

**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KONUT KİRA DEĞERİNİN İSTANBUL KONUT  
ALT BÖLGELERİNE GÖRE ANALİZİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Şeyma ÖZTAŞ**

**Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı**

**Gayrimenkul Geliştirme Programı**

**Tez Danışmanı: Prof. Dr. Şevkiye Şence TÜRK**

**HAZİRAN 2019**



**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KONUT KİRA DEĞERİNİN İSTANBUL KONUT ALT BÖLGELERİNE GÖRE  
ANALİZİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Şeyma ÖZTAŞ  
(516161014)**

**Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı**

**Gayrimenkul Geliştirme Programı**

**Tez Danışmanı: Prof. Dr. Şevkiye Şence TÜRK**

**HAZİRAN 2019**



İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 516161014 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Şeyma ÖZTAŞ, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “KONUT KİRA DEĞERİNİN İSTANBUL KONUT ALT BÖLGELERİNE GÖRE ANALİZİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

**Tez Danışmanı :**      **Prof. Dr. Şevkiye Şence TÜRK**  
İstanbul Teknik Üniversitesi

**Jüri Üyeleri :**        **Prof. Dr. Fatih TERZİ**  
İstanbul Teknik Üniversitesi

**Prof. Dr. Yiğit EVREN**  
Yıldız Teknik Üniversitesi

**Teslim Tarihi**        : **3 Mayıs 2019**  
**Savunma Tarihi**     : **11 Haziran 2019**



*Kendime,*





## ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasının hazırlanmasında tüm akademik bilgi ve birikimlerini benimle paylaşan, araştırma konusunun seçiminden teslim tarihine kadar her aşamayı yakından takip edip geliştirilmesi hususunda çaba gösteren danışman hocam Prof. Dr. Şevkiye Şence TÜRK'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Aldığım her kararı sonuna kadar destekleyen, ilgi ve sevgisini bir an bile eksik hissettirmeyen, hep daha fazlasını yapmam konusunda beni cesaretlendiren ve bu çalışma sürecinde de maddi manevi yardımlarını esirgemeyen annem Sema ve babam Şaban'a; bana her anlamda güç veren, umudumu kaybettiğimde umut olan, ihtiyaç duyduğum anlarda herkesten önce yardımına koşan ve tez dönemimde benimle birlikte çalışan sevgili kardeşlerim Şeyda, Seda ve Serdar Enes'e minnetle teşekkür ederim.

Tüm eğitim hayatım boyunca yanımda olan, kilometrelerce öteden bile bana destek olmaya devam eden, inişli çıkışlı ruh hallerime saygı ve sevgileriyle cevap veren, yeri geldiğinde uzun çalışma saatlerimde bana eşlik eden, her vazgeçmek istediğimde başarabileceğime yeniden ikna eden yakın arkadaşlarım Zeynep, Furkan, Yücel, İbrahim ve Gülen'e çok teşekkür ederim.

Son olarak yüksek lisans eğitimim boyunca her türlü toleransı tanıyan, çabalarımı takdir edip bana destek olmaya çalışan, tez sürecimde sağladığı kaynaklarla çalışmamı geliştirmeme katkıda bulunan tüm AREMAS ailesine teşekkürü borç bilirim.

Mayıs 2019

Şeyma ÖZTAŞ  
Şehir Plancısı



## İÇİNDEKİLER

### Sayfa

<b>ÖNSÖZ</b> .....	vii
<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	ix
<b>KISALTMALAR</b> .....	xi
<b>SEMBOLLER</b> .....	xiii
<b>ÇİZELGE LİSTESİ</b> .....	xv
<b>ŞEKİL LİSTESİ</b> .....	xvii
<b>ÖZET</b> .....	xix
<b>SUMMARY</b> .....	xxi
<b>1. GİRİŞ</b> .....	25
1.1 Tezin Amacı .....	27
1.2 Tezin Metodolojisi .....	27
1.3 Hipotez .....	28
<b>2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE</b> .....	29
2.1 Dünya’da Kiralık Konut Politikaları ve Uluslararası Literatür .....	33
2.1.1 Kiralık konut politikaları.....	33
2.1.2 Konut değerinin tespitine ilişkin çalışmalar.....	46
2.2 Türkiye’de Kiralık Konut Politikaları ve Ulusal Literatür .....	50
2.2.1 Kiralık konut politikaları.....	50
2.2.2 Konut değerinin tespitine ilişkin çalışmalar.....	72
2.3 İstanbul’da Kiralık Konut Piyasasının Mevcut Durumu .....	77
<b>3. ARAŞTIRMA MODELİ</b> .....	87
3.1 Modelin Metodolojisi .....	87
3.2 Araştırma Verileri .....	91
3.3 Modelde Kullanılan Değişkenler .....	100
3.4 Modelin Tasarımı .....	102
3.5 Modelin Bulguları .....	105
3.5.1 İstanbul geneline ilişkin bulgular .....	108
3.5.2 Düzenli doku tekil apartman alanlarına ilişkin bulgular .....	110
3.5.3 Düzenli doku toplu konut az katlı bina alanlarına ilişkin bulgular .....	112
3.5.4 Düzenli doku toplu konut çok katlı bina alanlarına ilişkin bulgular .....	114
3.5.5 Düzenli doku toplu konut villa alanlarına ilişkin bulgular .....	116
3.5.6 Düzensiz doku ıslah imar planlı alanlara ilişkin bulgular .....	118
<b>4. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ</b> .....	121
<b>KAYNAKLAR</b> .....	125
<b>EKLER</b> .....	137
<b>ÖZGEÇMİŞ</b> .....	161



## **KISALTMALAR**

<b>ABD</b>	: Amerika Birleşik Devletleri
<b>BM</b>	: Birleşmiş Milletler
<b>ÇDP</b>	: Çevre Düzeni Planı
<b>KHK</b>	: Kanun Hükmünde Kararname
<b>OPEC</b>	: Organization of the Petroleum Exporting Countries
<b>OYAK</b>	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
<b>PPP</b>	: Public Private Partnership
<b>TCMB</b>	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>TUIK</b>	: Türkiye İstatistik Kurumu
<b>TÜFE</b>	: Tüketici Fiyat Endeksi
<b>ÜFE</b>	: Üretici Fiyat Endeksi
<b>YÖK</b>	: Yükseköğretim Kurulu



## SEMBOLLER

$\beta$	: Bağımsız değişken kat sayısı
$\ln$	: Logaritmik değer
$\alpha$	: Sabit değer
$\epsilon$	: Hata değeri





## ÇİZELGE LİSTESİ

### Sayfa

Çizelge 2.1 : Ülkelere göre konut biçimlerinin dağılımı. ....	44
Çizelge 2.2 : Ülkelere göre özel kiralık konut oranları .....	44
Çizelge 2.3 : Ülkelere göre kira uygulamalarının farklılaşması .....	45
Çizelge 2.4 : Dünya’da kiralık konut politikaları süreci .....	46
Çizelge 2.5 : Yurtdışında yapılan çalışmalar .....	50
Çizelge 2.6 : Üçüncü plan döneminde üretilmesi hedeflenen konut birimleri.....	60
Çizelge 2.7 : Hanehalklarının gelirlerine göre ödemek durumunda kaldıkları kira miktarları.....	61
Çizelge 2.8 : Yıllara göre konut ihtiyacı. ....	64
Çizelge 2.9 : Gelir vergisi oranları .....	72
Çizelge 2.10 : Türkiye’de kiralık konut politikaları süreci .....	72
Çizelge 2.11 : Yurtiçinde yapılan çalışmalar. ....	76
Çizelge 2.12 : İstanbul ilçelere göre konut birim kira değeri.....	84
Çizelge 3.1 : İstanbulda konut alanlarının dağılımı. ....	88
Çizelge 3.2 : Çalışma kapsamında kullanılan örneklem alanları. ....	92
Çizelge 3.3 : Analiz kapsamında kullanılan rakamsal değişkenler.....	100
Çizelge 3.4 : Analiz kapsamında kullanılan kukla değişkenler. ....	101
Çizelge 3.5 : Regresyon model özeti.....	108
Çizelge 3.6 : Regresyon model özeti.....	111
Çizelge 3.7 : Regresyon model özeti.....	113
Çizelge 3.8 : Regresyon model özeti.....	115
Çizelge 3.9 : Regresyon model özeti.....	117
Çizelge 3.10 : Regresyon model özeti.....	119
Çizelge 4.1 : Regresyon analizine göre değişkenlerin ilişki durumu.....	123
Çizelge A.1 : İstanbul geneline ilişkin ANOVA sonuçları .....	141
Çizelge A.2 : İstanbul geneline ilişkin coefficients tablosu .....	142
Çizelge A.3 : Tekil apartman niteliğindeki planlı alanlar korelasyon tablosu.....	143
Çizelge A.4 : Tekil apartman niteliğindeki planlı alanlar ANOVA tablosu.....	145
Çizelge A.5 : Tekil apartman niteliğindeki planlı alanlar coefficient tablosu. ....	146
Çizelge A.6 : Az katlı toplu konut alanları korelasyon tablosu. ....	147
Çizelge A.7 : Az katlı toplu konut alanları ANOVA tablosu. ....	149
Çizelge A.8 : Az katlı toplu konut alanları coefficient tablosu.....	149
Çizelge A.9 : Çok katlı toplu konut alanları korelasyon tablosu. ....	150
Çizelge A.10 : Çok katlı toplu konut alanları ANOVA tablosu. ....	152
Çizelge A.11 : Çok katlı toplu konut alanları coefficient tablosu.....	152
Çizelge A.12 : Villalardan oluşan toplu konut alanları korelasyon tablosu.....	153
Çizelge A.13 : Villalardan oluşan toplu konut alanları ANOVA tablosu.....	155

Çizelge A.14 : Villalardan oluşan toplu konut alanları coefficient tablosu .....	156
Çizelge A.15 : Düzensiz konut alanları korelasyon tablosu.....	157
Çizelge A.16 : Düzensiz konut alanları ANOVA tablosu.....	159
Çizelge A.17 : Düzensiz konut alanları coefficient tablosu.....	159

## ŞEKİL LİSTESİ

### Sayfa

Şekil 2.1 : Konut piyasası işleyişi .....	30
Şekil 2.2 : Hollanda’da mülkiyet biçimlerine göre 2. Dünya Savaşı sonrası inşa edilen konut sayısı .....	41
Şekil 2.3 : Hedeflenen ve reelde gerçekleşmiş olan enflasyon oranları.....	78
Şekil 2.4 : Yıllara göre döviz kurlarındaki değişim .....	78
Şekil 2.5 : 2018 yılı ikinci yarısı döviz kurlarındaki değişim .....	79
Şekil 2.6 : TL üzerinden açılan ihtiyaç, taşıt, konut tüketici kredisi ağırlıklı ortalama faiz oranları. ....	79
Şekil 2.7 : TL üzerinden açılan 1 yıla kadar mevduatlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları. ....	80
Şekil 2.8 : Yıllara göre İstanbul nüfus değişimi.....	81
Şekil 2.9 : İstanbul’daki evlilik sayısının yıllara göre değişimi .....	82
Şekil 2.10 : İstanbul’daki boşanma sayısının yıllara göre değişimi .....	82
Şekil 2.11 : İstanbul konut kira değeri (TL/m <sup>2</sup> ) .....	83
Şekil 2.12 : İstanbul geneli amortisman süreleri. ....	85
Şekil 2.13 : İstanbul geneli konut kiralama gücü endeksi .....	85
Şekil 3.1 : İstanbul düzenli ve düzensiz konut alanları dağılımı .....	89
Şekil 3.2 : Planlı doku az katlı apartman alanları-Maltepe ilçesi Küçükyalı mahallesi örneklemeleri .....	93
Şekil 3.3 : Planlı doku az katlı apartman alanları-Şişli ilçesi Halide Edip Adıvar mahallesi örneklemeleri.....	93
Şekil 3.4 : Toplu konut az katlı apartman alanları-Üsküdar ilçesi Küçüksu mahallesi örneklemeleri .....	94
Şekil 3.5 : Toplu konut az katlı apartman alanları-Beşiktaş ilçesi Etiler mahallesi örneklemeleri .....	94
Şekil 3.6 : Toplu konut çok katlı apartman alanları-Kartal ilçesi Uğur Mumcu mahallesi örneklemeleri.....	95
Şekil 3.7 : Toplu konut çok katlı apartman alanları-Başakşehir ilçesi Bahçeşehir 2. Kısım mahallesi örneklemeleri.....	95
Şekil 3.8 : Toplu konut villa alanları-Beykoz ilçesi Acarlar mahallesi örneklemeleri	96
Şekil 3.9 : Toplu konut villa alanları-Eyüp ilçesi Göktürk mahallesi örneklemeleri ..	96
Şekil 3.10 : Islah imar planlı alanlar-Pendik ilçesi Şeyhli mahallesi örneklemeleri ...	97
Şekil 3.11 : Islah imar planlı alanlar-Sarıyer ilçesi Cumhuriyet mahallesi örneklemeleri .....	97
Şekil 3.12 : Konut kira değerini etkileyen faktörler.....	98
Şekil 3.13 : Hedonik fiyat yöntemi fonksiyonu. ....	102
Şekil 3.14 : Hedonik fiyat yöntemi fonksiyon grafiği.....	103
Şekil 3.15 : Doğrusal hedonik fiyat modeli fonksiyonu. ....	103
Şekil 3.16 : Tam logaritmik hedonik fiyat modeli fonksiyonu. ....	103
Şekil 3.17 : Doğrusal logaritmik hedonik fiyat modeli fonksiyonu.....	104

Şekil 3.18 : Logaritmik doğrusal hedonik fiyat modeli fonksiyonu. ....	104
Şekil 3.19 : Ln birim kira değeri dağılım grafiği .....	106
Şekil A.1 : Bağımsız değişkenler histogramları.....	140

## KONUT KİRA DEĞERİNİN İSTANBUL KONUT ALT BÖLGELERİNE GÖRE ANALİZİ

### ÖZET

Konut kavramı insanoğlunun varlığından beri yaşamın bir parçası olup korunma içgüdüğü sonucu ortaya çıkan barınma alanlarını temsil etmektedir. Tarihi süreç içerisinde gerek yapısal gerek anlamsal olarak geçirdiği değişim ve dönüşüm sonucunda farklı özelliklere ve değerlere sahip olmuştur. Değişime eğilimli bu yapısı dolayısıyla heterojen bir mal olarak değerlendirilmekte ve barınma ihtiyacının vazgeçilmezliği nedeniyle başka bir mal ile ikame edilememektedir.

Toplum içindeki mülkiyet durumlarına göre özel mülkler ve kiralık mülkler olarak iki grupta incelenen konutların değeri sahip olduğu her bir özelliğın etkisiyle farklılaşmaktadır. Bu tez çalışmasında İstanbul'daki farklı konut dokularının araştırılması, konut alt gruplarını etkileyen dinamiklerin belirlenmesi ve kira değerini etkileyen faktörlerin analizi amaçlanmıştır. Bu kapsamda İstanbul'daki farklı konut dokuları incelenmiş; her alt gruba ait sınırlar çizilmiştir. Alan çalışması için İstanbul'daki farklı konut alt gruplarından örneklem alanları seçilmiş; bu alanlara ilişkin kiralık konut ilanları taranmıştır. Konut kira değeri ve kira değerini etkilediği öngörülen özelliklerin yer aldığı veri seti hedonik fiyat yöntemi ile analiz edilmiştir.

Analiz bulgularına göre ilk olarak düzenli konut alanlarındaki kira değerini etkileyen faktörler ile düzensiz konut alanlarındaki kira değerini etkileyen faktörler karşılaştırılmış; düzenli konut alanlarında kira değerinin görece daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. İstanbul genelinde konut kira değerini etkileyen en önemli kriterin 'konutun bulunduğu yer' olduğu belirlenmiş; özellikle Avrupa yakasındaki konutların kira değerinin Anadolu yakasındaki konutlardan daha yüksek olduğu görülmüştür. Önem derecesine göre ikinci değişken ise 'site içinde bulunma durumu', üçüncü değişken ise 'bina kat sayısı'dır.

İkinci olarak düzenli konut alanlarının alt gruplarındaki kira farklılaşmaları değerlendirilmiş ve dört grupta da farklı sonuçlar elde edilmiştir. Bu durum tezin hipotezlerini doğrulamakla birlikte her alt grupta kira değerini etkileyen değişkenleri ve etki katsayıları da belirlenmektedir. Buna göre; nitelikli tekil apartman alanlarında yer alan konutların kira değerini etkileyen değişkenler sırasıyla 'bina yaşı', 'konut net kullanım alanı' ve 'Avrupa Yakası'nda bulunma durumu'dur. Az katlı yapılardan oluşan toplu konut alanlarında ise ilk sırada 'ticari birimlere olan mesafe' varken ikinci sırada 'mahalli sağlık birimlerine olan mesafe', üçüncü sırada 'kamusal park alanlarına olan mesafe' vardır. Çok katlı yapılardan oluşan toplu konut alanlarında ilk sırada yer alan 'sosyal tesise sahip olma durumu' değişkenini 'konut net kullanım alanı' ve 'toplu taşıma durağına olan mesafe' takip etmektedir. Müstakil villalardan oluşan toplu konut alanlarında ise kira değerini etkileyen değişkenler önem derecesine göre sırasıyla 'mahalli sağlık birimlerine mesafe', 'kamusal park alanlarına mesafe' ve 'Avrupa Yakası'nda bulunma durumu' olarak tespit edilmiştir.

Son regresyon analizi ise düzensiz konut alanlarını oluşturan ıslah imar planlı konut alanlarında yapılmıştır. Bu alanlarda ise düzenli konut alanlarından farklı olarak ilk sırada ‘üniversite yerleşkelerine mesafe’ yer alırken; ikinci sırada ‘net kullanım alanı’, üçüncü sırada ‘asansör sahipliği durumu’ yer almaktadır.

## **ANALYSIS OF HOUSING RENT VALUE BY SUB-REGION OF HOUSING IN ISTANBUL**

### **SUMMARY**

The term of housing has been part of life since the existence of mankind and represents the sheltering areas that emerged as a result of conservation instinct. It has had different characteristics and values as a result of the change and transformation that it has undergone both as a structural and semantic process. Due to this structure, which is prone to change, it is considered as a heterogeneous commodity and cannot be replaced by another commodity because of the indispensability of the need for housing.

Like any property, housing has a commodity value, a use value, and an investment value. On the other hand, housing is a social product and forms the basis of social life; there are many actors in production.

In addition to the need for housing, the right to use is at the discretion of the individual. This area of freedom leads to the formation of different models such as the direct use of the property by the landlord, the use of it to another person, or the use of it in certain periods and leaving it empty in certain periods. In the housing market, which is examined in two groups as private properties ve and rental properties göre according to their ownership status in the society, the majority of the policies developed are about promoting property ownership. The rented housing market, which is in the background, is considered in two main groups as "private rented housing" and "social rented housing".

Since private rented houses are produced by individuals for profit purposes in free market conditions, the quantity and quality of products offered to the market vary. Social housing, on the other hand, is a non-profit-oriented housing to meet basic needs as a requirement of state policy. Therefore, product quality and quantity are determined within the framework of government policies.

Especially in developed countries in the world, although it remained widely seen in the background of social housing policies in Turkey. Although legal regulations were granted to municipalities in certain periods, they were not successful in practice. Leasing rates have been tried to be controlled with the legal arrangements made since it is insufficient to offer rental housing to the market. However, this situation was not functional under free market conditions.

The dynamics such as the different policies, political relations, economic crises, and technological developments developed by the states directly affect the production of housing, the quantity and quality of housing supplied. Therefore, each difference in the products causes a change in the value of the house. In this sense, various studies have been conducted both in international literature and national literature. Different statistical methods are used in the studies and hedonic price method is preferred as the most common method.

Another feature of these studies is that they are mostly aimed at determining the value of housing sales. There are very few studies on the rental value of the house and it is narrow. In addition, studies on determining the dynamics of the rental housing market and analyzing the housing sub-groups are insufficient.

The aim of this paper is to investigate the different housing patterns in Istanbul, to determine the dynamics affecting the sub-groups and to analyze the factors affecting the rental value. In this context, different housing patterns in Istanbul were examined; the boundaries of each subgroup were drawn. For the field study, sample areas from different sub-groups in Istanbul were selected; rental housing ads for these areas were searched through. The data set including the rental value and properties that affected to rental value were analyzed by hedonic price method.

In the study, which is based on the regular and irregular areas defined within the scope of the Istanbul Environmental Layout Plan Report, exemplary neighborhoods were selected from both the European and Anatolian sides.

Before the study, the data set prepared by analyzing 10% sample rent advertisement for less than the targeted sample was analyzed by backward method. In this analysis process, some assumptions and assumptions were made in the process of obtaining the data and in the process of inclusion in the regression analysis.

According to the findings of the analysis, the factors affecting the rental value in the regular housing areas and the factors affecting the rental value in the irregular housing areas were compared; it was determined that the rental value is relatively higher in the regular housing areas. The most important criterion affecting the rental value of housing in Istanbul was found to be the ‘side’ where the house is located. It is observed that the rental value of the houses on the European side is higher than that of the Anatolian side. According to severity level, the second variable is the residential ‘being in a housing site’ and the third variable is the ‘number of building floors’.

Secondly, rental value differentiations in sub-groups of regular residential areas were evaluated and different results were obtained in all four groups. This situation confirms the hypotheses of the thesis and determines the variables that affect the rental value in each subgroup and the effect coefficients. Accordingly, the variables affecting the rental value in the singular apartment areas are the ‘age of building’, ‘net usage area’, and ‘being on the European side’.

The low-storey mass housing areas, the first place is the ‘distance to commercial units’, the second one is the ‘distance to local health center’ and the third is the ‘distance to public green areas’. In the multi-storey mass housing areas, ‘social facilities’ is the first placed and ‘net usage areas’ and the ‘distance to the public transportation stations’ in the list. In mass housing areas consisting of detached villas, the variables affecting the rental value are ‘distance to local health center’, ‘distance to public green areas’, and ‘being on the European side’, respectively.

Final regression analysis, which is in the areas of rehabilitation development housing, ‘distance to the university campuses’ in the first place; second place is the ‘net usage area’ and the third place ‘having an elevator in the building’.

Although the data obtained from the study showed similarity with the results of the studies examined in the literature, unpredictable results were also obtained. A new interpretation has been made for each result, which shows that the rental housing market has many fractures; therefore, it is particularly noted that each difference may have a significant change in results.



In addition to the location criterion, which is always important in determining the value of housing rent, results were obtained that did not match the expectations before the analysis in the distances of the housing to the important points. Changes in people's living patterns, income-related habits, and technology, along with the loss of importance, use properties that are effective in determining the rental value.

Finally, in the context of this study, all the inferences regarding the rental housing market were based on the supply side and the dynamics of the demand side could not be evaluated.



## 1. GİRİŞ

Barınma ihtiyacı insanoğlunun varoluşuyla birlikte olağan süreç içinde gelişen en temel ihtiyaçlardan biridir. Bu ihtiyacın giderilmesinde ortaya çıkan barınma alanları da tarihi evre içinde değişiklik göstermektedir. Milattan önce avcı toplayıcı yaşam biçimine sahip insanoğlu barınma alanı olarak mağaraları kullanılırken; yerleşik düzene geçilmesi, tarım faaliyetlerinin yaygınlaşması, ticaretin gelişmesi, sanayileşme ve küreselleşme gibi sosyo-ekonomik etkenlerle birlikte dallardan oluşturulmuş barınaklar, deriden yapılmış çadırlar, taştan yapılmış tek odalı mekanlar, tek katlı birbirine eklenmiş odalardan oluşan yapılar, konaklar, saraylar, apartmanlar, gökdelenler gibi farklı yaşam alanları oluşturulmuştur. Tüm bu farklılıklara rağmen konut kullanımının en temel sebebi bireylerin dış dünya ile mahremiyet sağlayabilecekleri, korunaklı alanlar yaratma içgüdüdür. Süreç içinde konut biçimlerini değiştiren temel unsur keşifler ve gelişen teknoloji ile birlikte ortaya çıkan “daha fazlasını isteme” dürtüsüdür. Bu dürtü sonucu daha konforlu konut alanları, daha geniş odalar, daha pratik kullanımlar ortaya çıkmış ve her bir yeni unsur konuta değer kazandırmıştır.

Konut alanlarının değişim sürecinde malzeme, şekil, büyüklük, adet gibi farklılıklar konut üretimindeki maliyetleri; dolayısıyla da konutun sahip olduğu değeri değiştirmektedir. Buradan hareketle konutun sahip olduğu her bir fiziksel özelliğin, bulunduğu konum itibarıyla sahip olduğu tüm sosyo-kültürel imkanların ve hedef kitleyi oluşturan bireylerin sosyo-ekonomik yapısının konutun değeri üzerinde etkisi söz konusudur.

Konut kavramı bireylerin temel ihtiyaçlarına yönelik bir mekân olmanın ötesinde bir üretim malı olduğundan ve fiziksel ve sosyal yapı gereği farklı özellikler taşıdığından heterojen bir mal olarak nitelendirilmektedir. Her mal gibi konutun da bir meta değeri, bir kullanım değeri ve bir yatırım değeri vardır. Öte yandan konut toplumsal bir ürün olduğundan ve sosyal yaşamın temelini oluşturduğundan; üretim aşamasında çok sayıda aktör bulunmaktadır. Tarihin ilk evrelerinde bireysel üretimin hâkim olduğu bilinmekte; toplumların ve kentlerin oluşmasıyla birlikte devletlerin bu süreçte etkin

rol aldığı görülmektedir. 19. yüzyıl itibariyle konut kavramı oldukça hassas bir şekilde ele alınmaya başlamış; uluslararası anlaşmalara/sözleşmelere konu olmuştur. Gelişmişlik düzeyi fark etmeksizin bütün ülkelerin temel konut politikası, insanlara erişilebilir ve yaşanabilir konut alanları üretme amacı üzerine şekillenmektedir. Ancak; bu amaç doğrultusunda her ülkenin kendi sosyal, siyasi ve ekonomik gelişmişlik düzeyine göre uygulama araçları ve başarı oranları farklılık göstermektedir.

Konut bir barınma ihtiyacı olmasının yanı sıra kullanım hakkı bireyin inisiyatifindedir. Bu özgürlük alanı, konutların mülk sahibi tarafından doğrudan kullanılması, bir başkasının kullanımına sunulması ya da belli dönemlerinde kullanılıp belli dönemlerinde boş bırakılması gibi farklı modellerin oluşmasına sebep olmaktadır. Mülk sahibi birey/bireylerin söz konusu konutu kullanmayıp başkasının kullanımına sunması durumu kiralık konut kavramını ortaya çıkarmaktadır. Karşılıklı anlaşmaya dayalı bu modelde, mülk sahibi konutun kullanım değerini düzenli ödemeleri koşuluyla üçüncü şahıslara o konutun sahip olduğu tüm özelliklerden yararlanma hakkını tanımaktadır. Ağırlıklı olarak kendi mülkünü inşa edecek ya da satın alacak ekonomik güce sahip olmayan bireylerin tercih ettiği kiralık konutlar; bireylerin ekonomik düzeylerinden bağımsız olarak zorunluluk halleri ya da daha yüksek kâr marjına sahip başka yatırım araçlarının bulunması durumunda da tercih edilebilmektedir.

Toplumların konut sorununu önlemek adına devlet politikalarında mülk konutlar ile kiralık konutlar arasında dengenin sağlanması gerekmektedir. Ancak genellikle ülkeler mülk konut sahipliğini arttırmaya yönelik politikalar geliştirmekte; kiralık konut üretimi geri planda kalmaktadır. Sosyal refah devleti kavramlarının tüm dünyada etkili olduğu dönemlerde yaygınlaşan sosyal kiralık konut politikaları dışında kiralık konut piyasasına ilişkin uygulamalar oldukça nadir görülmektedir. Dolayısıyla kiralık konut piyasasına ilişkin akademik çalışmalar da yetersizdir. Kiralık konutların kullanım değerinin belirlenmesinde ise kabul edilmiş bir yöntem ya da yasal düzenleme olmamakla birlikte daha önce bahsedilen konut değerini etkileyen özelliklerin her birinin kullanım değeri üzerinde de etkili olduğu ifade edilmektedir.

Kiralık konut piyasasına ilişkin çalışmaların yetersizliği, konut değerine ilişkin çalışmaların ise ağırlıklı olarak satış değeri üzerine yoğunlaşması ve kullanım (kira) değerini etkileyen değişkenlerin tam anlamıyla tanımlanmaması gerekçeleriyle bu

çalışma kapsamında kiralık konut piyasasında kira değerleri üzerine incelemeler yapılmıştır. Öte yandan konut politikalarındaki temel sorunlar ve tarihi süreç içindeki uygulamalar bilinmesine rağmen konut alt bölgelerinin dinamikleri bilinmemektedir. Dolayısıyla bu çalışmada konut kira değeri ile konut alt bölgelerinin dinamikleri ilişkilendirilmesi hedeflenmektedir.

### **1.1 Tezin Amacı**

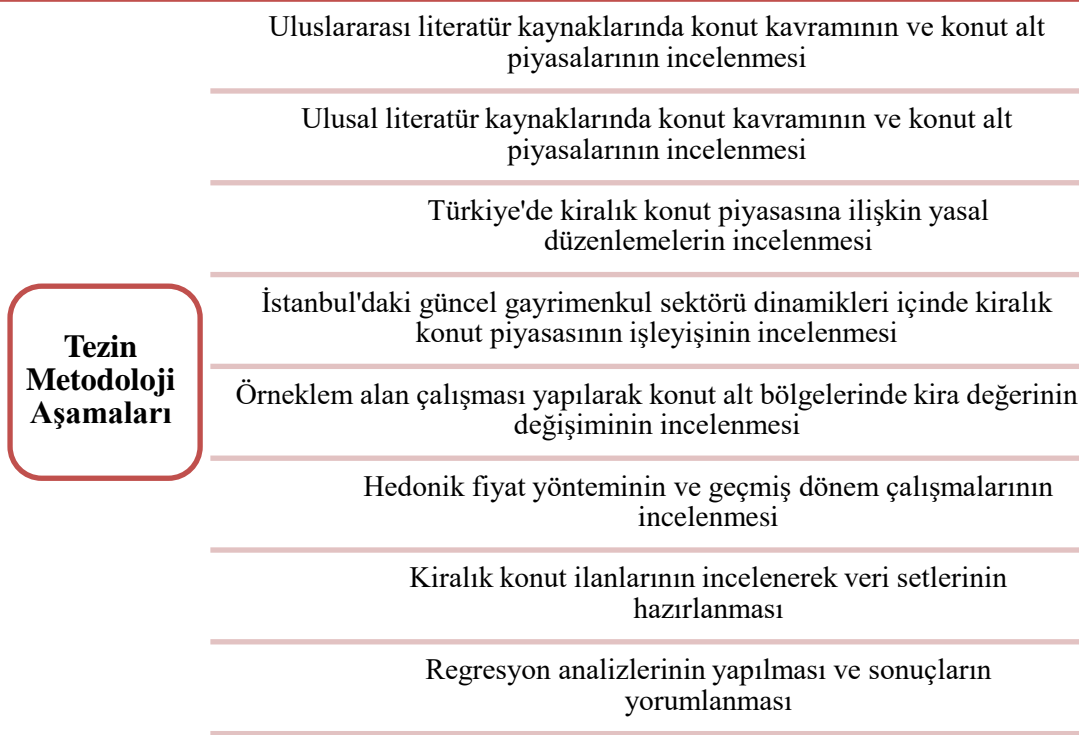
İstanbul metropoliten kenti dinamik yapısı ve kent tarihinin çok eskilere dayanması sebebiyle farklı doku alanlarına sahiptir. Bu doğrultuda İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında konut alanları düzenli (formal) ve düzensiz (informal) olarak iki ana grupta değerlendirilmektedir. Her iki grup da kendi içinde farklı dinamiklere, yapılaşmış ve sosyo-ekonomik özelliklere sahip alt gruplardan oluşmaktadır.

Bu çalışma ile birlikte, İstanbul metropoliten kentindeki düzenli ve düzensiz konut dokularının incelenmesi, alt grupların tanımlanması ve her bir alt gruptaki konut kira değerinin farklılaşma nedenlerinin araştırılması amaçlanmaktadır. Bu nedenle her alt gruba ait örneklem alanlarının incelenmesiyle birlikte konut kira değerine etki ettiği ileri sürülen başta konutun bulunduğu konum olmak üzere konuta ve konut yakın çevresine ilişkin özellikler incelenmektedir.

### **1.2 Tezin Metodolojisi**

Bu çalışma kapsamında incelenen literatür kaynaklarından hareketle İstanbul metropoliten alanında farklı konut alt bölgelerinden seçilen örneklem mahallelerde kiralık konut ilanları incelenmiş; ilgili ilanlardan hareketle veri seti oluşturulmuştur. Bu veri seti SPSS Static 22 programı aracılığı ile Hedonik Fiyat Modeli uygulanarak analiz edilmiştir.

Bir tüketim malının değerinin hesaplanmasında ya da heterojen bir malın değerini belirleyen değişkenlerin etki katsayısının belirlenmesinde kullanılan hedonik fiyat modeli kapsamında öncelikle değişkenler arasında korelasyon (ikili doğrusal ilişki) olup olmadığı tespit edilmiş, ikinci aşamada ise Backward yöntemi ile regresyon analizi gerçekleştirilerek konut kira değeri üzerinde etkili olan faktörler belirlenmiştir.



**Şekil 1.1 :** Tez Çalışmasının Metodoloji Aşamaları.

### 1.3 Hipotez

Bu tez çalışması kapsamında konut kira değerini etkilediği ileri sürülen, başta konutun bulunduğu konum olmak üzere konuta ve konut yakın çevresine ilişkin özelliklerin farklı konut alt bölgelerdeki kira değerleri üzerindeki etkisini hedonik fiyat yöntemi ile incelemek üzere iki temel hipotez oluşturulmuştur.

**Hipotez 1:** Konut kira değerini etkileyen faktörler düzenli konut alanları ile düzensiz konut alanları arasında farklılık gösterir.

**Hipotez 2:** Konut kira değerini etkileyen faktörler düzenli konut alanlarındaki alt bölgeler arasında da farklılık gösterir.

Bu aşamada konut kira değerinin düzensiz konut alanları alt bölgeleri arasında farklılık gösterdiği hipotezi de oluşturulmak istenmiş ancak bu alanlara ilişkin yeterli verilerin elde edilememesi sebebiyle bu tez çalışması kapsamında incelenememiştir.

## 2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Bu bölümde ulusal ve uluslararası literatür çerçevesinde konut kavramı, alt kırımları ve buradan hareketle kiralık konut kavramı dünyada ve Türkiye’deki konut politikaları açısından incelenmektedir.

Türk Dil Kurumu’na göre konut kavramı “*insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yerler, mesken*” olarak tanımlanmakla birlikte çeşitli literatür kaynaklarında bu tanım farklılaşabilmektedir (Eğdemir, 2001; Önver, 2016; Uğurlar ve Özelçi Ecerel, 2014; Yalçın ve Aslan, 2017). Önver (2016), konutu “*insanın başını sokacak bir yer ihtiyacını karşılamak üzere inşa ettiği barınak*” olarak tanımlarken Keleş (2010), “*toplumun barınma, çalışma, dinlenme ve eğlenme gibi temel gereksinimlerini karşılayan, nüfus yönünden yoğun komşuluk birimlerini barındıran yerleşim ünitesi*” ifadesini kullanmaktadır.

Lawrence (1987), konut kavramını bireylerin barınma ihtiyacını gideren hem bireylerin hem de toplumun genel sağlığını iyileştiren temel bir yaşam bölgesi olarak tanımlamaktadır. Buradan hareketle konut; aile içi ilişkilerin gerçekleştiği bir mekân olması, toplumdan soyutlanma anlamında mahremiyet sunması, bireylere aidiyet hissi vermesi, komşuluk ilişkileri için zemin oluşturması gibi sebeplerden ötürü sosyal bir kavram olarak; bir yatırım aracı olması, bir üretim ürünü olması, uzun dönemli ve dayanıklı bir tüketim malı olması gibi sebeplerden ötürü de ekonomik bir kavram olarak değerlendirilebilir (Uğurlar, 2013). Özetle konut kavramı “*bireylerin temel gereksinimlerinin ilki olan barınma ihtiyacını karşılamak üzere hem doğal çevre şartlarına hem de topluma karşı koruyucu niteliklere sahip mahrem alanlar*” şeklinde ifade edilebilir.

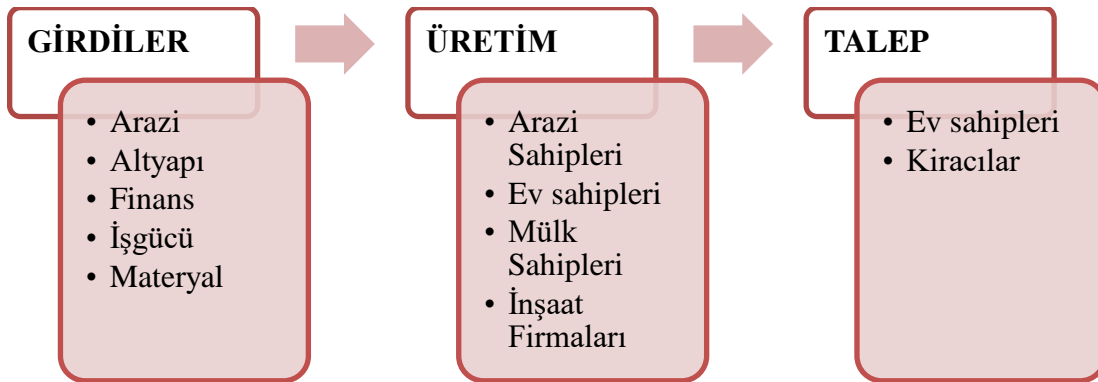
Tüm dünyada konut hakkı kavramı yerleşiktir (*Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi*, 1976) ve bu hak gerek bir konuta sahip olmayı ifade eden tapu kaydı ile gerek o konutu kullanma yetkisi olduğunu tarifleyen kira sözleşmesi ile resmi kayıt altına alınmaktadır. Bireyler sahip oldukları bu mülkiyet hakkını

diledikleri gibi kullanma özgürlüğüne sahip olup hiç kullanmamayı da tercih edebilirler (Karapınar et al., 2008). Dolayısıyla mülkiyet hakkına tabi konut kavramı kendi içinde iki temel gruba ayrıştırılmaktadır. Bunlar özel mülk konutlar ve kiralık mülk konutlardır (Eke ve Özdemir, 2004).

Özel mülk konutlar, bir konutun yasal olarak mülkiyetine sahip bireyin ya da ailenin aynı zamanda o konutun zilyetliğine de sahip olması durumunu, diğer bir deyişle ev sahipliğini ifade ederken; kiralık mülk konutlar ise yasal olarak mülkiyeti bir başkasına ait olan konut birimi için yine ilgili yasal düzenlemelere tabi sözleşmelere dayanan bedeli ödenmek koşuluyla zilyetlik durumunu, diğer bir deyişle geçici kullanıcılığı ifade etmektedir. Mülk konut, bireylerin birincil yaşam alanları olmakla birlikte mevcut birikimlerin değerlendirilmesi, kiralama kanalı ile ek gelir elde edilmesi, yazlık kavramına esasla yılın belli dönemlerinde tatil yapma amacını taşıyan ikincil konutlar da olabilmektedir (Uğurlar, 2013).

Kiralık konut ise bireylerin gelir düzeyinden ötürü mülk konut edinemedikleri için bir zorunluluk olmakla birlikte iş ya da öğrencilik gibi geçici süreliğine kullanımlar ya da üst gelir grubunun sahip olduğu birikimleri mülk konutlardan daha yüksek getirili bir modelde değerlendirmek istemesi amacıyla tercih edilen konutlar da olabilmektedir (Ballesteros, 2004). Bu tanımlamalardan anlaşılacağı gibi, uzun dönemli bir tüketim malı olarak ele alınan konut, mülk konut sahibi kişiye sahip olduğu kullanım hakkını bir değer karşılığında başkasına devrederek kiralık konut üretme ve o konutun değişim değerinden yararlanma hakkı tanırken konutun kullanım hakkını alan kişiye de kullanım değerinden yararlanma fırsatı sunmaktadır.

Konut piyasasının işleyiş süreci Şekil 2.1'den takip edilebilir.



Şekil 2.1 : Konut piyasası işleyişi (UN-HABITAT, 2003).



Kendi içinde birçok girdisi olan ve her aşamasında farklı bir değer üreten konut piyasasında arz ve talep dengesinin sağlanamaması halinde konut sorunu ortaya çıkmaktadır. Konut kavramı kendi içinde ikame edilemeyen (Davenport, 2003) bir mal olduğundan mülk konut edinmek için ödeme gücü yeterli olmayan bireyler konut piyasasına dahil olamamakta ve yasal altyapıya uygun olmayan çözüm arayışlarına yönelmektedir (Önver, 2016). Bu sorunun oluşmaması için piyasadaki mülk konut ve kiralık konut ilişkisinin sağlanabilmesi ve konut üretme sürecinde bu iki bileşenin birlikte yürütülmesi gerekmektedir.

Kiralık konut piyasasında arz eden taraf mülk konut sahiplerinden, talep eden taraf ise kiracılardan oluşmaktadır. Sahip olduğu mülk konuttan gelir elde etmeyi amaçlayan konut sahipleri konutun kullanma hakkını belli süreliğine bir kiracıya devredebilmektedir. İyi planlanmış ve gelişmiş bir konut piyasası içinde mülk konut sahipliği için de kiralık konut için de yeterli sayıda seçenekler bulunmalı ve piyasa dengesi sağlanmalıdır. Bu nedenle tüm dünyada kiralık konut talebine cevap vermek üzere farklı seçenekler geliştirilmiştir (Uğurlar ve Eceral Özelci, 2017).

Bu bağlamda kiralık konut kavramı kendi içinde iki grupta incelenmektedir.

**Sosyal kiralık konut:** Ekonomik konut arzını arttırmak (Braga ve Palvarini, 2013) amacıyla kar amacı gütmeyen şirketler tarafından yürütülen (Oyebanji, 2014), kamu fonlarının aktif olarak kullanıldığı, kira oranlarında rant hedefi olmayan, miktar ve kalitesinde ise siyasi organların söz sahibi olduğu, ihtiyaca göre tahsis edilmiş (Marietta Haffner, Hoekstra, Oxley, ve Heijden, 2010; Oxley, Elsinga, Haffner, ve Van der Heijden, 2010) konutlardır.

Harloe (1995), sosyal kiralık konutların dar gelirli hane halklarını hedef alan enformel (gecekondu) yerleşim alanlarının temizlenmesini amaçlayan küçük ölçekli uygulamalar ile büyük ölçekli toplu konut uygulamalarını da kapsadığını ifade etmektedir. Buna karşın De Wandeler (2006) ise bazı kamu kuruluşlarının kendi çalışanlarına yönelik düşük ücretli ya da ücretsiz lojman niteliğindeki konutların da sosyal kiralık konut kapsamında değerlendirilebileceğini belirtmektedir (Gilbert ve United Nations Human Settlements Programme, 2007)

Konut pazarındaki ihtiyacı maksimum düzeyde karşılayabilmek üzere bir zorunluluk olan sosyal konut politikaları özellikle alt gelir grubuna yönelik konut üretimi için arsa temin edilmesi hususuna dayanmaktadır. Çünkü yüksek arsa fiyatları sosyal konut

üretiminin önünde bir engel teşkil etmekte ve maliyeti arttırmaktadır. Bu durum piyasaya devlet müdahalelerini de zorunlu kılmaktadır (Türk ve Korthals Altes, 2010). Ancak ülkelerin bu kapsamda sistematik bir sosyal konut politikası bulunmamaktadır. Planlama araçlarını sürece dahil ederek arsa temini sorununu çözmek üzere kapsayıcı konutlar bir alternatif olarak değerlendirilmektedir (Turk ve Korthals Altes, 2014).

Bu görüşler bağlamında; sosyal kiralık konut grubunda kullanıcı profili genellikle düşük gelirli kamu çalışanlarından (memurlardan) oluşmakla birlikte toplumun alt gelir grubunu da kapsamaktadır. Kamunun konut üretiminde doğrudan bir müdahalesi olduğundan serbest piyasa şartları geçerli değildir. Öte yandan mülk sahibi pozisyonunda kamu kurum ya da kuruluşları yer aldığından konutun kullanım değeri ön plana çıkmaktadır ve bir yatırım aracı değeri taşımamaktadır.

**Özel kiralık konut:** Kalite ve hizmet standartlarının sosyal konutlara kıyasla daha esnek olduğu, tamamen kâr amacı güdülen mevcut konut talebine yönelik (Oxley ve Dunmore, 2004) olarak özel şahıslar ya da şirketler tarafından (M. Haffner, Hoekstra, Oxley ve Van Der Heijden, 2009) devlet desteğine ihtiyaç duyulmadan inşa edilen ve erişim kolaylığı yüksek olan konutlardır. Arz talep dengesi doğrultusunda üretilen ve büyük çoğunluğunu mülkiyet sahibi kişilerin oluşturduğu bu konutların temel amacı fayda maksimizasyonudur (O’Sullivan ve Gibb, 2003).

Kiralık konut sektörünün büyük bir kısmını oluşturan bu grup genellikle büyük ve orta ölçekli işletmeler tarafından orta ve üst gelir grubuna yönelik olarak üretilmektedir. Ancak; büyük ölçekli özel işletmelerin/kurumsal firmaların kendi çalışanları için ürettikleri kiralık konutlar da üreticinin kamudan bağımsız olması sebebiyle bu gruba dahil edilmektedir. (Uğurlar ve Ecerel Özelçi, 2017)

Özel kiralık konutlarda birden fazla mülk sahibi modeli (Lennartz, 2013) oluşturulabilmektedir. Bunların ilki sahip olunan mülkün tamamını değil belli bir kısmını kiraya vererek paylaşımlı bir yaşam modeli oluşturmaktadır. Burada amaç gelir elde etmekten ziyade var olan giderleri paylaşmaktır. İkincisi model ise, bireylerin birikimlerini bir ya da birden fazla mülk konut sahipliği ile değerlendirerek ek gelir elde etmektir. Bu modelde kira geliri temel geçim kaynağı sayılmadığından yatırım amacı taşımaktadır. Üçüncü modelde kiraya verilen mülk aracılığıyla elde edilen gelir temel geçim kaynağını oluşturmaktadır. Dördüncü modelde, kiraya verilecek olan mülk özel bir yatırım ürünü değil; ikincil sebeplerden (ölüm, miras, ödül

vb.) ötürü elde edilmiş olup nasıl değerlendirileceğine karar verilmesi süreci uzun sürebilmektedir. Bu durumda mülk, belli dönemlerde kullanılmak üzere boş durabilir, kiraya verilebilir ya da nakde dönüştürmek üzere satılabilir (Uğurlar, 2013).

Farklılaşan mülk sahiplerine kıyasla çok daha fazla sayıda kiracı modeli bulunmaktadır. Bunlar; herhangi bir düzeyde eğitim almak amacıyla farklı bir şehre geçici göç etmiş olan öğrenci grupları, başta memuriyet olmak üzere iş değişikliği ya da tayin gerekçesiyle taşınmak durumunda kalan çalışanlar, siyasi sebeplerden ötürü oluşan göçmenler, evlilik ya da boşanma yoluyla yeni konut talebi doğuran bireyler, mevsimlik işçiler gibi farklı gelir düzeyine, kültür ve yaşam şekline sahip gruplar olabilmektedir.

## **2.1 Dünya’da Kiralık Konut Politikaları ve Uluslararası Literatür**

Bu bölümde tarihsel süreç içerisinde dünyada gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin farklı kırılım dönemlerine ilişkin kiralık konut politikaları ve sürece yaklaşımları değerlendirilecek; uluslararası literatürde konut değerinin tespitine ilişkin yapılan çalışmalar incelenecektir.

### **2.1.1 Kiralık konut politikaları**

Tüm dünyada barınma sorununa ilişkin politikaların hayata geçirilmesinde devletler serbest piyasa koşullarına müdahalede bulunmuş olup mülkiyet hakkının sürdürülebilirliğinde (Oxley ve Smith, 1996) önemli rol sahibi olmuştur. Öyle ki geliştirilen politikalar sonucunda konut üretim biçimi, kalitesi, özellikleri, değeri ve arz talep dengesi gibi unsurlar (Emür, 1999) bu politikalar doğrultusunda şekillenmiştir.

Konut üretiminin yarattığı toprak rantı, verimli bir artı değer aracı olarak görüldüğünden yapılaşmış çevre yatırımlarını teşvik etmektedir. Oluşan bu toprak rantı arsa spekülasyonlarına sebep olduğundan gelişmemiş ülkelerde konut sorunu süreç içerisinde artarak devam etmektedir. Öte yandan var olan konut alanlarının arttırılması ihtiyacı merkezi ve yerel yönetimlerin kent planlaması faaliyetlerini de tetiklemektedir (Önver, 2016).

Tüm devletlerin konut politikalarının temel amacı bireylerin niteliksel ve nicel olarak ideal barınma koşullarına ideal fiyatlandırma ve ödeme yöntemleriyle kavuşturulması

(Lowe, 2011; Malpass ve Murie, 1999), mevcut konut stokunun iyileştirilmesi, olası konut sorunlarının çözülmesi olmasına rağmen her ülkenin kendi gelişmişlik seviyesi ve siyasi görüşleri doğrultusunda bu politikalar farklı şekillere bürünmektedir (Oxley ve Smith, 1996). Devletlerin sosyal amaçlarının varlığı ve içeriği (Carmon ve Manheim, 1979) bu politikaların farklılaşmasındaki en temel etkenlerden biridir.

Tarihsel süreç içinde bu politikaların farklılaşması incelendiğinde; 19. yüzyıla kadar müstakil bir yaşam sunan, geniş ailelerin tek çatı altında yaşadığı ve topluma karşı mahremiyetin yüksek olduğu tek aile konutları hem kentsel hem de kırsal alanlarda görülürken Sanayi Devrimi'nin hız kazanması, kırdan kente göç eden emek gücünün artması ve kentleşme dinamiklerinin değişmesi üzerinde Avrupa kentlerinde konut sorunu ortaya çıkmıştır. Gelişmiş ülkeler arasında yer alan İngiltere, sanayileşme sürecinin ilk yaşandığı ülke olma özelliğinden ötürü artan nüfus ve kente göçler sonucu konut sorununu da ilk yaşayan ülke olmuştur. Sanayi işçileri niteliksiz ve sağlıksız konutlarda, altyapının eksik olduğu bölgelerde yaşamak durumunda kaldığından zaman içerisinde tüm toplumun sağlığını tehdit eden hastalıklar görülmüştür. Ülkenin kuzey kesimlerinde yer alan kasabalar göçle birlikte kentleşme eğilimi gösterirken sanayi alanlarının etkisiyle doğal çevrede de kirlilikler oluşmaya başlamıştır. Toplumun medeniyet merkezi olarak addedilen kentler sağlıksız, verimsiz ve kalitesiz alanlar olmuş; tüm bu olumsuzluklar hızla yayılmaya başlamıştır. Bu sürecin sonunda barınma sorununun çözmeye yönelik politikalar geliştirilmiştir (Önver, 2016).

Geliştirilen politikaların başında işçi konutları gelmektedir. Sanayi alanlarındaki işverenler kendi işçi grupları için düşük maliyetli ancak altyapısı tamamlanmış, sağlıklı yaşam koşullarına elverişli ve nitelikli konutlar inşa etmiştir. Öte yandan işçi grubunun gelir düzeyi oldukça düşük düzeyde seyretmesi ve yoksullukla mücadele etmeleri sebebiyle kamunun konut sektörüne ilişkin düzenleme ve uygulamalar yapması gerekliliği fark edilmiştir (Malpass ve Murie, 1999). Kamu tarafında da İngiltere örneğinde olduğu gibi her ülke kendi koşulları çerçevesinde farklılaşan işçi sınıfına konut desteği, kiralık konut yardımı, ucuz sosyal konut üretimi gibi politikalar uygulamıştır.

Hem kamunun hem özel şirketlerin aktif olduğu bu dönemde hızlı bir şekilde büyüyen konut sorununun çözümü hayırseverlik çerçevesinde (Önver, 2016) düşük gelir grubunu hedef kitle olarak kabul eden gönüllü konut yardım kuruluşlarının da desteğiyle sağlanmıştır. İlk barınma sorunları yaşandığı gibi ilk sosyal konutlar da

İngiltere’de inşa edilmiştir. Bu konutların üretiminde kamu sermaye ve arsa desteği vererek özel şirketlerin inşaat maliyetlerini düşürmüştür.

Bu dönemin bir başka örneği de Hollanda’da konut sorununun diğer toplumsal sorunlarla birlikte değerlendirilmesi ve çözüm üretilmesidir. Barınma sorununun tetiklediği sağlık sorunları, çalışma koşullarının ağırlaşması gibi sorunlar özellikle işçi grubu için yeni konut arzının gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. 1800’lerin sonlarına doğru sosyal konut birlikleri oluşmuş ve sayıları giderek artmıştır. 1901 yılında yürürlüğe giren Housing Act (Konut Yasası) da bu gelişim sürecini hızlandırmıştır (Sarıoğlu, 2007).

Bu süreci takiben tüm dünyada büyük etkilere sebep olan Birinci Dünya Savaşı gerçekleşmiş; kazanan kaybeden fark etmeksizin tüm dünyada toplumsal huzursuzlukların, ekonomik sorunların ve dolayısıyla konut politikalarında da durgunlukların yaşandığı bir dönem başlamıştır (Alkan, 1997). Savaşın bitmesiyle birlikte özellikle Avrupa ülkelerinde Birinci Dünya Savaşı’nın bıraktığı izler silinmeye çalışılmış, yeni konut politikaları da yıkılan şehirlerin yeniden kurulması amacıyla şekillenmiştir. Savaş sonrası yenilenme süreci olarak da nitelendirilen bu tarihlerde geçmişin alışkanlıklarını devam ettirmek üzere tek ailelik konut üretimi yoğunlukta olmasına rağmen kamu çalışanlarına yönelik planlanan bahçe şehirler ve ucuz toplu konut üretimi de görülmektedir (S. Akalın, 2005).

Özellikle Sanayi Devrimi sonrası kentlerin çeperlerinde yağ lekeleri şeklinde gelişen plansız ve düzensiz alanların büyümesini engellemek amacıyla düşük maliyetli-ucuz toplu konutlar üretilmeye başlanmıştır. Savaş sonrası oluşan konut yetersizliği sorununa hızlı bir çözüm olarak da kamu tarafından yine düşük kaliteli ve estetik kaygılardan uzak bir biçimde ucuz toplu konutlar üretilmiş ve savaş mağdurlarına kiralık konut arzı haline getirilmiştir. 1920’lerde birçok Avrupa ülkesinde orta gelir grubunun barınma ihtiyacını geçici süreliğine karşılamak ve kalıcı çözümler için zaman kazanmak üzere kiralık sosyal konutlar ortaya çıkmıştır (Polák, 2006).

Bu dönemde ortaya çıkan sosyal konutlar her ülkenin kendi yasal düzenlemelerine göre farklı niteliklerde olup farklı kriterlere göre değerlendirilmektedir. Örneğin, İngiltere ve Hollanda’da devlet destekli sosyal konutlardan yararlanma hakkı yalnızca bireysel olarak barınma ihtiyacını karşılayamayacak derecede yoksulluk seviyesine sahip kişilere verilirken Avusturya ve İsveç’te gelir düzeyi fark etmeksizin tüm bireyler kamunun sunduğu bu hizmetten yararlanma hakkına sahiptir (Önver, 2016). Ayrıca İngiltere’de sosyal konut üretimi için kooperatiflere hem yerel yönetimler

kanalıyla hem de merkezi yönetim kanalıyla düşük faizli kredi imkanları, vergi indirimleri, lojistik destek gibi çeşitli ekonomik destekler sağlanmaktadır (Kunduracı ve Coşkun, 2013).

Büyük kayıpların yaşandığı dünya savaşının bıraktığı izler 1929 yılında yine tüm dünyayı etkileyen Büyük Buhran'ın ana nedenlerinden biri olmuştur. Bu anlamda savaştan en az etkilenen ülkelerin başında olan ABD, ekonomik anlamda zor durumda olan ülkelere borç vermiş ve kendi içinde altın çağını yaşamaya başlamıştır. Öte yandan yine ABD'deki bankacılık sektöründeki gelişmeler, borsa ve menkul kıymetlere olan ilgi, ipotek işlemlerindeki öngörülemez artışlar ve fordist üretimin hız kazanmasıyla birlikte iç işleyişte sıkıntılı süreçler kendini göstermeye başlamıştır. Borçların altın rezervi üzerinden tahsil edilmesi konusunda izlenen ısrarcı politikayla birlikte dünya ticaretinde daralma yaşanmış; faiz oranları da artmıştır (Turan, 2011). Bu süreci takiben 1929'un Ekim ayında New York borsası çökmüş ve buhran tüm dünyaya hızla yayılmaya başlamıştır. Çok sayıda fabrika, ticari kurum ve banka iflas etmiş; Amerika'da yaşanan bu ekonomik kriz, ticari ilişkiler nedeniyle diğer ülkeleri de kriz sürecine dahil etmiştir. Tüm dünyada uzun dönemli politikalar oluşturulmasını gerektiren enflasyon oranları, işsizlikler-veysizlikler, üretimde ve ticarete daralma gibi sorunlar hâkim olmuştur. Bu anlamda özellikle sanayi ülkeleri görece daha fazla etkilenmiş olup 1940'lara kadar süren yeni ekonomi paketleri hazırlanmıştır (Ay ve Uçar, 2015).

Konut ihtiyacı her ne kadar sosyal bir politika olarak değerlendirilse de ister kamu eliyle ister özel şirketler aracılığıyla üretilsin ekonomik bir temel gerektirmektedir. Ekonomik buhran dönemi bireyler için temel ihtiyaçların daha da arttığı, devletler içinse artan ihtiyaçların karşılanamadığı bir kısır döngü halini aldığından konut sektörü bu döngünün içinde kalmıştır. Geri plana atılan bu ihtiyaca yönelik politikalar İkinci Dünya Savaşı sürecinde de durağan bir grafik çizmiştir. Savaştan etkilenen ülkelerin tümünde konut sorununu arttırmış; gelir seviyesi fark etmeksizin toplumun her kesimini ilgilendiren bir konu haline almıştır. Dolayısıyla savaş sonrası dönemde konut sorunu bireysel barınma ihtiyacı olmanın yanı sıra kamunun sorumluluğundaki bir hizmet başlığı olarak değerlendirilmiştir (Ertürk ve Sam, 2011). Savaş sonrası yeniden yapılanma politikaları çerçevesinde geliştirilen konut politikaları geçmiş yıllara göre daha sistematik olmanın yanı sıra sosyal refah devletinin (Uğurlar, 2013) bir parçası haline gelmiştir.

Geçmiş dönemlerde konut üretiminde yoğunluk bahçeli, bir ya da iki katlı müstakil aile konutları şeklinde olmasına rağmen bu dönemde apartman kavramı yaygınlaşmaya başlamış toplu konut blokları üretilmiştir (Malpass ve Murie, 1999). Avrupa’da ve Amerika’da sosyal refah devleti anlayışının hâkim olmaya başlamasıyla birlikte barınma, sağlık, eğitim, sosyal güvence gibi birçok temel hak yasalar çerçevesinde koruma altına alınmış; merkezi yönetimin bu yöndeki politikalarına ek olarak yerel yönetimler de bu uygulamalara dahil olmuştur. Sosyal devlet anlayışının bir yansıması olarak konut politikaları sosyal konutlar çerçevesinde geliştirilmiş olup Keynezyen ekonomi politikaları çerçevesinde devlet sosyal konut üretimine fon sağlama görevini üstlenmiştir (Önver, 2016). Savaş sonrası hasarlı konutların onarılması ve ihtiyaç sahiplerine konut üretilmesi faaliyetlerini kapsayan bu politikalar piyasa koşullarının altında kira rakamlarının (Polák, 2006) görülmesine sebep olmuştur.

Sovyetler Birliği ve Doğu Bloku Ülkeleri’nde merkezi yönetimin uyguladığı planlı politikalarla komün şeklinde apartman uygulaması hayata geçirilmiştir. Birçok ailenin bu komünler içinde bir arada yaşayarak ortak alan kullanımının yaygınlaştığı bir yaşam düzeni öngörülen bu komünler büyük ölçekli bloklardan oluşmakta ve estetik kaygılar güdülmeden tasarlanmıştır. 1950’lere kadar devam ettirilen komün uygulamasından beklenen sonuç alınamadığından politikalarda değişikliğe gidilerek düşük maliyetli ve yine basit görünümlü beş katlı apartmanlar üretilerek her aileye ayrı bir konut temin edilmesi amaçlanmıştır. Bir anlamda seri üretim olarak yorumlanan bu politika konut kalitesinin minimum düzeyde olmasına sebep olmuş yaşam standartlarını düşürmüştür (Vihavainen, 2005).

Batı Avrupa ülkelerinde ise 1960’lı yıllara kadar yeni konut alanlarının yaratılması, başta dar gelir grubu olmak üzere toplumun tüm ihtiyaçlı kesimine devlet kanalıyla konut üretilmesi konularına yoğunlaşmıştır. Bu dönemlerde Avusturya’daki konut stokunun %25’ini oluşturan sosyal konutların %40’ı merkezi ve yerel yönetimlerin mülkiyetinde, %60’ı ise konut birliklerinin mülkiyetindedir. 1970’lere gelindiğinde ise konut stokunun yaklaşık %41 oranında kiralık sosyal konut stoku bulunmaktadır (Kunduracı ve Coşkun, 2013).

Benzer şekilde sosyal konut üretimi konusunda örnek teşkil eden ülkelerden olan Hollanda’da da 1947 yılı nüfus sayımı verilerine göre 300.000 adet konut açığı tespit edilmiş olup (AEDES, 2003) 1958’de 89.000 adet, 1967’de yaklaşık 125.000 adet

yıllık konut üretimi ile ciddi bir stok artışı gerçekleştirilerek 1980'lere kadar yaklaşık 2,5 milyon adet sosyal konut üretilmiştir (Sarioğlu, 2007).

Almanya ve Danimarka'nın kira yardımlarının yapılacağı grupların tespit edilmesi, yasal düzenlemelerin yenilenmesi gibi uygulamalara ağırlık verdiği bu dönemde İngiltere ve Fransa zaten yasal olarak konut hakkını tanımlamış olduğundan işçi sınıfının etkinliği doğrultusunda konut üretimi gerçekleştirmiştir. 1970'lerin sonuna kadar da bu politikalarda ciddi değişiklikler yapılmamıştır.

Amerika Birleşik Devletleri'nin bu dönemdeki konut politikaları değerlendirildiğinde ise dar gelir grubunu hedef alarak yürütülen politikaların 1970'lerin ortalarına kadar kira yardımları ve vergi indirimleri gibi federal devlet destekli sübvansiyonlar şeklinde gerçekleştiği, 1970'lerin ortalarından itibaren ise yerel yönetimlerin kontrol ve yönetiminde olduğu görülmektedir (Yetgin, 2007).

1970'lerde ise konut politikaları daha çok mevcut konutların kalitesinin artırılması, kentsel yenileme çalışmaları ile gecekondu (slum) alanlarının temizlenmesi yönünde gelişmiştir. İngiltere bu uygulamalara biraz daha erken başlayarak 1960'larda Victorian slumlarını temizlemiş, yeni belediye konutları inşa etmiştir (Shapely, 2010). Öte yandan Hindistan'ın Madras kentinde 1970'lerin ortalarında 58.000 civarı aileye ait gecekondu alanları yıkılarak bu aileler kiralık sosyal konutlara transfer edilmiştir (Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu, 1987).

Bu dönemde konut üretiminde etkili olan kooperatifler ise savaştan en çok etkilenen ülkelerden olan Çekoslovakya'da konut üretiminin %35'ini, Macaristan'da %19'unu hayata geçirmiştir. Amerika'da ise bu kooperatifler 1 milyon kişiye yönelik faaliyetlerde bulunmuştur (Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu, 1987). Arjantin, Şili, Brezilya gibi az gelişmiş ülkelerde kooperatifçilik faaliyetleri dar gelirli ailelerin konut sorunu çözümü için önemli bir alternatif oluşturmuştur. Örneğin Şili'de 1970'lere kadar konut stokunun %10'luk kısmı kooperatifler aracılığıyla inşa edilmişken Brezilya'da yaklaşık 160.000 adet konut üretmişlerdir (Lewin, 1981).

Konut politikalarında devlet gücünün çok yüksek oranda hissedildiği bu dönemde ağırlıklı olarak sosyal konut üretimleri gerçekleşmiş olup bunların içinde özel sosyal konutların payı görece daha azdır. 1970'lerin sonlarına doğru değişen dünya ekonomisiyle birlikte sosyal politikalara ayrılan kamu harcamaları devlet üzerinde ciddi bir yük oluşturduğu gerekçesiyle eleştirilmiş olup harcamaların düzenlenmesi kararları konut politikalarına da yansımıştır (Önver, 2016).



Öte yandan 1970'lerde Amerika'nın Bretton Woods kararlarından çekildiğini ve doları dalgalı kura bıraktığını açıklamasını takiben gelişmiş Avrupa ülkeleri de benzer kararlarını ilan etmiş; yeni bir ekonomik krizin sinyallerini vermişlerdir. Dolar kurundaki düşüş, dolara endeksi olarak petrol ihraç eden ülkelerde ekonomik sıkıntılara yol açmış ve 1. Petrol Krizi'ni yaratmıştır. 1973 yılında başlayan Arap-İsrail savaşında başta Amerika olmak üzere gelişmiş Avrupa ülkelerinin İsrail'i desteklemesi üzerine OPEC'in (Organization of the Petroleum Exporting Countries) bu ülkelere koyduğu petrol ambargosu ile 2. Petrol Krizi yaşanmıştır (Ay ve Uçar, 2015). Ekonomik temelli ilk krize rağmen ikinci kriz siyasi kökenli sebeplerden ortaya çıktığından bu ülkelerin ekonomilerinde daralmalar yaşanırken petrol ihraç eden ülkeler açısından kriz bir kalkınma hamlesi halini almıştır. OPEC krizi ile birlikte dış borçlanmalar artmış, 1980'lerin ortasına kadar devam eden ekonomik durgunluk, yüksek enflasyon ve işsizlik gibi temel sorunlar gelişmiş ülkeleri etkisi altına almıştır. Büyük Buhran'a kıyasla bu dönemde yaşanan ekonomik sorunlar konut sektörüne yönelik politikaları yüksek oranda durdurmak yerine sosyal konut kavramı aracılığıyla çözüm üretilmesinin yolunu açmıştır.

1980'lerin başı itibariyle dünyada Keynezyen politikalar yerini neoliberal politikalara bırakarak devletin ekonomi ve sosyal politikalardaki etkinliğinin azaltılmasına sebep olmuştur. Barınma, eğitim, sağlık, sosyal güvenlik gibi temel toplumsal haklara ilişkin kamu etkinliğinin azaltılması, bu politikaların toplum tarafından serbest piyasa koşullarında gerçekleştirilmesi düşüncesi yaygınlaşmıştır (MacGregor, 2007). Piyasaya müdahale eden ve gelişimine yön veren kamu gücünün geri çekilmesiyle birlikte ulusal yatırımları destekleyen uluslararası yatırımların ve sermaye girişlerinin önü açılmıştır. Bu dönemde atılan ilk adım kamu elindeki mal ve hizmetlerin özelleştirilmesidir (Önver, 2016). Özelleştirmelere ek olarak PPP (Public Private Partnership) denilen kamu özel ortaklıkları modeli de yeni politikalar arasında yerini almıştır.

Konut sektörüne ilişkin özelleştirmeler hem arsa temini, hem inşaat süreci, hem de finansal işlemler açısından gerçekleştirildiğinden; yani merkezi ve yerel yönetimler hazır arsa stoku sunma, konut birimlerini üretme, kredi desteği ve vergi indirimleri gibi sübvansiyonlarını geri çektiğinden ülkelerdeki sermaye transferlerinde işlem hacim ve çeşitliliği artmıştır (Şiriner, 2008). Konut üretimi için kredi verecek kurumların oluşması, mortgage kredisi modellerinin geliştirilmesi, ipotek işlemlerinin

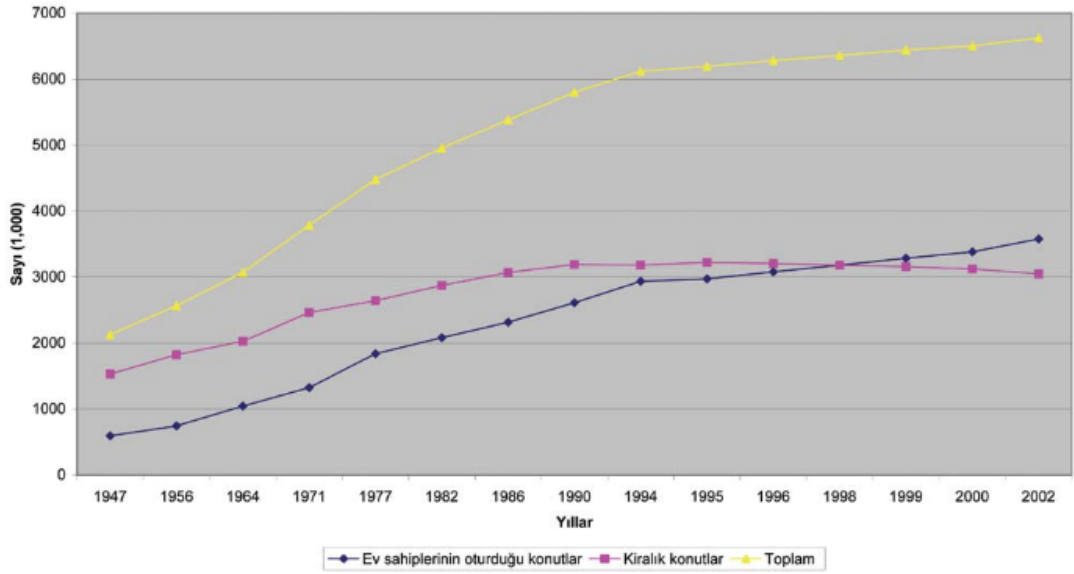
yapılması ve ipotek yoluyla bireylerden finans kaynağı tarafına geçen birimlerin alım satım işlemlerinin gerçekleştirilmesi gibi yeni spekülâtif alanlar yaratılmıştır (Şiriner, 2008).

Serbest piyasa koşullarında gelişmeye devam eden 1990'lı yıllarda konut sektörü birim adedi özelinde değerlendirildiğinde ilerleme kaydederken kendi içinde çok fazla alt kırılımlın sahibi olmuştur. Konut talebi çeşitliliği artmış; demografik özellikler, sosyal özellikler, kültürel özellikler, ekonomik özellikler gibi farklı başlıklar üretilen konutların konumunu, kalitesini ve büyüklüğünü değiştirmiştir. Bu dönemde özellikle gelir dağılımı çok etkili olmuştur. Kamu desteği olmadığından dar gelir grubundaki bireyler barınma ihtiyaçlarının karşılanmasında yetersiz kalmış; toplum içinde evsizlerin sayısı artmış ve kentler genelinde yaşam standartları (Polák, 2006) düşmüştür. İkinci Dünya Savaşı'nı takip eden dönemde kamu tarafından piyasa koşullarının denetlenmesi, konut kalitelerinin ve kira rakamlarının kontrolü yapılırken 1980'ler itibariyle kamu bu misyonunu da geri plana atmıştır (Yetgin, 2007).

Gelişen neoliberal politikalarla birlikte sosyal konut kavramı olumsuz etkilenmiş; toplum içinde ayrışmalar yaşanmaya başlamıştır. Özellikle toplum içinde sosyal konutlardan ağırlıklı olarak yararlanan dar gelir grubundaki yoksullar, göçmenler ve azınlıklar toplumda entegrasyon sorunlarının artmasında en büyük sebep olarak gösterilmiştir (Scanlon ve Published, 2007). Öte yandan sosyal kiralık konutların azalması İngiltere ve Avustralya gibi bazı ülkelerde özel kiralık konut arzının artışını tetiklemiştir.

1990'lı yıllarda dünyada tüm toplumsal sorunlara ortak bir çözüm arayışı hâkim olmuştur. 1992'de Avrupa Kentsel Şartı yayınlanarak yerel yönetimlerin bu kentsel şartlar arasında yer alan faaliyetleri yerine getirmek üzere belgeyi imzalaması öngörülmüştür. Barınma hakkına yönelik olarak da gelir grubu fark etmeksizin tüm bireylere yaşanabilir konut arzı sunulması gerekliliği ifade edilmiştir. Bu kentsel şart daha sonra 2008 yılında kapsamı genişletilerek revize edilecek ve yerel yönetimlerin imzasına sunulacaktır (Duru, 2005). 1996 yılında ise İstanbul'da Habitat Gündemi gerçekleştirilmiş; uluslararası işbirliği kapsamında barınma gereksinimlerinin karşılanması, konut kalitesinin artırılması gibi amaçlar için kamunun yetersiz kaldığı, özel sektörün rolünün artırılması gerektiği değerlendirilmiştir (Hague, 2004).

Hollanda’da 1989 yılında Housing in Nineties yani Doksanlarda Konut isimli yasa yürürlüğe girerek merkezi yönetimin görevleri yerel yönetimlere ve konut kooperatiflerine devredilmiş (Dieleman ve Van Kempen, 1994; alıntıl原因an Sarıoğlu, 2007); kamunun piyasadaki gücü hafifletilmiştir (Boelho- uwer, 2002; Vrom 1997 alıntıl原因an Sarıoğlu, 2007). Böylece kamunun üstündeki ekonomik ve sosyal yük hafifletilmiş ayrıca mevcut konut stokunda belli bir standart yakalanmıştır (Şekil 2.2) (Sarıoğlu, 2007).



**Şekil 2.2 :** Hollanda’da mülkiyet biçimlerine göre 2. Dünya Savaşı sonrası inşa edilen konut sayısı (Sarıoğlu, 2007).

Bu yıllarda Avusturya’da Kiracılık Kanunu, Ev Sahipliği Kanunu ve Kâr Amacı Gütmeyen Barındırma Kanunu gibi yasal düzenlemeler yapılırken İngiltere’de sosyal konutların kiracılara satılarak mülk konut sahibi olmalarını teşvik edici düzenlemeler yapılmıştır. Ayrıca yine İngiltere’de konut birliklerinin özel sektör kapsamında belirledikleri kira oranları enflasyonu arttırdığından merkezi yönetim tarafından oluşturulan barınma yardımları ile 1997 yılından itibaren konut birliklerinin kira artış oranları enflasyon oranına sabitlemiştir. 1990 öncesinde Doğu Bloku kapsamında sosyal konut politikalarının hâkim olduğu Macaristan’da ise 1993 yılında Kira Sektörü Yasası çıkarılmış olup kamu konut politikalarındaki etkinliğini azaltarak özel sektörü aktifleştirmiştir. Doğu Bloku döneminde inşa edilen kamu konutları da özelleştirmelerle birlikte piyasa koşullarına devredilmiştir (Kunduracı ve Coşkun, 2013).

Neoliberal politikalar doğrultusunda ülkelerde değişkenlik gösteren konut sektörü toplu sosyal konutlardan ya da kamu konutlarından uzaklaşarak bireyselleşmenin görece daha fazla olduğu bir çehreye bürünmüştür. Gerek yapılan yasal düzenlemeler gerekse toplum içindeki farklı alt grupların bir arada yaşamaya çalışmasından kaynaklı oluşan toplumsal çatışmalar bu süreci hızlandırmıştır. 2000’li yıllara gelindiğinde de küreselleşmenin etkisiyle çok daha farklılaşan bir tablo çizilmiştir.

1980’li yıllarda benimsenen neoliberal politikalar süreç içinde toplumdaki gelir dağılımındaki uçurumu arttırmış; sosyal ayrışmalara zemin hazırlamıştır. Sosyo ekonomik sebeplerden kaynaklı ayrışmalar da mekânsal ayrışmayı (Massey, Rothwell ve Domina, 2009) beraberinde getirmiştir. Buna göre belli sosyo-ekonomik seviyeye sahip grup üyeleri kendi içlerinde toplanarak belli kentsel alanlara yerleşerek kendilerini toplumun diğer üyelerinden soyutlamışlardır. Üst gelir grubunda yer alan bireyler kent içinde görece daha erişilebilir ve altyapı anlamında gelişmiş bölgeleri tercih etmiş, dar gelir grubunda yer alan bireylerin ise kent çeperlerine (Jargowsky, 2001) itilmesine sebep olmuştur. Öte yandan kent içinde de belli alanlara yoğunlaşan gruplar aradaki ayrımı keskinleştirmek istemiş ve kapalı konut alanlarını oluşturmuştur. Duvarlar, kapılar ya da çeşitli güvenlik sistemleri ile dışarıdan girişin engellendiği bu konut alanları ile yeni bir yaşam modeli ortaya çıkmıştır (Töre ve Som, 2009). Böylelikle aradaki farklılaşma soyut çizgisinden çıkarılıp görünür kılınmıştır. Toplum içindeki bu sosyal ve mekânsal ayrışma gruplar arasındaki iletişimi daha da zayıflatmış ve kent içinde mevcut konut stokunun ihtiyacı karşılayamaması, gecekonduların oluşması, spekülasyon arsa fiyatları gibi problemleri tetiklemiştir (Bayraktutan, Akbulut ve Özbilgin, 2016).

21. yy itibariyle uluslararası işbirliklerinin de etkisi çerçevesinde ülkeler kendi içlerinde yasal düzenlemeleri yenilemiş; alternatif konut üretim politikaları geliştirmişlerdir. Örneğin; 2001 yılında Hollanda’da, Ev Sahipliğini Teşvik Yasası çerçevesinde dar gelir grubundaki bireylerin mülk konut sahibi olabilmeleri için kamu elindeki sosyal konutları indirimli olarak satın almaları sağlanmıştır. 2004 yılında İspanya’da mevcut mevzuatlarda düzenlemeler yapılarak başta dar gelir grubu olmak üzere ihtiyaçlı grupların mülk konut sahibi olmaları için konut üretimine ayrılan kaynaklarda artış yapılmıştır (Czischke ve Pittini, 2007; Miguélez Lobo, 2006). Danimarka’da ise 2005 yılında üç pilot bölge belirlenerek kiracıların oturdukları mülkü satın almaları teşvik edilmiştir ancak uygulama başarısız olmuştur. Benzer

uygulama Avusturya’da ise aynı konutta 10 yılı dolduran kiracılara mülkü satın alma hakkı tanınması şeklinde gerçekleştirilmiştir (Uğurlar, 2013).

Fransa’da mevcut konut stokunun kalitesini arttırmak, konutların bakım ve iyileştirmelerini yapmak üzere 2005 yılında mülk sahiplerine vergi indirimleri ve teşvikler yapılmıştır (Ball, 2011). 2003 yılında İskoçya’da evsizlere belediye tarafından kalıcı konut sağlanmasını zorunlu kılan Evsizler Yasası’na benzer bir uygulama olarak 2007 yılında Fransa’da Konut Hakkı Yasası ile birlikte dezavantajlı gruplara öncelikli konut sahipliği hakkı tanınmıştır (Uğurlar ve Eceral Özelçi, 2017).

Küreselleşme kavramıyla birlikte tüm dünyayı etkisi altına alan hızlı teknolojik gelişmeler konut sektöründe de hem üretim hızını hem üretilen birim miktarını hem de üretilen ürünlerin kalitesini değiştirmektedir. Bu nedenle düşük maliyetli ve basit yapılı olarak üretilen kamu sosyal konutları mevcut çağ koşullarının gerisinde kalmaktadır. Özelleştirme faaliyetleriyle birlikte de mevcut stok içinde bu konutların oranında düşüş gerçekleşmiştir. Örneğin; 2006 yılında toplam konut stoku içinde sosyal konutların oranı Hollanda’da %35, Macaristan’da %4 iken 2008 yılı verileri incelendiğinde Almanya’da %15, Avusturya’da %28, Danimarka’da %22, Hollanda’da ise %19’dur (Pintini ve Laino, 2011; alıntılayan Uğurlar, 2013).

2008 Ekonomik Krizi’nin ardından ülkelerde konut biçimleri değişkenlik göstermeye başlamıştır. Ülkelere göre konut biçimlerinin dağılımı ve 10 yıl içindeki değişimi çizelge 2.1’den takip edilebilir. Çizelgeye göre sosyal konutların yoğunlukta görüldüğü ülkeler arasında yer alan Hollanda’da 2010 yılı verilerine göre toplam konut stoku içinde mülk konutların oranı %59, sosyal kiralık konutların oranı %32, özel kiralık konutların oranı ise %9’dur. 2000-2010 yılları arasında sosyal kiralık konutlar %4 oranında düşüş göstermiştir. Benzer şekilde İskoçya’da 2011 yılı verilerine göre toplam konut stoku içinde mülk konutların oranı %64, sosyal kiralık konutların oranı %24, özel kiralık konutların oranı ise %12 olup 2001-2011 yılları arasında sosyal kiralık konutlar %6 oranında düşüş göstermiştir. Öte yandan Avusturya ve Danimarka’da sosyal kiralık konutların oranları 10 yıllık dönemde %1 artış göstermiştir. Mülk konut sahipliğinin görece daha fazla, sosyal konutların ise orta yoğunlukta görüldüğü ülkeler arasında yer alan İngiltere ve Çek Cumhuriyeti’nde 10 yıllık periyotta sosyal konut oranları düşüş gösterirken; İrlanda’da %1 artış göstermiştir. Almanya ve İspanya gibi sosyal konut oranının düşük olduğu ülkelere ise 10 yıllık periyotta artış gözlenmiştir.

**Çizelge 2.1 : Ülkelere göre konut biçimlerinin dağılımı (Uğurlar ve Eceral Özelçi, 2017).**

Ülkeler	Baz Alınan Yıl	Toplam Konut Stoku İçindeki			10 Yıl İçindeki
		Mülk Konut Oranı (%)	Sosyal Kiralık Konut Oranı (%)	Özel Kiralık Konut Oranı (%)	Sosyal Kiralık Konut Oranı Değişimi (%)
Hollanda	2010	59	32	9	-4
İskoçya	2011	64	24	12	-6
Avusturya	2012	50	24	16	+1
Danimarka	2011	49	19	17	+1
İsveç	2008	41	18	19	-3
İngiltere	2011	64	18	18	-2
Fransa	2011	58	16	21	-1
İrlanda	2011	70	9	19	+1
Çek Cumhuriyeti	2011	65	8	10	-9
Almanya	2010	46	5	49	+3
Macaristan	2011	90	3	6	-1
İspanya	2011	85	2	11	+1

Ülkelerin özel kiralık konut politikaları değerlendirildiğinde ise Amerika Birleşik Devletleri, Avusturya, Avusturalya, Danimarka, Hong Kong ve İsviçre’de kâr amaçlı kurum ve kuruluşlar tarafından arz edilen ürünler olduğu; Almanya ve İngiltere’de kar amacı taşımayan kuruluşlar/konut birlikleri ya da yerel yönetimler tarafından arz edilen ürünler olduğu görülmektedir. Hong Kong’da öğrenci evleri, hosteller, mobilyalı günlük kiralamarlar (Whitehead, Markkanen, Monk, Scanlon ve Tang, 2012) da bu kapsamda değerlendirilirken, İsviçre’de sigorta şirketleri, emeklilik fonları gibi oluşumların portföyleri de bu kapsama dahil edilmektedir.

**Çizelge 2.2 : Ülkelere göre özel kiralık konut oranları (Uğurlar ve Eceral Özelçi, 2017).**

Ülkeler	1980’lerin başı	1990’ların başı	2000’lerin başı	2000 sonrası
ABD	33	35	32	32
Almanya	60	60	60	60
Avustralya	21	22	23	25
Avusturya	25	21	18	16
Danimarka	22	18	18	16
Fransa	25	21	21	21
Hollanda	19	13	13	10
Hong Kong	24	14	15	16
İngiltere	11	9	10	17
İrlanda	13	10	7	10
İspanya	19	15	11	7

Öte yandan ülkelere göre özel kiralık konut sektörünün yıllara göre değişimi (Çizelge 2.2) değerlendirildiğinde 2000 yılı sonrası ABD ve Almanya’da değişim gözlenmezken Avusturya, Danimarka, Hollanda ve İspanya’da düşüş görülmüştür.

2000’li yılların kiralık konut sektörüne ilişkin bir diğer uygulaması ise kira düzenlemeleridir. Bu anlamda 1980’lere kadar görülen uygulamalardan farklı olarak “üçüncü kuşak kira kontrolü” uygulamaları (O’Sullivan ve De Decker, 2007) görülmektedir. Bu uygulamalara göre kira düzenlemeleri mülk konutun sahibi ile kiracı arasında özel bir anlaşmaya (Ellingsen ve Englund, 2003) dayalı olarak gerçekleştirilmekte olup belli bir süreye tabidir.

Ülkelere göre farklılaşan bu uygulamalar incelendiğinde (Çizelge 2.3); Hollanda’da başlangıç kira rakamlarının yüksek olduğu ve buna rağmen artış oranlarının da yüksek seyrettiği, Danimarka’da kiralık mülklerin başlangıç kiralalarının düşük olmasıyla birlikte uzun süreli kiralamalardan sonra mülkün satışının yüksek oranda yapıldığı görülmektedir. Finlandiya, İngiltere ve Norveç’te kira sözleşmelerinin etkisi sınırlı olmasına rağmen Almanya, Fransa, İsveç, İsviçre ve İspanya gibi gelişmiş Avrupa ülkelerinde bu sözleşmeler önemli bir etkiye sahiptir.

Kira sözleşmeleriyle ilgili dikkat çekici bir diğer unsur ise kira fesihleridir. Avrupa ülkelerinin genelinde kira fesih oranı orta düzeyde seyrederken Finlandiya ve Norveç’te oldukça düşük seviyelerdedir. Bu ülkelerin diğer ortak özelliği ise başlangıç kiralalarının düşük seviyelerde olmasıdır. Buradan hareketle sözleşmelerin yaptırım gücünün görece daha sınırlı olduğu ve ilk kiralaların alt seviyelerde seyrettiği ülkelerde yapılan kira sözleşmelerinin etkisi de görece daha uzun olmaktadır yorumu yapılabilir.

**Çizelge 2.3 : Ülkelere göre kira uygulamalarının farklılaşması (Uğurlar ve Eceral Özelci, 2017).**

Ülkeler	İlk Kira	Kira Artışı	Kiralama Süresi	Kira Feshi	Mülk Satışı	Sözleşmenin Etkisi
<b>Almanya</b>	Orta	Orta	Yüksek	Orta	Orta	Önemli
<b>Danimarka</b>	Düşük	Orta	Yüksek	Orta	Yüksek	Önemli
<b>Finlandiya</b>	Düşük	Düşük	Yüksek	Düşük	Düşük	Sınırlı
<b>Fransa</b>	Düşük	Orta	Orta	Orta	Düşük	Önemli
<b>Hollanda</b>	Yüksek	Yüksek	Yüksek	Orta	Orta	Güçlü
<b>İngiltere</b>	Düşük	Düşük	Düşük	Orta	Orta	Sınırlı
<b>İspanya</b>	Düşük	Orta	Orta	Orta	Orta	Önemli
<b>İsveç</b>	Orta	Orta	Yüksek	Orta	Orta	Önemli
<b>İsviçre</b>	Düşük	Orta	Yüksek	Orta	Düşük	Önemli
<b>Norveç</b>	Düşük	Orta	Orta	Düşük	Orta	Sınırlı

Gelişmiş ülkelerdeki kira denetimlerine ek olarak gelişmekte olan ülkelerde ise kiralık konut finansmanın az olması sebebiyle küçük ölçekli ev sahiplerine finansman yaratılmaya çalışılmıştır. Örneğin Nijerya’da kiralık konut üretimini teşvik etmek için küçük ölçekli konut üreticilerine iki yıllık kira bedelince finansal destek (UNHCS, 1993) verilmiştir.

Dünya’da kiralık konutlara ilişkin geliştirilen politikalar her ülkenin kendi gelişmişlik düzeyi, ekonomik ve siyasi süreçlerinden bağımsız olarak değerlendirilmekle birlikte 1980’li yıllar itibariyle sosyal kiralık konut kavramından özel kiralık konut kavramına ve mülk konut edindirme politikalarına bir geçiş olduğu söylenebilir (Çizelge 2.4).

**Çizelge 2.4 : Dünya’da kiralık konut politikaları süreci**

	<b>Mevcut Konut Olgusu</b>	<b>Kiralık Konut Sunucusu</b>	<b>Finansman</b>
<b>1920 Öncesi Dönem</b>	Tek aile konutları Ucuz işçi konutları	Kamu Gönüllü yardım kuruluşları	Kamu arsa desteği
<b>1920-1945 Yılları Arası Dönem</b>	Bahçe şehirler Ucuz toplu konutlar Kiralık sosyal konutlar	Yerel yönetimler Kooperatifler	Düşük faizli krediler Vergi indirimleri Lojistik destek
<b>1945-1980 Yılları Arası Dönem</b>	Apartmanlar/toplu konut blokları Kiralık sosyal konutlar Slum alanları	Yerel yönetimler Kooperatifler	Devlet sosyal konut fonları Konut kira değeri düzenlemeleri
<b>1980-2000 Yılları Arası Dönem</b>	Piyasa konutları/toplu konutlar Özel kiralık konutlar	Kamu özel sektör ortaklıkları Özel konut üreticileri	Mortgage modelleri
<b>2000 Sonrası Dönem</b>	Piyasa konutları Kapalı konut alanları	Özel konut üreticileri	Mortgage fonları Uluslararası sermaye girişleri

\*Literatür kısmında bahsedilen kaynaklardan hareketle yazar tarafından derlenmiştir.

### **2.1.2 Konut değerinin tespitine ilişkin çalışmalar**

Çeşitli literatür kaynaklarından hareketle; konut değerine ilişkin çalışmaların regresyon analizi temelli olduğu ve bu analiz yapısını esas alan hedonik fiyat modelinin yaygın olarak kullanıldığı bilinmektedir.



Hedonik kelimesi literatürde ilk kez 1922 yılında Haas tarafından tarım alanında kullanılmış olup çiftlik alanının, şehir merkezine mesafesi ve şehrin büyüklüğü değişkenlerine göre değeri test edilmiştir. Daha sonra 1939'da Andrew T. Court tarafından otomotiv endüstrisinde hedonik fiyat yöntemi biçimsel olarak kullanılmış olup otomobilin değerinin sahip olduğu özelliklere göre belirlenmesi amaçlanmıştır.

1960'lı yıllarda tüketim malları kategorisinde yer alan endüstri ürünlerinde bu yöntemin kullanılması yaygınlaşmış olup 1967 yılında Ridker ve Henning tarafından ilk kez konut sektörü bağlamında kullanılmıştır. Yapılan çalışma çerçevesinde hava kirliliğinin bireylerin konut tercihi üzerindeki etkisi test edilmiştir. 1974 yılında ise Rosen teorik olarak bu yöntemin çerçevesini oluşturmuştur (Kaya, 2012).

Hedonik fiyat yöntemi aracılığıyla konut değerinin tespiti ya da kontrolüne ilişkin geçmiş yıllarda yapılan çalışmalar ağırlıklı olarak konutun satış değerine yönelik olup konut kira değerinin tespitine ilişkin çalışmalar yetersizdir.

Chicago'da konut fiyatları üzerine yapılan bir araştırmada üretici ve tüketici olmak üzere iki farklı bakış açısı ele alınmıştır. Üretici tarafından bakıldığında konut üretiminde önemli görülen özellikler dikkate alınırken; tüketici tarafından bakıldığında serbest piyasa koşullarına ilişkin özellikler değerlendirilmiştir. Araştırma sonucunda ise konuta ilişkin iç mekan özelliklerinin, konum itibarıyla önemli ulaşım akslarına ve bireylerin çalışma alanlarına uzaklığının, sosyal ve kültürel alanların varlığının konut değeri üzerinde etkili olduğu tespit edilmiştir (Muth, 1969).

Bir başka çalışmada Amerika St Louis'de konut fiyatlarını etkileyen ögeler incelenmiş; konutun değerini en çok etkileyen özelliğin konutun yapısal özellikleri olduğu tespit edilmiştir. Kain ve Quigley (1970) bu çalışmalarında konutun hem satış değeri için hem de kira değeri için iki farklı hedonik fiyat modeli kurgulamıştır. Bu noktada kiracılar ve ev sahipleri için anlamlı değişkenler farklılık göstermiştir (Kaya, 2012).

Benzer şekilde başka bir araştırma çerçevesinde konutun yapısal ve çevresel özelliklerinin konut fiyatına etkisi incelenmiş; bu bağlamda konutun yaşı, çevre kalitesi, bulunduğu konumun kent merkezine mesafesi ve nüfus yoğunluğu değişkenleri regresyon çalışmasına dahil edilmiştir (Wabe 1971; alıntılan Topçu, 2008).

Bir konutun bulunduğu konuma ilişkin özelliklerin konutun değerine etkisini test etmek amacıyla Straszheim, (1973) doğrusal hedonik fiyat modeli kurgulamış ve bu

test sonucunda konumun konut değerinin değişiminde anlamlı olduğu sonucuna varmıştır. Goodman, (1978) ise konumun konut değerine etkisini büyükşehirleri kent merkezi ve banliyö alanları olarak ikiye ayırarak test etmiştir. Bu test sonucunda konutun yapısal özelliklerinin bu iki farklı konumda farklı anlam derecelerine sahip olduğunu ortaya koymuştur.

İsrail Tel Aviv'de yapılan bir araştırmada ise konutun iç mekan özellikleri, konutun bulunduğu binanın özellikleri, konutun bulunduğu çevrenin arazi kullanım bilgileri gibi özellikler hedonik fiyat yöntemi ile test edilmiş olup konutun değerini en çok etkileyen özelliklerin konutun bulunduğu binanın yapısal özellikleri, çevredeki konut sayısı ve çevrenin arazi kullanım bilgileri olduğu tespit edilmiştir (Borukhov vd. 1978; alıntılan Topçu, 2008).

1980 yılında Boston'da konut fiyatlarındaki değişime sebep olan faktörlerin belirlenmesi üzerine yapılan bir çalışmada 15 farklı örneklem alanı seçilerek ve 781 adet konut birimi incelenmiş; konutun yapısal özellikleri, konutun yakın çevre özellikleri, konutun bulunduğu bölgedeki sosyo-ekonomik özellikler, yerel kamu hizmetleri, konutun bulunduğu konumun merkezi iş alanlarına mesafesi ve konutun bulunduğu çevrenin mikro özellikleri değerlendirilmiştir (Li ve Brown 1980; alıntılan Topçu, 2008).

Palmquist (1984) ise çalışmasında 7 büyükşehir içinde 62 bölge belirlemiş; konut satış fiyatının konutun yapısal özellikleri çerçevesinde nasıl değişiklik gösterdiğini test etmiştir.

Konutun kira değerinin konutun yapısal özellikleri çerçevesinde doğrusal hedonik fiyat modeli kullanarak test eden Kim (1992); çalışmasının sonucunda oda sayısı, banyo sayısı ve hane halkının yıllık gelir düzeyi değişkenlerinin anlamlı olduğunu tespit etmiştir. Aynı dönemde Garrod ve Willis (1992) konutun yapısal özelliklerinin konut değerinde yarattığı değişimleri test etmiş; çalışmanın sonucunda oda sayısındaki artışın yaklaşık olarak %7 oranında etkiye sahip olduğunu ortaya koymuşlardır.

Daniere (1994), Kahire ve Manila'da hedonik fiyat yöntemini kullanarak merkezi iş alanına ve ulaşım bağlantılarına mesafenin konut değeri üzerindeki etkisini test etmiş; anlamlı sonuçlar elde etmiştir. Goodman ve Thibodeau (1995) Dallas'ta 8.500 adet konutun satış fiyatlarını esas alarak hedonik fiyat yöntemi aracılığıyla konutun yapısal özellikleri ile konutun değeri arasındaki ilişkiyi test etmiştir.

Tse ve Love (2000) Hong Kong'da konut değerinin yapısal ve çevresel özellikler çerçevesinde nasıl bir değişim gösterdiğini test ettikleri çalışmalarında örneklem alanlarını orta gelir grubunun yoğunlukta olduğu yerleşim birimleri arasından seçmişlerdir.

Leishman (2001), doğrusal hedonik fiyat yöntemi kullanarak yeni konut fiyatlarını etkileyen yapısal özellikleri test etmiş ve anlamlı sonuçlar elde etmiştir. Yang (2001) ise Beijing'de apartman konutlarının kesin fiyatlarının belirlenmesinde konum bilgileri, konutun yapısal özellikleri, çevre ve yapı kalitesinin etkisini hedonik fiyat yöntemi kullanarak test etmiştir.

Ogwang ve Wang (2003) doğrusal hedonik fiyat yöntemini kullanarak konut satış değerinde konutun iç mekân özellikleri ve bina özelliklerinin etkisini araştırmışlardır. Maurer, Pitzer, ve Sebastian (2004) Paris özelinde bir çalışma yaparak burjuva yerleşim birimlerinde konut fiyat değişimlerini incelemiştir.

Toda ve Nozdrina (2004) ise Moskova'da benzer bir çalışma yaparak konut fiyatlarının kent merkezine mesafesi, raylı sisteme erişim imkânı ve konut iç mekan özellikleri çerçevesinde gösterdiği değişikliği incelemiştir.

Wen, Sheng-hua, ve Xiao-yu (2005) Hangzhou'da 2500'e yakın konut örneğini doğrusal hedonik fiyat modeli ile inceleyerek; konutun iç mekan özellikleri, bulunduğu binanın yapısal özellikleri, konumdan kaynaklı olarak eğitim, sağlık, ticaret gibi önemli merkezlere mesafesi gibi 18 değişkenin konut satış fiyatına etkisini test etmiştir.

Martins-Filho ve Bin (2005) de benzer şekilde konut satış fiyatının değişimini konutun iç mekân özellikleri ve konumdan kaynaklı önemli noktalara olan mesafesi kriterleri çerçevesinde test etmiştir.

Sue ve Wong (2010) Singapur'da konut yapısal özelliklerinin konut fiyatına etkisini incelemiş; konut kullanım alanının ve konut yaşının konut değerinin belirlenmesinde en anlamlı değişkenler olduğunu tespit etmiştir.

Bu kısımda bahsedilen uluslararası literatürde yer alan çalışmaların kronolojik olarak sıralaması, çalışma kapsamı ve çalışma alanı çizelge 2.5'ten takip edilebilir.

**Çizelge 2.5 : Yurtdışında yapılan çalışmalar.**

<b>Tarih</b>	<b>Araştırmacı</b>	<b>Çalışmanın Kapsamı</b>	<b>Çalışma Alanı</b>
1969	Muth	Üretici ve tüketici bakış açılarıyla konut değerinin tespiti	Şikago
1970	Kain ve Quigley	Konut satış ve kira değerini belirleyen özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	St Louis
1978	Borukhov vd.	Konut değerini etkileyen özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	Tel Aviv
1980	Li ve Brown	Konut fiyatlarında değişime sebep olan faktörlerin tespiti	Boston
1994	Daniere	Merkezi iş alanına ve ulaşım bağlantılarına mesafenin konut değeri üzerindeki etkisinin hedonik fiyat modeli ile tespiti	Kahire ve Manila
1995	Goodman ve Thibodeau	Konut değerinin yapısal özelliklere göre değişimi	Dallas
2000	Tse ve Love	Konut değerinin yapısal ve çevresel özelliklere göre değişimi	Hong Kong
2001	Yang	Apartman konutlarının değerinin belirlenmesinde konut özelliklerinin hedonik fiyat modeli ile etkisi	Pekin
2004	Maurer, Pitzer, ve Sebastian	Burjuva yerleşimlerinde konut fiyat değişimleri	Paris
2004	Toda ve Nozdrina	Konut fiyatını etkileyen özelliklerin tespiti	Moskova
2005	Wen, Sheng-hua, ve Xiao-yu	Konut satış fiyatını etkileyen özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	Hangzhou
2010	Sue ve Wong	Konut yapısal özelliklerinin konut fiyatına etkisinin tespiti	Singapur

\*Literatür kısmında bahsedilen kaynaklardan hareketle yazar tarafından derlenmiştir.

## **2.2 Türkiye’de Kiralık Konut Politikaları ve Ulusal Literatür**

Bu bölümde yaklaşık yüz yıllık tarihsel süreç içerisinde konut politikaları kapsamında kiralık konut politikalarının geliştirilmesi, önemli kırılım noktalarının ve yasal prosedürlerin piyasa koşullarına etkileri değerlendirilecek; ulusal literatürde konut değerinin tespitine ilişkin yapılan çalışmalar incelenecektir.

### **2.2.1 Kiralık konut politikaları**

Türkiye Cumhuriyeti’nde konut politikaları süreci Osmanlı Devleti’nin yıkılması ve yeni bir devletin kurulmasını takiben savaş öncesi izleri silme ve ülkeyi yeniden inşa etme amacıyla başlamıştır. Ancak bu süreçte dikkat edilmesi gereken en önemli husus; yürütülen politikaların ağırlıklı olarak mülk konut edindirme eğiliminde olduğu ve kiralık konut arzının mevcut konut üretiminin bir parçası olarak politik altyapı bakımından yetersiz kalmasıdır. Bu dönem, tarıma dayalı ekonominin hakim olduğu,

nüfusun çok yüksek kısmının kırsalda yaşadığı bir dönemi içerdiğinden barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik sınırlı sayıdaki konut politikaları, 1930 sonrası devletçi sanayileşme politikası doğrultusunda ortaya çıkmıştır (Coşgun, Aydın ve Uzungüngör, 2011).

Kentsel nüfus oranının %16 seviyelerinde olduğu bu dönemlerde; kırsal bölgeler kentleşmeye yönelik yatırımlar konusunda geri kalmış; imece usulü, kişisel birikim/sermaye ve borçlanma yöntemiyle, tek parselde tekli konut üretimi ile yeni düzen oluşturulmaya çalışılmıştır. Öte yandan devletin merkezi yönetim denetimi kapsamında sokakların isimlendirilmesi ve mevcut konutların numaralandırılması gibi çalışmalar yeni başkent Ankara'nın imar çalışmalarının başlangıcı olarak yorumlanmaktadır (Aykut Namık, 2012).

1923 yılı Lozan Antlaşması akabinde imzalanan Türk-Rum Nüfus Mübadelesi Sözleşmesi kapsamında Yunanistan'dan gelen göçmenlerin yerleştirilmesi amacıyla Mübadele, İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur (Çapa, 1990; alıntılayan Kılınç, 2013). Bakanlık mübadele ile gelen nüfusun bir kısmını Yunanistan'a göç edenlerden kalan ve kullanılabilir durumdaki konutlara yerleştirmiş; bir kısmı için göçmen bölgelerinde yeni konut yerleşimleri inşa etmiştir. İnşa edilen bu konutlar minimum maliyetli çamur, kerpiç gibi malzemelerden olup "iktisadi ev" olarak adlandırılmıştır (Dik, 2016).

Nüfus ve güvenlik politikalarından bağımsız olarak gerçek anlamda barınma ihtiyacına yönelik konut üretimi anlamında yapılan düzenlemeler 1925 yılında çıkarılan yasa ile memurlara konut kooperatiflerinde yer almaları için maaşlarının yarısı oranında ödenek verilmesi ile başlamıştır. Bu yasayı takiben 1928 yılında Maliye Bakanlığı'na hazine imkanlarını kullanarak memur konutları üretme/ürettirme yetkisinin verilmiş ancak uygulamaya geçirilmemiş; 1929 yılında çıkarılan yasa ile memurlara konut tazminatı ödenmeye başlamıştır (Eğdemir, 2001).

Memurlara konut üretimine yönelik 1944 tarihli 4626 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanunu 1. maddesi uyarınca Bayındırlık Bakanlığı'na ihtiyaç bulunan tüm yörelerde konut üretimi yetkisi tanınmıştır (Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun, 1944). Ancak bu yetki öncelikli olarak Ankara'da kullanılmıştır. Öte yandan başta memurlar olmak üzere tüm talep sahiplerine konut kredisi kullanırmak amacıyla 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası kurulmuş; 1946 yılında ise Türkiye

Emlak Kredi Bankası olarak yeniden düzenlenerek konut sahibi olmayan insanlara ucuz konut üretimini teşvik etmek için kredi verme, konut üretme ve satma, inşaat malzemeleri sanayini destekleme görevleri tanımlanmıştır. Mülkiyeti kamuya ait olup üst düzey bürokratlara kiraya verilen Ankara Saraçoğlu Mahallesi, Emlak ve Eytam Bankası'ndan kredi desteği alınarak ve 4626 sayılı kanuna dayandırılarak oluşturulan bir örnektir (Keleş, 2010).

14 Nisan 1930 tarih 1580 sayılı Belediye Kanunu İkinci Fası-Belediyenin Vazifeleri başlıklı 15. madde kapsamında belediyelere konut politikası çerçevesinde ucuz belediye konutları yapma, belediye adına konut üretmek isteyenlere arsa temin etme görevleri verilmiştir (Belediye Kanunu, 1930). Ancak dönem koşulları gereği belediyeler bu görevleri için bütçe ayıramamış; dolayısıyla herhangi bir uygulama yapmamıştır.

1940'lı yıllarda ise tüm dünyada ikinci bir savaş etkisini göstermiş; ekonomik dengeler sarsılmıştır. Konut sektörü bağlamında da yapı malzemelerinin temininde güçlükler yaşanmış, inşaat faaliyetleri azalmıştır. Kamu tarafında konut üretimi belli hedef gruplara yönelik olarak özel ihtiyaçlar doğrultusunda gerçekleştirilmiştir (Bilgin, 1998). Öte yandan ülkenin içinde bulunduğu siyasi ve ekonomik gerilimli süreçler göz önünde bulundurularak barınma ihtiyacına yönelik yasal düzenlemeler yapılmıştır. 18 Ocak 1940 tarih ve 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu kapsamında fiyat artış oranları sınırlandırılarak kamuya fiyat ve kira denetimi yetkileri tanınmıştır (Eğdemir, 2001).

1946 yılı itibariyle çok partili döneme geçiş süreci, ekonomik ve siyasal dönüşümleri hızlandırmış; toplumun farklı kesimlerine yönelik politikalar gündeme gelmeye başlamıştır (Boratav, 1998; alıntıl原因 Özşab, 2009). Dönemin en önemli gelişmelerinin Ankara özelinde olduğu gerçeği göz önünde bulundurulduğunda; 22 Haziran 1948 tarihli 5218 sayılı Ankara Belediyesi'ne, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun ile yetersiz konut politikaları sonucunda ortaya çıkan gecekondu alanlarının yasallaşmasının önü açılmıştır.

6 Temmuz 1948 tarih ve 5228 sayılı Bina Yapımı Teşvik Kanunu kapsamında belediyelere konut alanları oluşturma, belediye ve hazineye ait arsaları özel kişilerin yanı sıra kooperatiflere devretme yetkileri tanınmış; konut üretimini teşvik etmek

üzere kredi ve vergi kolaylıkları tanımlanmıştır. Ancak bu yasal düzenlemeler kiralık konut üretiminden ziyade mülk sahipliğini arttırıcı etkiye sahiptir. Ayrıca kamu mülkiyetindeki arsaların önemli bir kısmının özel mülkiyete geçmesine ve serbest piyasada ciddi spekülasyonlara sebep olmuştur (Özsab, 2009).

Tüm bu gelişmeler bir bütün olarak değerlendirildiğinde; ülke genelinde sınırlı kaynakların sanayileşmeye aktarılıp durağan kentsel nüfusun konut ihtiyacına yönelik “politikasızlık politikası” uygulandığı görülmektedir (Aykut Namık, 2012). Kriz anlarını yönetmek üzere yapılan yasal düzenlemeler ise yeterli olmamış; ilerleyen yıllarda daha büyük sorunlar doğuracak oluşumların temelini hazırlamıştır. Yasal düzenlemelerin ve konut sorununa ilişkin çözüm politikalarının yetersizliğinden kaynaklı olarak mülk konut sahipliği teşvik edilmiş; kiralık konut üretimi zayıf kalmıştır (Tokman, 1985; alıntıl原因an Uğurlar, 2013).

İkinci Dünya Savaşı'nın akabinde ise tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de pozitif anlamda gelişmelerin yaşandığı yıllara girilmiştir. Daha sakin ilerleyen siyasi ilişkiler ülkede sosyo ekonomik yatırımlara hız kazandırmıştır. Ancak bu yatırımların bazıları konut sektörü anlamında dolaylı yoldan olumsuz sonuçlar doğurmuştur. Örneğin 1948-1951 yılları arasında Amerika Birleşik Devletleri'nin Avrupa'daki Sovyet komünizminin yayılmacı politikasını engellemek amacıyla yardımda bulunduğu 16 ülkenin arasında olan Türkiye'de Marshall Planı çerçevesinde tarımda makineleşme dönemine geçmiş; üretimde artış, birim fiyatlarda ise düşüş yaşanmıştır. Bu durum ilk bakışta pozitif gibi görünse de halihazırda kıtlık dönemi yaşamış çiftçinin gelirinde kayıplara sebep olmuş; makineleşmenin etkisiyle de işgücüne talep azalmıştır. Bu durum kırsal nüfusun sanayi yatırımlarının yoğun olduğu kentlere yönelmesini tetiklemiştir. Emeğin kentleşmesi (Aykut Namık, 2012) olarak tanımlanan bu göç hareketiyle başta barınma olmak üzere tüm kentsel altyapı hizmetlerinde ciddi yetersizlikler yaşanmış; böylece Türkiye 1950'li yıllarda yeni bir konut sorunuyla tanışmak zorunda kalmıştır.

Endüstriyel faaliyetlerde çalışan işçi ve memurların görece daha iyi gelir elde ediyor oluşu başta İstanbul olmak üzere birçok batı şehrinde “taşı toprağı altın” algısı yaratmış; genç iş gücünün bu kentlere hareketine sebep olmuştur. Ancak süreç umulduğu gibi ilerlememiş; hem mevcut kentli nüfusu hem de göçle gelen kırsal kökenli nüfusu birden fazla sorunla mücadele etmek zorunda bırakmıştır. Halihazırda fabrikalarda, hizmet sektöründe istihdam edilmiş olan kentli nüfus kırsaldan gelen

nüfusun ucuz işgücü arzını arttırması dolayısıyla işkollarında daralma ile karşılaşmıştır. Öte yandan yeni gelen nüfusun gelir düzeyi mevcuttaki kentli nüfusun altında olduğundan temel ihtiyaçların karşılanmasında alternatif çözüm arayışlarını doğurmuştur. İlk etapta yeni nüfusun ihtiyaç duyduğu konut alanlarını sağlayan bir politika olmadığından kitleler bireysel çabaları neticesinde gecekonduların oluşmasının hayatımızın önemli bir parçası haline gelmesine sebep olmuştur. Gecekondular kavramı literatürde “gece yarısı inşa edilen konutlar” olarak yer edinmiştir (Günay, Koramaz, ve Özökren, 2015).

Gecekondular alanları birçok kentte konut ihtiyacının hızlı ve ucuz bir yöntemle karşılanmasının bir yöntemi olarak algılandığından “hemşericilik” duygusuyla göç hareketinin de hızlanmasını tetiklemiştir. Her yeni problem dışı çark mantığıyla yeni bir problemin doğmasına; mevcut problemlerin büyümesine sebep olmuştur. Dolayısıyla 1948 yılında Ankara için öngörülen gecekondulaşmayı önleme politikası diğer kentlerde de uygulanmak istenmiş; 1953 yılında 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkında Kanun kapsamında belediyelere ucuz konut üretimini sağlamak amacıyla kamuya ait arsaları satma yetkisi verilmiş, halihazırdaki gecekondular alanlarının boşaltılmasına yönelik yetkiler tanınmış ve bu doğrultuda kullanmak üzere fon sağlanmıştır. Bu çalışmalar mevcut sorunların çözümüne yönelik atılmış önemli adımlar olmasına rağmen beklenen sonuçlar elde edilememiştir. Kamu mülkiyetindeki arsaların özel mülkiyete geçmesi kentsel rantı arttırırken gecekondulara yönelik ılımlı yaklaşımlar ters etki yaratıp bu alanların artmasına sebep olmuştur (Akın, 2007).

Öte yandan yıllardır süregelen bireysel girişimlerle müstakil konut üretimi ekolü 1954 yılında 6217 sayılı Tapu Kanunu’nun 26’ncı Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun kapsamında 2644 sayılı Tapu Kanununda değişikliğe gidilerek konut sektöründe mülkiyet kavramına “irtifak hakkı” kavramı kazandırılmıştır. Bu yasal düzenlemeyi takiben tek parsel üzerine çok sayıda konuttan oluşan binalar yapılabilecek ve her bir konut için farklı bireylere mülkiyet hakkı tanımlanabildiğinden Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları apartman olgusuyla resmi olarak tanışmıştır (Uğurlar, 2013). Konut pazarında çok sayıda konut üreterek yüksek kâr elde etmek isteyen girişimciler de bu kanuna dayanarak yapsatçı konut politikası uygulamaya başlamıştır. Buraya kadarki gelişmelerin tamamı mülk konut sahipliğiyle ilgili olup kiralık konut sektörü özelinde herhangi bir girişim gözlenmemektedir. Ancak, o döneme ait mimari yayınlarda



apartman kavramından “kira evi” olarak bahsedildiği bilinmektedir (Balamir, 1994). Buradan hareketle ağırlıklı olarak özel sektör girişimcileri tarafından üretilen bu konutların doğrudan kiralık mülk amacı taşımasa da dolaylı olarak piyasaya kiralık konut arzı sağladığı söylenebilir.

1950’ler itibariyle ülkede enflasyon oranlarının giderek artması, döviz kurlarındaki spekülasyonlar ve dış borçlanmalar sebebiyle ekonomik anlamda reformlara gidilmiştir. Bu dönemin icraatları arasında konut sektörüne ilişkin en kritik hamlelerden biri kira düzenlemelerine yönelik yürürlüğe giren ilk kanundur. 1955 yılı 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’a göre kiraların 1939 yılı kira değerleri baz alınarak belirlenmesi, zam oranlarının kontrol altında tutulması ve rayiç bedellerin tespit edilmesi gibi uygulamalar başlatılmıştır. Bu uygulamalar doğrudan kiralık konut piyasasına ilişkin bir kontrol mekanizması olarak yorumlanabilir. Ancak bahsi geçen bu kiraları dondurma uygulaması 1963 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından mülkiyet hakkının özüne aykırı olması ve eşitlik ilkesini zedeliyor olması gerekçeleri ile iptal edilmiştir (Aykut Namık, 2012).

1958 yılına geldiğimizde 7116 sayılı İmar ve İskân Vekâleti Kurulu ve Vazifeleri Hakkında Kanun kapsamında yeni bir vekalet (bakanlık) kurulmuş olup ülke genelinde konut politikaları geliştirilerek hem barınma ihtiyacına yönelik eksikliklerin tamamlanması hem de halihazırdaki sorunların çözülmesi amaçlanmıştır (Özsab, 2009). Bu düzenlemeler de mülk konut politikası kapsamında olup yalnızca ilgili kanunun Üçüncü Bölümü 10. Maddesinin D bendinde Mesken Umum Müdürlüğü’nün vazifeleri arasında “*Evsiz vatandaşlara birer mesken sahibi yapacak veya mutedil kiralarla barınmalarını sağlayarak tedbirleri almak*” ifadesi kiralık konut kavramı ile ilişkilendirilebilir.

Dönemin konut politikaları arasında değerlendirilmesi gereken bir başka boyut ise bireysel ve kooperatif konut kredileridir. Örneğin; 1961 yılında OYAK (Ordu Yardımlaşma Kurumu) kurulmuş ve gerek arsa satın alıp üzerine inşa ettiği konutları üyelerine satarak, gerek üyelerine bireysel konut kredileri kullanarak mülk konut sahipliğini arttırmıştır. Benzer şekilde İşçi Sigortaları Kurumu (daha sonraki ismiyle Sosyal Sigortalar Kurumu) da konut kooperatifi ortaklarına kredi kullanarak konut üretimine destek olmuştur. Sosyal konut politikaları kapsamında değerlendirilen ve mülk konut sahipliğini arttırmaya yönelik bu kredi destekleri doğrudan kiralık konut politikası ile ilişkilendirilememektedir (Uğurlar, 2013).

Ülkedeki barınma sorununa yönelik anayasal düzenleme ilk kez 1961 anayasasının Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler başlıklı Üçüncü Bölümü VII. başlık Sağlık Hakkı kapsamında 49. maddesindeki “Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır.” ifadesi ile yapılmıştır. Bu madde kapsamında konut politikasına yönelik bireysel mülkiyetin zorunlu olmadığı ifade edilmiş ve mülk konut edinecek ekonomik düzeyde olmayan bireyler için de alternatif çözümler üretilmesi gerektiği devletin bir ödevi haline gelmiştir.

Ülkede kente göçlerin arttığı, ilk askeri darbenin yaşandığı, yeni anayasanın hazırlandığı bu dönemde konut sektörüne etkisi değerlendirilebilecek bir diğer konu da Almanya’ya işçi gönderimidir. 30 Ekim 1961 tarihinde Almanya’nın Bonn şehrinde imzalanan “İşgücü Alım Anlaşması” kapsamında ilk etapta 2.500 Türk mavi yakalı olarak çalışmak üzere Almanya’ya gönderilmiştir. Bu tarihleri takiben 1973 yılına kadar devam eden bu işçi göçü toplamda 771.000 kişiyi bulmuştur (Ünver, 2013). Günümüzde neredeyse bir Anadolu şehrinin nüfusuna tekabül eden bu rakam dar gelirli nüfus için yeni bir gelir kapısı oluşturmuş; birkaç yıl Almanya’da çalıştıktan sonra ülkeye geri dönüp konut alabilme umudu kazandırmıştır. Her ne kadar süreç öngörülen şekilde olmasa da bu göç hareketinin konut ihtiyacı ve üretimi üzerinde dolaylı etkileri olduğu açık bir gerçektir.

Bu yıllarda ülke genelindeki en büyük gelişmelerden bir diğeri de planlı döneme geçilmiş olmasıdır. 1963 yılı itibariyle geçerli olan Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967) ülkedeki mevcut konut sorununu açıklamakta ve bu sorunun çözümüne yönelik çeşitli hükümler içermektedir. Plana göre kentlerdeki konutların %30’u oturulamayacak durumdadır. Halihazırda ülke genelinde kentlerdeki konutların %36’sını, köylerdeki konutların %4’ünü kiracılar oluştururken İstanbul ve Ankara gibi büyükşehirlerde kiracıların oranı %60’ları bulmaktadır. Gecekondularda yaşayan nüfus 1,2 milyon dolaylarındadır. Öte yandan kiracıların hane gelirinin yaklaşık %37’si kira ödemesinde kullanılmaktadır. Kiralar ortalama olarak, kentlerde 141 TL/ay, köylerde 60 TL/Yıl olarak tespit edilmiştir. Bu oranların iyileştirilmesi hedeflenerek;

- Konut kredilerinin arttırılması
- Vergi bağışlarının arttırılması
- Belediyeler aracılığıyla arsa temininin kolaylaştırılması

- Lüks konut üretiminin ek vergiler konarak caydırma politikası ile azaltılarak her bölgenin kendi ihtiyaçlarına yönelik halk konutu (sosyal konut) üretiminin teşvik edilmesi
- Kendi konutunu inşa edecek olan vatandaşa devlet iş birliğiyle proje ve teknik yardımlarda bulunulması
- Mülk sahiplerinin kredi olanaklarını kullanarak daha düşük kiralı halk konutları üretiminin desteklenmesi
- Mevcut gecekonduların iyileştirilmesi için kredilerin verilmesi
- Yeni gecekonduların üretiminin engellenmesi

gibi önlemler alınmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı, 1963). Bu önlemler bir bütün olarak değerlendirildiğinde geçmiş dönemlerde başarısızlıkla sonuçlanan politikalardan farklılaşmadığı görülmektedir.

Plan kapsamında en temel amacın sosyal konut üretiminin artırılarak ülkenin 15 yıllık barınma sorununun çözülmesi olmasına rağmen geliştirilen alt politikalar bu amaca hizmet etmemektedir. Özellikle ucuz kiralık konut üretiminin mülk konut sahipleri aracılığıyla yapılabileceği düşüncesi, konutu yatırım aracı olarak gören mülk sahiplerini göz önünde bulundurduğumuzda büyük bir çelişkiyi ortaya koymaktadır. Konut kalitesinde standartları arttırmaya yönelik ise 1964 yılında çıkarılan bir kararname ile minimum konut büyüklüğü 70 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş; 1966 yılında bu rakam 100 m<sup>2</sup> olarak revize edilmiştir (Erman ve Özinal, 2018; Keleş, 2010).

Öte yandan 1965 yılında çıkarılan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 1. maddesi ile kat mülkiyeti kavramı yasalaşmış; konut sektöründe “yapsatçılık” kavramının hayatımıza yayılmasına zemin hazırlanmıştır. Bu kanunun akabinde konutu yüksek kâr getirili bir yatırım aracı olarak gören kişilerin sayısı artmış, bu kişilerin toplum içindeki nüfuzunu kullanarak imar haklarında artış talepleri, arsa spekülasyonları yaratmaları gibi olumsuzluklar yaşanmıştır (Aykut Namık, 2012).

Kiralık konutlar özelinde ise “*Kira değerlendirme ölçüleri yeniden tespit edilecek, eski ve yeni konutlar için aynı kira değerlendirme ölçüleri uygulanacak ve yeni konutlarda kiranın yerleşme izni ile birlikte tespit ve ilânı sağlanacaktır.*” ve “*Kira sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması sağlanacak ve sözleşmeler kontrol*

*edilecektir.*” ifadeleri ile kira politikalarına ilişkin kararlar alınmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı, 1963).

1968-1972 yılları arasını kapsayan İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda ise genel amaçlar itibariyle birinci plandan farklılaşma görülmemektedir. Mevcut duruma ilişkin olarak 1963 yılında toplam özel sektör yatırımları içinde %43,2 olan konut yatırımları payını 1965’te %46’ya yükseldiği, gecekonduda yaşayan şehirli nüfus oranının %21,8 olduğu, 1965’te köylerde toplam konut sayısının 3.430.000 olduğu ancak bu konutların büyük çoğunluğunun tuvalet banyo gibi kullanımlardan yoksun olduğu, 1955 yılında kirada oturanların oranı kentlerde %36 iken 1960’ta %42’yi bulduğu, köylerde ise 1969 yılında kiracı oranının %6’ya çıktığı, dolayısıyla kiralık konut üretiminin arttığı, kirada oturan nüfusun 1960 yılında ülke genelinde %42, İstanbul’da % 61,4, Ankara’da %62,4’e ulaştığı, ülke genelinde aile gelirinin %13,4’ünün kira ödemesine ayrılırken bazı kentlerde %29’lara ulaştığı verileri paylaşılmıştır.

Mevcut konut verilerini iyileştirmek, barınma sorunlarını azaltmak, konut kalitesini iyileştirmek ve halk konutlarını yaygınlaştırmak amacıyla;

- Toplu konut ve kooperatifleşme teşvik edilerek farklı ihtiyaç gruplarının ihtiyacının karşılanması
- Lüks konut üretiminin sınırlandırılması
- Kamu özel sektör iş birliği çerçevesinde tasarrufların konut yatırımında finansman modeli olarak değerlendirilmesi
- Kendi konutunu inşa edecek olanlara kredi, malzeme, ucuz arsa temini gibi devlet desteklerinin devam ettirilmesi
- Arsa spekülasyonlarının önlenmesi amacıyla kentlerin gelişme alanlarında kamu kontrolünün sağlanarak ucuz konut üretiminin ya da kiralama sisteminin geliştirilmesi
- Mevcut konutların iyileştirilmesi amacıyla bakım, tamir ve modernleştirme faaliyetlerinin düşük maliyetlerle yürütülmesi
- Emekli Sandığı’nın da konut kredisi vermesi yönünde organizasyon çalışmalarının yapılması

- Konut kooperatiflerinin İmar ve İskân Bakanlığı çatısı altında toplanması, denetlenmesi ve güçlendirilmesi
- Planda yer verilen politikalar kapsamında Konut Kanunu Tasarısı'nın hazırlanması; İmar ve İskân Bakanlığı'nın bu kanun kapsamında düzenlenmesi
- Kamuya ait arsa stokunu düzenlemek, spekülasyonları ortadan kaldıracak, ucuz konut üretimi için arsa teminini sağlayacak Arsa Ofisi'nin kurulması
- Konut pazarlarındaki arz talep dengesinin bozulmaması amacıyla kira miktarlarındaki sınırlamanın kaldırılması
- Konut sektörüne ilişkin araştırmaların yapılması, istatistiklerin düzenlenmesi, standartların belirlenmesi gibi amaçlarla Yapı Araştırma Merkezi'nin kurulması

gibi önlemler alınmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı, 1967)

Konutun verimli bir yatırım aracı olarak görülmemesinin bir sonucu olarak toplam yatırımlar içinde payı azaltılmış; mevcuttaki ürünlerin iyileştirilmesi yönünde teşvikler bu plan döneminde arttırılmıştır. Devlet konut üretimine ilişkin ödev ve görevlerinin bilincinde olduğunu bu plan kapsamında belirtmiş ancak sunulan çözüm önerileri kalıcı çözüm olmaktan uzak kalmıştır.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977) döneminde ise ilk iki plandan farklılaşarak kiralık konut üretimini gündeme alınmış; bu anlamda mevcut engellerin kaldırılması, kiralık konut temini için yeterli gelir düzeyine sahip olmayan gruplar için kamunun barınma alanı temin etmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Birinci ve ikinci plan döneminde başarılı sonuç alınamayan arsa ofisi, kredi sistemleri, konut yenileme teşvikleri uygulamaları üçüncü plan kapsamında ifade edilerek yeni dönem için;

- 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'ndan ayrı olarak 'Konut Kooperatifleri Kanunu tasarısının hazırlanması
- Toplu sosyal konut üretimi için arsa temin edilmesi
- Konut kredi fonlarıyla bireysel konut birikimlerinin tek bir kaynaktan toplanması

gibi önlemler alınmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı, 1972)

Öte yandan 1972 yılı başlarında konut stokunun %15'i onarılabılır düzeyde olduğu, %10 gibi bir oranın ise kullanılamaz derecede olduğu tahmin edilmiş; mevcuttaki 600.000'i aşkın gecekondudan 70.000 adedinin yenilenebileceği öngörülmüştür (Çizelge 2.6).

**Çizelge 2.6 :** Üçüncü plan döneminde üretilmesi hedeflenen konut birimleri (Devlet Planlama Teşkilatı, 1972).

K o n u t l a r	1073 - 1977
Şehir konutları	1 221 680
1. Yeni şehir konutları	1 015 000
2. Yenilenecek şehir konutları konut yenileme, amaç değişikliği - Kamulaştırma, afette yıkılan	76 000
3. Gecekonduların önleme ve tasfiye uygulaması	100 680
<i>Köy konutları</i>	443 000
1. Yeni köy konutları	31 000
2. Yenilenecek köy konutları (Konut yenileme, afette yıkılan)	392 000
3. Köy konut uygulaması	20 000
<b>TOPLAM</b>	<b>1 664 680</b>

Türkiye Cumhuriyeti'nin birçok sosyal, ekonomik, kültürel ve siyasi sorunlarla yüzleştiği bu otuz yıllık dönem içinde en temel ihtiyaçlar arasında yer alan barınma ihtiyacına ilişkin olarak çok sayıda girişimde bulunulduğu ancak hedeflenen başarının yakalanamadığı görülmektedir. Bu başarısızlıkların elbette birden çok sebebi bulunmaktadır ancak temeldeki sebebin ülkede konut sorunu çözümünün mülk konut sahipliği ile çözülebileceği önyargısı olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

1970'lerin sonu itibariyle ülkede siyasi ve sosyal istikrarsızlıklar her geçen gün artmış olup bunun konut piyasasına yansımaları en çok inşaat maliyetlerinde görülmüştür. 1978 yılında konut maliyetlerinde %112 artış görülmüş; 1981 yılına kadar konut üretiminde duraklama dönemi yaşanmıştır. Öte yandan 24 Ocak 1980 tarihinde ilan edilen ekonomik programın akabinde bankaların uyguladığı serbest faiz politikası konut yatırımcılarının yatırımlarını yüksek faiz gelirine yönlendirmesine sebep olmuştur (Aykut Namık, 2012).

Kısa süre sonra gerçekleşen 12 Eylül Darbesi ile ülkede yeni bir dönem başlamıştır. Yıllık konut açığı giderek büyümeye devam ettiğinden Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983) ile öngörülen politika çerçevesinde 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir. İlgili yasanın birinci maddesinde kapsamında konut politikalarını destekleyici bir fon oluşturulması kararı alınmıştır. Kanunda toplu konutların üretimi için 10. maddede fona aktarılacak kaynaklar ayrıca tanımlanmıştır.

Darbe sonrası dönemin en önemli adımı kuşkusuz 1982 Anayasası olmuştur. Bu Anayasa ile konut sektörüne ilişkin olarak 57. madde kapsamında “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” ifadesi ile konut hakkı ilk kez bir kenar başlığı olarak anayasada yer almıştır. Bu yenilikte dikkat edilmesi gereken en önemli nokta, konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik 1961 Anayasası dar gelirli kesimleri önceliklendirirken, 1982 Anayasası bu ayrıştırmayı kaldırmış; dar, orta ya da yüksek gelirli her birey için bu ihtiyacın varlığını ve devletin bu hususta sorumlu olduğunu ifade etmiştir.

Dördüncü plan dönemini bir bütün olarak değerlendirdiğimizde; üçüncü plan döneminde öngörülen konut üretimi sağlanamamış, bu durum kentlerde kira artışı sebeplerinden biri haline gelmiştir. Kentli nüfus gelirinin %25-50 kısmını kira ödemesine ayırmak durumunda kalmıştır (Çizelge 2.7).

**Çizelge 2.7 :** Hane halklarının gelirlerine göre ödemek durumunda kaldıkları kira miktarları (Devlet Planlama Teşkilatı, 1979).

Gelir dilimleri	100 000	50 000	25 000	10 000	10 000	Toplam
	TL.	99 999 TL.	49 999 TL.	24 999 TL.	den az TL.	
Kira için gelirlerden ayrılan yüzde						
1 - 5	62,1	34,1	14,0	4,1	1,2	8,8
6 - 10	19,4	38,3	19,6	18,7	10,5	18,4
11 - 15	11,1	12,1	28,5	21,2	13,8	20,7
16 - 20	3,3	6,4	20,6	20,5	20,4	19,3
21 - 25	4,1	7,8	10,7	16,1	17,4	14,4
25 - 30	—	1,3	3,4	8,4	8,5	6,8
31 - 35	—	—	1,9	4,8	10,9	4,8
36 - 40	—	—	0,9	2,0	4,3	2,0
41 - 50	—	—	—	4,2	6,6	3,4
50 -	—	—	0,4	0,6	6,4	1,4
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

İçinde bulunulan darboğazda konut sektörünü yeniden hareketlendirmek ve mevcut sorunlara ilişkin iyileştirmeler yapmak amacıyla plan kapsamında;

- Türkiye Emlâk Kredi Bankasının etkinliğinin artırılması
- Dar gelirlilerin konut talebinin karşılanması için yapı tasarrufu sisteminin toplu ve sosyal konutlarla ilişkilendirilmesi
- Kamuya ait arsalarda izinsiz konut üretimiyle mülkiyet edinilmesini önlemek amacıyla yasal düzenlemelerin yapılması
- Kamu kredilerinin de toplu konuta yönlendirilmesi

- Yerel yönetimlerin toplu konut kooperatifleşmesine öncelik tanınması
- Emekli Sandığı'nın konut üretiminde bulunması
- Mevcut gecekonduların iyileştirilmesi
- Yurt dışındaki işçilerin yurt içinde yatırım yapmalarını sağlamak ve geri dönenlerin konut ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gecekondu önleme bölgelerinde konut üretiminin sağlanması
- Konut kiralarnı makul seviyelere düşürebilmek amacıyla kentsel arsa üretimi ve konut yapımının hızlandırılması

gibi önlemler alınmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı, 1979).

1984 yılına gelindiğinde halihazırda yürürlükte bulunan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu, gerek yetersiz kaynaklar gerekse konut şirketlerinin ihtiyaçlarına uygun olmadığı gerekçeleriyle yürürlükten kaldırılmış; 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu yeni kanun çerçevesinde gerekli kaynaklar aktarılmadığı için işlevsiz bir hal alan kamu konut fonu yerine Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. İlgili kanunun ikinci maddesinde fonun kaynakları tanımlanmış olup özellikle yapı kooperatiflerine kredi sağlaması hedeflenmiştir. Böylece bu kanun kapsamında “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” ismiyle günümüzde TOKİ olarak bildiğimiz kurumun temelleri atılmıştır (Türel, 1989; Egdemir, 2001; Aykut Namık, 2012; Selin Yenel, 2012; Alkan, 2014; Önver, 2016).

1985-1989 yıllarını kapsayan Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı çerçevesinde geçmiş yıllardan süregelen kredi kolaylıkları, kooperatifleşme teşvikleri gibi uygulamalardan farklı olarak lojman kavramı vurgulanmıştır. Özellikle gelişmekte olan bölgelerde, yeni kurulan Organize Sanayi Bölgeleri'nde çalışanların barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik konut alanlarının ayrılması ve bu alanlarda lojman yapımının teşvik edilmesi bölge planlamasına ilişkin temel politikalar arasında yerini almıştır.

Öte yandan konut politikası olarak;

- Toplu Konut Fonu kredilerinin ve özel konut tasarruflarının genişleyeceği öngörüsü ile konut yatırımlarının artırılması
- Dar ve orta gelirli gruplara konut kredilerinin avantajlı koşullarda verilmesi



- Kooperatif, toplu konut, müteahhit ve bireysel inşaat modellerine göre farklılaşan kredi sisteminin oluşturulması
- Toplu konut alanlarının diğer temel ihtiyaçlarla bir bütün olarak değerlendirilmesi ve altyapı hizmetleriyle birlikte planlanması
- Konut maliyetlerinin düşürülmesi amacıyla yerel malzeme kullanımının teşvik edilmesi
- Birinci derece afet bölgelerinde konut yenilemesi kapsamında köy konut tiplerinin oluşturulması
- Düşük maliyetlerle kamu lojman planlarının hazırlanması

gibi önlemler alınmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı, 1984).

Alınan bu önlemler neticesinde beşinci plan dönemi sonunda özel konut yatırımlarının artacağı, toplamda 1.161.000 birim konut inşa edilerek barınma ihtiyacının büyük ölçüde karşılanacağı ve düşük nitelikli, ruhsatsız konut üretiminin azalacağı öngörülmüştür.

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994) döneminde ise sabit sermaye yatırımları içinde konut sektörüne %21,5'lik pay ayrılması, konut yatırımlarına bağlı olarak da malzeme sanayinde/üretiminde hareketlilik olacağı öngörülmüştür. Dönem sonunda toplam nüfusun %56,75'lik kısmını şehir nüfusunun oluşturacağı tahmin edilmiş; artan nüfus ile başta konut olmak üzere eğitim, sağlık, ulaşım, istihdam gibi tüm alanlarda mevcut sorunların da artacağı ifade edilmiştir. Dolayısıyla konut sektörüne ilişkin;

- Çeşitli finansman kaynaklarının işlevselliğinin arttırılmasına yönelik düzenlemelerin yapılması
- Fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi
- Belediyelerin öncelikle dar gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak düzenlemeleri yapması
- Belediyelerin gecekondulaşmayı önlemek amacıyla "Kendi Evini Yapana Yardım" kampanyası kapsamında altyapı ve proje desteği sağlaması
- Konut alanlarının ve çevresinin nitelikli hale getirilmesi için mevzuat hazırlanması

- Konut maliyetlerini düşürmek amacıyla yerel malzeme kullanımının teşvik edilmesi
- Periyodik olarak konut sayımlarının yapılması
- Kalkınmada Öncelikli Yörelerde kamu lojman yatırımlarının devam ettirilmesi

gibi önlemler alınmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı, 1989).

Bu önlemler kapsamında dönem sonunda toplam konut ihtiyacının %80'lik kısmının karşılanması hedeflenmiştir. Öte yandan geçmiş plan dönemleriyle karşılaştırıldığında belediyelerin konut üretiminde daha aktif rol üstlenmeleri gerektiği ifade edilmiş ve bu üretim mülk konut ile sınırlandırılmamıştır. Kiralık konut üretimini de açıkça ifade eden bu plan ilkesi kiralık konut sektörünün gelişimi açısından önem arz etmektedir.

Dönemin en önemli gelişmelerinden biri de 1984 yılında hayata geçirilen Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idareye dönüştürülmesidir (TOKİ). Takip eden süreçte Toplu Konut Fonu da genel bütçeye aktarılmış olup TOKİ'nin kaynakları azaltılmış, konut üretimindeki işlevselliğinde kayıplar yaşanmıştır.

1996-2000 yılları arası dönemi kapsayan Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planında ise 1993 yılı itibariyle Türkiye'de toplam 11,5 milyon civarında konut bulunduğu, altıncı plan döneminde 1.300.000 birim konut üretildiği, kent nüfusunun toplam nüfus içindeki oranının %70'lere ulaşacağı, toplam konut ihtiyacının da 2.540.000 birim olacağı verileri paylaşılmıştır (Çizelge 2.8).

**Çizelge 2.8 : Yıllara göre konut ihtiyacı (Devlet Planlama Teşkilatı, 1995).**

Yıllar	20 Binden Az Nüfuslu Yerleşim Yerleri	20 Binden Fazla Nüfuslu Yerleşim Yerleri	Toplam	Yenileme ve Afet Konutu İhtiyacı	Toplam
1996	28	382	410	50	460
1997	29	419	448	50	498
1998	29	434	463	50	513
1999	30	436	466	50	516
2000	32	471	503	50	553
Toplam	148	2142	2290	250	2540

Bu doğrultuda;

- Başta Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgeleri olmak üzere kalkınmada öncelikli yörelerde konut üretiminin artırılması
- Konut üretimi ve sahipliğini arttırmaya yönelik yeni finansman modellerinin geliştirilmesi
- Konut sektörüne ilişkin güncel verilerin ve istatistiklerin oluşturulabilmesi için Konut Bilgi Bankası'nın kurulması
- Kentsel arsa ve konut üretiminin hızlandırılması için Arsa Ofisi Kanunu'nda değişiklik yapılarak özel ve tüzel kişilere de arsa satışı yetkisinin tanınması

gibi önlemler alınmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı, 1995)

1980-2000 yılları arasında hazırlanan bu planlar bir bütün olarak değerlendirildiğinde yenilikçi çözümler geliştirilmediği gibi mevcut sorunların mevcut politikalarda yapılan teşviklerle çözülebileceği inancı devam etmiştir. Öte yandan bu dönemin sonunda beklenmedik şekilde ciddi kayıplara sebep olan 1999 Marmara depremi ülkede hem ekonomik sorunlara sebep olmuş hem de konut sektörü açısından büyük bir yıkım doğurmuştur. Yaşanan can kayıplarının yanı sıra hayatta kalan nüfus için barınma problemleri oluşmuş; konut sektörüne ilişkin bugüne kadar yapılan tüm faaliyetler ve kamu sorumlulukları sorgulanmaya başlanmıştır (Südaş, 2004).

Marmara Depremi sonrası yapılan incelemeler doğrultusunda bölgede çok sayıda binanın yıkıldığı ve nüfusun azaldığı tespit edilmiştir. Örneğin; sadece Kocaeli il sınırları içinde bile konutların %61'inin yıkıldığı, çeşitli sebeplerle göç eden insanlar ve can kayıplarıyla birlikte nüfusun 30.000'in üzerinde azaldığı bilinmektedir (Südaş, 2004). Yaşanan büyük trajedi neticesinde depremde konutları yıkılmamasına rağmen birçok insan göç etme eğilimi göstermiş; kentten kıra göç olgusu gündeme gelmiştir. Öte yandan yine deprem bölgesi içinde kalıp kent içinde farklı mahallelerde yerleşim eğilimi artmıştır. Dolayısıyla deprem sonrası ülkede hem afet bölgesinde oluşan konut ihtiyacı hem de göç alan bölgelerde artan konut talebi sorunuyla karşılaşmıştır (Südaş, 2004).

Mağdur olan vatandaşlar için ilk etapta kira yardım politikası geliştirilmiş; eş zamanlı olarak konut sorununun çözümüne yönelik 3 aşamalı bir üretim politikası geliştirilmiştir. Bu politika kapsamında ilk aşamada çadır kentler kurulacak ve mevcut

durumdaki şartların iyileştirilmesi sağlanacak; ikinci aşamada prefabrik konutların üretimine başlanacak ve çadır kentlerde yaşayan vatandaşların bu konutlara transfer edilmesi sağlanacak; üçüncü aşamada ise kalıcı konutların üretimi tamamlanacak ve hak sahiplerine teslim edilecektir. Kocaeli, Yalova, Sakarya, Düzce ve Bolu’da Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından toplamda 44.107 geçici prefabrik konut inşa edilmiş; bu konutlarda yaklaşık 150.000 kişi yaşamıştır. Geçici prefabrik konutların akabinde İstanbul, Kocaeli, Yalova, Sakarya, Bolu ve Düzce’de toplam 1.207 hektar alanda kalıcı konut inşasına başlanmış; deprem bölgesinde toplam 42.478 konut inşa edilmiştir (NTVMSNBC, n.d.).

Bu dönemde gündeme gelen bir diğer konu da inşaat kalitesi ve imar koşulları olmuştur. Dolayısıyla deprem sonrası kamu tarafında hayata geçirilen uygulamaların başında mevcut imar planlarının dondurularak yenilenmesi ve 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında KHK hazırlanması olmuştur.

Yasal düzenlemeler boyutunda 2000 yılında kiralık konutlara ilişkin 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna BİR Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun kapsamında “*Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık %25, 2001 yılında ise yıllık % 10 oranında artırılabilir...*” ifadesi uyarınca kira artış oranlarına sınırlama getirilmiştir. Böylece bir kez daha serbest piyasaya kamu müdahalesi gündeme gelmiştir.

Ülkede depremin yaraları sarılmaya devam ederken 2001-2005 yılları arasını kapsayan Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı hazırlanmıştır. Bu plan kapsamında;

- Konut üretimini ve mülk konut sahipliğini teşvik etmek amacıyla alternatif finansman modellerinin geliştirilmesi
- Kamu kaynaklarının altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilmesi
- İnşaat malzemelerinin standartlara uygunluğunun denetlenmesi
- Konut ve kentleşmeye yönelik coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bir veri tabanının oluşturulması
- Konut kredisi verebilecek yeni kurumların oluşturulması ve banka sistemlerinin düzenlenmesi
- Şehirleşme ve konuttan sorumlu bir bakanlığın kurulması

gibi önlemler alınmıştır (Devlet Planlama Teşkilatı, 2000).

Bu dönemde yaşanan bir diğer gelişme ise ülkede konut üretiminde en etkili kurum olan TOKİ'nin, 2003 yılı 25199 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının D-4-2003-1010 sayılı tezkeresi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, 2004 yılı 25348 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının D -1-2004-54 sayılı tezkeresi ile Başbakanlığa bağlanmasıdır. Bu dönemde çıkarılan kanunlarla, konut üretimi ile ilgili şirketler kurmak, mevcuttaki şirketlere ortak olmak, bireysel ve toplu konut kredisi vermek, dönüşüm projeleri için kredi finansmanı sağlamak gibi yeni yetkilerle kurumun etkinliği arttırılmaya çalışılmıştır (Sayıştay Raporu, 2012; alıntıl原因an Öner, 2016).

2007-2013 yılları arasını kapsayan Dokuzuncu Kalkınma Planı'nda ise geçmiş planlardan farklı olarak konut kavramı ele alınmamıştır. Belirlenen sosyal ve ekonomik gelişme eksenleri doğrultusunda hedef ve stratejilere yer verilen bu planda barınma sorununun yer almaması sektörün gelişimi ve iyileştirilmesi açısından ciddi bir eksikliklerdir.

Kalkınma planı kapsamında yer verilmesine de bu dönemde konut sektörünü etkileyecek önemli adımlar atılmıştır. 2010 yılında, 27621 sayılı resmî gazetede 5998 sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde değişiklik yapılmış ve belediyelere kentsel dönüşüm projesi yapabilmeleri konusunda geniş yetkiler tanınmıştır. Ancak bu yetkiler tanımlanırken dönüşüm yapılması söz konusu mülklerdeki kiracılara ilişkin herhangi bir açıklama kanun kapsamına dahil edilmemiştir. Öte yandan ilgili kanunun 69. maddesinde belediyelerin imarlı ve alt yapı arsalar üretmek, konut ya da toplu konut yapmak, satmak ve kiralamak gibi yetkilerinden bahsedilmekte ancak; kiralamalara ya da kiracılara ilişkin bir tanımlama, kısıtlama ya da süreç yaklaşımında bulunulmamıştır.

2011 yılında ise 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10. maddesindeki "18/5/1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır." ifadesine esasla 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmış olup kiralık konutlara ilişkin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Dördüncü Bölümü hükümleri esas alınmıştır. Bu doğrultuda ilgili kanunun dördüncü bölüm ikinci ayırım E bendi 344. maddesi uyarınca kira artış oranlarında bir önceki yıla ait ÜFE oranı esas alınmaktadır. Bu artış oranına ilişkin sözleşme süresiyle ilgili herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Aynı kanun çerçevesinde kira artış oranlarına ek olarak kiracının sahip olduğu hakları korumak üzere sözleşme süresi, tahliye durumları, mülkteki ayıpların giderilmesi gibi hususlar belirlenmiştir. Sözleşmede belirli bir tarih yer alması durumunda ilgili tarih itibarıyla sözleşmenin süresi dolmakta ve yenilenmesi icap etmektedir. Ancak sözleşmede herhangi bir tarih belirtilmemesi durumunda açık sözleşme olduğundan iptaline yönelik bir işlem yapılmaması halinde her yıl kendini otomatik olarak yenilenmektedir. Öte yandan mülk sahibinin kiracıyı mülkten çıkartmak için 1 (bir) ay önceden haber vermesi gerekmektedir. Kiracının da sözleşme süresi bitmeden en az 15 gün önce bildirimde bulunması gerekmektedir; aksi halde, sözleşme aynı koşullarla otomatik olarak yenilenmektedir (Türk Borçlar Kanunu, 2011).

2012 yılında ise 28351 sayılı resmi gazete yayınlanan Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 53. maddesi uyarınca 31/3/2011 tarih ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı; ilgili konularda kira sözleşmesi hükümlerinin geçerli olacağı ifade edilmiştir. Bu kanun maddesi ile kamu tarafından kira değerlerine ilişkin piyasa serbestisi uygulaması tekrar tanınmıştır.

Öte yandan 2011 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile Çevre ve Orman Bakanlığı'nın birleştirilmesi sonucu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuştur. 2012 yılında ise 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kontrol ve denetiminde kanun hükmünce tanımlanan kurum ve kuruluşlar tarafından riskli yapıların tespit edilmesi ve dönüşümünün sağlanması uygulamalarının önü açılmıştır. İlk bakışta kanun kapsamında riskli alanların dönüşümü hedeflenmiş olsa da süreç içinde bu uygulamalar kent içinde bir rant aracı haline gelmiştir. Çok sayıda kentsel dönüşüm mağduriyetleri yaşatmakla birlikte kiralık konut tarafında da dinamik bir sürece sebep olmuştur. Önceki yıllarda yürürlüğe giren dönüşüm kanunlarında (5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 5366 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun) dönüşüme tabi konutlarda ikamet eden kiracılar için bir düzenleme getirilmemişken ilk kez bu kanunun 5. maddesi kapsamında kira yardımları yapılması

gündeme gelmiştir. Dönüşüm konusunda yapılan anlaşmayı takiben tahliye edilen konutlarda mülk sahipleri için 18 ay kira desteği ve taşınma yardımı yapılırken; kiracılar için taşınma masraflarına yönelik olmak üzere bir defaya mahsus kira yardımı söz konusudur. Ayrıca taşınmak durumunda kalan kiracıların herhangi bir konut satın almayı istemeleri durumunda Bakanlık ile anlaşması bulunan bankalardan kredi kullanırken faiz desteği sağlanmaktadır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus, kiracıların iki farklı yardım modelinden birini tercih etmek zorunda olmalarıdır. Kanun kapsamında hem kira yardımından hem de faiz desteğinden yararlanmak mümkün değildir (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2012).

TOKİ'nin dönüşüm yapma yetkisi ve destekleyici yasal düzenlemelerle birlikte ülkede 2012 yılı sonrası konut politikası anlamında ciddi bir değişiklik olmuş; uzun yıllardır teşvik edilen kooperatifleşme ve kendi konutunu yapana yardım kampanyaları yerini kamu özel sektör ortaklığıyla yürüyen ve yüksek rantların elde edildiği toplu konutlar ve dönüşüm projelerine bırakmıştır. 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamında toplu konut üretimini desteklemek ve alt-orta gelir grubuna ait bireylerin bu konutlardan yararlanmalarını sağlamak üzere 100 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için kredi fonu da bu değişikliklerle birlikte uygulamadan kaldırılmıştır. Esasında kooperatiflere de konut üretiminde ayrıcalıklı bir rol veren bu kanun, küresel politikaların etkisiyle yaygınlaşan yap-satçı kitlenin siyasi baskıları karşısında direnememiştir (Akalin, 2016). Öte yandan 2012 yılında başlatılan "Konut Seferberliği" girişimiyle birlikte 15 milyon kiracının konut sahibi olması hedeflenmiş; konut stokunun artırılması yönünde çalışmalara hız kazandırılmıştır. Böylelikle konut kira fiyatlarının da dengede kalması amaçlanmıştır (Karabel, 2019).

TOKİ'nin konut üretimi için yeni kaynak yaratma sürecinde uyguladığı hasılat paylaşım modelleri mevcut finansman modelleri içinde önemli bir paya sahiptir (Ayan, 2011; Önver, 2016). Hasılat paylaşım modeli, hazineden arsa temin edebilme yetkisine sahip (Türk ve Korthals Altes, 2010) ve önemli ölçüde arsa stoku bulunan (Deneç, 2014) TOKİ'nin, özel şirketlerle kurduğu ortaklıklar sonucu üretilen projelerin satışıyla elde edilecek gelirin paylaşılması esasına dayanmaktadır. Özellikle arsa bedelinin yüksek olduğu İstanbul, Ankara, İzmir gibi metropollerde yaygın olarak kullanılan bu modelde TOKİ'nin İmar Planlama Dairesi arsanın imar durumunu yenilemekte ve hasılat payından en yüksek pay teklifini veren şirkete ihale etmektedir. Projenin geliştirilmesi, inşaatın yürütülmesi ve finansman süreçleri TOKİ'den

bağımsız olarak ihaleyi alan şirket tarafından yürütülmektedir (Ünal, 2011; alıntılan Deneç, 2014). Ancak projenin satışlarının başlamasıyla birlikte elde edilen gelir TOKİ tarafında toplanmakta ve hak ediş yöntemiyle ilgili firmaya ödeme yapılmaktadır. Bu modelden elde edilen gelirin büyük bir kısmı orta ve dar gelir grubuna yönelik sosyal konut üretiminde değerlendirilmektedir (Uğurlar, 2013; Deneç, 2014; Coskun, 2015; Önver, 2016; Yılmaz, 2017).

2014-2018 yılları arasını kapsayan Onuncu Kalkınma Planında ise konut kavramına ilişkin değerlendirmeler ve hedefler “Kentsel Dönüşüm ve Konut” başlığı altında verilmiştir. Bu başlıktan anlaşılacağı üzere devlet politikalarında konut sektörünün dönüşüm projelerine dayalı gelişim süreci devam etmektedir. Plan kapsamında;

- Yüksek fayda ve değer üreten dönüşüm projelerine öncelik verilmesi
- Kentsel dönüşüm projeleri için kamu harcamalarını düşürmek için alternatif finansman modellerinin geliştirilmesi
- Dar gelir grubu öncelikli olmak üzere barınma sorununa alternatif çözümler bulunması
- Kamunun konut sektöründeki hakimiyetini güçlendirmeye yönelik altyapısı hazır arsa üretiminin arttırılması

gibi önlemler alınmıştır (Kalkınma Bakanlığı, 2013).

Bu önlemler çerçevesinde dönüşüm faaliyetlerinin arttırılması suretiyle mülk konut sahipliğinin de arttırılacağı, mevcut konut stokunun da kaliteli bir hal alacağı öngörülmüştür.

Öte yandan konut piyasasındaki veri eksiklikleri ve konut politikalarının kısa vadeli sık sık değişimleri sebebiyle özellikle 6306 sayılı kanun çerçevesinde yaygınlaşan dönüşüm faaliyetlerinin konut piyasası üzerindeki etkileri tam olarak bilinmemektedir. Riskli yapıların tasfiye edilmesi ve sağlıklı konutlar üretilmesi amacına dayanan bu faaliyetler esasında kent içindeki konut stokunu arttırmakta ve konut değerinde artışa sebep olmaktadır. Dönüşüm sonucu üretilen konut adedinin tasfiye edilen konut adedinden fazla olması riskli bölge olarak ilan edilen bu dönüşüm bölgelerinde stok fazlası yaratmakta; dolayısıyla kiralık konut piyasasına mal arzı sağlamaktadır. Özellikle İstanbul, Ankara gibi büyük şehirlerde kiralık konut piyasasındaki bu artış kullanıcılar tarafından büyük önem taşımaktadır. Diğer yandan



yeni inşa edilen bu konutların değeri bölgedeki eski konutlara göre daha yüksek olduğundan kira değeri de görece daha yüksek olmaktadır. Stok artışına rağmen satış/kira değerlerinin yüksek olması bir çelişki olarak değerlendirilmekle birlikte bu durum konut kalitesi ve ömrü ile de açıklanmaya çalışılmaktadır.

Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik koşullar ve 2018 yılı enflasyon verilerinin değerlendirilmesi sonucunda 20 Eylül 2018 tarih ve 30541 sayılı 2. Mükerrer Resmî Gazete’de yayınlanan Orta Vadeli Yeni Ekonomi Programı’nda yer alan “*Kira artış oranına dair üst sınır, döviz kuru veya emtia fiyatlarındaki gelişmelere duyarlılığı yüksek olan üretici fiyatları yerine tüketici fiyatlarına göre belirlenecektir.*” maddesine göre 2019 yılı itibariyle kira artış oranları ÜFE’ye göre değil TÜFE’ye göre belirlenmesi kararlaştırılmıştır. Bu kararlar birlikte gayrimenkul kiralamaalarında mülk sahiplerinin spekülâtif artışlar yaparak rant elde etmelerinin önüne geçilmesi; kiracıların ise yüksek kira artışları sonucu karşılaşılabilecekleri muhtemel mağduriyetlerin önlenmesi amaçlanmıştır.

Öte yandan kiralık konut piyasasını yakından ilgilendiren bir diğer düzenleme ise 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’dur. Bu kanun kapsamında Beşinci Bölüm 21. madde uyarınca kiraya verilen konutların bir takvim yılı içindeki toplam gelirinin 2019 yılı itibariyle 5.400 TL’lik kısmı gelir vergisinden istisnadır. Kira geliri beyan edilmediği ya da eksik beyanda bulunulduğu durumlarda ise bu istisna geçersiz sayılacaktır (Gelir Vergisi Kanunu, 1960).

Kanunun 89. maddesi uyarınca beyan gelirinin %15’ini geçmemek koşuluyla özel sigorta primleri, çeşitli kurum ve kuruluşlara yapılan yardım ve bağışlar vergi indirimi kapsamında değerlendirilmiş olup kiralık mülkün bir takvim yıllık toplam gelirinden düşülebilmektedir.

Gelir Vergisi hesabında kanun kapsamında bahsi geçen tüm indirimler uygulandıktan sonra kalan gelir miktarı, ilgili kanunun 103. maddesinde yer alan tablo uyarınca hesaplanır. Bu tablo her yıl güncellenmek olup aşağıda 31/12/2018 tarihli ve 30642 (3.Mükerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın (Gelir İdaresi Başkanlığı) (Seri No: 305) Gelir Vergisi Genel Tebliği ile 2019 takvim yılında uygulanmak üzere getirilen miktarları verilmiştir (Çizelge 2.9).

**Çizelge 2.9 : Gelir vergisi oranları (Gelir Vergisi Kanunu, 1960).**

Yıllık Gelir Miktarı	Vergi Oranı
18.000 TL'ye kadar	% 15
40.000 TL'nin 18.000 TL'si için 2.700 TL, fazlası için	% 20
98.000 TL'nin 40.000 TL'si için 7.100 TL, fazlası için	% 27
98.000 TL'den fazlasının 98.000 TL'si için 27.760 TL, fazlası için	% 35

Türkiye’de kiralık konutlara ilişkin geliştirilen politikalar ülkenin ekonomik ve siyasi süreçleri doğrultusunda şekillenmiş olup tüm dünyayı etkileyen akımlardan, ekonomik kriz ve siyasi huzursuzluklardan da etkilenmiştir (Çizelge 2.10).

**Çizelge 2.10 : Türkiye’de kiralık konut politikaları süreci**

	Mevcut Konut Olgusu	Kiralık Konut Sunucusu	Finansman
<b>1923-1950 Yılları Arası Dönem</b>	Tek aile konutları Memur konutları Ucuz belediye konutları	Kamu	Kişisel birikim/borçlanma Kamu mülk edindirme teşvikleri
<b>1950-1980 Yılları Arası Dönem</b>	Apartman Gecekondu Lojman	Kamu Kooperatifler	Bireysel ve kooperatif konut kredileri Arsa temini
<b>1980-2000 Yılları Arası Dönem</b>	Toplu konut	Yerel yönetimler TOKİ	Toplu konut fonu Belediye teşvikleri
<b>2000 Sonrası Dönem</b>	Piyasa konutları/toplu konutlar Özel mülk konutlar	Kamu özel sektör ortaklıkları TOKİ Özel konut üreticileri	Arsa temini Mortgage modelleri Hasılat paylaşımı uygulamaları

\*Literatür kısmında bahsedilen kaynaklardan hareketle yazar tarafından derlenmiştir.

### 2.2.2 Konut değerinin tespitine ilişkin çalışmalar

Dünyada 20. yüzyılın ilk yarısında yaygın bir şekilde kullanılmaya başlayan hedonik fiyat yöntemi ile değer tespiti çalışmalar Türkiye’de yüzyılın son çeyreğinde kullanılmaya başlanmıştır. Bu kapsamda konut değerinin farklılaşmasına yönelik ilk çalışmalara Türel (1981) öncülük etmiştir. Ankara’da 8 alt bölge özelinde konut fiyatlarının konutun yapısal özellikleri ve konum özellikleri çerçevesinde zaman içindeki değişiminin test edildiği bu çalışmada konut değeri olarak yıllık kira geliri esas alınmıştır.

Üçdoğruk (2001) İzmir genelinde yaptığı çalışmasında konutun serbest piyasa koşullarındaki fiyatı üstünde yapısal özellikleri, malzeme seçimleri ve konum bilgilerinin etkisini test etmiştir. Bu test kapsamında emlak bürolarıyla anketler yapılmış olup bu anketlerden elde edilen veri seti hedonik fiyat yöntemi ile değerlendirilmiştir.

Eğdemir (2001) İstanbul genelinde yaptığı çalışmasında konut fiyatlarının yapısal özellikler, konum bilgileri, yerleşim birimi dokusu ve yapı kalitesi değişkenleri çerçevesinde semtlere göre nasıl değişkenlik gösterdiğini incelemiştir. Araştırma sonucunda konut fiyatını en çok etkileyen değişkenin bina kalitesi ve konut kullanım alanı olduğu tespit edilmiştir. Özus (2001) ise Beyoğlu'ndaki tarihi konut alanlarında konut satış fiyatlarını etkileyen fiziksel ve işlevsel faktörleri test etmiş; bu test sonucunda bina cinsinin ve manzara olgusunun varlığının en etkili özellikler olduğunu belirtmiştir.

Karagöl (2007) Ankara'da konut yapısal özelliklerinin ve konum bilgilerinin konut değeri üzerindeki etkilerini test etmiştir. Özus, Dökmeci, Kırdoğan, ve Eğdemir (2007) İstanbul metropoliten alanı genelinde 26 bölge belirleyerek konut değerini etkileyen özellikleri test etmişlerdir. Çalışmanın sonucunda konut kullanım alanı ve deniz manzarası değişkenlerinin en etkili iki özellik olduğu; planlı alanlardaki konut değeri ile plansız alanlardaki konut değerinin de farklılaştığını belirtmişlerdir.

Mutluer (2008) konut fiyatlarının belirlenmesinde konutun iç mekân özelliklerinin ve konutun bulunduğu bölgeye ilişkin özelliklerin etkisini Ankara ili Çankaya ilçesi genelinde test etmiş; konut kullanım alanının fiyatın belirlenmesinde en etkili değişken olduğu sonucunu elde etmiştir. Selim (2008) konut fiyatlarını etkileyen özellikleri test etmek amacıyla 5750'ye yakın hane halkı bütçe anketini veri seti olarak kullanmış; konuttaki oda sayısı, bina yapı cinsi ve konut kullanım alanının fiyatı en çok etkileyen özellikler olduğunu tespit etmiştir. Ayrıca bu çalışma kapsamında kentsel alanlardaki konut fiyatları ile kırsal alanlardaki konut fiyatları arasında %26 seviyesinde bir farklılık olduğunu ileri sürmüştür.

Selim ve Demirbilek (2009) ise konutun iç mekân özellikleri ve bina özelliklerinin kira değeri üzerindeki etkilerini incelemiş; çalışmanın sonucunda konuttaki oda sayısı, konut kullanım alanı, bina yapı cinsi gibi yapısal özelliklerin değer değişiminde en

anlamli değişkenler olduğunu tespit etmişlerdir. Ayrıca kentsel alanlarda konut kira değerlerinin kırsal alanlara göre daha fazla olduğunu ileri sürmüşlerdir.

Cingöz ve Aylın (2010) İstanbul özelinde kapalı konut sitelerinde yer alan konutların fiyatını belirleyen özellikleri tespit etmek üzere araştırmalar yapmış; konutun bulunduğu semtin, kent merkezine olan mesafenin ve konut kullanım alanının en anlamlı değişkenler olduğunu tespit etmiştir. Baslevent ve Sahinkaya (2010) ise Türkiye genelinde yaptıkları çalışmalarında apartman niteliğindeki konutların yapısal özelliklerinin satış fiyatı üzerindeki etkisini hedonik fiyat yöntemiyle test etmiş; çalışmanın sonucunda değişkenlerin konut fiyatına etkisinin İstanbul örneklemlerinde diğer illere göre farklı bir grafik çizdiğini ifade etmiştir.

Çağlayan ve Arıkan (2011) İstanbul'da satılık konut fiyatlarına etki eden konut iç mekan özelliklerini, konutun bulunduğu bina özelliklerini ve konutun bulunduğu yaka bilgisini hedonik fiyat yöntemiyle test etmiştir.

Koramaz ve Dökmeçi (2012) İstanbul'da konut satış fiyatları ile konut özellikleri arasındaki ilişkiyi hedonik fiyat yöntemi aracılığıyla test etmiş; çalışmanın sonucunda fiyat değişimlerinde merkezi iş alanına ve toplu taşımaya uzaklıkların en anlamlı değişkenler olduğunu belirtmişlerdir.

Kaya (2012) bankaların konut kredisi için hazırlattığı değerleme raporlarını esas alarak Türkiye genelinde konut satış fiyatlarının konutun yapısal çevresel özelliklerine göre değer değişimini incelemiş; bu değerlerin 18 aylık süreç içinde de anlamlı değişimler gösterdiğini ifade etmiştir.

Yankaya ve Çelik (2013) İzmir örneklem alanında raylı sistem yatırımlarının konut değeri üzerindeki değer değişimi etkisini hedonik fiyat yöntemi ile incelemiştir.

Kördiş, Işık, ve Mert (2014) Antalya'da üç farklı ilçeden toplam 55 mahalle kapsamında emlak siteleri aracılığıyla toplanan veri seti doğrultusunda konut değerine etki eden faktörleri hedonik fiyat yöntemi ile test etmiş; regresyon sonuçlarına göre konut fiyatlarını etkileyen en önemli faktörün konut kullanım alanının olduğunu ileri sürmüşlerdir. Ayrıca semtler gelir gruplarına göre ayrıldığında, her gelir grubu için değişkenlerin anlamlılık durumlarının ve fiyatlar üzerindeki etki düzeylerinin değiştiğini, bazı semtler için konut fiyatlarını açıklamada anlamsız olan değişkenlerin, diğer semtlerde konut fiyatlarını önemli ölçüde etkileyebileceğini belirtmişlerdir.

Ayan ve Erkin (2014) İzmit'te apartman niteliğindeki konutların inşaat kalitesi, konut iç mekân özellikleri ve çevresel özellikleri doğrultusunda değer değişimlerini test etmiş; çalışmanın sonucunda iç mekân özelliklerinin en anlamlı değişkenler olduğunu belirtmişlerdir. Yayar ve Gül (2014) ise Mersin'de emlakçılarla yaptıkları görüşmeler sonucunda apartman niteliğindeki konutlar için üç farklı hedonik fiyat modeli ile konut değerine etki eden değişkenleri incelemiş; konut kullanım alanının en anlamlı değişken olduğunu belirlemişlerdir. Benzer şekilde Daşkiran (2015) da Denizli'de rassal olarak seçilen üç mahallede yaptıkları anketlerle konut talebini etkileyen özellikleri hedonik fiyat yöntemi ile test etmiştir.

Çiçek ve Hatırlı (2015) ise Isparta'da hane halkı anketleri sonucu elde ettikleri veri setini kullanarak konut fiyatlarına etki ettiği öngörülen faktörleri hedonik fiyat yöntemi ile değerlendirmişlerdir. Işık (2015) Erzurum'da rassal olarak seçilen örneklerle yapılan anketler sonucunda konut fiyatına etki eden özellikleri test etmiştir.

Yayar ve Karaca (2016), TR83 bölgesinde apartman niteliğindeki konutların yapısal özelliklerinin ve konum bilgilerinin konut fiyatlarına etkisini hedonik fiyat yöntemi ile test etmiş; bu özelliklerin bölgedeki illere göre etki katsayılarının değiştiğini öne sürmüşlerdir. Uyar Kangallı ve Yayla (2016) İstanbul'da apartman niteliğindeki konutlar için yapısal ve çevresel özelliklerin konut fiyatı üzerindeki etkisini test etmek amacıyla hedonik fiyat modelini kullanmış; testin sonucunda konut değerini pozitif yönde etkileyen en anlamlı değişkenin Boğaz manzarası olduğunu ileri sürmüşlerdir.

Afşar, Yılmazel ve Yılmazel (2017) de Eskişehir'in Odunpazarı ve Tepebaşı ilçeleri dahilindeki satılık konut ilanlarından yola çıkılarak hedonik fiyat yöntemi ile konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin tespit edilmesini amaçlamışlardır. Çalışma kapsamına dahil edilen yaklaşık 4300 adet satılık ilanın test sonuçlarına göre konutun iç mekân özelliklerinin, malzeme kalitesinin, konutun bulunduğu binanın yapısal özelliklerinin konut fiyatında anlamlı bir etkiye sahip olduğunu belirtmişlerdir.

Ulusal literatürde konut değerinin tespitine ilişkin yapılan çalışmalar kronolojik sıra ile çalışmanın kapsamı ve alanı ile birlikte çizelge 2.11'den takip edilebilir.

**Çizelge 2.11 : Yurtdışında yapılan çalışmalar.**

<b>Tarih</b>	<b>Araştırmacı</b>	<b>Kapsam</b>	<b>Çalışma Alanı</b>
1981	Türel	Konut fiyatlarının zamana göre değişimi	Ankara
2001	Üçdoğruk	Konut fiyatlarında etkili olan özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	İzmir
2001	Eğdemir	Konut fiyatlarında etkili olan özelliklerin farklı semtlere göre tespiti	İstanbul
2001	Özus	Tarihi konut alanlarında konut fiyatını etkileyen özelliklerin tespiti	İstanbul
2007	Karagöl	Konut değerini etkileyen özelliklerin tespiti	Ankara
2007	Özus, Dökmeci, Kiroğlu, ve Eğdemir	Konut değerini etkileyen özelliklerin tespiti	İstanbul
2008	Mutluer	Konut fiyatını etkileyen özelliklerin tespiti	Ankara
2008	Selim	Konut fiyatlarını etkileyen özelliklerin tespiti	
2009	Selim ve Demirbilek	Konut kira değerini etkileyen özelliklerin tespiti	
2010	Cingöz ve Aylin	Kapalı konut sitelerinde konut fiyatını etkileyen özelliklerin tespiti	İstanbul
2010	Baslevant ve Sahinkaya	Konut yapısal özelliklerinin satış fiyatı üzerindeki etkisinin hedonik fiyat modeli ile tespiti	Türkiye
2011	Çağlayan ve Arıkan	Satılık konut fiyatlarına etki eden özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	İstanbul
2012	Koramaz ve Dökmeci	Konut satış fiyatları ile konut özellikleri arasındaki ilişkinin hedonik fiyat modeli ile tespiti	İstanbul
2012	Kaya	Konut satış fiyatlarının yapısal ve çevresel özelliklerine göre değer değişimi	Türkiye
2013	Yankaya ve Çelik	Raylı sistem yatırımlarının konut değeri üzerindeki etkisinin hedonik fiyat modeli ile tespiti	İzmir
2014	Kördiş, Işık, ve Mert	Konut değerine etki eden faktörlerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	Antalya
2014	Ayan ve Erkin	Konutların değer değişimine sebep olan özelliklerin tespiti	İzmit
2014	Yayar ve Gül	Konutların değer değişimine sebep olan özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	Mersin
2015	Daşkiran	Konut talebini etkileyen özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	Denizli
2015	Çiçek ve Hatırlı	Konut fiyatına etki eden özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	Isparta
2015	Işık	Konut fiyatına etki eden özelliklerin tespiti	Erzurum
2016	Yayar ve Karaca	Konut fiyatını etkileyen özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	TR83 Bölgesi
2016	Uyar Kangallı ve Yayla	Konut fiyatını etkileyen özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	İstanbul
2017	Afşar, Yılmazel ve Yılmazel	Konut satış fiyatlarını etkileyen özelliklerin hedonik fiyat modeli ile tespiti	Eskişehir

\*Literatür kısmında bahsedilen kaynaklardan hareketle yazar tarafından derlenmiştir.

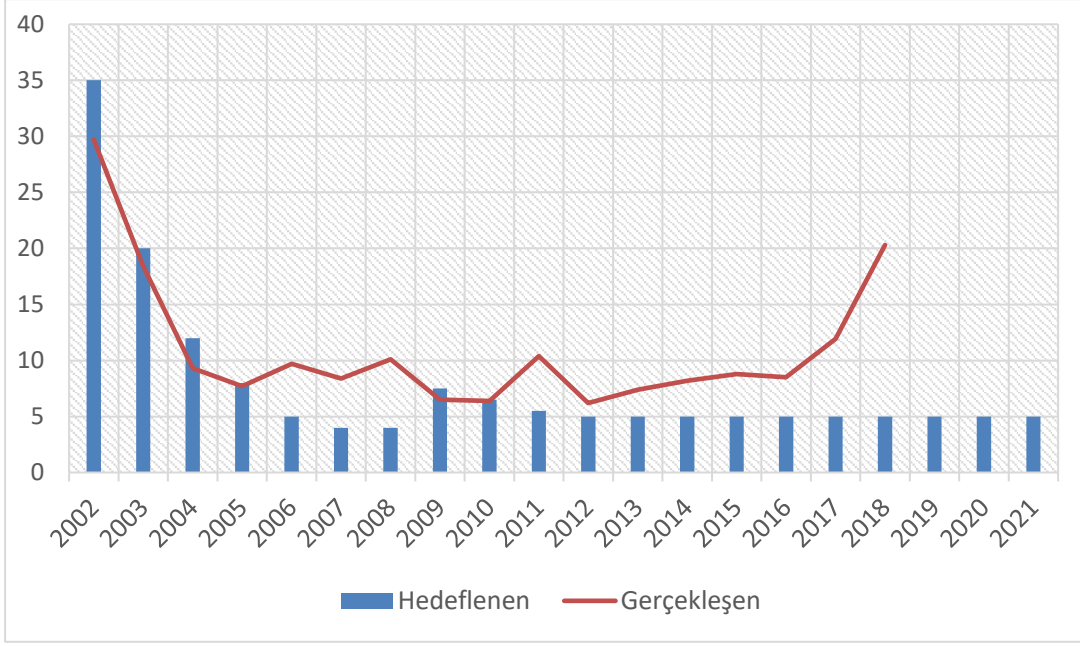
### 2.3 İstanbul'da Kiralık Konut Piyasasının Mevcut Durumu

Bu bölümde Merkez Bankası seçilmiş grafikleri, Türkiye İstatistik Kurumu'nun demografik özellikler alanındaki çalışmaları, çeşitli sektörel kuruluşların periyodik olarak yayınladıkları sektör raporları ve endeksler değerlendirilerek İstanbul il genelinde kiralık konut sektörüne ilişkin çıkarımlar yapılmıştır.

Genel hatlarıyla konut sektörü; nüfus artış hızı, evlilik ve boşanma oranları, genç nüfus yoğunluğunun artması, eğitim ya da istihdam oranındaki artışa bağlı olarak gelişen göç hareketleri gibi demografik göstergeler ile ülkenin genel ekonomik gelişmişliği, enflasyon oranı, sektörel eğilimler ve güven endeksleri, yatırım maliyetleri, döviz kurları ve mevduat faiz oranları gibi temel ekonomik göstergeler doğrultusunda bir değişim grafiği çizmektedir. Bu grafiğin bir parçası olarak kiralık konut sektörü de belli bir grup için zorunluluk olmakla birlikte tüm gelişmelerden çokça etkilenmektedir.

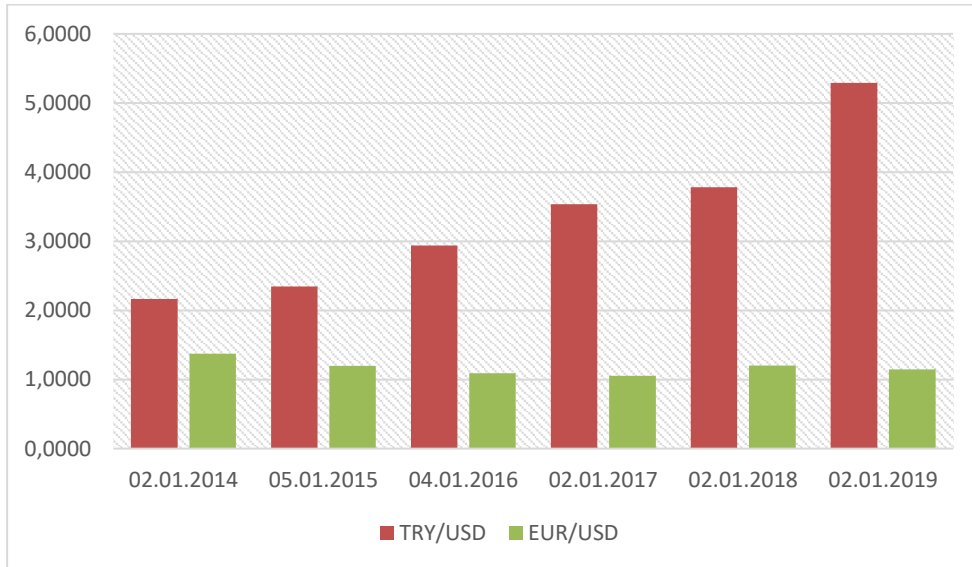
İstanbul metropoliten kenti ülke gündemlerinden çok hızlı bir şekilde etkilenen ve her gelişmeye tepki gösteren bir yapıya sahip olduğundan ilk etapta Türkiye Cumhuriyeti ekonomik durumu değerlendirilmiştir. Buna göre, 2001 krizi itibariyle hızlı bir düşüş gösteren enflasyon oranı; 2006 yılı, 2008 yılı ve 2011 yılı gibi belli dönemlerde kırımlar yaşamakla birlikte özellikle 2017 yılının ikinci yarısına kadar %15'in altında seyretmektedir. Kriz sonrası hamlelerle birlikte normalleşme eğilimine rağmen son 10 yılda hedeflenen enflasyon oranlarının çok üstünde bir grafik seyretmektedir. 2018 yılı itibariyle de %20 üzerinde gerçekleşen bir enflasyon durumu söz konudur. Bu doğrultuda 2002 yılı itibarıyla, Merkez Bankası ve Hükümet tarafından hedeflenen ve reelde gerçekleşmiş olan enflasyon oranları aşağıdaki grafikten takip edilebilir (Şekil 2.3).

Bununla birlikte 2016 yılının ikinci yarısı itibariyle ülkenin içine sürüklendiği siyasi karışıklıklar ekonomik verileri de çok ciddi derecede etkilemiş olup enflasyon oranında hedeflenen rakamların iki katından daha fazlasının gerçekleşmesine sebep olmuştur. Bu durum tüm temel ihtiyaçlarda alım gücünü düşürdüğü gibi Gayrimenkul sektöründe de sıkıntılı süreçlerin başlamasını kaçınılmaz kılmıştır. Devlet kanalında sektörel hareketliliği sağlamak adına Emlak Konut önderliğinde çeşitli kampanyalar yürütülüp alternatif finansman modelleri geliştirilmeye çalışılsa da kiralık konutlar özelinde bir hamle yapılmamıştır.



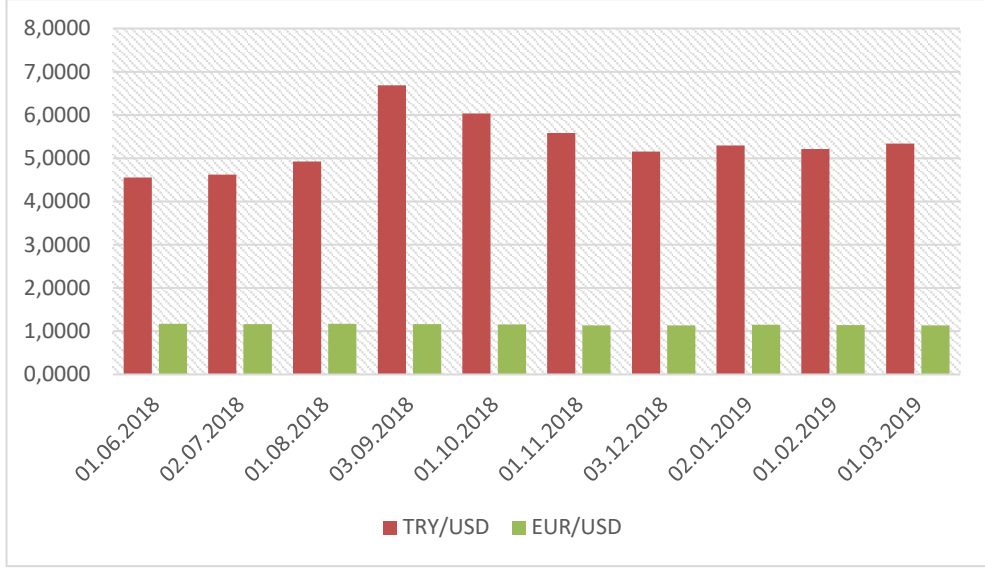
**Şekil 2.3 :** Hedeflenen ve reelde gerçekleşmiş olan enflasyon oranları (TCMB, Nisan 2019).

Takip eden süreç içinde sektörel anlamda kısmen iyileşmeler yaşansa da 2018 yılı Ağustos ayı itibariyle de döviz kurlarındaki hareketlilik (Şekil 2.4 ve şekil 2.5) inşaat maliyetlerindeki artışı tetiklemiş, %2'nin üzerine çıkan kredi faiz oranları gayrimenkul satın alma maliyetlerini arttırmış; dolayısıyla özellikle konut satışlarında yeniden durgun bir döneme girilmiştir.



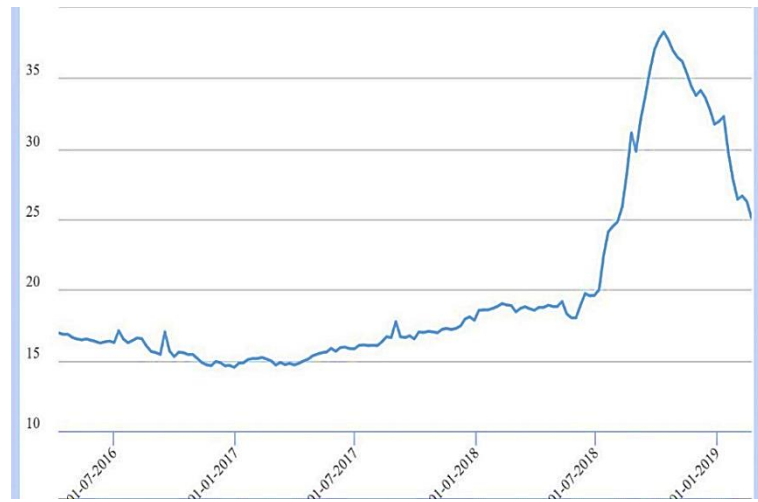
**Şekil 2.4 :** Yıllara göre döviz kurlarındaki değişim (TCMB, Nisan 2019).



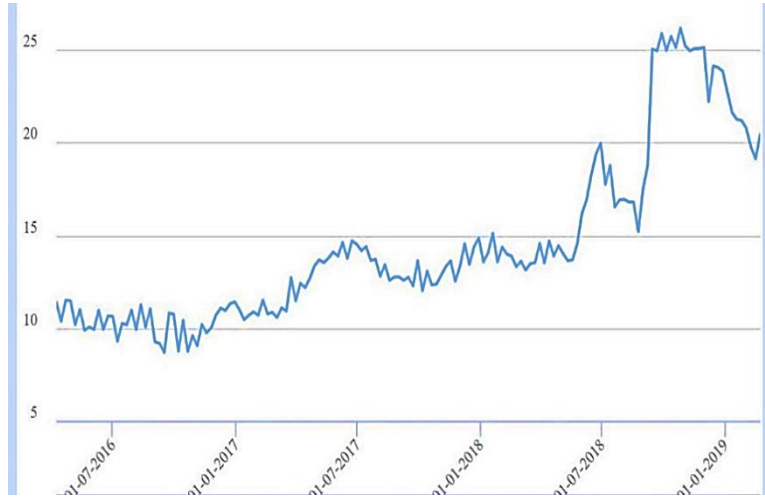


**Şekil 2.5 :** 2018 yılı ikinci yarısı döviz kurlarındaki değişim (TCMB, Nisan 2019).

Konut kredisi faiz oranlarındaki artış grafiği (Şekil 2.6) kredili konut satışlarında maliyeti arttırdığı için durgunluk yaratırken; mevduat faiz oranlarının (Şekil 2.7) artması konut alıcısı kanalında mevcut birikimlerin mevduat hesaplarında değerlendirilmesi yönünde bir eğilim oluşmuştur. Bu durum konut sahipliği için negatif bir etki yaratırken konut kiralama işlemlerinde ise hareketliliğe sebep olmuştur. Öte yandan yerel pazardaki bu kriz durumunu fırsata çevirmek isteyen geliştiriciler, yabancı yatırımcılara ya da döviz cinsinden gelir elde eden gurbetçilere yönelmiş; yeni konut politikalarını, birim fiyatlarını ve ödeme modellerini bu doğrultuda revize etmişlerdir.



**Şekil 2.6 :** TL üzerinden açılan ihtiyaç, taşıt, konut tüketici kredisi ağırlıklı ortalama faiz oranları (TCMB İstatistikleri, Nisan 2019).

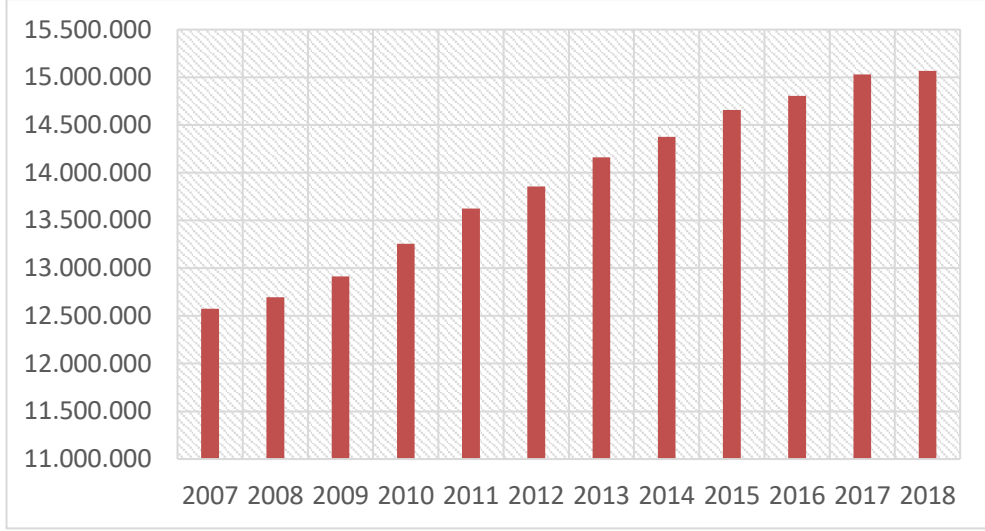


**Şekil 2.7 :** TL üzerinden açılan 1 yıla kadar mevduatlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları (TCMB İstatistikleri, Nisan 2019).

Hükümet kanadında ise Türk vatandaşlığı kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmelikte yapılan değişiklikle birlikte yabancı uyruklu vatandaşların Türk vatandaşlığı hakkı kazanması için asgari 1.000.000\$ değerinde taşınmaz sahibi olma şartı 250.000\$ olarak güncellenmiş; böylece başta konut olmak üzere gayrimenkul satışlarına hareket kazandırılmak istenmiştir.

Bu sürecin bir diğer önemli faktörü ise yüksek enflasyon oranı nedeniyle kira artış oranlarının da insanların üstlenebileceğinden çok daha fazla boyutlara ulaşması olmuştur. Mevcut sistemde devam edilmesi halinde yaşanması muhtemel sıkıntıları öngörerek hükümet kanalında yasal düzenlemeler yapılmıştır. Hazine ve Maliye Bakanı Berat Albayrak'ın açıkladığı Yeni Ekonomi Programı kapsamında mevcut düzende Borçlar Kanunu gereğince 12 aylık ÜFE değeri üzerinden hesaplanan kira artış oranlarının, 2019 yılı itibariyle 12 aylık TÜFE değeri ortalaması üzerinden belirleneceği açıklanmıştır.

Kiralık konut sektöründeki hareketliliğin en büyük sebeplerinden bir diğeri ise özellikle büyük şehirlerdeki nüfus artışıdır. İstanbul ili yıllara göre nüfus (Şekil 2.8) grafiğine göre son 10 yıl içinde kent nüfusu %18,6 artış göstermiştir. Bu oran yaklaşık olarak 2,4 milyona tekabül etmekte olup ortalama hane halkı büyüklüğünün 3,6 kabulü (TÜİK Göstergeler) ile ortalama 666 bin konut ihtiyacı doğurmuştur.

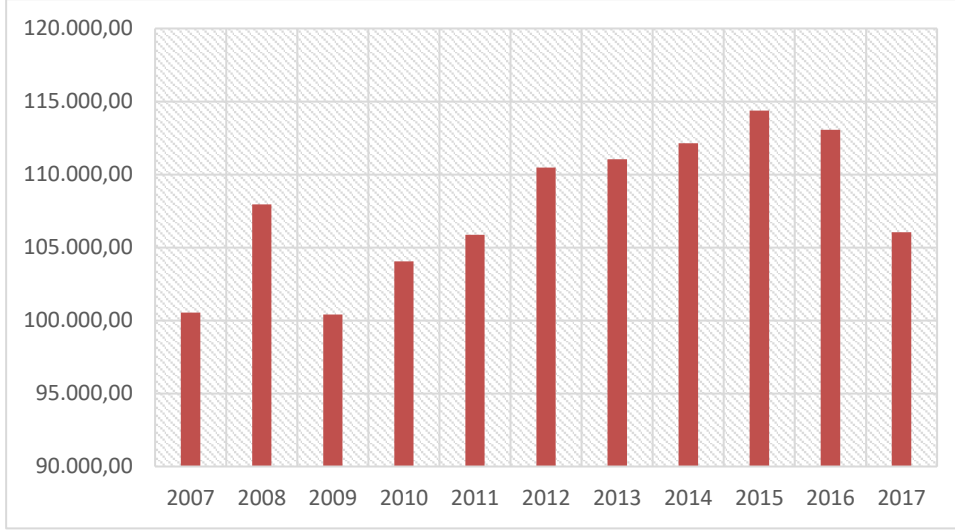


**Şekil 2.8 :** Yıllara göre İstanbul nüfus değişimi (TUİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıtları, Nisan 2019).

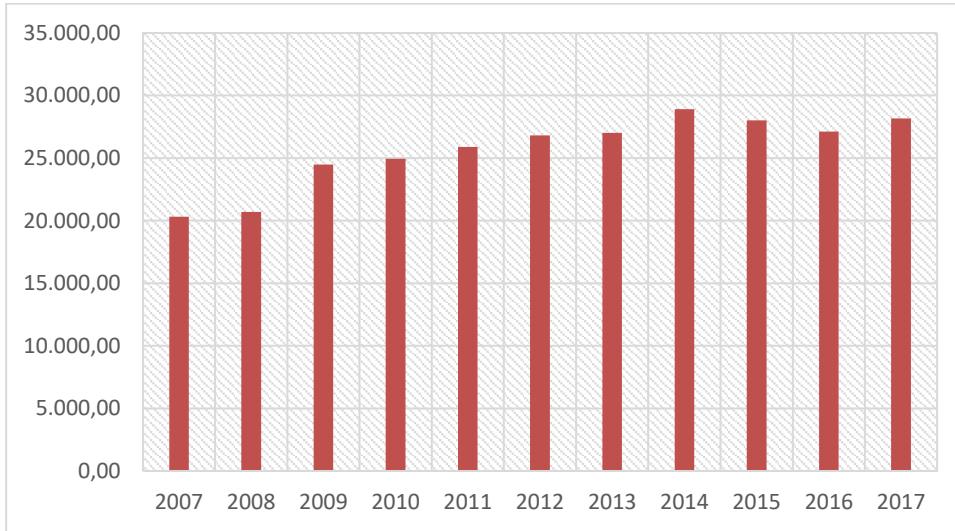
Ülke nüfusunun yaklaşık %18,4'ü İstanbul'da ikamet etmekte olup 2017 yılına göre İstanbul'un nüfusu %0,26'lık artış göstermiştir. Başta İstanbul olmak üzere tüm büyük şehirlerdeki nüfus artışı konut sektörüne olan talebin artmaya devam edeceğini gösteren önemli bir veridir. Bu anlamda nüfus artışında resmi istatistiklere yansımayan üniversite öğrencileri faktörünü de göz ardı etmemek gerekmektedir. Nüfus kayıtlarına göre aileleriyle birlikte yaşıyor gibi görünen ancak yılın büyük çoğunluğunu eğitim gördükleri şehirlerde geçiren üniversite öğrencilerinin oranı azımsanmayacak düzeydedir. Daha da önemlisi bu öğrenciler, kiralık konut sektöründe belli dönemlerde önemli oranda hareketliliklere sebep olmaktadır.

Türkiye'deki üniversite öğrenci sayısı, 2017-2018 eğitim-öğretim yılında 7 milyon 560 bin 371 kişi iken YÖK istatistiklerine göre İstanbul'daki üniversite öğrenci sayısı 1.705.803 kişi olarak bilinmektedir. Ancak bu sayının ne kadarının resmi olarak İstanbul'da ikamet ettiği, ne kadarının yurtlarda ne kadarının kiralık konutlarda yaşadığı net olarak bilinmemektedir. Kendi içinde çok fazla alt kırılımı olan bu konu ayrı bir tez olarak incelenmeye değerdir.

Sektörde dalgalanmalara sebep olan bir diğer unsur da evlilik ve boşanma oranlarıdır (Şekil 2.9 ve şekil 2.10). İnsanların evlilik ya da boşanma gerekçesiyle yeni bir konut ihtiyacı oluşmaktadır ancak bu ihtiyacın ne kadarının yeni bir kiralık konut talebi doğurduğu da istatistiki olarak bilinmemektedir.



**Şekil 2.9 :** İstanbul'daki evlilik sayısının yıllara göre değişimi (REİDİN, Nisan 2019).

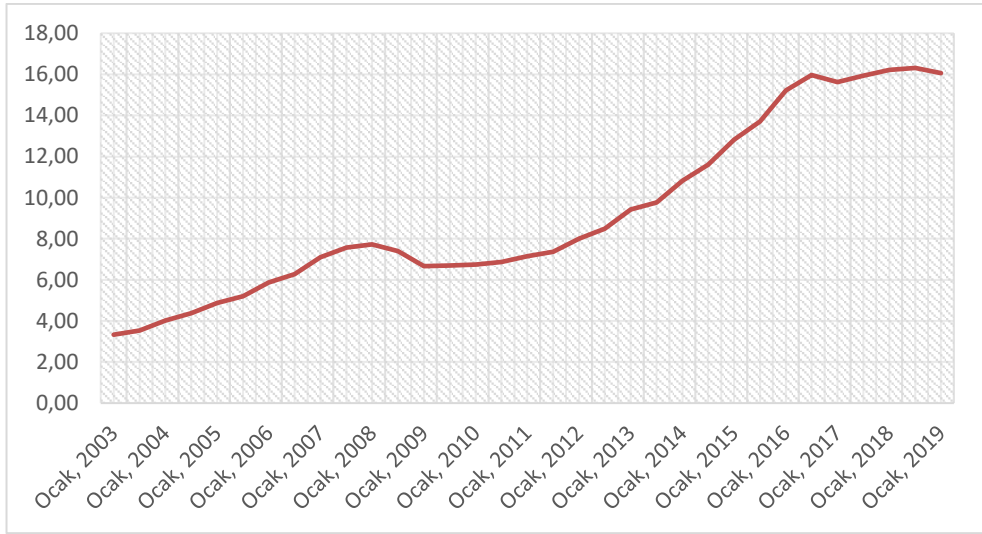


**Şekil 2.10 :** İstanbul'daki boşanma sayısının yıllara göre değişimi (REİDİN, Nisan 2019).

Evlilik durumunda; kadın ya da erkekten herhangi birinin mevcut durumda oturduğu konutta yeni bir düzenin kurulması, kiralık konut yerine yeni bir konut satın alınması, aile büyüklerine ait herhangi bir konutta yaşanılmaya başlanması ya da boşanma durumunda tekrar aile evine dönülmesi, çiftlerden birinin mevcut konutta yaşamaya devam edip diğerinin taşınması, her iki kişinin de mevcut konuttan ayrılıp yeni bir konut kiralaması/satın alması gibi çok sayıda ihtimal bulunmaktadır. Kendi içinde birçok alt detay barındıran bu durumların sektörel anlamda bir işlem hacmi yarattığı

doğru ancak kiralık konut talebinde artışa sebep olduğu yönünde kesin bir yargıya varmak yanlış bir değerlendirme olacaktır.

Tüm bu genel bilgilerden hareketle sektörde veri analizi anlamında öncü firmalardan Reidin araştırmalarına göre İstanbul il genelinde konut kira değeri (Şekil 2.11) 2003 3,33 TL/m<sup>2</sup> iken 2019 yılı Ocak ayı itibariyle 16,06 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. Bu değer artışında muhakkak ki ülkenin ekonomik gelişmişliği etkili olmuştur ancak genel hatlarıyla İstanbul'da arsa stokunun azalması ve arsa değerlerindeki spekülasyon artışları da önemli bir etkiye sahiptir.



**Şekil 2.11** : İstanbul konut kira değeri (TL/m<sup>2</sup>) (REİDİN, Nisan 2019).

İl genelinde yapılan bu çalışma ilçelere göre değerlendirildiğinde oldukça hareketli bir grafikte karşılaşılmaktadır (Çizelge 2.12). Avrupa Yakası'nda Beşiktaş, Sarıyer, Şişli, Fatih, Beyoğlu gibi kent merkezindeki ilçelerde; Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy, Üsküdar ve Ataşehir gibi merkez ilçelerde kira değeri İstanbul ortalamasının çok üstünde seyrederken Çatalca, Arnavutköy, Silivri, Sultangazi, Sancaktepe gibi kent çeperindeki ilçelerde ortalamanın çok altındadır.

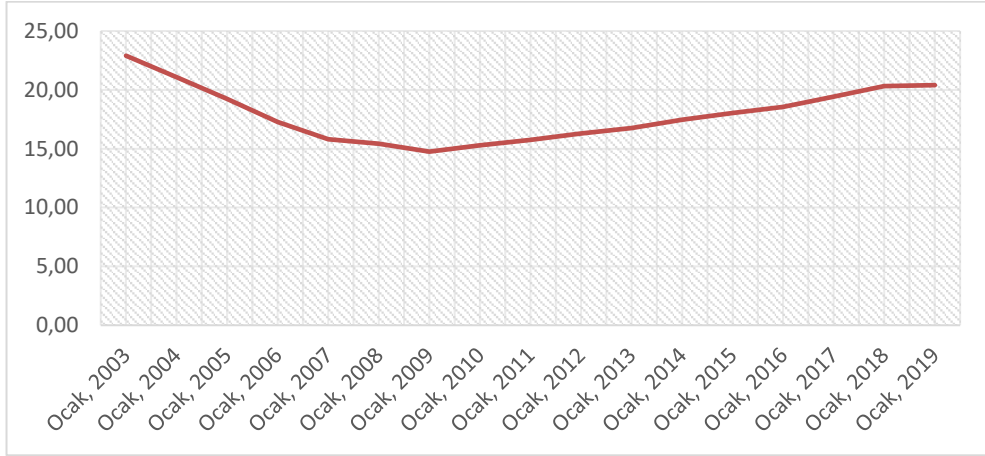
Son 15 yıldaki değer değişimleri incelendiğinde Sarıyer ilçesinde oransal anlamda kira değeri artışında ilk sırayı alırken bu değişimin aslında 2013-2016 yılları arasında maksimum seviyeye ulaştığı; son 3 yıl içinde ise dengede seyrettiği görülmektedir. Bahsi geçen yıllar bu ilçede ilk kentsel dönüşüm faaliyetlerinin başladığı; Tarabya, İstinye gibi semtlerde üst gelir grubuna yönelik projelerin geliştirildiği döneme tekabül etmektedir. Söz konusu bu girişimler kira değerlerinde spekülasyon artışına sebep olmuş; ortalama beş yıl içinde de kendi dengesini yakalamıştır. Öte yandan

Zeytinburnu ve Gaziosmanpaşa gibi ilçeler de son yıllarda gündemde olan kentsel dönüşüm projeleri ve özellikle Zeytinburnu sahil hattındaki üst gelir grubuna yönelik konut projeleri ile kira değerinde ciddi artışlar göstermiştir. Başakşehir, Çekmeköy ve Esenyurt gibi ilçeler ise son 15 yıllık grafikte en düşük oranda değer artışı kazanan ilçeler arasındadır. Son dönemde bu bölgelerde ciddi bir konut stoku artışı yaşansa da konum itibarıyla kent çeperine yakın olduklarından beklenen değer artışı grafiğini çizememişlerdir.

**Çizelge 2.12 : İstanbul ilçelere göre konut birim kira değeri (TL/m<sup>2</sup>) (REİDİN, Nisan 2019).**

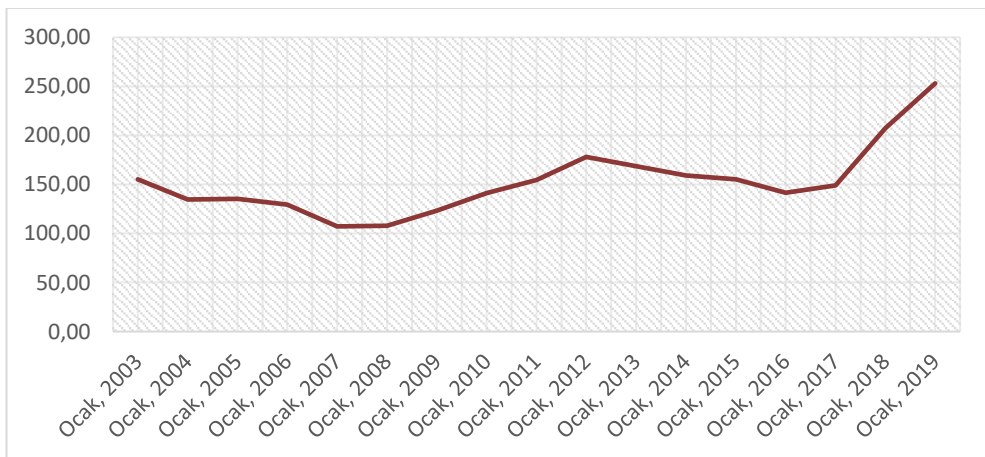
	2003	2005	2007	2009	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Adalar	4,40	6,45	9,38	9,84	10,26	11,84	13,06	15,07	18,55	19,88	19,99	20,18
Arnavutköy	2,43	3,56	5,18	4,83	4,00	4,42	5,29	6,45	7,00	7,39	7,92	8,63
Ataşehir	4,35	6,37	9,27	8,58	11,77	15,84	18,69	21,45	23,15	24,57	24,77	23,39
Avcılar	2,30	3,38	4,91	4,99	6,76	7,75	8,75	9,89	10,75	10,90	11,74	12,26
Bağcılar	2,53	3,71	5,41	5,21	6,68	8,83	11,43	14,02	15,65	13,69	14,86	13,69
Bahçelievler	3,26	4,78	6,96	5,75	6,87	7,52	8,76	10,80	12,20	13,04	13,75	14,10
Bakırköy	5,03	7,37	10,73	9,76	12,79	15,78	19,69	22,60	24,59	23,40	24,97	24,88
Başakşehir	4,07	5,97	8,69	8,12	7,93	8,39	9,57	10,90	12,68	12,01	13,19	13,90
Bayrampaşa	2,51	3,68	5,36	5,56	6,71	7,28	8,40	10,20	12,81	13,69	13,73	14,59
Beşiktaş	7,07	10,36	15,09	13,18	20,45	25,77	30,89	35,58	40,59	35,07	37,72	32,97
Beykoz	4,25	6,23	9,07	8,68	10,00	10,63	11,38	13,97	16,16	15,61	15,85	16,23
Beylikdüzü	2,42	3,55	5,17	4,82	5,74	6,30	6,77	8,02	9,87	10,70	10,65	11,10
Beyoğlu	6,61	9,69	14,11	15,03	21,04	25,19	27,73	30,90	33,51	30,57	30,46	30,45
Büyükkçekmece	2,14	3,13	4,56	4,12	5,70	6,74	7,77	8,96	10,11	10,62	11,19	11,81
Çatalca	2,23	3,27	4,75	4,81	3,82	4,83	5,36	5,60	6,73	8,04	8,80	9,37
Çekmeköy	3,77	5,52	8,04	7,51	6,74	6,79	7,25	8,08	9,86	10,71	11,28	11,09
Esenler	2,90	4,25	6,19	6,31	6,20	7,21	8,52	9,59	10,98	11,49	12,42	12,84
Esenyurt	2,90	4,26	6,20	5,78	6,47	6,45	6,98	7,62	9,60	9,55	10,38	10,95
Eyüp	4,66	6,83	9,95	9,95	12,52	14,41	15,10	17,28	20,04	19,68	18,38	20,10
Fatih	3,98	5,83	8,49	9,22	9,04	10,95	12,34	14,41	17,45	17,62	18,60	19,68
Gaziosmanpaşa	2,07	3,04	4,42	4,60	5,72	6,28	7,01	8,19	10,55	12,30	14,53	12,67
Güngören	3,24	4,75	6,92	5,60	6,44	7,36	8,63	10,25	12,43	13,12	13,77	14,14
İstanbul ort.	3,33	4,88	7,10	6,67	8,01	9,42	10,83	12,82	15,21	15,62	16,22	16,06
Kadıköy	4,36	6,39	9,30	8,80	12,31	15,35	17,68	21,61	24,81	23,31	23,78	22,10
Kâğıthane	3,14	4,60	6,70	6,87	7,77	8,63	9,87	11,82	14,25	15,23	16,31	16,31
Kartal	2,54	3,72	5,42	4,73	6,75	6,54	7,36	8,76	11,68	13,73	13,72	13,16
Küçükçekmece	3,84	5,63	8,20	6,08	7,27	9,04	9,60	10,45	13,38	17,04	18,05	18,35
Maltepe	3,17	4,65	6,77	6,42	7,11	8,35	9,95	11,84	15,00	16,86	16,87	15,93
Pendik	2,22	3,26	4,74	4,93	5,14	5,89	6,63	8,14	10,58	11,86	12,31	12,05
Sancaktepe	2,51	3,68	5,36	5,00	5,95	6,19	6,60	8,37	10,23	10,30	12,53	10,64
Sarıyer	4,98	7,29	10,62	9,27	12,89	17,18	22,31	28,24	32,44	27,75	29,80	32,18
Silivri	2,55	3,73	5,43	4,44	4,74	5,22	5,65	6,32	7,66	8,26	8,96	9,27
Sultanbeyli	2,15	3,15	4,59	4,30	4,56	6,44	8,36	10,21	11,55	12,13	12,00	11,19
Sultangazi	2,17	3,18	4,63	4,32	4,89	5,09	5,75	6,84	8,33	9,14	9,97	10,13
Şile	2,48	3,64	5,30	4,97	6,05	6,74	7,09	8,08	10,71	11,80	12,69	13,21
Şişli	4,80	7,03	10,23	9,66	12,24	14,56	17,52	21,61	25,03	21,97	22,32	22,49
Tuzla	3,06	4,49	6,54	5,42	6,59	7,58	8,66	10,20	11,48	12,24	12,70	11,82
Ümraniye	2,52	3,69	5,37	5,13	6,75	7,29	8,16	9,73	12,33	13,88	13,80	13,58
Üsküdar	3,88	5,69	8,28	7,98	8,36	9,33	10,16	12,61	15,70	17,04	17,45	17,08
Zeytinburnu	3,17	4,64	6,76	6,21	6,86	8,37	9,93	11,87	14,79	19,46	15,97	19,19

Kira değerlerine bağlı olarak değerlendirilebileceğimiz bir diğer veri ise konut yatırımı geri dönüş süreleridir (Şekil 2.12). İstanbul ortalaması dikkate alındığında 2003-2009 yılları arasında geri dönüş süresinin (amortisman süresi) düşüş gösterdiği, 2009-2019 yılları arasında ise artış gösterdiği görülmektedir. Dolayısıyla son 10 yıl içinde konut yatırımlarının karlılık oranının düştüğü sonucuna varılabilir. Bu durumun sebebi olarak konut satış fiyatlarındaki artışa oranla konut kira değerlerinde artış olmaması ya da bazı bölgelerdeki düşüşler gösterilebilir.



**Şekil 2.12 :** İstanbul geneli amortisman süreleri (REİDİN, Nisan 2019).

Son olarak Reidin tarafından İstanbul genelinde bireylerin konut kiralama gücü endeksi verileri (Şekil 2.13) incelendiğinde 2016 yılı itibariyle artış gösterdiği ve özellikle son 2 yılda artış oranının geçmiş yıllara göre daha yüksek olduğu görülmektedir.



**Şekil 2.13 :** İstanbul geneli konut kiralama gücü endeksi (REİDİN, Nisan 2019).

Bu grafiğin yorumlanmasında da artan konut fiyatlarına kıyasla kira fiyatlarının daha düşük seviyelerde seyretmesinin, bireylerin kiralık konutlara yönelmesine ve ekonomik anlamda kiralama güçlerinin artmasına sebep olduğu söylenebilir.



### 3. ARAŞTIRMA MODELİ

Bu tez çalışması kapsamında; kavramsal çerçevede anlatılan kiralık konut politikaları ve konut değerine ilişkin literatür çalışmalarından hareketle, İstanbul'da konut kira değerini etkileyen faktörlerin farklı konut alt bölgelerinde kira değerleri üzerindeki etkisini hedonik fiyat yöntemi ile incelemek üzere iki temel hipotez oluşturulmuştur.

**Hipotez 1:** *Konut kira değerini etkileyen faktörler düzenli konut alanları ile düzensiz konut alanları arasında farklılık gösterir.*

**Hipotez 2:** *Konut kira değerini etkileyen faktörler düzenli konut alanlarındaki alt bölgeler arasında da farklılık gösterir.*

Düzensiz konut alanlarındaki alt bölgeler arasında kira değeri farklılıklarının test edilmesi planlanan üçüncü hipotezde ise yeterli örneklem bulunamaması ve veri setinin hazırlanamaması sebebiyle bu çalışma sürecine dahil edilememiştir.

Oluşturulan hipotezlerin test edilmesinde kullanılan hedonik fiyat yöntemi esasında heterojen malların fiyatının belirlenmesi (Afşar, Yılmazel ve Yılmazel, 2017) veya tüketim mallarının sahip olduğu farklı özelliklerin kullanıcıya sunduğu katkı düzeyinin tespit edilmesi amacıyla yaygın bir şekilde kullanılan; Lancaster'ın Tüketici Teorisini temel alan istatistiksel bir yöntemdir. Konut sektörü de birçok farklı özelliği bir arada barındırması, taşınmaz mal niteliği taşıması ve uzun süreli yapısal dayanıklılığa sahip olması gerekçeleriyle heterojen mallar arasında değerlendirilmektedir. Dolayısıyla konut fiyatının belirlenmesinde de hedonik fiyat yöntemi sıklıkla tercih edilmektedir (Uyar Kangallı ve Yayla, 2016).

#### 3.1 Modelin Metodolojisi

Bu tez kapsamında araştırma alanlarının belirlenmesinde ilk adım olarak İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu (1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, 2009) dahilinde tanımlanan formal (düzenli) ve informal (düzensiz) konut alanları incelenmiştir.

ÇDP Üçüncü Bölümü'nde yer alan konut alanları bilgilerine göre; İstanbul'daki köyler dahil 78.145 hektar konut alanının %68'i düzenli, %32'si ise düzensiz konut alanıdır. Bu alanların Anadolu ve Avrupa yakalarına göre dağılımı çizelge 3.1'den takip edilebilir.

**Çizelge 3.1 : İstanbul'da konut alanlarının dağılımı (İstanbul ÇDP Raporu, 2009).**

	<b>Mevcut Konut Alanı (ha)</b>	<b>%</b>	<b>Düzenli Konut Alanı (ha)</b>	<b>%</b>	<b>Düzensiz Konut Alanı (ha)</b>	<b>%</b>
<b>Avrupa</b>	45.877,51	58,71	32.910,43	62,31	12.967,08	51,20
<b>Anadolu</b>	32.267,05	41,29	19.906,43	37,69	12.360,62	48,80
<b>Toplam</b>	78.144,56	100	52.816,86	100	25.327,70	100

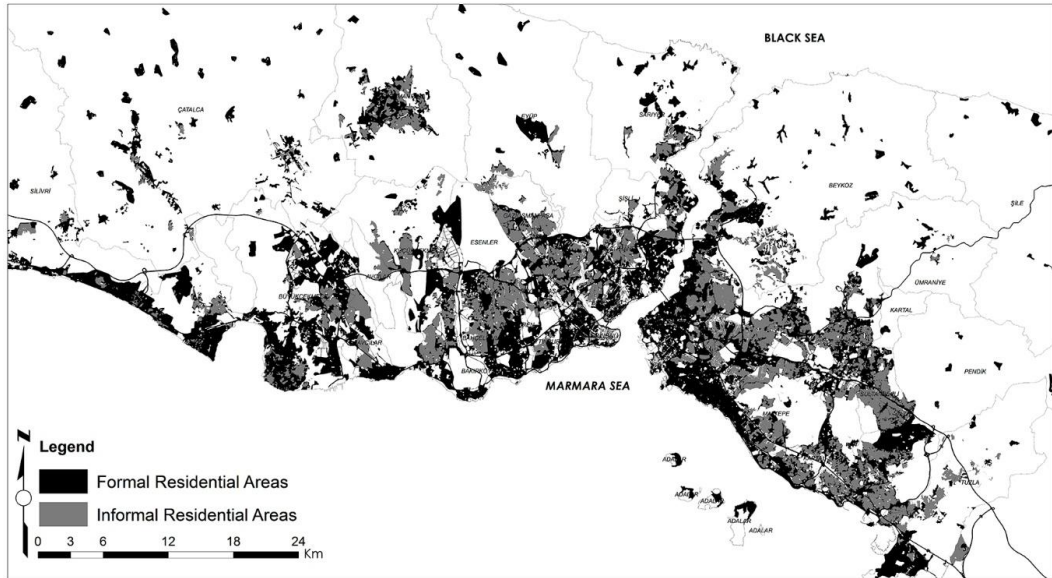
Rapor kapsamında konut alanları dört ana grup altında değerlendirilmiş olup sınıflamada 5 kattan daha az katlı olan konutlar az katlı olarak nitelendirilmiştir. Bu gruplar aşağıdaki gibidir.

- Tarihi Doku:
  - Az Katlı
- Planlı/Düzenli Doku:
  - Az Katlı
  - Çok Katlı
- Plansız/Düzensiz Doku:
  - Gecekondu/Az katlı
  - Islah Planlı (Az Katlı)
- Toplu Konut:
  - Az katlı-villa
  - Çok Katlı

Ayrıca İstanbul Metropolitan Alanında, Konut Alanlarının Fiziksel Analizi ve Yaşam Kalitesinin Araştırılması – I. ve II. Aşama. İstanbul Çevre Düzeni Planı Analitik ve Sentez Çalışmaları (Bölen F. Türkoğlu H. Ergun N. Yirmibeşoğlu F. Terzi F. Kaya H. S. Kundak, 2006) kapsamında mahalle bazlı olarak hazırlanan İstanbul metropolitan alanı formal (düzenli) ve informal (düzensiz) konut alanları haritası (Şekil 3.1)

incelenerek bu alanlar içerisinde çalışmaya altlık oluşturmak üzere örneklem alanları seçilmiştir.

Seçilen örneklemelerin her bir konut alt bölgesi için bir adet Anadolu Yakası'ndan bir adet Avrupa Yakası'ndan olmak üzere tamamının farklı ilçelerde yer alması koşulu ile yapılan çalışmanın temsil gücünün artırılması; İstanbul geneline ilişkin daha sağlıklı sonuçlar vermesi hedeflenmiştir. Ayrıca bu örneklem alanlarının kentsel dönüşüm alanlarına yakınlığı durumunda konut kira değerinin artacağı öngörüsü sebebiyle seçilen mahallelerde dönüşüm projelerine görece uzak olması tercih edilmiştir. Buna rağmen parsel bazında dönüşümlerin kira değerinde artışa sebep olabileceği öngörüsü göz ardı edilmiştir.



**Şekil 3.1** : İstanbul düzenli ve düzensiz konut alanları dağılımı (Bölen F. Türkoğlu H. Ergun N. Yirmibeşoğlu F. Terzi F. Kaya H. S. Kundak, 2006).

Buradan hareketle bu tez çalışması kapsamında düzenli ve düzensiz konut alanları değerlendirilirken tarihi doku alanlarında yeterli sayıda kiralık konut ilanı bulunmadığından bu çalışmaya dahil edilememiştir. Ayrıca düzensiz konut alanlarına ilişkin örneklemelerin bulunmasında yaşanan problemler nedeniyle, ıslah imar planına sahip mahalle birimlerinde 1983-1990 yılları arasındaki dönemde inşa edilmiş konutlar ve yine ıslah imar planı ile dönüşmüş mahallelerde 2004 yılı itibariyle inşa edilmiş konutlardaki ilanlar veri setine dahil edilerek birlikte değerlendirilmiştir.

Bu çalışma kapsamında yapılan kabullerden bir diğeri ise az katlı-çok katlı konut tanımıdır. ÇDP’nda yapılan kabulden farklı olarak az katlı konut tanımlamasında 3 Temmuz 2017 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar

İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesinde yer alan tanımlar uyarınca  $h < 21,5$  m (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2017) olacak şekilde (yani  $h < 7$  kat) kabul edilmiştir. Bu yönetmelik maddesi ayrıca 20 Mayıs 2018 tarihli Resmî Gazete ile yürürlüğe giren İstanbul İmar Yönetmeliği maddesi kapsamında da yer almaktadır. Dolayısıyla düzenli konut alanlarında mevcut ilanlar kapsamında az katlı-çok katlı ayrımı yapılamamıştır.

Mevcut şehirleşme koşulları çerçevesinde 7 ve üzeri katlı tekil apartmanlardan mahalle ölçeğinde yeterli sayıda örneklem bulunamamıştır. 7 ve üzeri katlı konutlar ağırlıklı olarak toplu konut alanlarında bulunduğundan toplu konut alanları düzenli konut alanlarının alt başlığı olarak çalışmaya dahil edilmiştir. Toplu konut alanları da ÇDP kapsamındaki sınıflandırmadan farklı olarak az katlı binalardan oluşan alanlar, çok katlı binalardan oluşan alanlar ve villa alanları olarak üç grup olarak kabul edilmiştir.

Seçilen örneklem alanlarında alan sınırı olarak mahalle birimi esas alınmış olup her mahalle özelinde çeşitli emlak sitelerinde yer alan kiralık konut ilanları incelenmiştir. Örneklem sayısının belirlenmesinde nüfus yoğunlukları kriter olarak belirlenmiş olup; nüfus yoğunluğu İstanbul ortalamasının altında olan mahallelerde 50 adet kiralık konut ilanı inceleneceği öngörülerek diğer mahallelerin yoğunlukları katsayısınca örneklem sayısı arttırılmıştır. Bu hesaplama doğrultusunda toplamda 550 adet ilanın incelenmesi hedeflenmiş olup bazı mahallelerde yeterli sayıda ilan bulunamaması sebebiyle 497 adet ilan çalışmaya dahil edilmiştir. Bu durumda hedeflenen örneklem adedinin %10 sapma payı içinde kalınmıştır.

İncelenen kiralık konut ilanlarının farklı sitelerde yer alması ya da aynı konut için farklı kişiler tarafından birden fazla ilan girilmesi gibi muhtemel sorunlara karşın; bağımsız bir data firması olan Reidin'in farklı emlak sitelerindeki (Sahibinden, Hürriyet Emlak, Milliyet Emlak, Emlakjet, Zingat vb.) kiralık konut ilanlarını analiz ettiği, örtüşen ve yanıtlan ilanları liste dışına çıkardığı bir analiz altyapısı kullanarak hazırladığı ham listeler esas alınmıştır. Bu listelerde yer alan ilanlar, tarih itibariyle 1 Ocak 2019 tarihi sonrasında piyasaya arz edilen ilanlar olarak filtrelenmiş olup; ilgili web sitelerinde tekrar incelenerek ve ağırlıklı ilan sahibi olan emlak firmalarıyla telefon görüşmeleri yapılarak kullanılacak olan veri setleri hazırlanmıştır.

İncelenen ilanlarda belirtilen kira rakamları serbest piyasa koşulları gereği talep edilen/istenilen rakamlar olup yapılan görüşmeler sonucunda gerçekleşen kira rakamlarında yaklaşık olarak %10 gibi bir pazarlık payı öngörülmüştür. Ancak bu

çalışma kapsamında talep edilen değerler esas alınmış, pazarlık payı göz ardı edilmiştir.

Tarih filtrelemesinin akabinde ilgili zaman aralığında kalan ilanlar arasından rassal olarak seçilen kiralık konutların konumlarında web sitelerinde belirtilen haritalar esas alınmış olup şüpheye düşülen noktalarda ilgili ilan sahibi ile görüşülmüştür. Bu kontrol yöntemine rağmen sektörel anlamda şeffaf olunmadığı gerekçesi ile konum bilgilerinde yaklaşık olarak 100 m sapma ihtimali göz ardı edilmiştir. Rassal olarak seçilen ilanlar arasından aynı binada ikiden fazla kiralık konut olması durumunda sadece iki tanesi çalışma kapsamına dahil edilmiştir. Böylelikle mahalle birimi içerisinde farklı cadde ve sokaklardaki ilanlar çalışma kapsamında değerlendirilmiş; istatistiksel olarak anlamlı bir sonucun elde edilmesi hedeflenmiştir.

Ayrıca konutun toplu taşıma, ticaret merkezi, kamusal park alanı, temel sağlık birimi, hastane, temel eğitim birimi ve üniversitelere olan mesafelerinde yürüyüş mesafesi 3 km olarak kabul edilmiş olup bu sınırın dışında kalan tüm konutlar için 10 km kabul değeri girilmiştir. Bu uç kabul değeri ile ilgili konutun o sosyal donatı alanına yürüyerek ulaşamayacağı ve uzak olduğu için konut kira değerine etki etmeyeceği öngörülmüştür. Yürüyüş mesafesindeki 3 km kabul değeri, İstanbul için ortalama 35-40 dakikalık yaya yolculuğuna karşılık gelmektedir.

Hazırlanan veri setlerinin akabinde kiralık konutun sahip olduğu özelliklerin konut kira değeri üzerindeki etkisini ölçmek üzere hedonik fiyat metodu kullanılmıştır. İlgili veri setlerinde yer alan tüm özellikler ve kullanılan istatistiksel yöntemin modeli ilerleyen bölümlerde anlatılacaktır.

### **3.2 Araştırma Verileri**

Araştırma kapsamında düzenli (Formal) ve düzensiz (Informal) konut alanları kendi içinde alt bölgelere ayrılmış olup her bir alt bölge için bir tane Anadolu Yakası'ndan bir tane Avrupa Yakası'ndan olmak üzere iki farklı mahalle örneklem alanı seçilmiştir. Seçilen örneklem alanlarının ilçe ve mahalle bilgileri, nüfus yoğunlukları, incelenmesi planlanan ve gerçekleştirilen örneklem adetleri çizelge 3.2'den takip edilebilir.

**Çizelge 3.2 : Çalışma kapsamında kullanılan örneklem alanları.**

		İlçe	Maltepe	Şişli
Düzenli Konut Alanları	Planlı Doku Az Katlı Apartman	Mahalle	Küçükyalı	Halide Edip Adivar
		Nüfus Yoğunluğu (Kişi/Km <sup>2</sup> )	24814	46677
		Planlanan İlan	60	67
		Gerçekleşen İlan	60	67
	Toplu Konut Az Katlı Apartman	İlçe	Beşiktaş	Üsküdar
		Mahalle	Etiler	Küçüksu
		Nüfus Yoğunluğu (Kişi/Km <sup>2</sup> )	9854	12166
		Planlanan İlan	53	54
	Düzensiz Konut Alanları	Gerçekleşen İlan	48	50
		İlçe	Eyüp	Beykoz
		Mahalle	Göktürk	Acarlar
		Nüfus Yoğunluğu (Kişi/Km <sup>2</sup> )	1261	1346
	Toplu Konut Villa	Planlanan İlan	50	50
		Gerçekleşen İlan	50	50
İlçe		Kartal	Başakşehir	
Mahalle		Uğur Mumcu	Bahçeşehir 2. Kısım	
Toplu Konut Çok Katlı Apartman	Nüfus Yoğunluğu (Kişi/Km <sup>2</sup> )	23557	4770	
	Planlanan İlan	58	51	
	Gerçekleşen İlan	57	51	
	İlçe	Sarıyer	Pendik	
Düzensiz Konut Alanları	Mahalle	Cumhuriyet	Şeyhli	
	Nüfus Yoğunluğu (Kişi/Km <sup>2</sup> )	9800	12847	
	Planlanan İlan	53	54	
	Gerçekleşen İlan	23	41	
Toplam Planlanan İlan Sayısı			550	
Toplam Gerçekleşen İlan Sayısı			497	

Maltepe ilçesi Küçükyalı mahallesinde incelenen 60 adet kiralık konut ilanının konumları Şekil 3.2'den incelenebilir.





**Şekil 3.2 :** Planlı doku az katlı apartman alanları-Maltepe ilçesi Küçükalyalı mahallesi örneklemeleri (Bu çalışma kapsamında Google Earth Pro üzerinden Nisan 2019’da hazırlanmıştır).

Şişli ilçesi Halide Edip Adıvar mahallesinde incelenen 67 adet kiralık konut ilanının konumları Şekil 3.3’ten incelenebilir.



**Şekil 3.3 :** Planlı doku az katlı apartman alanları-Şişli ilçesi Halide Edip Adıvar mahallesi örneklemeleri (Bu çalışma kapsamında Google Earth Pro üzerinden Nisan 2019’da hazırlanmıştır).

Üsküdar ilçesi Küçüksu mahallesinde incelenen 50 adet kiralık konut ilanının konumları Şekil 3.4’ten incelenebilir.





**Şekil 3.4 :** Toplu konut az katlı apartman alanları-Üsküdar ilçesi Küçüksu mahallesi örneklemi (Bu çalışma kapsamında Google Earth Pro üzerinden Nisan 2019’da hazırlanmıştır).

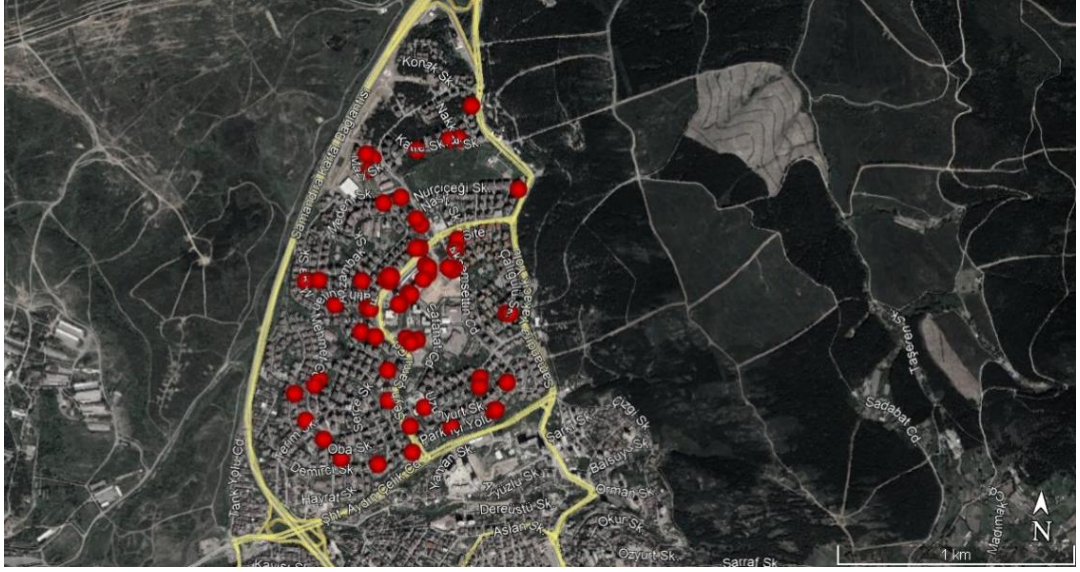
Beşiktaş ilçesi Etiler mahallesinde incelenen 48 adet kiralık konut ilanının konumları Şekil 3.5’ten incelenebilir.



**Şekil 3.5 :** Toplu konut az katlı apartman alanları-Beşiktaş ilçesi Etiler mahallesi örneklemi (Bu çalışma kapsamında Google Earth Pro üzerinden Nisan 2019’da hazırlanmıştır).

Kartal ilçesi Uğur Mumcu mahallesinde incelenen 57 adet kiralık konut ilanının konumları Şekil 3.6’dan incelenebilir.





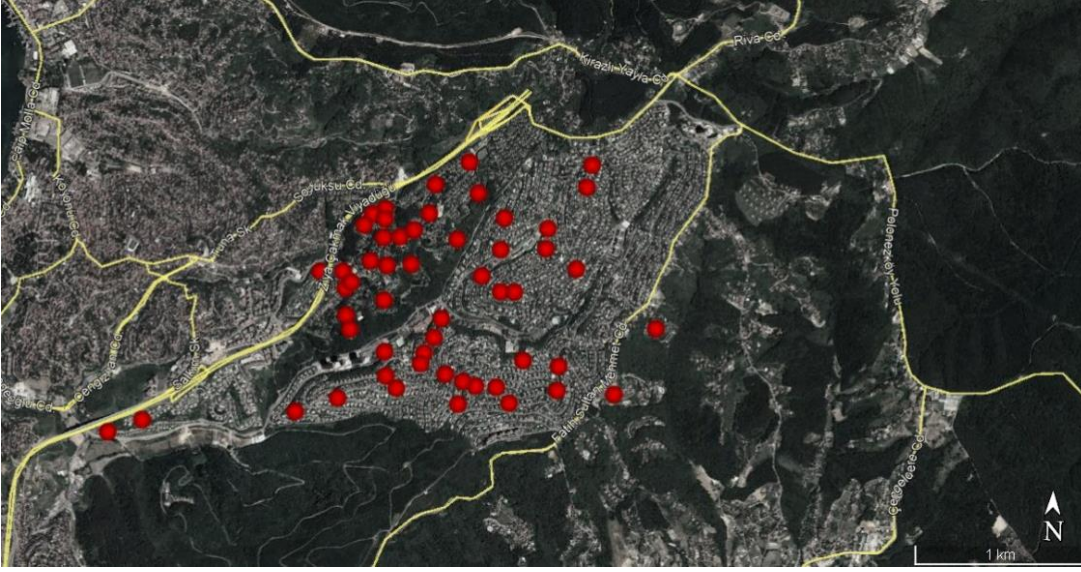
**Şekil 3.6 :** Toplu konut çok katlı apartman alanları-Kartal ilçesi Uğur Mumcu mahallesi örneklemi (Bu çalışma kapsamında Google Earth Pro üzerinden Nisan 2019'da hazırlanmıştır).

Başakşehir ilçesi Bahçeşehir 2. Kısım mahallesinde incelenen 51 adet kiralık konut ilanının konumları Şekil 3.7'den incelenebilir.



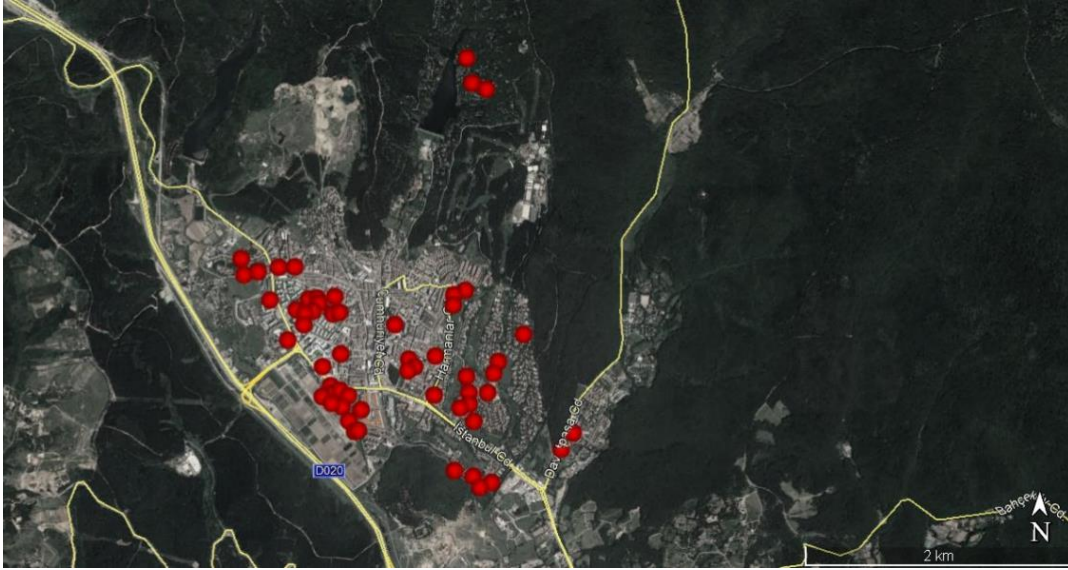
**Şekil 3.7 :** Toplu konut çok katlı apartman alanları-Başakşehir ilçesi Bahçeşehir 2. Kısım mahallesi örneklemi (Bu çalışma kapsamında Google Earth Pro üzerinden Nisan 2019'da hazırlanmıştır).

Beykoz ilçesi Acarlar mahallesinde incelenen 50 adet kiralık konut ilanının konumları Şekil 3.8'den incelenebilir.



**Şekil 3.8 :** Toplu konut villa alanları-Beykoz ilçesi Acarlar mahallesi örneklemi (Bu çalışma kapsamında Google Earth Pro üzerinden Nisan 2019’da hazırlanmıştır).

Eyüp ilçesi Göktürk mahallesinde incelenen 50 adet kiralık konut ilanının konumları Şekil 3.9’den incelenebilir.



**Şekil 3.9 :** Toplu konut villa alanları-Eyüp ilçesi Göktürk mahallesi örneklemi (Bu çalışma kapsamında Google Earth Pro üzerinden Nisan 2019’da hazırlanmıştır).

Pendik ilçesi Şeyhli mahallesinde incelenen 41 adet kiralık konut ilanının konumları Şekil 3.10’den incelenebilir.





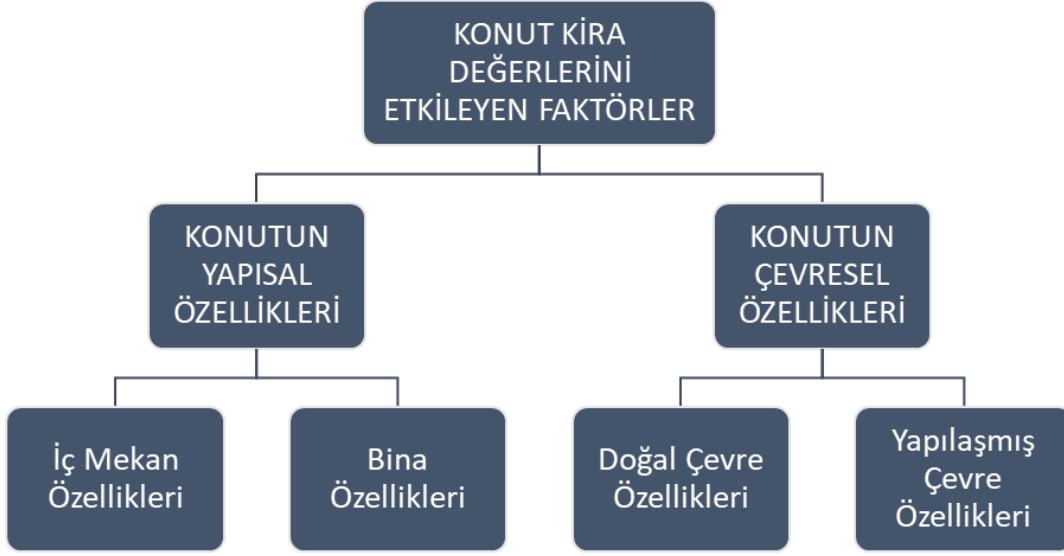
**Şekil 3.10** : İslah imar planlı alanlar-Pendik ilçesi Şeyhli mahallesi örneklemeleri (Bu çalışma kapsamında Google Earth Pro üzerinden Nisan 2019’da hazırlanmıştır).

Sarıyer ilçesi Cumhuriyet mahallesinde incelenen 28 adet kiralık konut ilanının konumları Şekil 3.11’den incelenebilir.



**Şekil 3.11** : İslah imar planlı alanlar-Sarıyer ilçesi Cumhuriyet mahallesi örneklemeleri (Bu çalışma kapsamında Google Earth Pro üzerinden Nisan 2019’da hazırlanmıştır).

Çizelge 3.2’de yer alan mahalle birimleri özelinde incelenen kiralık konut ilanlarında konut kira değerini etkilediği öne sürülen yapısal ve çevresel özellikler (Alkay, 2002, sf.87) değerlendirilmiştir (Şekil 3.12).



**Şekil 3.12 :** Konut kira değerini etkileyen faktörler (Alkay, 2002, sf.87 çalışmasından derlenmiştir).

Bu tez çalışması kapsamında konutun yapısal özellikleri bağlamında;

Konutun iç mekân özellikleri başlığı altında

- Konutun net kullanım alanı (m<sup>2</sup>)
- Konutun net alanının brüt alanına oranı
- Konutun salon dahil oda sayısı
- Konutun banyo sayısı (1 adet WC dahil edilmemiştir)
- Konutun balkon sayısı (kapalı balkonlar dahil edilmiştir)
- Konutun ısınma sistemi olmak üzere 6 farklı özellik

Konutun bulunduğu bina özellikleri başlığı altında

- Bina yaşı (yıl)
- Bina yapı cinsi
- Bina yapı nizamı
- Bina kat adedi
- Konutun binada bulunduğu kat
- Otopark sahipliği durumu (açık ve kapalı otopark ayrımı gözetilmemiştir)
- Asansör sahipliği durumu

- Binanın site içinde bulunma durumu
- Binaya ait sosyal tesis bulunması durumu olmak üzere 9 farklı özellik değerlendirilmiştir.

Öte yandan konutun çevresel özellikleri bağlamında;

Doğal çevre özellikleri başlığı altında

- Deniz manzarasına sahip olma durumu
- Yeşil alan manzarasına sahip olma durumu
- Konutun cephesi olmak üzere 3 farklı özellik

Yapılaşmış çevre özellikleri başlığı altında

- Toplu taşıma sistemine yakınlık (en yakın toplu taşıma durağı esas alınmıştır)
- Ticaret alanlarına yakınlık (günlük temel ihtiyaçlarına yönelik en yakın perakende satış alanı esas alınmıştır)
- Yeşil alanlara yakınlık (en yakın kamusal yeşil alan esas alınmış olup orman alanları bu kapsama dahil edilmemiştir)
- Mahalli sağlık birimine yakınlık (sağlık ocağı, poliklinik, dispanser vb. küçük birimler esas alınmıştır)
- Hastanelere yakınlık (şehir hastanesi, üniversite hastanesi, geniş kapsamlı özel hastaneler, devlet hastanesi gibi il ve ilçe düzeyine yönelik hastaneler esas alınmıştır)
- Temel eğitim kurumlarına yakınlık (anaokulu, ilk ve orta okul, lise gibi zorunlu eğitim kurumları esas alınmış olup devlet ya da özel okul ayrımı yapılmamıştır)
- Üniversitelere yakınlık (devlet ya da özel üniversite ayrımı yapılmamıştır) olmak üzere 7 farklı özellik değerlendirilmiştir.

Konum bilgilerinden (ilçe, mahalle, konut alt grubu özelliği) bağımsız olarak konut kira değerini etkilediği öne sürülen toplam 25 özellik için hedonik fiyat yöntemi uygulanmıştır.

### 3.3 Modelde Kullanılan Değişkenler

Önceki bölümlerde bahsi geçen örneklem alanlarında incelenen kiralık konut ilanlarına ilişkin özellikler SPSS Static 22 programına aktarılmak ve regresyon analizi uygulanmak üzere rakamsal (Çizelge 3.3) ve kukla değişkenler (Çizelge 3.4) olarak gruplandırılmıştır.

**Çizelge 3.3 : Analiz kapsamında kullanılan rakamsal değişkenler.**

KOD	AÇIKLAMA
BRKIRA_DEG	Konutun aylık birim kira değeri (TL/m <sup>2</sup> )
NET_ALAN	Konutun net kullanım alanı
NET_BRUT	Konutun net-brüt alanlarının oranı
ODA_SAYI	Konutun salon dahil oda sayısı
BANY_SAYI	Konutta bulunan banyo sayısı
BALK_SAYI	Konutta bulunan teraslar dahil balkon sayısı
BINA_YAS	Konutun bulunduğu binanın yaşı
BINA_KATSAY	Konutun bulunduğu binanın zemin kat dahil kat sayısı
KONUT_KAT	Konutun binada bulunduğu kat
MES_TOPTAS	Konutun en yakın toplu taşıma durağına mesafesi (km)
MES_TIC	Konutun temel gıda alışverişleri için en yakın ticaret merkezine mesafesi (km)
MES_PARK	Konutun en yakın kamusal park alanına mesafesi (km)
MES_SAGL	Konutun en yakın mahalli sağlık birimine mesafesi (km)
MES_HAST	Konutun en yakın il düzeyindeki hastane birimine mesafesi (km)
MES_OKUL	Konutun en yakın temel eğitim kurumuna mesafesi (km)
MES_UNIV	Konutun en yakın üniversite yerleşkesine mesafesi (km)

Rakamsal değişkenler arasında yer alan konut net kullanım alanı değişkeni analize dahil edilirken kategorilere ayrılmış olup;

Net kullanım alanı 100 m<sup>2</sup>'den küçük olan konutlar için 1,

101-150 m<sup>2</sup> arasında olan konutlar için 2,

151-200 m<sup>2</sup> arasında olan konutlar için 3,

201-400 m<sup>2</sup> arasında olan konutlar için 4,

401 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar için ise 5 değeri verilmiştir.

Rakamsal değişkenler arasında yer alan bina yaşı değişkeni analize dahil edilirken kategorilere ayrılmış olup;

0-5 yıl arasında olan konutlar için 1,

6-15 yıl arasında olan konutlar için 2,

16-25 yıl arasında olan konutlar için 3,

26 yıl ve sonrası için ise 4 değeri verilmiştir.

Rakamsal değişkenler arasında yer alan bina kat sayısı değişkeni analize dahil edilirken kategorilere ayrılmış olup;

0-5 katlı binalarda yer alan konutlar için 1,

6-10 katlı binalarda yer alan konutlar için 2,

11-15 katlı binalarda yer alan konutlar için 3,

16-20 katlı binalarda yer alan konutlar için 4,

21-25 katlı binalarda yer alan konutlar için ise 5 değeri verilmiştir.

Rakamsal değişkenler arasında yer alan konutun binada bulunduğu kat değişkeni analize dahil edilirken kategorilere ayrılmış olup;

0-5 katlarda yer alan konutlar için 1,

6-10 katlarda yer alan konutlar için 2,

11-15 katlarda yer alan konutlar için 3,

16-20 katlarda yer alan konutlar için 4,

21-25 katlarda yer alan konutlar için ise 5 değeri verilmiştir.

**Çizelge 3.4 : Analiz kapsamında kullanılan kukla değişkenler.**

KOD	AÇIKLAMA
DZNLI_ALAN	Düzenli konut alanlarında yer alan konutlar
DZNSIZ_ALAN	Düzensiz konut alanlarında yer alan konutlar
YAKA_AND	Anadolu Yakası'nda yer alan konutlar
YAKA_AVR	Avrupa Yakası'nda yer alan konutlar
ISN_DGLGAZ	Isınma sistemi doğalgaz olan konutlar
ISN_AYAKIT	Isınma sistemi akaryakıt olan konutlar
YPICINS_BET	Bina yapı cinsi betonarme olan konutlar

**Çizelge 3.4 devam: Analiz kapsamında kullanılan kukla değişkenler.**

KOD	AÇIKLAMA
YPICINS_AHSP	Bina yapı cinsi ahşap olan konutlar
NIZAM_BIT	Bina yapı nizamı bitişik olan konutlar
NIZAM_AYRIK	Bina yapı nizamı ayırık olan konutlar
OPARK_SHP	Bulunduğu binaya ait özel otopark alanı olan konutlar
ASANS_SHP	Bulunduğu binada asansör olan konutlar
SITE_IC	Bulunduğu bina bir site içinde yer alan konutlar
SOSYL_TES	Bulunduğu binaya ait özel sosyal tesisleri olan konutlar
MANZ_DEN	Tam ya da kısmi deniz manzarasına sahip konutlar
MANZ_YESL	Tam ya da kısmi yeşil manzaraya sahip konutlar
CEP_KU	Kuzey cephede yer alan konutlar
CEP_GU	Güney cephede yer alan konutlar
CEP_DO	Doğu cephede yer alan konutlar
CEP_BA	Batı cephede yer alan konutlar

Kukla değişkenlerin tamamı analize dahil edilirken ilgili özelliğe sahipse 1, değilse 0 değeri verilerek kullanılmıştır.

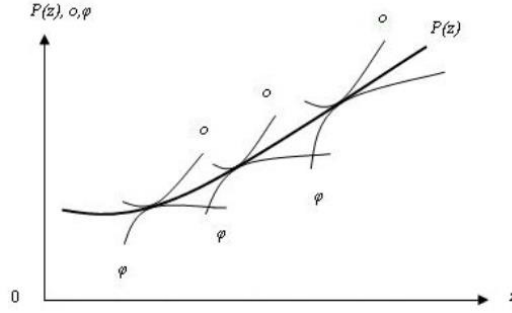
### 3.4 Modelin Tasarımı

Regresyon analizini esas alan hedonik fiyat yönteminde heterojen bir malın sahip olduğu her bir özelliğin o mala kattığı değer ya da kullanıcının her bir özellik için ödemeye razı oldukları miktarın (McDonald ve McMillen, 2011) hesaplaması yapılabilmektedir. Heterojen mallar arasında değerlendirilen konutun oda sayısı, kullanım alanı, banyo ve balkon sayısı, iç mekanda kullanılan malzeme çeşitleri, bulunduğu binanın kat adedi ve konutun bulunduğu kat, konumu gereği sahip olduğu ayrıcalıklı kullanımlar ve sosyo-kültürel donatılara erişim mesafeleri gibi özellikleri de bu bağlamda konut değerini etkileyebilecek değişkenler olarak sayılabilmektedir (Üçdoğruk, 2001; Alkay, 2002; Savuran, 2008; Selim, 2008; Ekşioğlu Çetintahra ve Çubukçu, 2012; Kaya, 2012; Kördiş et al., 2014; Yayar ve Gül, 2014; Işık, 2015; Çiçek ve Hatırlı, 2015; Daşkiran, 2015; Uyar Kangallı ve Yayla, 2016; Afşar et al., 2017; Alkan Gökler, 2017).

$$P_i = f(z_i)$$

**Şekil 3.13 : Hedonik fiyat yöntemi fonksiyonu.**





**Şekil 3.14 :** Hedonik fiyat yöntemi fonksiyon grafiği (Hidano, 2002).

Hedonik model kapsamında konut fiyatı bağımlı bir değişken olarak kabul edilirken konutun sahip olduğu özellikler bağımsız değişken olarak analize dahil edilir (Şekil 3.13 ve şekil 3.14). Burada dikkat edilmesi gereken nokta bağımlı değişkenle bağımsız değişkenler arasındaki ilişkinin doğrusal olup olmadığıdır (Kaya, 2012).

Bu anlamda literatürde dört farklı hedonik fiyat modeli kurgusu vardır.

- Doğrusal Fiyat Modeli: Konutun sahip olduğu her bir özellikteki mutlak değer değişiminin konut fiyatında da mutlak bir değer değişimine sebep olduğu modeldir (Şekil 3.15). Bu model kurgusu konut sektörüne ilişkin yapılan çalışmalarda bir alternatif olarak değerlendirilse de genellikle tercih edilmemektedir (Triplett, 2004).

$$P = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon_i$$

$P$  = Konutun fiyatı,  
 $X_n$  = Konutun sahip olduğu özellikler,  
 $\alpha$  = sabit terim  
 $\beta_n$  = her bir özelliğin hedonik fiyatı,  
 $\varepsilon_i$  = hata terimi

**Şekil 3.15 :** Doğrusal hedonik fiyat modeli fonksiyonu.

- Tam Logaritmik Fiyat Modeli: Konutun sahip olduğu her bir özellikteki yüzdesel değer değişiminin konut fiyatında da yüzdesel bir değer değişimine sebep olduğu modeldir (Şekil 3.16).

$$\ln P = \alpha + \beta_1 \ln X_1 + \beta_2 \ln X_2 + \dots + \beta_n \ln X_n + \varepsilon_i$$

**Şekil 3.16 :** Tam logaritmik hedonik fiyat modeli fonksiyonu.

- Doğrusal Logaritmik Fiyat Modeli (Dog - Log): Konutun sahip olduğu her bir özellikteki yüzdesel değer değişiminin konut fiyatında mutlak bir değer değişimine sebep olduğu modeldir (Şekil 3.17).

$$P = \alpha + \beta_1 \ln X_1 + \beta_2 \ln X_2 + \dots + \beta_n \ln X_n + \varepsilon_t$$

**Şekil 3.17 :** Doğrusal logaritmik hedonik fiyat modeli fonksiyonu.

- Logaritmik Doğrusal Fiyat Modeli (Log - Dog): Konutun sahip olduğu her bir özellikteki mutlak değer değişiminin konut fiyatında yüzdesel bir değer değişimine sebep olduğu modeldir (Şekil 3.18).

$$\ln P = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon_t$$

**Şekil 3.18 :** Logaritmik doğrusal hedonik fiyat modeli fonksiyonu.

Buradan hareketle özellikle konut sektörüne ilişkin hedonik fiyat yöntemiyle yapılan çalışmalarda genellikle logaritmik doğrusal modeli önerilmektedir (Halvorsen, 1980; Bin, 2003; Selim, 2008; Selim, 2009; McMillen ve Redfearn, 2010; Schulz ve Werwatz, 2004). Bu önerinin en temel sebebi konutun sahip olduğu bağımsız değişkenlerin tamamının nicel veriler olmaması ve özellikle sahiplik durumunu ifade eden niteliksel özelliklerin konut fiyatını etkileyebilmesidir (Kaya, 2012). Örneğin; bir konutun site içerisinde bulunması, asansöre sahip olması, ısıtma sisteminin doğalgaz olması, konutun bulunduğu sitede havuz olması gibi rakamsal olarak ifade edilemeyen özellikler için bu modele kukla değişkenler eklenebilmektedir. Konutun bu niteliksel özelliklere sahip olması durumunda kukla değişken değeri 1 olarak, sahip olmaması durumunda da 0 olarak modele entegre edilmektedir. Böylece niteliksel özelliklerdeki 1 birimlik mutlak değer değişiminin konut fiyatında sebep olduğu yüzdesel değişim tespit edilebilmektedir.

Bu nedenle bu tez çalışması kapsamında da “Logaritmik-Doğrusal Fiyat Modeli” tercih edilmiş olup araştırma çalışması kapsamında incelenen kiralık konut ilanlarının veri setlerinde yer alan özelliklerin her biri bağımsız değişken; konut birim kira değerinin logaritmik karşılığı ise bağımlı değişken olarak regresyon analizine dahil edilmiştir. Bu değişkenler doğrultusunda konut birim kira değerinin değiştiği ve her bir bağımsız değişkenin kira değeri üzerinde farklı oranlarda etkiye sahip olduğu ileri sürülmüştür.

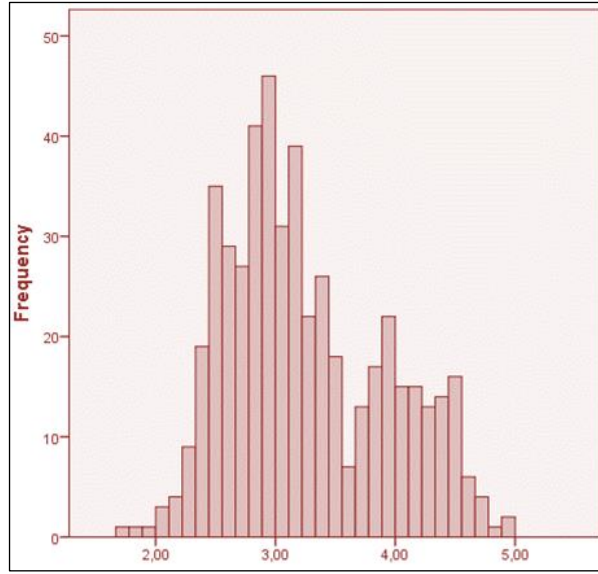
Buradan hareketle;

“**konut birim kira değeri** =  $\alpha$  +  $\beta_1$ \*düzenli konut alanlarında bulunma durumu +  $\beta_2$ \*düzensiz konut alanlarında bulunma durumu +  $\beta_3$ \*Anadolu Yakasında bulunma durumu +  $\beta_4$ \*Avrupa Yakasında bulunma durumu +  $\beta_5$ \*Konut net kullanım alanı +  $\beta_6$ \*Konut net alanının brüt alanına oranı +  $\beta_7$ \*Konutun oda sayısı +  $\beta_8$ \*Konutta bulunan banyo sayısı +  $\beta_9$ \*Konutta bulunan balkon sayısı +  $\beta_{10}$ \*Konutun doğalgaz ile ısınma durumu +  $\beta_{11}$ \*Konutun akaryakıt ile ısınma durumu +  $\beta_{12}$ \*Konutun bulunduğu bina yaşı +  $\beta_{13}$ \*Konutun yapı cinsinin betonarme olması durumu +  $\beta_{14}$ \*Konutun yapı cinsinin ahşap olması durumu +  $\beta_{15}$ \*Konutun bitişik nizamlı olması durumu +  $\beta_{16}$ \*Konutun ayrıık nizamlı olması durumu +  $\beta_{17}$ \*Konutun bulunduğu binanın kat sayısı +  $\beta_{18}$ \*Konutun binada bulunduğu kat +  $\beta_{19}$ \*Konutun otopark sahipliği durumu +  $\beta_{20}$ \*Konutun asansör sahipliği durumu +  $\beta_{21}$ \*Konutun site içinde bulunma durumu +  $\beta_{22}$ \*Konutun sosyal tesise sahip olma durumu +  $\beta_{23}$ \*Konutun deniz manzarasına sahip olması durumu +  $\beta_{24}$ \*Konutun yeşil alan manzarasına sahip olması durumu +  $\beta_{25}$ \*Konutun kuzey cepheli olması durumu +  $\beta_{26}$ \*Konutun güney cepheli olması durumu +  $\beta_{27}$ \*Konutun doğu cepheli olması durumu +  $\beta_{28}$ \*Konutun batı cepheli olması durumu +  $\beta_{29}$ \*Konutun toplu taşıma durağına mesafesi +  $\beta_{30}$ \*Konutun temel ticaret birimine mesafesi +  $\beta_{31}$ \*Konutun kamusal parklara mesafesi +  $\beta_{32}$ \*Konutun mahalli sağlık birimlerine mesafesi +  $\beta_{33}$ \*Konutun hastanelere mesafesi +  $\beta_{34}$ \*Konutun temel eğitim birimlerine mesafesi +  $\beta_{35}$ \*Konutun üniversitelere mesafesi +  $\epsilon$ ” denklemi oluşturulmuştur.

### 3.5 Modelin Bulguları

Çalışma kapsamında ileri sürülen kira değerini etkileyen faktörlerin düzenli konut alanları ile düzensiz konut alanları arasında farklılık gösterdiği hipotezini test etmek üzere 497 örnek kiralık konut ilanına ilişkin veri setinin tamamı analiz edilmiştir. Analiz aşamasında ilk adım olarak Frequency analizi yapılarak tüm veri setinin mean (ortalama), medyan, standart sapma ve varyans değerleri bulunmuştur.

Veri setinde yer alan 497 örneklem için 5,88 TL/m<sup>2</sup> ile 147,37 TL/m<sup>2</sup> arasında değişkenlik gösteren birim kira değerinin ln karşılığı 1,77 ile 4,99 değerleri arasında değişmektedir. Bu değerler normal dağılım grafiği (Şekil 3.19) çizmediğinden korelasyon analizi yapılırken Pearson modelinin yanı sıra Spearman modeli de uygulanmıştır.



**Şekil 3.19** : Ln birim kira değeri dağılım grafiği

İncelenen örneklemelere ilişkin Frequency analizi sonuçları (Şekil A.1) değerlendirildiğinde; 433 tanesi düzenli konut alanlarında yer alırken 64 tanesi düzensiz konut alanlarında yer almaktadır. Öte yandan örneklemelerin 258 tanesi Anadolu Yakası'nda bulunurken 239 tanesi Avrupa Yakası'nda bulunmaktadır.

Veri setinde yer alan örneklemelerde en küçük kullanım alanına sahip konut 40 m<sup>2</sup>, en büyük kullanım alanına sahip konut ise 790 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahiptir. Bu büyüklüklerin analiz sonuçlarında yanıtıcı etkiye sahip olması öngörüsüyle 5 farklı kategori yapılmıştır. Nihai durumda seçilen örneklemelerin %42,5'i 100 m<sup>2</sup>'den küçük konutlardan oluşmaktadır. Konut net alanının brüt alanına oranı 0,63 ile 0,96 arasında değişkenlik göstermekte olup örneklemeler arasında en sık görülen değer 0,92'dir.

İncelenen örneklemelerde konutta bulunan salon dahil oda sayısı 1 ile 10 arasında değişmekte olup örneklemelerin %31,8'ini 3 odaya sahip konutlar oluşturmaktadır. Konutta bulunan banyo sayısı ise 1 ile 6 arasında değişmekte olup örneklemelerin %52,9'unu 1 banyoya sahip konutlar oluşturmaktadır. Benzer şekilde konutta bulunan balkon sayısı 0 ile 4 arasında değişmekte olup örneklemelerin %55,3'ünü 1 balkona sahip konutlar oluşturmaktadır.

Veri seti içinde yer alan örneklemelerde akaryakıt ile ısınan konutların adedi 4 olduğundan bütün içinde anlamlı bir paya sahip değildir. Benzer şekilde ahşap yapı cinsine sahip konutların adedi de 4 olduğundan bütün içinde anlamlı bir paya sahip değildir. Bu değişken ısınma türü ile doğrusal benzerlik göstermekte olup ilerleyen

bölümlerde anlatılacak olan regresyon analizlerinde etkili bir değişken olarak yer almayacaktır.

Örneklemelerin %42,9'unu 6-15 yaş aralığındaki binalarda bulunan konutlar oluştururken; %86,5'ini ayırık yapı nizamına sahip binalar oluşturmaktadır. Verilerin %67'sini 5 kattan daha alçak katlı yapılar oluştururken %86,9'u bulunduğu binanın ilk 5 katı içerisinde yer almaktadır. Bu veri içerisinde binanın birinci katında bulunan konutların oranı ise %26,4'tür.

İncelenen örneklemelerin %90'ını otopark alanına sahip konutlar oluştururken; %67,8'inde konutun bulunduğu binada asansör bulunmakta, %64,7'si site içinde yer almakta ve %51,3'ü kendilerine ait sosyal tesislere sahiptir.

Tüm örneklemeler içerisinde yalnızca %7,8'i deniz manzarasına %24,3'ü yeşil alan manzarasına sahiptir. Konutların %23,3'ünün kuzey yönüne cephesi bulunurken %54,1'inin güney yönüne, %30,6'sının doğu yönüne ve %33,8'inin batı yönüne cephesi bulunmaktadır.

Veri seti içerisinde yer alan örneklemelerdeki konutların en yakın toplu taşıma durağına olan mesafeleri 0,05 km ile 10 km arasında değişkenlik göstermekte olup örneklemelerin %95,7'si ilk 1 km'lik mesafe içerisinde yer almaktadır. Konutların en yakın ticaret merkezine mesafeleri de 0,05 km ile 10 km arasında değişkenlik göstermekte olup veri setinin %95,5'i ilk 1 km'lik mesafe içerisinde yer almaktadır. En yakın kamusal park alanına mesafeleri ise 0,02 km ile 10 km arasında değişkenlik gösteren konutların %84,3'ü ilk 1 km'lik mesafe içerisinde yer almaktadır.

Konutların en yakın mahalli sağlık birimine olan mesafeleri 0,05 km ile 10 km arasında değişkenlik göstermekte olup veri setinin %59,1'i ilk 1 km'lik mesafe içerisinde yer alırken; en yakın hastaneye olan mesafeleri 0,06 km ile 10 km arasında değişkenlik göstermekte, %45,8'i ilk 1 km'lik mesafe içerisinde yer almaktadır. En yakın temel eğitim birimlerine olan mesafeleri ise 0,05 km ile 10 km arasında değişkenlik göstermekte olup veri setinin %94,7'si ilk 1 km'lik mesafe içerisinde yer alırken; en yakın üniversite yerleşkesine olan mesafeleri 0,35 km ile 10 km arasında değişkenlik göstermekte, %13,5'i ilk 1 km'lik mesafe içerisinde yer almaktadır.

### 3.5.1 İstanbul geneline ilişkin bulgular

İstanbul il geneli içerisinde konut kira değerinin düzenli konut alanları ile düzensiz konut alanları arasındaki farklılaşmasını test etmek üzere ilk adım olarak 497 örneklem üzerinden 36 değişken arasında çoklu doğrusal ilişki olup olmadığı kontrol edilmiştir. Yapılan korelasyon analizi sonucunda net alan ile oda sayısı ve banyo sayısı arasında, doğalgaz ve akaryakıt ile ısınma değişkenleri ile betonarme ve ahşap yapı cinsi değişkenleri arasında, toplu taşıma durağına mesafe ile ticari birimlere mesafe ve temel eğitim birimlerine mesafe arasında yüksek derecede doğrusal ilişki olduğu tespit edilmiştir.

Korelasyon analizini takiben aralarında doğrusal ilişki bulunan değişkenler ikiserli olarak veri setinden çıkarılarak regresyon analizleri yapılmış olup son aşama olarak “düzenli ve düzensiz konut alanlarında bulunma durumu, Anadolu ve Avrupa Yakalarında bulunma durumu, konut net kullanım alanı, konutta bulunan balkon sayısı, konutun bulunduğu bina yaşı, konutun bitişik ya da ayrık nizamlı olması durumu, konutun bulunduğu binanın kat sayısı ve konutun bu binada bulunduğu kat, otopark ve asansör sahipliği durumu, konutun site içinde bulunma durumu, konutun deniz ve yeşil alan manzarasına sahip olma durumu, konutun kuzey/güney/doğu/batı cepheli olmalı durumu, konutun ticari birimlere, kamusal park alanına, temel sağlık birimlerine, hastanelere, temel eğitim birimlerine ve üniversitelere mesafesi” değişkenleri backward metoduyla regresyon analizine dahil edilmiştir.

**Çizelge 3.5 : Regresyon model özeti.**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,821 <sup>a</sup>	,674	,658	,38852	
2	,821 <sup>b</sup>	,674	,659	,38811	
3	,821 <sup>c</sup>	,674	,660	,38770	
4	,821 <sup>d</sup>	,674	,660	,38731	
5	,821 <sup>e</sup>	,674	,661	,38691	
6	,821 <sup>f</sup>	,673	,661	,38694	
7	,820 <sup>g</sup>	,673	,661	,38696	
8	,820 <sup>h</sup>	,672	,661	,38707	1,170

Backward metoduna göre oluşturulan modellerin sonucunda; 8. model 1,170 değerinde ( $1 < \text{Durbin-Watson} < 3$  aralığında olmalı) anlamlı olup “düzenli konut alanlarında bulunma, Avrupa Yakası’nda bulunma, konut net kullanım alanı, bina yaşı, ayrık nizamlı olma durumu, konutun bulunduğu binanın kat adedi, asansör sahipliği

durumu, site içinde bulunma durumu, yeşil alan manzarasına sahip olma durumu, doğu cepheli olma durumu, temel ticaret birimlerine, kamusal park alanlarına, temel sağlık birimlerine, temel eğitim birimlerine ve üniversitelere mesafe” değişkenleri konut kira değerindeki değişimin %66,1’ini (adjusted R<sup>2</sup>) açıklamaktadır. (Çizelge 3.5) Ayrıca ANOVA analizi sonuçlarına (Çizelge A.1) göre yapılan regresyon analizi 0,01 anlamlılık düzeyinde F=61,383 değeri ile anlamlı ve güvenilirdir.

Regresyon analizi sonucunda ortaya çıkan coefficient (katsayılar) tablosu doğrultusunda (Çizelge A.2) model 8’de yer alan değişkenlerin tamamı anlamlı olup VIF(Varyans Artış Faktörü)<10 olduğundan bu değişkenler arasında çoklu doğrusal bağlantı yoktur. Tabloya göre İstanbul genelinde konut kira değerine etkisi bağlamında en önemli değişkenler sırasıyla; Avrupa Yakası’nda bulunma durumu, site içinde bulunma durumu, konutun bulunduğu binanın kat adedi, düzenli konut alanlarında bulunma durumu ve üniversitelere olan mesafesidir. En az önem derecesine sahip değişken ise kamusal park alanlarına olan mesafe değişkeni olarak tespit edilmiştir.

Elde edilen sonuçlar bütünü, genel olarak analiz öncesi beklentilerle örtüşmekle birlikte yeni bir yorum gerektiren sonuçlar da elde edilmiştir. Örneğin; bina kat adedinin kira değeri ile negatif ilişki göstermesi sonucu günümüzdeki az katlı binalarda/müstakil yaşam biçimine yönelme olarak yorumlanmıştır. Son dönemlerde ülke genelinde kentleşme politikalarına yönelik “yatay mimari” söylemlerinin sıkça duyulmasının da bu eğilimlerde etkili olabileceği düşünülmektedir. Bununla beraber konutun binada bulunduğu kat değişkeninin de negatif yönlü etkili olması yapılan yorumları destekleyici niteliktedir.

Coefficient tablosundan hareketle İstanbul genelinde konut kira değerini etkileyen değişkenlerin fonksiyonu aşağıdaki gibidir.

***Konutun birim kira değeri*** = 2,798 + 0,426\*düzenli konut alanında bulunma durumu + 0,612\*Avrupa Yakası’nda bulunma durumu + 0,052\*konut net kullanım alanı - 0,093\*konutun bulunduğu binanın yaşı + 0,299\*ayrık nizamlı olma durumu - 0,282\*konutun bulunduğu binanın kat adedi - 0,102\*konutun binada bulunduğu kat - 0,149\*asansöre sahip olma durumu + 0,550\*site içinde bulunma durumu + 0,180\*yeşil alan manzarasına sahip olma durumu + 0,090\*doğu cepheli olma durumu + 0,225\*ticari birimlere olan mesafesi - 0,020\*kamusal park alanlarına olan mesafesi + 0,056\*temel sağlık birimlerine olan mesafesi - 0,250\*temel eğitim birimlerine olan mesafesi - 0,039\*üniversitelere olan mesafesi

Buradan hareketle düzenli konut alanlarında yer alan konutların kira değerinin düzensiz konut alanlarında yer alan konutlara göre daha yüksek olduğu söylenebilir. Aynı şekilde Anadolu Yakasında yer alan konutların kira değerinin daha düşük olduğu; dolayısıyla, Avrupa Yakasında yer alan konutların kira değerinin daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bu analiz sonuçları günümüz İstanbul kiralık konut piyasasının serbest piyasa işleyişi ile örtüşmektedir. Benzer ayırık nizamlı konutların kira değeri bitişik nizamlı konutlara göre daha yüksektir.

Konutun bulunduğu bina yaşının negatif etkiye sahip olması durumu ise hem konutun nicel ve nitel kalitesinin görece daha düşük olacağı, günümüz ihtiyaçlarını karşılayamayacağı nedenleriyle önemli görülmektedir. Ayrıca İstanbul'un 1. derece deprem bölgesinde yer alması ve uzman görüşleri doğrultusunda yakın dönemde şiddetli bir deprem gerçekleşeceği öngörüsü nedeniyle konut tercihlerinde görece daha yeni/günümüz teknolojik koşullarında ve kalitesinde üretilmiş konutlar ön plandadır. Bu durumda 1999 Marmara depreminin yarattığı sosyal ve ekonomik tahribatların etkisi olduğu yorumu da yapılabilir.

Öte yandan konut net kullanım alanındaki 1 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki değişiklik konut kira değerinde %0,052 düzeyinde artışa sebep olurken kamusal park alanına olan mesafede 1 km'lik artış kira değerinde %0,020 düzeyinde düşüşe sebep olmaktadır.

### **3.5.2 Düzenli doku tekil apartman alanlarına ilişkin bulgular**

İstanbul il sınırları içinde düzenli konut dokusuna sahip tekil nitelikli apartman alanlarında konut kira değerinin farklılaşmasını test etmek üzere ilk adım olarak 127 örneklem üzerinden 27 değişken arasında çoklu doğrusal ilişki olup olmadığı kontrol edilmiştir. Yapılan korelasyon analizi sonucunda (Çizelge A.3); konutun bulunduğu yaka bilgisi ile konutun bitişik ya da ayırık nizamlı olma durumu arasında ve konutun net kullanım alanı ile oda sayısı arasında yüksek derecede doğrusal ilişki olduğu tespit edilmiştir.

Korelasyon analizini takiben aralarında doğrusal ilişki bulunan değişkenler ikişerli olarak veri setinden çıkarılarak regresyon analizi yapılmış olup son aşama olarak “Anadolu ve Avrupa yakalarında bulunma durumu, konut net kullanım alanı, konutta bulunan banyo ve balkon sayısı, bina yaşı, konutun bulunduğu binanın kat adedi, konutun binada bulunduğu kat sayısı, otopark sahipliği, deniz ve yeşil alan manzarasına sahip olma durumu, güney/doğu/batı cepheli olma durumu, toplu taşıma,



ticaret birimleri, kamusal park alanı, hastane, temel eğitim birimleri ve üniversitelere mesafesi” değişkenleri backward metoduyla regresyon analizine dahil edilmiştir. Backward metoduna göre oluşturulan modellerin sonucunda; 13. model 1,871 değerinde ( $1 < \text{Durbin-Watson} < 3$  aralığında olmalı) anlamlı olup “Avrupa Yakası’nda bulunma durumu, net kullanım alanı, bina yaşı, konutun bulunduğu binanın kat adedi, konutun binada bulunduğu kat sayısı, ticaret birimlerine ve kamusal yeşil alanlara mesafeleri” değişkenleri konut kira değerindeki değişimin %52,3’ünü (adjusted R<sup>2</sup>) açıklamaktadır (Çizelge 3.6). Ayrıca ANOVA analizi sonuçlarına (Çizelge A.4) göre yapılan regresyon analizi 0,01 anlamlılık düzeyinde F=20,743 değeri ile anlamlı ve güvenilirdir.

**Çizelge 3.6 : Regresyon model özeti.**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,764 <sup>a</sup>	,584	,510	,17542	
2	,764 <sup>b</sup>	,584	,515	,17466	
3	,764 <sup>c</sup>	,584	,519	,17394	
4	,763 <sup>d</sup>	,583	,522	,17332	
5	,763 <sup>e</sup>	,582	,525	,17272	
6	,762 <sup>f</sup>	,581	,528	,17221	
7	,761 <sup>g</sup>	,579	,531	,17174	
8	,760 <sup>h</sup>	,578	,533	,17126	
9	,758 <sup>i</sup>	,574	,533	,17129	
10	,755 <sup>j</sup>	,569	,532	,17148	
11	,751 <sup>k</sup>	,564	,531	,17175	
12	,746 <sup>l</sup>	,557	,527	,17243	
13	,741 <sup>m</sup>	,550	,523	,17314	1,871

Regresyon analizi sonucuna göre ortaya çıkan coefficient tablosu (Çizelge A.5) doğrultusunda model 13’te yer alan değişkenlerin tamamı anlamlı olup VIF(Varyans Artış Faktörü)<10 olduğundan bu değişkenler arasında çoklu doğrusal bağlantı yoktur. Tabloya göre tekil apartman niteliğindeki planlı konut alanlarında konut kira değerine etkisi bağlamında en önemli değişkenler sırasıyla; konutun bulunduğu binanın yaşı, konut net kullanım alanı ve Avrupa Yakası’nda bulunma durumudur. En az önem derecesine sahip değişken ise konutun binada bulunduğu kat sayısı değişkeni olarak tespit edilmiştir. Elde edilen sonuçlar bütünü, genel olarak analiz öncesi beklentilerle örtüşmekle birlikte İstanbul genelinde elde edilen bina yaşı değişkeni yorumu bu analiz için de aynı şekilde geçerli kabul edilebilir.

Coefficient tablosundan hareketle tekil apartman niteliğindeki planlı konut alanlarında konut kira değerini etkileyen değişkenlerin fonksiyonu aşağıdaki gibidir.

$$\text{Konutun birim kira değeri} = 3,284 + 0,095 * \text{Avrupa Yakası'nda bulunma durumu} - 0,182 * \text{konut net kullanım alanı} - 0,118 * \text{konutun bulunduğu binanın yaşı} - 0,136 * \text{konutun bulunduğu binanın kat adedi} + 0,170 * \text{konutun binada bulunduğu kat} + 0,449 * \text{ticari birimlere olan mesafesi} + 0,230 * \text{kamusal park alanlarına olan mesafesi}$$

Buradan hareketle konum bilgisi itibariyle Avrupa Yakası'nda yer alan konutların kira değerinin daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bu analiz sonuçları günümüz İstanbul kiralık konut piyasasının serbest piyasa işleyişi ile örtüşmektedir. Öte yandan konut net kullanım alanındaki 1 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki değişiklik konut kira değerinde %0,182 düzeyinde düşüşe sebep olurken ticari birimlere olan mesafede 1 km'lik artış kira değerinde %0,449 düzeyinde, kamusal park alanına olan mesafede 1 km'lik artış ise %0,230 düzeyinde artışa sebep olmaktadır.

### **3.5.3 Düzenli doku toplu konut az katlı bina alanlarına ilişkin bulgular**

İstanbul il sınırları içinde düzenli konut dokusuna sahip toplu konut alanlarındaki az katlı binalarda konut kira değerinin farklılaşmasını test etmek üzere ilk adım olarak 98 örneklem üzerinden 23 değişken arasında çoklu doğrusal ilişki olup olmadığı kontrol edilmiştir. Yapılan korelasyon analizi sonucunda (Çizelge A.6); konut net kullanım alanı ile oda sayısı ve banyo sayısı arasında, konutun Anadolu ve Avrupa Yakası'nda bulunması durumu ile hastanelere mesafesi arasında yüksek derecede doğrusal ilişki olduğu tespit edilmiştir.

Korelasyon analizini takiben aralarında doğrusal ilişki bulunan değişkenler ikişerli olarak veri setinden çıkarılarak regresyon analizi yapılmış olup son aşama olarak “konut net kullanım alanı, konutta bulunan balkon sayısı, bina yaşı, konutun bulunduğu binanın kat adedi, konutun binada bulunduğu kat sayısı, sosyal tesise sahip olma durumu, deniz manzarasına sahip olma durumu, kuzey/güney/doğu cepheli olma durumu, toplu taşıma durağına, ticari birimlere, kamusal yeşil alanlara, mahalli sağlık birimlerine, temel eğitim birimlerine ve üniversitelere mesafesi” değişkenleri backward metoduyla regresyon analizine dahil edilmiştir.

Backward metoduna göre oluşturulan modellerin sonucunda; 6. model 1,671 değerinde ( $1 < \text{Durbin-Watson} < 3$  aralığında olmalı) anlamlı olup “konut net kullanım alanı, sosyal tesise sahip olma durumu, deniz manzarası durumu, güney ve doğu cepheli olma durumu, toplu taşıma durağına, ticaret birimlerine, kamusal yeşil alanlara, mahalli sağlık birimlerine ve üniversitelere mesafe” değişkenleri konut kira değerindeki değişimin %62,7’sini (adjusted R<sup>2</sup>) açıklamaktadır (Çizelge 3.7). Ayrıca ANOVA analizi sonuçlarına (Çizelge A.7) göre yapılan regresyon analizi 0,01 anlamlılık düzeyinde F=17,327 değeri ile anlamlı ve güvenilirdir.

**Çizelge 3.7 : Regresyon model özeti.**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,832 <sup>a</sup>	,692	,636	,38969	
2	,832 <sup>b</sup>	,692	,640	,38734	
3	,830 <sup>c</sup>	,689	,641	,38675	
4	,827 <sup>d</sup>	,683	,639	,38819	
5	,821 <sup>e</sup>	,674	,633	,39122	
6	,816 <sup>f</sup>	,666	,627	,39415	1,671

Regresyon analizi sonucuna göre ortaya çıkan coefficient tablosu (Çizelge A.8) doğrultusunda model 6’da yer alan değişkenlerin tamamı anlamlı olup VIF(Varyans Artış Faktörü)<10 olduğundan bu değişkenler arasında çoklu doğrusal bağlantı yoktur. Tabloya göre az katlı binalardan oluşan toplu konut alanlarında konut kira değerine etkisi bağlamında en önemli değişkenler sırasıyla; ticaret birimlerine mesafe, sağlık birimlerine mesafe ve kamusal yeşil alanlara mesafedir. En az önem derecesine sahip değişken ise güney cepheli olma durumu olarak tespit edilmiştir.

Coefficient tablosundan hareketle az katlı binalardan oluşan toplu konut alanlarında konut kira değerini etkileyen değişkenlerin fonksiyonu aşağıdaki gibidir.

$$\begin{aligned} \text{Konutun birim kira değeri} = & 3,598 + 0,133 * \text{konut net kullanım alanı} + 0,363 * \text{sosyal} \\ & \text{tesise sahip olma durumu} - 0,479 * \text{deniz manzarasına sahip olma durumu} + \\ & 0,161 * \text{güney cepheli olma durumu} + 0,244 * \text{doğu cepheli olma durumu} - 1,071 * \text{toplu} \\ & \text{taşıma durağına olan mesafesi} + 1,345 * \text{ticari birimlere olan mesafesi} + \\ & 0,624 * \text{kamusal park alanlarına olan mesafesi} - 0,402 * \text{temel sağlık birimlerine olan} \\ & \text{mesafesi} - 0,424 * \text{üniversitelere olan mesafesi} \end{aligned}$$

Elde edilen sonuçlar bütünü, genel olarak analiz öncesi beklentilerle örtüşmekle birlikte yeni bir yorum gerektiren sonuçlar da elde edilmiştir. Örneğin; ticaret birimlerine olan mesafenin kira değeri ile pozitif ilişki göstermesi sonucu, günümüz koşullarında e-ticaret uygulamalarının artması, mobil uygulamaların yaygınlaşması gibi gelişmelerin etkili olduğu söylenebilir.

Buradan hareketle konutun kira değerini etkileyen değişkenler arasında önemli noktalara mesafesinin oldukça etkili olduğu söylenebilir. Ayrıca konutun sosyal tesislere sahip olması durumunun, güney ve doğu cepheleri olması durumunun da konut kira değerini pozitif yönde etkilediği görülmektedir. Örneklem mahallelerin konumları incelendiğinde bu mahallelerde pozitif etkiye sahip cephe yönlerinin aynı zamanda Boğaz manzarasına sahip olma yönü olduğu tespit edilmiştir.

Öte yandan konut net kullanım alanındaki 1 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki değişiklik konut kira değerinde %0,133 düzeyinde artışa sebep olurken toplu taşıma durağına olan mesafede 1 km'lik artış kira değerinde %1,071 düzeyinde düşüşe sebep olmaktadır.

#### **3.5.4 Düzenli doku toplu konut çok katlı bina alanlarına ilişkin bulgular**

İstanbul il sınırları içinde düzenli konut dokusuna sahip toplu konut alanlarındaki çok katlı binalarda konut kira değerinin farklılaşmasını test etmek üzere ilk adım olarak 108 örneklem üzerinden 24 değişken arasında çoklu doğrusal ilişki olup olmadığı kontrol edilmiştir. Yapılan korelasyon analizi sonucunda (Çizelge A.9); net kullanım alanı ile oda sayısı ve banyo sayısı arasında, bina yaşı ile sosyal tesise sahip olma durumu arasında, mahalli sağlık birimleri ile hastanelere mesafe arasında yüksek derecede doğrusal ilişki olduğu tespit edilmiştir.

Korelasyon analizini takiben aralarında doğrusal ilişki bulunan değişkenler ikişerli olarak veri setinden çıkarılarak regresyon analizi yapılmış olup son aşama olarak “Anadolu ve Avrupa yakalarında bulunma durumu, konut net kullanım alanı, konutta bulunan balkon sayısı, konutun bulunduğu binanın yaşı, konutun bulunduğu binanın kat adedi, konutun binada bulunduğu kat sayısı, sosyal tesise sahip olma durumu, deniz ve yeşil manzarası durumu, kuzey/güney/doğu/batı cephelerine sahip olma durumu, toplu taşıma durağına, ticari birimlerine, kamusal yeşil alanlara ve hastanelere mesafeleri” değişkenleri backward metoduyla regresyon analizine dahil edilmiştir.

Backward metoduna göre oluşturulan modellerin sonucunda; 11. model 1,606 değerinde ( $1 < \text{Durbin-Watson} < 3$  aralığında olmalı) anlamlı olup “konut net kullanım alanı, konutun bulunduğu binanın kat adedi, sosyal tesise sahip olma durumu, toplu

taşıma durağına, ticari birimlere, kamusal yeşil alanlara ve hastanelere mesafesi” değişkenleri konut kira değerindeki değişimin %57,8’ini (adjusted R<sup>2</sup>) açıklamaktadır (Çizelge 3.8). Ayrıca ANOVA analizi sonuçlarına (Çizelge A.10) göre yapılan regresyon analizi 0,01 anlamlılık düzeyinde F=21,959 değeri ile anlamlı ve güvenilirdir.

**Çizelge 3.8 : Regresyon model özeti.**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,789 <sup>a</sup>	,622	,551	,23596	
2	,789 <sup>b</sup>	,622	,556	,23466	
3	,789 <sup>c</sup>	,622	,561	,23340	
4	,789 <sup>d</sup>	,622	,565	,23217	
5	,789 <sup>e</sup>	,622	,570	,23107	
6	,788 <sup>f</sup>	,621	,573	,23004	
7	,788 <sup>g</sup>	,621	,577	,22902	
8	,787 <sup>h</sup>	,619	,580	,22821	
9	,786 <sup>i</sup>	,617	,582	,22770	
10	,783 <sup>j</sup>	,613	,582	,22772	
11	,778 <sup>k</sup>	,606	,578	,22873	1,606

Regresyon analizi sonucuna göre ortaya çıkan coefficient tablosu (Çizelge A.11) doğrultusunda model 11’de yer alan değişkenlerin tamamı anlamlı olup VIF(Varyans Artış Faktörü)<10 olduğundan bu değişkenler arasında çoklu doğrusal bağlantı yoktur. Tabloya göre çok katlı yapılardan oluşan toplu konut alanlarında konut kira değerine etkisi bağlamında en önemli değişkenler sırasıyla; sosyal tesislere sahip olma durumu, konut net kullanım alanı ve toplu taşıma durağına olan mesafesidir. En az önem derecesine sahip değişken ise konutun bulunduğu binanın kat adedi değişkeni olarak tespit edilmiştir.

Elde edilen sonuçlar bütünü, genel olarak analiz öncesi beklentilerle örtüşmekle birlikte yeni bir yorum gerektiren sonuçlar da elde edilmiştir. Örneğin; konut net kullanım alanının negatif konut kira değeri ile negatif ilişki göstermesi sonucu günümüzde daha küçük konutların talep edilmesi, genç/bekar bireylerin ailelerinden ayrı bir konutta yaşamayı tercih etmeleri gibi eğilimlerin artması olarak yorumlanmıştır. Ayrıca İstanbul’da arsa değerlerinin ve dolayısıyla konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin yüksek olması sebebiyle büyük metrekareli konutların kiralanmasında birim m<sup>2</sup> değerinin görece daha düşük olması bir katalizör etkisi taşımaktadır. Bununla beraber konutun bulunduğu binanın kat adedi değişkeni önceki analizlerin aksine

pozitif etki yönüne sahiptir. Bu durum ise çok katlı toplu konut alanlarının görece daha yeni binalar olmaları sebebiyle deprem faktörüne yönelik gerekli tedbirlerin alınmış olabileceği öngörüsü olarak değerlendirilebilir.

Coefficient tablosundan hareketle çok katlı yapılardan oluşan toplu konut alanlarında konut kira değerini etkileyen değişkenlerin fonksiyonu aşağıdaki gibidir.

$$\text{Konutun birim kira değeri} = 2,702 - 0,169 * \text{konut net kullanım alanı} + 0,063 * \text{konutun bulunduğu binanın kat adedi} + 0,448 * \text{sosyal tesislere sahip olma durumu} + 0,735 * \text{toplu taşıma durağına olan mesafesi} - 0,479 * \text{ticari birimlere olan mesafesi} - 0,136 * \text{kamusal park alanlarına olan mesafesi} - 0,037 * \text{hastanelere olan mesafesi}$$

Buradan hareketle çok katlı toplu konut alanlarında net kullanım alanı haricinde konut iç mekân özelliklerinin konut kira değeri üzerinde anlamlı olmadığı; konutun konumu gereği yakın çevresindeki temel kullanım alanlarına mesafelerin önemli olduğu görülmektedir. Ticaret alanlarına, kamusal yeşil alanlara ve hastanelere mesafenin konut kira değeri ile negatif ilişki içinde olması analiz öncesi beklentileri karşılarken; toplu taşıma duraklarına mesafe değişkeninin kira değerini pozitif etkilemesi beklenen sonuçlardan farklıdır. Bu durum toplu konut alanlarının hedef kitlesinin ağırlıklı olarak orta-üst gelir grubuna hitap ettiği; dolayısıyla, toplu taşıma araçları yerine özel araçların öncelikli olarak tercih edildiği söylenebilir. Bu nedenle konut kira değeri üzerindeki etkilerinin değiştiği yorumu yapılabilir.

Öte yandan konut net kullanım alanındaki 1 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki değişiklik konut kira değerinde %0,169 düzeyinde düşüşe sebep olurken toplu taşıma durağına olan mesafede 1 km'lik artış kira değerinde %0,735 düzeyinde artışa sebep olmaktadır.

### **3.5.5 Düzenli doku toplu konut villa alanlarına ilişkin bulgular**

İstanbul il sınırları içinde düzenli konut dokusuna sahip toplu konut alanlarındaki villalarda konut kira değerinin farklılaşmasını test etmek üzere ilk adım olarak 100 örneklem üzerinden 28 değişken arasında çoklu doğrusal ilişki olup olmadığı kontrol edilmiştir. Yapılan korelasyon analizi sonucunda (Çizelge A.12) Anadolu ya da Avrupa yakasında bulunma durumu ile hastanelere olan mesafe arasında, doğalgaz ya da akaryakıt aracılığıyla ısınma durumu ile ahşap ya da betonarme yapı cinsi ve ticari birimlere ve temel eğitim birimlerine mesafe arasında, doğu cephesi ile batı cephesi

arasında, toplu taşıma durağına mesafe ile temel eğitim birimlerine mesafe arasında yüksek derecede doğrusal ilişki olduğu tespit edilmiştir.

Korelasyon analizini takiben aralarında doğrusal ilişki bulunan değişkenler ikişerli olarak veri setinden çıkarılarak regresyon analizi yapılmış olup son aşama olarak “Anadolu ve Avrupa yakalarında bulunma durumu, konut net kullanım alanı, konutta bulunan oda, banyo ve balkon sayısı, konutun bulunduğu binanın yaşı, ayırık nizamlı olma durumu, deniz ve yeşil manzarası durumu, güney/doğu/batı cephelerine sahip olma durumu, toplu taşıma durağına, ticari birimlerine, kamusal yeşil alanlara, mahalli sağlık birimlerine ve hastanelere mesafeleri” değişkenleri backward methoduyla regresyon analizine dahil edilmiştir.

Backward methoduna göre oluşturulan modellerin sonucunda; 12. model 1,807 değerinde ( $1 < \text{Durbin-Watson} < 3$  aralığında olmalı) anlamlı olup “Avrupa Yakası’nda bulunma durumu, konutun bulunduğu binanın yaşı, ayırık nizamlı olma durumu, yeşil alan manzarasına sahip olma durumu, kamusal park alanlarına ve mahalli sağlık birimlerine mesafesi” değişkenleri konut kira değerindeki değişimin %39,4’ünü (adjusted R<sup>2</sup>) açıklamaktadır (Çizelge 3.9). Ayrıca ANOVA analizi sonuçlarına (Çizelge A.13) göre yapılan regresyon analizi 0,01 anlamlılık düzeyinde  $F=11,731$  değeri ile anlamlı ve güvenilirdir.

**Çizelge 3.9 : Regresyon model özeti.**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,696 <sup>a</sup>	,485	,378	,27320	
2	,696 <sup>b</sup>	,485	,386	,27156	
3	,696 <sup>c</sup>	,485	,393	,27007	
4	,696 <sup>d</sup>	,484	,399	,26868	
5	,695 <sup>e</sup>	,483	,405	,26720	
6	,694 <sup>f</sup>	,482	,410	,26607	
7	,693 <sup>g</sup>	,480	,415	,26496	
8	,689 <sup>h</sup>	,475	,416	,26477	
9	,686 <sup>i</sup>	,470	,417	,26454	
10	,678 <sup>j</sup>	,460	,412	,26559	
11	,668 <sup>k</sup>	,446	,404	,26756	
12	,656 <sup>l</sup>	,431	,394	,26973	1,807

Regresyon analizi sonucuna göre ortaya çıkan coefficient tablosu (Çizelge A.14) doğrultusunda model 12’de yer alan değişkenlerin tamamı anlamlı olup VIF(Varyans Artış Faktörü) $<10$  olduğundan bu değişkenler arasında çoklu doğrusal bağlantı yoktur. Tabloya göre villalardan oluşan toplu konut alanlarında konut kira değerine etkisi

bağlamında en önemli değişkenler sırasıyla; mahalli sağlık birimlerine mesafe, kamusal yeşil alanlara mesafe ve Avrupa Yakası'nda bulunma durumudur. En az önem derecesine sahip değişken ise ayırık nizamlı olma durumu olarak tespit edilmiştir.

Elde edilen sonuçlar bütünü, genel olarak analiz öncesi beklentilerle örtüşmekle birlikte yeni bir yorum gerektiren sonuçlar da elde edilmiştir. Örneğin; üst gelir grubuna yönelik bireylerin ağırlıklı olarak yaşadığı bu konut alanlarında mahalli sağlık biriminin en önemli değişken olması önceki analiz sonuçları ile çelişmektedir. Ancak bu durum, seçilen örneklem alanlarının konumlarının yeniden incelenmesi ve bu mahallelerdeki sağlık birimlerinin küçük bir sağlık ocağından ziyade özel sağlık kuruluşlarının poliklinikleri gibi kapsamlı aile sağlık merkezleri olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla görece şehir merkezine daha uzak bu mahalle mahallelerde sağlık birimleri önem taşımaktadır.

Coefficient tablosundan hareketle villalardan oluşan toplu konut alanlarında konut kira değerini etkileyen değişkenlerin fonksiyonu aşağıdaki gibidir.

***Konutun birim kira değeri** = 3,186 + 0,268\*Avrupa yakasında bulunma durumu + 0,122\*bina yaşı + 0,236\*ayırık nizamlı olma durumu + 0,242\*yeşil alan manzarasına sahip olma durumu - 0,034\*kamusal park alanlarına olan mesafesi - 0,037\*mahalli sağlık birimlerine olan mesafesi*

Buradan hareketle villalardan oluşan toplu konut alanlarında konut iç mekan özelliklerinin konut kira değeri üzerinde anlamlı olmadığı; konutun konumu gereği yakın çevresindeki temel kullanım alanlarına mesafeselerin önemli olduğu görülmektedir. Bu durum, villa niteliğindeki konut kullanıcılarının üst gelir seviyesinde olması ve ağırlıklı olarak konut iç mekanını kendi zevk ve tercihlerine göre şekillendirmeleri sebebiyle kiralama işlemi esnasında mevcut durumun etkili olmadığı şeklinde yorumlanabilir.

### **3.5.6 Düzensiz doku ıslah imar planlı alanlara ilişkin bulgular**

İstanbul il sınırları içinde düzensiz konut dokusuna sahip alanlarda konut kira değerinin farklılaşmasını test etmek üzere ilk adım olarak 64 örneklem üzerinden 27 değişken arasında çoklu doğrusal ilişki olup olmadığı kontrol edilmiştir. Yapılan korelasyon analizi sonucunda (Çizelge A.15) Anadolu ve Avrupa yakasında bulunma durumu ile asansör sahipliği, hastane ve üniversitelere olan mesafesi arasında, bina kat



adedi ile otopark sahipliği ve site içinde bulunma durumu arasında, hastanelere olan mesafesi ile üniversitelere olan mesafesi arasında yüksek derecede doğrusal ilişki olduğu tespit edilmiştir.

Korelasyon analizini takiben aralarında doğrusal ilişki bulunan değişkenler ikişerli olarak veri setinden çıkarılarak regresyon analizi yapılmış olup son aşama olarak “konut net kullanım alanı, konutta bulunan banyo ve balkon sayısı, bna yaşı, konutun binada bulunduğu kat sayısı, asansör sahipliği durumu, deniz ve yeşil alan manzarasına sahip olma durumu, kuzey/güney/doğu/batı cepheli olma durumu, toplu taşıma durağına, ticari birimlere, kamusal yeşil alanlara, mahalli sağlık birimlerine, temel eğitim birimlerine ve üniversitelere olan mesafesi” değişkenleri backward methoduyla regresyon analizine dahil edilmiştir.

Backward methoduna göre oluşturulan modellerin sonucunda; 15. model 2,171 değerinde ( $1 < \text{Durbin-Watson} < 3$  aralığında olmalı) anlamlı olup “net kullanım alanı, asansöre sahip olma durumu, deniz manzarasına sahip olma durumu ve üniversitelere mesafesi” değişkenleri konut kira değerindeki değişimin %67,5’ini (adjusted R<sup>2</sup>) açıklamaktadır (Çizelge 3.10). Ayrıca ANOVA analizi sonuçlarına (Çizelge A.16) göre yapılan regresyon analizi 0,01 anlamlılık düzeyinde F=33,723 değeri ile anlamlı ve güvenilirdir.

**Çizelge 3.10 : Regresyon model özeti.**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	,855 <sup>a</sup>	,731	,623	,21422	
2	,855 <sup>b</sup>	,731	,631	,21207	
3	,854 <sup>c</sup>	,730	,638	,21001	
4	,854 <sup>d</sup>	,729	,645	,20804	
5	,854 <sup>e</sup>	,729	,651	,20614	
6	,853 <sup>f</sup>	,728	,657	,20432	
7	,853 <sup>g</sup>	,727	,662	,20280	
8	,851 <sup>h</sup>	,724	,666	,20186	
9	,848 <sup>i</sup>	,719	,666	,20165	
10	,846 <sup>j</sup>	,715	,668	,20123	
11	,842 <sup>k</sup>	,709	,667	,20158	
12	,842 <sup>l</sup>	,708	,672	,19999	
13	,841 <sup>m</sup>	,707	,676	,19861	
14	,839 <sup>n</sup>	,705	,679	,19771	
15	,834 <sup>o</sup>	,696	,675	,19898	2,171

Regresyon analizi sonucuna göre ortaya çıkan coefficient tablosu (Çizelge A.17) doğrultusunda model 15’te yer alan değişkenlerin tamamı anlamlı olup VIF(Varyans

Artış Faktörü)<10 olduğundan bu değişkenler arasında çoklu doğrusal bağlantı yoktur. Tabloya göre düzensiz konut alanlarında konut kira değerine etkisi bağlamında en önemli değişkenler sırasıyla; üniversitelere mesafe ve konut net kullanım alanıdır. En az önem derecesine sahip değişken ise deniz manzarasına sahip olma durumu olarak tespit edilmiştir.

Elde edilen sonuçlar bütünü, analiz öncesi beklentilerle kısmen örtüşmekle birlikte yeni bir yorum gerektiren sonuçlar da elde edilmiştir. Örneğin; üniversite yerleşkeleri yakınlarında yer alan gecekondu ya da ıslah imar planı ile dönüşmüş alanların ucuz konut arzı sağlaması sebebiyle ağırlıklı olarak öğrenciler tarafından tercih edildiği şeklinde yorumlanmıştır. Ayrıca konut net kullanım alanının kira değeri ile negatif ilişki içinde olması durumu, gecekondu alanlarında görece daha büyük metrekareli konutlar yer alırken dönüşüm projeleri ile birlikte alan kısıtlılığı gereği daha küçük metrekareli konutlar üretilmesinin bir sonucu olarak değerlendirilebilir.

Coefficient tablosundan hareketle düzensiz konut alanlarında konut kira değerini etkileyen değişkenlerin fonksiyonu aşağıdaki gibidir.

$$\text{Konutun birim kira değeri} = 2,330 - 0,277 * \text{konut net kullanım alanı} + 0,361 * \text{asansör sahipliği durumu} + 0,232 * \text{deniz manzarasına sahip olma durumu} + 0,091 * \text{üniversitelere olan mesafesi}$$

Buradan hareketle düzensiz konut alanlarında konut net kullanım alanı haricindeki konut iç mekan özelliklerinin konut kira değeri üzerinde anlamlı olmadığı görülmektedir. Ayrıca gecekondu alanlarında asansör bulunmaması, dönüşüm projeleriyle üretilen konutlarda asansör olması durumu konut kira değeri üzerinde pozitif bir etkiye sebep olmaktadır. Öte yandan konut net kullanım alanındaki 1 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki değişiklik konut kira değerinde %0,277 düzeyinde düşüşe sebep olurken üniversitelere olan mesafede 1 km'lik artış da kira değerinde %0,091 düzeyinde düşüşe sebep olmaktadır.

#### 4. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Konut ihtiyacının karşılanması yönünde mülkiyet durumuna göre mülk konut sahipliği ve kiralık mülkler olmak üzere iki farklı grup söz konusudur. Dünya genelinde konut piyasasının ağırlıklı kısmını mülk konutlar oluştururken kiralık konutlar da özel kiralık konutlar ve sosyal kiralık konutlar olarak iki grupta incelenmektedir. Özel kiralık konutların piyasa koşullarında ve bireylerin insiyatifinde gelişmesi durumuna karşın sosyal kiralık konutlar devlet müdahalesi gerektirmektedir. Ancak her devletin kendi sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi ve toplumsal sorunlara yaklaşım biçimine göre konut politikaları farklılaşmaktadır. Gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkeler fark etmeksizin tüm ülkelerde dünya savaşları, ekonomik krizler, teknolojik gelişmeler, siyasi anlaşmazlıklar ve antlaşmalar, uluslararası işbirlikleri ve sözleşmeler konut politikalarını doğrudan etkilemektedir.

Türkiye’de ise konut politikaları yeni kurulan bir ülkenin yapılanması, kentleşmesi ve kalkınması hususları çerçevesinde oluşturulmakla birlikte dünyadaki uluslararası gelişmelerden ve olaylardan etkilenmektedir. Yaklaşık yüz yıllık tarihinde ciddi derecede konut sorunları yaşamakta ve konut üretiminde farklı modeller denenmektedir. Bu süreç içerisinde kamu ağırlığının görece az olduğu ve konut piyasasının dinamiklerini özel sektörün oluşturduğu görülmektedir. Özellikle mülk konut sahipliği teşvik edilmekte; kiralık konut piyasasına ilişkin politikalar yetersiz kalmaktadır. Kiralık konut piyasasına ilişkin yasal süreçler değerlendirildiğinde ise birçok konu sorunlar önlenemez noktaya geldiğinde gündeme alınmakta; mevcut yasalar piyasadaki gelişmeleri yakalayamadığından eksik ya da bilinmeyen hususlar oluşmaktadır.

İstanbul metropoliten kenti tek başına bir ülke dinamiklerine sahip olduğundan ve gerek küresel gerek yerel dinamiklerden kolaylıkla etkilenen hassas yapısı sebebiyle kiralık konut piyasasına ilişkin oldukça kırılğan grafikler çizmektedir. İl geneli verileri ile ilçe verileri arasında ciddi farklılıklar oluşmakta; merkezi yönetimin büyük yatırımları bu verilerde sıklıkla değişikliğe sebep olmaktadır. Ülke ekonomisinin zayıf

noktaları ya da uluslararası ilişkilerdeki anlaşmazlıklar ilk olarak İstanbul'da hissedilmekte ve piyasa koşullarını öngörülemez şekilde etkilemektedir. Öte yandan kiralık konut stoğu değerlendirildiğinde yine özel şirketler aracılığıyla piyasaya arz edildikleri görülmekte; kamu desteğinin eksikliği hissedilmektedir. Günümüz ekonomik koşullarına ayak uydurmak üzere son dönemlerde yasal düzenlemeler yapılmakla birlikte henüz piyasa dengesi sağlanamamıştır.

Bu tez çalışması kapsamında da İstanbul metropoliten kentindeki konut alt gruplarında kiralık konut piyasasının dinamikleri analiz edilerek; kira değeri üzerinde etkili faktörlerin belirlenmesi amaçlanmıştır. Alan çalışması sürecinde karşılaşılan kısıtlar nedeniyle birtakım kabuller yapılmış; bu kabuller bölüm 3'te detaylıca anlatılmıştır.

Bu çalışma kapsamındaki kısıtlar aşağıdaki gibidir:

- İstanbul'da kiralık konut piyasasına ilişkin akademik çalışmaların yetersizliği,
- İstanbul konut piyasasının kırılğan yapısı gereği ülkedeki siyasal, sosyal ve ekonomik süreçlerden kolaylıkla etkilenmesi,
- Türkiye'de gayrimenkul sektörünün şeffaf olmamasından kaynaklı olarak verilerin doğruluğundan emin olunamaması,
- Örneklem alanlarının unique (benzersiz ve kendine özgü) yapısı sebebiyle piyasa koşullarında arzı oluşturan kiralık konut ilanlarının yetersizliği,
- Örneklemelerin incelenmesi sürecinde insan faktörünün geri planda kalması ve sosyal dinamiklerin değerlendirmelere dahil edilememesi,
- Çalışma kapsamına dahil edilmek istendiği halde temin edilemeyen verilerin olmasıdır.

Yukarıda bahsi geçen kısıtlar ve yapılan kabuller çerçevesinde bu tez çalışması İstanbul'da kiralık konut değerinin farklı konut alt gruplarına göre farklılaşmasını ve bu farklılıkları oluşturan özelliklerin neler olduğunu açıklamaktadır. Çalışma başlangıcında belirlenen *“Konut kira değerini etkileyen faktörler düzenli konut alanları ile düzensiz konut alanları arasında farklılık gösterir.”* ve *“Konut kira değerini etkileyen faktörler düzenli konut alanlarındaki alt bölgeler arasında da farklılık gösterir.”* hipotezleri altı farklı regresyon modeli ile test edilmiş ve kabul edilmiştir. 40 farklı değişkenin kullanıldığı 497 örneklemden elde edilen analiz sonuçlarına göre konut kira değeri her bir konut alt grubunda farklılaşmaktadır. Kira

değerini etkileyen değişkenlerin modellere göre etki yönleri çizelge 4.1'den takip edilebilir.

**Çizelge 4.1 : Regresyon analizine göre değişkenlerin ilişki durumu.**

	MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3	MODEL 4	MODEL 5	MODEL 6
DZNLİ_ALAN	+	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
DZNSİZ_ALAN	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
PLANLI_AZK	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TK_AZKAT	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TK_COKKAT	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
TK_VILLA	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
ISLAH_PL	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
YAKA_AND	-	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
YAKA_AVR	n.a	n.a	+	n.a	+	n.a
ISN_DGLGAZ	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
ISN_AYAKIT	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
YPICINS_BET	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
YPICINS_AHSP	+	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
NIZAM_BIT	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
NIZAM_AYRIK	+	-	n.a	n.a	+	n.a
OPARK_SHP	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
ASANS_SHP	n.a	+	n.a	n.a	+	n.a
SITE_IC	+	n.a	n.a	n.a	n.a	+
SOSYL_TES	+	n.a	+	+	n.a	n.a
MANZ_DEN	+	n.a	n.a	n.a	n.a	+
MANZ_YESL	+	n.a	n.a	n.a	+	n.a
CEP_KU	-	n.a	-	-	n.a	n.a
CEP_GU	n.a	+	-	n.a	n.a	n.a
CEP_DO	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
CEP_BA	-	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
NET_ALAN	+	+	+	+	+	+
NET_BRUT	-	n.a	n.a	n.a	n.a	-
ODA_SAYI	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
BANY_SAYI	+	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
BALK_SAYI	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a
BINA_YAS	n.a	-	n.a	n.a	+	-
BINA_KATSAY	-	-	-	n.a	n.a	n.a
KONUT_KAT	-	+	-	n.a	n.a	+
MES_TOPTAS	n.a	n.a	n.a	+	n.a	n.a
MES_TIC	+	n.a	+	-	n.a	n.a
MES_PARK	n.a	n.a	n.a	-	-	n.a
MES_SAGL	+	+	n.a	+	+	n.a
MES_HAST	n.a	n.a	-	-	n.a	n.a
MES_OKUL	-	n.a	-	+	n.a	n.a
MES_UNIV	-	+	-	n.a	n.a	+

Literatür kısmında incelenen çalışmalardaki bulgularla bu tez çalışması kapsamında elde edilen bulgular karşılaştırıldığında; ‘konut net kullanım alanı’, ‘konutun önemli ulaşım bağlantılarına mesafesi’ ve ‘manzara’ faktörlerinin konut değeri üzerinde etkisi olduğu sonuçları örtüşmektedir. Bu bulgular örneklem verilerinin incelendiği zamana, incelenen örneklem alanlarına ve analize dahil edilen değişken sayısına göre farklı etki katsayılarına sahip olmakla birlikte tüm çalışmaların ortak sonucudur.

Bu çalışmanın geliştirilmek istenmesi halinde çalışmaya dahil edilemeyen düzensiz konut alanları alt gruplarına ilişkin analizler yapılabilir, kiralık konut ilanları bulunamasa bile mülk konut sahipleri çalışmaya dahil edilerek farazi kira değerleri kullanılabilir. Öte yandan kira değeri olarak serbest piyasa koşullarında mülk sahiplerinin talep ettikleri değerlere ek olarak pazarlık işlemi sonrasında gerçekleşen kira değerleri ve sokak bazlı olarak emlak vergisine esas değerler dahil edilebilir. Böylelikle bu üç değer arasında farklılaşan bir unsurun olup olmadığı test edilebilir. Bir başka bakış açısı ile kira değerlerinin piyasaya arz eden tarafından değil talebi oluşturan insan faktörü tarafından yorumlanmasına ilişkin bir model oluşturulabilir.

Çalışmayı genişletmek adına atılabilecek bir diğer adım ise değişkenlerin sayısını arttırmaktır. Örneğin, konut iç mekan özelliklerine kullanılan malzemeler dahil edilebilir, konutun önemli konumlarına mesafelerinde en yakın noktayı esas almak yerine birden fazla hinterland belirlenerek bu sınırlar içinde kaç adet donatıya erişimi olduğu tespit edilebilir. Yine erişim özelliklerinde otobüs durakları, metro durakları ve vapur iskelesi gibi, eğitim ve sağlık kurumlarında devlet ve özel ayrımları yapılabilir. Değişken sayısını arttırmak çalışmanın hassasiyetini arttırması bakımından ve analize dahil edilen her bir değişkenin birbirileriyle ilişkilerini de tespit etmek bakımından faydalı olabilir.

Her bir doku alanındaki örneklem mahalle sayısı arttırılarak Anadolu ve Avrupa yakaları arasındaki farka ek olarak kira değerinin her bir yakanın kendi içinde farklı ilçe ve mahallelere göre nasıl farklılaştığı analiz edilebilir. Benzer şekilde örneklem sayısı arttırılarak çalışmanın hassasiyeti arttırılabilir.

Son olarak bu çalışmayı esas alarak farklı bölge ve illerde benzer çalışmalar yapılabilir; Türkiye genelinde kiralık konut değer haritaları oluşturulabilir.

## KAYNAKLAR

- 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu*. (2009). İstanbul.
- AEDES. (2003). *Dutch Social Housing In A Nutshell*. Retrieved from <https://dkvvg750av2j6.cloudfront.net/m/6c2c81c93f5a9522/original/Brochure-Aedes-Dutch-social-housing-in-a-nutshell-examples-of-social-innovation-for-people-and-communities-2016.pdf>
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012). Türkiye: 31/5/2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete.
- Afşar, A., Yılmazel, Ö., & Yılmazel, S. (2017). Konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin hedonik model ile belirlenmesi: Eskişehir örneği. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (37), 195–205.
- Akalın, M. (2016). Sosyal konutların Türkiye'nin konut politikaları içerisindeki yeri ve TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Fırat University Journal of Social Science Cilt*, 26(1), 107–123.
- Akalın, S. (2005). *Konut kira değerlerini etkileyen faktörler: Beşiktaş ilçesi örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Akın, E. (2007). Kentsel gelişme ve kentsel rantlar: Ankara örneği (Urban Development and Urban Rent: The Case of Ankara).
- Alkan, A. (1997). *Türkiye'de 1980'den sonra dar gelirlilerin konut sorunu ve konut kooperatifleri*. Ankara: Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği.
- Alkan Gökler, L. (2017). Ankara'da konut fiyatları farklılaşmasının hedonik analiz yardımıyla incelenmesi. *MEGARON*, 12(2), 304–315.
- Alkan, L. (2014). 1980 sonrası konut politikalarının mekansal yansımaları: Ankara örneği. *İdeal Kent Dergisi*, 12, 103–131.
- Alkay, E. (2002). *Hedonik fiyat yöntemi ile kentsel yeşil alanların ekonomik değerlerinin ölçülmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi.

- Ay, H., & Uçar, Ö. (2015). Üç küresel ekonomik krizin analizi. *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 17(1), 11.
- Ayan, E. (2011). Konut finansmanı sistemi ve Türkiye’de TOKİ uygulamalarının analizi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (51), 139–156.
- Ayan, E., & Erkin, H. C. (2014). Hedonic Modeling for a Growing Housing Market: Valuation of Apartments in Complexes. *International Journal of Economics and Finance*, 6(3), p188.
- Aykut Namık, Ç. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3), 75–108.
- Balamir, M. (1994). 'Kira Evi'nden Kat Evleri'ne apartmanlaşma: bir zihniyet dönüşümü tarihçesinden kesitler. *Mimarlık Dergisi*, 29–33.
- Ball, M. (2011). *European Housing Review*. London.
- Ballesteros, M. M. (2004). Rental housing for urban low-income households in the Philippines. *Philippine Institute for Development Studies*, 47(1), 1–20.
- Baslevant, C., & Sahinkaya, H. (2010). Estimation of apartment prices in Turkey: regional differences and some specification issues. *SSRN Electronic Journal*.
- Bayraktutan, Y., Akbulut, F., & Özbilgin, M. (2016). Mekansal ayrışma: iktisadi dinamikleri ve Türkiye üzerine bir değerlendirme. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 9(43).
- Belediye Kanunu (1930). Türkiye: 14/4/1930 tarih ve 1471 sayılı Resmi Gazete.
- Bilgin, İ. (1998). Modernleşmenin ve toplumsal hareketliliğin yörüngesinde Cumhuriyet’in imarı. *75 yılda değişen kent ve mimarlık*. İstanbul: Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı.
- Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu. (1987). *Düşük gelir grupları için konut politikası seçenekleri yeni bir gündem*.
- Bölen F. Türkoğlu H. Ergun N. Yirmibeşoğlu F. Terzi F. Kaya H. S. Kundak, S. (2006). *İstanbul metropoliten alanında, konut alanlarının fiziksel analizi ve yaşam kalitesinin araştırılması – I. ve II. aşama. İstanbul Çevre Düzeni Planı analitik ve sentez çalışmaları*. İstanbul.
- Braga, M., & Palvarini, P. (2013). *Social housing in the EU*. Brüksel.



- Çağlayan, E., & Arikan, E. (2011). Determinants of house prices in Istanbul: a quantile regression approach. *Quality & Quantity*, 45(2), 305–317.
- Carmon, N., & Manheim, B. (1979). Housing policy as a tool of social policy. *Housing & Social Policy*, 58(1), 336–354.
- Çiçek, U., & Hatırlı, S. A. (2015). Isparta ilinde konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin hedonik fiyat modeli ile analizi. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 7(13), 98–114.
- Cingöz, A., & Aylin, A. R. (2010). *Hedonik talep teorisi çerçevesinde bir fiyatlandırma örneği*. İstanbul Üniversitesi.
- Coşgun, N., Aydın, E. Ö., & Uzungüngör, F. (2011). Konut sunumunda lojman modelinin Türkiye’deki gelişimi. *Mimarlık Dergisi*, (358), 56–60.
- Coskun, Y. (2015). TOKİ modeli ve finansal yapısının analizi. *Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi*, 17(3), 617–638.
- Czischke, D., & Pittini, A. (2007). *Housing Europe 2007: Review of social, co-operative and public housing in the 27 EU Member states*. Belgium.
- Daniere, A. G. (1994). Estimating willingness-to-pay for housing attributes an application to Cairo and Manila. *Regional Science and Urban Economics*, 24(5), 577–599.
- Daşkiran, F. (2015). DENİZLİ kentinde konut talebine etki eden faktörlerin hedonik fiyatlandırma model ile tahmin edilmesi. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(37), 850–857.
- Davenport, J. L. (2003). *The effect of supply and demand factors on the affordability of rental housing*.
- Deneç, E. A. (2014). Türkiye kentlerinin mekansal üretiminde TOKİ etkisi. *Mimarlık Dergisi*, 378, 65–68.
- Devlet Planlama Teşkilatı. (1963). *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1967*. Ankara.
- Devlet Planlama Teşkilatı. (1967). *İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972*. Elektronik. Ankara.
- Devlet Planlama Teşkilatı. (1972). *Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977)*.

*Elektronik*. Ankara.

Devlet Planlama Teşkilatı. (1979). *Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1979-1983*. Ankara.

Devlet Planlama Teşkilatı. (1984). *Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989*. Ankara.

Devlet Planlama Teşkilatı. (1989). *Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990 - 1994*. *Elektronik*. Ankara.

Devlet Planlama Teşkilatı. (1995). *Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000*. Ankara.

Devlet Planlama Teşkilatı. (2000). *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005*. Ankara.

Dik, E. (2016). Türkiye’de erken cumhuriyet döneminde (1923-1930) "köy" sorunu. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 71(3), 693–729.

Duru, B. (2005). Avrupa Birliği kentsel politikası ve Türkiye kentleri üzerine. *Mülkiye Dergisi*, 29(246), 59–76.

Eğdemir, F. G. (2001). *İstanbul’da konut fiyatlarının mekansal analizi*. İstanbul Teknik Üniversitesi.

Eke, F., & Özdemir, N. (2004). Antalya’da konut stoğu ve nitelikleri. *Mimarlar Odası Antalya Şubesi Yayınları*, 10(2), 48–69.

*Ekonomik, Sosyal Ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi*. (1976).

Ekşioğlu Çetintahra, G., & Çubukçu, E. (2012). Hedonik fiyat modeli ile konut fiyatları üzerine yapılan araştırmalar üzerine bir literatür taraması. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi*, 86–98.

Ellingsen, T., & Englund, P. (2003). Rent regulation: an introduction. *Swedish Economic Policy Review*, 10(1), 3–10.

Emür, A. (1999). *Urban rental housing and tenant households in Turkey: towards viable alternative policies for the rental sector*. Orta Doğu Teknik Üniversitesi.

Erman, O., & Özinal, D. (2018). Esnek tasarımda yeni bir yaklaşım olarak mekan (pp. 1–7). Adana.

- Ertürk, H., & Sam, N. (2011). *Kent Ekonomisi* (4.). Bursa: Ekin Yayınevi.
- Garrod, G. D., & Willis, K. G. (1992). *Valuing goods' characteristics: an application of the hedonic price method to environmental attributes*. *Journal of Environmental Management* (Vol. 34).
- Gelir Vergisi Kanunu (1960). Türkiye: 6/1/1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete.
- Gilbert, A., & United Nations Human Settlements Programme. (2007). *A policy guide to rental housing in developing countries*. United Nations Human Settlements Programme.
- Goodman, A. C. (1978). Hedonic prices, price indices and housing markets. *Journal of Urban Economics*, 5(4), 471–484.
- Goodman, A. C., & Thibodeau, T. G. (1995). Age-related heteroskedasticity in hedonic house price equations. *Journal of Housing Research*. American Real Estate Society.
- Günay, Z., Koramaz, T. K., & Özüekren, A. Ş. (2015). From squatter upgrading to large-scale renewal programmes: housing renewal in Turkey. In *Renewing Europe's Housing* (pp. 215–243).
- Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., & Heijden, H. Van Der. (2010). Universalistic, particularistic and middle way approaches to comparing the private rental sector. *International Journal of Housing Policy*, 10(4), 357–377.
- Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., & Van Der Heijden, H. (2009). Bridging the gap between market and social rental housing in six European countries. Amsterdam.
- Hague, C. (2004). Konut alanlarında dönüşüm ve konut alanları yenileme projelerinin başarılması. In *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*. İstanbul.
- Harloe, M. (1995). *The people's home: social rented housing in Europe and America*. Oxford, U.K and Cambridge, USA. Blackwell.
- Işık, C. (2015). Erzurum ilinde konut fiyatlarının çevresel, yapısal ve sosyal farklılaşması: hedonik fiyatlama örneği. *Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 8(2), 23–32.
- Jargowsky, P. A. (2001). Sprawl, concentration of poverty, and urban inequality.
- Kain, J. F., & Quigley, J. M. (1970). Evaluating the quality of the residential

- environment. *environment and planning a: economy and space*, 2(1), 23–32.
- Kalkınma Bakanlığı. (2013). *Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018. Elektronik*. Ankara.
- Karabel, A. H. (2019). TOKİ 10 yılda sektöre 57 milyar lira kaynak ayırdı. Retrieved April 15, 2019, from <https://www.trthaber.com/haber/ekonomi/toki-10-yilda-sektore-57-milyar-lira-kaynak-ayirdi-92925.html>
- Karaca, S. S., & Yayar, R. (2016). Konut fiyatlarına etki eden faktörlerin hedonik modelle belirlenmesi: TR83 bölgesi örneği. *Ege Akademik Bakis (Ege Academic Review)*, 14(4), 509–509.
- Karagöl, T. (2007). *A study of housing prices in Ankara*. METU.
- Karapınar, A., Bayırlı, R., Bal, H., Altay, A., Çına Bal, E., & Torun, S. (2008). *Gayrimenkul Konut Değerleme Uzmanlığı*. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Kaya, A. (2012). *Türkiye’de konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin hedonik fiyat modeli ile belirlenmesi*. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası.
- Keleş, R. (2010). *Kentleşme Politikası* (11st ed.). Ankara: İmge Kitabevi.
- Kim, S. (1992). Search, hedonic prices and housing demand. *The Review of Economics and Statistics*, 74(3), 503.
- Kılınç, A. (2013). *Türkiye Cumhuriyeti’nin "kuruluş" sürecinde (1923-1950) kentsel politikalar*. İnönü Üniversitesi.
- Koramaz, T. K., & Dokmeci, V. (2012). Spatial determinants of housing price values in Istanbul. *European Planning Studies*, 20(7), 1221–1237.
- Kördeş, G., Işık, S., & Mert, M. (2014). Antalya’da konut fiyatlarını etkileyen faktörlerin hedonik fiyat modeli ile tahmin edilmesi. *Akdeniz Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(28), 103–132.
- Kunduracı, N. F., & Coşkun, S. (2013). *Dünyada sosyal politika ve sosyal konut uygulamaları*. Ankara.
- Lawrence, R. J. (1987). What makes a house a home? *Environment and Behavior*, 19(2), 154–168.
- Leishman, C. (2001). House building and product differentiation: An hedonic price approach. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16(2), 131–152.

- Lennartz, C. (2013). *Competition between social and private rental housing*. IOS Press.
- Lewin, A. C. (1981). *Housing co-operatives in developing countries : a manual for self-help in low cost housing schemes*. J. Wiley & Sons.
- Lowe, S. (2011). *The housing debate*. Policy Press.
- MacGregor, S. (2007). *Refah devleti ve neoliberalizm*. (Alfredo Saad-Filho ve Deborah & Johnston, Eds.). İstanbul: Yordam Kitap.
- Malpass, P., & Murie, A. (1999). *Housing policy and practice* (5th ed.). New York: Red Globe Press.
- Martins-Filho, C., & Bin, O. (2005). Estimation of hedonic price functions via additive nonparametric regression. *Empirical Economics*, 30(1), 93–114.
- Massey D. S., Rothwell J., & Domina T. (2009). The changing bases of segregation in the United States. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, (626), 74–90.
- Maurer, R., Pitzer, M., & Sebastian\*, S. (2004). Hedonic price indices for the Paris housing market. *Allgemeines Statistisches Archiv*, 88(3), 303–326.
- McDonald, J. F., & McMillen, D. P. (2011). *Urban economics and real estate : theory and policy*. Wiley.
- Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun (1944). 22/7/1944 tarih ve 5763 sayılı Resmi Gazete.
- Miguélez Lobo, F. (2006). Housing and the labour market in Spain. *European Industrial Relations Observatory*.
- Muth, R. (1969). *Cities and Housing*. Chicago.
- Mutluer, D. (2008). *Gayrimenkul fiyatlarının derlenmesi ülke örnekleri ve Türkiye için bir uygulama*.
- NTVMSNBC. (n.d.). Deprem sonrası neler yapıldı? Retrieved February 24, 2019, from <http://arsiv.ntv.com.tr/news/100269.asp>
- O’Sullivan, E., & De Decker, P. (2007). Regulating the private rental housing market in Europe. *European Journal of Homelessness*.

- O'Sullivan, T., & Gibb, K. (2003). Economics and housing planning. In *Housing Economics and Public Policy* (pp. 218–234). Oxford, UK: Blackwell Science Ltd.
- Ogwang, T., & Wang, B. (2003). A hedonic price function for a Northern BC Community. *Social Indicators Research*. Springer.
- Önver, M. Ş. (2016). *Konut ve Konut Politikası* (Birinci Baskı). İstanbul: IJOPEC PUBLICATION.
- Oxley, M., & Dunmore, K. (2004). *Social housing, affordable development and the role of government*. (A. Golland & R. Blake, Eds.). London: Routledge Publishing.
- Oxley, M., Elsinga, M., Haffner, M., & Van der Heijden, H. (2010). Competition and social rented housing. *Housing, Theory and Society*, 27(4), 332–350.
- Oxley, M., & Smith, J. (1996). *Housing policy and rented housing in Europe*. Londra: E & F Spon.
- Oyebanji, A. O. (2014). *Development of a framework for Sustainable Social Housing Provision (SSHP) in England*. University of Central Lancashire.
- Özsab, S. (2009). *Alt gelir grubuna yönelik konut üretimi*. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Özus, E. (2001). *Gayrimenkul Yatırım Ortaklarının planlamaya ve kentsel gelişmeye etkilerinin irdelenmesi İstanbul örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Ozus, E., Dokmeci, V., Kiroglu, G., & Egdemir, G. (2007). Spatial analysis of residential prices in Istanbul. *European Planning Studies*, 15(5), 707–721.
- Palmquist, R. B. (1984). Estimating the demand for the characteristics of housing. *The Review of Economics and Statistics*, 66(3), 394.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (2017). Türkiye: 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete.
- Polák, M. (2006). Historical development of social housing. *Nehnutel'nosti a Byvanie*, 64–77.
- Sarioğlu, G. P. (2007). Hollanda'da konut politikaları ve ipotekli kredi sistemi. *METU JFA*, 1–16.
- Savuran, O. İ. (2008). *Gayrimenkul fiyat endeksleri ve İstanbul Etiler bölgesinde*

- konutlar için hedonik fiyat endeksi uygulaması*. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Scanlon, K., & Published, C. W. (2007). *Social housing in Europe*. London.
- Selim, S. (2008). Türkiye’de konut fiyatlarının belirleyicileri: hedonik regresyon modeli. *Doğuş Üniversitesi Dergisi*, 9, 65–76.
- Selim, S., & Demirbilek, A. (2016). Türkiye’deki konutların kira değerinin analizi: hedonik model ve yapay sinir ağları yaklaşımı. *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 1(1), 73–90.
- Selin Yenel. (2012). *Konut yerleşimlerinde değişimin irdelenmesi*. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Shapely, P. (2010). The housing crisis: what can we learn from history? *BBC History Magazine*. Retrieved from <http://www.historyextra.com/feature/housing-crisis-what-can-we-learn-history>
- Şiriner, İ. (2008). *Finansal Küreselleşme: Para ve Maliye Politikalarında Dönüşüm* (1st ed.). İstanbul: Telos Yayıncılık.
- Straszheim, M. R. (1973). Estimation of the demand for urban housing services from household interview data. *The Review of Economics and Statistics*, 55(1), 1.
- Südaş, İ. (2004). 17 Ağustos 1999 Marmara depreminin nüfus ve yerleşme üzerindeki etkileri: Gölcük (Kocaeli) örneği. *Ege Coğrafya Dergisi*, 13, 73–91.
- Sue, E. D. W., & Wong, W.-K. (2010). The political economy of housing prices: Hedonic pricing with regression discontinuity. *Journal of Housing Economics*, 19, 133–144.
- Toda, Y., & Nozdrina, N. N. (2004). The spatial distribution of the apartment prices in Moscow in 2002: hedonic estimation from micro data. In *ENHR Conference*. Cambridge.
- Topçu, M. (2008). *Konut değerleri değişiminin kentsel etmenlerle ölçülmesine yönelik bir yöntem denemesi: İstanbul örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Töre, E. Ö., & Som, S. K. (2009). Sosyo-mekânsal ayrışmada korunaklı konut yerleşmeleri: İstanbul örneği. *Megaron*, 4(3), 121–130.
- Triplett, J. (2004). *Handbook on hedonic indexes and quality adjustments in price indexes: special application to information technology products*.

- Tse, R. Y. C., & Love, P. E. D. (2000). Measuring residential property values in Hong Kong. *Property Management*, 18(5), 366–374.
- Turan, Z. (2011). Dünyadaki ve Türkiye’deki krizlerin ortaya çıkış nedenleri. *Niğde Üniversitesi İİBF Dergisi*, 4(1), 56–80.
- Türel, A. (1981). Ankara’da konut fiyatlarının mekansal farklılaşması. *O.D.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 7(1).
- Türel, A. (1989). 1980 sonrasında konut üretimindeki gelişmeler. *ODTÜ MFD*, 9, 137–154.
- Türk Borçlar Kanunu, Pub. L. No. 6098 (2011). 4/2/2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete.
- Turk, S. S., & Korthals Altes, W. K. (2010). How suitable is LR for renewal of inner city areas? An analysis for Turkey. *Cities*, 27(5), 326–336.
- Turk, S. S., & Korthals Altes, W. K. (2014). The applicability of inclusionary housing (IH) in Turkey. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3), 507–520.
- Türk, S. S., & Korthals Altes, W. K. (2010). The planning system and land provision for social housing in Turkey. *Housing Finance International*, 25(1), 26–32.
- Üçdoğruk, Ş. (2001). İzmir ilinde emlak fiyatlarına etki eden faktörler -hedonik yaklaşım-. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16(2), 149–161.
- Uğurlar, A. (2013). *Türkiye’de kiralık konut: Ankara örneğinde talep ve kullanım özellikleri*. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Uğurlar, A., & Eceral Özelçi, T. (2017). Özel kiralık konut sektörü ve politikaları: dünyadan farklı yaklaşım ve düzenleme örnekleri. *Trakya University Journal of Engineering Sciences*, 18(1), 53–73.
- Uğurlar, A., & Özelçi Eceral, T. (2014). Ankara’da mevcut konut (mülk ve kiralık) piyasasına ilişkin bir değerlendirme. *İdeal Kent Dergisi*, 12, 132–159.
- UN-HABITAT. (2003). *Rental Housing: An essential option for the urban poor in developing countries*. <https://doi.org/10.1021/ja054448h>
- UNHCS. (1993). *National Trends in Housing-Production Practices*. Nairobi.
- Ünver, O. C. (2013). Almanya’ya Türk işgücü göçü - geçmişten geleceğe sorunlar,



imkanlar ve fırsatlar, 177–225.

Uyar Kangallı, S. G., & Yayla, N. (2016). Konut fiyatlarının hedonik fiyatlama yaklaşımına göre mekânsal ekonometrik modeller ile tahmini: İstanbul konut piyasası örneği. *Social Sciences*, 11(4), 326–342.

Vihavainen, R. (2005). *Housing in Russia –Policies and Practices*. St. Petersburg.

Wen, H., Sheng-hua, J., & Xiao-yu, G. (2005). Hedonic price analysis of urban housing: An empirical research on Hangzhou, China. *Journal of Zhejiang University-SCIENCE A*, 6(8), 907–914.

Whitehead, C. M. E., Markkanen, S., Monk, S., Scanlon, K., & Tang, C. P. Y. (2012). *The private rented sector in the new century - a comparative approach*.

Yalçın, E., & Aslan, S. (2017). Konut hakkı ve konut sektörüne 2013-2016 dönemi Konya özelinde bakış. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (38), 95–111.

Yang, Z. (2001). An application of the hedonic price model with uncertain attribute - The case of the People's Republic of China. *Property Management*, 19(1), 50–63.

Yankaya, U., & Çelik, H. M. (2013). İzmir metrosunun konut fiyatları üzerindeki etkilerinin hedonik fiyat yöntemi ile modellenmesi. *Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 20(2).

Yayar, R., & Gül, D. (2014). Mersin kent merkezinde konut piyasası fiyatlarının hedonik tahmini. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 14(3), 87–100.

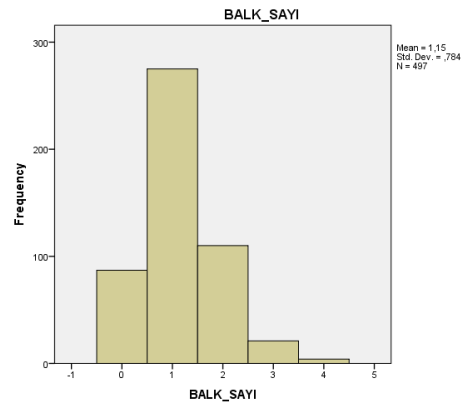
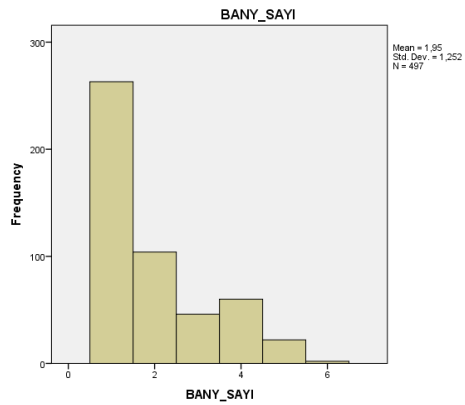
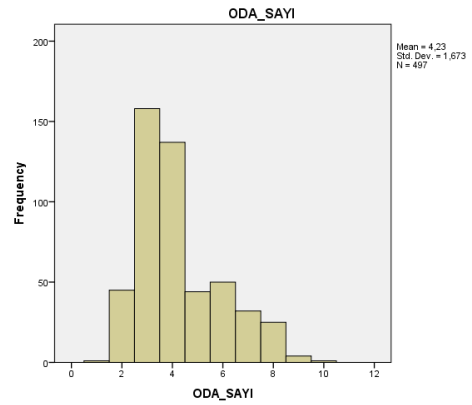
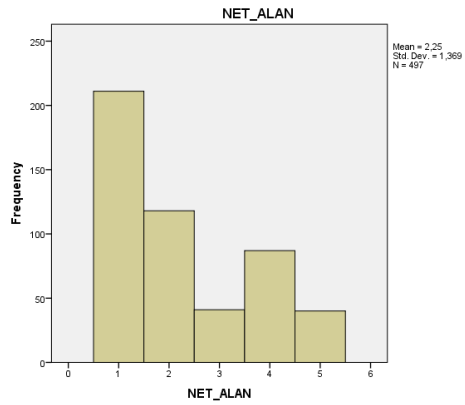
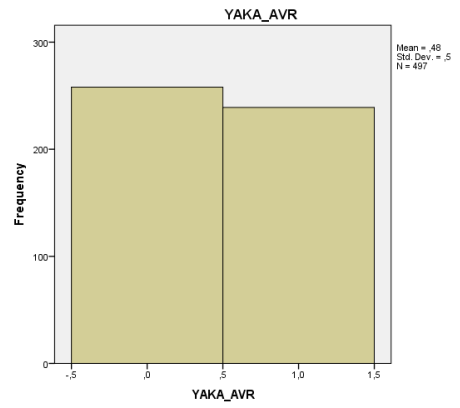
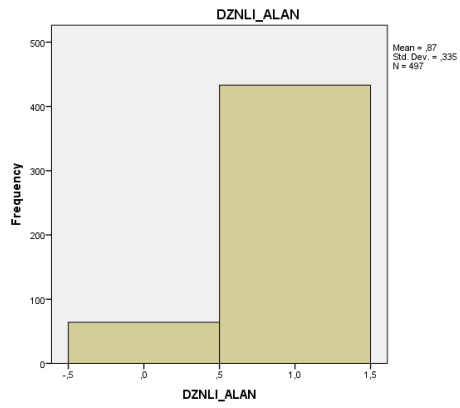
Yetgin, F. (2007). Avrupa Birliği ve Türkiye konut politikaları üzerine bir inceleme. *Marmara Univecity İİBF Dergisi*.

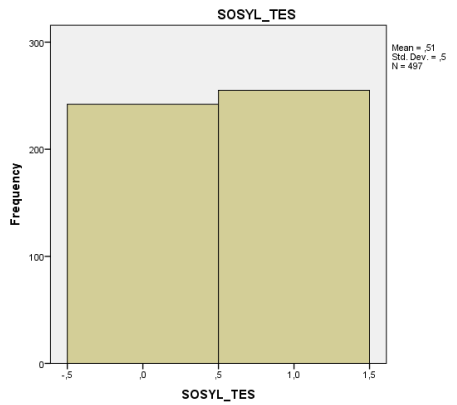
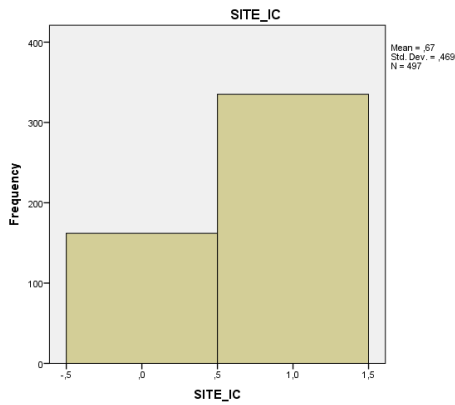
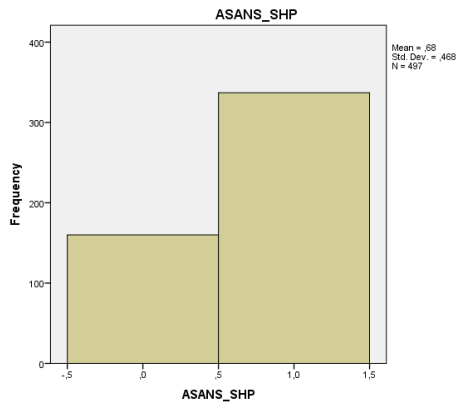
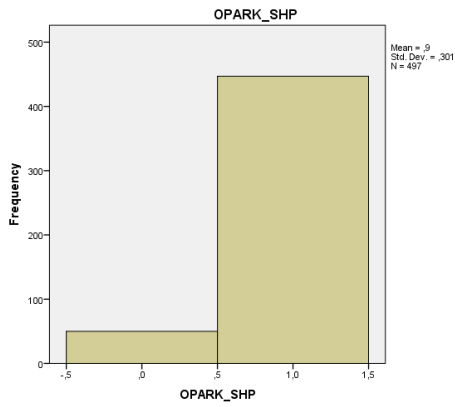
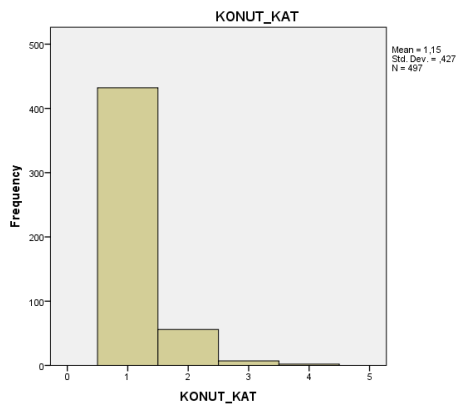
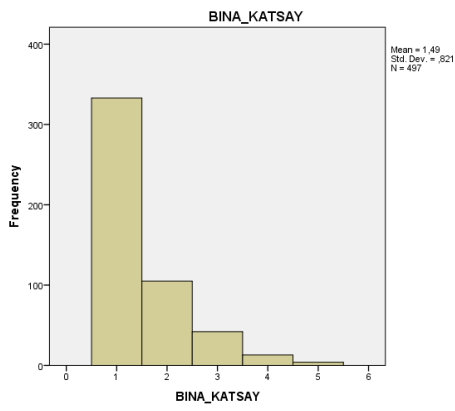
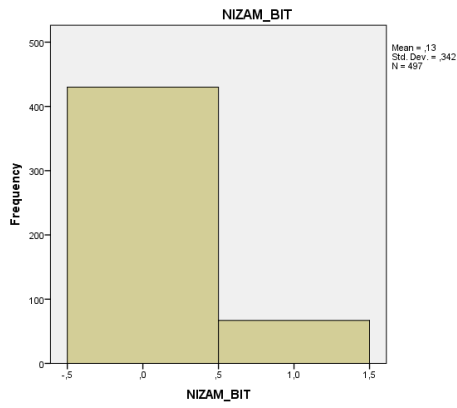
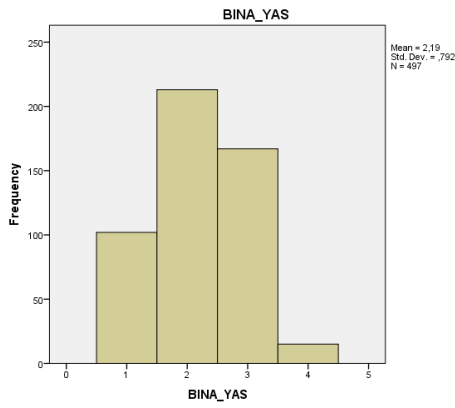
Yılmaz, E. (2017). *Konut sorunu ve toplu konut üretiminde TOKİ'nin ve belediyelerin rolü*. Gazi Üniversitesi.

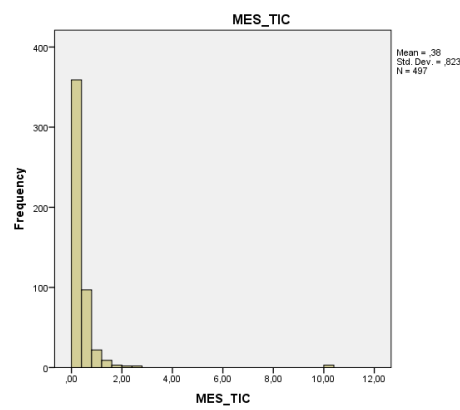
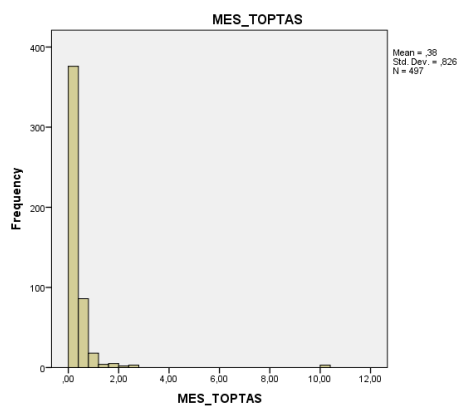
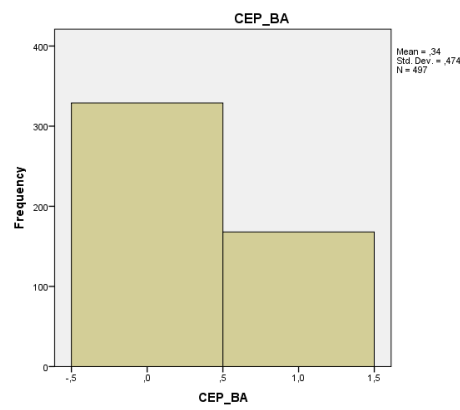
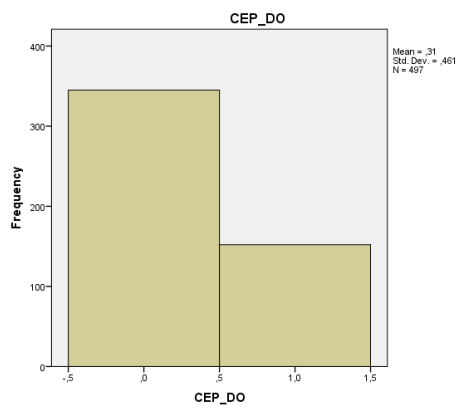
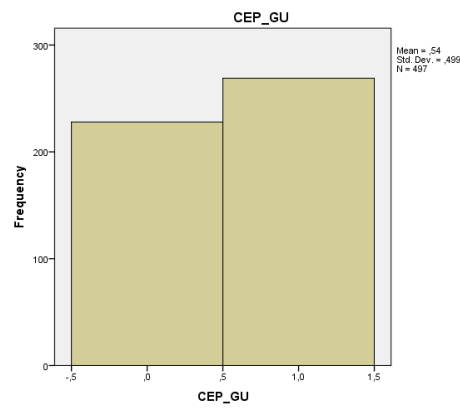
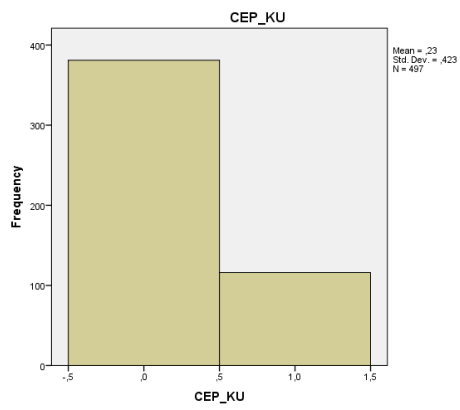
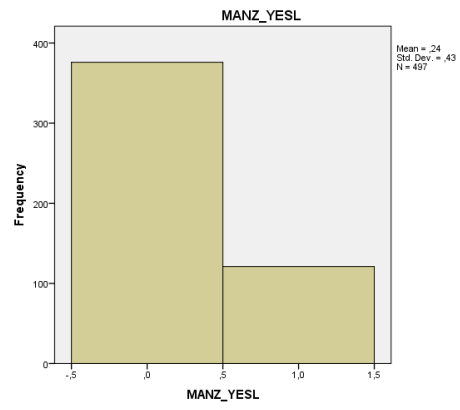
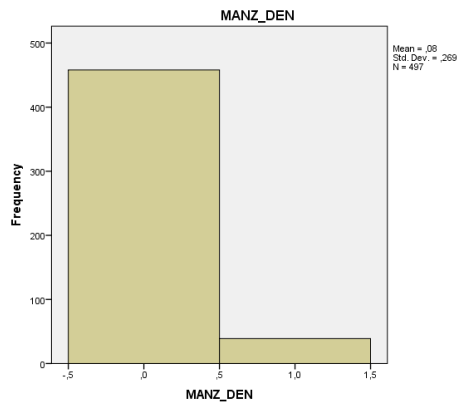


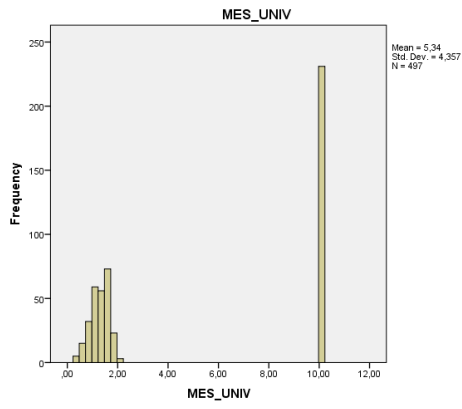
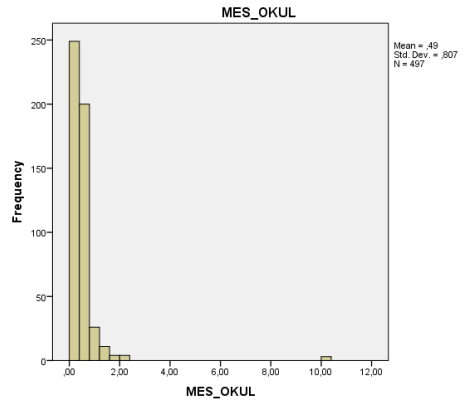
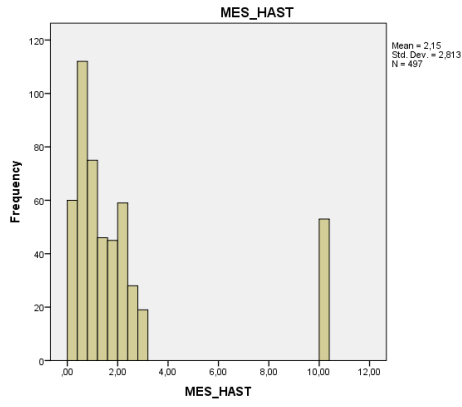
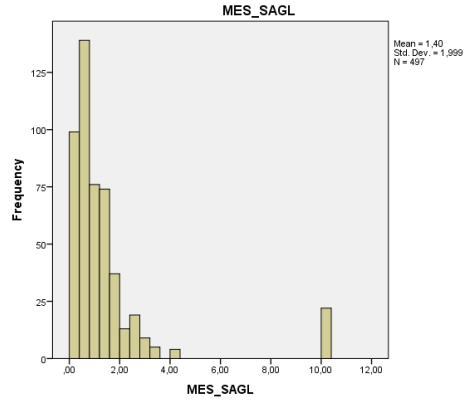
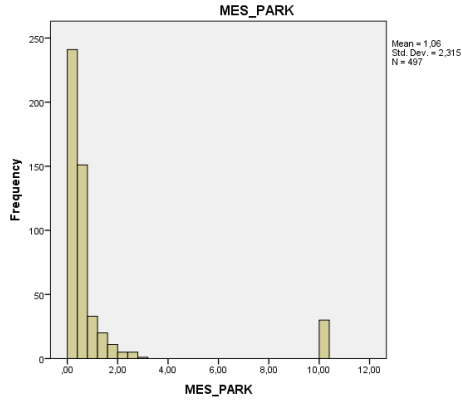
# EKLER

## EK A









**Şekil A.1 : Bağımsız değişkenler histogramları**

**Çizelge A.1 : İstanbul geneline ilişkin ANOVA sonuçları**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	147,660	23	6,420	42,531	,000 <sup>b</sup>
	Residual	71,399	473	,151		
	Total	219,060	496			
2	Regression	147,660	22	6,712	44,558	,000 <sup>c</sup>
	Residual	71,400	474	,151		
	Total	219,060	496			
3	Regression	147,660	21	7,031	46,778	,000 <sup>d</sup>
	Residual	71,400	475	,150		
	Total	219,060	496			
4	Regression	147,657	20	7,383	49,217	,000 <sup>e</sup>
	Residual	71,403	476	,150		
	Total	219,060	496			
5	Regression	147,652	19	7,771	51,911	,000 <sup>f</sup>
	Residual	71,408	477	,150		
	Total	219,060	496			
6	Regression	147,494	18	8,194	54,730	,000 <sup>g</sup>
	Residual	71,566	478	,150		
	Total	219,060	496			
7	Regression	147,335	17	8,667	57,879	,000 <sup>h</sup>
	Residual	71,725	479	,150		
	Total	219,060	496			
8	Regression	147,145	16	9,197	61,383	,000 <sup>i</sup>
	Residual	71,915	480	,150		
	Total	219,060	496			

**Çizelge A.2 : İstanbul geneline ilişkin coefficients tablosu**

Model		Unstandardized Coefficients		t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error			Tolerance	VIF
8	(Constant)	2,798	,121	23,080	,000		
	DZNLI_ALAN	,426	,059	7,225	,000	,772	1,295
	YAKA_AVR	,612	,047	13,097	,000	,552	1,811
	NET_ALAN	,052	,023	2,252	,025	,305	3,276
	BINA_YAS	-,093	,025	-3,777	,000	,800	1,250
	NIZAM_AYRIK	,299	,070	4,277	,000	,528	1,896
	BINA_KATSAY	-,282	,036	-7,789	,000	,343	2,917
	KONUT_KAT	-,102	,051	-2,021	,044	,646	1,548
	ASANS_SHP	-,149	,056	-2,650	,008	,437	2,291
	SITE_IC	,550	,061	8,995	,000	,367	2,723
	MANZ_YESL	,180	,055	3,270	,001	,539	1,855
	CEP_DO	,090	,042	2,156	,032	,821	1,218
	MES_TIC	,225	,061	3,678	,000	,119	8,401
	MES_PARK	-,020	,010	-1,925	,055	,513	1,951
	MES_SAGL	,056	,012	4,686	,000	,532	1,880
	MES_OKUL	-,250	,059	-4,226	,000	,133	7,521
	MES_UNIV	-,039	,007	-5,861	,000	,366	2,736



Çizelge A.3 : Tekil apartman niteliğindeki planlı alanlar korelasyon tablosu.

		YAKA _AND	YAKA _AVR	NET_ ALAN	NET_ BRUT	ODA_ SAYI	BANY _SAYI	BALK _SAYI	BINA _YAS	NIZA M_BIT	NIZAM_ AYRIK	BINA_K ATSAY	KONUT _KAT	OPAR K_SHP	ASAN S_SHP	MANZ _DEN	MANZ _YESL	CEP _KU	CEP _GU	CEP _DO	CEP _BA	MES_T OPTAS	MES _TIC	MES_ PARK	MES_ SAGL	MES_ HAST	MES_ OKUL	MES_ UNIV	Inbr kira
YAKA_ AND	correl ation	1	-	,024	-,401**	,068	,021	,078	,179*	-,910**	,910**	-,279**	-,080	-,443**	-,156	,164	,309**	,240*	-,043	,134	,380*	-,060	,147	-,266**	,671**	,128	-,311**	-,355**	-,253
	Sig.		0,000	,790	,000	,446	,814	,382	,044	,000	,000	,001	,369	,000	,080	,065	,000	,007	,631	,134	,000	,500	,100	,003	,000	,153	,000	,000	,004
YAKA_ AVR	correl ation	-,1000**	1	-,024	,401**	-,068	-,021	-,078	-,179*	,910**	-,910**	,279**	,080	,443**	,156	-,164	-,309**	,240*	,043	-,134	,380*	,060	-,147	,266**	-,671**	-,128	,311**	,355**	-,253
	Sig.	0,000		,790	,000	,446	,814	,382	,044	,000	,000	,001	,369	,000	,080	,065	,000	,007	,631	,134	,000	,500	,100	,003	,000	,153	,000	,000	,004
NET_AL AN	correl ation	,024	-,024	1	,237**	,753**	,531**	,288**	,164	-,099	,099	,018	-,044	-,026	,017	,170	-,045	-,068	,073	-,052	,103	-,267**	,110	-,080	-,004	,043	,065	,182*	-,494
	Sig.	,790	,790		,007	,000	,000	,001	,066	,267	,267	,840	,627	,769	,845	,056	,618	,446	,416	,559	,249	,002	,217	,372	,962	,633	,467	,041	,000
NET_BR UT	correl ation	-,401**	,401**	,237**	1	,200*	-,019	,059	-,092	,339**	-,339**	,003	-,046	,189*	,203*	,050	-,017	,097	,050	-,096	-,081	,035	,003	-,105	-,443**	-,163	,215*	,332**	-,157
	Sig.	,000	,000	,007		,024	,835	,511	,304	,000	,000	,976	,608	,034	,022	,577	,852	,277	,575	,283	,365	,698	,976	,239	,000	,067	,015	,000	,077
ODA_SA YI	correl ation	,068	-,068	,753**	,200*	1	,424**	,385**	,232**	-,158	,158	-,044	-,079	-,124	-,057	,148	,035	-,149	,184*	-,030	,022	-,262**	,109	-,126	,118	,025	-,006	,098	-,512
	Sig.	,446	,446	,000	,024		,000	,000	,009	,075	,075	,626	,376	,166	,525	,096	,699	,094	,039	,735	,806	,003	,223	,156	,186	,779	,945	,275	,000
BANY_S AYI	correl ation	,021	-,021	,531**	-,019	,424**	1	,108	,086	-,070	,070	,037	,053	-,018	,049	,080	-,033	-,014	,035	-,041	,017	,001	,215*	,049	,100	-,049	,053	,021	-,223
	Sig.	,814	,814	,000	,835	,000		,227	,338	,434	,434	,681	,556	,838	,583	,369	,713	,873	,695	,645	,853	,993	,015	,583	,262	,585	,557	,818	,012
BALK_S AYI	correl ation	,078	-,078	,288**	,059	,385**	,108	1	,312**	-,086	,086	-,099	-,012	-,200*	-,184*	,059	,007	-,004	,140	,002	-,087	-,103	-,115	-,088	,044	-,118	,079	-,047	-,355
	Sig.	,382	,382	,001	,511	,000	,227		,000	,337	,337	,267	,892	,024	,039	,507	,941	,964	,116	,986	,332	,248	,197	,326	,625	,187	,375	,598	,000
BINA_Y AS	correl ation	,179*	-,179*	,164	-,092	,232**	,086	,312**	1	-,184*	,184*	,000	,166	-,477**	-,605**	,143	-,006	-,015	,130	-,189*	-,001	-,084	-,102	,104	,165	-,099	,092	-,170	-,536
	Sig.	,044	,044	,066	,304	,009	,338	,000		,039	,039	,998	,063	,000	,000	,109	,951	,865	,146	,033	,987	,350	,255	,243	,064	,267	,306	,056	,000
NIZAM_ BIT	correl ation	-,910**	,910**	-,099	,339**	-,158	-,070	-,086	-,184*	1	-,1000**	,224*	,097	,403**	,122	-,150	-,281**	,285*	,034	-,138	,410*	,152	-,160	,262**	-,643**	-,124	,246**	,336**	-,299
	Sig.	,000	,000	,267	,000	,075	,434	,337	,039		0,000	,011	,276	,000	,173	,093	,001	,001	,702	,121	,000	,088	,073	,003	,000	,165	,005	,000	,001
NIZAM_ AYRIK	correl ation	,910**	-,910**	,099	-,339**	,158	,070	,086	,184*	-,1000**	1	-,224*	-,097	-,403**	-,122	,150	,281**	-,285*	-,034	,138	,410*	-,152	,160	-,262**	,643**	,124	-,246**	-,336**	-,299
	Sig.	,000	,000	,267	,000	,075	,434	,337	,039	0,000		,011	,276	,000	,173	,093	,001	,001	,702	,121	,000	,088	,073	,003	,000	,165	,005	,000	,001
BINA_K ATSAY	correl ation	-,279**	,279**	,018	,003	-,044	,037	-,099	,000	,224*	-,224*	1	,459**	,165	-,012	,091	-,115	,055	-,123	,030	,030	-,065	-,192*	,035	-,195*	-,014	,143	,099	-,106
	Sig.	,001	,001	,840	,976	,626	,681	,267	,998	,011	,011		,000	,064	,894	,308	,198	,537	,169	,741	,740	,467	,031	,697	,028	,879	,108	,268	,237
KONUT_ KAT	correl ation	-,080	,080	-,044	-,046	-,079	,053	-,012	,166	,097	-,097	,459**	1	,076	-,062	,269**	-,053	,149	-,045	-,076	-,091	-,061	-,072	,102	-,072	-,015	,205*	,099	-,005
	Sig.	,369	,369	,627	,608	,376	,556	,892	,063	,276	,276	,000		,398	,492	,002	,556	,094	,612	,398	,306	,492	,421	,255	,419	,871	,021	,270	,955
OPARK_ SHP	correl ation	-,443**	,443**	-,026	,189*	-,124	-,018	-,200*	-,477**	,403**	-,403**	,165	,076	1	,400**	-,225*	-,041	,083	-,054	-,010	-,170	,050	,111	,039	-,384**	-,047	,206*	,310**	-,314
	Sig.	,000	,000	,769	,034	,166	,838	,024	,000	,000	,000	,064	,398		,000	,011	,645	,356	,548	,913	,056	,573	,214	,667	,000	,604	,020	,000	,000

Çizelge A.3 devam : Tekil apartman niteliğindeki planlı alanlar korelasyon tablosu.

		YAKA _AND	YAKA _AVR	NET_ ALAN	NET_ BRUT	ODA_ SAYI	BANY _SAYI	BALK_ SAYI	BINA _YAS	NIZA M_BIT	NIZAM_ AYRIK	BINA_K ATSAY	KONUT _KAT	OPAR K_SHP	ASAN S_SHP	MANZ _DEN	MANZ_ YESL	CEP _KU	CEP _GU	CEP _DO	CEP _BA	MES_T OPTAS	MES _TIC	MES_ PARK	MES_ SAGL	MES_ HAST	MES_ OKUL	MES_ UNIV	Inbr kira
ASANS _SHP	correl ation	-,156	,156	,017	,203*	-,057	,049	-,184*	-,605**	,122	-,122	-,012	-,062	,400**	1	,002	-,100	,077	-,112	,067	,033	-,109	,197*	-,032	-,178*	-,024	,021	,104	,358**
	Sig.	,080	,080	,845	,022	,525	,583	,039	,000	,173	,173	,894	,492	,000		,985	,265	,388	,212	,455	,712	,223	,027	,718	,046	,793	,814	,244	,000
MANZ_ DEN	correl ation	,164	-,164	,170	,050	,148	,080	,059	,143	-,150	,150	,091	,269**	-,225*	,002	1	,147	-,073	,121	-,065	,178*	-,167	-,002	-,129	,021	,075	,020	,106	-,213*
	Sig.	,065	,065	,056	,577	,096	,369	,507	,109	,093	,093	,308	,002	,011	,985		,099	,414	,175	,466	,045	,061	,985	,148	,811	,400	,823	,237	,016
MANZ_ YESL	correl ation	,309**	-,309**	-,045	-,017	,035	-,033	,007	-,006	-,281**	,281**	-,115	-,053	-,041	-,100	,147	1	-,137	,047	,205*	-,003	,014	,153	-,218*	,199*	-,100	-,102	-,112	-,056
	Sig.	,000	,000	,618	,852	,699	,713	,941	,951	,001	,001	,198	,556	,645	,265	,099		,123	,600	,021	,970	,876	,086	,014	,025	,261	,253	,209	,531
CEP_K U	correl ation	-,240**	,240**	-,068	,097	-,149	-,014	-,004	-,015	,285**	-,285**	,055	,149	,083	,077	-,073	-,137	1	,561*	-,197*	,239*	,181*	,034	,191*	-,122	,032	,139	,121	,071
	Sig.	,007	,007	,446	,277	,094	,873	,964	,865	,001	,001	,537	,094	,356	,388	,414	,123		,000	,026	,007	,041	,706	,032	,170	,724	,119	,176	,425
CEP_G U	correl ation	-,043	,043	,073	,050	,184*	,035	,140	,130	,034	-,034	-,123	-,045	-,054	-,112	,121	,047	,561*	1	,265*	-,208*	-,165	-,024	-,049	-,029	-,149	,058	,012	-,023
	Sig.	,631	,631	,416	,575	,039	,695	,116	,146	,702	,702	,169	,612	,548	,212	,175	,600	,000		,003	,019	,064	,786	,587	,745	,095	,518	,894	,795
CEP_D O	correl ation	,134	-,134	-,052	-,096	-,030	-,041	,002	-,189*	-,138	,138	,030	-,076	-,010	,067	-,065	,205*	-,197*	,265*	1	-,103	-,023	-,154	-,028	,128	-,135	-,201*	-,163	,042
	Sig.	,134	,134	,559	,283	,735	,645	,986	,033	,121	,121	,741	,398	,913	,455	,466	,021	,026	,003		,247	,799	,084	,754	,153	,132	,023	,066	,641
CEP_B A	correl ation	,380**	-,380**	,103	-,081	,022	,017	-,087	-,001	-,410**	,410**	,030	-,091	-,170	,033	,178*	-,003	,239*	-,208*	-,103	1	-,035	,066	-,293**	,125	,122	-,065	-,006	-,192*
	Sig.	,000	,000	,249	,365	,806	,853	,332	,987	,000	,000	,740	,306	,056	,712	,045	,970	,007	,019	,247		,695	,464	,001	,160	,171	,468	,950	,030
MES_T OPTAS	correl ation	-,060	,060	-,267**	,035	-,262**	,001	-,103	-,084	,152	-,152	-,065	-,061	,050	-,109	-,167	,014	,181*	-,165	-,023	-,035	1	,197*	,066	-,030	,096	-,072	-,120	,125
	Sig.	,500	,500	,002	,698	,003	,993	,248	,350	,088	,088	,467	,492	,573	,223	,061	,876	,041	,064	,799	,695		,026	,462	,737	,285	,419	,178	,162
MES_TI C	correl ation	,147	-,147	,110	,003	,109	,215*	-,115	-,102	-,160	,160	-,192*	-,072	,111	,197*	-,002	,153	,034	-,024	-,154	,066	,197*	1	-,052	,170	,202*	-,033	-,016	,123
	Sig.	,100	,100	,217	,976	,223	,015	,197	,255	,073	,073	,031	,421	,214	,027	,985	,086	,706	,786	,084	,464	,026		,564	,056	,023	,714	,856	,169
MES_P ARK	correl ation	-,266**	,266**	-,080	-,105	-,126	,049	-,088	,104	,262**	-,262**	,035	,102	,039	-,032	-,129	-,218*	,191*	-,049	-,028	,293*	,066	-,052	1	-,062	,110	,041	-,017	,161
	Sig.	,003	,003	,372	,239	,156	,583	,326	,243	,003	,003	,697	,255	,667	,718	,148	,014	,032	,587	,754	,001	,462	,564		,489	,218	,647	,847	,071
MES_S AGL	correl ation	,671**	-,671**	-,004	-,443**	,118	,100	,044	,165	-,643**	,643**	-,195*	-,072	-,384**	-,178*	,021	,199*	-,122	-,029	,128	,125	-,030	,170	-,062	1	-,016	-,206*	-,679**	-,166
	Sig.	,000	,000	,962	,000	,186	,262	,625	,064	,000	,000	,028	,419	,000	,046	,811	,025	,170	,745	,153	,160	,737	,056	,489		,858	,020	,000	,063
MES_H AST	correl ation	,128	-,128	,043	-,163	,025	-,049	-,118	-,099	-,124	,124	-,014	-,015	-,047	-,024	,075	-,100	,032	-,149	-,135	,122	,096	,202*	,110	-,016	1	-,010	,287**	,126
	Sig.	,153	,153	,633	,067	,779	,585	,187	,267	,165	,165	,879	,871	,604	,793	,400	,261	,724	,095	,132	,171	,285	,023	,218	,858		,908	,001	,158
MES_O KUL	correl ation	-,311**	,311**	,065	,215*	-,006	,053	,079	,092	,246**	-,246**	,143	,205*	,206*	,021	,020	-,102	,139	,058	-,201*	-,065	-,072	-,033	,041	-,206*	-,010	1	,207*	,029
	Sig.	,000	,000	,467	,015	,945	,557	,375	,306	,005	,005	,108	,021	,020	,814	,823	,253	,119	,518	,023	,468	,419	,714	,647	,020	,908		,020	,744
MES_U NIV	correl ation	-,355**	,355**	,182*	,332**	,098	,021	-,047	-,170	,336**	-,336**	,099	,099	,310**	,104	,106	-,112	,121	,012	-,163	-,006	-,120	-,016	-,017	-,679**	,287**	,207*	1	,123
	Sig.	,000	,000	,041	,000	,275	,818	,598	,056	,000	,000	,268	,270	,000	,244	,237	,209	,176	,894	,066	,950	,178	,856	,847	,000	,001	,020		,167
Inbrkira	correl ation	-,253**	,253**	-,494**	-,157	-,512**	-,223*	-,355**	-,536**	,299**	-,299**	-,106	-,005	,314**	,358**	-,213*	-,056	,071	-,023	,042	-,192*	,125	,123	,161	-,166	,126	,029	,123	1
	Sig.	,004	,004	,000	,077	,000	,012	,000	,000	,001	,001	,237	,955	,000	,000	,016	,531	,425	,795	,641	,030	,162	,169	,071	,063	,158	,744	,167	
	N	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level .

\* . Correlation is significant at the 0.05 level .

a. Cannot be computed because at least one of the variables is constant.

**Çizelge A.4** : Tekil apartman niteliğindeki planlı alanlar ANOVA tablosu.

	Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
<b>1</b>	Regression	4,627	19	,244	7,914	,000 <sup>b</sup>
	Residual	3,293	107	,031		
	Total	7,920	126			
<b>2</b>	Regression	4,625	18	,257	8,423	,000 <sup>c</sup>
	Residual	3,295	108	,031		
	Total	7,920	126			
<b>3</b>	Regression	4,622	17	,272	8,986	,000 <sup>d</sup>
	Residual	3,298	109	,030		
	Total	7,920	126			
<b>4</b>	Regression	4,615	16	,288	9,603	,000 <sup>e</sup>
	Residual	3,304	110	,030		
	Total	7,920	126			
<b>5</b>	Regression	4,608	15	,307	10,298	,000 <sup>f</sup>
	Residual	3,311	111	,030		
	Total	7,920	126			
<b>6</b>	Regression	4,599	14	,328	11,076	,000 <sup>g</sup>
	Residual	3,321	112	,030		
	Total	7,920	126			
<b>7</b>	Regression	4,587	13	,353	11,964	,000 <sup>h</sup>
	Residual	3,333	113	,029		
	Total	7,920	126			
<b>8</b>	Regression	4,576	12	,381	13,003	,000 <sup>i</sup>
	Residual	3,343	114	,029		
	Total	7,920	126			
<b>9</b>	Regression	4,546	11	,413	14,084	,000 <sup>j</sup>
	Residual	3,374	115	,029		
	Total	7,920	126			
<b>10</b>	Regression	4,509	10	,451	15,335	,000 <sup>k</sup>
	Residual	3,411	116	,029		
	Total	7,920	126			
<b>11</b>	Regression	4,469	9	,497	16,833	,000 <sup>l</sup>
	Residual	3,451	117	,029		
	Total	7,920	126			
<b>12</b>	Regression	4,411	8	,551	18,546	,000 <sup>m</sup>
	Residual	3,509	118	,030		
	Total	7,920	126			
<b>13</b>	Regression	4,353	7	,622	20,743	,000 <sup>n</sup>
	Residual	3,567	119	,030		
	Total	7,920	126			

**Çizelge A.5 :** Tekil apartman niteliğindeki planlı alanlar coefficient tablosu.

Model	Unstandardized Coefficients		t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error			Tolerance	VIF
(Constant)	3,284	,111	29,473	,000		
YAKA_AVR	,095	,034	2,754	,007	,800	1,251
NET_ALAN	-,182	,028	-6,458	,000	,937	1,068
BINA_YAS	-,118	,017	-6,864	,000	,862	1,160
BINA_KATSAY	-,136	,054	-2,525	,013	,704	1,421
KONUT_KAT	,170	,102	1,667	,098	,749	1,336
MES_TIC	,449	,223	2,011	,047	,919	1,088
MES_PARK	,230	,119	1,927	,056	,887	1,127

13

Çizelge A.6 : Az katlı toplu konut alanları korelasyon tablosu.

		YAKA_AND	YAKA_AVR	NET_ALAN	NET_BRUT	ODA_SAYI	BANY_SAYI	BALK_SAYI	BINA_YAS	BINA_KATSAY	SOSYL_TES	MANZ_DEN	CEP_KU	CEP_GU	CEP_DO	CEP_BA	MES_TOP_TAS	MES_TIC	MES_PARK	MES_SAGL	MES_HAST	MES_OKUL	MES_UNIV	Inbrkira
YAKA_AND	correlation	1	-1,000**	-.303**	-.307**	-.155	-.203*	.073	-.502**	-.183	.294**	.101	.050	-.164	-.252*	.334**	.321**	-.132	-.246*	.460**	.749**	.044	.341**	-.779**
	Sig.		0,000	.002	.002	.128	.045	.475	.000	.071	.003	.320	.625	.106	.012	.001	.001	.194	.015	.000	.000	.669	.001	.000
YAKA_AVR	correlation	-1,000**	1	.303**	.307**	.155	.203*	-.073	.502**	.183	-.294**	-.101	-.050	.164	.252*	-.334**	-.321**	.132	.246*	-.460**	-.749**	-.044	-.341**	.779**
	Sig.	0,000		.002	.002	.128	.045	.475	.000	.071	.003	.320	.625	.106	.012	.001	.001	.194	.015	.000	.000	.669	.001	.000
NET_ALAN	correlation	-.303**	.303**	1	.454**	.826**	.794**	.450**	.052	-.090	.270**	.206*	-.134	.017	.262**	-.129	.048	.250*	-.091	-.123	-.267**	-.009	-.150	.390**
	Sig.	.002	.002		.000	.000	.000	.000	.611	.376	.007	.041	.187	.866	.009	.206	.642	.013	.374	.228	.008	.928	.142	.000
NET_BRUT	correlation	-.307**	.307**	.454**	1	.305**	.335**	.234*	.171	.130	-.111	.002	.083	-.009	.066	-.106	-.148	-.018	-.195	-.286**	-.279**	-.096	-.010	.134
	Sig.	.002	.002	.000		.002	.001	.021	.092	.204	.278	.984	.419	.928	.518	.301	.147	.864	.055	.004	.005	.346	.920	.189
ODA_SAYI	correlation	-.155	.155	.826**	.305**	1	.677**	.421**	.080	-.229*	.226*	.139	-.181	.102	.147	-.088	.126	.143	-.071	.059	-.133	.071	-.037	.172
	Sig.	.128	.128	.000	.002		.000	.000	.435	.024	.025	.172	.075	.319	.147	.387	.215	.159	.485	.566	.192	.486	.716	.091
BANY_SAYI	correlation	-.203*	.203*	.794**	.335**	.677**	1	.486**	-.093	-.063	.362**	.223*	-.141	-.104	.296**	-.027	.024	.249*	-.097	-.156	-.126	-.054	-.056	.290**
	Sig.	.045	.045	.000	.001	.000		.000	.364	.537	.000	.027	.166	.306	.003	.793	.815	.014	.342	.126	.215	.597	.587	.004
BALK_SAYI	correlation	.073	-.073	.450**	.234*	.421**	.486**	1	-.024	.040	.240*	.304**	-.119	-.031	.028	.098	-.112	.006	-.137	-.137	.135	-.303**	-.022	.041
	Sig.	.475	.475	.000	.021	.000	.000		.811	.698	.017	.002	.241	.758	.781	.335	.273	.956	.180	.179	.184	.002	.828	.690
BINA_YAS	correlation	-.502**	.502**	.052	.171	.080	-.093	-.024	1	.166	-.460**	.074	.143	.139	.094	-.325**	-.294**	-.205*	.143	-.311**	-.409**	-.053	-.180	.109
	Sig.	.000	.000	.611	.092	.435	.364	.811		.103	.000	.467	.161	.172	.356	.001	.003	.043	.161	.002	.000	.607	.076	.285
BINA_KATSAY	correlation	-.183	.183	-.090	.130	-.229*	-.063	.040	.166	1	-.112	.051	-.130	.058	-.052	.080	.004	-.008	.118	-.196	-.076	-.090	-.044	.131
	Sig.	.071	.071	.376	.204	.024	.537	.698	.103		.271	.620	.203	.571	.609	.434	.972	.938	.247	.053	.459	.380	.664	.200
SOSYL_TES	correlation	.294**	-.294**	.270**	-.111	.226*	.362**	.240*	-.460**	-.112	1	.077	-.021	-.173	.020	.176	.207*	.048	-.189	.136	.268**	-.052	.096	.058
	Sig.	.003	.003	.007	.278	.025	.000	.017	.000	.271		.451	.837	.088	.844	.082	.041	.638	.062	.183	.008	.610	.347	.572
MANZ_DEN	correlation	.101	-.101	.206*	.002	.139	.223*	.304**	.074	.051	.077	1	-.180	-.272**	.235*	.222*	-.045	.017	-.132	-.319**	.112	-.027	-.099	-.094
	Sig.	.320	.320	.041	.984	.172	.027	.002	.467	.620	.451		.076	.007	.020	.028	.662	.870	.196	.001	.274	.794	.331	.357
CEP_KU	correlation	.050	-.050	-.134	.083	-.181	-.141	-.119	.143	-.130	-.021	-.180	1	-.304**	-.187	-.284**	-.033	-.139	.001	.090	-.100	.033	.008	-.148
	Sig.	.625	.625	.187	.419	.075	.166	.241	.161	.203	.837	.076		.002	.065	.005	.745	.171	.996	.379	.329	.745	.939	.147
CEP_GU	correlation	-.164	.164	.017	-.009	.102	-.104	-.031	.139	.058	-.173	-.272**	-.304**	1	-.341**	-.519**	-.065	.052	-.011	.164	-.180	-.100	.064	.073
	Sig.	.106	.106	.866	.928	.319	.306	.758	.172	.571	.088	.007	.002		.001	.000	.525	.611	.913	.106	.076	.325	.532	.474
CEP_DO	correlation	-.252*	.252*	.262**	.066	.147	.296**	.028	.094	-.052	.020	.235*	-.187	-.341**	1	-.319**	-.072	.143	-.006	-.198	-.344**	.193	-.192	.293**
	Sig.	.012	.012	.009	.518	.147	.003	.781	.356	.609	.844	.020	.065	.001		.001	.480	.161	.950	.051	.001	.057	.058	.003
CEP_BA	correlation	.334**	-.334**	-.129	-.106	-.088	-.027	.098	-.325**	.080	.176	.222*	-.284**	-.519**	-.319**	1	.150	-.064	.016	-.075	.536**	-.078	.084	-.201*
	Sig.	.001	.001	.206	.301	.387	.793	.335	.001	.434	.082	.028	.005	.000	.001		.142	.528	.874	.462	.000	.446	.412	.047
MES_TOP_TAS	correlation	.321**	-.321**	.048	-.148	.126	.024	-.112	-.294**	.004	.207*	-.045	-.033	-.065	-.072	.150	1	.445**	.354**	.455**	.329**	.530**	.166	-.203*
	Sig.	.001	.001	.642	.147	.215	.815	.273	.003	.972	.041	.662	.745	.525	.480	.142		.000	.000	.000	.001	.000	.103	.045
MES_TIC	correlation	-.132	.132	.250*	-.018	.143	.249*	.006	-.205*	-.008	.048	.017	-.139	.052	.143	-.064	.445**	1	.270**	.214*	-.143	.189	-.102	.352**
	Sig.	.194	.194	.013	.864	.159	.014	.956	.043	.938	.638	.870	.171	.611	.161	.528	.000		.007	.034	.161	.063	.317	.000

Çizelge A.6 devam : Az katlı toplu konut alanları korelasyon tablosu.

		YAKA_A ND	YAKA_A VR	NET_AL AN	NET_BR UT	ODA_S AYI	BANY_S AYI	BALK_S AYI	BINA_Y AS	BINA_KAT SAY	SOSYL_ TES	MANZ_ DEN	CEP_ KU	CEP_ GU	CEP_ DO	CEP_ BA	MES_TOP TAS	MES_T IC	MES_PA RK	MES_SA GL	MES_H AST	MES_O KUL	MES_U NIV	Inbrki ra
<b>MES_PA RK</b>	correlat ion	-,246*	,246*	-,091	-,195	-,071	-,097	-,137	,143	,118	-,189	-,132	,001	-,011	-,006	,016	,354**	,270**	1	,278**	-,032	,244*	-,257*	,244*
	Sig.	,015	,015	,374	,055	,485	,342	,180	,161	,247	,062	,196	,996	,913	,950	,874	,000	,007		,006	,754	,015	,011	,016
<b>MES_SA GL</b>	correlat ion	,460**	-,460**	-,123	-,286**	,059	-,156	-,137	-,311**	-,196	,136	-,319**	,090	,164	-,198	-,075	,455**	,214*	,278**	1	,117	,245*	,103	-,289**
	Sig.	,000	,000	,228	,004	,566	,126	,179	,002	,053	,183	,001	,379	,106	,051	,462	,000	,034	,006		,252	,015	,314	,004
<b>MES_HA ST</b>	correlat ion	,749**	-,749**	-,267**	-,279**	-,133	-,126	,135	-,409**	-,076	,268**	,112	-,100	-,180	-,344**	,536**	,329**	-,143	-,032	,117	1	-,025	,439**	-,628**
	Sig.	,000	,000	,008	,005	,192	,215	,184	,000	,459	,008	,274	,329	,076	,001	,000	,001	,161	,754	,252		,806	,000	,000
<b>MES_O KUL</b>	correlat ion	,044	-,044	-,009	-,096	,071	-,054	-,303**	-,053	-,090	-,052	-,027	,033	-,100	,193	-,078	,530**	,189	,244*	,245*	-,025	1	,036	-,165
	Sig.	,669	,669	,928	,346	,486	,597	,002	,607	,380	,610	,794	,745	,325	,057	,446	,000	,063	,015	,015	,806		,722	,104
<b>MES_UN IV</b>	correlat ion	,341**	-,341**	-,150	-,010	-,037	-,056	-,022	-,180	-,044	,096	-,099	,008	,064	-,192	,084	,166	-,102	-,257*	,103	,439**	,036	1	-,449**
	Sig.	,001	,001	,142	,920	,716	,587	,828	,076	,664	,347	,331	,939	,532	,058	,412	,103	,317	,011	,314	,000	,722		,000
<b>Inbrkira</b>	correlat ion	-,779**	,779**	,390**	,134	,172	,290**	,041	,109	,131	,058	-,094	-,148	,073	,293**	-,201*	-,203*	,352**	,244*	-,289**	-,628**	-,165	-,449**	1
	Sig.	,000	,000	,000	,189	,091	,004	,690	,285	,200	,572	,357	,147	,474	,003	,047	,045	,000	,016	,004	,000	,104	,000	,000
	N	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

a. Cannot be computed because at least one of the variables is constant.

**Çizelge A.7 :** Az katlı toplu konut alanları ANOVA tablosu.

	<b>Model</b>	<b>Sum of Squares</b>	<b>df</b>	<b>Mean Square</b>	<b>F</b>	<b>Sig.</b>
<b>1</b>	Regression	27,982	15	1,865	12,285	,000 <sup>b</sup>
	Residual	12,452	82	,152		
	Total	40,434	97			
<b>2</b>	Regression	27,982	14	1,999	13,322	,000 <sup>c</sup>
	Residual	12,453	83	,150		
	Total	40,434	97			
<b>3</b>	Regression	27,870	13	2,144	14,333	,000 <sup>d</sup>
	Residual	12,564	84	,150		
	Total	40,434	97			
<b>4</b>	Regression	27,626	12	2,302	15,278	,000 <sup>e</sup>
	Residual	12,809	85	,151		
	Total	40,434	97			
<b>5</b>	Regression	27,272	11	2,479	16,199	,000 <sup>f</sup>
	Residual	13,162	86	,153		
	Total	40,434	97			
<b>6</b>	Regression	26,918	10	2,692	17,327	,000 <sup>g</sup>
	Residual	13,516	87	,155		
	Total	40,434	97			

**Çizelge A.8 :** Az katlı toplu konut alanları coefficient tablosu.

<b>Model</b>	<b>Unstandardized Coefficients</b>		<b>t</b>	<b>Sig.</b>	<b>Collinearity Statistics</b>	
	<b>B</b>	<b>Std. Error</b>			<b>Tolerance</b>	<b>VIF</b>
(Constant)	3,598	,242	14,859	,000		
NET_ALAN	,133	,044	3,034	,003	,739	1,353
SOSYL_TES	,363	,115	3,151	,002	,764	1,308
MANZ_DEN	-,479	,120	-3,976	,000	,800	1,250
CEP_GU	,161	,096	1,672	,098	,747	1,338
<b>6</b> CEP_DO	,244	,121	2,016	,047	,753	1,329
MES_TOPTAS	-1,071	,271	-3,950	,000	,537	1,861
MES_TIC	1,345	,265	5,073	,000	,689	1,452
MES_PARK	,624	,142	4,385	,000	,670	1,493
MES_SAGL	-,402	,084	-4,805	,000	,651	1,537
MES_UNIV	-,424	,130	-3,261	,002	,789	1,267

**Çizelge A.9 : Çok katlı toplu konut alanları korelasyon tablosu.**

		YAKA _AND	YAKA _AVR	NET_ ALAN	NET_ BRUT	ODA_ SAYI	BANY _SAYI	BALK _SAYI	BINA _YAS	BINA_K ATSAY	KONU T_KAT	SOSY L_TES	MANZ _DEN	MANZ _YESL	CEP _KU	CEP _GU	CEP _DO	CEP _BA	MES_T OPTAS	MES _TIC	MES_ PARK	MES_ SAGL	MES_ HAST	MES_ OKUL	Inbr kira
YAKA_ AND	correl ation Sig.	1	- 1,000**	-,271**	,075	-,155	-,387**	-,125	,444**	-,418**	-,167	-,614**	,350**	,347**	,039	,189	,037	-,158	-,315**	- ,363**	-,538**	-,631**	-,277**	-,326**	- ,131
YAKA_ AVR	correl ation Sig.	- 1,000**	1	,271**	-,075	,155	,387**	,125	-,444**	,418**	,167	,614**	-,350**	-,347**	-,039	-,189	-,037	,158	,315**	,363**	,538**	,631**	,277**	,326**	-,131
NET_AL AN	correl ation Sig.	-,271**	,271**	1	,249**	,766**	,697**	,386**	,113	-,157	,168	,005	,001	-,011	-,099	-,138	,096	,103	,205*	-,041	,061	,046	-,076	-,071	-,292**
NET_BR UT	correl ation Sig.	,075	-,075	,249**	1	,221*	,079	,151	,153	-,223*	-,012	-,258**	,141	,036	-,071	,049	-,030	,110	-,099	-,095	,116	-,049	-,028	,078	-,446**
ODA_SA YI	correl ation Sig.	-,155	,155	,766**	,221*	1	,613**	,540**	,336**	-,276**	,079	-,248**	,019	-,108	-,170	-,071	,085	,016	,068	-,032	,019	,049	-,049	-,018	-,467**
BANY_S AYI	correl ation Sig.	-,387**	,387**	,697**	,079	,613**	1	,268**	-,023	,036	,153	,194*	-,112	-,063	-,098	,245*	,093	,144	,277**	,121	,085	,191*	,084	,120	-,054
BALK_S AYI	correl ation Sig.	-,125	,125	,386**	,151	,540**	,268**	1	,383**	-,280**	,141	-,248**	,064	,087	,000	,197*	-,062	-,128	-,015	-,109	-,022	,028	-,039	,065	-,322**
BINA_Y AS	correl ation Sig.	,444**	-,444**	,113	,153	,336**	-,023	,383**	1	-,577**	-,017	-,664**	,108	,000	-,074	,210*	,098	-,226*	-,258**	- ,209*	-,337**	-,488**	-,402**	-,276**	-,382**
BINA_K ATSAY	correl ation Sig.	-,418**	,418**	-,157	-,223*	-,276**	,036	-,280**	-,577**	1	,236*	,469**	-,163	-,171	-,105	-,041	,068	,094	,099	,218*	,090	,383**	,358**	-,006	-,334**
KONUT_ KAT	correl ation Sig.	-,167	,167	,168	-,012	,079	,153	,141	-,017	,236*	1	,107	,181	-,005	-,127	,220*	,135	-,110	,200*	,132	-,003	,079	,043	-,051	,014
SOSYL_ TES	correl ation Sig.	-,614**	,614**	,005	-,258**	-,248**	,194*	-,248**	-,664**	,469**	,107	1	-,072	-,031	,100	-,158	-,116	,134	,241*	,265**	,305**	,354**	,172	,100	-,536**
MANZ_ DEN	correl ation Sig.	,350**	-,350**	,001	,141	,019	-,112	,064	,108	-,163	,181	-,072	1	,264**	-,040	,277*	,025	-,128	-,152	-,161	-,200*	-,308**	-,122	-,115	-,031
MANZ_ YESL	correl ation Sig.	,347**	-,347**	-,011	,036	-,108	-,063	,087	,000	-,171	-,005	-,031	,264**	1	,171	,235*	-,096	-,124	-,067	-,151	-,170	-,224*	-,145	-,146	,046



**Çizelge A.9 devam : Çok katlı toplu konut alanları korelasyon tablosu.**

		YAKA _AND	YAKA _AVR	NET_ ALAN	NET_ BRUT	ODA_ SAYI	BANY _SAYI	BALK _SAYI	BINA _YAS	BINA_K ATSAY	KONUT _KAT	SOSY L_TES	MANZ _DEN	MANZ _YESL	CEP _KU	CEP _GU	CEP _DO	CEP _BA	MES_T OPTAS	MES _TIC	MES_ PARK	MES_ SAGL	MES_ HAST	MES_ OKUL	Inbr kira
CEP_K U	correl ation	,039	-,039	-,099	-,071	-,170	-,098	,000	-,074	-,105	-,127	,100	-,040	,171	1	,275*	,260*	-,240*	-,095	-,073	,024	,072	,011	,034	,027
	Sig.	,686	,686	,307	,463	,078	,311	1,000	,445	,279	,190	,301	,679	,076	,004	,006	,012	,327	,454	,803	,457	,910	,724	,784	
CEP_G U	correl ation	,189	-,189	-,138	,049	-,071	-,245*	,197*	,210*	-,041	,220*	-,158	,277**	,235*	-,275*	1	-,076	,362*	-,067	,026	-,039	-,138	-,050	-,154	-
	Sig.	,050	,050	,155	,616	,467	,011	,041	,029	,675	,022	,103	,004	,014	,004	,437	,000	,494	,790	,686	,155	,606	,112	,151	
CEP_D O	correl ation	,037	-,037	,096	-,030	,085	,093	-,062	,098	,068	,135	-,116	,025	-,096	-,260*	-,076	1	,374*	,135	,016	-,168	-,125	-,050	-,139	,058
	Sig.	,706	,706	,323	,758	,382	,340	,521	,314	,482	,164	,230	,794	,322	,006	,437	,000	,162	,868	,083	,197	,609	,152	,549	
CEP_B A	correl ation	-,158	,158	,103	,110	,016	,144	-,128	-,226*	,094	-,110	,134	-,128	-,124	-,240*	-,362*	,374*	1	,064	,065	,176	,240*	,222*	,176	,007
	Sig.	,104	,104	,290	,255	,873	,136	,186	,019	,333	,258	,166	,186	,202	,012	,000	,000	,512	,507	,068	,012	,021	,068	,944	
MES_T OPTAS	correl ation	-,315**	,315**	,205*	-,099	,068	,277**	-,015	-,258**	,099	,200*	,241*	-,152	-,067	-,095	-,067	,135	,064	1	,514**	,307**	,408**	,303**	,218*	,093
	Sig.	,001	,001	,033	,307	,486	,004	,874	,007	,306	,038	,012	,117	,489	,327	,494	,162	,512	,000	,001	,000	,001	,023	,339	
MES_TI C	correl ation	-,363**	,363**	-,041	-,095	-,032	,121	-,109	-,209*	,218*	,132	,265**	-,161	-,151	-,073	,026	,016	,065	,514**	1	,510**	,573**	,378**	,321**	-
	Sig.	,000	,000	,674	,326	,741	,212	,263	,030	,024	,172	,006	,097	,120	,454	,790	,868	,507	,000	,000	,000	,000	,001	,170	
MES_P ARK	correl ation	-,538**	,538**	,061	,116	,019	,085	-,022	-,337**	,090	-,003	,305**	-,200*	-,170	,024	-,039	-,168	,176	,307**	,510**	1	,703**	,306**	,610**	-
	Sig.	,000	,000	,533	,231	,842	,383	,820	,000	,357	,972	,001	,038	,079	,803	,686	,083	,068	,001	,000	,000	,001	,000	,062	
MES_S AGL	correl ation	-,631**	,631**	,046	-,049	,049	,191*	,028	-,488**	,383**	,079	,354**	-,308**	-,224*	,072	-,138	-,125	,240*	,408**	,573**	,703**	1	,763**	,603**	-
	Sig.	,000	,000	,635	,614	,613	,047	,776	,000	,000	,417	,000	,001	,020	,457	,155	,197	,012	,000	,000	,000	,000	,000	,219	
MES_H AST	correl ation	-,277**	,277**	-,076	-,028	-,049	,084	-,039	-,402**	,358**	,043	,172	-,122	-,145	,011	-,050	-,050	,222*	,303**	,378**	,306**	,763**	1	,510**	-
	Sig.	,004	,004	,432	,776	,611	,389	,687	,000	,000	,661	,075	,207	,133	,910	,606	,609	,021	,001	,000	,001	,000	,000	,116	
MES_O KUL	correl ation	-,326**	,326**	-,071	,078	-,018	,120	,065	-,276**	-,006	-,051	,100	-,115	-,146	,034	-,154	-,139	,176	,218*	,321**	,610**	,603**	,510**	1	-
	Sig.	,001	,001	,463	,421	,849	,215	,502	,004	,950	,603	,303	,235	,131	,724	,112	,152	,068	,023	,001	,000	,000	,000	,147	
Inbrkira	correl ation	-,131	,131	-,292**	-,446**	-,467**	-,054	-,322**	-,382**	,334**	,014	,536**	-,031	,046	,027	-,139	,058	,007	,093	-,133	-,180	-,119	-,152	-,140	1
	Sig.	,177	,177	,002	,000	,000	,581	,001	,000	,000	,885	,000	,748	,634	,784	,151	,549	,944	,339	,170	,062	,219	,116	,147	
	N	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

a. Cannot be computed because at least one of the variables is constant.

**Çizelge A.10 : Çok katlı toplu konut alanları ANOVA tablosu.**

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	8,262	17	,486	8,729	,000 <sup>b</sup>
	Residual	5,011	90	,056		
	Total	13,274	107			
2	Regression	8,262	16	,516	9,378	,000 <sup>c</sup>
	Residual	5,011	91	,055		
	Total	13,274	107			
3	Regression	8,262	15	,551	10,111	,000 <sup>d</sup>
	Residual	5,012	92	,054		
	Total	13,274	107			
4	Regression	8,261	14	,590	10,946	,000 <sup>e</sup>
	Residual	5,013	93	,054		
	Total	13,274	107			
5	Regression	8,254	13	,635	11,892	,000 <sup>f</sup>
	Residual	5,019	94	,053		
	Total	13,274	107			
6	Regression	8,246	12	,687	12,986	,000 <sup>g</sup>
	Residual	5,027	95	,053		
	Total	13,274	107			
7	Regression	8,238	11	,749	14,279	,000 <sup>h</sup>
	Residual	5,035	96	,052		
	Total	13,274	107			
8	Regression	8,222	10	,822	15,787	,000 <sup>i</sup>
	Residual	5,052	97	,052		
	Total	13,274	107			
9	Regression	8,193	9	,910	17,557	,000 <sup>j</sup>
	Residual	5,081	98	,052		
	Total	13,274	107			
10	Regression	8,140	8	1,017	19,620	,000 <sup>k</sup>
	Residual	5,134	99	,052		
	Total	13,274	107			
11	Regression	8,042	7	1,149	21,959	,000 <sup>l</sup>
	Residual	5,232	100	,052		

**Çizelge A.11 : Çok katlı toplu konut alanları coefficient tablosu.**

Model	Unstandardized Coefficients		t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error			Tolerance	VIF
(Constant)	2,702	,100	27,134	,000		
NET_ALAN	-,169	,032	-5,268	,000	,895	1,117
BINA_KATSAY	,063	,034	1,881	,063	,658	1,519
SOSYL_TES	,448	,058	7,682	,000	,684	1,462
MES_TOPTAS	,735	,193	3,809	,000	,654	1,530
MES_TIC	-,479	,146	-3,290	,001	,553	1,808
MES_PARK	-,136	,047	-2,912	,004	,670	1,492
MES_HAST	-,037	,011	-3,368	,001	,727	1,375

Çizelge A.12 : Villalardan oluşan toplu konut alanları korelasyon tablosu.

		YAK A_A ND	YAK A_A VR	NET_ ALA N	NET_ BRU T	ODA _SAY I	BAN Y_SA YI	BAL K_SA YI	ISN_ DGL GAZ	ISN_ AYA KIT	BINA _YAS	YPIC INS_ BET	YPIC INS_ AHS P	NIZA M_BI T	NIZA M_A YRIK	ASA NS_S HP	MAN Z_DE N	MAN Z_YE SL	CEP_ KU	CEP_ GU	CEP_ DO	CEP_ BA	MES _TOP TAS	MES _TIC	MES _PAR K	MES _SAG L	MES _HAS T	MES _OK UL	Inbrk ira	
YAK A_AN D	correlati on	1	-	,144	-,089	-,110	-,144	,209*	,204*	-,204*	-,098	,204*	-,204*	-,253*	,253*	,224*	,143	,267**	-,040	,436**	-,021	-,102	,012	-,076	,573**	,497**	,807**	-,136	-	
	Sig.		1,000*	,154	,377	,274	,154	,037	,042	,042	,334	,042	,042	,011	,011	,025	,156	,007	,692	,000	,838	,314	,906	,455	,000	,000	,000	,178	,329**	
YAK A_AV R	correlati on	1,000*	1	-,144	,089	,110	,144	-,209*	-,204*	,204*	,098	-,204*	,204*	-,253*	-,253*	-,224*	-,143	-	,040	-	,021	,102	-,012	,076	-	-	-	-,136	-,329**	
	Sig.	0,000		,154	,377	,274	,154	,037	,042	,042	,334	,042	,042	,011	,011	,025	,156	,007	,692	,000	,838	,314	,906	,455	,000	,000	,000	,178	,329**	
NET_ ALAN	correlati on	,144	-,144	1	,339**	,594**	,320**	,313**	,163	-,163	-,020	,163	-,163	-,202*	,202*	,112	-,114	,179	-,085	,069	,103	,166	-,025	-,103	,232*	-,042	,168	-,164	-,198*	
	Sig.	,154	,154		,001	,000	,001	,002	,105	,105	,840	,105	,105	,044	,044	,267	,258	,075	,402	,493	,307	,098	,803	,309	,020	,676	,094	,103	,049	
NET_ BRUT	correlati on	-,089	,089	,339**	1	,103	,070	,070	-,087	,087	,007	-,087	,087	-	,281**	,281**	-,082	-,126	-,127	,104	-,106	-,069	,039	,118	,048	,197	-,115	,030	,011	-,222*
	Sig.	,377	,377	,001		,306	,486	,491	,391	,391	,941	,391	,391	,005	,005	,419	,210	,209	,302	,293	,492	,698	,244	,639	,050	,252	,766	,912	,027	
ODA_ SAYI	correlati on	-,110	,110	,594**	,103	1	,484**	,409**	,068	-,068	,005	,068	-,068	-,084	,084	,222*	-,113	,002	-,008	,019	,111	,155	,071	,016	,035	-,085	-,018	,033	-,018	
	Sig.	,274	,274	,000	,306		,000	,000	,504	,504	,963	,504	,504	,408	,408	,027	,263	,987	,936	,851	,272	,125	,485	,876	,731	,401	,859	,745	,861	
BANY _SAY I	correlati on	-,144	,144	,320**	,070	,484**	1	,376**	,186	-,186	,164	,186	-,186	,181	-,181	,106	,009	,017	-,060	-,064	,139	,184	-,120	-,144	-,127	-,197*	-,155	-,150	,048	
	Sig.	,154	,154	,001	,486	,000		,000	,063	,063	,102	,063	,063	,071	,071	,292	,927	,863	,552	,527	,167	,066	,234	,152	,208	,050	,123	,136	,637	
BALK _SAY I	correlati on	,209*	-,209*	,313**	,070	,409**	,376**	1	,322**	-	-,086	,322**	-	-,046	,046	,249*	,074	-,011	,055	,079	-,121	-,047	-,183	-,218*	,151	-,002	,147	-,238*	-,177	
	Sig.	,037	,037	,002	,491	,000	,000		,001	,001	,392	,001	,001	,651	,651	,013	,466	,912	,584	,433	,230	,640	,068	,030	,134	,984	,143	,017	,078	
ISN_ DGL GAZ	correlati on	,204*	-,204*	,163	-,087	,068	,186	,322**	1	1,000*	,036	1,000*	-	,052	-,052	,072	,029	-,127	-,188	-,089	-,156	-,170	-	-	-,194	-,251*	-,129	-	-,205*	
	Sig.	,042	,042	,105	,391	,504	,063	,001		0,000	,723	0,000	0,000	,610	,610	,478	,773	,207	,060	,378	,120	,091	,000	,000	,053	,012	,201	,000	,041	
ISN_ AYA KIT	correlati on	-,204*	,204*	-,163	,087	-,068	-,186	-	1,000*	1	-,036	1,000*	1,000*	-,052	,052	-,072	-,029	,127	,188	,089	,156	,170	,796**	,800**	,194	,251*	,129	,827**	,205*	
	Sig.	,042	,042	,105	,391	,504	,063	,001	0,000		,723	0,000	0,000	,610	,610	,478	,773	,207	,060	,378	,120	,091	,000	,000	,053	,012	,201	,000	,041	
BINA _YAS	correlati on	-,098	,098	-,020	,007	,005	,164	-,086	,036	-,036	1	,036	-,036	,038	-,038	-,062	-,025	,023	-,191	-	-,068	-,052	-,102	-,037	-	-,045	-,168	-,009	,316**	
	Sig.	,334	,334	,840	,941	,963	,102	,392	,723	,723		,723	,723	,709	,709	,541	,804	,823	,058	,350**	,000	,504	,607	,311	,717	,006	,653	,094	,928	,001
YPICI NS_B ET	correlati on	,204*	-,204*	,163	-,087	,068	,186	,322**	1,000*	1,000*	,036	1	1,000*	,052	-,052	,072	,029	-,127	-,188	-,089	-,156	-,170	-	-	-,194	-,251*	-,129	-	-,205*	
	Sig.	,042	,042	,105	,391	,504	,063	,001	0,000	0,000	,723		0,000	,610	,610	,478	,773	,207	,060	,378	,120	,091	,000	,000	,053	,012	,201	,000	,041	
YPICI NS_A HSP	correlati on	-,204*	,204*	-,163	,087	-,068	-,186	-	1,000*	1,000*	-,036	1,000*	1	-,052	,052	-,072	-,029	,127	,188	,089	,156	,170	,796**	,800**	,194	,251*	,129	,827**	,205*	
	Sig.	,042	,042	,105	,391	,504	,063	,001	0,000	0,000	,723	0,000		,610	,610	,478	,773	,207	,060	,378	,120	,091	,000	,000	,053	,012	,201	,000	,041	
NIZA M_BI T	correlati on	-,253*	,253*	-,202*	-	-,084	,181	-,046	,052	-,052	,038	,052	-,052	1	1,000*	-,089	-,036	,158	-,189	-,119	,106	,125	-,096	-,079	-,180	-,154	-,244*	-,043	,008	
	Sig.	,011	,011	,044	,005	,408	,071	,651	,610	,610	,709	,610	,610		0,000	,380	,721	,117	,059	,237	,292	,215	,343	,433	,073	,126	,015	,674	,938	
NIZA M_A YRIK	correlati on	,253*	-,253*	,202*	,281**	,084	-,181	,046	-,052	,052	-,038	-,052	,052	1,000*	1	,089	,036	-,158	,189	,119	-,106	-,125	,096	,079	,180	,154	,244*	,043	-,008	
	Sig.	,011	,011	,044	,005	,408	,071	,651	,610	,610	,709	,610	,610	0,000		,380	,721	,117	,059	,237	,292	,215	,343	,433	,073	,126	,015	,674	,938	
MAN Z_DE N	correlati on	,143	-,143	-,114	-,126	-,113	,009	,074	,029	-,029	-,025	,029	-,029	-,036	,036	,178	1	-,070	-,155	,062	,109	,119	-,016	,005	-,067	,265**	,039	,012	,038	
	Sig.	,156	,156	,258	,210	,263	,927	,466	,773	,773	,804	,773	,773	,721	,721	,076		,489	,124	,538	,278	,238	,876	,958	,509	,008	,703	,906	,710	

Çizelge A.12 devam : Villalardan oluşan toplu konut alanları korelasyon tablosu.

		YAK A_AN D	YAK A_AV R	NET_ ALA N	NET_ BRU T	ODA _SAY I	BAN Y_SA YI	BAL K_SA YI	ISN_D GLGA Z	ISN_A YAKI T	BIN A_Y AS	YPICI NS_BE T	YPICIN S_AHS P	NIZA M_BI T	NIZAM _AYRI K	ASAN S_SH P	MAN Z_DE N	MAN Z_YE SL	CE P_K U	CE P_G U	CE P_D O	CE P_B A	MES_ TOPT AS	MES_ TI C	MES_ PAR K	MES_ _SAG L	MES_ _HAS T	MES_ OKU L	Inb rki r a		
MANZ _YESL	corre latio n	,267**	-,267**	,179	-,127	,002	,017	-,011	-,127	,127	,023	-,127	,127	,158	-,158	,006	-,070	1	-,173	,153	,399**	,341**	,206*	,158	,347**	,075	,320**	,108	,074		
	Sig.	,007	,007	,075	,209	,987	,863	,912	,207	,207	,823	,207	,207	,117	,117	,955	,489		,085	,128	,000	,001	,040	,117	,000	,459	,001	,286	,462		
CEP_ KU	corre latio n	-,040	,040	-,085	,104	-,008	-,060	,055	-,188	,188	-,191	-,188	,188	-,189	,189	,132	-,155	-,173	1	,473**	-	-	,624**	,565**	,120	,123	,079	,049	-,010	,138	-,130
	Sig.	,692	,692	,402	,302	,936	,552	,584	,060	,060	,058	,060	,060	,059	,059	,190	,124	,085		,000	,000	,000	,235	,223	,436	,630	,922	,171	,198	-	
CEP_ GU	corre latio n	,436**	-,436**	,069	-,106	,019	-,064	,079	-,089	,089	-	-,089	,089	-,119	,119	,153	,062	,153	,473**	1	,334**	,364**	,137	,098	,304**	,275**	,394**	,078	,286	-	
	Sig.	,000	,000	,493	,293	,851	,527	,433	,378	,378	,000	,378	,378	,237	,237	,127	,538	,128		,000	,001	,000	,175	,334	,002	,006	,000	,439	,004	-	
CEP_D O	corre latio n	-,021	,021	,103	-,069	,111	,139	-,121	-,156	,156	-,068	-,156	,156	,106	-,106	-,128	,109	,399**	-	,624**	,334**	1	,919**	,216*	,144	,125	,062	,103	,104	,094	
	Sig.	,838	,838	,307	,492	,272	,167	,230	,120	,120	,504	,120	,120	,292	,292	,205	,278	,000	,000	,001		,000	,031	,152	,216	,540	,310	,304	,355	-	
CEP_B A	corre latio n	-,102	,102	,166	,039	,155	,184	-,047	-,170	,170	-,052	-,170	,170	,125	-,125	-,097	,119	,341**	-	,565**	,364**	,919**	1	,221*	,149	,093	,092	,042	,123	,132	
	Sig.	,314	,314	,098	,698	,125	,066	,640	,091	,091	,607	,091	,091	,215	,215	,338	,238	,001	,000	,000	,000		,027	,140	,359	,361	,681	,221	,191	-	
MES_ TOPT AS	corre latio n	,012	-,012	-,025	,118	,071	-,120	-,183	-,796**	,796**	-,102	-,796**	,796**	-,096	,096	,057	-,016	,206*	,120	,137	,216*	,221*	1	,949*	,478**	,443**	,396**	,936**	,062		
	Sig.	,906	,906	,803	,244	,485	,234	,068	,000	,000	,311	,000	,000	,343	,343	,576	,876	,040	,235	,175	,031	,027		,000	,000	,000	,000	,000	,000	,541	
MES_ TIC	corre latio n	-,076	,076	-,103	,048	,016	-,144	-,218*	-,800**	,800**	-,037	-,800**	,800**	-,079	,079	,012	,005	,158	,123	,098	,144	,149	,949**	1	,358**	,401**	,306**	,960**	,122		
	Sig.	,455	,455	,309	,639	,876	,152	,030	,000	,000	,717	,000	,000	,433	,433	,909	,958	,117	,223	,334	,152	,140	,000		,000	,000	,002	,000	,225	-	
MES_ PARK	corre latio n	,573**	-,573**	,232*	,197	,035	-,127	,151	-,194	,194	-	-,194	,194	-,180	,180	,126	-,067	,347**	,079	,304**	,125	,093	,478**	,358*	1	,282**	,791**	,249*	,439**		
	Sig.	,000	,000	,020	,050	,731	,208	,134	,053	,053	,006	,053	,053	,073	,073	,211	,509	,000	,436	,002	,216	,359	,000	,000		,004	,000	,012	,000		
MES_S AGL	corre latio n	,497**	-,497**	-,042	-,115	-,085	-,197*	-,002	-,251*	,251*	-,045	-,251*	,251*	-,154	,154	,214*	,265**	,075	,049	,275**	,062	,092	,443**	,401*	,282**	1	,448**	,398**	,112		
	Sig.	,000	,000	,676	,252	,401	,050	,984	,012	,012	,653	,012	,126	,126	,033	,008	,459	,630	,006	,540	,361	,000	,000	,004		,000	,000	,269	-		
MES_ HAST	corre latio n	,807**	-,807**	,168	,030	-,018	-,155	,147	-,129	,129	-,168	-,129	,129	-,244*	,244*	,158	,039	,320**	-	,394**	,103	,042	,396**	,306*	,791**	,448**	1	,221*	,316**		
	Sig.	,000	,000	,094	,766	,859	,123	,143	,201	,201	,094	,201	,201	,015	,015	,117	,703	,001	,922	,000	,310	,681	,000	,002	,000	,000		,027	,001		
MES_ OKUL	corre latio n	-,136	,136	-,164	,011	,033	-,150	-,238*	-,827**	,827**	-,009	-,827**	,827**	-,043	,043	,030	,012	,108	,138	,078	,104	,123	,936**	,960*	,249*	,398**	,221*	1	,181		
	Sig.	,178	,178	,103	,912	,745	,136	,017	,000	,000	,928	,000	,000	,674	,674	,768	,906	,286	,171	,439	,304	,221	,000	,000	,012	,000	,027		,072		
Inbrkir a	corre latio n	-,329**	,329**	-,198*	-,222*	-,018	,048	-,177	-,205*	,205*	,316**	-,205*	,205*	,008	-,008	,073	,038	,074	-	-,130	-,286**	,094	,132	,062	,122	-,439**	,112	-,316**	,181	1	
	Sig.	,001	,001	,049	,027	,861	,637	,078	,041	,041	,001	,041	,041	,938	,938	,468	,710	,462	,198	,004	,355	,191	,541	,225	,000	,269	,001	,072			
	N	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

a. Cannot be computed because at least one of the variables is constant.

**Çizelge A.13 :** Villalardan oluşan toplu konut alanları ANOVA tablosu

	<b>Model</b>	<b>Sum of Squares</b>	<b>df</b>	<b>Mean Square</b>	<b>F</b>	<b>Sig.</b>
<b>1</b>	Regression	5,766	17	,339	4,544	,000 <sup>b</sup>
	Residual	6,120	82	,075		
	Total	11,887	99			
<b>2</b>	Regression	5,766	16	,360	4,886	,000 <sup>c</sup>
	Residual	6,121	83	,074		
	Total	11,887	99			
<b>3</b>	Regression	5,760	15	,384	5,265	,000 <sup>d</sup>
	Residual	6,127	84	,073		
	Total	11,887	99			
<b>4</b>	Regression	5,751	14	,411	5,690	,000 <sup>e</sup>
	Residual	6,136	85	,072		
	Total	11,887	99			
<b>5</b>	Regression	5,746	13	,442	6,191	,000 <sup>f</sup>
	Residual	6,140	86	,071		
	Total	11,887	99			
<b>6</b>	Regression	5,728	12	,477	6,743	,000 <sup>g</sup>
	Residual	6,159	87	,071		
	Total	11,887	99			
<b>7</b>	Regression	5,709	11	,519	7,392	,000 <sup>h</sup>
	Residual	6,178	88	,070		
	Total	11,887	99			
<b>8</b>	Regression	5,647	10	,565	8,056	,000 <sup>i</sup>
	Residual	6,239	89	,070		
	Total	11,887	99			
<b>9</b>	Regression	5,588	9	,621	8,872	,000 <sup>j</sup>
	Residual	6,299	90	,070		
	Total	11,887	99			
<b>10</b>	Regression	5,467	8	,683	9,689	,000 <sup>k</sup>
	Residual	6,419	91	,071		
	Total	11,887	99			
<b>11</b>	Regression	5,300	7	,757	10,577	,000 <sup>l</sup>
	Residual	6,586	92	,072		
	Total	11,887	99			
<b>12</b>	Regression	5,121	6	,853	11,731	,000 <sup>m</sup>
	Residual	6,766	93	,073		
	Total	11,887	99			

**Çizelge A.14 : Villalardan oluşan toplu konut alanları coefficient tablosu**

Model	Unstandardized Coefficients		t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error			Tolerance	VIF
(Constant)	3,186	,196	16,257	,000		
YAKA_AVR	,268	,075	3,598	,001	,523	1,912
BINA_YAS	,122	,055	2,192	,031	,903	1,107
<b>12</b> NIZAM_AYRIK	,236	,122	1,937	,056	,870	1,150
MANZ_YESL	,242	,067	3,589	,001	,796	1,256
MES_PARK	-,034	,009	-3,984	,000	,570	1,754
MES_SAGL	-,037	,009	-4,214	,000	,749	1,335

Çizelge A.15 : Düzensiz konut alanları korelasyon tablosu.

		YAKA _AND	YAKA _AVR	NET_ ALAN	NET_ BRUT	ODA _SAY I	BANY _SAYI	BALK _SAYI	BINA _YAS	BINA_K ATSAY	KONU T_KAT	OPAR K_SH P	ASAN S_SHP	SIT E_I C	MAN Z_DE N	MANZ _YESL	CEP _KU	CEP _GU	CEP _DO	CEP _BA	MES_T OPTAS	MES _TIC	MES_ PARK	MES_ SAGL	MES_ HAST	MES_ OKUL	MES_ UNIV	lnbr kira
YAKA_ AND	corre lation	1	-	-,047	-,115	,087	,169	,395**	-,414**	,704**	,303*	,773**	,849**	,682**	-,146	,094	-,188	,083	,107	,008	-,025	-,071	-,456**	,300*	,835**	,228	-,998**	-,684**
	Sig.		0,000	,713	,368	,496	,183	,001	,001	,000	,015	,000	,000	,000	,250	,458	,136	,512	,400	,950	,842	,575	,000	,016	,000	,070	,000	,000
YAKA_ AVR	corre lation	-,047	1	,047	,115	-,087	-,169	-,395**	,414**	-,704**	-,303*	-,773**	-,849**	-,682**	,146	-,094	,188	-,083	-,107	-,008	,025	,071	,456**	-,300*	-,835**	-,228	,998**	,684**
	Sig.	0,000		,713	,368	,496	,183	,001	,001	,000	,015	,000	,000	,000	,250	,458	,136	,512	,400	,950	,842	,575	,000	,016	,000	,070	,000	,000
NET_A LAN	corre lation	-,047	,047	1	,232	,740**	,041	,234	-,076	-,150	-,224	-,128	-,033	-,133	-,024	,228	-,004	,184	-,219	,001	,079	-,063	,009	,090	-,098	,133	,043	,312*
	Sig.	,713	,713		,065	,000	,746	,062	,551	,236	,075	,313	,799	,294	,853	,070	,973	,145	,082	,992	,534	,621	,946	,480	,441	,295	,735	,012
NET_B RUT	corre lation	-,115	,115	,232	1	,182	,134	,112	-,047	,011	-,208	-,058	-,058	-,007	-,020	,159	,094	,066	,334*	,186	,037	,023	,028	,038	-,175	-,142	,112	-,142
	Sig.	,368	,368	,065		,151	,291	,377	,711	,929	,099	,650	,650	,954	,874	,208	,458	,607	,007	,140	,773	,857	,825	,765	,166	,265	,377	,264
ODA_S AYI	corre lation	,087	-,087	,740**	,182	1	,033	,259*	-,113	-,062	-,181	-,044	,034	-,048	-,019	,185	-,078	,085	-,036	,001	-,014	-,049	-,045	-,004	,037	,176	-,085	,355**
	Sig.	,496	,496	,000	,151		,793	,039	,375	,628	,151	,730	,790	,707	,881	,144	,541	,506	,775	,993	,912	,703	,725	,976	,771	,164	,507	,004
BANY_ SAYI	corre lation	,169	-,169	,041	,134	,033	1	,167	-,072	,319*	,173	,276*	,235	,251*	,176	,277*	-,127	,050	-,057	,101	,175	-,088	-,187	,043	,160	-,103	-,174	-,071
	Sig.	,183	,183	,746	,291	,793		,186	,572	,010	,171	,027	,062	,046	,164	,027	,317	,693	,657	,427	,167	,490	,139	,739	,207	,417	,170	,577
BALK_ SAYI	corre lation	,395**	-,395**	,234	,112	,259*	,167	1	-,386**	,398**	,234	,451**	,509**	,381**	,034	,073	-,067	,156	-,021	-,061	,119	,127	-,251*	,142	,362**	-,003	-,391**	-,201
	Sig.	,001	,001	,062	,377	,039	,186		,002	,001	,063	,000	,000	,002	,792	,568	,597	,219	,867	,631	,349	,316	,046	,265	,003	,981	,001	,111
BINA_Y AS	corre lation	-,414**	,414**	-,076	-,047	-,113	-,072	-,386**	1	-,397**	,083	-,430**	-,576**	,368**	-,073	,098	-,074	-,112	,240	-,079	-,248*	,057	,128	-,281*	-,362**	-,250*	,418**	,197
	Sig.	,001	,001	,551	,711	,375	,572	,002		,001	,515	,000	,000	,003	,566	,443	,563	,379	,056	,537	,048	,653	,313	,025	,003	,047	,001	,118
BINA_K ATSAY	corre lation	,704**	-,704**	-,150	,011	-,062	,319*	,398**	-,397**	1	,431**	,910**	,828**	,969**	-,040	,134	-,007	,042	,146	-,140	,152	,074	-,279*	,112	,593**	,086	-,692**	,283*
	Sig.	,000	,000	,236	,929	,628	,010	,001	,001		,000	,000	,000	,000	,753	,291	,954	,740	,251	,271	,230	,560	,026	,378	,000	,499	,000	,024
KONUT _KAT	corre lation	,303*	-,303*	-,224	-,208	-,181	,173	,234	,083	,431**	1	,392**	,357**	,444**	,050	-,051	-,204	,115	,413*	-,243	,058	,335*	-,047	,044	,232	-,031	-,289*	,035
	Sig.	,015	,015	,075	,099	,151	,171	,063	,515	,000		,001	,004	,000	,696	,689	,105	,365	,001	,053	,647	,007	,712	,729	,065	,807	,021	,783
OPARK _SHP	corre lation	,773**	-,773**	-,128	-,058	-,044	,276*	,451**	-,430**	,910**	,392**	1	,847**	,882**	-,067	,122	-,055	,046	,093	-,054	,081	-,004	-,278*	,196	,700**	,188	-,769**	,305*
	Sig.	,000	,000	,313	,650	,730	,027	,000	,000	,000	,001		,000	,000	,597	,336	,668	,716	,463	,671	,525	,978	,026	,120	,000	,137	,000	,014
ASANS_ SHP	corre lation	,849**	-,849**	-,033	-,058	,034	,235	,509**	-,576**	,828**	,357**	,847**	1	,803**	-,095	,111	-,103	,119	,042	-,040	,078	-,010	-,408**	,263*	,700**	,143	-,846**	,427**
	Sig.	,000	,000	,799	,650	,790	,062	,000	,000	,000	,004	,000		,000	,454	,382	,419	,349	,743	,753	,541	,939	,001	,036	,000	,260	,000	,000
SITE_I C	corre lation	,682**	-,682**	-,133	-,007	-,048	,251*	,381**	-,368**	,969**	,444**	,882**	,803**	1	-,031	,138	,009	,063	,163	-,192	,175	,082	-,259*	,099	,584**	,090	-,668**	,266*
	Sig.	,000	,000	,294	,954	,707	,046	,002	,003	,000	,000	,000	,000		,807	,275	,947	,618	,197	,128	,166	,519	,039	,438	,000	,479	,000	,033

**Çizelge A.15 devam : Düzensiz konut alanları korelasyon tablosu**

		YAKA _AND	YAKA _AVR	NET_ ALAN	NET_ BRUT	ODA_ SAYI	BANY _SAYI	BALK _SAYI	BINA _YAS	BINA_K ATSAY	KONU T_KAT	OPAR K_SHP	ASAN S_SHP	SIT E_I C	MAN Z_DE N	MANZ _YESL	CEP _KU	CEP _GU	CEP _DO	CEP _BA	MES_T OPTAS	MES _TIC	MES_ PARK	MES_ SAGL	MES_ HAST	MES_ OKUL	MES_ UNIV	Inbr kira	
MANZ _DEN	corre lation	-,146	,146	-,024	-,020	-,019	,176	,034	-,073	-,040	,050	-,067	-,095	-,031	1	-,037	-,147	,432*	-,161	-,175	,100	,021	,132	-,121	-,207	,007	,145	,300*	
	Sig.	,250	,250	,853	,874	,881	,164	,792	,566	,753	,696	,597	,454	,807		,774	,246	,000	,204	,166	,430	,869	,298	,340	,101	,955	,252	,016	
MANZ _YESL	corre lation	,094	-,094	,228	,159	,185	,277*	,073	,098	,134	-,051	,122	,111	,138	-,037	1	-,064	-,085	-,070	,209	,077	-,012	-,160	-,119	,113	-,191	-,087	-,125	
	Sig.	,458	,458	,070	,208	,144	,027	,568	,443	,291	,689	,336	,382	,275	,774		,618	,505	,584	,097	,545	,927	,206	,349	,372	,131	,495	,325	
CEP_K U	corre lation	-,188	,188	-,004	,094	-,078	-,127	-,067	-,074	-,007	-,204	-,055	-,103	,009	-,147	-,064	1	,340*	-,279*	-,304*	,036	-,083	,014	-,235	-,206	-,069	,204	,154	
	Sig.	,136	,136	,973	,458	,541	,317	,597	,563	,954	,105	,668	,419	,947	,246	,618		,006	,025	,015	,778	,512	,913	,062	,103	,586	,106	,225	
CEP_G U	corre lation	,083	-,083	,184	,066	,085	,050	,156	-,112	,042	,115	,046	,119	,063	,432**	-,085	,340*	1	-,293*	-,405**	,153	,136	,078	,258*	,092	,318*	-,096	-,064	
	Sig.	,512	,512	,145	,607	,506	,693	,219	,379	,740	,365	,716	,349	,618	,000	,505	,006		,019	,001	,227	,283	,539	,040	,471	,011	,448	,613	
CEP_D O	corre lation	,107	-,107	-,219	-,334**	-,036	-,057	-,021	,240	,146	,413**	,093	,042	,163	-,161	-,070	-,279*	-,293*	1	,333**	-,207	,121	-,012	-,058	,210	,071	-,103	-,024	
	Sig.	,400	,400	,082	,007	,775	,657	,867	,056	,251	,001	,463	,743	,197	,204	,584	,025	,019		,007	,101	,340	,924	,650	,095	,576	,416	,850	
CEP_B A	corre lation	,008	-,008	,001	,186	,001	,101	-,061	-,079	-,140	-,243	-,054	-,040	-,192	-,175	,209	-,304*	,405*	,333*	1	,048	-,114	-,064	,090	-,034	-,274*	-,017	-,081	
	Sig.	,950	,950	,992	,140	,993	,427	,631	,537	,271	,053	,671	,753	,128	,166	,097	,015	,001	,007		,704	,369	,616	,480	,793	,029	,896	,526	
MES_T OPTAS	corre lation	-,025	,025	,079	,037	-,014	,175	,119	-,248*	,152	,058	,081	,078	,175	,100	,077	,036	,153	-,207	,048	1	,399*	,233	,213	-,111	,053	,039	,005	
	Sig.	,842	,842	,534	,773	,912	,167	,349	,048	,230	,647	,525	,541	,166	,430	,545	,778	,227	,101	,704		,001	,064	,091	,384	,678	,759	,968	
MES_T IC	corre lation	-,071	,071	-,063	,023	-,049	-,088	,127	,057	,074	,335**	-,004	-,010	,082	,021	-,012	-,083	,136	,121	-,114	,399**	1	,220	,199	-,042	,081	,082	,096	
	Sig.	,575	,575	,621	,857	,703	,490	,316	,653	,560	,007	,978	,939	,519	,869	,927	,512	,283	,340	,369	,001		,081	,116	,744	,523	,518	,453	
MES_P ARK	corre lation	-,456**	,456**	,009	,028	-,045	-,187	-,251*	,128	-,279*	-,047	-,278*	-,408**	-,259*	,132	-,160	,014	,078	-,012	-,064	,233	,220	1	,195	-,517**	,185	,450**	,320*	
	Sig.	,000	,000	,946	,825	,725	,139	,046	,313	,026	,712	,026	,001	,039	,298	,206	,913	,539	,924	,616	,064	,081		,122	,000	,143	,000	,010	
MES_S AGL	corre lation	,300*	-,300*	,090	,038	-,004	,043	,142	-,281*	,112	,044	,196	,263*	,099	-,121	-,119	-,235	,258*	-,058	,090	,213	,199	,195	1	,336**	,506**	-,344**	-,347**	
	Sig.	,016	,016	,480	,765	,976	,739	,265	,025	,378	,729	,120	,036	,438	,340	,349	,062	,040	,650	,480	,091	,116	,122		,007	,000	,005	,005	
MES_H AST	corre lation	,835**	-,835**	-,098	-,175	,037	,160	,362**	-,362**	,593**	,232	,700**	,700**	,584**	-,207	,113	-,206	,092	,210	-,034	-,111	-,042	-,517**	,336**	1	,265*	-,851**	,519**	
	Sig.	,000	,000	,441	,166	,771	,207	,003	,003	,000	,065	,000	,000	,000	,101	,372	,103	,471	,095	,793	,384	,744	,000	,007		,035	,000	,000	
MES_O KUL	corre lation	,228	-,228	,133	-,142	,176	-,103	-,003	-,250*	,086	-,031	,188	,143	,090	,007	-,191	-,069	,318*	,071	-,274*	,053	,081	,185	,506**	,265*	1	-,250*	-,231	
	Sig.	,070	,070	,295	,265	,164	,417	,981	,047	,499	,807	,137	,260	,479	,955	,131	,586	,011	,576	,029	,678	,523	,143	,000	,035		,046	,066	
MES_U NIV	corre lation	-,998**	,998**	,043	,112	-,085	-,174	-,391**	,418**	-,692**	-,289*	-,769**	-,846**	,668**	,145	-,087	,204	-,096	-,103	-,017	,039	,082	,450**	-,344**	-,851**	-,250*	1	,683**	
	Sig.	,000	,000	,735	,377	,507	,170	,001	,001	,000	,021	,000	,000	,000	,252	,495	,106	,448	,416	,896	,759	,518	,000	,005	,000	,046		,000	
Inbrkir a	corre lation	-,684**	,684**	-,312*	-,142	-,355**	-,071	-,201	,197	-,283*	,035	-,305*	-,427**	-,266*	,300*	-,125	,154	-,064	-,024	-,081	,005	,096	,320*	-,347**	-,519**	-,231	,683**	1	
	Sig.	,000	,000	,012	,264	,004	,577	,111	,118	,024	,783	,014	,000	,033	,016	,325	,225	,613	,850	,526	,968	,453	,010	,005	,000	,066	,000		
	N	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

a. Cannot be computed because at least one of the variables is constant.



**Çizelge A.16 : Düzensiz konut alanları ANOVA tablosu.**

<b>Model</b>		<b>Sum of Squares</b>	<b>df</b>	<b>Mean Square</b>	<b>F</b>	<b>Sig.</b>
<b>1</b>	Regression	5,612	18	,312	6,794	,000 <sup>b</sup>
	Residual	2,065	45	,046		
	Total	7,677	63			
<b>2</b>	Regression	5,608	17	,330	7,335	,000 <sup>c</sup>
	Residual	2,069	46	,045		
	Total	7,677	63			
<b>3</b>	Regression	5,604	16	,350	7,941	,000 <sup>d</sup>
	Residual	2,073	47	,044		
	Total	7,677	63			
<b>4</b>	Regression	5,599	15	,373	8,625	,000 <sup>e</sup>
	Residual	2,077	48	,043		
	Total	7,677	63			
<b>5</b>	Regression	5,594	14	,400	9,403	,000 <sup>f</sup>
	Residual	2,082	49	,042		
	Total	7,677	63			
<b>6</b>	Regression	5,589	13	,430	10,299	,000 <sup>g</sup>
	Residual	2,087	50	,042		
	Total	7,677	63			
<b>7</b>	Regression	5,579	12	,465	11,305	,000 <sup>h</sup>
	Residual	2,097	51	,041		
	Total	7,677	63			
<b>8</b>	Regression	5,558	11	,505	12,400	,000 <sup>i</sup>
	Residual	2,119	52	,041		
	Total	7,677	63			
<b>9</b>	Regression	5,522	10	,552	13,580	,000 <sup>j</sup>
	Residual	2,155	53	,041		
	Total	7,677	63			
<b>10</b>	Regression	5,490	9	,610	15,064	,000 <sup>k</sup>
	Residual	2,187	54	,040		
	Total	7,677	63			
<b>11</b>	Regression	5,442	8	,680	16,741	,000 <sup>l</sup>
	Residual	2,235	55	,041		
	Total	7,677	63			
<b>12</b>	Regression	5,437	7	,777	19,419	,000 <sup>m</sup>
	Residual	2,240	56	,040		
	Total	7,677	63			
<b>13</b>	Regression	5,428	6	,905	22,936	,000 <sup>n</sup>
	Residual	2,248	57	,039		
	Total	7,677	63			
<b>14</b>	Regression	5,410	5	1,082	27,678	,000 <sup>o</sup>
	Residual	2,267	58	,039		
	Total	7,677	63			
<b>15</b>	Regression	5,341	4	1,335	33,723	,000 <sup>p</sup>
	Residual	2,336	59	,040		
	Total	7,677	63			

**Çizelge A.17 : Düzensiz konut alanları coefficient tablosu.**

<b>Model</b>	<b>Unstandardized Coefficients</b>		<b>t</b>	<b>Sig.</b>	<b>Collinearity Statistics</b>	
	<b>B</b>	<b>Std. Error</b>			<b>Tolerance</b>	<b>VIF</b>
(Constant)	2,330	,123	18,907	,000		
NET_ALAN	-,277	,059	-4,713	,000	,997	1,003
15 ASANS_SHP	,361	,094	3,830	,000	,283	3,532
MANZ_DEN	,232	,094	2,472	,016	,975	1,025
MES_UNIV	,091	,011	8,160	,000	,279	3,579



## ÖZGEÇMİŞ



**Ad-Soyad** : Şeyma ÖZTAŞ  
**Doğum Tarihi ve Yeri** : 23.04.1993 / TRABZON  
**E-posta** : oztasse@itu.edu.tr / oztasse@gmail.com

### ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2011-2016, İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama
- **Yükseklisans** : 2016-2019, İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, Gayrimenkul Geliştirme Programı