğasını değiştirmiştir. Geliştiricilerin piyasa işaretlerine yanıt ürettiği varsayılır. Bu kullanıcı talebi ama aynı zamanda yatırım talebi (yield) tarafından belirlenmektedir. Gayrimenkul giderek kullanıcı ihtiyaçlarından uzaklaşarak, yatırım talebi ve geliştiricinin kararları tarafından üretilmeye başlamıştır. Yapıların formu, lokasyonu, büyüklüğü belirli bir zamanda kullanıcının kriterlerinden çok üretenin finansal kriterleri tarafından belirlenir hale gelmiştir (Guy ve Henneberry [53]).

Bireysel yatırımcı piyasasına sunulmak üzere geliştirilen projeler; geliştirici firmaların tamamen veya kısmen finanse ettikleri projelerdir. Çoğunlukla ön satış yapılır. Özellikle konut ve ofis piyasasında gerçekleşir.

Kurumsal yatırımcı piyasasına sunulmak üzere geliştirilen projeler ise henüz yapım aşamasında veya tamamlanarak kira getiren ofisler, kiralanabilir konutlar ve AVM'ler kurumsal yatırımcılar tarafından satın alınır.

7.6 Değerlendirme

1980-2010 yılları arasında gerçekleşen büyüme geliştiriciler üzerinden değerlendirildiğinde bazı tiyolojiler ortaya çıkmaktadır;

- Büyükölçekli geliştiricilerin etkinliğı 1980'lerden itibaren artarak yoğunlaşmıştır. 1980-2000 yılları arasında gayrimenkul piyasasını yönlendiren firmalar olmuştur. Ülkenin sermaye birikimi sürecinde çeşitli alanlarda hızla büyümüştür. Önemli bir bölümü müteahhit kökenli olup, TÜSİAD'da örgütlü firmalardır. Projelerin büyük bir bölümü kent merkezinde yüksek maliyetli arsalarda veya kent çeperlerinde doğal açıdan özel konuma sahip geniş araziler üzerinde gerçekleştirmektedir. Hedef kitleleri üst gelir gruplarıdır.
- Özellikle 2000 sonrasında gayrimenkul piyasasındaki büyümenin yarattığı devinim ile faaliyet alanlarını gayrimenkul geliştirme ile çeşitlendiren firmalardır. Önemli bir bölümünü sanayiciler oluşturmaktadır. Ve çoğı örnekte üretimlerini şehir dışına taşımaları ile boşalan arsaları üzerinde proje geliştirme işi ile başladıkları görölmektedir. Bazı durumlarda merkezi hükümet ile yakınlıkları da etkili olmuştur. Projenin hedef kitlesi orta üst ve üst gelir gruplarıdır.
- 2000öncesinde küçük ölçekli müteahhitlik şirketleri iken 2000 sonrasında kamu ilişkileri ve yerel deneyimleri ile büyüyen firmalardır. 2000 sonrasında gayrimenkul piyasasındaki büyümenin arkasındaki önemli dinamiklerden biridir. Bu firmaların bazıları kamunun müteahhitlik işleri veya TOKİ ile hasılat paylaşımı ile proje geliştirmeleri sermaye birikim süreçlerini hızlandırmıştır. TOKİ projeleri ile piyasada konumlarını güçlendiren ve bilinir olmalarını sağlayan bu projeler daha sonraki projeleri için referans oluşturmaktadır. Projelerinin hedef kitlesi orta ve orta üst gelir gruplarıdır.
- Yabancı ve yabancı ortaklı gayrimenkul şirketleri 2000 sonrasında ülkeye giriş yapmıştır. Çoğunlukla Avrupa ve Körfez ülkeleri kökenli olan şirketleri özellikle AVM

sektöründe oldukça etkin olmuştur. Bununla birlikte İstanbul uzun dönemli yatırım stratejileri kapsamında en önemli pazarlardan biridir. Çoğunlukla yerel ortaklarla birlikte hareket etmektedirler.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Araştırma, İstanbul'un gayrimenkul piyasası odaklı dönüşümünü uluslararası ve yerel ölçekte, yapısal ve bağlamsal dinamikler çerçevesinde değerlendirmeyi amaçlamıştır. Yapılan değerlendirmeler tarihsel ve eleştirel bir bakış açısına dayanmaktadır.

1980 ve onu izleyen yıllarda gayrimenkul piyasasının şekillendirdiği kentsel makroform, tartışmanın ana noktasını oluşturmaktadır. Araştırma, piyasa dinamiklerinin (özellikle geliştirici ve yatırımcıların karar ve eylemleri) belirleyiciliğinde dönüşen kentin, neden tüm kentliler için adil ve sağlıklı mekânlar yaratamayacağını açıklamak için süreci analiz etmeye çalışmaktadır. Sübjektif bir yargıdan çok eleştirel bir bakış açısı ile süreci değerlendirmeyi amaçlamıştır. Bu nedenle çalışmanın kurgusu politik-ekonomik yaklaşım üzerine kurulmuştur.

İstanbul kentsel mekanı gayrimenkul yatırım ağının gerçekleştiği bir düzlem haline gelmiştir. Spekülatif gelişmelerin ülke ölçeğinde en yoğun yaşandığı kent olup kamu ve sermaye ortaklığının belirleyiciliğinde yeni bir misyona sahiptir. Gayrimenkul üretiminin sürekliliğinin sağlanması için kentin her toprağının imara açılması, mekanın kullanımında mesafelerin (ulaşım ve altyapı) ve yasal kısıtlamaların (imar planları) aşılması gerekmektedir. Bu süreçte her bir gayrimenkul projesi bireysel kapitalistler için en iyi getiriyi sağlama gayreti iken, kolektif eylemlerinin sonucu kamu açısından yüksek derecede irrasyonel bir yaklaşıma dönmektedir.

Gayrimenkul sektöründe yoğunlaşan sermayenin gelişkinlik düzeyi ve etki alanları giderek artmaktadır. Bu büyüme örgütlenme becerisini de geliştirmiştir. Farklı tiplerdeki şirketlerin tek bir çatı altında örgütlenmiş ve düzenli toplantılar ve

komisyonlar ile piyasayı yönlendirmektedirler Bu süreç kamusal politikaları da kapsamaktadır.

Gayrimenkul piyasasında sermaye birikim sürecinin dinamiklerini; tüketici talebi, geliştirme kazancı (geliştiricilerin, yatırımcıların ve kullanıcıların), finansal kuruluşların yatırım tercihleri ve kentsel gelişme stratejileri oluşturmaktadır.

İstanbul'da 1980 sonrasında bu dinamiklerde gerçekleşen dönüşümler, piyasanın büyümesinin kaynaklarını oluşturmuştur. Ülkenin ekonomik, kültürel ve sosyal alanlarında önemli bir kırılma ve yeniden yapılanma yaşanmıştır. Uygulamaya konan yeni liberal ekonomi politikaları ile sermaye üretim alanından finans, hizmetler ve rant alanlarına hızlı bir biçimde kayma kabiliyeti göstermiştir. Yeni rant alanlarından birini devletin de müdahalesiyle gayrimenkul piyasası oluşturmuştur.

Tüketici talebi; Ekonomik, sosyal ve kültürel alanda sınıfsal yapı içinde farklılaşmış alt gruplar oluşmuştur. Kentin yükselen yeni üst ve üst orta sınıfları olarak tanımlanan bu grup önceki dönemden gelirleri, tüketim kültürü ve yaşam tarzları ayırmıştır. Bu grup farklılaşmış konut, çalışma ve diğer yaşam mekânları ile yapı döngüsünde yeni yaşam alanları oluşturmıştır.

Geliştirmekazancı; Türkiye'de sanayi yatırımlarında gerçekleşen değersizleşmeye karşı büyük ölçekli sermaye için kentsel rantlar önemli bir birikim kaynağı haline gelmiştir. Piyasada sermaye birikim sürecinin değişen yapısı (holdingleşme süreci) büyük ölçekli sermayenin yoğunlaşmasına, merkezileşmesine ve kontrolü ele almasına olanak sağlamıştır. Büyük ölçekli müteahhitlik şirketleri kentsel alana ve üst yapı yatırımlarına yönelmiştir.

Daha önce farklı sektörlerde faaliyet gösteren holdingler yeniden yapılanma kapsamında piyasaya geliştirici ve/veya yatırımcı olarak giriş yapmıştır. Küçük ölçekli şirketler siyasal iktidar ile bağlantılarının da yardımıyla büyüyerek etkilerini arttırmıştır. Bireysel ve kurumsal yatırımcılar için diğer yatırım alanları ile karşılaştırıldığında getiri oranları ve olanakları artmıştır.

Finans kuruluşları ile entegrasyon; Gayrimenkul piyasası artan biçimde finans sermayesi ile entegre olmaya başlamıştır. Gayrimenkul yatırım fonları, ipotekli konut kredileri, gayrimenkule dayalı menkul kıymetler ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi

yeni piyasa dinamiklerine uygun gayrimenkul geliştirme türleri ortaya çıkmış ve uluslararası sermayenin girişini kolaylaştıracak yeni finansal araçlar geliştirilmiştir.

Sermaye için gayrimenkul yatırımları dünya ölçeğinde hacmi sürekli olarak büyüyen yatırım alanlardan biri olmuştur. Bu büyümenin kaynağını gayrimenkulün menkulleştirilebilmesi oluşturmuştur. İstanbul'da yaşanan büyümenin itici güçlerinden birisini, uluslararası sermaye yatırımları ve/veya yatırım beklentisi oluşturmuştur. Uluslararası yatırımların çekilebilmesi için, yüksek standartlı ve büyük ölçekli gayrimenkullerin geliştirilmesi ve kentsel mekânın ve yasal ortamın yatırıma uygun duruma getirilmesi süreci yaşanmaktadır.

Kentsel gelişme stratejileri: Hizmetler sektöründe büyüme ve finansal serbestleşme sürecinin en kolay izlenebildiği kent İstanbul'da, 1980 sonrasında kentsel gelişme stratejilerinden en önemlisi gayrimenkul piyasasının düzenlenmesi ve geliştirilmesi olmuştur. Gayrimenkul sektörüne kentin ekonomik gelişmesinde önemli bir rol verilmiş ve hareketli bir gayrimenkul piyasasının kentin yarışabilirliğine katkı sağladığı yaklaşımı benimsenmiştir. Yerel ve merkezi yönetimin kentsel stratejilerinde önemli bir dönüşüm yaşanmış, planlama sisteminin bütüncül olması iddiası terk edilerek parçacık bölgesel ve esnek bir yapıya sahip planlama sistemi oluşturulmaya başlanmıştır.

Yerel yönetim, kamu arazilerinin değerlendirmesinde gayrimenkul bazlı projeleri (Property-Led) tercih etmekte ve sermayeye arsa tahsisi ile kaynak aktarmaktadır. (Kentsel dönüşüm projeleri, satışa çıkarılan kamu arsaları, hasılat paylaşımı esasına dayanan gayrimenkul projeleri)

Geleneksel gayrimenkul yatırım ve geliştirme işi, organizasyonu, oyuncular ve ilişki ağları ile birlikte dönüşüm içine girmiştir. İstanbul gayrimenkul piyasasında yaşanan yükseliş sadece kullanıcı talebinden kaynaklanmamaktadır. Geliştiricilerin ve yatırımcıların getiri beklentilerinin veya iktidarın sosyo-ekonomik politikalarının biçimlendirdiği projeler üretilmektedir. Yaşanan süreç esasında kentsel mekânın barınma, dinleme, eğlenme ve diğer işlevleri ile birlikte ticarileşmesidir. Kentsel mekânda gündelik yaşam ve yapıli çevre tamamen sermayenin etkisi altında biçimlenmektedir.

Tek tek geliştiriciler ve yatırımcılar açısından en karlı yatırımı yapmak amacıyla gerçekleştirilen projeler, geliştiricilerin toplam eylemleri üzerinden değerlendirildiğinde kentli çoğunluğun ihtiyaçlarından bağımsız olarak gelişen kentsel alanlara dönüşmektedir.

Büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin yatırım ve geliştirme kararı alınmasında firmaların çeşitli analizleri yapacağı varsayılır. Bu analizler bölgede projeye gereksinim olup olmadığını, piyasa koşullarında sermayenin realizasyon koşulları gibi çeşitli analiz ve değerlendirmeleri kapsar. Bu raporlar objektif bir rapor olmaktan çok değer yüklü raporlardır. Gayrimenkul geliştirme sürecinde yaratılan değer çeşitli aktörler tarafından paylaşılmaktadır. Sübjektif yargıların ve beklentilerin şekillendirdiği yatırım kararları kentsel mekanda spekülasyon işlemleri yaratmaktadır. Bu koşullar altında geliştirme ve finans sermayesinin kentsel mekan ve kentsel yaşam için en rasyonel kararı almasının mümkün olmadığı çok açıktır.

Ayrıca sermaye birikim sürecinin istikrarsız yapısı yani kar peşindeki yarışmacı mantığını ve istikrarsızlığını yansıtan bir yapıyla çevre ile karşı karşıyayız. Bu kentler için sermayenin belirleyiciliğinde sürekli gel gitleri olan bir süreçtir. Kentsel mekan ve toplumsal yapı bu istikrarsızlık içinde şekillenmektedir. AKP iktidarı döneminde görece istikrarlı bir süreç içinde yüksek büyüme oranları yakalanmış ve ülkeye giren doğrudan yabancı sermaye yatırımları son 80 yılın toplamına ulaşacak miktarlarda gerçekleşmiş, büyük ölçekli özelleştirmeler sorunsuz gerçekleştirilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul piyasası da aynı hızla gelişmiştir. Döviz kurlarındaki süreklilik, dünya genelinde aşırı biriken para sermayesinin hareketliliği bu süreçte önemli rol oynamıştır. Sorun bu sürecin sürekliliğinin sağlanıp sağlanamayacağıdır. Gayrimenkul piyasasına dayalı bir büyümenin sürdürülebilir olup olmadığı en sorunlu alanlardan birini oluşturmaktadır.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında sorgulanması gereken en önemli konulardan birini kentsel toprakların tasarrufunun piyasa dinamiklerine bırakılma sorunsalıdır. Arsa spekülasyonunun olduğu bir yerde başarılı bir planlama yapılabilir mi? Arsa doğası gereği (rant) spekülasyon bir yapıya sahiptir. 1980 sonrasında gayrimenkul piyasası spekülasyon olarak hem kamu ve hem de geliştiriciler tarafından manipüle edilmektedir. Kamuya ait

arsa ve araziler bu gelişmeyi destekleyici biçimde piyasaya çeşitli biçimlerde sunulmaktadır.

Kentsel mekanda rant homojen bir biçimde dağılmamaktadır. Sermaye belirli bölgelere yığılmakta ve mekan eşitsiz gelişim süreci altında şekillenmektedir. Kamu spekülâtif yöntemlerle (Kentsel dönüşüm projeleri, lokasyonları, yeni ulaşım bağlantıları, kamu arsa stoku) belirli bölgelerin rantını arttırmaya çalışmaktadır. Böylece kentin her alanının gayrimenkul yatırımları için cazip hale getirilmesinin olanaklarını yaratmaktadır. Esasında kentlilerin ihtiyaçları tarafından belirlenen bir kentsel gelişme modeli yerine gayrimenkul yatırımlarının karlılığının belirlediği bir kentsel gelişme modeli oluşmaktadır. Kent ortak bir yaşam alanından çok, kapalı yerleşim alanlarının yaygınlaştığı bir örüntü içinde gelişmektedir.

Gayrimenkul piyasasında yaşanan hızlı büyüme ve yapısal dönüşümün kent yaşamı ve mekanında yarattığı gelişmenin eleştirilmesi ve yeniden düzenlenmesi zorunlu olmaktadır.

KAYNAKLAR

- [1] Ercan, F., (1996). 'Kriz ve Yeniden Yapılanma Sürecinde Dünya Kentleri ve Uluslararası Kentler: İstanbul', Toplum ve Bilim, 71: 61-95.
- [2] Yeldan, E., (2008). Küreselleşme Sürecinde Türkiye Ekonomisi, Bölüşüm, Birikim ve Büyüme, 14. Baskı. İletişim Yayınları, İstanbul.
- [3] Ercan, F., (2009). 'Sermayeyi Haritalandırmaya Yönelik Kavramsal Düzenekler', Praksis. 19: 9-53.
- [4] ULI-the Urban Land Institute and PricewaterhouseCoopers, (2005). Emerging Trends in Real Estate 2006, Washington, D.C.
- [5] ULI-the Urban Land Institute and PricewaterhouseCoopers, (2006). Emerging Trends in Real Estate 2007, Washington, D.C.
- [6] ULI-the Urban Land Institute and PricewaterhouseCoopers, (2007). Emerging Trends in Real Estate 2008, Washington, D.C.
- [7] ULI-the Urban Land Institute and PricewaterhouseCoopers, (2008). Emerging Trends in Real Estate 2009, Washington, D.C.
- [8] ULI-the Urban Land Institute and PricewaterhouseCoopers, (2009). Emerging Trends in Real Estate 2010, Washington, D.C.
- [9] Ercan, F.,(2002). 'Çelişkili Bir Süreklilik Olarak Sermaye Birikimi: Türkiye'de Kapitalizmin Gelişme Dinamiklerinin Anlaşılması İçin Marksist Bir Çerçeve Denemesi, Praksis, 5: 25-75.
- [10] Black R.T. ve Rabianski, J.S., (2000). 'Defining the Real Estate Body of Knowledge: a Survey Approach". RICS The Cutting Edge Conference, September 2000, London.
- [11] Newell G., Worzala E., McAllister P. and Schulte K., (2004). 'An International Perspective on Real Estate Research Priorities', Journal of Real Estate Portfolio Management, 10(3): 161-170.
- [12] Beauregard, R. A., (1994). 'Capital Switching and The Built Environment: United States, 1970–1989', Environment & Planning A, 26: 715–732.

- [13] Ball, M., (1994). 'The 1980's Property Boom', *Environment and Planning A*, 26: 671-695.
- [14] Coakley, J., (1994). 'The Integration of Property and Financial Markets', *Environment and Planning A*, 26: 697-713.
- [15] Healey, P., (1990). 'Urban Regeneration and the Development Industry' *Regional Studies*, 25(2): 97-110.
- [16] Krabben, E. and Lambooy, J., (1993). 'A Theoretical Framework for the Functioning of the Dutch Property Market', *Urban Studies*, 30: 1381-1397.
- [17] Arvanitidis P., (1999). 'Urban Transformation and Property Market Analysis: an Institutional Perspective', *RICS The Cutting Edge Conference*, September 1999, Cambridge.
- [18] Charney, I., (2000). *The Conditions for Capital Investment in The Real Estate Sector: The Case of Office Development in Toronto*, Unpublished PhD Thesis, Department of Geography, University of Toronto, Toronto.
- [19] Harvey, J., (1996). *Urban Land Economics*, 4th edn., Macmillan, London.
- [20] DiPasquale, D., and Wheaton, W. C., (1992). 'The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework', *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20(1): 181-197.
- [21] Keogh, G., (1994). 'Use and Investment Markets in British Real Estate', *Journal of Property Valuation and Investment*, 12:58-72.
- [22] Key, T., Zarkesh, F., MacGregor, B. and Nanthakumaran, N., (1994). 'Understanding the Property Cycle', *Property Review*, June 1994:61-63.
- [23] Adair, A.S, Berry, J.N, McGreal, W.S, Sykora, L., Ghanbari Parsa, A. ve Redding, B., (1999). 'Globalization of Real Estate Markets in Central Europe", *European Planning Studies*, 7(3): 295-305.
- [24] Holsapple E. J., Ozawa T., Olienyk J., (2006). 'Foreign Direct and Portfolio Investment in Real Estate: An Eclectic Paradigm', *Journal of Real Estate Portfolio Management*; 12(1): 37-47.
- [25] Lee S., (2006). 'Gauging the Investment Potential of International Real Estate Markets', the Annual European Real Estate Society Meeting (ERES) 1994, Dublin, Ireland.
- [26] D'Arcy, E. and Keogh, G., (1998). "Territorial Competition and Property Market Process: An Exploratory Analysis", *Urban Studies*, 35(9):1215-1230.
- [27] D'Arcy, E. and Keogh, G., (2002). 'The Market Context of Property Development Activity' *Development and Developers: Perspectives on Property içinde*, Blackwell Science Ltd., Oxford.
- [28] Ball, M., (1998). 'Institutions in British Property Research: A Review', *Urban Studies*, 35: 1501-1517.
- [29] Healey, P., (1991). 'Models of the Development Process: A Review', *Journal of Property Research*, 8: 219-238.

- [30] Harvey, D., (1982). *The Limits To Capital*, Blackwell, Oxford.
- [31] Harvey, D., (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*, Blackwell, Oxford.
- [32] Moricz, Z. and Murphy L., (1997). 'Space Traders: Reregulation, Property Companies and Auckland's Office Market, 1975-94', *International Journal of Urban and Regional Research*, 21(2):165-179.
- [33] Feagin J.R., (1987). 'Irrationality in Real Estate Investment: the Case of Houston', *Montly Review*, 38: 10-18.
- [34] Fainstein, S.S., (2001). *The City Builders: Property Development in New York and London, 1980-2000*, Second edition, revised, Lawrence: University Press of Kansas.
- [35] Haila, A., (1991). 'Four Types of Investment in Land and Property', *International Journal of Urban and Regional Research* 15: 343-365.
- [36] Feagin, J.R., (1987). 'The Secondary Circuit of Capital: Office Construction in Houston, Texas', *International Journal of Urban and Regional Research*, 11:172-92.
- [37] King, R., (1989). 'Capital Switching and the Role of Ground Rent: 1: Theoretical Problems' *Environment and Planning A*, 21: 445-462.
- [38] King, R., (1989). 'Capital Switching and the Role of Ground Rent: 2 Switching Between Circuits and Switching Between Sub-markets', *Environment and Planning A* 21:711-738.
- [39] King, R., (1989). 'Capital Switching and the Role of Ground Rent: 3 Switching Between Circuits and Switching Between Sub-markets and Social Change', *Environment and Planning A* 21: 853-880.
- [40] Haila, A., (1988). 'Land as a Financial Asset: The Theory of Urban Rent as a Mirror of Economic Transformation', *Antipode* 20(2): 79-100.
- [41] Charney, I., (2001). 'Three Dimensions of Capital Switching Within The Real Estate Sector: A Canadian Case Study', *International Journal of Urban and Regional Research*, 25(4): 740-758.
- [42] Guy S. and Henneberry J., (2000). "Understanding Urban Development Processes: Integrating The Economic And The Social In Property Research", *Urban Studies*, 37(13): 2399-2416.
- [43] Healey, P. and Barrett, S. M., (1990). 'Structure and Agency in Land and Property Development Processes', *Urban Studies*, 27(1):89-104.
- [44] Harvey, D., (2003). *Sosyal Adalet ve Şehir*, Metis Yayınları, İstanbul.
- [45] Saygılı, Ş., Cihan C., Yurtoğlu H., (2002). *Türkiye Ekonomisinde Sermaye Birikimi, Büyüme ve Verimlilik: 1972-2000*, *Ekonomik Modeller ve Stratejiler Genel Müdürlüğü*, Aralık 2002, Yayın No DPT:2665, Ankara.

- [46] Ercan, F., (1998), 'Neo-Liberal Küreselleşme Sürecinde Türkiye'de Birikim Süreci ve Değişen Sermaye İç Bileşenler: 1980 Sonrası İçin Çerçeve Denemesi', İktisat Dergisi, 378: 25-51.
- [47] Yıldızoğlu, E. (2010). Kriz, Cumhuriyet Kitapları İnceleme Dizisi, İstanbul.
- [48] Pryke, M., (1994). 'Systematic Forces, Quasi-Financial Aseets and Entrepreneurial Fervour', Environment and Planning A, 26(5): 669-671.
- [49] Leitner, H.,(1994). 'Capital Markets, The Development Industry, and Urban Office Market Dynamics', Environment & Planning A, 26: 779-802.
- [50] Barras R., ve Ferguson D., (1985). 'Dynamic Modeling of the Building Cycles' Environment and Planning A. 19:353-67.
- [51] Wheaton C.W., (1987). 'The Cyclic Behavior of the National Office Market', Real Estate Economics, 15(4):281-299.
- [52] Pryke, M., (1994). 'Looking Back on the Space of a Boom: (Re)Developing Spatial Matrices in The City of London', Environment and Planning A, 26: 235-64.
- [53] Guy, S., and Henneberry J., (1998). 'Realism and Real Estate: Towards a Relational Understanding of Urban Development Processes', The Cutting Edge 1998, De Montford University, Leicester.
- [54] Beauregard, R. A., (1991). 'Capital Restructuring and The New Built Environment of Global Cities: New York And Los Angeles', International Journal of Urban and Regional Research, 15(1): 90-105.
- [55] Akkaya, C., Kutay N., ve Tükenmez M., (2005). 'Real Estate Investment Trusts And Fundamentals of Real Estate Investments: A Case of Turkey', Yönetim ve Ekonomi, Cilt:12 Say :1 Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F. Manisa.
- [56] Altıok, M., (2002). 'Yeni Liberal İstikrar ve Yapısal Uyum Programları: Türkiye Ekonomisinde Sermaye Birikimi ve Kriz' Praksis, 5:77-130.
- [57] Boratav K., (1997). 'İktisat Tarihi (1981-1994)' Bugünkü Türkiye 1980-1995, Türkiye Tarihi 5 içinde,160-213, Cem Yayınevi, İstanbul.
- [58] Boratav K., (2008). 'İktisat Tarihi (1981-2002)' Bugünkü Türkiye 1980-2002, Türkiye Tarihi 5 içinde, 187-245, Cem Yayınevi, İstanbul.
- [59] Bağımsız Sosyal Bilimciler, (2008). 2008 Kavşağında Türkiye, Siyaset, İktisat ve Toplum, Yordam Kitap, İstanbul.
- [60] Erdem, N., (2010). 'Bağımlılığın Yeni Biçimleri Olarak Neo-liberal Politikalar: Türkiye Örneği', Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 65-2;118-135.
- [61] Akin, E., (2007). Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği, Yayınlanmamış Doktora Tezi, AÜ SBE Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Anabilim Dalı, Ankara Üniversitesi, Ankara.
- [62] Gotham, F.K., (2009). 'Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis', International Journal of Urban and Regional Research, 33(2):355-77.

- [63] Sönmez, M., (2000). 'İstanbul'da Kuzey-Güney Kutuplaşması ve Rantları', İstanbul Dergisi, 35:105-108.
- [64] Emiroğlu, K., Ünsal, S., (2006). Kentleşme, Yapı ve Konut 1923-1950 Dönemi, İnşaat Sanayi Yayınları, Ankara.
- [65] TC. Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı, (2010). Türkiye Gayrimenkul Sektörü Raporu, Ocak 2010, Ankara, www.invest.gov.tr/tr-TR/.../GAYRIMENKUL.SEKTORU.pdf, 20 Şubat 2010.
- [66] T.C.Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü, (2008). Uluslararası Doğrudan Yatırımlar 2007 Raporu, Ankara, http://www.yoikk.gov.tr/dosya/up/dosya/UDYRAPOR_2008.pdf.
- [67] DPT, (2000). Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, DPT: 2514, ÖİK: 532, Ankara.
- [68] T.C.Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü, (2010). Uluslararası Doğrudan Yatırımlar 2009 Raporu, Ankara, <http://www.yoikk.gov.tr/dosya/up/UDY-2009%20Rapor.PDF>, 20 Şubat 2010.
- [69] SPK, (2007). Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulu Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları 5, Ankara.
- [70] Çolak E. ve Alıcı A., (2001)Ç Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları A'dan Z'ye, Sermaye Piyasası Kurulu, Yayın No:136, Ankara.
- [71] Teker, M.B.,(2000). Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, Yayın No:43, Ankara.
- [72] Tekeli, İ., (2008). '1980'li Yıllara Kadar İzmir'deki Konut Sunum Biçimlerinde Yaşanan Çeşitlenmeler', İzmir'de, 80'li Yıllardan Günümüze Konut ve Mimarlık Kültürü Sempozyumu, İzmir Serbest Mimarlar Derneği, 29-30 Kasım, İzmir.
- [73] Berberoğlu, M.G., Teker, S., (2005). 'Konut Finansmanı Ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi', İTÜ Dergisi/b Sosyal Bilimler, 2(1): 58-68.
- [74] Keyder, Ç., (2000). 'Enformel Konut Piyasasından Küresel Konut Piyasasına' İstanbul Küresel İle Yerel Arasında içinde, Derleyen Çağlar Keyder, Metis Yayınları, İstanbul.
- [75] Kurtuluş, H., (2007). 'Metropolitan Çeperdeki Arazi Mülkiyet Bağlantıları ve İstanbul'un Makroformu' İstanbul Kent Sempozyumu, 13-15 Eylül 2007, 18-32, İstanbul.
- [76] Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M., (2001). Nöbetleşe Yoksulluk, Sultanbeyli Örneği, İletişim Yayınları, İstanbul.
- [77] Bilgin, İ., (1998). 'Modernleşmenin ve Toplumsal Hareketliliğin Yörüngesinde Cumhuriyet'in İmarı', 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık içinde, Tarih Vakfı-İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul.
- [78] Enlil, Z.,M., (2002). 'Yeni Zenginlerin Saklı Kentlerinden Yeni Yoksulların Terk edilmiş Kentlerine: 1980 Sonrası İstanbul'un Kültürel Peyzajı', Yoksulluk, Kent

Yoksulluğu ve Planlama, 8 Kasım Dünya Şehircilik Kolokyumu, 6-8 Kasım, 425-431, Ankara.

- [79] Kurtuluş, H., (2002). 'İstanbul'da 'Ayrıcalıklı Konut Alanları ve Yoksulluğa Kentsel Kaynak Transferleri Çerçevesinden Bir Bakış: Bahçeşehir, Kemer Country, Acarkent, Beykoz Konakları', Yoksulluk, Kent Yoksulluğu ve Planlama, 8 Kasım Dünya Şehircilik Kolokyumu, 6-8 Kasım, 215-229, Ankara.
- [80] Altun, M., (2006). Tekfen 50 Yaşında, Yaşlanmadan Büyümek, Kurumsal Yayınlar ve Tarih Araştırmaları, İstanbul.
- [81] Şengül, T.,(2001). Kentsel Çelişki ve Siyaset, Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar, Dünya Yerel Yönetim ve Demokrasi Akademisi (WALD), İstanbul.
- [82] Ekinci, O., (1994). İstanbul'u Sarsan On Yıl, Anahtar Kitaplar Yayınevi, İstanbul.
- [83] Kılınç, G., Özgür, H., Genç, F.N., (2009). Yerel Yönetimlerde İmar Uygulamaları ve Etik, Türkiye'de Yolsuzluğun Engellenmesi için Etik Projesi, Akademik Araştırma Çalışması, TC. Başbakanlık Kamu Görevlileri Etik Kurul, Çalışma No:3, Ankara.
- [84] Bağımsız Sosyal Bilimciler, (2003). 2003 Başında Türkiye Ekonomisi ve AKP'nin Hükümet Programı Üzerine Değerlendirmeler, www.bagimsizsosyalbilimciler.org, 15 Şubat 2009.
- [85] Gürlesel, C.F., (2006). Gayrimenkul Araştırma Raporu 2, Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, GYODER Yayınları, İstanbul.
- [86] Gürlesel, C.F., (2006). Gayrimenkul Araştırma Raporu, Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015, GYODER Yayınları, İstanbul.
- [87] Kurtuluş, H., (2005). 'İstanbul'da Kapalı Yerleşmeler: Beykoz Konağı Örneği', İstanbul'da Kentsel Ayrışma İçinde, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- [88] Kurtuluş, H., (2005). 'Bir 'Ütopya' Olarak Bahçeşehir', İstanbul'da Kentsel Ayrışma İçinde, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- [89] EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık, Değerlemede Önemli Tanımlar, http://www.evagyd.com/index.php?option=com_content&view=article&id=62&Itemid=70&lang=tr, 15 Ocak 2011.
- [90] Antwi, A. ve Henneberry, J., (1995). 'Developers, Non-Linearity and Asymmetry in the Development Cycle', Journal of Property Research, 12:217-239.
- [91] Guy S. and Hennebery J., (2002). Development and Developers: Perspectives on Property, Oxford: Blacwell Science, Oxford.
- [92] Turan, M, (2008). Türkiye'de Kentsel Rantların Olusumu ve Bölüşümü: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş Süreci, Yayınlanmamış Doktora Tezi, AÜ SBE Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- [93] Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Faaliyet Raporu, 2010

GÖRÜŞME SORULARI

A-1 Araştırma Kapsamında Görüşme Yapılan Kişi ve Kurumlar

- Hüseyin Kaptan, Eski İstanbul İstanbul Metropoliten Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi Koordinatörü, 1 Temmuz 2010, İstanbul
- Kerim Cin, Colliers International Türkiye, Managing Partner (Yönetici Ortak) 16 Temmuz 2010, İstanbul
- Tuğra Günden, Jones Lang Lasalle Türkiye, Yardımcı Direktör, Ticari Piyasalar, 16 Temmuz 2010
- Mehmet Ali Ersoy, Multi Development Türkiye, Gayrimenkul Geliştirme Direktörü, 20 Temmuz 2010
- Sertaç Kıyıcı, Soyak Yapı, Genel Müdür, 22 Temmuz 2010
- Murat Özgümüş, Rönesans Alışveriş Merkezleri, Yönetim Kurulu Üyesi, 22 Temmuz 2010
- Serhan Yavuz, Eczacıbaşı Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım, İş Geliştirme Sorumlusu, 23 Temmuz 2010
- Haluk Sur, Emlak GYO Yönetim Kurulu Üyesi, 26 Temmuz 2010
- Emre Ülger, Tekfen-OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İş Geliştirme ve Pazarlama Müdürü, 27 Temmuz 2010

- Mehmet Kösebay, Eski Tekfen Holding Başkan Yardımcısı ve Emlak Geliştirme Departmanı Sorumlusu (2000-2002), 27 Temmuz 2010
- Buket Hayretçi ve Taylan Bulut, Aareal Bank First Vice President Turkey, 30 Temmuz 2010
- Elif Çetin, Metro Asset Management Proje Geliştirme Sorumlusu, 30 Temmuz 2010
- Mustafa Elçi, Albayrak GYO Genel Müdürü, 3 Ağustos 2010
- Bayram Karaca, Akyapı Proje Müdürü, 6 Ağustos 2010
- Yeşim Turhan, Mesa Genel Müdür Yardımcısı, 16 Ağustos 2010

A-2 Görüşme Soruları¹

Firmanın Kurumsal Yapısına Dair Sorular

- Ne kadar süredir gayrimenkul piyasasında yer alıyorsunuz? Piyasaya ilk nasıl girdiniz?
- Neden gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteriyorsunuz? Diğer sektörlerle karşılaştırıldığında gayrimenkul sektörünü firma faaliyet alanı için cazip kılan nedir? Ana faaliyet alanınızdan gayrimenkul piyasasına girişinizin nedenleri nelerdir?
 - ✓ Yeni piyasa koşulları
 - ✓ Getiri beklentisi
 - ✓ Kamu desteği ve kamu projeleri
 - ✓ Firmanın arsa stoku
- Firmanızı nasıl tanımlarsınız?
 - ✓ Yatırımcı
 - ✓ Geliştirici

¹ Görüşme soruları açık uçlu olarak tanımlanmıştır. Bağlama bağlı kalarak görüşmenin sürecine göre geliştirilmiştir. Bazı sorularda yer alan seçenekler tanımlanmış olmakla birlikte görüşmeciler ile paylaşılmamıştır.

- ✓ Müteahhit
- Yatırım kararınızı nasıl belirliyorsunuz? Karar süreci hangi aşamalardan geçiyor?
 - ✓ Finansal beklentiler; IRR, Karlılık
 - ✓ Prestij
 - ✓ Referans ve deneyimler
 - ✓ Arsa uygunluğu
 - ✓ Vergi vd.
- Diğer yatırım alanları ile karşılaştırıldığınızda gayrimenkul yatırımın/geliştirme işini sizin için cazip kılan nedir?
- Gayrimenkul projelerinizi nasıl finanse ediyorsunuz?
 - ✓ Firmanın  z kaynağı
 - ✓ Ortaklık
 - ✓  n satışlar
 - ✓ Proje finansmanı (borçlanma)
 - ✓ Yabancı yatırımcı fon vd.
- Projenin finansman modeli yatırımınızı nasıl etkiliyor?

Firmaların Projelerine Dair Sorular

- İlk gayrimenkul yatırımınızı/geliştirme işini ne zaman ve nerede gerçekleştirdiniz?
- 1980-2010 yılları arasında hangi projeleri gerçekleştirdiniz?
- Projelerin fonksiyonları ve büyüklükleri (m2 ve maliyet) nelerdir?
- Projelerin yer seçiminde hangi kriterler firmanız önemlidir?
 - ✓ Kent merkezi yakınlığı ve/veya uzaklığı
 - ✓ Arsanın yapılaşma koşulları (imarlı olması veya imarlı olmaması, gelişmeye açık alanlar vd.)
 - ✓ Yerel yönetimin yaklaşımı

- ✓ Bölgenin arz-talep koşulları
- Arsanın imar durumu/yapılaşma koşulları yatırım kararı ve yatırım sürecinde ne kadar etkilidir?
- Yerel yönetimin yaklaşımı yatırım kararı ve yatırım sürecinde ne kadar etkili olmaktadır?
- Sektördeki aracı ve danışmanlık şirketleri ile birlikte çalışıyor musunuz?
Hazırladıkları raporlarda önerilen kararları neden uyguluyor musunuz?

Sektör ve Piyasa Değerlendirmeleri

- Türkiye ve İstanbul’da gayrimenkul piyasasını bu üç dönem için ayrı ayrı değerlendirir misiniz? (1980-1990, 1991-2000, 2001-2010)
- Bu dönemlerde gayrimenkul piyasasındaki geliştiricileri/yatırımcıları nasıl tanımlarsınız?
- Sektörde 2003-2008 yılları arasında gerçekleşen hızlı büyümenin nedenleri hakkında ne düşünüyorsunuz?
- Yabancı yatırımcıların Türkiye’de gayrimenkul piyasasına yatırım yapmasının nedenleri hakkında ne düşünüyorsunuz?
 - ✓ İstanbul gayrimenkul piyasasında etkin aktörlerin iletişim ağları
 - ✓ Türkiye ve İstanbul’un piyasa koşulları
 - ✓ AB Süreci
 - ✓ AB ve ABD gayrimenkul piyasalarındaki doygunluk
- Gelişmiş piyasalar ile karşılaştırıldığında piyasanın gelişimi ve büyümesi önündeki engellerin neler olduğunu düşünüyorsunuz?
 - ✓ Arsa stoku ve fiyatları
 - ✓ Kamu desteğinin yetersizliği
 - ✓ Geliştirme işinin organizasyonundaki yetersizlik
- Bu kısıtlayıcılar ve engellerin aşılması konusunda neleri öneriyorsunuz?

PROJELER İLE İLGİLİ VERİLER

B-1 Dönemlere Göre Karma Projeler

Dönem	Proje Adı
1980-1990	
Şişli	Süzer Plaza
1990-2000	
Beşiktaş Şişli	Akmerkez, Mayadrom, Akaretler Metrocity
2001-2010	
Ataşehir Bahçelievler Bağcılar Başakşehir Bayrampaşa Beşiktaş Beylikdüzü Kağıthane Sarıyer Şişli Üsküdar	Palladium, Flora Residence Nish İstanbul Edip 212 İstanbul Şehr-i Bahçe Forum İstanbul Zorlu Center, Selenium Twins, One&Ortaköy Perla Vista, Ginza Lavinya Park Sapphire İstinye Park Kempinski Astoria, Terrace Fulya, Selenium Towers,Kanyon, Trump Towers, Diamond of İstanbul Akasya
Planlanan	
Ataşehir Bağcılar Bayrampaşa Beşiktaş Beyoğlu Kartal Şişli Zeytinburnu	Emaar Projesi Mall of İstanbul Sur Yapı Projesi Çifçiler Holding Projesi Polat Projesi Eczacıbaşı Projesi, Doğu Projesi Astaş, Özdilek, Torunlar GYO Yeşil İnşaat Projesi

B-2 Dönemlere Göre Ofis Projeleri

Dönem	Proje Adı
1980-1990	
Levent Esentepe	Sabancı Centers, Yapı Kredi Plaza, Levent İş Merkezi Maya Center
1990-2000	
Levent Esentepe Etiler Beşiktaş Maslak Hava Limanı Yeni Bosna Kavacık Kozyatağı	İş Kuleleri, Tekfen Tower, Harmanlı Giz Plaza, Metrocity Tatlıcı Kuleleri, Tat İş merkezi Akmerkez, Maya Meridien, Park Towers, Mayadrom Koza İşmerkezi, BJK Plaza, Aşçıoğlu Plaza, Akaretler Giz 2000, Beybi Giz, Spring Giz, Nurol Maslak Plaza Koza İş Kuleleri İhlas Plaza Acarlar İş Merkezi Nida Kule
2001-2010	
Levent Esentepe Eyüp Kağıthane Beşiktaş Maslak Havalimanı Yenibosna, Bayramapaşa Kavacık Altunizade Kozyatağı Ümraniye	Tekfen Levent Ofis, Eczacıbaşı 193 Levent, Apagiz, Kanyon Cevahir İş Merkezi, Zorlu Center, Astoria Kempinski, Trump Towers Sinpaş Flat Ofis Tekfen Kağıthane OfisPark Birgili One&Ortaköy, Selenium Twins Veko Giz, İz Plaza, hattat Diamond of İstanbul Edip 212 Nish İstanbul, Forum İstanbul Akel İş Merkezi Sur Plaza Flora Residence, Palladium Akkom Ofis, Suryapı Park,

B-3 Dönemlere Göre AVM Projeleri

Dönem	Proje Adı
1980-1990	
Bakırköy Altunizade Mecidiyeköy	Galeria Capitol Cevahir AVM
1990-2000	
Kadıköy Kartal Beşiktaş	Tepe Naitulus Kartal M1 Akmerkez
2001-2010	
Avcılar Ataşehir Bahçelievler Bakırköy Başakşehir Bayrampaşa Beylikdüzü Çekmeköy Esenyurt Eyüp Fatih Gaziosmanpaşa Kadıköy Pendik Şişli Ümraniye	Tulip Turkuaz, Pelican Mall Palladium, Optimum Outlet Metroport, Satarcity, M1 Meydan Forum Bakırköy, Capacity, FlyInn Prestige Mall, Verde Molino Ora AVM, Forum İstanbul Beylicium, Paradise, Perla Vista, Ginza Lavinya Park Şelale Crown Center Neocity, Real Hipermarket, Marmara Park, Taksit Center, Akkoza AVM, Deepo Kemer Mall, Mesa Studio Plaza Historia AVM Forum TEM Salı Pazarı Projesi, Ancora İstanbul Neo Marin, Pendorya, Viaport, Word Atlantis Doğuş Power Centers, City's, Kempinski Astoria, Terrace Fulya, Selenium Towers, Kanyon, Trump Towers Meydan AVM

B-4 Kuruluş Dönemlerine Göre İnşaat Şirketleri

1980 Öncesi	1980-1990	1991-2000	2001-2010
Aşçıoğlu İnşaat Cevahir İnşaat Dündar İnşaat Dumankaya İnşaat Garanti Koza İnşaat İnanlar İnşaat Koray İnşaat Kuzu Grup Nurol İnşaat Öztaş İnşaat Polat İnşaat Soyak İnşaat Öztaş İnşaat Tekfen İnşaat Teknik Yapı Tepe İnşaat Yüksel İnşaat	Acarlar İnşaat Ağaoğlu İnşaat Büyükhanlı İnşaat Ferko İnşaat Giz İnşaat Gül İnşaat Keleşoğlu İnşaat Nida İnşaat Taşyapı Varyap	Ant Yapı Avrupa İnşaat Bayraktar Kardeşler D Yapı Dap Yapı Emay İnşaat Hoffman İnşaat STC İnşaat Sur Yapı Yeşil İnşaat	Atlantis İnşaat KC Grup Ofton İnşaat Yeşilkent İnşaat

B-5 Kuruluş Dönemlerine Göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

1991-2000	2001-2010
Alarko GYO Doğuş-GE GYO İş GYO Maya GYO Nurol GYO Yapı Kredi Koray GYO	Akfen GYO Albayrak GYO Kiler GYO Martı GYO Mesa GYO Sinpaş GYO Torunlar GYO TSKB GYO Y&Y GYO

B-5 2001 Sonrasında Gayrimenkule Yatırım Yapan Şirketler

GYO	Gayrimenkul Geliştirme	Diğer
Akfen GYO	Akfen GYT	İş Bankası
Albayrak GYO	Akış Gayrimenkul	Yapı Kredi
İş GYO	Astaş Gayrimenkul	Çiftçiler Holding
Kiler GYO	Bilgili Turizm ve Gayrimenkul	Özdilek
Torunlar GYO	Biskon Yapı	
TSKB GYO	Canan Yapı	
Y&Y GYO	Eczacıbaşı Gayrimenkul	
	Edip Gayrimenkul	
	Eroğlu Gayrimenkul Geliştirme	
	Fiba Gayrimenkul	
	Gülaylar Gayrimenkul Geliştirme	
	Regnum Gayrimenkul	
	Remag Gayrimenkul	
	Yeşil İnşaat	
	Zorlu Gayrimenkul Grubu	

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Nazlı HAN
Doğum Tarihi ve Yeri : 02.05.1978
Yabancı Dili : İngilizce
E-posta : naslican@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Y. Lisans	Bölge Planlama	İstanbul Teknik Üniversitesi	2002
Lisans	Şehir ve Bölge Planlama	Mimar Sinan Üniversitesi	1998
Lise	Fen/Matematik	Gemlik Lisesi	1994

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2000-devam ediyor	Tekfen Emlak Geliştirme	İş Geliştirme&Pazarlama Uzmanı